



第13期 資産運用報告

自 平成19年12月1日 至 平成20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

1口当たり分配金額について

第13期分配金額

第13期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)分配金 **10,865円**

予想分配金額(10,806円)^{※1}に比べて59円(+0.5%)増加しました。

第13期の営業期間は平成19年12月1日～平成20年5月31日の183日間です。

決算ハイライト

	第13期(予想) ^{※1}	第13期実績	第14期(予想) ^{※2}
営業収益	3,214百万円	3,235百万円	3,256百万円
営業利益	1,680百万円	1,688百万円	1,635百万円
経常利益	1,175百万円	1,181百万円	1,107百万円
当期純利益	1,174百万円	1,180百万円	1,106百万円
1口当たり分配金	10,806円	10,865円	10,180円

※1 平成20年3月27日付で当初予想の修正を公表しており、修正後の予想数値を記載しています。

※2 平成20年7月22日付公表の予想数値です。

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	08
内部成長戦略	14
財務戦略	16
ポートフォリオの概要	18
II. 資産運用報告	27
III. 貸借対照表	42
IV. 損益計算書	44
V. 投資主資本等変動計算書	45
VI. 注記表	46
VII. 金銭の分配に係る計算書	54
VIII. 監査報告書	55
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
X. 投資主インフォメーション	58

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20年5月31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。



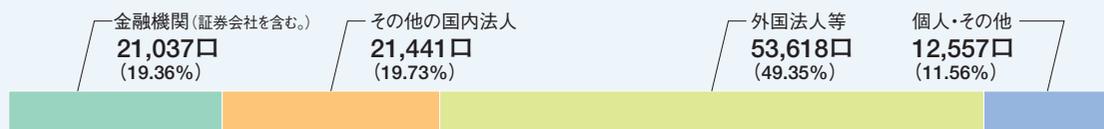
投資主の構成

(平成20年5月31日現在)

投資主数ベース(4,960人)



投資口数ベース(108,653口)



※投資主の構成比率は、小数点第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13期の運用状況についてのご報告及び

今後の運用についての取り組み方針のご説明をさせていただきます。

不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)を取り巻く環境は日々変化してきております。

特に、昨年後半以降は、サブプライムローン問題を発端とした景気の下振れリスク増大の影響を受け、J-REIT市場の価格水準も低迷が続いております。

その様な市場環境のなか、本投資法人におきましては、

平成20年5月に上場後7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。

今後も下記に掲げます基本理念のもと、着実に実績を積み上げ、

投資主の皆様の信頼を得られるよう、運用に邁進して参ります。

投資主の皆様におかれましては、

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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

運用資産の着実な成長

と

中長期的な安定収益の確保

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います。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。

投資法人の特色

本投資法人では「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を達成するため、外部成長と内部成長を支える運用方針において2つの特色を有しています。

1 戦略的なポートフォリオの構築

東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスへの集中投資を行っています。また、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。

■オフィス及びレジデンスへの投資比率

オフィス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）を主たる投資地域と位置付けますが、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（右図参照）及び地方投資エリア^(注)にも投資します。

(注) 地方オフィスビル及び地方レジデンスへの投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下（取得価格ベース）とします。



2 パートナーシップとの協働

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。）と業務提携関係にある平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）、ハイラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社（以下「MSC」といいます。）及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）（以下総称して「業務提携先各社」といいます。）との協力体制を活用し過度の物件取得競争を避け、物件取得機会の拡大に努めています。

(注) MSC及び東洋プロパティは、本投資法人又は資産運用会社の利害関係人等には該当しません。



投資主の皆様へ

運用ガイドラインの変更について

本投資法人は、更なる資産の拡大、積極的かつ機動的な運営管理を行うことを目指すとともに投資対象区分の明確化を図るため下記2点につき「運用ガイドライン」を変更しました。

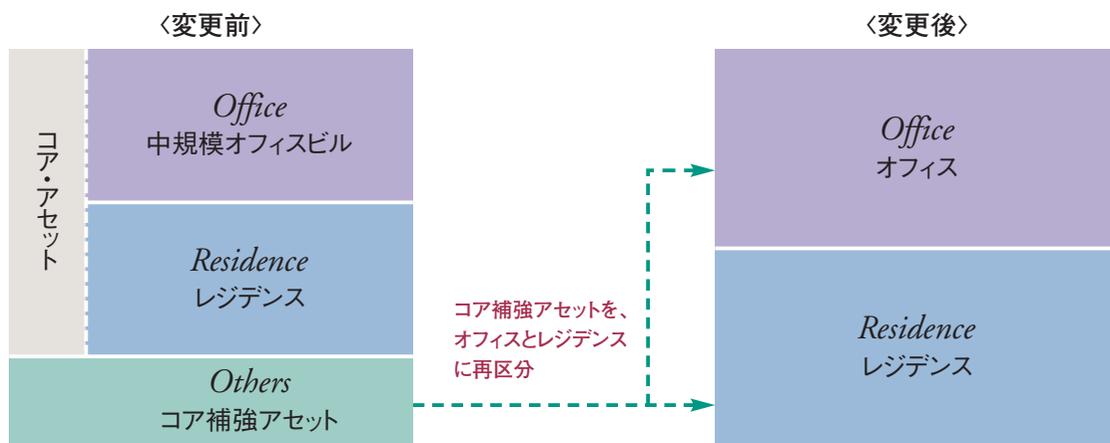
1 業務提携関係

業務提携先各社（平和不動産、MSC及び東洋プロパティ）との協働関係による資産規模の拡大を図るとともに、新たな物件情報入手ルートを取得するよう努めます。

2 投資区分

従来のコア・アセット、コア補強アセットという区分を廃止、投資対象区分をオフィス及びレジデンスに変更しました（詳細については、平成20年1月22日付「資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」の変更に伴う投資方針の一部変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）。中長期的に安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能な、東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィスビル及びレジデンスに集中投資していきます。また、地方投資エリアに存するオフィスビル及びレジデンスについても限定的*に投資します。

※地方オフィスビル及び地方レジデンスへの投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下(取得価格ベース)とします。



コア補強アセット(5物件分)の区分廃止により、下記物件の物件番号を変更しました。

エムズ原宿



Of-01 → Of-18

和光学生ハイツ



Of-02 → Re-32*

三宮三和東洋ビル



Of-03 → Of-19

船橋Faceビル



Of-04 → Of-20

アデッソ西麻布



Of-05 → Of-21

※平成20年4月25日に譲渡済みです。

第13期の運用状況のご報告及び今後の運用方針

1 外部成長

本投資法人は、当期中にOf-22 CIC虎ノ門ビル(不動産、取得価格:1,675百万円)、Of-23 アリア池袋(不動産、取得価格:1,314百万円)、Of-24 CIC湯島ビル(不動産、取得価格:1,434百万円)及びRe-33 アドバンス亀戸(不動産、取得価格:1,050百万円)の合計4物件(取得価格の総額:5,473百万円)を取得しました。一方で、Re-32 和光学生ハイツ(信託受益権、譲渡価格:675百万円)を平成20年4月25日に譲渡しました。また当初、株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社への譲渡を予定していましたRe-05 FLEG目黒及び Re-09 レグルス東葛西が、買主の都合により譲渡することができなくなり、その結果として業績予想の大幅な修正を行いましたことにつき投資主の皆様にお詫び申し上げます。上記の結果、当期末時点での保有資産は、オフィス23物件(取得価格の総額:57,068百万円)、レジデンス25物件(取得価格の総額:44,750百万円)、合計48物件となり当期末時点の取得価格の総額は101,818百万円となり、前期末時点の96,865百万円に対して5.11%拡大しました。

2 内部成長

将来的な金利の上昇等に備え、賃料収入の増額による収益向上を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、オフィスにおいて、前期又は当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約に基づく賃貸借を当期中に開始した既存テナント及び新規テナントは件数ベースで37件あり、また、当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約により次期に賃貸借を開始する新規テナントも4件あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は9,930.22㎡で、当期末時点で保有中のオフィスの全

賃貸可能面積50,596.48㎡の19.63%程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6か月間換算で、約29百万円の増額改定が達成できたこととなります。レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数1,106戸(注)のうち、当期は89戸(8.0%:増額69戸、減額20戸)の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、6か月間換算で、約1百万円と小幅ながら増額改定が達成できたこととなります。かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、オフィスについては、マーケット賃料との乖離があるテナントについて賃料改定を行うことにより、更なる収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.52%と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

(注)全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,400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-05 FLEG目黒及びRe-33 アドバンス亀戸の1階事務所部分並びに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。

3 資金調達の概要

本投資法人は、前期中に投資法人債の発行に合わせて、従前の有利子負債全額のリファイナンスを行い、前期末における有利子負債残高は45,000百万円となりました。当期においてOf-22 CIC虎ノ門ビル、Of-23 アリア池袋及びOf-24 CIC湯島ビル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20年3月7日付で、金融機関から、タームローンに係る借入れ(借入金額:4,600百万円)を行いました。この借入れも含め、本投資法人の当期末における有利子負債はすべて長期であり、また無担保・無保証となっています。また、総資産額に対する有利子負債額比率は当期末時点において44.4%となっています。

今後の運用方針

対処すべき課題

今後の金利上昇等による費用の増加を賄うべく、また本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を達成するため、次の三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慎重な物件取得

資産規模の拡大は本投資法人の優先課題の一つであると考えています。資産運用会社は、平和不動産、MSC及び東洋プロパティの業務提携先各社との協体制度を活用し、またこれに加えて資産運用会社独自で物件情報を収集し、過度の取得競争を避けつつ適切な価格で、本投資法人の投資方針に適合する優良資産を取得することにより、着実な保有資産の成長を目指します。更に、新たな物件供給先の拡充を図り、取得機会の拡大を実現することを目指します。

②賃料の増収等による、更なる収益の増加

オフィス、レジデンスともに、テナントの入替え時、更新時、マーケット賃料との乖離が認められる場合等の賃料改定の実施、またテナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減、及び現状において従来に比して低くなっている稼働率の向上等により、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参ります。

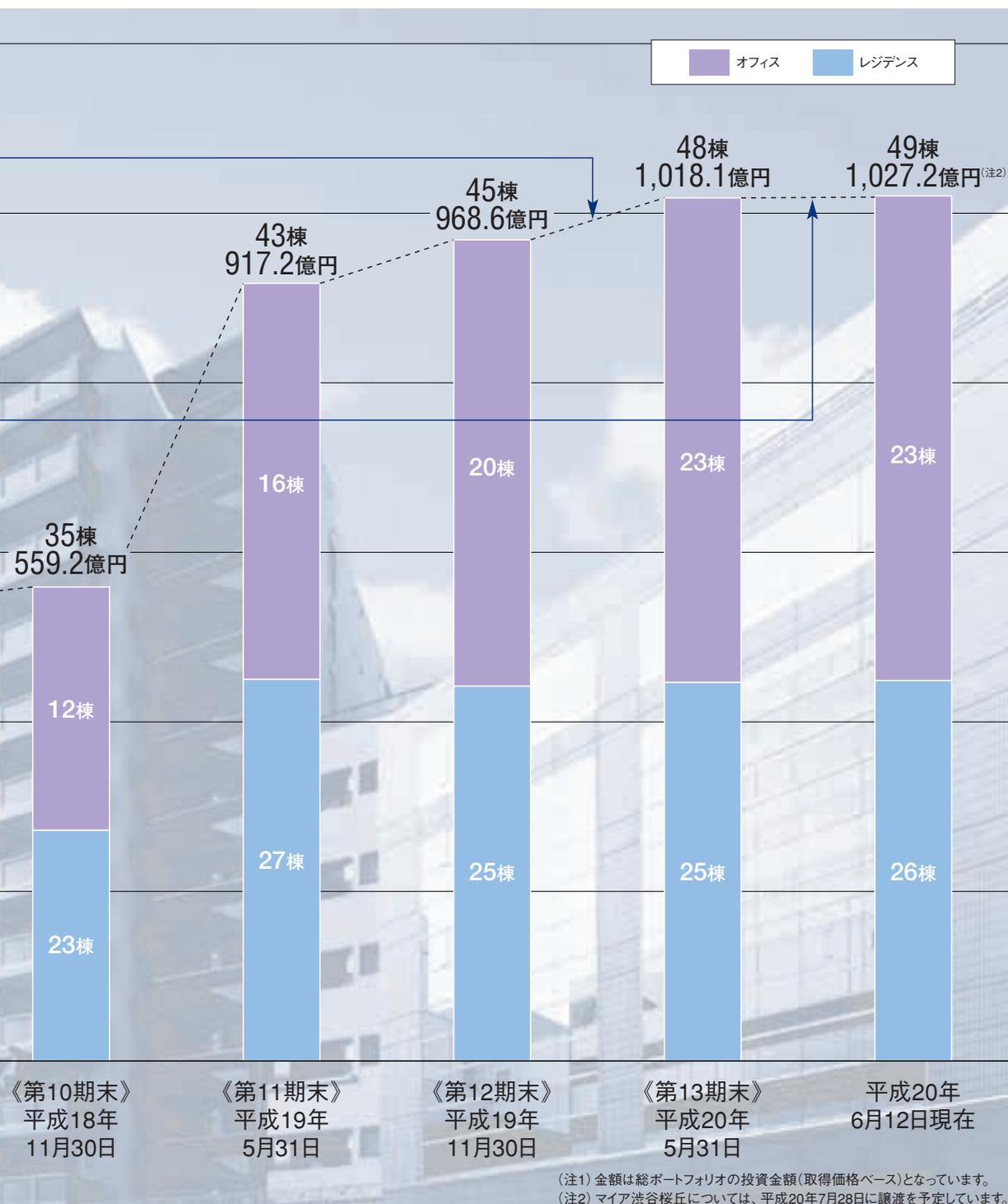
③財務戦略

当期において新たなタームローンによる借入れを行いました。今後についても、状況に応じて調達方法を検討し、更なる財務体質の強化を図って参ります。

外部成長戦略

ポートフォリオ構築の軌跡 ～資産規模1,000億円までの推移～





外部成長戦略

期中取得資産

Of
-22

CIC 虎ノ門ビル

CIC Toranomom Building

CIC虎ノ門ビルは、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約6分その他、徒歩圏内で複数路線の利用が可能であることから立地条件は良好です。基準階面積約180㎡、OAフロア及び個別空調等、オフィス用途として近時に要求される設備スペックを擁し、中小オフィスビルが集積する「西新橋・虎ノ門」エリアにおいて競争力を有する物件です。周辺では「環状2号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業」が計画されている等一定の発展性向を有しています。

所在地：東京都港区
西新橋二丁目17番2号
敷地面積：260.55㎡
延床面積：1,489.21㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造
9F
建築時期：平成2年11月26日

Of
-23

アリア池袋

ARIA Ikebukuro

アリア池袋は、JR山手線、東京メトロ丸ノ内線及び有楽町線「池袋」駅から徒歩約7分の池袋駅前持续到「グリーン大通り」沿いに位置する店舗兼事務所ビルです。「池袋」駅は首都圏における交通の要衝であり、東京都心部各方面への立地の利便性は極めて良好です。賃貸需要が高く、稼働率・賃料水準共に安定的推移が見込まれる物件です。

所在地：東京都豊島区
南池袋二丁目29番12号
敷地面積：188.31㎡
延床面積：1,376.66㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造
9F1B
建築時期：平成5年12月3日

Of
-24

CIC 湯島ビル

CIC Yushima Building

CIC湯島ビルは、東京メトロ千代田線「湯島」駅徒歩約2分に位置する事務所ビルです。東京メトロ銀座線、都営大江戸線及びJR山手線の利用も可能であり、交通利便性に優れています。オフィスビルとして一定のスペックを備えており、相応の需要が見込まれ、安定的な収益稼働能力を有している物件です。

所在地：東京都文京区
湯島三丁目37番4号
敷地面積：400.86㎡^(注)
延床面積：2,393.53㎡
構造・階層：鉄骨造9F
建築時期：平成元年7月26日
(注) 借地権部分：260.15㎡及び所有権部分：140.71㎡の合計を記載しています。



※上記物件の各コメントは、本投資法人が各物件取得時において発表した「資産取得に関するお知らせ」等を基に記載しています。

Re
-33

アドバンス 亀戸

Advance Kameido

アドバンス亀戸は、JR総武本線及び東武亀戸線「亀戸」駅徒歩約4分のアーケード街沿いに位置する平成20年1月竣工の13階建レジデンス物件です。1階は店舗、居宅部分は約22㎡弱の1Kタイプ60戸から構成されており、オートロック設備、2口ガスコンロ、ウォシュレット及び浴室乾燥機等、近時に要求される設備水準を充足したものとなっています。隣接する「錦糸町」駅の利用による高い都心接近性も相俟って、都心での生活利便性を志向する若年単身者向けとして、安定した賃貸需要が見込める物件です。

所在地：東京都江東区亀戸二丁目36番13号

敷地面積：246.34㎡

延床面積：1,782.74㎡

構造・階層：鉄筋コンクリート造13F

建築時期：平成20年1月24日

賃貸可能戸数：61戸



第14期取得資産

Re
-34

ヴァンテ田無

Venter Tanashi

所在地：東京都西東京市
田無町六丁目5番23号

敷地面積：1,639.65㎡

延床面積：3,414.75㎡

構造・階層：鉄筋コンクリート造6F

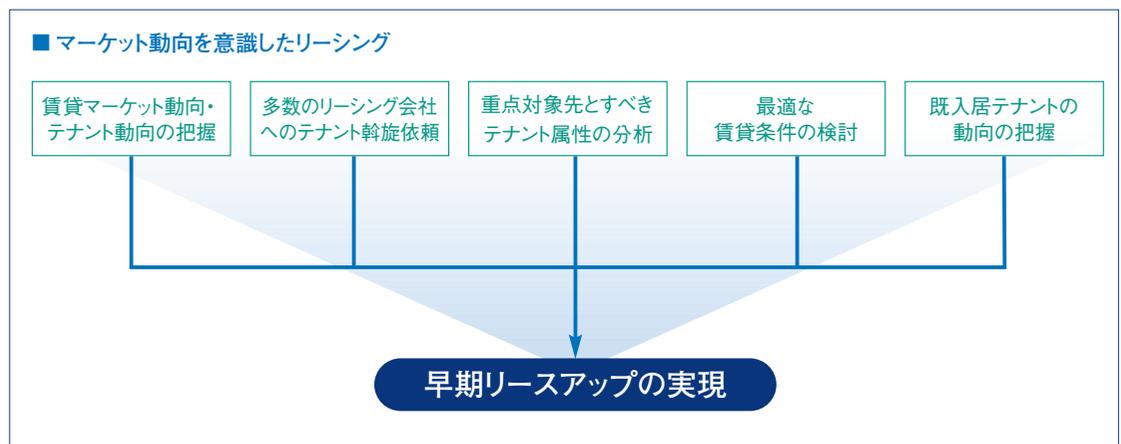
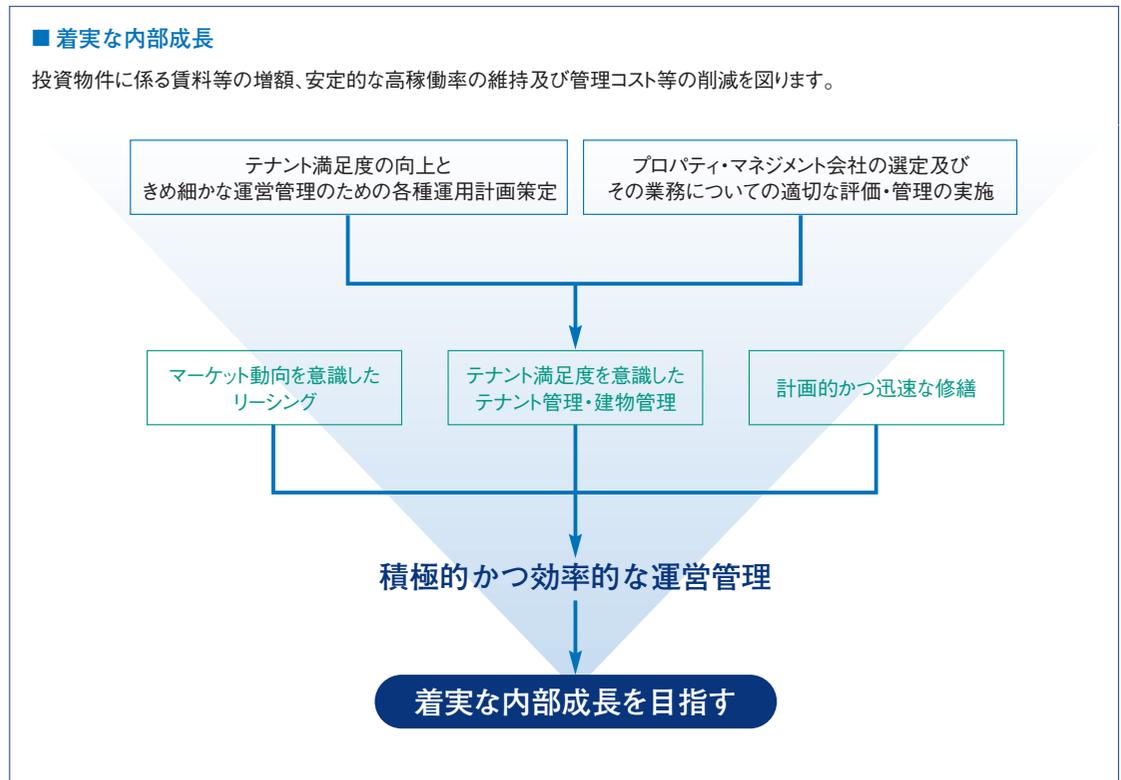
建築時期：平成元年3月15日



内部成長戦略（運営管理戦略）

内部成長計画

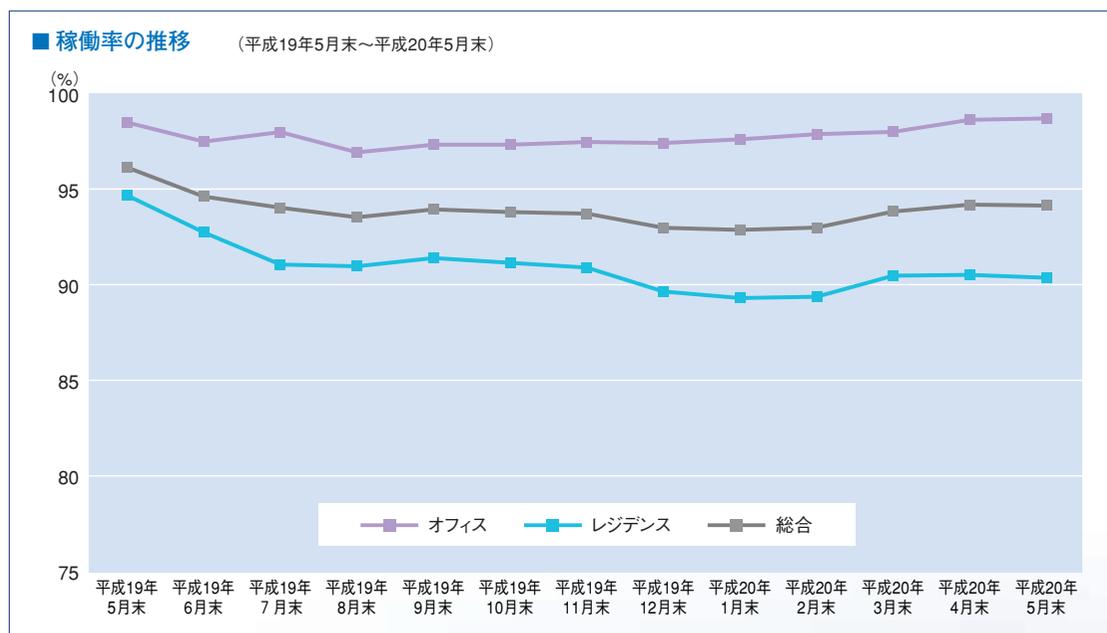
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長を目指します。



内部成長による収益向上

稼働率向上による収益向上に注力

当期における月末平均稼働率は93.52%であり、従前と比較して大きく低下しており、稼働率の向上による収益向上が今後の最重要課題の一つと考えています。



内部成長戦略

オフィス・テナント賃料改定実績

(平成17年12月1日から平成20年5月31日までに賃料改定の賃貸借を開始したテナント及び賃料改定の契約等を締結済のテナントが対象です。第14期については、第13期中に賃料改定の契約等を締結済のため記載していません。)

① 賃料改定金額・増減率

賃貸開始期	区分	改定件数	賃貸面積 ㎡	賃料増減額		増減率 ^(※)
				月額 円	6ヶ月換算 円	
第9期	新規	4件	1,514.98	943,920	5,663,520	10.97%
	第9期 計		1,514.98	943,920	5,663,520	10.97%
第10期	新規	5件	1,735.53	2,159,450	12,956,700	21.68%
	継続	7件	2,666.53	1,922,718	11,536,308	12.31%
	第10期 計		4,402.06	4,082,168	24,493,008	15.96%
第11期	新規	4件	664.63	296,455	1,778,730	8.78%
	継続	8件	1,895.63	1,026,355	6,158,130	6.16%
	第11期 計		2,560.26	1,322,810	7,936,860	6.60%
第12期	新規	4件	2,014.89	3,072,265	18,433,590	20.59%
	継続	9件	2,523.33	1,529,530	9,177,180	8.46%
	第12期 計		4,538.22	4,601,795	27,610,770	13.94%
第13期	新規	11件	1,424.29	1,072,984	6,437,904	12.65%
	継続	26件	7,756.25	3,320,822	19,924,932	8.91%
	第13期 計		9,180.54	4,393,806	26,362,836	9.61%
第14期	新規	4件	749.68	432,699	2,596,194	11.58%
	第14期 計		749.68	432,699	2,596,194	11.58%
第13期及び第14期 計			9,930.22	4,826,505	28,959,030	9.76%
合計			22,945.74	15,777,198	94,663,188	11.54%

(※) 賃料増減額の改定前賃料に対する増減率です。

② 賃貸面積に対する割合

第13期末オフィス賃貸可能面積合計 (㎡)	50,596.48
第13期及び第14期改定面積割合	19.63%
合計改定面積割合	45.35%

レジデンス・テナント賃料改定実績

(平成17年12月1日から平成20年5月31日までの賃貸開始テナントが対象です。)

① 賃料改定の件数及び第13期末全賃貸可能住戸数1,106戸^(※)に対する比率

	全賃貸可能住戸数 1,106戸 (第13期末現在)											
	第9期		第10期		第11期		第12期		第13期		第9～第13期合計	
	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率
賃上げ改定	22戸	1.99%	28戸	2.53%	43戸	3.89%	43戸	3.89%	69戸	6.24%	205戸	18.54%
賃下げ改定	4戸	0.36%	4戸	0.36%	11戸	0.99%	3戸	0.27%	20戸	1.81%	42戸	3.80%
改定合計	26戸	2.35%	32戸	2.89%	54戸	4.88%	46戸	4.16%	89戸	8.05%	247戸	22.33%

(※) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸戸数1,400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-05 FLEG目黒及びRe-33 アドバンス亀戸の1階事務所並びに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。

オフィス第13期賃料改定の内訳

	物件名称	件数	賃貸面積	賃料増減額	増減率	13期増減	14期増減	15期増減	
			m ²	円	%	円	円	円	
新規	渋谷AXヒルズ	3	231.96	116,399	6.32	115,926	698,394	698,394	
	アデッソ西麻布	2	174.00	56,250	3.76	254,900	337,500	337,500	
	三宮三和東洋ビル	1	94.75	71,650	17.24	121,805	429,900	429,900	
	グレイスビル泉岳寺前	1	119.35	144,400	50.00	302,774	866,400	866,400	
	日本橋第一ビル	1	204.42	61,680	6.65	61,680	370,080	370,080	
	国際溜池ビル	1	307.43	418,500	19.57	216,000	2,511,000	2,511,000	
	CIC虎ノ門ビル	1	180.00	136,125	13.89	127,343	816,750	816,750	
	CIC湯島ビル	1	112.38	67,980	17.39	111,034	407,880	407,880	
小計	11	1,424.29	1,072,984	12.65	1,311,462	6,437,904	6,437,904		
第13期	第百生命新宿ビル	2	424.10	194,505	8.93	1,040,810	1,167,030	1,167,030	
	NV富岡ビル	2	1,798.55	594,240	8.94	1,188,480	3,565,440	3,565,440	
	グレイスビル泉岳寺前	3	1,405.50	531,450	9.62	1,062,900	3,188,700	3,188,700	
	恵比寿スクエア	1	847.71	897,505	14.00	2,692,515	5,385,030	5,385,030	
	浜松町SSビル	1	203.94	154,225	16.67	771,125	925,350	925,350	
	継続	八丁堀MFビル	1	137.95	83,440	16.00	166,880	500,640	500,640
		日本橋第一ビル	1	390.38	117,950	7.68	235,900	707,700	707,700
		三宮三和東洋ビル	11	1,904.47	640,698	6.27	2,476,346	3,844,188	3,844,188
		大和中目黒ビル	1	149.75	37,369	5.62	37,369	224,214	224,214
	CIC湯島ビル	2	408.08	56,460	2.94	112,920	338,760	338,760	
アリア池袋	1	85.82	12,980	1.85	12,980	77,880	77,880		
小計	26	7,756.25	3,320,822	8.91	9,798,225	19,924,932	19,924,932		
第13期	計	37	9,180.54	4,393,806	9.61	11,109,687	26,362,836	26,362,836	
第14期	新規	CIC虎ノ門ビル	2	205.65	196,884	16.19	—	1,139,825	1,181,304
		NV富岡ビル	1	471.13	213,765	11.11	—	1,282,590	1,282,590
	渋谷AXヒルズ	1	72.90	22,050	3.70	—	110,250	132,300	
第14期	計	4	749.68	432,699	11.58	—	2,532,665	2,596,194	
第13期及び第14期	計	41	9,930.22	4,826,505	9.76	11,109,687	28,895,501	28,959,030	

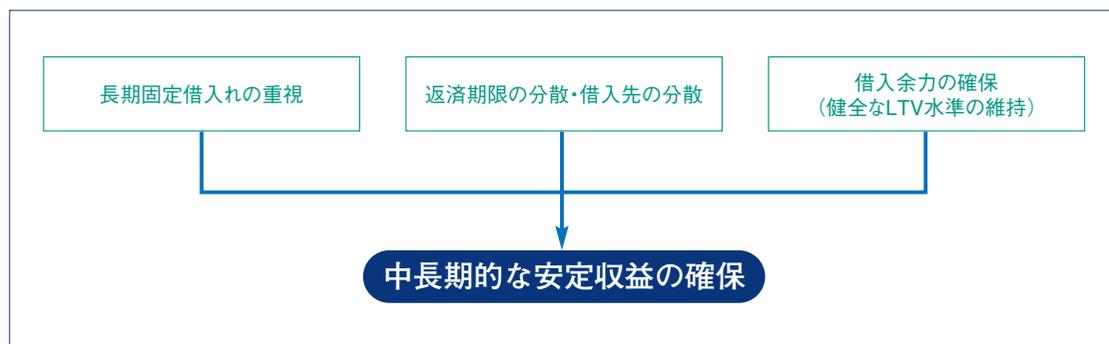
②月額ベースでの賃料増減額(差引)

	賃料(月額)ベース					
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9～第13期合計
賃上げ改定	47,400円	106,350円	245,350円	205,000円	206,500円	810,600円
賃下げ改定	14,750円	74,500円	217,000円	16,000円	106,500円	428,750円
改定合計	32,650円	31,850円	28,350円	189,000円	100,000円	381,850円

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。



有利子負債の概要

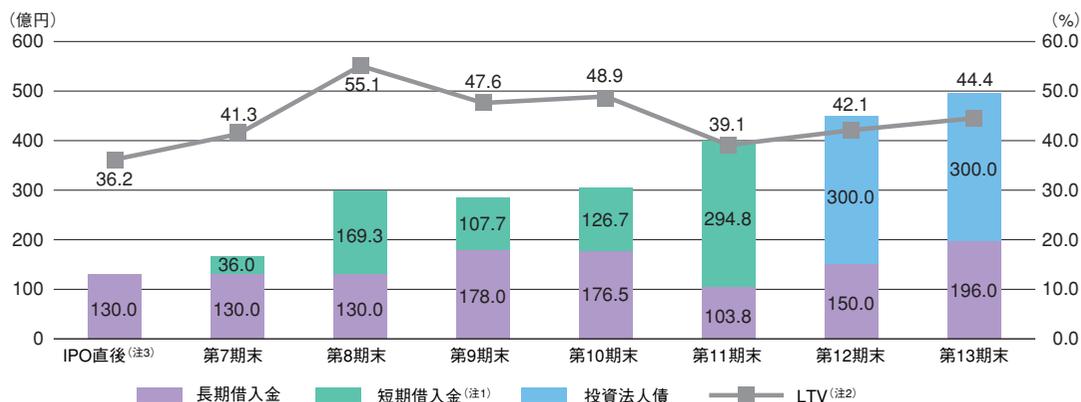
区分	名称	借入先	借入日 発行日	第13期末		支払金利		返済 期限	摘要
				残高(百万円)	構成比(%)	利率(%)	区分		
長期 借入金	タームローン1 (3年)	農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社あおぞら銀行 株式会社北海道銀行	H19. 10.31	7,000	14.11	1.71500 ^(注1)	固定	H22. 10.29	無担保 無保証
	タームローン2 (5年)	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		8,000	16.13	2.08500 ^(注1)		H24. 10.31	
	タームローン3 (2年)	株式会社あおぞら銀行	H20. 3.7	4,600	9.27	1.52374 ^(注2)	変動	H22. 3.6	
投資 法人債	第1回無担保 投資法人債(2年)		H19. 10.31	20,000	40.32	1.68	固定	H21. 10.30	
	第2回無担保 投資法人債(5年)			10,000	20.16	2.17		H24. 10.31	
合計				49,600	100.00	1.84 ^(注3)			

(注1) 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

(注2) 平成20年5月31日現在の利率を記載しています。

(注3) 残高加重平均利回り(小数点第3位を切上げ)を表示しています。

有利子負債残高の推移とLTV



(注1) 短期借入金には、一年以内返済予定長期借入金を含みます。(注2) LTVは、「有利子負債額 / 総資産額」により算出しています。
(注3) IPO直後(平成17年3月10日の物件取得時を意味します。)のLTV算出の際使用した総資産額は、未監査の数値を使用しています。

有利子負債の平均金利と残存年数の推移



返済期別負債残高の状況 (平成20年5月31日現在)





ポートフォリオの概要

ポートフォリオサマリー

(平成20年5月31日現在)

投資区分	取得価格 (百万円)	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)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	稼働率 (%)
オフィス	57,068	64,696	1,874,634	1,480,776	50,596.48	49,941.02	—	98.70
レジデンス	44,750	43,686	1,233,911	1,022,869	61,083.94	55,208.19	1,400	90.38
合計	101,818	108,382	3,108,545	2,503,645	111,680.42	105,149.21	1,400	94.15

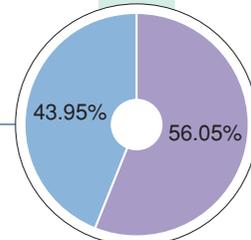
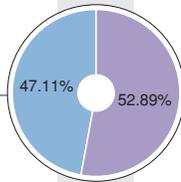
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [取 得 価 格 ベ ー ス]

【上場直後(平成17年3月10日現在)】
資産規模 321.4億円(注)

【平成20年5月31日現在】
資産規模 1,018.1億円(注)

■ 投資区分

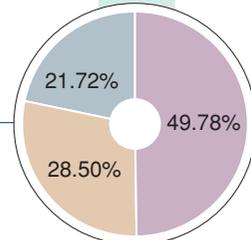
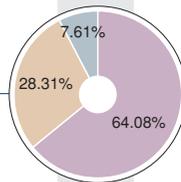
- オフィス
- レジデンス



■ 投資エリア区分

- 都心5区^(※)
- 東京23区
- その他

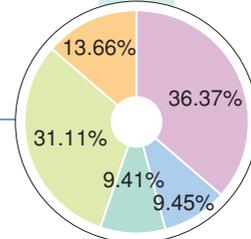
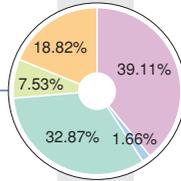
(※)千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



■ 築年数区分

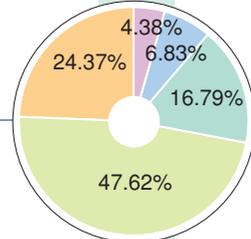
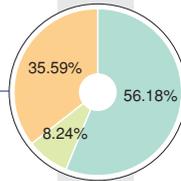
ポートフォリオ全体

- 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



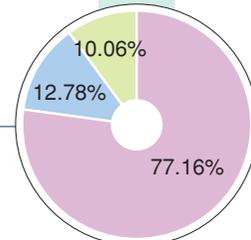
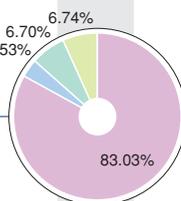
オフィス

- 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
- 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。

I. 投資法人の概要

Overview of Investment Corporation

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

番号	物件名	所在地	竣工年月	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
<i>Of-01</i>	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	1,699
<i>Of-03</i>	第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿	昭和63年9月	1,400	1,943
<i>Of-04</i>	恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿	平成6年5月	7,050	11,911
<i>Of-05</i>	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	1,902
<i>Of-06</i>	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成2年12月	2,500	2,590
<i>Of-07</i>	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	平成3年12月	1,530	1,780
<i>Of-08</i>	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成4年2月	2,700	2,990
<i>Of-09</i>	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	1,490
<i>Of-10</i>	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	1,590
<i>Of-11</i>	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	2,410
<i>Of-12</i>	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀	平成3年10月	3,060	3,090
<i>Of-13</i>	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂	平成18年3月	1,860	1,870
<i>Of-14</i>	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	昭和62年11月	1,730	1,668
<i>Of-15</i>	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒	昭和63年2月	2,870	2,680
<i>Of-16</i>	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町	平成2年10月	1,385	1,380
<i>Of-17</i>	八丁堀MFビル	東京都中央区入船	昭和63年1月	1,110	1,180
<i>Of-18</i>	エムス原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	6,067
<i>Of-19</i>	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通	平成2年11月	8,390	7,670
<i>Of-20</i>	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	平成15年4月	3,900	3,660
<i>Of-21</i>	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布	平成15年10月	640	626
<i>Of-22</i>	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋	平成2年11月	1,675	1,680
<i>Of-23</i>	アリア池袋	東京都豊島区南池袋	平成5年12月	1,314	1,350
<i>Of-24</i>	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島	平成1年7月	1,434	1,470
オフィス小計				57,068	64,696
<i>Re-03</i>	コンコード市川	千葉県市川市相之川	平成15年3月	430	493
<i>Re-05</i>	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	629
<i>Re-08</i>	マイア渋谷桜丘 ^(注4)	東京都渋谷区桜丘町	平成15年12月	820	907
<i>Re-09</i>	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	平成14年11月	650	702
<i>Re-11</i>	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	4,059
<i>Re-12</i>	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	平成16年2月	1,560	1,737
<i>Re-14</i>	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	1,433
<i>Re-15</i>	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	1,275
<i>Re-16</i>	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	958
<i>Re-17</i>	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
<i>Re-18</i>	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
<i>Re-19</i>	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	平成17年5月	690	754
<i>Re-20</i>	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	4,450
<i>Re-21</i>	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	1,070
<i>Re-22</i>	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町	平成17年5月	1,130	1,120
<i>Re-23</i>	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	969
<i>Re-24</i>	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋	平成17年3月	1,100	1,160
<i>Re-25</i>	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地	平成17年3月	5,940	5,710
<i>Re-26</i>	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	平成18年9月	3,350	2,880
<i>Re-27</i>	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田	平成15年7月	1,640	1,530
<i>Re-28</i>	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾	平成4年4月	4,500	3,630
<i>Re-29</i>	レジデンス向丘	東京都文京区向丘	平成12年1月	2,350	1,990
<i>Re-30</i>	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込	平成13年8月	1,630	1,350
<i>Re-31</i>	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町	平成17年1月	1,650	1,300
<i>Re-32</i>	和光学生ハイツ ^(注4)	埼玉県和光市中央	平成2年4月	—	—
<i>Re-33</i>	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸	平成20年1月	1,050	1,120
レジデンス小計				44,750	43,686
全物件合計				101,818	108,382

(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。

(平成20年5月31日現在)

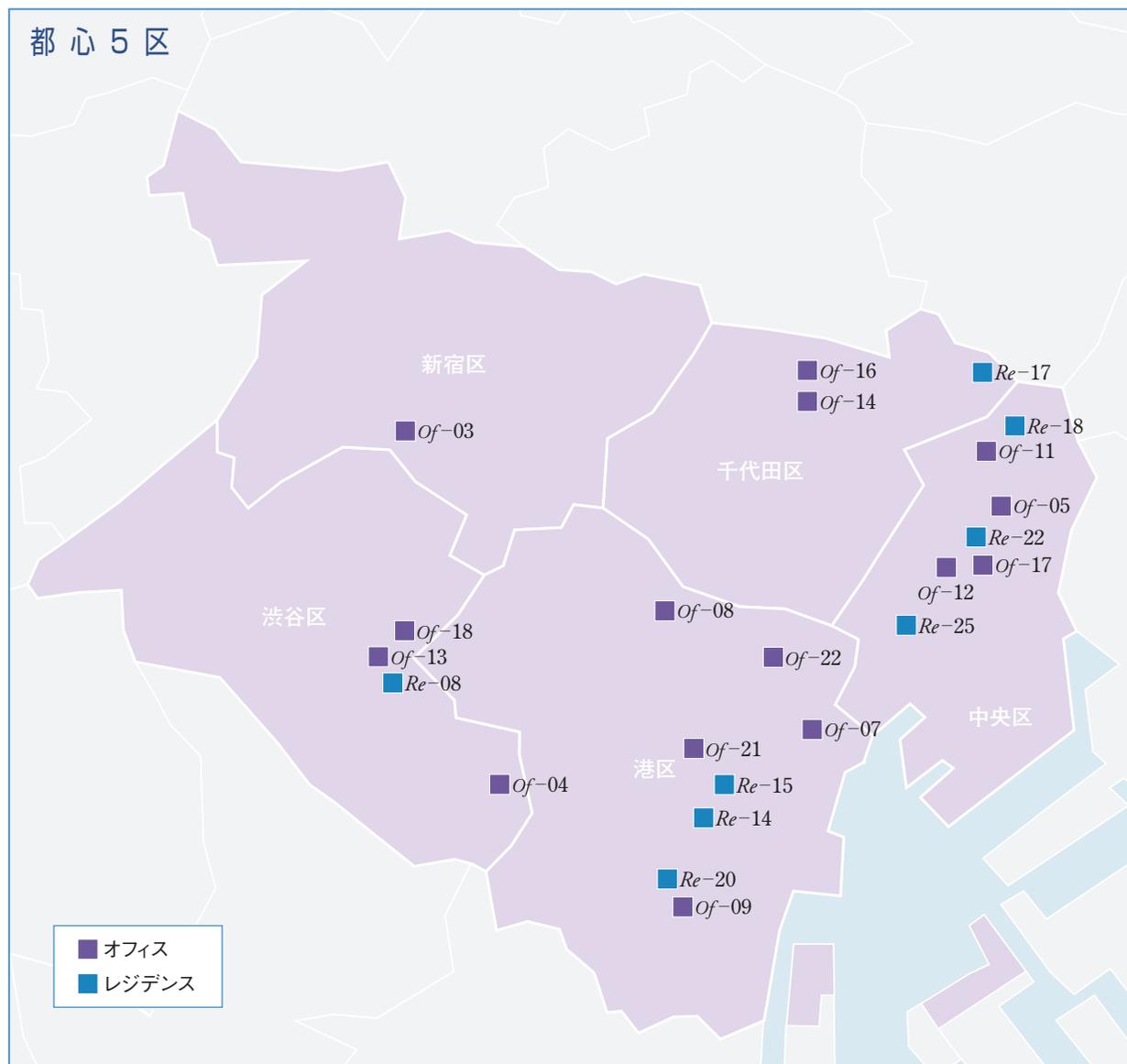
当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI ^(注2) (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 ^(注3) (件)	稼働率 (%)	マスター リース種別
60,622	45,071	183	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	—
69,741	51,353	183	1,834.96	1,834.96	—	—	7	100.00	—
288,137	235,038	183	5,423.94	5,423.94	—	—	1	100.00	バス・スルー
66,669	48,102	183	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	バス・スルー
96,035	67,800	183	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	—
62,132	45,240	183	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	—
89,221	64,378	183	2,285.32	2,285.32	—	—	6	100.00	—
65,033	46,196	183	2,146.82	2,146.82	—	—	8	100.00	—
51,322	45,473	183	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	固定賃料
76,041	56,512	183	2,626.71	2,626.71	—	—	9	100.00	—
85,803	69,886	183	2,217.24	2,217.24	—	—	1	100.00	バス・スルー
50,594	43,059	183	928.23	928.23	—	—	1	100.00	バス・スルー
42,443	36,769	183	1,256.59	1,124.48	—	—	6	89.49	—
81,400	67,728	183	2,571.54	2,272.04	—	—	1	88.35	バス・スルー
41,457	34,205	183	1,264.51	1,178.55	—	—	8	93.20	—
36,612	29,174	183	1,209.69	1,209.69	—	—	7	100.00	—
152,561	133,360	183	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	—
247,463	193,597	183	6,102.70	5,964.81	—	—	1	97.74	バス・スルー
127,772	98,214	183	2,520.22	2,520.22	—	—	1	100.00	バス・スルー
17,142	14,318	183	318.82	318.82	—	—	4	100.00	—
20,530	16,534	86	1,333.94	1,333.94	—	—	8	100.00	—
21,862	19,127	86	1,213.26	1,213.26	—	—	7	100.00	—
24,031	19,628	86	1,771.64	1,771.64	—	—	9	100.00	—
1,874,634	1,480,776		50,596.48	49,941.02	—	—	114	98.70	—
17,416	14,077	183	724.46	724.46	36	36	1	100.00	バス・スルー
22,045	19,016	183	836.36	672.33	21	17	1	80.39	バス・スルー
24,893	22,320	183	876.03	876.03	21	19	1	100.00	固定賃料
23,337	19,063	183	1,167.36	1,167.36	48	43	1	100.00	固定賃料
115,549	104,987	183	5,490.36	5,490.36	97	88	1	100.00	固定賃料
51,786	42,801	183	1,897.46	1,793.70	53	51	1	94.53	バス・スルー
40,736	33,631	183	1,325.20	1,237.28	60	56	1	93.37	バス・スルー
37,047	30,779	183	1,116.78	1,116.78	29	29	1	100.00	バス・スルー
24,022	19,186	183	1,217.46	978.05	27	22	1	80.34	バス・スルー
31,748	27,053	183	1,462.18	1,462.18	64	62	1	100.00	固定賃料
35,411	30,428	183	1,684.40	1,684.40	66	66	1	100.00	固定賃料
25,636	20,392	183	1,024.52	1,004.86	51	50	1	98.08	バス・スルー
128,471	108,105	183	4,457.76	4,302.69	66	64	1	96.52	バス・スルー
30,254	21,257	183	1,187.25	1,141.15	53	51	1	96.12	バス・スルー
32,217	23,892	183	1,403.93	1,236.13	48	44	1	88.05	バス・スルー
36,667	30,061	183	1,494.91	1,463.32	64	63	1	97.89	バス・スルー
30,411	26,052	183	1,427.58	1,226.17	56	48	1	85.89	バス・スルー
120,531	107,046	183	5,459.49	4,497.07	105	86	1	82.37	バス・スルー
84,218	72,456	183	4,224.61	4,090.98	113	109	1	96.84	バス・スルー
27,934	24,952	183	1,414.75	905.80	31	21	1	64.03	バス・スルー
125,618	90,072	183	12,760.85	11,281.24	127	112	1	88.41	バス・スルー
57,446	47,446	183	2,809.88	2,433.12	51	44	1	86.59	バス・スルー
40,113	34,648	183	2,643.97	2,223.29	30	27	1	84.09	バス・スルー
21,104	17,403	183	1,643.53	866.58	22	12	1	52.73	バス・スルー
20,177	17,004	146	—	—	—	—	—	—	—
29,111	18,731	93	1,332.86	1,332.86	61	61	1	100.00	バス・スルー
1,233,911	1,022,869		61,083.94	55,208.19	1,400	1,281	25	90.38	
3,108,545	2,503,645		111,680.42	105,149.21	1,400	1,281	139	94.15	

(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20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。

(注4) Re-32和光学生ハイツについては平成20年4月25日に譲渡しており、Re-08マイア渋谷桜丘については平成20年7月28日に譲渡を予定しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 地 図

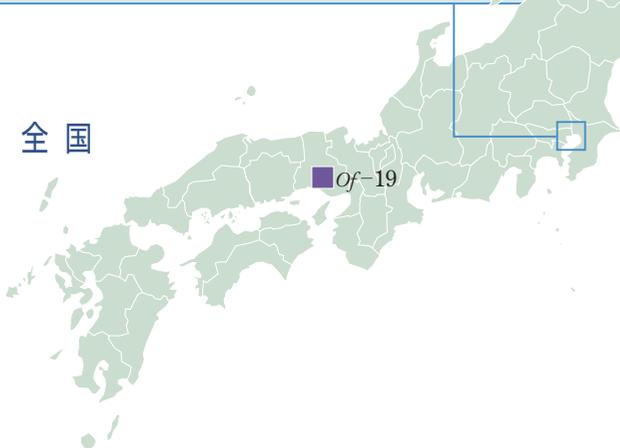
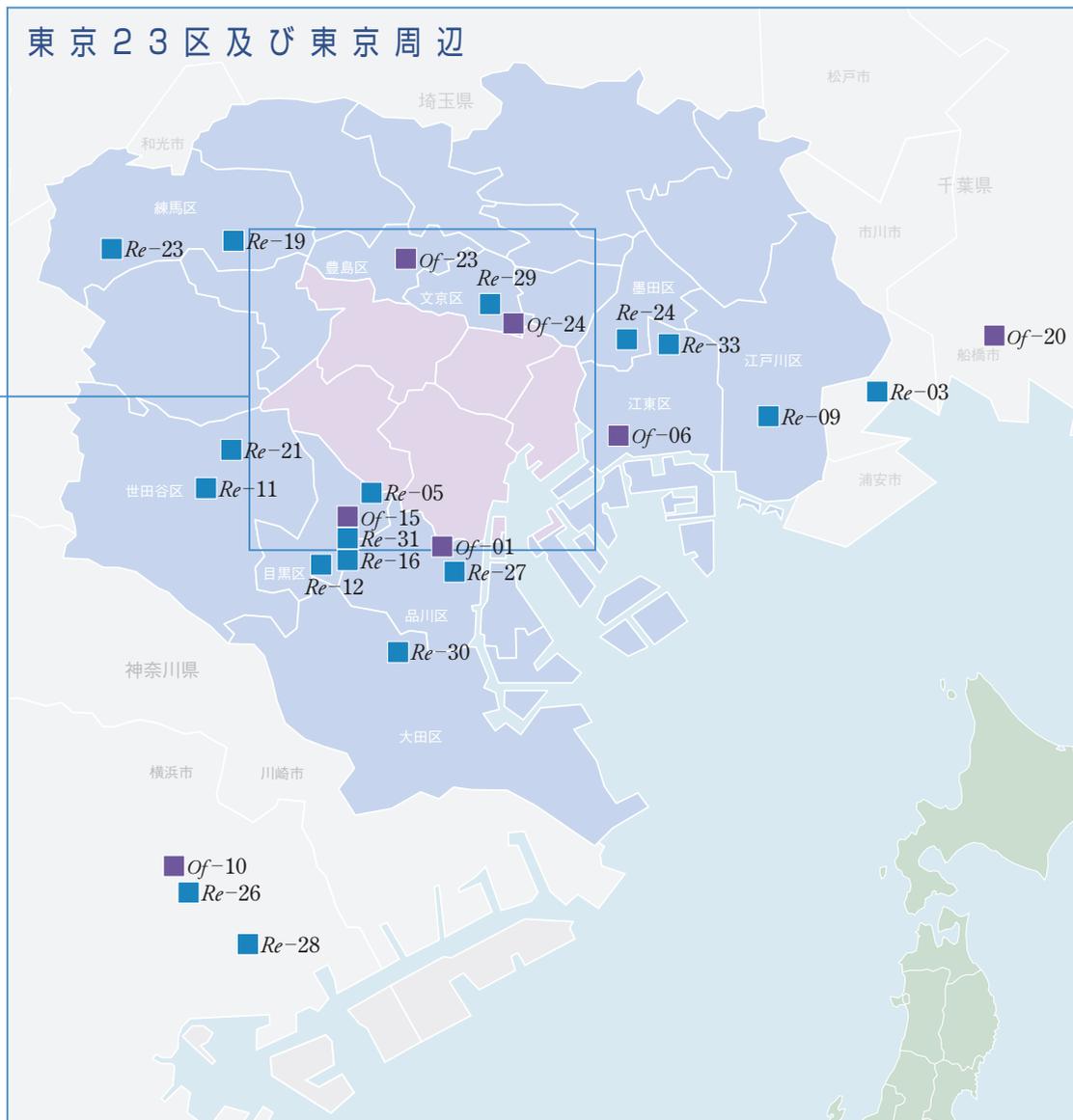


- Of-01 朝日生命五反田ビル
- Of-03 第百生命新宿ビル
- Of-04 恵比寿スクエア
- Of-05 水天宮平和ビル
- Of-06 NV富岡ビル
- Of-07 浜松町SSビル
- Of-08 国際溜池ビル
- Of-09 グレイスビル泉岳寺前
- Of-10 日総第15ビル
- Of-11 日本橋第一ビル
- Of-12 八丁堀SFビル
- Of-13 渋谷AXヒルズ
- Of-14 KCAビル
- Of-15 大和中目黒ビル
- Of-16 安和司町ビル
- Of-17 八丁堀MFビル

- Of-18 エムズ原宿
- Of-19 三宮三和東洋ビル
- Of-20 船橋Faceビル
- Of-21 アデッソ西麻布
- Of-22 CIC虎ノ門ビル
- Of-23 アリア池袋
- Of-24 CIC湯島ビル

- Re-03 コンコード市川
- Re-05 FLEG目黒
- Re-08 マイア渋谷桜丘
- Re-09 レグルス東葛西
- Re-11 ミルーム若林公園
- Re-12 ミルーム碑文谷
- Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ
- Re-15 コスモグラフィ麻布十番
- Re-16 アドバンテージ学芸大学
- Re-17 エルミタージュ東神田
- Re-18 エルミタージュ東日本橋
- Re-19 エルミタージュ練馬
- Re-20 ランドステージ白金高輪
- Re-21 アーバイルベルジェ明大前
- Re-22 ジョイシティ日本橋
- Re-23 グレファス上石神井

- Re-24 T&G錦糸町マンション
- Re-25 グレンパーク銀座EAST
- Re-26 グレンパーク新横浜
- Re-27 グレンパーク池田山
- Re-28 ルネ東寺尾
- Re-29 レジデンス向丘
- Re-30 レジデンス東馬込
- Re-31 グレンパーク学芸大学
- Re-33 アドバンス亀戸



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

ポートフォリオの概要

ポートフォリオ物件一覧 第12期末取得済資産

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



Of-10 日総第15ビル
Nisso Dai 15 Building



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



Of-12 八丁堀SFビル
Hatchobori SF Building



Of-13 渋谷AXヒルズ
Shibuya AX Hills



Of-14 KCAビル
KCA Building



Of-15 大和中目黒ビル
Daiwa Nakameguro Building



Of-16 安和司町ビル
Anwa Tsukasacho Building



Of-17 八丁堀MFビル
Hatchobori MF Building



Of-18 エムズ原宿
m Harajuku



Of-19 三宮三和東洋ビル
Sannomiya Sanwa Toyo Building



Of-20 船橋Faceビル
Funabashi Face Building



Of-21 アデッソ西麻布
Adesso Nishiazabu



Re-03 コンコード市川
Concord Ichikawa



Re-05 FLEG目黒
FLEG Meguro



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 ミルーム若林公園
Mirum Wakabayashi Koen



Re-12 ミルーム碑文谷
Mirum Himonya



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



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 Higashinohbashi



Re-19 エルミタージュ練馬
Hermitage Nerima



平成20年7月28日に譲渡を予定しています。

I. 投資法人の概要

Overview of Investment Corporation

ポートフォリオの概要

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



Re
-22 ジョイシティ日本橋
Joy City Nihonbashi



Re
-23 グレファス上石神井
Grefas Kamishakujii



Re
-24 T&G錦糸町マンション
T&G Kinshicho Mansion



Re
-25 グレンパーク銀座EAST
Glenpark Ginza EAST



Re
-26 グレンパーク新横浜
Glenpark Shin-yokohama



Re
-27 グレンパーク池田山
Glenpark Ikedayama



Re
-28 ルネ東寺尾
Rune Higashiterao



Re
-29 レジデンス向丘
Residence Mukogaoka



Re
-30 レジデンス東馬込
Residence Higashimagome



Re
-31 グレンパーク学芸大学
Glenpark Gakugeidaigaku



1. 資産運用の現況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	
		平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	
決算年月 (注1)							
営業成績	営業収益	百万円	1,809	2,010	2,797	3,525	3,235
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,809	1,966	1,991	3,033	3,108
	営業費用	百万円	894	1,007	1,049	1,503	1,546
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	630	724	715	1,062	1,119
	減価償却費	百万円	290	310	315	509	514
	営業利益	百万円	915	1,003	1,748	2,022	1,688
	経常利益	百万円	700	758	1,485	1,505	1,181
	当期純利益	百万円	699	757	1,484	1,504	1,180
	賃貸NOI (注3)	百万円	1,469	1,552	1,592	2,480	2,503
	資本的支出額	百万円	45	40	80	97	122
	FFO (注4)	百万円	990	1,068	1,800	2,014	1,695
1口当たりFFO (注5)	円	16,377	17,661	16,566	18,539	15,602	
財産等の状況	総資産額	百万円	60,061	62,006	101,927	106,943	111,644
	有利子負債額	百万円	28,570	30,329	39,863	45,000	49,600
	期末総資産有利子負債比率	%	47.6	48.9	39.1	42.1	44.4
	純資産額 (注6)	百万円	29,099	29,146	57,887	57,916	57,592
	1口当たり純資産額 (注6)	円	481,052	481,822	532,772	533,044	530,062
	期末自己資本比率 (注6)	%	48.4	47.0	56.8	54.2	51.6
分配金の状況	出資総額	百万円	28,411	28,411	56,412	56,412	56,412
	発行済投資口数	口	60,492	60,492	108,653	108,653	108,653
	分配金総額	百万円	699	757	1,484	1,504	1,180
	配当性向 (注7)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
	1口当たり分配金額	円	11,571	12,523	13,659	13,847	10,865
経営指標	1口当たり利益分配金額	円	11,571	12,523	13,659	13,847	10,865
	1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率 (注6・8)	%	1.2	1.2	1.8	1.4	1.1
	年換算 (注6・8)	%	2.4	2.5	3.6	2.9	2.2
	自己資本利益率 (注6・9)	%	2.7	2.6	3.4	2.6	2.0
	年換算 (注6・9)	%	5.5	5.2	6.8	5.2	4.1
	DSCR (注10)	倍	7.2	6.2	9.3	7.1	5.0
	当期運用日数	日	182	183	182	183	183
	不動産等の帳簿価額 (注11)	百万円	55,068	56,634	93,071	98,109	102,867
	期末投資物件数 (注11)	件	34	35	43	45	48
期末総賃貸可能面積 (注11)	m ²	65,559.85	67,951.57	106,535.35	107,715.56	111,680.42	
期末テナント数 (注11)	件	88	89	96	115	139	
期末稼働率 (注11)	%	97.6	97.0	96.1	93.7	94.2	

(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。

(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十減価償却費

(注4) FFO＝当期純利益十減価償却費

(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) 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8) 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額十期末総資産額）÷2

(注9) 自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額十期末純資産額）÷2

なお、上記（注8）、（注9）ともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

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

(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）不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(2) 当期の資産運用の経過

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）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日及び平成19年5月29日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は108,653口、出資総額は56,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

②運用環境

〈オフィスビル賃貸マーケット〉

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19年9月末現在）は、前年度よりも6.5%上昇しています（東京圏は11.5%上昇）。東京都区部を中心とするエリアにおいて、オフィスビル賃貸マーケットは上昇基調を継続しており、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、前年と同様に平成19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。平成19年3月に東京都総務局が作成した「東京都区市町村別人口の予測」によれば、東京都区部の総人口は平成27年まで増加傾向にあると予測しており、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20年地価公示に基づく地価動向によれば、東京都区部の地価は、住宅地・商業地ともに前年の上昇率を上回る上昇を示しています。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ます。また、平成19年後半の地価動向を見ると、その上昇率が鈍化する傾向にあり、不動産に対する金融機関の融資態度の変化等により、今後の不動産売買マーケットの先行きは、不透明な状態が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、レジデンスとしてRe-33 アドバンス亀戸（不動産、取得価格：1,050百万円）を平成20年2月29日に取得しました。更に、オフィスとしてOf-22 CIC虎ノ門ビル（不動産、取得価格：1,675百万円）、Of-23 アリア池袋（不動産、取得価格：1,314百万円）及びOf-24 CIC湯島ビル（不動産、取得価格：1,434百万円）の合計3物件（取得価格の総額：4,423百万円）を平成20年3月7日に取得しました。

一方で、レジデンスであるRe-32 和光学生ハイツ（信託受益権、譲渡価格：675百万円）を平成20年4月25日に譲渡しました。

なお、レジデンスであるRe-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西については、平成20年1月22日付で信託受益権売買に関する合意書を締結しましたが、締結先である株式会社レイコフ投資顧問の親会社である株式会社レイコフが平成20年3月20日に民事再生手続開始の申立てを行ったことに伴い、平成20年3月27日付で同合意書を解除しています。

これらの結果、当期末時点での保有資産は、オフィス23物件（取得価格の総額：57,068百万円）、レジデンス25物件（取得価格の総額：44,750百万円）、合計48物件（取得価格の総額：101,818百万円）となりました。

＜内部成長＞

将来的な金利の上昇等に備え、費用負担増を上回る賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、オフィスにおいて、前期または当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約に基づく賃貸借を当期中に開始した既存テナント及び新規テナントは件数ベースで併せて37件あり、また、当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約により次期に賃貸借を開始する予定の新規テナントも4件あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は9,930.22㎡で、当期末時点で保有中のオフィス全体の賃貸可能面積50,596.48㎡の19.63％程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約29百万円の増額改定が達成できたこととなります。

レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数1,106戸（注）のうち、当期は89戸（8.0％：増額69戸、減額20戸）の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約1百万円と小幅ながら増額改定が達成できたこととなります。

また、かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、オフィスについては、マーケット賃料との乖離があるテナントについて賃料改定を行うことにより、更なる収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.52％と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

（注）全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,400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-05 FLEG目黒、Re-33 アドバンス亀戸の1階事務所及び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、Of-22 CIC虎ノ門ビル、Of-23 アリア池袋及びOf-24 CIC湯島ビル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20年3月7日付で、機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロ（2）において定義されています。以下同じ。）から、平成20年3月5日付第三金銭消費貸借契約証書（平成19年10月29日付基本合意書に準拠）に係る借入れ（借入金額：4,600百万円）を行いました。これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、49,600百万円（期末総資産有利子負債比率：44.4％）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3,235百万円、営業利益は1,688百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,181百万円、当期純利益は1,180百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法第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10,865円となりました。

(3) 増資等の状況

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

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

(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を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額581,400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。

【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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月
最高	527,000	508,000	729,000	739,000	481,000
最低	459,000	393,000	495,000	448,000	287,000

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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10,865円としました。

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13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	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日
当期末処分利益総額	千円	699,971	757,557	1,484,124	1,504,532	1,180,563
利益留保額	千円	18	16	33	14	48
金銭の分配金総額	千円	699,952	757,541	1,484,091	1,504,518	1,180,514
(1口当たり分配金)	円	(11,571)	(12,523)	(13,659)	(13,847)	(10,865)
うち利益分配金総額	千円	699,952	757,541	1,484,091	1,504,518	1,180,514
(1口当たり利益分配金)	円	(11,571)	(12,523)	(13,659)	(13,847)	(10,865)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長

資産規模の拡大は、本投資法人の優先課題の一つであると考えています。そのため、資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産、パイプラインサポート会社であるMSC及び情報提供会社である東洋プロパティとの協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適切な価格で本投資法人の投資方針に適合する優良資産を取得することで、着実な保有資産の成長を目指します。更に、これらの業務提携先各社との協力体制に加え、新たに物件供給先を拡充することで、取得機会の拡大を実現することを目指します。

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

既にオフィス及びレジデンスともに、保有不動産毎の賃料の見直し及び改定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、更新時、マーケット賃料との乖離が認められる場合等での賃料改定の実施、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により、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参ります。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

前期においては、将来の金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、有利子負債の全てについてリファイナンスを行い、新たなタームローンによる借入れ及び投資法人債の発行を行いました。当期においても新たなタームローンによる借入れを行い、当期末時点での有利子負債全額が長期負債、無担保となりましたが、今後についても、状況に応じて調達方法を検討し、更なる財務体質の強化を図って参ります。

④一層の適時開示の推進

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

①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。

Re-34 ヴァンテ田無

(取得日)	平成20年6月12日	(建築時期)	平成元年3月15日
(取得価額)	911百万円（消費税等別）	(構造)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
(所在地)	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	(延床面積)	3,414.75㎡
(用途)	共同住宅・車庫	(賃貸可能面積)	2,970.00㎡

②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、下記の不動産を信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買契約を締結しました。

Re-08 マイア渋谷桜丘

(譲渡予定日)	平成20年7月28日	(特定資産の種類)	不動産を信託財産とする信託受益権
(譲渡予定価格)	920百万円（消費税等別）	(譲渡先)	個人1名及び綾杉不動産株式会社
(所在地)	東京都渋谷区桜丘町30番12号	(損益に与える影響)	営業収益として不動産等売却益約77百万円を計上する予定です。

2. 投資法人の現況

(1) 出資の状況

期 別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在	平成20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 60,492	60,492	108,653	108,653	108,653
出資総額	百万円 28,411	28,411	56,412	56,412	56,412
投資主数	人 6,866	6,049	4,376	4,402	4,960

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) <small>(注)</small>
エムエスアールイーエフ ブイアイリバー ファイブ リミテッド	20,640	18.99
シージーエムエルアイビービー カスタマー コラテラル アカウント	14,041	12.92
エムエスアールイーエフ ブイアイリバー シックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,555	6.95
合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
株式会社RAM TWO	4,301	3.95
ペア スターズ アンド カンパニー	2,573	2.36
大和生命保険株式会社	2,272	2.09
平和不動産株式会社	2,272	2.09
合 計	69,996	64.42

(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、小数点第2位未満を切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 <small>(注1・2)</small>	轉 充宏	カナル投信株式会社 代表取締役	1,200
監督役員 <small>(注1)</small>	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	3,600
監督役員 <small>(注1)</small>	横山榮一郎	横山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
監督役員 <small>(注1)</small>	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	
会計監査人 <small>(注3)</small>	あずさ監査法人	—	7,800

(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職していますが、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。)施行前の投信法第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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第12期		第13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)	オフィス	東京23区	12,852	12.0	17,399	15.6
		首都圏(注3)	5,496	5.1	5,450	4.9
		その他	8,479	7.9	8,480	7.6
	レジデンス	東京23区	20,885	19.5	21,895	19.6
		首都圏(注3)	8,034	7.5	7,977	7.1
	小計		55,748	52.1	61,203	54.8
信託不動産 (注2)	オフィス	東京23区	26,354	24.6	26,277	23.5
	レジデンス	東京23区	15,050	14.1	14,960	13.4
		首都圏(注3)	956	0.9	425	0.4
	小計		42,361	39.6	41,663	37.3
預金その他の資産			8,833	8.3	8,776	7.9
資産総額計			106,943	100.0	111,644	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2) 建物等と併せて保有している借地権につきましては、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。
(注3)「首都圏」とは、東京都（東京23区を除く）、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

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

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
Of-19	三宮三和東洋ビル	8,480	6,102.70	5,964.81	97.7	8.0	事務所
Of-04	恵比寿スクエア	7,015	5,423.94	5,423.94	100.0	9.3	事務所
Re-25	グレンパーク銀座EAST	6,025	5,459.49	4,497.07	82.4	3.9	共同住宅
Of-18	エムズ原宿	4,757	1,374.86	1,374.86	100.0	4.9	店舗
Re-28	ルネ東寺尾	4,564	12,760.85	11,281.24	88.4	4.0	共同住宅
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,135	4,457.76	4,302.69	96.5	4.1	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,921	2,520.22	2,520.22	100.0	4.1	事務所
Re-11	ミルーム若林公園	3,510	5,490.36	5,490.36	100.0	3.7	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,412	4,224.61	4,090.98	96.8	2.7	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル	3,113	2,217.24	2,217.24	100.0	2.8	事務所
合計		48,937	50,032.03	47,163.41	94.3	47.5	

(注1)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。
(注2)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。
(注3)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) ^(注)	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	1,699	1,279
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	1,943	1,379
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	11,911	7,015
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	1,902	1,535
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	2,590	2,506
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	1,780	1,587
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	2,990	2,783
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	1,490	1,221
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	1,590	1,528
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	2,410	2,210
Of-12	八丁堀S Fビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	3,090	3,113
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,870	1,881
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,668	1,754
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,680	2,911
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,380	1,395
Of-17	八丁堀M Fビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	1,180	1,131
Of-18	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	6,067	4,757
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	不動産	7,670	8,480
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,660	3,921
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	不動産	626	648
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋二丁目17番2号	不動産	1,680	1,730
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,350	1,352
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,470	1,478
オフィス 小計				64,696	57,608
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	493	425
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	629	649
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	907	813
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	702	635
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	4,059	3,510
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	1,737	1,542
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	1,433	1,375
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	1,275	1,291
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	958	993
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	1,100
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	1,213
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	754	692
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	4,450	4,135
Re-21	アーバリティベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	1,070	1,079
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	1,120	1,143
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	969	963
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	1,160	1,165
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	不動産	5,710	6,025
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,880	3,412
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田五丁目21番14号	不動産	1,530	1,672
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号	不動産	3,630	4,564
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘一丁目7番12号	不動産	1,990	2,406
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,350	1,665
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町一丁目40番7号	不動産	1,300	1,676
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	1,120	1,105
レジデンス 小計				43,686	45,259
合 計				108,382	102,867

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

当期末において本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下の通りです。

不動産等の名称	第12期 (H19.6.1~H19.11.30)				第13期 (H19.12.1~H20.5.31)			
	テナント 総数期 末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注4)	テナント 総数期 末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注4)
Of-01 朝日生命五反田ビル	9	100.0	60,658	2.0	9	100.0	60,622	2.0
Of-03 第百生命新宿ビル	7	100.0	69,088	2.3	7	100.0	69,741	2.2
Of-04 恵比寿スクエア	1	100.0	299,176	9.9	1	100.0	288,137	9.3
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	68,313	2.3	1	100.0	66,669	2.1
Of-06 NV富岡ビル	5	100.0	95,748	3.2	5	100.0	96,035	3.1
Of-07 浜松町SSビル	8	100.0	61,370	2.0	8	100.0	62,132	2.0
Of-08 国際溜池ビル	6	100.0	95,205	3.1	6	100.0	89,221	2.9
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7	94.4	60,208	2.0	8	100.0	65,033	2.1
Of-10 日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.7	1	100.0	51,322	1.7
Of-11 日本橋第一ビル	9	100.0	74,597	2.5	9	100.0	76,041	2.5
Of-12 八丁堀SFビル	1	85.1	75,507	2.5	1	100.0	85,803	2.8
Of-13 渋谷AXヒルズ	1	100.0	47,792	1.6	1	100.0	50,594	1.6
Of-14 KCAビル	6	89.5	42,443	1.4	6	89.5	42,443	1.4
Of-15 大和中目黒ビル	1	82.5	71,941	2.4	1	88.4	81,400	2.6
Of-16 安和司町ビル	9	100.0	32,447	1.1	8	93.2	41,457	1.3
Of-17 八丁堀MFビル	7	100.0	28,011	0.9	7	100.0	36,612	1.2
Of-18 エムズ原宿	5	100.0	166,489	5.5	5	100.0	152,561	4.9
Of-19 三宮三和東洋ビル	1	97.7	245,142	8.1	1	97.7	247,463	8.0
Of-20 船橋Faceビル	1	100.0	127,254	4.2	1	100.0	127,772	4.1
Of-21 アデッソ西麻布	4	100.0	15,019	0.5	4	100.0	17,142	0.6
Of-22 CIC虎ノ門ビル	—	—	—	—	8	100.0	20,530	0.7
Of-23 アリア池袋	—	—	—	—	7	100.0	21,862	0.7
Of-24 CIC湯島ビル	—	—	—	—	9	100.0	24,031	0.8
オフィス 小計	90	97.5	1,787,737	58.9	114	98.7	1,874,634	60.3
Re-02 コンコード舞浜 (注5)	—	—	13,070	0.4	—	—	—	—
Re-03 コンコード市川	1	100.0	17,388	0.6	1	100.0	17,416	0.6
Re-05 FLEG目黒	1	100.0	22,475	0.7	1	80.4	22,045	0.7
Re-06 エステージ上野毛 (注5)	—	—	15,842	0.5	—	—	—	—
Re-08 マイア渋谷桜丘	1	100.0	24,881	0.8	1	100.0	24,893	0.8
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	23,324	0.8	1	100.0	23,337	0.8
Re-11 ミルーム若林公園	1	100.0	115,554	3.8	1	100.0	115,549	3.7
Re-12 ミルーム碑文谷	1	88.1	47,145	1.6	1	94.5	51,786	1.7
Re-13 サンテラス反町公園 (注5)	—	—	9,426	0.3	—	—	—	—
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	96.7	39,696	1.3	1	93.4	40,736	1.3
Re-15 コスモグロシア麻布十番	1	100.0	38,228	1.3	1	100.0	37,047	1.2
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1	66.1	22,309	0.7	1	80.3	24,022	0.8
Re-17 エルミタージュ東神田	1	100.0	31,748	1.0	1	100.0	31,748	1.0
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	100.0	35,391	1.2	1	100.0	35,411	1.1
Re-19 エルミタージュ練馬	1	94.2	28,151	0.9	1	98.1	25,636	0.8
Re-20 ランドステージ白金高輪	1	97.5	123,398	4.1	1	96.5	128,471	4.1
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1	72.0	26,913	0.9	1	96.1	30,254	1.0
Re-22 ジョイシティ日本橋	1	77.2	31,428	1.0	1	88.1	32,217	1.0
Re-23 グレファス上石神井	1	96.7	33,266	1.1	1	97.9	36,667	1.2
Re-24 T&G錦糸町マンション	1	93.1	35,293	1.2	1	85.9	30,411	1.0
Re-25 グレンパーク銀座EAST	1	86.6	127,754	4.2	1	82.4	120,531	3.9
Re-26 グレンパーク新横浜	1	95.1	83,750	2.8	1	96.8	84,218	2.7
Re-27 グレンパーク池田山	1	77.5	29,923	1.0	1	64.0	27,934	0.9
Re-28 ルネ東寺尾	1	89.5	126,616	4.2	1	88.4	125,618	4.0
Re-29 レジデンス向丘	1	94.2	58,158	1.9	1	86.6	57,446	1.9
Re-30 レジデンス東馬込	1	81.0	36,841	1.2	1	84.1	40,113	1.3
Re-31 グレンパーク学芸大学	1	59.7	22,496	0.7	1	52.7	21,104	0.7
Re-32 和光学生ハイツ (注6)	1	100.0	25,222	0.8	—	—	20,177	0.7
Re-33 アドバンス亀戸	—	—	—	—	1	100.0	29,111	0.9
レジデンス 小計	25	90.9	1,245,697	41.1	25	90.4	1,233,911	39.7
合 計	115	93.7	3,033,435	100.0	139	94.2	3,108,545	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-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園は、平成19年7月31日付で譲渡しています。

(注6) Re-32 和光学生ハイツは、平成20年4月25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

当期末現在、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		時 価 (注3)
			う ち 1 年 超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	15,000	15,000	23
合 計		15,000	15,000	23

(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) 時価の金額である23百万円については、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

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

当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画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-06	NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	8,400	—	—
Of-10	日総第15ビル	横浜市港北区	南面外壁改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年6月	8,700	—	—
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年9月	9,000	—	—

(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122,112千円であり、費用に区分された修繕費34,477千円と併せ、合計156,589千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-08	国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	8,500
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年4月	7,000
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	6,750
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	13,000
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	22,800
	その他		機械式駐車場改修工事他	自 平成19年12月 至 平成20年5月	64,062
合計					122,112

(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9期	第10期	第11期	第12期	第13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	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
前期末積立金残高	471,448	506,493	509,381	649,321	300,000
当期積立額	137,250	78,200	262,680	—	—
当期積立金取崩額	102,205	75,312	122,739	349,321	—
次期繰越額	506,493	509,381	649,321	300,000	300,000

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12期		第13期	
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	
(a) 資産運用委託報酬 (注)		334,173		321,930
(b) 資産保管委託報酬		19,184		19,744
(c) 一般事務委託報酬		29,354		24,672
(d) 役員報酬		2,184		4,800
(e) 会計監査人報酬		6,000		7,800
(f) その他営業費用		50,030		48,326
合 計		440,926		427,274

(注)「資産運用委託報酬」には、上記の金額の他、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12期は76,550千円、第13期は54,730千円あります。

(2) 借入状況

当期末及び前期末における金融機関ごと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
株式会社りそな銀行	2,000	2,000							
株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000							
株式会社損害保険ジャパン	500	500							
株式会社あおぞら銀行	300	300							
株式会社北海道銀行	200	200							
株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	6,000	6,000	2.08500	平成24年10月31日				
株式会社りそな銀行		2,000	2,000						
株式会社あおぞら銀行		平成20年3月7日	—						4,600
合 計		15,000	19,600						

(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借入金の借換資金です。

(3) 投資法人債

当期末及び前期末における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

銘 柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償 還 期 限	償 還 方 法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成19年10月31日	20,000	20,000	1.68	平成21年10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	10,000	2.17	平成24年10月31日			
合 計		30,000	30,000					

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況

不動産等の名称		取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) ^(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) ^(注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) ^(注2)
Of-22	CIC虎ノ門ビル	平成20年3月7日	1,675	—	—	—	—
Of-23	アリア池袋	平成20年3月7日	1,314	—	—	—	—
Of-24	CIC湯島ビル	平成20年3月7日	1,434	—	—	—	—
オフィス 小計			4,423	—	—	—	—
Re-33	アドバンス亀戸	平成20年2月29日	1,050	—	—	—	—
Re-32	和光学生ハイツ	—	—	平成20年4月25日	675	524	127
レジデンス 小計			1,050	—	675	524	127
合 計			5,473	—	675	524	127

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

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) ^(注2)	調査価格 (百万円)
取得	不動産	Re-33	アドバンス亀戸	平成20年2月29日	1,050	1,120
取得	不動産 ^(注3)	Of-22	CIC虎ノ門ビル	平成20年3月7日	1,675	1,680
取得	不動産 ^(注3)	Of-23	アリア池袋	平成20年3月7日	1,314	1,350
取得	不動産 ^(注3)	Of-24	CIC湯島ビル	平成20年3月7日	1,434	1,460
譲渡	信託受益権	Re-32	和光学生ハイツ	平成20年4月25日	675	594

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

(注3) 信託受益権を取得した後に取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有しています。

(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 (注3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	5,473,000	675,000
	うち利害関係人等及び主要株主 からの買付額 (注1・2) — (—%)	うち利害関係人等及び主要株主 への売付額 (注1・2) — (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳 (注1・2)		
—	— (—%)	— (—%)
合 計	— (—%)	— (—%)

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳 (注1・2)		(B) / (A)
		支 払 先	支払金額 (B)	
管理委託費	298,193	平和不動産株式会社	82,897	27.8%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第123条、金商法第31条の4第5項及び第6項、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第15条の16並びに金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）第33条及び第34条で定める、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 主要株主とは、金商法第29条の4第2項に定義される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(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。

(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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（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

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅲ. 貸借対照表
Balance Sheet

期 別 科 目	当 期 (平成20年5月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19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	5,355,387		4,978,708	
信託現金及び信託預金	2,971,537		3,354,136	
営業未収入金	21,329		44,278	
前払費用	97,069		80,252	
繰延税金資産	20		18	
その他の流動資産	431		115	
流動資産合計	8,445,776	7.6	8,457,510	7.9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	16,877,076		15,753,002	
減価償却累計額	724,887	16,152,189	437,166	15,315,835
構築物	77,177		70,164	
減価償却累計額	7,959	69,218	5,077	65,087
機械及び装置	241,763		238,763	
減価償却累計額	32,653	209,110	20,663	218,099
工具器具備品	38,947		32,711	
減価償却累計額	11,959	26,987	9,217	23,494
土地		44,030,395		40,125,566
信託建物	12,199,790		12,409,279	
減価償却累計額	1,278,267	10,921,522	1,105,557	11,303,722
信託構築物	78,788		80,660	
減価償却累計額	10,543	68,244	9,600	71,060
信託機械及び装置	115,023		115,023	
減価償却累計額	23,011	92,011	19,430	95,593
信託工具器具備品	9,154		9,374	
減価償却累計額	2,078	7,076	1,692	7,681
信託土地		29,731,626		30,040,368
有形固定資産合計		101,308,382		97,266,509
2. 無形固定資産				
借地権		715,719		—
信託借地権		843,410		843,410
その他の無形固定資産		465		555
無形固定資産合計		1,559,595		843,965
3. 投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		160,623		176,276
その他の投資その他の資産		14,001		7,494
投資その他の資産合計		184,625	0.2	193,771
固定資産合計		103,052,603	92.3	98,304,247
III 繰延資産				
投資口交付費		34,888		43,610
投資法人債発行費		110,977		138,177
繰延資産合計		145,866	0.1	181,788
資産合計		111,644,246	100.0	106,943,545

期 別 科 目	当期 (平成20年5月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19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	164,891		129,388	
未払費用	531,153		461,223	
未払法人税等	665		960	
未払消費税等	12,781		25,508	
前受金	468,174		402,528	
その他の流動負債	14,512		11,906	
流動負債合計	1,192,179	1.1	1,031,516	1.0
II 固定負債				
投資法人債	30,000,000		30,000,000	
長期借入金	19,600,000		15,000,000	
預り敷金保証金	1,793,277		1,530,835	
信託預り敷金保証金	1,465,920		1,464,355	
固定負債合計	52,859,197	47.3	47,995,190	44.9
負債合計	54,051,377	48.4	49,026,707	45.8
(純資産の部)				
I 投資主資本				
1. 出資総額	56,412,305	50.5	56,412,305	52.7
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,180,563	1.1	1,504,532	1.4
投資主資本合計	57,592,869	51.6	57,916,837	54.2
純資産合計 * 1	57,592,869	51.6	57,916,837	54.2
負債・純資産合計	111,644,246	100.0	106,943,545	100.0

IV. 損益計算書
Statement of Income

期 別 科 目	当 期			前 期 (ご参考)		
	自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日		百 分 比 (%)	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日		百 分 比 (%)
	金 額 (千円)			金 額 (千円)		
1. 営業収益						
賃貸事業収入 *1	2,788,021			2,712,559		
その他賃貸事業収入 *1	320,523			320,876		
不動産等売却益 *2	127,200	3,235,745	100.0	492,524	3,525,960	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 *1	1,119,653			1,062,476		
資産運用委託報酬	321,930			334,173		
資産保管委託報酬	19,744			19,184		
一般事務委託報酬	24,672			29,354		
役員報酬	4,800			2,184		
会計監査人報酬	7,800			6,000		
その他営業費用	48,326	1,546,927	47.8	50,030	1,503,403	42.6
営業利益		1,688,817	52.2		2,022,556	57.4
3. 営業外収益						
受取利息	1,782			117		
その他営業外収益	593	2,376	0.1	4,489	4,606	0.1
4. 営業外費用						
支払利息	160,332			284,979		
融資関連費用	32,056			167,000		
投資法人債利息	277,131			45,452		
投資法人債発行費償却	27,199			4,533		
投資口交付費償却	8,722			8,722		
その他営業外費用	4,181	509,624	15.7	10,991	521,679	14.8
経常利益		1,181,569	36.5		1,505,484	42.7
税引前当期純利益		1,181,569	36.5		1,505,484	42.7
法人税、住民税及び事業税	1,022			984		
法人税等調整額	△ 1	1,020	0.0	1	985	0.0
当期純利益		1,180,549	36.5		1,504,499	42.7
前期繰越利益		14			33	
当期末処分利益		1,180,563			1,504,532	

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

CRESCENDO
Investment Corporation

当期（自 平成19年12月1日 至 平成20年 5月31日）

（単位：千円）

	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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
前期末残高	56,412,305	1,504,532	57,916,837	—	—	57,916,837
当期変動額						
剰余金の分配		△ 1,504,518	△ 1,504,518			△ 1,504,518
当期純利益		1,180,549	1,180,549			1,180,549
当期変動額合計	—	△ 323,968	△ 323,968	—	—	△ 323,968
当期末残高	56,412,305	1,180,563	57,592,869	—	—	57,592,869

前期（ご参考）（自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）

（単位：千円）

	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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
前期末残高	56,412,305	1,484,124	57,896,430	△ 9,131	△ 9,131	57,887,299
当期変動額						
剰余金の分配		△ 1,484,091	△ 1,484,091			△ 1,484,091
当期純利益		1,504,499	1,504,499			1,504,499
金利スワップ				9,131	9,131	9,131
当期変動額合計	—	20,407	20,407	9,131	9,131	29,538
当期末残高	56,412,305	1,504,532	57,916,837	—	—	57,916,837

Ⅵ. 注記表

Notes to the Financial Statements

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	当期	前期(ご参考)								
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19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>5~15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>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。)同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>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	5~15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資口交付費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</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</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。</p> <p>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、14,903千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。</p> <p>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、14,102千円です。</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。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <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の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利	<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>				
ヘッジ手段	金利スワップ取引									
ヘッジ対象	借入金金利									

期 別 項 目	当 期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前 期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19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

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	当期 平成20年5月31日現在	前期(ご参考) 平成19年11月30日現在
*1 投信法第67条 第4項に定める 最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	
*1 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入			賃貸事業収入	
賃料収入	2,488,292		賃料収入	2,427,100
共益費収入	299,729		共益費収入	285,458
計	<u>2,788,021</u>		計	<u>2,712,559</u>
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
駐車場収入	83,171		駐車場収入	84,818
付帯収益	232,086		付帯収益	208,088
解約違約金収入	2,509		解約違約金収入	25,415
雑収入	2,755		雑収入	2,553
計	<u>320,523</u>		計	<u>320,876</u>
不動産賃貸事業収益合計	<u>3,108,545</u>		不動産賃貸事業収益合計	<u>3,033,435</u>
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	298,193		管理委託費	262,996
公租公課	108,588		公租公課	91,136
水道光熱費	127,944		水道光熱費	128,972
修繕費	34,477		修繕費	32,733
保険料	4,671		保険料	5,523
信託報酬	19,555		信託報酬	22,261
減価償却費	514,753		減価償却費	509,918
その他賃貸事業費用	11,469		その他賃貸事業費用	8,933
不動産賃貸事業費用合計	<u>1,119,653</u>		不動産賃貸事業費用合計	<u>1,062,476</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>1,988,891</u>		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>1,970,958</u>
*2 不動産等売買損 益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
Re-32 和光学生ハイツ			Re-02 コンコード舞浜	
不動産等売却収入	675,000		不動産等売却収入	1,101,444
不動産等売却原価	524,785		不動産等売却原価	945,697
その他売却費用	23,014		その他売却費用	13,133
不動産等売却益	<u>127,200</u>		不動産等売却益	<u>142,613</u>
			Re-06 エステージ上野毛	
			不動産等売却収入	1,267,229
			不動産等売却原価	1,016,868
			その他売却費用	17,064
			不動産等売却益	<u>233,296</u>
			Re-13 サンテラス反町公園	
			不動産等売却収入	651,446
			不動産等売却原価	525,673
			その他売却費用	9,158
			不動産等売却益	<u>116,614</u>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	当 期		前 期 (ご参考)
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左
	発行済投資口数	108,653口	

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	当 期		前 期 (ご参考)	
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日			自 平成19年6月1日 至 平成19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	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	18
	繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	18
	(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	18
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	△ 39.35%	支払分配金の損金算入額	△ 39.36%
	その他	0.05%	その他	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

(1) 資産保管会社

(単位：千円)

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 (注1)	科目	期末残高 (注1)
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	3,987	—	—
				信託報酬	19,992	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

前期 (ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)

(1) 投資信託委託業者の利害関係人等

(単位：千円)

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 (注1)	科目	期末残高 (注1)
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 (注3)	建物総合 管理業等	なし	修繕工事費等	3,611	—	—
				損害保険料	3,728	—	—

(2) 資産保管会社

(単位：千円)

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 (注1)	科目	期末残高 (注1)
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	12,183	未払費用	817
				信託報酬	19,998	—	—
				借入金の返済	1,374,000	—	—
				支払利息	7,232	—	—
				仲介手数料	24,150	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 平和サービス株式会社は、金商法施行前の投信法施行令第20条の下では、同条に定める投資信託委託業者の利害関係人等であったため、法改正前日の平成19年9月29日までの取引について記載しています。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		前期（ご参考） 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	
1口当たり純資産額	530,062円	1口当たり純資産額	533,044円
1口当たり当期純利益	10,865円	1口当たり当期純利益	13,846円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。		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。

	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期（ご参考） 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
当期純利益（千円）	1,180,549	1,504,499
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）	1,180,549	1,504,499
期中平均投資口数（口）	108,653	108,653

(重要な後発事象に関する注記)

当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
<p>(1) 資産の取得について</p> <p>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>Re-34 ヴァンテ田無</p> <p>取得日 平成20年6月12日 取得価額 911百万円 (消費税等別) 所在地 東京都西東京市田無町六丁目5番23号 用途 共同住宅・車庫 建築時期 平成元年3月15日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 3,414.75㎡ 賃貸可能面積 2,970.00㎡</p>	<p>資産の譲渡について</p> <p>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、以下の3物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書 (Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西) 及び信託受益権売買契約 (Re-32 和光学生ハイツ) を締結しました。</p> <p>①Re-05 FLEG目黒</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで 譲渡予定価格 714百万円 (消費税等別) 所在地 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約39百万円を計上する予定です。</p> <p>②Re-09 レグルス東葛西</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで 譲渡予定価格 725百万円 (消費税等別) 所在地 東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約65百万円を計上する予定です。</p> <p>③Re-32 和光学生ハイツ</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで 譲渡予定価格 675百万円 (消費税等別) 所在地 埼玉県和光市中央一丁目2番9号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 伊藤忠商事株式会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約128百万円を計上する予定です。</p>
<p>(2) 資産の譲渡について</p> <p>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、下記の不動産を信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>Re-08 マイア渋谷桜丘</p> <p>譲渡予定日 平成20年7月28日 譲渡予定価格 920百万円 (消費税等別) 所在地 東京都渋谷区桜丘町30番12号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 個人1名及び綾杉不動産株式会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約77百万円を計上する予定です。</p>	

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

項 目	期 別	前期 (ご参考)
	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	1,180,563,815	1,504,532,397
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	1,180,514,845	1,504,518,091
III 次期繰越利益	(10,865)	(13,847)
	<u>48,970</u>	<u>14,306</u>
分配金の額の算出方法	<p>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108,653の整数倍の最大値となる1,180,514,845円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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>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108,653の整数倍の最大値となる1,504,518,091円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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 20 年 7 月 18 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 19 年 12 月 1 日から平成 20 年 5 月 31 日までの第 13 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産の取得を行い、資産の譲渡契約を締結している。

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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

Statement of Cash Flow

科 目	期 別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19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		1,181,569	1,505,484
減価償却費		514,753	509,918
投資法人債発行費償却		27,199	4,533
投資口交付費償却		8,722	8,722
受取利息		△ 1,782	△ 117
支払利息		437,464	330,431
営業未収入金の増加・減少額		22,949	△ 8,553
未収消費税等の増加・減少額		—	228,711
未払消費税等の増加・減少額		△ 12,726	25,508
長期前払費用の増加・減少額		15,653	△ 91,066
営業未払金の増加・減少額		△ 7,718	30,878
未払費用の増加・減少額		△ 18,732	△ 307,814
前受金の増加・減少額		65,646	△ 94,713
預り金の増加・減少額		△ 2,541	△ 2,046
信託有形固定資産の売却による減少額		524,785	2,488,239
その他		△ 17,677	32,543
小計		2,737,564	4,660,658
利息の受取額		1,782	117
利息の支払額		△ 348,801	△ 383,475
法人税等の支払額		△ 1,317	△ 1,021
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,389,227	4,276,279
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		△ 5,024,482	△ 7,950,649
信託有形固定資産の取得による支出		△ 37,212	△ 71,494
無形固定資産の取得による支出		△ 715,719	—
預り敷金保証金の収入		346,758	285,674
預り敷金保証金の支出		△ 61,763	△ 34,253
信託預り敷金保証金の収入		52,588	171,394
信託預り敷金保証金の支出		△ 51,024	△ 173,319
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		51,024	173,319
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△ 52,588	△ 171,394
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,492,420	△ 7,770,721
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		—	△ 23,899,000
長期借入金の借入による収入		4,600,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出		—	△ 15,964,000
投資法人債の発行による収入		—	29,857,289
分配金の支払額		△ 1,504,290	△ 1,482,452
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,095,709	3,511,836
IV 現金及び現金同等物の増加額		△ 7,483	17,393
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,868,488	6,851,094
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	6,861,005	6,868,488

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

〔注記事項〕（参考情報）

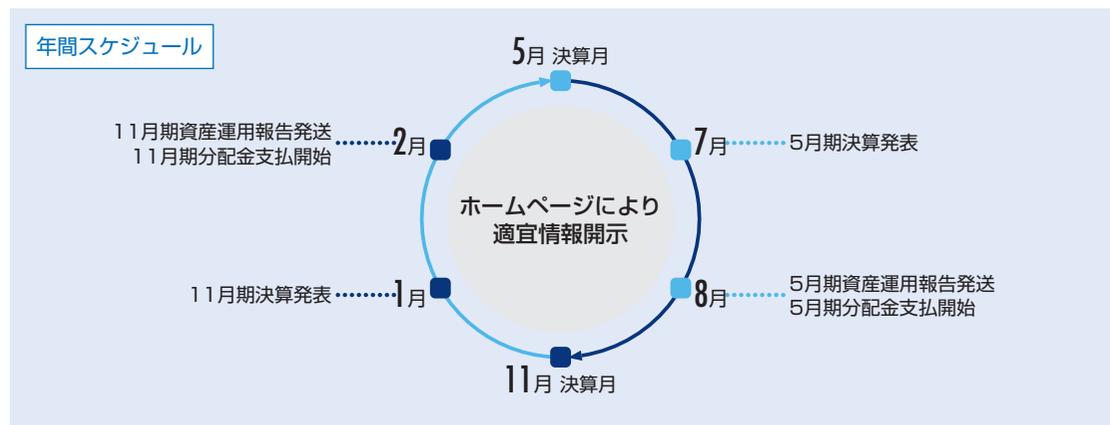
（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30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20年5月31日現在）（単位：千円） 現金及び預金 5,355,387 信託現金及び信託預金 2,971,537 信託預り敷金保証金対応 信託預金 ^{（注）} △ 1,465,920 現金及び現金同等物 <u>6,861,005</u>	（平成19年11月30日現在）（単位：千円） 現金及び預金 4,978,708 信託現金及び信託預金 3,354,136 信託預り敷金保証金対応 信託預金 ^{（注）} △ 1,464,355 現金及び現金同等物 <u>6,868,488</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。

IRカレンダー



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17日 ● 第11期決算短信公表
- 平成19年7月18日 ● 第11期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成19年8月21日 ● 第9回投資主総会開催
- 平成20年1月22日 ● 第12期決算短信公表
- 平成20年1月23日 ● 第12期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成20年7月22日 ● 第13期決算短信公表
- 平成20年7月23日 ● 第13期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成21年1月下旬 ● 第14期決算短信公表(予定)
- 平成21年1月下旬 ● 第14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

- 上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード: 8966)
- 決算期日 毎年5月31日・11月30日
- 分配金支払い確定基準日 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。)
- 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 2年に1回以上開催
- 公告掲載新聞 日本経済新聞

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。



トップページ



プレスリリース



ポートフォリオ地図・物件データ



分配金

投資主様向け
アンケート

投資主の皆様のお声を お聞かせ下さい

本投資法人では、投資主の皆様のお声を聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、下記の方法にてアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。



<http://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード
8966

いいかぶ

検索

Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索して下さい。



空メールにより
URL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信して下さい。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からも
アクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



- アンケート実施期間は、資産運用報告がお手元に到着してから約2ヶ月間(平成20年10月末日まで)です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます



※本アンケートは、株式会社エーツメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ先「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900 MAIL:info@e-kabunushi.com

