



第7期 資産運用報告書

自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日



# 決算ハイライト

## 一口当たり分配金額について

### 第7期分配金額

第7期(平成16年10月1日～平成17年5月31日)分配金 **6,640円**

当初予想分配金額(6,260円)に比べて380円(+6.1%)増加しました。

第7期の営業期間は、平成16年10月1日～平成17年5月31日の243日間です。

本投資口を東京証券取引所に上場したのは、平成17年3月8日です。

上場日～決算期日(平成17年5月31日)までは、85日間です。

## 決算ハイライト

	第7期(予想)	第7期実績	第8期予想
営業収益	1,058百万円	1,106百万円	1,515百万円
営業利益	-	616百万円	-
経常利益	-	323百万円	564百万円
当期純利益	305百万円	322百万円	563百万円
一口当たり分配金	6,260円	6,640円	12,043円

## C o n t e n t s

決算ハイライト.....	02	・ 貸借対照表.....	40
・ 投資法人の概要.....	03	・ 損益計算書.....	42
投資主の皆様へ.....	03	・ 金銭の分配に係る計算書.....	48
ポートフォリオ.....	14	・ 監査報告書.....	49
投資口の状況.....	25	・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報).....	50
・ 資産運用報告書.....	26	・ 投資主インフォメーション.....	52

## 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、平成17年3月8日に東京証券取引所に上場致しました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より御礼申し上げますと共に、

本投資法人の運用についての取組方針並びに

これまでの運用状況についてもご報告させていただきます。



クレッシェンド投資法人 執行役員  
カナル投信株式会社 代表取締役社長

轉 充宏

### 本投資法人の基本理念

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

### 運用の特色

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

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

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

1 コア・アセットへの集中投資

2 分散されたポートフォリオの構築

3 平和不動産とのパートナーシップ

内部成長

外部成長

運用資産の着実な成長

中長期的な安定収益の確保

## 投資主の皆様へ

### 1 コア・アセットへの集中投資

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

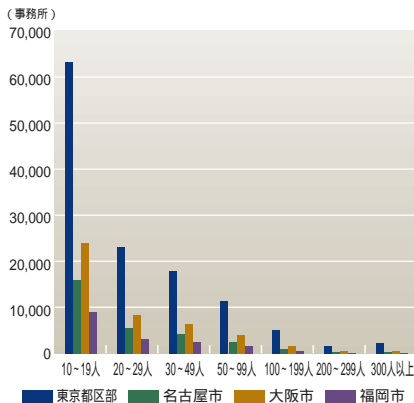
投資対象となるエリアの中心を東京としておりますのは、オフィス及びレジデンスのテナント層が最も厚いと考えられるエリアは、人口の最も多い東京であるためです。また、投資対象となるオフィスビルの規模を中規模としておりますのは、中規模オフィスのテナントとなっている会社の数が最も多いということに起因しております。

当期における東京都心部の中小規模オフィスビルの賃貸マーケット状況は、景況感の改善等により、エリアによっては、賃料下落の底入れ及び反転傾向が見られました。立地条件、建物スペック、築年数

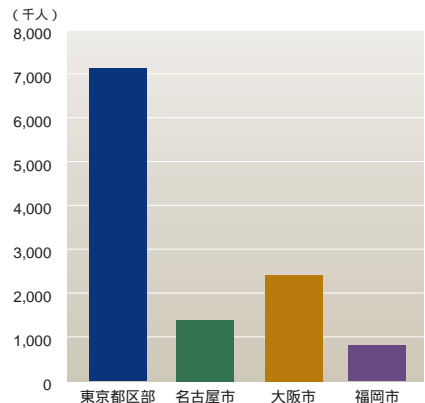
#### 中規模オフィスビル～東京都区部の潜在的なテナント需要は豊富

中規模オフィスビルの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業員数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります(図A参照)。これは、東京都区部の中規模オフィスビルに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。このことから、東京都区部の中規模オフィスビルは、厚いテナント層による豊富なテナント需要に支えられているという特徴を有するものと考えられ、その傾向は今後も安定的に推移していくものと考えています。

図A 平成13年度 全国主要都市別・事業所数及び従業員数(全産業)  
 (事業所数)



(従業員数)



(出所) 総務省統計局「平成13年度事業所・企業統計調査全国結果事業所に関する集計」

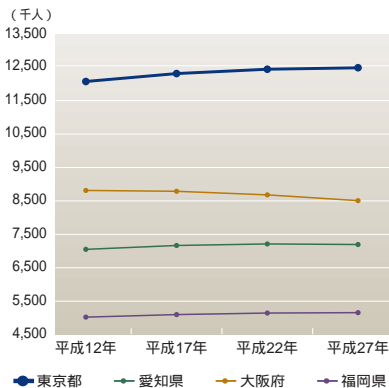
(注) 上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値を抜粋し、グラフ化したものです。

等の要因により二極化が進み、テナント需要を取り込める物件とそうでない物件の色分けが鮮明になっています。また、当期における東京都心部のレジデンスの賃貸マーケット状況については、東京都心部への人口流入の増加基調は変わっておらず、テナント需要は旺盛で、賃料相場は安定しています。東京都の賃貸マーケットへの賃貸不動産の供給は増加傾向にあり、供給過剰が懸念されるとの見方もありますが、東京圏においては、平成12年～平成16年の賃料変動指数は堅調に推移しており、東京圏における賃貸不動産の需給バランスが安定的に推移していることを示しています。本投資法人は、投資物件を選定するに当たり、立地条件、賃料水準、建物自体の特徴等から、テナント需要が現在だけでなく将来に亘っても十分に見込めることを最大の判断基準としております。

### レジデンス～都心回帰で今後もテナント需要は堅調

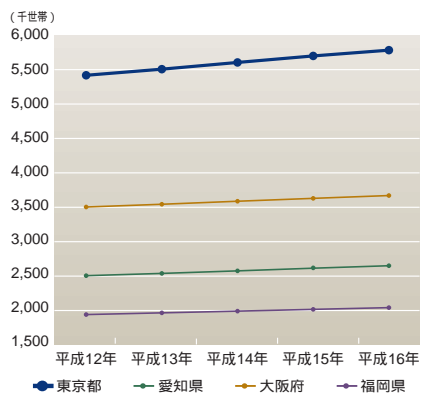
東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数に関しては平成12年以降、増加傾向にあります(なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、人口に関しては、今後の予測数値も増加傾向にあります。図B-1・図B-2参照)。これは、都心部への産業の集中、単身世帯・デュクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。この人口及び世帯数の増加に伴う住宅需要の高さから、東京都を中心とする投資エリアの賃貸住宅市場は、今後も引き続き堅調に推移していくものと考えられます。

図B-1 全国主要都府県別人口の推移(予想)



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口(平成14年3月推計)」

図B-2 全国主要都府県別世帯数の推移



(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口要覧」

(注)上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値を抜粋し、グラフ化したものです。

## 投資主の皆様へ

### 2 分散されたポートフォリオの構築

本投資法人はリスク分散のために、中規模オフィスビル及びレジデンスという複数タイプの物件に投資することで**用途の分散**を図ります。平成17年5月31日現在のポートフォリオのアセット区分は、中規模オフィスビル41.1%、レジデンス44.2%、ノンコア・アセット14.7%となっております。また、多数の物件への投資により、**棟数の分散**、及び**テナントの分散**を図ります。平成17年5月31日現在で本投資法人は23棟の物件を保有し、それらに入居するエンドテナントの総数は600を超えております。

これらにより、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を図ると共に、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。

#### 投資比率を厳格に決めています

##### コア・アセットへの投資比率

ポートフォリオの80%以上(取得価格ベース)をコア・アセットに集中的に投資します。

##### コア・アセットにおける投資比率

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

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(下図参照)にも投資していきます。

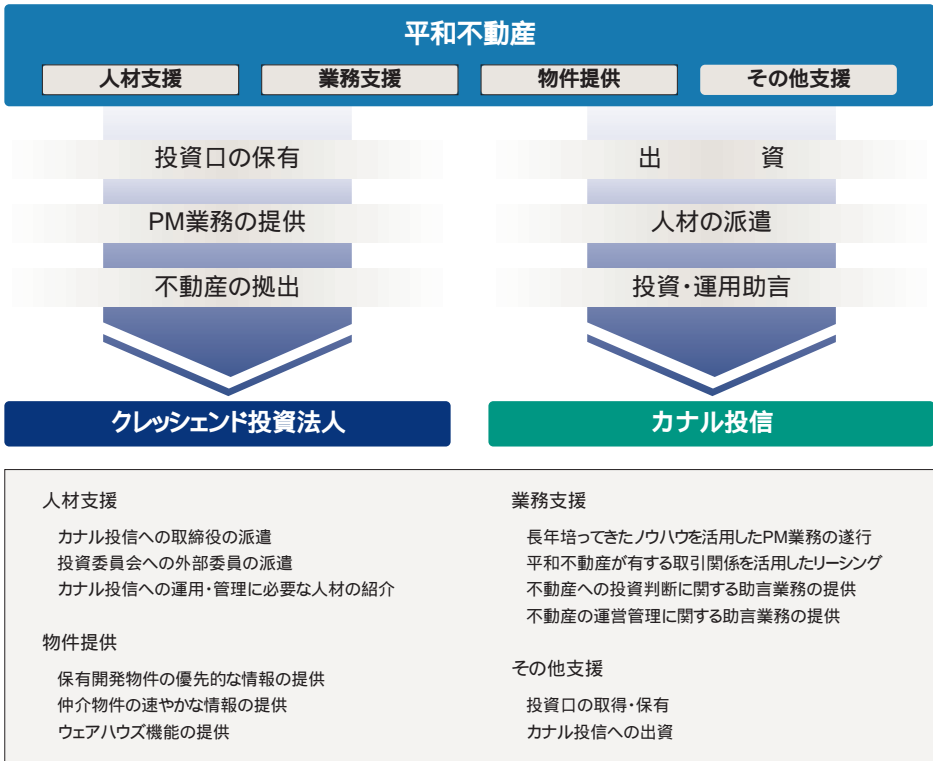
コア・アセット	80% ~	中規模オフィスビル	原則50% (30 ~ 70%)	第一投資エリア	70% ~
		レジデンス	原則50% (30 ~ 70%)	第二投資エリア	~ 30%
				第一投資エリア	60% ~
				第二投資エリア	~ 40%
ノンコア・アセット <sup>(注)</sup>		~ 20%			

(注)ノンコア・アセットとは、コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断した物件であり、地方中規模オフィスビル、地方レジデンス、都市型中規模商業ビル、ドミリータイプレジデンスの4類型をいいます。



### 3 平和不動産とのパートナーシップ

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社は、平成16年11月に業務提携に関する協定書を締結し、平和不動産株式会社と業務提携関係を構築しました。平和不動産株式会社は、東京証券取引所をはじめとした各証券取引所等へ必要施設を提供する等、不動産賃貸事業を主力とする総合不動産会社です。近年、不動産証券化・流動化事業にも進出しており、その一環として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社との業務提携に至っています。今後は、平和不動産株式会社からの仲介物件や開発案件等の供給面で、更なるパイプの拡大が期待されることです。





## 投資主の皆様へ

### 第7期の運用状況のご報告

平成17年3月8日に上場し、平成17年5月31日に上場後の初めての決算期末を迎えました。この間に、オフィスビル1棟とレジデンス1棟を取得致しました。また、新築レジデンス3棟も竣工と同時に取得すべく売買契約を締結致しました。これによって、上場時において、321億円であった保有不動産総額が本決算期末においては359億円となりました。期末後においても、数棟の不動産取得を予定しており、着実な成長を推進しております。

不動産の取得に当たりましては、足元の一口当たり分配金額を引き下げることのないよう留意しながら、将来に亘って優良な資産となる不動産を取得していくことを心がけて参りました。

レジデンスにつきましては、稼働率が高く、収益性の高い物件を取得するという方針をとっております。それに加え、有利な価格で取得して、かつ中長期的な安定運用を目指すために、稼働率が低くともできる限り新築に近い物件を取得し、取得後にテナント誘致業者を活用して稼働率を向上させるという戦略をとることによって、更なる安定収益の確保を目指しております。

例えば、平成17年3月31日に取得した「コスモグラフィア麻布十番」は、取得時の稼働率は16.2%でしたが、平成17年5月31日時点の稼働率は83.2%、平成17年6月30日時点の稼働率は96.9%(全29戸中28戸の稼働)と、当該物件取得後約3ヵ月でほぼ満室の稼働までリースアップ致しました。しかしながら、稼働率の低いレジデンスの取得を進めると、足元の分配金額が減少することになります。賃料減少を回避するために、稼働率向上に時間のかかりそうな物件等について

はマスターリース契約を活用した賃料保証を得る等の手法も講じております。

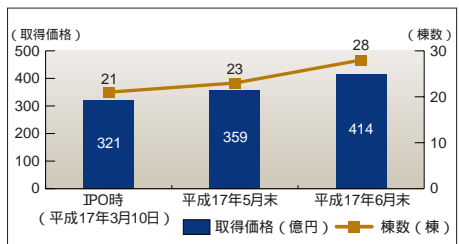
例えば、平成17年6月30日に取得した「エルミタージュ東神田」と「エルミタージュ東日本橋」は、マスターリース会社との間で固定賃料型のマスターリース契約を締結しました。これにより、実際の入居者の入居状況の如何にかかわらず、マスターリース会社から一定の賃料が支払われるため、運用開始時から安定した賃料収入を確保しております。

オフィスビルにつきましては、築年数に相応の賃料水準であることを前提に、築年数より先立地、周辺環境、ビルの外観、テナントの使いやすい構造及び設備を有しているか又は改修によって価値を上げることができるか等に重点をおいた判断基準として、既に一定以上の稼働率を有している物件を取得していくという方針をとっております。

保有資産全体では、オフィスビル、レジデンスの保有比率(取得価額ベース)を可能な範囲で、50:50に保ちながら成長を続けていく方針です。

これらの方針に基づき、足元の分配金額を確保しながら、将来に亘る優良資産を確保し、投資法人全体の規模拡大も図って参ります。

#### クレシェント投資法人 外部成長計画





## 外部成長戦略

### 第7期追加取得物件

Of  
-06

## NV 富岡ビル

NV Tomioka Building

NV富岡ビルは、東京外口東西線・都営大江戸線門前仲町駅徒歩4分の永代通りに面する8階建オフィスビルです。物件自体の視認性が高く、かつその規模、スペック等の面において相対的競争力を有することから、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

所在地：東京都江東区富岡二丁目1番9号

最寄駅：東京外口東西線「門前仲町」駅徒歩約4分

敷地面積：748.36㎡

延床面積：4,558.01㎡

構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート  
造陸屋根8階建

建築時期：平成2年12月



Re  
-15

## コスモグラシア麻布十番

Cosmo Gracia Azabujuuban

コスモグラシア麻布十番は、東京外口南北線・都営大江戸線麻布十番駅徒歩約3分のワンルームタイプレジデンスです。住宅地域として人気の高い麻布十番地区に存し、建物外観・住宅スペックいずれもトップクラスの物件(乾燥機付洗濯機・フルオートバス等)であることから、強いテナント訴求力を有する物件です。

所在地：東京都港区東麻布三丁目3番4号

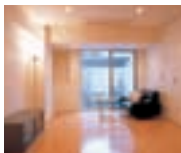
最寄駅：東京外口南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約3分

敷地面積：499.24㎡

延床面積：1,214.29㎡

構造・階層：鉄筋コンクリート造陸屋根  
合金メッキ鋼板葺8階建

建築時期：平成17年1月



## 投資主の皆様へ

### 第8期取得物件

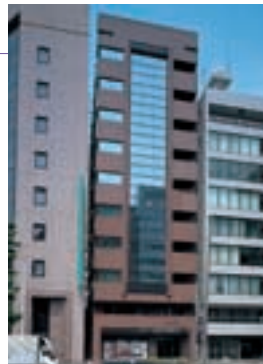
Of  
-07

#### 浜松町SSビル

Hamamatsuchou SS Building

浜松町SSビルは、JR各線浜松町駅徒歩約5分の第一京浜に面する10階建オフィスビルです。本物件は、JR各線に加え、都営各線、東京モノレール等にも連絡できるため交通利便性が高く、かつその規模、グレード等から安定したテナント需要を有する物件です。本書の日付現在、満室稼動となっております。

取得日：平成17年6月1日	延床面積：2,184.76㎡
所在地：東京都港区芝大門 二丁目12番9号	構造・階層：鉄骨造陸屋根10階建 竣工年月：平成3年12月
最寄駅：JR各線「浜松町」駅から徒歩約5分	
敷地面積：294.50㎡	



Of  
-08

#### 国際溜池ビル

Kokusai Tameike Building

国際溜池ビルは、東京メトロ銀座線・南北線溜池山王駅徒歩約1分の7階建オフィスビルです。本物件はテナント需要の高い赤坂地区に存し、かつ東京23区内のあらゆるオフィスエリアへの連絡が良好であるため、交通利便性に優れています。また、設備等に関しても標準的な設備水準を備えており、その立地性からマスコミ関連のテナント等の需要を中心として、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

取得日：平成17年7月15日	敷地面積：533.32㎡
所在地：東京都港区赤坂 二丁目12番10号	延床面積：3,089.73㎡
最寄駅：東京メトロ銀座線・南北線 「溜池山王」駅から徒歩約1分	構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建 竣工年月：平成4年2月



Re  
-16

#### アドバンテージ学芸大学

Advantage Gakugeidaigaku

アドバンテージ学芸大学は、東急東横線学芸大学駅徒歩約13分、都営バス清水停留所至近のワンルーム・デイクスタイルレジデンスです。住宅地域として人気の高い目黒地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

取得日：平成17年6月14日	敷地面積：268.70㎡
所在地：東京都目黒区 下目黒六丁目18番27号	延床面積：1,431.57㎡
最寄駅：東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約13分 都営バス「清水」停留所至近	構造・階層：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 竣工年月：平成17年3月



Re  
-17

## エルミタージュ東神田

Ermitazh Higashikanda

エルミタージュ東神田は、JR総武線浅草橋駅徒歩約2分、JR総武本線馬喰町・都営浅草線浅草橋駅徒歩約5分のワンルームタイプレジデンスです。本物件は大手町・丸の内エリアへのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

取得日	平成17年6月30日	都営浅草線「浅草橋」駅から
所在地	東京都千代田区 東神田三丁目1番9号	徒歩約5分
最寄駅	JR総武線「浅草橋」駅から 徒歩約2分、JR総武本線 「馬喰町」駅及び	敷地面積：262.06㎡ 延床面積：1,646.03㎡ 構造・階層：鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建 竣工年月：平成17年6月



Re  
-18

## エルミタージュ東日本橋

Ermitazh Higashinihonbashi

エルミタージュ東日本橋は、都営浅草線東日本橋駅徒歩約1分、都営新宿線馬喰横山駅徒歩約1分のワンルームタイプレジデンスです。本物件は大手町・丸の内エリアへのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

取得日	平成17年6月30日	敷地面積：312.76㎡
所在地	東京都中央区 東日本橋三丁目6番8号	延床面積：2,176.57㎡
最寄駅	都営新宿線「馬喰横山」駅 から徒歩約1分、都営浅草線 「東日本橋」駅から徒歩約1分	構造・階層：鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建 竣工年月：平成17年6月



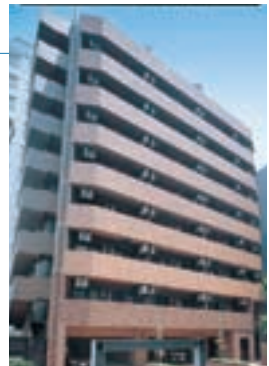
Re  
-19

## エルミタージュ練馬

Ermitazh Nerima

エルミタージュ練馬は、都営大江戸線・西武池袋線・東京メトロ有楽町線練馬駅徒歩約3分のワンルームタイプレジデンスです。最寄駅である練馬駅は複数の路線に連結しているため、都心部へのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

取得日	平成17年6月30日	敷地面積：368.78㎡
所在地	東京都練馬区 練馬三丁目1番12号	延床面積：1,294.63㎡
最寄駅	都営大江戸線、西武池袋線、 東京メトロ有楽町線「練馬」駅 から徒歩約3分	構造・階層：鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建 竣工年月：平成17年5月



## 投資主の皆様へ

### 内部成長戦略

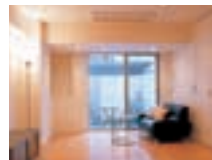
内部成長戦略のひとつの手法として、レジデンスにつきましては、稼働率の向上があります。本投資法人は、物件所在エリアや種別に最適なPM業者を入札方式にて選定し、このPM業者に、戦略的かつ効率的なテナント誘致活動をさせることで、各物件の稼働率向上に努めております。

物件取得後、稼働率を向上させた具体例を、平成17年3月31日に取得した「コスモグラシア麻布十番」でご説明致します。

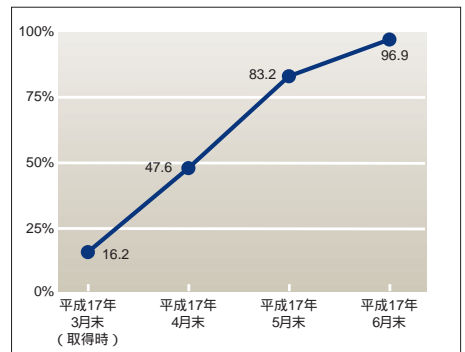
本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅から徒歩3分のワンルームタイプレジデンスで、住宅地域として人気の高い麻布十番地区に存し、建物外観・住宅スペックいずれもトップクラスの物件であることから、強いテナント訴求力を有する物件です。

竣工平成17年1月の本物件を、平成17年3月31日に取得した時の稼働率は16.2%でしたが、できる限り多くのテナント誘致業者に当該物件へのテナント誘致を依頼し、また広告ツールを物件周辺の飲食店舗等へ配布させる等のリーシング活動を実施することにより、平成17年5月31日時点の稼働率は83.2%、平成17年6月30日時点の稼働率は96.9%(全29戸中28戸の稼働)と、当該物件取得後約3ヵ月でほぼ満室の稼働までリースアップ致しました。

このように、物件取得後早期に稼働率を向上させることにより、収益の安定化を図ると共に、内部成長を実現させて頂いております。



「コスモグラシア麻布十番」稼働率の推移



## 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図るため、計画的かつ機動的な資金調達を行ってまいります。具体的には、長期固定借入を重視し、リファイナンスリスク(資金再調達リスク)を軽減するための返済期限の分散、また借入先の分散等を図ります。

平成17年6月30日現在、本投資法人の借入金の状況は以下の通りです。

### 短期借入金(極度ローン)

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無
株式会社東京三菱銀行 みずほ信託銀行株式会社	22億円	1.10%	平成17年3月29日	平成18年1月31日	有担保
みずほ信託銀行株式会社	14億円	1.10%	平成17年3月31日	平成18年1月31日	有担保
株式会社りそな銀行	11億円	1.07%	平成17年6月1日	平成18年1月31日	有担保
株式会社三井住友銀行	10.5億円	1.07%	平成17年6月14日	平成18年1月31日	有担保
株式会社あおぞら銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行	32.7億円	1.06%	平成17年6月30日	平成18年1月31日	有担保
合 計	90.2億円				

### 中期及び長期借入金(タームローン)

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無
株式会社東京三菱銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社りそな銀行	65億円	0.995%	平成17年3月10日	平成20年1月31日	有担保
株式会社東京三菱銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	65億円	1.57%	平成17年3月10日	平成22年1月29日	有担保
合 計	130億円				

## ポ ー ト フ ォ リ オ

### 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 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
中規模オフィスビル	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	1,286
	Of 02	紀文第一ビル	東京都中央区築地	平成 5 年 3 月	950	1,008
	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	1,438
	Of 04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿	平成 6 年 5 月	7,050	7,058
	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	1,570
	Of 06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成 2 年12月	2,500	2,500
レジデンス	Re 01	DJR北新宿	東京都新宿区北新宿	平成 4 年 2 月	495	522
	Re 02	コンコード舞浜	千葉県浦安市富士見	平成15年 3 月	960	1,009
	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	452
	Re 04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町	平成14年12月	970	982
	Re 05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年 4 月	660	647
	Re 06	エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛	平成元年 3 月	1,020	1,053
	Re 07	ブルーマーレ	東京都中央区佃	平成15年12月	1,230	1,249
	Re 08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町	平成15年12月	820	838
	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	671
	Re 10	ZESTY久が原	東京都大田区西嶺町	平成15年 9 月	310	316
	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	3,654
	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	1,583
	Re 13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町	平成10年 2 月	535	568
	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	1,386
	Re 15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年 1 月	1,260	1,268
ドミトリータイプレジデンス	Of 01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年 1 月	4,760	4,904
	Of 02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	平成 2 年 4 月	520	528
合 計					35,900	36,490



(平成17年5月31日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (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 (件)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
67,186	52,790	201	1,743.34	1,743.34			9	100.00	
53,118	38,441	201	1,246.91	1,246.91			7	100.00	
68,702	52,676	201	1,815.13	1,815.13			7	100.00	
107,747	93,022	83	5,423.94	5,423.94			1	100.00	バス・スルー
30,771	24,915	83	1,897.71	1,897.71			1	100.00	バス・スルー
28,071	20,654	64	3,736.53	3,404.75			5	91.12	
27,422	21,874	201	1,004.28	983.15	45	44	1	97.90	バス・スルー
43,027	37,833	201	1,726.56	1,726.56	83	83	1	100.00	バス・スルー
19,167	16,273	201	724.46	724.46	36	36	1	100.00	バス・スルー
36,825	34,290	201	1,232.38	1,232.38	24	15	1	100.00	固定賃料
24,841	22,724	201	836.36	836.36	21	18	1	100.00	固定賃料
50,820	39,606	201	2,555.42	2,301.93	26	23	1	90.08	バス・スルー
48,740	42,331	201	1,718.59	1,676.62	65	64	1	97.56	バス・スルー
27,507	25,926	201	876.03	876.03	21	19	1	100.00	固定賃料
26,261	24,048	201	1,167.36	1,167.36	48	37	1	100.00	固定賃料
11,448	10,172	201	507.12	507.12	16	16	1	100.00	バス・スルー
127,570	119,199	201	5,490.36	5,490.36	97	94	1	100.00	固定賃料
50,812	44,660	201	1,897.46	1,803.91	53	51	1	95.07	バス・スルー
26,454	21,372	201	1,548.72	1,383.15	27	24	1	89.31	バス・スルー
18,792	16,722	83	1,325.20	1,215.04	60	55	1	91.69	バス・スルー
13,049	8,728	62	1,116.78	928.89	29	24	1	83.18	バス・スルー
166,781	142,054	201	1,374.86	1,374.86			5	100.00	
26,962	23,466	201	1,684.02	1,684.02	127	127	1	100.00	固定賃料
1,102,082	933,776		42,649.52	41,443.98	778	730	51	97.17	

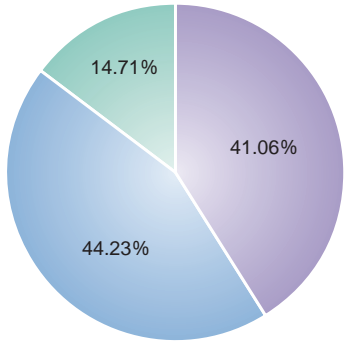


ポ ー ト フ ォ リ オ

(平成17年5月31日現在)

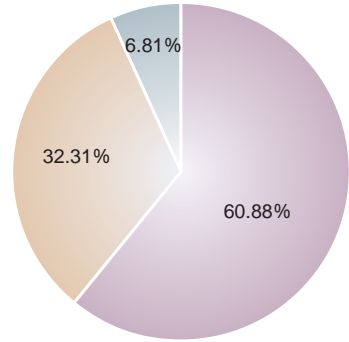
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [ 取 得 価 格 ベ ー ス ]

アセット区分



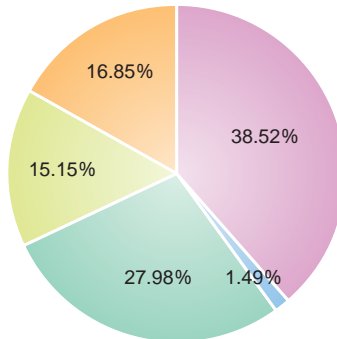
■ 中規模オフィス ■ レジデンス ■ ノンコア・アセット

投資地域区分



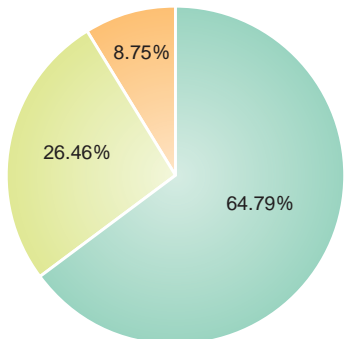
■ 都心5区( ) ■ 東京23区 ■ その他  
 ( ) 千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。

築年数区分(コア・アセット、ノンコア・アセット全体)

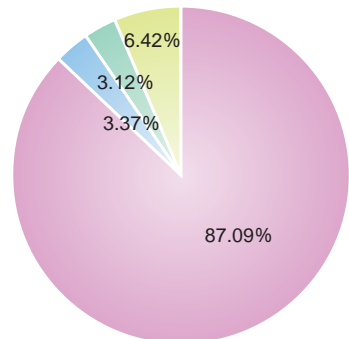


■ 5年未満  
 ■ 5年以上10年未満  
 ■ 10年以上15年未満  
 ■ 15年以上20年未満  
 ■ 20年以上

築年数区分(コア・アセット - オフィス)

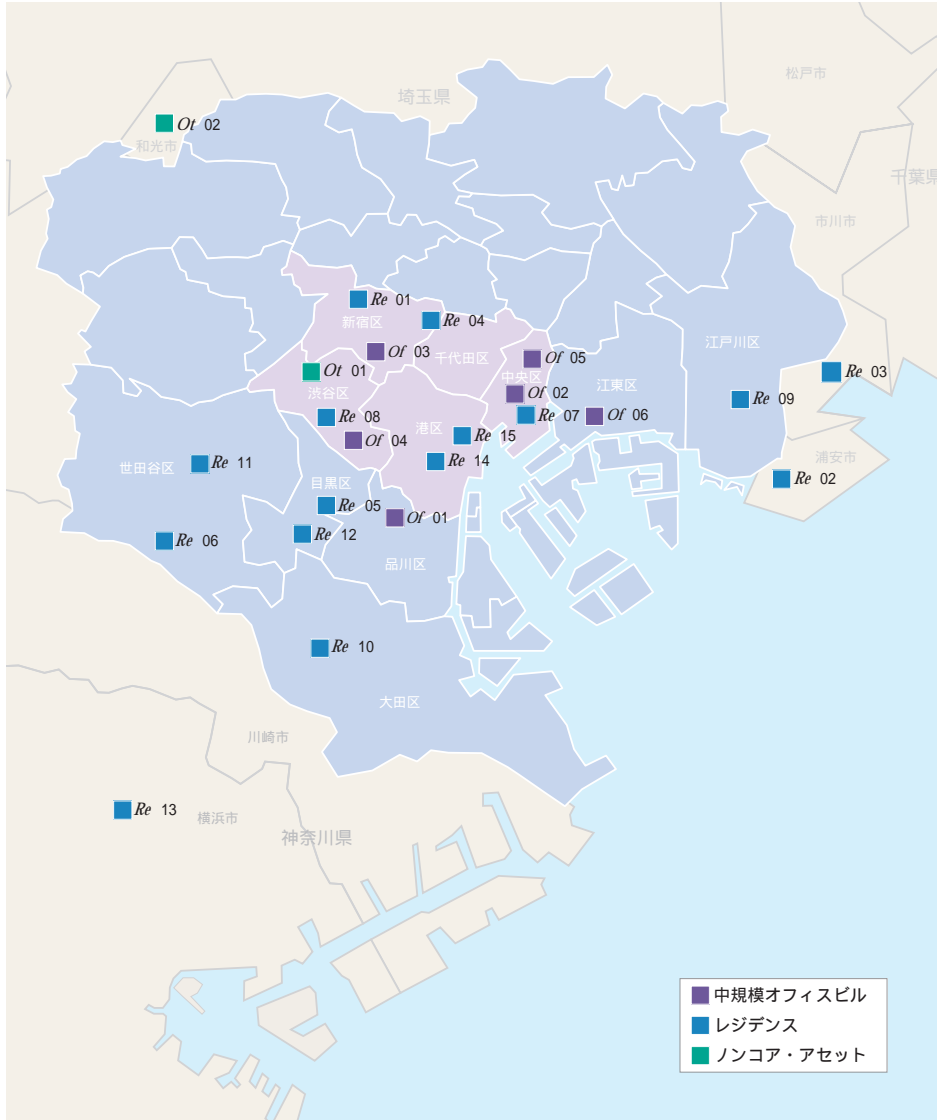


築年数区分(コア・アセット - レジデンス)



(平成17年5月31日現在)

## ポートフォリオ地図



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

Of  
-01

#### 朝日生命五反田ビル

Asahi Life Insurance Gotanda Building

朝日生命五反田ビルは、都営浅草線五反田駅至近、JR各線五反田駅徒歩約2~3分で、桜田通りに面する9階建オフィスビルです。交通接近性・利便性が高いことに加え、空室であった1階部分のリニューアル工事を実施し、新規テナントを誘致した結果、本書の日付現在、満室稼動となっております。

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



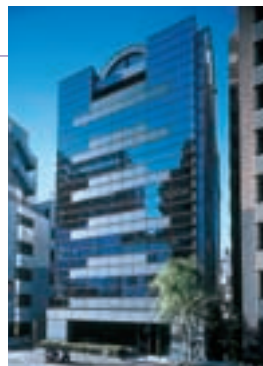
Of  
-02

#### 紀文第一ビル

Kibun Daiichi Building

紀文第一ビルは、東京メトロ日比谷線築地駅徒歩約4分の7階建オフィスビルです。本物件は築地地区にあって、その築年数、グレード等において相対的競争力を有することから、今後安定して高い稼働率を見込める物件です。本書の日付現在、満室稼動となっております。

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



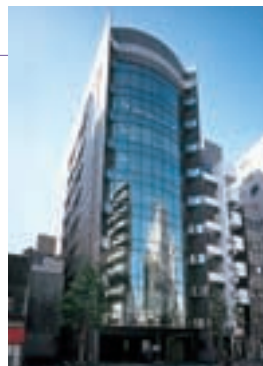
Of  
-03

#### 第百生命新宿ビル

Daihyaku Life Insurance Shinjuku Building

第百生命新宿ビルは、東京メトロ丸ノ内線新宿御苑前駅徒歩約1分の9階建オフィスビルです。本物件は、新宿御苑地区の中でも特に交通利便性が高く、かつグレード等においても相対的優位性を有することから、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。本書の日付現在、満室稼動となっております。

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



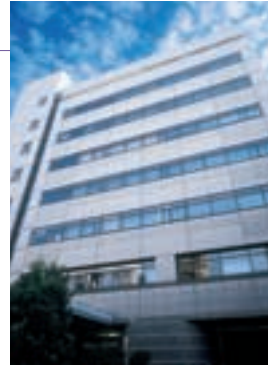
Of  
-04

## 恵比寿スクエア

Ebisu Square

恵比寿スクエアは、JR山手線、東京メトロ日比谷線恵比寿駅徒歩約5分の7階建オフィスビルです。本物件は、業務集積性が飛躍的に高まっている恵比寿地区にあって一定規模の床面積を有しており、あらゆる層のテナントからの需要を見込める物件であることから、今後も安定して高い稼働率を見込める物件です。

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



Of  
-05

## 水天宮平和ビル

Suitengu Heiwa Building

水天宮平和ビルは、東京メトロ半蔵門線水天宮前駅徒歩約2分、日比谷線人形町駅徒歩約4分の新大橋通りに面する9階建オフィスビルです。物件自体の視認性が高く、かつ丸の内・大手町地区へのアクセスが良好なことから、竣工以来高稼働率を維持しており、本書の日付現在においても満室稼働を維持しております。

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



Re  
-01

## DJR北新宿

DJR Kitashinjuku

DJR北新宿は、JR総武線大久保駅徒歩約7分のワンルームタイプレジデンスです。本物件はワンルーム需要の高い北新宿地区に存することに加え、外観・スペック等とも単身者ニーズにマッチしたものであることから、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

所在地：東京都新宿区北新宿一丁目29番10号  
敷地面積：333.22㎡  
延床面積：1,152.01㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造地下1階付8階建  
建築時期：平成4年2月  
賃貸可能戸数：45戸



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

Re  
-02

#### コンコード舞浜

Concord Maihama

コンコード舞浜は、JR京葉線舞浜駅徒歩約10分のワンルームタイプレジデンスです。ベッドタウンとして住宅需要の高い舞浜地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。本書の日付現在、満室稼動となっております。

所在地：千葉県浦安市富士見五丁目18番8号  
敷地面積：893.00㎡  
延床面積：1,856.01㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造6階建  
建築時期：平成15年3月  
賃貸可能戸数：83戸



Re  
-03

#### コンコード市川

Concord Ichikawa

コンコード市川は、東京メトロ東西線南行徳駅至近のワンルームタイプレジデンスです。ベッドタウンとして住宅需要の高い南行徳地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。本書の日付現在、満室稼動となっております。

所在地：千葉県市川市相之川四丁目8番7号  
敷地面積：218.22㎡  
延床面積：884.60㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造9階建  
建築時期：平成15年3月  
賃貸可能戸数：36戸



Re  
-04

#### FLEG神楽坂

FLEG Kagurazaka

FLEG神楽坂は、都営大江戸線牛込神楽坂駅徒歩5分、東京メトロ東西線飯田橋駅から徒歩7分のディンクスタイプレジデンスです。本物件は高級住宅地域として名高い神楽坂地区に存し、かつデザイン性の高い外観・スペック等を有することから今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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



Re  
-05

## FLEG目黒

FLEG Meguro

FLEG目黒は、東急目黒線不動前駅徒歩6分、JR山手線目黒駅徒歩約10分のワンルーム・ディンクスタイブレジデンスです。本物件は住宅地域として人気の高い目黒地区に存し、かつデザイン性の高い外観・スペック等を有することから今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

**所在地**：東京都目黒区下目黒二丁目15番10号  
**敷地面積**：213.45㎡  
**延床面積**：948.48㎡  
**構造・階層**：鉄骨鉄筋コンクリート造12階建  
**建築時期**：平成15年4月  
**賃貸可能戸数**：21戸



Re  
-06

## Eステージ上野毛

E-stage Kaminoge

Eステージ上野毛は、東急大井町線上野毛駅徒歩約6分のファミリータイプレジデンスです。本物件は富裕層、外国人層等に人気の高い上野毛地区に存し、かつ建物外観・スペックいずれも、重厚感・高級感を有するものであることから、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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



Re  
-07

## ブルーマーレ

Blue Mare

ブルーマーレは、東京メトロ有楽町線・都営大江戸線月島駅至近のワンルームタイプレジデンスです。近年、その交通利便性から住宅需要が飛躍的に高まっている月島地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

Re  
-08

#### マイア 渋谷 桜丘

Maia Shibuya Sakuragaoka

マイア渋谷桜丘は、JR各線渋谷駅徒歩約6分のワンルーム・ディンクスタイプレジデンスです。高級住宅地域として確固たる地位を築いてる渋谷地区にあり、建物外観・住宅スペックいずれもトップクラスの物件（乾燥機付洗濯機・TV付フルオートバス等）であることから、あらゆるテナント層から強い訴求力を有する物件です。

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



Re  
-09

#### レグルス 東葛西

Regulus Higashikasai

レグルス東葛西は、東京メトロ東西線葛西駅徒歩約8分のワンルームタイプレジデンスです。ベッドタウンとして住宅需要の高い葛西地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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

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



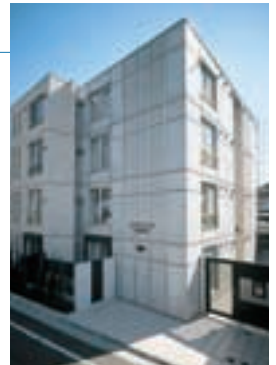
Re  
-10

#### ZESTY 久が原

Zesty Kugahara

ZESTY久が原は、東急池上線久が原駅徒歩約4分のディンクスタイプレジデンスです。住宅地域として人気の高い東急沿線地域にあり、かつディンクスタイプマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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





Re  
-11

## ミルム若林公園

Mirum Wakabayashi Koen

ミルム若林公園は、東急世田谷線若林駅徒歩約6分のディンクス・ファミリータイプレジデンスです。若林公園に隣接する等、閑静な住環境が形成されており、また建物外観・スペックいずれも近隣エリアでトップクラスの物件であることから、強いテナント訴求力を有し、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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



Re  
-12

## ミルム碑文谷

Mirum Himonya

ミルム碑文谷は、東急東横線学芸大学駅徒歩8分のワンルーム・ディンクスタイプレジデンスです。高級住宅地域として名高い碑文谷地区に存し、かつ建物外観・スペックいずれも近隣エリアでトップクラスの物件であることから、強いテナント訴求力を有し、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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



Re  
-13

## サンテラス反町公園

Sun Terrace Tanmachi Koen

サンテラス反町公園は、東急東横線反町駅徒歩約4分のファミリータイプレジデンスです。本物件は都心（渋谷等）への連絡性の良さに加え、横浜オフィスエリアへも通勤圏内であることから、豊富なテナント需要を取り込むことができ、中長期的に安定した収益を見込める物件です。

**所在地**：神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号  
**敷地面積**：467.75㎡  
**延床面積**：1,888.69㎡  
**構造・階層**：鉄骨鉄筋コンクリート造10階建  
**建築時期**：平成10年2月  
**賃貸可能戸数**：27戸



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

Re  
-14

#### メインステージ南麻布Ⅲ

Main Stage Minami Azabu Ⅲ

メインステージ南麻布Ⅲは、都営三田線白金高輪駅徒歩約7分のワンルームタイププレジデンスです。住宅地域として人気の高い麻布十番地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。

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



Ot  
-01

#### エムズ原宿

m Harajuku

エムズ原宿は、東京メトロ千代田線明治神宮前駅徒歩約3分の明治通りに面する都市型中規模商業ビルです。本物件は全国でも屈指の商業繁華性を有する表参道・青山地区に存し、あらゆる業種の店舗テナント等から高い訴求力を有しており、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。本書の日付現在、満室稼動となっております。

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



Ot  
-02

#### 和光学生ハイツ

Wako Gakusei Heights

和光学生ハイツは、東武東上線・東京メトロ有楽町線と光市駅徒歩約10分のドミトリータイププレジデンスです。本物件の存する和光市地区は都内の主要大学キャンパスへのアクセスが良好であるため、特に学生の単身者からのニーズが高く、また平成13年9月に全面リニューアル工事を実施し、各種設備等も充実しているため、ドミトリータイププレジデンスとして高い需要を有している物件です。

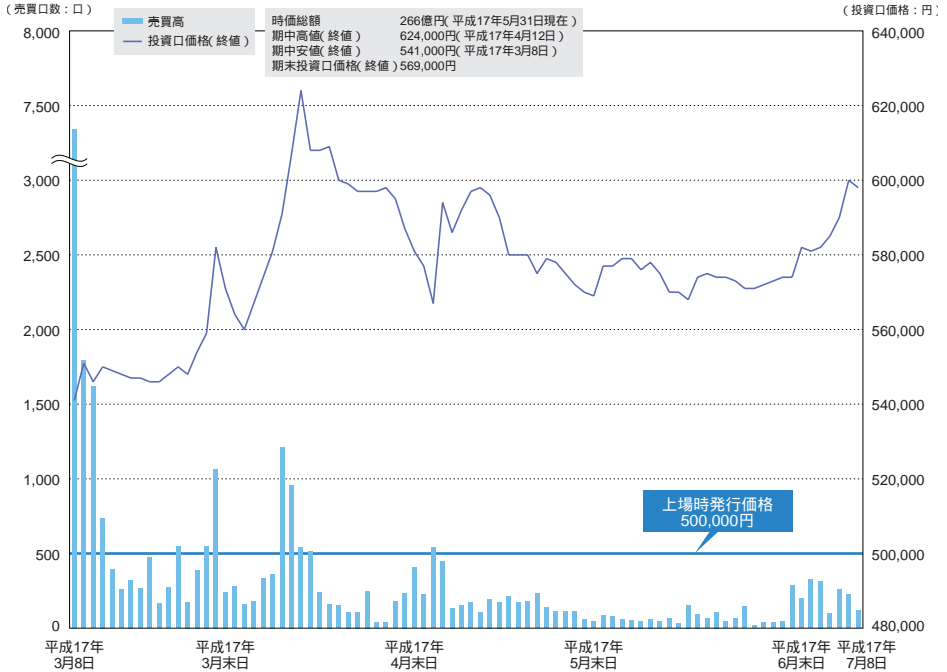
所在地：埼玉県和光市中央一丁目2番9号  
敷地面積：1,728.40㎡  
延床面積：3,434.07㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造5階建  
建築時期：平成2年4月  
賃貸可能戸数：127戸



## 投資口の状況

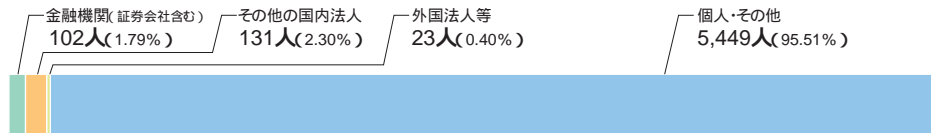
### 投資口価格の推移

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17年7月8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。

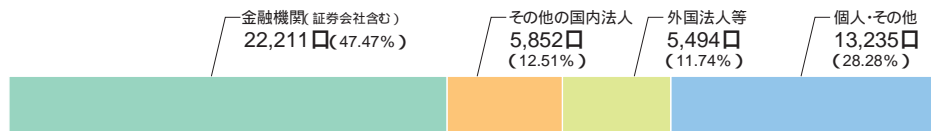


### 投資主の構成

投資主数ベース(5,705人)



投資口数ベース(46,792口)



## 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
			平成15年3月	平成15年9月	平成16年3月	平成16年9月	平成17年5月
営業成績	営業収益 <sup>(注2)</sup>	百万円	34		2	2	1,106
	営業費用	百万円	9	3	3	4	489
	営業利益又は損失( )	百万円	25	3	1	2	616
	経常利益又は損失( )	百万円	23	5	2	3	323
	当期純利益又は純損失 <sup>(注4)</sup>	百万円	19	5	2	4	322
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円					1,102
	不動産賃貸事業費用	百万円					330
	減価償却費	百万円					161
	賃貸NOI <sup>(注5)</sup>	百万円					933
	資本的支出額	百万円					32
	FFO <sup>(注6)</sup>	百万円	19	5	2	4	484
	1口当たりFFO <sup>(注7)</sup>	円	19,871	5,312	2,823	4,002	10,360
財産等の状況	総資産額	百万円	126	101	98	94	40,195
	有利子負債額	百万円					16,600
	期末総資産有利子負債比率	%					41.3
	純資産額	百万円	104	94	91	87	22,081
	1口当たり純資産額	円	104,566	94,687	91,864	87,862	471,901
	期末自己資本比率	%	82.7	93.3	92.9	92.5	54.9
分配金の状況	出資総額	百万円	100	100	100	100	21,770
	発行済投資口数 <sup>(注8)</sup>	口	1,000	1,000	1,000	1,000	46,792
	分配金総額	百万円					310
	配当性向	%	22.9				96.2
	1口当たり分配金額	円	4,566				6,640
	1口当たり利益分配金額	円	4,566				6,640
経営指標	1口当たり利益超過分配金額	円					
	総資産経常利益率又は損失率 <sup>(注9)</sup>	%	20.8	4.6	2.7	4.0	1.0
	年換算 <sup>(注9)</sup>	%					1.8
	自己資本利益率又は損失率 <sup>(注9)</sup>	%	21.0	5.3	3.0	4.5	2.2
	年換算 <sup>(注9)</sup>	%					4.0
ポートフォリオ	DSCR <sup>(注10)</sup>	倍					4.7
	当期運用日数 <sup>(注9)</sup>	日					201
	不動産等の帳簿価額 <sup>(注11)</sup>	百万円					36,420
	期末投資物件数 <sup>(注11)</sup>	件					23
	期末総賃貸可能面積 <sup>(注11)</sup>	m <sup>2</sup>					42,649.52
	期末テナント数 <sup>(注11)</sup>	件					51
期末稼働率 <sup>(注11)</sup>	%					97.2	

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

(注2) 第1期及び第5期に、私募によって組成されたファンド(第1期については、第5期の私募ファンドとは別のファンドです。)に対して匿名組合出資を行いました。これらのファンドは、それぞれ第3期及び第7期中に事業を終了しています。

(注3) 消費税及び地方消費税の会計処理については、第3期及び第6期以降は税抜方式、第4期及び第5期は税込方式によっています。

(注4) 第3期において本投資法人は、租税特別措置法第67条の15に定める利益分配金を損金算入し得るための要件を満たしていなかったため、法人税等が課税されています。

(注5) 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6) FFO = 当期純利益又は当期純損失 + 減価償却費

(注7) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口数

(注8) 平成16年10月19日付で投資口5口を1口に併合しています。

(注9) 第7期は実質的な運用開始日(平成16年11月12日)を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数201日により算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

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

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

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

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

(注10) DSCR = 金利償却前当期純利益 ÷ 支払利息

(注11) ポートフォリオの詳細については、「3 投資法人の運用資産の状況(3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

## (2) 当期の資産運用の経過

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

### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、カナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成14年1月31日に設立され、平成17年3月8日に東京証券取引所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）。本投資法人は、東京を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型REIT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おります。

### ② 運用環境

#### 中規模オフィスビル賃貸マーケット

東京都心部のオフィスビル賃貸マーケット状況としては、従来から懸念されていた「2003年問題」にも終息感が見られ、ハイスベックな大規模オフィスビルの大量供給に加えて、大企業・外資系企業等の集約・統合移転が活発化したことにより、大規模オフィスビルを中心として相応の空室率の改善が見られました。また、景況感の改善とともに企業の拡張移転ニーズも顕在化してきており、結果として賃料下落にも底入れ感が出始めてきています。株式会社オフィスビル総合研究所の調査によれば、東京23区内オフィスビルの成約面積は年間ベースで160万坪を超え、統計上（平成6年以降）過去最高水準となりました。中規模オフィスビルに関しては、このような景況感の改善等により、エリアによっては、賃料下落の底入れ及び反転傾向も見られます。立地条件・建物スペック・築年数等の要因により二極化が進み、テナント需要を取り込める物件とそうでない物件の色分けが鮮明になっています。

#### レジデンス賃貸マーケット

東京都心部への人口流入の増加基調は変わっており、テナント需要は旺盛で、賃料相場は安定しています。東京都の賃貸マーケットへの賃貸不動産の供給は増加傾向にあり、供給過剰が懸念されるとの見方もありますが、東京圏においては、平成12年～平成16年の賃料変動は堅調に推移しています。以上のことから、賃貸不動産の需給バランスは安定的に推移しているものと思われます。

#### 不動産売買マーケット

平成16年度の地価公示価格においては、東京圏の商業地・住宅地とも前年度より地価上昇ポイントが増加する等、不動産売買マーケットの特に人気エリアにおいて、価格上昇トレンドが鮮明化してきました。特に収益物件に関しては、J-REIT各社及び私募ファンド各社の買意欲は旺盛であり、「品薄感」が広がっています。一方で、このマーケット状況を見て保有物件を売り出す供給者側も多くありますが、取引価格は全般的に上昇傾向にあります。この取引価格の上昇は、エリアや不動産種別に偏的に表れています。

### ③ 運用実績

#### 外部成長

本投資法人は、平成17年2月2日付新投資口発行及び投資口売出自論見書に取得済資産として記載済みの18物件（取得価格の合計：22,170百万円）に加えて、取得予定資産として記載済みの3物件（取得価格の合計：9,970百万円）を平成17年3月10日に取得しました。更に、平成17年3月29日に中規模オフィスビルとしてNV富岡ビル（取得価格2,500百万円、東京都江東区富岡二丁目1番3・1番18、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、延床面積4,558.01㎡）平成17年3月31日にレジデンスとしてコスモグラフィア麻布十番（取得価格1,260百万円、東京都港区東麻布三丁目3番4、鉄筋コンクリート造陸屋根合金メッキ銅板葺8階建、延床面積1,214.29㎡、29戸）を追加取得しました。これらの結果、当期末時点での保有資産は、中規模オフィスビル6物件（取得価格の総額：14,740百万円）、レジデンス15物件（取得価格の総額：15,880百万円）、ノンコア・アセット2物件（取得価格の総額：5,280百万円）となりました。

#### 内部成長

平成17年3月31日に取得したコスモグラフィア麻布十番（29戸）については、新築物件であり、取得時の稼働率は16.20%でした。そこで、重点的に賃貸募集活動を実施することで、平成17年5月末現在の稼働率は83.18%に達しました。このように、常に空室部分の早期リースアップに努めております。

### ④ 資金調達概要

上記の物件取得に当たり、新投資口発行による資金調達に加えて、複数の適格機関投資家より借入れを行って参りました。

平成17年3月10日に取得した3物件の取得資金への充当及びリファイナンスを行うため、合計13,000百万円のチームローンを行いました。更に、新規物件取得における機動的な対応を可能にするため、複数の金融機関との間で「極度ローン（短期借入金）基本契約」を締結し、上記の2物件の追加取得に際しては、当該極度ローン（合計3,600百万円）による借入れを行いました。これらの結果、当期末時点での借入れは、16,600百万円（期末総資産有利子負債比率41.3%）となっています。

### 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1,106百万円、営業利益616百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は323百万円、当期純利益は322百万円を計上しました。分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,640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)

(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。

#### 【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6期	第7期
決算年月	平成16年9月	平成17年5月
最高		624,000
最低		541,000

(注)第6期につきましては、上場していませんでしたので該当がありません。

### (4) 分配金等の実績

当期(第7期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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6,640円としました。

期別	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額)	千円	4,566	5,312	8,135	12,137	310,713
利益留保額	千円					14
金銭の分配金総額	千円	4,566				310,698
(1口当たり分配金)	円	(4,566)	( )	( )	( )	(6,640)
うち利益分配金総額	千円	4,566				310,698
(1口当たり利益分配金)	円	(4,566)	( )	( )	( )	(6,640)
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

最近の我が国経済は、景気指標において改善傾向が報じられ、企業収益の改善が続き、設備投資が増加、更に雇用の改善により個人消費も緩やかに増加する等、若干の景気回復の兆しを見せています。当業界においては、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産ファンドのウェイトが高まり、不動産流動化市場が活性化しました。この活性化により、J-REITでは、平成17年5月末現在、東京証券取引所上場銘柄は16銘柄となり、その組入資産総額も約2兆円（対前年同月比1.33倍）となりました。

このような事業環境下において、本投資法人は、運用ガイドラインに則り、下記の通り、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」を目指して参ります。

### ①外部成長

物件情報ルートをより拡大することにより、着実な外部成長を実現することとします。業務提携先である平和不動産株式会社の保有・開発・仲介物件の情報及び既存の情報ルートに加えて、直接の物件提供先である優良デベロッパーや事業会社等との情報ルートを多く確保することにより、優良な物件の取得に努めます。できる限り早期に運用資産1,000億円の達成を目指します。

### ②内部成長

各運用資産の賃料マーケット動向を常に意識して、テナント退去時にはできる限り早期に新規テナント誘致に努めます。計画的かつ迅速な修繕を行うことで、運用資産の陳腐化・価値低減を抑えるとともに、入居テナントの満足度向上に努めます。

また、長期固定借入れを重視し、返済期限・借入先の分散を図り、借入余力を確保する等の基本方針に基づく財務戦略を適宜実施して行くものとします。

### ③一層の適時開示の推進

法令等に則り情報の適時開示に努めるとともに、法定外の情報についても、投資家にとって有用な情報については、本投資法人のホームページ等により積極的に情報開示を図ります。



## (6) 決算後に生じた重要な事実

### ① 資金の調達

下記②の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。

<b>(イ)第3極度ローン・グループ</b>	
(借入先)	株式会社りそな銀行
(借入金額)	1,100百万円
(借入条件)	金利 年1.07%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年6月1日
(返済期限)	平成18年1月31日
(担保提供資産)	下記②を含む全保有物件

<b>(ロ)第4極度ローン・グループ</b>	
(借入先)	株式会社三井住友銀行
(借入金額)	1,050百万円
(借入条件)	金利 年1.07%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年6月14日
(返済期限)	平成18年1月31日
(担保提供資産)	下記②を含む全保有物件

<b>(ハ)第5極度ローン・グループ</b>	
(借入先)	株式会社あおぞら銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行
(借入金額)	3,270百万円
(借入条件)	金利 年1.06%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年6月30日
(返済期限)	平成18年1月31日
(担保提供資産)	下記②を含む全保有物件

<b>(ニ)第6極度ローン・グループ</b>	
(借入先)	中央三井信託銀行株式会社
(借入金額)	2,890百万円
(借入条件)	金利 年1.06%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年7月15日
(返済期限)	平成18年1月31日
(担保提供資産)	下記②を含む全保有物件

### ② 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、第7期の決算日後、下記の資産を取得しました。

<b>(イ)Of-07 浜松町SSビル</b>	
取得日	平成17年6月1日
取得価格	1,530百万円(消費税等別)
所在地	東京都港区芝大門2-12-9
用途	事務所
建築時期	平成3年12月16日
構造	鉄骨造陸屋根10階建
延床面積	2,184.76㎡
総賃貸可能面積	1,822.32㎡

<b>(ロ)Of-08 国際溜池ビル</b>	
取得日	平成17年7月15日
取得価格	2,700百万円(消費税等別)
所在地	東京都港区赤坂2-12-10
用途	事務所
建築時期	平成4年2月28日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
延床面積	3,089.73㎡
総賃貸可能面積	2,285.32㎡

<b>(ハ)Re-16 アドバンテージ学芸大学</b>	
取得日	平成17年6月14日
取得価格	1,000百万円(消費税等別)
所在地	東京都目黒区下目黒6-18-27
用途	共同住宅
建築時期	平成17年3月4日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
延床面積	1,431.57㎡
総賃貸可能面積	1,217.46㎡

<b>(ニ)Re-17 エルミタージュ東神田</b>	
取得日	平成17年6月30日
取得価格	1,100百万円(消費税等別)
所在地	東京都千代田区東神田3-1-9
用途	共同住宅
建築時期	平成17年6月7日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
延床面積	1,596.11㎡
総賃貸可能面積	1,462.18㎡

<b>(ホ)Re-18 エルミタージュ東日本橋</b>	
取得日	平成17年6月30日
取得価格	1,210百万円(消費税等別)
所在地	東京都中央区東日本橋3-6-8
用途	共同住宅
建築時期	平成17年6月2日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
延床面積	2,101.31㎡
総賃貸可能面積	1,684.40㎡

<b>(ヘ)Re-19 エルミタージュ練馬</b>	
取得日	平成17年6月30日
取得価格	690百万円(消費税等別)
所在地	東京都練馬区練馬3-1-12
用途	共同住宅
建築時期	平成17年5月25日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
延床面積	1,200.77㎡
総賃貸可能面積	1,024.52㎡

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		平成15年3月31日現在	平成15年9月30日現在	平成16年3月31日現在	平成16年9月30日現在	平成17年5月31日現在
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	1,000	1,000	1,000	1,000	46,792
出資総額	百万円	100	100	100	100	21,770
投資主数	人	1	1	1	1	5,705

### (2) 主要な投資主

平成17年5月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合 (%)
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1番10号	2,272	4.85
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,272	4.85
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	2,272	4.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,010	4.29
バイオビジョン・インベストメンツ・リミテッド	WIGMORE STREET 94, GB-W1U 3RF, LONDON	2,000	4.27
資産管理サービス信託銀行株式会社 金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー-Z棟	1,237	2.64
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	1,161	2.48
マスマチュアル生命保険株式会社	東京都渋谷区桜丘町26番1号	1,124	2.40
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	747	1.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	740	1.58
合 計		15,835	33.84

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

### (3) 執行役員及び監督役員

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	轉 充宏	カナル投信株式会社 代表取締役
監督役員	高木 施文	ホワイト&ケース神田橋法律事務所 弁護士
監督役員	杉浦 孝司	社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属 中小企業診断士

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

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

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

### (4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17年5月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社は以下の通りです。

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

(注)平成17年3月に実施した公募増資に際し、野村證券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、日興シエグループ証券株式会社、三菱証券株式会社、みずほ証券株式会社、及びコスモ証券株式会社を引受人とする新投資口引受契約を締結し、投資口の募集に関する一般事務受託者(投信法第111条第1号)に選任しました。

上記に記載した公募は平成17年3月7日に払込が完了しており、本報告書作成日現在投資口の募集に関する委託業務は終了しています。

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	東京23区	33,939	84.4
	首都圏	2,481	6.2
	小計	36,420	90.6
預金その他の資産		3,774	9.4
資産総額計		40,195	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(信託不動産等については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2)「信託不動産」には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3)「首都圏」とは、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

#### (2) 主要な保有資産

平成17年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りです。

物件 番号	不動産の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
Of-04	恵比寿スクエア	7,121	5,423.94	5,423.94	100.0	9.8	事務所
Ot-01	エムズ原宿	4,785	1,374.86	1,374.86	100.0	15.1	店舗
Re-11	ミルーム若林公園	3,640	5,490.36	5,490.36	100.0	11.6	共同住宅
Of-06	NV富岡ビル	2,603	3,736.53	3,404.75	91.1	2.5	事務所
Re-12	ミルーム碑文谷	1,584	1,897.46	1,803.91	95.1	4.6	共同住宅
Of-05	水天宮平和ビル	1,573	1,897.71	1,897.71	100.0	2.8	事務所
Of-03	第百生命新宿ビル	1,412	1,815.13	1,815.13	100.0	6.2	事務所
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,402	1,325.20	1,215.04	91.7	1.7	共同住宅
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,340	1,116.78	928.89	83.2	1.2	共同住宅
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,296	1,743.34	1,743.34	100.0	6.1	事務所
合計		26,761	25,821.31	25,097.93	97.2	61.7	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産についてOf(中規模オフィスビル)、Re(レジデンス)、Ot(ノンコア・アセット)の3つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。

(注2)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注4)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注5)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

### (3) 不動産等組入資産明細

平成17年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

不動産の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	不動産 信託受益権	1,286	1,296
Of-02 紀文第一ビル	東京都中央区築地七丁目5番3号	不動産 信託受益権	1,008	950
Of-03 第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目1番9号	不動産 信託受益権	1,438	1,412
Of-04 恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号	不動産 信託受益権	7,058	7,121
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	不動産 信託受益権	1,570	1,573
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	不動産 信託受益権	2,500	2,603
中規模オフィスビル 小計			14,860	14,957
Re-01 DJR北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目29番10号	不動産 信託受益権	522	502
Re-02 コンコード舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号	不動産 信託受益権	1,009	969
Re-03 コンコード市川	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	不動産 信託受益権	452	439
Re-04 FLEG神楽坂	東京都新宿区南町34番1号	不動産 信託受益権	982	979
Re-05 FLEG目黒	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	不動産 信託受益権	647	666
Re-06 エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛一丁目33番13号	不動産 信託受益権	1,053	1,031
Re-07 ブルーマーレ	東京都中央区佃三丁目6番7号	不動産 信託受益権	1,249	1,241
Re-08 マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町30番12号	不動産 信託受益権	838	833
Re-09 レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	不動産 信託受益権	671	657
Re-10 ZESTY久が原	東京都大田区西嶺町19番3号	不動産 信託受益権	316	316
Re-11 ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	不動産 信託受益権	3,654	3,640
Re-12 ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	不動産 信託受益権	1,583	1,584
Re-13 サンテラス反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号	不動産 信託受益権	568	542
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布二丁目13番20号	不動産 信託受益権	1,386	1,402
Re-15 コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	不動産 信託受益権	1,268	1,340
レジデンス 小計			16,198	16,146
コア・アセット 小計			31,058	31,104
Ot-01 エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	不動産 信託受益権	4,904	4,785
Ot-02 和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	不動産 信託受益権	528	530
ノンコア・アセット 小計			5,432	5,316
合計			36,490	36,420

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

平成17年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下の通りです。

不動産の名称	第7期（H16.10.1～H17.5.31）			
	テナント総数 期末時点 （件）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業収入 期間中 （千円）	対総賃貸事業 収入比率 （％）
Of-01 朝日生命五反田ビル	9	100.0	67,186	6.1
Of-02 紀文第一ビル	7	100.0	53,118	4.8
Of-03 第百生命新宿ビル	7	100.0	68,702	6.2
Of-04 恵比寿スクエア	1	100.0	107,747	9.8
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	30,771	2.8
Of-06 NV富岡ビル	5	91.1	28,071	2.5
中規模オフィスビル 小計	30	97.9	355,596	32.3
Re-01 DJR北新宿	1	97.9	27,422	2.5
Re-02 コンコード舞浜	1	100.0	43,027	3.9
Re-03 コンコード市川	1	100.0	19,167	1.7
Re-04 FLEG神楽坂	1	100.0	36,825	3.3
Re-05 FLEG目黒	1	100.0	24,841	2.3
Re-06 エステージ上野毛	1	90.1	50,820	4.6
Re-07 ブルーマーレ	1	97.6	48,740	4.4
Re-08 マイア渋谷桜丘	1	100.0	27,507	2.5
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	26,261	2.4
Re-10 ZESTY久が原	1	100.0	11,448	1.0
Re-11 ミルーム若林公園	1	100.0	127,570	11.6
Re-12 ミルーム碑文谷	1	95.1	50,812	4.6
Re-13 サンテラス反町公園	1	89.3	26,454	2.4
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	91.7	18,792	1.7
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1	83.2	13,049	1.2
レジデンス 小計	15	96.3	552,741	50.2
コア・アセット 小計	45	97.0	908,338	82.4
Ot-01 エムズ原宿	5	100.0	166,781	15.1
Ot-02 和光学生ハイツ	1	100.0	26,962	2.4
ノンコア・アセット 小計	6	100.0	193,743	17.6
合 計	51	97.2	1,102,082	100.0

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

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

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

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

（注5）第6期は、物件を保有していないため記載を省略しています。

#### （４）特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。

（単位：百万円）

区分	種類	契約額等	時 価	
			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	13,000	13,000	157
合 計		13,000	13,000	157

（注1）スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

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

#### （５）その他資産の状況

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

平成17年5月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告書作成日現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。今後とも、中長期的な視野から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成し、修繕及び資本的支出を行って参ります。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Of-03 第百生命新宿ビル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自平成17年9月 至平成17年10月	8,000		
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自平成17年10月 至平成17年10月	7,000		
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区	昇降機改修工事	自平成17年12月 至平成18年1月	7,000		

### (2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、期中に行な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32,746千円であり、費用に区分された修繕費14,380千円と併せ、合計47,126千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額(千円)
Of-03 第百生命新宿ビル	東京都新宿区	4、5階空調設備更新工事	自平成16年12月 至平成17年1月	8,000
Ot-01 エムズ原宿	東京都渋谷区	5階入居対応工事	自平成17年3月 至平成17年4月	6,850
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区	エントランス改修工事	自平成17年4月 至平成17年5月	4,500
Of-03 第百生命新宿ビル	東京都新宿区	6階空調設備更新工事	自平成17年4月 至平成17年5月	3,750
その他		セキュリティ機器導入等	自平成16年12月 至平成17年5月	9,646
合計				32,746

### (3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位:千円)

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日
前期末積立金残高					
当期積立額					322,725
当期積立金取崩額					28,137
次期繰越額					294,587

## 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6期	第7期
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日
(a) 資産運用委託報酬	187	121,642
(b) 資産保管委託報酬	620	960
(c) 一般事務委託報酬	782	7,992
(d) 役員報酬	960	1,840
(e) 会計監査人報酬	550	550
(f) その他営業費用	1,559	26,703
合計	4,659	159,688

(注)「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第7期は229,943千円あります。

### (2) 借入状況

平成17年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	前期未残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	平成17年3月29日		1,100	1.100%	平成18年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社			1,100					
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月31日		1,400	1.100%	平成18年1月31日			
	小計			3,600					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	平成17年3月10日		900	0.995%	平成20年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行			800					
	中央三井信託銀行株式会社			800					
	みずほ信託銀行株式会社			800					
	株式会社三井住友銀行			800					
	三菱信託銀行株式会社			800					
	株式会社ユーエフジェイ銀行			800					
	株式会社りそな銀行			800					
	株式会社東京三菱銀行			900	1.570%	平成22年1月29日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行			800					
	中央三井信託銀行株式会社			800					
	みずほ信託銀行株式会社			800					
	株式会社三井住友銀行			800					
	三菱信託銀行株式会社			800					
株式会社ユーエフジェイ銀行		800							
株式会社りそな銀行		800							
小計			13,000						
合計				16,600					

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

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

### (3) 投資法人債

該当事項はありません。



## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況

不動産の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Of-01 朝日生命五反田ビル	平成16年11月12日	1,290				
Of-02 紀文第一ビル	平成16年11月12日	950				
Of-03 第百生命新宿ビル	平成16年11月12日	1,400				
Of-04 恵比寿スクエア	平成17年3月10日	7,050				
Of-05 水天宮平和ビル	平成17年3月10日	1,550				
Of-06 NV富岡ビル	平成17年3月29日	2,500				
中規模オフィスビル 小計		14,740				
Re-01 DJR北新宿	平成16年11月12日	495				
Re-02 コンコード舞浜	平成16年11月12日	960				
Re-03 コンコード市川	平成16年11月12日	430				
Re-04 FLEG神楽坂	平成16年11月12日	970				
Re-05 FLEG目黒	平成16年11月12日	660				
Re-06 エステージ上野毛	平成16年11月12日	1,020				
Re-07 ブルーマーレ	平成16年11月12日	1,230				
Re-08 マイア渋谷桜丘	平成16年11月12日	820				
Re-09 レグルス東葛西	平成16年11月12日	650				
Re-10 ZESTY久が原	平成16年11月12日	310				
Re-11 ミルルーム若林公園	平成16年11月12日	3,610				
Re-12 ミルルーム碑文谷	平成16年11月12日	1,560				
Re-13 サンテラス反町公園	平成16年11月12日	535				
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	平成17年3月10日	1,370				
Re-15 コスモグラシア麻布十番	平成17年3月31日	1,260				
レジデンス 小計		15,880				
コア・アセット 小計		30,620				
Ot-01 エムズ原宿	平成16年11月12日	4,760				
Ot-02 和光学生ハイツ	平成16年11月12日	520				
ノンコア・アセット 小計		5,280				
合計		35,900				

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

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産の名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	調査価格 (百万円)	
信託 不動産	Of-01	朝日生命五反田ビル	平成16年11月12日	1,290	1,290
	Of-02	紀文第一ビル	平成16年11月12日	950	980
	Of-03	第百生命新宿ビル	平成16年11月12日	1,400	1,460
	Of-04	恵比寿スクエア	平成17年3月10日	7,050	7,090
	Of-05	水天宮平和ビル	平成17年3月10日	1,550	1,550
	Of-06	NV富岡ビル	平成17年3月29日	2,500	2,500
	Re-01	DJR北新宿	平成16年11月12日	495	521
	Re-02	コンコード舞浜	平成16年11月12日	960	950
	Re-03	コンコード市川	平成16年11月12日	430	433
	Re-04	FLEG神楽坂	平成16年11月12日	970	976
	Re-05	FLEG目黒	平成16年11月12日	660	648
	Re-06	エステージ上野毛	平成16年11月12日	1,020	1,070
	Re-07	ブルーマーレ	平成16年11月12日	1,230	1,270
	Re-08	マイア渋谷桜丘	平成16年11月12日	820	828
	Re-09	レグルス東葛西	平成16年11月12日	650	665
	Re-10	ZESTY久が原	平成16年11月12日	310	320
	Re-11	ミルーム若林公園	平成16年11月12日	3,610	3,600
	Re-12	ミルーム碑文谷	平成16年11月12日	1,560	1,580
	Re-13	サンテラス反町公園	平成16年11月12日	535	555
	Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	平成17年3月10日	1,370	1,410
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	平成17年3月31日	1,260	1,266	
Ot-01	エムズ原宿	平成16年11月12日	4,760	4,770	
Ot-02	和光学生ハイツ	平成16年11月12日	520	529	
	合計		35,900	36,261	

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

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

### (4) 利害関係人等との取引状況等

#### ①取引状況

該当事項はありません。

#### ②利害関係人等への支払手数料等の金額

(単位:千円)

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払額(B)	
損害保険料	3,079	平和サービス株式会社	3,079	100.0%

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

(注2)上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。  
平和サービス株式会社 13,227千円

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

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

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「貸借対照表」及び「損益計算書」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

#### (1)投資主総会

当期において、本投資法人の投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	議案	概要
平成16年10月27日	資産運用委託契約に係る変更契約及び覚書の締結	投資信託委託業者に支払う運用報酬の定義及び計算方法等について変更するとともに、平成16年11月12日付取得物件に係る取得報酬の料率を本来の料率に50%を乗じた金額とする覚書を締結しました。
	規約の一部変更	主な変更点は以下の通りです。 ・上記契約の変更に伴う該当部分の変更 ・決算期の変更 ・分配可能金額の定義等の変更 ・法令の改正に伴う所要の変更
平成16年11月9日	資産運用委託契約に係る変更契約に関する覚書の修正	平成16年10月27日付で締結した資産運用委託契約に係る変更契約に関する覚書について、内容の明確化のため一部修正を行いました。
	規約の一部変更	執行役員及び監督役員の報酬額の上限額を1ヵ月につき1人当たり30万円から、80万円に変更しました。
平成17年1月6日	執行役員1名の選任	轉充宏が執行役員に選任されました。
	規約の一部変更	投資主総会の開催場所を東京都23区内に変更しました。

#### (2)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16年10月27日	投資口の私募に関する事務委託契約の締結	私募による新投資口の追加発行に際し、投資口の私募に関する事務をカナル投信株式会社に委託しました。
平成16年11月9日	一般事務委託契約（会計事務・機関運営等）の締結	会計事務等に係る一般事務受託会社を税理士法人平成会計社に、機関運営に係る一般事務受託会社を三菱信託銀行株式会社に変更しました。
平成17年1月26日	一般事務委託契約（会計事務等）の変更契約の締結	納税に係る一般事務受託会社を税理士法人平成会計社に変更することとし、平成16年11月9日付で締結した契約に当該業務を追加しました。
平成17年2月17日	新投資口引受契約の締結	公募による新投資口の追加発行及び売出しに際し、投資口の募集に関する一般事務を、引受会社（主幹事：野村證券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱証券株式会社、みずほ証券株式会社及びコスモ証券株式会社）に委託しました。
平成17年3月4日	タームローン契約及び極度ローン契約の締結	信託受益権の購入と短期借入金の借換を目的とする金融機関からの借入れを行うため、株式会社東京三菱銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社ユーエフジェイ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、みずほ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社との間で、タームローン契約及び極度ローン基本契約の締結を承認しました。

### (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

科目	期別	第7期 平成17年5月31日現在		第6期（ご参考） 平成16年9月30日現在	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
<b>(資産の部)</b>					
<b>I 流動資産</b>					
現金及び預金		774,551		1,791	
信託現金及び信託預金	*3	2,447,664			
営業未収入金		13,973			
未収受取分配金				980	
未収消費税等		348,171			
前払費用		48,225			
繰延税金資産		14			
その他の流動資産		2,512		386	
流動資産合計		3,635,113	9.0	3,158	3.3
<b>II 固定資産</b>					
<b>1.有形固定資産</b>					
信託建物	*3	10,870,523			
減価償却累計額		156,874	10,713,649		
信託構築物	*3	89,040			
減価償却累計額		2,007	87,033		
信託機械及び装置	*3	113,180			
減価償却累計額		2,993	110,186		
信託工具器具備品	*3	1,115			
減価償却累計額		29	1,085		
信託土地	*3		25,508,672		
建設仮勘定			7,251		
有形固定資産合計		36,427,877	90.6		
<b>2.無形固定資産</b>					
その他の無形固定資産		1,030			
無形固定資産合計		1,030	0.1		
<b>3.投資その他の資産</b>					
差入保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		116,220			
匿名組合出資金				75,000	
投資その他の資産合計		126,220	0.3	85,000	89.5
固定資産合計		36,555,128	91.0	85,000	89.5
<b>III 繰延資産</b>					
創業費		5,095		6,793	
繰延資産合計		5,095	0.0	6,793	7.2
資産合計		40,195,337	100.0	94,952	100.0

科 目	期 別	第7期 平成17年5月31日現在		第6期（ご参考） 平成16年9月30日現在	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		54,439		1,974	
短期借入金	*3	3,600,000			
未払金	*1	36,899		5,000	
未払費用		183,868			
未払法人税等		886		90	
前受金		180,234			
その他の流動負債		7,586		25	
流動負債合計		4,063,915	10.1	7,090	7.5
II 固定負債					
長期借入金	*3	13,000,000			
信託預り敷金保証金		1,050,228			
固定負債合計		14,050,228	35.0		
負債合計		18,114,143	45.1	7,090	7.5
(出資の部)					
I 出資総額					
出資総額	*4	21,770,480	54.1	100,000	105.3
II 剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		310,713		12,137	
剰余金合計		310,713	0.8	12,137	12.8
出資合計	*2,5,6	22,081,193	54.9	87,862	92.5
負債・出資合計		40,195,337	100.0	94,952	100.0

Ⅳ . 損益計算書  
Statement of Income

科 目	期 別	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日		第6期（ご参考） 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	
		金 額 （千円）	百分 比 （％）	金 額 （千円）	百分 比 （％）
（経常損益の部）					
Ⅰ 営業損益の部					
1. 営業収益					
貸貨事業収入	* 1	997,773			
その他貸貨事業収入	* 1	104,308			
受取分配金		4,470	1,106,552	100.0	2,445
2. 営業費用					
貸貨事業費用	* 1	330,201			
資産運用委託報酬		121,642		187	
資産保管委託報酬		960		620	
一般事務委託報酬		7,992		782	
役員報酬		1,840		960	
会計監査人報酬		550		550	
その他営業費用		26,703	489,889	44.3	1,559
営業利益又は営業損失（ ）			616,662	55.7	2,213
Ⅱ 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		3		0	
その他営業外収益		20	23	0.0	0
2. 営業外費用					
支払利息		128,813			
融資関連費用		88,593			
新投資口発行費		38,410			
投資口公開関連費用		35,237			
創業費償却		1,698	292,753	26.5	1,698
経常利益又は経常損失（ ）			323,932	29.3	3,912
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（ ）			323,932	29.3	3,912
法人税、住民税及び事業税		1,095		90	
法人税等調整額		14	1,081	0.1	90
当期純利益又は当期純損失（ ）			322,851	29.2	4,002
前期繰越損失			12,137		8,135
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）			310,713		12,137

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年6月31日	第6期（ご参考） 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日								
1. 匿名組合出資金の処理方法	<p>出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成16年10月1日から平成16年11月11日までで、同日付をもって匿名組合事業は終了しています。</p>	<p>出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成16年4月1日から平成16年6月30日まで、平成16年7月1日から平成16年9月30日までです。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0" data-bbox="266 544 538 635"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～50年	信託構築物	4～50年	信託機械及び装置	3～30年	信託工具器具備品	6年	
信託建物	3～50年									
信託構築物	4～50年									
信託機械及び装置	3～30年									
信託工具器具備品	6年									
3. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で毎期均等額を償却しています。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成17年3月7日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成17年3月7日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、675,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、675,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	<p>①創業費 同左 ②新投資口発行費</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、56,098千円です。</p>									



期 別 項 目	第7期	第6期（ご参考）
	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
5.ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	
6.不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p>	
7.消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 (会計方針の変更)</p> <p>従来、消費税及び地方消費税の処理については、税込方式によっていましたが、当期より税抜方式に変更しました。この変更は、当期より消費税等の納税について課税事業者を選択したことに伴い、消費税等の処理方法を見直し、より合理的な税抜方式を採用したものです。なお、この変更による経常損失及び税引前当期純損失への影響はありません。</p>

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	第7期	第6期（ご参考）																				
	平成17年5月31日現在	平成16年9月30日現在																				
*1 親会社に対する短期金銭債務		未払金 5,000千円																				
*2 出資総額の欠損の額		12,137千円																				
*3 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>信託現金及び信託預金</td><td>2,447,664</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>10,713,649</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>87,033</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>110,186</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>1,085</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>25,508,672</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>38,868,291</u></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>短期借入金</td><td>3,600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>13,000,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>16,600,000</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,447,664	信託建物	10,713,649	信託構築物	87,033	信託機械及び装置	110,186	信託工具器具備品	1,085	信託土地	25,508,672	合 計	<u>38,868,291</u>	短期借入金	3,600,000	長期借入金	13,000,000	合 計	<u>16,600,000</u>	
信託現金及び信託預金	2,447,664																					
信託建物	10,713,649																					
信託構築物	87,033																					
信託機械及び装置	110,186																					
信託工具器具備品	1,085																					
信託土地	25,508,672																					
合 計	<u>38,868,291</u>																					
短期借入金	3,600,000																					
長期借入金	13,000,000																					
合 計	<u>16,600,000</u>																					

項目	期別	第7期 平成17年5月31日現在		第6期（ご参考） 平成16年9月30日現在	
		*4 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 発行済投資口数	2,000,000口 46,792口	発行する投資口の総数 発行済投資口数
*5 投資口1口当たり純資産額		471,901円 本投資法人は平成16年10月19日付で5口を1口とする投資口併合を行っています。前期首に当該投資口併合が行われたと仮定した場合における前期の投資口1口当たり純資産額は、439,310円です。		87,862円	
*6 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額		50,000千円		50,000千円	

（損益計算書関係）

項目	期別	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日		第6期（ご参考） 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	
		*1 不動産賃貸事業損益の内訳	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 解約違約金 雑収入 計 不動産賃貸事業収益合計 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 公租公課 水道光熱費 修繕費 保険料 信託報酬 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益（A - B）	(単位：千円) 924,328 73,445 <u>997,773</u> 29,224 70,274 4,174 635 <u>104,308</u> 1,102,082 101,467 3,574 31,750 14,380 3,079 13,113 161,905 929 330,201 771,880	

（税効果会計関係）

項目	期別	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日		第6期（ご参考） 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	
		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生との主な原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	(単位：千円) 14 14 <u>14</u>	(繰延税金資産) 税務上の繰越欠損金 評価性引当額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)
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 (調整) 支払分配金の損金算入額 評価性引当額の増減 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.39%  37.78% 1.52% 0.24% <u>0.33%</u>		税引前当期純損失のため記載を省略しています。	

(重要な後発事象)

第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	第6期(ご参考) 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
<p>資金の借入れ並びに資産の取得について</p> <p>①資金の調達 下記②の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>(イ)第3極度ローン・グループ (借入先) 株式会社りそな銀行 (借入金額) 1,100百万円 (借入条件) 金利 年1.07%、 期限一括返済 (実施時期) 平成17年6月1日 (返済期限) 平成18年1月31日 (担保提供資産) 下記②を含む全保有物件</p> <p>(ロ)第4極度ローン・グループ (借入先) 株式会社三井住友銀行 (借入金額) 1,050百万円 (借入条件) 金利 年1.07%、 期限一括返済 (実施時期) 平成17年6月14日 (返済期限) 平成18年1月31日 (担保提供資産) 下記②を含む全保有物件</p> <p>(ハ)第5極度ローン・グループ (借入先) 株式会社あおぞら銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 (借入金額) 3,270百万円 (借入条件) 金利 年1.06%、 期限一括返済 (実施時期) 平成17年6月30日 (返済期限) 平成18年1月31日 (担保提供資産) 下記②を含む全保有物件</p> <p>(ニ)第6極度ローン・グループ (借入先) 中央三井信託銀行株式会社 (借入金額) 2,890百万円 (借入条件) 金利 年1.06%、 期限一括返済 (実施時期) 平成17年7月15日 (返済期限) 平成18年1月31日 (担保提供資産) 下記②を含む全保有物件</p> <p>②資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、第7期の決算日後、下記の資産を取得しました。 (取得価格) 総額8,230百万円(消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産) 国際溜池ビル 取得価格 2,700百万円(消費税等別) 所在地 東京都港区赤坂2-12-10 用途 事務所 建築時期 平成4年2月28日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建 延床面積 3,089.73㎡ 総賃貸可能面積 2,285.32㎡</p>	<p>(1)投資口の追加発行及び資金の借入れ並びに資産の取得について</p> <p>①投資口の追加発行 下記③の各物件の取得代金に充当するため、平成16年10月27日及び平成16年10月29日開催の役員会において、下記の通り投資口の追加発行を決議し、平成16年11月11日に実施しました。この結果、出資総額は6,872,480,000円、発行済投資口数は15,592口となっています。 (募集方法) 第三者割当 (追加発行口数) 15,392口 (発行価額) 1口当たり440,000円 (発行価額の総額) 6,772,480,000円 (払込期日) 平成16年11月11日 (分配起算日) 平成16年10月1日 (割当先及び割当口数) 有限会社カム 9,073口 有限会社ビーコンスリー 5,635口 有限会社クレッシェンド 684口</p> <p>②資金の借入れ 下記③の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。 (借入先) みずほ信託銀行株式会社 (借入金額) 16,150百万円 (借入条件) 金利 年1.60966%、 期限一括返済 (実施時期) 平成16年11月12日 (返済期限) 平成17年8月31日 (担保提供資産) 下記③の全物件</p> <p>③資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成16年11月12日付で下記の資産を取得しました。 (取得価格) 総額22,170百万円(消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産) エムズ原宿 取得価格 4,760百万円(消費税等別) 所在地 東京都渋谷区神宮前6-27-8 用途 店舗・事務所 建築時期 昭和45年1月30日 構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付5階建 延床面積 1,465.04㎡ 総賃貸可能面積 1,374.84㎡ ミルム若林公園 取得価格 3,610百万円(消費税等別) 所在地 東京都世田谷区若林4-33-14 用途 共同住宅 建築時期 平成16年2月13日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 延床面積 6,689.03㎡ 総賃貸可能面積 5,490.36㎡</p> <p>(2)投資口の併合について 発行済投資口数の見直しを行った結果、平成16年9月13日開催の投資主総会において発行済投資口数について5口を1口に併合して1,000口を200口とすることが承認可決され、平成16年10月19日に効力が発生しました。 なお、当期首に当該投資口の併合が行われたと仮定した場合における投資口1口当たりの純資産額は439,310円になります。</p>

項目	期 別	
	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	第6期（ご参考） 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
	（単位：円）	（単位：円）
I 当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	310,713,685	12,137,985
II 分配金の額	310,698,880	-
（投資口1口当たり分配金額）	（6,640）	（-）
III 次期繰越利益又は次期繰越損失（ ）	14,805	12,137,985
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口46,792の整数倍の最大値となる310,698,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に従い、分配金額を決定していますが、当期は未処理損失があるため、分配を行っていません。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 17 年 7 月 25 日

クレッシェンド投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指 定 社 員 公認会計士  
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士  
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、クレッシェンド投資法人の平成 16 年 10 月 1 日から平成 17 年 5 月 31 日までの第 7 期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。ただし、当監査法人は第 5 期決算期に会計監査人に選任されたので、資産運用報告書に記載されている事項のうち第 4 期決算期以前の会計に関する部分は、前任会計監査人の監査を受けた計算書類に基づき記載されている。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（第 5 期決算期以後の各決算期の会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

資金の借入及び資産の取得に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以 上

科 目	期 別	第7期	第6期（ご参考）
		自 平成16年10月1日 至 平成17年6月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
		金 額（千円）	金 額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（ ）		323,932	3,912
減価償却費		161,905	
創業費償却額		1,698	1,698
受取利息		3	
支払利息		128,813	
新投資口発行費		38,410	
営業未収入金の増加・減少額		13,973	
未収分配金の増加・減少額		980	748
未収消費税等の増加・減少額		348,171	
長期前払費用の増加・減少額		158,979	
営業未払金の増加・減少額		53,838	115
未払金の増加・減少額		1,260	
未払費用の増加・減少額		137,723	
前受金の増加・減少額		180,234	
預り金の増加・減少額		7,561	
その他		6,711	386
小計		508,519	1,735
利息の受取額		3	
利息の支払額		84,041	
法人税等の支払額		1,180	90
営業活動によるキャッシュ・フロー		423,300	1,825
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		36,559,144	
無形固定資産の取得による支出		1,030	
信託預り敷金保証金の収入		1,517,554	
信託預り敷金保証金の支出		467,326	
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		467,326	
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		1,517,554	
出資金の回収による収入		75,000	
投資活動によるキャッシュ・フロー		36,485,174	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増加額		3,600,000	
長期借入金の借入による収入		13,000,000	
投資口の発行による収入		21,632,069	
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,232,069	
IV 現金及び現金同等物の増加額		2,170,196	1,825
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,791	3,617
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	2,171,987	1,791

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。

このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第129条第4項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】(参考情報)

期 別 項 目	第7期	第6期(ご参考)
	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9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りリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【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	第7期		第6期(ご参考)	
	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日		自 平成16年4月1日 至 平成16年9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17年5月31日現在)	(単位：千円)	(平成16年9月30日現在)	(単位：千円)
	現金及び預金	774,551	現金及び預金	1,791
	信託現金及び信託預金	2,447,664	現金及び現金同等物	1,791
	信託預り敷金保証金対応 信託預金(注)	1,050,228		
	現金及び現金同等物	<u>2,171,987</u>		
	(注)テナントから預っている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。			



## ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

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

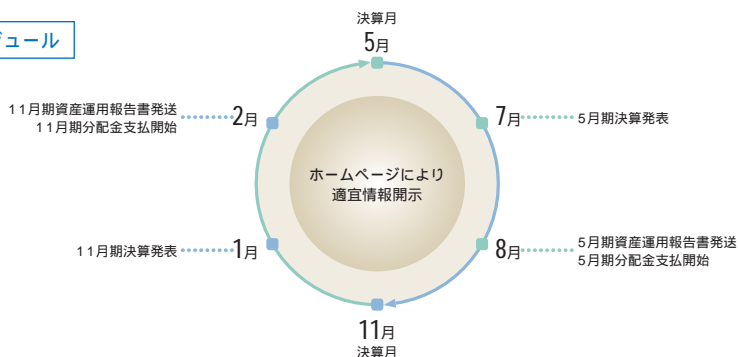
- ・本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- ・本投資法人が保有する各物件毎の稼働率を「ポートフォリオ」ページで原則として毎月15日に更新しています。
- ・これまでに発表したニュースや開示資料を「開示情報」ページでご覧いただけます。
- ・リスク情報を「投資リスク」ページに掲載しています。

今後もさまざまな情報を、わかりやすく配信して参ります。



## IRカレンダー

### 年間スケジュール



### IRカレンダー

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

## 投資主メモ

上場証券取引所  
決算期日  
分配金支払い確定基準日

名義書換等に関する  
お問い合わせ先

投資主総会  
公告掲載新聞

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

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

2年に1回以上開催  
日本経済新聞

