

# 第14期 資産運用報告

自 平成20年6月1日 至 平成20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/>



CRESCENDO  
Investment Corporation  
クレッシェンド投資法人



## 決算ハイライト

## 1口当たり分配金について

## 第14期分配金

第14期(平成20年6月1日～平成20年11月30日)分配金 **10,342円**

予想分配金(10,180円)<sup>\*1</sup>に比べて162円(+1.6%)増加しました。

第14期の営業期間は平成20年6月1日～平成20年11月30日の183日間です。

## 決算ハイライト

|          | 第14期(予想) <sup>*1</sup> | 第14期実績   | 第15期(予想) <sup>*2</sup> |
|----------|------------------------|----------|------------------------|
| 営業収益     | 3,256百万円               | 3,306百万円 | 3,094百万円               |
| 営業利益     | 1,635百万円               | 1,650百万円 | 1,485百万円               |
| 経常利益     | 1,107百万円               | 1,124百万円 | 958百万円                 |
| 当期純利益    | 1,106百万円               | 1,123百万円 | 957百万円                 |
| 1口当たり分配金 | 10,180円                | 10,342円  | 8,810円                 |

※1 平成20年7月22日付公表の予想数値です。

※2 平成21年1月22日付公表の予想数値です。

## Contents

|                        |    |
|------------------------|----|
| 決算ハイライト                | 2  |
| I. 投資法人の概要             | 4  |
| 投資主の皆様へ                | 4  |
| 今期のTOPICS              | 6  |
| 外部成長戦略                 | 8  |
| 内部成長戦略                 | 10 |
| 財務戦略                   | 14 |
| ポートフォリオの概要             | 16 |
| II. 資産運用報告             | 25 |
| 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       | 50 |
| VIII. 監査報告書            | 51 |
| IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 52 |
| X. 投資主インフォメーション        | 54 |

## 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。



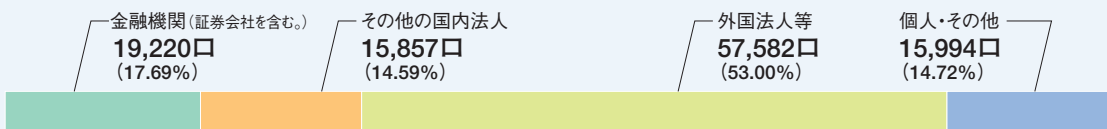
## 投資主の構成

(平成20年11月30日現在)

### 投資主数ベース(5,225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、本投資法人は、この度上場後8回目の決算となる  
第14期(平成20年11月期)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。

ここに、本投資法人の運用状況及び決算の内容についてご報告申し上げます。

当期は、営業収益33億6百万円、経常利益11億24百万円、  
当期純利益11億23百万円を計上いたしました。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり10,342円とさせていただきました。

不動産投資信託市場(J-REIT市場)を取り巻く環境は、  
依然として厳しい状況が続くものと思われませんが、今後も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」であるということ、考え方の根底においています。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によるポートフォリオ構築(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」と「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<sup>(注)</sup>にも投資します。

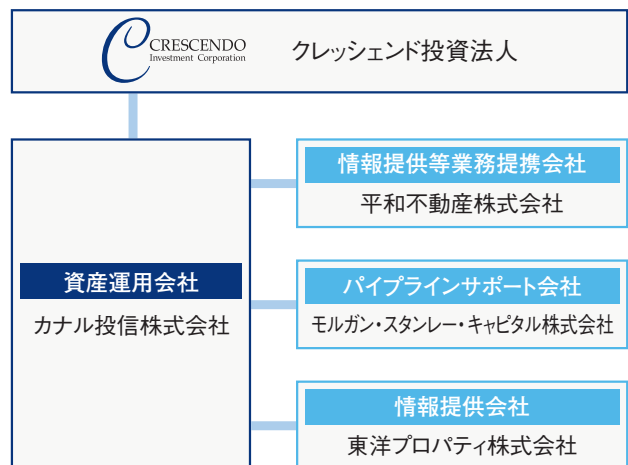
（注）地方オフィスビル及び地方レジデンスへの投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下（取得価格ベース）とします。



### 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と情報提供等の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。）、パイプ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、慎重な物件取得姿勢のもと、物件情報等の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。







## 今期のTOPICS

### 第14期(平成20年6月1日～平成20年

#### 外部成長

本投資法人は、当期中にレジデンスとしてRe-34 ヴァンテ田無(不動産、取得価格:911百万円)を平成20年6月12日に取得しました。



Re-34 ヴァンテ田無

一方で、レジデンスであるRe-08 マイア渋谷桜丘(信託受益権、譲渡価格:920百万円)を平成20年7月28日に譲渡しました。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:44,841百万円)、合計48物件となり当期末時点の取得価格の総額は101,909百万円となりました。

#### ●第14期末保有資産

|       |      |            |
|-------|------|------------|
| オフィス  | 23物件 | 57,068百万円  |
| レジデンス | 25物件 | 44,841百万円  |
| 合計    | 48物件 | 101,909百万円 |

#### 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います。当期においては、厳しい市場環境ではありましたが、マーケット賃料との乖離が認められる物件については、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、賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで15件(増額14件、減額1件)あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも4件(増額3件、減額1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3,399.34㎡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6.72%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9百万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1,140戸(注)のうち、当期は49戸(約4.3%:増額35戸、減額14戸)の賃料改定を行っています。当期においては、低稼働であった物件について賃料減額による早期リースアップが得策であると判断したこともあり、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

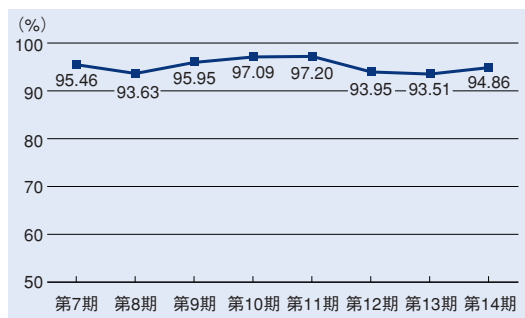
円の減額となっています。

かかる賃料改定交渉は、市場環境を見極めながら可能なものについては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、可能な限り収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益の確保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94.86%となっていますので、稼働率の維持向上にも注力し、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1,414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。

#### ●平均稼働率の推移



#### ●第14期テナント賃料の改定実績

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| オフィス  | 増額3件  | 減額1件  |
| レジデンス | 増額35戸 | 減額14戸 |

## 資金調達 の 概要

本投資法人は、Re-34ヴァンテ田無を自己資金で取得しており、当期において、新たな資金調達は行いませんでした。この結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入額の総額は49,600百万円となりました。また、総資産額に対する有利子負債比率は当期末時点において44.5%となっています。

### ●有利子負債の概要

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 投資法人債発行額及び借入額の総額 | 49,600百万円 |
| 有利子負債比率          | 44.5%     |

## 金融危機 の 影響

サブプライム問題に端を発した世界金融危機の影響により、国内企業の業績や資金調達環境が悪化し、J-REIT市場においてもリファイナンス・リスクがクローズアップされる等、その影響が大きくなっています。

本投資法人においては、(株)格付投資情報センター(R&I)が格付けを付与しているJ-REITの緊急レビューを行った結果、従前の発行体格付け・個別債務格付けが「A」から「A-」へ、格付けの方向性も「安定的」から「ネ

ガティブ」へ引き下げられました。格付け変更の理由としては「投資法人債による調達比率が高い中、メガバンク・信託銀行との取引がない」、「中小オフィスビルや住宅の売却流動性が低下している」という点が指摘されており、昨今の市場環境の急激な変動に起因したリスク要因であると考えています。本投資法人ではこうした評価を受け、このようなリスク要因を払拭し、投資主の皆様の信頼を得られるよう運営を行って参ります。

## 今後の運用方針

### 対処すべき課題

J-REIT市場を取り巻く環境が厳しい状況の中、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、下記の点に留意した運用を行って参ります。

#### POINT1 ポートフォリオの戦略的見直し

このような環境下においては、新規物件取得については保守的な姿勢をとり、内部成長に重点を置いた運用体制としつつ、物件売却の検討を含め、ポートフォリオ構成の見直しも行って参ります。

#### POINT2 賃料の増収等による、収益の維持向上

オフィス、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を実施していますが、今後については厳しい市場環境ではありますが、マーケット賃料との乖離が認められる物件については、テナントの入替え時、更新時、マーケット賃料との乖離が大きくなった時点での賃料改定の実施を可能な限り行って参ります。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稼働率の向上等により、保有不動産の収益の維持向上を図ることを重点項目として参ります。

- 賃料改定の実施
- 空室期間の短縮
- 運営経費の削減
- 稼働率の向上



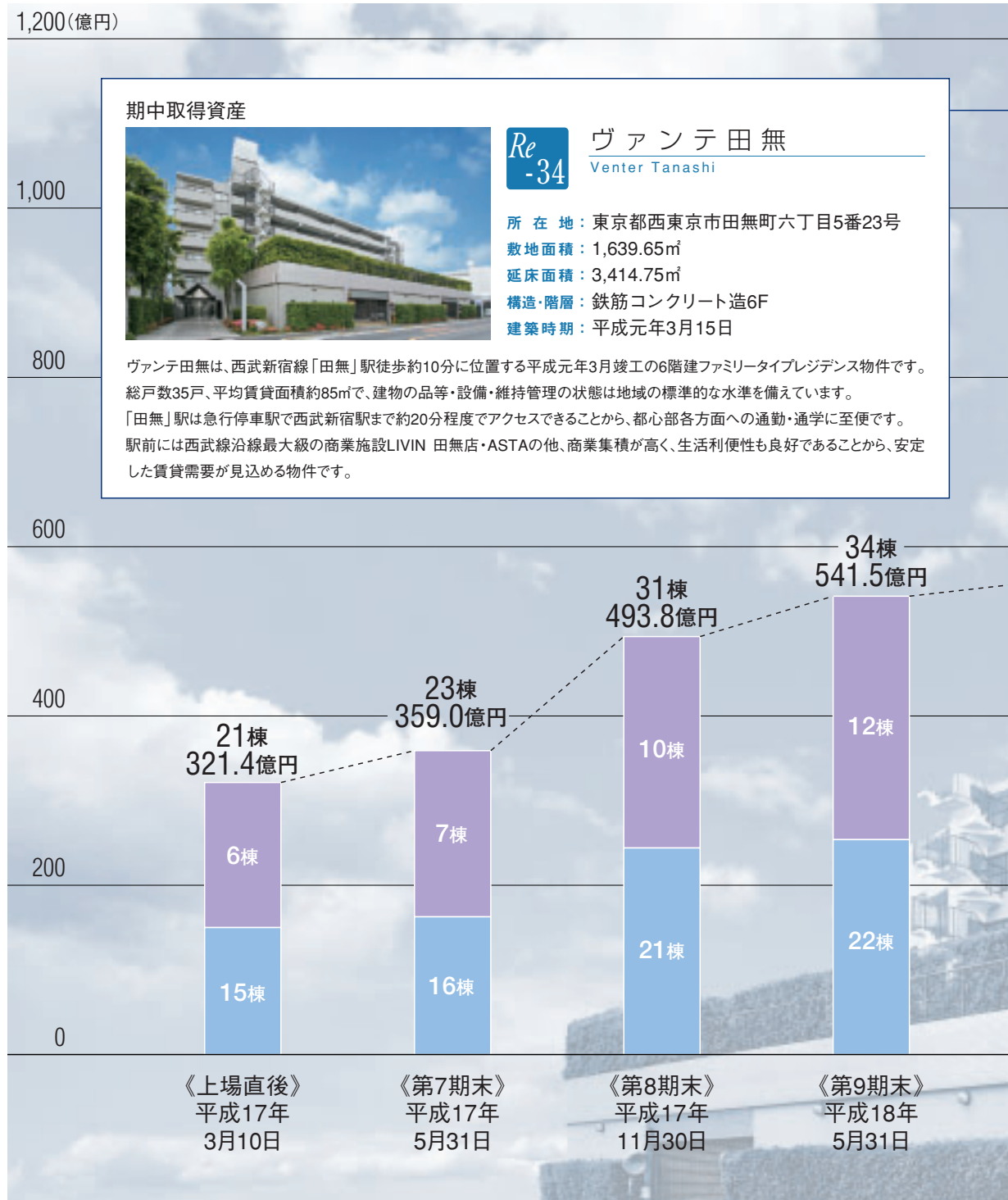
保有不動産の収益の維持向上

#### POINT3 財務戦略 —財務体質の安定化—

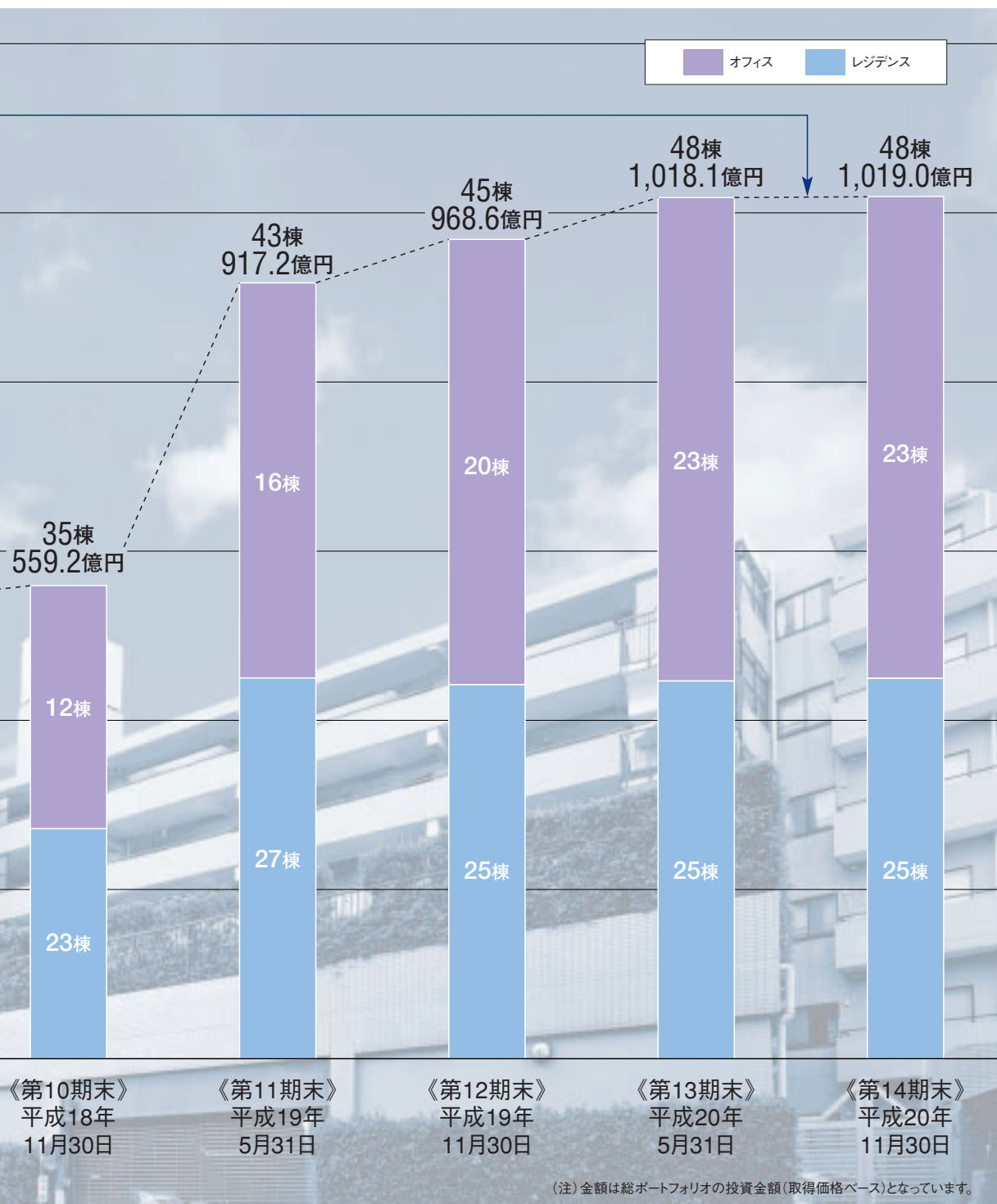
上述の通り、J-REIT市場におけるリファイナンス・リスクがクローズアップされている状況下において、金融機関との調整を図る一方で、保有不動産売却等による有利子負債圧縮の検討も行い、財務体質の安定化に努めて参ります。

## 外部成長戦略

### ポートフォリオ構築の軌跡



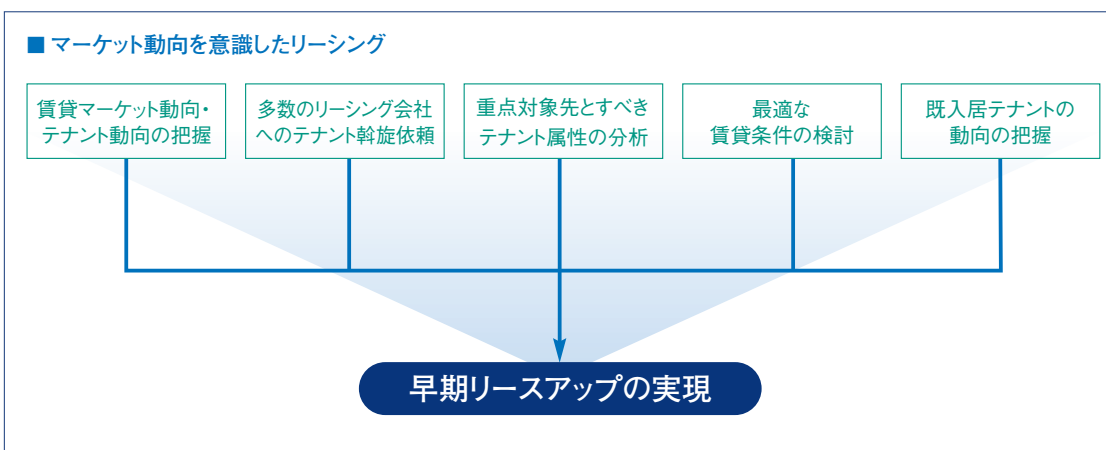
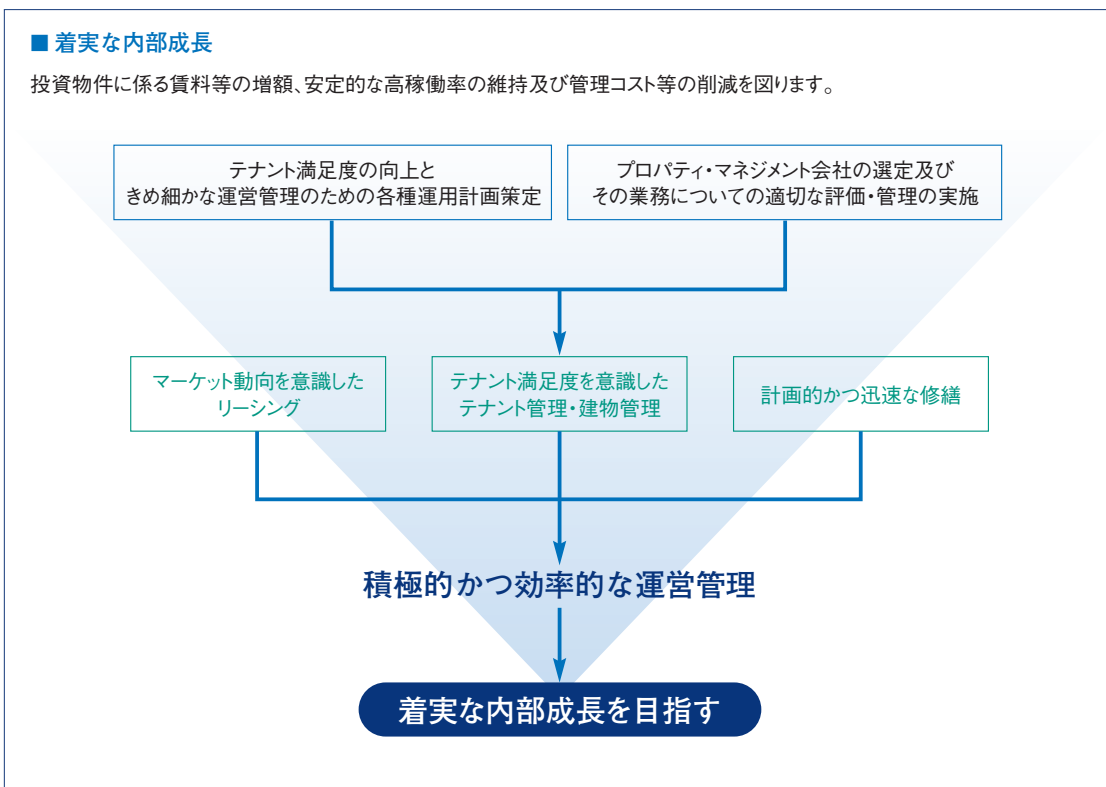




## 内部成長戦略（運営管理戦略）

### 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。

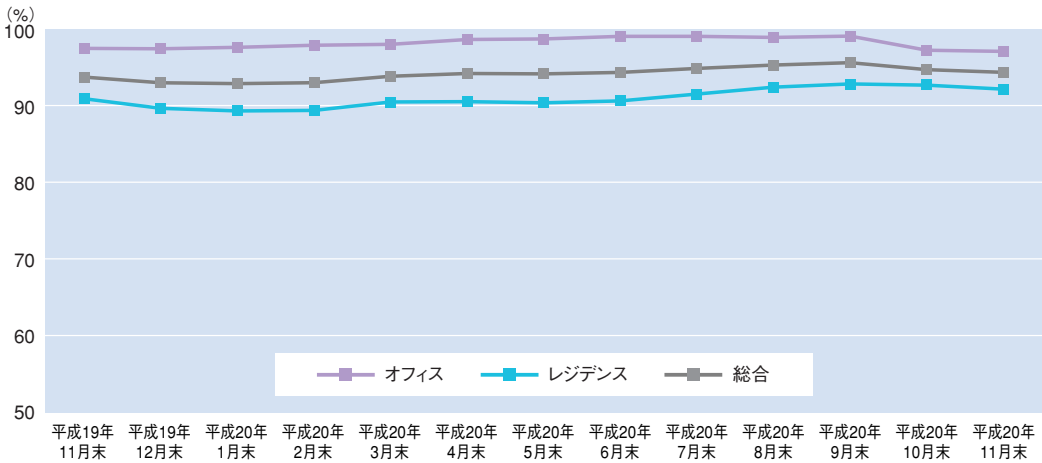


## 内部成長による収益向上

### 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94.86%となりました。稼働率の向上による収益向上にも注力致します。

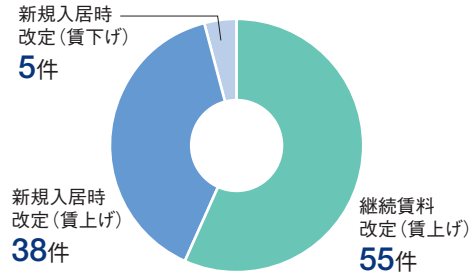
#### ■ 稼働率の推移 (平成19年11月末～平成20年11月末)



#### ■ オフィス・テナント賃料改定実績 (詳細は次ページをご覧ください。)

|      | 新規入居時改定  | 継続賃料改定 | 月額賃料増減額(差引) |
|------|----------|--------|-------------|
| 第9期  | 4 (1) 件  | 0件     | 943,920円    |
| 第10期 | 5 (2) 件  | 7件     | 4,082,168円  |
| 第11期 | 4件       | 8件     | 1,322,810円  |
| 第12期 | 4件       | 9件     | 4,601,795円  |
| 第13期 | 11件      | 26件    | 4,393,806円  |
| 第14期 | 13 (1) 件 | 2件     | 1,451,112円  |
| 第15期 | 1 (1) 件  | 3件     | 93,675円     |

#### ■ 第9期～第14期のテナント賃料改定総数の内訳

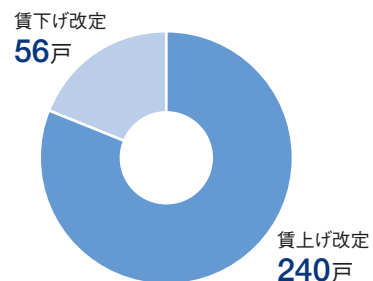


(注1) 表中の( )は賃下げ改定を表しています。(注2) 第15期については第14期中に賃料改定の契約等を締結済みのため記載しています。

#### ■ レジデンス・テナント賃料改定実績 (詳細は次ページをご覧ください。)

|      | 賃上げ改定 | 賃下げ改定 | 月額賃料増減額(差引) |
|------|-------|-------|-------------|
| 第9期  | 22戸   | 4戸    | 32,650円     |
| 第10期 | 28戸   | 4戸    | 31,850円     |
| 第11期 | 43戸   | 11戸   | 28,350円     |
| 第12期 | 43戸   | 3戸    | 189,000円    |
| 第13期 | 69戸   | 20戸   | 100,000円    |
| 第14期 | 35戸   | 14戸   | △228,000円   |

#### ■ 第9期～第14期における賃料改定総数の内訳



## 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11月30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みのテナントが対象です。第15期については、第14期中に賃料改定の契約等を締結済み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<br>㎡ | 賃料増減額      |             | 増減率 <sup>(※)</sup> |
|--------------|--------|------|-----------|------------|-------------|--------------------|
|              |        |      |           | 月額<br>円    | 6ヶ月換算<br>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     | 13件  | 2,446.70  | 1,416,156  | 8,496,936   | 11.61%             |
|              | 継続     | 2件   | 281.86    | 34,956     | 209,736     | 2.56%              |
|              | 第14期 計 |      | 2,728.56  | 1,451,112  | 8,706,672   | 10.70%             |
| 第15期         | 新規     | 1件   | 223.72    | △119,760   | △718,560    | △9.07%             |
|              | 継続     | 3件   | 447.06    | 213,435    | 1,280,610   | 24.45%             |
|              | 第15期 計 |      | 670.78    | 93,675     | 562,050     | 2.65%              |
| 第14期及び第15期 計 |        |      | 3,399.34  | 1,544,787  | 9,268,722   | 9.03%              |
| 合計           |        |      | 25,595.40 | 16,889,286 | 101,335,716 | 11.25%             |

(※)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14期末オフィス賃貸可能面積合計(㎡) | 50,596.48 |
| 第14期及び第15期改定面積割合     | 6.72%     |
| 合計改定面積割合             | 50.59%    |

### 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11月30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14期末全賃貸可能住戸数1,140戸<sup>(※)</sup>に対する比率

|       | 全賃貸可能住戸数 1,140戸(第14期末現在) |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |           |        |
|-------|--------------------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|-----------|--------|
|       | 第9期                      |       | 第10期 |       | 第11期 |       | 第12期 |       | 第13期 |       | 第14期 |       | 第9～第14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    | 住戸数       | 比率     |
| 賃上げ改定 | 22戸                      | 1.93% | 28戸  | 2.46% | 43戸  | 3.77% | 43戸  | 3.77% | 69戸  | 6.05% | 35戸  | 3.07% | 240戸      | 21.05% |
| 賃下げ改定 | 4戸                       | 0.35% | 4戸   | 0.35% | 11戸  | 0.96% | 3戸   | 0.26% | 20戸  | 1.75% | 14戸  | 1.23% | 56戸       | 4.91%  |
| 改定合計  | 26戸                      | 2.28% | 32戸  | 2.81% | 54戸  | 4.74% | 46戸  | 4.04% | 89戸  | 7.81% | 49戸  | 4.30% | 296戸      | 25.96% |

(※)全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸戸数1,414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。

オフィス第14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       | 14期増減     | 15期増減     | 16期増減     |
|--------------|-------------------|----|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|              |                   |    | m <sup>2</sup> | 円         | %         | 円         | 円         | 円         |
| 第14期         | Of-22 CIC虎ノ門ビル    | 2  | 205.65         | 196,884   | 16.19     | 1,139,825 | 1,181,304 | 1,181,304 |
|              | Of-06 NV富岡ビル      | 1  | 471.13         | 213,765   | 11.11     | 1,282,590 | 1,282,590 | 1,282,590 |
|              | Of-13 渋谷AXヒルズ     | 1  | 72.90          | 22,050    | 3.70      | 110,250   | 132,300   | 132,300   |
|              | Of-15 大和中目黒ビル     | 1  | 299.50         | 45,252    | 3.12      | 181,008   | 271,512   | 271,512   |
|              | Of-08 国際溜池ビル      | 2  | 497.19         | 579,766   | 21.64     | 1,228,219 | 3,478,596 | 3,478,596 |
|              | 新規 Of-05 水天宮平和ビル  | 1  | 217.55         | 65,800    | 5.88      | 263,200   | 394,800   | 394,800   |
|              | Of-17 八丁堀MFビル     | 1  | 137.95         | 104,300   | 17.86     | 370,097   | 625,800   | 625,800   |
|              | Of-09 グレイスビル泉岳寺前  | 1  | 57.81          | 187,000   | 74.80     | 187,000   | 1,122,000 | 1,122,000 |
|              | Of-19 三宮三和東洋ビル    | 1  | 141.67         | △43,045   | △5.15     | △172,180  | △258,270  | △258,270  |
|              | Of-24 CIC湯島ビル     | 1  | 259.39         | 31,384    | 2.78      | 94,152    | 188,304   | 188,304   |
|              | Of-16 安和司町ビル      | 1  | 85.96          | 13,000    | 3.13      | 33,800    | 78,000    | 78,000    |
|              | 継続 Of-23 アリア池袋    | 2  | 281.86         | 34,956    | 2.56      | 69,912    | 209,736   | 209,736   |
|              | 第14期 計            |    | 15             | 2,728.56  | 1,451,112 | 10.70     | 4,787,873 | 8,706,672 |
| 第15期         | 新規 Of-14 KCAビル    | 1  | 223.72         | △119,760  | △9.07     | —         | △359,280  | △718,560  |
|              | Of-19 三宮三和東洋ビル    | 1  | 201.35         | 121,820   | 12.50     | —         | 243,640   | 730,920   |
|              | 継続 Of-22 CIC虎ノ門ビル | 1  | 180.00         | 81,675    | 8.82      | —         | 490,050   | 490,050   |
|              | Of-01 朝日生命五反田ビル   | 1  | 65.71          | 9,940     | 3.13      | —         | 49,700    | 59,640    |
|              | 第15期 計            |    | 4              | 670.78    | 93,675    | 2.65      | —         | 424,110   |
| 第14期及び第15期 計 |                   | 19 | 3,399.34       | 1,544,787 | 9.03      | 4,787,873 | 9,130,782 | 9,268,722 |

②月額ベースでの賃料増減額(差引)

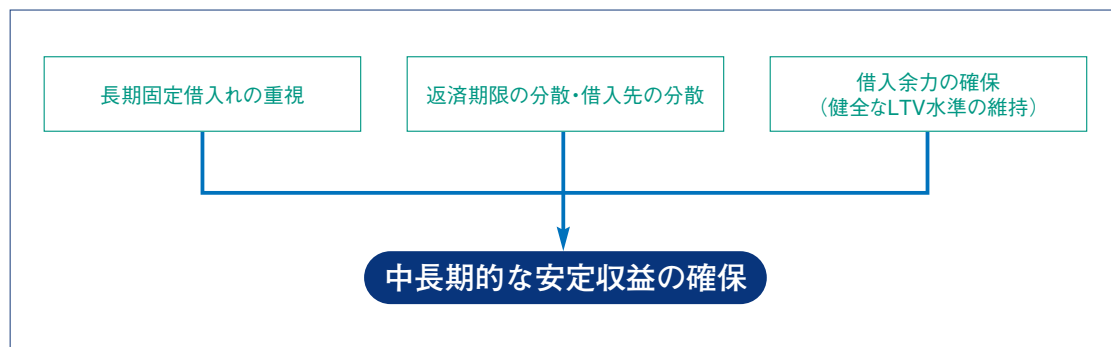
|       | 賃料(月額)ベース |          |          |          |          |           |           |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|       | 第9期       | 第10期     | 第11期     | 第12期     | 第13期     | 第14期      | 第9~第14期合計 |
| 賃上げ改定 | 47,400円   | 106,350円 | 245,350円 | 205,000円 | 206,500円 | 113,500円  | 924,100円  |
| 賃下げ改定 | 14,750円   | 74,500円  | 217,000円 | 16,000円  | 106,500円 | 341,500円  | 770,250円  |
| 改定合計  | 32,650円   | 31,850円  | 28,350円  | 189,000円 | 100,000円 | △228,000円 | 153,850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、長期固定借入れの重視、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及び借入先の分散等を図ります。



### 有利子負債の概要

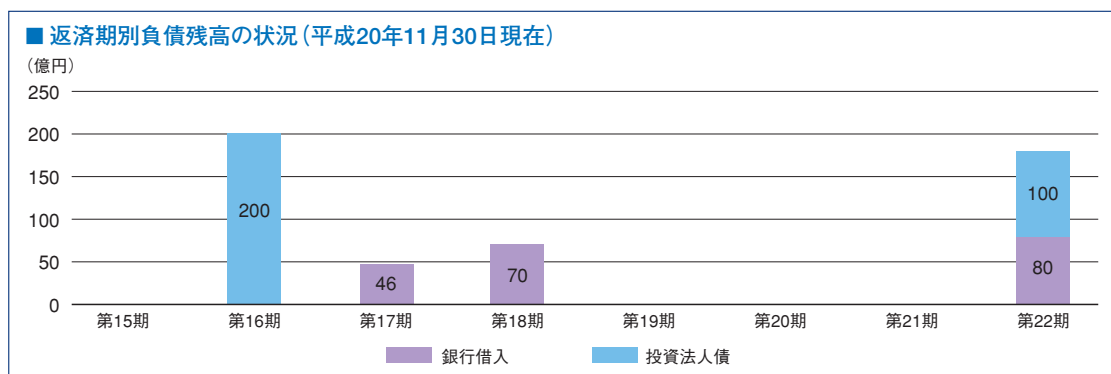
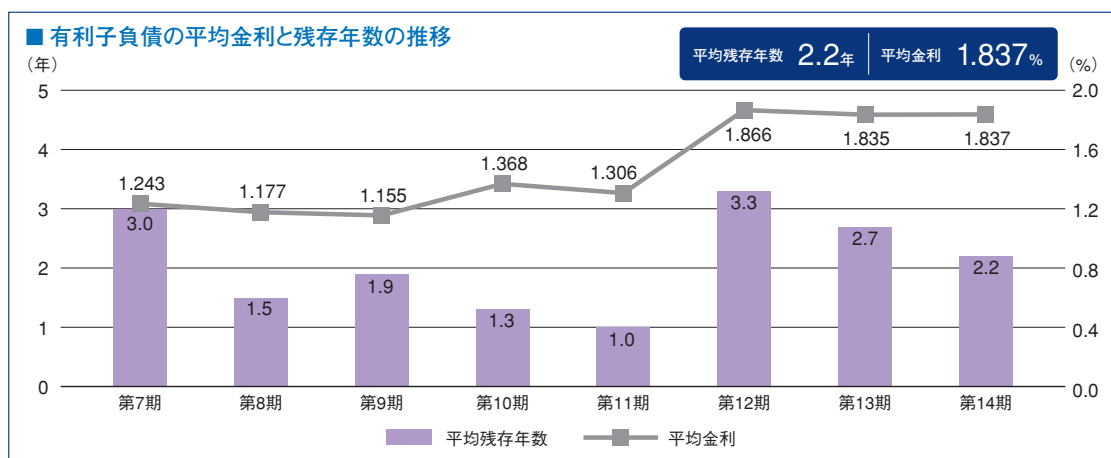
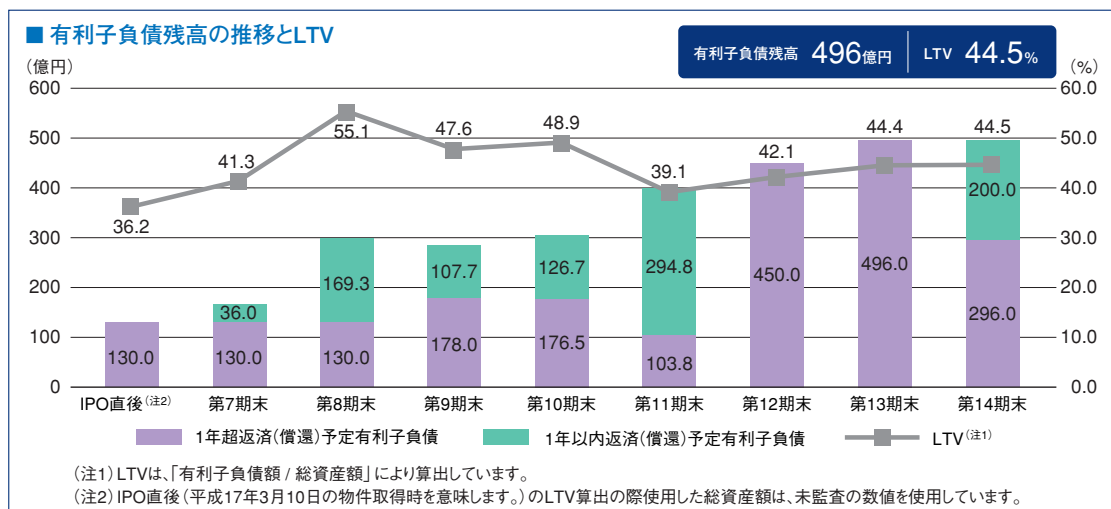
| 科目        | 名称                          | 借入先  | 借入日<br>発行日    | 第14期末   |        | 金利                      |    | 返済・償還<br>期限   | 摘要         |
|-----------|-----------------------------|--|---------------|---------|--------|-------------------------|----|---------------|------------|
|           |                             |  |               | 残高(百万円) | 構成比(%) | 利率(%)                   | 区分 |               |            |
| 長期借入金     | タームローン1<br>(3年)             | 農林中央金庫<br>株式会社りそな銀行<br>株式会社西日本シティ銀行<br>株式会社損害保険ジャパン<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社北海道銀行 | H19.<br>10.31 | 7,000   | 14.11  | 1.715 <sup>(注1)</sup>   | 固定 | H22.<br>10.29 | 無担保<br>無保証 |
|           | タームローン2<br>(5年)             | 株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行  |               | 8,000   | 16.13  | 2.085 <sup>(注1)</sup>   |    | H24.<br>10.31 |            |
|           | タームローン3<br>(2年)             | 株式会社あおぞら銀行   | H20.<br>3.7   | 4,600   | 9.27   | 1.54667 <sup>(注2)</sup> | 変動 | H22.<br>3.6   |            |
| 投資<br>法人債 | 1年内<br>償還予定<br>第1回<br>投資法人債 |  | H19.<br>10.31 | 20,000  | 40.32  | 1.68                    | 固定 | H21.<br>10.30 |            |
|           | 第2回<br>投資法人債                |  |               | 10,000  | 20.16  | 2.17                    |    | H24.<br>10.31 |            |
| 合計        |                             |  |               | 49,600  | 100    | 1.84 <sup>(注3)</sup>    |    |               |            |

(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7月31日から平成21年1月29日までの適用利率を表示しています。

(注3) 加重平均利率(小数点第3位を切り上げ)を表示しています。

本投資法人は、リファイナンス・リスクを軽減するため、金融機関との調整を図る一方で、保有不動産売却等による有利子負債圧縮の検討を行い、財務体質の安定化に努めます。





*Residence*



*Office*

## 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11月30日現在)

| 投資区分  | 取得価格<br>(百万円) | 鑑定評価額・調査価格<br>(百万円) | 当期賃貸事業収入<br>(千円) | 当期NOI<br>(千円) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 稼働率<br>(%) |
|-------|---------------|---------------------|------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|------------|
| オフィス  | 57,068        | 61,154              | 1,994,008        | 1,508,393     | 50,596.48     | 49,120.28   | —             | 97.08      |
| レジデンス | 44,841        | 40,895              | 1,234,441        | 1,016,773     | 63,177.91     | 58,227.81   | 1,414         | 92.16      |
| 合計    | 101,909       | 102,049             | 3,228,449        | 2,525,167     | 113,774.39    | 107,348.09  | 1,414         | 94.35      |

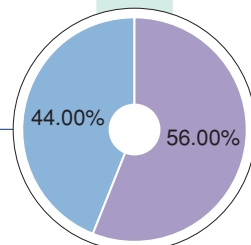
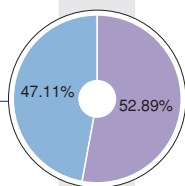
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [ 取 得 価 格 ベ ー ス ]

【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11月30日現在】  
資産規模 1,019.0億円(注)

■ 投資区分

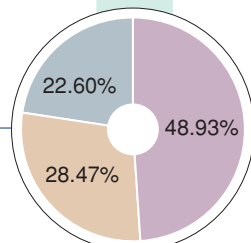
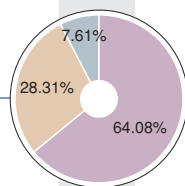
- オフィス
- レジデンス



■ 投資エリア区分

- 都心5区(※)
- 東京23区
- その他

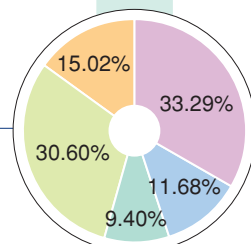
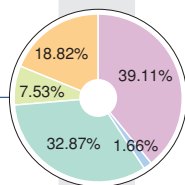
(※)千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



■ 築年数区分

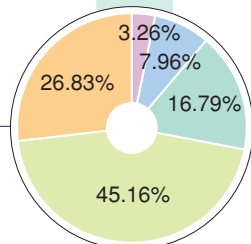
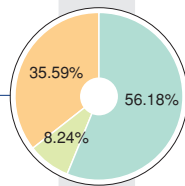
ポートフォリオ全体

- 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



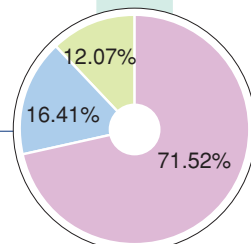
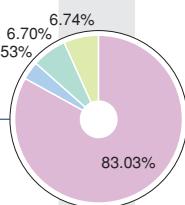
オフィス

- 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 <sup>(注1)</sup><br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(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                         | 1,667          |
| 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                         | 1,888          |
| 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                         | 10,293         |
| 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                         | 1,814          |
| Of-06   | NV富岡ビル                  | 東京都江東区富岡      | 平成2年12月  | 2,500                         | 2,670          |
| Of-07   | 浜松町SSビル                 | 東京都港区芝大門      | 平成3年12月  | 1,530                         | 1,780          |
| Of-08   | 国際溜池ビル                  | 東京都港区赤坂       | 平成4年2月   | 2,700                         | 3,080          |
| 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                         | 1,570          |
| 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                         | 1,560          |
| 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                         | 2,420          |
| Of-12   | 八丁堀SFビル                 | 東京都中央区八丁堀     | 平成3年10月  | 3,060                         | 2,940          |
| Of-13   | 渋谷AXヒルズ                 | 東京都渋谷区道玄坂     | 平成18年3月  | 1,860                         | 1,970          |
| Of-14   | KCAビル                   | 東京都千代田区鍛冶町    | 昭和62年11月 | 1,730                         | 1,429          |
| Of-15   | 大和中目黒ビル                 | 東京都目黒区中目黒     | 昭和63年2月  | 2,870                         | 2,470          |
| Of-16   | 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                         | 1,290          |
| Of-17   | 八丁堀MFビル                 | 東京都中央区入船      | 昭和63年1月  | 1,110                         | 1,150          |
| Of-18   | エムズ原宿                   | 東京都渋谷区神宮前     | 昭和45年1月  | 4,760                         | 5,807          |
| Of-19   | 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                         | 7,170          |
| Of-20   | 船橋Faceビル                | 千葉県船橋市本町      | 平成15年4月  | 3,900                         | 3,340          |
| Of-21   | アデッソ西麻布                 | 東京都港区西麻布      | 平成15年10月 | 640                           | 614            |
| Of-22   | CIC虎ノ門ビル                | 東京都港区西新橋      | 平成2年11月  | 1,675                         | 1,612          |
| Of-23   | アリア池袋                   | 東京都豊島区南池袋     | 平成5年12月  | 1,314                         | 1,270          |
| Of-24   | CIC湯島ビル                 | 東京都文京区湯島      | 平成1年7月   | 1,434                         | 1,450          |
| オフィス小計  |                         |               |          | 57,068                        | 61,154         |
| 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                           | 465            |
| Re-05   | FLEG目黒                  | 東京都目黒区下目黒     | 平成15年4月  | 660                           | 613            |
| Re-08   | マイア渋谷桜丘 <sup>(注4)</sup> | 東京都渋谷区桜丘町     | 平成15年12月 | —                             | —              |
| 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                           | 688            |
| 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                         | 3,810          |
| 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                         | 1,649          |
| 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                         | 1,348          |
| Re-15   | コスモグラシア麻布十番             | 東京都港区東麻布      | 平成17年1月  | 1,260                         | 1,249          |
| 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                         | 901            |
| 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                         | 1,140          |
| 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                           | 740            |
| 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                         | 4,410          |
| 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                         | 1,020          |
| Re-22   | 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                         | 1,030          |
| 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                           | 936            |
| Re-24   | 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                         | 1,050          |
| Re-25   | 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                         | 5,060          |
| Re-26   | 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                         | 2,650          |
| Re-27   | 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                         | 1,310          |
| Re-28   | 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                         | 3,290          |
| Re-29   | レジデンス向丘                 | 東京都文京区向丘      | 平成12年1月  | 2,350                         | 1,820          |
| Re-30   | 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                         | 1,230          |
| Re-31   | 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                         | 1,170          |
| Re-33   | アドバンス亀戸                 | 東京都江東区亀戸      | 平成20年1月  | 1,050                         | 1,100          |
| Re-34   | ヴァンテ田無                  | 東京都西東京市田無町    | 平成1年3月   | 911                           | 926            |
| レジデンス小計 |                         |               |          | 44,841                        | 40,895         |
| 全物件合計   |                         |               |          | 101,909                       | 102,049        |

(注1)「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は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11月30日現在)

| 当期賃貸<br>事業収入<br>(千円) | 当期NOI <sup>(注2)</sup><br>(千円) | 運用日数<br>(日) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 賃貸可能<br>戸数<br>(戸) | 賃貸戸数<br>(戸) | テナント<br>総数 <sup>(注3)</sup><br>(件) | 稼働率<br>(%) | マスター<br>リース種別        |
|----------------------|-------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|------------|----------------------|
| 60,737               | 44,265                        | 183         | 1,743.34          | 1,743.34    | —                 | —           | 9                                 | 100.00     | —                    |
| 70,384               | 49,941                        | 183         | 1,834.96          | 1,834.96    | —                 | —           | 7                                 | 100.00     | —                    |
| 281,090              | 228,291                       | 183         | 5,423.94          | 4,576.23    | —                 | —           | 1                                 | 84.37      | パス・スルー               |
| 69,246               | 49,440                        | 183         | 1,897.71          | 1,897.71    | —                 | —           | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 100,841              | 69,216                        | 183         | 3,736.53          | 3,736.53    | —                 | —           | 5                                 | 100.00     | —                    |
| 62,934               | 45,512                        | 183         | 1,822.32          | 1,822.32    | —                 | —           | 8                                 | 100.00     | —                    |
| 97,223               | 70,368                        | 183         | 2,285.32          | 2,285.32    | —                 | —           | 7                                 | 100.00     | —                    |
| 65,718               | 47,045                        | 183         | 2,146.82          | 2,146.82    | —                 | —           | 8                                 | 100.00     | —                    |
| 51,322               | 44,386                        | 183         | 2,995.59          | 2,995.59    | —                 | —           | 1                                 | 100.00     | 固定賃料                 |
| 79,306               | 58,476                        | 183         | 2,626.71          | 2,626.71    | —                 | —           | 9                                 | 100.00     | —                    |
| 96,143               | 72,456                        | 183         | 2,217.24          | 2,217.24    | —                 | —           | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 51,889               | 42,424                        | 183         | 928.23            | 855.89      | —                 | —           | 1                                 | 92.21      | パス・スルー               |
| 44,824               | 33,809                        | 183         | 1,256.59          | 1,147.71    | —                 | —           | 6                                 | 91.34      | —                    |
| 90,215               | 65,131                        | 183         | 2,571.54          | 2,571.54    | —                 | —           | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 36,264               | 27,439                        | 183         | 1,264.51          | 929.62      | —                 | —           | 7                                 | 73.52      | —                    |
| 36,933               | 27,547                        | 183         | 1,209.69          | 1,209.69    | —                 | —           | 7                                 | 100.00     | —                    |
| 154,938              | 133,580                       | 183         | 1,374.86          | 1,374.86    | —                 | —           | 5                                 | 100.00     | —                    |
| 254,966              | 176,791                       | 183         | 6,102.70          | 6,102.70    | —                 | —           | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 128,290              | 95,307                        | 183         | 2,520.22          | 2,520.22    | —                 | —           | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 17,685               | 14,231                        | 183         | 318.82            | 318.82      | —                 | —           | 4                                 | 100.00     | —                    |
| 50,187               | 43,479                        | 183         | 1,333.94          | 1,333.94    | —                 | —           | 9                                 | 100.00     | —                    |
| 41,852               | 34,123                        | 183         | 1,213.26          | 1,213.26    | —                 | —           | 7                                 | 100.00     | —                    |
| 51,010               | 35,127                        | 183         | 1,771.64          | 1,659.26    | —                 | —           | 8                                 | 93.66      | —                    |
| 1,994,008            | 1,508,393                     |             | 50,596.48         | 49,120.28   | —                 | —           | 114                               | 97.08      | —                    |
| 17,392               | 14,807                        | 183         | 724.46            | 724.46      | 36                | 36          | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 16,663               | 10,280                        | 183         | 836.36            | 624.88      | 21                | 16          | 1                                 | 74.71      | パス・スルー               |
| 7,762                | 6,412                         | 57          | —                 | —           | —                 | —           | —                                 | —          | —                    |
| 23,324               | 19,999                        | 183         | 1,167.36          | 1,167.36    | 48                | 45          | 1                                 | 100.00     | 固定賃料                 |
| 115,594              | 102,287                       | 183         | 5,490.36          | 5,490.36    | 97                | 91          | 1                                 | 100.00     | 固定賃料                 |
| 45,745               | 38,863                        | 183         | 1,897.46          | 1,541.68    | 53                | 44          | 1                                 | 81.25      | パス・スルー               |
| 41,086               | 31,430                        | 183         | 1,325.20          | 1,193.04    | 60                | 54          | 1                                 | 90.03      | パス・スルー               |
| 36,580               | 31,092                        | 183         | 1,116.78          | 1,074.37    | 29                | 28          | 1                                 | 96.20      | パス・スルー               |
| 23,684               | 20,331                        | 183         | 1,217.46          | 934.66      | 27                | 21          | 1                                 | 76.77      | パス・スルー               |
| 31,748               | 24,083                        | 183         | 1,462.18          | 1,462.18    | 64                | 57          | 1                                 | 100.00     | 固定賃料 <sup>(注5)</sup> |
| 35,391               | 27,288                        | 183         | 1,684.40          | 1,684.40    | 66                | 61          | 1                                 | 100.00     | 固定賃料 <sup>(注5)</sup> |
| 25,957               | 20,892                        | 183         | 1,024.52          | 1,004.86    | 51                | 50          | 1                                 | 98.08      | パス・スルー               |
| 125,360              | 110,805                       | 183         | 4,457.76          | 4,457.76    | 66                | 66          | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 29,904               | 24,815                        | 183         | 1,187.25          | 1,097.66    | 53                | 49          | 1                                 | 92.45      | パス・スルー               |
| 31,540               | 26,177                        | 183         | 1,403.93          | 1,159.66    | 48                | 41          | 1                                 | 82.60      | パス・スルー               |
| 34,561               | 28,645                        | 183         | 1,494.91          | 1,452.11    | 64                | 62          | 1                                 | 97.14      | パス・スルー               |
| 30,898               | 25,520                        | 183         | 1,427.58          | 1,303.29    | 56                | 51          | 1                                 | 91.29      | パス・スルー               |
| 118,173              | 105,047                       | 183         | 5,459.49          | 4,614.09    | 105               | 89          | 1                                 | 84.52      | パス・スルー               |
| 90,740               | 75,485                        | 183         | 4,224.61          | 4,107.46    | 113               | 110         | 1                                 | 97.23      | パス・スルー               |
| 28,949               | 22,655                        | 183         | 1,414.75          | 996.45      | 31                | 23          | 1                                 | 70.43      | パス・スルー               |
| 125,224              | 86,590                        | 183         | 12,760.85         | 11,589.09   | 127               | 115         | 1                                 | 90.82      | パス・スルー               |
| 57,351               | 45,902                        | 183         | 2,809.88          | 2,702.53    | 51                | 49          | 1                                 | 96.18      | パス・スルー               |
| 39,450               | 32,937                        | 183         | 2,643.97          | 2,143.99    | 30                | 26          | 1                                 | 81.09      | パス・スルー               |
| 33,926               | 25,453                        | 183         | 1,643.53          | 1,483.37    | 22                | 20          | 1                                 | 90.26      | パス・スルー               |
| 35,483               | 31,957                        | 183         | 1,332.86          | 1,332.86    | 61                | 61          | 1                                 | 100.00     | パス・スルー               |
| 31,942               | 27,010                        | 172         | 2,970.00          | 2,885.24    | 35                | 34          | 1                                 | 97.15      | パス・スルー               |
| 1,234,441            | 1,016,773                     |             | 63,177.91         | 58,227.81   | 1,414             | 1,299       | 25                                | 92.16      |                      |
| 3,228,449            | 2,525,167                     |             | 113,774.39        | 107,348.09  | 1,414             | 1,299       | 139                               | 94.35      |                      |

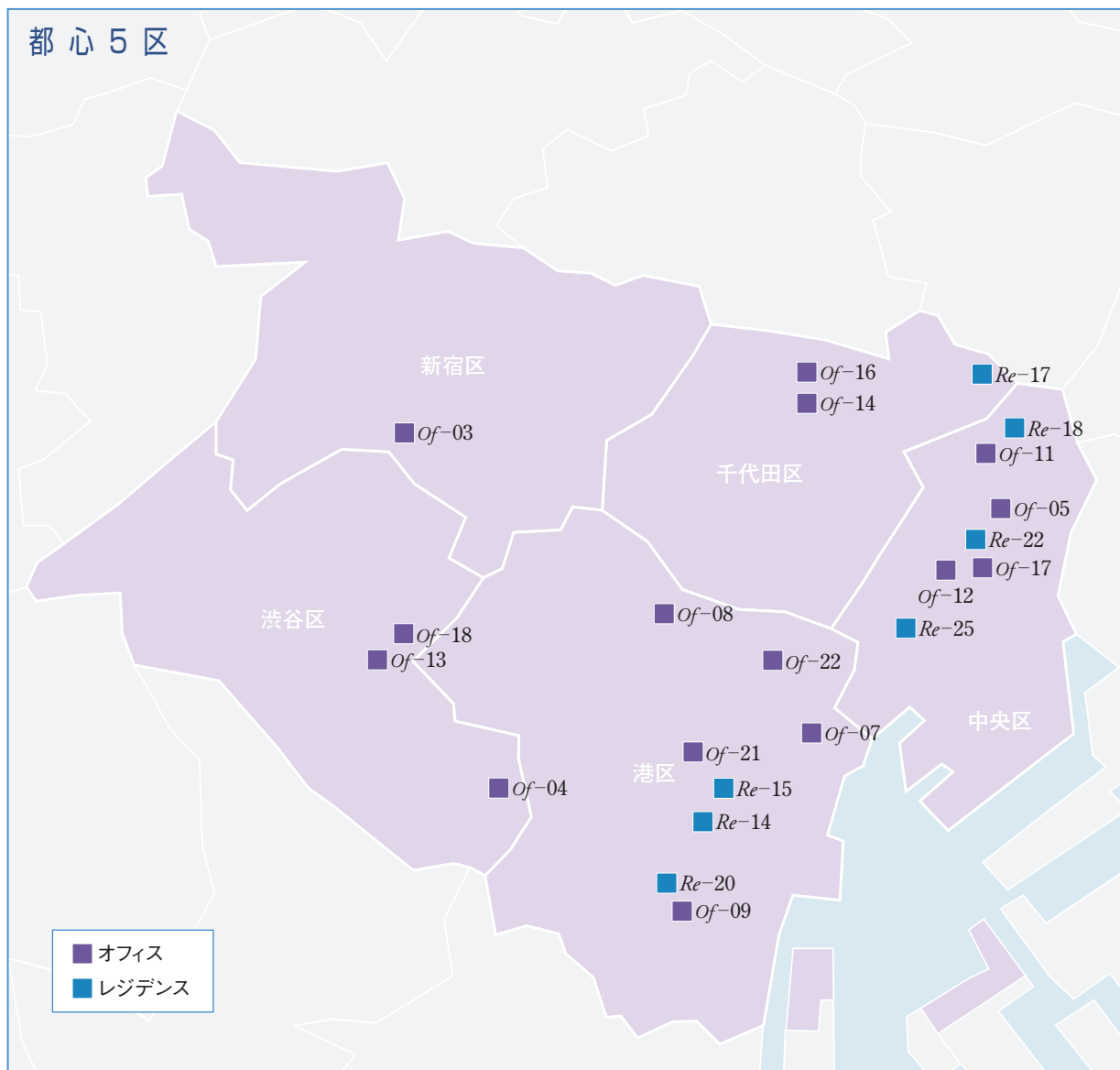
(注3)「テナント総数」の欄には、信託受託者又は本投資法人(以下「信託受託者等」といいます。)を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。例えば、マスターリース会社(信託受託者等から各投資対象不動産を一括して賃借する会社)が一括して賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を1としています。しかし、一部の物件については平成20年11月30日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、信託受託者等を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合がありますが、ここでは便宜上テナント総数を1と記載しています。

(注4) Re-08マイア渋谷桜丘は、平成20年7月28日付で譲渡しています。

(注5) 平成20年12月15日付でパス・スルー型マスターリースに変更しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 地 図

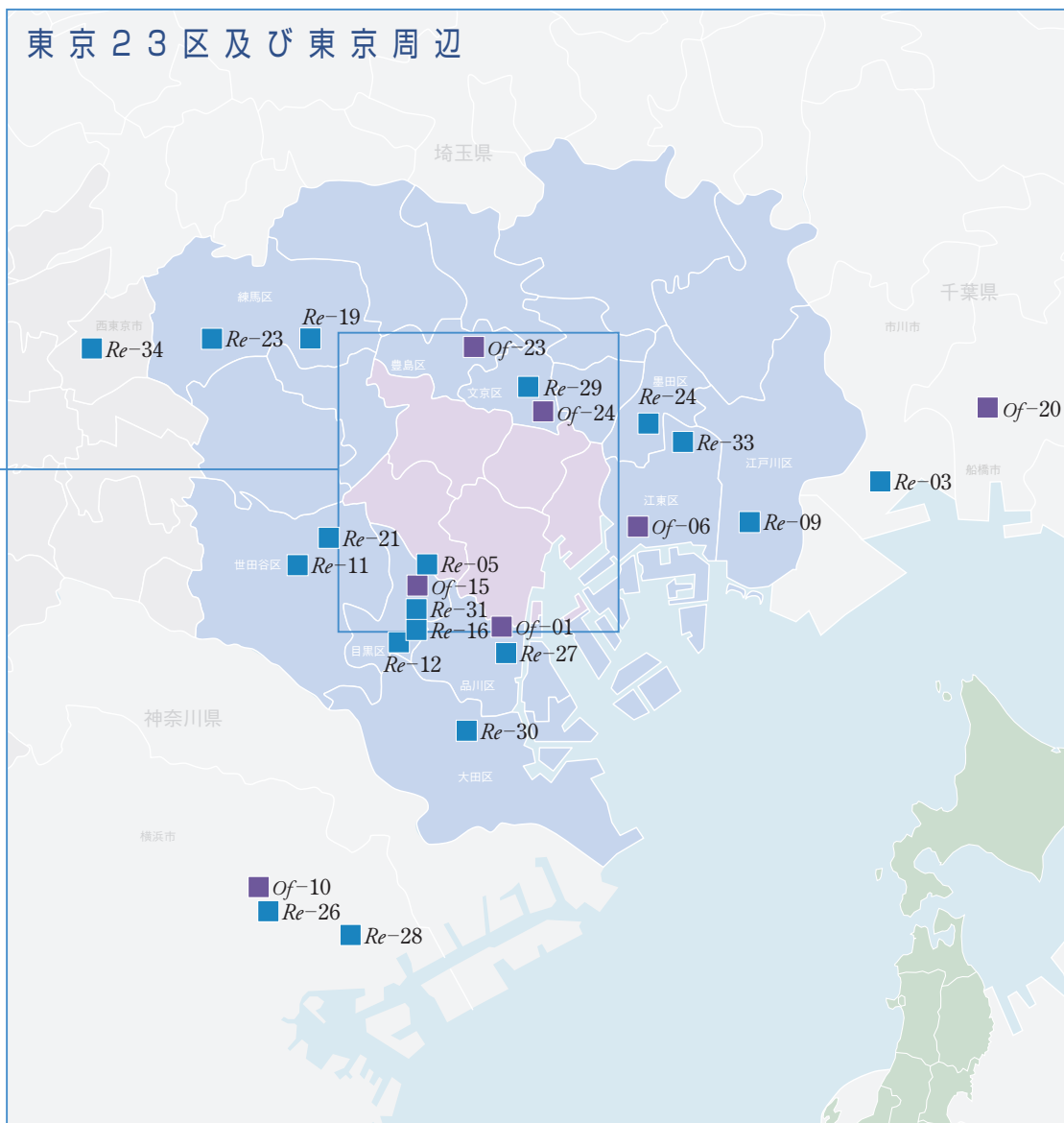


- Of-01 朝日生命五反田ビル
- Of-03 第百生命新宿ビル
- Of-04 恵比寿スクエア
- Of-05 水天宮平和ビル
- Of-06 NV富岡ビル
- Of-07 浜松町SSビル
- Of-08 国際溜池ビル
- Of-09 グレイスビル泉岳寺前
- Of-10 日総第15ビル
- Of-11 日本橋第一ビル
- Of-12 八丁堀SFビル
- Of-13 渋谷AXヒルズ
- Of-14 KCAビル
- Of-15 大和中目黒ビル
- Of-16 安和司町ビル
- Of-17 八丁堀MFビル

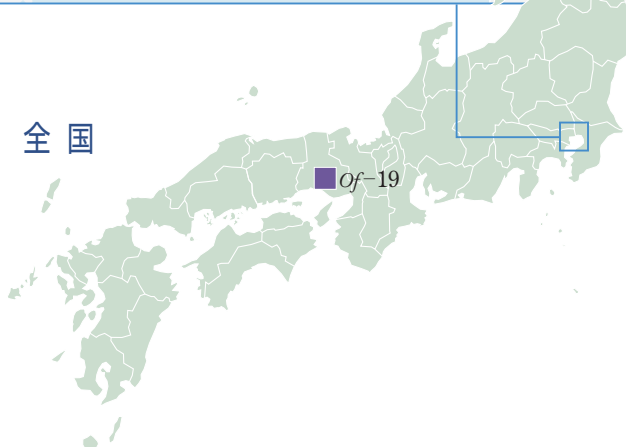
- Of-18 エムズ原宿
- Of-19 三宮三和東洋ビル
- Of-20 船橋Faceビル
- Of-21 アデッソ西麻布
- Of-22 CIC虎ノ門ビル
- Of-23 アリア池袋
- Of-24 CIC湯島ビル

- Re-03 コンコード市川
- Re-05 FLEG目黒
- Re-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 コスモグランシア麻布十番
- 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 アーバイルバルジェ明大前
- 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
- Re-34 ヴァンテ田無



全国



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 前 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



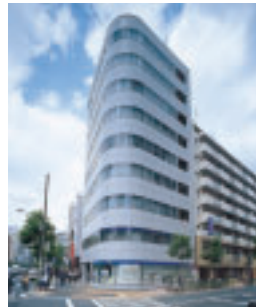
**Of-15** 大和中目黒ビル  
 Daiwa Nakameguro Building



**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



Of-22 CIC虎ノ門ビル  
CIC Toranomon Building



Of-23 アリア池袋  
ARIA Ikebukuro



Of-24 CIC湯島ビル  
CIC Yushima Building



Re-03 コンコード市川  
Concord Ichikawa



Re-05 FLEG目黒  
FLEG Meguro



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-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 の 概 要

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



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 Kamishakui



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



Re-33 アドバンス亀戸  
Advance Kameido



## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期別                           | 単位                        | 第10期           | 第11期      | 第12期       | 第13期       | 第14期       |            |
|------------------------------|---------------------------|----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
|                              |                           | 平成18年11月       | 平成19年5月   | 平成19年11月   | 平成20年5月    | 平成20年11月   |            |
| 決算年月                         |                           |                |           |            |            |            |            |
| 営業成績                         | 営業収益                      | 百万円            | 2,010     | 2,797      | 3,525      | 3,235      | 3,306      |
|                              | (うち不動産賃貸事業収益)             | 百万円            | (1,966)   | (1,991)    | (3,033)    | (3,108)    | (3,228)    |
|                              | 営業費用                      | 百万円            | 1,007     | 1,049      | 1,503      | 1,546      | 1,656      |
|                              | (うち不動産賃貸事業費用)             | 百万円            | (724)     | (715)      | (1,062)    | (1,119)    | (1,227)    |
|                              | 営業利益                      | 百万円            | 1,003     | 1,748      | 2,022      | 1,688      | 1,650      |
|                              | 経常利益                      | 百万円            | 758       | 1,485      | 1,505      | 1,181      | 1,124      |
|                              | 当期純利益                     | 百万円            | 757       | 1,484      | 1,504      | 1,180      | 1,123      |
| 財産等の状況                       | 総資産額                      | 百万円            | 62,006    | 101,927    | 106,943    | 111,644    | 111,523    |
|                              | (対前期増減比)                  | %              | (+3.2)    | (+64.4)    | (+4.9)     | (+4.4)     | (△ 0.1)    |
|                              | 有利子負債額                    | 百万円            | 30,329    | 39,863     | 45,000     | 49,600     | 49,600     |
|                              | 純資産額                      | 百万円            | 29,146    | 57,887     | 57,916     | 57,592     | 57,536     |
|                              | (対前期増減比)                  | %              | (+0.2)    | (+98.6)    | (+0.1)     | (△ 0.6)    | (△ 0.1)    |
|                              | 出資総額                      | 百万円            | 28,411    | 56,412     | 56,412     | 56,412     | 56,412     |
| 分配                           | 分配総額                      | 百万円            | 757       | 1,484      | 1,504      | 1,180      | 1,123      |
|                              | 配当性向 <sup>(注2)</sup>      | %              | 100.0     | 99.9       | 100.0      | 99.9       | 99.9       |
| 一口当たり情報                      | 発行済投資口数                   | 口              | 60,492    | 108,653    | 108,653    | 108,653    | 108,653    |
|                              | 1口当たり純資産額                 | 円              | 481,822   | 532,772    | 533,044    | 530,062    | 529,539    |
|                              | 1口当たり分配金額                 | 円              | 12,523    | 13,659     | 13,847     | 10,865     | 10,342     |
|                              | (うち1口当たり利益分配金額)           | 円              | (12,523)  | (13,659)   | (13,847)   | (10,865)   | (10,342)   |
|                              | (うち1口当たり利益超過分配金額)         | 円              | (—)       | (—)        | (—)        | (—)        | (—)        |
|                              | 総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup>  | %              | 1.2       | 1.8        | 1.4        | 1.1        | 1.0        |
| (年換算) <sup>(注3)</sup>        | %                         | (2.5)          | (3.6)     | (2.9)      | (2.2)      | (2.0)      |            |
| 自己資本当期純利益率 <sup>(注4)</sup>   | %                         | 2.6            | 3.4       | 2.6        | 2.0        | 2.0        |            |
| (年換算) <sup>(注4)</sup>        | %                         | (5.2)          | (6.8)     | (5.2)      | (4.1)      | (3.9)      |            |
| 期末自己資本比率 <sup>(注5)</sup>     | %                         | 47.0           | 56.8      | 54.2       | 51.6       | 51.6       |            |
| 期末総資産有利子負債比率 <sup>(注6)</sup> | %                         | 48.9           | 39.1      | 42.1       | 44.4       | 44.5       |            |
| ポートフォリオ                      | 不動産等の帳簿価額 <sup>(注7)</sup> | 百万円            | 56,634    | 93,071     | 98,109     | 102,867    | 102,646    |
|                              | 期末投資物件数 <sup>(注7)</sup>   | 件              | 35        | 43         | 45         | 48         | 48         |
|                              | 期末総賃貸可能面積 <sup>(注7)</sup> | m <sup>2</sup> | 67,951.57 | 106,535.35 | 107,715.56 | 111,680.42 | 113,774.39 |
|                              | 期末テナント数 <sup>(注7)</sup>   | 件              | 89        | 96         | 115        | 139        | 139        |
|                              | 期末稼働率 <sup>(注7)</sup>     | %              | 97.0      | 96.1       | 93.7       | 94.2       | 94.4       |
|                              | 減価償却費                     | 百万円            | 310       | 315        | 509        | 514        | 524        |
| その他参考情報                      | 資本的支出額                    | 百万円            | 40        | 80         | 97         | 122        | 159        |
|                              | 賃貸NOI <sup>(注8)</sup>     | 百万円            | 1,552     | 1,592      | 2,480      | 2,503      | 2,525      |
|                              | FFO <sup>(注9)</sup>       | 百万円            | 1,068     | 1,800      | 2,014      | 1,695      | 1,648      |
|                              | 1口当たりFFO                  | 円              | 17,661    | 16,566     | 18,539     | 15,602     | 15,169     |
|                              | DSCR <sup>(注10)</sup>     | 倍              | 6.2       | 9.3        | 7.1        | 5.0        | 4.7        |
|                              | 当期運用日数                    | 日              | 183       | 182        | 183        | 183        | 183        |

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注3) 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＋期末総資産額)÷2

(注4) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2  
なお、上記(注3)、(注4)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5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注6) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注7) 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。

(注8) 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9) FFO＝当期純利益＋減価償却費

(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。)

## (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）。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20年9月末現在）は、前年度よりも2.5%下落しています（東京圏は4.4%下落）。サブプライム問題等による景気の悪化が、オフィスビル賃貸マーケットにも影響を及ぼし始めています。当面の間、オフィスビル賃貸マーケットは軟調に推移するものと思われる。

#### 〈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、前年に0.2%の上昇であったところが平成20年9月末には0.1%の下落と、ほぼ横這いの状態が続いています。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る。

#### 〈不動産売買マーケット〉

国土交通省の「主要都市の高度利用地地価報告（地価LOOKレポート）」（平成20年第3四半期）によれば、東京圏の地価は、住宅地・商業地ともに全ての地区で、前期に比べ横這い又は下落となっています。これは、資金調達環境の悪化により取引件数が減少していることや、景気停滞により不動産収益力が低下傾向にあること等が影響しているものと思われます。当面の間、不動産売買マーケットは下落傾向が続くものと思われます。

### ③運用実績

#### 〈外部成長〉

本投資法人は、レジデンスとしてRe-34 ヴァンテ田無（不動産、取得価格：911百万円）を平成20年6月12日に取得しました。

一方で、レジデンスであるRe-08 マイア渋谷桜丘（信託受益権、譲渡価格：920百万円）を平成20年7月28日に譲渡しました。

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：44,841百万円）、合計48物件（取得価格の総額：101,909百万円）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います。当期においては、厳しい市場環境ではありましたが、マーケット賃料との乖離が認められる物件については、その流れを引き継いで参りました。

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併せて15件（増額14件、減額1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テナントも4件（増額3件、減額1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3,399.34㎡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㎡の約6.72%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9百万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1,140戸（注）のうち、当期は49戸（約4.3%：増額35戸、減額14戸）の賃料改定を行っています。当期においては、低稼働であった物件について賃料減額による早期リースアップが得策であると判断したこともあり、金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約1百万円の減額となっています。

かかる賃料改定交渉は、市場環境を見極めながら可能なものについては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、可能な限り収益向上を目指し、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94.86%となっていますので、稼働率の維持向上にも注力し、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1,414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資金調達の概要

本投資法人は、Re-34 ヴァンテ田無（不動産、取得価格：911百万円）を自己資金で取得しており、当期において、新たな資金調達は行いませんでした。

この結果、当期末時点での投資法人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：44.5%）となりました。

#### ⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,306百万円、営業利益は1,650百万円となり、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1,124百万円、当期純利益は1,123百万円を計上しました。

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（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10,342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口当たり発行価格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口当たり発行価格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10期     | 第11期    | 第12期     | 第13期    | 第14期     |
|------|----------|---------|----------|---------|----------|
| 決算年月 | 平成18年11月 | 平成19年5月 | 平成19年11月 | 平成20年5月 | 平成20年11月 |
| 最高   | 508,000  | 729,000 | 739,000  | 481,000 | 299,000  |
| 最低   | 393,000  | 495,000 | 448,000  | 287,000 | 78,500   |

### (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10,342円としました。

| 期別           |    | 第10期                       | 第11期                       | 第12期                       | 第13期                       | 第14期                       |
|--------------|----|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|              |    | 自平成18年6月1日<br>至平成18年11月30日 | 自平成18年12月1日<br>至平成19年5月31日 | 自平成19年6月1日<br>至平成19年11月30日 | 自平成19年12月1日<br>至平成20年5月31日 | 自平成20年6月1日<br>至平成20年11月30日 |
| 当期末処分利益総額    | 千円 | 757,557                    | 1,484,124                  | 1,504,532                  | 1,180,563                  | 1,123,739                  |
| 利益留保額        | 千円 | 16                         | 33                         | 14                         | 48                         | 50                         |
| 金銭の分配金総額     | 千円 | 757,541                    | 1,484,091                  | 1,504,518                  | 1,180,514                  | 1,123,689                  |
| (1口当たり分配金)   | 円  | (12,523)                   | (13,659)                   | (13,847)                   | (10,865)                   | (10,342)                   |
| うち利益分配金総額    | 千円 | 757,541                    | 1,484,091                  | 1,504,518                  | 1,180,514                  | 1,123,689                  |
| (1口当たり利益分配金) | 円  | (12,523)                   | (13,659)                   | (13,847)                   | (10,865)                   | (10,342)                   |
| 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

資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討する必要があると考えています。資産運用会社は、業務提携先各社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時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、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

### 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、今後も市場環境を見極めながら、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、保有不動産の収益の維持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、着実な運営を目指します。

### ③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は49,600百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は44.5%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界金融危機の影響で資金調達環境は厳しくなっており、今後においては、当面の間、有利子負債比率の低減も検討対象としつつ金融機関との調整を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

### 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

該当事項はありません。

### (参考情報)

本投資法人は、当期決算日後の平成20年12月26日に、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社との間で投資主名簿等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を締結しました。また、当期決算日後の平成20年12月26日に、みずほ信託銀行株式会社との間で特別口座管理に関する一般事務委託契約を締結しました。更に、資産運用会社は、当期決算日後の平成21年1月22日に、平和不動産との間の業務提携に関する協定書を解除し、同日付で新たに情報提供等に関する業務提携契約を締結しました。

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

| 期 別        | 第10期          | 第11期         | 第12期          | 第13期         | 第14期          |
|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|            | 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 | 平成20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 60,492      | 108,653      | 108,653       | 108,653      | 108,653       |
| 出資総額       | 百万円 28,411    | 56,412       | 56,412        | 56,412       | 56,412        |
| 投資主数       | 人 6,049       | 4,376        | 4,402         | 4,960        | 5,225         |

### (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(注)(%) |
|---|-----------|-------------------------------|
| 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                         |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投資口)                                    | 9,082     | 8.35                          |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル                                 | 7,921     | 7.29                          |
| 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                          |
| 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・ビーエルシー                 | 5,599     | 5.15                          |
| 合同会社ラヴィータ・ワン  | 4,301     | 3.95                          |
| ドイチェンバンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアーツ 613            | 3,423     | 3.15                          |
| 株式会社RAM TWO   | 3,001     | 2.76                          |
| アングロアイリッシュバンク コーポレーションインターナショナルプロスペクトエビキュア ジェイリートバリュー | 2,578     | 2.37                          |
| 平和不動産株式会社   | 2,335     | 2.14                          |
| 合 計   | 66,620    | 61.31                         |

(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(注1、2) | 轉 充宏       | カナル投信株式会社 代表取締役             | 1,200                   |
| 監督役員(注1)   | 大坪 和敏      | 馬場・澤田法律事務所 弁護士              | 3,600                   |
| 監督役員(注1)   | 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(注1)   | 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(注3)  | 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 |
| 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13期              |               | 第14期              |               |
|-----------------|-------|---------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                 |       |         | 保有総額(注1)<br>(百万円) | 対総資産比率<br>(%) | 保有総額(注1)<br>(百万円) | 対総資産比率<br>(%) |
| 不動産<br>(注2,3)   | オフィス  | 東京23区   | 17,399            | 15.6          | 17,376            | 15.6          |
|                 |       | 首都圏(注4) | 5,450             | 4.9           | 5,425             | 4.9           |
|                 |       | その他     | 8,480             | 7.6           | 8,471             | 7.6           |
|                 | レジデンス | 東京23区   | 21,895            | 19.6          | 21,788            | 19.5          |
|                 |       | 首都圏(注4) | 7,977             | 7.1           | 8,889             | 8.0           |
| 小計              |       |         | 61,203            | 54.8          | 61,951            | 55.6          |
| 信託不動産<br>(注2,3) | オフィス  | 東京23区   | 26,277            | 23.5          | 26,209            | 23.5          |
|                 | レジデンス | 東京23区   | 14,960            | 13.4          | 14,062            | 12.6          |
|                 |       | 首都圏(注4) | 425               | 0.4           | 423               | 0.4           |
|                 | 小計    |         |                   | 41,663        | 37.3              | 40,695        |
| 不動産等計           |       |         | 102,867           | 92.1          | 102,646           | 92.0          |
| 預金その他の資産        |       |         | 8,776             | 7.9           | 8,876             | 8.0           |
| 資産総額計           |       |         | 111,644           | 100.0         | 111,523           | 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等につきましては、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)「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

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<br>(百万円) | 賃貸可能<br>面積(注1)<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(注2)<br>(㎡) | 稼働率<br>(注3)<br>(%) | 対総賃貸事業<br>収入比率(注4)<br>(%) | 主たる用途 |
|--------------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------|
| Of-19 三宮三和東洋ビル     | 8,471         | 6,102.70              | 6,102.70            | 100.0              | 7.9                       | 事務所   |
| Of-04 恵比寿スクエア      | 6,992         | 5,423.94              | 4,576.23            | 84.4               | 8.7                       | 事務所   |
| Re-25 グレンパーク銀座EAST | 5,998         | 5,459.49              | 4,614.09            | 84.5               | 3.7                       | 共同住宅  |
| Of-18 エムズ原宿        | 4,752         | 1,374.86              | 1,374.86            | 100.0              | 4.8                       | 店舗    |
| Re-28 ルネ東寺尾        | 4,545         | 12,760.85             | 11,589.09           | 90.8               | 3.9                       | 共同住宅  |
| Re-20 ランドステージ白金高輪  | 4,111         | 4,457.76              | 4,457.76            | 100.0              | 3.9                       | 共同住宅  |
| Of-20 船橋Faceビル     | 3,900         | 2,520.22              | 2,520.22            | 100.0              | 4.0                       | 事務所   |
| Re-11 ミルーム若林公園     | 3,488         | 5,490.36              | 5,490.36            | 100.0              | 3.6                       | 共同住宅  |
| Re-26 グレンパーク新横浜    | 3,391         | 4,224.61              | 4,107.46            | 97.2               | 2.8                       | 共同住宅  |
| Of-12 八丁堀SFビル      | 3,111         | 2,217.24              | 2,217.24            | 100.0              | 3.0                       | 事務所   |
| 合計                 | 48,763        | 50,032.03             | 47,050.01           | 94.0               | 46.2                      |       |

(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が可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。  
(注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<br>(住居表示) | 所有形態                   | 期末算定<br>価額 <sup>(注)</sup><br>(百万円) | 帳簿価額<br>(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    | 信託受益権                              | 1,667         | 1,278   |
| 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        | 信託受益権                              | 1,888         | 1,372   |
| 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     | 信託受益権                              | 10,293        | 6,992   |
| 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   | 信託受益権                              | 1,814         | 1,524   |
| Of-06    | NV富岡ビル        | 東京都江東区富岡二丁目1番9号        | 信託受益権                              | 2,670         | 2,501   |
| Of-07    | 浜松町SSビル       | 東京都港区芝大門二丁目12番9号       | 信託受益権                              | 1,780         | 1,579   |
| Of-08    | 国際溜池ビル        | 東京都港区赤坂二丁目12番10号       | 信託受益権                              | 3,080         | 2,779   |
| 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        | 信託受益権                              | 1,570         | 1,214   |
| 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                                | 1,560         | 1,524   |
| 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      | 信託受益権                              | 2,420         | 2,213   |
| Of-12    | 八丁堀SFビル       | 東京都中央区八丁堀三丁目12番8号      | 不動産                                | 2,940         | 3,111   |
| 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         | 1,877   |
| 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                                | 1,429         | 1,750   |
| 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                                | 2,470         | 2,912   |
| 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                                | 1,290         | 1,389   |
| Of-17    | 八丁堀MFビル       | 東京都中央区入船一丁目2番9号        | 不動産                                | 1,150         | 1,131   |
| Of-18    | エムス原宿         | 東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号      | 信託受益権                              | 5,807         | 4,752   |
| 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                                | 7,170         | 8,471   |
| 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                                | 3,340         | 3,900   |
| 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                                | 614           | 647     |
| 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                                | 1,612         | 1,726   |
| 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                                | 1,270         | 1,351   |
| 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                                | 1,450         | 1,479   |
| オフィス 小計  |               |                        |                                    | 61,154        | 57,482  |
| 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      | 信託受益権                              | 465           | 423     |
| Re-05    | FLEG目黒        | 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号     | 信託受益権                              | 613           | 648     |
| 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     | 信託受益権                              | 688           | 632     |
| 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     | 信託受益権                              | 3,810         | 3,488   |
| 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      | 信託受益権                              | 1,649         | 1,534   |
| 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      | 信託受益権                              | 1,348         | 1,370   |
| 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        | 信託受益権                              | 1,249         | 1,282   |
| 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     | 信託受益権                              | 901           | 989     |
| 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      | 信託受益権                              | 1,140         | 1,090   |
| 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      | 信託受益権                              | 1,290         | 1,201   |
| 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       | 信託受益権                              | 740           | 685     |
| 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                                | 4,410         | 4,111   |
| 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                                | 1,020         | 1,074   |
| Re-22    | グレイシティ日本橋     | 東京都中央区日本橋小網町9番5号       | 信託受益権                              | 1,030         | 1,138   |
| Re-23    | グレアフス上石神井     | 東京都練馬区上石神井三丁目34番12     | 不動産                                | 936           | 957     |
| 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                                | 1,050         | 1,159   |
| 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                                | 5,060         | 5,998   |
| 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                                | 2,650         | 3,391   |
| 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                                | 1,310         | 1,667   |
| 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                                | 3,290         | 4,545   |
| 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                                | 1,820         | 2,394   |
| 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                                | 1,230         | 1,654   |
| 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                                | 1,170         | 1,670   |
| 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                                | 1,100         | 1,099   |
| Re-34    | ヴァンテ田無        | 東京都西東京市田無町六丁目5番23号     | 不動産                                | 926           | 952     |
| レジデンス 小計 |               |                        |                                    | 40,895        | 45,164  |
| 合計       |               |                        |                                    | 102,049       | 102,646 |

(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評価額を記載しています。

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13期 (H19.12.1~H20.5.31)         |                              |                                 |                               | 第14期 (H20.6.1~H20.11.30)         |                              |                                 |                               |
|--------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                    | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1) (件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(注4)<br>(%) | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1) (件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(注4)<br>(%) |
|                    | Of-01 朝日生命五反田ビル                  | 9                            | 100.0                           | 60,622                        | 2.0                              | 9                            | 100.0                           | 60,737                        |
| Of-03 第百生命新宿ビル     | 7                                | 100.0                        | 69,741                          | 2.2                           | 7                                | 100.0                        | 70,384                          | 2.2                           |
| Of-04 恵比寿スクエア      | 1                                | 100.0                        | 288,137                         | 9.3                           | 1                                | 84.4                         | 281,090                         | 8.7                           |
| Of-05 水天宮平和ビル      | 1                                | 100.0                        | 66,669                          | 2.1                           | 1                                | 100.0                        | 69,246                          | 2.1                           |
| Of-06 NV富岡ビル       | 5                                | 100.0                        | 96,035                          | 3.1                           | 5                                | 100.0                        | 100,841                         | 3.1                           |
| Of-07 浜松町SSビル      | 8                                | 100.0                        | 62,132                          | 2.0                           | 8                                | 100.0                        | 62,934                          | 1.9                           |
| Of-08 国際溜池ビル       | 6                                | 100.0                        | 89,221                          | 2.9                           | 7                                | 100.0                        | 97,223                          | 3.0                           |
| Of-09 グレイズビル泉岳寺前   | 8                                | 100.0                        | 65,033                          | 2.1                           | 8                                | 100.0                        | 65,718                          | 2.0                           |
| Of-10 日総第15ビル      | 1                                | 100.0                        | 51,322                          | 1.7                           | 1                                | 100.0                        | 51,322                          | 1.6                           |
| Of-11 日本橋第一ビル      | 9                                | 100.0                        | 76,041                          | 2.5                           | 9                                | 100.0                        | 79,306                          | 2.5                           |
| Of-12 八丁堀SFビル      | 1                                | 100.0                        | 85,803                          | 2.8                           | 1                                | 100.0                        | 96,143                          | 3.0                           |
| Of-13 渋谷AXヒルズ      | 1                                | 100.0                        | 50,594                          | 1.6                           | 1                                | 92.2                         | 51,889                          | 1.6                           |
| Of-14 KCAビル        | 6                                | 89.5                         | 42,443                          | 1.4                           | 6                                | 91.3                         | 44,824                          | 1.4                           |
| Of-15 大和中目黒ビル      | 1                                | 88.4                         | 81,400                          | 2.6                           | 1                                | 100.0                        | 90,215                          | 2.8                           |
| Of-16 安和司町ビル       | 8                                | 93.2                         | 41,457                          | 1.3                           | 7                                | 73.5                         | 36,264                          | 1.1                           |
| Of-17 八丁堀MFビル      | 7                                | 100.0                        | 36,612                          | 1.2                           | 7                                | 100.0                        | 36,933                          | 1.1                           |
| Of-18 エムズ原宿        | 5                                | 100.0                        | 152,561                         | 4.9                           | 5                                | 100.0                        | 154,938                         | 4.8                           |
| Of-19 三宮三和東洋ビル     | 1                                | 97.7                         | 247,463                         | 8.0                           | 1                                | 100.0                        | 254,966                         | 7.9                           |
| Of-20 船橋Faceビル     | 1                                | 100.0                        | 127,772                         | 4.1                           | 1                                | 100.0                        | 128,290                         | 4.0                           |
| Of-21 アデッソ西麻布      | 4                                | 100.0                        | 17,142                          | 0.6                           | 4                                | 100.0                        | 17,685                          | 0.5                           |
| Of-22 CIC虎ノ門ビル     | 8                                | 100.0                        | 20,530                          | 0.7                           | 9                                | 100.0                        | 50,187                          | 1.6                           |
| Of-23 アリア池袋        | 7                                | 100.0                        | 21,862                          | 0.7                           | 7                                | 100.0                        | 41,852                          | 1.3                           |
| Of-24 CIC湯島ビル      | 9                                | 100.0                        | 24,031                          | 0.8                           | 8                                | 93.7                         | 51,010                          | 1.6                           |
| オフィス 小計            | 114                              | 98.7                         | 1,874,634                       | 60.3                          | 114                              | 97.1                         | 1,994,008                       | 61.8                          |
| Re-03 コンコード市川      | 1                                | 100.0                        | 17,416                          | 0.6                           | 1                                | 100.0                        | 17,392                          | 0.5                           |
| Re-05 FLEG目黒       | 1                                | 80.4                         | 22,045                          | 0.7                           | 1                                | 74.7                         | 16,663                          | 0.5                           |
| Re-08 マイア渋谷桜丘 (注5) | 1                                | 100.0                        | 24,893                          | 0.8                           | —                                | —                            | 7,762                           | 0.2                           |
| Re-09 レグリス東葛西      | 1                                | 100.0                        | 23,337                          | 0.8                           | 1                                | 100.0                        | 23,324                          | 0.7                           |
| Re-11 ミルーム若林公園     | 1                                | 100.0                        | 115,549                         | 3.7                           | 1                                | 100.0                        | 115,594                         | 3.6                           |
| Re-12 ミルーム碑文谷      | 1                                | 94.5                         | 51,786                          | 1.7                           | 1                                | 81.3                         | 45,745                          | 1.4                           |
| Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ  | 1                                | 93.4                         | 40,736                          | 1.3                           | 1                                | 90.0                         | 41,086                          | 1.3                           |
| Re-15 コスモグラフィ麻布十番  | 1                                | 100.0                        | 37,047                          | 1.2                           | 1                                | 96.2                         | 36,580                          | 1.1                           |
| Re-16 アドバンテージ学芸大学  | 1                                | 80.3                         | 24,022                          | 0.8                           | 1                                | 76.8                         | 23,684                          | 0.7                           |
| 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                        | 35,411                          | 1.1                           | 1                                | 100.0                        | 35,391                          | 1.1                           |
| Re-19 エルミタージュ練馬    | 1                                | 98.1                         | 25,636                          | 0.8                           | 1                                | 98.1                         | 25,957                          | 0.8                           |
| Re-20 ランドステージ白金高輪  | 1                                | 96.5                         | 128,471                         | 4.1                           | 1                                | 100.0                        | 125,360                         | 3.9                           |
| Re-21 アーバイルベルジェ明大前 | 1                                | 96.1                         | 30,254                          | 1.0                           | 1                                | 92.5                         | 29,904                          | 0.9                           |
| Re-22 ジョイシティ日本橋    | 1                                | 88.1                         | 32,217                          | 1.0                           | 1                                | 82.6                         | 31,540                          | 1.0                           |
| Re-23 グレファス上石神井    | 1                                | 97.9                         | 36,667                          | 1.2                           | 1                                | 97.1                         | 34,561                          | 1.1                           |
| Re-24 T&G錦糸町マンション  | 1                                | 85.9                         | 30,411                          | 1.0                           | 1                                | 91.3                         | 30,898                          | 1.0                           |
| Re-25 グレンパーク銀座EAST | 1                                | 82.4                         | 120,531                         | 3.9                           | 1                                | 84.5                         | 118,173                         | 3.7                           |
| Re-26 グレンパーク新横浜    | 1                                | 96.8                         | 84,218                          | 2.7                           | 1                                | 97.2                         | 90,740                          | 2.8                           |
| Re-27 グレンパーク池田山    | 1                                | 64.0                         | 27,934                          | 0.9                           | 1                                | 70.4                         | 28,949                          | 0.9                           |
| Re-28 ルネ東寺尾        | 1                                | 88.4                         | 125,618                         | 4.0                           | 1                                | 90.8                         | 125,224                         | 3.9                           |
| Re-29 レジデンス向丘      | 1                                | 86.6                         | 57,446                          | 1.9                           | 1                                | 96.2                         | 57,351                          | 1.8                           |
| Re-30 レジデンス東馬込     | 1                                | 84.1                         | 40,113                          | 1.3                           | 1                                | 81.1                         | 39,450                          | 1.2                           |
| Re-31 グレンパーク学芸大学   | 1                                | 52.7                         | 21,104                          | 0.7                           | 1                                | 90.3                         | 33,926                          | 1.1                           |
| Re-32 和光学生ハイツ (注6) | —                                | —                            | 20,177                          | 0.7                           | —                                | —                            | —                               | —                             |
| Re-33 アドバンス亀戸      | 1                                | 100.0                        | 29,111                          | 0.9                           | 1                                | 100.0                        | 35,483                          | 1.1                           |
| Re-34 ヴァンテ田無       | —                                | —                            | —                               | —                             | 1                                | 97.2                         | 31,942                          | 1.0                           |
| レジデンス 小計           | 25                               | 90.4                         | 1,233,911                       | 39.7                          | 25                               | 92.2                         | 1,234,441                       | 38.2                          |
| 合計                 | 139                              | 94.2                         | 3,108,545                       | 100.0                         | 139                              | 94.4                         | 3,228,449                       | 100.0                         |

(注1) 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件の場合は1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとして記載しています。

(注2) 「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3) 「賃貸事業収入」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-08 マイア渋谷桜丘は、平成20年7月28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

当期末現在の、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<br>(注3) |
|-----------|-----------------------|---------|-----------|-------------|
|           |                       |         | う ち 1 年 超 |             |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>受取変動・支払固定 | 15,000  | 15,000    | △ 183       |
| 合 計       |                       | 15,000  | 15,000    | △ 183       |

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引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) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 企業会計基準第10号)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

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、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され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。

| 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-01   | 朝日生命五反田ビル | 東京都品川区 | 耐震改修工事   | 自 平成20年11月<br>至 平成20年12月 | 18,500 | 14,800 | 14,800 |
| 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21年3月<br>至 平成21年5月   | 15,000 | —      | —      |
| 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21年3月<br>至 平成21年5月   | 12,500 | —      | —      |
| 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21年3月<br>至 平成21年5月   | 49,770 | —      | —      |

### (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159,513千円であり、費用に区分された修繕費55,328千円と併せ、合計214,841千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称 | 所在地      | 目的          | 実施期間                    | 工事金額 (千円)                |        |
|---------|----------|-------------|-------------------------|--------------------------|--------|
| 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10月<br>至 平成20年11月 | 8,700  |
| Of-10   | 日総第15ビル  | 神奈川県横浜市     | 南面外壁改修工事                | 自 平成20年4月<br>至 平成20年6月   | 8,700  |
| Of-10   | 日総第15ビル  | 神奈川県横浜市     | 空調設備更新工事                | 自 平成20年11月<br>至 平成20年11月 | 9,163  |
| 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11月<br>至 平成20年11月 | 14,300 |
| 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11月<br>至 平成20年11月 | 12,500 |
| 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<br>至 平成20年9月   | 8,700  |
| その他     |          | 機械式駐車場改修工事他 | 自 平成20年6月<br>至 平成20年11月 | 97,450                   |        |
| 合 計     |          |             |                         | 159,513                  |        |

### (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10期<br>自 平成18年6月1日<br>至 平成18年11月30日 | 第11期<br>自 平成18年12月1日<br>至 平成19年5月31日 | 第12期<br>自 平成19年6月1日<br>至 平成19年11月30日 | 第13期<br>自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日 | 第14期<br>自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 前期末積立金残高 | 506,493                              | 509,381                              | 649,321                              | 300,000                              | 300,000                              |
| 当期積立額    | 78,200                               | 262,680                              | —                                    | —                                    | —                                    |
| 当期積立金取崩額 | 75,312                               | 122,739                              | 349,321                              | —                                    | —                                    |
| 次期繰越額    | 509,381                              | 649,321                              | 300,000                              | 300,000                              | 300,000                              |

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在200万円を積み立てています。

## 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13期                         |                              | 第14期                         |                              |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|               | 自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日 | 自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 | 自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 | 自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 |
| (a) 資産運用報酬(注) | 321,930                      | 321,710                      |                              |                              |
| (b) 資産保管手数料   | 19,744                       | 20,814                       |                              |                              |
| (c) 一般事務委託手数料 | 24,672                       | 25,247                       |                              |                              |
| (d) 役員報酬      | 4,800                        | 4,800                        |                              |                              |
| (e) 会計監査人報酬   | 7,800                        | 7,800                        |                              |                              |
| (f) その他営業費用   | 48,326                       | 48,683                       |                              |                              |
| 合 計           | 427,274                      | 429,056                      |                              |                              |

(注)「資産運用報酬」には、上記の金額のほか、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13期は54,730千円、第14期は9,110千円あります。

### (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<br>残高 | 当期末<br>残高 | 平均利率<br>(%) <sup>(注1)</sup> | 返 済 期 限     | 返済方法 | 使途   | 摘 要        |
|-------------|--------------|-------------|-----------|-----------|-----------------------------|-------------|------|------|------------|
|             |              |             |           |           |                             |             |      |      |            |
| 長期<br>借 入 金 | 農林中央金庫       | 平成19年10月31日 | 3,000     | 3,000     | 1.71500                     | 平成22年10月29日 | 期限一括 | (注2) | 無担保<br>無保証 |
|             | 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     |                             |             |      |      |            |
| 株式会社あおぞら銀行  |              |             |           |           |                             |             |      |      |            |
| 合 計         |              |             | 19,600    | 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取得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<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利 率<br>(%) | 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等

| 不動産等の名称 | 取 得     |                   | 譲 渡        |                   |               |                   |
|---------|---------|-------------------|------------|-------------------|---------------|-------------------|
|         | 取得年月日   | 取得価額<br>(注1)(百万円) | 譲渡年月日      | 譲渡価額<br>(注1)(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(注2)(百万円) |
| Re-34   | ヴァンテ田無  | 平成20年6月12日        | —          | —                 | —             | —                 |
| Re-08   | マイア渋谷桜丘 | —                 | 平成20年7月28日 | 920               | 811           | 78                |
| 合 計     |         | —                 | —          | 920               | 811           | 78                |

(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<br>(注2)(百万円) | 特定資産の調査価格<br>(百万円) |
|--------|---------|--------|---------|------------|-------------------------|--------------------|
| 取得     | 不動産(注3) | Re-34  | ヴァンテ田無  | 平成20年6月12日 | 911                     | 958                |
| 譲渡     | 信託受益権   | Re-08  | マイア渋谷桜丘 | 平成20年7月28日 | 920                     | 909                |

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、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、上記の調査価格のほか、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

該当事項はありません。

#### ②支払手数料等の金額

(単位：千円)

| 区 分   | 支払手数料等総額<br>(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 | 292,511         | 平和不動産株式会社                 | 83,405   | 28.5%     |

(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。

### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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

(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>(平成20年 5 月31日) | 当期<br>(平成20年11月30日) |
|-----------------|---------------------------|---------------------|
| 資産の部            |                           |                     |
| 流動資産            |                           |                     |
| 現金及び預金          | 5,355,387                 | 5,656,787           |
| 信託現金及び信託預金      | 2,971,537                 | 2,831,698           |
| 営業未収入金          | 21,329                    | 14,749              |
| 前払費用            | 97,069                    | 99,760              |
| 繰延税金資産          | 20                        | 19                  |
| その他             | 431                       | 394                 |
| 流動資産合計          | 8,445,776                 | 8,603,410           |
| 固定資産            |                           |                     |
| 有形固定資産          |                           |                     |
| 建物              | 16,877,076                | 17,392,239          |
| 減価償却累計額         | △ 724,887                 | △ 1,034,122         |
| 建物（純額）          | 16,152,189                | 16,358,117          |
| 構築物             | 77,177                    | 79,292              |
| 減価償却累計額         | △ 7,959                   | △ 11,111            |
| 構築物（純額）         | 69,218                    | 68,180              |
| 機械及び装置          | 241,763                   | 246,922             |
| 減価償却累計額         | △ 32,653                  | △ 45,173            |
| 機械及び装置（純額）      | 209,110                   | 201,748             |
| 工具、器具及び備品       | 38,947                    | 52,509              |
| 減価償却累計額         | △ 11,959                  | △ 15,544            |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 26,987                    | 36,964              |
| 土地              | 44,030,395                | 44,570,382          |
| 信託建物            | 12,199,790                | 11,996,727          |
| 減価償却累計額         | △ 1,278,267               | △ 1,442,960         |
| 信託建物（純額）        | 10,921,522                | 10,553,766          |
| 信託構築物           | 78,788                    | 76,953              |
| 減価償却累計額         | △ 10,543                  | △ 11,789            |
| 信託構築物（純額）       | 68,244                    | 65,163              |
| 信託機械及び装置        | 115,023                   | 117,453             |
| 減価償却累計額         | △ 23,011                  | △ 26,374            |
| 信託機械及び装置（純額）    | 92,011                    | 91,079              |
| 信託工具、器具及び備品     | 9,154                     | 10,712              |
| 減価償却累計額         | △ 2,078                   | △ 2,847             |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 7,076                     | 7,865               |
| 信託土地            | 29,731,626                | 29,134,341          |
| 信託建設仮勘定         | —                         | 15,540              |
| 有形固定資産合計        | 101,308,382               | 101,103,150         |
| 無形固定資産          |                           |                     |
| 借地権             | 715,719                   | 715,719             |
| 信託借地権           | 843,410                   | 843,410             |
| その他             | 465                       | 397                 |
| 無形固定資産合計        | 1,559,595                 | 1,559,527           |
| 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                   | 116,592             |
| その他             | 14,001                    | 20,625              |
| 投資その他の資産合計      | 184,625                   | 147,217             |
| 固定資産合計          | 103,052,603               | 102,809,896         |
| 繰延資産            |                           |                     |
| 投資口交付費          | 34,888                    | 26,166              |
| 投資法人債発行費        | 110,977                   | 83,778              |
| 繰延資産合計          | 145,866                   | 109,944             |
| 資産合計            | 111,644,246               | 111,523,250         |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（平成20年5月31日） | 当期<br>（平成20年11月30日） |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
| 負債の部                |                         |                     |
| 流動負債                |                         |                     |
| 営業未払金               | 164,891                 | 142,831             |
| 1年内償還予定の投資法人債       | —                       | 20,000,000          |
| 未払費用                | 531,153                 | 540,964             |
| 未払法人税等              | 665                     | 542                 |
| 未払消費税等              | 12,781                  | 64,427              |
| 前受金                 | 468,174                 | 414,940             |
| その他                 | 14,512                  | 9,203               |
| 流動負債合計              | 1,192,179               | 21,172,909          |
| 固定負債                |                         |                     |
| 投資法人債               | 30,000,000              | 10,000,000          |
| 長期借入金               | 19,600,000              | 19,600,000          |
| 預り敷金及び保証金           | 1,793,277               | 1,801,561           |
| 信託預り敷金及び保証金         | 1,465,920               | 1,412,734           |
| 固定負債合計              | 52,859,197              | 32,814,296          |
| 負債合計                | 54,051,377              | 53,987,205          |
| 純資産の部               |                         |                     |
| 投資主資本               |                         |                     |
| 出資総額                | 56,412,305              | 56,412,305          |
| 剰余金                 |                         |                     |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 1,180,563               | 1,123,739           |
| 剰余金合計               | 1,180,563               | 1,123,739           |
| 投資主資本合計             | 57,592,869              | 57,536,045          |
| 純資産合計               | * 1 57,592,869          | * 1 57,536,045      |
| 負債純資産合計             | 111,644,246             | 111,523,250         |

Ⅳ. 損益計算書  
Statement of Income

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日） |           | 当期<br>（自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20年11月30日） |           |
|---------------------|---|-----------|--|-----------|
| 営業収益                |   |           |  |           |
| 賃貸事業収入              | * 1   | 2,788,021 | * 1                                      | 2,914,336 |
| その他賃貸事業収入           | * 1   | 320,523   | * 1                                      | 314,112   |
| 不動産等売却益             | * 2   | 127,200   | * 2                                      | 78,439    |
| 営業収益合計              |   | 3,235,745 |  | 3,306,888 |
| 営業費用                |   |           |  |           |
| 賃貸事業費用              | * 1   | 1,119,653 | * 1                                      | 1,227,750 |
| 資産運用報酬              |   | 321,930   |  | 321,710   |
| 資産保管手数料             |   | 19,744    |  | 20,814    |
| 一般事務委託手数料           |   | 24,672    |  | 25,247    |
| 役員報酬                |   | 4,800     |  | 4,800     |
| 会計監査人報酬             |   | 7,800     |  | 7,800     |
| その他営業費用             |   | 48,326    |  | 48,683    |
| 営業費用合計              |   | 1,546,927 |  | 1,656,806 |
| 営業利益                |   | 1,688,817 |  | 1,650,082 |
| 営業外収益               |   |           |  |           |
| 受取利息                |   | 1,782     |  | 3,413     |
| 未払分配金戻入             |   | —         |  | 705       |
| その他                 |   | 593       |  | 1,849     |
| 営業外収益合計             |   | 2,376     |  | 5,967     |
| 営業外費用               |   |           |  |           |
| 支払利息                |   | 160,332   |  | 179,312   |
| 融資関連費用              |   | 32,056    |  | 37,336    |
| 投資法人債利息             |   | 277,131   |  | 276,500   |
| 投資法人債発行費償却          |   | 27,199    |  | 27,199    |
| 投資口交付費償却            |   | 8,722     |  | 8,722     |
| その他                 |   | 4,181     |  | 2,290     |
| 営業外費用合計             |   | 509,624   |  | 531,361   |
| 経常利益                |   | 1,181,569 |  | 1,124,688 |
| 税引前当期純利益            |   | 1,181,569 |  | 1,124,688 |
| 法人税、住民税及び事業税        |   | 1,022     |  | 996       |
| 法人税等調整額             |   | △ 1       |  | 1         |
| 法人税等合計              |   | 1,020     |  | 998       |
| 当期純利益               |   | 1,180,549 |  | 1,123,690 |
| 前期繰越利益              |   | 14        |  | 48        |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |   | 1,180,563 |  | 1,123,739 |

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

CRESCENDO  
Investment Corporation

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日） |             | 当期<br>（自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20年11月30日） |             |
|---------------------|---|-------------|--|-------------|
| 投資主資本               |   |             |  |             |
| 出資総額                |   |             |  |             |
| 前期末残高               |   | 56,412,305  |  | 56,412,305  |
| 当期変動額               |   |             |  |             |
| 当期変動額合計             |   | —           |  | —           |
| 当期末残高               | * 1   | 56,412,305  | * 1                                      | 56,412,305  |
| 剰余金                 |   |             |  |             |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |   |             |  |             |
| 前期末残高               |   | 1,504,532   |  | 1,180,563   |
| 当期変動額               |   |             |  |             |
| 剰余金の配当              |   | △ 1,504,518 |  | △ 1,180,514 |
| 当期純利益               |   | 1,180,549   |  | 1,123,690   |
| 当期変動額合計             |   | △ 323,968   |  | △ 56,824    |
| 当期末残高               |   | 1,180,563   |  | 1,123,739   |
| 投資主資本合計             |   |             |  |             |
| 前期末残高               |   | 57,916,837  |  | 57,592,869  |
| 当期変動額               |   |             |  |             |
| 剰余金の配当              |   | △ 1,504,518 |  | △ 1,180,514 |
| 当期純利益               |   | 1,180,549   |  | 1,123,690   |
| 当期変動額合計             |   | △ 323,968   |  | △ 56,824    |
| 当期末残高               |   | 57,592,869  |  | 57,536,045  |
| 純資産合計               |   |             |  |             |
| 前期末残高               |   | 57,916,837  |  | 57,592,869  |
| 当期変動額               |   |             |  |             |
| 剰余金の配当              |   | △ 1,504,518 |  | △ 1,180,514 |
| 当期純利益               |   | 1,180,549   |  | 1,123,690   |
| 当期変動額合計             |   | △ 323,968   |  | △ 56,824    |
| 当期末残高               |   | 57,592,869  |  | 57,536,045  |

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 期別<br>項目        | 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日)   | 当期<br>(自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20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。<br/>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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">4～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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。<br/>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、器具及び備品 | 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。<br/>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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">4～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左<br/>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、器具及び備品 | 4～15年 |
| 建物              | 2～50年  |   |       |     |       |        |       |           |       |  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 構築物             | 4～50年  |   |       |     |       |        |       |           |       |  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 機械及び装置          | 3～30年  |   |       |     |       |        |       |           |       |  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 工具、器具及び備品       | 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、器具及び備品       | 4～15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。<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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<br/>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。<br/>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、2,745千円です。</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。<br/>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利<br/>③ヘッジ方針<br/>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。<br/>④ヘッジの有効性評価の方法<br/>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>  | <p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左<br/>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左<br/>③ヘッジ方針 同左<br/>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>   |       |     |       |        |       |           |       |  |    |       |     |       |        |       |           |       |



| 期 別<br>項 目                     | 前期（ご参考）<br>（自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日）   | 当期<br>（自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20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<br/>(2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置<br/>信託工具、器具及び備品 信託土地 信託借地権<br/>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> | <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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<br/>(2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置<br/>信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 信託借地権<br/>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> |
| 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<br/>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<br>項 目       | 前期（ご参考）<br>（自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日） | 当期<br>（自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20年11月30日）   |
|------------------|---|--|
| リース取引に関する会計基準の適用 | —   | <p>当期より、平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> |

(貸借対照表に関する注記)

| 期 別<br>項 目              | 前期（ご参考）<br>平成20年5月31日現在 | 当期<br>平成20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                  |

VI. 注記表  
Notes to the Financial Statements

(損益計算書に関する注記)

| 期別<br>項目            | 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日) | 当期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) |
|---------------------|--|--------------------------------------|
| *1 不動産賃貸事業<br>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                                 |
| 共益費収入               | 299,729                                    | 共益費収入                                |
| 計                   | 2,788,021                                  | 計                                    |
| 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                                |
| 付帯収益                | 232,086                                    | 付帯収益                                 |
| 解約違約金収入             | 2,509                                      | 解約違約金収入                              |
| 雑収入                 | 2,755                                      | 雑収入                                  |
| 計                   | 320,523                                    | 計                                    |
| 不動産賃貸事業収益合計         | 3,108,545                                  | 不動産賃貸事業収益合計                          |
| 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                                |
| 公租公課                | 108,588                                    | 公租公課                                 |
| 水道光熱費               | 127,944                                    | 水道光熱費                                |
| 修繕費                 | 34,477                                     | 修繕費                                  |
| 保険料                 | 4,671                                      | 保険料                                  |
| 信託報酬                | 19,555                                     | 信託報酬                                 |
| 減価償却費               | 514,753                                    | 減価償却費                                |
| その他賃貸事業費用           | 11,469                                     | その他賃貸事業費用                            |
| 不動産賃貸事業費用合計         | 1,119,653                                  | 不動産賃貸事業費用合計                          |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)  | 1,988,891                                  | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)                   |
| *2 不動産等売買損<br>益の内訳  | (単位：千円)                                    | (単位：千円)                              |
| Re-32 和光学生ハイツ       |  | Re-08 マイア渋谷桜丘                        |
| 不動産等売却収入            | 675,000                                    | 不動産等売却収入                             |
| 不動産等売却原価            | 524,785                                    | 不動産等売却原価                             |
| その他売却費用             | 23,014                                     | その他売却費用                              |
| 不動産等売却益             | 127,200                                    | 不動産等売却益                              |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 期別<br>項目                        | 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日) | 当期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) |
|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| *1 発行可能投資口<br>の総口数及び発<br>行済投資口数 | 発行可能投資口の総口数 2,000,000口<br>発行済投資口数 108,653口 | 同左                                   |

(税効果会計に関する注記)

| 期 別<br>項 目  | 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31 日)                                       | 当期<br>(自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20年11月30日)   |
|---|---|--|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生<br>の主な原因別内訳                                | (単位：千円)<br>(繰延税金資産)<br>未払事業税損金不算入額 20<br>繰延税金資産合計 20<br>(繰延税金資産の純額) 20                | (単位：千円)<br>(繰延税金資産)<br>未払事業税損金不算入額 19<br>繰延税金資産合計 19<br>(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%<br>(調整)<br>支払分配金の損金算入額 △ 39.35%<br>その他 0.05%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09% | 法定実効税率 39.39%<br>(調整)<br>支払分配金の損金算入額 △ 39.35%<br>その他 0.05%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%  |
| 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正                            | —   | 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。<br>この税率の変更による影響額は軽微です。 |

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

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<br>所有割合 (%) | 取引の内容     | 取引金額<br>(注1) | 科 目 | 期末残高<br>(注1) |
|--------|-----------------|-------|-------------------|-----------|--------------|-----|--------------|
| 資産保管会社 | みずほ信託<br>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。

当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)

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<br>所有割合 (%) | 取引の内容     | 取引金額<br>(注1) | 科 目 | 期末残高<br>(注1) |
|--------|-----------------|-------|-------------------|-----------|--------------|-----|--------------|
| 資産保管会社 | みずほ信託<br>銀行株式会社 | 信託銀行業 | なし                | 一般事務受託報酬等 | 6,197        | —   | —            |
|        |                 |       |                   | 信託報酬      | 17,438       | —   | —            |
|        |                 |       |                   | 仲介手数料     | 27,660       | —   | —            |

(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。

VI. 注記表  
Notes to the Financial Statements

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5月31日)   |          | 当期<br>(自 平成20年 6月 1 日<br>至 平成20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                               | 529,539円 |
| 1口当たり当期純利益  | 10,865円  | 1口当たり当期純利益                              | 10,342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。<br>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。

|                    | 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5月31日) | 当期<br>(自 平成20年 6月 1 日<br>至 平成20年11月30日) |
|--------------------|---|---|
| 当期純利益 (千円)         | 1,180,549                                     | 1,123,690                               |
| 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                                     | 1,123,690                               |
| 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)

| 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日)   | 当期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20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> <table> <tr> <td>取得日</td> <td>平成20年6月12日</td> </tr> <tr> <td>取得価額</td> <td>911百万円 (消費税等別)</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都西東京市田無町六丁目5番23号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>共同住宅・車庫</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成元年3月15日</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>3,414.75㎡</td> </tr> <tr> <td>賃貸可能面積</td> <td>2,970.00㎡</td> </tr> </table> | 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㎡ | — |
| 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>(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> <table> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成20年7月28日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>920百万円 (消費税等別)</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区桜丘町30番12号</td> </tr> <tr> <td>特定資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>個人1名及び綾杉不動産株式会社</td> </tr> <tr> <td>損益に与える影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約770万円を計上する予定です。</td> </tr> </table>                  | 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770万円を計上する予定です。 |      |           |        |           |   |
| 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770万円を計上する予定です。       |            |        |                |     |                    |         |                  |      |                 |          |                                |      |           |        |           |   |



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

| 期 別                        | 前期 (ご参考)<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日)   | 当期<br>(自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20年11月30日)   |
|----------------------------|--|--|
| 項 目                        |  |  |
|                            | (単位：円)   | (単位：円)   |
| I 当期末処分利益                  | 1,180,563,815  | 1,123,739,715  |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金額) | 1,180,514,845  | 1,123,689,326  |
|                            | (10,865)   | (10,342)   |
| III 次期繰越利益                 | <u>48,970</u>  | <u>50,389</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数108,653口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数108,653口の整数倍の最大値となる1,123,689,326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 21 年 1 月 21 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

村尾裕 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

田澤治郎 

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 20 年 6 月 1 日から平成 20 年 11 月 30 日までの第 14 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ものと認める。

投資法人与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

（単位：千円）

|                           | 前期<br>(自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日) | 当期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 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                            | 1,124,688                            |
| 減価償却費                     | 514,753                              | 524,468                              |
| 投資法人債発行費償却                | 27,199                               | 27,199                               |
| 投資口交付費償却                  | 8,722                                | 8,722                                |
| 受取利息                      | △ 1,782                              | △ 3,413                              |
| 支払利息                      | 437,464                              | 455,812                              |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）          | 22,949                               | 6,579                                |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）          | △ 12,726                             | 51,645                               |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）          | 15,653                               | 44,031                               |
| 営業未払金の増減額（△は減少）           | △ 7,718                              | 2,436                                |
| 未払費用の増減額（△は減少）            | △ 18,732                             | 1,567                                |
| 前受金の増減額（△は減少）             | 65,646                               | △ 53,233                             |
| 預り金の増減額（△は減少）             | △ 2,541                              | △ 245                                |
| 信託有形固定資産の売却による減少額         | 524,785                              | 811,863                              |
| その他                       | △ 17,677                             | △ 13,791                             |
| 小計                        | 2,737,564                            | 2,988,330                            |
| 利息の受取額                    | 1,782                                | 3,413                                |
| 利息の支払額                    | △ 348,801                            | △ 447,568                            |
| 法人税等の支払額                  | △ 1,317                              | △ 1,348                              |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          | 2,389,227                            | 2,542,826                            |
| 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                          | △ 1,082,395                          |
| 信託有形固定資産の取得による支出          | △ 37,212                             | △ 55,114                             |
| 無形固定資産の取得による支出            | △ 715,719                            | —                                    |
| 預り敷金及び保証金の収入              | 346,758                              | 102,775                              |
| 預り敷金及び保証金の支出              | △ 61,763                             | △ 116,213                            |
| 信託預り敷金及び保証金の収入            | 52,588                               | 111,018                              |
| 信託預り敷金及び保証金の支出            | △ 51,024                             | △ 160,568                            |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入 | 51,024                               | 160,568                              |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出 | △ 52,588                             | △ 111,018                            |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          | △ 5,492,420                          | △ 1,150,948                          |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          |                                      |                                      |
| 長期借入れによる収入                | 4,600,000                            | —                                    |
| 分配金の支払額                   | △ 1,504,290                          | △ 1,180,768                          |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          | 3,095,709                            | △ 1,180,768                          |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）       | △ 7,483                              | 211,110                              |
| 現金及び現金同等物の期首残高            | 6,868,488                            | 6,861,005                            |
| 現金及び現金同等物の期末残高            | * 1 6,861,005                        | * 1 7,072,115                        |

（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。

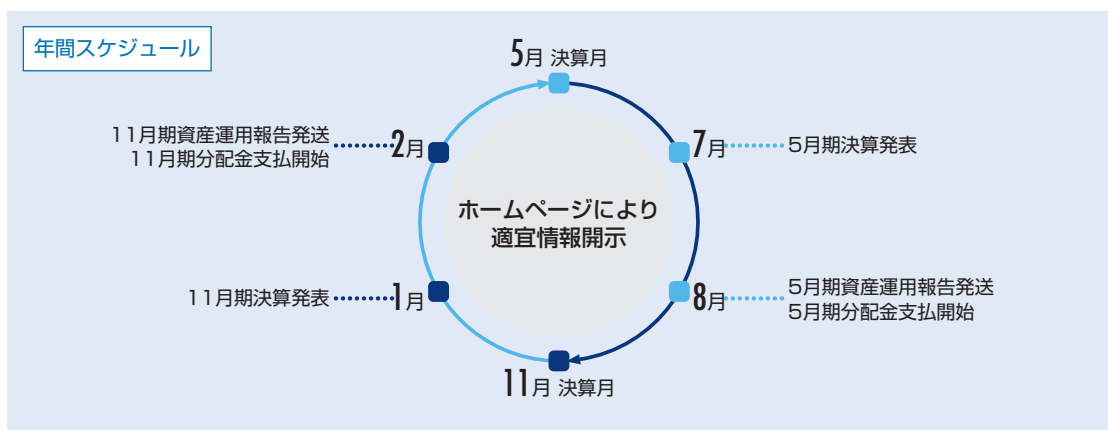
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

| 期 別<br>項 目            | 前 期<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日)  | 当 期<br>(自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20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) (参考情報)

| 期 別<br>項 目                               | 前 期<br>(自 平成19年12月 1 日<br>至 平成20年 5 月31日)  | 当 期<br>(自 平成20年 6 月 1 日<br>至 平成20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)<br>現金及び預金 5,355,387<br>信託現金及び信託預金 2,971,537<br>信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金 <sup>(注)</sup> △ 1,465,920<br>現金及び現金同等物 <u>6,861,005</u> | (平成20年11月30日現在) (単位：千円)<br>現金及び預金 5,656,787<br>信託現金及び信託預金 2,831,698<br>信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金 <sup>(注)</sup> △ 1,416,370<br>現金及び現金同等物 <u>7,072,115</u> |
|  | (注) テナントから預かっている敷金及び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及び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22日 | ● 第14期決算短信公表                    |
| 平成21年1月23日 | ● 第14期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催     |
| 平成21年7月下旬  | ● 第15期決算短信公表(予定)                |
| 平成21年7月下旬  | ● 第15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。)
- 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

## 住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

- 1 投資証券電子化までに、投資証券をほふりに預託されている方  
お取引の証券会社へお申し出ください。
- 2 投資証券電子化までに、投資証券をほふりに預託されなかった方  
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部へお申し出下さい。  
郵送物の送付先 〒168-0063 東京都杉並区和泉2-8-4  
電話(フリーダイヤル) 0120-288-324

## 分配金に関する手続きについて

分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店・郵便局にお持ちいただくことにより、お受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同信託銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

## 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、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヶ月間(平成21年4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「e-株主リサーチ事務局」TEL: 03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL: info@e-kabunushi.com



