



CRESCENDO  
Investment Corporation

クレッシェンド投資法人

## 第8期 資産運用報告書

自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日

クレッシェンド投資法人  
東京都港区愛宕二丁目5番1号  
<http://www.c-inv.co.jp/>





## 決算ハイライト

### 一口当たり分配金額について

#### 第8期分配金額

第8期(平成17年6月1日～平成17年11月30日)分配金 **12,653円**

前期末時予想分配金額(12,043円)に比べて610円(+5.1%)増加しました。

第8期の営業期間は、平成17年6月1日～平成17年11月30日の183日間です。

### 決算ハイライト

	第8期(予想)	第8期実績	第9期(予想)
営業収益	1,515百万円	1,590百万円	1,710百万円
営業利益	-	793百万円	-
経常利益	564百万円	593百万円	666百万円
当期純利益	563百万円	592百万円	665百万円
一口当たり分配金	12,043円	12,653円	11,003円

本投資法人は、平成17年12月15日付で、公募による新投資口の発行(13,700口)を行っております。これにより、発行済投資口数は46,792口から60,492口に増加しました。第9期の一口当たり分配金(予想)は、発行済投資口数60,492口を基に計算しております。

## C o n t e n t s

決算ハイライト	02	資産運用報告書	32
・投資法人の概要	03	・貸借対照表	47
投資主の皆様へ	03	・損益計算書	49
外部成長戦略	08	・金銭の分配に係る計算書	55
内部成長戦略	14	・監査報告書	56
財務戦略	16	・キャッシュフロー計算書(参考情報)	57
投資口の状況	17	・投資主インフォメーション	59
ポートフォリオ	18		

## 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  
株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、  
平成17年11月30日に上場後2回目の決算を迎えましたので、  
投資主の皆様运用到の取り組み方針並びに  
第8期の運用の状況について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、東京都区部を中心とする投資エリアに存する中規模オフィスビル及びレジデンスをいいます。

1 コア・アセットへの集中投資

2 分散されたポートフォリオの構築

3 平和不動産とのパートナーシップ

内部成長

外部成長

運用資産の着実な成長

中長期的な安定収益の確保

## 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「東京都区部を中心とする投資エリアに存する中規模オフィスビル及びレジデンス」に集中投資していきます。

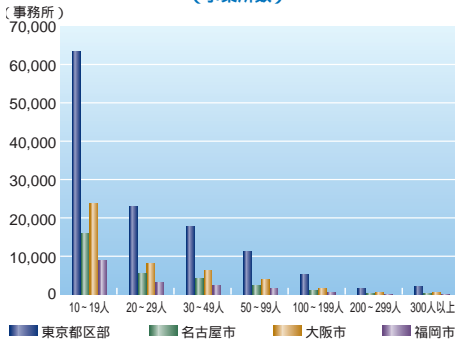
#### 中規模オフィスビル

中規模オフィスビルの主たるテナント層であると考えられる中小規模の事業所数の相対的な多さ

東京都区部における事業所数及び従業員の多さ

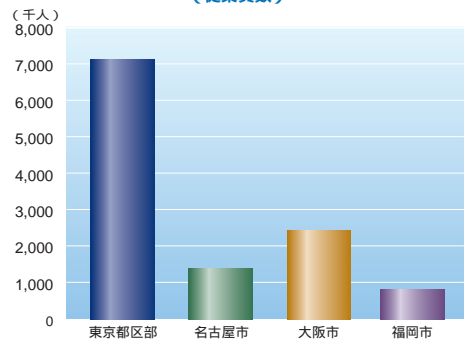
厚いテナント層による豊富なテナント需要

【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)



(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。

(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。

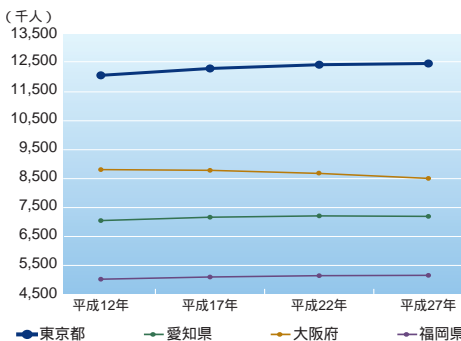
#### レジデンス

東京都における人口増加傾向

他の主要府県との比較における人口及び世帯数の多さ

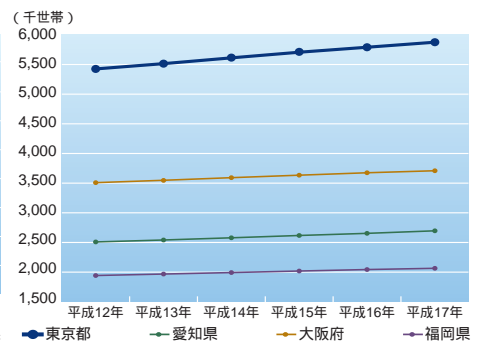
高い住宅需要に支えられた堅調なテナント需要

【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)」  
(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。

【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。

## 2 分散されたポートフォリオの構築

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

### コア・アセットへの投資比率

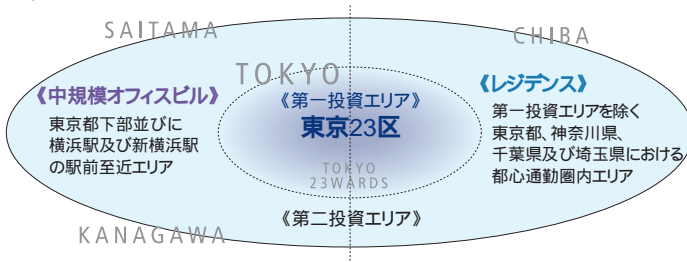
ポートフォリオの80%以上(取得価格ベース)をコア・アセットに集中投資していきます。

### コア・アセットにおける投資比率

収益変動リスクの極小化及び市場変動等による影響の抑制を図るとともに、中規模オフィスビル及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50%(取得価格ベース)を目途とします。また、第一投資エリア(東京23区)を主たる投資エリアと位置付けますが、各エリアのマーケット状況(取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等)を勘案しながら、第二投資エリア(下図参照)にも投資していきます。

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%
コア補強アセット <sup>(注)</sup>				第一投資エリア	60% ~
				第二投資エリア	~ 40%
			~ 20%		

(注) コア補強アセットとは、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、ドミナリーレジデンスの4類型を指します。



## 3 平和不動産とのパートナーシップ

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社と業務提携関係にある平和不動産株式会社は、今後も本投資法人への仲介物件の速やかな情報提供や開発物件の優先的な情報提供及び保有オフィスビルにおけるPM業務の実施並びにカナル投信株式会社への投資判断に関する助言の提供及び取締役の派遣等を通じ、より強固な業務提携関係を構築することを目指します。



## 投資主の皆様へ

### 第8期の運用状況のご報告及び今後の運用方針

#### 第8期の運用状況のご報告

本投資法人は、高騰が懸念される不動産市場において、既存の保有不動産に比して投資基準を落とさず且つできる限り割安な不動産を取得することで、ポートフォリオの質を維持しながら資産規模を拡大することを、当期における運用の最重点課題として参りました。また、稼働率の低い不動産又は新築未稼働の不動産をできる限り割安に取得し、当社において培ってきたテナント誘致のための様々な手法を駆使することで、取得後に運用収益を増加させるという戦略をとるべく努力して参りました。

これらの結果、当期末時点における保有不動産は、31棟49,380百万円（取得価額の合計）（前期末は23棟35,900百万円）となりました。

ポートフォリオについては、都心5区の比率は68.14%（前期末は60.88%）、取得価格で加重平均した平均築年数は10年5ヶ月（前期末は11年10ヶ月）、平均NOI利回りは5.45%（前期末は6.01%）となりました。これは、「不動産の価値の高さ」＝「テナント需要の強さ」という本投資法人の運用の基本スタンスに基づき、テナント需要の強い地域においてテナント需要の強い不動産を取得してきた結果であると考えております。

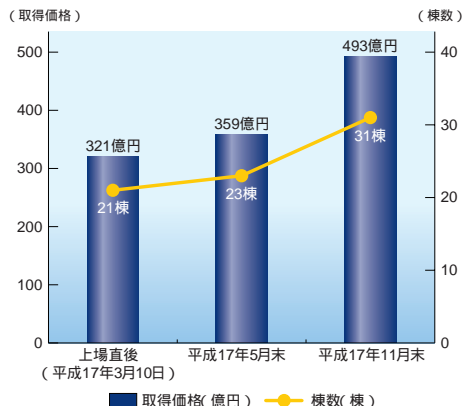
稼働率については、前期末の97.17%に対して、当期末は92.34%に低下しておりますが、これは、稼働率の低い又は未稼働の不動産を取得したこと及び恵比寿スクエア（Of-04）のテナント退去によるものです。しかし、恵比寿スクエア（Of-04）においては、平成17年12月に新規テナントとの間で賃貸借契約を締結済みであり、当該フロアにおける賃料は、既存の賃料から約13%の値上げを行っております。本投資法人が取得した物件については、早急なテナント誘致及び賃料の値上げが可能であると思われることか

ら、この部分は内部成長余力につながるものと考えております。

このように、順調に資産規模を拡大してきた結果、本投資法人が更なる躍進を遂げるためには、時価発行増資が必要と判断し、平成17年11月21日に開催された本投資法人の役員会において、公募による新投資口の発行を決議致しました。（本投資法人が資産規模の拡大を図る理由は2つございます。1つは、資産規模の拡大により保有棟数及びテナント数が増えることでポートフォリオとして数の分散が図れること、もう1つは、投資口の増加により流動性が高まることです。）

上記公募増資による資金調達、新規不動産の取得及び短期借入金の返済を行うことで財務体質の改善を図り、更なる資産規模の拡大を目指すための基盤を固めることを目的としております。しかしながら、投資口価格の下落により既存の投資主の皆様にご迷惑をおかけ致しておりますことは、誠に遺憾なことと認識しており、内部成長及び外部成長により、1口当たり分配金を増加させるべく邁進する所存でございます。何卒ご高察賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

#### 外部成長実績



## 今後の運用方針

### ①外部成長

従来の投資方針である、テナント需要の高い不動産を取得していくことを目標として、運用を進めて参ります。本投資法人の上場時においては、資産規模が小さかったことから資産規模の拡大が急務でしたが、今後においては、本投資法人による直接の取得と、本投資法人及び資産運用会社であるカナル投信株式会社との間で業務提携関係を有する平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）等のウェアハウス機能の活用とのバランスをとりながら進めることを目指して参ります。

また、耐震偽装問題等の観点から、取得する不動産に係る構造計算書については、建築基準法に基づく確認検査機関による鑑定機関の審査に加えて、別途、外部の専門家（設計事務所等）に構造計算書の調査を依頼し、二重の審査を行うことにより、より慎重な不動産のデュー・デリジェンスを行って参ります。

### ②内部成長

既に中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセット共に、不動産毎の賃料の見直しは実施していますが、来期においては、テナントの入替え時及び更新時に合せた賃料改定の実施、運営経費の削減等により、保有不動産の収益向上を図ることを重点項目として参ります。ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、積極的な運営を目指して参ります。

### ③財務戦略

金利上昇及びリファイナンスのリスクに備えて、長期固定借入れの比率を高めていくと共に、借入先の分散を図って参ります。

また、本投資法人の上場時は出資総額が

小さかったことから、資産規模の拡大につれて、当期末時点は総資産に対する借入比率が大幅に高まっていますが、来期においては、平和不動産等のウェアハウス機能を活用して不動産の取得時期をコントロールすることにより、総資産に対する借入比率を抑えていく方針です。

### ④一層の適時開示の推進

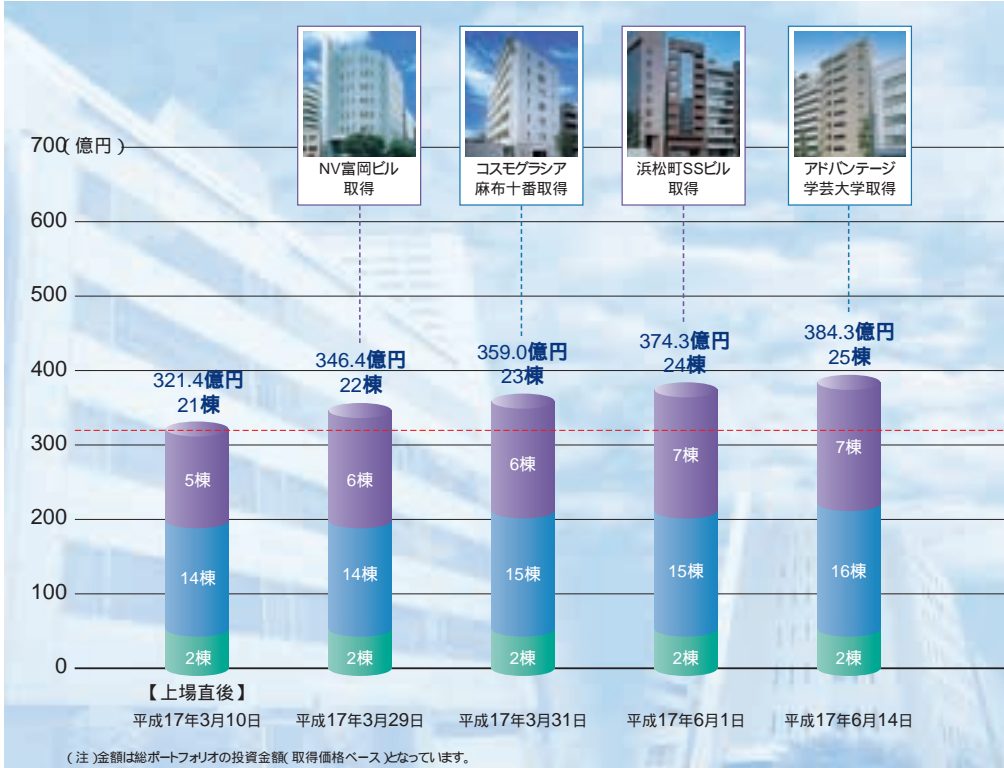
株式会社東京証券取引所の定める適時開示規則及びその他の関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行っています。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、株式会社東京証券取引所のTDnetによる開示、東証兜クラブ及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。

### 構造計算書偽造問題に関する情報開示

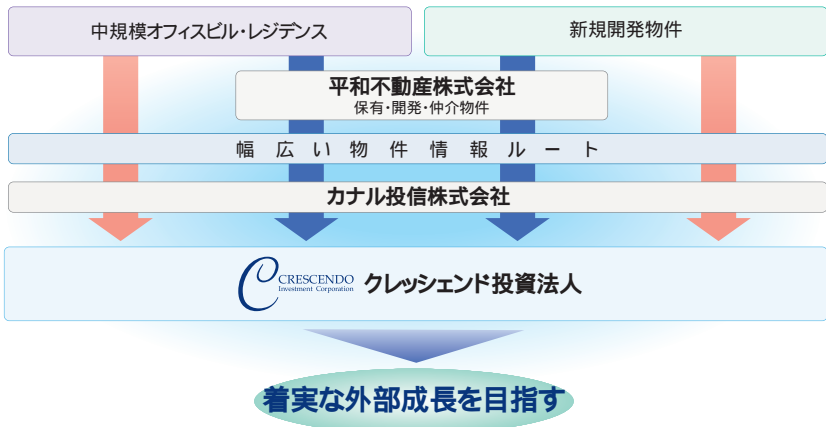
当期においては、国土交通省より発表がありました構造計算書偽造問題に関して、平成17年11月22日と平成17年11月25日の2回にわたり、本投資法人が保有する物件について該当がない旨の情報開示を行っております。その後も、国土交通省が都度発表した耐震偽装があったとされる物件について、本投資法人の保有物件には該当がないことを確認しておりますが、適時開示規則等に照らして情報の開示が必要と判断される場合には、適時適確に情報開示して参ります。

## 外部成長戦略

### ポートフォリオ構築までの軌跡



本投資法人は、幅広い物件情報ルートを基に、着実な外部成長を目指します。







エルミタージュ  
3物件取得



国際溜池ビル  
取得



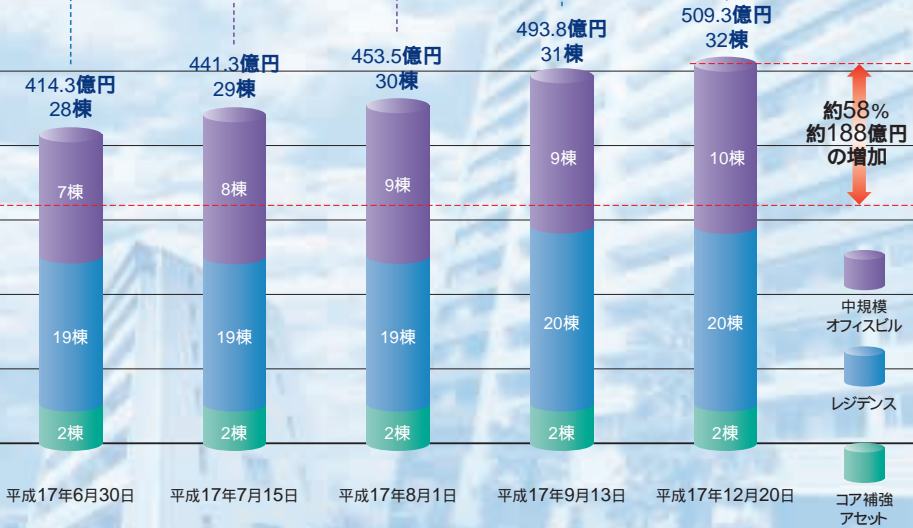
グレイスビル  
泉岳寺前取得



ランドステージ  
白金高輪取得



日総第15ビル  
取得



### 平和不動産からの物件情報の入手

平和不動産株式会社が保有・開発・仲介する物件情報を優先的に又は遅くとも第三者に開示すると同時に入手し、物件取得の機会の拡大を図っていきます。

### 物件情報ルートの確立

カナル投信株式会社がかつてに關係を築いてきた仲介会社を中心とした情報源から物件売却情報を入手することにより、継続的な物件取得を図っていきます。

### 開発中の未竣工物件の取得

開発中の未竣工物件にも投資を行うことにより、有利な経済条件での物件取得を実現します。実績としては、ランドステージ白金高輪(Re-20)等5物件<sup>※</sup>が該当します。

### ポートフォリオの成長

上場直後(平成17年3月10日現在)には、取得価格ベースでの資産規模は321.4億円でしたが、平成17年12月20日現在では、取得価格ベースで509.3億円に拡大しています。できる限り早期に資産規模1,000億円達成を目指します。

(注)第10期以降取得予定資産である(仮称)上石神井プロジェクト(Re-A)を含みます。

## 外部成長戦略

### 期中取得資産

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」駅から徒歩約1分に位置するオフィスビルです。本物件は株式会社東京放送（TBS）及び株式会社テレビ朝日の本社ビル等に近接しており、マスコミ関連をはじめとした、幅広い業種のテナント層から一定の需要が見込め、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えております。

所在地：東京都港区赤坂二丁目12番10号

敷地面積：533.32㎡

延床面積：3,089.73㎡

構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造  
地下1階付7階建

建築時期：平成4年2月



Re  
-20

### ランドステージ白金高輪

Landstage Shirokanetakanawa

ランドステージ白金高輪は東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅から徒歩約2分に位置する、大手町・丸の内等の主要オフィスエリア並びに新宿・渋谷等の主要商業地域へのアクセスが良好な地上14階建のハイグレード新築レジデンスです。本物件の東側至近にて「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業」が進捗中であり、当該再開発事業の完了で白金高輪エリアはエリア全体の更なる発展が見込めるため、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えております。

所在地：東京都港区高輪一丁目2番6号

敷地面積：922.21㎡

延床面積：5,282.41㎡

構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造  
14階建

建築時期：平成17年8月

賃貸可能戸数：66戸



Of  
-07

## 浜松町SSビル

Hamamatsucho SS Building

浜松町SSビルは、JR各線「浜松町」駅から徒歩約5分に位置するオフィスビルです。東京モノレール、都営浅草線及び都営三田線の利用も可能で都心部各方面へのアクセスも良好です。本物件は、石張り等でインテリジェント性を有する外観に加え、エレベーターホール・トイレ・湯沸室を専有部分としたフロア貸になっており、底堅い需要を見込める物件であると考えております。

所在地：東京都港区芝大門二丁目12番9号  
敷地面積：294.50㎡  
延床面積：2,184.76㎡  
構造・階層：鉄骨造10階建  
建築時期：平成3年12月



Of  
-09

## グレイスビル泉岳寺前

Grace Building Sengakujimae

グレイスビル泉岳寺前は、都営浅草線「泉岳寺」駅から徒歩約1分の「第一京浜」沿いに位置する地下1階付10階建のオフィスビルです。本物件は、昨今、駅前エリアにおいてオフィス開発等がめざましい「品川」駅にも近接しているため、品川駅周辺に所在する大手企業の関連企業等を主たるテナント層として一定の需要が見込め、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えております。

所在地：東京都港区高輪二丁目15番8号  
敷地面積：538.50㎡（注1）  
延床面積：2,401.74㎡（注2）  
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建  
建築時期：平成6年6月

（注1）地上権（敷地権）部分：501.05㎡及び所有権（敷地権）部分：37.45㎡の合計を記載しています。  
（注2）一棟の延床面積：2,874.96㎡に専有面積割合：83.54%を乗じた数値を記載しています。



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」駅から徒歩約13分、都営バス「清水」停留所至近の目黒通り沿いに位置するレジデンスです。本物件が位置する目黒通り沿いは、洗練されたイメージを有する住宅エリアであるため、ディンクス世帯及び相対的に所得の高いエグゼクティブシングル世帯をメインターゲットに、底堅い需要が見込めるものと考えております。

所在地：東京都目黒区下目黒六丁目18番27号  
敷地面積：268.70㎡  
延床面積：1,431.57㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造10階建  
建築時期：平成17年3月  
賃貸可能戸数：27戸



## 外部成長戦略

Re  
-17

### エルミタージュ東神田

Hermitage Higashikanda

エルミタージュ東神田は、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約3分、JR総武本線「馬喰町」駅及び都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分に位置する、1Kタイプ中心の地上12階建の新築レジデンスです。再開発の進む「東京」「秋葉原」駅へ5分程度に位置することから、交通接近性、生活利便性等は良好であると考えております。

所在地：東京都千代田区東神田三丁目1番9号  
敷地面積：262.07㎡  
延床面積：1,596.11㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造12階建  
建築時期：平成17年6月  
賃貸可能戸数：64戸



Re  
-18

### エルミタージュ東日本橋

Hermitage Higashinohonbashi

エルミタージュ東日本橋は、都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約3分、都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩約3分に位置する、1Kタイプ中心の地上11階建の新築レジデンスです。生活利便施設等が最寄り駅付近に存していることから、交通接近性、生活利便性は良好であると考えております。

所在地：東京都中央区東日本橋三丁目6番8号  
敷地面積：312.76㎡  
延床面積：2,101.31㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造11階建  
建築時期：平成17年6月  
賃貸可能戸数：66戸



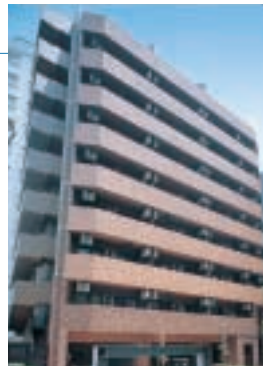
Re  
-19

### エルミタージュ練馬

Hermitage Nerima

エルミタージュ練馬は、都営大江戸線、西武池袋線及び東京メトロ有楽町線「練馬」駅から徒歩約6分に位置する、1Kタイプ中心の地上9階建の新築レジデンスです。最寄り駅付近には区役所・郵便局・文化センター等の公共施設が集中しており、交通接近性、生活利便性は良好であると考えております。

所在地：東京都練馬区練馬三丁目1番12号  
敷地面積：368.67㎡  
延床面積：1,200.77㎡  
構造・階層：鉄筋コンクリート造9階建  
建築時期：平成17年5月  
賃貸可能戸数：51戸



第9期取得資産

Of  
-10

日総第15ビル

Nisso Dai 15 Building

日総第15ビルは、JR横浜線・東海道新幹線、横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約7分の中規模事務所ビル等が建ち並ぶ業務商業地域内に位置するオフィスビルです。本物件が所在する新横浜エリアは、渋谷・横浜等の都心部の主要商業地域へのアクセスが良好であり、東海道新幹線の停車本数の増加及び新横浜駅ビル建設工事（平成20年完成予定）が進捗中であること等から、今後、更なるオフィス地域としての基盤整備が確立されていくものと考えております。

所在地：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号

敷地面積：668.00㎡

延床面積：4,321.23㎡

構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造  
地下1階付8階建

建築時期：平成5年2月



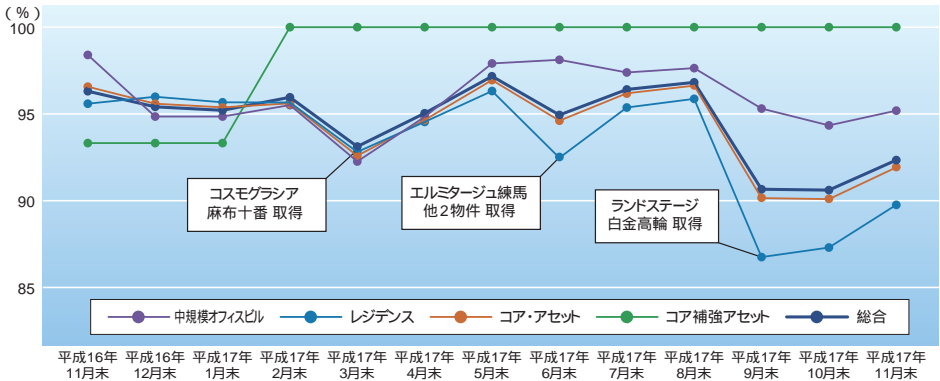
上記各物件のコメントは、本投資法人が各物件取得時において発表した「資産の取得に関するお知らせ」等を基に記載しております。



## 内部成長戦略( 運営管理戦略 )

### 内部成長実績

#### 高稼働率の維持



#### 新築未稼働物件に対するリースアップ実績

##### コスモグラシア麻布十番

(Re-15)

平成17年3月31日の取得後、平成17年6月末までで稼働率96.85%を実現しました。



##### エルミターージュ練馬

(Re-19)

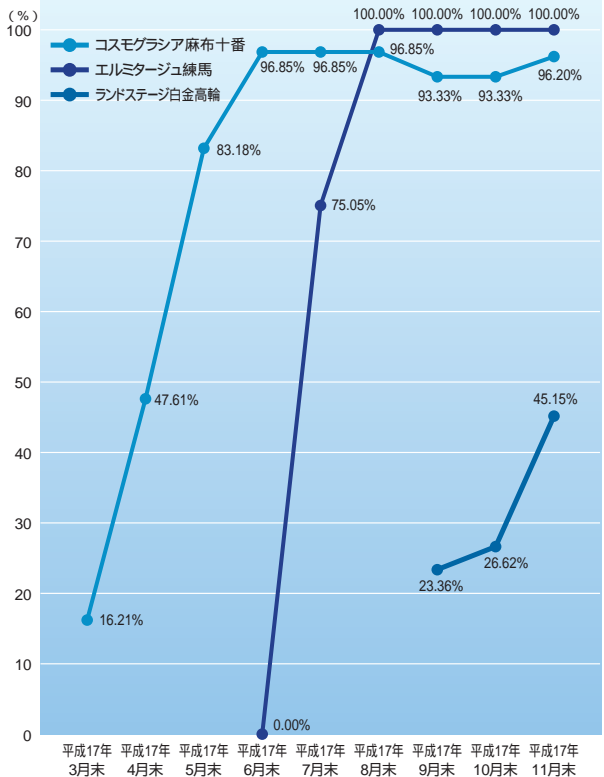
平成17年6月30日の取得後、平成17年8月末までで稼働率100%を実現しました。



##### ランドステージ白金高輪

(Re-20)

平成17年9月13日の取得後、平成17年11月末時点で稼働率45.15%に達しています。

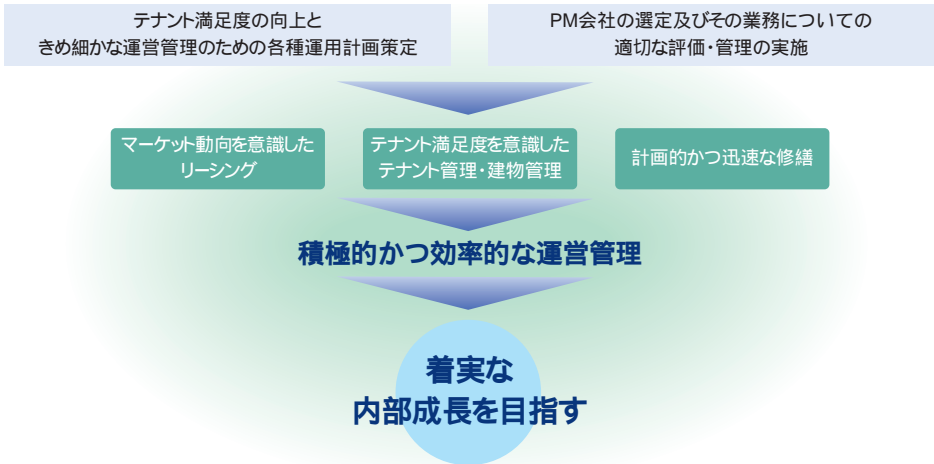


## 内部成長計画

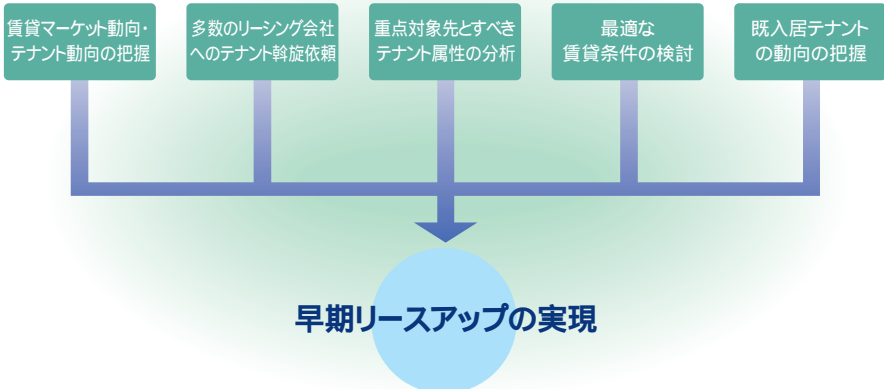
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長を目指します。

### 着実な内部成長

投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を図ります。



### マーケット動向を意識したリーシング



## 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、長期固定借入れを重視し、リファイナンスリスク(資金再調達リスク)を軽減するための返済期限の分散、また借入先の分散等を図ります。

長期固定借入れの重視

返済期限の分散・借入先の分散

借入余力の確保  
(健全なLTV水準の維持)

中長期的な安定収益の確保

#### 借入金明細表

平成17年12月20日現在における借入金は以下の通りです。

#### 短期借入金(極度ローン)

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無
農林中央金庫	55億円	1.08%	平成17年12月20日	平成18年12月19日	有担保
株式会社りそな銀行	37.7億円	1.08%	平成17年12月20日	平成18年12月19日	有担保
株式会社あおぞら銀行	15億円	1.08%	平成17年12月20日	平成18年12月19日	有担保
合計	107.7億円				

(注) 各極度ローンは変動金利を採用しています。上記利率は平成17年12月20日現在のものです。

#### 中期及び長期借入金(タームローン)

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無
株式会社三菱東京UFJ銀行	65億円	0.995%	平成17年3月10日	平成20年1月31日	有担保
株式会社あおぞら銀行					
中央三井信託銀行株式会社					
みずほ信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社	65億円	1.57%	平成17年3月10日	平成22年1月29日	有担保
株式会社りそな銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
株式会社あおぞら銀行					
中央三井信託銀行株式会社					
みずほ信託銀行株式会社	20億円	1.195%	平成17年12月20日	平成20年12月19日	有担保
株式会社三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社りそな銀行	20億円	1.195%	平成17年12月20日	平成20年12月19日	有担保
株式会社三菱東京UFJ銀行					
株式会社あおぞら銀行	20億円	1.195%	平成17年12月20日	平成20年12月19日	有担保
農林中央金庫					
合計	150億円				

(注) 中期及び長期借入金については、変動金利が設定されていますが、本投資法人は、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。



## 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12月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下の通りです。



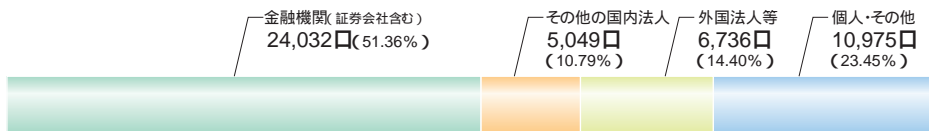
### 投資主の構成

(平成17年11月30日現在)

投資主数ベース(4,722人)



投資口数ベース(46,792口)



投資主の構成比率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ サ マ リ ー

(平成17年11月30日現在)

投資区分	取得価格 (百万円) (注1)	鑑 定 評価額 (百万円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	20,190	20,578	722,956	560,047	22,118.02	21,054.84	-	95.19
レジデンス	23,910	24,520	682,301	564,325	33,573.40	30,136.50	925	89.76
コア・アセット 小計	44,100	45,098	1,405,258	1,124,372	55,691.42	51,191.34	925	91.92
コア補強アセット 小計	5,280	5,525	185,611	160,320	3,058.88	3,058.88	127	100.00
合計	49,380	50,623	1,590,869	1,284,693	58,750.30	54,250.22	1,052	92.34

#### コア・アセット 中 規 模 オ フ ィ ス ビ ル

番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (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	1,337
Of 02	紀文第一ビル	東京都中央区築地	平成 5年 3月	950	1,026
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	1,510
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	7,127
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	1,578
Of 06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成 2年12月	2,500	2,500
Of 07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	平成 3年12月	1,530	1,560
Of 08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成 4年 2月	2,700	2,700
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	1,240
中規模オフィスビル 小計				20,190	20,578

(注1)「取得価格」の欄には、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。)を記載しています。

(注2)「当期NOI」の欄には、各物件に係る当期賃貸事業収益の合計から当期賃貸事業費用(各物件の当期減価償却費は含みません。)の合計を控除した金額を記載しています。

(注3)「テナント総数」の欄には、信託受託者及び不動産の所有者(以下「信託受託者等」といいます。)を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。例えば、マスターリース会社(信託受託者等から各投資対象不動産を一括して賃借する会社)が一括して賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を1としています。しかし、一部の物件については平成17年11月30日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、信託受託者等を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合がありますが、ここでは便宜上テナント総数を1と記載しています。

(平成17年11月30日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 (件)(注3)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
59,900	43,472	183	1,743.34	1,743.34	-	-	9	100.00	-
51,144	36,827	183	1,246.91	1,246.91	-	-	7	100.00	-
68,578	44,948	183	1,815.13	1,599.66	-	-	6	88.13	-
217,219	188,830	183	5,423.94	4,576.23	-	-	1	84.37	バス・スルー
69,791	53,018	183	1,897.71	1,897.71	-	-	1	100.00	バス・スルー
89,830	64,409	183	3,736.53	3,736.53	-	-	5	100.00	-
56,296	43,460	183	1,822.32	1,822.32	-	-	9	100.00	-
65,651	52,710	139	2,285.32	2,285.32	-	-	6	100.00	-
44,544	32,369	122	2,146.82	2,146.82	-	-	9	100.00	-
722,956	560,047	-	22,118.02	21,054.84	-	-	53	95.19	-

## ポ ー ト フ ォ リ オ

### コア・アセット レジデンス

番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)
Re 01	DJR北新宿	東京都新宿区北新宿	平成4年2月	495	521
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	1,025
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	445
Re 04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町	平成14年12月	970	979
Re 05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	653
Re 06	エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛	平成1年3月	1,020	1,086
Re 07	ブルーマーレ	東京都中央区佃	平成15年12月	1,230	1,243
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	832
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	663
Re 10	ZESTY久が原	東京都大田区西嶺町	平成15年9月	310	314
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	3,668
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	1,607
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	573
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	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年1月	1,260	1,285
Re 16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	平成17年3月	1,000	1,020
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	1,110
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	1,230
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	730
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	4,150
レジデンス 小計				23,910	24,520

### コア補強アセット

番号	投資区分	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)
Or 01	都市型中規模商業ビル	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	4,997
Or 02	ドミトリタイプレジデンス	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	平成2年4月	520	528
コア補強アセット 小計					5,280	5,525

(平成17年11月30日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 (件)(注3)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
22,891	17,824	183	1,004.28	904.35	45	40	1	90.05	バス・スルー
38,439	33,866	183	1,726.56	1,705.84	83	82	1	98.80	バス・スルー
17,388	14,734	183	724.46	724.46	36	36	1	100.00	バス・スルー
33,210	30,241	183	1,232.38	1,232.38	24	21	1	100.00	固定賃料
22,445	20,138	183	836.36	836.36	21	18	1	100.00	固定賃料
48,793	34,606	183	2,555.42	2,466.81	26	25	1	96.53	バス・スルー
45,317	36,716	183	1,718.59	1,698.49	65	64	1	98.83	バス・スルー
24,881	22,591	183	876.03	876.03	21	20	1	100.00	固定賃料
23,749	20,502	183	1,167.36	1,167.36	48	46	1	100.00	固定賃料
10,415	8,356	183	507.12	472.79	16	15	1	93.23	バス・スルー
115,390	104,043	183	5,490.36	5,490.36	97	94	1	100.00	固定賃料
48,598	42,903	183	1,897.46	1,745.19	53	49	1	91.98	バス・スルー
22,578	18,012	183	1,548.72	1,383.15	27	24	1	89.31	バス・スルー
43,740	38,112	183	1,325.20	1,325.20	60	60	1	100.00	バス・スルー
35,280	29,901	183	1,116.78	1,074.37	29	28	1	96.20	バス・スルー
21,257	17,042	170	1,217.46	849.76	27	19	1	69.80	バス・スルー
24,632	21,648	154	1,462.18	1,462.18	64	64	1	100.00	固定賃料
27,463	24,250	154	1,684.40	1,684.40	66	66	1	100.00	固定賃料
25,997	15,334	154	1,024.52	1,024.52	51	51	1	100.00	バス・スルー
29,831	13,499	79	4,457.76	2,012.50	66	33	1	45.15	バス・スルー
682,301	564,325	-	33,573.40	30,136.50	925	855	20	89.76	-

(平成17年11月30日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 (件)(注3)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
161,227	137,670	183	1,374.86	1,374.86	-	-	5	100.00	-
24,384	22,650	183	1,684.02	1,684.02	127	122	1	100.00	固定賃料
185,611	160,320	-	3,058.88	3,058.88	127	122	6	100.00	-

# ポ ー ト フ ォ リ オ

(平成17年12月20日現在)

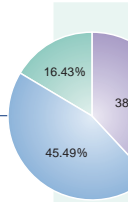
## ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [ 取 得 価 格 ベ ー ス ]

【上場直後(平成17年3月10日現在)】  
 資産規模321.4億円

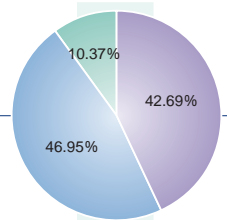
【平成17年12月20日現在】  
 資産規模509.3億円

### 投資区分

■ 中規模オフィスビル ■ レジデンス ■ コア補強アセット



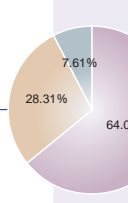
コア・アセットへの  
集中投資



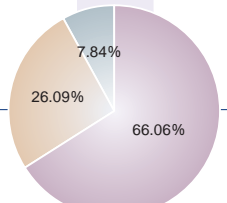
### 投資エリア区分

■ 都心5区 ( ) 東京23区 ■ その他

( ) 千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいします。



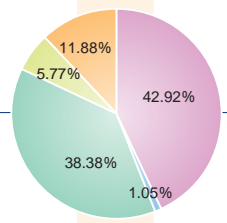
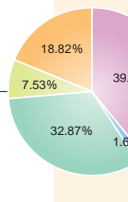
都心部への投資



### 築年数区分

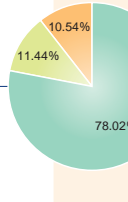
ポートフォリオ全体

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

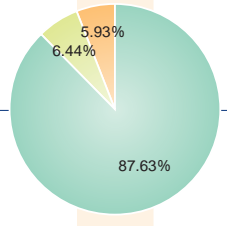


### 中規模オフィスビル

■ 10年以上15年未満 ■ 15年以上20年未満  
 ■ 20年以上

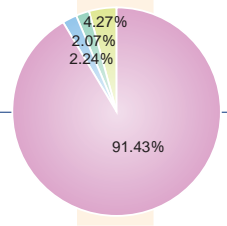
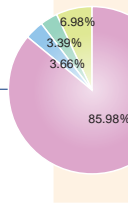


築年数の低下



### レジデンス

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

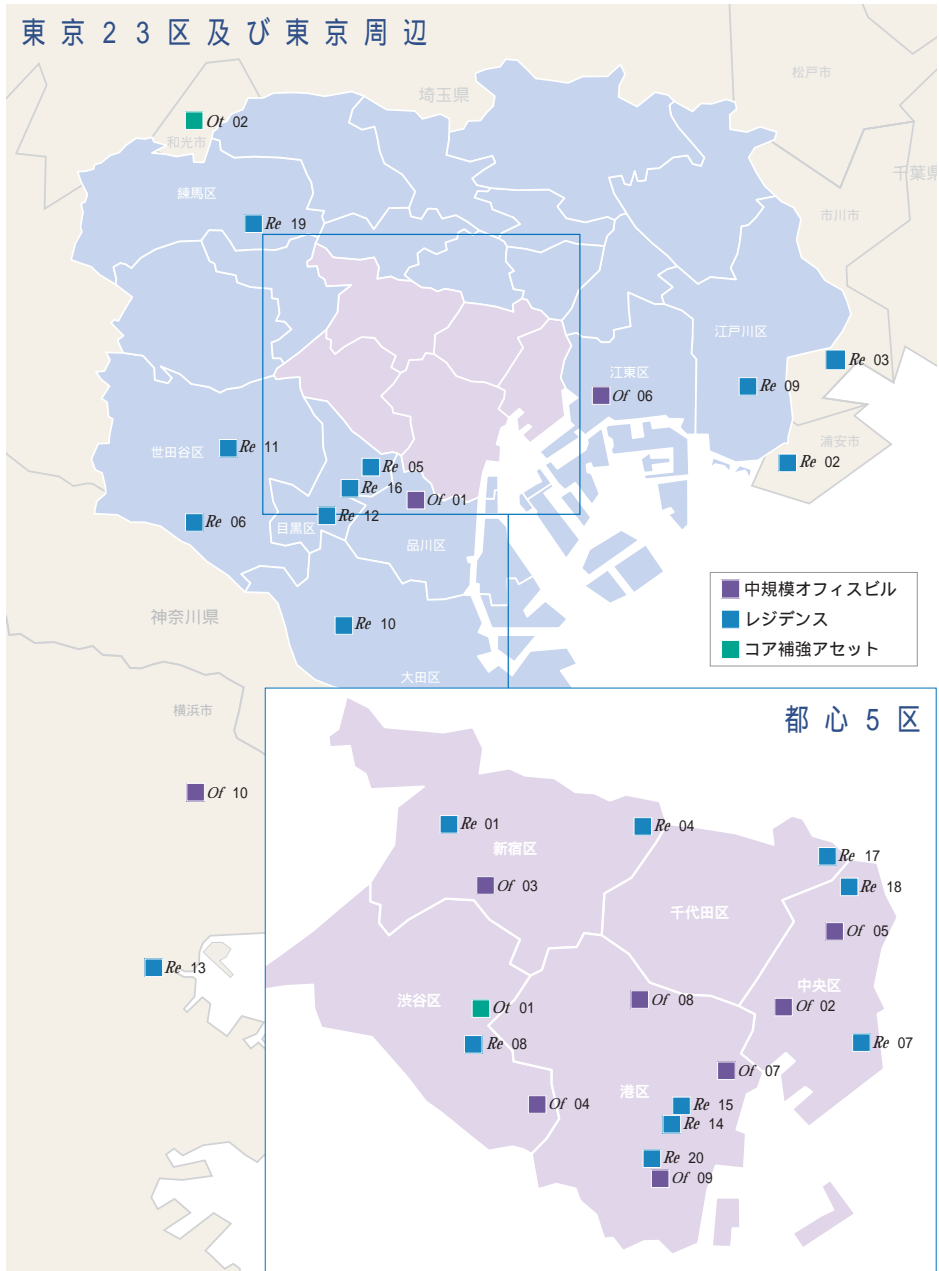


(注) ヴラフ中の数値は、第9期取得資産である日総第15ビル(Of-10)の取得価格を含めた比率です。

また、第10期以降取得予定資産である(仮称)上石神井プロジェクト(Re-A)は含めていません。

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

ポートフォリオ地図



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

#### 取得済資産

Of  
-01

#### 朝日生命五反田ビル

Asahi Life Insurance Gotanda Building

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

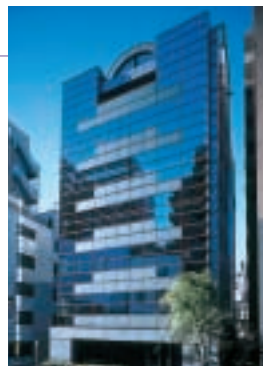
所在地：東京都中央区築地七丁目5番3号

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

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

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

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



Of  
-06

## NV 富岡ビル

NV Tomioka Building

所在地：東京都江東区富岡二丁目1番9号  
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8階建  
建築時期：平成2年12月



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

#### 取得済資産

Re  
-01

#### DJR北新宿

DJR Kitashinjuku

所在地：東京都新宿区北新宿一丁目29番10号

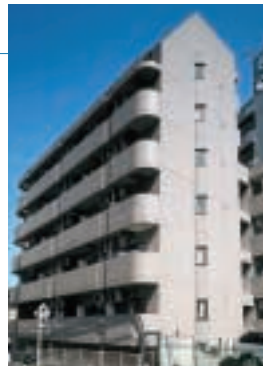
敷地面積：333.22㎡

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



Re  
-02

#### コンコード舞浜

Concord Maihama

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

所在地：千葉県市川市相之川四丁目8番13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

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

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

## エステージ上野毛

E-stage Kaminoge

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1年3月

賃貸可能戸数：26戸



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

#### 取得済資産

Re  
-07

#### ブルーマーレ

Blue Mare

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



Re  
-08

#### マイア渋谷桜丘

Maia Shibuya Sakuragaoka

所在地：東京都渋谷区桜丘町30番12号

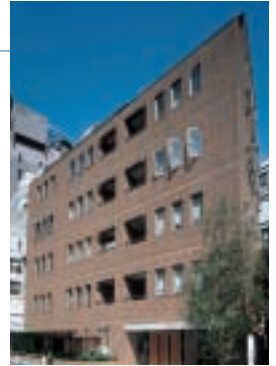
敷地面積：295.97㎡

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

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㎡(注)

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

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

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

所在地：東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号

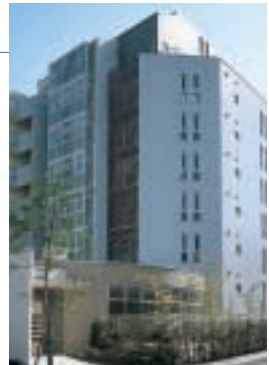
敷地面積：856.19㎡

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



## ポ ー ト フ ォ リ オ

### ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

#### 取得済資産

Re  
-13

#### サンテラス反町公園

Sun Terrace Tanmachi Koen

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㎡(注)

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

(注) 附属建物(塵芥室：RC1F 6.74㎡)が含まれます。



Re  
-14

#### メインステージ南麻布

Main Stage Minami Azabu

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



Re  
-15

#### コスモグラシア麻布十番

Cosmos Gracia Azabujuban

所在地：東京都港区東麻布三丁目3番4号

敷地面積：499.24㎡

延床面積：1,225.85㎡(注)

構造・階層：鉄筋コンクリート造8階建

建築時期：平成17年1月

賃貸可能戸数：29戸

(注) 附属建物(ゴミ置場：RC1F 11.56㎡)が含まれます。



Ot  
-01

## エムズ原宿

m Harajuku

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

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



## 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期	
		平成15年9月	平成16年3月	平成16年9月	平成17年5月	平成17年11月	
営業成績	営業収益 <sup>(注2)</sup>	百万円		2	2	1,106	1,590
	営業費用	百万円	3	3	4	489	796
	営業利益又は損失( )	百万円	3	1	2	616	793
	経常利益又は損失( )	百万円	5	2	3	323	593
	当期純利益又は純損失( )	百万円	5	2	4	322	592
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円			1,102	1,590	
	不動産賃貸事業費用	百万円			330	544	
	減価償却費	百万円			161	238	
	賃貸NOI <sup>(注4)</sup>	百万円			933	1,284	
	資本的支出額	百万円			32	57	
	FFO <sup>(注5)</sup>	百万円	5	2	4	484	830
財産等の状況	1口当たりFFO <sup>(注6)</sup>	円	5,312	2,823	4,002	10,360	17,746
	総資産額	百万円	101	98	94	40,195	54,356
	有利子負債額	百万円				16,600	29,930
	期末総資産有利子負債比率	%				41.3	55.1
	純資産額	百万円	94	91	87	22,081	22,362
	1口当たり純資産額	円	94,687	91,864	87,862	471,901	477,914
	期末自己資本比率	%	93.3	92.9	92.5	54.9	41.1
分配金の状況	出資総額	百万円	100	100	100	21,770	21,770
	発行済投資口数 <sup>(注7)</sup>	口	1,000	1,000	1,000	46,792	46,792
	分配金総額	百万円				310	592
	配当性向 <sup>(注8)</sup>	%				96.2	99.9
	1口当たり分配金額	円				6,640	12,653
	1口当たり利益分配金額	円				6,640	12,653
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>	%	4.6	2.7	4.0	1.0	1.3
	年換算 <sup>(注9)</sup>	%				1.8	2.5
	自己資本利益率又は損失率 <sup>(注9)</sup>	%	5.3	3.0	4.5	2.2	2.7
	年換算 <sup>(注9)</sup>	%				4.0	5.3
ポートフォリオ	DSCR <sup>(注10)</sup>	倍				4.7	6.3
	当期運用日数 <sup>(注9)</sup>	日				201	183
	不動産等の帳簿価額 <sup>(注11)</sup>	百万円				36,420	50,347
	期末投資物件数 <sup>(注11)</sup>	件				23	31
	期末総賃貸可能面積 <sup>(注11)</sup>	m <sup>2</sup>				42,649.52	58,750.30
	期末テナント数 <sup>(注11)</sup>	件				51	79
期末稼働率 <sup>(注11)</sup>	%				97.2	92.3	

(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ヵ月間です。但し、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ヵ月間です。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5期に、私募によって組成されたファンドに対して匿名組合出資を行いました。このファンドは、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4期及び第5期は税込方式、第6期以降は税抜方式によっています。

(注4) 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5) FFO = 当期純利益又は当期純損失 + 減価償却費

(注6) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口数

(注7) 平成16年10月19日付で投資口5口を1口に併合しています。

(注8) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注9) 第7期は実質的な運用開始日(平成16年11月12日)を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数201日より算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

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

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

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

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

(注10) DSCR = 金利償却前当期純利益 ÷ 支払利息

(注11) ポートフォリオの詳細については、「3 投資法人の運用資産の状況(3) 不動産等組入資産明細」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、平成17年3月8日以降、その発行する本投資証券を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しています（銘柄コード8966）。本投資法人は、東京都区部を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指しています。

### ② 運用環境

#### 中規模オフィスビル賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の調べによれば、東京圏のオフィス賃料指数（平成17年9月末現在）は、前年度より4.1%上昇しており、稼働率も上昇傾向にあります。東京都区部を中心とするエリアにおいて、中規模オフィスビル賃貸マーケットは回復基調にあり、当面の間、この傾向は続くものと思われま

#### レジデンス賃貸マーケット

東京都のレジデンス賃料動向は、ここ数年は傾向が変わっておらず、大型タイプ（専有面積80㎡以上）の賃料平均はやや変動があるものの、ファミリータイプ（専有面積40㎡以上80㎡未満）及び単身者タイプ（専有面積40㎡未満）においては賃料変動幅が小さく、安定的なマーケットを形成しているものと思われま

#### 不動産売買マーケット

平成17年の都道府県地価調査においては、東京都区部の地価は、商業地・住宅地とも全体で上昇となりました。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられま

### ③ 運用実績

#### 外部成長

本投資法人は、平成17年6月1日に中規模オフィスビルとして浜松町SSビル（信託受益権、取得価格1,530百万円）、平成17年6月14日にレジデンスとしてアドバンテージ学芸大学（信託受益権、取得価格1,000百万円）、平成17年6月30日にレジデンスとしてエルミタージュ東神田（信託受益権、取得価格1,100百万円）、エルミタージュ東日本橋（信託受益権、取得価格1,210百万円）及びエルミタージュ練馬（信託受益権、取得価格690百万円）、平成17年7月15日に中規模オフィスビルとして国際溜池ビル（信託受益権、取得価格2,700百万円）、平成17年8月1日に中規模オフィスビルとしてグレイスビル泉岳寺前（信託受益権、取得価格1,220百万円）、平成17年9月13日にレジデンスとしてランドステージ白金高輪（不動産、取得価格4,030百万円）を取得しました。

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9物件（取得価格の総額：20,190百万円）、レジデンス20物件（取得価格の総額：23,910百万円）、コア補強アセット2物件（取得価格の総額：5,280百万円）となりました。

なお、本投資法人は、当期決算日後の平成17年12月1日から本書の日付現在に至るまでの間に、日総第15ビル（不動産、取得価格1,550百万円）を取得し本書の日付現在に至るまで運用を行っています。また、平成17年9月2日付で、(仮称)上石神井プロジェクト（不動産、取得予定価格950百万円）の取得について不動産売買契約を締結しており、本物件を第10期以降に取得を予定しています。

#### 内部成長

本投資法人は、空室部分の早期リースアップに努めています。平成17年6月30日に新築未入居で取得したエルミタージュ練馬（51戸）については、重点的な賃貸募集活動の実施により、取得後約2ヵ月で稼働率は100.00%に達しました。同様に、平成17年9月13日に新築未入居で取得したランドステージ白金高輪（66戸）については、取得後約2ヵ月経過した当期末現在の稼働率は45.15%に達しました。

### ④ 資金調達概要

本投資法人は、上記の8物件（浜松町SSビル、アドバンテージ学芸大学、エルミタージュ東神田、エルミタージュ東日本橋、エルミタージュ練馬、国際溜池ビル、グレイスビル泉岳寺前及びランドステージ白金高輪）の取得に当たり、複数の適格機関投資家から借入れを行いました。

当期中における上記の8物件の取得に際しては、新規物件取得における機動的な対応を可能にするため、前期に複数の金融機関との間で締結した「極度ローン基本契約」に基づく短期借入れ（合計13,330百万円）を行いました。これらの結果、当期末時点での借入れ総額は、29,930百万円（期末総資産有利子負債比率55.1%）でした。

### ⑤ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は1,590百万円、営業利益は793百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は593百万円、当期純利益は592百万円を計上しました。

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未処分利益の全額を分配することとし、この結果当期における投資口1口当たりの分配金は12,653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。

(注6)当期決算日後平成17年12月15日付で、1口当たり発行価格503,430円(発行価額484,746円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口13,700口を発行しました。この結果、出資総額は28,411,500,200円、発行済投資口数は60,492口となりました。

#### 【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	第8期
決算年月	平成16年9月	平成17年5月	平成17年11月
最高		624,000	609,000
最低		541,000	537,000

(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8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12,653円としました。

期別	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		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	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額)	千円	5,312	8,135	12,137	310,713	592,078
利益留保額	千円				14	19
金銭の分配金総額	千円				310,698	592,059
(1口当たり分配金)	円	( )	( )	( )	(6,640)	(12,653)
うち利益分配金総額	千円				310,698	592,059
(1口当たり利益分配金)	円	( )	( )	( )	(6,640)	(12,653)
うち出資払戻総額	千円					
(1口当たり出資払戻額)	円	( )	( )	( )	( )	( )

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

J-REIT市場の資産規模は、現在3兆円程度と言われており、今後も資産規模・銘柄数は拡大していく方向にあると思われま

す。このような事業環境下において、本投資法人は、本投資法人が定める投資方針に従い、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」を目指します。

### ①外部成長

従来の投資方針である、テナント需要の高い不動産を取得していくことを目標として、運用を進めて参ります。本投資法人の上場時においては、資産規模が小さかったことから資産規模の拡大が急務でしたが、今後においては、本投資法人による直接の取得と、本投資法人及び資産運用会社であるカナル投信株式会社との間で業務提携関係を有する平和不動産株式会社のウェアハウス機能の活用とのバランスをとりながら進めることを目指して参ります。また、耐震偽装問題等の観点から、取得する不動産に係る構造計算書については、建築基準法に基づく確認検査機関による鑑定機関の審査に加えて、別途、外部の専門家（設計事務所等）に構造計算書の調査を依頼し、二重の審査を行うことにより、より慎重な不動産のデュー・ディリジェンスを行って参ります。

### ②内部成長

既に中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセット共に、不動産毎の賃料の見直しは実施していますが、来期においては、テナントの入替え時及び更新時に合わせた賃料改定の実施、運営経費の削減等により、保有不動産の収益向上を図ることを重点項目として参ります。ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、積極的な運営を目指して参ります。

### ③財務戦略

金利上昇及びリファイナンスのリスクに備えて、長期固定借入れの比率を高めていくと共に、借入先の分散を図って参ります。また、本投資法人の上場時は出資総額が小さかったことから、資産規模の拡大につれて、当期末時点は総資産に対する借入比率が大幅に高まっていますが、来期においては、平和不動産株式会社のウェアハウス機能を活用して不動産の取得時期をコントロールすることにより、総資産に対する借入比率を抑えていく方針です。

### ④一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める適時開示規則及びその他の関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行っています。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、東証喫クラブ及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

### ① 資金の調達

#### (1) 新投資口の発行

平成17年11月21日開催の役員会において、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済等への充当を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成17年12月15日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は28,411,500,200円、発行済投資口数は60,492口となりました。

(発行新投資口数)	13,700口
(発行価格)	1口当たり503,430円
(発行価格の総額)	6,896,991,000円
(発行価額)	1口当たり484,746円
(発行価額の総額)	6,641,020,200円
(払込期日)	平成17年12月15日
(分配金起算日)	平成17年12月1日

#### (2) 資金の借入れ

既存の短期借入金のリファイナンスを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。

#### (イ) タームローンC

(借入先)	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫
(借入金額)	2,000百万円
(借入条件)	金利 年1.195%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年12月20日
(返済期限)	平成20年12月19日
(担保の有無)	有担保

#### (ロ) 第2-1極度ローン・グループ

(借入先)	農林中央金庫
(借入金額)	5,500百万円
(借入条件)	金利 年1.08%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年12月20日
(返済期限)	平成18年12月19日
(担保の有無)	有担保

#### (ハ) 第2-2極度ローン・グループ

(借入先)	株式会社りそな銀行
(借入金額)	3,770百万円
(借入条件)	金利 年1.08%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年12月20日
(返済期限)	平成18年12月19日
(担保の有無)	有担保

#### (ニ) 第2-3極度ローン・グループ

(借入先)	株式会社あおぞら銀行
(借入金額)	1,500百万円
(借入条件)	金利 年1.08%、 期限一括返済
(実施時期)	平成17年12月20日
(返済期限)	平成18年12月19日
(担保の有無)	有担保

### 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8期の決算日後平成17年12月20日付で、下記の資産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

#### Of-10 日総第15ビル

取得日	平成17年12月20日
取得価格	1,550百万円(消費税等別)
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 2-17-19
用途	店舗・事務所・駐車場
建築時期	平成5年2月1日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
延床面積	4,321.23㎡
総賃貸可能面積	2,995.59㎡

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		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	平成17年11月30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	46,792	46,792
出資総額	百万円	100	100	100	21,770	21,770
投資主数	人	1	1	1	5,705	4,722

### (2) 主要な投資主

平成17年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 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
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
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	1,968	4.20
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	1,936	4.13
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,663	3.55
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.	1,369	2.92
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番27号	1,336	2.85
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
合計		18,212	38.92

(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	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 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11月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託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UFJ信託銀行株式会社

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第7期		第8期	
		保有総額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	対総資産比率 (%)
不動産 <sup>(注2)</sup>	東京23区			4,250	7.8
	首都圏 <sup>(注3)</sup>				
	小計			4,250	7.8
信託不動産 <sup>(注2)</sup>	東京23区	33,939	84.4	43,624	80.3
	首都圏 <sup>(注3)</sup>	2,481	6.2	2,471	4.5
	小計	36,420	90.6	46,096	84.8
預金その他の資産		3,774	9.4	4,009	7.4
資産総額計		40,195	100.0	54,356	100.0

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

(注2)「不動産」及び「信託不動産」には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3)「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11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
Of-04	恵比寿スクエア	7,100	5,423.94	4,576.23	84.4	13.7	事務所
Ot-01	エムズ原宿	4,780	1,374.86	1,374.86	100.0	10.1	店舗
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,250	4,457.76	2,012.50	45.2	1.9	共同住宅
Re-11	ミルーム若林公園	3,619	5,490.36	5,490.36	100.0	7.3	共同住宅
Of-08	国際溜池ビル	2,799	2,285.32	2,285.32	100.0	4.1	事務所
Of-06	NV富岡ビル	2,588	3,736.53	3,736.53	100.0	5.6	事務所
Of-07	浜松町SSビル	1,601	1,822.32	1,822.32	100.0	3.5	事務所
Re-12	ミルーム碑文谷	1,577	1,897.46	1,745.19	92.0	3.1	共同住宅
Of-05	水天宮平和ビル	1,567	1,897.71	1,897.71	100.0	4.4	事務所
Of-03	第百生命新宿ビル	1,413	1,815.13	1,599.66	88.1	4.3	事務所
合計		31,300	30,201.39	26,540.68	87.9	58.0	

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

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

(注3)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

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

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

### (3) 不動産等組入資産明細

平成17年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

不動産の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号 不動産 信託受益権	1,337	1,291
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	1,026	942
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	1,510	1,413
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	7,127	7,100
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	1,578	1,567
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	2,588
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号 不動産 信託受益権	1,560	1,601
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号 不動産 信託受益権	2,700	2,799
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号 不動産 信託受益権	1,240	1,241
中規模オフィスビル 小計			20,578	20,547
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	521	499
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	1,025	963
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	445	436
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	979	975
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	653	663
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	1,086	1,028
Re-07	ブルーマール	東京都中央区佃三丁目6番7号 不動産 信託受益権	1,243	1,235
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	832	829
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	663	653
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	314	314
Re-11	ミルム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号 不動産 信託受益権	3,668	3,619
Re-12	ミルム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号 不動産 信託受益権	1,607	1,577
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	573	540
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	1,400
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号 不動産 信託受益権	1,285	1,332
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号 不動産 信託受益権	1,020	1,016
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田三丁目1番9号 不動産 信託受益権	1,110	1,154
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号 不動産 信託受益権	1,230	1,269
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬三丁目1番12号 不動産 信託受益権	730	724
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	4,150	4,250
レジデンス 小計			24,520	24,487
コア・アセット 小計			45,098	45,034
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	4,997	4,780
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	531
コア補強アセット 小計			5,525	5,312
合計			50,623	50,347

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

## Ⅱ. 資産運用報告書 Asset Management Report

平成17年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下の通りです。

不動産の名称	第7期（H16.10.1～H17.5.31）				第8期（H17.6.1～H17.11.30）			
	テナント総数 期末時点 （件）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業収入 期間中 （千円）	対総賃貸事業 収入比率 （％）	テナント総数 期末時点 （件）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業収入 期間中 （千円）	対総賃貸事業 収入比率 （％）
Of-01 朝日生命五反田ビル	9	100.0	67,186	6.1	9	100.0	59,900	3.8
Of-02 紀文第一ビル	7	100.0	53,118	4.8	7	100.0	51,144	3.2
Of-03 第百生命新宿ビル	7	100.0	68,702	6.2	6	88.1	68,578	4.3
Of-04 恵比寿スクエア	1	100.0	107,747	9.8	1	84.4	217,219	13.7
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	30,771	2.8	1	100.0	69,791	4.4
Of-06 NV富岡ビル	5	91.1	28,071	2.5	5	100.0	89,830	5.6
Of-07 浜松町SSビル					9	100.0	56,296	3.5
Of-08 国際溜池ビル					6	100.0	65,651	4.1
Of-09 グレイスビル泉岳寺前					9	100.0	44,544	2.8
中規模オフィスビル 小計	30	97.9	355,596	32.3	53	95.2	722,956	45.4
Re-01 DJR北新宿	1	97.9	27,422	2.5	1	90.1	22,891	1.4
Re-02 コンコード舞浜	1	100.0	43,027	3.9	1	98.8	38,439	2.4
Re-03 コンコード市川	1	100.0	19,167	1.7	1	100.0	17,388	1.1
Re-04 FLEG神楽坂	1	100.0	36,825	3.3	1	100.0	33,210	2.1
Re-05 FLEG目黒	1	100.0	24,841	2.3	1	100.0	22,445	1.4
Re-06 エステージ上野毛	1	90.1	50,820	4.6	1	96.5	48,793	3.1
Re-07 ブルーマーレ	1	97.6	48,740	4.4	1	98.8	45,317	2.8
Re-08 マイア渋谷桜丘	1	100.0	27,507	2.5	1	100.0	24,881	1.6
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	26,261	2.4	1	100.0	23,749	1.5
Re-10 ZESTY久が原	1	100.0	11,448	1.0	1	93.2	10,415	0.7
Re-11 ミルーム若林公園	1	100.0	127,570	11.6	1	100.0	115,390	7.3
Re-12 ミルーム碑文谷	1	95.1	50,812	4.6	1	92.0	48,598	3.1
Re-13 サンテラス反町公園	1	89.3	26,454	2.4	1	89.3	22,578	1.4
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	91.7	18,792	1.7	1	100.0	43,740	2.7
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1	83.2	13,049	1.2	1	96.2	35,280	2.2
Re-16 アドバンテージ学芸大学					1	69.8	21,257	1.3
Re-17 エルミタージュ東神田	1	100.0			1	100.0	24,632	1.5
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	100.0			1	100.0	27,463	1.7
Re-19 エルミタージュ練馬	1	100.0			1	100.0	25,997	1.6
Re-20 ランドステージ白金高輪					1	45.2	29,831	1.9
レジデンス 小計	15	96.3	552,741	50.2	20	89.8	682,301	42.9
コア・アセット 小計	45	97.0	908,338	82.4	73	91.9	1,405,258	88.3
Ot-01 エムズ原宿	5	100.0	166,781	15.1	5	100.0	161,227	10.1
Ot-02 和光学生ハイツ	1	100.0	26,962	2.4	1	100.0	24,384	1.5
コア補強アセット 小計	6	100.0	193,743	17.6	6	100.0	185,611	11.7
合計	51	97.2	1,102,082	100.0	79	92.3	1,590,869	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。



#### ( 4 ) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17年11月30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	75
合 計		13,000	13,000	75

(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11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告書作成日現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視野から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成し、修繕及び資本的支出を行って参ります。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Of-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	6,850		
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成18年2月 至 平成18年3月	5,200		
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	7,500		

### (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57,625千円であり、費用に区分された修繕費24,514千円と併せ、合計82,140千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	空調設備更新工事	自 平成17年9月 至 平成17年10月	10,300
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11月 至 平成17年11月	6,090
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	5,200
Ot-02 和光学生ハイツ	埼玉県和光市	給湯管設備更新工事	自 平成17年11月 至 平成17年11月	5,250
Of-07 浜松町SSビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成17年11月 至 平成17年11月	4,600
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成17年11月 至 平成17年11月	4,600
その他		セキュリティ機器導入等	自 平成17年6月 至 平成17年11月	21,585
合計				57,625

### (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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	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	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
前期末積立金残高					294,587
当期積立額				322,725	252,911
当期積立金取崩額				28,137	76,051
次期繰越額				294,587	471,448

## 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7期	第8期
	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日
(a) 資産運用委託報酬	121,642	175,301
(b) 資産保管委託報酬	960	6,547
(c) 一般事務委託報酬	7,992	13,651
(d) 役員報酬	1,840	1,800
(e) 会計監査人報酬	550	6,000
(f) その他営業費用	26,703	49,070
合計	159,688	252,370

(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、第8期は132,225千円あります。

### (2) 借入状況

平成17年11月30日現在における金融機関等の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (% [注1])	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月29日	1,100	1,100	1.10000	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	1,100					
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月31日	1,400	1,400	1.10000	平成18年1月31日			
	株式会社りそな銀行		1,100	1,000	1.09033	平成18年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成17年6月14日	1,050	1,050	1.09188	平成18年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行		1,090						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月30日	1,090	1,090	1.09221	平成18年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,090						
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年7月15日	2,890	2,890	1.09568	平成18年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年8月1日	1,250	1,250	1.10000	平成18年1月31日			
みずほ信託銀行株式会社	平成17年9月13日	3,770	3,770	1.10000	平成18年1月31日				
小計		3,600	16,930						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,700	1,700	0.99500	平成20年1月31日	期限一括 (注2)	有担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	中央三井信託銀行株式会社		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月10日	800	800	1.57000	平成22年1月29日			
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月10日	800	800	1.57000	平成22年1月29日			
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,700	1,700	1.57000	平成22年1月29日			
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年3月10日	800	800	1.57000	平成22年1月29日			
	みずほ信託銀行株式会社		800	800					
株式会社三井住友銀行	平成17年3月10日	800	800	1.57000	平成22年1月29日				
三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800						
株式会社りそな銀行	平成17年3月10日	800	800	1.57000	平成22年1月29日				
小計		13,000	13,000						
合計		16,600	29,930						

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

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

### (3) 投資法人債

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況

不動産の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Of-07 浜松町SSビル	平成17年6月1日	1,530				
Of-08 国際溜池ビル	平成17年7月15日	2,700				
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	平成17年8月1日	1,220				
中規模オフィスビル 小計		5,450				
Re-16 アドバンテージ学芸大学	平成17年6月14日	1,000				
Re-17 エルミタージュ東神田	平成17年6月30日	1,100				
Re-18 エルミタージュ東日本橋	平成17年6月30日	1,210				
Re-19 エルミタージュ練馬	平成17年6月30日	690				
Re-20 ランドステージ白金高輪	平成17年9月13日	4,030				
レジデンス 小計		8,030				
コア・アセット 小計		13,480				
合計		13,480				

(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-07 浜松町SSビル	平成17年6月1日	1,530	1,530
	Of-08 国際溜池ビル	平成17年7月15日	2,700	2,700
	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	平成17年8月1日	1,220	1,220
	Re-16 アドバンテージ学芸大学	平成17年6月14日	1,000	1,020
	Re-17 エルミタージュ東神田	平成17年6月30日	1,100	1,110
	Re-18 エルミタージュ東日本橋	平成17年6月30日	1,210	1,230
	Re-19 エルミタージュ練馬	平成17年6月30日	690	730
	不動産	Re-20 ランドステージ白金高輪	平成17年9月13日	4,030
	合計		13,480	13,660

(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	4,728	平和サービス株式会社	4,728	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 7,731千円

#### ( 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17年8月30日	規約の一部変更	以下の事項等につき規約を変更しました。 ・投資主総会の招集権者及び議長の明確化 ・執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任 ・不動産等の投資に付随する商標権の取得
	執行役員1名の選任	轉充宏が執行役員（再任）に選任されました。
	監督役員2名の選任	大坪和敏（新任）及び杉浦孝司（再任）が監督役員に選任されました。

#### (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17年11月21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に際し、引受会社（主幹事：大和証券エスエムビーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱UFJ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）と新投資口買取引受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、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。

科 目	期 別	第8期 平成17年11月30日現在		第7期（ご参考） 平成17年5月31日現在	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金	* 1	174,526		774,551	
信託現金及び信託預金	* 1	3,384,148		2,447,664	
営業未収入金		51,208		13,973	
未収消費税等		135,761		348,171	
前払費用		56,477		48,225	
繰延税金資産		20		14	
その他の流動資産		318		2,512	
流動資産合計		3,802,460	7.0	3,635,113	9.0
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	* 1	1,327,191			
減価償却累計額		10,072	1,317,119		
構築物	* 1	8,583			
減価償却累計額		96	8,486		
機械及び装置	* 1	50,427			
減価償却累計額		748	49,678		
工具器具備品	* 1	27,670			
減価償却累計額		688	26,981		
土地	* 1		2,848,580		
信託建物	* 1	14,067,927		10,870,523	
減価償却累計額		377,734	13,690,193	156,874	10,713,649
信託構築物	* 1	98,904		89,040	
減価償却累計額		4,216	94,687	2,007	87,033
信託機械及び装置	* 1	115,631		113,180	
減価償却累計額		6,454	109,176	2,993	110,186
信託工具器具備品	* 1	3,579		1,115	
減価償却累計額		224	3,354	29	1,085
信託土地	* 1		31,355,331		25,508,672
建設仮勘定			57,448		7,251
有形固定資産合計		49,561,038	91.2	36,427,877	90.6
2. 無形固定資産					
信託借地権	* 1	843,410			
その他の無形固定資産		940		1,030	
無形固定資産合計		844,350	1.5	1,030	0.1
3. 投資その他の資産					
差入保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		135,112		116,220	
投資その他の資産合計		145,112	0.3	126,220	0.3
固定資産合計		50,550,501	93.0	36,555,128	91.0
III 繰延資産					
創業費		3,396		5,095	
繰延資産合計		3,396	0.0	5,095	0.0
資産合計		54,356,358	100.0	40,195,337	100.0

期 別 科 目	第8期 平成17年11月30日現在		第7期（ご参考） 平成17年5月31日現在	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金	100,258		54,439	
短期借入金 * 1	16,930,000		3,600,000	
未払金	16,506		36,899	
未払費用	318,476		183,868	
未払法人税等	1,005		886	
前受金	232,744		180,234	
その他の流動負債	4,629		7,586	
流動負債合計	17,603,621	32.4	4,063,915	10.1
II 固定負債				
長期借入金 * 1	13,000,000		13,000,000	
預り敷金保証金	17,080			
信託預り敷金保証金	1,373,098		1,050,228	
固定負債合計	14,390,178	26.5	14,050,228	35.0
負債合計	31,993,800	58.9	18,114,143	45.1
(出資の部)				
I 出資総額				
出資総額 * 2	21,770,480	40.0	21,770,480	54.1
II 剰余金				
当期末処分利益	592,078		310,713	
剰余金合計	592,078	1.1	310,713	0.8
出資合計 * 3,4	22,362,558	41.1	22,081,193	54.9
負債・出資合計	54,356,358	100.0	40,195,337	100.0



科 目	期 別	第8期 自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日		第7期（ご参考） 自 平成16年10月 1日 至 平成17年 5月31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	1,410,459		997,773	
その他貸貨事業収入	* 1	180,410		104,308	
受取分配金			1,590,869	4,470	1,106,552
			100.0		100.0
2. 営業費用					
貸貨事業費用	* 1	544,507		330,201	
資産運用委託報酬		175,301		121,642	
資産保管委託報酬		6,547		960	
一般事務委託報酬		13,651		7,992	
役員報酬		1,800		1,840	
会計監査人報酬		6,000		550	
その他営業費用		49,070	796,877	26,703	489,889
			50.1		44.3
営業利益			793,992		616,662
			49.9		55.7
Ⅱ 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		5		3	
その他営業外収益		1,270	1,275	20	23
			0.1		0.0
2. 営業外費用					
支払利息		155,497		128,813	
融資関連費用		21,868		88,593	
新投資口発行費		23,139		38,410	
投資口公開関連費用				35,237	
創業費償却		1,698	202,203	1,698	292,753
			12.7		26.5
経常利益			593,064		323,932
			37.3		29.3
税引前当期純利益			593,064		323,932
			37.3		29.3
法人税、住民税及び事業税		1,006		1,095	
法人税等調整額		5	1,000	14	1,081
			0.1		0.1
当期純利益			592,064		322,851
			37.2		29.2
前期繰越利益又は前期繰越損失（ ）			14		12,137
当期末処分利益			592,078		310,713

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第8期	第7期（ご参考）																
	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日																
1. 匿名組合出資金の処理方法	該当事項はありません。	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。																
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"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	4～50年	機械及び装置	3～30年	工具器具備品	6年	<p>①有形固定資産（信託不動産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <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 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</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
建物	2～50年																	
構築物	4～50年																	
機械及び装置	3～30年																	
工具器具備品	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。</p> <p>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。</p>	<p>①創業費 同左</p> <p>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>																
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、22,132千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、56,098千円です。</p>																

期 別 項 目	第8期	第7期（ご参考）
	自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年10月 1日 至 平成17年 5月31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。但し、金利スワップの特例処理を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
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、信託借地権 (3) 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (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	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〕

期 別 項 目	第8期	第7期（ご参考）
	自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年10月 1日 至 平成17年 5月31日
1. 固定資産の減損に係る会計基準	<p>当期より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（企業会計審議会 平成14年8月9日）」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	該当事項はありません。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

項目	期別																																																							
	第8期 平成17年11月30日現在	第7期(ご参考) 平成17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="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>74,183</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,384,148</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,317,119</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>13,690,193</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8,486</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>94,687</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>49,678</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>109,176</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>26,981</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>3,354</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,848,580</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>31,355,331</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>53,805,332</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="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>16,930,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>13,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>29,930,000</u></td></tr> </table>	現金及び預金	74,183	信託現金及び信託預金	3,384,148	建物	1,317,119	信託建物	13,690,193	構築物	8,486	信託構築物	94,687	機械及び装置	49,678	信託機械及び装置	109,176	工具器具備品	26,981	信託工具器具備品	3,354	土地	2,848,580	信託土地	31,355,331	信託借地権	843,410	合計	<u>53,805,332</u>	短期借入金	16,930,000	長期借入金	13,000,000	合計	<u>29,930,000</u>	<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="1"> <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="1"> <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>
現金及び預金	74,183																																																							
信託現金及び信託預金	3,384,148																																																							
建物	1,317,119																																																							
信託建物	13,690,193																																																							
構築物	8,486																																																							
信託構築物	94,687																																																							
機械及び装置	49,678																																																							
信託機械及び装置	109,176																																																							
工具器具備品	26,981																																																							
信託工具器具備品	3,354																																																							
土地	2,848,580																																																							
信託土地	31,355,331																																																							
信託借地権	843,410																																																							
合計	<u>53,805,332</u>																																																							
短期借入金	16,930,000																																																							
長期借入金	13,000,000																																																							
合計	<u>29,930,000</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>																																																							
*2 発行する投資口の総数 及び発行済投資口数	<table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>46,792口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	46,792口	<table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>46,792口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	46,792口																																														
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																							
発行済投資口数	46,792口																																																							
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																							
発行済投資口数	46,792口																																																							
*3 投資口1口当たり純資 産額	477,914円	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。																																																						
*4 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8期		第7期(ご参考)	
		自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日		自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	A.不動産賃貸事業収益	(単位:千円)		A.不動産賃貸事業収益 (単位:千円)	
	賃貸事業収入			賃貸事業収入	
	賃料収入	1,275,085		賃料収入	924,328
	共益費収入	135,374		共益費収入	73,445
	計	1,410,459		計	997,773
	その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	41,179		駐車場収入	29,224
	付帯収益	135,863		付帯収益	70,274
	解約違約金	2,121		解約違約金	4,174
	雑収入	1,245		雑収入	635
	計	180,410		計	104,308
	不動産賃貸事業収益合計	1,590,869		不動産賃貸事業収益合計	1,102,082
	B.不動産賃貸事業費用			B.不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用			賃貸事業費用	
	管理委託費	154,556		管理委託費	101,467
	公租公課	35,473		公租公課	3,574
	水道光熱費	62,969		水道光熱費	31,750
	修繕費	24,514		修繕費	14,380
	保険料	4,728		保険料	3,079
	信託報酬	19,825		信託報酬	13,113
減価償却費	238,331		減価償却費	161,905	
その他賃貸事業費用	4,108		その他賃貸事業費用	929	
不動産賃貸事業費用合計	544,507		不動産賃貸事業費用合計	330,201	
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	1,046,362		C.不動産賃貸事業損益(A-B)	771,880	

(税効果会計関係)

項目	期別	第8期		第7期(ご参考)		
		自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日		自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31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)	(単位:千円)		(繰延税金資産) (単位:千円)		
	未払事業税損金不算入額	20		未払事業税損金不算入額	14	
	繰延税金資産合計	20		繰延税金資産合計	14	
	(繰延税金資産の純額)	20		(繰延税金資産の純額)	14	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%		法定実効税率	39.39%	
	(調整)			(調整)		
	支払分配金の損金算入額	39.32%		支払分配金の損金算入額	37.78%	
	その他	0.10%		評価性引当額の増減	1.52%	
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%		その他	0.24%	
				税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33%	

(重要な後発事象)

第8期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	第7期(ご参考) 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日
<p>(1)資金の調達について</p> <p>①新投資口の発行 平成17年11月21日開催の役員会において、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済等への充当を目的に、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成17年12月15日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は28,411,500,200円、発行済投資口数は60,492口となりました。 (発行新投資口数) 13,700口 (発行価格) 1口当たり503,430円 (発行価格の総額) 6,896,991,000円 (発行価額) 1口当たり484,746円 (発行価額の総額) 6,641,020,200円 (払込期日) 平成17年12月15日 (分配金起算日) 平成17年12月1日</p> <p>②資金の借入れ 既存の短期借入金のリファイナンスを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。 (イ)タームローンC (借入先) 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 (借入金額) 2,000百万円 (借入条件) 金利 年1.195%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成20年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(ロ)第2-1極度ローン・グループ (借入先) 農林中央金庫 (借入金額) 5,500百万円 (借入条件) 金利 年1.08%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成18年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(ハ)第2-2極度ローン・グループ (借入先) 株式会社りそな銀行 (借入金額) 3,770百万円 (借入条件) 金利 年1.08%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成18年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(ニ)第2-3極度ローン・グループ (借入先) 株式会社あおぞら銀行 (借入金額) 1,500百万円 (借入条件) 金利 年1.08%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成18年12月19日 (担保の有無) 有担保</p>	<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。 (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 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>(2)資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、第8期の決算日後平成17年12月20日付で、下記の資産を取得しました。 日総第15ビル 取得価格 1,550百万円(消費税等別) 所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜2-17-19 用途 店舗・事務所・駐車場 建築時期 平成5年2月1日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 延床面積 4,321.23㎡ 総賃貸可能面積 2,995.59㎡</p>	

項目	期別	第8期	第7期（ご参考）
		自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日
		(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益		592,078,878	310,713,685
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)		592,059,176	310,698,880
III 次期繰越利益		(12,653)	(6,640)
		19,702	14,805
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円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<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おりません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 1 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

宮 坂

指 定 社 員 公 認 会 計 士  
業 務 執 行 社 員

佐藤 茂

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 17 年 6 月 1 日から平成 17 年 11 月 30 日までの第 8 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であり、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。

新投資口の発行及び資金の借入並びに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8期	第7期（ご参考）
		自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日
		金 額（千円）	金 額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		593,064	323,932
減価償却費		238,331	161,905
創業費償却額		1,698	1,698
受取利息		5	3
支払利息		155,497	128,813
新投資口発行費		23,139	38,410
営業未収入金の増加・減少額		37,235	13,973
未収分配金の増加・減少額			980
未収消費税等の増加・減少額		212,410	348,171
長期前払費用の増加・減少額		26,453	158,979
営業未払金の増加・減少額		45,818	53,838
未払金の増加・減少額		5,073	1,260
未払費用の増加・減少額		64,660	137,723
前受金の増加・減少額		52,510	180,234
預り金の増加・減少額		5,021	7,561
その他		1,593	6,711
小計		1,314,934	508,519
利息の受取額		5	3
利息の支払額		85,549	84,041
法人税等の支払額		887	1,180
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,228,503	423,300
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		4,319,901	
信託有形固定資産の取得による支出		9,066,910	36,559,144
無形固定資産の取得による支出			1,030
信託無形固定資産の取得による支出		843,410	
預り敷金保証金の収入		17,080	
信託預り敷金保証金の収入		374,952	1,517,554
信託預り敷金保証金の支出		52,081	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		52,081	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		374,952	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		14,213,141	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		13,330,000	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
投資口の発行による支出		23,139	
分配金の支払額		308,634	
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,998,226	38,232,069
IV 現金及び現金同等物の増加額		13,588	2,170,196
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,171,987	1,791
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	2,185,575	2,171,987

(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8期	第7期(ご参考)
	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日
キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金 及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、 価値の変動について僅少なりリスクしか負わ ない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来す る短期投資からなります。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

期 別 項 目	第8期		第7期(ご参考)	
	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日		自 平成16年10月1日 至 平成17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17年11月30日現在)	(単位：千円)	(平成17年5月31日現在)	(単位：千円)
	現金及び預金	174,526	現金及び預金	774,551
	信託現金及び信託預金	3,384,148	信託現金及び信託預金	2,447,664
	信託預り敷金保証金対応		信託預り敷金保証金対応	
	信託預金 (注)	1,373,098	信託預金 (注)	1,050,228
	現金及び現金同等物	<u>2,185,575</u>	現金及び現金同等物	<u>2,171,987</u>
	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために 留保されている信託預金です。		(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために 留保されている信託預金です。	

## ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

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

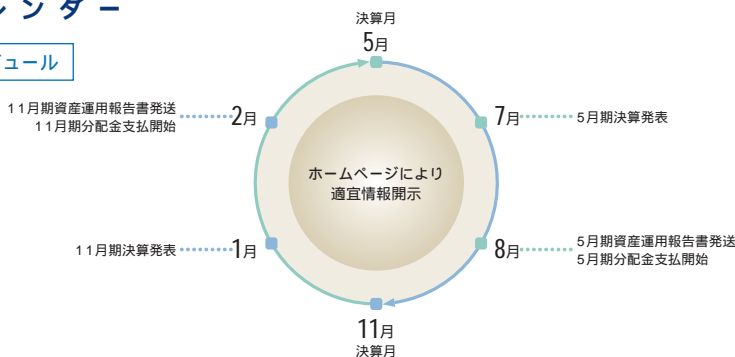
- ・本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- ・本投資法人が保有する各物件毎の稼働率を「ポートフォリオ」ページで原則として毎月15日に更新しています。
- ・これまでに発表したニュースや開示資料を「開示情報」ページでご覧いただけます。
- ・リスク情報を「投資リスク」ページに掲載しています。

今後さまざまな情報を、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
平成18年1月26日	第8期決算短信公表
平成18年1月27日	第8期決算説明会（アナリスト・ミーティング）開催
平成18年7月下旬	第9期決算短信公表（予定）
平成18年7月下旬	第9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

