



クレッシェンド投資法人  
(コード番号:8966)  
第10期(2006年11月期)  
決算説明会資料  
(2007年1月24日)

投資信託委託業者

カナル投信株式会社



## 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	P. 4
(1) 第10期の決算ハイライト	
(2) 第10期の主な活動状況	
2. 損益計算書	P. 6
3. 業績の推移	P. 7
4. 貸借対照表	P. 9
5. キャッシュ・フロー計算書	P.10
6. (ご参考)財務指標	P.11

## 第11期予想

1. 第11期業績予想	P.13
(1) 第11期予想分配金	
(2) 第11期業績予想	

## 当期運用実績

1. 内部成長実績	P.16
(1) 稼働率の推移	
(2) 賃料改定実績	
(3) レジデンスPM業務委託先の変更	
2. 外部成長実績	P.20
3. 財務状況	P.21
(1) 借入金の概要	
(2) 有利子負債の状況	

## 運用状況

1. ポートフォリオ分析	P.24
2. 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移	P.25
3. 物件別賃貸事業利益	P.26
(1) 物件別賃貸事業利益(集計)	
(2) (ご参考)物件別賃貸事業利益(中規模オフィスビル)	
(3) (ご参考)物件別賃貸事業利益(レジデンス)	
(4) (ご参考)物件別賃貸事業収益(コア補強アセット)	

## 運用方針

1. 成長戦略	P.32
2. (ご参考)運用体制	P.33

## Appendix

1. ポートフォリオの概要	P.35
(1) ポートフォリオ構成比	
(2) ポートフォリオマップ	
(3) ポートフォリオ物件一覧	
2. 投資口価格の推移	P.39
3. 主要投資主	P.40
(1) 第10期末投資主構成	
(2) 上位10投資主一覧	

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。



# 決算ハイライト



# 1. 決算ハイライト

## (1) 第10期の決算ハイライト

	第10期(予想)	第10期(実績)	対予想( )
営業収益(百万円)	1,962	2,010	48
営業利益(百万円)	980	1,003	23
経常利益(百万円)	734	758	24
当期純利益(百万円)	733	757	24
1口当たり分配金(円)	12,123	12,523	400

### 予想に対する実績の変動要因

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金
[内訳]	[内訳]	[内訳]	[内訳]	[内訳]
* 物件収益増 47.7百万円 (中規模オフィスビル:19.4百万円) (レジデンス:27.8百万円) (コア補強アセット:0.5百万円)	* 賃貸事業費用増 31.3百万円 (中規模オフィスビル:11.3百万円) (レジデンス:23.0百万円) (コア補強アセット: 3.0百万円)	営業外費用減 0.4百万円		当期純利益増 24百万円 ÷ 投資口60,492口 400円
* 物件売却益 0.7百万円 (ZESTY久が原)	* 販売費減 6百万円			
<b>営業収益増 48.4百万円</b>	<b>営業費用増 25.3百万円</b>			

(参考) 予想・実績共にZESTY久が原の売却益を含む。(予想:43.5百万円、実績:44.1百万円)

## (2) 第10期の主な活動状況

### 内部成長

稼働率の維持向上 期中月末平均稼働率97.0% (前期実績95.9%)

前期に引き続き、将来的な金利上昇に備え、テナント賃料の増額改定に注力

中規模オフィスビル全賃貸可能面積のうち、第9期5.5%、第10期21.3%、合計26.8%のテナントについて賃料改定の賃貸借を開始、若しくは契約を締結。

レジデンス3物件について、平成18年6月1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。(参考:平成18年12月20日付で1物件PM委託先変更)

### 外部成長

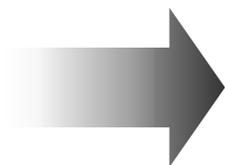
2物件取得 Re-22 ジョイシティ日本橋(11.30億円)、Re-23グレファス上石神井(9.50億円)

1物件売却 Re-10 ZESTY久が原(3.69億円)

第9期末

34物件

541.5億円



第10期末

35物件

559.2億円

## 2. 損益計算書

(単位:千円)

期別 科目	第7期		第8期		第9期		第10期					
	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日		自平成17年6月1日 至平成17年11月30日		自平成17年12月1日 至平成18年5月31日		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日					
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)				
1. 営業収益 (注1)												
貸貸事業収入	997,773		1,410,459		1,616,928		1,782,728					
その他貸貸事業収入	104,308		180,410		192,510		183,690					
受取分配金	4,470		-		-		-					
不動産等売却益	-		-		-		-					
		1,106,552	100.0	1,590,869	100.0	1,809,439	100.0	44,188	2,010,607	100.0		
2. 営業費用 (注2)												
貸貸事業費用	330,201		544,507		630,744		724,529					
資産運用委託報酬	121,642		175,301		193,954		205,600					
資産保管委託報酬	960		6,547		10,836		13,619					
一般事務委託報酬	7,992		13,651		16,520		19,366					
役員報酬	1,840		1,800		1,800		1,872					
会計監査人報酬	550		6,000		6,000		6,000					
その他営業費用	26,703	489,889	44.3	49,070	796,877	50.1	34,244	894,102	49.4	36,412	1,007,399	50.1
営業利益金額		616,662	55.7		793,992	49.9		915,337	50.6		1,003,207	49.9
3. 営業外収益												
受取利息	3		5		0		7					
その他営業外収益	20	23	0.0	1,270	1,275	0.1	463	464	0.0	1,432	1,439	0.1
4. 営業外費用												
支払利息	128,813		155,497		160,543		205,731					
融資関連費用	88,593		21,868		33,678		37,284					
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	-	292,753	26.5	-	202,203	12.7	1,178	214,853	11.9	1,394	246,110	12.2
経常利益金額		323,932	29.3		593,064	37.3		700,948	38.7		758,536	37.7
税引前当期純利益金額		323,932	29.3		593,064	37.3		700,948	38.7		758,536	37.7
法人税、住民税及び事業税	1,095		1,006		996		997			997		
法人税等調整額	14	1,081	0.1	5	1,000	0.1	0	996	0.1	0	997	0.0
当期純利益金額		322,851	29.2		592,064	37.2		699,951	38.7		757,539	37.7
前期繰越利益		12,137			14			19			18	
当期未処分利益		310,713			592,078			699,971			757,557	

(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

(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

# 3. 業績の推移

## 営業収益



第10期実績 対前期比 201百万円増(+11.11%)

[内訳]

* ZESTY久が原売却益	44百万円
* 新規取得物件収益	57百万円
* 既存物件収益増	99百万円
(中規模オフィスビル)	:88百万円)
(レジデンス)	:12百万円)

**営業収益増 201百万円**

## 営業利益



第10期実績 対前期比 87百万円増(+9.60%)

[内訳]

+ 営業収益増	201百万円
- 費用増合計	114百万円
(賃貸事業費用増)	94百万円)
(新規取得物件)	:18百万円)
(既存物件)	:76百万円)
(販売費・一般管理費増)	20百万円)

**営業利益増 87百万円**

## 当期純利益



**第10期実績 対前年比 57百万円増(+8.22%)**

[内訳]

+ 営業利益増	87百万円
+ 営業外収益増	1百万円
- 営業外費用増	31百万円
<b>当期純利益増</b>	<b>57百万円</b>

## 一口当たり分配金



**第10期実績 対前年比 952円増(+8.22%)**

[内訳]

* ZESTY久が原売却益相当分	730円
* その他利益増相当分	222円

# 4. 貸借対照表

## 資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第9期 平成18年5月31日現在		第10期 平成18年11月30日現在		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金	970,382		1,397,362		426,979	
信託現金及び信託預金 (注1)	3,658,449		3,713,985		55,535	
営業未収入金	59,504		51,820		8,083	
未収消費税等	63,546		0		63,546	
前払費用	75,475		78,484		3,008	
繰延税金資産	19		19		0	
その他の流動資産	234		213		20	
流動資産合計	4,828,013	8.0	5,241,886	8.5	413,872	8.6
固定資産						
1.有形固定資産 (注2)						
建物	2,772,723		3,089,585		316,861	
構築物	19,981		21,986		2,004	
機械及び装置	56,538		59,398		2,860	
工具器具備品	24,914		23,191		1,722	
土地	4,044,229		4,656,227		611,998	
信託建物	13,895,110		13,899,022		3,911	
信託構築物	92,743		91,033		1,709	
信託機械及び装置	108,371		106,879		1,492	
信託工具器具備品	8,211		16,754		8,542	
信託土地	33,202,578		33,827,390		624,811	
建設仮勘定	896		-		896	
有形固定資産合計	54,226,300	90.3	55,791,470	90.0	1,565,170	2.9
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	860		770		90	
無形固定資産合計	844,270	1.4	844,180	1.4	90	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	151,598		118,871		32,727	
投資その他の資産合計	161,598	0.3	128,871	0.2	32,727	20.3
固定資産合計	55,232,169	92.0	56,764,522	91.5	1,532,353	2.8
繰延資産						
創業費	1,698		-		1,698	
繰延資産合計	1,698	0.0	-	0.0	1,698	-
資産合計	60,061,880	100.0	62,006,408	100.0	1,944,527	3.2

(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9期:1,524,064千円 第10期:1,542,130千円

(注2) 保有物件数  
第9期34物件 第10期35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9期:690,358千円 第10期:995,916千円

## 負債及び出資の部

(単位:千円)

期別 科目	第9期 平成18年5月31日現在		第10期 平成18年11月30日現在		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)						
流動負債						
営業未払金	79,118		76,660		2,458	
短期借入金	10,770,000		12,678,400		1,908,400	
未払金	411		0		411	
未払費用	335,947		397,304		61,356	
未払法人税等	996		996		0	
未払消費税等	-		31,640		31,640	
前受金	289,493		288,735		757	
その他の流動負債	4,633		5,589		956	
流動負債合計	11,480,600	19.1	13,479,326	21.7	1,998,725	17.4
固定負債						
長期借入金	17,800,000		17,651,000		149,000	
預り敷金保証金	145,744		164,893		19,148	
信託預り敷金保証金	1,524,064		1,542,130		18,066	
デリバティブ債務	11,622		22,666		11,044	
固定負債合計	19,481,431	32.5	19,380,690	31.4	100,740	0.5
負債合計	30,962,031	51.6	32,860,017	53.0	1,897,985	6.1
(純資産の部)						
投資主資本						
1 出資総額 (注1)	28,411,500	47.3	28,411,500	45.8	0	0.0
2 剰余金						
当期未処分利益	699,971	1.1	757,557	1.1	57,586	8.2
投資主資本合計	29,111,471	48.4	29,169,058	46.9	57,586	0.2
評価・換算差額等						
1 繰延ヘッジ損益	11,622	0.0	22,666	0.0	11,044	-
評価・換算差額等合計	11,622	0.0	22,666	0.0	11,044	-
純資産合計 (注2)	29,099,848	48.4	29,146,391	47.0	46,542	0.2
負債・純資産合計	60,061,880	100.0	62,006,408	100.0	1,944,527	3.2

(注1) 投資口数  
第9期60,492口 第10期60,492口

(注2) 投資口1口当たり純資産額  
第9期481,052円 第10期481,822円

# 5. キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	第10期	
	自 平成18年6月1日 至 平成18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		758,536
減価償却費		310,815
その他		505,050
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,574,402
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		989,606
信託有形固定資産の取得による支出		1,200,952
預り敷金保証金の収入		21,189
預り敷金保証金の支出		2,041
信託預り敷金保証金の収入		116,701
信託預り敷金保証金の支出		98,635
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		98,635
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		116,701
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,171,410
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		1,908,400
長期借入金の返済による支出		149,000
分配金の支払額		697,943
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,061,456
現金及び現金同等物の増加額		464,448
現金及び現金同等物の期首残高		3,104,768
現金及び現金同等物の期末残高 (注1)		3,569,217

(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	1,397,362
信託現金及び信託預金	3,713,985
信託預り敷金保証金対応	
信託預金 (注2)	1,542,130
現金及び現金同等物	3,569,217

(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。

(単位:円)

項 目	第10期	
	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	
当期末処分利益		757,557,976
分配金の額 (注)		757,541,316
次期繰越利益		16,660

(注) 発行済投資口数 60,492口 1口当たり分配金 12,523円

# 6. (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。

## 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。

## 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

## NOI

(単位:千円)

	賃貸事業収益	賃貸事業費用	減価償却費	NOI
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

## 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

## LTV

(単位:千円)

	期末有利子負債	期末総資産	LTV
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



# 第11期予想



# 1. 第11期業績予想

## (1) 第11期予想分配金

**1口当たり予想分配金 : 12,000円**

( 第10期実績:12,523円 第10期比: 523円 )

### 【前提条件の概要】

ポートフォリオ  
第10期末保有の35物件の運用を前提としています。

投資口  
第10期末時点の発行済投資口数60,492口を前提としています。

稼働率  
期中月末平均稼働率は、96.68%を前提としています。

(注)第11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11期業績予想

(単位:百万円)

	第10期実績 (平成18年11月期)	第11期予想 (平成19年5月期)	対10期増減	主な差額要因	
営業損益	賃貸事業収入	1,782	1,800	18	前期中取得物件通期稼働(5.7) 既存物件収入増 オフィス(8.4)レジデンス(0.3)コア補強(2.7)
	その他賃貸事業収入	183	169	14	解約違約金収入・礼金収入等未確定金の減少等( 11.2)
	不動産等売却益	44	-	44	H18.6.23 Re-10ZESTY久が原譲渡による売却益
	営業収益 計	2,010	1,969	41	
	賃貸事業費用	724	700	24	修繕費減( 16) 契約・更新手数料等減( 14.7) 公租公課増(4.4)
	(うち減価償却費)	(310)	(312)	( 2)	
	販管費	282	283	1	
	営業費用 計	1,007	983	24	
営業利益	1,003	986	17		
営業外損益	営業外収益	1	-	1	
	支払利息	205	219	14	
	その他営業外費用	40	40	0	
	営業外費用 計	246	259	13	
	経常利益	758	727	31	
当期純利益	757	726	31		
期末発行済投資口数	60,492	60,492			
投資口1口当たり分配金	12,523円	12,000円	523		

(注)第11期業績予想は、前頁の前提条件の概要に基づき算出してあり、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。



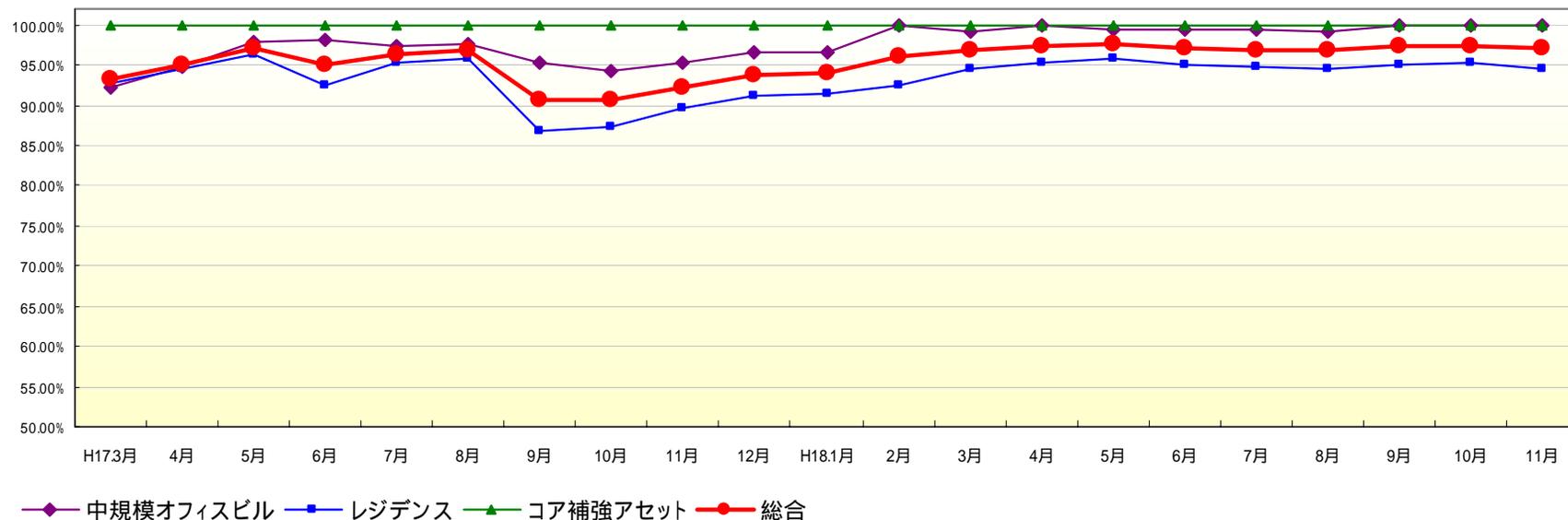
## 当期運用実績



# 1. 内部成長実績

## (1) 稼働率の推移

(平成17年3月31日～平成18年11月31日)



投資区分	2005年											2006年									
	H17.3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	H18.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
中規模 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%	96.62%	100.00%	99.22%	100.00%	99.32%	99.32%	99.32%	99.22%	100.00%	100.00%	100.00%
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%
コア補強アセット	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%
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%

## (2) 賃料改定実績

### 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		
				増減金額	増減率	9期増減	10期増減	11期増減
9期	新規入居	Of-03 第百生命新宿ビル	215.47m <sup>2</sup>	32,590円	3.03%	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>	769,290円	13.64%	2,417,769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>	65,500円	6.34%	67,683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>	141,720円	16.67%	137,148円	850,320円	850,320円
		9期小計	1,514.98m <sup>2</sup>	943,920円		2,427,060円	5,663,520円	5,663,520円
10期	新規入居	Of-02 紀文第一ビル	193.93m <sup>2</sup>	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>	2,255,760円	40.00%	-	9,386,872円	13,534,560円
	継続賃料改定	Of-04 恵比寿スクエア	847.71m <sup>2</sup>	769,290円	15.00%	-	3,846,450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>	863,205円	11.76%	-	1,726,410円	5,179,230円
	新規入居	Of-01 朝日生命五反田ビル	187.95m <sup>2</sup>	28,425円	3.03%	-	97,195円	170,550円
	新規入居	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	154,225円	15.63%	-	278,600円	925,350円
	新規入居	Of-05 水天宮平和ビル	217.55m <sup>2</sup>	132,310円	10.58%	-	299,903円	793,860円
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61,690円	6.67%	-	123,380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>	39,760円	14.29%	-	15,904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>	37,960円	13.33%	-	75,920円	227,760円
継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	123,358円	13.33%	-	246,716円	740,148円	
継続賃料改定	Of-11 日本橋第一ビル	181.52m <sup>2</sup>	27,455円	3.70%	-	20,134円	164,730円	
		10期小計	4,402.06m <sup>2</sup>	4,082,168円		-	15,002,038円	24,493,008円
11期以降	継続賃料改定	Of-01 朝日生命五反田ビル	59.44m <sup>2</sup>	53,940円	21.43%	-	-	161,820円
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	30,845円	3.13%	-	-	154,225円
	継続賃料改定	Of-08 国際溜池ビル	532.02m <sup>2</sup>	358,993円	12.55%	-	-	1,076,979円
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	190.80m <sup>2</sup>	86,565円	9.68%	-	-	-
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	76,496円	8.40%	-	-	152,992円
	継続賃料改定	Of-08 国際溜池ビル	324.39m <sup>2</sup>	98,131円	5.56%	-	-	490,655円
		11期小計	1,514.53m <sup>2</sup>	704,970円		-	-	2,036,671円
		合計(A)	7,431.57m <sup>2</sup>	5,731,058円		2,427,060円	20,665,558円	32,193,199円

平成18年11月30日現在 中規模オフィスビル合計(B)	27,740.32m <sup>2</sup>
改定面積割合(A)/(B)	26.79%

(注) 平成17年12月1日から平成18年11月30日までに賃料改定の賃貸借開始又は契約締結済テナントが対象。

## 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		9期・10期実績合計		9期実績		10期実績		9期・10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)	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
平成18年11月30日現在 全賃貸可能住戸数(注1)	738戸		738戸		738戸							
賃上げ改定	22戸	2.98%	28戸	3.79%	50戸	6.78%	47,400円	284,400円	106,350円	638,100円	153,750円	922,500円
賃下げ改定	4戸	0.54%	4戸	0.54%	8戸	1.08%	14,750円	88,500円	74,500円	447,000円	89,250円	535,500円
改定合計	26戸	3.52%	32戸	4.34%	58戸	7.86%	32,650円	195,900円	31,850円	191,100円	64,500円	387,000円

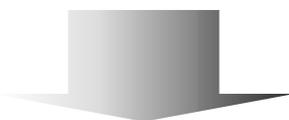
(注1) 全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸戸数1,074戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分、Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

(注2) 平成17年12月1日から平成18年11月30日までに賃料改定の賃貸借開始テナントが対象

### (3) レジデンスPM業務委託先の変更

平成18年6月1日付で下記3物件のPM業務委託先を変更

物件名	変更委託先
Re-06 エステージ上野毛	三井ホームエステート(株)
Re-09 レグルス東葛西	スターツアメニティー(株)
Re-12 ミルーム碑文谷	スターツアメニティー(株)

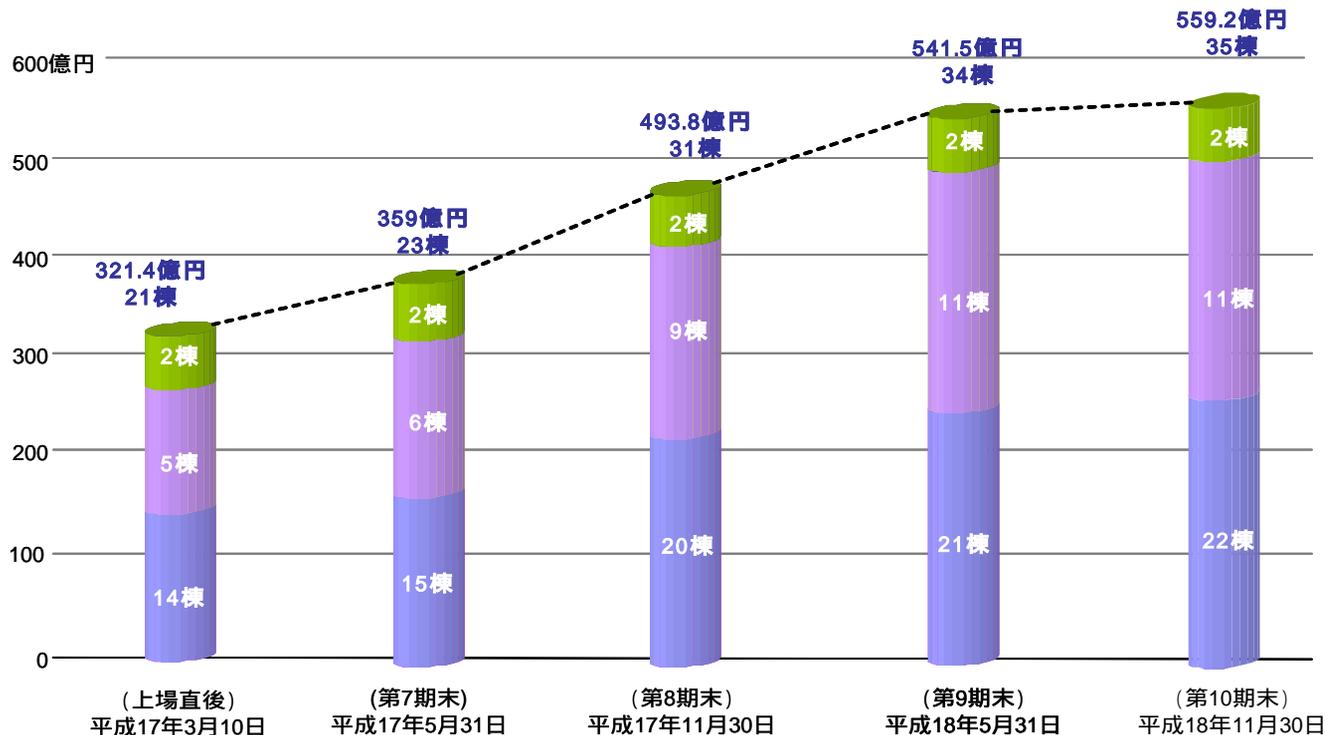


業務遂行能力及び変更委託先の実績等を勘案し、PM業務の効率を  
 上げつつ、経済的効果の向上を図る  
 3物件合計で管理委託費を82,704円/月(7.47%)削減

参考:平成18年12月20日付で1物件PM業務委託費変更

物件名	変更委託先
Re-16 アドバンテージ学芸大学	スターツアメニティー(株)

## 2. 外部成長実績



### 取得のパターン

コア補強アセット
 中規模オフィスビル
 レジデンス

#### 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の確保を図る (例: グレファス上石神井)

#### 「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の確保を図る

#### 平和不動産及び私募ファンド活用による物件取得

ウェアハウス機能を活かすことによる物件取得 (例: ジョイシティ日本橋)

#### 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

# 3. 財務状況

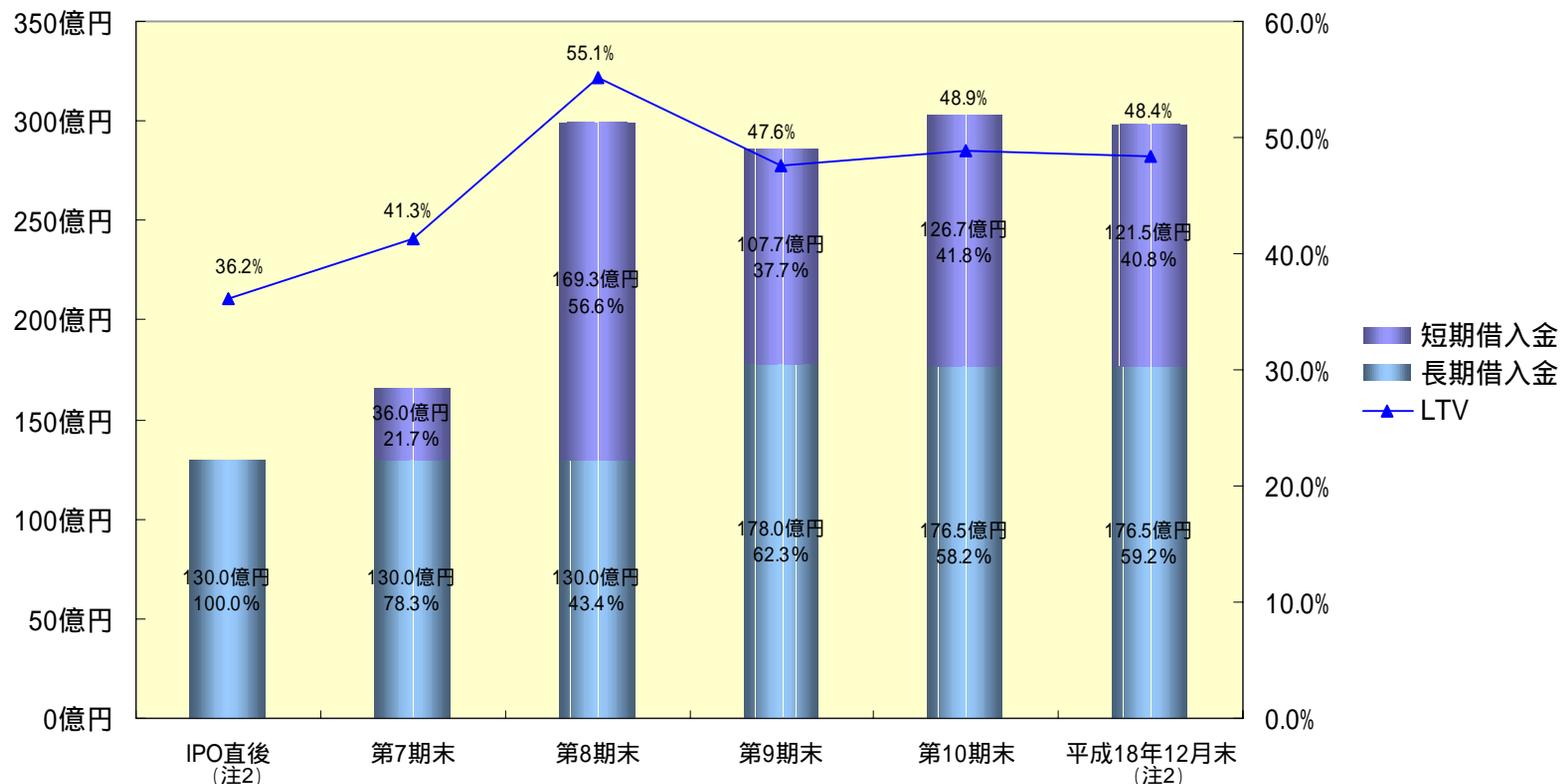
## (1) 借入金の概要

(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	第10期末		平成18年12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	農林中央金庫	平成17年12月20日	5,453	41.8	-	40.8	1.48909	変動	平成18年12月19日	期限一括	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成17年12月20日	3,737		-		1.48909		平成18年12月19日		
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月20日	1,487		-		1.48909		平成18年12月19日		
	株式会社りそな銀行	平成18年6月23日	1,100		1,100		1.51545		平成19年6月22日		
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月30日	900		900		1.51545		平成19年6月29日		
	株式会社りそな銀行	平成18年12月19日	-		3,400		1.48000		平成19年12月18日		
	農林中央金庫	平成18年12月19日	-		2,500		1.48000		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	-		1,750		1.48000		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	-		1,500		1.48000		平成19年12月18日		
	株式会社新生銀行	平成18年12月19日	-		1,000		1.48000		平成19年12月18日		
小計			12,678		12,150						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,680	58.2	1,680	59.2	0.99500	固定	平成20年1月31日	期限一括	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,581		1,581						
	中央三井信託銀行株式会社		790		790						
	みずほ信託銀行株式会社		790		790						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		790		790						
	株式会社りそな銀行		790		790						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,680		1,680		1.57000	平成22年1月29日			
	株式会社あおぞら銀行		1,581		1,581						
	中央三井信託銀行株式会社		790		790						
	みずほ信託銀行株式会社		790		790						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		790		790						
	株式会社りそな銀行		790		790						
	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		1,500		1,500						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月31日	1,300	1,300	1.84250	平成21年3月31日						
小計			17,651		17,651						
合計			30,329		29,801						

(注1) 利率は、直近の利払時(平成19年1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。

## (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18年12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。



## 運用状況



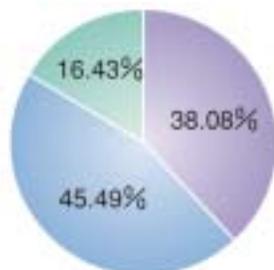
# 1. ポートフォリオ分析

投資区分

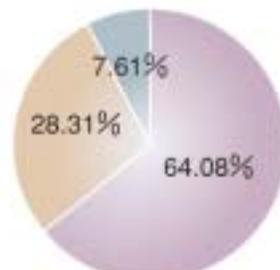
投資エリア区分

築年数区分

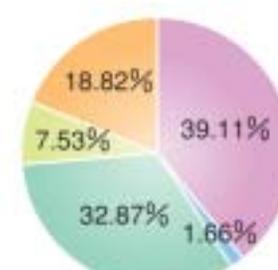
IPO直後  
資産規模  
321.4億円  
(注)



コアアセットへの集中投資

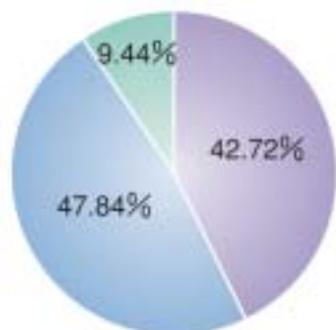


都心部への投資

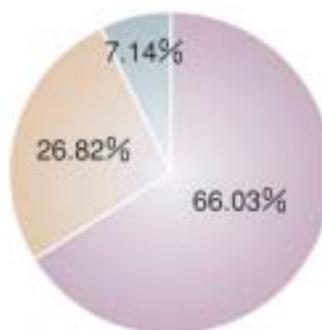


築年数の低下

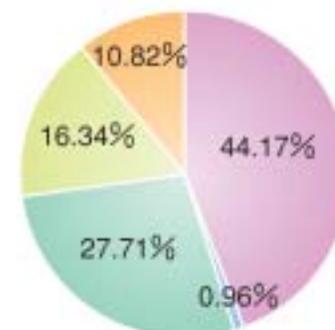
第10期末  
資産規模  
559.2億円



■ 中規模オフィスビル  
■ レジデンス  
■ コア補強アセット



■ 都心5区\* ■ 東京23区 ■ その他  
(\*) 千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



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

(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。

## 2. 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移



(単位:千円)

物件名	取得価格/鑑定評価額					
	取得価格 (A)	7期末鑑定評価	8期末鑑定評価	9期末鑑定評価	10期末鑑定評価額 (B)	(B) - (A)
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290,000	1,286,000	1,337,000	1,367,000	1,485,000	195,000
Of-02 紀文第一ビル	950,000	1,008,000	1,026,000	1,061,000	1,074,000	124,000
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400,000	1,438,000	1,510,000	1,533,000	1,692,000	292,000
Of-04 恵比寿スクエア	7,050,000	7,058,000	7,127,000	7,869,000	8,531,000	1,481,000
Of-05 水天宮平和ビル	1,550,000	1,570,000	1,578,000	1,648,000	1,686,000	136,000
Of-06 NV富岡ビル	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	0
Of-07 浜松町SSビル	1,530,000		1,560,000	1,650,000	1,700,000	170,000
Of-08 国際溜池ビル	2,700,000		2,700,000	2,850,000	2,860,000	160,000
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220,000		1,240,000	1,380,000	1,400,000	180,000
Of-10 日総第15ビル	1,550,000			1,570,000	1,570,000	20,000
Of-11 日本橋第一ビル	2,150,000			2,290,000	2,320,000	170,000
中規模オフィスビル小計	23,890,000	14,860,000	20,578,000	25,718,000	26,818,000	2,928,000
Re-01 DJR北新宿	495,000	522,000	521,000	528,000	526,000	31,000
Re-02 コンコード舞浜	960,000	1,009,000	1,025,000	1,025,000	1,035,000	75,000
Re-03 コンコード市川	430,000	452,000	445,000	445,000	450,000	20,000
Re-04 FLEG神楽坂	970,000	982,000	979,000	973,000	977,000	7,000
Re-05 FLEG目黒	660,000	647,000	653,000	636,000	620,000	40,000
Re-06 エステージ上野毛	1,020,000	1,053,000	1,086,000	1,073,000	1,107,000	87,000
Re-07 ブルーマーレ	1,230,000	1,249,000	1,243,000	1,266,000	1,294,000	64,000
Re-08 マイア渋谷桜丘	820,000	838,000	832,000	836,000	837,000	17,000
Re-09 レグルス東葛西	650,000	671,000	663,000	663,000	686,000	36,000
Re-10 ZESTY久が原(注1)	310,000	316,000	314,000	320,000		
Re-11 ミルーム若林公園	3,610,000	3,654,000	3,668,000	3,692,000	3,704,000	94,000
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560,000	1,583,000	1,607,000	1,608,000	1,609,000	49,000
Re-13 サンテラス反町公園	535,000	568,000	573,000	607,000	637,000	102,000
Re-14 メインステージ南麻布	1,370,600	1,386,000	1,386,000	1,395,000	1,375,000	4,400
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260,000	1,268,000	1,285,000	1,291,000	1,291,000	31,000
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000,000		1,020,000	1,040,000	1,010,000	10,000
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100,000		1,110,000	1,180,000	1,170,000	70,000
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210,000		1,230,000	1,290,000	1,290,000	80,000
Re-19 エルミタージュ練馬	690,000		730,000	750,000	753,000	63,000
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030,000		4,150,000	4,340,000	4,390,000	360,000
Re-21 アーパイルベルジェ明大前	1,070,000			1,110,000	1,120,000	50,000
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130,000				1,140,000	10,000
Re-23 グレファス上石神井	950,000				951,400	1,400
レジデンス小計	27,060,600	16,198,000	24,520,000	26,068,000	27,972,400	911,800
Ot-01 エムズ原宿	4,760,000	4,904,000	4,997,000	5,177,000	5,672,000	912,000
Ot-02 和光学生ハイツ	520,000	528,000	528,000	528,000	548,000	28,000
コア補強アセット小計	5,280,000	5,432,000	5,525,000	5,705,000	6,220,000	940,000
合計	56,230,600	36,490,000	50,623,000	57,491,000	61,010,400	4,779,800

(注1)Re-10ZESTY久が原は、平成18年6月23日付で譲渡しています。

物件取得時の直接還元法の利回り	利回り				
	7期実績NOI利回り(注2)	8期実績NOI利回り(注2)	9期実績NOI利回り(注2)	10期実績NOI利回り(注2)	
5.90%	7.43%	6.72%	7.02%	5.80%	
5.90%	7.35%	7.73%	7.63%	7.08%	
5.70%	6.83%	6.40%	6.71%	6.85%	
5.20%	5.80%	5.34%	5.38%	5.67%	
5.50%	7.07%	6.82%	6.92%	6.15%	
5.10%	4.71%	5.14%	5.61%	5.19%	
5.10%		5.67%	6.01%	5.22%	
4.90%		5.13%	5.46%	5.03%	
5.80%		7.94%	7.42%	6.00%	
5.60%			6.25%	5.93%	
4.70%			5.46%	5.73%	
	6.09%	5.86%	5.98%	5.72%	
5.90%	8.02%	7.18%	7.41%	4.97%	
5.80%	7.16%	7.04%	6.59%	6.77%	
5.70%	6.87%	6.83%	6.44%	6.72%	
5.00%	6.42%	6.22%	6.20%	6.08%	
5.30%	6.25%	6.09%	6.01%	6.04%	
5.70%	7.05%	6.77%	5.58%	5.42%	
5.30%	6.25%	5.95%	6.41%	5.92%	
4.90%	5.74%	5.49%	5.54%	5.54%	
5.50%	6.72%	6.29%	6.33%	6.07%	
5.20%	5.96%	5.38%	5.97%	2.68%	
5.10%	6.00%	5.75%	5.78%	5.78%	
5.10%	5.20%	5.49%	4.82%	4.99%	
5.80%	7.25%	6.72%	7.00%	5.80%	
5.00%	5.37%	5.55%	5.60%	5.58%	
4.80%	4.08%	4.73%	5.12%	4.66%	
5.20%		3.66%	4.26%	3.04%	
4.70%		4.66%	5.14%	4.93%	
4.70%		4.75%	5.23%	5.02%	
5.60%		5.27%	6.23%	5.87%	
4.70%		1.57%	3.92%	5.29%	
4.90%			4.91%	4.90%	
				4.76%	
				6.41%	
	6.05%	4.97%	5.39%	5.39%	
5.00%	5.42%	5.77%	5.46%	5.33%	
7.10%	8.19%	8.69%	6.66%	8.17%	
	5.69%	6.06%	5.58%	5.61%	
	6.01%	5.45%	5.67%	5.55%	

(注2)実績NOI利回り = (実績NOI ÷ 運用日数 × 365日) ÷ 取得価格

# 3. 物件別賃貸事業利益

## (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	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績
貸室賃料・共益費	310,098	627,526	734,231	813,285	518,387	623,980	724,057	810,803	169,288	159,105	158,640	158,640	997,773	1,410,610	1,616,929	1,782,728
駐車場使用料	15,766	25,513	29,279	33,075	13,459	15,667	19,126	20,805	-	-	-	-	29,224	41,180	48,405	53,879
その他収入	7,124	15,919	17,794	12,430	20,876	42,655	49,714	30,765	17,844	19,053	6,747	7,145	45,845	77,628	74,255	50,340
水道光熱費	22,609	53,998	62,533	72,604	20	-	22	43	6,612	7,453	7,296	6,825	29,240	61,452	69,851	79,471
<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>552,742</b>	<b>682,302</b>	<b>792,919</b>	<b>862,415</b>	<b>193,744</b>	<b>185,612</b>	<b>172,684</b>	<b>172,610</b>	<b>1,102,082</b>	<b>1,590,870</b>	<b>1,809,440</b>	<b>1,966,419</b>
管理委託費 (PM)	10,479	19,487	22,694	24,397	10,861	14,848	18,201	20,812	4,340	4,283	4,279	4,297	25,681	38,619	45,174	49,506
管理委託費 (FM)	23,212	43,972	47,657	49,878	24,860	31,304	35,278	37,213	2,824	2,469	2,535	2,510	50,895	77,745	85,470	89,601
公租公課	-	15,013	18,758	60,966	2,534	15,222	19,950	25,549	1,041	5,238	7,221	6,069	3,575	35,473	45,928	92,583
修繕費	6,331	15,371	9,699	18,424	4,966	6,826	13,372	21,225	3,083	2,318	3,624	2,971	14,381	24,514	26,695	42,620
保険料	954	1,922	1,421	1,579	1,872	2,585	1,666	1,857	253	221	142	142	3,079	4,729	3,230	3,578
その他賃貸事業費用	6,656	8,522	9,484	17,279	10,002	31,170	31,849	17,978	9,163	2,610	21	21	25,820	42,302	41,354	35,279
水道光熱費	21,289	49,641	55,508	62,903	4,821	6,871	8,399	8,786	5,640	6,458	6,181	6,353	31,750	62,969	70,087	78,042
信託報酬	4,175	8,981	10,301	10,761	7,060	9,150	10,005	10,049	1,879	1,694	1,766	1,694	13,113	19,825	22,072	22,505
<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>66,976</b>	<b>117,976</b>	<b>138,719</b>	<b>143,468</b>	<b>28,223</b>	<b>25,291</b>	<b>25,768</b>	<b>24,058</b>	<b>168,295</b>	<b>306,176</b>	<b>340,009</b>	<b>413,714</b>
<b>NOI</b>	<b>282,501</b>	<b>560,047</b>	<b>668,315</b>	<b>685,205</b>	<b>485,765</b>	<b>564,326</b>	<b>654,200</b>	<b>718,947</b>	<b>165,521</b>	<b>160,321</b>	<b>146,916</b>	<b>148,552</b>	<b>933,787</b>	<b>1,284,694</b>	<b>1,469,430</b>	<b>1,552,704</b>
減価償却費	56,189	99,737	132,709	140,468	94,562	128,918	148,171	160,342	11,154	9,675	9,856	10,006	161,906	238,331	290,736	310,815
<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>391,203</b>	<b>435,407</b>	<b>506,029</b>	<b>558,605</b>	<b>154,366</b>	<b>150,646</b>	<b>137,060</b>	<b>138,546</b>	<b>771,881</b>	<b>1,046,363</b>	<b>1,178,695</b>	<b>1,241,889</b>

## (2) (ご参考) 物件別賃貸事業利益 (中規模オフィスビル)

(単位:千円)

中規模オフィスビル	朝日生命五反田ビル				紀文第一ビル				第百生命新宿ビル				恵比寿スクエア				水天宮平和ビル				NV富岡ビル			
	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績
貸室賃料・共益費	58,602	55,626	54,575	53,145	41,035	40,474	40,474	39,444	60,790	56,159	58,005	58,005	96,315	192,862	190,997	223,227	28,151	62,334	60,629	59,903	25,205	78,975	83,391	83,391
駐車場使用料	232	210	210	600	7,125	5,002	4,334	3,825	1,994	2,100	1,512	1,260	6,002	14,336	14,549	14,646	-	-	-	-	413	1,680	1,680	1,680
その他収入	5,375	1,313	4,712	1,254	149	306	350	401	811	5,095	1,277	1,231	111	393	1,108	1,105	578	1,265	4,040	3,252	100	316	404	352
水道光熱費	2,977	2,751	2,484	2,323	4,809	5,363	4,806	4,928	5,107	5,224	5,371	5,903	5,319	9,627	18,052	21,195	2,042	6,192	4,857	4,993	2,353	8,858	7,887	9,176
<b>賃貸事業収入</b>	<b>67,187</b>	<b>59,900</b>	<b>61,981</b>	<b>57,321</b>	<b>53,118</b>	<b>51,145</b>	<b>49,965</b>	<b>48,597</b>	<b>68,702</b>	<b>68,578</b>	<b>66,165</b>	<b>66,399</b>	<b>107,747</b>	<b>217,219</b>	<b>224,708</b>	<b>260,173</b>	<b>30,771</b>	<b>69,791</b>	<b>69,526</b>	<b>68,148</b>	<b>28,071</b>	<b>89,830</b>	<b>93,362</b>	<b>94,599</b>
管理委託費 (PM)	1,898	1,719	1,758	1,652	1,475	1,363	1,353	1,276	1,971	1,781	1,802	1,824	3,127	4,966	6,561	7,688	846	1,971	2,097	1,569	1,162	2,462	2,563	2,564
管理委託費 (FM)	4,854	4,206	4,170	3,900	4,282	3,868	4,018	4,048	4,108	3,740	3,890	3,890	4,851	10,742	10,742	10,742	2,227	4,932	4,932	4,932	2,888	8,264	8,264	8,264
公租公課	-	4,491	4,490	4,497	-	3,821	3,820	3,559	-	6,702	6,702	6,343	-	-	1,120	14,528	-	-	-	5,046	-	-	-	6,085
修繕費	426	624	842	3,880	4,320	1,051	847	1,236	1,216	4,584	1,598	187	129	279	693	2,064	5	2,700	1,734	1,392	235	1,902	1,769	497
保険料	203	178	117	117	145	127	81	81	222	195	132	132	211	446	282	281	71	148	85	85	102	280	174	174
その他賃貸事業費用	2,019	396	784	1,200	899	98	10	995	3,430	1,729	411	608	126	667	425	7,095	32	314	1,147	1,259	150	1,129	357	343
水道光熱費	3,946	3,864	3,652	3,616	3,102	3,581	3,235	3,257	4,426	4,310	4,186	4,736	5,496	9,593	14,092	15,624	2,182	5,671	5,006	5,021	2,137	9,675	8,586	9,954
信託報酬	1,049	949	985	949	454	409	445	409	652	589	625	589	784	1,695	1,695	1,695	494	1,036	1,072	1,036	742	1,708	1,744	1,708
<b>賃貸事業費用</b>	<b>14,396</b>	<b>16,427</b>	<b>16,799</b>	<b>19,812</b>	<b>14,677</b>	<b>14,318</b>	<b>13,809</b>	<b>14,861</b>	<b>16,026</b>	<b>23,630</b>	<b>19,346</b>	<b>18,309</b>	<b>14,725</b>	<b>28,389</b>	<b>36,611</b>	<b>59,718</b>	<b>5,856</b>	<b>16,773</b>	<b>16,073</b>	<b>20,339</b>	<b>7,417</b>	<b>25,421</b>	<b>23,456</b>	<b>29,590</b>
<b>NOI</b>	<b>52,791</b>	<b>43,473</b>	<b>45,182</b>	<b>37,509</b>	<b>38,441</b>	<b>36,827</b>	<b>36,156</b>	<b>33,737</b>	<b>52,677</b>	<b>44,948</b>	<b>46,819</b>	<b>48,090</b>	<b>93,022</b>	<b>188,830</b>	<b>189,097</b>	<b>200,455</b>	<b>24,915</b>	<b>53,019</b>	<b>53,453</b>	<b>47,809</b>	<b>20,655</b>	<b>64,410</b>	<b>69,906</b>	<b>65,009</b>
減価償却費	7,176	6,162	6,309	9,199	9,199	8,010	8,032	8,062	10,521	9,461	9,718	9,624	12,218	23,820	23,881	23,888	5,577	10,943	11,146	11,342	11,498	23,523	23,831	24,113
<b>賃貸事業損益</b>	<b>45,615</b>	<b>37,311</b>	<b>38,830</b>	<b>31,201</b>	<b>29,242</b>	<b>28,817</b>	<b>28,124</b>	<b>25,675</b>	<b>42,155</b>	<b>35,487</b>	<b>37,101</b>	<b>38,466</b>	<b>80,804</b>	<b>165,010</b>	<b>165,216</b>	<b>176,567</b>	<b>19,339</b>	<b>42,076</b>	<b>42,307</b>	<b>36,467</b>	<b>9,157</b>	<b>40,887</b>	<b>46,075</b>	<b>40,897</b>

中規模オフィスビル	浜松町SSビル				国際溜池ビル				グレイスビル泉岳寺前				日総第15ビル				日本橋第一ビル						
	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績			
貸室賃料・共益費	-	50,197	50,879	51,337	-	57,744	79,955	79,955	-	33,154	49,868	50,581	-	-	42,955	47,842	-	-	-	-	-	22,502	66,456
駐車場使用料	-	1,070	1,070	1,070	-	955	1,260	1,260	-	160	308	480	-	-	3,125	3,480	-	-	-	-	-	1,232	4,774
その他収入	-	936	648	3,147	-	430	1,194	1,094	-	5,865	3,938	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122	527
水道光熱費	-	4,095	4,037	3,849	-	6,522	6,558	9,139	-	5,365	7,397	7,042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,082	4,056
<b>賃貸事業収入</b>	<b>-</b>	<b>56,297</b>	<b>56,634</b>	<b>59,402</b>	<b>-</b>	<b>65,651</b>	<b>88,968</b>	<b>91,449</b>	<b>-</b>	<b>44,544</b>	<b>61,511</b>	<b>58,170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,080</b>	<b>51,322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24,938</b>	<b>75,812</b>
管理委託費 (PM)	-	1,813	1,581	1,684	-	2,170	2,444	2,445	-	1,241	1,510	1,542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,026	2,152
管理委託費 (FM)	-	2,735	2,729	2,729	-	3,366	4,484	4,450	-	2,120	3,180	3,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,248	3,744
公租公課	-	-	-	6,430	-	-	-	7,155	-	-	-	2,604	-	-	2,625	4,718	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	2,664	681	2,206	-	264	1,015	607	-	1,302	470	4,457	-	-	25	324	-	-	-	-	-	27	1,574
保険料	-	223	79	79	-	154	121	121	-	170	108	108	-	-	166	185	-	-	-	-	-	76	215
その他賃貸事業費用	-	242	250	1,150	-	529	7	2	-	3,419	5,785	4,559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	307	68
水道光熱費	-	4,107	4,366	4,058	-	5,383	6,026	7,233	-	3,456	4,567	4,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,792	5,055
信託報酬	-	1,052	1,088	1,052	-	1,074	1,402	1,366	-	467	736	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	507	1,256
<b>賃貸事業費用</b>	<b>-</b>	<b>12,836</b>	<b>10,775</b>	<b>19,390</b>	<b>-</b>	<b>12,941</b>	<b>15,499</b>	<b>23,378</b>	<b>-</b>	<b>12,175</b>	<b>16,356</b>	<b>21,500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,817</b>	<b>5,227</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,982</b>	<b>14,065</b>
<b>NOI</b>	<b>-</b>	<b>43,461</b>	<b>45,859</b>	<b>40,012</b>	<b>-</b>	<b>52,710</b>	<b>73,469</b>	<b>68,071</b>	<b>-</b>	<b>32,370</b>	<b>45,155</b>	<b>36,670</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43,263</b>	<b>46,095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,956</b>	<b>61,748</b>
減価償却費	-	7,424	7,606	7,873	-	5,662	6,795	6,797	-	4,731	7,200	7,200	-	-	24,622	24,667	-	-	-	-	-	3,528	10,594
<b>賃貸事業損益</b>	<b>-</b>	<b>36,037</b>	<b>38,253</b>	<b>32,139</b>	<b>-</b>	<b>47,048</b>	<b>66,674</b>	<b>61,274</b>	<b>-</b>	<b>27,638</b>	<b>37,956</b>	<b>29,470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,641</b>	<b>21,428</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,428</b>	<b>51,154</b>

### (3) (ご参考) 物件別賃貸事業利益(レジデンス)

(単位:千円)

レジデンス	DJR北新宿				コンコード舞浜				コンコード市川				FLEG神楽坂				FLEG目黒				エステージ上野毛			
	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績																				
貸室賃料・共益費	23,104	22,294	23,010	21,432	41,399	37,283	36,953	36,859	19,104	17,280	17,280	17,280	36,825	33,210	33,240	33,134	24,810	22,417	22,359	22,343	45,835	42,337	39,628	36,105
駐車場使用料	-	-	-	-	1,254	1,085	1,031	855	64	108	108	108	-	-	-	-	-	-	-	-	3,772	3,626	3,380	3,117
その他収入	4,319	598	721	713	374	71	531	725	-	-	18	-	-	-	10	-	32	29	29	29	1,213	2,830	1,280	4,044
水道光熱費	-	-	4	6	-	-	-	4	-	-	-	5	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	2
<b>賃貸事業収入</b>	<b>27,423</b>	<b>22,892</b>	<b>23,734</b>	<b>22,150</b>	<b>43,027</b>	<b>38,439</b>	<b>38,515</b>	<b>38,443</b>	<b>19,168</b>	<b>17,388</b>	<b>17,406</b>	<b>17,393</b>	<b>36,825</b>	<b>33,210</b>	<b>33,250</b>	<b>33,140</b>	<b>24,842</b>	<b>22,446</b>	<b>22,388</b>	<b>22,371</b>	<b>50,820</b>	<b>48,793</b>	<b>44,288</b>	<b>43,269</b>
管理委託費 (PM)	721	672	705	646	2,139	1,623	1,937	2,163	959	869	869	869	-	-	-	-	-	-	-	-	1,751	1,618	1,488	1,381
管理委託費 (FM)	1,645	1,488	1,488	1,488	1,135	1,027	1,027	1,027	877	794	794	794	1,677	1,517	1,517	1,517	1,562	1,413	1,413	1,413	4,046	3,660	3,786	3,458
公租公課	-	1,152	1,152	1,034	1,051	1,051	2,990	1,598	511	509	1,449	773	-	585	585	1,185	-	385	385	345	-	2,849	2,848	2,642
修繕費	130	532	892	4,823	24	48	129	259	85	38	10	33	-	107	388	137	-	19	308	138	3,170	1,988	5,232	4,561
保険料	68	60	38	38	108	94	60	60	48	42	28	28	82	72	47	47	53	46	31	31	289	253	168	166
その他賃貸事業費用	2,195	367	395	1,018	-	11	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,005	2,909	1,408	2,395
水道光熱費	343	401	353	379	305	330	378	342	181	192	198	196	-	-	-	-	-	-	-	-	471	475	495	524
信託報酬	446	396	432	396	432	389	425	389	234	209	245	209	774	686	722	686	503	445	481	445	482	435	471	435
<b>賃貸事業費用</b>	<b>5,548</b>	<b>5,067</b>	<b>5,456</b>	<b>9,823</b>	<b>5,194</b>	<b>4,573</b>	<b>6,947</b>	<b>5,838</b>	<b>2,895</b>	<b>2,654</b>	<b>3,593</b>	<b>2,902</b>	<b>2,534</b>	<b>2,968</b>	<b>3,260</b>	<b>3,572</b>	<b>2,117</b>	<b>2,308</b>	<b>2,617</b>	<b>2,372</b>	<b>11,214</b>	<b>14,187</b>	<b>15,896</b>	<b>15,562</b>
<b>NOI</b>	<b>21,875</b>	<b>17,825</b>	<b>18,279</b>	<b>12,328</b>	<b>37,833</b>	<b>33,866</b>	<b>31,569</b>	<b>32,606</b>	<b>16,273</b>	<b>14,734</b>	<b>13,813</b>	<b>14,491</b>	<b>34,291</b>	<b>30,242</b>	<b>29,991</b>	<b>29,567</b>	<b>22,725</b>	<b>20,138</b>	<b>19,770</b>	<b>20,000</b>	<b>39,607</b>	<b>34,606</b>	<b>28,392</b>	<b>27,707</b>
減価償却費	4,114	3,493	3,513	3,560	6,836	5,846	5,846	5,846	2,998	2,564	2,564	2,564	5,052	4,322	4,322	4,322	3,326	2,845	2,845	2,845	7,552	6,730	6,906	7,165
<b>賃貸事業利益</b>	<b>17,761</b>	<b>14,332</b>	<b>14,766</b>	<b>8,768</b>	<b>30,997</b>	<b>28,020</b>	<b>25,722</b>	<b>26,759</b>	<b>13,275</b>	<b>12,170</b>	<b>11,249</b>	<b>11,926</b>	<b>29,239</b>	<b>25,920</b>	<b>25,667</b>	<b>25,240</b>	<b>19,398</b>	<b>17,293</b>	<b>16,925</b>	<b>17,155</b>	<b>32,055</b>	<b>27,876</b>	<b>21,486</b>	<b>20,543</b>

レジデンス	ブルーマール				マイア渋谷桜丘				レグリス東葛西				ZESTY久が原				ミルーム若林公園				ミルーム碑文谷			
	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績
貸室賃料・共益費	45,422	40,821	41,264	41,369	27,508	24,881	24,881	24,881	25,527	23,090	23,090	22,658	11,038	9,892	9,850	1,222	122,352	110,670	110,670	110,670	48,825	47,342	41,354	42,700
駐車場使用料	584	756	729	336	-	-	-	-	729	659	659	659	-	-	-	-	5,218	4,720	4,720	4,720	537	844	660	700
その他収入	2,734	3,740	7,128	1,798	-	-	-	-	5	-	7	-	410	524	1,210	-	-	-	-	-	1,431	412	4,470	3,526
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-
<b>賃貸事業収入</b>	<b>48,740</b>	<b>45,317</b>	<b>49,122</b>	<b>43,503</b>	<b>27,508</b>	<b>24,881</b>	<b>24,881</b>	<b>24,881</b>	<b>26,261</b>	<b>23,749</b>	<b>23,756</b>	<b>23,324</b>	<b>11,448</b>	<b>10,416</b>	<b>11,060</b>	<b>1,222</b>	<b>127,570</b>	<b>115,390</b>	<b>115,390</b>	<b>115,390</b>	<b>50,812</b>	<b>48,598</b>	<b>46,484</b>	<b>46,927</b>
管理委託費 (PM)	1,587	1,462	1,501	1,423	-	-	-	-	-	-	-	-	333	291	300	47	-	-	-	-	1,499	1,423	1,244	1,331
管理委託費 (FM)	1,758	1,737	1,590	1,590	882	798	798	798	1,204	1,089	1,089	744	400	362	362	44	5,446	4,926	4,926	4,926	1,990	1,800	1,800	1,500
公租公課	-	1,399	1,399	1,213	-	570	570	540	-	1,091	1,088	1,469	-	347	347	587	-	3,223	3,224	2,892	-	1,091	1,091	989
修繕費	756	1,654	944	916	-	145	128	62	36	185	132	348	27	246	154	-	45	556	415	625	5	17	568	705
保険料	145	127	84	83	68	60	42	41	80	70	49	48	34	29	19	3	424	370	233	233	138	121	77	77
その他賃貸事業費用	1,062	1,166	3,209	716	50	126	55	50	240	219	219	337	221	547	364	2	64	68	266	69	1,392	193	3,107	2,250
水道光熱費	560	567	573	555	193	242	241	247	265	244	269	258	39	38	44	13	1,428	1,336	1,380	1,171	519	501	512	506
信託報酬	542	489	525	489	388	349	385	349	388	349	385	349	223	199	235	26	964	868	868	868	608	549	585	549
<b>賃貸事業費用</b>	<b>6,409</b>	<b>8,601</b>	<b>9,826</b>	<b>6,985</b>	<b>1,581</b>	<b>2,290</b>	<b>2,220</b>	<b>2,087</b>	<b>2,213</b>	<b>3,247</b>	<b>3,230</b>	<b>3,552</b>	<b>1,276</b>	<b>2,060</b>	<b>1,824</b>	<b>722</b>	<b>8,371</b>	<b>11,347</b>	<b>11,312</b>	<b>10,784</b>	<b>6,152</b>	<b>5,695</b>	<b>8,983</b>	<b>7,906</b>
<b>NOI</b>	<b>42,332</b>	<b>36,716</b>	<b>39,296</b>	<b>36,518</b>	<b>25,926</b>	<b>22,591</b>	<b>22,662</b>	<b>22,794</b>	<b>24,049</b>	<b>20,503</b>	<b>20,526</b>	<b>19,772</b>	<b>10,173</b>	<b>8,356</b>	<b>9,236</b>	<b>500</b>	<b>119,199</b>	<b>104,043</b>	<b>104,078</b>	<b>104,606</b>	<b>44,660</b>	<b>42,903</b>	<b>37,501</b>	<b>39,021</b>
減価償却費	7,266	6,149	6,157	6,157	4,069	3,440	3,440	3,448	4,262	3,645	3,645	3,645	1,713	1,450	1,450	242	26,042	22,066	22,079	22,127	8,480	7,182	7,196	7,196
<b>賃貸事業利益</b>	<b>35,066</b>	<b>30,567</b>	<b>33,139</b>	<b>30,361</b>	<b>21,858</b>	<b>19,151</b>	<b>19,221</b>	<b>19,346</b>	<b>19,787</b>	<b>16,858</b>	<b>16,881</b>	<b>16,127</b>	<b>8,460</b>	<b>6,907</b>	<b>7,786</b>	<b>259</b>	<b>93,157</b>	<b>81,977</b>	<b>81,999</b>	<b>82,479</b>	<b>36,180</b>	<b>35,721</b>	<b>30,305</b>	<b>31,825</b>

(注: ZESTY久が原は平成18年6月23日付で譲渡しています。また、ZESTY久が原の10期実績には売却益44,188千円は含まれていません。)

レジデンス	サンテラス反町公園				メインステージ南麻布				コスモグラシア麻布十番				アドバンテージ学芸大学				エルミタージュ東神田				エルミタージュ東日本橋			
	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績
貸室賃料・共益費	24,567	21,535	23,276	24,155	16,403	37,228	37,445	37,737	5,667	32,577	34,303	33,395	-	18,765	23,975	19,322	-	24,284	31,299	31,299	-	27,111	34,943	34,943
駐車場使用料	1,039	716	813	1,018	-	-	-	-	263	1,216	1,500	861	-	265	286	286	-	348	449	449	-	348	449	449
その他収入	848	328	3,859	1,490	2,390	6,513	6,768	9,626	7,120	1,488	941	2,106	-	2,228	1,649	715	-	-	-	-	-	4	-	-
水道光熱費	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	8	2	-	10	3	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>賃貸事業収入</b>	<b>26,454</b>	<b>22,578</b>	<b>27,948</b>	<b>26,669</b>	<b>18,793</b>	<b>43,741</b>	<b>44,212</b>	<b>47,363</b>	<b>13,050</b>	<b>35,281</b>	<b>36,752</b>	<b>36,363</b>	-	<b>21,258</b>	<b>25,920</b>	<b>20,326</b>	-	<b>24,632</b>	<b>31,748</b>	<b>31,748</b>	-	<b>27,463</b>	<b>35,392</b>	<b>35,392</b>
管理委託費 (PM)	894	773	851	884	644	1,451	1,457	1,458	334	1,061	1,063	1,150	-	598	698	587	-	760	912	912	-	848	1,017	1,017
管理委託費 (FM)	1,347	1,218	1,218	1,218	542	1,200	1,200	1,200	348	1,350	1,350	1,350	-	1,058	1,140	1,140	-	1,290	1,547	1,547	-	1,353	1,623	1,623
公租公課	972	970	2,821	1,571	-	-	-	1,518	-	-	-	1,630	-	-	-	320	-	-	-	1,209	-	-	-	1,172
修繕費	488	523	1,811	5,828	201	463	1,185	1,254	-	122	149	309	-	90	102	601	-	-	-	-	-	20	-	-
保険料	117	103	69	68	46	98	72	80	173	464	68	74	-	92	62	61	-	98	73	71	-	130	97	95
その他賃貸事業費用	478	235	1,705	791	247	1,480	1,047	2,601	3,049	1,220	779	1,241	-	1,539	1,695	1,441	-	154	154	-	-	-	-	-
水道光熱費	326	337	351	347	131	370	386	375	60	319	316	306	-	317	420	400	-	170	272	252	-	333	471	457
信託報酬	460	408	444	408	260	566	602	566	358	845	881	845	-	521	585	549	-	512	611	575	-	530	628	592
<b>賃貸事業費用</b>	<b>5,081</b>	<b>4,566</b>	<b>9,271</b>	<b>11,115</b>	<b>2,071</b>	<b>5,629</b>	<b>5,948</b>	<b>9,050</b>	<b>4,321</b>	<b>5,379</b>	<b>4,605</b>	<b>6,905</b>	-	<b>4,216</b>	<b>4,702</b>	<b>5,098</b>	-	<b>2,983</b>	<b>3,569</b>	<b>4,566</b>	-	<b>3,213</b>	<b>3,836</b>	<b>4,957</b>
<b>NOI</b>	<b>21,373</b>	<b>18,012</b>	<b>18,677</b>	<b>15,554</b>	<b>16,722</b>	<b>38,112</b>	<b>38,264</b>	<b>38,313</b>	<b>8,729</b>	<b>29,902</b>	<b>32,146</b>	<b>29,458</b>	-	<b>17,042</b>	<b>21,217</b>	<b>15,229</b>	-	<b>21,649</b>	<b>28,179</b>	<b>27,182</b>	-	<b>24,250</b>	<b>31,556</b>	<b>30,435</b>
減価償却費	5,949	5,205	5,327	5,358	2,513	4,981	5,001	5,001	4,390	8,689	8,712	8,731	-	4,753	4,753	4,753	-	8,879	10,658	10,658	-	9,512	11,420	11,427
<b>賃貸事業損益</b>	<b>15,423</b>	<b>12,807</b>	<b>13,350</b>	<b>10,196</b>	<b>14,209</b>	<b>33,131</b>	<b>33,263</b>	<b>33,313</b>	<b>4,338</b>	<b>21,213</b>	<b>23,435</b>	<b>20,727</b>	-	<b>12,289</b>	<b>16,465</b>	<b>10,476</b>	-	<b>12,770</b>	<b>17,521</b>	<b>16,524</b>	-	<b>14,739</b>	<b>20,135</b>	<b>19,008</b>

レジデンス	エルミタージュ練馬				ランドステージ白金高輪				アーパイルベルジェ明大前				ジョイシティ日本橋				グレファス上石神井						
	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績			
貸室賃料・共益費	-	17,738	23,658	22,955	-	13,225	82,191	113,424	-	-	9,388	28,436	-	-	-	27,169	-	-	-	-	-	-	27,314
駐車場使用料	-	340	660	617	-	635	3,478	5,746	-	-	203	532	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	324
その他収入	-	7,920	740	1,809	-	15,971	19,822	191	-	-	532	1,297	-	-	-	312	-	-	-	-	-	-	2,384
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>賃貸事業収入</b>	<b>-</b>	<b>25,997</b>	<b>25,058</b>	<b>25,380</b>	<b>-</b>	<b>29,831</b>	<b>105,491</b>	<b>119,362</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,123</b>	<b>30,265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27,510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30,022</b>
管理委託費 (PM)	-	743	849	824	-	657	2,893	3,542	-	-	415	876	-	-	-	751	-	-	-	-	-	-	950
管理委託費 (FM)	-	1,135	1,362	1,362	-	2,091	4,826	4,826	-	-	423	1,248	-	-	-	1,174	-	-	-	-	-	-	1,226
公租公課	-	-	-	936	-	-	-	1,926	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	252	508	-	74	541	42	-	-	32	37	-	-	-	41	-	-	-	-	-	-	-
保険料	-	78	57	56	-	178	269	264	-	-	24	70	-	-	-	67	-	-	-	-	-	-	96
その他賃貸事業費用	-	8,101	288	659	-	12,835	16,899	538	-	-	259	1,501	-	-	-	537	-	-	-	-	-	-	1,833
水道光熱費	-	201	306	285	-	496	1,379	1,318	-	-	55	268	-	-	-	364	-	-	-	-	-	-	224
信託報酬	-	405	495	459	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	865	-	-	-	-	-	-	-
<b>賃貸事業費用</b>	<b>-</b>	<b>10,663</b>	<b>3,610</b>	<b>5,089</b>	<b>-</b>	<b>16,332</b>	<b>26,806</b>	<b>12,455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,207</b>	<b>4,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,329</b>
<b>NOI</b>	<b>-</b>	<b>15,334</b>	<b>21,448</b>	<b>20,291</b>	<b>-</b>	<b>13,500</b>	<b>78,685</b>	<b>106,907</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,916</b>	<b>26,265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23,711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25,693</b>
減価償却費	-	5,560	6,672	6,678	-	11,607	23,936	23,949	-	-	1,727	5,206	-	-	-	4,781	-	-	-	-	-	-	4,679
<b>賃貸事業損益</b>	<b>-</b>	<b>9,774</b>	<b>14,775</b>	<b>13,613</b>	<b>-</b>	<b>1,893</b>	<b>54,749</b>	<b>82,958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,189</b>	<b>21,059</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21,014</b>

## (4) (ご参考) 物件別賃貸事業利益(コア補強アセット)

(単位:千円)

コア補強アセット	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	7期実績	8期実績	9期実績	10期実績
貸室賃料・共益費	142,330	134,721	134,256	134,256	26,958	24,384	24,384	24,384
駐車場使用料	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	17,840	19,053	6,747	7,140	4	-	-	5
水道光熱費	6,612	7,453	7,296	6,825	-	-	-	-
<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>26,962</b>	<b>24,384</b>	<b>24,384</b>	<b>24,389</b>
管理委託費 (PM)	4,340	4,283	4,279	4,297	-	-	-	-
管理委託費 (FM)	2,824	2,469	2,535	2,510	-	-	-	-
公租公課	-	4,203	4,203	4,521	1,041	1,035	3,018	1,548
修繕費	1,245	2,158	50	1,921	1,839	160	3,574	1,050
保険料	87	77	53	53	166	145	90	90
その他賃貸事業費用	9,155	2,610	21	21	7	-	-	-
水道光熱費	5,640	6,458	6,181	6,353	-	-	-	-
信託報酬	1,435	1,300	1,336	1,300	443	394	430	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>3,496</b>	<b>1,734</b>	<b>7,111</b>	<b>3,082</b>
<b>NOI</b>	<b>142,055</b>	<b>137,671</b>	<b>129,643</b>	<b>127,245</b>	<b>23,466</b>	<b>22,650</b>	<b>17,273</b>	<b>21,307</b>
減価償却費	6,119	5,330	5,345	5,380	5,035	4,346	4,510	4,626
<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>18,431</b>	<b>18,305</b>	<b>12,762</b>	<b>16,681</b>



# 運用方針



# 1. 成長戦略

## 賃上げの実施

テナントの新規入居時及び更新時等において、賃貸マーケット水準を把握し、適宜賃上げの実施に注力

## 長期的にNOI水準を維持する物件の取得

過度の取得競争を避け、長期的に安定したNOI水準を維持することができる物件の取得を目指す

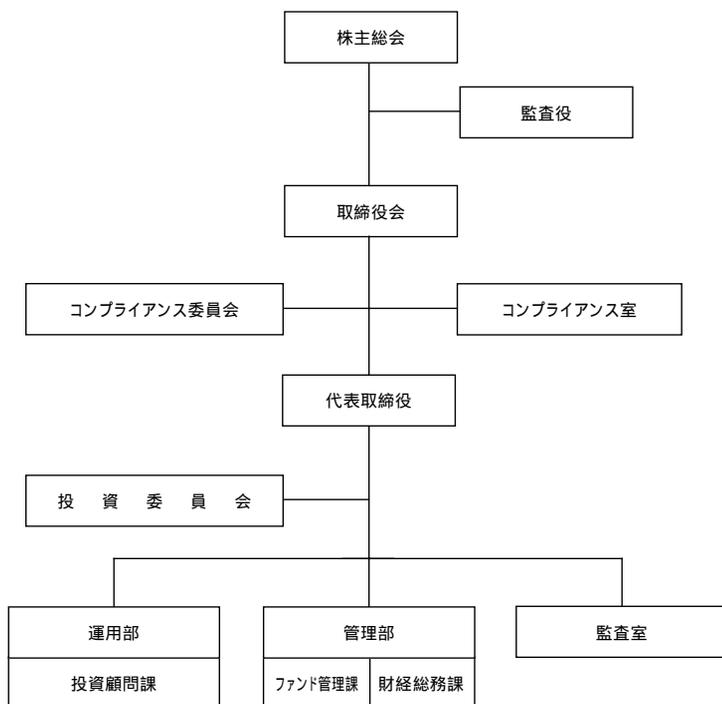
## 平和不動産及び私募ファンドを活用

低稼働物件のリースアップ、本投資法人への物件組入時期の可変性の確保等にウェアハウズ機能の活用を図る

## 2. (ご参考)運用体制

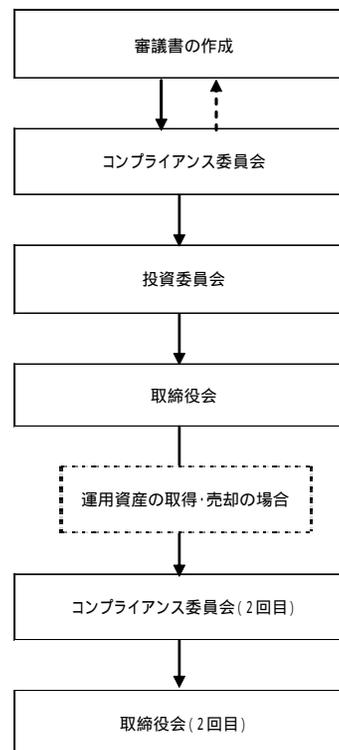
### 運用体制

資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



### 投資運用の意思決定機構

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。



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

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

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

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

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



# Appendix



# 1. ポートフォリオの概要

## (1) ポートフォリオ構成比

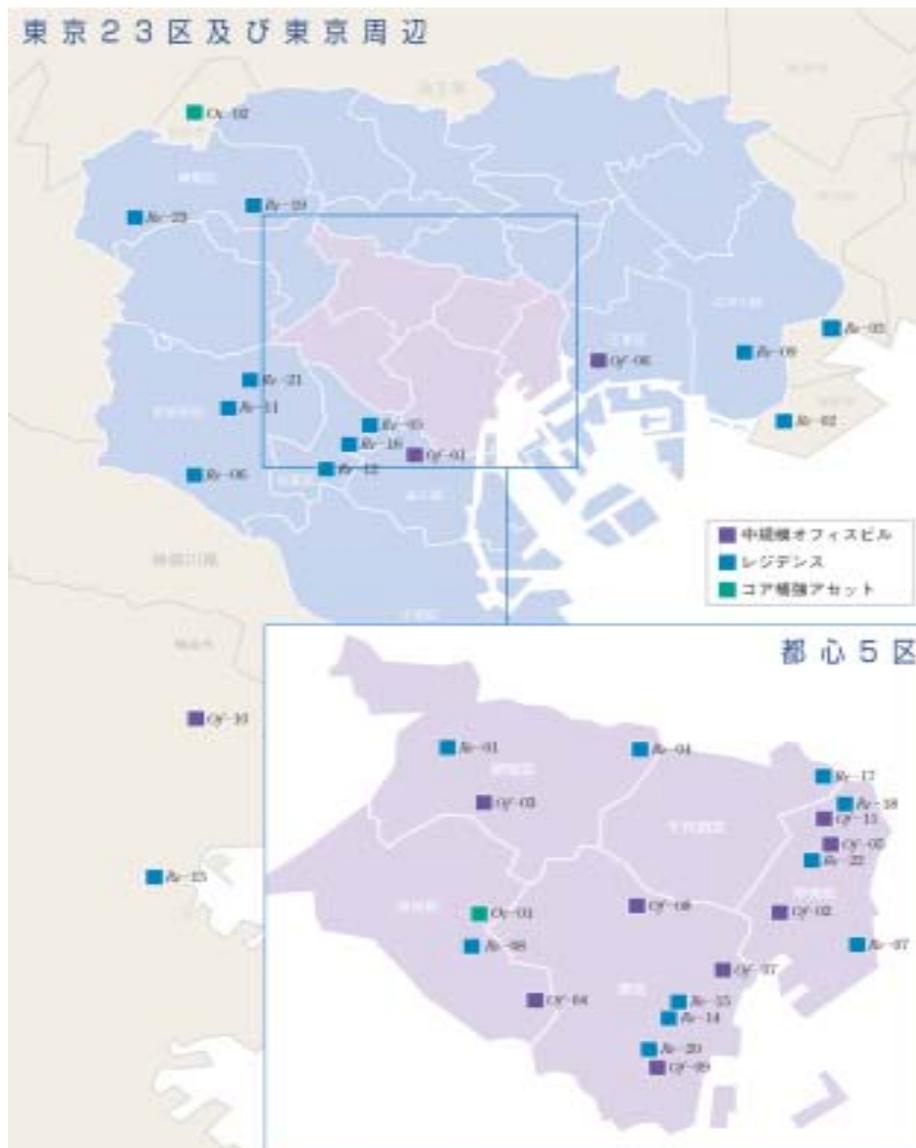
第10期末現在、用途及びエリアに関して、運用方針に即した外部成長を実現しています。第11期以降も、運用方針に即した外部成長を実現していきます。

(実績・棟数・資産規模は平成18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%) 実績：42.72%	第一投資エリア (東京23区内)	原則：70%～ 実績：93.51% 棟数 10棟 資産規模 223.4億円
		棟数 11棟 資産規模 238.9億円	第二投資エリア ( 1 )	原則：0～30% 実績：6.49% 棟数 1棟 資産規模 15.5億円
	レジデンス	原則：50% (30～70%) 実績：47.84%	第一投資エリア (東京23区内)	原則：60%～ 実績：92.80% 棟数 19棟 資産規模 248.25億円
		棟数 22棟 資産規模 267.5億円	第二投資エリア ( 2 )	原則：0～40% 実績：7.20% 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% 実績：9.44% 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(東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等)並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア
- ( 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) ポートフォリオマップ



### (3) ポートフォリオ物件一覧

(平成18年11月30日現在)

不動産の名称	所在地 (住居表示)	取得価格	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-02	紀文第一ビル	東京都中央区築地七丁目5番3号	9.5億円	331.55㎡	1,898.80㎡	事務所・駐車場	S造・RC造地下1階付7階建	平成5年3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前	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 ・社殿・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
中規模オフィスビル 小計		238.9億円	6,429.77㎡	38,305.06㎡				
Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目29番10号	4.95億円	333.22㎡	1,152.01㎡	共同住宅・事務所	RC造地下1階付8階建	平成4年2月
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-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町34番1号	9.7億円	584.55㎡	1,400.82㎡	居宅	RC造6階建	平成14年12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-07	ブルーマール	東京都中央区佃三丁目6番7号	12.3億円	432.20㎡	2,015.33㎡	共同住宅	RC造9階建	平成15年12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	レグリス東葛西	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	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	コスモグラフィア麻布十番	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

不動産の名称	所在地 (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-17	エルミタージュ東神田	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
Re-18	エルミタージュ東日本橋	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	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6月
Re-20	ランドステージ白金高輪	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	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	11.3億円	222.40㎡	1,546.01㎡	共同住宅	RC造13階建	平成17年5月
Re-23	グレファス上石神井	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
レジデンス 小計		267.5億円	13,118.57㎡	44,411.90㎡			
コア・アセット 小計		506.4億円	19,548.34㎡	82,716.96㎡			
Ot-01	エムズ原宿	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	5.2億円	1,728.40㎡	3,434.07㎡	寄宿舍	RC造5階建	平成2年4月
コア補強アセット 小計		52.8億円	2,104.47㎡	4,899.11㎡			
合計		559.2億円	21,652.81㎡	87,616.07㎡			

## 2. 投資口価格の推移



### 3. 主要投資主

#### (1) 第10期末投資主構成

(平成18年11月30日現在)

##### 投資主数ベース (6,049人)



##### 投資口数ベース (60,492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) 上位10投資主一覧

### 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 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・サービス 信託銀行㈱(信託口)	2,010	4.29
バイオビジョン・インベストメンツ・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・アカンパニー	1,161	2.48
マスマチュアル生命保険㈱	1,124	2.40
日興シティ信託銀行㈱(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>

(発行済投資口数：46,792口)

### 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 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
バイオビジョン・インベストメンツ・リミテッド	2,000	4.27
日興シティ信託銀行㈱(投信口)	1,968	4.20
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱ (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・アカンパニー	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>

(発行済投資口数：46,792口)

### 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 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・アンド 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・アカンパニー	4,980	8.23
日興シティ信託銀行㈱(投信口)	3,729	6.16
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱ (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 クワイアツ・ソックス・トリート	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>

(発行済投資口数：60,492口)

### 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 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・アカンパニー	6,914	11.42
ステート・ストリート・バンク・アンド トラスト・カンパニー 506155	5,390	8.91
日興シティ信託銀行㈱(投信口)	4,483	7.41
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱ (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 クワイアツ・ソックス・トリート	2,262	3.73
モルガン・スタンレー・アンド・アカンパニー・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>

(発行済投資口数：60,492口)