



# クレッシェンド投資法人 (8966)

第13期(2008年5月期)

決算説明会資料

---

資産運用会社 カナル投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号  
(社)投資信託協会会員

## 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	P.3
2. 業績の推移	P.4
3. 損益計算書	P.5
4. 貸借対照表	P.6
5. 第13期の主な活動状況	P.7
6. (ご参考) キャッシュ・フロー計算書等	P.8
7. (ご参考) 財務指標	P.9

## 第14期の取り組み

1. 第14期予想分配金	P.11
2. 第14期業績予想	P.12

## 当期運用実績

1. 内部成長	
(1) 第13期の実績・稼働率の推移	P.14
(2) 賃料改定実績	P.15
2. 外部成長	
(1) 第13期の実績・保有資産額の推移	P.16
(2) ポートフォリオの構成	P.17
(3) 第13期取得資産	P.18 ~ 19
(4) 第13期譲渡資産	P.20
(5) 第14期譲渡予定資産	P.20
(6) 第14期取得資産	P.20
(7) 物件取得ルートの状況	P.21

## 3. 財務活動

(1) 第13期の実績・有利子負債の概要	P.22
(2) 有利子負債の状況	P.23

## 成長戦略

1. 第14期の成長戦略	P.25
--------------	------

## Appendix

1. 保有資産の分布状況	P.27
2. ポートフォリオ物件一覧	P.28 ~ 29
3. 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移	
(1) 鑑定評価額の推移、帳簿価格との比較	P.30
(2) 実績NOI利回りの推移	P.31
4. 物件別賃貸事業利益	
(1) 賃貸事業利益(ポートフォリオ合計・アセット別合計)	P.32
(2) 賃貸事業利益(物件別)	P.33 ~ 39
5. 投資口価格の推移	P.40
6. 投資主の状況	
(1) 第13期末における投資主の構成	P.41
(2) 上位投資主一覧	P.42
7. 運用体制	P.43

本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



## 決算ハイライト

---

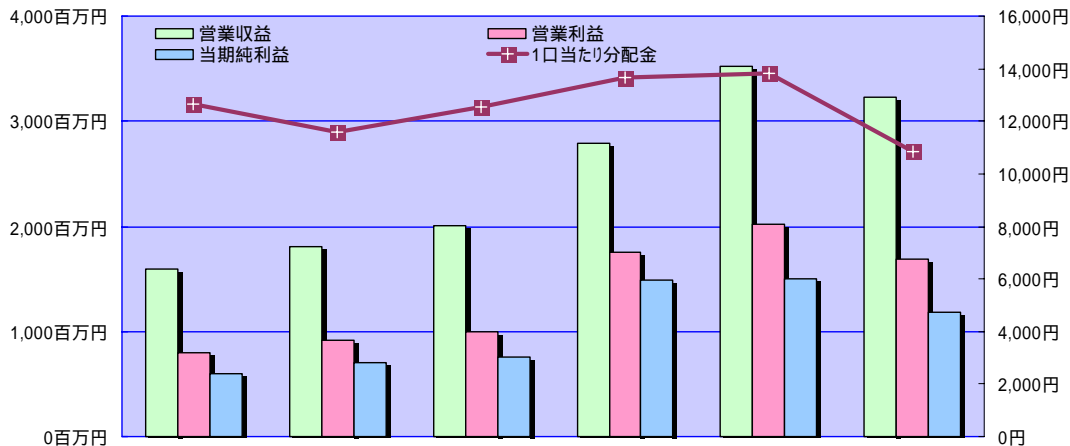
# 1. 決算ハイライト

	第12期	第13期	差 額	内 訳	
営業収益 (百万円)	3,525	3,235	▲ 290	第12期取得物件の通期稼働	27
				第13期物件取得による増収	95
				物件譲渡による減収(第12期)	▲ 38
				物件譲渡による減収(第13期)	▲ 5
				既存物件の減収	▲ 4
				不動産等売却益減少	▲ 365
営業利益 (百万円)	2,022	1,688	▲ 333	賃貸事業費用増	▲ 52
				販管費減	13
				減価償却費増	▲ 4
経常利益 (百万円)	1,505	1,181	▲ 323	営業外収益減	▲ 2
				営業外費用減	12
当期純利益 (百万円)	1,504	1,180	▲ 323		
1口当たり分配金 (円)	13,847	10,865	▲ 2,982	第12期末発行済投資口数...108,653口 第13期末発行済投資口数...108,653口	

1口当たり分配金を除き、百万円未満を切り捨てて表示しています。

内部成長	外部成長	財務活動
<ul style="list-style-type: none"> <li>・月末平均稼働率 93.52%</li> <li>・賃料改定件数                             <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス ~ 41件 (新規15件、継続26件)</li> <li>オフィス総賃貸可能面積の 19.63%</li> <li>レジデンス ~ 89件</li> <li>レジデンス全賃貸可能住戸数の 8.0%</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス                             <ul style="list-style-type: none"> <li>約29百万円 (6ヶ月換算、改定前比) の増額</li> </ul> </li> <li>レジデンス                             <ul style="list-style-type: none"> <li>約 1百万円 (6ヶ月換算、改定前比) の増額</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得物件                             <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス 3件 (CIC虎ノ門ビル、アリア池袋、CIC湯島ビル)</li> <li>レジデンス 1件 (アドバンス亀戸)</li> <li>~ 取得価額の総額 5,473百万円</li> </ul> </li> <li>・譲渡物件                             <ul style="list-style-type: none"> <li>レジデンス 1件 (和光学生ハイツ)</li> <li>~ 譲渡価額 675百万円</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>物件数は前期末より3件増加し、48物件 (オフィス23、レジデンス25) に、資産残高は前期末比5.11%増の101,818百万円 (取得価額ベース) に</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タームローン借入れの実行                             <ul style="list-style-type: none"> <li>46億円 (期間 2年、変動金利)</li> <li>物件の取得代金等に充当</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>有利子負債残高 (第13期末) 496億円 総資産有利子負債比率 44.4% 有利子負債全額につき、長期、無担保・無保証を維持</p>

## 2. 業績の推移

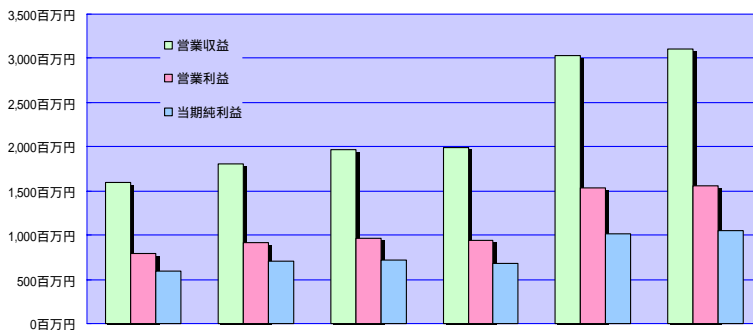


	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益	1,590百万円	1,809百万円	2,010百万円	2,797百万円	3,525百万円	3,235百万円
営業利益	793百万円	915百万円	1,003百万円	1,748百万円	2,022百万円	1,688百万円
当期純利益	592百万円	699百万円	757百万円	1,484百万円	1,504百万円	1,180百万円
1口当たり分配金	12,653円	11,571円	12,523円	13,659円	13,847円	10,865円

1口当たり分配金を除き、百万円未満を切り捨てて表示しています。

期末発行済投資口数	46,792口	60,492口	60,492口	108,653口	108,653口	108,653口
-----------	---------	---------	---------	----------	----------	----------

(参考) 各期における不動産等売却益相当額を除いた損益状況



	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益	1,590百万円	1,809百万円	1,966百万円	1,991百万円	3,033百万円	3,108百万円
営業利益	793百万円	915百万円	959百万円	942百万円	1,530百万円	1,561百万円
当期純利益	592百万円	699百万円	713百万円	678百万円	1,012百万円	1,053百万円

各期の不動産等売却益

期	物件名称	売却益(1)
第10期	Re-10 ZESTY久が原	44百万円
第11期	Of-02 紀文第一ビル	401百万円
	Re-01 DJR北新宿	124百万円
	Re-04 FLEG神楽坂	126百万円
	Re-07 ブルーマーレ	153百万円
		806百万円
第12期	Re-02 コンコード舞浜	142百万円
	Re-06 エステージ上野毛	233百万円
	Re-13 サンテラス反町公園	116百万円
		492百万円
第13期	Re-32 和光学生ハイツ	127百万円

(1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

### 3. 損益計算書

(単位:千円)

科目	第9期		第10期		第11期		第12期		第13期					
	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日					
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)				
1.営業収益 (注1)														
賃貸事業収入	1,616,928		1,782,728		1,818,634		2,712,559		2,788,021					
その他賃貸事業収入	192,510		183,690		172,607		320,876		320,523					
不動産等売却益	-	1,809,439	44,188	2,010,607	806,438	2,797,680	492,524	3,525,960	127,200	3,235,745	100.0			
2.営業費用 (注2)														
賃貸事業費用	630,744		724,529		715,086		1,062,476		1,119,653					
資産運用委託報酬	193,954		205,600		253,183		334,173		321,930					
資産保管委託報酬	10,836		13,619		14,173		19,184		19,744					
一般事務委託報酬	16,520		19,366		21,546		29,354		24,672					
役員報酬	1,800		1,872		1,872		2,184		4,800					
会計監査人報酬	6,000		6,000		6,000		6,000		7,800					
その他営業費用	34,244	894,102	36,412	1,007,399	37,281	1,049,142	50,030	1,503,403	48,326	1,546,927	47.8			
営業利益		915,337	50.6	1,003,207	49.9	1,748,537	62.5	2,022,556	57.4	1,688,817	52.2			
3.営業外収益														
受取利息	0		7		49		117		1,782					
その他営業外収益	463	464	1,432	1,439	5,916	5,966	4,489	4,606	593	2,376	0.1			
4.営業外費用														
支払利息	160,543		205,731		217,658		284,979		160,332					
融資関連費用	33,678		37,284		48,129		167,000		32,056					
投資法人債利息	-		-		-		45,452		277,131					
投資法人債発行費償却	-		-		-		4,533		27,199					
新投資口発行費	17,754		-		-		8,722		8,722					
創業費償却	1,698		1,698		-		-		-					
その他営業外費用	1,178	214,853	1,394	246,110	3,600	269,387	10,991	521,679	4,181	509,624	15.7			
経常利益		700,948	38.7	758,536	37.7	1,485,115	53.1	1,505,484	42.7	1,181,569	36.5			
税引前当期純利益		700,948	38.7	758,536	37.7	1,485,115	53.1	1,505,484	42.7	1,181,569	36.5			
法人税、住民税及び事業税	996		997		1,008		984		1,022					
法人税等調整額	0	996	0	997	0	1,007	1	985	1	1,020	0.0			
当期純利益		699,951	38.7	757,539	37.7	1,484,107	53.0	1,504,499	42.7	1,180,549	36.5			
前期繰越利益		19		18		16		33		14				
当期未処分利益		699,971		757,557		1,484,124		1,504,532		1,180,563				

金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、百分比については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注1) 運用日数 第9期:182日 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日 第13期:183日

(注2) うち減価償却費 第9期:290,735千円 第10期:310,815千円 第11期:315,902千円 第12期:509,918千円 第13期:514,753千円

# 4. 貸借対照表

## 資産の部

(単位:千円)

科目	第12期 平成19年11月30日現在		第13期 平成20年 5月31日現在		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
<b>(資産の部)</b>						
流動資産						
現金及び預金	4,978,708		5,355,387		376,679	
信託現金及び信託預金 (注1)	3,354,136		2,971,537		382,598	
営業未収入金	44,278		21,329		22,949	
前払費用	80,252		97,069		16,817	
繰延税金資産	18		20		1	
その他の流動資産	115		431		316	
流動資産合計	8,457,510	7.9	8,445,776	7.6	11,733	0.1
固定資産						
1.有形固定資産 (注2)						
建物	15,315,835		16,152,189		836,353	
構築物	65,087		69,218		4,130	
機械及び装置	218,099		209,110		8,989	
工具器具備品	23,494		26,987		3,493	
土地	40,125,566		44,030,395		3,904,829	
信託建物	11,303,722		10,921,522		382,199	
信託構築物	71,060		68,244		2,815	
信託機械及び装置	95,593		92,011		3,581	
信託工具器具備品	7,681		7,076		605	
信託土地	30,040,368		29,731,626		308,741	
有形固定資産合計	97,266,509	91.0	101,308,382	90.7	4,041,872	4.2
2.無形固定資産						
借地権	-		715,719		715,719	
信託借地権	843,410		843,410		-	
その他の無形固定資産	555		465		90	
無形固定資産合計	843,965	0.8	1,559,595	1.4	715,629	84.8
3.投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	176,276		160,623		15,653	
その他の投資その他の資産	7,494		14,001		6,507	
投資その他の資産合計	193,771	0.2	184,625	0.2	9,145	4.7
固定資産合計	98,304,247	91.9	103,052,603	92.3	4,748,356	4.8
繰延資産						
投資口交付費	43,610		34,888		8,722	
投資法人債発行費	138,177		110,977		27,199	
繰延資産合計	181,788	0.2	145,866	0.1	35,921	19.8
<b>資産合計</b>	<b>106,943,545</b>	<b>100.0</b>	<b>111,644,246</b>	<b>100.0</b>	<b>4,700,701</b>	<b>4.4</b>

金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

## 負債及び純資産の部

(単位:千円)

科目	第12期 平成19年11月30日現在		第13期 平成20年 5月31日現在		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
<b>(負債の部)</b>						
流動負債						
営業未払金	129,388		164,891		35,502	
未払費用	461,223		531,153		69,929	
未払法人税等	960		665		294	
未払消費税等	25,508		12,781		12,726	
前受金	402,528		468,174		65,646	
その他の流動負債	11,906		14,512		2,606	
流動負債合計	1,031,516	1.0	1,192,179	1.1	160,663	15.6
固定負債						
投資法人債	30,000,000		30,000,000		-	
長期借入金	15,000,000		19,600,000		4,600,000	
預り敷金保証金	1,530,835		1,793,277		262,442	
信託預り敷金保証金	1,464,355		1,465,920		1,564	
固定負債合計	47,995,190	44.9	52,859,197	47.3	4,864,006	10.1
<b>負債合計</b>	<b>49,026,707</b>	<b>45.8</b>	<b>54,051,377</b>	<b>48.4</b>	<b>5,024,669</b>	<b>10.2</b>
<b>(純資産の部)</b>						
投資主資本						
1 出資総額 (注3)	56,412,305	52.7	56,412,305	50.5	-	
2 剰余金	1,504,532	1.4	1,180,563	1.1	323,968	21.5
投資主資本合計	57,916,837	54.2	57,592,869	51.6	323,968	0.6
<b>純資産合計 (注4)</b>	<b>57,916,837</b>	<b>54.2</b>	<b>57,592,869</b>	<b>51.6</b>	<b>323,968</b>	<b>0.6</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>106,943,545</b>	<b>100.0</b>	<b>111,644,246</b>	<b>100.0</b>	<b>4,700,701</b>	<b>4.4</b>

(注1) うちテナントから預かっている敷金保証金対応信託預金

第12期:1,464,355千円 第13期:1,465,920千円

(注2) 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。

減価償却累計額 第12期:1,608,405千円 第13期:2,091,361千円

(注3) 発行済投資口数

第12期:108,653口 第13期:108,653口

(注4) 投資口1口当たり純資産額

第12期:533,044円 第13期:530,062円

# 5. 第13期の主な活動状況

## 財務活動

タームローン借入れの実施 (H20.3.7)

借入先	株式会社あおぞら銀行
借入金額	4,600百万円
利率	TIBOR +0.65%
適用利率	1.52374% (H20.3.7 ~ H20.7.31)
	H20.8.1以降未定
元本返済期日	H22.3.6 (期間2年)
担保等の有無	無担保・無保証
資金使途	物件の取得その他これに関連する諸費用の支払い

有利子負債残高：49,600百万円  
総資産有利子負債比率：44.4%

以下の3物件を取得

## 外部成長

資産の取得・譲渡

(単位:百万円)

	不動産等の名称		取得/譲渡日	取得/譲渡価格
取得物件	Of-22	CIC虎ノ門ビル	H20.3.7	1,675
	Of-23	アリア池袋		1,314
	Of-24	CIC湯島ビル		1,434
	Re-33	アドバンス亀戸	H20.2.29	1,050
譲渡物件	Re-32	和光学生ハイツ	H20.4.25	675

取得/譲渡価格については、100万円未満を切り捨てて表示しています(消費税別)。

第13期末の資産残高(取得価格)：1,018.18億円  
前期末比 5.11%の増加

## 内部成長

賃料改定

オフィス 件数 41件(新規入居時改定 15件、継続賃料改定 26件)  
オフィス総賃貸可能面積に占める割合 19.63%

6ヶ月間換算で約 29 百万円の増額改定を達成  
改定賃料増減率 9.76% (対改定前賃料)

レジデンス 件数 89件(増額 69戸、減額 20戸)  
全賃貸可能住戸数に占める割合8.0%

6ヶ月間換算で約 1 百万円の増額改定を達成

第13期中に行った資本的支出に該当するリニューアル工事 (単位:千円)

不動産等の名称	目的	工事金額
Of-08	国際溜池ビル	8,500
Of-11	日本橋第一ビル	7,000
Of-12	八丁堀SFビル	6,750
Of-15	大和中目黒ビル	13,000
Of-19	三宮三和東洋ビル	22,800
その他	機械式駐車場改修工事等	64,062
合計		122,112

工事金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。

既存テナントの満足度向上、新規テナント誘致における競争力確保

月末平均稼働率：93.52%  
賃料改定金額：約30百万円  
(6ヶ月換算、改定前比)



## 6. (ご参考) キャッシュ・フロー計算書等

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	第13期	
	自 平成19年12月 1日	
	至 平成20年 5月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,181,569
減価償却費		514,753
その他		692,904
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,389,227
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		5,024,482
信託有形固定資産の取得による支出		37,212
その他		430,725
投資活動によるキャッシュ・フロー		5,492,420
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入れによる収入		4,600,000
分配金の支払額		1,504,290
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,095,709
現金及び現金同等物の増加額		7,483
現金及び現金同等物の期首残高		6,868,488
現金及び現金同等物の期末残高 <sup>(1)</sup>		6,861,005

(1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

現金及び預金	5,355,387
信託現金及び信託預金	2,971,537
信託預り敷金保証金対応信託預金 <sup>(2)</sup>	1,465,920
現金及び現金同等物	6,861,005

(2) 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。

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	第13期	
	自 平成19年12月 1日	
	至 平成20年 5月31日	
当期末処分利益		1,180,563,815
分配金の額 <sup>(3)</sup>		10,865
次期繰越利益		48,970

(3) 発行済投資口数 108,653口  
1口当たり分配金 10,865円

当期の分配金については、前期同様、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金が損金参入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は10,865円となりました。

# 7. (ご参考) 財務指標

総資産経常利益率 (ROA)

(単位:千円)

	期首総資産	期末総資産	平均総資産	経常利益	ROA	年換算
第9期	54,356,358	60,061,880	57,209,119	700,948	1.2%	2.5%
第10期	60,061,880	62,006,408	61,034,144	758,536	1.2%	2.5%
第11期	62,006,408	101,927,272	81,966,840	1,485,115	1.8%	3.6%
第12期	101,927,272	106,943,545	104,435,409	1,505,484	1.4%	2.9%
第13期	106,943,545	111,644,246	109,293,896	1,181,463	1.1%	2.2%

ROA=経常利益/期首と期末の平均総資産額

年換算における運用日数 第9期:182日 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日 第13期:183日

NOI

(単位:千円)

	賃貸事業収益	賃貸事業費用	減価償却費	NOI
第9期	1,809,439	630,744	290,735	1,469,430
第10期	1,966,418	724,529	310,815	1,552,704
第11期	1,991,241	715,086	315,902	1,592,057
第12期	3,033,435	1,062,476	509,918	2,480,877
第13期	3,108,544	1,119,653	514,753	2,503,644

NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

純資産当期純利益率 (ROE)

(単位:千円)

	期首純資産	期末純資産	平均純資産	当期純利益	ROE	年換算
第9期	22,362,558	29,099,848	25,731,203	699,951	2.7%	5.5%
第10期	29,099,848	29,146,391	29,123,120	757,539	2.6%	5.2%
第11期	29,146,391	57,887,299	43,516,845	1,484,107	3.4%	6.8%
第12期	57,887,299	57,916,837	57,902,068	1,504,499	2.6%	5.2%
第13期	57,916,837	57,592,869	57,754,853	1,180,549	2.0%	4.1%

ROE=当期純利益/期首と期末の平均純資産額

年換算における運用日数 第9期:182日 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日 第13期:183日

FFO及び修正FFO

(単位:千円)

	当期純利益	減価償却費	FFO	資本の支出	修正FFO
第9期	699,951	290,735	990,687	45,674	945,013
第10期	757,539	310,815	1,068,355	40,277	1,028,077
第11期	1,484,107	315,902	1,800,010	80,112	1,719,898
第12期	1,504,499	509,918	2,014,417	97,972	1,916,445
第13期	1,180,549	514,753	1,695,302	122,112	1,573,190

FFO = 当期純利益+減価償却費 修正FFO = FFO - 資本の支出

期末自己資本比率

(単位:千円)

	期末純資産	期末総資産	期末自己資本比率
第9期	29,099,848	60,061,880	48.4%
第10期	29,146,391	62,006,408	47.0%
第11期	57,887,299	101,927,272	56.8%
第12期	57,916,837	106,943,545	54.2%
第13期	57,592,869	111,644,246	51.6%

期末自己資本比率=期末純資産/期末総資産

LTV

(単位:千円)

	期末有利子負債	期末総資産	LTV
第9期	28,570,000	60,061,880	47.6%
第10期	30,329,400	62,006,408	48.9%
第11期	39,863,000	101,927,272	39.1%
第12期	45,000,000	106,943,545	42.1%
第13期	49,600,000	111,644,246	44.4%

LTV=期末有利子負債/期末総資産



## 第14期の取り組み

---

# 1. 第14期予想分配金

( 第13期実績:10,865円 第13期比: 685円 )

## 《前提条件の概要》

- ・運用資産 平成20年 5月期末時点で保有している48物件に、平成20年 6月12日取得の Re-34 ヴァンテ田無を加えた49物件から、平成20年 7月28日譲渡予定の Re-08 マイア渋谷桜丘を除いた48物件を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
- ・営業外費用 支払利息(投資法人債利息を含みます。)として456百万円を見込んでいます。
- ・有利子負債 平成20年 5月期末時点の有利子負債の残高49,600百万円を前提としています。
- ・発行済投資口数 平成20年 5月期末時点の発行済投資口数、108,653口を前提としています。
- ・稼働率 期中月末平均稼働率は、94.16%を前提としています。

前提条件の詳細につきましては、12ページをご参照下さい。

## 2. 第14期業績予想

(単位:千円)

科目		第13期 (H19.12.1 ~ H20.5.31)	第14期予想数値 (H20.6.1 ~ H20.11.30)	
経常利益	営業利益	賃貸事業収入	2,788,021	2,906,471
		その他賃貸事業収入	320,523	272,334
		賃貸事業収入計	3,108,545	3,178,804
	不動産等売却益	127,200	77,000	
	営業収益	3,235,745	3,255,804	
	営業費用	管理委託費 (PM)	64,530	68,260
		管理委託費 (FM)	159,825	169,884
		公租公課	108,588	167,713
		修繕費	34,477	53,285
		その他費用	237,477	205,701
		減価償却費	514,753	519,951
		賃貸事業費用計	1,119,653	1,184,795
	販売費及び一般管理費	427,274	436,101	
	営業費用	1,546,927	1,620,896	
	営業利益	1,688,817	1,634,908	
営業外収益	2,376	3,364		
営業外費用	509,624	531,174		
経常利益	1,181,569	1,107,098		
当期純利益	1,180,549	1,106,098		

期末発行済投資口数 (口)	108,653	108,653
1口当たり分配金 (円)	10,865	10,180

予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

前提条件  
計算期間:平成20年6月1日～平成20年11月30日(183日)

運用資産については、第13期末保有の48物件に、平成20年6月12日取得のRe-34 ヴァンテ田無を加えた49物件から、平成20年7月28日譲渡予定のRe-08 マイア渋谷桜丘を除いた48物件を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。

発行済投資口数は、第13期末と同じ108,653口を前提としています。

物件譲渡による売却益として、77百万円を見込んでいます。

営業費用のうち、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すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。また、修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。

営業外費用のうち、支払利息(投資法人債利息を含みます。)として、456百万円を見込んでいます。

有利子負債残高は、第13期末と同じ49,600百万円を見込んでいます。

1口当たり分配金については、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。

期中月末平均稼働率は、94.16%を前提としています。

法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。



## 当期運用実績

---

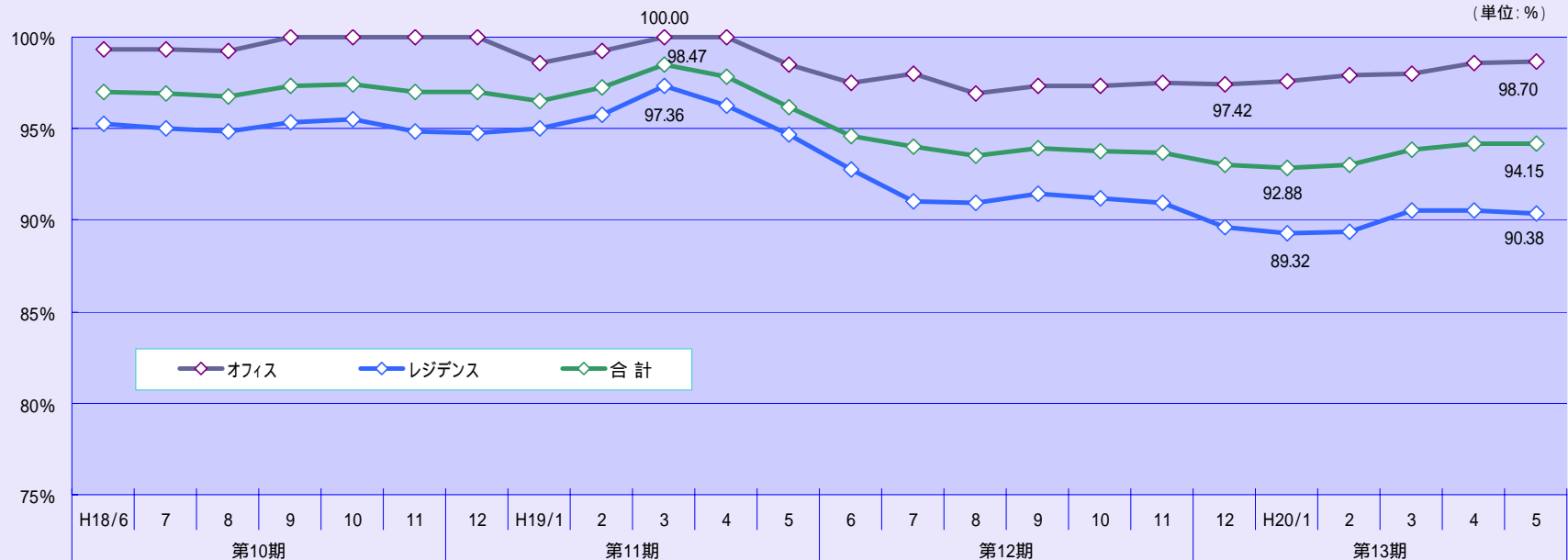
# 1. 内部成長

## (1) 第13期の実績・稼働率の推移

### 運用実績

期中月末平均稼働率	93.52%
賃料改定実績	
オフィス	オフィス全体の賃貸可能面積 50,596.48㎡の 19.63% に当たる 9,930.22㎡で賃料改定 金額ベースで約 29百万円の増額( 6ヶ月換算)
レジデンス	全賃貸可能住戸数 1,106戸の 8%に当たる 89戸で賃料改定(増額 69戸、減額 20戸) 金額ベースで約 1百万円の増額( 6ヶ月換算)
改修工事	156,589千円(うち、資本的支出 122,112千円)

### 稼働率の推移(第10期～第13期)



	H18/6	7	8	9	10	11	12	H19/1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	H20/1	2	3	4	5
オフィス	99.35	99.35	99.25	100.00	100.00	100.00	100.00	98.55	99.25	100.00	100.00	98.49	97.49	97.99	96.93	97.33	97.33	97.47	97.42	97.61	97.88	98.00	98.63	98.70
レジデンス	95.30	95.05	94.87	95.37	95.54	94.81	94.73	95.04	95.74	97.36	96.25	94.68	92.75	91.07	90.98	91.41	91.16	90.91	89.66	89.32	89.39	90.49	90.53	90.38
合計	97.04	96.90	96.75	97.35	97.45	97.03	96.99	96.54	97.25	98.47	97.82	96.14	94.62	94.04	93.54	93.95	93.81	93.73	92.99	92.88	93.00	93.84	94.20	94.15

## (2) 賃料改定実績

オフィス テナント賃料改定実績 (平成17年12月1日から平成20年5月31日までに賃料改定の賃貸借を開始したテナント及び賃料改定の契約等を締結済みのテナントが対象です。第14期につきましては、第13期中に賃料改定の契約等を締結済みのため記載していません。)

### (1) 賃料改定金額 増減率

改定の期	区分/物件名	件数	賃貸面積		月額賃料増減額		改定による各期収入の増減額 (円)							
			m <sup>2</sup>	円	増減率	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期以降		
第9期	新規	4	1,514.98	943,920	10.97%	2,427,060	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520		
	小計	4	1,514.98	943,920	10.97%	2,427,060	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520		
第10期	新規	5	1,735.53	2,159,450	21.68%		9,947,124	12,956,700	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600		
	継続	7	2,666.53	1,922,718	12.31%		6,054,914	11,536,308	11,536,308	11,536,308	11,536,308	11,536,308		
	小計	12	4,402.06	4,082,168	15.95%		15,002,038	24,493,008	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908		
第11期	新規	4	664.63	296,455	8.78%			768,730	768,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730		
	継続	8	1,895.63	1,026,355	6.16%			2,967,248	6,056,730	6,056,730	6,056,730	6,056,730		
	小計	12	2,560.26	1,322,810	6.60%			3,735,978	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460		
第12期	新規	4	2,014.89	3,072,265	20.59%				14,123,939	18,433,590	18,433,590	18,433,590		
	継続	9	2,523.33	1,529,530	8.46%				4,392,965	9,177,180	9,177,180	9,177,180		
	小計	13	4,538.22	4,601,795	13.94%				18,516,924	27,610,770	27,610,770	27,610,770		
第13期	新規	渋谷AXビル	3	231.96	116,399	6.32%					115,926	698,394	698,394	
		アデッソ西麻布	2	174.00	56,250	3.76%					254,900	337,500	337,500	
		三宮三和東洋ビル	1	94.75	71,650	17.24%					121,805	429,900	429,900	
		グレイスビル泉岳寺前	1	119.35	144,400	50.00%						302,774	866,400	866,400
		日本橋第一ビル	1	204.42	61,680	6.85%						61,680	370,080	370,080
		国際溜池ビル	1	307.43	418,500	19.57%						216,000	2,511,000	2,511,000
		CIC虎ノ門ビル	1	180.00	136,125	13.89%						127,343	816,750	816,750
	CIC湯島ビル	1	112.38	67,980	17.39%						111,034	407,880	407,880	
			11	1,424.29	1,072,984	12.85%						1,311,462	6,437,904	6,437,904
	継続	麗百生命新宿ビル	2	424.10	194,505	8.93%						1,040,810	1,167,030	1,167,030
		NV富岡ビル	2	1,798.55	594,240	8.94%						1,188,480	3,565,440	3,565,440
		グレイスビル泉岳寺前	3	1,405.50	531,450	9.62%						1,062,900	3,188,700	3,188,700
		恵比寿スクエア	1	847.71	897,505	14.00%						2,692,515	5,385,030	5,385,030
		浜松町SSビル	1	203.94	154,225	16.87%						771,125	925,350	925,350
八丁堀MFビル		1	137.95	83,440	16.00%						166,880	500,640	500,640	
日本橋第一ビル		1	380.38	117,950	7.68%						235,900	707,700	707,700	
		11	1,904.47	640,698	6.27%						2,476,346	3,844,188	3,844,188	
		1	149.75	37,369	5.62%						37,369	224,214	224,214	
		2	408.08	56,460	2.94%						112,920	338,760	338,760	
		1	85.82	12,980	1.85%						12,980	77,680	77,680	
	小計	26	7,756.25	3,320,822	8.91%						9,798,225	19,924,932	19,924,932	
	新規	37	9,180.54	4,393,806	9.61%						11,109,687	26,362,836	26,362,836	
第14期以降	新規	CIC虎ノ門ビル	2	205.65	196,884	16.19%						1,139,825	1,181,304	1,181,304
		NV富岡ビル	1	471.13	213,765	11.11%						1,282,590	1,282,590	1,282,590
		渋谷AXビル	1	72.90	22,050	3.70%						110,250	132,300	132,300
		小計	4	749.68	432,699	11.58%						2,532,665	2,596,194	2,596,194
	第13期+第14期以降	合計	41	9,930.22	4,826,505	9.76%						11,109,687	28,895,501	28,895,030
	合計	82	22,945.74	15,777,198	11.41%	2,427,060	20,665,558	33,892,506	57,388,812	77,592,345	95,378,159	95,441,688		

### (2) 賃貸面積に対する割合

第13期末オフィス賃貸可能面積合計	50,596.48 m <sup>2</sup>
第13期及び第14期改定面積割合	19.63%
合計改定面積割合	45.35%

レジデンス 賃料改定実績 (平成17年12月1日から平成20年5月31日までの賃貸開始テナントが対象です。)

### (1) 賃料改定の件数及び第13期末全賃貸可能住戸数(1,106戸)に対する比率

	全賃貸可能住戸数 1,106戸(第13期末現在)											
	第9期		第10期		第11期		第12期		第13期		第9-第13期合計	
	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率
賃上げ改定	22戸	1.99%	28戸	2.53%	43戸	3.89%	43戸	3.89%	69戸	6.24%	205戸	18.54%
賃下げ改定	4戸	0.36%	4戸	0.36%	11戸	0.99%	3戸	0.27%	20戸	1.81%	42戸	3.80%
改定合計	26戸	2.35%	32戸	2.89%	54戸	4.88%	46戸	4.16%	89戸	8.05%	247戸	22.33%

( ) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,400戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的でない賃貸可能戸数(Re-05 FLEG目黒、Re-33 アドニス亀戸の1階事務所及びRe-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

### (2) 月額ベースでの賃料増減額(差引)

	賃料(月額)ベース					
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9-第13期合計
賃上げ改定	47,400円	106,350円	245,350円	205,000円	206,500円	810,600円
賃下げ改定	14,750円	74,500円	217,000円	16,000円	106,500円	428,750円
差引合計	32,650円	31,850円	28,350円	189,000円	100,000円	381,850円



## 2. 外部成長

### (1) 第13期の実績・保有資産額の推移

#### 運用実績

保有資産額 : 1,018.18億円 (第13期末)

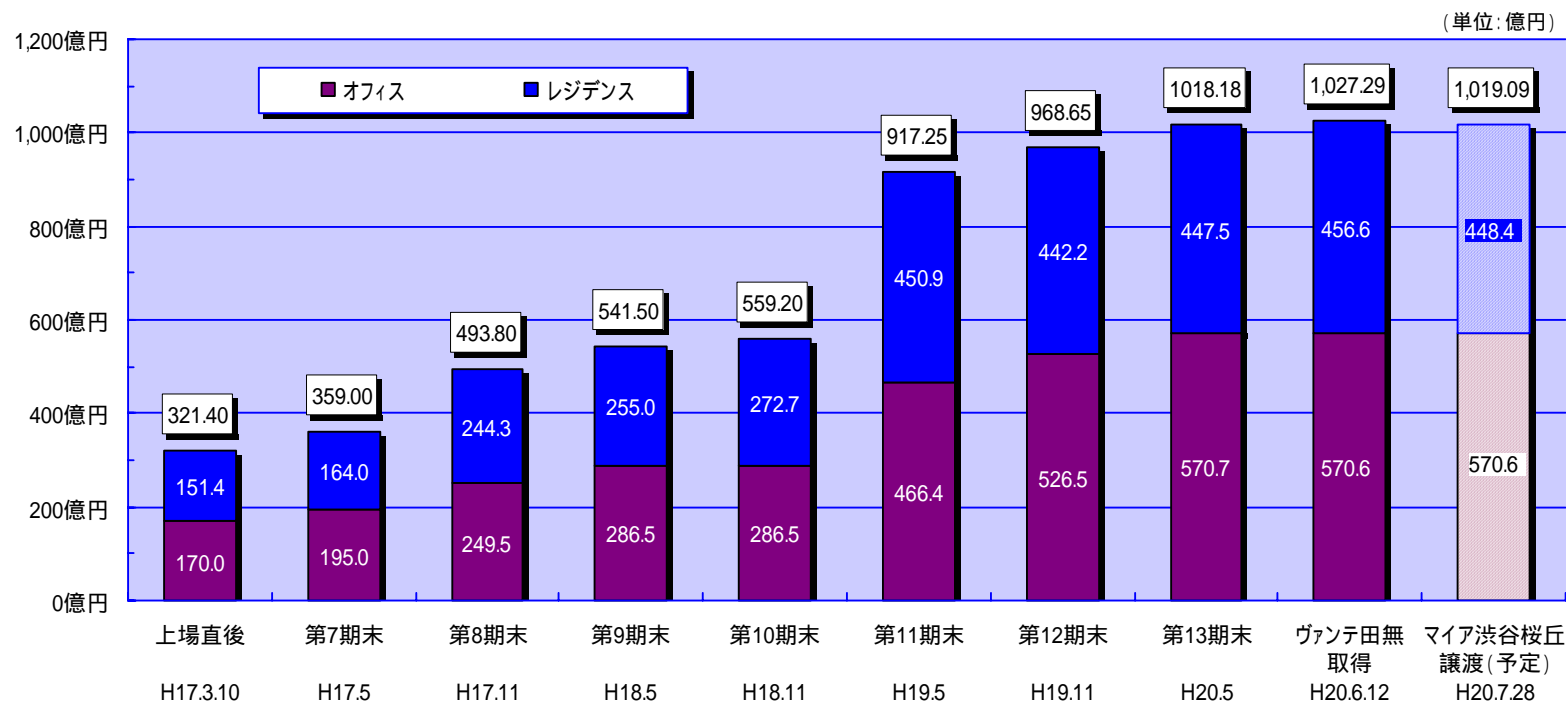
取得資産 : オフィス・CIC虎ノ門ビル(1,675百万円)、アリア池袋(1,314百万円)、CIC湯島ビル(1,434百万円)  
レジデンス・アドバンス亀戸(1,050百万円) 以上カッコ内は取得価格(消費税別途)

譲渡資産 : Re-32 和光学生ハイツ(取得価格 520百万円、譲渡価格 675百万円(消費税別途))

差引 49.5億円  
(前期末比 5.11%)  
の資産増

Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西につきましては、平成20年1月22日に信託受益権売買に関する合意書を締結しましたが、譲渡を合意した相手先である株式会社レイコフ投資顧問の親会社である株式会社レイコフが平成20年3月20日に民事再生手続開始の申立てを行ったこと等により、譲渡を取りやめています。

#### 保有資産額の推移



## (2) ポートフォリオの構成

ポートフォリオの構成比率

(現状・棟数・資産規模は平成20年5月31日現在)

投資区分		投資エリア区分		
オフィス	原則：50% (30～70%) 現状：56.05%  棟数 23棟 資産規模 570.68億円	第一投資エリア (東京23区)	原則：70%～ 現状：75.75%	棟数 20棟 資産規模 432.28億円
		第二投資エリア (注2)	原則：0%～30% 現状：2.72%	棟数 1棟 資産規模 15.5億円
		地方投資エリア (注4)	(注1)	棟数 2棟 資産規模 122.9億円
レジデンス	原則：50% (30～70%) 現状：43.95%  棟数 25棟 資産規模 447.50億円	第一投資エリア (東京23区)	原則：60%～ 現状：81.50%	棟数 22棟 資産規模 364.7億円
		第二投資エリア (注3)	原則：0%～40% 現状：18.50%	棟数 3棟 資産規模 82.8億円
		地方投資エリア (注5)	(注1)	棟数 0棟 資産規模 0億円

(注1) 地方オフィスビル(地方投資エリアに存するオフィスビル)及び地方レジデンス(地方投資エリアに存するレジデンス)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。

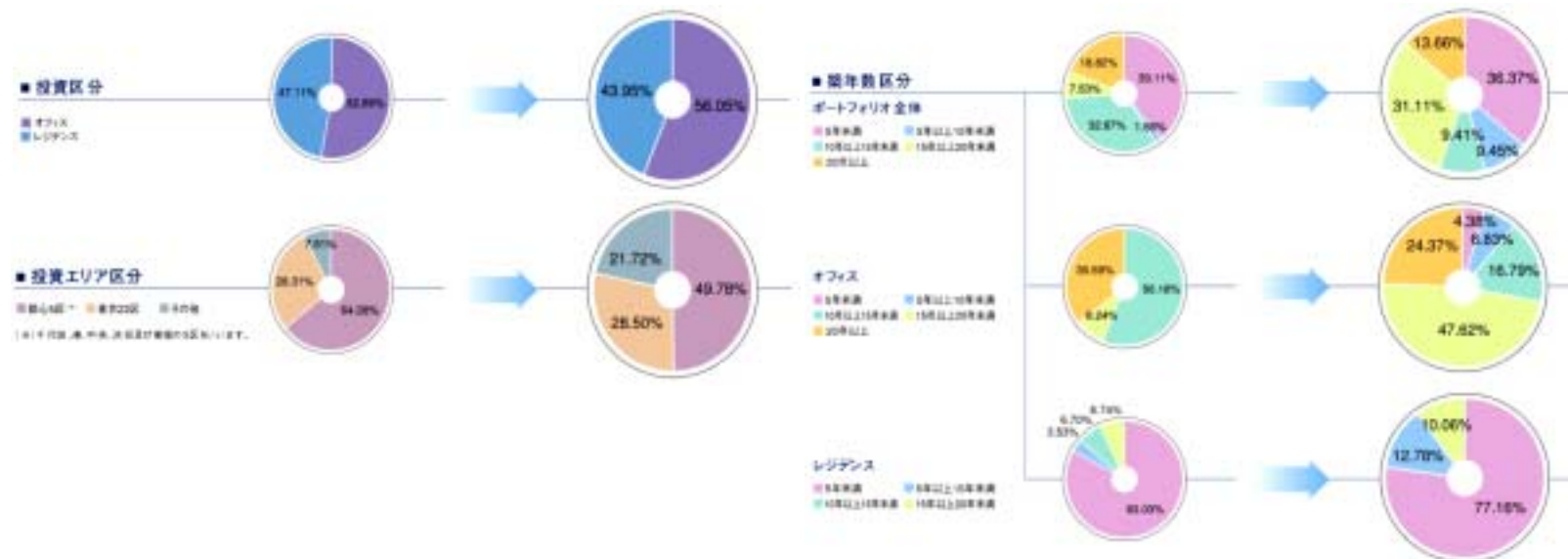
(注2) 東京都下部(東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等)並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア

(注3) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(都心の主要ターミナル駅(東京駅、品川駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅、上野駅及び秋葉原駅等)までの電車での所要時間が30分程度までのエリア)

(注4) 政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

(注5) 名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅への通勤(通学)圏内(名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市においては「博多駅」・「天神駅」等までの公共交通機関(電車・バス等)の所要時間が約30分までのエリアと定めています。

ポートフォリオ・ファンダメンタルズの変遷(上場直後(平成17年3月10日現在)との比較)



### (3) 第13期取得資産

#### Of-22 CIC虎ノ門ビル



##### 物件の概要

所在地	東京都港区西新橋
構造・階層	SRC造陸屋根9階建
延床面積	1,489.21㎡
賃貸可能面積	1,333.94㎡
建築時期	平成2年11月
取得価格	1,675,000,000円 (消費税別途)
取得日	平成20年3月7日
売主	有限会社ウォーターウェイ

##### 物件の特色

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約6分、他、徒歩圏内で複数路線の利用が可能であることから立地条件は良好です。基準階面積約180㎡、OAフロア及び個別空調等、オフィス用途として近時に要求される設備スペックを擁し、中小オフィスビルが集積する「西新橋・虎ノ門」エリアにおいて競争力を有する物件です。周辺では「環状2号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業」が計画されている等一定の発展性向を有しています。



#### Of-23 アリア池袋



##### 物件の概要

所在地	東京都豊島区南池袋
構造階層	S造・RC造陸屋根地下1階付9階建
延床面積	1376.66㎡
賃貸可能面積	1,213.26㎡
建築時期	平成5年12月
取得価格	1,314,000,000円 (消費税別途)
取得日	平成20年3月7日
売主	有限会社ウォーターウェイ

##### 物件の特色

本物件は、JR山手線、東京メトロ丸の内線及び有楽町線「池袋」駅から徒歩約7分の池袋駅前に続く「グリーン大通り」沿いに位置する店舗兼事務所ビルです。「池袋」駅は首都圏における交通の要衝であり、東京都心部各方面への立地的利便性は極めて良好です。賃貸需要が高く、稼働率・賃料水準共に安定的推移が見込まれる物件です。



## Of-24 CIC湯島ビル



### 物件の概要

所在地	東京都文京区湯島
構造・階層	S造陸屋根9階建
延床面積	2,393.53㎡
賃貸可能面積	1,771.64㎡
建築時期	平成2年11月
取得価格	1,434,000,000円 (消費税別途)
取得日	平成20年3月7日
売主	有限会社ウォーターウェイ

### 物件の特色

本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅徒歩約2分に位置する事務所ビルです。東京メトロ銀座線、都営大江戸線及びJR山手線の利用も可能であり、交通利便性に優れています。オフィスビルとして一定のスペックを備えており、相応の需要が見込まれ、安定的な収益稼得能力を有している物件です。

## Re-33 アドバンス亀戸



### 物件の概要

所在地	東京都江東区亀戸
構造・階層	SRC造陸屋根13階建
延床面積	1,782.74㎡
賃貸可能面積	1,332.86㎡
建築時期	平成20年1月
取得価格	1,050,000,000円 (消費税別途)
取得日	平成20年2月29日
売主	有限会社セイン及び株式会社ホームネット(持分各2分の1)

### 物件の特色

本物件は、JR総武本線及び東武亀戸線「亀戸」駅徒歩約4分のアーケード街沿いに位置する平成20年1月竣工の13階建レジデンス物件です。1階は店舗、居宅部分は約22㎡弱の1Kタイプ60戸から構成されており、オートロック設備、2口ガスコンロ、ウォシュレット及び浴室乾燥機等、近時に要求される設備水準を充足したものとなっています。隣接する「錦糸町」駅の利用による高い都心接近性も相俟って、都心での生活利便性を志向する若年単身者向けとして、安定した賃貸需要が見込める物件です。



#### (4) 第13期譲渡資産

##### Re-32 和光学生ハイツ



譲渡日	平成20年4月25日
譲渡先	アドバンス・レジデンス投資法人
譲渡価格	675,000,000円 (消費税別途)
帳簿価格	528,064,420円 (平成19年11月30日現在)
差額	146,935,580円

#### (6) 第14期取得資産

##### Re-34 ヴァンテ田無



物件の概要	
所在地	東京都西東京市田無町
構造・階層	RC造陸屋根6階建
延床面積	3,414.75㎡
賃貸可能面積	2,970.00㎡
建築時期	平成元年3月
取得価格	911,000,000円 (消費税別途)
取得日	平成20年6月12日
売主	有限会社ウォーターウェイ

#### (5) 第14期譲渡予定資産

##### Re-08 マイア渋谷桜丘



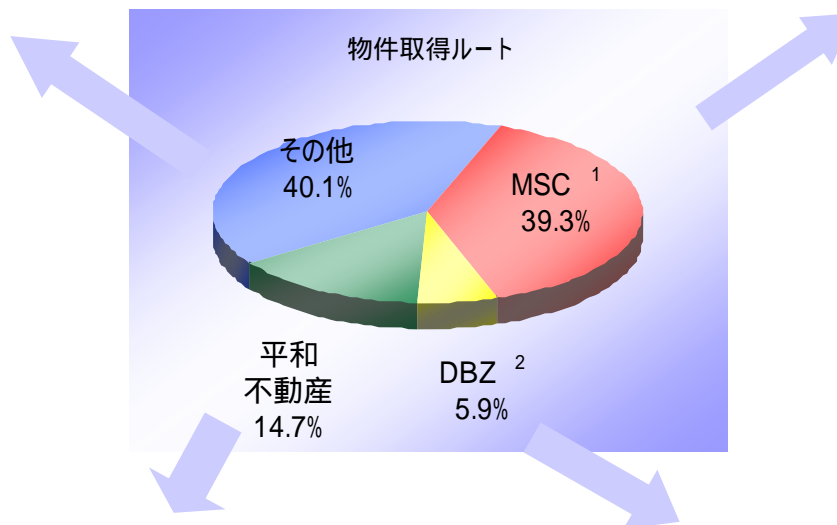
譲渡予定日	平成20年7月28日
譲渡先	個人1名及び綾杉不動産株式会社
譲渡予定価格	920,000,000円 (消費税別途)
帳簿価格	813,014,108円 (平成20年5月31日現在)
差額	106,985,892円

##### 物件の特色

本物件は、西武新宿線「田無」駅徒歩約10分に位置する平成元年3月竣工の6階建ファミリータイプレジデンス物件です。総戸数35戸、平均賃貸面積約85㎡で、建物の品等・設備・維持管理の状態は地域の標準的な水準を備えています。「田無」駅は急行停車駅で西武新宿駅まで約20分程度でアクセスできることから、都心部各方面への通勤・通学に至便です。駅前には西武線沿線最大級の商業施設LIVIN田無店・ASTAの他、商業集積が高く、生活利便性も良好であることから、安定した賃貸需要が見込める物件です。

## (7) 物件取得ルート of 状況

名称	取得価格
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400
Of-06 NV富岡ビル	2,500
Of-08 国際溜池ビル	2,700
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220
Of-10 日総第15ビル	1,550
Of-11 日本橋第一ビル	2,150
Of-18 エムズ原宿	4,760
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675
Of-23 アリア池袋	1,314
Of-24 CIC湯島ビル	1,434
Re-03 コンコード市川	430
Re-08 マイア渋谷桜丘	820
Re-11 ミルーム若林公園	3,610
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210
Re-19 エルミタージュ練馬	690
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030
Re-23 グレファス上石神井	950
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100
Re-33 アドバンス亀戸	1,050
合計	40,803



(単位: 百万円)

名称	取得価格
Of-12 八丁堀SFビル	3,060
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860
Of-14 KCAビル	1,730
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390
Of-20 船橋Faceビル	3,900
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350
Re-27 グレンパーク池田山	1,640
Re-28 ルネ東寺尾	4,500
Re-29 レジデンス向丘	2,350
Re-30 レジデンス東馬込	1,630
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650
合計	40,000

名称	取得価格
Of-04 恵比寿スクエア	7,050
Of-05 水天宮平和ビル	1,550
Of-07 浜松町SSビル	1,530
Re-05 FLEG目黒	660
Re-09 レグルス東葛西	650
Re-14 メインステージ南麻布	1,370
Re-21 アーパイルベルジェ明大前	1,070
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130
合計	15,010

名称	取得価格
Of-15 大和中目黒ビル	2,870
Of-16 安和司町ビル	1,385
Of-17 八丁堀MFビル	1,110
Of-21 アデッソ西麻布	640
合計	6,005

1 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社 (平成19年12月1日付で、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンより社名変更しました。資産運用会社は、平成19年5月21日付で、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンとのバイブラインサポート契約を締結しています。記載の物件は、この取組に関連し、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する有限会社より取得しています。)

2 D.B.ZWIRN&Co.,L.P. (本投資法人による新投資口発行(平成19年5月29日付)における割当先の1社である、D.B.Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd. を運営しています。記載の物件は、D.B.ZWIRN&Co.,L.P. の関連会社が間接的に保有する特別目的会社より取得しています。)

### 3. 財務活動

#### (1) 第13期の実績・有利子負債の概要

##### 財務活動の実績

##### 取得格付けの状況

… 株式会社格付投資情報センター (R & I)

タームローンによる借入れ (H.20.3.7)

… 4,600百万円 (不動産の取得資金及びその附帯費用)

発行体格付け… A (格付けの方向性: 安定的)  
個別債務格付け… (第1回、第2回無担保投資法人債ともに) A

**現状：有利子負債全額について長期・無担保**

##### 有利子負債の概要

区分	名称	借入先	借入日 (発行日)	第13期末		支払金利		返済(償還) 期限	摘要
				残高 (百万円)	構成比 (%)	利率 (%)	区分		
長期借入金	タームローン1 (3年)	農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式会社あおぞら銀行、株式会社北海道銀行	H19.10.31	7,000	14.11	1.71500 (注1)	固定	H22.10.29	無担保 無保証
	タームローン2 (5年)	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		8,000	16.13	2.08500 (注1)		H24.10.31	
	タームローン3 (2年)	株式会社あおぞら銀行	H20.3.7	4,600	9.27	1.52374 (注2)	変動	H22.3.6	
投資法人債	第1回無担保 投資法人債 (2年)		H19.10.31	20,000	40.32	1.68	固定	H21.10.30	
	第2回無担保 投資法人債 (5年)			10,000	20.16	2.17		H24.10.31	
合計				49,600	100.00	1.84 (注3)			

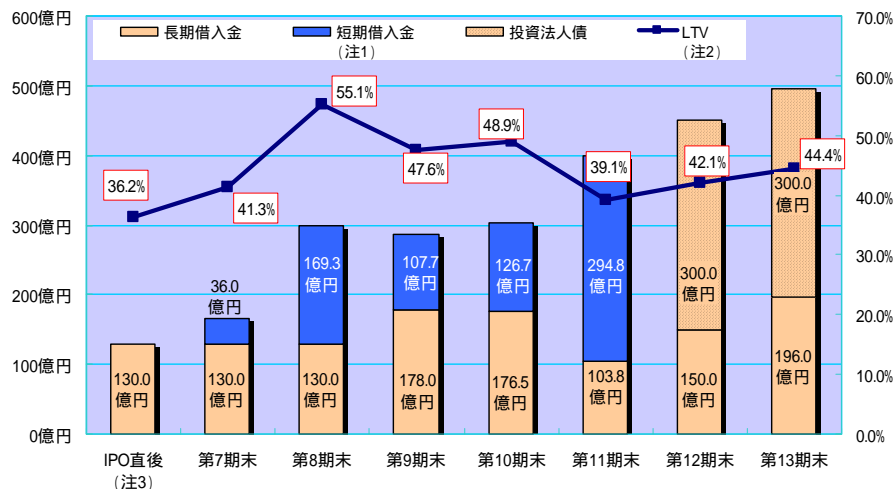
(注1) 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

(注2) 平成20年3月7日から平成20年7月31日迄の適用利率を表示しています。

(注3) 加重平均利率(小数点第3位を切り上げ)を表示しています。

## (2) 有利子負債の状況

有利子負債残高・LTVの推移



(注1) 短期借入金には、1年以内返済予定長期借入金を含みます。  
 (注2) LTVは、「有利子負債額 / 総資産額」により算出しています。  
 (注3) 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。

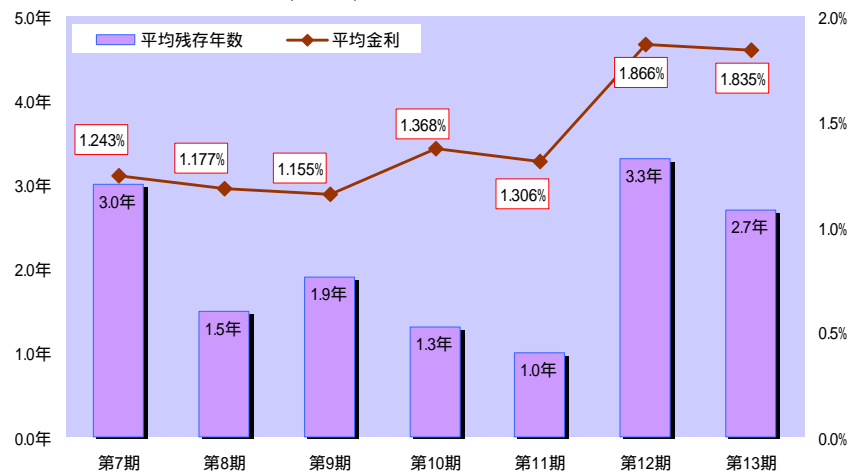
LTV (総資産有利子負債比率)に対応する追加借入額

(単位:百万円)

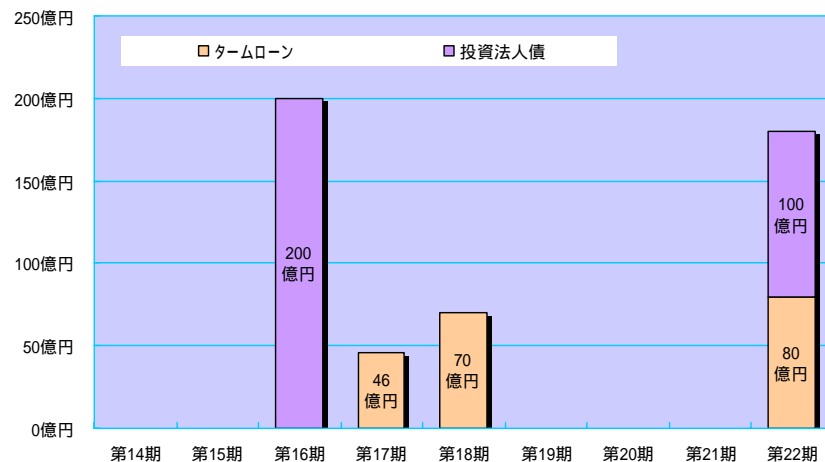
LTV	B/S総資産	有利子負債	追加借入額
(第13期末)	(第13期末)	(第13期末)	( )
44.4%	111,644	49,600	
45.0%	112,794	50,750	1,150
50.0%	124,044	62,000	12,400
55.0%	137,844	75,800	26,200
60.0%	155,044	93,000	43,400

( ) 第13期末時点の借入残高からの追加借入額を記載しています。  
 また、総資産の増減額が有利子負債の増減額と一致し、その他の負債及び純資産の増減はないものと仮定しています。

平均残存年数・平均金利(各期末)



返済期別負債残高(第13期末現在)



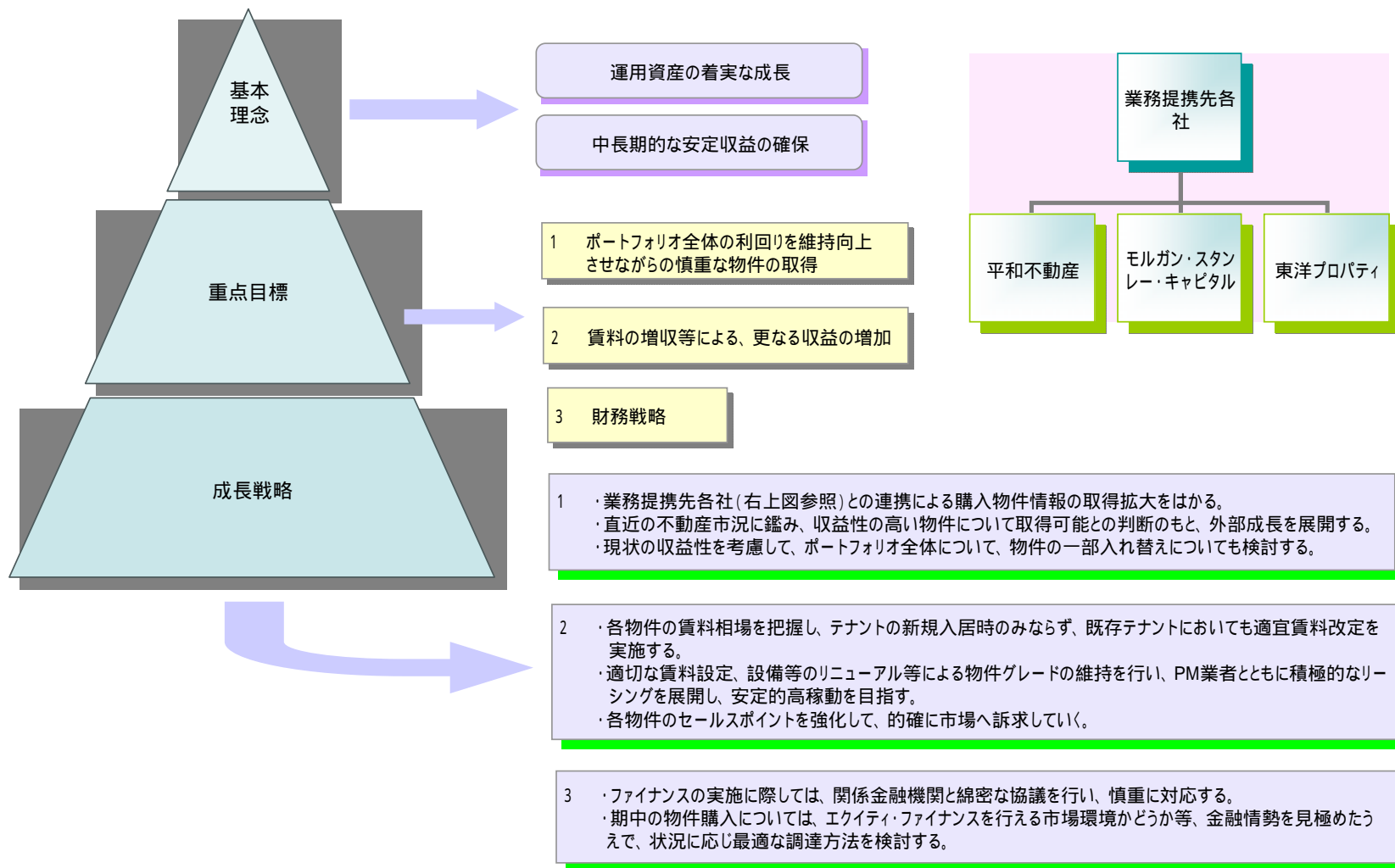




## 成長戦略

---

# 1. 第14期の成長戦略





## Appendix

---

# 1. 保有資産の分布状況



## 2. ポートフォリオ物件一覧

オフィス保有物件

(平成20年5月31日現在)

名称	所在地 (住居表示)	取得価額 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	構造・階層	建築時期	
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	1,290	605.72	2,921.56	事務所	SRC造・RC造地下2階付9階建	S55.5
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	1,400	311.63	2,652.07	事務所・店舗	SRC造地下2階付9階建	S63.9
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	7,050	1,560.77	8,644.00	事務所	S造・RC造地下1階付7階建	H6.5
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	1,550	316.73	2,177.81	事務所	SRC造9階建	H3.8
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	2,500	748.36	4,558.01	事務所	SRC造8階建	H2.12
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	1,530	294.50	2,184.76	事務所・駐車場	S造10階建	H3.12
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	2,700	533.32	3,089.73	事務所・駐車場	SRC造地下1階付7階建	H4.2
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	1,220	538.50	2,401.74	事務所・店舗・車庫 ・社殿・社務所	S造・RC造・SRC造地下1階付10階建	H6.6
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	1,550	668.00	4,321.23	事務所・店舗・駐車場	SRC造地下1階付8階建	H5.2
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	2,150	520.69	3,455.35	事務所・駐車場	S造地下1階付9階建	S63.3
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	3,060	533.05	3,386.85	事務所・車庫・居宅	SRC造地下1階付8階建	H3.10
Of-13	渋谷AXビルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	1,860	160.42	1,071.22	事務所・店舗	S造・RC造地下1階付10階建	H18.3
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	1,730	224.17	1,562.30	事務所・店舗	SRC造地下1階付9階建	S62.11
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1	2,870	1,078.04	4,040.53	事務所	SRC造地下1階付8階建	S63.2
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	1,385	251.95	1,412.45	事務所	S造9階建	H2.10
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	1,110	205.83	1,432.44	事務所	SRC造9階建	S63.1
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	4,760	376.07	1,465.04	店舗・事務所	RC造・S造地下1階付5階建	S45.1
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	8,390	1,105.97	8,647.27	事務所・駐車場	SRC造12階建	H2.11
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	3,900	488.13	4,184.56	店舗・事務所・駐車場	S造・RC造・SRC造地下3階付14階建	H15.4
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	640	125.91	371.59	店舗	RC造地下1階付3階建	H15.10
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋二丁目17番2号	1,675	260.55	1,489.21	事務所・店舗	SRC造9階建	H2.11
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	1,314	188.31	1,376.66	事務所店舗	S造・RC造地下1階付9階建	H5.12
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島三丁目37番4号	1,434	400.86	2,393.53	事務所	S造9階建	H1.7
オフィス 計 (23棟)			57,068	11,497.48	69,239.91			

レジデンス保有物件

(平成20年5月31日現在)

名称	所在地 (住居表示)	取得価額 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	構造・階層	建築時期	
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	430	218.22	884.60	共同住宅・事務所	RC造9階建	H15.3
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	660	213.45	948.48	事務所・共同住宅	SRC造12階建	H15.4
Re-08	マイア渋谷桜丘 (注)	東京都渋谷区桜丘町30番12号	820	295.97	997.49	共同住宅	RC造地下1階付6階建	H15.12
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	650	417.00	1,392.74	共同住宅	RC造9階建	H14.11
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	3,610	2,949.17	6,689.03	共同住宅・駐車場	RC造地下1階付8階建	H16.2
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	1,560	856.19	2,412.83	共同住宅	RC造地下1階付9階建	H16.2
Re-14	メインステージ南麻布	東京都港区南麻布二丁目13番20号	1,370	279.73	1,673.32	共同住宅	RC造11階建	H16.4
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	1,260	499.24	1,225.85	共同住宅	RC造8階建	H17.1
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	1,000	268.70	1,431.57	共同住宅	RC造10階建	H17.3
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	1,100	262.07	1,596.11	共同住宅・駐車場	RC造12階建	H17.6
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	1,210	312.76	2,101.31	共同住宅	RC造11階建	H17.6
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	690	368.67	1,200.77	共同住宅・駐車場	RC造9階建	H17.5
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	4,030	922.21	5,282.41	共同住宅・車庫	SRC造14階建	H17.8
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	1,070	485.01	1,374.87	共同住宅	RC造8階建	H17.6
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小綱町9番5号	1,130	222.40	1,546.01	共同住宅	RC造13階建	H17.5
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	950	536.09	1,676.83	共同住宅・店舗	RC造8階建	H18.5
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	1,100	256.23	1,571.87	共同住宅・駐輪場	RC造11階建	H17.3
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	5,940	822.01	6,387.67	共同住宅	SRC造地下1階付13階建	H17.3
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	3,350	805.00	5,415.20	共同住宅	RC造10階建	H18.9
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	1,640	405.86	1,644.04	居宅	RC造地下1階付9階建	H15.7
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	4,500	8,620.68	15,730.54	居宅	RC造・SRC造13階建	H4.4
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘一丁目7番12号	2,350	1,390.68	3,998.98	共同住宅・車庫	SRC造・RC造地下1階付11階建	H12.1
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	1,630	2,357.97	3,566.18	共同住宅・車庫	RC造地下1階付3階建	H13.8
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	1,650	847.14	1,863.67	共同住宅	RC造5階建	H17.1
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	1,050	246.34	1,782.74	共同住宅・店舗	RC造13階建	H20.1
レジデンス 計 (25棟)			44,750	24,858.79	74,395.11			

(注) Re-08マイア渋谷桜丘につきましては、平成20年7月28日付で譲渡を予定しています。

ポートフォリオ 合計 (48棟)	101,818	36,356.27	143,635.02
------------------	---------	-----------	------------

# 3. 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移



## (1) 鑑定評価額の推移、帳簿価格との比較

物件名	取得価格/鑑定評価額/第13期末帳簿価格 (単位:千円)									
	取得価格	鑑定評価額							第13期末 帳簿価格(B)	(A) - (B)
		第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末(A)		
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290,000	1,286,000	1,337,000	1,367,000	1,485,000	1,551,000	1,669,000	1,699,000	1,279,952	419,047
Of-02 紀文第一ビル (注2)	950,000	1,008,000	1,026,000	1,061,000	1,074,000	-	-	-	-	-
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400,000	1,438,000	1,510,000	1,533,000	1,692,000	1,769,000	1,940,000	1,943,000	1,379,176	563,823
Of-04 恵比寿スクエア	7,050,000	7,058,000	7,127,000	7,869,000	8,531,000	9,783,000	11,845,000	11,911,000	7,015,012	4,895,987
Of-05 水天宮平和ビル	1,550,000	1,570,000	1,578,000	1,648,000	1,686,000	1,784,000	1,896,000	1,902,000	1,535,456	366,543
Of-06 NV富岡ビル	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,550,000	2,590,000	2,506,922	83,078
Of-07 浜松町SSビル	1,530,000	-	1,560,000	1,650,000	1,700,000	1,700,000	1,730,000	1,780,000	1,587,714	192,285
Of-08 国際蒲池ビル	2,700,000	-	2,700,000	2,850,000	2,860,000	2,890,000	2,950,000	2,990,000	2,783,914	206,085
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220,000	1,240,000	1,380,000	1,400,000	1,400,000	1,440,000	1,490,000	1,490,000	1,221,095	268,905
Of-10 日総第15ビル	1,550,000	-	1,570,000	1,570,000	1,570,000	1,590,000	1,590,000	1,590,000	1,528,781	61,219
Of-11 日本橋第一ビル	2,150,000	-	2,290,000	2,320,000	2,320,000	2,410,000	2,410,000	2,410,000	2,210,020	199,979
Of-12 八丁堀SFビル	3,060,000	-	-	-	3,060,000	3,080,000	3,090,000	3,113,580	3,113,580	23,581
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860,000	-	-	-	1,800,000	1,820,000	1,870,000	1,881,772	1,881,772	11,773
Of-14 KCAビル	1,730,000	-	-	-	-	1,730,000	1,781,000	1,668,000	1,754,619	86,620
Of-15 大和中目黒ビル	2,870,000	-	-	-	-	-	2,680,000	2,680,000	2,911,460	231,460
Of-16 安和司町ビル	1,385,000	-	-	-	-	-	1,380,000	1,380,000	1,395,959	15,960
Of-17 八丁堀MFビル	1,110,000	-	-	-	-	-	1,150,000	1,180,000	1,131,341	48,658
Of-18 エムス原宿	4,760,000	4,904,000	4,997,000	5,177,000	5,672,000	5,831,000	6,065,000	6,067,000	4,757,973	1,309,027
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390,000	-	-	-	7,470,000	7,630,000	7,630,000	7,670,000	8,480,785	810,785
Of-20 船橋Faceビル	3,900,000	-	-	-	-	3,530,000	3,660,000	3,660,000	3,921,887	261,887
Of-21 アデック西麻布	640,000	-	-	-	-	-	626,000	626,000	648,386	22,387
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675,000	-	-	-	-	-	-	1,680,000	1,730,923	50,923
Of-23 アリア池袋	1,314,000	-	-	-	-	-	-	1,350,000	1,352,949	2,950
Of-24 CIC湯島ビル	1,434,000	-	-	-	-	-	-	1,470,000	1,478,466	4,467
オフィス 計	58,018,000	19,764,000	25,575,000	30,895,000	32,490,000	50,688,000	59,892,000	64,696,000	57,608,156	7,087,844
Re-01 DJR北新宿 (注2)	495,000	522,000	521,000	528,000	526,000	-	-	-	-	-
Re-02 ココード舞浜 (注3)	960,000	1,009,000	1,025,000	1,025,000	1,035,000	1,095,000	-	-	-	-
Re-03 ココード市川	430,000	452,000	445,000	445,000	450,000	459,000	495,000	493,000	425,739	67,260
Re-04 FLEG神楽坂 (注2)	970,000	982,000	979,000	973,000	977,000	-	-	-	-	-
Re-05 FLEG目黒	660,000	647,000	653,000	636,000	620,000	608,000	622,000	629,000	649,605	20,605
Re-06 エステージ上野毛 (注3)	1,020,000	1,053,000	1,086,000	1,073,000	1,107,000	1,136,000	-	-	-	-
Re-07 ブルーマール (注2)	1,230,000	1,249,000	1,243,000	1,266,000	1,294,000	-	-	-	-	-
Re-08 マイア渋谷桜丘 (注5)	820,000	838,000	832,000	836,000	837,000	854,000	890,000	907,000	813,014	93,986
Re-09 レグリス東葛西	650,000	671,000	663,000	663,000	686,000	690,000	702,000	702,000	635,352	66,648
Re-10 ZESTY久が原 (注1)	310,000	316,000	314,000	320,000	-	-	-	-	-	-
Re-11 ミルム若林公園	3,610,000	3,654,000	3,668,000	3,692,000	3,704,000	3,724,000	4,073,000	4,059,000	3,510,659	548,341
Re-12 ミルム碑文谷	1,560,000	1,583,000	1,607,000	1,608,000	1,609,000	1,626,000	1,735,000	1,737,000	1,542,146	194,854
Re-13 サンテラス反町公園 (注3)	535,000	568,000	573,000	607,000	637,000	641,000	-	-	-	-
Re-14 メインステージ南麻布	1,370,600	1,386,000	1,386,000	1,395,000	1,375,000	1,389,000	1,435,000	1,433,000	1,375,850	57,149
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1,260,000	1,268,000	1,285,000	1,291,000	1,291,000	1,276,000	1,276,000	1,275,000	1,291,686	16,687
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000,000	-	1,020,000	1,040,000	1,010,000	953,000	956,000	958,000	993,013	35,013
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100,000	-	1,110,000	1,180,000	1,170,000	1,160,000	1,170,000	1,170,000	1,100,782	69,218
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210,000	-	1,230,000	1,290,000	1,290,000	1,290,000	1,290,000	1,290,000	1,213,060	76,940
Re-19 エルミタージュ練馬	690,000	-	730,000	750,000	753,000	753,000	754,000	754,000	692,104	61,896
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030,000	-	4,150,000	4,340,000	4,390,000	4,430,000	4,450,000	4,450,000	4,135,094	314,906
Re-21 アービルベルジェ明大前	1,070,000	-	-	1,110,000	1,120,000	1,110,000	1,110,000	1,070,000	1,079,932	9,933
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130,000	-	-	1,140,000	1,140,000	1,130,000	1,120,000	1,120,000	1,143,635	23,636
Re-23 グレファス上石神井	950,000	-	-	951,400	968,400	968,400	968,500	969,600	963,573	6,027
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100,000	-	-	-	1,140,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,165,147	5,148
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940,000	-	-	-	5,770,000	5,770,000	5,710,000	6,025,629	315,630	532,365
Re-26 グレンパーク新橋浜	3,350,000	-	-	-	2,880,000	2,880,000	2,880,000	3,412,364	3,412,364	-
Re-27 グレンパーク池田山	1,640,000	-	-	-	1,560,000	1,560,000	1,530,000	1,672,419	1,672,419	-
Re-28 ルネ東寺尾	4,500,000	-	-	-	3,630,000	3,630,000	3,630,000	4,564,908	4,564,908	-
Re-29 レジデンス向丘	2,350,000	-	-	-	1,990,000	1,990,000	1,990,000	2,406,436	2,406,436	-
Re-30 レジデンス東馬込	1,630,000	-	-	-	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,665,939	1,665,939	-
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650,000	-	-	-	-	-	1,340,000	1,300,000	1,676,239	376,240
Re-32 和光学生ハイブ (注4)	520,000	528,000	528,000	528,000	548,000	572,000	-	-	-	-
Re-33 アドハンス亀戸	1,050,000	-	-	-	-	-	-	1,120,000	1,105,019	14,980
レジデンス 計	50,790,600	16,726,000	25,048,000	26,596,000	28,520,400	44,184,400	43,322,500	43,686,600	45,259,356	1,572,757
合計	108,808,600	36,490,000	50,623,000	57,491,000	61,010,400	94,872,400	103,214,500	108,382,600	102,867,512	5,515,087

(注1) 平成18年6月23日付で譲渡しています。  
 (注2) 平成19年5月31日付で譲渡しています。  
 (注3) 平成19年7月31日付で譲渡しています。  
 (注4) 平成20年4月25日付で譲渡しています。  
 (注5) 平成20年7月28日付で譲渡を予定しています。

## (2) 実績NOI利回りの推移

物件名	NOI利回り						
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
Of-01 朝日生命五反田ビル	7.43%	6.72%	7.02%	5.80%	7.02%	7.00%	6.97%
Of-02 紀文第一ビル (注2)	7.35%	7.73%	7.63%	7.08%	5.76%	-	-
Of-03 第百生命新宿ビル	6.83%	6.40%	6.71%	6.85%	6.54%	7.08%	7.32%
Of-04 恵比寿スクエア	5.80%	5.34%	5.38%	5.67%	6.16%	6.66%	6.65%
Of-05 水天宮平和ビル	7.07%	6.82%	6.92%	6.15%	5.53%	6.39%	6.19%
Of-06 NV富岡ビル	4.71%	5.14%	5.61%	5.19%	5.26%	5.32%	5.41%
Of-07 浜松町SSビル		5.67%	6.01%	5.22%	5.26%	5.49%	5.90%
Of-08 国際溜池ビル		5.13%	5.46%	5.03%	5.01%	5.22%	4.76%
Of-09 グレイスビル泉岳寺前		7.94%	7.42%	6.00%	6.86%	6.58%	7.55%
Of-10 日総第15ビル			6.25%	5.93%	5.84%	5.88%	5.85%
Of-11 日本橋第一ビル			5.46%	5.73%	5.70%	5.23%	5.24%
Of-12 八丁堀SFビル						4.05%	4.56%
Of-13 渋谷AXヒルズ						4.48%	4.62%
Of-14 KCAビル						4.26%	4.24%
Of-15 大和中目黒ビル						4.75%	4.71%
Of-16 安和司町ビル						4.99%	4.93%
Of-17 八丁堀MFビル						5.27%	5.24%
Of-18 エムズ原宿	5.42%	5.77%	5.46%	5.33%	5.82%	5.99%	5.59%
Of-19 三宮三和東洋ビル						4.69%	4.60%
Of-20 船橋Faceビル						5.09%	5.02%
Of-21 アデッソ西麻布						4.62%	4.46%
Of-22 CIC虎ノ門ビル						4.19%	4.19%
Of-23 アリア池袋						6.18%	6.18%
Of-24 CIC湯島ビル							5.81%
<b>オフィス 計</b>	<b>5.93%</b>	<b>5.84%</b>	<b>5.89%</b>	<b>5.66%</b>	<b>5.86%</b>	<b>5.42%</b>	<b>5.39%</b>
Re-01 DJR北新宿 (注2)	8.02%	7.18%	7.41%	4.97%	5.11%	-	-
Re-02 コンコード舞浜 (注3)	7.16%	7.04%	6.59%	6.77%	6.62%	6.89%	-
Re-03 コンコード市川	6.87%	6.83%	6.44%	6.72%	6.71%	6.87%	6.53%
Re-04 FLEG神楽坂 (注2)	6.42%	6.22%	6.20%	6.08%	5.57%	-	-
Re-05 FLEG目黒	6.25%	6.09%	6.01%	6.04%	6.13%	5.93%	5.75%
Re-06 エステージ上野毛 (注3)	7.05%	6.77%	5.58%	5.42%	6.25%	7.17%	-
Re-07 ブルーマーレ (注2)	6.25%	5.95%	6.41%	5.92%	5.58%	-	-
Re-08 マイア渋谷桜丘 (注5)	5.74%	5.49%	5.54%	5.54%	5.56%	5.42%	5.43%
Re-09 レグリス東葛西	6.72%	6.29%	6.33%	6.07%	6.18%	6.13%	5.85%
Re-10 ZESTY久が原 (注1)	5.96%	5.38%	5.97%	2.68%	-	-	-

物件名	NOI利回り						
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
Re-11 ミルム若林公園	6.00%	5.75%	5.78%	5.78%	5.75%	5.83%	5.80%
Re-12 ミルム碑文谷	5.20%	5.49%	4.82%	4.99%	5.11%	5.17%	5.47%
Re-13 サンテラス反町公園 (注3)	7.25%	6.72%	7.00%	5.80%	7.44%	7.49%	-
Re-14 メインステージ南麻布	5.37%	5.55%	5.60%	5.58%	5.07%	4.78%	4.89%
Re-15 コスモグラーシア麻布十番	4.08%	4.73%	5.12%	4.66%	4.54%	4.84%	4.87%
Re-16 アドバンテージ学芸大学		3.66%	4.26%	3.04%	4.06%	3.78%	3.83%
Re-17 エルミターージュ東神田		4.66%	5.14%	4.93%	4.89%	4.88%	4.91%
Re-18 エルミターージュ東日本橋		4.75%	5.23%	5.02%	5.04%	4.90%	5.02%
Re-19 エルミターージュ練馬		5.27%	6.23%	5.87%	5.94%	6.17%	5.89%
Re-20 ランドステージ白金高輪		1.57%	3.92%	5.29%	5.27%	5.29%	5.35%
Re-21 アーバイルベルジェ明大前			4.91%	4.90%	4.69%	4.04%	3.96%
Re-22 ジョイシティ日本橋				4.76%	4.26%	4.43%	4.22%
Re-23 グレファス上石神井				6.41%	6.42%	5.92%	6.31%
Re-24 T&G錦糸町マンション					5.27%	5.51%	4.72%
Re-25 グレンパーク銀座EAST						3.91%	3.59%
Re-26 グレンパーク新横浜						4.57%	4.31%
Re-27 グレンパーク池田山						3.35%	3.03%
Re-28 ルネ東寺尾						4.62%	3.99%
Re-29 レジデンス向丘						4.53%	4.03%
Re-30 レジデンス東馬込						3.93%	4.24%
Re-31 グレンパーク学芸大学						2.76%	2.10%
Re-32 和光学生ハイブ (注4)	8.19%	8.69%	6.66%	8.17%	8.47%	9.13%	8.18%
Re-33 アドバンス亀戸							7.00%
<b>レジデンス 計</b>	<b>6.12%</b>	<b>5.05%</b>	<b>5.42%</b>	<b>5.44%</b>	<b>5.48%</b>	<b>4.87%</b>	<b>4.61%</b>
<b>ポートフォリオ全体</b>	<b>6.01%</b>	<b>5.45%</b>	<b>5.67%</b>	<b>5.55%</b>	<b>5.67%</b>	<b>5.16%</b>	<b>5.04%</b>

(注1) 平成18年6月23日付で譲渡しています。

(注2) 平成19年5月31日付で譲渡しています。

(注3) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(注4) 平成20年4月25日付で譲渡しています。

(注5) 平成20年7月28日付で譲渡を予定しています。

NOI利回り = (実績NOI ÷ 運用日数 × 365日) ÷ 取得価格



# 4. 物件別賃貸事業利益

## (1) 賃貸事業利益(ポートフォリオ合計・アセット別合計)

合計

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	1,616,928	1,782,728	1,818,634	2,712,559	2,788,021
その他収入	192,510	183,690	172,607	320,876	320,523
賃貸事業収入 計	1,809,439	1,966,418	1,991,241	3,033,435	3,108,545
管理委託費 (PM)	45,173	49,506	50,884	61,758	64,530
管理委託費 (FM)	85,470	89,601	89,935	157,870	159,825
公租公課	45,928	92,583	109,970	91,136	108,588
修繕費	26,694	42,620	22,747	32,733	34,477
その他費用	136,742	139,403	125,644	209,058	237,477
賃貸事業費用 計	340,009	413,714	399,183	552,557	604,900
NOI	1,469,430	1,552,704	1,592,057	2,480,877	2,503,645
減価償却費	290,735	310,815	315,902	509,918	514,753
賃貸事業利益	1,178,694	1,241,889	1,276,155	1,970,958	1,988,891

オフィス

(単位:千円)

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	868,487	947,541	962,616	1,556,029	1,671,045
その他収入	123,649	132,073	119,633	231,708	203,588
賃貸事業収入 計	992,136	1,079,614	1,082,249	1,787,737	1,874,634
管理委託費 (PM)	26,972	28,694	29,445	38,808	41,479
管理委託費 (FM)	50,191	52,388	52,233	102,250	105,625
公租公課	22,960	65,486	74,304	68,623	79,318
修繕費	9,749	20,344	8,851	19,519	13,327
その他費用	84,303	100,250	81,113	156,018	154,106
賃貸事業費用 計	194,178	267,164	245,948	385,219	393,857
NOI	797,958	812,450	836,301	1,402,517	1,480,776
減価償却費	138,054	145,847	146,985	237,167	245,865
賃貸事業利益	659,903	666,602	689,315	1,165,350	1,234,911

レジデンス

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	748,441	835,187	856,018	1,156,529	1,116,976
その他収入	68,861	51,616	52,973	89,168	116,934
賃貸事業収入 計	817,302	886,803	908,991	1,245,697	1,233,911
管理委託費 (PM)	18,200	20,811	21,439	22,949	23,051
管理委託費 (FM)	35,278	37,212	37,702	55,620	54,200
公租公課	22,967	27,096	35,666	22,513	29,269
修繕費	16,945	22,275	13,895	13,214	21,149
その他費用	52,438	39,153	44,530	53,040	83,371
賃貸事業費用 計	145,830	146,549	153,234	167,338	211,042
NOI	671,472	740,253	755,756	1,078,359	1,022,869
減価償却費	152,680	164,967	168,917	272,751	268,888
賃貸事業利益	518,791	575,286	586,839	805,607	753,980

## (2) 賃貸事業利益(物件別)

(単位:千円)

	Of-01 朝日生命五反田ビル					Of-02 紀文第一ビル (注)					Of-03 第百生命新宿ビル				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	54,574	53,144	56,062	56,224	56,224	40,474	39,444	39,621			58,004	58,004	58,282	58,648	60,004
その他収入	7,406	4,176	3,708	4,434	4,398	9,490	9,153	7,892			8,160	8,393	8,411	10,439	9,736
賃貸事業収入 計	61,981	57,321	59,771	60,658	60,622	49,964	48,597	47,513			66,165	66,398	66,694	69,088	69,741
管理委託費 (PM)	1,757	1,652	1,748	1,747	1,751	1,352	1,276	1,332			1,802	1,823	1,864	1,884	1,930
管理委託費 (FM)	4,170	3,900	3,900	3,900	3,900	4,017	4,047	4,047			3,889	3,889	3,889	3,889	3,889
公租公課	4,490	4,497	4,497	4,546	4,546	3,820	3,559	11,398			6,701	6,343	6,343	6,333	6,333
修繕費	842	3,880	205	76	598	846	1,235	441			1,597	186	2,427	455	189
その他費用	5,538	5,881	4,254	5,104	4,753	3,770	4,741	3,151			5,354	6,065	6,519	6,842	6,045
賃貸事業費用 計	16,798	19,811	14,606	15,374	15,550	13,808	14,860	20,372			19,346	18,309	21,044	19,405	18,387
NOI	45,182	37,509	45,165	45,283	45,071	36,156	33,736	27,140			46,819	48,089	45,649	49,682	51,353
減価償却費	6,351	6,308	6,366	6,367	5,372	8,031	8,061	8,111			9,718	9,623	9,700	9,856	8,086
賃貸事業損益	38,830	31,200	38,798	38,915	39,698	28,124	25,674	19,028			37,100	38,465	35,949	39,825	43,267

	Of-04 恵比寿スクエア					Of-05 水天宮平和ビル					Of-06 NV富岡ビル				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	190,997	223,226	232,870	243,106	252,406	60,629	59,902	57,882	61,807	61,845	83,390	83,390	83,390	84,574	86,354
その他収入	33,710	36,946	32,573	56,069	35,730	8,896	8,245	4,930	6,505	4,824	9,971	11,208	8,649	11,173	9,681
賃貸事業収入 計	224,707	260,173	265,443	299,176	288,137	69,525	68,148	62,812	68,313	66,669	93,361	94,599	92,040	95,748	96,035
管理委託費 (PM)	6,561	7,688	7,764	8,611	8,290	2,097	1,568	1,989	1,713	2,019	2,562	2,564	2,558	2,595	2,659
管理委託費 (FM)	10,742	10,742	10,742	10,742	10,742	4,932	4,932	4,932	4,932	4,932	8,263	8,263	8,073	8,220	8,220
公租公課	1,120	14,527	14,527	15,590	15,590	0	5,046	5,046	5,003	5,003	0	6,085	6,085	5,987	5,987
修繕費	692	2,064	178	821	835	1,733	1,391	1,929	511	735	1,769	497	93	389	475
その他費用	16,493	24,695	15,670	27,894	17,639	7,310	7,400	6,200	6,484	5,875	10,860	12,178	9,625	11,870	10,892
賃貸事業費用 計	35,610	59,717	48,882	63,660	53,098	16,073	20,339	20,096	18,645	18,566	23,455	29,589	26,435	29,063	28,234
NOI	189,096	200,455	216,561	235,515	235,038	53,452	47,808	42,716	49,668	48,102	69,906	65,009	65,604	66,685	67,800
減価償却費	23,880	23,888	23,989	24,531	25,021	11,145	11,342	11,528	11,583	11,765	23,830	24,112	24,408	24,651	22,952
賃貸事業損益	165,216	176,567	192,571	210,984	210,017	42,307	36,466	31,187	38,084	36,337	46,075	40,896	41,196	42,033	44,847

	Of-07 浜松町SSビル					Of-08 国際溜池ビル					Of-09 グレイスビル泉岳寺前				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	50,879	51,336	51,864	55,300	56,071	79,955	79,955	81,522	82,698	79,740	49,867	50,580	50,580	49,766	51,800
その他収入	5,754	8,065	5,144	6,070	6,061	9,012	11,493	7,956	12,507	9,481	11,643	7,589	6,878	10,441	13,232
賃貸事業収入 計	56,633	59,402	57,009	61,370	62,132	88,967	91,448	89,479	95,205	89,221	61,511	58,170	57,459	60,208	65,033
管理委託費 (PM)	1,580	1,683	1,637	1,717	1,739	2,443	2,445	2,505	2,528	2,450	1,509	1,542	1,535	1,498	1,600
管理委託費 (FM)	2,729	2,729	2,715	2,688	2,688	4,484	4,449	4,643	4,410	4,430	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180
公租公課	0	6,430	6,430	6,429	6,429	0	7,154	7,154	7,140	7,140	0	2,603	2,603	2,590	2,590
修繕費	680	2,206	466	2,722	212	1,015	606	328	329	360	469	4,456	51	2,385	582
その他費用	5,784	6,340	5,624	5,719	5,822	7,555	8,721	7,454	10,067	10,460	11,196	9,717	8,385	10,318	10,883
賃貸事業費用 計	10,774	19,389	16,874	19,276	16,891	15,499	23,377	22,087	24,477	24,843	16,355	21,500	15,756	19,972	18,836
NOI	45,858	40,012	40,134	42,094	45,240	73,468	68,071	67,392	70,728	64,378	45,155	36,669	41,703	40,235	46,196
減価償却費	7,606	7,873	8,070	8,081	8,234	6,794	6,797	6,807	6,794	7,037	7,199	7,199	7,232	7,378	7,421
賃貸事業損益	38,252	32,139	32,064	34,012	37,006	66,674	61,274	60,584	63,933	57,341	37,955	29,470	34,470	32,856	38,775

(注) 平成19年5月31日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Of-10 日総第15ビル					Of-11 日本橋第一ビル					Of-12 八丁堀SFビル				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	42,954	47,842	47,842	47,842	47,842	22,502	66,455	66,195	64,949	66,655				68,887	78,751
その他収入	3,124	3,480	3,480	3,480	3,480	2,435	9,356	9,128	9,647	9,385				6,620	7,052
賃貸事業収入 計	46,079	51,322	51,322	51,322	51,322	24,938	75,812	75,323	74,597	76,041				75,507	85,803
管理委託費 (PM)	0	0	0	0	0	1,025	2,151	2,187	2,101	2,180				1,334	1,501
管理委託費 (FM)	0	0	0	0	0	1,248	3,744	3,744	3,744	3,744				4,998	4,998
公租公課	2,625	4,717	5,730	5,162	5,145	0	0	2	5,040	5,040				0	220
修繕費	25	324	283	283	170	26	1,574	2,396	75	1,204				995	1,127
その他費用	166	185	172	170	533	2,682	6,594	5,916	7,312	7,359				6,068	8,070
賃貸事業費用 計	2,816	5,227	6,185	5,615	5,848	4,982	14,064	14,246	18,273	19,528				13,397	15,917
NOI	43,262	46,095	45,136	45,706	45,473	19,956	61,747	61,077	56,324	56,512				62,110	69,886
減価償却費	24,621	24,666	24,778	25,283	25,138	3,527	10,593	10,606	10,620	10,748				9,650	9,768
賃貸事業損益	18,641	21,428	20,358	20,422	20,335	16,428	51,153	50,470	45,703	45,763				52,460	60,117

	Of-13 渋谷AXビルズ					Of-14 KCAビル					Of-15 大和中目黒ビル				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費				44,126	43,367				41,628	41,628				53,586	65,400
その他収入				3,665	7,226				814	814				18,354	15,999
賃貸事業収入 計				47,792	50,594				42,443	42,443				71,941	81,400
管理委託費 (PM)				671	719				635	627				866	1,136
管理委託費 (FM)				2,280	2,280				4,502	4,502				3,995	4,794
公租公課				0	0				0	0				0	0
修繕費				34	121				0	0				2,885	703
その他費用				2,987	4,414				342	544				6,337	7,037
賃貸事業費用 計				5,973	7,535				5,479	5,673				14,084	13,671
NOI				41,818	43,069				36,963	36,769				57,856	67,728
減価償却費				4,576	4,599				4,886	4,905				15,243	15,463
賃貸事業損益				37,242	38,459				32,076	31,863				42,612	52,264

	Of-16 安和司町ビル					Of-17 八丁堀MFビル					Of-18 エムズ原宿				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費				29,630	36,044				24,547	32,978	134,256	134,256	136,500	139,134	139,932
その他収入				2,817	5,413				3,463	3,634	14,043	13,964	20,880	27,355	12,628
賃貸事業収入 計				32,447	41,457				28,011	36,612	148,299	148,221	157,381	166,489	152,561
管理委託費 (PM)				456	541				390	495	4,278	4,296	4,320	4,366	4,237
管理委託費 (FM)				1,436	1,700				1,227	1,596	2,534	2,509	2,364	2,040	2,040
公租公課				0	0				0	0	4,202	4,520	4,485	4,796	4,796
修繕費				222	374				801	1,878	50	1,921	51	1,650	726
その他費用				3,625	4,636				2,973	3,467	7,590	7,727	8,138	10,653	7,400
賃貸事業費用 計				5,740	7,252				5,393	7,437	18,656	20,975	19,360	23,507	19,200
NOI				26,707	34,205				22,617	29,174	129,643	127,245	138,020	142,982	133,360
減価償却費				9,400	11,379				3,338	4,074	5,345	5,379	5,385	5,401	5,436
賃貸事業損益				17,307	22,826				19,278	25,100	124,297	121,865	132,634	137,580	127,923

(単位:千円)

	Of-19 三宮三和東洋ビル					Of-20 船橋Faceビル					Of-21 アデッ西麻布				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費				214,823	218,522				121,692	121,692				13,053	15,107
その他収入				30,318	28,940				5,562	6,079				1,965	2,034
賃貸事業収入計				245,142	247,463				127,254	127,772				15,019	17,142
管理委託費 (PM)				3,202	3,469				2,318	2,318				167	238
管理委託費 (FM)				20,665	19,980				14,899	14,966				500	600
公租公課				2	7,172				0	3,322				0	0
修繕費				4,717	2,562				100	0				60	122
その他費用				19,062	20,680				10,446	8,950				1,734	1,863
賃貸事業費用計				47,650	53,865				27,764	29,558				2,462	2,824
NOI				197,491	193,597				99,490	98,214				12,556	14,318
減価償却費				26,516	26,817				20,874	20,932				2,129	2,152
賃貸事業損益				170,975	166,780				78,615	77,282				10,427	12,165

	Of-22 CIC虎ノ門ビル					Of-23 アリア池袋					Of-24 CIC湯島ビル				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費					19,546					17,024					22,101
その他収入					984					4,837					1,929
賃貸事業収入計					20,530					21,862					24,031
管理委託費 (PM)					528					468					572
管理委託費 (FM)					516					584					1,339
公租公課					0					0					0
修繕費					303					26					18
その他費用					2,646					1,654					2,472
賃貸事業費用計					3,996					2,734					4,402
NOI					16,534					19,127					19,628
減価償却費					2,197					2,997					3,358
賃貸事業損益					14,337					16,129					16,269

(単位:千円)

	Re-01 DJR北新宿 (注1)					Re-02 コンコード舞浜 (注2)					Re-03 コンコード市川				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	23,009	21,431	20,554			36,953	36,859	35,551	12,576		17,280	17,280	17,280	17,280	17,280
その他収入	724	718	1,690			1,561	1,583	2,700	493		126	112	136	108	136
賃貸事業収入 計	23,734	22,150	22,245			38,515	38,443	38,251	13,070		17,406	17,392	17,416	17,388	17,416
管理委託費 (PM)	705	646	594			1,937	2,163	2,421	660		869	869	870	869	870
管理委託費 (FM)	1,488	1,488	1,488			1,026	1,026	1,026	342		793	793	793	793	793
公租公課	1,151	1,033	3,363			2,990	1,597	1,926	861		1,448	773	931	415	1,237
修繕費	892	4,823	2,327			128	258	369	6		10	32	5	67	4
その他費用	1,218	1,831	1,916			863	790	815	326		470	432	428	430	433
賃貸事業費用 計	5,455	9,822	9,690			6,946	5,837	6,560	2,197		3,592	2,901	3,028	2,576	3,339
NOI	18,278	12,327	12,555			31,568	32,605	31,691	10,872		13,813	14,490	14,387	14,811	14,077
減価償却費	3,513	3,559	3,562			5,846	5,846	5,857	1,958		2,564	2,564	2,564	2,571	2,593
賃貸事業損益	14,765	8,767	8,992			25,722	26,759	25,834	8,914		11,248	11,926	11,823	12,240	11,483

	Re-04 FLEG神楽坂 (注1)					Re-05 FLEG目黒					Re-06 エステージ上野毛 (注2)				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	33,240	33,134	33,121			22,359	22,342	22,398	22,425	21,915	39,627	36,104	40,279	14,477	
その他収入	10	5	5			28	28	28	49	129	4,660	7,164	4,019	1,364	
賃貸事業収入 計	33,250	33,139	33,127			22,387	22,371	22,426	22,475	22,045	44,287	43,269	44,298	15,842	
管理委託費 (PM)	0	0	0			0	0	0	0	68	1,488	1,381	1,359	464	
管理委託費 (FM)	1,517	1,517	1,517			1,413	1,413	1,413	1,413	1,400	3,786	3,458	3,369	1,125	
公租公課	585	1,185	3,805			385	344	344	791	791	2,848	2,642	2,642	1,329	
修繕費	388	136	134			307	138	30	181	0	5,232	4,560	2,652	253	
その他費用	769	732	887			511	475	473	473	769	2,541	3,519	2,469	655	
賃貸事業費用 計	3,259	3,572	6,344			2,617	2,371	2,261	2,858	3,029	15,896	15,561	12,493	3,828	
NOI	29,990	29,567	26,783			19,770	19,999	20,165	19,616	19,016	28,391	27,707	31,805	12,013	
減価償却費	4,323	4,327	4,334			2,845	2,845	2,847	2,857	2,857	6,906	7,164	7,354	2,482	
賃貸事業損益	25,667	25,240	22,448			16,925	17,154	17,318	16,758	16,158	21,485	20,542	24,450	9,531	

	Re-07 ブルーマール (注1)					Re-08 マイア渋谷桜丘 (注3)					Re-09 レグリス東葛西				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	41,264	41,369	41,077			24,881	24,881	24,881	24,881	24,881	23,089	22,658	22,658	22,658	22,658
その他収入	7,857	2,133	2,603			0	0	7	0	12	666	658	658	665	678
賃貸事業収入 計	49,122	43,503	43,681			24,881	24,881	24,888	24,881	24,893	23,756	23,324	23,333	23,324	23,337
管理委託費 (PM)	1,500	1,423	1,490			0	0	0	0	0	0	0	0	0	123
管理委託費 (FM)	1,590	1,590	1,590			798	798	798	798	798	1,089	743	743	743	619
公租公課	1,399	1,213	3,893			570	540	539	964	964	1,088	1,469	1,467	1,431	1,430
修繕費	943	916	579			127	61	144	142	73	131	347	226	311	1,212
その他費用	4,391	1,842	2,109			723	687	686	703	737	921	991	869	872	886
賃貸事業費用 計	9,825	6,985	9,662			2,219	2,087	2,168	2,608	2,573	3,230	3,552	3,307	3,358	4,273
NOI	39,296	36,517	34,018			22,661	22,793	22,720	22,272	22,320	20,525	19,771	20,025	19,965	19,063
減価償却費	6,157	6,157	6,157			3,440	3,448	3,452	3,452	3,452	3,644	3,644	3,644	3,647	3,659
賃貸事業損益	33,138	30,360	27,861			19,221	19,345	19,267	18,820	18,867	16,880	16,126	16,380	16,318	15,403

(注1) 平成19年5月31日付で譲渡しています。

(注2) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(注3) 平成20年7月28日付で譲渡を予定しています。

(単位:千円)

	Re-10 ZESTY久が原 (注1)					Re-11 ミルム若林公園					Re-12 ミルム碑文谷				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	9,850	1,222				110,670	110,670	110,670	110,670	110,670	41,353	42,700	45,034	45,456	45,172
その他収入	1,210	0				4,719	4,719	4,719	4,884	4,878	5,130	4,226	2,021	1,689	6,613
賃貸事業収入 計	11,060	1,222				115,390	115,390	115,390	115,554	115,549	46,483	46,926	47,056	47,145	51,786
管理委託費 (PM)	300	46				0	0	0	0	0	1,243	1,331	1,450	1,358	1,428
管理委託費 (FM)	361	44				4,926	4,926	4,926	3,471	3,180	1,800	1,499	1,567	1,567	1,567
公租公課	346	587				3,224	2,891	2,890	2,574	2,574	1,090	988	988	898	897
修繕費	154	0				415	624	1,467	598	1,032	567	704	85	432	544
その他費用	661	44				2,747	2,341	2,614	3,349	3,775	4,280	3,381	3,189	2,439	4,546
賃貸事業費用 計	1,824	722				11,312	10,783	11,898	9,993	10,561	8,982	7,906	7,280	6,696	8,985
NOI	9,235	500				104,077	104,606	103,491	105,561	104,987	37,500	39,020	39,775	40,449	42,801
減価償却費	1,449	241				22,078	22,127	22,142	22,148	22,164	7,195	7,195	7,195	7,195	7,198
賃貸事業損益	7,785	258				81,999	82,479	81,348	83,413	82,823	30,304	31,824	32,579	33,253	35,602

	Re-13 サンテラス反町公園 (注2)					Re-14 メインステージ南麻布					Re-15 コスモグラフィ麻布十番				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	23,276	24,154	23,825	8,172		37,444	37,736	37,961	36,848	37,741	34,303	33,394	32,631	33,627	34,611
その他収入	4,672	2,514	3,116	1,253		6,767	9,626	4,758	2,848	2,994	2,448	2,968	4,051	4,600	2,436
賃貸事業収入 計	27,948	26,669	26,942	9,426		44,212	47,363	42,720	39,696	40,736	36,751	36,363	36,683	38,228	37,047
管理委託費 (PM)	850	884	877	293		1,456	1,457	1,358	1,261	1,334	1,063	1,149	1,121	1,001	1,007
管理委託費 (FM)	1,218	1,218	1,218	406		1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
公租公課	2,821	1,570	1,933	862		0	1,517	1,517	1,453	1,453	0	1,629	1,629	1,493	1,493
修繕費	1,811	5,828	1,373	436		1,185	1,253	2,047	828	885	148	309	642	508	294
その他費用	2,569	1,614	1,687	841		2,106	3,620	1,928	2,080	2,231	2,043	2,466	3,432	3,270	2,123
賃貸事業費用 計	9,271	11,115	7,091	2,841		5,948	9,049	8,051	6,824	7,104	4,605	6,904	8,175	7,623	6,268
NOI	18,676	15,554	19,851	6,585		38,264	38,313	34,668	32,872	33,631	32,146	29,458	28,508	30,604	30,779
減価償却費	5,326	5,357	5,407	1,804		5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	8,711	8,731	8,731	8,731	8,731
賃貸事業損益	13,350	10,196	14,444	4,780		33,263	33,312	29,667	27,871	28,630	23,434	20,727	19,777	21,873	22,048

	Re-16 アドバンテージ学芸大学					Re-17 エルミタージュ東神田					Re-18 エルミタージュ東日本橋				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	23,974	19,322	23,628	21,870	21,562	31,299	31,299	31,299	31,299	31,299	34,942	34,942	34,942	34,942	34,942
その他収入	1,945	1,004	2,989	439	2,459	448	448	448	448	448	448	448	448	448	469
賃貸事業収入 計	25,919	20,326	26,618	22,309	24,022	31,748	31,748	31,748	31,748	31,748	35,391	35,391	35,391	35,391	35,411
管理委託費 (PM)	698	586	726	623	676	912	912	912	912	912	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
管理委託費 (FM)	1,140	1,140	835	851	851	1,547	1,547	1,547	1,547	1,547	1,623	1,623	1,623	1,623	1,623
公租公課	0	319	319	299	299	0	1,208	1,208	1,161	1,161	0	1,172	1,170	1,124	1,124
修繕費	102	600	89	279	278	0	0	0	181	10	0	0	27	786	74
その他費用	2,761	2,450	4,418	1,314	2,729	1,109	897	1,284	1,045	1,063	1,195	1,144	1,122	1,137	1,144
賃貸事業費用 計	4,702	5,097	6,389	3,367	4,835	3,568	4,565	4,952	4,848	4,694	3,835	4,956	4,960	5,687	4,983
NOI	21,217	15,228	20,228	18,941	19,186	28,179	27,182	26,795	26,899	27,053	31,555	30,434	30,430	29,703	30,428
減価償却費	4,752	4,752	4,752	4,752	4,772	10,658	10,658	10,658	10,658	10,658	11,420	11,426	11,426	11,430	11,435
賃貸事業損益	16,464	10,475	15,476	14,189	14,413	17,520	16,523	16,136	16,241	16,394	20,135	19,008	19,003	18,272	18,993

(注1) 平成18年6月23日付で譲渡しています。

(注2) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Re-19 エルミタージュ練馬					Re-20 ランドステージ白金高輪					Re-21 アーバイルベルジェ明大前				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費	23,658	22,954	23,301	22,709	23,615	82,190	113,424	109,030	109,697	111,085	9,388	28,436	27,928	25,049	25,721
その他収入	1,399	2,425	1,917	5,441	2,021	23,300	5,937	12,488	13,701	17,386	735	1,828	494	1,864	4,533
賃貸事業収入 計	25,058	25,380	25,219	28,151	25,636	105,491	119,361	121,518	123,398	128,471	10,123	30,264	28,423	26,913	30,254
管理委託費 (PM)	849	824	840	810	843	2,892	3,541	3,449	3,494	3,477	414	875	831	733	826
管理委託費 (FM)	1,362	1,362	1,362	1,362	1,362	4,825	4,825	4,825	4,825	4,825	422	1,248	1,248	1,248	1,248
公租公課	0	935	934	910	906	0	1,926	1,924	1,748	1,746	0	0	0	1,087	1,084
修繕費	251	507	357	1,097	591	540	42	608	544	1,534	32	36	146	300	1,243
その他費用	1,147	1,459	1,304	2,632	1,541	18,546	2,119	4,829	5,894	8,783	337	1,839	1,189	1,844	4,594
賃貸事業費用 計	3,610	5,089	4,799	6,811	5,244	26,805	12,455	15,637	16,507	20,366	1,207	3,999	3,415	5,213	8,996
NOI	21,447	20,290	20,420	21,339	20,392	78,685	106,906	105,880	106,890	108,105	8,916	26,264	25,007	21,699	21,257
減価償却費	6,672	6,678	6,707	6,707	6,707	23,936	23,948	23,951	23,953	23,953	1,726	5,205	5,231	5,236	5,236
賃貸事業損益	14,775	13,612	13,712	14,631	13,684	54,749	82,957	81,928	82,937	84,152	7,189	21,059	19,775	16,462	16,020
	Re-22 ジョイシティ日本橋					Re-23 グレファス上石神井					Re-24 T&G錦糸町マンション				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費		27,168	29,206	29,324	29,466		27,314	32,704	31,351	31,918			11,385	31,676	28,986
その他収入		341	1,252	2,103	2,750		2,708	896	1,914	4,749			1,502	3,616	1,425
賃貸事業収入 計		27,510	30,458	31,428	32,217		30,022	33,600	33,266	36,667			12,887	35,293	30,411
管理委託費 (PM)		751	879	882	927		949	1,004	948	955			232	986	858
管理委託費 (FM)		1,174	1,338	1,338	1,338		1,225	1,461	1,461	1,461			461	1,320	1,320
公租公課		0	0	812	812		0	0	1,349	1,344			0	0	0
修繕費		41	480	443	1,182		0	45	588	727			55	249	622
その他費用		1,832	3,745	2,875	4,063		2,153	672	737	2,119			1,976	2,350	1,559
賃貸事業費用 計		3,799	6,443	6,352	8,324		4,328	3,182	5,084	6,606			2,725	4,906	4,359
NOI		23,711	24,015	25,076	23,892		25,693	30,417	28,181	30,061			10,162	30,386	26,052
減価償却費		4,780	4,780	4,799	4,829		4,679	5,655	5,691	5,691			2,608	5,256	5,275
賃貸事業損益		18,930	19,234	20,276	19,063		21,013	24,762	22,489	24,369			7,554	25,130	20,776
	Re-25 グレンパーク銀座EAST					Re-26 グレンパーク新横浜					Re-27 グレンパーク池田山				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費				119,160	110,068				77,149	75,336				29,173	26,522
その他収入				8,593	10,463				6,601	8,881				749	1,412
賃貸事業収入 計				127,754	120,531				83,750	84,218				29,923	27,934
管理委託費 (PM)				1,652	1,705				1,144	1,198				389	403
管理委託費 (FM)				4,200	4,200				3,394	3,394				1,309	1,309
公租公課				0	0				0	1,859				0	0
修繕費				431	466				15	12				106	221
その他費用				4,985	7,114				2,389	5,297				546	1,048
賃貸事業費用 計				11,268	13,485				6,944	11,761				2,351	2,982
NOI				116,486	107,046				76,806	72,456				27,571	24,952
減価償却費				27,353	27,552				20,432	20,567				5,872	6,000
賃貸事業損益				89,132	79,493				56,374	51,889				21,698	18,951

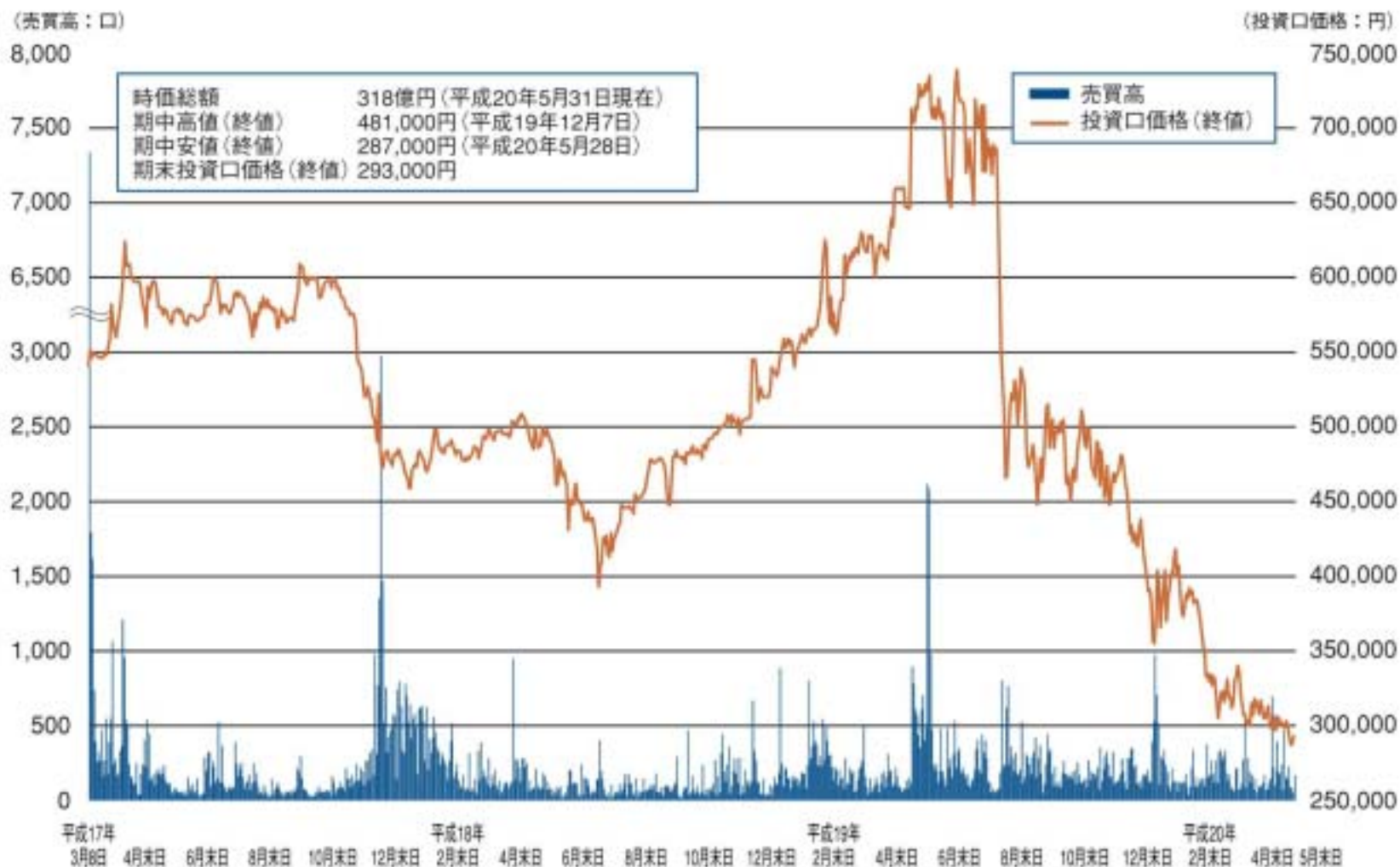
(単位:千円)

	Re-28 ルネ東寺尾					Re-29 レジデンス向丘					Re-30 レジデンス東馬込				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費				113,530	110,532				52,392	48,519				31,806	34,416
その他収入				13,085	15,085				5,766	8,927				5,035	5,696
賃貸事業収入 計				126,616	125,618				58,158	57,446				36,841	40,113
管理委託費 (PM)				1,951	1,915				816	779				423	672
管理委託費 (FM)				13,452	13,452				2,132	2,132				1,170	1,170
公租公課				0	6,203				0	0				0	0
修繕費				3,130	6,385				254	1,898				940	485
その他費用				3,957	7,589				1,535	5,189				2,224	3,137
賃貸事業費用 計				22,491	35,545				4,738	10,000				4,757	5,464
NOI				104,124	90,072				53,420	47,446				32,084	34,648
減価償却費				44,132	44,434				12,251	12,336				11,136	11,247
賃貸事業損益				59,991	45,637				41,168	35,109				20,947	23,401
	Re-31 グレンパーク学芸大学					Re-32 和光学生ハイツ (注)					Re-33 アドバンス亀戸				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
貸室賃料・共益費				21,098	20,173	24,384	24,384	24,663	25,222	20,177					17,700
その他収入				1,398	931	0	4	0	0	0					11,411
賃貸事業収入 計				22,496	21,104	24,384	24,388	24,663	25,222	20,177					29,111
管理委託費 (PM)				253	347	0	0	0	0	0					702
管理委託費 (FM)				1,175	1,410	0	0	0	0	0					646
公租公課				0	0	3,017	1,548	2,234	942	1,884					0
修繕費				99	365	3,573	1,050	0	0	925					79
その他費用				1,649	1,578	519	483	478	478	364					8,951
賃貸事業費用 計				3,177	3,701	7,111	3,081	2,713	1,420	3,173					10,379
NOI				19,319	17,403	17,272	21,306	21,950	23,802	17,004					18,731
減価償却費				6,290	6,342	4,510	4,626	4,891	4,944	3,278					2,908
賃貸事業損益				13,028	11,060	12,762	16,680	17,059	18,857	13,725					15,823

(注) 平成20年4月25日付で譲渡しています。



# 5. 投資口価格の推移



## 6. 投資主の状況

### (1) 第13期末における投資主の構成

#### 投資主数ベース (4,960人)



#### 投資口数ベース (108,653口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位を四捨五入しています。

## (2) 上位投資主一覧

第 11 期 末		
氏名、商号又は名称	保有口数(口)	保有比率 (%)
1 エムエスアールイーエフ・シックス・リバー・ファイブ・リミテッド	20,640	18.99
2 シージーエムエル・アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	16,297	14.99
3 エムエスアールイーエフ・シックス・リバー・シックス・リミテッド	7,740	7.12
4 合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
4 合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
4 株式会社 RAM TWO	4,301	3.95
7 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,622	3.33
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,743	2.52
9 デイビーズワン スペシャル オポチュニティーズ ファンド エルティエディー	2,580	2.37
10 大和生命保険株式会社	2,272	2.09
10 平和不動産株式会社	2,272	2.09
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
13 トータルハウジング株式会社	1,720	1.58
14 ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	1,428	1.31
15 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・バンク	1,268	1.16
16 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,234	1.13
17 ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイビービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	1,014	0.93
18 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	946	0.87
19 日本証券金融株式会社	932	0.85
20 株式会社近畿大阪銀行	705	0.64
合計	82,293	75.73

保有比率は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

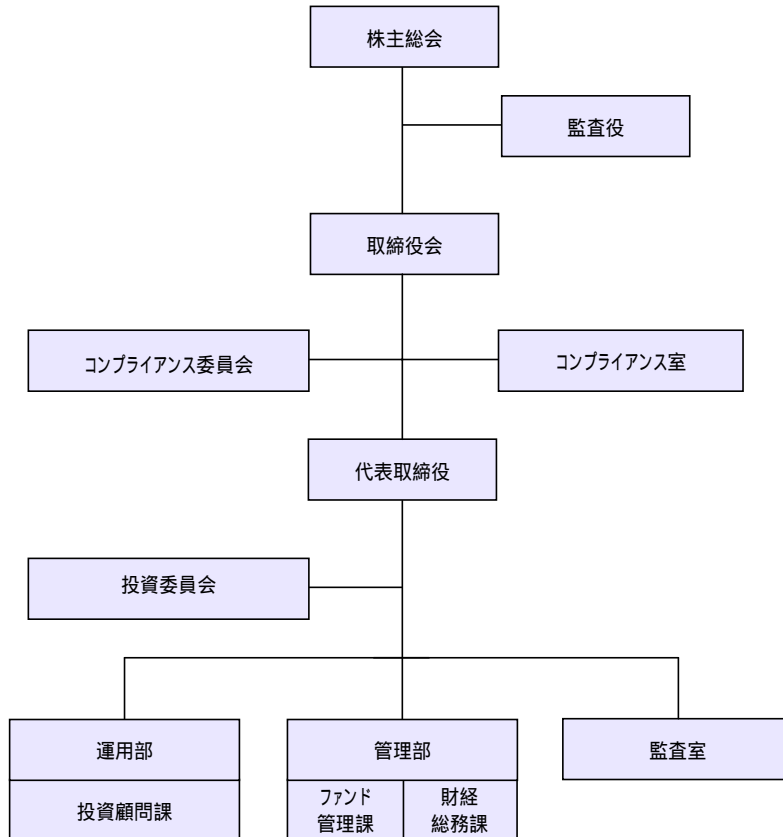
第 12 期 末		
氏名、商号又は名称	保有口数(口)	保有比率 (%)
1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバーファイブ リミテッド	20,640	18.99
2 エスアイエス セガ インターセトル エージー	14,358	13.21
3 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバーシックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12
4 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,713	7.09
5 合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
5 合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
5 株式会社 RAM TWO	4,301	3.95
8 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,969	2.73
9 ペア スターズ クリアリング	2,580	2.37
10 大和生命保険株式会社	2,272	2.09
10 平和不動産株式会社	2,272	2.09
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
13 トータルハウジング株式会社	1,720	1.58
14 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,637	1.50
15 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,335	1.22
16 ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイビービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	1,324	1.21
17 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,038	0.95
18 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー	918	0.84
19 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	917	0.84
20 ユービーエス エージー ロンドン アジア エクイティーズ	784	0.72
合計	85,097	78.32

第 13 期 末		
氏名、商号又は名称	保有口数(口)	保有比率 (%)
1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバーファイブ リミテッド	20,640	18.99
2 シージーエムエル - アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	14,041	12.92
3 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバーシックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12
4 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,555	6.95
5 合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
5 合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
5 株式会社 RAM TWO	4,301	3.95
8 ペア スターズ アンド カンパニー	2,573	2.36
9 大和生命保険株式会社	2,272	2.09
10 平和不動産株式会社	2,272	2.09
10 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,035	1.87
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
13 トータルハウジング株式会社	1,720	1.58
14 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー	1,469	1.35
15 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,148	1.05
16 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	947	0.87
17 株式会社紀陽銀行	938	0.86
18 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	825	0.75
19 野村證券株式会社	724	0.66
20 野村信託銀行株式会社 (投信口)	709	0.65
合計	82,488	75.91

# 7. 運用体制

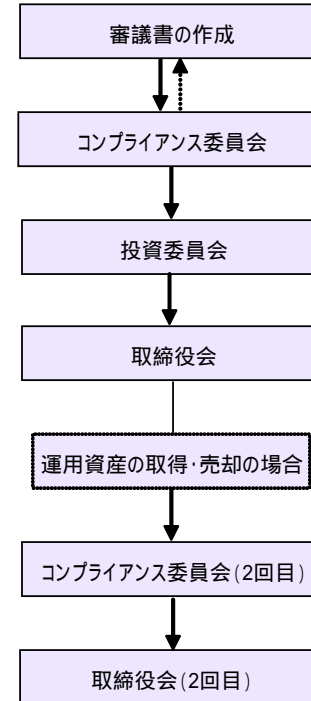
## 組織体制

資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



## 投資運用の意思決定プロセス

運用資産の運用に係る決定を行うための審議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



運用部長及び(又は)管理部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改定及び運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。

コンプライアンス委員会の委員長(チーフ・コンプライアンス・オフィサー)は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。

コンプライアンス委員会において問題がないと認められた議案のみを、投資委員会に付議できます。コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。

コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、取締役会で最終決議されます。

運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会では審議した取引条件等との整合性及び契約書等の内容を確認するため、2回目のコンプライアンス委員会及び取締役会が開催され、審議されます。問題がないと認められた場合に限り、取引が実行できることとなります。