



第 16 期 資産運用報告

自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 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/>

投資主の皆様へ

ごあいさつ

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。

平素はクレッシェンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、この度上場後10回目の決算となる第16期（平成21年11月期）の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、本投資法人の運用状況及び決算の内容につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益28億89百万円、経常利益3億88百万円、当期純利益3億87百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口あたり2,938円とさせていただくこととなりました。

サブプライム問題に端を発した世界的な金融不安や信用収縮の状況が長びき、不動産投資信託市場（J-REIT市場）を取り巻く環境は、資金調達環境を中心に大変厳しい状況となりました。こうした環境下において、本投資法人は、スポンサー支援体制の明確化並びに取引金融機関とのリレーション強化を図ることにより、喫緊の課題であった第1回投資法人債総額200億円の償還を無事完了し、併せて有利子負債比率の低減等、財務体質の改善に注力して参りました。

今後は不動産市場の動向を十分踏まえながら、基本理念の達成に向け着実に実績を積み上げ、投資主の皆様のご信頼を得られるよう運用に邁進して参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

クレッシェンド投資法人 執行役員

東原 正明



Contents

I. 投資法人の概要	2	II. 資産運用報告	12
投資主の皆様へ	2	III. 貸借対照表	26
決算ハイライト	3	IV. 損益計算書	28
投資法人の特徴と概要	4	V. 投資主資本等変動計算書	29
今期のTOPICS	6	VI. 注記表	30
～平和不動産との取り組みについて～		VII. 金銭の分配に係る計算書	37
ポートフォリオデータ	8	VIII. 監査報告書	38
財務の状況	9	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	39
ポートフォリオの概要	10	X. 投資主インフォメーション	41
		投資口の状況	41

1口当たり分配金について

第16期分配金

第16期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)分配金 **2,938円**

第16期の営業期間は平成21年6月1日～平成21年11月30日の183日間です。

決算ハイライト

	第16期実績	第17期(予想)※
営業収益	2,889百万円	2,701百万円
営業利益	915百万円	1,171百万円
経常利益	388百万円	654百万円
当期純利益	387百万円	653百万円
1口当たり分配金	2,938円	4,950円

※平成22年1月21日付公表の予想数値です。

業績(営業収益・当期純利益・1口当たり分配金)の推移



投資法人の特徴と概要

投資法人の基本理念

運用資産の着実な成長 と 中長期的な安定収益の確保

投資法人の特色

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

1 戦略的なポートフォリオの構築

東京都都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスへ集中投資を行っています。また、多数の物件へ投資することにより、用途、棟数及びテナントの分散を行い、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。

オフィス及びレジデンスへの投資比率

オフィス及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50%（取得価格ベース）を目標とします。また、第一投資エリア（東京23区）を主たる投資地域と位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリア（右図参照）及び地方投資エリア^(注)にも投資します。

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



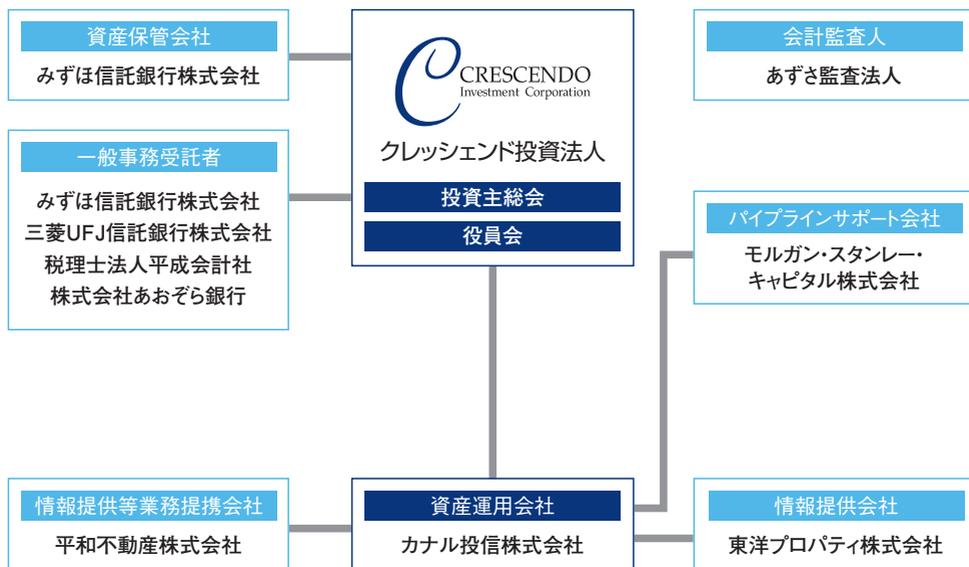
2 パートナーシップとの協働

本投資法人の資産運用会社であるカンナル投信株式会社と情報提供等の業務提携関係にある平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社（以下「MSC」といいます。）及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）（以下総称して「業務提携先各社」といいます。）との協力体制を活用し、過度の物件取得競争を避け、慎重な物件取得姿勢のもと、物件情報等の取得機会の拡大に努めています。



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

投資法人の仕組図



投資法人の沿革

年 月 日	事 項
平成14年 1月28日	設立企画人(カナル投信株式会社)による投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年 1月31日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年 2月 7日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成14年 3月 7日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長第16号)
平成17年 3月 8日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に新規上場

今期のTOPICS ～平和不動産との取り組みについて～

今回の取り組みの背景

昨年秋以降の世界的な金融不安や信用収縮による景気後退の影響により、国内不動産投資信託市場においても、資金調達環境を含め大変厳しい状況となりました。このような金融情勢の中、平成21年10月30日に償還期限を迎えた第1回投資法人債総額20,000百万円の償還資金の調達が本投資法人の喫緊の課題となっており、この課題に対して、保有資産の譲渡による手元資金の積み上げ、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉等、様々な対策を検討して参りました。

その結果、従来より資産運用会社の主要株主であり、情報提供等の業務に関して提携関係にある平和不動産と資産運用会社との間で親子会社関係を構築するとともに、平和不動産に対する第三者割当の方法による新投資口の発行を行い、調達した資金を投資法人償還資金の一部に充当することが、最善の方法であるとの結論に至りました。

取り組みの概要

(1) 平和不動産による資産運用会社株式の取得

平和不動産が、資産運用会社の株式3,516株を譲り受け、従来より保有している株式1,452株と合わせて4,968株（所有比率100.00%）の株主（完全親会社）となりました。

(2) 本投資法人による平和不動産に対する第三者割当による新投資口発行

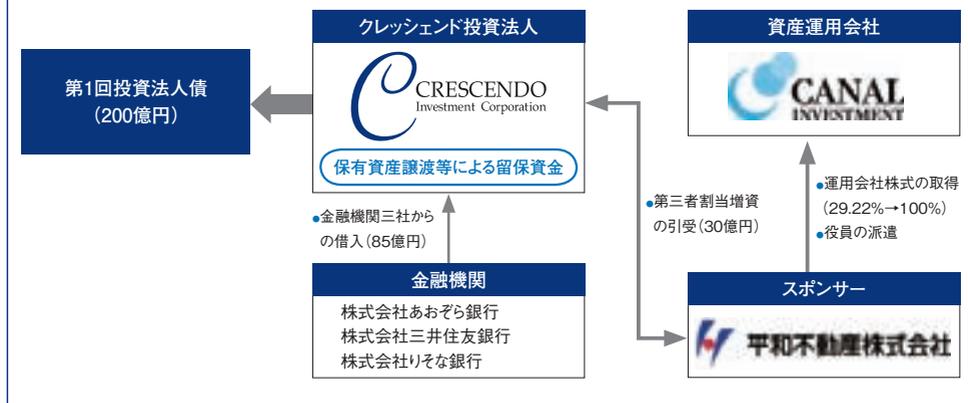
本投資法人の新投資口（投資口数23,238口、発行価額の総額3,000,025,800円）を、平和不動産を割当先とした第三者割当により発行しました。これにより、平和不動産は、従来より保有している投資口2,335口と合わせて25,573口（投資比率19.38%）の投資主となりました。

(3) 平和不動産から資産運用会社への役員派遣

資産運用会社において、平成21年10月19日付で新たに平和不動産取締役4名及び監査役1名が派遣されました。また、平成22年1月21日付で代表取締役が交代しました。

(4) 執行役員の変更

平成21年12月11日に投資主総会を開催し、執行役員が変更となりました。



取り組みの意義

これらの取り組みにより、課題であった200億円の投資法人債の償還はもとより、今後につきましてもスポンサーシップの強化により信用基盤が拡充されるとともに不動産運用能力が強化され、また資金調達の円滑化を図ることが可能となり、財務基盤の改善が行えるものと考えております。

資金調達概要

本投資法人は、主として平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の一部に充当し、残額を物件の取得等に充当することを目的に、平成21年10月19日付で平和不動産を割当先とする第三者割当増資(新発行投資口数:23,238口、手取金:3,000,025,800円)を行いました。また、同投資法人債の償還資金の一部として充当することを目的に、平成21年10月27日付で以下の借入れを行いました。

かかる第三者割当増資に伴う手取金及び借入金に加え、Of-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアの譲渡等による留保資金を原資として、同投資法人債の償還を行いました。

借入先	借入額	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	85億円	平成22年10月27日	平成22年1月及び7月の各月末日に実行額の0.5%相当額を弁済し期限に残額弁済	第1回投資法人債の償還資金の一部として充当	有担保無保証

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、38,100百万円(期末総資産有利子負債比率:37.4%)となりました。

●第16期末における財務状況

有利子負債 381億円

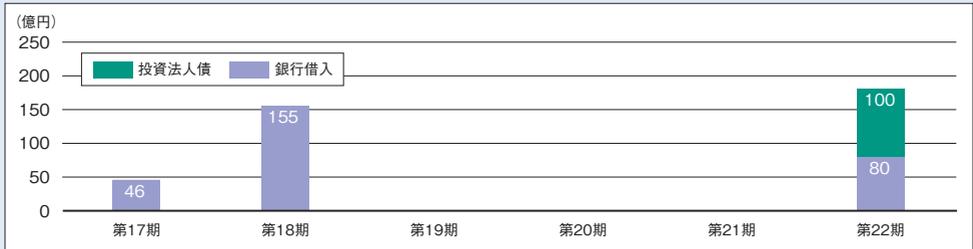
LTV 37.4%

平均残存年数 1.8年

平均金利 1.902%

●返済期別負債残高の状況

(平成21年11月30日現在)



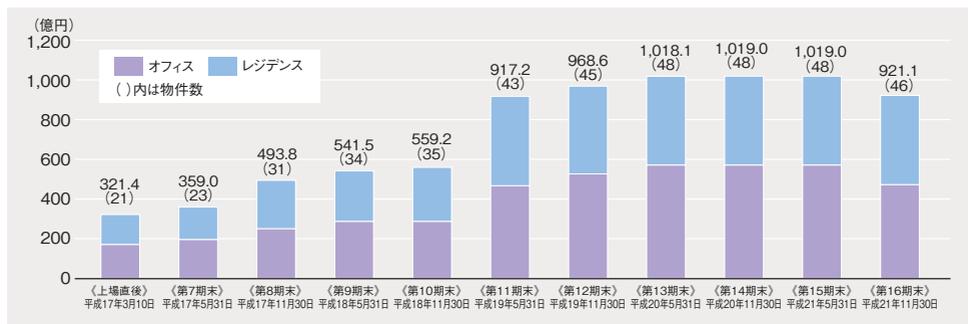
今後の投資方針と成長戦略

今後も厳しい経営環境が続くものと予想されますが、資産運用会社の完全親会社となる平和不動産のサポートの下、銀行等金融機関からの円滑な調達を図りながら、本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」に向けた体制の構築に努めて参ります。

ポートフォリオデータ

保有資産総額の推移

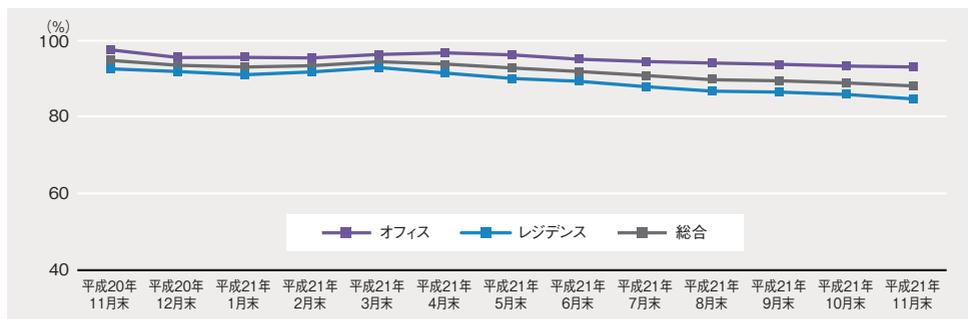
当期末時点での保有資産は、オフィス21物件（取得価格の総額：47,276百万円）、レジデンス25物件（取得価格の総額：44,841百万円）、合計46物件（取得価格の総額：92,117百万円）となっています。



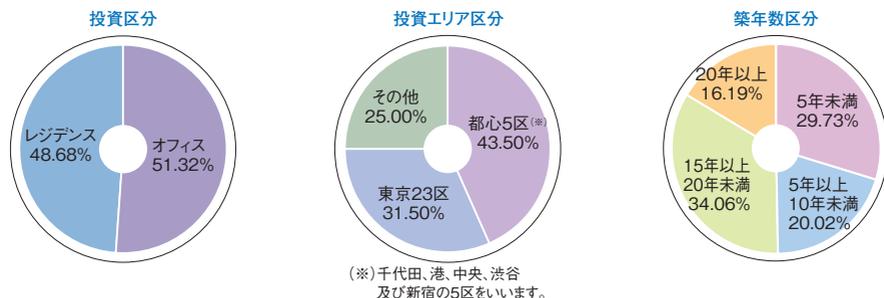
(注) 金額は総ポートフォリオの投資金額(取得価格ベース)となっています。

稼働率の推移 (平成20年11月末～平成21年11月末)

当期における月末平均稼働率は89.43%となりました。稼働率の向上による収益向上にも注力致します。



ポートフォリオ区分比率 (注) (平成21年11月30日現在)



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

財務の状況

有利子負債の概要

科目	名称	借入先	借入日 発行日	第16期末残高 (百万円)	金利		返済・償還 期限	摘要
					利率(%)	区分		
短期借入金	タームローン 4(1年)	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	H21. 10.27	8,500	1.88545 ^(注2)	変動	H22. 10.27	有担保 無保証
長期借入金 (注1)	タームローン 1(3年)	農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社あおぞら銀行 株式会社北海道銀行	H19. 10.31	7,000	1.71500 ^(注3)	固定	H22. 10.29	
	タームローン 3(2年)	株式会社あおぞら銀行	H20. 3.7	4,600	1.31545 ^(注4)	変動	H22. 3.6	
投資法人債	第2回無担保 投資法人債		H19. 10.31	10,000	2.17000	固定	H24. 10.31	無担保 無保証
合計				38,100	1.90190 ^(注5)			

(注1) 1年内返済予定長期借入金を含みます。

(注2) 平成21年10月27日から平成22年1月28日迄の適用利率を表示しています。

(注3) 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

(注4) 平成21年7月31日から平成22年1月28日迄の適用利率を表示しています。

(注5) 加重平均利率を表示しています。

有利子負債残高の推移とLTV



(注1) LTVは、「有利子負債額 / 総資産額」により算出しています。

(注2) IPO直後(平成17年3月10日の物件取得時を意味します。)のLTV算出の際使用した総資産額は、未監査の数値を使用しています。

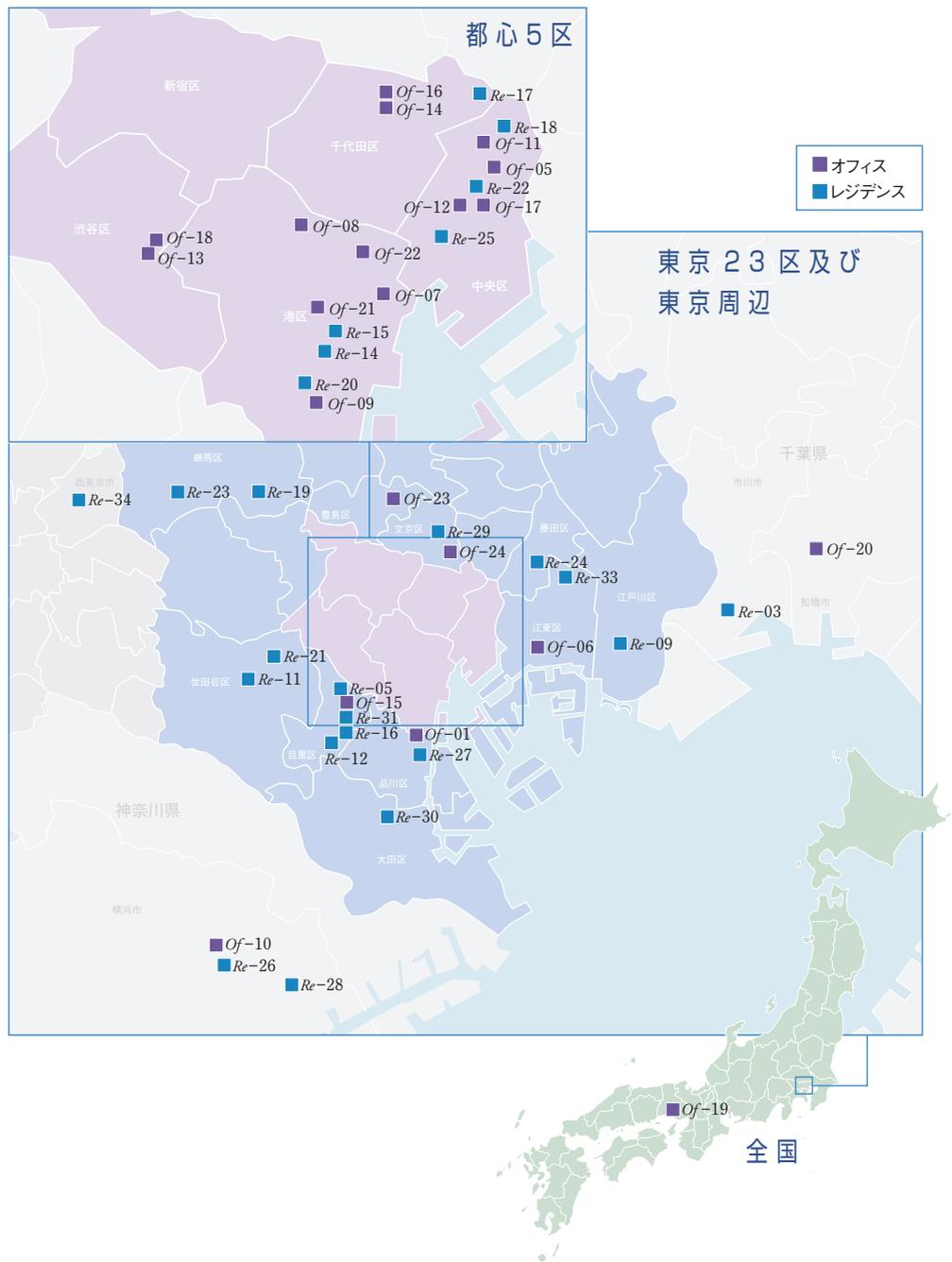
有利子負債の平均金利と残存年数の推移



ポートフォリオの概要

ポートフォリオ地図

(平成21年11月30日現在)



ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

(平成21年11月30日現在)

番号	物件名	所在地	取得価格 ^(注) (百万円)	稼働率 (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	1,290	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町	1,550	88.54
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	2,500	100.00
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	1,530	100.00
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	2,700	75.29
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪	1,220	89.64
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	1,550	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	2,150	100.00
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀	3,060	85.09
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂	1,860	63.63
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	1,730	64.39
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒	2,870	88.35
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町	1,385	100.00
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船	1,110	100.00
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	3,418	100.00
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通	8,390	94.21
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	3,900	94.18
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布	640	73.06
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋	1,675	86.51
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋	1,314	100.00
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島	1,434	100.00
オフィス小計			47,276	92.65
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川	430	100.00
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	660	93.69
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	650	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林	3,610	100.00
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	1,560	88.49
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布	1,370	66.71
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布	1,260	74.65
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	1,000	76.09
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田	1,100	87.67
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋	1,210	86.06
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	690	96.16
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪	4,030	85.51
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木	1,070	83.02
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町	1,130	82.65
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井	950	86.82
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋	1,100	91.02
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地	5,940	67.82
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	3,350	84.81
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田	1,640	73.78
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾	4,500	82.43
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘	2,350	88.68
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込	1,630	83.13
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町	1,650	78.20
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸	1,050	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町	911	80.51
レジデンス小計			44,841	84.38
全物件合計			92,117	87.74

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

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
			平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
営業成績	営業収益	百万円	3,525	3,235	3,306	3,135	2,889
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,033)	(3,108)	(3,228)	(3,135)	(2,840)
	営業費用	百万円	1,503	1,546	1,656	1,632	1,974
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,062)	(1,119)	(1,227)	(1,209)	(1,195)
	営業利益	百万円	2,022	1,688	1,650	1,502	915
	経常利益	百万円	1,505	1,181	1,124	961	388
	当期純利益	百万円	1,504	1,180	1,123	960	387
財産等の状況	総資産額	百万円	106,943	111,644	111,523	111,233	101,753
	(対前期増減比)	%	(+4.9)	(+4.4)	(△0.1)	(△0.3)	(△8.5)
	有利子負債額	百万円	45,000	49,600	49,600	49,600	38,100
	純資産額	百万円	57,916	57,592	57,536	57,372	59,799
	(対前期増減比)	%	(+0.1)	(△0.6)	(△0.1)	(△0.3)	(4.2)
	出資総額	百万円	56,412	56,412	56,412	56,412	59,412
	分配	分配総額	百万円	1,504	1,180	1,123	960
配当性向 (注2)		%	100.0	99.9	99.9	100.0	100.0
一口当たり情報	発行済投資口数	口	108,653	108,653	108,653	108,653	131,891
	1口当たり純資産額	円	533,044	530,062	529,539	528,038	453,403
	1口当たり分配金額	円	13,847	10,865	10,342	8,841	2,938
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(13,847)	(10,865)	(10,342)	(8,841)	(2,938)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	総資産経常利益率 (注3)	%	1.4	1.1	1.0	0.9	0.4
	(年換算) (注3)	%	(2.9)	(2.2)	(2.0)	(1.7)	(0.7)
財務指標	自己資本当期純利益率 (注4)	%	2.6	2.0	2.0	1.7	0.7
	(年換算) (注4)	%	(5.2)	(4.1)	(3.9)	(3.4)	(1.3)
	期末自己資本比率 (注5)	%	54.2	51.6	51.6	51.6	58.8
	期末総資産有利子負債比率 (注6)	%	42.1	44.4	44.5	44.6	37.4
	不動産等の帳簿価額 (注7)	百万円	98,109	102,867	102,646	102,336	92,304
	期末投資物件数 (注7)	件	45	48	48	48	46
	期末総賃貸可能面積 (注7)	m ²	107,715.56	111,680.42	113,774.39	113,774.39	106,515.49
ポートフォリオ	期末テナント数 (注7)	件	115	139	139	139	136
	期末稼働率 (注7)	%	93.7	94.2	94.4	92.4	87.7
	減価償却費	百万円	509	514	524	527	506
	資本的支出額	百万円	97	122	159	217	141
	賃貸NOI (注8)	百万円	2,480	2,503	2,525	2,453	2,151
	FFO (注9)	百万円	2,014	1,695	1,648	1,488	893
	1口当たりFFO	円	18,539	15,602	15,169	13,697	6,777
その他参考情報	DSCR (注10)	倍	7.1	5.0	4.7	4.4	3.1
	当期運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注3) 総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注4) 自己資本当期純利益率=当期純利益/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

なお、上記(注3)、(注4)ともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

(注5) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注6) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注7) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(注8) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注9) FFO=当期純利益+減価償却費

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

(2) 当期の概況

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

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日、平成19年5月29日及び平成21年10月19日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は131,891口、出資総額は59,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

② 運用環境

〈オフィスビル賃貸マーケット〉

三鬼商事株式会社の「オフィスレポートTOKYO 11月号」によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）における主要貸事務所ビル（2,638棟）の平成21年10月末時点の平均空室率は7.76%、平均賃料は19,500円となっています。平成21年前半と比較しますと、空室率の上昇傾向は緩やかになってきているものの、賃料の下落傾向は変わっていません。景気後退により、オフィス賃貸マーケットでは依然として需給緩和が進んでおり、賃料相場の弱含み傾向は続き、当面の間、先行き不透明感を払拭できない市況が続くものと思われます。

〈レジデンス賃貸マーケット〉

財団法人日本不動産研究所の「住宅マーケットインデックス2009年上期」によれば、東京23区の賃料について、大型タイプ（80㎡以上）は前期比7%下落、標準タイプ（40～80㎡）は3%下落、小型タイプ（40㎡未満）はほぼ横這いで推移しています。東京都区部のレジデンス賃貸マーケットの賃料相場の弱含み傾向は、タイプ・スペック・賃料価格帯等により変動傾向の違いを持ちながら、当面の間続くものと思われます。

〈不動産売買マーケット〉

国土交通省の「平成21年都道府県地価調査に基づく地価動向について」によれば、平成21年7月1日時点において、東京都区部の地価は、住宅地で平均△10.6%、商業地で平均△12.0%と、大幅な下落となりました。しかし、6ヵ月前の地価公示との共通地点の半年毎の地価動向を見ますと、下落幅が縮小している地点が多く見られ、地価変動の落ち着きは感じられます。もっとも、資金調達環境が改善しない限り、不動産売買マーケットは低調に推移するものと思われます。

③ 運用実績

〈外部成長〉

本投資法人は、当期において、新たな物件取得は行いませんでした。

一方で、オフィスであるOf-03 第百生命新宿ビル（信託受益権、譲渡価格：1,300百万円）及びOf-04 恵比寿スクエア（信託受益権、譲渡価格：6,890百万円）の合計2物件（譲渡価格の総額：8,190百万円）を、平成21年8月31日に譲渡しました。また、オフィスであるOf-18 エムズ原宿の一部（不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部、譲渡価格：1,414百万円）を、平成21年10月6日に譲渡しました。

これらの結果、当期末時点での保有資産は、オフィス21物件（取得価格の総額：47,276百万円）、レジデンス25物件（取得価格の総額：44,841百万円）、合計46物件（取得価格の総額：92,117百万円）となりました。

〈内部成長〉

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上及びテナント賃料の増額改定等に注力することにより、収益向上に努めて参りました。しかし、当期においては、日本経済の景気後退の影響を受け、稼働率が従来の実績を下回る結果となり、収益向上に結びつけることができませんでした。オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の95.78%から当期末時点では92.65%と低下しました。また、レジデンスの稼働率においても、前期末時点の89.67%から当期末時点では84.38%と大きく低下しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の92.39%に対して当期末時点では87.74%となっています。

オフィス、レジデンスともに、今後も厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、保有物件周辺のマーケット環境の把握に努め、管理状況を適切に保ち、また、物件毎に従来の手法にとられないリーシング方針を策定・実行することにより、稼働率を向上させ収益向上を図ることが、本投資法人の喫緊の課題であると考えています。

④ 資金調達概要

本投資法人は、主として平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の一部に充当し、残額を物件の取得等に充当することを目的に、平成21年10月19日付で平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）を割当先とする第三者割当増資（新発行投資口数：23,238口、手取金：3,000,025,800円）を行いました。また、同投資法人債の償還資金の一部として充当することを目的に、平成21年10月27日付で8,500百万円の短期借入れを行いました。

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、38,100百万円（期末総資産有利子負債比率：37.4%）となりました。

⑤ 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,889百万円、営業利益は915百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は388百万円、当期純利益は387百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は2,938円となりました。

（3）増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△ 800	200	—	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000	59,412	(注8)

(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、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。以下同じ。）からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、(注4)の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

【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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最 高	739,000	481,000	299,000	158,800	191,000
最 低	448,000	287,000	78,500	81,200	111,000

（４） 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,938円としました。

期 別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
当期未処分利益総額 千円	1,504,532	1,180,563	1,123,739	960,639	387,519
利益留保額 千円	14	48	50	38	23
金銭の分配金総額 千円	1,504,518	1,180,514	1,123,689	960,601	387,495
（1口当たり分配金） 円	(13,847)	(10,865)	(10,342)	(8,841)	(2,938)
うち利益分配金総額 千円	1,504,518	1,180,514	1,123,689	960,601	387,495
（1口当たり利益分配金） 円	(13,847)	(10,865)	(10,342)	(8,841)	(2,938)
うち出資戻戻総額 千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資戻戻額） 円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

（５） 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長

資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討する必要があると考えています。資産運用会社は、完全親会社（平和不動産は、平成21年10月19日付で資産運用会社の発行済株式数の100%を所有しています。）かつ情報提供等業務提携会社である平和不動産、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社との協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適時適切な価格で本投資法人の投資方針に適合する優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

②内部成長

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えるとともに、マーケット賃料の把握に努め、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、着実な運営を目指します。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は38,100百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は37.4%となっています。
サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④一層の適時開示の推進

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

（６）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

- ①当期決算日後の平成21年12月11日に投資主総会が開催され、東原正明が執行役員に選任されました。
東原正明の主要略歴は以下の通りです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	
東原 正明 (昭和28年8月26日)	昭和52年 4月	株式会社日本不動産銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行
	平成16年 8月	あおぞら情報システム株式会社出向
	平成18年 7月	株式会社あおぞら銀行復帰
	平成19年 6月	同行IT統括部担当部長
	平成20年 4月	あおぞら情報システム株式会社出向
	平成21年12月	本投資法人執行役員就任（現任）

- ②当期決算日後の平成22年1月21日付で、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おいて、代表取締役が変更となりました。新たに代表取締役に就任した市川隆也の主要略歴は以下の通りです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	
市川 隆也 (昭和27年12月8日)	昭和51年 4月	平和不動産株式会社入社
	平成14年 7月	同社大阪支店長
	平成19年 4月	同社ビルディング事業部長
	平成22年 1月	同社総務部部长（現任）
	平成22年 1月	カナル投信株式会社出向、代表取締役就任（現任） (平成22年4月1日付で同社転籍予定)

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	平成19年11月30日現在	平成20年5月31日現在	平成20年11月30日現在	平成21年5月31日現在	平成21年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 108,653	108,653	108,653	108,653	131,891
出資総額	百万円 56,412	56,412	56,412	56,412	59,412
投資主数	人 4,402	4,960	5,225	5,806	5,466

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
平和不動産株式会社	25,573	19.38
MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	20,640	15.64
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	10,393	7.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,117	4.63
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	5,163	3.91
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	4,940	3.74
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	4,445	3.37
DEUTSCHE BANK AG LONDON—PB NON—TREATY CLIENTS 613	3,555	2.69
日本マスター・トラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,972	2.25
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	2,401	1.82
合 計	86,199	65.35

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

(3) 役員等に関する事項

当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1、2)	轉 充宏	カナル投信株式会社代表取締役 (注3)	1,200
監督役員 (注1)	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所弁護士	3,600
監督役員 (注1)	横山榮一郎	横山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
監督役員 (注1)	杉浦 孝司	社団法人中小企業診断協会埼玉支部所属中小企業診断士	
会計監査人 (注4)	あずさ監査法人	—	9,200

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

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

(注2) 平成21年12月11日に開催された投資主総会において、轉充宏は執行役員を辞任し、東原正明が後任の執行役員に選任されました。

(注3) 轉充宏は、平成22年1月21日付で、カナル投信株式会社の代表取締役を辞任しています。

(注4) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第15期		第16期	
			保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	17,377	15.6	16,712	16.4
		首都圏 (注3)	5,378	4.8	5,333	5.2
		その他	8,494	7.6	8,504	8.4
	レジデンス	東京23区	21,692	19.5	12,327	12.1
		首都圏 (注3)	8,821	7.9	8,765	8.6
小計		61,764	55.5	51,642	50.8	
信託不動産 (注2)	オフィス	東京23区	26,171	23.5	17,089	16.8
	レジデンス	東京23区	13,979	12.6	23,154	22.8
		首都圏 (注3)	420	0.4	417	0.4
	小計		40,571	36.5	40,662	40.0
不動産等計			102,336	92.0	92,304	90.7
預金その他の資産			8,896	8.0	9,448	9.3
資産総額計			111,233	100.0	101,753	100.0

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

(注2)建物等と併せて保有している借地権等につきましては、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

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

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,504	6,102.70	5,749.61	94.2	8.6	事務所
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,944	5,459.49	3,702.39	67.8	3.5	共同住宅
Re-28 ルネ東寺尾	4,475	12,760.85	10,518.60	82.4	4.3	共同住宅
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,063	4,457.76	3,811.77	85.5	3.9	共同住宅
Of-20 船橋Faceビル	3,859	2,520.22	2,373.51	94.2	4.4	事務所
Re-11 ミルーム若林公園	3,444	5,490.36	5,490.36	100.0	4.1	共同住宅
Of-18 エムズ原宿	3,392	1,374.86	1,374.86	100.0	4.6	店舗
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350	4,224.61	3,582.78	84.8	2.8	共同住宅
Of-12 八丁堀SFビル	3,111	2,217.24	1,886.63	85.1	2.8	事務所
Of-15 大和中目黒ビル	2,925	2,571.54	2,272.04	88.4	2.9	事務所
合計	43,074	47,179.63	40,762.55	86.4	41.9	

(注1)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

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

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,546	1,285
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,651	1,509
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,560	2,487
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,640	1,566
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	2,780	2,786
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	信託受益権	1,490	1,203
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,450	1,473
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号	信託受益権	2,210	2,213
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,580	3,111
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,640	1,868
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,173	1,740
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,310	2,925
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,130	1,376
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	1,040	1,131
Of-18	エムス原宿(注2)	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	4,106	3,392
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	不動産	6,410	8,504
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,140	3,859
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	信託受益権	543	643
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋二丁目17番2号	不動産	1,411	1,730
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,130	1,344
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,340	1,482
オフィス 小計				43,280	47,639
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	信託受益権	440	417
Re-05	CIC目黒(注3)	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	信託受益権	563	644
Re-09	レグリス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	信託受益権	643	625
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	信託受益権	3,480	3,444
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	信託受益権	1,474	1,521
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布二丁目13番20号	信託受益権	1,208	1,361
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	信託受益権	1,168	1,265
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	信託受益権	866	979
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	信託受益権	1,100	1,069
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	信託受益権	1,210	1,179
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	信託受益権	693	672
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	4,100	4,063
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	926	1,064
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町9番5号	信託受益権	944	1,129
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	909	946
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	972	1,149
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	信託受益権	4,280	5,944
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,370	3,350
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田五丁目21番14号	信託受益権	1,070	1,656
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号	不動産	2,970	4,475
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘一丁目7番12号	不動産	1,650	2,372
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,140	1,635
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町一丁目40番7号	信託受益権	1,070	1,658
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	1,040	1,096
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	不動産	843	939
レジデンス 小計				37,129	44,665
合 計				80,409	92,304

(注1)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は評価額を記載しています。

(注2) Of-18 エムス原宿は、平成21年10月6日付で、東京都による土地収用により敷地の一部を譲渡しています。

(注3) Re-05 CIC目黒は、平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

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

不動産等の名称	第15期 (H20.12.1~H21.5.31)				第16期 (H21.6.1~H21.11.30)			
	テナント総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点]	賃貸事業収入 [期間中]	対総賃貸事業 収入比率	テナント総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点]	賃貸事業収入 [期間中]	対総賃貸事業 収入比率
	(注1) (件)	(注2) (%)	(注3) (千円)	(注4) (%)	(注1) (件)	(注2) (%)	(注3) (千円)	(注4) (%)
Of-01 朝日生命五反田ビル	9	100.0	60,877	1.9	1	100.0	60,947	2.1
Of-03 第百生命新宿ビル (注5)	6	100.0	69,452	2.2	—	—	37,415	1.3
Of-04 恵比寿スクエア (注5)	1	84.4	210,554	6.7	—	—	116,903	4.1
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	66,687	2.1	1	88.5	61,257	2.2
Of-06 NV富岡ビル	5	100.0	102,478	3.3	1	100.0	100,943	3.6
Of-07 浜松町SSビル	8	100.0	63,848	2.0	1	100.0	63,132	2.2
Of-08 国際溜池ビル	7	100.0	98,335	3.1	5	75.3	90,844	3.2
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7	89.6	66,438	2.1	7	89.6	60,686	2.1
Of-10 日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.6	1	100.0	51,322	1.8
Of-11 日本橋第一ビル	9	100.0	78,573	2.5	9	100.0	77,709	2.7
Of-12 八丁堀SFビル	1	100.0	95,476	3.0	1	85.1	79,630	2.8
Of-13 渋谷AXヒルズ	1	92.2	46,956	1.5	8	63.6	35,033	1.2
Of-14 KCAビル	7	82.2	43,908	1.4	6	64.4	35,745	1.3
Of-15 大和中目黒ビル	1	88.4	81,729	2.6	7	88.4	83,106	2.9
Of-16 安和司町ビル	8	95.8	38,154	1.2	9	100.0	42,184	1.5
Of-17 八丁堀MFビル	7	100.0	37,167	1.2	7	100.0	36,992	1.3
Of-18 エムズ原宿 (注6)	5	100.0	160,752	5.1	1	100.0	130,074	4.6
Of-19 三宮三和東洋ビル	1	96.1	249,832	8.0	18	94.2	245,489	8.6
Of-20 船橋Faceビル	1	100.0	129,492	4.1	1	94.2	124,423	4.4
Of-21 アデッソ西麻布	4	100.0	17,461	0.6	3	73.1	15,477	0.5
Of-22 CIC虎ノ門ビル	8	86.5	49,503	1.6	8	86.5	43,541	1.5
Of-23 アリア池袋	7	100.0	43,890	1.4	7	100.0	40,505	1.4
Of-24 CIC湯島ビル	9	100.0	52,906	1.7	9	100.0	54,329	1.9
オフィス 小計	114	95.8	1,915,800	61.1	111	92.7	1,687,696	59.4
Re-03 コンコード市川	1	100.0	17,339	0.6	1	100.0	17,280	0.6
Re-05 CIC目黒 (注7)	1	84.6	19,880	0.6	1	93.7	18,791	0.7
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	23,337	0.7	1	100.0	23,324	0.8
Re-11 ミルーム若林公園	1	100.0	115,602	3.7	1	100.0	115,614	4.1
Re-12 ミルーム碑文谷	1	90.1	43,913	1.4	1	88.5	46,495	1.6
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	81.7	34,872	1.1	1	66.7	28,797	1.0
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1	89.5	35,863	1.1	1	74.7	31,221	1.1
Re-16 アドバンテージ芸芸大学	1	76.1	22,642	0.7	1	76.1	22,189	0.8
Re-17 エルミタージュ東神田	1	95.4	35,503	1.1	1	87.7	34,160	1.2
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	93.8	39,705	1.3	1	86.1	37,928	1.3
Re-19 エルミタージュ練馬	1	92.3	24,500	0.8	1	96.2	25,020	0.9
Re-20 ランドステージ白金高輪	1	91.7	120,234	3.8	1	85.5	110,382	3.9
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1	96.3	31,351	1.0	1	83.0	29,292	1.0
Re-22 ジョイシティ日本橋	1	77.9	30,758	1.0	1	82.7	28,854	1.0
Re-23 グレファス上石神井	1	94.4	33,478	1.1	1	86.8	31,274	1.1
Re-24 T&G錦糸町マンション	1	91.3	32,170	1.0	1	91.0	31,486	1.1
Re-25 グレンパーク銀座EAST	1	74.2	117,852	3.8	1	67.8	100,530	3.5
Re-26 グレンパーク新横浜	1	94.0	83,044	2.6	1	84.8	78,168	2.8
Re-27 グレンパーク池田山	1	72.1	27,445	0.9	1	73.8	26,473	0.9
Re-28 ルネ東寺尾	1	90.0	128,268	4.1	1	82.4	123,449	4.3
Re-29 レジデンス向丘	1	96.2	58,101	1.9	1	88.7	53,423	1.9
Re-30 レジデンス東馬込	1	83.5	40,231	1.3	1	83.1	41,117	1.4
Re-31 グレンパーク学芸大学	1	90.5	34,835	1.1	1	78.2	31,400	1.1
Re-33 アドバンス亀戸	1	100.0	35,466	1.1	1	100.0	35,505	1.3
Re-34 ヴァンテ田無	1	88.4	32,956	1.1	1	80.5	30,379	1.1
レジデンス 小計	25	89.7	1,219,356	38.9	25	84.4	1,152,563	40.6
合 計	139	92.4	3,135,156	100.0	136	87.7	2,840,259	100.0

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

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

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

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

(注5) Of-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアは、平成21年8月31日付で譲渡しています。

(注6) Of-18 エムズ原宿は、平成21年10月6日付で、東京都による土地収用により敷地の一部を譲渡しています。

(注7) Re-05 CIC目黒は、平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

(4) 金融デリバティブ取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在の、本投資法人における金融デリバティブ取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等		時価 (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	15,000	8,000	△265
合 計		15,000	8,000	△265

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年6月15日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. (3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期支払額	既支払総額
Of-11 日本橋第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自平成21年12月 至平成22年5月	14,500	—	—
Of-15 大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自平成21年12月 至平成22年5月	13,000	—	—
Of-18 エムズ原宿	東京都渋谷区	道路取用対応工事	自平成21年12月 至平成22年5月	130,000	—	—
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自平成21年12月 至平成22年5月	40,000	—	—

(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141,955千円であり、費用に区分された修繕費75,249千円と併せ、合計217,205千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自平成21年10月 至平成21年10月	6,900
Of-08 国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成21年10月 至平成21年11月	8,025
Of-15 大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自平成21年10月 至平成21年10月	19,500
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自平成21年11月 至平成21年11月	28,770
Of-24 CIC湯島ビル	東京都文京区	空調設備更新工事	自平成21年7月 至平成21年8月	5,250
その他		機械式駐車場改修工事他	自平成21年6月 至平成21年11月	73,510
合 計				141,955

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
前期末積立金残高	649,321	300,000	300,000	300,000	330,000
当期積立額	—	—	—	30,000	200,000
当期積立金取崩額	349,321	—	—	—	35,000
次期繰越額	300,000	300,000	300,000	330,000	495,000

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在33,755千円を積み立てています。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第15期	第16期
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
(a) 資産運用報酬	314,186	280,811
(b) 資産保管手数料	20,832	20,563
(c) 一般事務委託手数料	29,991	27,824
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) 会計監査人報酬	7,800	9,200
(f) その他営業費用	45,652	65,665
合計	423,263	408,863

(2) 借入状況

当期末及び前期末における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要		
										短期借入金	
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年10月27日	—	4,500	1.88545	平成22年10月27日	分割 返済 (注2)	(注3)	有担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行		—	3,000							
	株式会社りそな銀行		—	1,000							
	小計		—	8,500							
一年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	4,600	4,600	1.71500	平成22年10月29日	分割 返済 (注2)	(注3)	有担保 無保証		
	農林中央金庫		—	3,000							
	株式会社りそな銀行		—	2,000							
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000							
	株式会社損害保険ジャパン		—	500							
	株式会社あおぞら銀行		—	300							
	株式会社北海道銀行		—	200							
	小計		4,600	11,600							
長期借入金	農林中央金庫	平成19年10月31日	3,000	—	1.71500	平成22年10月29日	分割 返済 (注2)	(注3)	有担保 無保証		
	株式会社りそな銀行		2,000	—							
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	—							
	株式会社損害保険ジャパン		500	—							
	株式会社あおぞら銀行		300	—							
	株式会社北海道銀行		200	—							
	株式会社あおぞら銀行		6,000	6,000						2.08500	平成24年10月31日
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000							
小計	15,000	8,000									
合計			19,600	28,100							

(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) 平成22年1月末日を初回とし、以降6ヵ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注3) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

当期末及び前期末における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年10月31日	20,000	—	1.68	平成21年10月30日	期限 一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	10,000	2.17	平成24年10月31日			
合計		30,000	10,000					

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Of-03 第百生命新宿ビル	—	—	平成21年8月31日	1,300	1,363	△110
Of-04 恵比寿スクエア	—	—	平成21年8月31日	6,890	6,954	△259
Of-18 エムズ原宿(注3)	—	—	平成21年10月6日	1,414	1,348	49
合計	—	—	—	9,604	9,666	△320

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

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

(注3) Of-18 エムズ原宿は、東京都による土地収用により、敷地の一部を譲渡しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(注2) (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
譲渡	信託受益権	Of-03 第百生命新宿ビル	平成21年8月31日	1,300	1,729
譲渡	信託受益権	Of-04 恵比寿スクエア	平成21年8月31日	6,890	7,744
譲渡	信託受益権	Of-18 エムズ原宿(注3)	平成21年10月6日	1,414	1,227

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

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

(注3) Of-18 エムズ原宿は、東京都による土地収用により、敷地の一部を譲渡しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳 (注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	259,665	平和不動産株式会社	61,294	23.6%
		平和サービス株式会社	5,556	2.1%
損害保険料	5,137	平和サービス株式会社	5,137	100.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第123条、及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27項に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金商法第29条の4第2項に規定される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(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 3,987千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるカンル投信株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経 理 の 状 況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口は以下の通りです。

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
平成14年1月31日	1,000	—	1,000
平成16年10月19日	5口を1口に併合 △800	—	200
平成16年11月11日	231	—	431
平成17年3月7日	200	—	631
累 計	631	—	631

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (百万円)	総発行済口数に対する比率 (%)
第7期 自平成16年10月1日 至平成17年5月31日	631	301	1.3
第8期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	631	301	1.3
第9期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	631	301	1.0
第10期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	631	301	1.0

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (百万円)	総発行済口数に対する比率 (%)
第11期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	631	301	0.6
第12期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	631	301	0.6
第13期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	631	301	0.6
第14期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	631	301	0.6
第15期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	631	301	0.6
第16期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	631	301	0.5

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

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概要は以下の通りです。

承認日	議案	概要
平成21年8月28日	規約一部変更の件	以下の事項等につき規約を変更しました。 ・「証券取引法等の一部を改正する法律」等の施行並びに「投信法」等が整備・改正されたこと等に伴う、必要な字句の修正及び規定の整備 ・投資証券の電子化に対応するため、必要な字句の修正 ・「租税特別措置法」が改正されたことに伴う、必要な字句の修正及び規定の整備 ・投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を1名とするともに、電磁的方法による投資主の議決権行使に関する手続きの明確化のため、必要な字句の修正及び規定の整備 ・その他、字句の修正、表現の統一、条文の整理及び定義の明確化
	執行役員1名選任の件	轉充宏が執行役員に選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	小林一郎が補欠執行役員に選任されました。
	監督役員3名選任の件	大坪和敏、横山榮一郎及び杉浦孝司が監督役員に選任されました。

当期決算日後の平成21年12月11日に投資主総会が開催されました。承認された議案の概要は下記の通りです。

承認日	議案	概要
平成21年12月11日	執行役員1名選任の件	東原正明が執行役員に選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	岡榮司が補欠執行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21年10月14日	新投資口引受契約の締結	第三者割当による新投資口の追加発行に際し、引受人である平和不動産株式会社と、新投資口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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日)		当期 (平成21年11月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	* 1	5,960,844	* 1	6,770,811
信託現金及び信託預金	* 1	2,624,138	* 1	2,200,002
営業未収入金		30,977		14,845
前払費用		84,904		243,430
繰延税金資産		18		—
その他		567		434
流動資産合計		8,701,450		9,229,523
固定資産				
有形固定資産				
建物	* 1	17,519,540	* 1	15,048,690
減価償却累計額		△1,346,036		△1,459,195
建物 (純額)		16,173,503		13,589,494
構築物	* 1	79,722	* 1	71,184
減価償却累計額		△14,268		△16,179
構築物 (純額)		65,454		55,005
機械及び装置	* 1	253,802	* 1	212,829
減価償却累計額		△57,784		△62,556
機械及び装置 (純額)		196,017		150,272
工具、器具及び備品	* 1	60,011	* 1	63,731
減価償却累計額		△19,665		△23,477
工具、器具及び備品 (純額)		40,345		40,254
土地	* 1	44,573,935	* 1	37,091,822
信託建物	* 1	12,063,844	* 1	12,304,252
減価償却累計額		△1,632,973		△1,704,318
信託建物 (純額)		10,430,871		10,599,933
信託構築物	* 1	77,417	* 1	59,719
減価償却累計額		△13,319		△13,270
信託構築物 (純額)		64,098		46,448
信託機械及び装置	* 1	117,453	* 1	114,308
減価償却累計額		△29,791		△33,647
信託機械及び装置 (純額)		87,661		80,661
信託工具、器具及び備品	* 1	14,578	* 1	20,679
減価償却累計額		△3,793		△5,708
信託工具、器具及び備品 (純額)		10,784		14,970
信託土地	* 1	29,134,341	* 1	29,076,994
有形固定資産合計		100,777,013		90,745,857
無形固定資産				
借地権		715,719		715,719
信託借地権	* 1	843,410	* 1	843,410
その他		307		217
無形固定資産合計		1,559,437		1,559,347
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		84,015		114,924
その他		27,132		33,755
投資その他の資産合計		121,148		158,679
固定資産合計		102,457,599		92,463,885
繰延資産				
投資口交付費		17,444		26,768
投資法人債発行費		56,578		32,970
繰延資産合計		74,022		59,738
資産合計		111,233,072		101,753,147

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日)		当期 (平成21年11月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		187,223		201,301
短期借入金		—	* 1	8,500,000
1年内償還予定の投資法人債		20,000,000		—
1年内返済予定の長期借入金	* 1	4,600,000	* 1	11,600,000
未払費用		538,984		484,591
未払法人税等		492		490
未払消費税等		5,989		109,363
前受金		419,702		346,314
その他		8,193		231,521
流動負債合計		25,760,584		21,473,583
固定負債				
投資法人債		10,000,000		10,000,000
長期借入金	* 1	15,000,000	* 1	8,000,000
預り敷金及び保証金		1,780,556		1,548,166
信託預り敷金及び保証金		1,318,986		931,547
固定負債合計		28,099,542		20,479,714
負債合計		53,860,127		41,953,297
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		56,412,305		59,412,331
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		960,639		387,519
剰余金合計		960,639		387,519
投資主資本合計		57,372,945		59,799,850
純資産合計	* 2	57,372,945	* 2	59,799,850
負債純資産合計		111,233,072		101,753,147

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	2,837,737	*1	2,565,203
その他賃貸事業収入	*1	297,419	*1	275,056
不動産等売却益		—	*2	49,507
営業収益合計		3,135,156		2,889,767
営業費用				
賃貸事業費用	*1	1,209,212	*1	1,195,329
不動産等売却損		—	*2	369,934
資産運用報酬		314,186		280,811
資産保管手数料		20,832		20,563
一般事務委託手数料		29,991		27,824
役員報酬		4,800		4,800
会計監査人報酬		7,800		9,200
その他営業費用		45,652		65,665
営業費用合計		1,632,475		1,974,127
営業利益		1,502,681		915,639
営業外収益				
受取利息		4,354		2,292
未払分配金戻入		444		689
その他		719		1,146
営業外収益合計		5,518		4,129
営業外費用				
支払利息		176,755		190,408
融資関連費用		56,199		58,866
投資法人債利息		276,500		247,586
投資法人債発行費償却		27,199		23,608
投資口交付費償却		8,722		9,783
その他		1,244		1,410
営業外費用合計		546,621		531,665
経常利益		961,578		388,104
税引前当期純利益		961,578		388,104
法人税、住民税及び事業税		988		605
法人税等調整額		0		18
法人税等合計		989		623
当期純利益		960,589		387,480
前期繰越利益		50		38
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		960,639		387,519

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日)		(自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		56,412,305		56,412,305
当期変動額				
新投資口の発行		—		3,000,025
当期変動額合計		—		3,000,025
当期末残高	* 1	56,412,305	* 1	59,412,331
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		1,123,739		960,639
当期変動額				
剰余金の配当		△1,123,689		△960,601
当期純利益		960,589		387,480
当期変動額合計		△163,100		△573,120
当期末残高		960,639		387,519
投資主資本合計				
前期末残高		57,536,045		57,372,945
当期変動額				
新投資口の発行		—		3,000,025
剰余金の配当		△1,123,689		△960,601
当期純利益		960,589		387,480
当期変動額合計		△163,100		2,426,905
当期末残高		57,372,945		59,799,850
純資産合計				
前期末残高		57,536,045		57,372,945
当期変動額				
新投資口の発行		—		3,000,025
剰余金の配当		△1,123,689		△960,601
当期純利益		960,589		387,480
当期変動額合計		△163,100		2,426,905
当期末残高		57,372,945		59,799,850

(継続企業の前提に関する注記)

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table> <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、器具及び備品</td> <td>4~15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~50年	構築物	4~50年	機械及び装置	3~30年	工具、器具及び備品	4~15年	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2~50年									
構築物	4~50年									
機械及び装置	3~30年									
工具、器具及び備品	4~15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資口交付費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</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の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</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>								

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日)	当期 (自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年11月30日)
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>	同左
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,204,616</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,330,072</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,460,267</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>4,859,760</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>44,215</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>14,729</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>96,322</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>28,082</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>21,657</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>6,108</td></tr> <tr><td>土地</td><td>23,913,225</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>12,850,121</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>55,672,590</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>15,000,000</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>19,600,000</u></td></tr> </table>	現金及び預金	2,204,616	信託現金及び信託預金	1,330,072	建物	9,460,267	信託建物	4,859,760	構築物	44,215	信託構築物	14,729	機械及び装置	96,322	信託機械及び装置	28,082	工具、器具及び備品	21,657	信託工具、器具及び備品	6,108	土地	23,913,225	信託土地	12,850,121	信託借地権	843,410	合計	<u>55,672,590</u>	1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	長期借入金	<u>15,000,000</u>	合計	<u>19,600,000</u>	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>4,463,206</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,517,766</td></tr> <tr><td>建物</td><td>13,337,802</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>7,271,532</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>54,896</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>33,284</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>150,272</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>43,938</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>40,254</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>8,093</td></tr> <tr><td>土地</td><td>36,576,545</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>16,412,160</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>80,753,163</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>8,500,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>11,600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>8,000,000</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>28,100,000</u></td></tr> </table>	現金及び預金	4,463,206	信託現金及び信託預金	1,517,766	建物	13,337,802	信託建物	7,271,532	構築物	54,896	信託構築物	33,284	機械及び装置	150,272	信託機械及び装置	43,938	工具、器具及び備品	40,254	信託工具、器具及び備品	8,093	土地	36,576,545	信託土地	16,412,160	信託借地権	843,410	合計	<u>80,753,163</u>	短期借入金	8,500,000	1年内返済予定の長期借入金	11,600,000	長期借入金	<u>8,000,000</u>	合計	<u>28,100,000</u>
現金及び預金	2,204,616																																																																							
信託現金及び信託預金	1,330,072																																																																							
建物	9,460,267																																																																							
信託建物	4,859,760																																																																							
構築物	44,215																																																																							
信託構築物	14,729																																																																							
機械及び装置	96,322																																																																							
信託機械及び装置	28,082																																																																							
工具、器具及び備品	21,657																																																																							
信託工具、器具及び備品	6,108																																																																							
土地	23,913,225																																																																							
信託土地	12,850,121																																																																							
信託借地権	843,410																																																																							
合計	<u>55,672,590</u>																																																																							
1年内返済予定の長期借入金	4,600,000																																																																							
長期借入金	<u>15,000,000</u>																																																																							
合計	<u>19,600,000</u>																																																																							
現金及び預金	4,463,206																																																																							
信託現金及び信託預金	1,517,766																																																																							
建物	13,337,802																																																																							
信託建物	7,271,532																																																																							
構築物	54,896																																																																							
信託構築物	33,284																																																																							
機械及び装置	150,272																																																																							
信託機械及び装置	43,938																																																																							
工具、器具及び備品	40,254																																																																							
信託工具、器具及び備品	8,093																																																																							
土地	36,576,545																																																																							
信託土地	16,412,160																																																																							
信託借地権	843,410																																																																							
合計	<u>80,753,163</u>																																																																							
短期借入金	8,500,000																																																																							
1年内返済予定の長期借入金	11,600,000																																																																							
長期借入金	<u>8,000,000</u>																																																																							
合計	<u>28,100,000</u>																																																																							
*2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左																																																																						

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5 月31日)	当期 (自 平成21年 6 月 1日 至 平成21年11月30日)	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	2,525,351	賃料収入	2,280,564
共益費収入	312,386	共益費収入	284,638
計	2,837,737	計	2,565,203
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	82,845	駐車場収入	74,615
付帯収益	207,366	付帯収益	197,930
解約違約金収入	4,965	解約違約金収入	611
雑収入	2,241	雑収入	1,898
計	297,419	計	275,056
不動産賃貸事業収益合計	3,135,156	不動産賃貸事業収益合計	2,840,259
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	290,027	管理委託費	259,665
公租公課	167,519	公租公課	184,100
水道光熱費	142,964	水道光熱費	125,759
修繕費	37,276	修繕費	75,249
保険料	4,789	保険料	5,137
信託報酬	19,810	信託報酬	20,567
減価償却費	527,709	減価償却費	506,399
その他賃貸事業費用	19,116	その他賃貸事業費用	18,449
不動産賃貸事業費用合計	1,209,212	不動産賃貸事業費用合計	1,195,329
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,925,944	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,644,930
*2 不動産等売買損益の内訳の内訳		(単位：千円)	
		Of-03 第百生命新宿ビル	
		不動産等売却収入	1,300,000
		不動産等売却原価	1,363,051
		その他売却費用	47,281
		不動産等売却損	△110,333
		Of-04 恵比寿スクエア	
		不動産等売却収入	6,890,000
		不動産等売却原価	6,954,794
		その他売却費用	194,806
		不動産等売却損	△259,601
		Of-18 エムズ原宿 (注)	
		不動産等売却収入	1,414,136
		不動産等売却原価	1,348,865
		その他売却費用	15,762
		不動産等売却益	49,507

(注) Of-18エムズ原宿は、東京都による土地収用により、資産の一部を譲渡しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
		1. 繰延税金資産及び 繰延税金負債の発 生の主な原因別内 訳		(単位：千円)	
		(繰延税金資産)			
		未払事業税損金不算入額	18		
		繰延税金資産合計	18		
		(繰延税金資産の純額)	18		
2. 法定実効税率と税 効果会計適用後の 法人税等の負担率 との間に重要な差 異があるときの、 当該差異の原因と なった主要な項目 別の内訳		法定実効税率 (調整)	39.33%	法定実効税率 (調整)	39.33%
		支払分配金の損金算入額	△39.29%	支払分配金の損金算入額	△39.27%
		その他	0.06%	その他	0.10%
		税効果会計適用後の法人 税等の負担率	0.10%	税効果会計適用後の法人 税等の負担率	0.16%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	9,221	—	—
				信託報酬	19,722	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	19.38	管理委託費	16,091	営業未払金	8,750
主要投資主の子会社	平和サービス株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	1,999	営業未払金	1,228
				損害保険料	1,956	前払費用	15,068
				修繕工事等	2,712	営業未払金	1,701
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	8,352	—	—
				信託報酬	32,537	営業未払金	14,700
				仲介手数料	150,000	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
1口当たり純資産額	528,038円	1口当たり純資産額	453,403円
1口当たり当期純利益	8,840円	1口当たり当期純利益	3,395円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
当期純利益 (千円)	960,589	387,480
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	960,589	387,480
期中平均投資口数 (口)	108,653	114,113

(重要な後発事象に関する注記)

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

項目	期別	
	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
	(単位: 円)	(単位: 円)
I 当期末処分利益	960,639,582	387,519,070
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	960,601,173	387,495,758
	(8,841)	(2,938)
III 次期繰越利益	38,409	23,312
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数108,653口の整数倍の最大値となる960,601,173円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,891口の整数倍の最大値となる387,495,758円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 1 月 20 日

クレッシェンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

村尾裕 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、クレッシェンド投資法人の平成 21 年 6 月 1 日から平成 21 年 11 月 30 日までの第 16 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人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

(単位：千円)

	前期	当期
	(自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	961,578	388,104
減価償却費	527,709	506,399
投資法人債発行費償却	27,199	23,608
投資口交付費償却	8,722	9,783
受取利息	△4,354	△2,292
支払利息	453,255	437,995
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,227	16,132
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△58,437	103,373
長期前払費用の増減額 (△は増加)	32,577	△30,908
営業未払金の増減額 (△は減少)	△2,223	△61,483
未払費用の増減額 (△は減少)	753	△40,911
前受金の増減額 (△は減少)	4,761	△73,387
預り金の増減額 (△は減少)	△105	3,090
信託有形固定資産の売却による減少額	—	9,666,712
その他	7,155	55,093
小計	1,942,363	11,001,309
利息の受取額	4,354	2,292
利息の支払額	△455,988	△451,476
法人税等の支払額	△1,185	△575
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,489,543	10,551,550
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	△102,563	△88,555
信託有形固定資産の取得による支出	△53,387	△12,970
預り敷金及び保証金の受入による収入	57,111	40,015
預り敷金及び保証金の返還による支出	△73,375	△265,759
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110,477	160,726
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△207,860	△519,790
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	207,860	519,790
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△110,477	△160,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	△172,214	△327,269
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	8,500,000
投資法人債の償還による支出	—	△20,000,000
投資口の発行による収入	—	2,980,917
分配金の支払額	△1,123,448	△960,302
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,123,448	△9,479,385
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	193,880	744,895
現金及び現金同等物の期首残高	7,072,115	7,265,996
現金及び現金同等物の期末残高	*1 7,265,996	*1 8,010,891

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当 期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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

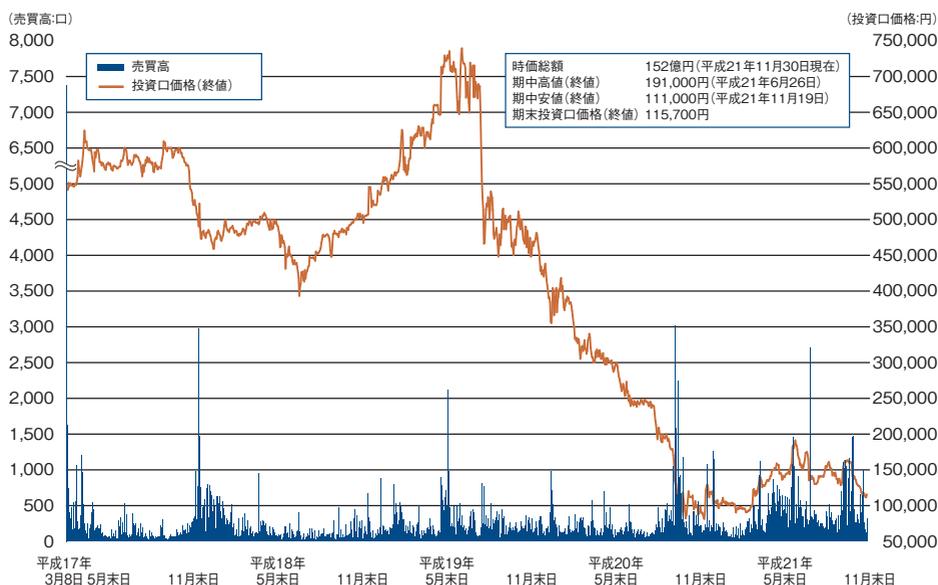
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当 期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)																
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	<p>(平成21年5月31日現在) (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,960,844</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,624,138</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)</td> <td style="text-align: right;">△1,318,986</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>7,265,996</u></td> </tr> </table> <p>(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	5,960,844	信託現金及び信託預金	2,624,138	信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)	△1,318,986	現金及び現金同等物	<u>7,265,996</u>	<p>(平成21年11月30日現在) (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">6,770,811</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,200,002</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)</td> <td style="text-align: right;">△959,921</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>8,010,891</u></td> </tr> </table> <p>(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	6,770,811	信託現金及び信託預金	2,200,002	信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)	△959,921	現金及び現金同等物	<u>8,010,891</u>
現金及び預金	5,960,844																	
信託現金及び信託預金	2,624,138																	
信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)	△1,318,986																	
現金及び現金同等物	<u>7,265,996</u>																	
現金及び預金	6,770,811																	
信託現金及び信託預金	2,200,002																	
信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)	△959,921																	
現金及び現金同等物	<u>8,010,891</u>																	

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21年11月30日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



投資主の構成 (平成21年11月30日現在)

投資主数ベース(5,466人)

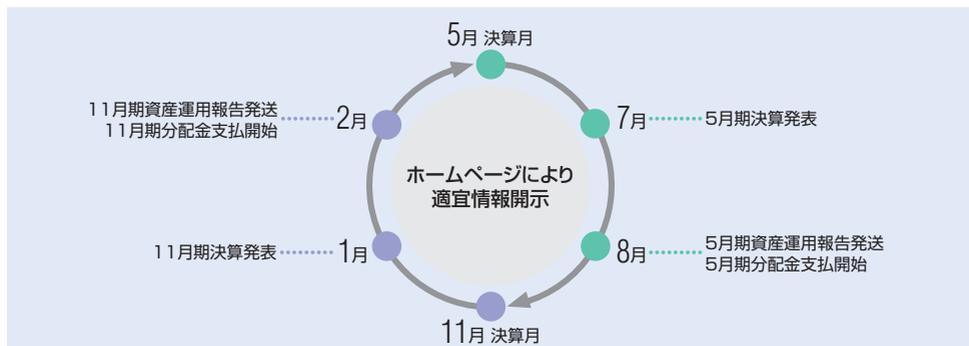


投資口数ベース(131,891口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

年間スケジュール



投資主メモ

- 決算期日 毎年5月31日・11月30日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同議決権行使投資主確定日 規約第15条に定める日
- 分配金支払い確定基準日 毎年5月31日・11月30日(分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)
- 上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8966)
- 公告掲載新聞 日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-288-324(フリーダイヤル)
- 同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
- 特別管理口座を開設する
口座管理機関 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出下さい。

分配金に関する手続きについて

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

分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規程に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、本年より分配金支払いの都度「分配金計算書」を同封させていただきます。

ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>



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

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

今後さまざまな情報を、わかりやすく配信して参ります。

投資主向けアンケート

投資主の皆様のお声を お聞かせ下さい

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

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

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



アクセスコード
8966

いいかぶ

検索

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



空メールにより
URL自動返信

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



携帯電話からも
アクセスできます

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



- アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヶ月間(平成22年4月末日まで)です。

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



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

●アンケートのお問い合わせ先「e-株主リサーチ事務局」TEL: 03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL: info@e-kabunushi.com

C CRESCENDO

Investment Corporation

