A tall, modern building with a white facade and many windows, set against a blue sky with light clouds.

第15期 資産運用報告

自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日



クレッシェンド投資法人

東京都港区愛宕二丁目5番1号 <http://www.c-inv.co.jp/>

決算ハイライト

1口当たり分配金について

第15期分配金

第15期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)分配金 **8,841円**

予想分配金(8,810円)^{*1}に比べて31円(+0.3%)増加しました。

第15期の営業期間は平成20年12月1日～平成21年5月31日の182日間です。

決算ハイライト

	第15期(予想) ^{*1}	第15期実績	第16期(予想) ^{*2}
営業収益	3,094百万円	3,135百万円	2,823百万円
営業利益	1,485百万円	1,502百万円	845百万円
経常利益	958百万円	961百万円	314百万円
当期純利益	957百万円	960百万円	313百万円
1口当たり分配金	8,810円	8,841円	2,883円

^{*1} 平成21年1月22日付公表の予想数値です。

^{*2} 平成21年7月24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
内部成長戦略	8
財務戦略	12
ポートフォリオの概要	14
II. 資産運用報告	23
III. 貸借対照表	40
IV. 損益計算書	42
V. 投資主資本等変動計算書	43
VI. 注記表	44
VII. 金銭の分配に係る計算書	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

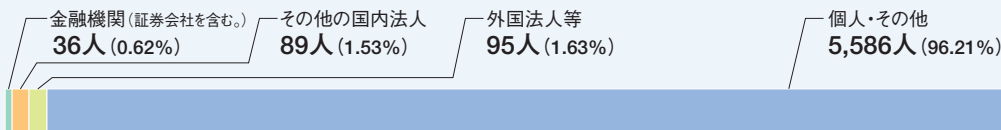
本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成21年5月31日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は、以下の通りです。



投資主の構成

(平成21年5月31日現在)

投資主数ベース(5,806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位以下を切捨てています。

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9回目の決算となる第15期（平成21年5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31億35百万円、経常利益9億61百万円、当期純利益9億60百万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8,841円とさせていただきます。

当期は、サブプライム問題に端を発した世界的な金融不安や信用収縮により景気の後退が続く状況において、不動産投資信託市場（J-REIT市場）を取り巻く環境は、資金調達環境を含め、大変厳しい状況となりました。こうした環境下において、本投資法人は、喫緊の課題である平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金調達に向け、有利子負債比率の低減等、財務体質の強化に注力しております。

今後も引続き、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^(注)にも投資します。

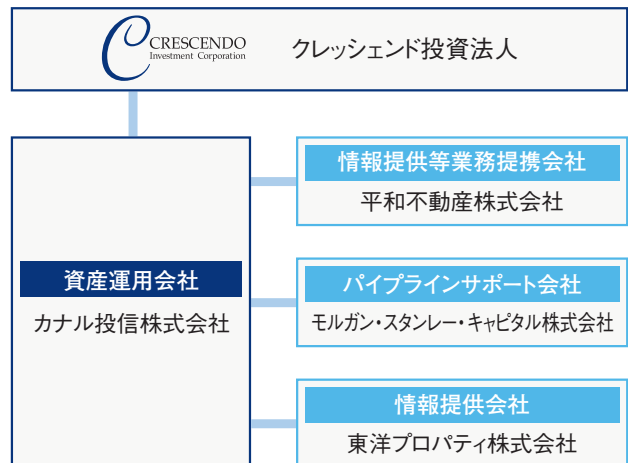
（注）地方オフィスビル及び地方レジデンスへの投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下（取得価格ベース）とします。



2 パートナーシップとの協働

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社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

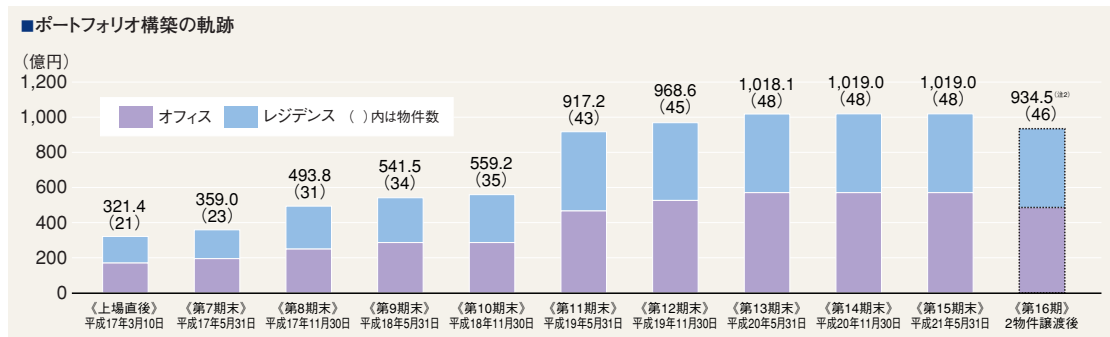
第15期の運用状況のご報告

(平成20年12月1日～平成21年5月31日)

外部成長

本投資法人は、当期において、新たな物件取得は行いませんでした。そのため、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)のままとなっています。



(注1) 金額は総ポートフォリオの投資金額(取得価格ベース)となっています。

(注2) 第百生命新宿ビル及び恵比寿スクエアの2物件については、平成21年8月31日に譲渡を予定しています。

内部成長

本投資法人は、従来よりテナント賃料の増額改定に注力して参りましたが、日本経済の景気後退の影響を受け、当期においては、増額改定はあったものの減額改定も多くなっており、金額ベースでは減額改定が増額改定を上回る結果となりました。

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23件(増額16件、減額7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以降に賃貸借を開始する予定のテナントは4件(増額0件、減額4件)あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は8,260.41㎡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16.33%程度となります。

当期においては、改定件数では増額改定が減額改定を上回ったものの、金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約10百万円の減額改定となり、減額改定が増額改定を上回りました。

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1,268戸(注)のうち、当期は62戸(約4.9%:増額22戸、減額40戸)の賃料改定を行っていますが、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リースアップを実施すること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3百万円の減額となっています。

オフィスについては、今後、賃貸市場環境の悪化が予想されますが、マーケット賃料の把握に努め、管理状況を適切に保つことにより、賃料下落を最小限に抑えていきたいと考えています。レジデンスについては、賃料収益を安定的に確保していきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.09%と、従来と比較して低くなっていますので、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。

資金調達の概要

本投資法人は、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

行額及び借入れ額の総額は、49,600百万円(期末総資産有利子負債比率:44.6%)となりました。

リファイナンスへの取り組み

～投資法人債の償還資金調達に向けた活動～

①有利子負債の圧縮に向けて

金融情勢の大幅な変化に伴い、現在は、直接金融市場からの資金調達が困難な状況となっています。このような金融情勢の中、平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の調達が、本投資法人の大きな課題となっています。この課題に対して、昨年来より、資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉、平成21年5月15日付で既存借入金全額について一部資産を担保提供する等、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉及び有担

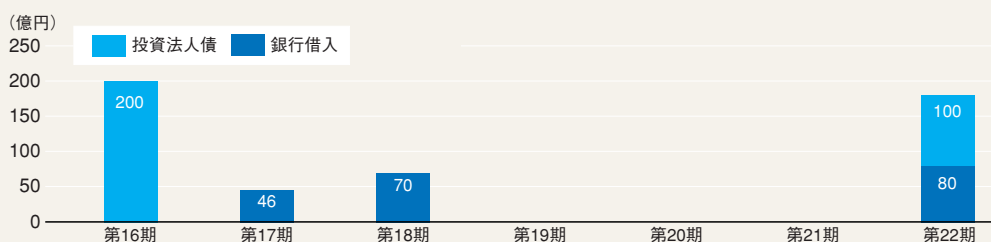
保での投資法人債の発行等を検討して参りましたが、これらの活動の継続には有利子負債の圧縮が不可欠であり、そのための資産譲渡が必要と考えています。

■第15期における財務状況

有利子負債	496億円	LTV	44.6%
平均残存年数	1.7年	平均金利	1.826%

■返済期別負債残高の状況

(平成21年5月31日現在)



②資産の譲渡の概要

このような状況下において、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及

び構築方針並びに財務運営基盤の維持及び強化を目的とした有利子負債の圧縮方針等を総合的に考慮した結果、現時点において以下の物件を譲渡することが、本投資法人の長期的な利益に適うものと判断しました。

■Of-03 第百生命新宿ビル

譲渡予定価格(注)	1,300百万円
譲渡契約締結日	平成21年7月15日
譲渡予定日	平成21年8月31日

■Of-04 恵比寿スクエア

譲渡予定価格(注)	6,890百万円
譲渡契約締結日	平成21年7月2日
譲渡予定日	平成21年8月31日

(注)固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除きます。

③今後の資金調達手段

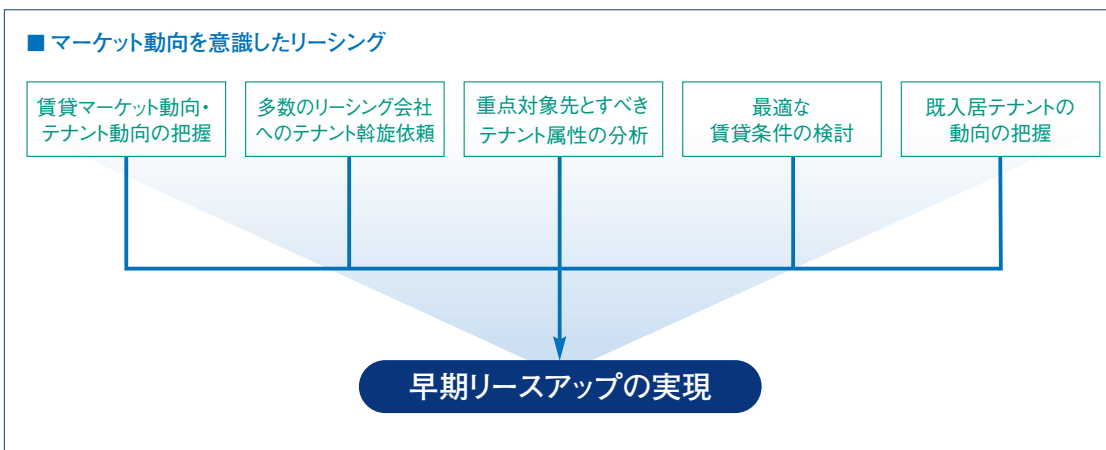
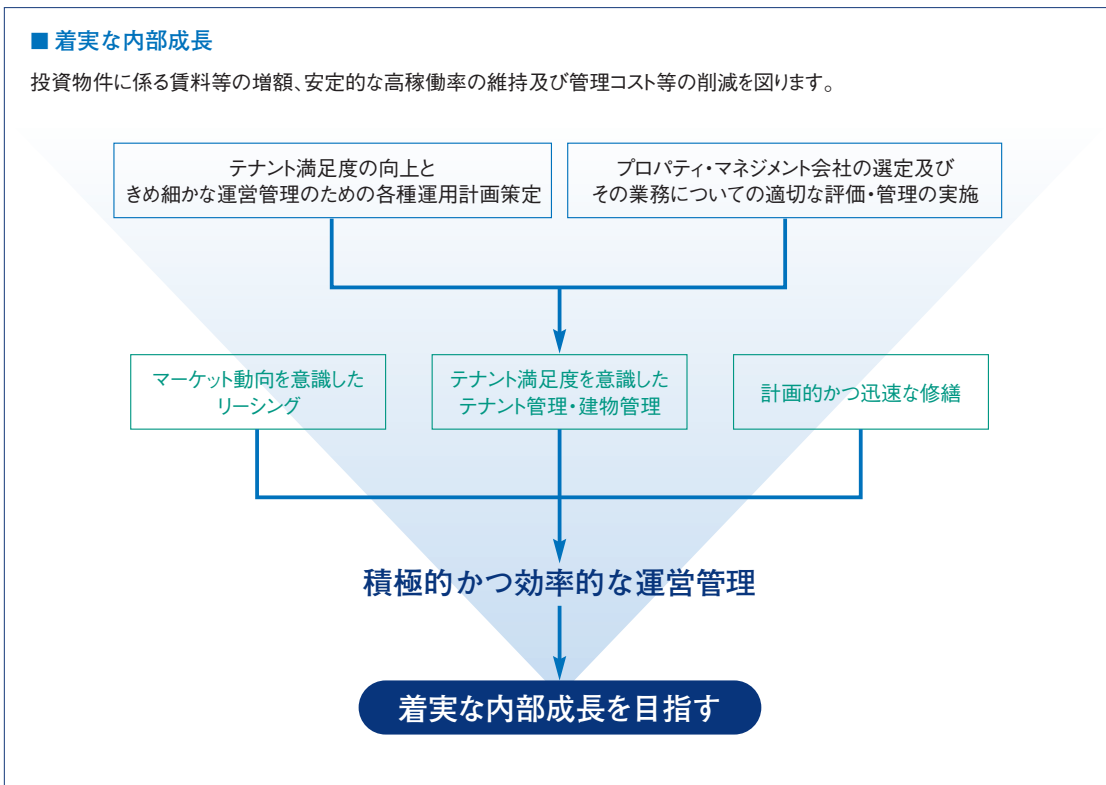
物件の譲渡代金及び本投資法人が口座内に留保している手元資金等で、約120億円程度の流動資金が確保できます。また、今後も、有利子負債の圧縮を検討し、負債比率の低下等を材料として、新規及び既存の借入れに関して、銀行等金融機関との交渉及びスポンサーとの提携交渉を進めていくことで、資金調達を図って参る所存です。

サブプライム問題に端を発した世界的な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、更なる有利子負債比率の低減を検討し、また、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

内部成長戦略（運営管理戦略）

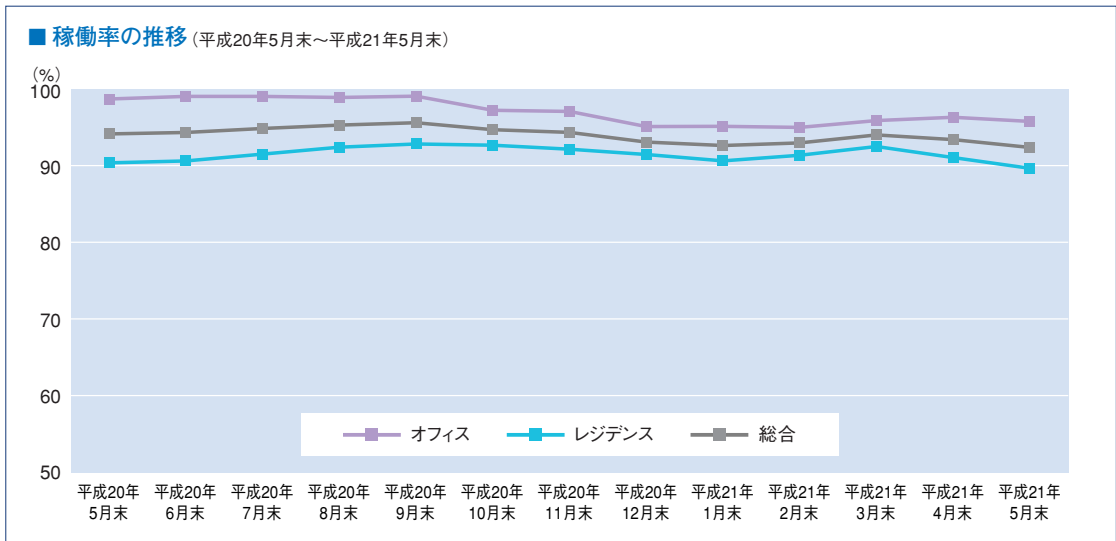
内部成長計画

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

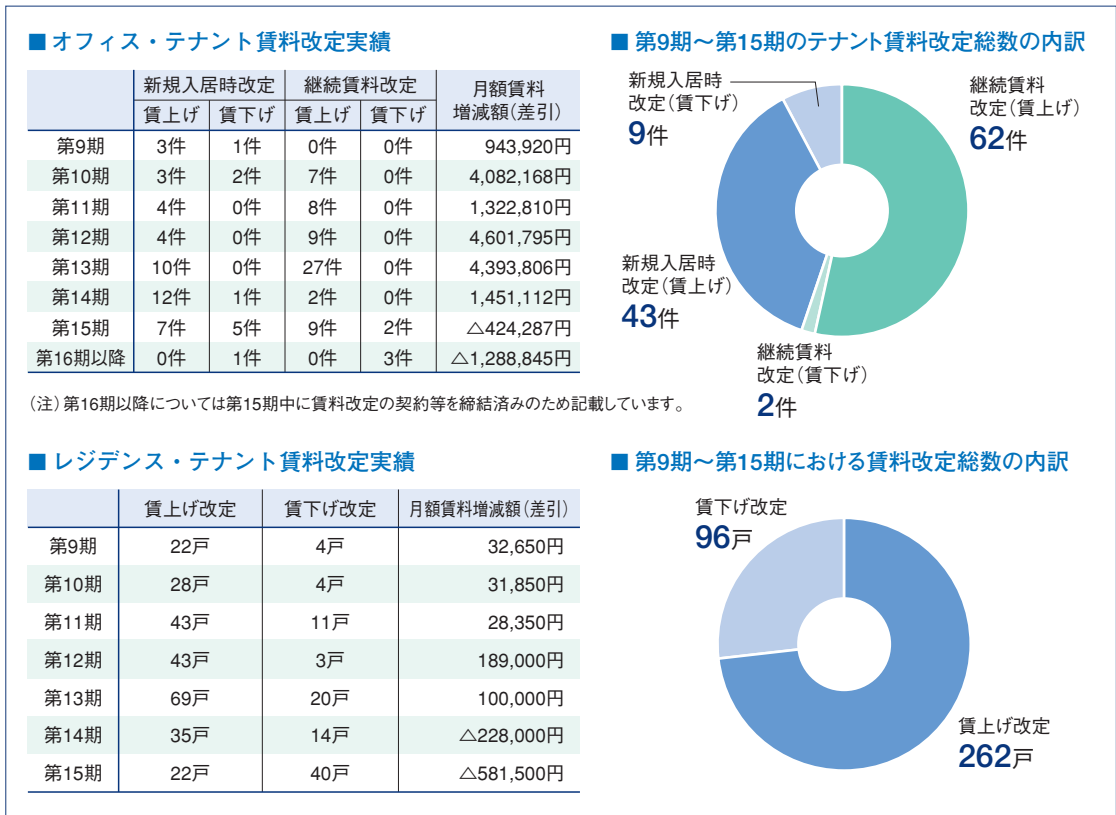


内部成長による収益の維持向上

当期における月末平均稼働率は93.09%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。



賃貸市場環境が悪化傾向にありますが、賃料下落を最小限に抑え、安定的な収益確保を目指します。



内部成長戦略

オフィス・テナント賃料改定実績

(平成17年12月1日から平成21年5月31日までに賃料改定の賃貸借を開始したテナント及び賃料改定の契約等を締結済みのテナントが対象です。第16期以降については、第15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

改定期	区分	件数	賃料改定増減			第9期	第10期
			賃貸面積	月額	増減率 ^(※)		
第9期	新規	4	1,514.98	943,920	10.97	2,427,060	5,663,520
	合計	4	1,514.98	943,920	10.97		
第10期	新規	5	1,735.53	2,159,450	21.68	8,947,124	
	継続	7	2,666.53	1,922,718	12.31		
	合計	12	4,402.06	4,082,168	15.95	15,002,038	
第11期	新規	4	664.63	296,455	8.78	1,026,355	6.16
	継続	8	1,895.63	1,026,355	6.16		
	合計	12	2,560.26	1,322,810	6.60		
第12期	新規	4	2,014.89	3,072,265	20.59	1,529,530	8.46
	継続	9	2,523.33	1,529,530	8.46		
	合計	13	4,538.22	4,601,795	13.94		
第13期	新規	11	1,424.29	1,072,984	12.65	3,320,822	8.91
	継続	26	7,756.25	3,320,822	8.91		
	合計	37	9,180.54	4,393,806	9.61		
第14期	新規	13	2,446.70	1,416,156	11.61	34,956	2.56
	継続	2	281.86	34,956	2.56		
	合計	15	2,728.56	1,451,112	10.69		
第15期	新規	12	3,019.91	△1,196,951	△6.07	772,664	4.63
	継続	11	2,820.51	772,664	4.63		
	合計	23	5,840.42	△424,287	△1.17		
第16期以降	新規	1	203.94	△61,690	△5.41	△1,227,155	△8.46
	継続	3	2,216.05	△1,227,155	△8.46		
	合計	4	2,419.99	△1,288,845	△8.23		
第15期以降	合計	27	8,260.41	△1,713,132	△3.29		
第9期以降	合計	120	33,185.03	15,082,479	7.60	2,427,060	20,665,558

(※)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15期末オフィス賃貸可能面積合計	50,596.48㎡
第15期以降改定面積割合	16.32%
第9期以降合計改定面積割合	65.50%

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21年5月31日までの賃貸開始テナントが対象です。)

	件数ベース		金額ベース		
	改定件数/比率 ^(注)	内訳/比率 ^(注)	改定金額	差引	
第15期	62件/4.89%	増額	22件/1.74%	62,000円	△581,500円
		減額	40件/3.15%	△643,500円	

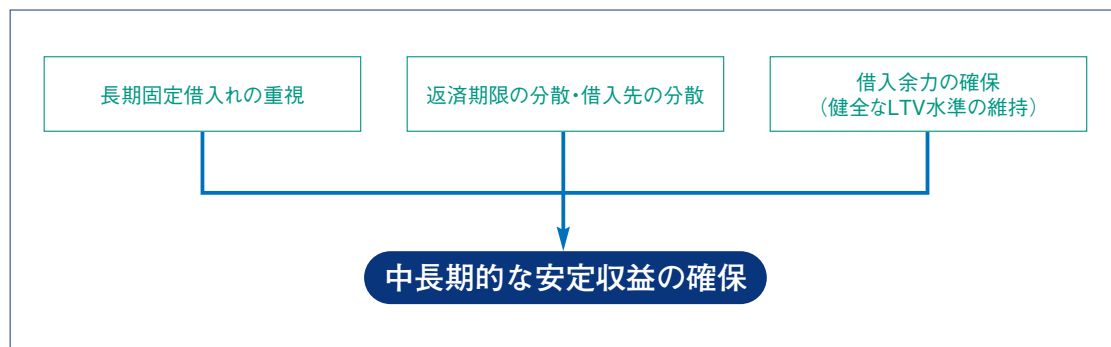
(注)第15期末全賃貸可能住戸数1,268戸に対する比率を記載しています。全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸戸数1,414戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数を除いた数をいいます。

改定による各期収入の増減額(円)						
第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期以降
5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520
5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520
12,956,700	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600
11,536,308	11,536,308	11,536,308	11,536,308	11,536,308	11,536,308	11,536,308
24,493,008	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908
768,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730
2,967,248	6,056,730	6,056,730	6,056,730	6,056,730	6,056,730	6,056,730
3,735,978	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460
	14,123,939	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590
	4,392,985	9,177,180	9,177,180	9,177,180	9,177,180	9,177,180
	18,516,924	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770
		1,311,462	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904
		9,798,225	19,924,932	19,924,932	19,924,932	19,924,932
		11,109,687	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836
			4,717,961	8,496,936	8,496,936	8,496,936
			69,912	209,736	209,736	209,736
			4,787,873	8,706,672	8,706,672	8,706,672
				△2,020,718	△7,181,706	△7,181,706
				2,468,574	4,635,984	4,635,984
				447,857	△2,545,722	△2,545,722
					△308,450	△370,140
					△6,090,174	△7,362,930
					△6,398,624	△7,733,070
				447,857	△8,944,346	△10,278,792
33,892,506	57,388,812	77,592,345	97,633,367	102,000,023	92,607,820	91,273,374

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 発行日	第15期末		金利		返済・償還 期限	摘要
				残高(百万円)	構成比(%)	利率(%)	区分		
長期借入金	タームローン1 (3年)	農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社あおぞら銀行 株式会社北海道銀行	H19. 10.31	7,000	14.11	1.715 ^(注3)	固定	H22. 10.29	有担保 無保証
	タームローン2 (5年)	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		8,000	16.13	2.085 ^(注3)		H24. 10.31	
	タームローン3 (2年)	株式会社あおぞら銀行 ^(注2)	H20. 3.7	4,600	9.27	1.4325 ^(注4)	変動	H22. 3.6	
投資法人債	第1回 投資法人債 ^(注1)		H19. 10.31	20,000	40.32	1.68	固定	H21. 10.30	無担保 無保証
	第2回 投資法人債			10,000	20.16	2.17		H24. 10.31	
合計				49,600	100	1.83 ^(注5)			

(注1) 平成21年5月期末における1年内償還予定の投資法人債です。

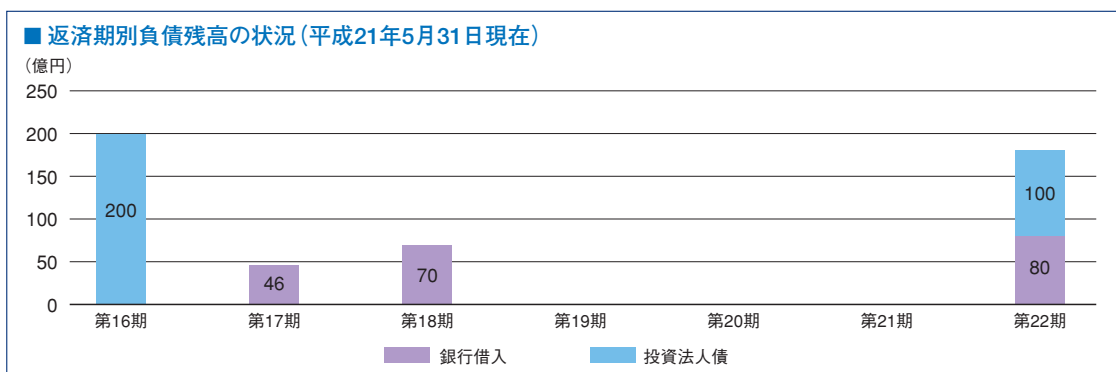
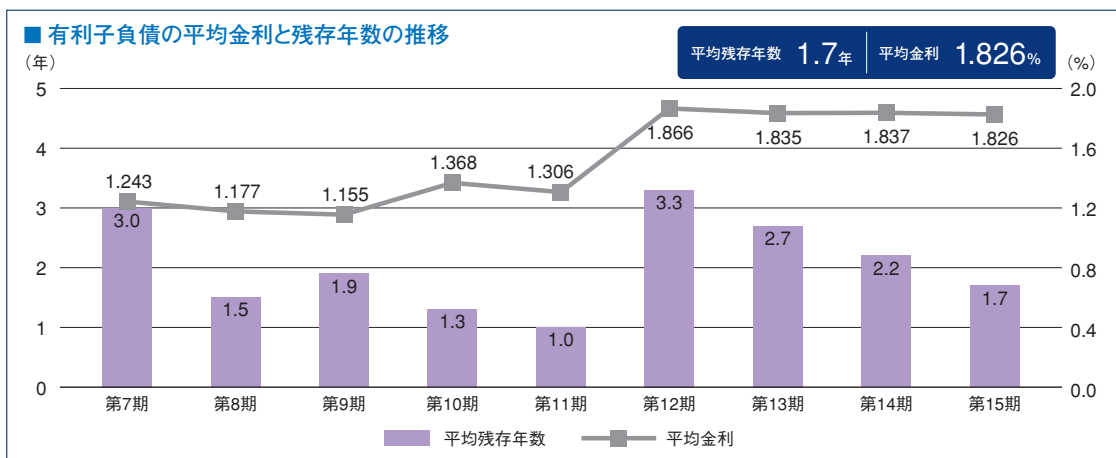
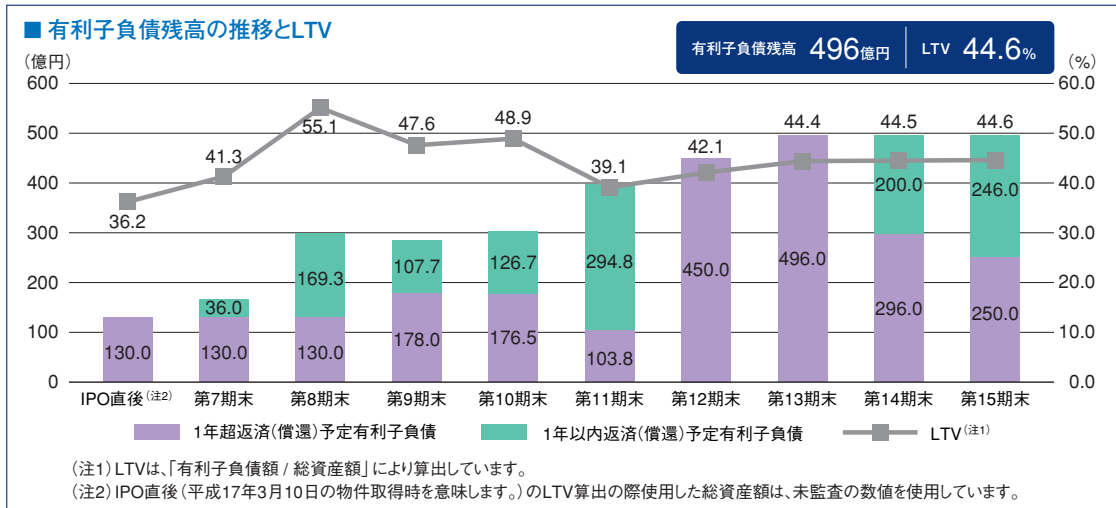
(注2) 平成21年5月期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注3) 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4) 平成21年1月30日から平成21年7月30日までの適用利率を表示しています。

(注5) 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。





Office



Residence

ポートフォリオの概要

ポートフォリオサマリー

(平成21年5月31日現在)

投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額・調査価格 (百万円)	当期賃貸事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	稼働率 (%)
オフィス	57,068	56,238	1,915,800	1,461,305	50,596.48	48,460.13	—	95.78
レジデンス	44,841	38,296	1,219,356	992,348	63,177.91	56,653.05	1,414	89.67
合計	101,909	94,534	3,135,156	2,453,653	113,774.39	105,113.18	1,414	92.39

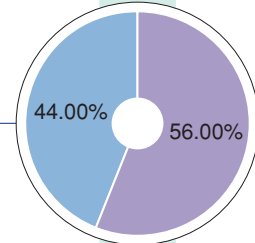
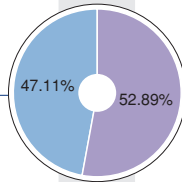
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [取 得 価 格 ベ ー ス]

【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21年5月31日現在】
資産規模 1,019.0億円（注）

■ 投資区分

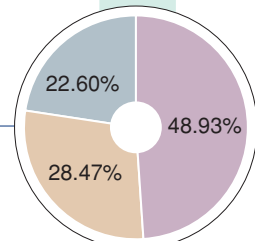
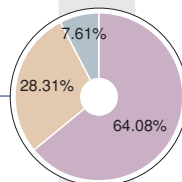
- オフィス
- レジデンス



■ 投資エリア区分

- 都心5区^(※)
- 東京23区
- その他

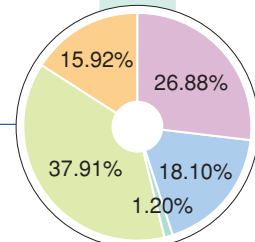
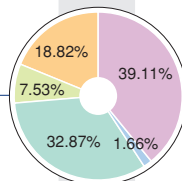
(※)千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



■ 築年数区分

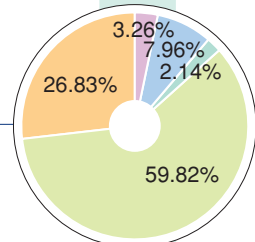
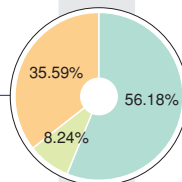
ポートフォリオ全体

- 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



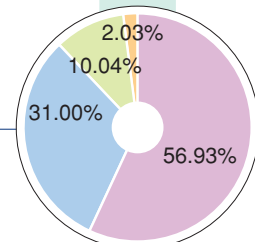
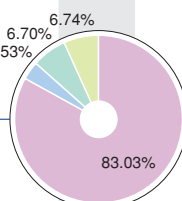
オフィス

- 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
- 20年以上



(注)グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

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

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

番号	物件名	所在地	竣工年月	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
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	1,542
Of-03	第百生命新宿ビル ^(注4)	東京都新宿区新宿	昭和63年9月	1,400	1,772
Of-04	恵比寿スクエア ^(注4)	東京都渋谷区恵比寿	平成6年5月	7,050	8,575
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	1,682
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成2年12月	2,500	2,580
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	平成3年12月	1,530	1,700
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成4年2月	2,700	2,930
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	1,500
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	1,510
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	2,310
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	2,770
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	1,700
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	昭和62年11月	1,730	1,207
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	2,360
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	1,190
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船	昭和63年1月	1,110	1,090
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	5,432
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	6,610
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	平成15年4月	3,900	3,180
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布	平成15年10月	640	560
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋	平成2年11月	1,675	1,478
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋	平成5年12月	1,314	1,170
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島	平成1年7月	1,434	1,390
	オフィス小計			57,068	56,238
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	438
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	575
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	642
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	3,644
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	1,474
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	1,257
Re-15	コスモグランシア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年1月	1,260	1,209
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	869
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	1,100
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	1,240
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	700
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	4,230
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木	平成17年6月	1,070	968
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	979
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	927
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	982
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	4,500
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	2,470
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	1,100
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	3,070
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	1,720
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	1,150
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	1,090
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	1,070
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	892
	レジデンス小計			44,841	38,296
	全物件合計			101,909	94,534

(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21年5月31日現在)

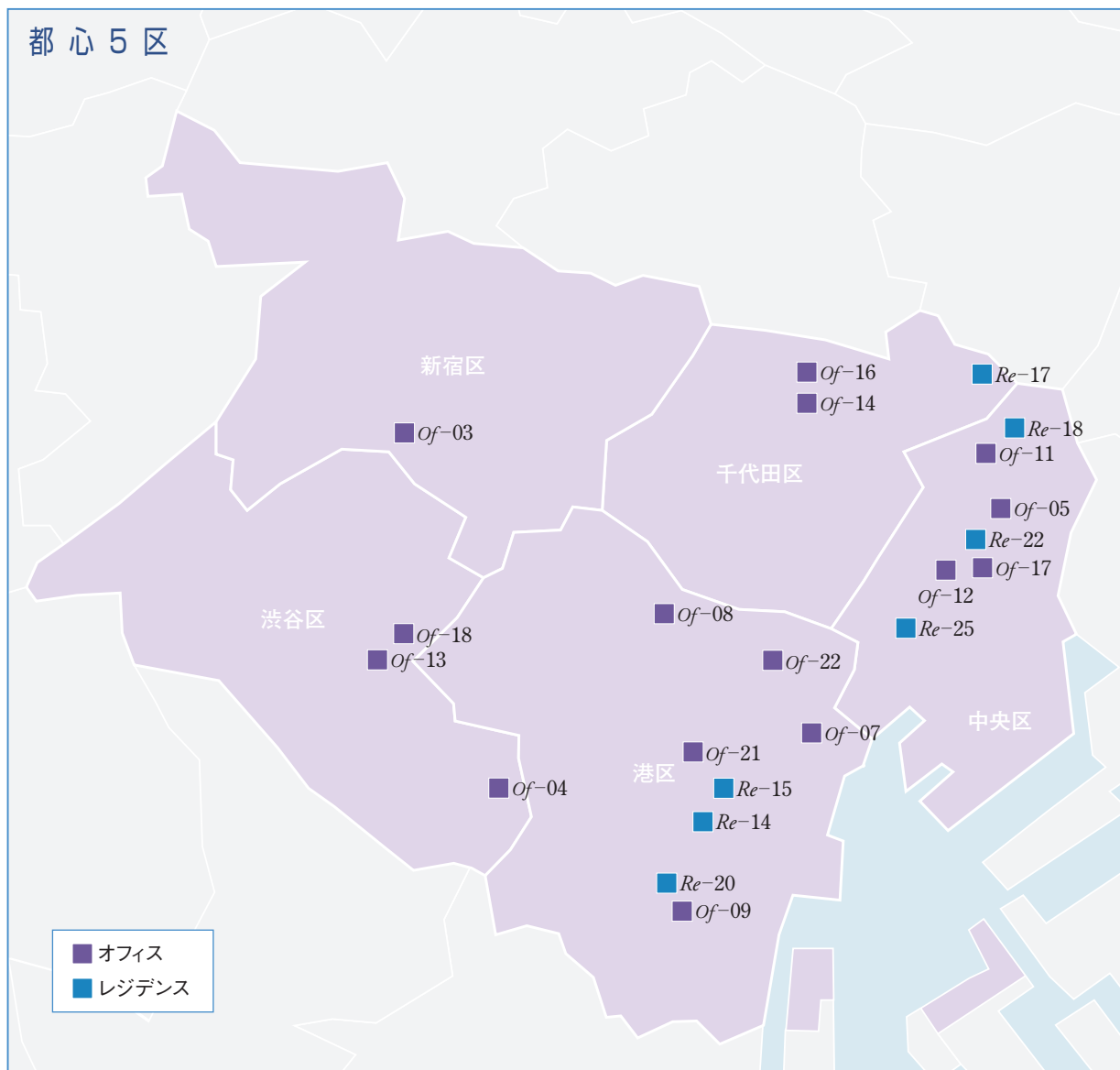
当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI ^(注2) (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 ^(注3) (件)	稼働率 (%)	マスター リース種別
60,877	44,824	182	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	—
69,452	49,230	182	1,834.96	1,834.96	—	—	6	100.00	—
210,554	155,198	182	5,423.94	4,576.23	—	—	1	84.37	バス・スルー
66,687	47,505	182	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	バス・スルー
102,478	71,946	182	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	—
63,848	46,454	182	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	—
98,335	75,339	182	2,285.32	2,285.32	—	—	7	100.00	—
66,438	48,291	182	2,146.82	1,924.40	—	—	7	89.64	—
51,322	45,371	182	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	固定賃料
78,573	59,748	182	2,626.71	2,626.71	—	—	9	100.00	—
95,476	73,486	182	2,217.24	2,217.24	—	—	1	100.00	バス・スルー
46,956	37,622	182	928.23	855.89	—	—	1	92.21	バス・スルー
43,908	34,193	182	1,256.59	1,032.87	—	—	7	82.20	—
81,729	60,817	182	2,571.54	2,272.04	—	—	1	88.35	バス・スルー
38,154	28,057	182	1,264.51	1,211.61	—	—	8	95.82	—
37,167	28,262	182	1,209.69	1,209.69	—	—	7	100.00	—
160,752	140,998	182	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	—
249,832	188,639	182	6,102.70	5,864.94	—	—	1	96.10	バス・スルー
129,492	94,156	182	2,520.22	2,520.22	—	—	1	100.00	バス・スルー
17,461	13,538	182	318.82	318.82	—	—	4	100.00	—
49,503	42,473	182	1,333.94	1,153.94	—	—	8	86.51	—
43,890	36,145	182	1,213.26	1,213.26	—	—	7	100.00	—
52,906	39,003	182	1,771.64	1,774.64	—	—	9	100.00	—
1,915,800	1,461,305		50,596.48	48,460.13	—	—	114	95.78	—
17,359	14,024	182	724.46	724.46	36	36	1	100.00	バス・スルー
19,880	13,982	182	836.36	707.34	21	18	1	84.57	バス・スルー
23,337	19,915	182	1,167.36	1,167.36	48	39	1	100.00	固定賃料
115,602	100,672	182	5,490.36	5,490.36	97	88	1	100.00	固定賃料
43,913	34,861	182	1,897.46	1,710.10	53	48	1	90.13	バス・スルー
34,872	27,603	182	1,325.20	1,082.80	60	49	1	81.71	バス・スルー
35,863	27,777	182	1,116.78	999.90	29	26	1	89.53	バス・スルー
22,642	18,037	182	1,217.46	926.36	27	21	1	76.09	バス・スルー
35,503	26,753	182	1,462.18	1,394.58	64	61	1	95.38	バス・スルー
39,705	33,130	182	1,684.40	1,579.28	66	62	1	93.76	バス・スルー
24,500	19,299	182	1,024.52	945.88	51	47	1	92.32	バス・スルー
120,234	106,825	182	4,457.76	4,089.19	66	60	1	91.73	バス・スルー
31,351	26,578	182	1,187.25	1,143.71	53	51	1	96.33	バス・スルー
30,758	24,424	182	1,403.93	1,093.31	48	39	1	77.87	バス・スルー
33,478	28,094	182	1,494.91	1,410.59	64	60	1	94.36	バス・スルー
32,170	26,267	182	1,427.58	1,302.92	56	51	1	91.27	バス・スルー
117,852	101,270	182	5,459.49	4,049.66	105	77	1	74.18	バス・スルー
83,044	64,477	182	4,224.61	3,968.94	113	106	1	93.95	バス・スルー
27,445	20,756	182	1,414.75	1,019.96	31	23	1	72.09	バス・スルー
128,268	87,217	182	12,760.85	11,488.72	127	115	1	90.03	バス・スルー
58,101	48,303	182	2,809.88	2,704.22	51	49	1	96.24	バス・スルー
40,231	32,069	182	2,643.97	2,206.39	30	26	1	83.45	バス・スルー
34,835	28,973	182	1,643.53	1,487.73	22	20	1	90.52	バス・スルー
35,466	31,941	182	1,332.86	1,332.86	61	61	1	100.00	バス・スルー
32,956	26,090	182	2,970.00	2,626.43	35	31	1	88.43	バス・スルー
1,219,356	992,348		63,177.91	56,653.05	1,414	1,264	25	89.67	
3,135,156	2,453,653		113,774.39	105,113.18	1,414	1,264	139	92.39	

(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賃している場合には、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21年5月31日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、信託受託者等を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合があります。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) Of-03第百生命新宿ビル及びOf-04恵比寿スクエアについては平成21年8月31日に譲渡を予定しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 地 図

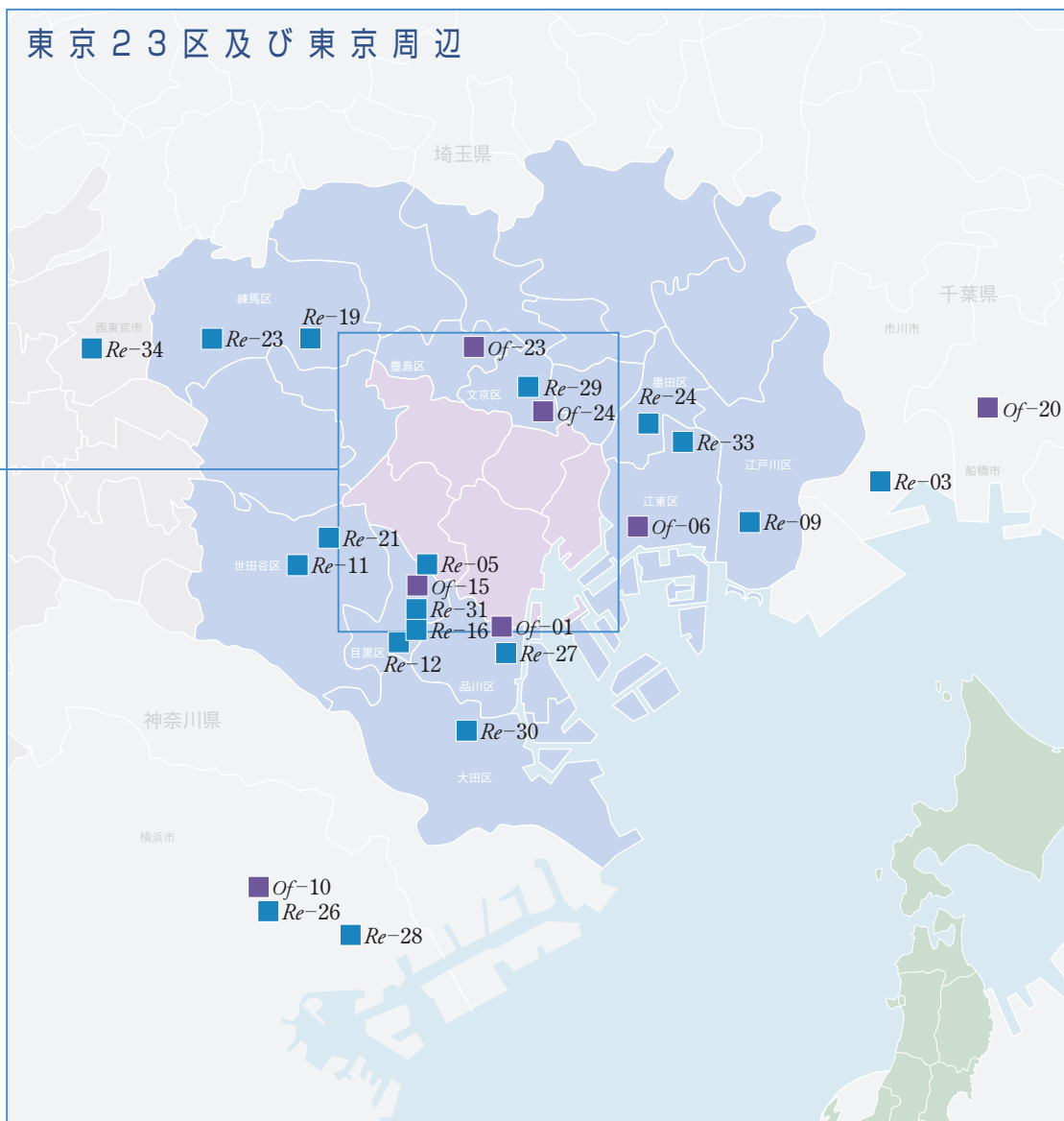


- Of-01 朝日生命五反田ビル
- Of-03 第百生命新宿ビル
- Of-04 恵比寿スクエア
- Of-05 水天宮平和ビル
- Of-06 NV富岡ビル
- Of-07 浜松町SSビル
- Of-08 国際溜池ビル
- Of-09 グレイスビル泉岳寺前
- Of-10 日総第15ビル
- Of-11 日本橋第一ビル
- Of-12 八丁堀SFビル
- Of-13 渋谷AXヒルズ
- Of-14 KCAビル
- Of-15 大和中目黒ビル
- Of-16 安和司町ビル
- Of-17 八丁堀MFビル

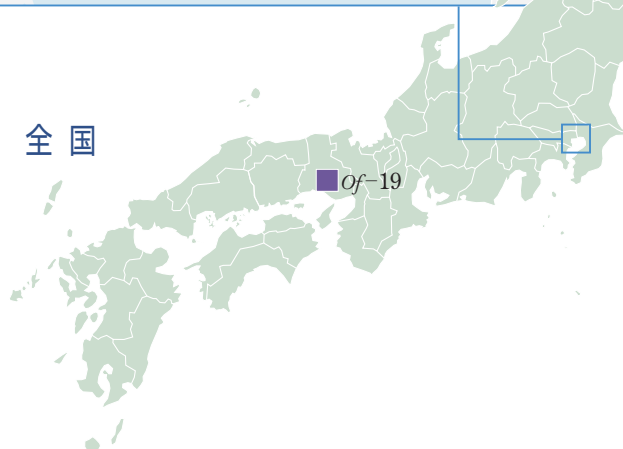
- Of-18 エムズ原宿
- Of-19 三宮三和東洋ビル
- Of-20 船橋Faceビル
- Of-21 アデッソ西麻布
- Of-22 CIC虎ノ門ビル
- Of-23 アリア池袋
- Of-24 CIC湯島ビル

- Re-03 コンコード市川
- Re-05 FLEG目黒
- Re-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 アーバイルベルジェ明大前
- Re-22 ジョイシティ日本橋
- Re-23 グレファス上石神井
- Re-24 T&G錦糸町マンション

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



平成21年8月31日に譲渡を予定しています。

Of-04 恵比寿スクエア
 Ebisu Square



平成21年8月31日に譲渡を予定しています。

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



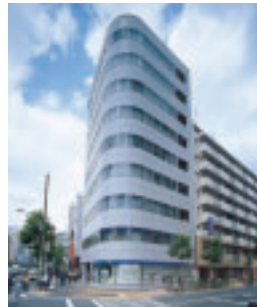
Of-15 大和中目黒ビル
 Daiwa Nakameguro Building



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 ミルーム若林公園
Mirum Wakabayashi Koen



Re-12 ミルーム碑文谷
Mirum Himonya



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



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



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



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



I. 投資法人の概要

Overview of Investment Corporation

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

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



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 アーバイベルジェ明大前
Urbyl Berger Meidaimae



Re-22 ジョイシティ日本橋
Joy City Nihonbashi



Re-23 グレファス上石神井
Grefas Kamishakujii



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



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



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



Re-27 グレンパーク池田山
Glenpark Ikedayama



Re-28 ルネ東寺尾
Rune Higashiterao



Re-29 レジデンス向丘
Residence Mukogaoka



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



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



Re-33 アドバンス亀戸
Advance Kameido



Re-34 ヴァンテ田無
Venter Tanashi



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別 決算年月	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
			平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月
営業成績	営業収益	百万円	2,797	3,525	3,235	3,306	3,135
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,991)	(3,033)	(3,108)	(3,228)	(3,135)
	営業費用	百万円	1,049	1,503	1,546	1,656	1,632
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(715)	(1,062)	(1,119)	(1,227)	(1,209)
	営業利益	百万円	1,748	2,022	1,688	1,650	1,502
	経常利益	百万円	1,485	1,505	1,181	1,124	961
財産等の状況	当期純利益	百万円	1,484	1,504	1,180	1,123	960
	総資産額	百万円	101,927	106,943	111,644	111,523	111,233
	(対前期増減比)	%	(+64.4)	(+4.9)	(+4.4)	(△0.1)	(△0.3)
	有利子負債額	百万円	39,863	45,000	49,600	49,600	49,600
	純資産額	百万円	57,887	57,916	57,592	57,536	57,372
	(対前期増減比)	%	(+98.6)	(+0.1)	(△0.6)	(△0.1)	(△0.3)
分配	出資総額	百万円	56,412	56,412	56,412	56,412	56,412
	分配総額	百万円	1,484	1,504	1,180	1,123	960
一口当たり情報	配当性向(注2)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
	発行済投資口数	口	108,653	108,653	108,653	108,653	108,653
	1口当たり純資産額	円	532,772	533,044	530,062	529,539	528,038
	1口当たり分配金額	円	13,659	13,847	10,865	10,342	8,841
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(13,659)	(13,847)	(10,865)	(10,342)	(8,841)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
財務指標	総資産経常利益率(注3)	%	1.8	1.4	1.1	1.0	0.9
	(年換算)(注3)	%	(3.6)	(2.9)	(2.2)	(2.0)	(1.7)
	自己資本当期純利益率(注4)	%	3.4	2.6	2.0	2.0	1.7
	(年換算)(注4)	%	(6.8)	(5.2)	(4.1)	(3.9)	(3.4)
	期末自己資本比率(注5)	%	56.8	54.2	51.6	51.6	51.6
	期末総資産有利子負債比率(注6)	%	39.1	42.1	44.4	44.5	44.6
ポートフォリオ	不動産等の帳簿価額(注7)	百万円	93,071	98,109	102,867	102,646	102,336
	期末投資物件数(注7)	件	43	45	48	48	48
	期末総賃貸可能面積(注7)	m	106,535.35	107,715.56	111,680.42	113,774.39	113,774.39
	期末テナント数(注7)	件	96	115	139	139	139
	期末稼働率(注7)	%	96.1	93.7	94.2	94.4	92.4
	減価償却費	百万円	315	509	514	524	527
その他参考情報	資本的支出額	百万円	80	97	122	159	217
	賃貸NOI(注8)	百万円	1,592	2,480	2,503	2,525	2,453
	FFO(注9)	百万円	1,800	2,014	1,695	1,648	1,488
	1口当たりFFO	円	16,566	18,539	15,602	15,169	13,697
	DSCR(注10)	倍	9.3	7.1	5.0	4.7	4.4
	当期運用日数	日	182	183	183	183	182

(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、その発行する投資口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、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

②運用環境

〈オフィスビル賃貸マーケット〉

世界的な経済減速の影響を受けて、日本経済の景気後退により企業業績の悪化傾向が強まり、オフィス縮小の動きが加速する等、オフィスの需給緩和傾向が進行しています。三鬼商事株式会社の「オフィスレポートTOKYO6月号」によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）における主要貸事務所ビル（2,623棟）の平成21年5月末時点の平均空室率は、6.96%となっています。景気後退に歯止めがかかり、オフィスの需給改善が図られることが期待されますが、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ます。

〈レジデンス賃貸マーケット〉

財団法人日本不動産研究所の「住宅マーケットインデックス2008年下期」によれば、東京都区部の賃料相場は小幅な上昇又は横這いで比較的安定していますが、都心5区の賃料相場は小幅ながら下落傾向を示しています。現状では、東京都区部のレジデンス賃貸マーケットは、全体としては比較的堅調に推移していますが、景気後退局面が長期化すれば、エリア・賃料価格帯等によりマーケットが軟化するという二極化傾向が強くなる可能性があると思われます。

〈不動産売買マーケット〉

国土交通省の「平成21年地価公示に基づく地価動向について」によれば、東京都区部の地価は、住宅地で平均△8.3%、商業地で平均△8.1%と、ともに前年度の上昇から一転して下落に転じています。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続いているためであると思われます。当面の間、不動産売買マーケットは低調に推移するものと思われます。

③運用実績

〈外部成長〉

本投資法人は、当期において、新たな物件取得は行いませんでした。

そのため、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）のままとなっています。

〈内部成長〉

本投資法人は、従来よりテナント賃料の増額改定に注力して参りましたが、日本経済の景気後退の影響を受け、当期においては、増額改定はあったものの減額改定も多くなっており、金額ベースでは減額改定が増額改定を上回る結果となりました。

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23件（増額16件、減額7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以降に賃貸借を開始する予定のテナントは4件（増額0件、減額4件）あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は8,260.41㎡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16.33%程度となります。当期においては、改定件数では増額改定が減額改定を上回ったものの、金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約10百万円の減額となり、減額改定が増額改定を上回りました。

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1,268戸（注）のうち、当期は62戸（約4.9%：増額22戸、減額40戸）の賃料改定を行っていますが、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リースアップを実施すること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3百万円の減額となっています。

オフィスについては、今後、賃貸市場環境の悪化が予想されますが、マーケット賃料の把握に努め、管理状況を適切に保つことにより、賃料下落を最小限に抑えていきたいと考えています。レジデンスについては、賃料収益を安定的に確保していきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.09%と、従来と比較して低くなっていますので、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資金調達概要

本投資法人は、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れ額の総額は、49,600百万円（期末総資産有利子負債比率：44.6%）となりました。

⑤業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,135百万円、営業利益は1,502百万円となり、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961百万円、当期純利益は960百万円を計上しました。

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8,841円となりました。

(3) 増資等の状況

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

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

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

(注2) 投資口の併合 (5口を1口に併合) を行いました。

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決 算 年 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	平成21年5月
最 高	729,000	739,000	481,000	299,000	158,800
最 低	495,000	448,000	287,000	78,500	81,200

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を8,841円としました。

期 別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	1,484,124	1,504,532	1,180,563	1,123,739	960,639
利益留保額	千円	33	14	48	50	38
金銭の分配金総額	千円	1,484,091	1,504,518	1,180,514	1,123,689	960,601
(1口当たり分配金)	円	(13,659)	(13,847)	(10,865)	(10,342)	(8,841)
うち利益分配金総額	千円	1,484,091	1,504,518	1,180,514	1,123,689	960,601
(1口当たり利益分配金)	円	(13,659)	(13,847)	(10,865)	(10,342)	(8,841)
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、情報提供等業務提携会社である平和不動産株式会社、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及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会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

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えるとともに、マーケット賃料の把握に努め、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収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。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44.6%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界的な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、有利子負債比率の低減を検討し、また、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、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

資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、監査報告書の日付（平成21年7月23日）までの間に、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。

Of-03 第百生命新宿ビル

(譲渡契約日)	平成21年7月15日
(譲渡予定日)	平成21年8月31日
(譲渡予定価格) ^(注1)	1,300百万円
(所在地)	東京都新宿区新宿二丁目1番9号
(特定資産の種類)	不動産を信託財産とする信託受益権
(譲渡先)	一般事業法人（開示について同意を得られていません。）
(取得価格) ^(注2)	1,400百万円
(帳簿価額)	1,366百万円（平成21年5月31日現在）
(譲渡予定価格と帳簿価額の差額)	△ 66百万円

Of-04 恵比寿スクエア

(譲渡契約日)	平成21年7月2日
(譲渡予定日)	平成21年8月31日
(譲渡予定価格) ^(注1)	6,890百万円
(所在地)	東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23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)	恵比寿ガーデンプレイス株式会社
(取得価格) ^(注2)	7,050百万円
(帳簿価額)	6,967百万円（平成21年5月31日現在）
(譲渡予定価格と帳簿価額の差額)	△ 77百万円

(注1) 譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する公租公課等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	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	平成21年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 108,653	108,653	108,653	108,653	108,653
出資総額	百万円 56,412	56,412	56,412	56,412	56,412
投資主数	人 4,376	4,402	4,960	5,225	5,806

(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(信託口)	8,728	8.03
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
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6,467	5.95
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 ピーエルシー	5,498	5.06
合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
ドイチェ 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	3,284	3.02
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セクトエビキュアジェイリートバリューフアード	2,578	2.37
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,535	2.33
合 計	65,194	60.00

(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14期		第15期	
			保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2、3)	オフィス	東京23区	17,376	15.6	17,377	15.6
		首都圏(注4)	5,425	4.9	5,378	4.8
		その他	8,471	7.6	8,494	7.6
	レジデンス	東京23区	21,788	19.5	21,692	19.5
		首都圏(注4)	8,889	8.0	8,821	7.9
	小計		61,951	55.6	61,764	55.5
信託不動産 (注2、3)	オフィス	東京23区	26,209	23.5	26,171	23.5
	レジデンス	東京23区	14,062	12.6	13,979	12.6
		首都圏(注4)	423	0.4	420	0.4
	小計		40,695	36.5	40,571	36.5
不動産等計			102,646	92.0	102,336	92.0
預金その他の資産			8,876	8.0	8,896	8.0
資産総額計			111,523	100.0	111,233	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 (百万円)	賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注4) (%)	主たる用途
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,494	6,102.70	5,864.94	96.1	8.0	事務所
Of-04 恵比寿スクエア	6,967	5,423.94	4,576.23	84.4	6.7	事務所
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,971	5,459.49	4,049.66	74.2	3.8	共同住宅
Of-18 エムズ原宿	4,747	1,374.86	1,374.86	100.0	5.1	店舗
Re-28 ルネ東寺尾	4,505	12,760.85	11,488.72	90.0	4.1	共同住宅
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,087	4,457.76	4,089.19	91.7	3.8	共同住宅
Of-20 船橋Faceビル	3,880	2,520.22	2,520.22	100.0	4.1	事務所
Re-11 ミルーム若林公園	3,466	5,490.36	5,490.36	100.0	3.7	共同住宅
Re-26 グレンパーク新横浜	3,371	4,224.61	3,968.94	94.0	2.6	共同住宅
Of-12 八丁堀SFビル	3,114	2,217.24	2,217.24	100.0	3.0	事務所
合計	48,605	50,032.03	45,640.36	91.2	45.0	

(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。

Ⅱ. 資産運用報告
Asset Management Report

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,542	1,291
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	1,772	1,366
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	8,575	6,967
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	1,682	1,517
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	2,580	2,496
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	1,700	1,571
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	2,930	2,783
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	信託受益権	1,500	1,211
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	1,510	1,498
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	2,310	2,217
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	2,770	3,114
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	1,700	1,872
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	1,207	1,745
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	2,360	2,919
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	1,190	1,384
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	1,090	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	5,432	4,747
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	6,610	8,494
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	3,180	3,880
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	560	645
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	1,478	1,730
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,170	1,348
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	1,390	1,484
オフィス 小計			56,238	57,421	
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	438	420
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	575	646
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	642	628
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	3,644	3,466
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	1,474	1,528
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	1,257	1,366
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	1,209	1,274
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	869	984
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	1,100	1,079
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	1,240	1,190
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	700	678
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	4,230	4,087
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	968	1,069
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	979	1,134
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	927	952
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	982	1,154
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	4,500	5,971
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	2,470	3,371
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	1,100	1,662
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	3,070	4,505
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	1,720	2,383
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	1,150	1,643
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	1,090	1,664
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	1,070	1,102
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	892	944
レジデンス 小計			38,296	44,914	
合計			94,534	102,336	

(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14期 (H20.6.1~H20.11.30)				第15期 (H20.12.1~H21.5.31)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (注4) (%)
	Of-01 朝日生命五反田ビル	9	100.0	60,737	1.9	9	100.0	60,877
Of-03 第百生命新宿ビル	7	100.0	70,384	2.2	6	100.0	69,452	2.2
Of-04 恵比寿スクエア	1	84.4	281,090	8.7	1	84.4	210,554	6.7
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	69,246	2.1	1	100.0	66,687	2.1
Of-06 NV富岡ビル	5	100.0	100,841	3.1	5	100.0	102,478	3.3
Of-07 浜松町SSビル	8	100.0	62,934	1.9	8	100.0	63,848	2.0
Of-08 国際溜池ビル	7	100.0	97,223	3.0	7	100.0	98,335	3.1
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	8	100.0	65,718	2.0	7	89.6	66,438	2.1
Of-10 日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.6	1	100.0	51,322	1.6
Of-11 日本橋第一ビル	9	100.0	79,306	2.5	9	100.0	78,573	2.5
Of-12 八丁堀SFビル	1	100.0	96,143	3.0	1	100.0	95,476	3.0
Of-13 渋谷AXヒルズ	1	92.2	51,889	1.6	1	92.2	46,956	1.5
Of-14 KCAビル	6	91.3	44,824	1.4	7	82.2	43,908	1.4
Of-15 大和中目黒ビル	1	100.0	90,215	2.8	1	88.4	81,729	2.6
Of-16 安和司町ビル	7	73.5	36,264	1.1	8	95.8	38,154	1.2
Of-17 八丁堀MFビル	7	100.0	36,933	1.1	7	100.0	37,167	1.2
Of-18 エムズ原宿	5	100.0	154,938	4.8	5	100.0	160,752	5.1
Of-19 三宮三和東洋ビル	1	100.0	254,966	7.9	1	96.1	249,832	8.0
Of-20 船橋Faceビル	1	100.0	128,290	4.0	1	100.0	129,492	4.1
Of-21 アデッソ西麻布	4	100.0	17,685	0.5	4	100.0	17,461	0.6
Of-22 CIC虎ノ門ビル	9	100.0	50,187	1.6	8	86.5	49,503	1.6
Of-23 アリア池袋	7	100.0	41,852	1.3	7	100.0	43,890	1.4
Of-24 CIC湯島ビル	8	93.7	51,010	1.6	9	100.0	52,906	1.7
オフィス 小計	114	97.1	1,994,008	61.8	114	95.8	1,915,800	61.1
Re-03 コンコード市川	1	100.0	17,392	0.5	1	100.0	17,339	0.6
Re-05 FLEG目黒	1	74.7	16,663	0.5	1	84.6	19,880	0.6
Re-08 マイア渋谷桜丘 (注5)	—	—	7,762	0.2	—	—	—	—
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	23,324	0.7	1	100.0	23,337	0.7
Re-11 ミルーム若林公園	1	100.0	115,594	3.6	1	100.0	115,602	3.7
Re-12 ミルーム碑文谷	1	81.3	45,745	1.4	1	90.1	43,913	1.4
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	90.0	41,086	1.3	1	81.7	34,872	1.1
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1	96.2	36,580	1.1	1	89.5	35,863	1.1
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1	76.8	23,684	0.7	1	76.1	22,642	0.7
Re-17 エルミタージュ東神田	1	100.0	31,748	1.0	1	95.4	35,503	1.1
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	100.0	35,391	1.1	1	93.8	39,705	1.3
Re-19 エルミタージュ練馬	1	98.1	25,957	0.8	1	92.3	24,500	0.8
Re-20 ランドステージ白金高輪	1	100.0	125,360	3.9	1	91.7	120,234	3.8
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1	92.5	29,904	0.9	1	96.3	31,351	1.0
Re-22 ジョイシティ日本橋	1	82.6	31,540	1.0	1	77.9	30,758	1.0
Re-23 グレファス上石神井	1	97.1	34,561	1.1	1	94.4	33,478	1.1
Re-24 T&G錦糸町マンション	1	91.3	30,898	1.0	1	91.3	32,170	1.0
Re-25 グレンパーク銀座EAST	1	84.5	118,173	3.7	1	74.2	117,852	3.8
Re-26 グレンパーク新横浜	1	97.2	90,740	2.8	1	94.0	83,044	2.6
Re-27 グレンパーク池田山	1	70.4	28,949	0.9	1	72.1	27,445	0.9
Re-28 ルネ東寺尾	1	90.8	125,224	3.9	1	90.0	128,268	4.1
Re-29 レジデンス向丘	1	96.2	57,351	1.8	1	96.2	58,101	1.9
Re-30 レジデンス東馬込	1	81.1	39,450	1.2	1	83.5	40,231	1.3
Re-31 グレンパーク学芸大学	1	90.3	33,926	1.1	1	90.5	34,835	1.1
Re-33 アドバンス亀戸	1	100.0	35,483	1.1	1	100.0	35,466	1.1
Re-34 ヴァンテ田無	1	97.2	31,942	1.0	1	88.4	32,956	1.1
レジデンス 小計	25	92.2	1,234,441	38.2	25	89.7	1,219,356	38.9
合 計	139	94.4	3,228,449	100.0	139	92.4	3,135,156	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。

(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 (注3)
			う ち 1 年 超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	15,000	15,000	△ 261
合 計		15,000	15,000	△ 261

(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19年6月15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-08 国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年11月	9,300	—	—
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21年7月 至 平成21年11月	12,000	—	—
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年11月	33,000	—	—

(2) 期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は217,112千円であり、費用に区分された修繕費37,276千円と併せ、合計254,388千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-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 至 平成20年12月	18,500
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年3月	8,800
Of-08 国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	9,300
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5月 至 平成21年5月	11,500
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4月 至 平成21年5月	12,000
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	40,000
その他		機械式駐車場改修工事他	自 平成20年12月 至 平成21年5月	117,012
合 計				217,112

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
前期末積立金残高	509,381	649,321	300,000	300,000	300,000
当期積立額	262,680	—	—	—	30,000
当期積立金取崩額	122,739	349,321	—	—	—
次期繰越額	649,321	300,000	300,000	300,000	330,000

(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27,132千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14期	第15期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
(a) 資産運用報酬(注)	321,710	314,186
(b) 資産保管手数料	20,814	20,832
(c) 一般事務委託手数料	25,247	29,991
(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	48,683	45,652
合 計	429,056	423,263

(注) 第14期の「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、9,110千円含まれています。

(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 残高	当期末 残高	平均利率 (%) ^(注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
年内返済予定 短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年3月7日	—	4,600	1.47014	平成22年3月6日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	小 計		—	4,600					
長期 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)	有担保 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	—	1.47014	平成22年3月6日			
	小 計		19,600	15,000					
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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償 還 期 限	償 還 方 法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成19年10月31日	20,000	20,000	1.68	平成21年10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	10,000	2.17	平成24年10月31日			
合 計		30,000	30,000					

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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 (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	290,027	平和不動産株式会社	80,129	27.6%

(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3項及び第4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

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成20年12月11日	投資主名簿等管理人委託契約の変更契約及び特別口座の管理に関する契約の締結	平成21年1月5日施行の株券電子化制度に伴い、平成16年5月31日付で締結した名義書換事務委託契約を変更するとともに、特別口座の管理に関する契約を締結しました。

(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） (平成20年11月30日)		当期 (平成21年5月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	5,656,787	* 1	5,960,844
信託現金及び信託預金	2,831,698	* 1	2,624,138
営業未収入金	14,749		30,977
前払費用	99,760		84,904
繰延税金資産	19		18
その他	394		567
流動資産合計	8,603,410		8,701,450
固定資産			
有形固定資産			
建物	17,392,239	* 1	17,519,540
減価償却累計額	△ 1,034,122		△ 1,346,036
建物（純額）	16,358,117		16,173,503
構築物	79,292	* 1	79,722
減価償却累計額	△ 11,111		△ 14,268
構築物（純額）	68,180		65,454
機械及び装置	246,922	* 1	253,802
減価償却累計額	△ 45,173		△ 57,784
機械及び装置（純額）	201,748		196,017
工具、器具及び備品	52,509	* 1	60,011
減価償却累計額	△ 15,544		△ 19,665
工具、器具及び備品（純額）	36,964		40,345
土地	44,570,382	* 1	44,573,935
信託建物	11,996,727	* 1	12,063,844
減価償却累計額	△ 1,442,960		△ 1,632,973
信託建物（純額）	10,553,766		10,430,871
信託構築物	76,953	* 1	77,417
減価償却累計額	△ 11,789		△ 13,319
信託構築物（純額）	65,163		64,098
信託機械及び装置	117,453	* 1	117,453
減価償却累計額	△ 26,374		△ 29,791
信託機械及び装置（純額）	91,079		87,661
信託工具、器具及び備品	10,712	* 1	14,578
減価償却累計額	△ 2,847		△ 3,793
信託工具、器具及び備品（純額）	7,865		10,784
信託土地	29,134,341	* 1	29,134,341
信託建設仮勘定	15,540		—
有形固定資産合計	101,103,150		100,777,013
無形固定資産			
借地権	715,719		715,719
信託借地権	843,410	* 1	843,410
その他	397		307
無形固定資産合計	1,559,527		1,559,437
投資その他の資産			
差入保証金	10,000		10,000
長期前払費用	116,592		84,015
その他	20,625		27,132
投資その他の資産合計	147,217		121,148
固定資産合計	102,809,896		102,457,599
繰延資産			
投資口交付費	26,166		17,444
投資法人債発行費	83,778		56,578
繰延資産合計	109,944		74,022
資産合計	111,523,250		111,233,072

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	142,831	187,223
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	* 1 4,600,000
未払費用	540,964	538,984
未払法人税等	542	492
未払消費税等	64,427	5,989
前受金	414,940	419,702
その他	9,203	8,193
流動負債合計	21,172,909	25,760,584
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	19,600,000	* 1 15,000,000
預り敷金及び保証金	1,801,561	1,780,556
信託預り敷金及び保証金	1,412,734	1,318,986
固定負債合計	32,814,296	28,099,542
負債合計	53,987,205	53,860,127
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,412,305	56,412,305
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,123,739	960,639
剰余金合計	1,123,739	960,639
投資主資本合計	57,536,045	57,372,945
純資産合計	* 2 57,536,045	* 2 57,372,945
負債純資産合計	111,523,250	111,233,072

Ⅳ. 損益計算書
Statement of Income

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）		当期 （自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	* 1	2,914,336	* 1	2,837,737
その他賃貸事業収入	* 1	314,112	* 1	297,419
不動産等売却益	* 2	78,439	* 2	—
営業収益合計		3,306,888		3,135,156
営業費用				
賃貸事業費用	* 1	1,227,750	* 1	1,209,212
資産運用報酬		321,710		314,186
資産保管手数料		20,814		20,832
一般事務委託手数料		25,247		29,991
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		48,683		45,652
営業費用合計		1,656,806		1,632,475
営業利益		1,650,082		1,502,681
営業外収益				
受取利息		3,413		4,354
未払分配金戻入		705		444
その他		1,849		719
営業外収益合計		5,967		5,518
営業外費用				
支払利息		179,312		176,755
融資関連費用		37,336		56,199
投資法人債利息		276,500		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		2,290		1,244
営業外費用合計		531,361		546,621
経常利益		1,124,688		961,578
税引前当期純利益		1,124,688		961,578
法人税、住民税及び事業税		996		988
法人税等調整額		1		0
法人税等合計		998		989
当期純利益		1,123,690		960,589
前期繰越利益		48		50
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,123,739		960,639

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） （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）		当期 （自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31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		1,180,563		1,123,739
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,180,514		△ 1,123,689
当期純利益		1,123,690		960,589
当期変動額合計		△ 56,824		△ 163,100
当期末残高		1,123,739		960,639
投資主資本合計				
前期末残高		57,592,869		57,536,045
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,180,514		△ 1,123,689
当期純利益		1,123,690		960,589
当期変動額合計		△ 56,824		△ 163,100
当期末残高		57,536,045		57,372,945
純資産合計				
前期末残高		57,592,869		57,536,045
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,180,514		△ 1,123,689
当期純利益		1,123,690		960,589
当期変動額合計		△ 56,824		△ 163,100
当期末残高		57,536,045		57,372,945

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日)
—	<p>サブプライム問題に端を発した金融危機により、世界的に資金調達が困難な状況が続いています。J-REITの破綻による金融システム及び実体経済への深刻な影響を防ぐために、不動産市場安定化ファンド(官民ファンド)を創設し、J-REITへの資金供給を行うという政策的な動きもありますが、現時点において未だ詳細が確定しておらず、J-REITの資金調達が困難であるという状況が変わったとは言えない状況となっています。このような環境の中、本投資法人は、貸借対照表日である平成21年5月31日の時点において、平成21年10月30日に償還期限を迎える投資法人債20,000百万円が存在しているため、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。</p> <p>本投資法人は、平成17年3月8日にその発行する投資口を東京証券取引所に上場して以来、稼働率を維持しながら順調に推移して一定のキャッシュ・フローを生み出しており、当期末における総資産有利子負債比率も44.6%と比較的健全な水準であり、また、資金調達に際して担保に供することが可能な担保権未設定の物件を37,457百万円(当期末における鑑定評価額であり、譲渡予定物件は除いています。)保有していることから、安定的な財務運営を行っていくための基礎的な要件は備えていると考えています。</p> <p>また、当該投資法人債の償還に備え、既存物件の売却等による自助努力を続け、本投資法人が預金口座内に留保している手元資金等と合わせ、12,000百万円程度の流動性資金を確保している状況です。残りの8,000百万円についても、更なる自助努力、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉、及び資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉を進めており、それぞれ交渉は、償還に向けたスケジュール上順調に進んでいるため、当該投資法人債の償還に問題はないと認識しています。</p> <p>しかしながら、現時点では、当該投資法人債の償還期限である平成21年10月30日まで3ヵ月程の期間があり、資金調達に向けた各種の交渉は、償還に向けたスケジュール上順調に進んでいるものの、契約の締結等は未了となっていることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、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は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を計算書類、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反映していません。</p>

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 同左</p> <p>②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左</p>

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）	当期 （自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日）
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、2,745千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理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。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
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	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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）	当期 （自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日）
リース取引に関する会計基準の適用	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。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	———

VI. 注記表
Notes to the Financial Statements

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)																																		
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	—	<p>担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,204,616</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,330,072</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,460,267</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>4,859,760</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>44,215</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>14,729</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>96,322</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>28,082</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>21,657</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>6,108</td></tr> <tr><td>土地</td><td>23,913,225</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>12,850,121</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td>55,672,590</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>15,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>19,600,000</td></tr> </table>	現金及び預金	2,204,616	信託現金及び信託預金	1,330,072	建物	9,460,267	信託建物	4,859,760	構築物	44,215	信託構築物	14,729	機械及び装置	96,322	信託機械及び装置	28,082	工具、器具及び備品	21,657	信託工具、器具及び備品	6,108	土地	23,913,225	信託土地	12,850,121	信託借地権	843,410	合計	55,672,590	1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	長期借入金	15,000,000	合計	19,600,000
現金及び預金	2,204,616																																			
信託現金及び信託預金	1,330,072																																			
建物	9,460,267																																			
信託建物	4,859,760																																			
構築物	44,215																																			
信託構築物	14,729																																			
機械及び装置	96,322																																			
信託機械及び装置	28,082																																			
工具、器具及び備品	21,657																																			
信託工具、器具及び備品	6,108																																			
土地	23,913,225																																			
信託土地	12,850,121																																			
信託借地権	843,410																																			
合計	55,672,590																																			
1年内返済予定の長期借入金	4,600,000																																			
長期借入金	15,000,000																																			
合計	19,600,000																																			
*2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左																																		

(損益計算書に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入		賃貸事業収入
賃料収入	2,598,239	賃料収入
共益費収入	316,096	共益費収入
計	2,914,336	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
駐車場収入	84,112	駐車場収入
付帯収益	218,281	付帯収益
解約違約金収入	8,816	解約違約金収入
雑収入	2,901	雑収入
計	314,112	計
不動産賃貸事業収益合計	3,228,449	不動産賃貸事業収益合計
		3,135,156

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
*1 不動産賃貸事業 損益の内訳	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 292,511 公租公課 165,699 水道光熱費 150,377 修繕費 55,328 保険料 4,825 信託報酬 18,870 減価償却費 524,468 その他賃貸事業費用 15,667 不動産賃貸事業費用合計 1,227,750 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,000,699	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 290,027 公租公課 167,519 水道光熱費 142,964 修繕費 37,276 保険料 4,789 信託報酬 19,810 減価償却費 527,709 その他賃貸事業費用 19,116 不動産賃貸事業費用合計 1,209,212 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,925,944
*2 不動産等売買損 益の内訳	(単位：千円) Re-08 マイア渋谷桜丘 不動産等売却収入 920,000 不動産等売却原価 811,863 その他売却費用 29,697 不動産等売却益 78,439	—————

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)
*1 発行可能投資口 の総口数及び発 行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 108,653口	同左

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
1. 繰延税金資産及び 繰延税金負債の発 生の主な原因別内 訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18
2. 法定実効税率と税 効果会計適用後の 法人税等の負担率 との間に重要な差 異があるときの、 当該差異の原因と なった主要な項目 別の内訳	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.35% その他 0.05% 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 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.29% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等 の負担率 0.10%
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。 この税率の変更による影響額は軽微です。	—————

V. 注記表
Notes to the Financial Statements

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（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 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	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。

当期（自 平成20年12月1日 至 平成21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 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	9,221	—	—
				信託報酬	19,722	—	—

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）		当期 （自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日）	
1口当たり純資産額	529,539円	1口当たり純資産額	528,038円
1口当たり当期純利益	10,342円	1口当たり当期純利益	8,840円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日）	当期 （自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日）
当期純利益（千円）	1,123,690	960,589
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）	1,123,690	960,589
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) (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
	<p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、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>Of-03 第百生命新宿ビル</p> <p>譲渡契約日 平成21年7月15日 譲渡予定日 平成21年8月31日 譲渡予定価格 (注1) 1,300百万円 所在地 東京都新宿区新宿二丁目1番9号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 一般事業法人 (開示について同意を得られていません。)</p> <p>取得価格 (注2) 1,400百万円 帳簿価額 1,366百万円 (平成21年5月31日現在) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額 △ 66百万円</p> <p>Of-04 恵比寿スクエア</p> <p>譲渡契約日 平成21年7月2日 譲渡予定日 平成21年8月31日 譲渡予定価格 (注1) 6,890百万円 所在地 東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23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 恵比寿ガーデンプレイス株式会社 取得価格 (注2) 7,050百万円 帳簿価額 6,967百万円 (平成21年5月31日現在) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額 △ 77百万円</p> <p>(注1) 譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する公租公課等を含まない金額 (売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。</p> <p>(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。</p>

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

期 別	前期 (ご参考) (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
項 目		
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	1,123,739,715	960,639,582
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	1,123,689,326	960,601,173
	(10,342)	(8,841)
III 次期繰越利益	<u>50,389</u>	<u>38,409</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1,123,689,326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>	<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「配当可能利益の金額」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960,601,173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 7 月 23 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 12 月 1 日から平成 21 年 5 月 31 日までの第 15 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。

追記情報

1. 注記表の継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、投資法人には平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える投資法人債 20,000 百万円が存在しているため、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。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は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は計算書類、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反映されていない。
2. 資産運用報告の決算後に生じた重要な事実及び注記表の重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡契約を締結している。

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

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

Statement of Cash Flow

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,124,688	961,578
減価償却費	524,468	527,709
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	△ 3,413	△ 4,354
支払利息	455,812	453,255
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,579	△ 16,227
未払消費税等の増減額 (△は減少)	51,645	△ 58,437
長期前払費用の増減額 (△は増加)	44,031	32,577
営業未払金の増減額 (△は減少)	2,436	△ 2,223
未払費用の増減額 (△は減少)	1,567	753
前受金の増減額 (△は減少)	△ 53,233	4,761
預り金の増減額 (△は減少)	△ 245	△ 105
信託有形固定資産の売却による減少額	811,863	—
その他	△ 13,791	7,155
小計	2,988,330	1,942,363
利息の受取額	3,413	4,354
利息の支払額	△ 447,568	△ 455,988
法人税等の支払額	△ 1,348	△ 1,185
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,542,826	1,489,543
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	△ 1,082,395	△ 102,563
信託有形固定資産の取得による支出	△ 55,114	△ 53,387
預り敷金及び保証金の受入による収入	102,775	57,111
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 116,213	△ 73,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	111,018	110,477
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 160,568	△ 207,860
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	160,568	207,860
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	△ 111,018	△ 110,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,150,948	△ 172,214
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△ 1,180,768	△ 1,123,448
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,180,768	△ 1,123,448
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	211,110	193,880
現金及び現金同等物の期首残高	6,861,005	7,072,115
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 7,072,115	* 1 7,265,996

(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。

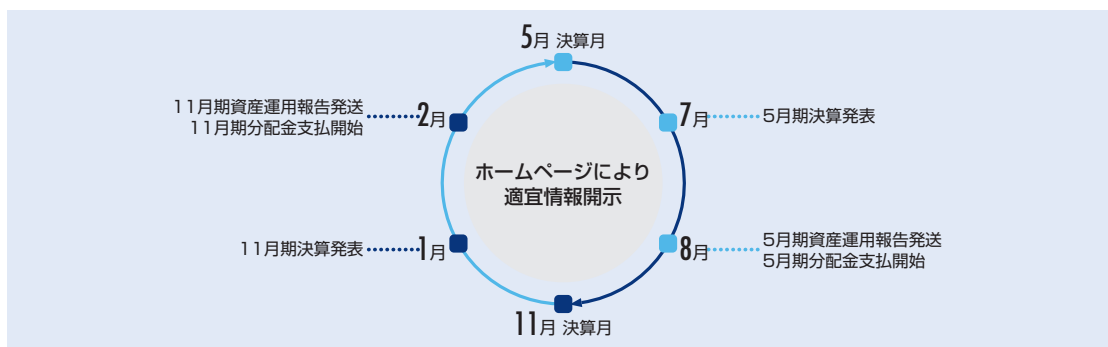
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当 期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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 項 目	前 期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当 期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年11月30日現在) (単位：千円)	(平成21年5月31日現在) (単位：千円)
	現金及び預金 5,656,787	現金及び預金 5,960,844
	信託現金及び信託預金 2,831,698	信託現金及び信託預金 2,624,138
	信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 ^(注) △ 1,416,370	信託預り敷金及び保証金 対応信託預金 ^(注) △ 1,318,986
	現金及び現金同等物 <u>7,072,115</u>	現金及び現金同等物 <u>7,265,996</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。

年間スケジュール



投資主メモ

- 決算期日 毎年5月31日・11月30日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同議決権行使投資主確定日 規約第15条に定める日
- 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。)
- 上場金融商品取引所 東京証券取引所 (銘柄コード:8966)
- 公告掲載新聞 日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-288-324 (フリーダイヤル)
- 同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
- 特別管理口座を開設する
口座管理機関 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。
なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出下さい。

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、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社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、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

投資主様の住所・氏名に使用する文字について

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構 (ほふり) が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿に登録します。このため、投資主様への送付物の宛先が、ほふりが指定した文字に置き換えられている場合がありますので、ご了承下さい。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせ下さい。

分配金の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正 (平成20年4月30日法律第23号) により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について、投資主様宛てに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務付けられました。分配金領収証にてお受取りの投資主様には、年末または翌年初に「支払通知書」を送付させていただきますので、ご覧下さい。また、口座振込みを指定されている投資主様については、分配金をお支払いする際に送付される「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねます。両書類は、確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただけます。

ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

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

- 本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- 本投資法人が保有する各物件の稼働率を「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。



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10月末日まで)です。

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



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

●アンケートのお問い合わせ「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

