



クレッシェンド投資法人

(コード番号:8966)

第11期 (2007年5月期)

決算説明会資料

(2007年7月18日)



# 目次

|                          |      |  |      |
|--------------------------|------|--|------|
| <b>I. 決算ハイライト</b>        |      |  |      |
| 1. 決算ハイライト               | P.4  |  |      |
| 2. 損益計算書                 | P.5  |  |      |
| 3. 業績の推移                 | P.6  |  |      |
| 4. 貸借対照表                 | P.7  |  |      |
| 5. キャッシュ・フロー計算書          | P.8  |  |      |
| 6. 財務指標                  | P.9  |  |      |
| 7. 第11期の主な活動状況           | P.10 |  |      |
| <b>II. 第12期予想</b>        |      |  |      |
| 第12期業績予想                 | P.12 |  |      |
| (1) 第12期予想分配金            |      |  |      |
| (2) 第12期業績予想             |      |  |      |
| <b>III. 当期運用実績</b>       |      |  |      |
| 1. 第三者割当による新投資口の発行       | P.15 |  |      |
| (1) 新投資口発行要領             |      |  |      |
| (2) 発行理由及び資金使途           |      |  |      |
| (3) 第11期末投資主構成           |      |  |      |
| 2. 当期の課題への取組み            | P.18 |  |      |
| I. 内部成長                  |      |  |      |
| I - ① 稼働率の推移             |      |  |      |
| I - ② 賃料改定実績             |      |  |      |
| I - ③ レジデンスPM業務委託先の変更    |      |  |      |
| I - ④ リニューアルの実施          |      |  |      |
| II. 外部成長                 |      |  |      |
| II - ① パイプラインサポート契約等の締結  |      |  |      |
| II - ② 物件の取得・売却          |      |  |      |
| II - ③ 保有資産総額の推移         |      |  |      |
| <b>III. 財務戦略</b>         |      |  |      |
| III - ① 借入金の概要           |      |  |      |
| III - ② 有利子負債の状況         |      |  |      |
| <b>IV. 運用状況</b>          |      |  |      |
| 運用状況                     |      |  | P.30 |
| (1) 保有資産分析               |      |  |      |
| (2) 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移   |      |  |      |
| <b>V. 成長戦略</b>           |      |  |      |
| 成長戦略                     |      |  | P.33 |
| (ご参考) 期末後取得資産            |      |  |      |
| <b>VI. Appendix</b>      |      |  |      |
| 1. 保有資産の分布状況             |      |  | P.36 |
| 2. ポートフォリオ物件一覧           |      |  | P.37 |
| 3. 運用体制                  |      |  | P.39 |
| 4. 投資口価格の推移              |      |  | P.40 |
| 5. 物件別賃貸事業利益             |      |  | P.41 |
| (1) 物件別賃貸事業利益(集計)        |      |  |      |
| (2) 物件別賃貸事業利益(中規模オフィスビル) |      |  |      |
| (3) 物件別賃貸事業利益(レジデンス)     |      |  |      |
| (4) 物件別賃貸事業収益(コア補強アセット)  |      |  |      |
| 6. 期末投資主構成               |      |  | P.46 |

◆ 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。



## I 決算ハイライト

---

# 1. 決算ハイライト

## (1) 第11期の決算ハイライト

|             | 第10期   | 第11期   | 差額    | 内訳   |
|-------------|--------|--------|-------|--|
| 営業収益(百万円)   | 2,010  | 2,797  | 787   | 第10期取得物件通期稼働 +6.5百万円<br>第11期取得物件 +12.8百万円<br>既存物件収益増 +5.4百万円<br>売却益前期比差額 +762百万円 |
| 営業利益(百万円)   | 1,003  | 1,748  | 745   | 賃貸事業費用 -9.4百万円<br>販管費増 +51.1百万円<br>差引費用増 +41.7百万円                                |
| 経常利益(百万円)   | 758    | 1,485  | 726   | 営業外収益 +4.5百万円<br>営業外費用増 +23.2百万円<br>差引費用増 +18.8百万円                               |
| 当期純利益(百万円)  | 757    | 1,484  | 726   |  |
| 1口当たり分配金(円) | 12,523 | 13,659 | 1,136 | 第10期末発行済投資口数: 60,492口<br>第11期末発行済投資口数: 108,653口                                  |

## 2. 損益計算書

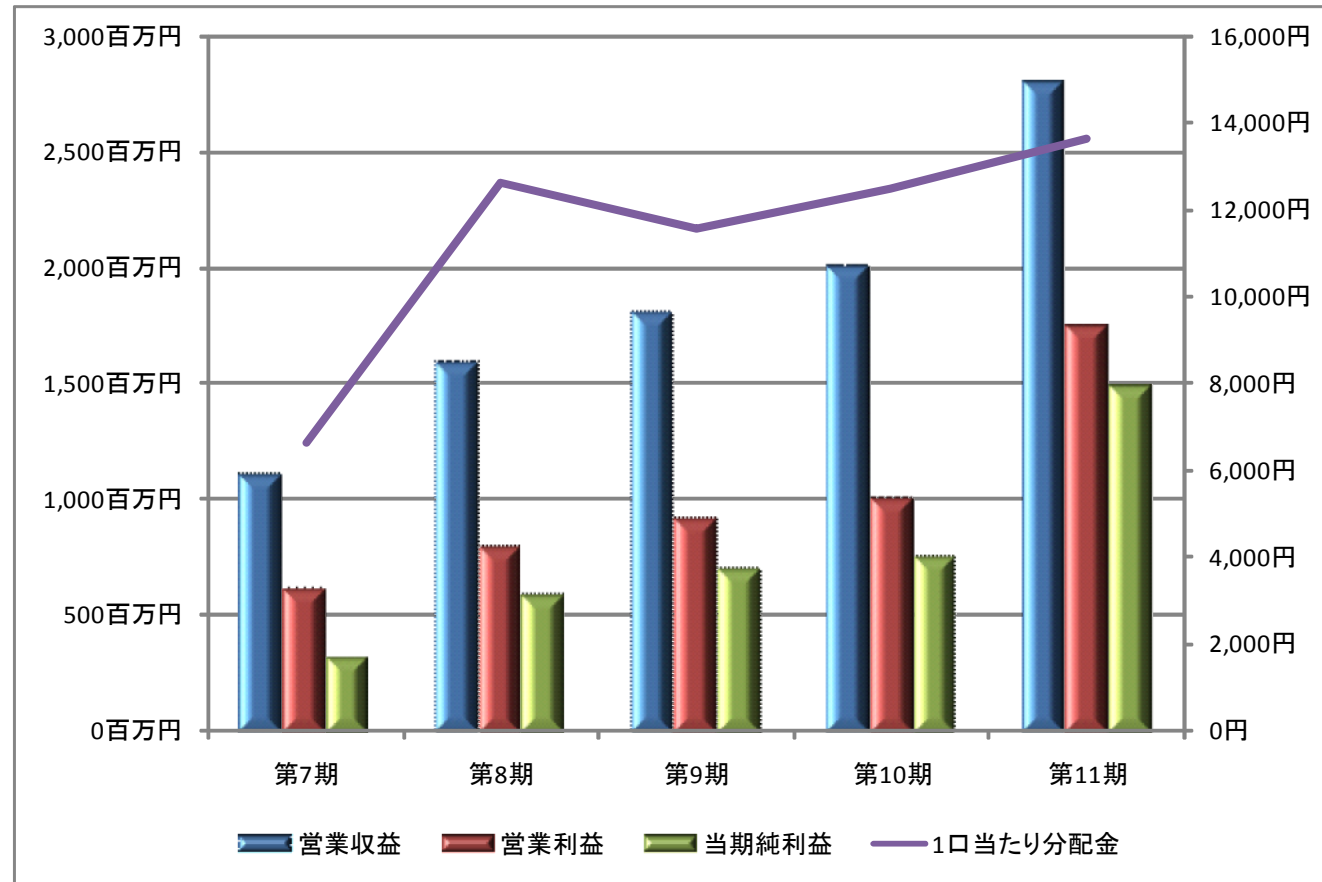
(単位:千円)

| 期 別<br>科目    | 第7期                          |            | 第8期                            |            | 第9期                            |            | 第10期                           |            | 第11期                           |            |
|--------------|------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
|              | 自 平成16年10月1日<br>至 平成17年5月31日 |            | 自 平成17年 6月 1日<br>至 平成17年11月30日 |            | 自 平成17年12月 1日<br>至 平成18年 5月31日 |            | 自 平成18年 6月 1日<br>至 平成18年11月30日 |            | 自 平成18年12月 1日<br>至 平成19年 5月31日 |            |
|              | 金額                           | 百分比<br>(%) | 金額                             | 百分比<br>(%) | 金額                             | 百分比<br>(%) | 金額                             | 百分比<br>(%) | 金額                             | 百分比<br>(%) |
| 1. 営業収益 (注1) |                              |            |                                |            |                                |            |                                |            |                                |            |
| 賃貸事業収入       | 997,773                      |            | 1,410,459                      |            | 1,616,928                      |            | 1,782,728                      |            | 1,818,634                      |            |
| その他賃貸事業収入    | 104,308                      |            | 180,410                        |            | 192,510                        |            | 183,690                        |            | 172,607                        |            |
| 受取分配金        | 4,470                        |            | —                              |            | —                              |            | —                              |            | —                              |            |
| 不動産等売却益      | —                            | 100.0      | —                              | 100.0      | —                              | 100.0      | 44,188                         | 100.0      | 806,438                        | 100.0      |
| 1,106,552    |                              | 1,590,869  |                                | 1,809,439  |                                | 2,010,607  |                                | 2,797,680  |                                |            |
| 2. 営業費用      |                              |            |                                |            |                                |            |                                |            |                                |            |
| 賃貸事業費用 (注2)  | 330,201                      |            | 544,507                        |            | 630,744                        |            | 724,529                        |            | 715,086                        |            |
| 資産運用委託報酬     | 121,642                      |            | 175,301                        |            | 193,954                        |            | 205,600                        |            | 253,183                        |            |
| 資産保管委託報酬     | 960                          |            | 6,547                          |            | 10,836                         |            | 13,619                         |            | 14,173                         |            |
| 一般事務委託報酬     | 7,992                        |            | 13,651                         |            | 16,520                         |            | 19,366                         |            | 21,546                         |            |
| 役員報酬         | 1,840                        |            | 1,800                          |            | 1,800                          |            | 1,872                          |            | 1,872                          |            |
| 会計監査人報酬      | 550                          |            | 6,000                          |            | 6,000                          |            | 6,000                          |            | 6,000                          |            |
| その他営業費用      | 26,703                       | 44.3       | 49,070                         | 50.1       | 34,244                         | 49.4       | 36,412                         | 50.1       | 37,281                         | 37.5       |
| 489,889      |                              | 796,877    |                                | 894,102    |                                | 1,007,399  |                                | 1,049,142  |                                |            |
| 616,662      | 55.7                         | 793,992    | 49.9                           | 915,337    | 50.6                           | 1,003,207  | 49.9                           | 1,748,537  | 62.5                           |            |
| 3. 営業外収益     |                              |            |                                |            |                                |            |                                |            |                                |            |
| 受取利息         | 3                            |            | 5                              |            | 0                              |            | 7                              |            | 49                             |            |
| その他営業外収益     | 20                           | 0.0        | 1,270                          | 0.1        | 463                            | 0.0        | 1,432                          | 0.1        | 5,916                          | 0.2        |
| 23           |                              | 1,275      |                                | 464        |                                | 1,439      |                                | 5,966      |                                |            |
| 4. 営業外費用     |                              |            |                                |            |                                |            |                                |            |                                |            |
| 支払利息         | 128,813                      |            | 155,497                        |            | 160,543                        |            | 205,731                        |            | 217,658                        |            |
| 融資関連費用       | 88,593                       |            | 21,868                         |            | 33,678                         |            | 37,284                         |            | 48,129                         |            |
| 新投資口発行費      | 38,410                       |            | 23,139                         |            | 17,754                         |            | —                              |            | —                              |            |
| 投資口公開関連費用    | 35,237                       |            | —                              |            | —                              |            | —                              |            | —                              |            |
| 創業費償却        | 1,698                        |            | 1,698                          |            | 1,698                          |            | 1,698                          |            | —                              |            |
| その他営業外費用     | —                            | 26.5       | —                              | 12.7       | 1,178                          | 11.9       | 1,394                          | 12.2       | 3,600                          | 9.6        |
| 292,753      |                              | 202,203    |                                | 214,853    |                                | 246,110    |                                | 269,387    |                                |            |
| 323,932      | 29.3                         | 593,064    | 37.3                           | 700,948    | 38.7                           | 758,536    | 37.7                           | 1,485,115  | 53.1                           |            |
| 経常利益         | 323,932                      | 29.3       | 593,064                        | 37.3       | 700,948                        | 38.7       | 758,536                        | 37.7       | 1,485,115                      | 53.1       |
| 税引前当期純利益     | 323,932                      | 29.3       | 593,064                        | 37.3       | 700,948                        | 38.7       | 758,536                        | 37.7       | 1,485,115                      | 53.1       |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,095                        |            | 1,006                          |            | 996                            |            | 997                            |            | 1,008                          |            |
| 法人税等調整額      | △ 14                         | 0.1        | △ 5                            | 0.1        | 0                              | 0.1        | 0                              | 0.0        | 0                              | 0.0        |
| 1,081        |                              | 1,000      |                                | 996        |                                | 997        |                                | 1,007      |                                |            |
| 当期純利益        | 322,851                      | 29.2       | 592,064                        | 37.2       | 699,951                        | 38.7       | 757,539                        | 37.7       | 1,484,107                      | 53.0       |
| 前期繰越利益       | △ 12,137                     |            | 14                             |            | 19                             |            | 18                             |            | 16                             |            |
| 当期未処分利益      | 310,713                      |            | 592,078                        |            | 699,971                        |            | 757,557                        |            | 1,484,124                      |            |

(注1) 運用日数 第7期:201日 第8期:183日 第9期:182日 第10期:183日 第11期:182日

(注2) うち減価償却費 第7期:161,905千円 第8期:238,331千円 第9期:290,735千円 第10期:310,815千円 第11期:315,902千円

### 3. 業績の推移



|          | 第7期      | 第8期      | 第9期      | 第10期     | 第11期     |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 営業収益     | 1,106百万円 | 1,590百万円 | 1,809百万円 | 2,010百万円 | 2,797百万円 |
| 営業利益     | 616百万円   | 793百万円   | 915百万円   | 1,003百万円 | 1,748百万円 |
| 当期純利益    | 322百万円   | 592百万円   | 699百万円   | 757百万円   | 1,484百万円 |
| 1口当たり分配金 | 6,640円   | 12,653円  | 11,571円  | 12,523円  | 13,659円  |

# 4. 貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

| 期別<br>科目        | 第10期<br>平成18年11月30日現在 |            | 第11期<br>平成19年5月31日現在 |            | 増減          |            |
|-----------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|-------------|------------|
|                 | 金額                    | 構成比<br>(%) | 金額                   | 構成比<br>(%) | 金額          | 前期比<br>(%) |
|                 |                       |            |                      |            |             |            |
| (資産の部)          |                       |            |                      |            |             |            |
| I 流動資産          |                       |            |                      |            |             |            |
| 現金及び預金          | 1,397,362             |            | 4,616,399            |            | 3,219,037   |            |
| 信託現金及び信託預金 (注1) | 3,713,985             |            | 3,700,975            |            | △ 13,010    |            |
| 営業未収入金          | 51,820                |            | 35,725               |            | △ 16,095    |            |
| 未収消費税等          | 0                     |            | 228,711              |            | 228,711     |            |
| 前払費用            | 78,484                |            | 120,979              |            | 42,494      |            |
| 繰延税金資産          | 19                    |            | 20                   |            | 0           |            |
| その他の流動資産        | 213                   |            | 755                  |            | 542         |            |
| 流動資産合計          | 5,241,886             | 8.5        | 8,703,567            | 8.5        | 3,461,680   | 66.0       |
| II 固定資産         |                       |            |                      |            |             |            |
| 1. 有形固定資産 (注2)  |                       |            |                      |            |             |            |
| 建物              | 3,089,585             |            | 13,546,055           |            | 10,456,470  |            |
| 構築物             | 21,986                |            | 61,361               |            | 39,375      |            |
| 機械及び装置          | 59,398                |            | 224,226              |            | 164,827     |            |
| 工具器具備品          | 23,191                |            | 21,114               |            | △ 2,077     |            |
| 土地              | 4,656,227             |            | 34,219,492           |            | 29,563,264  |            |
| 信託建物            | 13,899,022            |            | 12,419,802           |            | △ 1,479,219 |            |
| 信託構築物           | 91,033                |            | 81,518               |            | △ 9,515     |            |
| 信託機械及び装置        | 106,879               |            | 102,151              |            | △ 4,728     |            |
| 信託工具器具備品        | 16,754                |            | 17,243               |            | 488         |            |
| 信託土地            | 33,827,390            |            | 31,534,867           |            | △ 2,292,522 |            |
| 有形固定資産合計        | 55,791,470            | 90.0       | 92,227,833           | 90.5       | 36,436,363  | 65.3       |
| 2. 無形固定資産       |                       |            |                      |            |             |            |
| 信託借地権           | 843,410               |            | 843,410              |            | 0           |            |
| その他の無形固定資産      | 770                   |            | 675                  |            | △ 94        |            |
| 無形固定資産合計        | 844,180               | 1.4        | 844,085              | 0.8        | △ 94        | 0.0        |
| 3. 投資その他の資産     |                       |            |                      |            |             |            |
| 差入保証金           | 10,000                |            | 10,000               |            | 0           |            |
| 長期前払費用          | 118,871               |            | 85,210               |            | △ 33,660    |            |
| 繰延税金資産          | —                     |            | 5,934                |            | 5,934       |            |
| その他の投資その他の資産    | —                     |            | 987                  |            | 987         |            |
| 投資その他の資産合計      | 128,871               | 0.2        | 102,131              | 0.1        | △ 26,739    | △ 20.7     |
| 固定資産合計          | 56,764,522            | 91.5       | 93,174,051           | 91.4       | 36,409,529  | 64.1       |
| III 繰延資産        |                       |            |                      |            |             |            |
| 投資口交付費          | —                     |            | 49,654               |            | 49,654      |            |
| 繰延資産合計          | —                     | 0.0        | 49,654               | 0.0        | 49,654      | —          |
| 資産合計            | 62,006,408            | 100.0      | 101,927,272          | 100.0      | 39,920,864  | 64.4       |

(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10期: 1,542,130千円 第11期: 1,466,280千円

(注2) 保有物件数  
第10期35物件 第11期43物件

(注3) 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10期: 995,916千円 第11期: 1,197,916千円

■ 負債及び純資産の部

(単位:千円)

| 期別<br>科目      | 第10期<br>平成18年11月30日現在 |            | 第11期<br>平成19年5月31日現在 |            | 増減          |            |
|---------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|-------------|------------|
|               | 金額                    | 構成比<br>(%) | 金額                   | 構成比<br>(%) | 金額          | 前期比<br>(%) |
|               |                       |            |                      |            |             |            |
| (負債の部)        |                       |            |                      |            |             |            |
| I 流動負債        |                       |            |                      |            |             |            |
| 営業未払金         | 76,660                |            | 83,818               |            | 7,158       |            |
| 短期借入金         | 12,678,400            |            | 23,899,000           |            | 11,220,600  |            |
| 一年以内返済予定長期借入金 | —                     |            | 5,582,000            |            | 5,582,000   |            |
| 未払費用          | 397,304               |            | 822,082              |            | 424,777     |            |
| 未払法人税等        | 996                   |            | 998                  |            | 2           |            |
| 未払消費税等        | 31,640                |            | —                    |            | △ 31,640    |            |
| 前受金           | 288,735               |            | 497,241              |            | 208,505     |            |
| その他の流動負債      | 5,589                 |            | 12,072               |            | 6,483       |            |
| 流動負債合計        | 13,479,326            | 21.7       | 30,897,213           | 30.3       | 17,417,887  | 129.2      |
| II 固定負債       |                       |            |                      |            |             |            |
| 長期借入金         | 17,651,000            |            | 10,382,000           |            | △ 7,269,000 |            |
| 預り敷金保証金       | 164,893               |            | 1,279,413            |            | 1,114,520   |            |
| 信託預り敷金保証金     | 1,542,130             |            | 1,466,280            |            | △ 75,849    |            |
| デリバティブ債務      | 22,666                |            | 15,065               |            | △ 7,601     |            |
| 固定負債合計        | 19,380,690            | 31.4       | 13,142,759           | 12.9       | △ 6,237,930 | △ 32.2     |
| 負債合計          | 32,860,017            | 53.0       | 44,039,973           | 43.2       | 11,179,956  | 34.0       |
| (純資産の部)       |                       |            |                      |            |             |            |
| I 投資主資本       |                       |            |                      |            |             |            |
| 1 出資総額 (注1)   | 28,411,500            | 45.8       | 56,412,305           | 55.4       | 28,000,805  | 98.6       |
| 2 剰余金         |                       |            |                      |            |             |            |
| 当期末処分利益       | 757,557               | 1.1        | 1,484,124            | 1.5        | 726,566     | 95.9       |
| 投資主資本合計       | 29,169,058            | 46.9       | 57,896,430           | 56.8       | 28,727,372  | 98.5       |
| II 評価・換算差額等   |                       |            |                      |            |             |            |
| 1 繰延ヘッジ損益     | △ 22,666              | 0.0        | △ 9,131              | 0.0        | 13,535      | △ 59.7     |
| 評価・換算差額等合計    | △ 22,666              | 0.0        | △ 9,131              | 0.0        | 13,535      | △ 59.7     |
| 純資産合計 (注2)    | 29,146,391            | 47.0       | 57,887,299           | 56.8       | 28,740,907  | 98.6       |
| 負債・純資産合計      | 62,006,408            | 100.0      | 101,927,272          | 100.0      | 39,920,864  | 64.4       |

(注1) 投資口数

第10期60,492口 第11期108,653口

(注2) 投資口1口当たり純資産額

第10期481,822円 第11期532,772円

# 5. キャッシュ・フロー計算書

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| 科 目                    | 第11期          |               |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | 自 平成18年12月 1日 | 至 平成19年 5月31日 |
|                        |               |               |
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー     |               |               |
| 税引前当期純利益               |               | 1,485,115     |
| 減価償却費                  |               | 315,902       |
| その他                    |               | 3,960,659     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー       |               | 5,761,677     |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー    |               |               |
| 有形固定資産の取得による支出         |               | △ 40,284,086  |
| 信託有形固定資産の取得による支出       |               | △ 66,094      |
| その他                    |               | 1,114,520     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー       |               | △ 39,235,660  |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー   |               |               |
| 短期借入金の純増減額             |               | 11,220,600    |
| 長期借入金の返済による支出          |               | △ 1,687,000   |
| 投資口の発行による収入            |               | 27,979,117    |
| 分配金の支払額                |               | △ 756,857     |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー       |               | 36,755,860    |
| IV 現金及び現金同等物の増加額       |               | 3,281,877     |
| V 現金及び現金同等物の期首残高       |               | 3,569,217     |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注1) |               | 6,851,094     |

(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      | 4,616,399   |
| 信託現金及び信託預金  | 3,700,975   |
| 信託預り敷金保証金対応 |             |
| 信託預金 (注2)   | △ 1,466,280 |
| 現金及び現金同等物   | 6,851,094   |

(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       | 第11期          |               |
|-----------|---------------|---------------|
|           | 自 平成18年12月 1日 | 至 平成19年 5月31日 |
|           |               |               |
| 当期未処分利益   |               | 1,484,124,626 |
| 分配金の額 (注) |               | 1,484,091,327 |
| 次期繰越利益    |               | 33,299        |

(注) 発行済投資口数 108,653口 1口当たり分配金 13,659円



# 6. 財務指標

## (1) 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11期 | 62,006,408 | 101,927,272 | 81,966,840 | 1,485,115 | 1.8% | 3.6% |
| 第10期 | 60,061,880 | 62,006,408  | 61,034,144 | 758,536   | 1.2% | 2.5% |
| 第9期  | 54,356,358 | 60,061,880  | 57,209,119 | 700,948   | 1.2% | 2.5% |
| 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11期:182日 第10期:183日 第9期:182日 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。

### ■ NOI

(単位:千円)

|      | 賃貸事業収益    | 賃貸事業費用  | 減価償却費   | NOI       |
|------|-----------|---------|---------|-----------|
| 第11期 | 1,991,241 | 715,086 | 315,902 | 1,592,057 |
| 第10期 | 1,966,418 | 724,529 | 310,815 | 1,552,704 |
| 第9期  | 1,809,439 | 630,744 | 290,735 | 1,469,430 |
| 第8期  | 1,590,869 | 544,507 | 238,331 | 1,284,693 |
| 第7期  | 1,102,081 | 330,201 | 161,905 | 933,786   |

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11期 | 29,146,391 | 57,887,299 | 43,516,845 | 1,484,107 | 3.4% | 6.8% |
| 第10期 | 29,099,848 | 29,146,391 | 29,123,120 | 757,539   | 2.6% | 5.2% |
| 第9期  | 22,362,558 | 29,099,848 | 25,731,203 | 699,951   | 2.7% | 5.5% |
| 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11期:182日 第10期:183日 第9期:182日 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。

### ■ FFO及び修正FFO

(単位:千円)

|      | 当期純利益     | 減価償却費   | FFO       | 資本的支出  | 修正FFO     |
|------|-----------|---------|-----------|--------|-----------|
| 第11期 | 1,484,107 | 315,902 | 1,800,010 | 80,112 | 1,719,898 |
| 第10期 | 757,539   | 310,815 | 1,068,355 | 40,277 | 1,028,077 |
| 第9期  | 699,951   | 290,735 | 990,687   | 45,674 | 945,013   |
| 第8期  | 592,064   | 238,331 | 830,395   | 57,625 | 772,770   |
| 第7期  | 322,851   | 161,905 | 484,757   | 32,746 | 452,011   |

FFO=当期純利益+減価償却費 修正FFO=FFO-資本的支出

### ■ 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11期 | 57,887,299 | 101,927,272 | 56.8%    |
| 第10期 | 29,146,391 | 62,006,408  | 47.0%    |
| 第9期  | 29,099,848 | 60,061,880  | 48.4%    |
| 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

### ■ LTV

(単位:千円)

|      | 期末有利子負債    | 期末総資産       | LTV   |
|------|------------|-------------|-------|
| 第11期 | 39,863,000 | 101,927,272 | 39.1% |
| 第10期 | 30,329,400 | 62,006,408  | 48.9% |
| 第9期  | 28,570,000 | 60,061,880  | 47.6% |
| 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

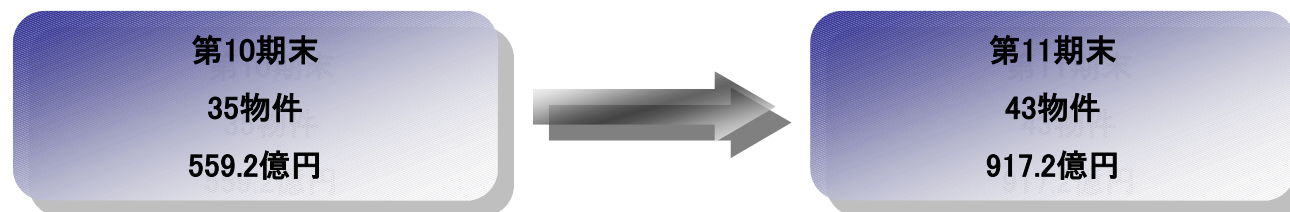
# 7. 第11期の主な活動状況

## ① 内部成長

- 稼働率の維持向上 期中月末平均稼働率97.12%（前期実績97.09%）
- 前期に引き続き、将来的な金利上昇等の費用負担増に備え、テナント賃料の増額改定に注力  
当期末時点における中規模オフィスビル全賃貸可能面積の9.97%のテナントについて賃料改定の賃貸借を開始、又は契約を締結。
- レジデンス1物件について、平成18年12月20日付でPM委託先を変更  
PM業務の効率を上げつつ、経済的効果の向上を図る。
- リニューアル工事の実施  
設備リニューアル工事等を行うことにより、テナント満足度を向上させ、収益向上を図る。

## ② 外部成長

- モルガン・スタンレー・グループ等との協働により、物件取得機会の拡大を目指す。
- 12物件取得 Of-12 八丁堀SFビル(30.60億円)、Re-25 グレンパーク銀座EAST(59.40億円)他、計394.50億円
- 4物件売却 Of-02 紀文第一ビル(13.40億円)、Re-01 DJR北新宿(6.20億円)他、計44.44億円(売却価格)





## Ⅱ 第12期予想

# 第12期業績予想

## (1) 第12期予想分配金

1口当たり予想分配金 : 13,761円

( ■ 第11期実績:13,659円 ■ 第11期比: +102円 )

### 【前提条件の概要】

- ポートフォリオ  
第11期末保有の43物件、第12期取得済の5物件及び譲渡予定の3物件を勘案し、第12期末保有物件数45物件の運用を前提としています。
- 投資口  
第11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、93.7%を前提としています。

(注)第12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。

## (2) 第12期業績予想

(単位:百万円)

|               | 第11期実績<br>(平成19年5月期) | 第12期予想<br>(平成19年11月期) | 対11期増減 | 主な差額要因  |  |
|---------------|----------------------|-----------------------|--------|---|--|
| 営業損益          | 賃貸事業収入               | 1,818                 | 2,695  | 877   | 増加要因:新規取得(11期12物件 12期5物件) 1,149 既存物件 14<br>減少要因:譲渡(11期4物件 12期3物件) ▲218 |
|               | その他賃貸事業収入            | 172                   | 241    | 69  |  |
|               | 不動産等売却益              | 806                   | 498    | ▲ 308   | 11期4物件譲渡 12期3物件譲渡  |
|               | 営業収益計                | 2,797                 | 3,434  | 637   |  |
|               | 賃貸事業費用               | 715                   | 1,068  | 353   | 増加要因:新規取得物件費用増 412 既存物件費用増 36<br>減少要因:譲渡物件費用減 ▲95                      |
|               | (うち減価償却費)            | (315)                 | (499)  | (184)   |  |
|               | 販管費                  | 334                   | 448    | 114   |  |
|               | 営業費用計                | 1,049                 | 1,516  | 467   |  |
| 営業利益          | 1,748                | 1,918                 | 170    | 増加要因:新規取得物件寄与 737<br>減少要因:物件譲渡による減益 ▲123 売却益減 ▲308<br>既存物件減益 ▲22 販管費増▲114 |  |
| 営業外収益         | 5                    | 2                     | ▲ 3    |   |  |
| 営業外損益         | 支払利息                 | 217                   | 322    | 105   |  |
|               | その他営業外費用             | 51                    | 102    | 51  |  |
|               | 営業外費用計               | 269                   | 424    | 155   |  |
|               | 経常利益                 | 1,485                 | 1,496  | 11  |  |
|               | 当期純利益                | 1,484                 | 1,495  | 11  |  |
| 期末発行済み投資口数    | 108,653              | 108,653               |        |   |  |
| 投資口1口当り分配金(円) | 13,659               | 13,761                | 102    |   |  |

(注)第12期業績予想は、前頁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。



## Ⅲ 当期運用実績

# 1. 第三者割当による新投資口の発行

## (1) 新投資口発行要領

### ① オファリングの概要

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| 発行新投資口数(第三者割当) | 48,161口                              |
| 発行価額           | 1口当たり金581,400円                       |
| 発行価額の算定根拠      | 平成19年5月18日における投資証券の普通取引の終値に0.9を乗じた価格 |
| 発行価額の総額        | 28,000,805,400円                      |
| 発行日            | 平成19年5月29日                           |

### ② 割当先及び投資口数

| 割当先の氏名又は名称                                  | 払込金額            | 割当口数    |
|---|-----------------|---------|
| MSREFVIRiver Five, Limited                  | 12,000,096,000円 | 20,640口 |
| MSREF River Six, Limited 日本支店               | 4,500,036,000円  | 7,740口  |
| 合同会社エスト・ワン                                  | 2,500,601,400円  | 4,301口  |
| 合同会社ラヴィータ・ワン                                | 2,500,601,400円  | 4,301口  |
| 株式会社RAM TWO                                 | 2,500,601,400円  | 4,301口  |
| D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd. | 1,500,012,000円  | 2,580口  |
| 東洋プロパティ株式会社                                 | 1,149,427,800円  | 1,977口  |
| トータルハウジング株式会社                               | 1,000,008,000円  | 1,720口  |
| 東洋ビルメンテナンス株式会社                              | 300,002,400円    | 516口    |
| BMS株式会社                                     | 49,419,000円     | 85口     |

### ③ 発行済投資口数の増加

|            |          |
|------------|----------|
| 従前発行済投資口総数 | 60,492口  |
| 増加投資口数     | 48,161口  |
| 現在発行済投資口総数 | 108,653口 |

## (2) 発行理由及び資金使途

### ① 発行理由

#### モルガン・スタンレー・グループ

■ 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンとのパイプラインサポート契約の締結(後記参照)

#### その他の割当先

■ 東洋プロパティ株式会社との間で情報提供に関する覚書の締結(後記参照)

新投資口割当先及びその関係者が保有・運用又は仲介する資産の売却情報の收受を図る

不動産関連資産取得機会の拡大

運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保

### ② 資金使途

新投資口発行に伴う手取金(28,000,805,400円)につきましては、後記11物件の取得資産の取得資金の一部に充当しました。



### (3) 第11期末投資主構成

(平成19年5月31日現在)

#### 投資主数ベース(4,376人)



#### 投資口数ベース(108,653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。

## 2. 当期の課題への取組み

### I. 内部成長

- 稼働率の維持向上、賃料改定の継続的实施等による保有資産の質の向上。

### II. 外部成長

- 資産規模の拡大による収益向上及びリスク分散。

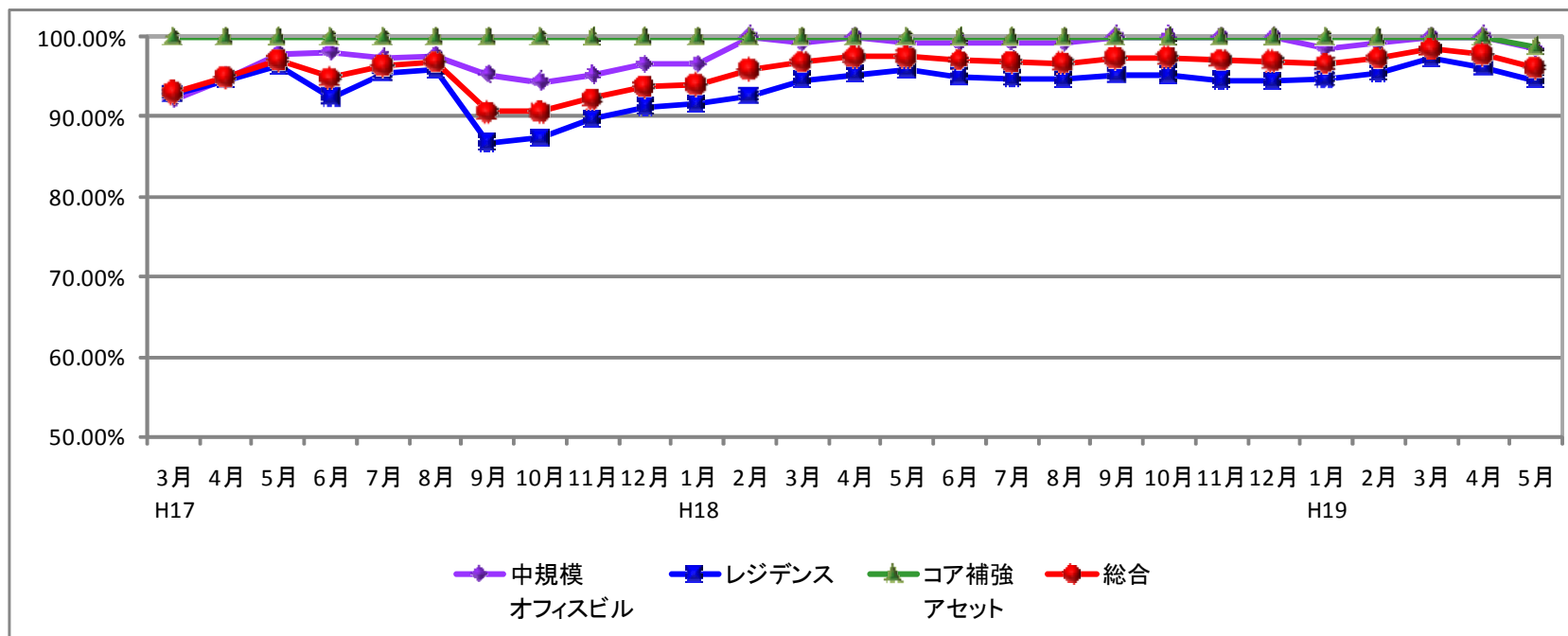
### III. 財務戦略

- 金利上昇に備えた借入金の見直し。

# I. 内部成長

## I-① 稼働率の推移

(平成17年3月31日～平成19年5月31日)



| 投資区分          | 2005年     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |           |         | 2006年   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |           |         | 2007年   |        |        |  |  |
|---------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|--------|--------|--|--|
|               | 3月<br>H17 | 4月      | 5月      | 6月      | 7月      | 8月      | 9月      | 10月     | 11月     | 12月     | 1月<br>H18 | 2月      | 3月      | 4月      | 5月      | 6月      | 7月      | 8月      | 9月      | 10月     | 11月     | 12月     | 1月<br>H19 | 2月      | 3月      | 4月     | 5月     |  |  |
| 中規模<br>オフィスビル | 92.26%    | 94.83%  | 97.91%  | 98.12%  | 97.39%  | 97.64%  | 95.31%  | 94.34%  | 95.19%  | 96.62%  | 100.00%   | 99.22%  | 100.00% | 99.32%  | 99.32%  | 99.32%  | 99.22%  | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 98.48%  | 99.22%    | 100.00% | 100.00% | 98.44% |        |  |  |
| レジデンス         | 92.81%    | 94.54%  | 96.32%  | 92.47%  | 95.37%  | 95.87%  | 86.75%  | 87.30%  | 89.76%  | 91.26%  | 91.57%    | 92.58%  | 94.55%  | 95.23%  | 95.93%  | 95.09%  | 94.83%  | 94.64%  | 95.16%  | 95.34%  | 94.58%  | 94.49%  | 94.81%    | 95.55%  | 97.25%  | 96.08% | 94.54% |  |  |
| コア補強<br>アセット  | 100.00%   | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00%   | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00%   | 100.00% | 100.00% | 98.82% |        |  |  |
| 総合            | 93.12%    | 95.04%  | 97.17%  | 94.94%  | 96.41%  | 96.82%  | 90.66%  | 90.61%  | 92.34%  | 93.87%  | 94.04%    | 95.96%  | 96.78%  | 97.47%  | 97.56%  | 97.04%  | 96.90%  | 96.75%  | 97.35%  | 97.45%  | 97.03%  | 96.99%  | 96.54%    | 97.25%  | 98.47%  | 97.82% | 96.14% |  |  |

## I - ② 賃料改定実績

### ① 中規模オフィスビル テナント賃料改定実績

| 期別                              | 改定区分            | 物件名                  | 賃貸面積ベース                 |           | 月額賃料ベース    |          | 改定による各期収入の増減額 |             |             |             |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------|------------|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|                                 |                 |                      | m <sup>2</sup>          | 坪         | 増減金額       | 増減率      | 9期増減          | 10期増減       | 11期増減       | 12期以降増減     |
| 9期                              | 新規入居            | Of-03第百生命新宿ビル        | 215.47m <sup>2</sup>    | 65.18坪    | △ 32,590円  | △ 3.03%  | △ 195,540円    | △ 195,540円  | △ 195,540円  | △ 195,540円  |
|                                 | 新規入居            | Of-04恵比寿スクエア         | 847.71m <sup>2</sup>    | 256.43坪   | 769,290円   | 13.64%   | 2,417,769円    | 4,615,740円  | 4,615,740円  | 4,615,740円  |
|                                 | 新規入居            | Of-05水天宮平和ビル         | 217.55m <sup>2</sup>    | 65.80坪    | 65,500円    | 6.34%    | 67,683円       | 393,000円    | 393,000円    | 393,000円    |
|                                 | 新規入居            | Of-09グレイスビル泉岳寺前      | 234.25m <sup>2</sup>    | 70.86坪    | 141,720円   | 16.67%   | 137,148円      | 850,320円    | 850,320円    | 850,320円    |
|                                 |                 | 9期小計                 | 1,514.98m <sup>2</sup>  | 458.27坪   | 943,920円   |          | 2,427,060円    | 5,663,520円  | 5,663,520円  | 5,663,520円  |
| 10期                             | 新規入居            | Of-02紀文第一ビル(注1)      | 193.93m <sup>2</sup>    | 58.66坪    | △ 146,650円 | △ 12.82% | -             | △ 515,640円  | △ 879,900円  | -           |
|                                 | 新規入居            | Of-04恵比寿スクエア         | 932.16m <sup>2</sup>    | 281.97坪   | 2,255,760円 | 40.00%   | -             | 9,386,872円  | 13,534,560円 | 13,534,560円 |
|                                 | 新規入居            | Of-01朝日生命五反田ビル       | 187.95m <sup>2</sup>    | 56.85坪    | 28,425円    | 3.03%    | -             | 97,195円     | 170,550円    | 170,550円    |
|                                 | 新規入居            | Of-07浜松町SSビル         | 203.94m <sup>2</sup>    | 61.69坪    | 154,225円   | 15.63%   | -             | 278,600円    | 925,350円    | 925,350円    |
|                                 | 新規入居            | Of-05水天宮平和ビル         | 217.55m <sup>2</sup>    | 65.80坪    | △ 132,310円 | △ 10.58% | -             | △ 299,903円  | △ 793,860円  | △ 793,860円  |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-04恵比寿スクエア         | 847.71m <sup>2</sup>    | 256.43坪   | 769,290円   | 15.00%   | -             | 3,846,450円  | 4,615,740円  | 4,615,740円  |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-04恵比寿スクエア         | 1,100.94m <sup>2</sup>  | 333.02坪   | 863,205円   | 11.76%   | -             | 1,726,410円  | 5,179,230円  | 5,179,230円  |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-07浜松町SSビル         | 203.94m <sup>2</sup>    | 61.69坪    | 61,690円    | 6.67%    | -             | 123,380円    | 370,140円    | 370,140円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-01朝日生命五反田ビル       | 65.71m <sup>2</sup>     | 19.88坪    | 39,760円    | 14.29%   | -             | 15,904円     | 238,560円    | 238,560円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-01朝日生命五反田ビル       | 62.77m <sup>2</sup>     | 18.98坪    | 37,960円    | 13.33%   | -             | 75,920円     | 227,760円    | 227,760円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-07浜松町SSビル         | 203.94m <sup>2</sup>    | 61.69坪    | 123,358円   | 13.33%   | -             | 246,716円    | 740,148円    | 740,148円    |
| 継続賃料改定                          | Of-11日本橋第一ビル    | 181.52m <sup>2</sup> | 54.90坪                  | 27,455円   | 3.70%      | -        | 20,134円       | 164,730円    | 164,730円    |             |
|                                 |                 | 10期小計                | 4,402.06m <sup>2</sup>  | 1,331.56坪 | 4,082,168円 |          | -             | 15,002,038円 | 24,493,008円 | 25,372,908円 |
| 11期                             | 新規入居            | Of-07浜松町SSビル         | 203.94m <sup>2</sup>    | 61.69坪    | 185,070円   | 19.35%   | -             | -           | 555,210円    | 1,110,420円  |
|                                 | 新規入居            | Of-03第百生命新宿ビル        | 19.83m <sup>2</sup>     | 6.00坪     | 30,000円    | 50.00%   | -             | -           | 88,065円     | 180,000円    |
|                                 | 新規入居            | Of-03第百生命新宿ビル        | 223.31m <sup>2</sup>    | 67.55坪    | 6,755円     | 0.53%    | -             | -           | 13,510円     | 40,530円     |
|                                 | 新規入居            | Of-05水天宮平和ビル         | 217.55m <sup>2</sup>    | 65.80坪    | 74,630円    | 6.93%    | -             | -           | 111,945円    | 447,780円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-01朝日生命五反田ビル       | 59.44m <sup>2</sup>     | 17.98坪    | 53,940円    | 21.43%   | -             | -           | 161,820円    | 323,640円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-07浜松町SSビル         | 203.94m <sup>2</sup>    | 61.69坪    | 30,845円    | 3.13%    | -             | -           | 154,225円    | 185,070円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-08国際溜池ビル          | 532.02m <sup>2</sup>    | 160.93坪   | 358,993円   | 12.55%   | -             | -           | 1,076,979円  | 2,153,958円  |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-07浜松町SSビル         | 203.94m <sup>2</sup>    | 61.69坪    | 76,496円    | 8.40%    | -             | -           | 152,992円    | 458,976円    |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-08国際溜池ビル          | 324.39m <sup>2</sup>    | 98.13坪    | 98,131円    | 5.56%    | -             | -           | 490,655円    | 588,786円    |
| 継続賃料改定                          | Of-02紀文第一ビル(注1) | 55.86m <sup>2</sup>  | 16.90坪                  | 16,900円   | 6.67%      | -        | -             | 26,477円     | -           |             |
|                                 |                 | 11期小計                | 2,044.22m <sup>2</sup>  | 618.36坪   | 931,760円   |          | -             | -           | 2,831,878円  | 5,489,160円  |
| 12期                             | 新規入居            | Of-04恵比寿スクエア         | 847.71m <sup>2</sup>    | 256.43坪   | 1,795,010円 | 30.43%   | -             | -           | -           | 10,770,060円 |
|                                 | 継続賃料改定          | Of-07浜松町SSビル         | 190.80m <sup>2</sup>    | 57.71坪    | 86,565円    | 9.68%    | -             | -           | -           | 519,390円    |
|                                 |                 | 12期小計                | 1,038.51m <sup>2</sup>  | 314.14坪   | 1,881,575円 |          | -             | -           | -           | 11,289,450円 |
|                                 |                 | 11期・12期小計(A)         | 3,082.73m <sup>2</sup>  | 932.50坪   | 2,813,335円 |          | -             | -           | -           | 16,778,610円 |
|                                 |                 | 合計(B)                | 8,999.77m <sup>2</sup>  | 2,722.33坪 | 7,839,423円 |          | 2,427,060円    | 20,665,558円 | 32,988,406円 | 47,815,038円 |
| H19.5.31現在 中規模オフィスビル賃貸可能面積合計(C) |                 |                      | 30,915.30m <sup>2</sup> | 9,351.87坪 |            |          |               |             |             |             |
| 11期・12期改定面積割合(A)／(C)            |                 |                      |                         |           | 9.97%      |          |               |             |             |             |
| 合計改定面積割合(B)／(C)                 |                 |                      |                         |           | 29.11%     |          |               |             |             |             |

(注1) Of-02紀文第一ビルは平成19年5月31日付で譲渡済です。

(注2) 平成17年12月1日から平成19年5月31日までの賃貸開始及び契約締結済テナントを対象としています。

## ② レジデンス テナント賃料改定実績

|                            | 住戸数ベース |               |        |               |        |               |           |               | 賃料ベース     |           |           |            |            |              |            |              |
|----------------------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                            | 9期実績   |               | 10期実績  |               | 11期実績  |               | 9~11期実績合計 |               | 9期実績      |           | 10期実績     |            | 11期実績      |              | 9~11期実績合計  |              |
|                            | 住戸数    | 対全賃貸可能住戸数(注1) | 住戸数    | 対全賃貸可能住戸数(注1) | 住戸数    | 対全賃貸可能住戸数(注1) | 住戸数       | 対全賃貸可能住戸数(注1) | 月額増減      | 6ヶ月換算     | 月額増減      | 6ヶ月換算      | 月額増減       | 6ヶ月換算        | 月額増減       | 6ヶ月換算        |
| H19.5.31現在<br>全賃貸可能住戸数(注1) | 1,141戸 |               | 1,141戸 |               | 1,141戸 |               | 1,141戸    |               |           |           |           |            |            |              |            |              |
| 賃上げ改定                      | 22戸    | 1.93%         | 28戸    | 2.45%         | 43戸    | 3.77%         | 93戸       | 8.15%         | 47,400円   | 284,400円  | 106,350円  | 638,100円   | 245,350円   | 1,472,100円   | 399,100円   | 2,394,600円   |
| 賃下げ改定                      | 4戸     | 0.35%         | 4戸     | 0.35%         | 11戸    | 0.96%         | 19戸       | 1.67%         | △ 14,750円 | △ 88,500円 | △ 74,500円 | △ 447,000円 | △ 217,000円 | △ 1,302,000円 | △ 306,250円 | △ 1,837,500円 |
| 改定合計                       | 26戸    | 2.28%         | 32戸    | 2.80%         | 54戸    | 4.73%         | 112戸      | 9.82%         | 32,650円   | 195,900円  | 31,850円   | 191,100円   | 28,350円    | 170,100円     | 92,850円    | 557,100円     |

(注1) 全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸戸数1,453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はない賃貸可能戸数(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。

(注2) 平成17年12月1日から平成19年5月31日までの賃貸開始テナントを対象としています。

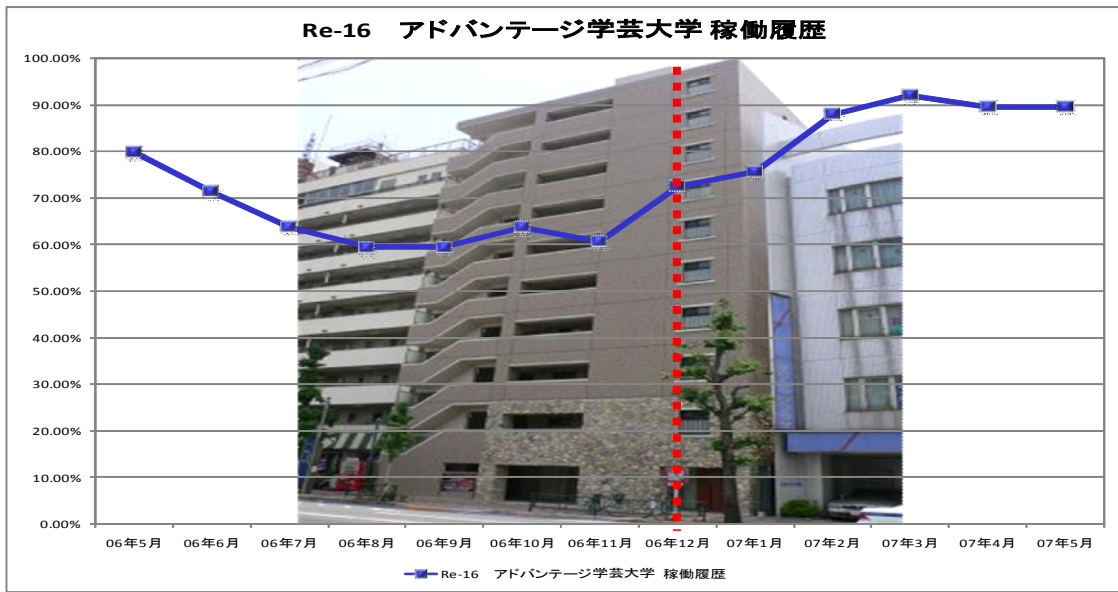
## ③ コア補強アセット テナント賃料改定実績

| 期別                             | 改定区分     | 物件名          | 賃貸面積ベース                 |                        | 月額賃料ベース  |          | 改定による各期収入の増減額 |       |            |            |
|--------------------------------|----------|--------------|-------------------------|------------------------|----------|----------|---------------|-------|------------|------------|
|                                |          |              | m <sup>2</sup>          | 坪                      | 増減金額     | 増減率      | 9期増減          | 10期増減 | 11期増減      | 12期以降増減    |
| 11期                            | 継続賃料改定   | Ot-01エムズ原宿   | 204.30m <sup>2</sup>    | 61.80坪                 | 108,150円 | 6.14%    | -             | -     | 432,600円   | 648,900円   |
|                                | 継続賃料改定   | Ot-01エムズ原宿   | 311.74m <sup>2</sup>    | 94.30坪                 | 282,900円 | 3.59%    | -             | -     | 471,500円   | 1,697,400円 |
|                                | 継続賃料改定   | Ot-02和光学生ハイツ | 1,684.02m <sup>2</sup>  | 509.27坪                | 139,700円 | 3.44%    | -             | -     | 279,400円   | 838,200円   |
|                                | 11期合計(D) |              |                         | 2,200.06m <sup>2</sup> | 665.37坪  | 530,750円 | -             | -     | 1,183,500円 | 3,184,500円 |
| H19.5.31現在 コア補強アセット賃貸可能面積合計(E) |          |              | 11,681.80m <sup>2</sup> | 3,533.74坪              |          |          |               |       |            |            |
| 11期改定面積割合(D)／(E)               |          |              | 18.83%                  |                        |          |          |               |       |            |            |

## I-③ レジデンスPM業務委託先の変更

当期1物件のPM業務委託先を変更

平成18年12月20日 トータルハウジング株式会社からスターツアメニティー株式会社へ変更



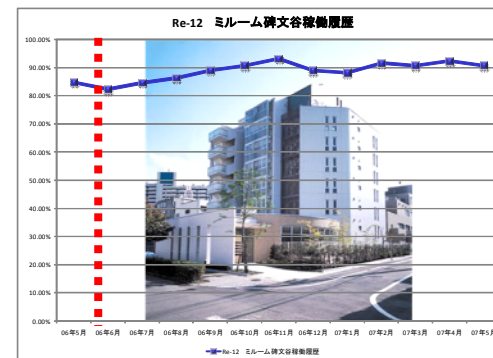
### 第12期PM業務委託先変更物件

| 物件名            | 従前PM会社  | 新規PM会社         | 時期        |
|----------------|---------|----------------|-----------|
| Re-08 マイア渋谷桜丘  | 株式会社ノエル | スターツアメニティー株式会社 | 平成19年7月1日 |
| Re-11 ミルーム若林公園 | 株式会社ノエル | スターツアメニティー株式会社 | 平成19年7月1日 |

### (ご参考) 第10期PM業務委託先変更物件稼働率履歴



※レグルス東葛西は固定賃料マスターリース案件です。



## I-④ リニューアル工事の実施

設備リニューアル工事を実施

Ot-02 和光学生ハイツ

厨房・食堂設置工事を実施

使用頻度の低い3階談話室を撤去後、  
2階自習室スペースを3階に移設。  
2階に厨房・食堂を新設



利用者の満足度向上



固定賃料を3.44%増額

その他、既存テナント満足度及び新規テナントへの訴求力を高め、安定的高稼働を具現化するため、付帯設備等の更新を実施。



## II. 外部成長

### II-① パイプラインサポート契約等の締結



### 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(MSP)

#### ■ パイプラインサポート契約の締結

- 投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとMSPが独自の裁量で判断する不動産等で、MSPがアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、資産運用会社であるカナル投信株式会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供しよう最善の努力をする。

### 東洋プロパティ株式会社

#### ■ 情報提供に関する覚書の締結

- 東洋プロパティ株式会社が第三者より投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理又は媒介の委託を受けた場合、速やかにその情報を資産運用会社であるカナル投信株式会社に対し提供しよう努める。

#### ■ 新たな物件売却情報提供先の拡充

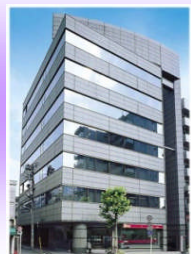
- 従前の物件売却情報提供先に加え、投資口割当先及びその関係会社等、新たな物件売却情報提供先を拡充し、より一層の物件取得機会の拡大に努める。



## II-② 物件の取得・売却

### 取得物件

Of-12 八丁堀SFビル  
平成19年5月31日取得



Of-13 渋谷AXヒルズ  
平成19年5月31日取得



Of-14 KCAビル  
平成19年5月31日取得



Re-24 T&G錦糸町マンション  
平成19年3月29日取得



Re-25 グレンパーク銀座EAST  
平成19年5月31日取得



Re-26 グレンパーク新横浜  
平成19年5月31日取得



Re-27 グレンパーク池田山  
平成19年5月31日取得



Re-28 ルネ東寺尾  
平成19年5月31日取得



Re-29 レジデンス向丘  
平成19年5月31日取得



Re-30 レジデンス東馬込  
平成19年5月31日取得



Ot-03 三宮三和東洋ビル  
平成19年5月31日取得



Ot-04 船橋Faceビル  
平成19年5月31日取得



### 売却物件

Of-02 紀文第一ビル  
平成19年5月31日売却



Re-01 DJR北新宿  
平成19年5月31日売却



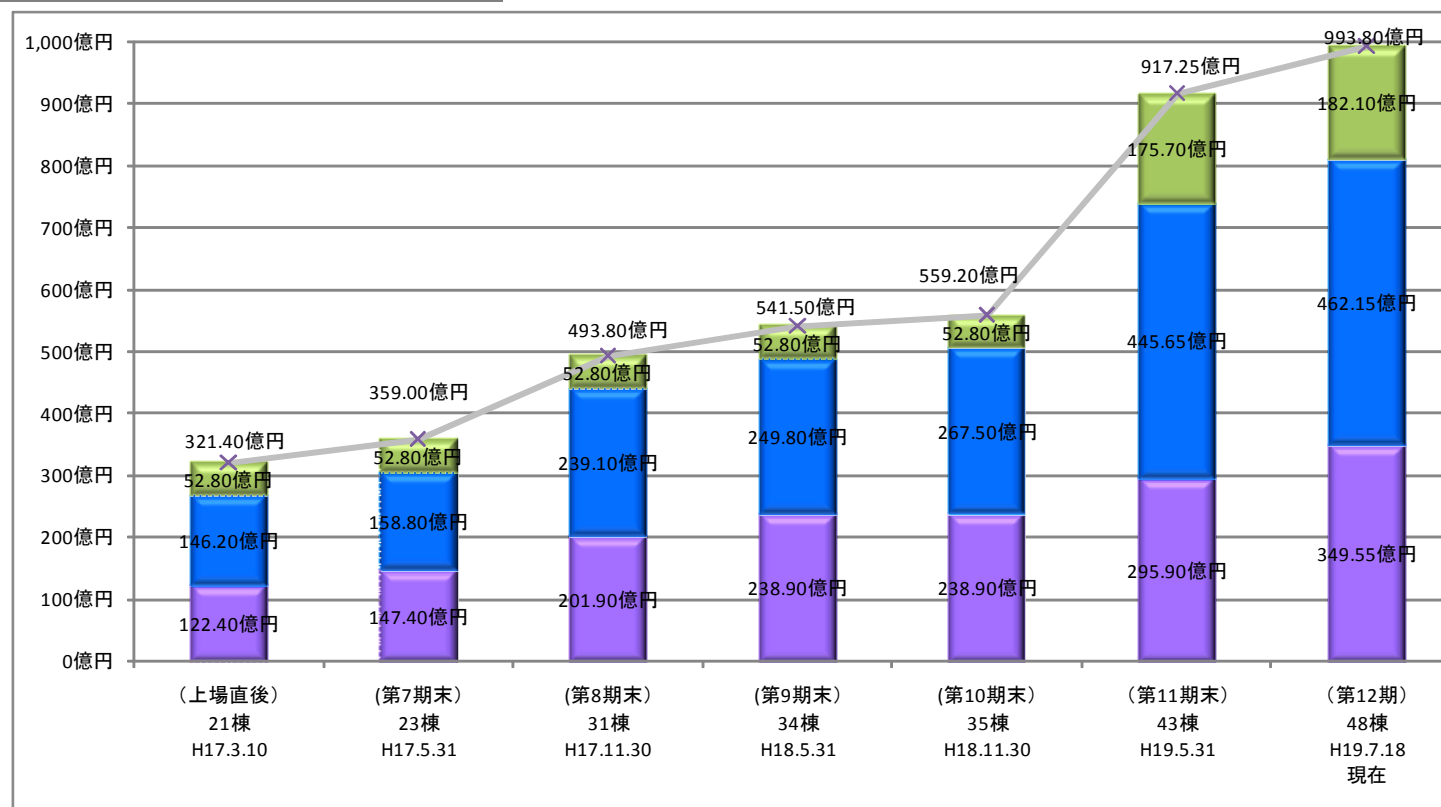
Re-04 FLEG神楽坂  
平成19年5月31日売却



Re-06 ブルーマーレ  
平成19年5月31日売却



## II - ③ 保有資産総額の推移



|          | (上場直後)<br>21棟<br>H17.3.10 | (第7期末)<br>23棟<br>H17.5.31 | (第8期末)<br>31棟<br>H17.11.30 | (第9期末)<br>34棟<br>H18.5.31 | (第10期末)<br>35棟<br>H18.11.30 | (第11期末)<br>43棟<br>H19.5.31 | (第12期)<br>48棟<br>H19.7.18<br>現在 |
|----------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| オフィスビル   | 122.40億円                  | 147.40億円                  | 201.90億円                   | 238.90億円                  | 238.90億円                    | 295.90億円                   | 349.55億円                        |
| レジデンス    | 146.20億円                  | 158.80億円                  | 239.10億円                   | 249.80億円                  | 267.50億円                    | 445.65億円                   | 462.15億円                        |
| コア補強アセット | 52.80億円                   | 52.80億円                   | 52.80億円                    | 52.80億円                   | 52.80億円                     | 175.70億円                   | 182.10億円                        |
| 合計       | 321.40億円                  | 359.00億円                  | 493.80億円                   | 541.50億円                  | 559.20億円                    | 917.25億円                   | 993.80億円                        |

# Ⅲ. 財務戦略

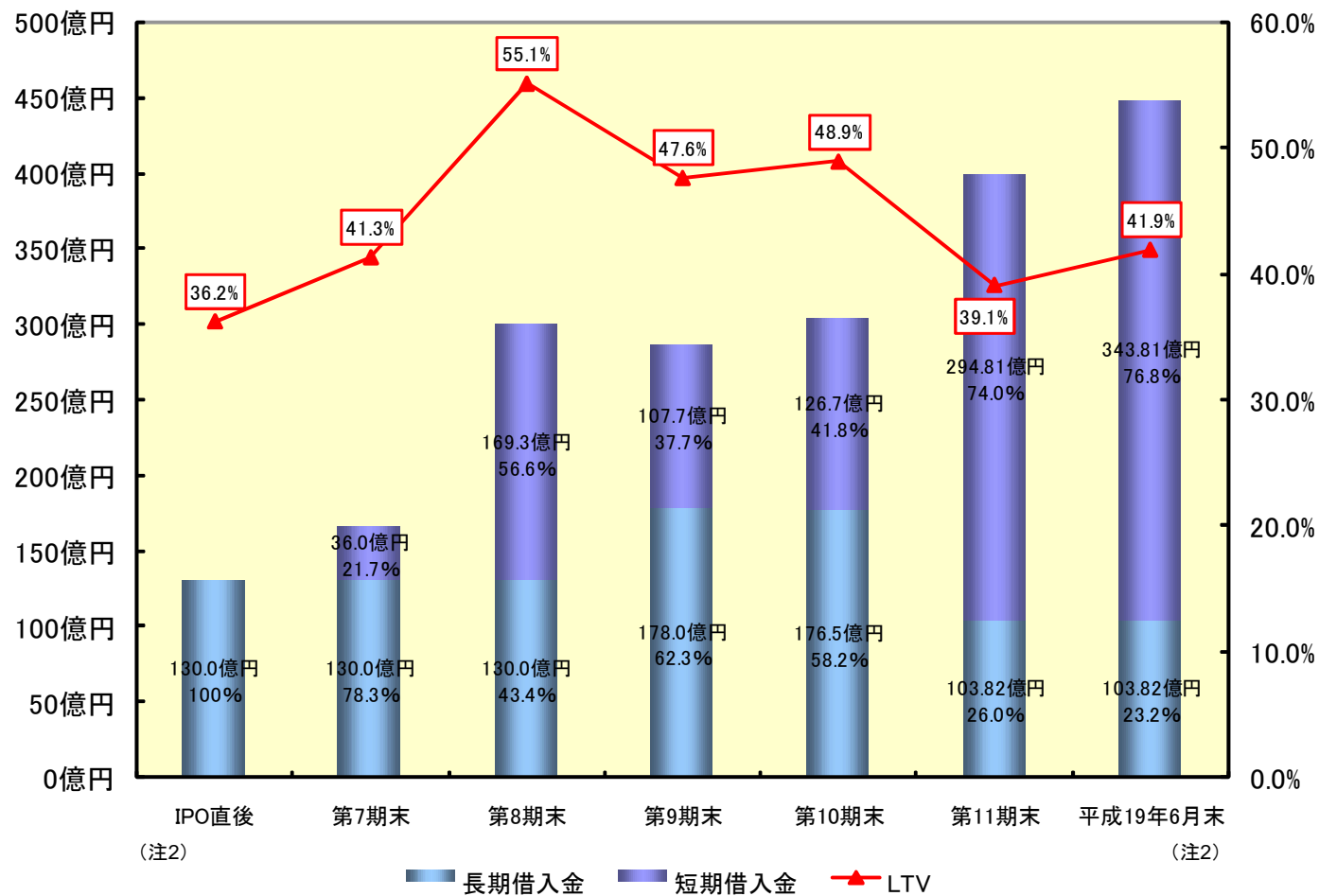
## Ⅲ - ① 借入金の概要

(単位:百万円)

| 区分                  | 借入先             | 借入日         | 第11期末  |        | 平成19年6月末 |        | 支払金利(注1) |    | 返済期限        | 返済方法 | 摘要         |
|---------------------|-----------------|-------------|--------|--------|----------|--------|----------|----|-------------|------|------------|
|                     |                 |             | 残高     | 構成比(%) | 残高       | 構成比(%) | 利率(%)    | 区分 |             |      |            |
| 短期借入金               | 株式会社りそな銀行       | 平成18年12月19日 | 3,074  | 60.0   | 3,074    | 64.3   | 1.60364  | 変動 | 平成19年12月18日 | 期限一括 | 有担保<br>無保証 |
|                     | 農林中央金庫          | 平成18年12月19日 | 2,260  |        | 2,260    |        | 1.60364  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
|                     | 日興シティグループ証券株式会社 | 平成18年12月19日 | 1,582  |        | 1,582    |        | 1.60364  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
|                     | 株式会社あおぞら銀行      | 平成18年12月19日 | 1,356  |        | 1,356    |        | 1.60364  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
|                     | 株式会社新生銀行        | 平成18年12月19日 | 904    |        | 904      |        | 1.60364  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
|                     | 株式会社新生銀行        | 平成19年3月29日  | 723    |        | 723      |        | 1.69727  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
|                     | 株式会社あおぞら銀行      | 平成19年5月31日  | 14,000 |        | 14,000   |        | 1.03833  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
|                     | 農林中央金庫          | 平成19年6月29日  | —      |        | 4,900    |        | 1.62333  |    | 平成19年12月18日 |      |            |
| 小計                  |                 |             | 23,899 |        | 28,799   |        |          |    |             |      |            |
| 長期借入金<br>(一年以内返済予定) | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成17年3月10日  | 1,460  | 14.0   | 1,460    | 12.5   | 0.99500  | 固定 | 平成20年1月31日  | 期限一括 | 有担保<br>無保証 |
|                     | 株式会社あおぞら銀行      |             | 1,374  |        | 1,374    |        |          |    |             |      |            |
|                     | 中央三井信託銀行株式会社    |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
|                     | みずほ信託銀行株式会社     |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
|                     | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
|                     | 株式会社りそな銀行       |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
| 小計                  |                 |             | 5,582  |        | 5,582    |        |          |    |             |      |            |
| 短期借入金小計             |                 |             | 29,481 |        | 34,381   |        |          |    |             |      |            |
| 長期借入金               | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成17年3月10日  | 1,460  | 26.0   | 1,460    | 23.2   | 1.57000  | 固定 | 平成22年1月29日  | 期限一括 | 有担保<br>無保証 |
|                     | 株式会社あおぞら銀行      |             | 1,374  |        | 1,374    |        |          |    |             |      |            |
|                     | 中央三井信託銀行株式会社    |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
|                     | みずほ信託銀行株式会社     |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
|                     | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |             | 687    |        | 687      |        |          |    |             |      |            |
|                     | 株式会社りそな銀行       | 687         | 687    |        |          |        |          |    |             |      |            |
|                     | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成17年12月20日 | 500    |        | 500      |        | 1.19500  |    | 平成20年12月19日 |      |            |
|                     | 株式会社あおぞら銀行      |             | 1,000  |        | 1,000    |        |          |    |             |      |            |
|                     | 農林中央金庫          |             | 500    |        | 500      |        |          |    |             |      |            |
|                     | 農林中央金庫          | 平成18年3月31日  | 1,500  |        | 1,500    |        | 1.84250  |    | 平成21年3月31日  |      |            |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社       | 1,300           |             | 1,300  |        |          |        |          |    |             |      |            |
| 小計                  |                 |             | 10,382 |        | 10,382   |        |          |    |             |      |            |
| 合計                  |                 |             | 39,863 |        | 44,763   |        |          |    |             |      |            |

(注1) 利率は、直近の利払時(平成19年7月31日)に適用される金利を記載しています。なお、長期借入金については変動金利が設定されていますが、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、その効果を勘案して記載しています。

### Ⅲ-② 有利子負債の状況



(注1) LTVは、「有利子負債額 / 総資産額」により算出しています。

(注2) IPO直後(平成17年3月10日の物件取得時を意味します。)及び平成19年6月末のLTV算出の際に使用した総資産額は、未監査の数値を使用しています。

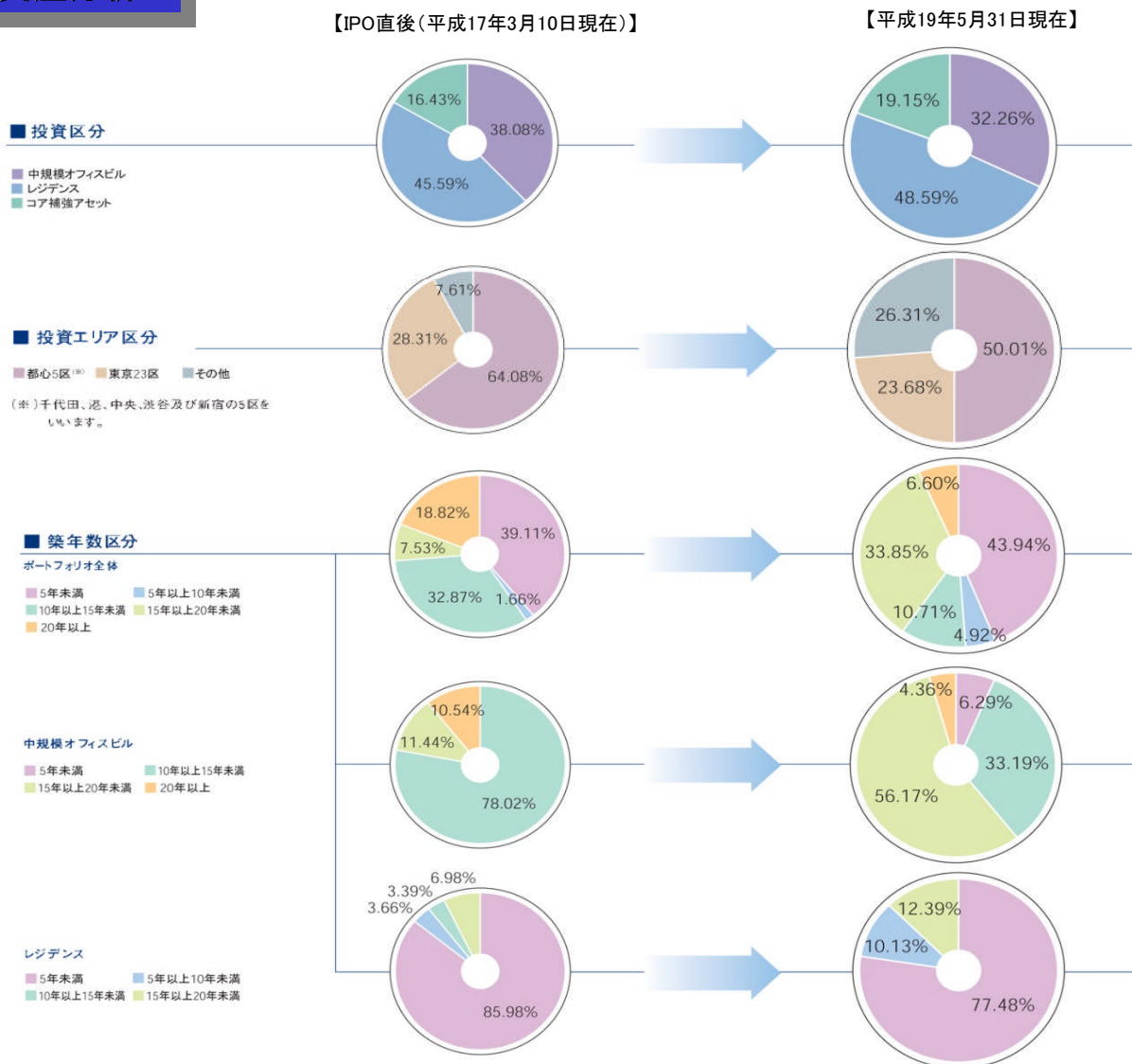
(注3) 短期借入金には一年以内返済予定長期借入金を含みます。



## IV 運用状況

# 運用状況

## (1) 保有資産分析







## V 成長戦略

---



## ① 内部成長

- 各物件の賃料相場を把握し、テナントの新規入居時及び更新時等において、適宜賃料改定を実施するよう努めます。
- 適切な賃料設定、設備等のリニューアル等による物件グレードの維持を行い、PM業者とともに積極的なリーシングを展開し、安定稼働を目指します。

## ② 外部成長

- 各協力会社との協働により、投資法人の投資基準に合致した物件を、過度の取得競争を避け適切な価格にて取得し、着実な保有資産の成長を目指します。

## ③ 財務戦略

- 金利の上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、既存の借入金の見直しを含め、長期借入金比率の上昇、資金調達の多様化等財務体質の強化を図ります。

# (ご参考) 当期末後取得資産

Of-15 大和中目黒ビル  
平成19年6月29日取得



Re-31 グレンパーク学芸大学  
平成19年6月29日取得



Ot-05 アデッソ西麻布  
平成19年6月29日取得



Of-16 安和司町ビル  
平成19年7月13日取得



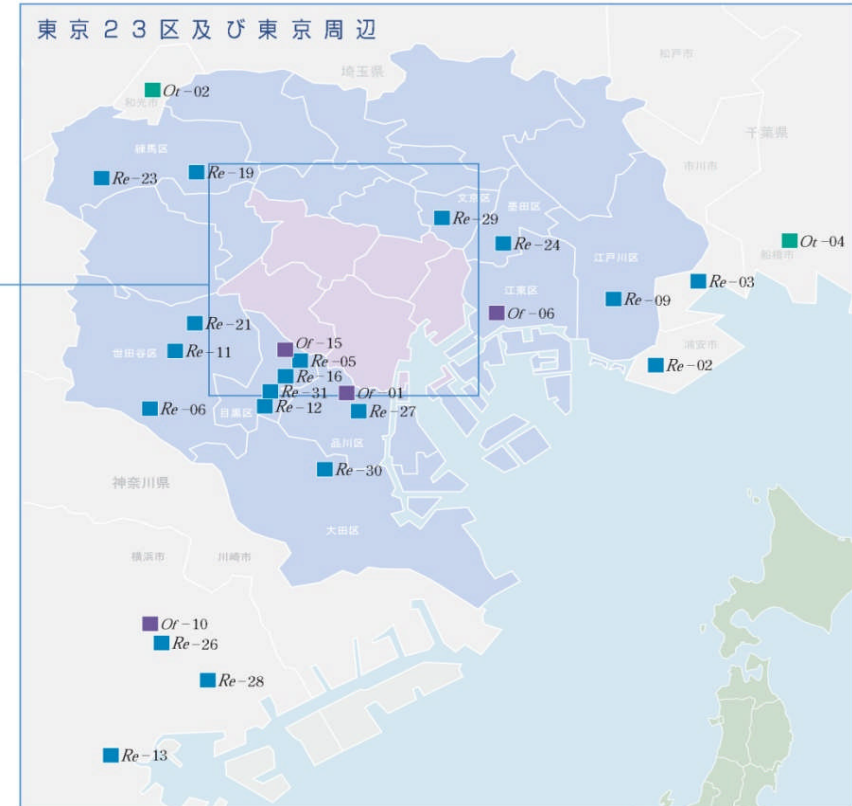
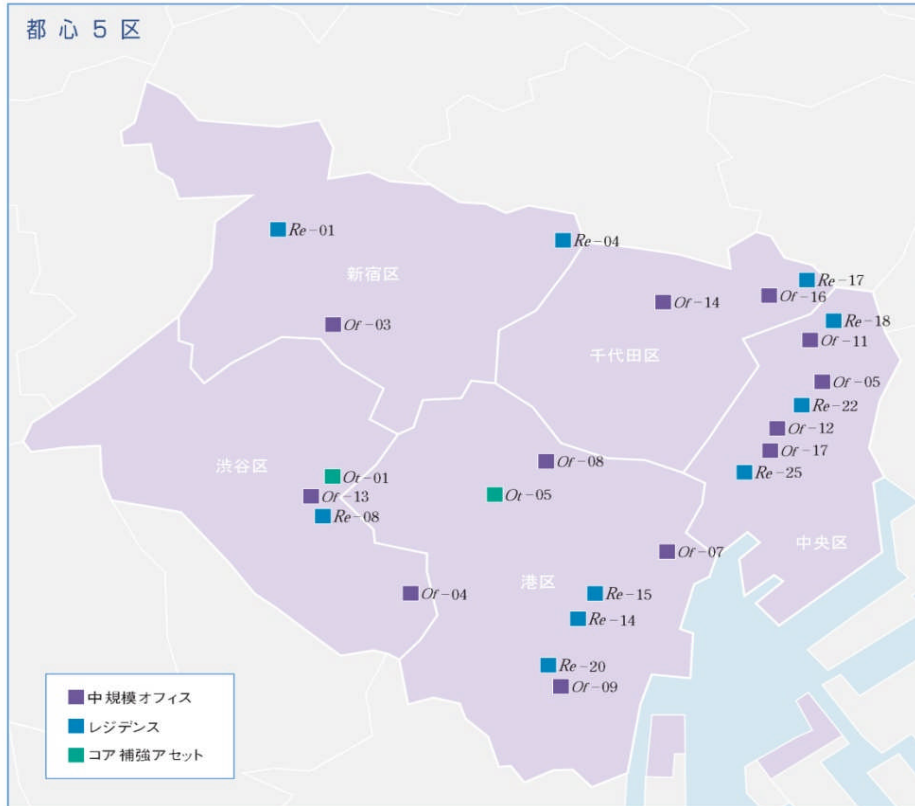
Of-17 八丁堀MFビル  
平成19年7月13日取得



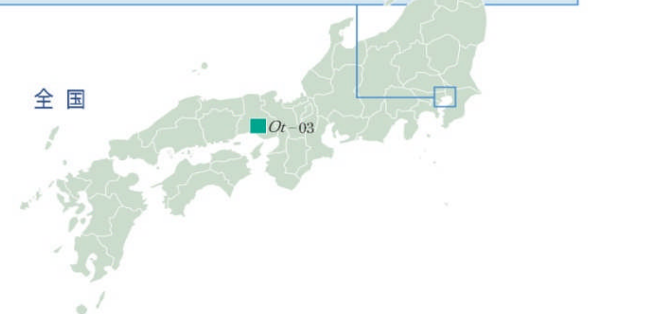


## VI Appendix

# 1. 保有資産の分布状況



- |                  |                 |                    |                  |
|------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Or-01 朝日生命五反田ビル  | Or-15 大和の中目黒ビル  | Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ  | Re-27 グレンパーク池田山  |
| Or-03 第百生命新宿ビル   | Or-16 安和町町ビル    | Re-15 コスモグランド麻布十番  | Re-28 ルネ東寺尾      |
| Or-04 恵比寿スクエア    | Or-17 八丁堀MFビル   | Re-16 アドバンテージ学芸大学  | Re-29 レジデンス向丘    |
| Or-05 水天宮平和ビル    |                 | Re-17 エルミタージュ東神田   | Re-30 レジデンス東馬込   |
| Or-06 NV富岡ビル     | Re-02 コンコード舞浜   | Re-18 エルミタージュ東日本橋  | Re-31 グレンパーク学芸大学 |
| Or-07 浜松町SSビル    | Re-03 コンコード市川   | Re-19 エルミタージュ練馬    | Or-01 エムス原宿      |
| Or-08 国際溜池ビル     | Re-05 FLEG目黒    | Re-20 ランドステージ白金高輪  | Or-02 和光学生ハイツ    |
| Or-09 グレイズビル豊島寺前 | Re-06 エステージ上野毛  | Re-21 アーバイルベルジェ明大前 | Or-03 三宮三和東洋ビル   |
| Or-10 日経第1ビル     | Re-08 マイア渋谷桜丘   | Re-22 ジョイシティ日本橋    | Or-04 船橋Faceビル   |
| Or-11 日本橋第一ビル    | Re-09 レグリス東葛西   | Re-23 グレファス上石神井    | Or-05 アデッノ西麻布    |
| Or-12 八丁堀SFビル    | Re-11 ミルム若林公園   | Re-24 T&G錦糸町マンション  |                  |
| Or-13 渋谷AXヒルズ    | Re-12 ミルム碑文谷    | Re-25 グレンパーク銀座EAST |                  |
| Or-14 KCビル       | Re-13 サンテラス友町公園 | Re-26 グレンパーク新橋浜    |                  |



## 2. ポートフォリオ物件一覧

| 不動産の名称       |             | 所在地<br>(住居表示)          | 取得価額     | 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    | 12.9億円   | 605.72㎡   | 2,921.56㎡  | 事務所               | SRC造・RC造地下2階付9階建     | 昭和55年5月  |
| 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        | 14.0億円   | 311.63㎡   | 2,652.07㎡  | 事務所・店舗            | SRC造地下2階付9階建         | 昭和63年9月  |
| 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     | 70.5億円   | 1,560.77㎡ | 8,644.00㎡  | 事務所               | S造・RC造地下1階付7階建       | 平成6年5月   |
| 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   | 15.5億円   | 316.73㎡   | 2,177.81㎡  | 事務所               | SRC造9階建              | 平成3年8月   |
| Of-06        | NV富岡ビル      | 東京都江東区富岡二丁目1番9号        | 25.0億円   | 748.36㎡   | 4,558.01㎡  | 事務所               | SRC造8階建              | 平成2年12月  |
| Of-07        | 浜松町SSビル     | 東京都港区芝大門二丁目12番9号       | 15.3億円   | 294.50㎡   | 2,184.76㎡  | 事務所・駐車場           | S造10階建               | 平成3年12月  |
| Of-08        | 国際溜池ビル      | 東京都港区赤坂二丁目12番10号       | 27.0億円   | 533.32㎡   | 3,089.73㎡  | 事務所・駐車場           | SRC造地下1階付7階建         | 平成4年2月   |
| Of-09        | グレイスビル泉岳寺   | 東京都港区高輪二丁目15番8号        | 12.2億円   | 538.50㎡   | 2,401.74㎡  | 事務所・店舗・車庫<br>・社務所 | S造・RC造・SRC造地下1階付10階建 | 平成6年6月   |
| 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 | 15.5億円   | 668.00㎡   | 4,321.23㎡  | 事務所・店舗・駐車場        | SRC造地下1階付8階建         | 平成5年2月   |
| 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      | 21.5億円   | 520.69㎡   | 3,455.35㎡  | 事務所・駐車場           | S造地下1階付9階建           | 昭和63年3月  |
| Of-12        | 八丁堀SFビル     | 東京都中央区八丁堀三丁目12番8号      | 30.6億円   | 533.05㎡   | 3,386.85㎡  | 事務所・車庫            | SRC造地下1階付8階建         | 平成3年10月  |
| Of-13        | 渋谷AXヒルズ     | 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号      | 18.6億円   | 160.42㎡   | 1,071.22㎡  | 事務所・店舗            | S造・RC造地下1階付10階建      | 平成18年3月  |
| Of-14        | KCAビル       | 東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号     | 17.3億円   | 224.17㎡   | 1,562.30㎡  | 事務所・店舗            | SRC造地下1階付9階建         | 昭和62年11月 |
| 中規模オフィスビル 小計 |             |                        | 295.90億円 | 7,015.86㎡ | 42,426.63㎡ |                   |                      |          |
| Re-02        | コンコード舞浜     | 千葉県浦安市富士見五丁目18番8号      | 9.6億円    | 893.00㎡   | 1,856.01㎡  | 共同住宅              | RC造6階建               | 平成15年3月  |
| 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      | 4.3億円    | 218.22㎡   | 884.60㎡    | 共同住宅・事務所          | RC造9階建               | 平成15年3月  |
| Re-05        | FLEG目黒      | 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号     | 6.6億円    | 213.45㎡   | 948.48㎡    | 事務所・共同住宅          | SRC造12階建             | 平成15年4月  |
| Re-06        | エステージ上野毛    | 東京都世田谷区上野毛一丁目33番13号    | 10.2億円   | 1,300.97㎡ | 3,664.82㎡  | 共同住宅・駐車場          | RC造地下1階付5階建          | 平成1年3月   |
| Re-08        | マイア渋谷桜丘     | 東京都渋谷区桜丘町30番12号        | 8.2億円    | 295.97㎡   | 997.49㎡    | 共同住宅              | RC造地下1階付6階建          | 平成15年12月 |
| Re-09        | レグルス東葛西     | 東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号     | 6.5億円    | 417.00㎡   | 1,392.74㎡  | 共同住宅              | RC造9階建               | 平成14年11月 |
| 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     | 36.1億円   | 2,949.17㎡ | 6,689.03㎡  | 共同住宅・駐車場          | RC造地下1階付8階建          | 平成16年2月  |
| 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      | 15.6億円   | 856.19㎡   | 2,412.83㎡  | 共同住宅              | RC造地下1階付9階建          | 平成16年2月  |
| Re-13        | サンテラス反町公園   | 神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号  | 5.35億円   | 467.75㎡   | 1,888.69㎡  | 共同住宅・駐車場          | SRC造10階建             | 平成10年2月  |
| Re-14        | メインステージ南麻布Ⅲ | 東京都港区南麻布二丁目13番20号      | 13.7億円   | 279.73㎡   | 1,673.32㎡  | 共同住宅              | RC造11階建              | 平成16年4月  |
| 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        | 12.6億円   | 499.24㎡   | 1,225.85㎡  | 共同住宅              | RC造8階建               | 平成17年1月  |
| 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     | 10.0億円   | 268.70㎡   | 1,431.57㎡  | 共同住宅              | RC造10階建              | 平成17年3月  |
| 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      | 11.0億円   | 262.07㎡   | 1,596.11㎡  | 共同住宅・駐車場          | RC造12階建              | 平成17年6月  |

(注)上記の一覧表に、平成18年6月23日付で譲渡したRe-10 ZESTY久が原、並びに平成19年5月31日付で譲渡したOf-02 紀文第一ビル、Re-01 DJR北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 フルマーレは含まれておりません。

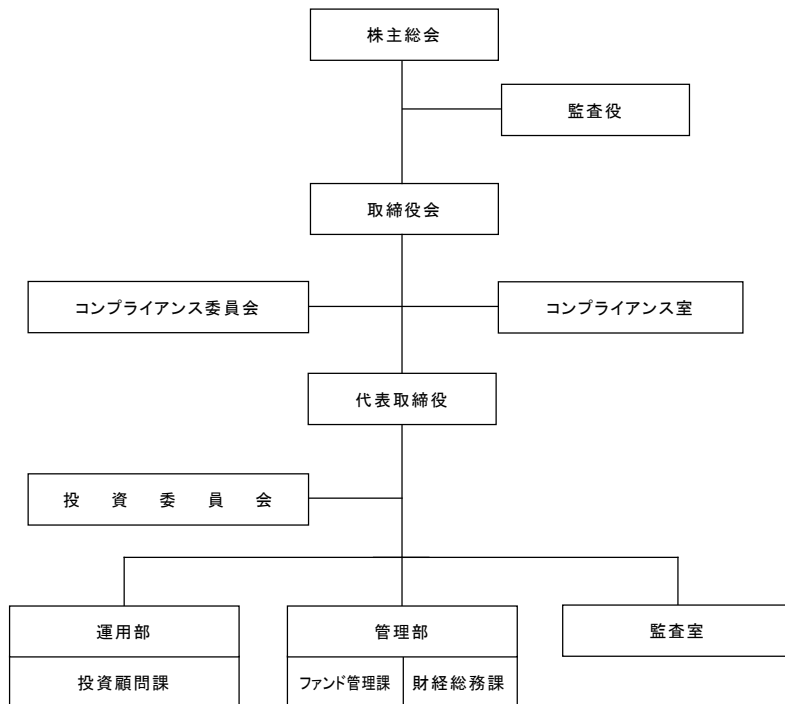
| 不動産の名称      | 所在地<br>(住居表示) | 取得価格                 | 地積       | 延床面積       | 用途          | 構造・階層      | 建築時期                 |         |
|-------------|---------------|----------------------|----------|------------|-------------|------------|----------------------|---------|
| Re-18       | エルミタージュ東日本橋   | 東京都中央区東日本橋三丁目6番8号    | 12.1億円   | 312.76㎡    | 2,101.31㎡   | 共同住宅       | RC造11階建              | 平成17年6月 |
| 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     | 6.9億円    | 368.67㎡    | 1,200.77㎡   | 共同住宅・駐車場   | RC造9階建               | 平成17年5月 |
| 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       | 40.3億円   | 922.21㎡    | 5,282.41㎡   | 共同住宅・車庫    | SRC造14階建             | 平成17年8月 |
| Re-21       | アーパ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   | 10.7億円   | 485.01㎡    | 1,374.87㎡   | 共同住宅       | RC造8階建               | 平成17年6月 |
| Re-22       | ジョイシティ日本橋     | 東京都中央区日本橋小網町9番5号     | 11.3億円   | 222.40㎡    | 1,546.01㎡   | 共同住宅・店舗    | RC造13階建              | 平成17年5月 |
| 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   | 9.5億円    | 536.09㎡    | 1,676.83㎡   | 共同住宅・店舗    | RC造8階建               | 平成18年5月 |
| 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    | 11.0億円   | 256.23㎡    | 1,571.87㎡   | 共同住宅・駐輪場   | RC造11階建              | 平成17年3月 |
| 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      | 59.4億円   | 822.01㎡    | 6,387.67㎡   | 共同住宅       | SRC造地下1階付13階建        | 平成17年3月 |
| 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 | 33.5億円   | 805.00㎡    | 5,415.20㎡   | 共同住宅       | RC造10階建              | 平成18年9月 |
| 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  | 16.4億円   | 405.86㎡    | 1,644.04㎡   | 共同住宅       | RC造地下1階付9階建          | 平成15年7月 |
| 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 | 45.0億円   | 8,620.68㎡  | 15,730.54㎡  | 居宅         | RC造・SRC造13階建         | 平成4年4月  |
| Re-29       | レジデンス向丘       | 東京都文京区向丘一丁目7番12号     | 23.5億円   | 1,390.68㎡  | 3,998.98㎡   | 共同住宅・車庫    | SRC造・RC造地下1階付11階建    | 平成12年1月 |
| 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    | 16.3億円   | 2,357.97㎡  | 3,566.18㎡   | 共同住宅・車庫    | RC造地下1階付3階建          | 平成13年8月 |
| レジデンス 小計    |               |                      | 445.65億円 | 26,427.03㎡ | 78,158.22㎡  |            |                      |         |
| コア・アセット 小計  |               |                      | 741.55億円 | 33,442.89㎡ | 120,584.85㎡ |            |                      |         |
| Ot-01       | エムズ原宿         | 東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号    | 47.6億円   | 376.07㎡    | 1,465.04㎡   | 店舗・事務所     | RC・S造地下1階付5階建        | 昭和45年1月 |
| Ot-02       | 和光学生ハイツ       | 埼玉県和光市中央一丁目2番9号      | 5.2億円    | 1,728.40㎡  | 3,434.07㎡   | 寄宿舎        | RC造5階建               | 平成2年4月  |
| Ot-03       | 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 | 83.9億円   | 1,105.97㎡  | 8,647.27㎡   | 事務所・駐車場    | SRC造12階建             | 平成2年11月 |
| Ot-04       | 船橋Faceビル      | 千葉県船橋市本町一丁目3番1号      | 39.0億円   | 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 | 平成15年4月 |
| コア補強アセット 小計 |               |                      | 175.70億円 | 3,698.57㎡  | 17,730.94㎡  |            |                      |         |
| 合計          |               |                      | 917.25億円 | 37,141.46㎡ | 138,315.79㎡ |            |                      |         |

(注)上記の一覧表に、平成18年6月23日付で譲渡したRe-10 ZESTY久が原、並びに平成19年5月31日付で譲渡したOf-02 紀文第一ビル、Re-01 DJR北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルマーレは含まれておりません。

# 3. 運用体制

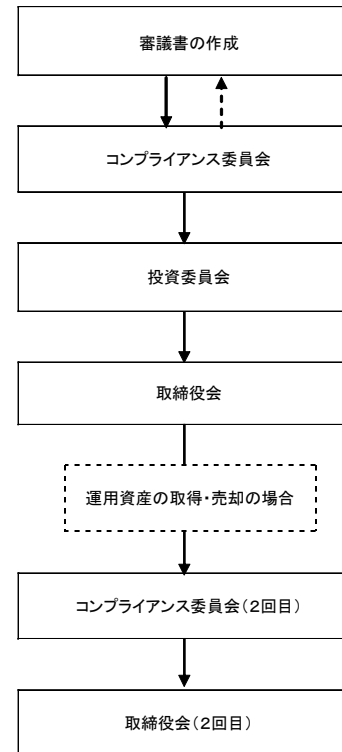
## ① 運用体制

資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



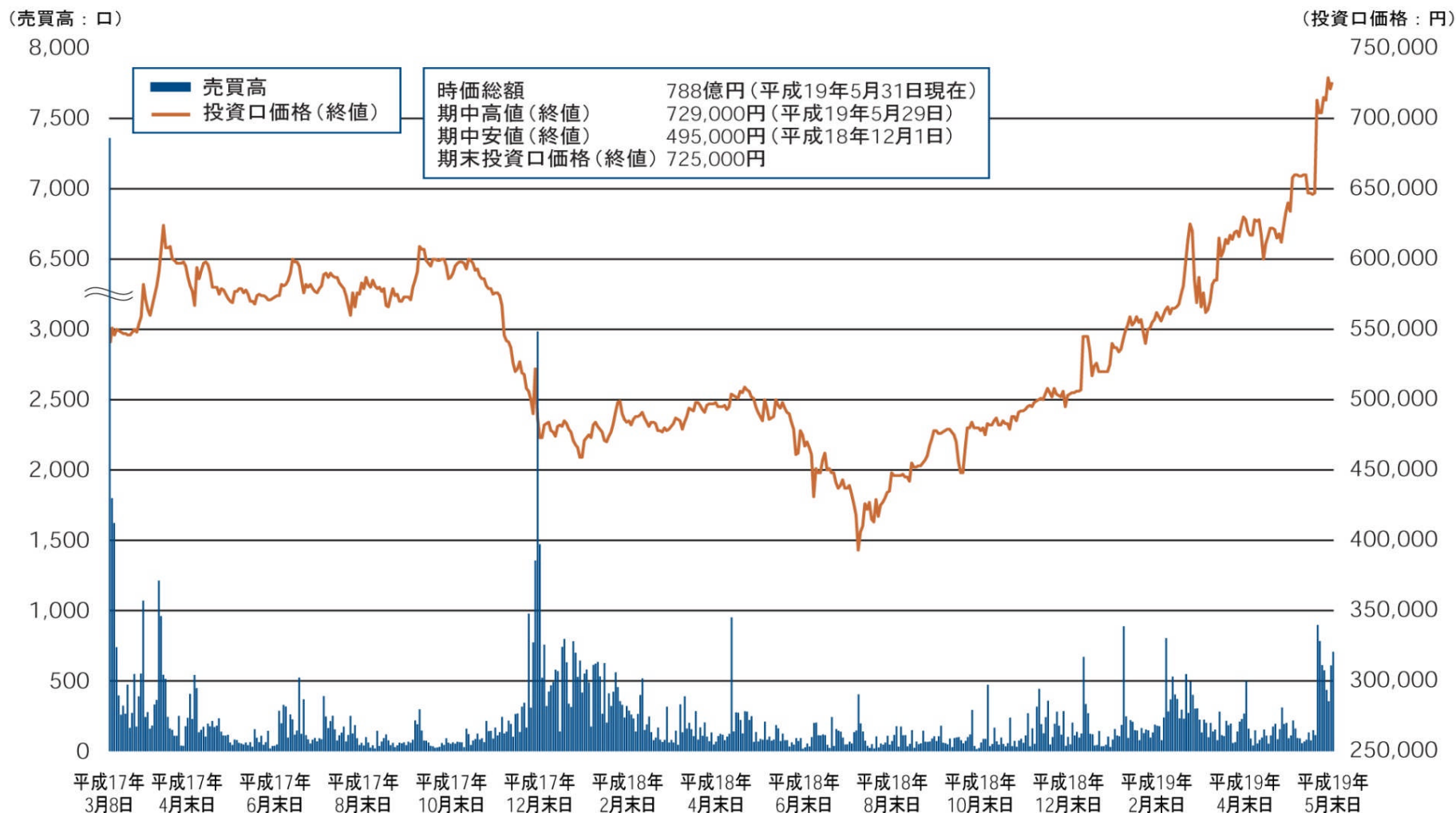
## ② 投資運用の意思決定機構

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。



- ① 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。
- ② 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。
- ③ コンプライアンス委員会において問題がないと認めた議案のみを、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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。問題がないと認めた場合に限り、取引が実行できることになります。

# 4. 投資口価格の推移





# 5. 物件別賃貸事業利益(集計)

## (1) 物件別賃貸事業利益(集計)

(単位:千円)

| 集計            | 中規模オフィスビル      |                |                |                |                | レジデンス          |                |                |                |                | コア補強アセット       |                |                |                |                | 合計               |                  |                  |                  |                  |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               | 7期実績           | 8期実績           | 9期実績           | 10期実績          | 11期実績          | 7期実績           | 8期実績           | 9期実績           | 10期実績          | 11期実績          | 7期実績           | 8期実績           | 9期実績           | 10期実績          | 11期実績          | 7期実績             | 8期実績             | 9期実績             | 10期実績            | 11期実績            |
| 貸室賃料・共益費      | 310,098        | 627,526        | 734,231        | 813,285        | 826,116        | 518,387        | 623,980        | 724,057        | 810,803        | 831,355        | 169,288        | 159,105        | 158,640        | 158,640        | 161,164        | 997,773          | 1,410,610        | 1,616,929        | 1,782,728        | 1,818,634        |
| 駐車場使用料        | 15,766         | 25,513         | 29,279         | 33,075         | 34,569         | 13,459         | 15,667         | 19,126         | 20,805         | 20,599         | -              | -              | -              | -              | -              | 29,224           | 41,180           | 48,405           | 53,879           | 55,168           |
| その他収入         | 7,124          | 15,919         | 17,794         | 12,430         | 9,336          | 20,876         | 42,655         | 49,714         | 30,765         | 32,234         | 17,844         | 19,053         | 6,747          | 7,145          | 14,694         | 45,845           | 77,628           | 74,255           | 50,340           | 56,265           |
| 水道光熱費         | 22,609         | 53,998         | 62,533         | 72,604         | 54,847         | 20             | -              | 22             | 43             | 141            | 6,612          | 7,453          | 7,296          | 6,825          | 6,187          | 29,240           | 61,452           | 69,851           | 79,471           | 61,174           |
| <b>賃貸事業収入</b> | <b>355,597</b> | <b>722,956</b> | <b>843,837</b> | <b>931,394</b> | <b>924,869</b> | <b>552,742</b> | <b>682,302</b> | <b>792,919</b> | <b>862,415</b> | <b>884,328</b> | <b>193,744</b> | <b>185,612</b> | <b>172,684</b> | <b>172,610</b> | <b>182,044</b> | <b>1,102,082</b> | <b>1,590,870</b> | <b>1,809,440</b> | <b>1,966,419</b> | <b>1,991,241</b> |
| 管理委託費(PM)     | 10,479         | 19,487         | 22,694         | 24,397         | 25,125         | 10,861         | 14,848         | 18,201         | 20,812         | 21,439         | 4,340          | 4,283          | 4,279          | 4,297          | 4,321          | 25,681           | 38,619           | 45,174           | 49,506           | 50,885           |
| 管理委託費(FM)     | 23,212         | 43,972         | 47,657         | 49,878         | 49,868         | 24,860         | 31,304         | 35,278         | 37,213         | 37,703         | 2,824          | 2,469          | 2,535          | 2,510          | 2,365          | 50,895           | 77,745           | 85,470           | 89,601           | 89,936           |
| 公租公課          | -              | 15,013         | 18,758         | 60,966         | 69,819         | 2,534          | 15,222         | 19,950         | 25,549         | 33,432         | 1,041          | 5,238          | 7,221          | 6,069          | 6,720          | 3,575            | 35,473           | 45,928           | 92,583           | 109,971          |
| 修繕費           | 6,331          | 15,371         | 9,699          | 18,424         | 8,801          | 4,966          | 6,826          | 13,372         | 21,225         | 13,896         | 3,083          | 2,318          | 3,624          | 2,971          | 51             | 14,381           | 24,514           | 26,695           | 42,620           | 22,748           |
| 保険料           | 954            | 1,922          | 1,421          | 1,579          | 1,429          | 1,872          | 2,585          | 1,666          | 1,857          | 1,710          | 253            | 221            | 142            | 142            | 135            | 3,079            | 4,729            | 3,230            | 3,578            | 3,273            |
| その他賃貸事業費用     | 6,656          | 8,522          | 9,484          | 17,279         | 10,676         | 10,002         | 31,170         | 31,849         | 17,978         | 21,783         | 9,163          | 2,610          | 21             | 21             | 1,608          | 25,820           | 42,302           | 41,354           | 35,279           | 34,067           |
| 水道光熱費         | 21,289         | 49,641         | 55,508         | 62,903         | 50,112         | 4,821          | 6,871          | 8,399          | 8,786          | 9,358          | 5,640          | 6,458          | 6,181          | 6,353          | 5,180          | 31,750           | 62,969           | 70,087           | 78,042           | 64,651           |
| 信託報酬          | 4,175          | 8,981          | 10,301         | 10,761         | 10,758         | 7,060          | 9,150          | 10,005         | 10,049         | 11,201         | 1,879          | 1,694          | 1,766          | 1,694          | 1,694          | 13,113           | 19,825           | 22,072           | 22,505           | 23,654           |
| <b>賃貸事業費用</b> | <b>73,096</b>  | <b>162,909</b> | <b>175,522</b> | <b>246,189</b> | <b>226,588</b> | <b>66,976</b>  | <b>117,976</b> | <b>138,719</b> | <b>143,468</b> | <b>150,522</b> | <b>28,223</b>  | <b>25,291</b>  | <b>25,768</b>  | <b>24,058</b>  | <b>22,074</b>  | <b>168,295</b>   | <b>306,176</b>   | <b>340,009</b>   | <b>413,714</b>   | <b>399,184</b>   |
| <b>NOI</b>    | <b>282,501</b> | <b>560,047</b> | <b>668,315</b> | <b>685,205</b> | <b>698,281</b> | <b>485,765</b> | <b>564,326</b> | <b>654,200</b> | <b>718,947</b> | <b>733,806</b> | <b>165,521</b> | <b>160,321</b> | <b>146,916</b> | <b>148,552</b> | <b>159,970</b> | <b>933,787</b>   | <b>1,284,694</b> | <b>1,469,430</b> | <b>1,552,704</b> | <b>1,592,058</b> |
| 減価償却費         | 56,189         | 99,737         | 132,709        | 140,468        | 141,600        | 94,562         | 128,918        | 148,171        | 160,342        | 164,026        | 11,154         | 9,675          | 9,856          | 10,006         | 10,276         | 161,906          | 238,331          | 290,736          | 310,815          | 315,902          |
| <b>賃貸事業損益</b> | <b>226,312</b> | <b>460,310</b> | <b>535,606</b> | <b>544,737</b> | <b>556,681</b> | <b>391,203</b> | <b>435,407</b> | <b>506,029</b> | <b>558,605</b> | <b>569,780</b> | <b>154,366</b> | <b>150,646</b> | <b>137,060</b> | <b>138,546</b> | <b>149,694</b> | <b>771,881</b>   | <b>1,046,363</b> | <b>1,178,695</b> | <b>1,241,889</b> | <b>1,276,155</b> |

(注1)第11期末に取得した11物件につきましては、収益・費用共に発生していないため、上記に含まれていません。







#### (4) 物件別賃貸事業利益(コア補強アセット)

(単位:千円)

|               | エムズ原宿          |                |                |                |                | 和光学生ハイツ       |               |               |               |               |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 7期実績           | 8期実績           | 9期実績           | 10期実績          | 11期実績          | 7期実績          | 8期実績          | 9期実績          | 10期実績         | 11期実績         |
| 貸室賃料・共益費      | 142,330        | 134,721        | 134,256        | 134,256        | 136,500        | 26,958        | 24,384        | 24,384        | 24,384        | 24,663        |
| 駐車場使用料        | -              | -              | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             |
| その他収入         | 17,840         | 19,053         | 6,747          | 7,140          | 14,694         | 4             | -             | -             | 5             | -             |
| 水道光熱費         | 6,612          | 7,453          | 7,296          | 6,825          | 6,187          | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>賃貸事業収入</b> | <b>166,782</b> | <b>161,228</b> | <b>148,300</b> | <b>148,221</b> | <b>157,381</b> | <b>26,962</b> | <b>24,384</b> | <b>24,384</b> | <b>24,389</b> | <b>24,663</b> |
| 管理委託費(PM)     | 4,340          | 4,283          | 4,279          | 4,297          | 4,321          | -             | -             | -             | -             | -             |
| 管理委託費(FM)     | 2,824          | 2,469          | 2,535          | 2,510          | 2,365          | -             | -             | -             | -             | -             |
| 公租公課          | -              | 4,203          | 4,203          | 4,521          | 4,485          | 1,041         | 1,035         | 3,018         | 1,548         | 2,235         |
| 修繕費           | 1,245          | 2,158          | 50             | 1,921          | 51             | 1,839         | 160           | 3,574         | 1,050         | -             |
| 保険料           | 87             | 77             | 53             | 53             | 50             | 166           | 145           | 90            | 90            | 85            |
| その他賃貸事業費用     | 9,155          | 2,610          | 21             | 21             | 1,608          | 7             | -             | -             | -             | -             |
| 水道光熱費         | 5,640          | 6,458          | 6,181          | 6,353          | 5,180          | -             | -             | -             | -             | -             |
| 信託報酬          | 1,435          | 1,300          | 1,336          | 1,300          | 1,300          | 443           | 394           | 430           | 394           | 394           |
| <b>賃貸事業費用</b> | <b>24,727</b>  | <b>23,557</b>  | <b>18,657</b>  | <b>20,976</b>  | <b>19,361</b>  | <b>3,496</b>  | <b>1,734</b>  | <b>7,111</b>  | <b>3,082</b>  | <b>2,713</b>  |
| <b>NOI</b>    | <b>142,055</b> | <b>137,671</b> | <b>129,643</b> | <b>127,245</b> | <b>138,020</b> | <b>23,466</b> | <b>22,650</b> | <b>17,273</b> | <b>21,307</b> | <b>21,950</b> |
| 減価償却費         | 6,119          | 5,330          | 5,345          | 5,380          | 5,385          | 5,035         | 4,346         | 4,510         | 4,626         | 4,891         |
| <b>賃貸事業損益</b> | <b>135,935</b> | <b>132,341</b> | <b>124,298</b> | <b>121,866</b> | <b>132,635</b> | <b>18,431</b> | <b>18,305</b> | <b>12,762</b> | <b>16,681</b> | <b>17,059</b> |

(注)第11期末に取得した11物件につきましては、収益・費用共に発生していないため、記載していません。

# 6. 期末投資主構成

第7期末（平成17年5月31日現在）

| 氏名又は名称                   | 所有投資口数        | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) |
|--------------------------|---------------|----------------------------|
| 大和生命保険株式会社               | 2,272         | 4.85                       |
| 富士火災海上保険㈱                | 2,272         | 4.85                       |
| 平和不動産㈱                   | 2,272         | 4.85                       |
| 日本トラスティ・サービ信託銀行㈱(信託口)    | 2,010         | 4.29                       |
| パイオビジョン・インベストメント・リミテッド   | 2,000         | 4.27                       |
| 資産管理サービス信託銀行㈱(金銭信託課税口)   | 1,237         | 2.64                       |
| モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク | 1,161         | 2.48                       |
| マスマチュアル生命保険㈱             | 1,124         | 2.40                       |
| 日興シテイ信託銀行㈱(投信口)          | 747           | 1.59                       |
| 日本マスタートラスト信託銀行㈱(信託口)     | 740           | 1.58                       |
| <b>合計</b>                | <b>15,835</b> | <b>33.84</b>               |

第8期末（平成17年11月30日現在）

| 氏名又は名称                   | 所有投資口数        | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) |
|--------------------------|---------------|----------------------------|
| 平和不動産㈱                   | 2,272         | 4.85                       |
| 大和生命保険㈱                  | 2,272         | 4.85                       |
| 富士火災海上保険㈱                | 2,272         | 4.85                       |
| パイオビジョン・インベストメント・リミテッド   | 2,000         | 4.27                       |
| 日興シテイ信託銀行㈱(投信口)          | 1,968         | 4.20                       |
| 日本トラスティ・サービ信託銀行㈱(信託口)    | 1,936         | 4.13                       |
| ㈱南都銀行                    | 1,663         | 3.55                       |
| モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク | 1,369         | 2.92                       |
| ㈱近畿大阪銀行                  | 1,336         | 2.85                       |
| マスマチュアル生命保険㈱             | 1,124         | 2.40                       |
| <b>合計</b>                | <b>18,212</b> | <b>38.92</b>               |

第9期末（平成18年5月31日現在）

| 氏名又は名称                                    | 所有投資口数        | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) |
|---|---------------|----------------------------|
| ステート・ストリート・バンク・オブ・アメリカ・トラスト・カンパニー 505025  | 5,577         | 9.21                       |
| モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク                  | 4,980         | 8.23                       |
| 日興シテイ信託銀行㈱(投信口)                           | 3,729         | 6.16                       |
| 日本トラスティ・サービ信託銀行㈱(信託口)                     | 2,610         | 4.31                       |
| 平和不動産㈱                                    | 2,272         | 3.75                       |
| 大和生命保険㈱                                   | 2,272         | 3.75                       |
| エイチエスピーシー・バンク・ビー・エルシー・クワイアーツ・インタックス・トリーティ | 1,895         | 3.13                       |
| ㈱近畿大阪銀行                                   | 1,336         | 2.20                       |
| 資産管理サービス信託銀行㈱(金銭信託課税口)                    | 937           | 1.54                       |
| ユービー・オーシー・ユー・エス・エイ                        | 659           | 1.08                       |
| <b>合計</b>                                 | <b>26,267</b> | <b>43.42</b>               |

第10期末（平成18年11月30日現在）

| 氏名又は名称                                    | 所有投資口数        | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) |
|---|---------------|----------------------------|
| モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク                  | 6,914         | 11.42                      |
| ステート・ストリート・バンク・オブ・アメリカ・トラスト・カンパニー 506155  | 5,390         | 8.91                       |
| 日興シテイ信託銀行㈱(投信口)                           | 4,483         | 7.41                       |
| 日本トラスティ・サービ信託銀行㈱(信託口)                     | 2,578         | 4.26                       |
| 平和不動産㈱                                    | 2,272         | 3.75                       |
| 大和生命保険㈱                                   | 2,272         | 3.75                       |
| エイチエスピーシー・バンク・ビー・エルシー・クワイアーツ・インタックス・トリーティ | 2,262         | 3.73                       |
| 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・リミテッド      | 947           | 1.56                       |
| 資産管理サービス信託銀行㈱(金銭信託課税口)                    | 917           | 1.51                       |
| 日本マスタートラスト信託銀行㈱(信託口)                      | 877           | 1.44                       |
| <b>合計</b>                                 | <b>28,912</b> | <b>47.79</b>               |

第11期末（平成19年5月31日現在）

| 氏名又は名称                                    | 所有投資口数        | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) |
|---|---------------|----------------------------|
| 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                      |
| シージー・エムエル・アイ・ビー・シー カスタマー・コラテラル アカウト       | 16,297        | 14.99                      |
| 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                       |
| 合同会社エスト・ワン                                | 4,301         | 3.95                       |
| 合同会社ラウイー・タ・ワン                             | 4,301         | 3.95                       |
| 株式会社RAM TWO                               | 4,301         | 3.95                       |
| 日興シテイ信託銀行㈱(投信口)                           | 3,622         | 3.33                       |
| 日本トラスティ・サービ信託銀行㈱(信託口)                     | 2,743         | 2.52                       |
| ディー・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                       |
| 大和生命保険株式会社                                | 2,272         | 2.09                       |
| 平和不動産株式会社                                 | 2,272         | 2.09                       |
| <b>合計</b>                                 | <b>71,069</b> | <b>65.40</b>               |