



クレッシェンド投資法人

(コード番号: 8966)



第8期(2005年11月期)決算説明会資料

(平成18年1月27日)



カナル投信株式会社 代表取締役 轉 充宏

目次

決算ハイライト

1. 決算ハイライト	3
(1) 決算ハイライト	
(2) ハイライト情報	
2. 損益計算書	5
(1) 損益計算書	
【ご参考】 キャッシュフロー計算書/金銭の分配に係る計算書	
3. 貸借対照表	7
(1) 貸借対照表	
(2) 第8期末の借入金の状況	
(3) 有利子負債の状況	
【ご参考】 財務指標	
4. 来期業績予想	11
(1) 第9期予想分配金	
(2) 第9期業績予想	

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致します。

運用状況

【ポートフォリオの概要】	13
1. ポートフォリオ構成比	
2. 利回り比較一覧	
3. ポートフォリオ分析	
【外部成長実績】	17
1. 外部成長の推移	
(1) 外部成長の推移	
(2) 開発中の未竣工物件の取得実績	
2. 第8期 取得資産(平成17年6月1日～平成17年11月30日)	
【ご参考】 第9期 取得資産(平成17年12月1日～)	
【内部成長実績】	24
1. 稼働率等の推移	
2. リーシング実績	
(1) テナント入替え実績	
(2) 賃上げ実績	
(3) 新築未稼働物件のリースアップ実績	
3. その他	
(1) 管理業者の変更に伴う管理費の圧縮	
(2) 適時適切な修繕・改修工事の実施	

投資口の追加発行

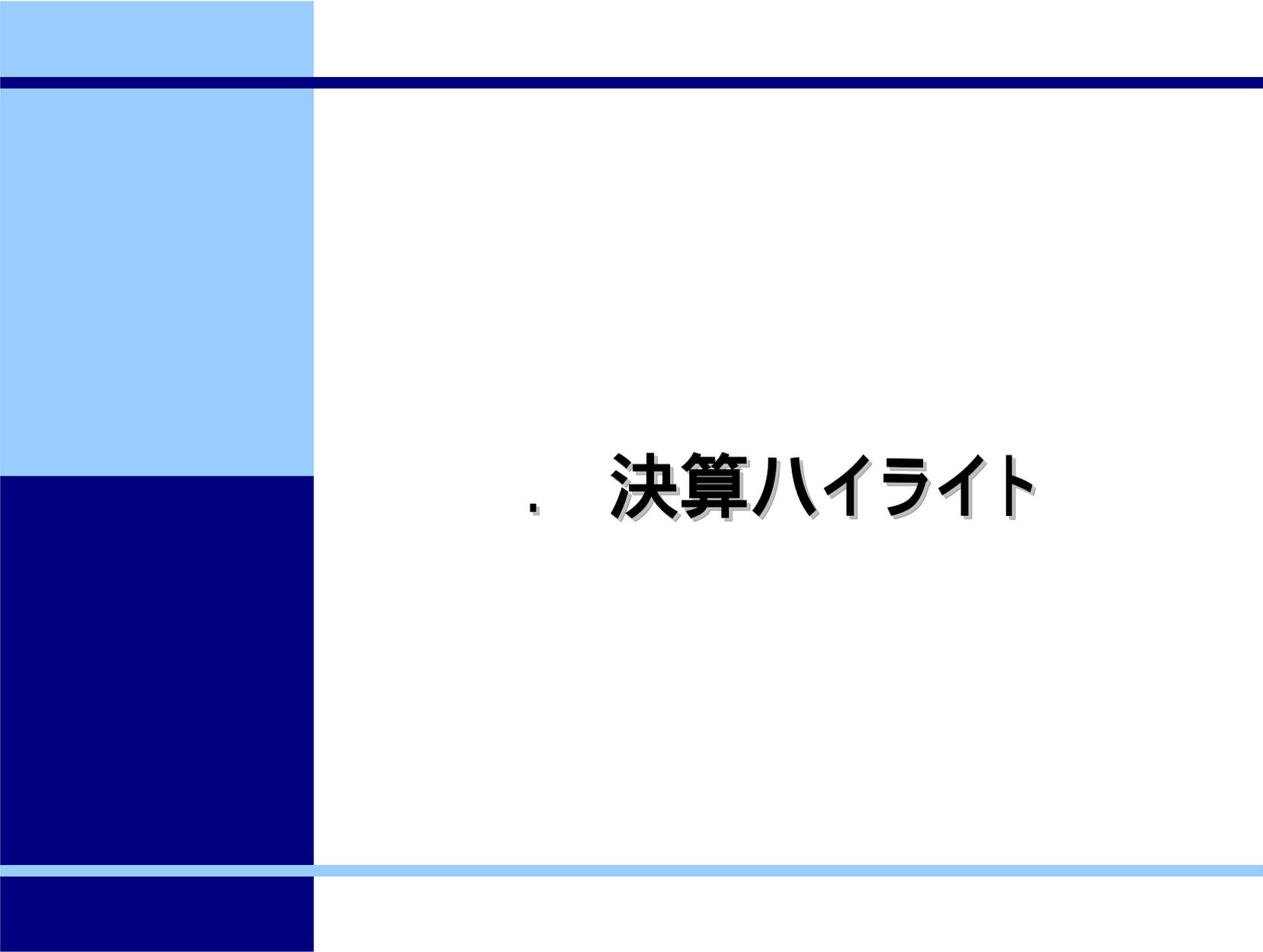
(1) 投資口の追加発行	30
--------------	----

成長戦略

1. 総括	32
2. 外部成長戦略	33
3. 内部成長戦略(運営管理戦略)	34
4. 財務戦略	35
5. 【ご参考】	36

Appendix

1. 投資口価格の推移	38
2. 主要投資主	39
3. 運用資産総額(取得価格ベース)及び稼働率の推移	40
4. ポートフォリオの明細	41



決算ハイライト

1. 決算ハイライト

(1) 決算ハイライト

第8期実績	1口当たり分配金	12,653円	(対予想(12,043円(注1))比 610円増額(+5.1%)		
	外部成長	取得価格ベース (中規模オフィスビル レジデンス)	134.8億円 54.5億円 80.3億円	8物件 3物件 5物件	第8期末資産規模 493.8億円 …IPO直後より53.6%増加
	内部成長	第8期末稼働率	(H17年11月30日)	92.34%	

第9期以降	1口当たり予想分配金	11,003円			
	外部成長	早期の資産規模1,000億円達成を目指す			
	内部成長	テナント入替え時の賃上げ、稼働率の向上、早期リースアップの実現			
	財務戦略	長期固定借入れの重視、返済期限・借入先の分散、借入余力の確保			

【ご参考】

第7期実績	1口当たり分配金	6,640円	(対予想(6,260円)比 380円増額(+6.1%)		
	外部成長	取得価格ベース (中規模オフィスビル レジデンス)	37.6億円 25.0億円 12.6億円	2物件 1物件 1物件	第7期末資産規模 359.0億円 …IPO直後より11.7%増加
	内部成長	第7期末稼働率	(H17年5月31日)	97.17%	

(注1) 第7期決算発表時(平成17年7月27日)の予想数値

(注2) IPO直後とは、平成17年3月10日の物件取得時を意味します。

(2) ハイライト情報

	単位	第7期	第8期		
		実績	予想(注1)	実績	予実増減
営業収益	百万円	1,106	1,515	1,590	+75
営業利益	百万円	616	745	793	+48
経常利益	百万円	323	564	593	+29
当期純利益	百万円	322	563	592	+29
1口当たり分配金	円	6,640	12,043	12,653	+610

(注1) 第7期決算発表時(平成17年7月27日)の予想数値

2. 損益計算書

(1) 損益計算書

(単位:千円)

期別 科目	当期(第8期) 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日		前期(第7期) 自平成16年10月1日 至平成17年5月31日		増減		
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)	
(経常損益の部)							
営業損益の部							
1. 営業収益 (注1)							
賃貸事業収入	1,410,459		997,773				
その他賃貸事業収入	180,410		104,308				
受取分配金	-	1,590,869	4,470	1,106,552	100.0	484,317	43.8
2. 営業費用 (注2)							
賃貸事業費用	544,507		330,201				
資産運用委託報酬	175,301		121,642				
資産保管委託報酬	6,547		960				
一般事務委託報酬	13,651		7,992				
役員報酬	1,800		1,840				
会計監査人報酬	6,000		550				
その他営業費用	49,070	796,877	26,703	489,889	44.3	306,988	62.7
営業利益		793,992		616,662	55.7	177,329	28.8
営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息	5		3				
その他営業外収益	1,270	1,275	20	23	0.0	1,251	-
2. 営業外費用							
支払利息	155,497		128,813				
融資関連費用	21,868		88,593				
新投資口発行費	23,139		38,410				
投資口公開関連費用	-		35,237				
創業費償却	1,698	202,203	1,698	292,753	26.5	90,550	30.9
経常利益		593,064		323,932	29.3	269,132	83.1
税引前当期純利益		593,064		323,932	29.3	269,132	83.1
法人税、住民税及び事業税	1,006		1,095				
法人税等調整額	5	1,000	14	1,081	0.1	80	7.4
当期純利益		592,064		322,851	29.2	269,212	83.4
前期繰越利益又は前期繰越損失()		14		12,137		12,152	
当期末処分利益		592,078		310,713		281,365	

(注1) 実質の運用日数 当期(第8期):183日 前期(第7期):201日

(注2) うち減価償却費 当期(第8期):238,331千円 前期(第7期):161,905千円

【ご参考】キャッシュフロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

科 目	当期(第8期)	
	自 平成17年6月1日	至 平成17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		593,064
減価償却費		238,331
その他		397,107
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,228,503
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		4,319,901
信託有形固定資産の取得による支出		9,066,910
信託無形固定資産の取得による支出		843,410
預り敷金保証金の収入		17,080
信託預り敷金保証金の収入		374,952
信託預り敷金保証金の支出		52,081
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		52,081
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		374,952
投資活動によるキャッシュ・フロー		14,213,141
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増加額		13,330,000
投資口の発行による支出		23,139
分配金の支払額		308,634
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,998,226
現金及び現金同等物の増加額		13,588
現金及び現金同等物の期首残高		2,171,987
現金及び現金同等物の期末残高 (注1)		2,185,575

(注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	174,526
信託現金及び信託預金	3,384,148
信託預り敷金保証金対応	
信託預金 (注2)	1,373,098
現金及び現金同等物	2,185,575

(注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	当期(第8期)	
	自 平成17年6月1日	至 平成17年11月30日
当期末処分利益		592,078,878
分配金の額 (注)		592,059,176
次期繰越利益		19,702

(注) 発行済投資口総数 46,792口 1口当たり分配金 12,653円

3. 貸借対照表

(1) 貸借対照表

資産の部

科目	当第8期		前第7期		増減	
	平成17年11月30日現在		平成17年5月31日現在			
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期末 (%)
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金	174,526		774,551		600,025	
信託現金及び信託預金 (注1)	3,384,148		2,447,664		936,483	
営業未収入金	51,208		13,973		37,235	
未払消費税等	135,761		348,171		212,410	
前払費用	56,477		48,225		8,252	
繰上税金資産	20		14		5	
その他の流動資産	318		2,512		2,194	
流動資産合計	3,802,460	7.0	3,635,113	9.0	167,347	4.6
固定資産						
1. 有形固定資産 (注2)						
建物	1,317,119		-		1,317,119	
構築物	8,486		-		8,486	
機械及び装置	49,678		-		49,678	
工具器具備品	26,981		-		26,981	
土地	2,848,580		-		2,848,580	
信託建物	13,690,193		10,713,649		2,976,544	
信託構築物	94,687		87,033		7,654	
信託機械及び装置	109,176		110,186		1,009	
信託工具器具備品	3,354		1,085		2,269	
信託土地	31,355,331		25,508,672		5,846,658	
建物附属資産	57,448		7,251		50,197	
有形固定資産合計	49,561,038	91.2	36,427,877	90.6	13,133,160	36.1
2. 無形固定資産						
信託特許権	843,410		-		843,410	
その他の無形固定資産	940		1,030		90	
無形固定資産合計	844,350	1.5	1,030	0.1	843,320	-
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	135,112		116,220		18,891	
投資その他の資産合計	145,112	0.3	126,220	0.3	18,891	15.0
繰上税金資産	50,550,501	93.0	36,555,128	91.0	13,995,372	38.3
創業者	3,396		5,095		1,698	
繰上税金資産合計	3,396	0.0	5,095	0.0	1,698	33.3
資産合計	54,356,358	100.0	40,195,337	100.0	14,161,021	35.2

(注1) うちテナントから預かっている敷金保証金及び信託預金
当第8期: 1,373,098千円 前第7期: 1,050,228千円

(注2) 保有物件数
当第8期31物件 前第7期23物件

負債及び出資の部

科目	当第8期		前第7期		増減	
	平成17年11月30日現在		平成17年5月31日現在			
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期末 (%)
(負債の部)						
流動負債						
営業未払金	100,258		54,439		45,818	
短期借入金	16,930,000		3,600,000		13,330,000	
未払金	16,506		36,899		20,393	
未払費用	318,476		183,868		134,608	
未払法人税等	1,005		886		119	
前受金	232,744		180,234		52,510	
その他の流動負債	4,629		7,586		2,957	
流動負債合計	17,603,621	32.4	4,063,915	10.1	13,539,705	33.2
固定負債						
長期借入金	13,000,000		13,000,000		-	
預り敷金保証金	17,080		-		17,080	
信託預り敷金保証金	1,373,098		1,050,228		322,870	
固定負債合計	14,390,178	26.5	14,050,228	35.0	339,950	2.4
負債合計	31,993,800	58.9	18,114,143	45.1	13,879,656	76.6
(出資の部)						
出資総額						
出資総額 (注1)	21,770,480	40.0	21,770,480	54.1	-	-
剰余金						
当期末剰余金	592,078		310,713		281,365	
剰余金合計	592,078	1.1	310,713	0.8	281,365	90.6
出資合計 (注2)	22,362,558	41.1	22,081,193	54.9	281,365	1.3
負債・出資合計	54,356,358	100.0	40,195,337	100.0	14,161,021	35.2

(注1) 投資口数
当第8期46,792口 前第7期46,792口
(注2) 投資口1口当り純資産額
当第8期477,914円 前第7期471,901円

(2) 第8期末の借入金の状況

(平成17年11月30日現在)

短期借入金(極度ローン)

借入先	借入金残高	利率 (注1)	借入日	返済日	担保の有無
(株)三菱東京UFJ銀行	22億円	1.10%	H17.3.29	H18.1.31	有担保
みずほ信託銀行(株)					
みずほ信託銀行(株)	14億円	1.10%	H17.3.31		
(株)りそな銀行	11億円	1.10%	H17.6.1		
(株)三井住友銀行	10.5億円	1.10%	H17.6.14		
(株)あおぞら銀行	32.7億円	1.10%	H17.6.30		
三菱UFJ信託銀行(株)					
(株)三菱東京UFJ銀行	28.9億円	1.10%	H17.7.15		
中央三井信託銀行(株)					
(株)三菱東京UFJ銀行	12.5億円	1.10%	H17.8.1		
みずほ信託銀行(株)	37.7億円	1.10%	H17.9.13		
合計	169.3億円				

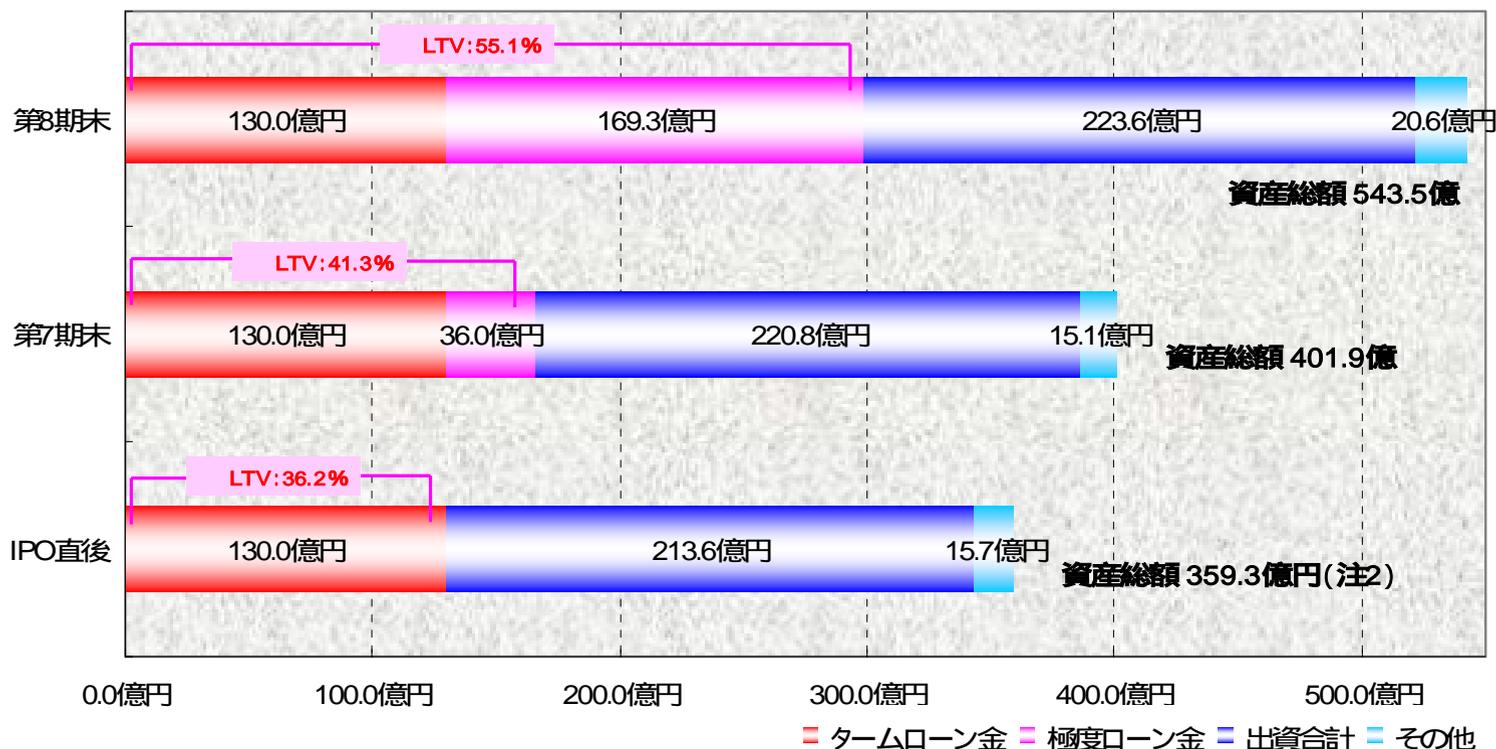
(注1)各極度ローンは、変動金利を採用しています。上記利率は平成17年11月30日現在のものです。

中期及び長期借入金(タームローン)

借入先	借入金残高	利率 (注2)	借入日	返済日	担保の有無
(株)三菱東京UFJ銀行	65億円	0.995%	H17.3.10	H20.1.31	有担保
(株)あおぞら銀行					
中央三井信託銀行(株)					
みずほ信託銀行(株)					
(株)三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行(株)					
(株)りそな銀行					
(株)三菱東京UFJ銀行					
(株)あおぞら銀行					
中央三井信託銀行(株)					
みずほ信託銀行(株)	65億円	1.57%	H17.3.10	H22.1.29	
(株)三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行(株)					
(株)りそな銀行					
合計	130億円				

(注2)中期及び長期の借入金については、変動金利が設定されていますが、本投資法人は、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

(3) 有利子負債の状況



(注1) LTVは、「期末有利子負債額 / 期末総資産額」により算出しています。

(注2) IPO直後の資産総額は、下記の数式により算出しています。

IPO直後資産総額 = 平成17年2月末総資産額 + IPOに伴う出資総額 + タームローン金額 - リファイナンスに伴う既存借入金弁済額 + 新規取得(平成17年3月10日)物件の預敷金・保証金

【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8期	40,195,337	54,356,358	47,275,848	593,064	1.3%	2.5%
第7期	23,808,110	40,195,337	32,001,724	323,932	1.0%	1.8%

ROA=経常利益/期首と期末の平均総資産額 年換算における実質的運用日数 第8期:183日 第7期:201日
第7期の期首総資産については、実質的な運用開始日である平成16年11月12日の出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用しています。

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8期	22,081,193	22,362,558	22,221,876	592,064	2.7%	5.3%
第7期	6,872,480	22,081,193	14,476,836	322,851	2.2%	4.0%

ROE=当期純利益/期首と期末の平均純資産額 年換算における実質的運用日数 第8期:183日 第7期:201日
第7期の期首純資産については、実質的な運用開始日である平成16年11月12日の出資総額を使用しています。

期末自己資本比率

(単位:千円)

	期末純資産	期末総資産	自己資本比率
第8期	22,362,558	54,356,358	41.1%
第7期	22,081,193	40,195,337	54.9%

期末自己資本比率=期末純資産/期末総資産

NOI

(単位:千円)

	賃貸事業収益	賃貸事業費用	減価償却費	NOI
第8期	1,590,869	544,507	238,331	1,284,693
第7期	1,102,082	330,201	161,905	933,786

NOI=(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+減価償却費

FFO

(単位:千円)

	当期純利益	減価償却費	FFO
第8期	592,064	238,331	830,395
第7期	322,851	161,905	484,757

FFO = 当期純利益+減価償却費

LTV

(単位:千円)

	期末有利子負債	期末総資産	LTV
第8期	29,930,000	54,356,358	55.1%
第7期	16,600,000	40,195,337	41.3%

LTV = 期末有利子負債/期末総資産

LTV

(単位:千円)

	期末有利子負債	期末出資総額	LTV
第8期	29,930,000	21,770,480	57.9%
第7期	16,600,000	21,770,480	43.3%

LTV = 期末有利子負債/(期末有利子負債+期末出資総額)

4. 来期業績予想

(1) 第9期予想分配金

1口当たり予想分配金 : 11,003円

(2) 第9期業績予想

(単位:千円)

科目	第9期予想 (平成18年5月期)	第8期実績 (平成17年11月期)	対8期増減
営業収益	1,710,285	1,590,869	119,416
賃貸事業費用	568,067	544,507	23,560
(うち減価償却費)	(270,734)	(238,331)	(32,403)
その他営業費用	262,548	252,370	10,178
営業利益	879,669	793,992	85,677
経常利益	666,642	593,064	73,578
当期純利益	665,642	592,064	73,578

【前提条件】

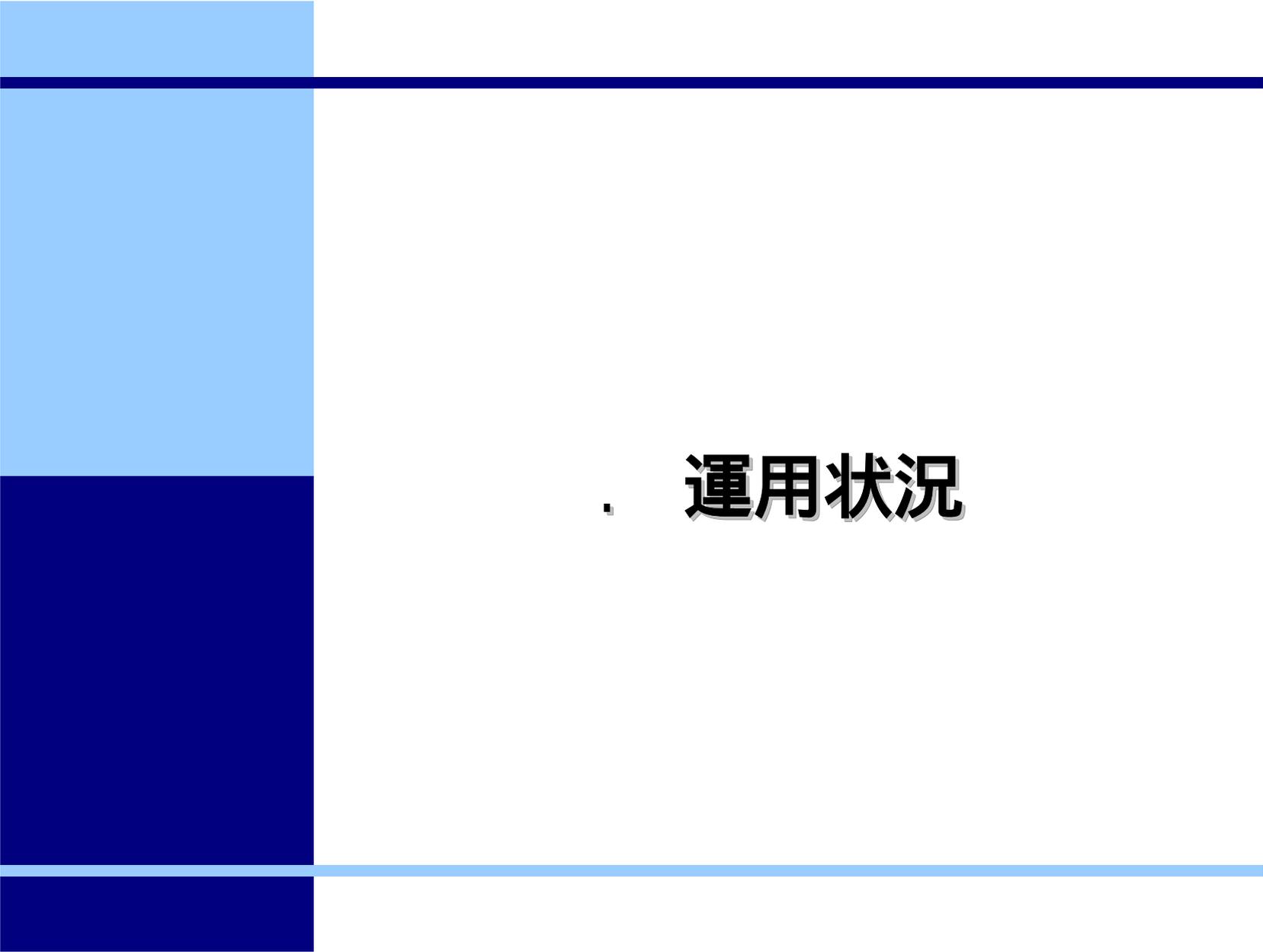
ポートフォリオ

第8期末保有の31物件に、平成17年12月取得の日総第15ビルを加えた、32物件の運用を前提としています。

新投資口

第8期末時点の46,792口に、平成17年12月に追加発行された13,700口を加えた、60,492口を前提としています。

(注) 第9期業績予想は、上記の前提条件に基づき算出しており、状況の変化により、実際の当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。



運用状況

【ポートフォリオの概要】

1. ポートフォリオ構成比

第8期末現在、用途及びエリアに関して、ポートフォリオ方針に即した外部成長を実現しています。第9期以降も、ポートフォリオ方針に即した外部成長を実現していきます。

(実績・棟数・資産規模は平成17年11月30日現在)

コア・アセット 80%以上	中規模オフィスビル	原則：50% (30~70%) <u>実績：40.89%</u> 棟数 9棟 資産規模 201.9億円	第一投資エリア (東京23区内)	原則：70%~ <u>実績：100.00%</u> 棟数 9棟 資産規模 201.9億円
			第二投資エリア (1)	原則：0~30% <u>実績：0.00%</u> 棟数 0棟 資産規模 0億円
	レジデンス	原則：50% (30~70%) <u>実績：48.42%</u> 棟数 20棟 資産規模 239.1億円	第一投資エリア (東京23区内)	原則：60%~ <u>実績：91.95%</u> 棟数 17棟 資産規模 219.85億円
			第二投資エリア (2)	原則：0~40% <u>実績：8.05%</u> 棟数 3棟 資産規模 19.25億円
コア補強アセット (3)	原則：0~20% <u>実績：10.69%</u> 棟数 2棟 資産規模 52.8億円			

- (1) 中規模オフィスビルの第二投資エリア
東京都下部(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)、横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア
- (2) レジデンスの第二投資エリア
第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県における都心通勤圏内エリア
- (3) コア補強アセット
コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断した物件で、
地方中規模オフィスビル、地方レジデンス、都市型中規模商業ビル及びドミトリータイプレジデンスの4類型
- (4) 取得価格ベースでの数値です。

2. 利回り比較一覧

番号	物件概要		取得価格 (百万円)	物件取得時の 直接還元法 の利回り	鑑定評価 価格時点	利回り (%)				利回り比較による増減の要因	【ご参考】 第8期実績 NOI利回り
	物件名	所在地				第7期		第8期			
						第7期 修正利回り	-	第8期 修正利回り	-		
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	1,290	5.90%	H16.9.1	6.28%	0.38%	6.69%	0.79%	高稼働率が維持されていることによる。	6.72%
Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区	950	5.90%	H16.9.1	6.35%	0.45%	7.69%	1.79%	高稼働率が維持されていることによる。	7.73%
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区	1,400	5.70%	H16.9.1	4.43%	-1.27%	4.99%	-0.71%	資本的支出10百万円(空調更新他)の負担があったことによる。	6.40%
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区	7,050	5.20%	H16.9.1	5.31%	0.11%	4.83%	-0.37%	成約済みだが、4階に空室期間があったことによる。	5.34%
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	1,550	5.50%	H16.9.1	6.40%	0.90%	5.57%	0.07%	高稼働率が維持されていることによる。	6.82%
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	2,500	5.10%	H17.3.4	4.87%	-0.23%	4.05%	-1.05%	成約済みだが、1階に空室期間があったこと、資本的支出8.4百万円(空調更新他)の負担があったことによる。	5.14%
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	1,530	5.10%	H17.4.18			4.32%	-0.78%	成約済みだが、10階に空室期間があったこと、資本的支出4.6百万円(空調更新)の負担があったことによる。	5.67%
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	2,700	4.90%	H17.7.1			4.67%	-0.23%	成約済みだが、地下1階に空室期間があったことによる。	5.13%
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	1,220	5.80%	H17.7.1			6.44%	0.64%	高稼働率が維持されていること、更新料収入があったことによる。	7.94%
Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区	495	5.90%	H16.9.1	6.84%	0.94%	7.26%	1.36%	テナント募集費用他経費負担が少ないことによる。	7.18%
Re-02	ココロ舞浜	千葉県浦安市	960	5.80%	H16.9.1	7.24%	1.44%	7.12%	1.32%	テナント募集費用他経費負担が少ないことによる。	7.04%
Re-03	ココロ市川	千葉県市川市	430	5.70%	H16.9.1	6.97%	1.27%	6.93%	1.23%	高稼働率が維持されていることによる。	6.83%
Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区	970	5.00%	H16.9.1	6.30%	1.30%	6.36%	1.36%	現行の賃料水準が高いことによる。	6.22%
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区	660	5.30%	H16.9.1	6.23%	0.93%	6.22%	0.92%	修繕費他経費負担が少ないことによる。	6.09%
Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区	1,020	5.70%	H16.9.1	6.09%	0.39%	6.17%	0.47%	稼働状況が良好であることによる。	6.77%
Re-07	ブルーマール	東京都中央区	1,230	5.30%	H16.9.1	6.12%	0.82%	5.96%	0.66%	稼働状況が良好で、テナント募集費用他経費負担が少ないことによる。	5.95%
Re-08	マイワ渋谷桜丘	東京都渋谷区	820	4.90%	H16.9.1	5.70%	0.80%	5.58%	0.68%	修繕費他経費負担が少ないことによる。	5.49%
Re-09	レグリス東葛西	東京都江戸川区	650	5.50%	H16.9.1	6.52%	1.02%	6.40%	0.90%	現行の賃料水準が高く、経費負担が少ないことによる。	6.29%
Re-10	ZESTY久が原	東京都大田区	310	5.20%	H16.9.1	5.89%	0.69%	5.50%	0.30%	経費負担が少ないことによる。	5.38%
Re-11	ミルム若林公園	東京都世田谷区	3,610	5.10%	H16.9.1	5.87%	0.77%	5.75%	0.65%	経費負担が少ないことによる。	5.75%
Re-12	ミルム碑文谷	東京都目黒区	1,560	5.10%	H16.9.1	5.13%	0.03%	5.47%	0.37%	稼働状況が良好で、テナント募集費用他経費負担が少ないことによる。	5.49%
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市	535	5.80%	H16.9.1	7.41%	1.61%	5.66%	-0.14%	資本的支出3.2百万円(キッチン更新他)の負担があったことによる。	6.72%
Re-14	メインステージ南麻布	東京都港区	1,370	5.00%	H16.9.1	5.23%	0.23%	4.95%	-0.05%	資本的支出3.1百万円(水害対策)の負担があったことによる。	5.55%
Re-15	コスモグラフィ麻布十番	東京都港区	1,260	4.80%	H17.2.1	3.87%	-0.93%	4.35%	-0.45%	リーシング進捗期であったことによる。	4.73%
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	1,000	5.20%	H17.5.23			3.55%	-1.65%	リーシング進捗期であったことによる。	3.66%
Re-17	エルスタージュ東神田	東京都千代田区	1,100	4.70%	H17.9.1			4.39%	-0.31%	固定賃料進捗期であったことによる。	4.66%
Re-18	エルスタージュ東日本橋	東京都中央区	1,210	4.70%	H17.9.1			4.50%	-0.20%	固定賃料進捗期であったことによる。	4.75%
Re-19	エルスタージュ練馬	東京都練馬区	690	5.60%	H17.9.1			5.09%	-0.51%	リーシング進捗期であったことによる。	5.27%
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	4,030	4.70%	H17.9.13			1.27%	-3.43%	リーシング進捗期であったことによる。	1.57%
Ot-01	エムス原宿	東京都渋谷区	4,760	5.00%	H16.9.1	5.05%	0.05%	5.81%	0.81%		5.77%
Ot-02	和光学生ハイフ	埼玉県和光市	520	7.10%	H16.9.1	8.35%	1.25%	6.83%	-0.27%	資本的支出5.2百万円(給湯設備更新)の負担があったことによる。	8.69%

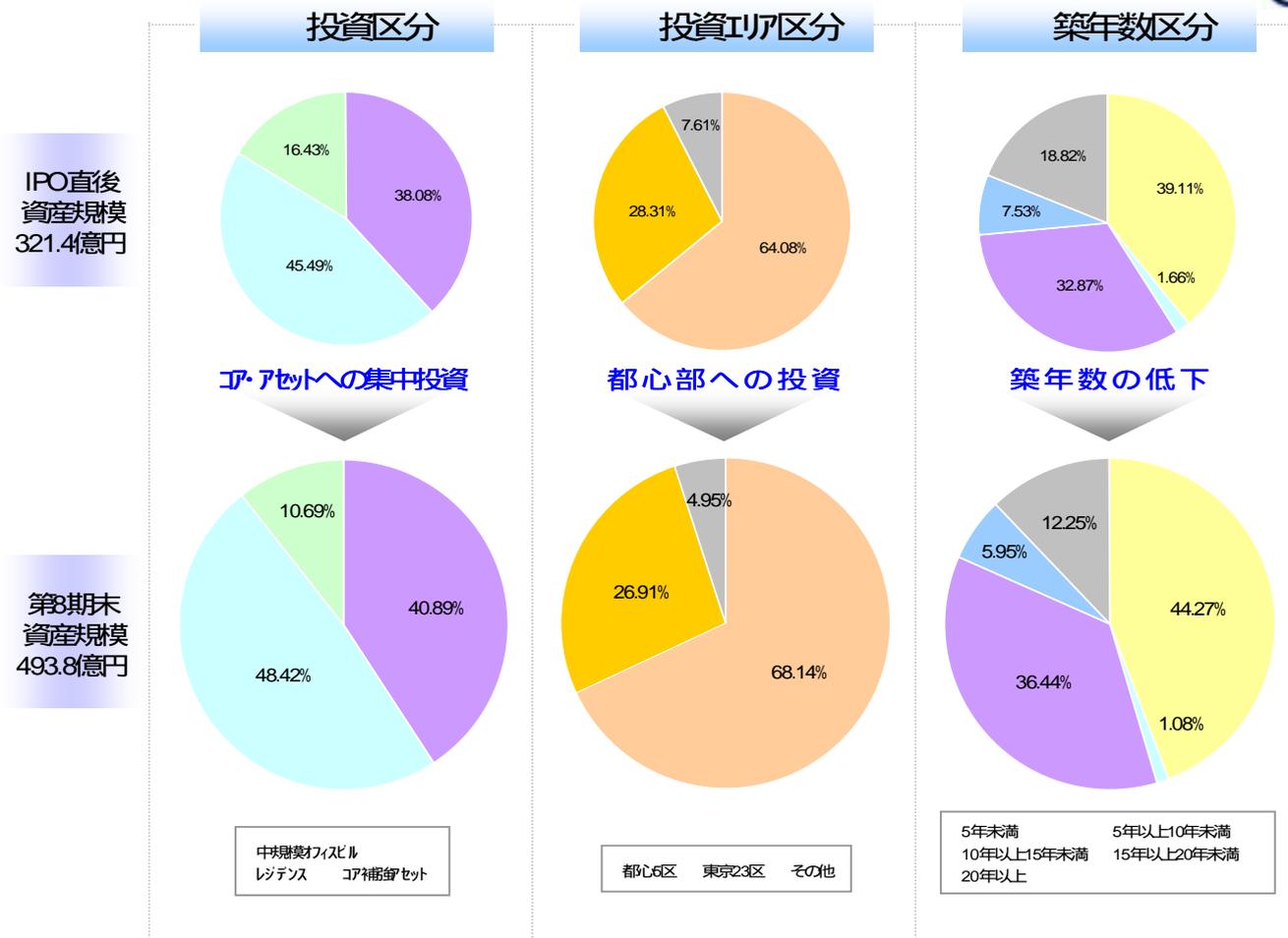
(1) 修正利回りとは、鑑定評価と実績との算定基準の整合を図り、取得時に期待したNOI利回り(直接還元法の利回り)と実績NOI利回りを比較するために補正を行った利回りです。

(修正利回り = (実績NOI + [下記補正内容]) ÷ 取得価格)

[補正内容] 費用項目に関して租税公課が費用化されていないものにつき、概算金額を算入 費用項目に関して、鑑定評価上のNOIには信託報酬が含まれていないため、信託報酬を除外費用項目に関して、修繕費に資本的支出を算入

(2) 実績NOI利回りは、(実績NOI ÷ 運用日数 × 365日) ÷ 取得価格 により算出しています。

3. ポートフォリオ分析



(注) IPO直後とは、平成17年3月10日の物件取得時を意味します。

【外部成長実績】

1. 外部成長の推移

(1) 外部成長の推移

IPO直後(平成17年3月10日)の物件取得時において、321.4億円(取得価格ベース)であった運用資産総額が、第8期末(平成17年11月30日)現在、493.8億円(取得価格ベース)となり、約8ヵ月で約172.4億円(取得価格ベース)の外部成長を実現しました。



(2) 開発中の未竣工物件の取得実績

中規模オフィスビル レジデンス コア補強アセット

第8期中 取得資産	エルミタージュ東神田
	エルミタージュ東日本橋
	エルミタージュ練馬
	ランドステージ白金高輪

第10期以降 取得予定資産	(仮称)上石神井プロジェクト
	平成17年9月2日売買契約締結済 平成18年6月竣工予定

2. 第8期 取得資産 (平成17年6月1日～平成17年11月30日)

Of-07 浜松町SSビル

取得日 : 平成17年6月1日
所在地 : 東京都港区芝大門二丁目12番9号
最寄駅 : JR各線「浜松町」駅から徒歩約5分
取得金額 : 1,530,000,000円
敷地面積 : 294.50㎡
延床面積 : 2,184.76㎡
構造・規模 : 鉄骨造陸屋根10階建
建築時期 : 平成3年12月16日

<物件特性>

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



エントランスホール



Re-16 アドバンテージ学芸大学

取得日 : 平成17年6月14日
所在地 : 東京都目黒区下目黒六丁目18番27号
最寄駅 : 東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約13分
都営バス「清水」停留所至近
取得価格 : 1,000,000,000円
敷地面積 : 268.70㎡
延床面積 : 1,431.57㎡
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建築時期 : 平成17年3月4日

<物件特性>

アドバンテージ学芸大学は、東急東横線学芸大学駅徒歩約13分、都営バス清水停留所至近(当該バス路線の運行本数は朝夕のラッシュ時では2～3分に1本と、鉄道等の交通機関の同等の交通利便性を有しています。)のワンルーム・デックスタイプレジデンスです。住宅地域として人気の高い目黒地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



Re-17 エルミタージュ東神田

取得日 : 平成17年6月30日
 所在地 : 東京都千代田区東神田三丁目1番9号
 最寄駅 : JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約2分
 JR総武本線「馬喰町」駅及び
 都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分
 取得価格 : 1,100,000,000円
 敷地面積 : 262.07㎡
 延床面積 : 1,596.11㎡
 構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 建築時期 : 平成17年6月7日

<物件特性>

エルミタージュ東神田は、JR総武線浅草橋駅徒歩約2分、JR総武本線馬喰町・都営浅草線浅草橋駅徒歩約5分のワンルームタイプレジデンスです。

本物件は再開発事業の進む東京・秋葉原駅へのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



室内



Re-18 エルミタージュ東日本橋

取得日 : 平成17年6月30日
 所在地 : 東京都中央区東日本橋三丁目6番18号
 最寄駅 : 都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約1分
 都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩約1分
 取得価格 : 1,210,000,000円
 敷地面積 : 312.76㎡
 延床面積 : 2,101.31㎡
 構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 建築時期 : 平成17年6月2日

<物件特性>

エルミタージュ東日本橋は、都営浅草線東日本橋駅徒歩約1分、都営新宿線馬喰横山駅徒歩約1分のワンルームタイプレジデンスです。

本物件は大手町・丸の内エリアへのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



室内

Re-19 エルミタージュ練馬

取得日 : 平成17年6月30日
 所在地 : 東京都練馬区練馬三丁目1番12号
 最寄駅 : 都営大江戸線、西武池袋線、東京メトロ有
 楽町線「練馬」駅から徒歩約6分
 取得価格 : 690,000,000円
 敷地面積 : 368.67㎡
 延床面積 : 1,200.77㎡
 構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 建築時期 : 平成17年5月25日

<物件特性>

エルミタージュ練馬は、都営大江戸線・西武池袋線・東京メトロ有楽町線練馬駅徒歩約6分のワンルームタイプレジデンスです。最寄駅である練馬駅は、複数の路線に連絡しているため、都心部へのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



エントランス



Of-08 国際溜池ビル

取得日	:平成17年7月15日
所在地	:東京都港区赤坂二丁目12番10号
最寄駅	:東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」 駅から徒歩約1分
取得価格	:2,700,000,000円
敷地面積	:533.32㎡
延床面積	:3,089.73㎡
構造・規模	:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
建築時期	:平成4年2月28日



<物件特性>

国際溜池ビルは、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約1分の店舗、事務所ビル等が連担する商業地域内に存するオフィスビルです。

東京メトロ千代田線「赤坂」駅も徒歩圏にあるほか、「外堀通り」「六本木通り」への連絡も良好であるため、交通利便性・都心部各方面へのアクセスに優れています。

設備等に関しては天井高2,550mm、OAフロア、個別空調等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えています。

本物件は、株式会社東京放送(TBS)及び株式会社テレビ朝日の民放放送局の本社ビル等に近接していることから、マスコミ関連のテナントをはじめとして、あらゆる業種のテナント層から一定の需要を見込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。

Of-09 グレイスビル泉岳寺前

取得日	:平成17年8月1日
所在地	:東京都港区高輪二丁目15番8号
最寄駅	:都営浅草線「泉岳寺」駅至近
取得価格	:1,220,000,000円
敷地面積	:538.50㎡
延床面積	:2,874.96㎡(一棟全体延床面積) 2,500.73㎡(一棟全体専有面積) 2,089.13㎡(所有部分専有面積)
構造・規模	:鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根銅板葺地下1階付10階建
建築時期	:平成6年6月15日

<物件特性>

グレイスビル泉岳寺前は、都営浅草線「泉岳寺」駅至近の事務所を中心として店舗等も混在する地域内に存するオフィスビルです。

本物件は、その立地性から、都心部の各オフィスエリア等へのアクセスに優れており、また角地であるため、物件自体の視認性も良好です。

設備等に関しては天井高2,500mm、OAフロア、個別空調等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えています。

本物件は、昨今、駅前エリアにおいてオフィス開発等がめざましい「品川」駅にも近接しているため、品川駅周辺に所在する大手企業の関連企業等を主たるテナント層として一定の需要を見込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。



Re-20 ランドステージ白金高輪

取得日 : 平成17年9月13日
 所在地 : 東京都港区高輪一丁目2番6号
 最寄駅 : 東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅から徒歩約2分
 取得価格 : 4,030,000,000円
 敷地面積 : 922.21㎡
 延床面積 : 5,282.41㎡
 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 建築時期 : 平成17年8月17日

<物件特性>

ランドステージ白金高輪は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅から徒歩約2分のコンパクトタイプ、ファミリータイプ及び1Kタイプから構成されるレジデンスです。

本物件は、その「白金高輪エリア」という立地性から大手町・丸の内等の主要オフィスエリア並びに新宿・渋谷等の主要商業地域へのアクセスが良く、交通利便性は良好です。

設備水準としては、機械式駐車場・オートロック・宅配BOX等の近時に要求される標準的設備に加え、システムキッチン、温水式床暖房、浴室内テレビ等の付加価値的設備も備わっているハイグレード物件です。

なお本物件の東側至近にて「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業」が進捗中であり、当該再開発事業の完了によって白金高輪エリアは住宅地域として更なる発展を見込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。



エントランスホール



室内



【ご参考】第9期 取得資産(平成17年12月1日～)

Of-10 日総第15ビル

取得日	:平成17年12月20日
所在地	:神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号
最寄駅	:JR横浜線・東海道新幹線、横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約7分
取得価格	:1,550,000,000円
敷地面積	:668.00㎡
延床面積	:4,321.23㎡
構造・規模	:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期	:平成5年2月1日

<物件特性>

日総第15ビルは、JR横浜線・東海道新幹線、横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約7分の中規模事務所ビル等が建ち並ぶ業務商業地域内に存するオフィスビルです。

本物件が所在する「新横浜エリア」は、渋谷・横浜等の都心部の主要商業地域へのアクセスが良好であることに加え、東海道新幹線の停車本数の増加及び新横浜駅ビル建設工事(平成20年完成予定)が進捗中であること等から、今後、更なるオフィス地域としての基盤整備が確立されていくものと考えております。

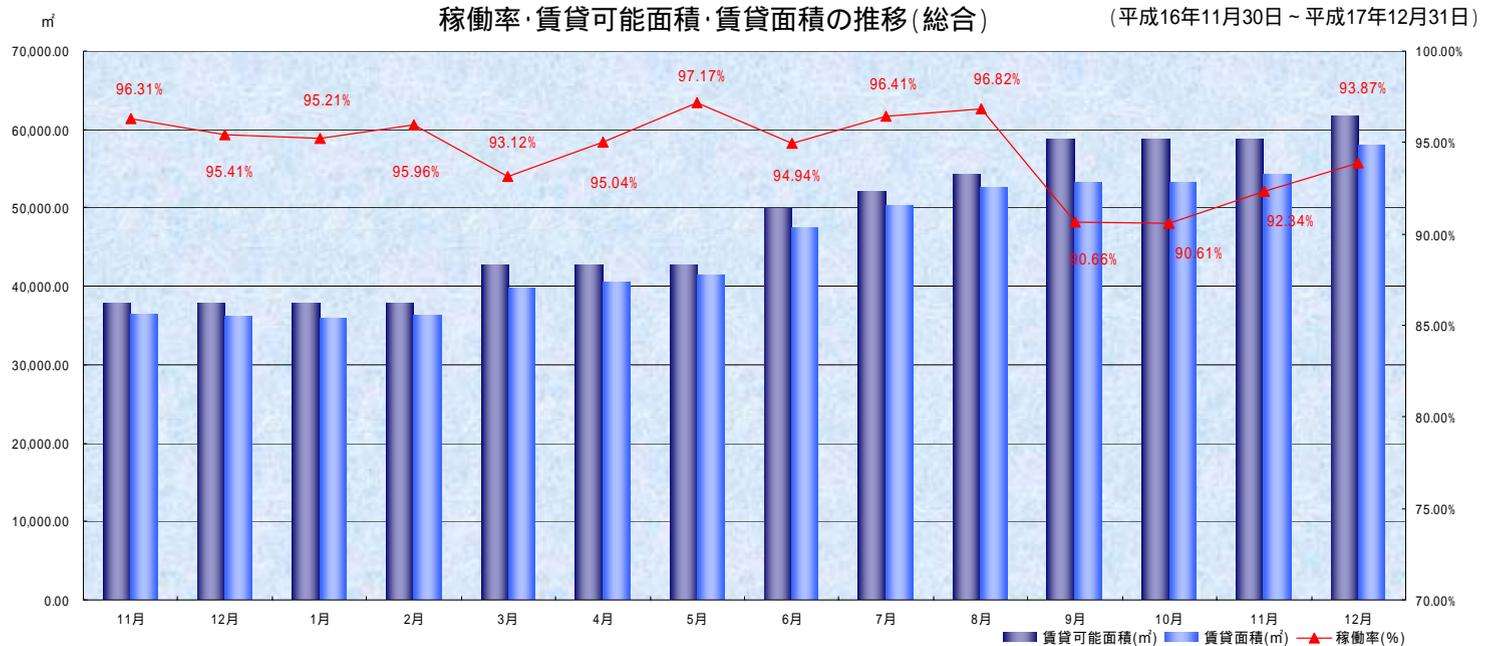
設備等に関しては、天井高2,500mm、OAフロア(一部)、個別空調等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えています。

また本物件は、交通利便性等が良好であるにもかかわらず近隣エリアの賃料水準が他のオフィスエリア(東京23区内や横浜駅前エリア等)に比べて相対的に低位であることに加え、主要地方都市(名古屋、大阪等)に本社のある企業が最初に関東支店を構えるエリアとして新横浜エリアを検討するケースが多いと考えられること等から、広範な業種・エリアのテナント層から一定の需要を見込むことができ、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。



【内部成長実績】

1. 稼働率等の推移



投資区分	項目	2004年		2005年											
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
中規模オフィスビル	賃貸面積(㎡)	11,933.13	11,502.19	11,502.19	11,582.41	14,636.26	15,042.83	15,531.78	17,354.10	19,449.99	21,596.81	21,080.88	20,865.41	21,054.84	24,265.90
	賃貸可能面積(㎡)	12,127.06	12,127.06	12,127.06	12,127.06	15,863.59	15,863.56	15,863.56	17,685.88	19,971.20	22,118.02	22,118.02	22,118.02	22,118.02	25,113.61
	稼働率(%)	98.40%	94.85%	94.85%	95.51%	92.26%	94.83%	97.91%	98.12%	97.39%	97.64%	95.31%	94.34%	95.19%	96.62%
レジデンス	賃貸面積(㎡)	21,612.24	21,704.08	21,630.75	21,628.79	22,021.46	22,430.50	22,853.32	26,923.18	27,766.97	27,912.33	29,123.82	29,308.36	30,136.50	30,637.92
	賃貸可能面積(㎡)	22,610.30	22,610.30	22,610.30	22,610.30	23,727.08	23,727.08	23,727.08	29,115.64	29,115.64	29,115.64	33,573.40	33,573.40	33,573.40	33,573.40
	稼働率(%)	95.59%	95.99%	95.67%	95.66%	92.81%	94.54%	96.32%	92.47%	95.37%	95.87%	86.75%	87.30%	89.76%	91.26%
コアアセット	賃貸面積(㎡)	33,545.37	33,206.27	33,132.94	33,211.20	36,657.72	37,473.33	38,385.10	44,277.28	47,216.96	49,509.14	50,204.70	51,191.34	51,191.34	54,903.82
	賃貸可能面積(㎡)	34,737.36	34,737.36	34,737.36	34,737.36	39,590.67	39,590.64	39,590.64	46,801.52	49,086.84	51,233.66	55,691.42	55,691.42	55,691.42	58,687.01
	稼働率(%)	96.57%	95.59%	95.38%	95.61%	92.59%	94.65%	96.95%	94.61%	96.19%	96.63%	90.15%	90.09%	91.92%	93.55%
コア補強アセット	賃貸面積(㎡)	2,854.57	2,854.57	2,854.57	3,058.87	3,058.87	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88
	賃貸可能面積(㎡)	3,058.86	3,058.86	3,058.86	3,058.87	3,058.87	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88	3,058.88
	稼働率(%)	93.32%	93.32%	93.32%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
総合	賃貸面積(㎡)	36,399.94	36,060.84	35,987.51	36,270.07	39,716.59	40,532.21	41,443.98	47,336.16	50,275.84	52,568.02	53,263.58	53,232.65	54,250.22	57,962.70
	賃貸可能面積(㎡)	37,996.22	37,996.22	37,996.22	37,996.23	42,649.54	42,649.52	42,649.52	49,860.40	52,145.72	54,292.54	58,750.30	58,750.30	58,750.30	61,745.89
	稼働率(%)	96.31%	95.41%	95.21%	95.96%	93.12%	95.04%	97.17%	94.94%	96.41%	96.82%	90.66%	90.61%	92.34%	93.87%

2. リーシング実績

(1)テナント入替え実績

解約・退去が発生次第、早期にリーシング活動を行い、次テナントと契約締結し、スムーズなテナント入替えを実現

No.	物件名	階層	賃貸面積	解約時期	次テナント関係	
					契約時期	賃貸開始時期
Of-03	第百生命新宿ビル	3階	215.47㎡	H17.11.30解約期限 (H17.9.30合意解約)	H17.9.15	H17.12.1
Of-04	恵比寿スクエア	6階	847.71㎡	H17.8.31解約	H17.6.30	H17.9.1
		7階	847.71㎡			
		4階	847.71㎡	H17.8.31解約	H17.12.16	H18.2.25

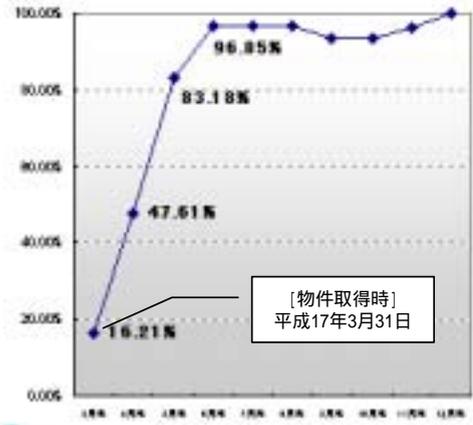
(2)賃上げ実績

賃貸マーケット・リーシング状況等を勘案し、可能な限り賃上げを実施

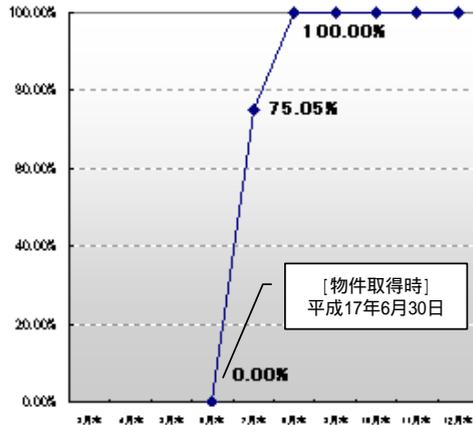
投資区分	物件名	賃上実績	上昇率
中規模オフィスビル	恵比寿スクエア	@22,000円/坪 @25,000円/坪	13.6%
レジデンス	ブルーマーレ	1,000円/室 ~ 4,000円/室	-
	ミルム碑文谷		
	コスモグラフィア麻布十番		
	エルミタージュ練馬		

(3) 新築未稼働物件のリースアップ実績

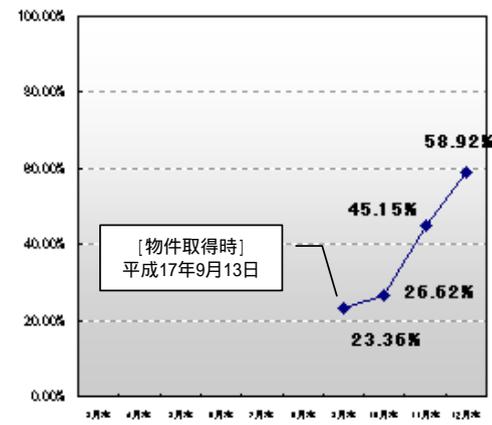
1.Re-16 コスモグラシア麻布十番



2.Re-19 エルミタージュ練馬



3.Re-20 ランドステージ'白金高輪



3. その他

(1) 管理業者の変更に伴う管理費の圧縮

建物管理委託先を変更し、管理の質向上及び入居テナントへのサービス向上を図り、かつ委託費用を圧縮

[実績例]

Of-01 朝日生命五反田ビル

【従前】 730,856円/月 【変更後】 695,000円/月 (約5%削減)

(2) 適時適切な修繕・改修工事の実施

適時適切な修繕・改修工事を行い、建物スペックの維持・向上を図り、入居テナントの満足度及び空室時のリーシングにおける競争力を確保

[実績例]

Of-03 第百生命新宿ビル

【実施内容】 2・3・9階の空調工事(3階はテナントの入替え時を利用して施工)

【工事実施による効果】 3階次テナントは実質空室期間なしで入居(注1)

Re-13サンテラス反町公園

【実施内容】 空室3室について、システムキッチンの更新工事を実施(平成17年11月24日完工)

【工事実施による効果】 平成17年11月30日時点の稼働率: 89.31% 平成17年12月31日時点の稼働率: 92.87%に上昇

(注1)従前テナントの解約期限は平成17年11月30日でしたが、平成17年9月30日に合意解約し、10月・11月分賃料等は解約違約金として収受しています。次テナントは平成17年12月1日より賃貸開始しています。

投資口の追加発行

(1) 投資口の追加発行

オフリングの概要

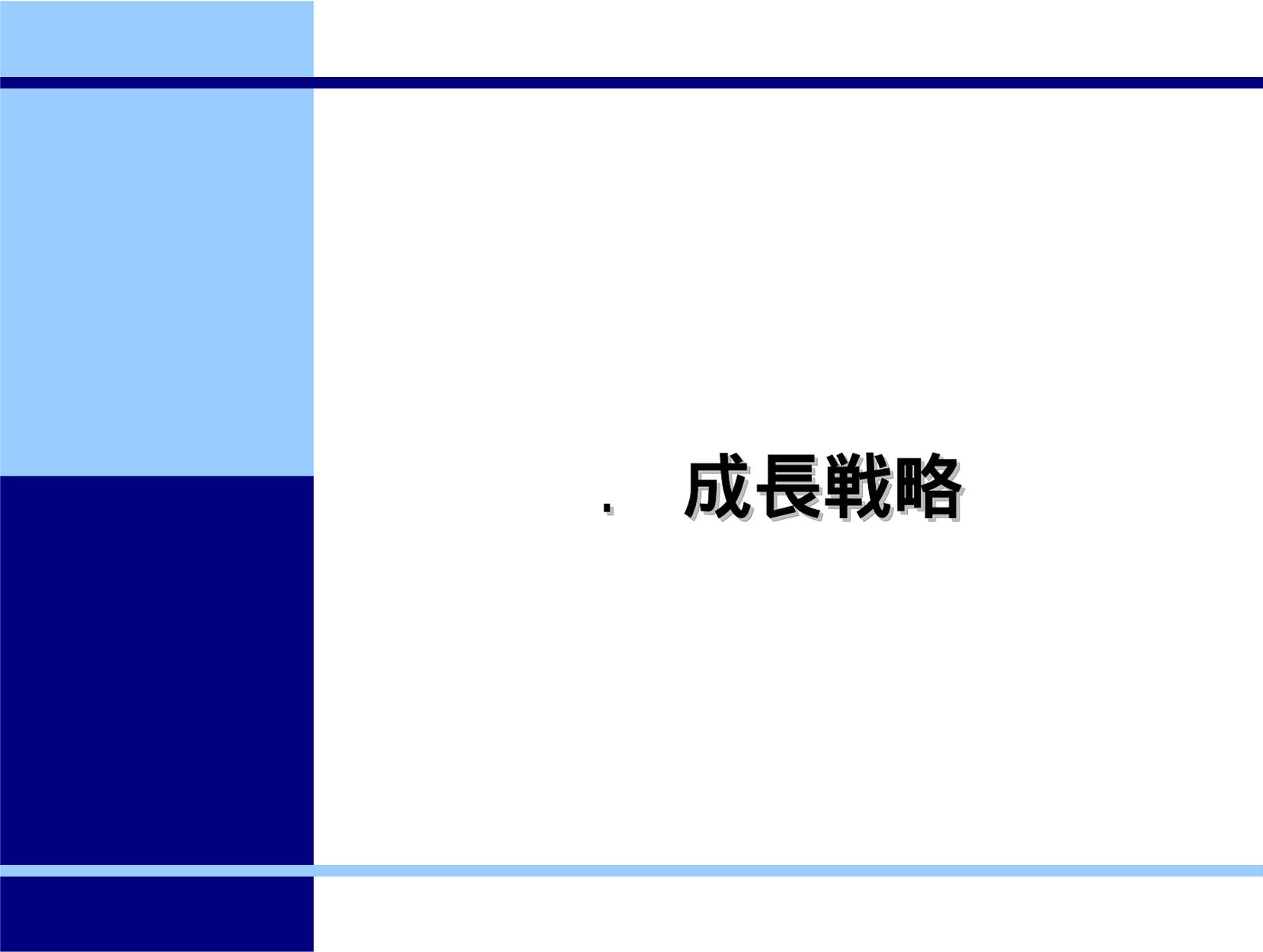
発行日	平成17年12月15日
投資口数(一般募集)	13,700 口
発行価格	503,430 円
ディスカウント率	3.00%
発行価額	484,746 円
オフリング総額(一般募集)	6,641,020,200 円
資金使途	特定資産の取得資金及び短期借入金の返済

オフリングによる投資口数等の推移

	第8期末	追加上場後
発行済投資口総数	46,792 口	60,492 口
+	51,700 百万円	54,181 百万円
借入総額	29,930 百万円	25,770 百万円
出資総額	21,770 百万円	28,411 百万円
(+)に対する借入総額の割合	57.9%	47.6%

オフリングの意義

- ・ LTVの低減(財務体質の改善) 借入余力の確保
- ・ 投資口数の増加による流動性の確保、投資家層の拡大
- ・ 資産規模拡大に伴う保有棟数及びテナント数の増加によるリスク分散を図る



成長戦略

1. 総括

前記各成長実績及び次頁以降の各成長戦略を踏まえ、本投資法人の基盤を強化し、更なる成長を目指します。

財務体質の強化

内部成長の促進

安定収益の確保

外部成長の促進

投資法人の基盤強化

投資法人の更なる成長

2. 外部成長戦略

資産規模の拡大

広範な物件情報ルートの確立

開発中の未竣工物件の取得

平和不動産からの優先的な物件情報入手

低稼働率物件の割安な取得

中規模オフィスビル中心の物件取得

**早期の資産規模1,000億円
達成を目指す**

配当確保を勘案した物件取得

売主が一定の稼働率までリースアップした後の物件取得

一定稼働率までリースアップすることを条件とした売買契約を締結することにより、取得と同時に一定の賃料収入を確保(例:(仮称)上石神井プロジェクト)

「固定賃料」型マスターリースの活用

特に新築未稼働物件について、取得時に一定の賃料収入を確保(例:エルミタージュ東神田、エルミタージュ東日本橋等)

平和不動産等の私募ファンド活用による物件取得

ウェアハウジング機能を活かすことによる物件取得(例:メインステージ南麻布)

本投資法人にて直接取得

短期リースアップが可能と判断した場合には、本投資法人にて直接取得(例:コスモグラシア麻布十番、エルミタージュ練馬等)

3. 内部成長戦略(運営管理戦略)



テナント入替え時の賃上げ

オフィス賃貸マーケット環境は良化傾向にあり、既存賃料がマーケット賃料と比較して、賃上げ余地のある物件については、テナント入替え時及び契約更新時に賃上げ実施に努めていきます。レジデンスについても、リーシング状況を勘案しながら、従来より実施している1,000円/室～程度の賃上げを可能な限り継続実施していきます。

適時適切な修繕・改修工事の実施

テナント入替え時及び既入居テナントの業務に支障のない時期に修繕・改修工事を計画的に実施することにより、リーシング時のテナントへの訴求力を高め、また、入居テナントの満足度を得べく建物スペックの維持・向上に努めていきます。

低稼働率物件に対する対応

一時的に低稼働状態になった物件に関しては、できる限り早期にリースアップできるようなテナント誘致活動を展開していきます。

具体的には、当該物件のPM会社と協働して、多くのテナント誘致業者にアプローチすることにより、募集情報の間口を広げます。また、興味を持って頂いた見込み客とはスピーディに交渉を行い、早期のリースアップ及び安定的な高稼働率の維持に努めていきます。

早期リースアップの実現

「不動産価値の高さ」＝「テナント需要の強さ」という考え方をベースに厳選の上購入した物件に関して、近隣マーケットを調査し、立地・スペックを考慮した上で、慎重に募集賃料を決定します。その上で、当該物件のPM会社と協働して、できる限り多くのテナント仲介業者にテナント斡旋を依頼をし、早期のリースアップに努めていきます。

4. 財務戦略

ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を実現するため、計画的かつ機動的な資金調達を目指します。具体的には、長期固定借入を重視し、リファイナンスリスク(資金再調達リスク)を回避するための返済期限の分散、また、借入先の分散等を図ります。

長期固定借入の重視

将来的な金利上昇リスクの回避

返済期限・借入先の分散

リファイナンスリスク(資金再調達リスク)の軽減

借入余力の確保

健全なLTV水準の維持

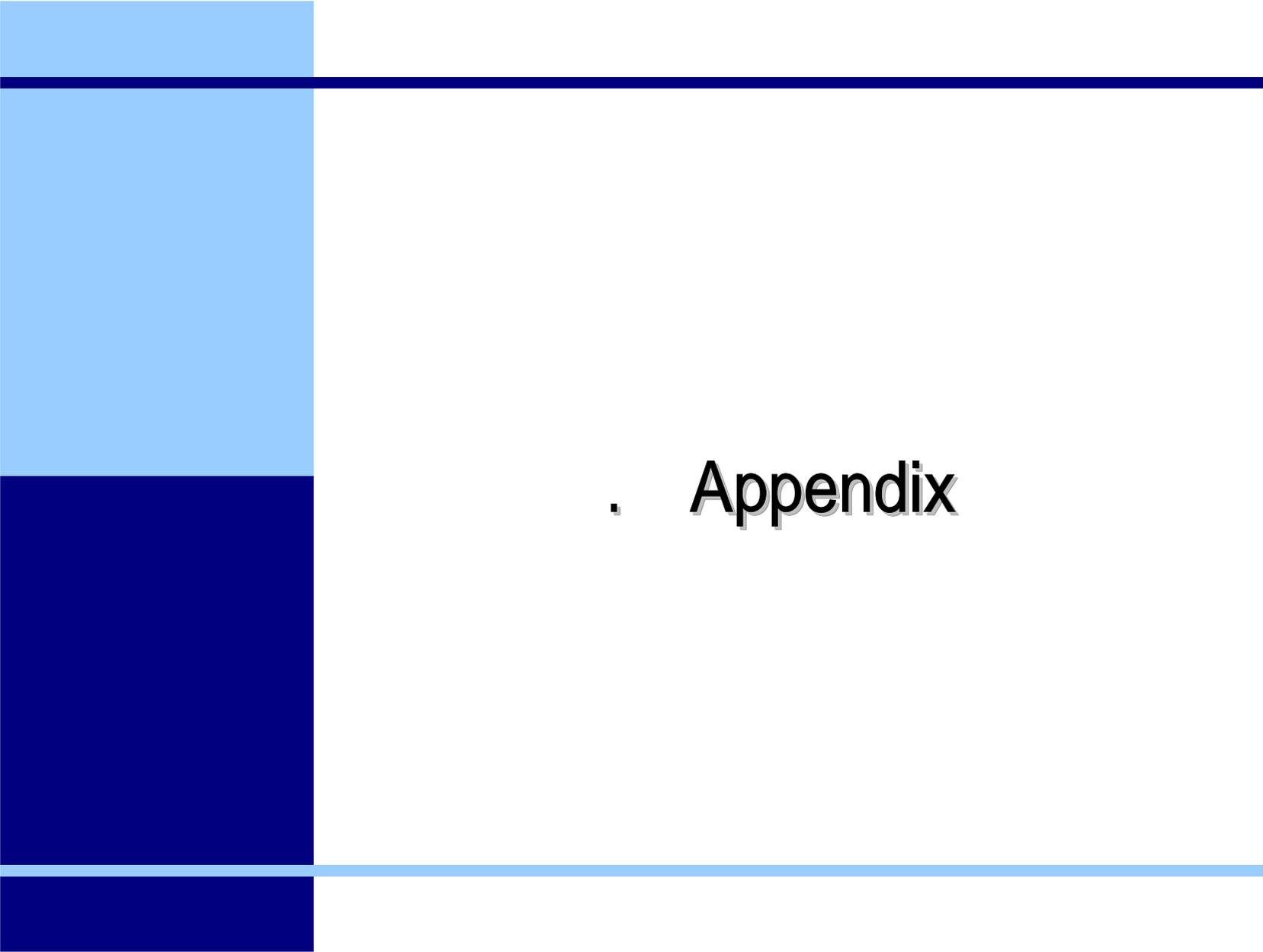
中長期的な安定収益の確保

5. 【ご参考】

【ご参考】構造計算書偽造問題に関する情報開示について

当期においては、国土交通省より発表がありました構造計算書偽造問題に関して、平成17年11月22日と平成17年11月25日の2回にわたり、本投資法人が保有する物件について該当がない旨の情報開示を行っております。

その後も、国土交通省が都度発表した耐震偽装があったとされる物件について、本投資法人の保有物件には該当がないことを確認しておりますが、適時開示規則等に照らして情報の開示が必要と判断される場合には、適時適確に情報開示して参ります。



. **Appendix**

1. 投資口価格の推移



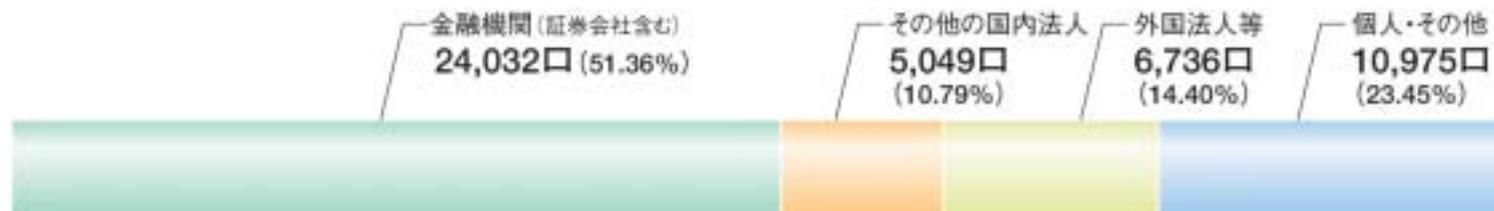
2. 主要投資主

(平成17年11月30日現在)

投資主数ベース(4,722人)

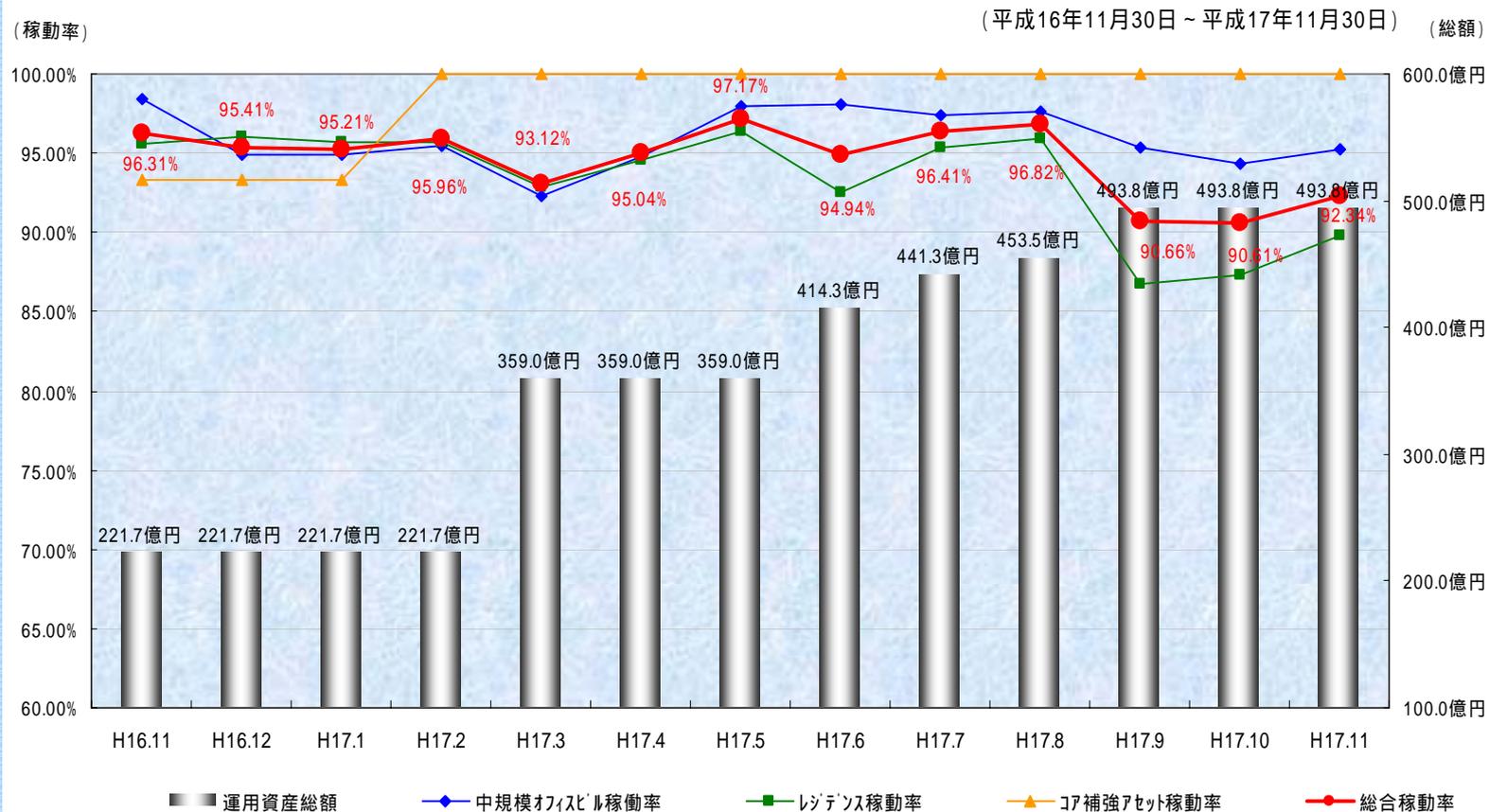


投資口数ベース(46,792口)



(投資主の構成比率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。)

3. 運用資産総額(取得価格ベース)及び稼働率の推移



4. ポートフォリオの明細

第8期末(平成17年11月30日)の運用資産のポートフォリオ明細

【ポートフォリオ・サマリー】

投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	20,190	20,578				22,118.02	21,054.84		95.19
レジデンス	23,910	24,520				33,573.40	30,136.50	925	89.76
コア・アセット 小計	44,100	45,098				55,691.42	51,191.34	925	91.92
コア補強アセット 小計	5,280	5,525				3,058.88	3,058.88	127	100.00
合計	49,380	50,623				58,750.30	54,250.22	1,052	92.34

中規模オフィスビル(コア・アセット)

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況			
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	S55.5	1,290	1,337	59,900	43,472	183	1,743.34	1,743.34		100.00
Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区	H5.3	950	1,026	51,144	36,827	183	1,246.91	1,246.91		100.00
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区	S63.9	1,400	1,510	68,578	44,948	183	1,815.13	1,599.66		88.13
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区	H6.5	7,050	7,127	217,219	188,830	183	5,423.94	4,576.23		84.37
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	H3.8	1,550	1,578	69,791	53,018	183	1,897.71	1,897.71		100.00
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	H2.12	2,500	2,500	89,830	64,409	183	3,736.53	3,736.53		100.00
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	H3.12	1,530	1,560	56,296	43,460	183	1,822.32	1,822.32		100.00
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	H4.2	2,700	2,700	65,651	52,710	139	2,285.32	2,285.32		100.00
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	H6.6	1,220	1,240	44,544	32,369	122	2,146.82	2,146.82		100.00
中規模オフィスビル 小計				20,190	20,578				22,118.02	21,054.84		95.19

(注) 「鑑定評価額:調査価格」の価格時点は、平成17年11月30日です。

レジデンス(コア・アセット)

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況			
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区	H4.2	495	521	22,891	17,824	183	1,004.28	904.35	45	90.05
Re-02	ココト舞浜	千葉県浦安市	H15.3	960	1,025	38,439	33,866	183	1,726.56	1,705.84	83	98.80
Re-03	ココト市川	千葉県市川市	H15.3	430	445	17,388	14,734	183	724.46	724.46	36	100.00
Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区	H14.12	970	979	33,210	30,241	183	1,232.38	1,232.38	24	100.00
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区	H15.4	660	653	22,445	20,138	183	836.36	836.36	21	100.00
Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区	H1.3	1,020	1,086	48,793	34,606	183	2,555.42	2,466.81	26	96.53
Re-07	ブルーマレ	東京都中央区	H15.12	1,230	1,243	45,317	36,716	183	1,718.59	1,698.49	65	98.83
Re-08	マイ渋谷桜丘	東京都渋谷区	H15.12	820	832	24,881	22,591	183	876.03	876.03	21	100.00
Re-09	レグリス東葛西	東京都江戸川区	H14.11	650	663	23,749	20,502	183	1,167.36	1,167.36	48	100.00
Re-10	ZESTY久が原	東京都大田区	H15.9	310	314	10,415	8,356	183	507.12	472.79	16	93.23
Re-11	シルム若林公園	東京都世田谷区	H16.2	3,610	3,668	115,390	104,043	183	5,490.36	5,490.36	97	100.00
Re-12	シルム碑文谷	東京都目黒区	H16.2	1,560	1,607	48,598	42,903	183	1,897.46	1,745.19	53	91.98
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市	H10.2	535	573	22,578	18,012	183	1,548.72	1,383.15	27	89.31
Re-14	メインステージ南麻布	東京都港区	H16.4	1,370	1,386	43,740	38,112	183	1,325.20	1,325.20	60	100.00
Re-15	コスモグラーシア麻布十番	東京都港区	H17.1	1,260	1,285	35,280	29,901	183	1,116.78	1,074.37	29	96.20
Re-16	アドルンテージ学芸大学	東京都目黒区	H17.3	1,000	1,020	21,257	17,042	170	1,217.46	849.76	27	69.80
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	H17.6	1,100	1,110	24,632	21,648	154	1,462.18	1,462.18	64	100.00
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	H17.6	1,210	1,230	27,463	24,250	154	1,684.40	1,684.40	66	100.00
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	H17.5	690	730	25,997	15,334	154	1,024.52	1,024.52	51	100.00
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	H17.8	4,030	4,150	29,831	13,499	79	4,457.76	2,012.50	66	45.15
レジデンス小計				23,910	24,520				33,573.40	30,136.50	925	89.76

コア補強アセット

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況				
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)	
Ot-01	都市型中規模商業ビル	エムス原宿	東京都渋谷区	S45.1	4,760	4,997	161,227	137,670	183	1,374.86	1,374.86	100.00	
Ot-02	ドミトリタイプレジデンス	和光学生ハイム	埼玉県和光市	H2.4	520	528	24,384	22,650	183	1,684.02	1,684.02	127	100.00
コア補強アセット小計				5,280	5,525				3,058.88	3,058.88	127	100.00	

(注1) 「鑑定評価額・調査価格」の価格時点は、平成17年11月30日です。

【ご参考】第9期取得資産及び第10期以降取得予定資産を含むポートフォリオの明細

第9期取得資産

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	運用状況			稼働状況			
番号	物件名	所在地	竣工 年月			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	H5.2	1,550	1,560			2,995.59	2,995.59		100.00	

第10期以降取得予定資産

物件概要				取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	運用状況			稼働状況			
番号	物件名	所在地	竣工 年月			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
Re-A	(仮称)上石神井プロジェクト	東京都練馬区	H18.6	950	950			1,496.94		64		

【ポートフォリオサマリー(第9期取得資産及び第10期以降取得予定資産を含みます。)]

投資区分	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	21,740	22,138				25,113.61			
レジデンス	24,860	25,470				35,070.34		1,116	
コア・アセット 小計	46,600	47,608				60,183.95		1,116	
コア補強アセット 小計	5,280	5,525				3,058.88		127	
合計	51,880	53,133				63,242.83		1,243	

(注1) Of-10日総第15ビルは、平成17年12月20日より運用を開始しています。

(注2) Re-A(仮称)上石神井プロジェクトについては、平成17年9月2日付不動産売買契約において、予定建物竣工後、1階店舗部分及び住宅部分63戸中44戸について、賃貸借契約を締結したことが取得の条件と定められており、当該条件成就後に取得します。

(注3) 鑑定評価額の価格時点に関して、Of-10日総第15ビルは平成17年8月19日、Re-A(仮称)上石神井プロジェクトは平成17年7月1日です。