



# クレッシェンド投資法人

(コード番号: 8966)

第9期(2006年5月期)

決算説明会資料

(平成18年7月21日)

# 目次

## 決算ハイライト

1. 決算ハイライト-----	P.3
(1) 第9期の決算ハイライト	
(2) 第9期の主な活動状況	
2. 損益計算書-----	P.5
3. 業績の推移-----	P.6
4. 貸借対照表-----	P.8
5. 財務状況-----	P.9
(1) 第9期末の借入金の状況	
6. ご参考-----	P.10
(1) キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書	
(2) 財務指標	

## 第10期予想

1. 第10期業績予想-----	P.13
(1) 第10期予想分配金	
(2) 第10期業績予想	

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

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

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

## 運用状況

1. 内部成長実績-----	P.16
(1) 稼働率の推移	
(2) リーシング実績	
(3) 修繕による収益向上への寄与	
2. 外部成長実績-----	P.20
(1) 外部成長実績	
(2) 平和不動産の関与実績	
(3) ポートフォリオ分析	
(4) 第9期取得資産(平成17年12月1日～平成18年5月31日)	
(5) 第10期取得資産(平成18年6月1日～平成18年11月30日)	
3. 実績利回り比較一覧-----	P.25
【ご参考】各物件稼働率推移表	
【ご参考】各物件賃貸事業利益	
4. 取得価格と各期末鑑定評価額との比較-----	P.31
5. 財務実績-----	P.32
【ご参考】有利子負債の状況	

## 運用方針

1. 成長戦略-----	P.35
--------------	------

## Appendix

1. 投資口価格の推移-----	P.37
2. 主要投資主-----	P.38
(1) 第9期末投資主構成	
(2) 上位10投資主一覧	
3. ポートフォリオの明細-----	P.40
【ご参考】ポートフォリオマップ	
4. ポートフォリオ構成比-----	P.44

# ・ 決算ハイライト

# 1. 決算ハイライト

## (1) 第9期の決算ハイライト

	第9期(予想)	第9期(実績)	対予想( )
営業収益(百万円)	1,710	1,809	99
営業利益(百万円)	879	915	36
経常利益(百万円)	666	700	34
当期純利益(百万円)	665	699	34
1口当たり分配金(円)	11,003	11,571	568

### 予想に対する実績の変動要因

【営業収益】	<b>新規取得物件収益</b> 38百万円(日総第15ビル:3百万円、日本橋第一ビル:25百万円、アーバイルベルジェ明大前:10百万円) <b>既存物件収益増</b> 61百万円(恵比寿スクエア:7百万円、ランドステージ白金高輪21百万円他)	<b>計99百万円</b>
【営業利益】	<b>賃貸事業費用増</b> 63百万円(新規取得物件:21百万円、既存物件42百万円)	<b>計63百万円</b>
【経常利益】	<b>営業外費用増</b> 2百万円(支払利息等融資関連:17百万円、新投資口発行費:16百万円、除却損:1百万円)	<b>計2百万円</b>
【当期純利益】		
【1口当たり分配金】	<b>当期純利益増</b> 34百万円 ÷ 投資口60,492口	

## (2) 第9期の主な活動状況

### 外部成長

3物件(47.7億円)の取得

第8期末		第9期末	
物件数	取得価格	物件数	取得価格
31物件	493.8億円	34物件	541.5億円

### 内部成長

中規模オフィスビルに関して、テナント入替え時及び契約更新時の賃上げ実施

全オフィス賃貸面積の  
16.55%について賃料改定実施

従前賃料に対して16.82%上昇

### 財務戦略

公募による新投資口の発行

公募増資前		公募増資後	
出資総額		出資総額	
217.7億円		284.1億円	

タームローンD (借入金額:28億円、期間:3年) 組成

タームローンD 金利固定化

(平成18年5月30日金利スワップ契約締結 実施平成18年6月1日)

### 実績NOI利回りの上昇

第8期	第9期
5.45%	5.67%

### 鑑定評価額の上昇率の拡大

第8期	第9期
2.52%	6.17%

# 2. 損益計算書

期別 科目	第9期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日		第8期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日		第7期 自平成16年10月1日 至平成17年5月31日	
	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	1,616,928		1,410,459		997,773	
その他貸貸事業収入	192,510		180,410		104,308	
受取分配金	-		-		4,470	
		1,809,439	100.0	1,590,869	100.0	1,106,552
2. 営業費用 (注2)						
貸貸事業費用	630,744		544,507		330,201	
資産運用委託報酬	193,954		175,301		121,642	
資産保管委託報酬	10,836		6,547		960	
一般事務委託報酬	16,520		13,651		7,992	
役員報酬	1,800		1,800		1,840	
会計監査人報酬	6,000		6,000		550	
その他営業費用	34,244		49,070		26,703	
		894,102	49.4	796,877	50.1	489,889
営業利益		915,337	50.6	793,992	49.9	616,662
3. 営業外収益						
受取利息	0		5		3	
その他営業外収益	463		1,270		20	
		464	0.0	1,275	0.1	23
4. 営業外費用						
支払利息	160,543		155,497		128,813	
融資関連費用	33,678		21,868		88,593	
新投資口発行費	17,754		23,139		38,410	
投資口公開関連費用	-		-		35,237	
創業費償却	1,698		1,698		1,698	
その他営業外費用	1,178		-		-	
		214,853	11.9	202,203	12.7	292,753
経常利益		700,948	38.7	593,064	37.3	323,932
税引前当期純利益		700,948	38.7	593,064	37.3	323,932
法人税、住民税及び事業税	996		1,006		1,095	
法人税等調整額	0		5		14	
		996	0.1	1,000	0.1	1,081
当期純利益		699,951	38.7	592,064	37.2	322,851
前期繰越利益		19		14		12,137
当期末処分利益		699,971		592,078		310,713

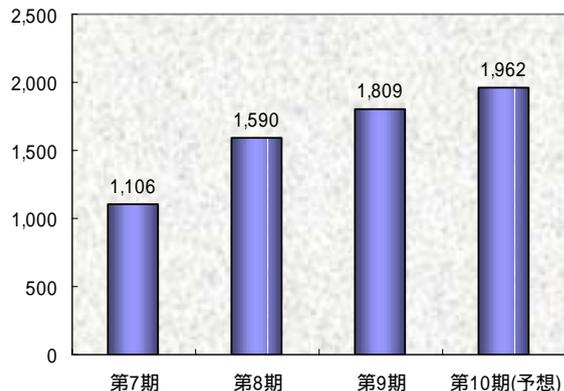
(注1) 運用日数 第9期:182日 第8期:183日 第7期:201日

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

# 3. 業績の推移

営業収益

(単位:百万円)

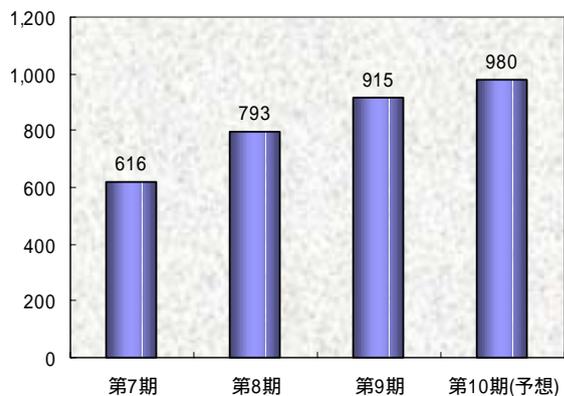


## 第9期実績 対前期比 219百万円増 (+13.8%)

- ・新規取得物件収益 81百万円  
(日総第15ビル:46百万円、日本橋第一ビル:25百万円、アーパイルベルジェ明大前10百万円)
- ・第8期中取得物件収益増 135百万円  
(浜松町SSビル、国際溜池ビル、グレイスビル泉岳寺前、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、エルミタージュ練馬、ランドステージ白金高輪)
- ・既存物件収益増 3百万円

営業利益

(単位:百万円)



## 第9期実績 対前期比 121百万円増 (+15.3%)

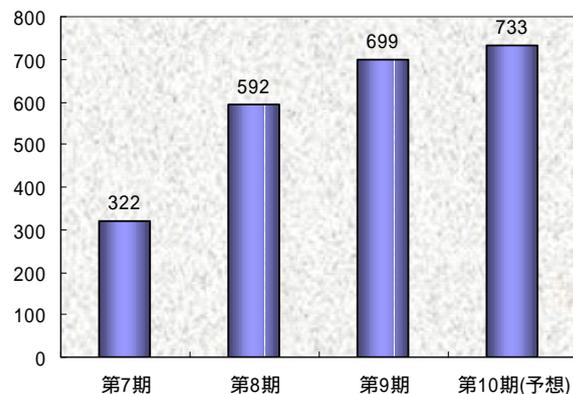
- ・賃貸事業費用増 86百万円  
(新規取得物件:30百万円、第8期中取得物件:40百万円、既存物件:16百万円)
- ・販売費・一般管理費増 11百万円

**費用増計 : 97百万円**

第10期(予想)の数値は、第9期末保有の34物件に、平成18年6月の2物件(Re-22ジョイシティ日本橋、Re-23グレファス上石神井)の取得及び1物件(Re-10ZESTY久が原)の譲渡を考慮した35物件の運用を前提としています。

### 当期純利益

(単位:百万円)



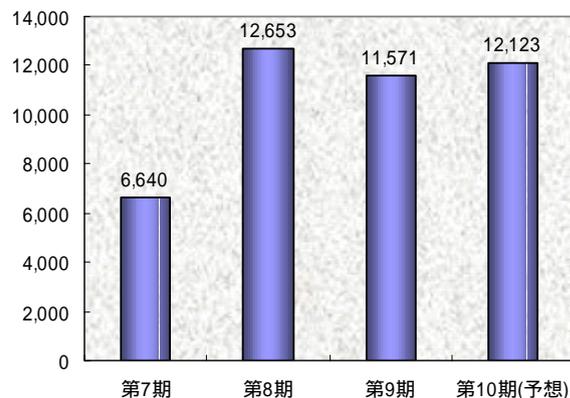
### 第9期実績 対前期比 108百万円増 (+18.2%)

- ・営業外収益減 1百万円
- ・営業外費用増 13百万円  
(支払利息等融資関連:17百万円、その他費用減: 4百万円)

**費用増計 : 97百万円**

### 1口当たり分配金

(単位:円)



### 第9期実績 対前期比 1,082円減 ( 8.6%)

- ・発行済投資口総数の増加  
(第8期末:46,792口 第9期末:60,492口)

第10期(予想)の数値は、第9期末保有の34物件に、平成18年6月の2物件(Re-22ジョイシティ日本橋、Re-23グレファス上石神井)の取得及び1物件(Re-10ZESTY久が原)の譲渡を考慮した35物件の運用を前提としています。

# 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8期 平成17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		174,526		795,856	
信託現金及び信託預金 (注1)	3,658,449		3,384,148		274,301	
営業未収入金	59,504		51,208		8,695	
未収消費税等	63,546		135,761		72,214	
前払費用	75,475		56,477		18,998	
繰延税金資産	19		20		0	
その他の流動資産	234		318		84	
流動資産合計	4,828,013	8.0	3,802,460	7.0	1,025,552	27.0
固定資産						
1.有形固定資産 (注2)						
建物	2,772,723		1,317,119		1,455,604	
構築物	19,981		8,486		11,494	
機械及び装置	56,538		49,678		6,859	
工具器具備品	24,914		26,981		2,066	
土地	4,044,229		2,848,580		1,195,648	
信託建物	13,895,110		13,690,193		204,917	
信託構築物	92,743		94,687		1,943	
信託機械及び装置	108,371		109,176		805	
信託工具器具備品	8,211		3,354		4,856	
信託土地	33,202,578		31,355,331		1,847,247	
建設仮勘定	896		57,448		56,551	
有形固定資産合計	54,226,300	90.3	49,561,038	91.2	4,665,261	9.4
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		940		79	
無形固定資産合計	844,270	1.4	844,350	1.5	79	0.0
3.投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	151,598		135,112		16,485	
投資その他の資産合計	161,598	0.3	145,112	0.3	16,485	11.4
固定資産合計	55,232,169	92.0	50,550,501	93.0	4,681,667	9.3
繰延資産						
創業費	1,698		3,396		1,698	
繰延資産合計	1,698	0.0	3,396	0.0	1,698	50.0
資産合計	60,061,880	100.0	54,356,358	100.0	5,705,521	10.5

## 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8期 平成17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		100,258		21,140	
短期借入金	10,770,000		16,930,000		6,160,000	
未払金	411		16,506		16,094	
未払費用	335,947		318,476		17,471	
未払法人税等	996		1,005		9	
前受金	289,493		232,744		56,749	
その他の流動負債	4,633		4,629		3	
流動負債合計	11,480,600	19.1	17,603,621	32.4	6,123,020	34.8
固定負債						
長期借入金	17,800,000		13,000,000		4,800,000	
預り敷金保証金	145,744		17,080		128,664	
信託預り敷金保証金	1,524,064		1,373,098		150,965	
デリバティブ債務	11,622		-		11,622	
固定負債合計	19,481,431	32.5	14,390,178	26.5	5,091,252	35.4
負債合計	30,962,031	51.6	31,993,800	58.9	1,031,768	3.2
(純資産の部)						
投資主資本						
1 出資総額 (注1)	28,411,500	47.3	21,770,480	40.0	6,641,020	30.5
2 剰余金						
当期未処分利益	699,971	1.1	592,078	1.1	107,892	18.2
投資主資本合計	29,111,471	48.4	22,362,558	41.1	6,748,912	30.2
評価・換算差額等						
1 繰延ヘッジ損益	11,622	0.0	-	-	11,622	-
評価・換算差額等合計	11,622	0.0	-	-	11,622	-
純資産合計 (注2)	29,099,848	48.4	22,362,558	41.1	6,737,289	30.1
負債・純資産合計	60,061,880	100.0	54,356,358	100.0	5,705,521	10.5

(注1) 投資口数

第9期60,492口 第8期46,792口

(注2) 投資口1口当たり純資産額

第9期481,052円 第8期477,914円

(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8期:1,373,098千円

(注2) 保有物件数

第9期34物件 第8期31物件

# 5. 財務状況

## (1) 第9期末の借入金の状況

### 短期借入金(極度ローン)

借入先	借入金残高	利率 (注1)	借入日	返済日	担保の 有無
農林中央金庫	55億円	1.11091%	H17.12.20	H18.12.19	有担保
(株)りそな銀行	37.7億円	1.11091%	H17.12.20	H18.12.19	
(株)あおぞら銀行	15億円	1.11091%	H17.12.20	H18.12.19	
合計	107.7億円				

(注1)各極度ローンは、変動金利を採用しています。上記利率は平成18年5月31日現在のものです。

(平成18年5月31日現在)

### 中期及び長期借入金(タームローン)

借入先	借入金残高	利率 (注2)	借入日	返済日	担保の 有無
(株)三菱東京UFJ銀行	65億円	0.995%	H17.3.10	H20.1.31	有担保
(株)あおぞら銀行					
中央三井信託銀行(株)					
みずほ信託銀行(株)					
(株)三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行(株)					
(株)りそな銀行					
(株)三菱東京UFJ銀行	65億円	1.57%	H17.3.10	H22.1.29	
(株)あおぞら銀行					
中央三井信託銀行(株)					
みずほ信託銀行(株)					
(株)三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行(株)					
(株)りそな銀行					
(株)三菱東京UFJ銀行	20億円	1.195%	H17.12.20	H20.12.19	
(株)あおぞら銀行					
農林中央金庫					
農林中央金庫	28億円	0.73455% (注3)	H18.3.31	H21.3.31	
三菱UFJ信託銀行(株)					
合計	178億円				

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

(注3)平成18年6月1日以降は金利スワップ契約を締結したことにより、1.8425%となっています。

# 6. ご参考

## (1) キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	第9期	
	自 平成17年12月 1日	至 平成18年 5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		700,948
減価償却費		290,735
その他		88,621
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,080,305
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		2,661,273
信託有形固定資産の取得による支出		2,310,720
信託有形固定資産の売却による収入		10,000
預り敷金保証金の収入		130,725
預り敷金保証金の支出		2,060
信託預り敷金保証金の収入		192,660
信託預り敷金保証金の支出		41,694
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		41,694
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		192,660
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,833,329
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		6,160,000
長期借入金の借入による収入		4,800,000
投資口の発行による収入		6,641,020
投資口の発行による支出		17,754
分配金の支払額		591,049
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,672,216
現金及び現金同等物の増加額		919,192
現金及び現金同等物の期首残高		2,185,575
現金及び現金同等物の期末残高 (注)		3,104,768

(注) 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	970,382
信託現金及び信託預金	3,658,449
信託預り敷金保証金対応	
信託預金 (注)	1,524,064
現金及び現金同等物	3,104,768

(注) 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9期	
	自 平成17年12月 1日	至 平成18年 5月31日
当期末処分利益		699,971,109
分配金の額 (注)		699,952,932
次期繰越利益		18,177

(注) 発行済投資口数 60,492口 1口当たり分配金 11,571円

## (2) 財務指標

### 総資産経常利益率 (ROA)

(単位:千円)

	期首総資産	期末総資産	平均総資産	経常利益	ROA	年換算
第9期	54,356,358	60,061,880	57,209,119	700,948	1.2%	2.5%
第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	自己資本比率
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

(単位:千円)

	当期純利益	減価償却費	FFO
第9期	699,951	290,735	990,687
第8期	592,064	238,331	830,395
第7期	322,851	161,905	484,757

FFO=当期純利益+減価償却費

### LTV

(単位:千円)

	期末有利子負債	期末総資産	LTV
第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10期予想

# 1. 第10期業績予想

## (1) 第10期予想分配金

1口当たり予想分配金 : 12,123円

( 第9期実績:11,571円 第9期 : +552円 )

### 【前提条件】

#### ポートフォリオ

第9期末保有の34物件に、平成18年6月の2物件(Re-22ジョイシティ日本橋、Re-23グレファス上石神井)の取得及び1物件(Re-10ZESTY久が原)の譲渡を考慮した35物件の運用を前提としています。

#### 投資口

第9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

期中平均稼働率は、96.28%を前提としています。

(注)第10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10期業績予想

(単位:百万円)

科目	第10期予想 (平成18年11月期)	第9期実績 (平成18年5月期)	対9期増減( )
営業収益	1,962	1,809	153
賃貸事業費用	693	630	63
(うち減価償却費)	(307)	(290)	(17)
その他営業費用	288	263	25
営業利益	980	915	65
経常利益	734	700	33
当期純利益	733	699	33

### 予想に対する実績の変動要因

【営業収益】	ZESTY久が原売却益:43百万円 第10期取得物件(ジョイシティ日本橋、グレファス上石神井)収益:56百万円 他既存物件収益増:54百万円	<b>計153百万円</b>
【賃貸事業費用】	公租公課費用化:46百万円 減価償却費増:17百万円	<b>計63百万円</b>
【(うち減価償却費)】	第10期取得物件:10百万円 その他既存物件:7百万円	<b>計17百万円</b>
【その他営業費用】	資産運用報酬増(物件増・利益増):9百万円 証券代行委託報酬増(資産規模による):5百万円 その他費用:11百万円	<b>計25百万円</b>
【営業利益】	153百万円 - (63百万円 + 25百万円) = 65百万円	
【経常利益】	営業外費用増:32百万円(支払利息等融資関連:51百万円 その他費用減:19百万円)	
【当期純利益】	-	

(注) 第10期業績予想は、上記の前提条件に基づき算出しており、状況の変化により、実際の当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

# 運用状況

# 1. 内部成長実績

## 稼働率の向上



### Of-04恵比寿スクエア

第8期末84.37% 第9期末100%



### Re-20ランドステージ白金高輪

第8期末45.15% 第9期末98.43%

## 賃料改定による賃料上昇

(新規入居賃料の上昇物件)



Of-04恵比寿スクエア



Of-05水天宮平和ビル



Of-09グレイスビル泉岳寺前

(更新時賃料の上昇物件)



Of-04恵比寿スクエア

## 修繕による収益向上への寄与



駐車場改修工事実施

収益増・費用減を達成

Of-01朝日生命五反田ビル



第8期末 空室3室

第9期中 空室4室

計 7室

(稼働率89.31%)

Re-13サンテラス反町公園

キッチン  
更新工事等  
の実施

第9期中 6室入居

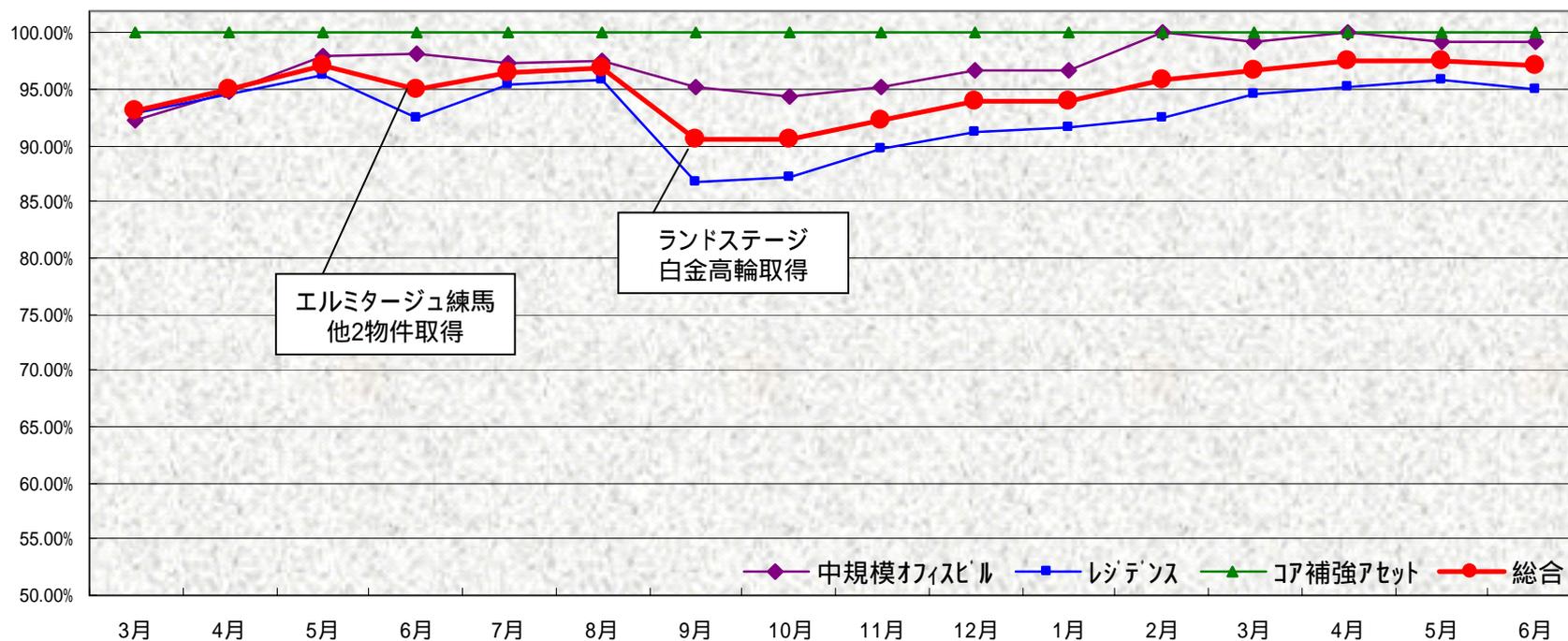
内、4室は賃上げ実施

第9期末時点 空室1室

(稼働率96.44%)

# (1) 稼働率の推移

(平成17年3月31日～平成18年6月30日)



投資区分	2005年										2006年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6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%
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%
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%
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%

## (2) リーシング実績

### 中規模オフィスビルテナント賃料改定実績

改定時期	物件名	賃貸面積		賃料改定実績	増減率	9期増減額	10期増減額	11期以降増減額	備考
				月額賃料増減額					
9期	Of-03第百生命新宿ビル	215.47㎡	(65.18坪)	32,590円	3.03%	195,540円	195,540円	195,540円	新規入居時賃料改定
	Of-04恵比寿スクエア	847.71㎡	(256.43坪)	769,290円	13.64%	2,417,769円	4,615,740円	4,615,740円	新規入居時賃料改定
	Of-05水天宮平和ビル	217.55㎡	(65.80坪)	65,500円	6.34%	67,683円	393,000円	393,000円	新規入居時賃料改定
	Of-09グレイスビル泉岳寺前	234.25㎡	(70.86坪)	141,720円	16.67%	137,148円	850,320円	850,320円	新規入居時賃料改定
10期	Of-02紀文第一ビル	193.93㎡	(58.66坪)	146,650円	12.82%	-	515,640円	879,900円	新規入居時賃料改定
	Of-04恵比寿スクエア	932.16㎡	(281.97坪)	2,255,760円	40.00%	-	9,386,872円	13,534,560円	新規入居時賃料改定
	Of-04恵比寿スクエア	847.71㎡	(256.43坪)	769,290円	15.00%	-	3,846,450円	4,615,740円	更新時賃料改定
	Of-04恵比寿スクエア	1,100.94㎡	(333.02坪)	863,205円	11.76%	-	1,726,410円	5,179,230円	更新時賃料改定
合計		4,589.72㎡	(1,388.35坪)	<b>4,685,525円</b>		<b>2,427,060円</b>	<b>20,107,612円</b>	<b>28,113,150円</b>	
第9期末(平成18年5月31日) 中規模オフィスビル合計		27,740.32㎡	(8,391.44坪)						
中規模オフィスビル合計に対する 改定実績の割合				<b>16.55%</b>					

注: 第9期中賃貸開始及び契約締結済テナントが対象(H18.7.13現在)

### レジデンステナント賃料改定実績

	住戸数	対総住戸数	月額賃料増減額	6ヵ月換算増減額
第9期末(平成18年5月31日) レジデンス合計(注)	643戸			
賃上げ改定	22戸	3.42%	47,400円	284,400円
賃下げ改定	4戸	0.62%	14,750円	88,500円
合計	<b>26戸</b>	<b>4.04%</b>	<b>32,650円</b>	<b>195,900円</b>

注: Re-01DJR北新宿の1階店舗は住戸数に含みません。固定賃料型マスターリース契約物件は住戸数を1とします。

### (3) 修繕による収益向上への寄与

#### 修繕による収益向上への寄与

適時適切な修繕・改修工事の実施

建物管理費の圧縮

物件スペックの維持・向上

リーシングにおける競争力の確保

テナント満足度の確保

収益向上への寄与

#### 修繕実績

【実績例】

##### Of-01 朝日生命五反田ビル

機械式駐車場を平置駐車場へ改修

【効果】

- ・ 既存契約(1台)の賃料改定(35,000円/台 → 50,000円/台)
- ・ 契約台数の増加(1台 → 2台)
- ・ 管理委託費が約6%圧縮
- ・ 随時発生工事の削減

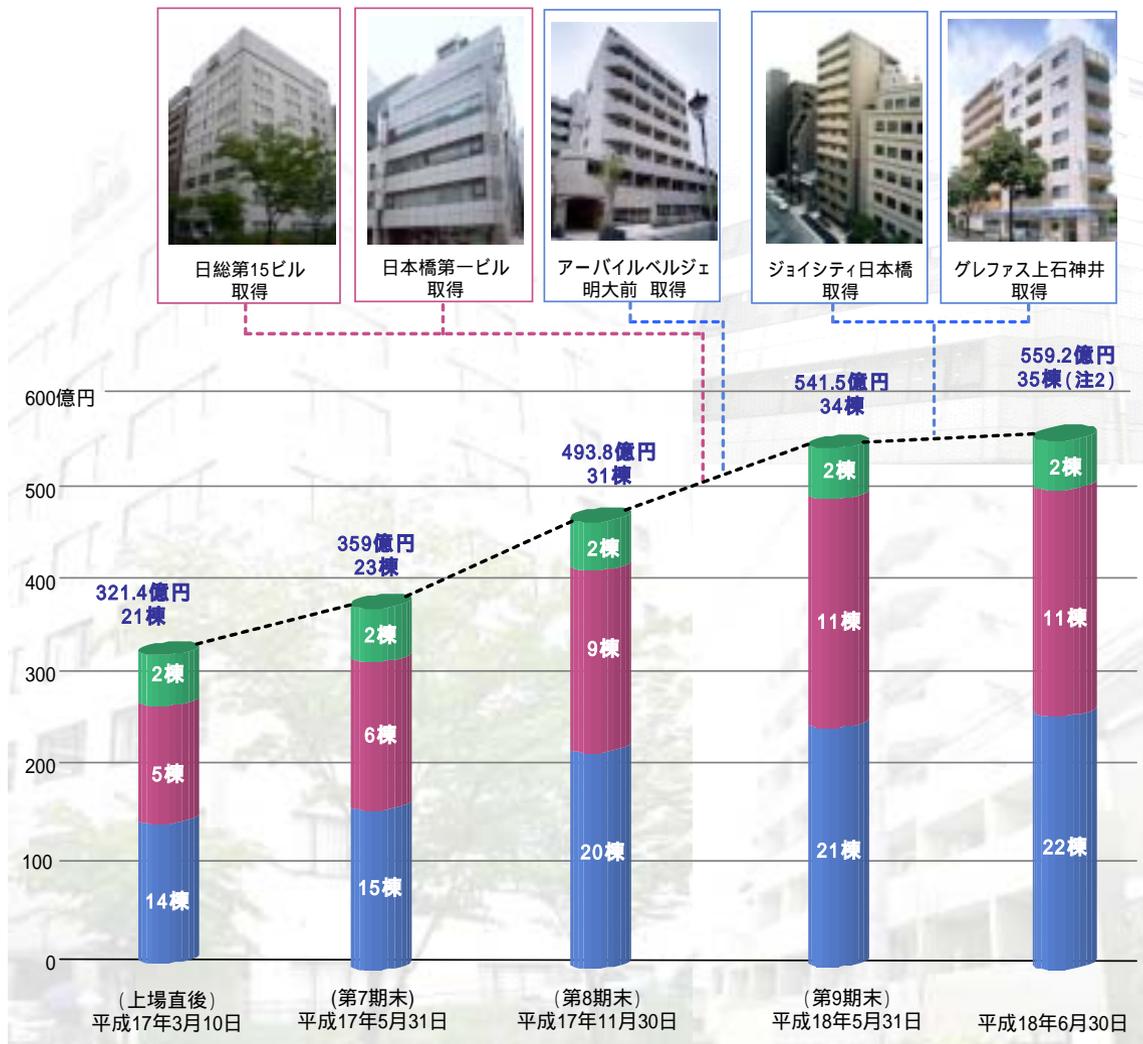
##### Re-13 サンテラス反町公園

空室部分のキッチンシステムキッチンに更新

- ・ 空室発生時のテナント遡及力の向上
- ・ 従前賃料から約4.6%の賃上成約

# 2. 外部成長実績

## (1) 外部成長実績



コア補強アセット
 中規模オフィスビル
 レジデンス

(注1)金額は総ポートフォリオの投資金額(取得価格ベース)となっています。  
 (注2)ZESTY久が原については、平成18年6月23日に引渡しが完了しており、金額には含まれていません。

## (2) 平和不動産の関与実績

### ウェアハウス

業務提携先である平和不動産(または平和不動産が組成したSPC)が新築未稼働で取得し、稼働率80%を超えた時点で取得しました。



Re-21 アーバイルベルジェ明大前  
(平成18年3月31日:第9期)



Re-22 ジョイシティ日本橋  
(平成18年6月23日:第10期)

計22億円

### 過去の物件抛出実績

- Of-04 恵比寿スクエア (平成17年3月10日:第7期)
- Of-05 水天宮平和ビル (平成17年3月10日:第7期)
- Re-14 メインステージ南麻布 (平成17年3月10日:第7期)

計99.7億円

### 物件紹介実績

- Re-02/03 コンコード舞浜/市川 (平成16年11月12日:第7期)
- Re-04/05 FLEG 神楽坂/目黒 (平成16年11月12日:第7期)
- Re-09 レグルス東葛西 (平成16年11月12日:第7期)
- Of-07 浜松町SSビル (平成17年6月1日:第8期)

計52億円

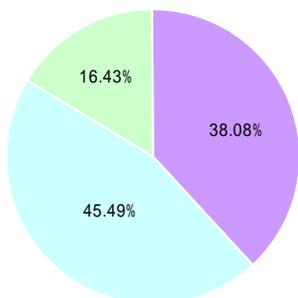
総合計

173.7億円の寄与

# (3) ポートフォリオ分析

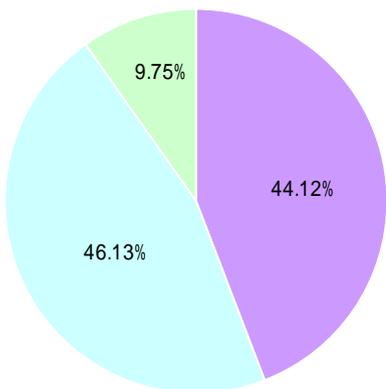
IPO直後  
資産規模  
321.4億円

## 投資区分



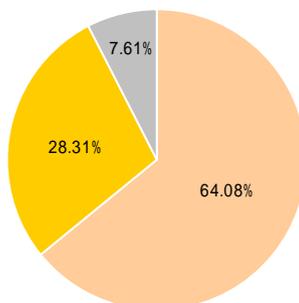
コア・アセットへの集中投資

第9期末  
資産規模  
541.5億円

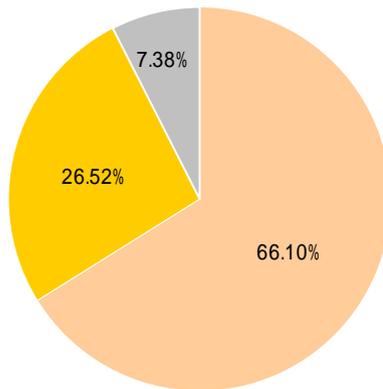


中規模オフィスビル  
レジデンス    コア補強アセット

## 投資エリア区分

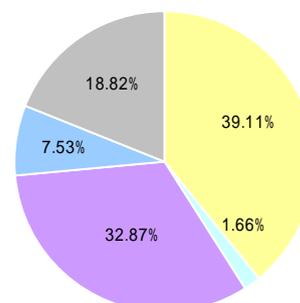


都心部への投資

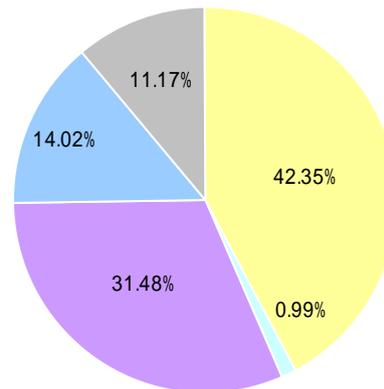


都心5区    東京23区    その他

## 築年数区分



築年数の低下



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。

## (4) 第9期 取得資産(平成17年12月1日～平成18年5月31日)

### Of-10 日総第15ビル



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

### Re-21 アーバイルベルジェ明大前

取得日 : 平成18年3月31日  
所在地 : 東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号  
最寄駅 : 京王井の頭線「東松原」駅徒歩約5分  
取得価格 : 1,070,000,000円  
敷地面積 : 485.01㎡  
延床面積 : 1,374.87㎡  
構造階層 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
建築時期 : 平成17年6月28日



### Of-11 日本橋第一ビル

取得日 : 平成18年3月31日  
所在地 : 東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号  
最寄駅 : 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約1分  
取得価格 : 2,150,000,000円  
敷地面積 : 520.69㎡  
延床面積 : 3,455.35㎡  
構造階層 : 鉄骨造陸屋根地下1階付9階建  
建築時期 : 昭和63年3月10日

## (5) 第10期 取得資産(平成18年6月1日～平成18年11月30日)

### Re-22 ジョイシティ日本橋

取得日 : 平成18年6月23日  
所在地 : 東京都中央区日本橋小網町9番5号  
最寄駅 : 東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩約5分  
取得価格 : 1,130,000,000円  
敷地面積 : 222.40㎡  
延床面積 : 1,546.01㎡  
構造階層 : 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建  
建築時期 : 平成17年5月18日



### Re-23 グレファス上石神井

取得日 : 平成18年6月30日  
所在地 : 東京都練馬区上石神井三丁目34番12号  
最寄駅 : 西武新宿線「上石神井」駅徒歩約8分  
取得価格 : 950,000,000円  
敷地面積 : 536.09㎡  
延床面積 : 1,676.83㎡  
構造階層 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
建築時期 : 平成18年5月23日

# 3. 実績利回り比較一覧

物件No.	物件名	物件取得時の直接 還元法の利回り	7期実績NOI利回り	8期実績NOI利回り	9期実績NOI利回り
Of-01	朝日生命五反田ビル	5.90%	7.43%	6.72%	7.02%
Of-02	紀文第一ビル	5.90%	7.35%	7.73%	7.63%
Of-03	第百生命新宿ビル	5.70%	6.83%	6.40%	6.71%
Of-04	恵比寿スクエア	5.20%	5.80%	5.34%	5.38%
Of-05	水天宮平和ビル	5.50%	7.07%	6.82%	6.92%
Of-06	NV富岡ビル	5.10%	4.71%	5.14%	5.61%
Of-07	浜松町SSビル	5.10%		5.67%	6.01%
Of-08	国際溜池ビル	4.90%		5.13%	5.46%
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	5.80%		7.94%	7.42%
Of-10	日総第15ビル	5.60%			6.25%
Of-11	日本橋第一ビル	4.70%			5.46%
中規模オフィスビル小計			6.09%	5.86%	5.98%
Re-01	DJR北新宿	5.90%	8.02%	7.18%	7.41%
Re-02	コンコード舞浜	5.80%	7.16%	7.04%	6.59%
Re-03	コンコード市川	5.70%	6.87%	6.83%	6.44%
Re-04	FLEG神楽坂	5.00%	6.42%	6.22%	6.20%
Re-05	FLEG目黒	5.30%	6.25%	6.09%	6.01%
Re-06	エステージ上野毛	5.70%	7.05%	6.77%	5.58%
Re-07	ブルーマーレ	5.30%	6.25%	5.95%	6.41%
Re-08	マイア渋谷桜丘	4.90%	5.74%	5.49%	5.54%
Re-09	レグルス東葛西	5.50%	6.72%	6.29%	6.33%
Re-10	ZESTY久が原	5.20%	5.96%	5.38%	5.97%
Re-11	ミルーム若林公園	5.10%	6.00%	5.75%	5.78%
Re-12	ミルーム碑文谷	5.10%	5.20%	5.49%	4.82%
Re-13	サンテラス反町公園	5.80%	7.25%	6.72%	7.00%
Re-14	メインステージ南麻布	5.00%	5.37%	5.55%	5.60%
Re-15	コスモグラシア麻布十番	4.80%	4.08%	4.73%	5.12%
Re-16	アドバンテージ学芸大学	5.20%		3.66%	4.26%
Re-17	エルミターージュ東神田	4.70%		4.66%	5.14%
Re-18	エルミターージュ東日本橋	4.70%		4.75%	5.23%
Re-19	エルミターージュ練馬	5.60%		5.27%	6.23%
Re-20	ランドステージ白金高輪	4.70%		1.57%	3.92%
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	4.90%			4.91%
レジデンス小計			6.05%	4.97%	5.39%
Ot-01	エムズ原宿	5.00%	5.42%	5.77%	5.46%
Ot-02	和光学生ハイツ	7.10%	8.19%	8.69%	6.66%
コア補強アセット小計			5.69%	6.06%	5.58%
全物件合計			6.01%	5.45%	5.67%

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

# 【ご参考】各物件稼働率推移表

物件No.	物件名	H16.11.30	第7期末 H17.5.31	第8期末 H17.11.30	第9期末 H18.5.31
Oi-01	朝日生命五反田ビル	100.00%	100.00%	100.00%	89.22%
Oi-02	紀文第一ビル	84.45%	100.00%	100.00%	100.00%
Oi-03	第百生命新宿ビル	100.00%	100.00%	88.13%	100.00%
Oi-04	恵比寿スクエア	100.00%	100.00%	84.37%	100.00%
Oi-05	水天宮平和ビル	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Oi-06	NV富岡ビル		91.12%	100.00%	100.00%
Oi-07	浜松町SSビル			100.00%	100.00%
Oi-08	国際溜池ビル			100.00%	100.00%
Oi-09	グレイスビル泉岳寺前			100.00%	100.00%
Oi-10	日総第15ビル				100.00%
Oi-11	日本橋第一ビル				100.00%
中規模オフィスビル小計		98.40%	97.91%	95.19%	99.32%
Re-01	DJR北新宿	74.22%	97.90%	90.05%	95.98%
Re-02	コンコード舞浜	100.00%	100.00%	98.80%	100.00%
Re-03	コンコード市川	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-04	FLEG神楽坂	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-05	FLEG目黒	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-06	エステージ上野毛	96.77%	90.08%	96.53%	84.97%
Re-07	ブルーマーレ	97.66%	97.56%	98.83%	100.00%
Re-08	マイア渋谷桜丘	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-09	レグルス東葛西	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-10	ZESTY久が原	87.55%	100.00%	93.23%	93.23%
Re-11	ミルーム若林公園	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-12	ミルーム碑文谷	83.65%	95.07%	91.98%	84.70%
Re-13	サンテラス反町公園	92.87%	89.31%	89.31%	96.44%
Re-14	メインステージ南麻布	89.98%	91.69%	100.00%	95.00%
Re-15	コスモグラフィア麻布十番		83.18%	96.20%	100.00%
Re-16	アドバンテージ学芸大学			69.80%	79.77%
Re-17	エルミタージュ東神田			100.00%	100.00%
Re-18	エルミタージュ東日本橋			100.00%	100.00%
Re-19	エルミタージュ練馬			100.00%	96.16%
Re-20	ランドステージ白金高輪			45.15%	98.43%
Re-21	アーバイルベルジェ明大前				84.22%
レジデンス小計		95.59%	96.32%	89.76%	95.93%
Ot-01	エムズ原宿	85.14%	100.00%	100.00%	100.00%
Ot-02	和光学生ハイツ	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
コア補強アセット小計		93.32%	100.00%	100.00%	100.00%
全物件合計		96.31%	97.17%	92.34%	97.56%

# 【ご参考】各物件賃貸事業利益（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			浜松町SSビル			
	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	
貸室賃料・共益費	58,602	55,626	54,575	41,035	40,474	40,474	60,790	56,159	58,005	96,315	192,862	190,997	28,151	62,334	60,629	25,205	78,975	83,391		50,197	50,879	
駐車場使用料	232	210	210	7,125	5,002	4,334	1,994	2,100	1,512	6,002	14,336	14,549				413	1,680	1,680		1,070	1,070	
その他収入	5,375	1,313	4,712	149	306	350	811	5,095	1,277	111	393	1,108	578	1,265	4,040	100	316	404		936	648	
水道光熱費	2,977	2,751	2,484	4,809	5,363	4,806	5,107	5,224	5,371	5,319	9,627	18,052	2,042	6,192	4,857	2,353	8,858	7,887		4,095	4,037	
<b>賃貸事業収入</b>	<b>67,187</b>	<b>59,900</b>	<b>61,981</b>	<b>53,118</b>	<b>51,145</b>	<b>49,965</b>	<b>68,702</b>	<b>68,578</b>	<b>66,165</b>	<b>107,747</b>	<b>217,219</b>	<b>224,708</b>	<b>30,771</b>	<b>69,791</b>	<b>69,526</b>	<b>28,071</b>	<b>89,830</b>	<b>93,362</b>		<b>56,297</b>	<b>56,634</b>	
管理委託費 (PM)	1,898	1,719	1,758	1,475	1,363	1,353	1,971	1,781	1,802	3,127	4,966	6,561	846	1,971	2,097	1,162	2,462	2,563		1,813	1,581	
管理委託費 (FM)	4,854	4,206	4,170	4,282	3,868	4,018	4,108	3,740	3,890	4,851	10,742	10,742	2,227	4,932	4,932	2,888	8,264	8,264		2,735	2,729	
公租公課		4,491	4,490		3,821	3,820		6,702	6,702			1,120										
修繕費	426	624	842	4,320	1,051	847	1,216	4,584	1,598	129	279	693	5	2,700	1,734	235	1,902	1,769		2,664	681	
保険料	203	178	117	145	127	81	222	195	132	211	446	282	71	148	85	102	280	174		223	79	
その他賃貸事業費用	2,019	396	784	899	98	10	3,430	1,729	411	126	667	425	32	314	1,147	150	1,129	357		242	250	
水道光熱費	3,946	3,864	3,652	3,102	3,581	3,235	4,426	4,310	4,186	5,496	9,593	14,092	2,182	5,671	5,006	2,137	9,675	8,586		4,107	4,366	
信託報酬	1,049	949	985	454	409	445	652	589	625	784	1,695	1,695	494	1,036	1,072	742	1,708	1,744		1,052	1,088	
<b>賃貸事業費用</b>	<b>14,396</b>	<b>16,427</b>	<b>16,799</b>	<b>14,677</b>	<b>14,318</b>	<b>13,809</b>	<b>16,026</b>	<b>23,630</b>	<b>19,346</b>	<b>14,725</b>	<b>28,389</b>	<b>35,611</b>	<b>5,856</b>	<b>16,773</b>	<b>16,073</b>	<b>7,417</b>	<b>25,421</b>	<b>23,456</b>		<b>12,836</b>	<b>10,775</b>	
<b>NOI</b>	<b>52,791</b>	<b>43,473</b>	<b>45,182</b>	<b>38,441</b>	<b>36,827</b>	<b>36,156</b>	<b>52,677</b>	<b>44,948</b>	<b>46,819</b>	<b>93,022</b>	<b>188,830</b>	<b>189,097</b>	<b>24,915</b>	<b>53,019</b>	<b>53,453</b>	<b>20,655</b>	<b>64,410</b>	<b>69,906</b>		<b>43,461</b>	<b>45,859</b>	
減価償却費	7,176	6,162	6,352	9,199	8,010	8,032	10,521	9,461	9,718	12,218	23,820	23,881	5,577	10,943	11,146	11,498	23,523	23,831		7,424	7,606	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>45,615</b>	<b>37,311</b>	<b>38,830</b>	<b>29,242</b>	<b>28,817</b>	<b>28,124</b>	<b>42,155</b>	<b>35,487</b>	<b>37,101</b>	<b>80,804</b>	<b>165,010</b>	<b>165,216</b>	<b>19,339</b>	<b>42,076</b>	<b>42,307</b>	<b>9,157</b>	<b>40,887</b>	<b>46,075</b>		<b>36,037</b>	<b>38,253</b>	

中規模オフィスビル	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	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績
貸室賃料・共益費		57,744	79,955		33,154	49,868			42,955			22,502
駐車場使用料		955	1,260		160	308			3,125			1,232
その他収入		430	1,194		5,865	3,938						122
水道光熱費		6,522	6,558		5,365	7,397						1,082
<b>賃貸事業収入</b>		<b>65,651</b>	<b>88,968</b>		<b>44,544</b>	<b>61,511</b>			<b>46,080</b>			<b>24,938</b>
管理委託費 (PM)		2,170	2,444		1,241	1,510						1,026
管理委託費 (FM)		3,366	4,484		2,120	3,180						1,248
公租公課									2,625			
修繕費		264	1,015		1,302	470			25			27
保険料		154	121		170	108			166			76
その他賃貸事業費用		529	7		3,419	5,785						307
水道光熱費		5,383	6,026		3,456	4,567						1,792
信託報酬		1,074	1,402		467	736						507
<b>賃貸事業費用</b>		<b>12,941</b>	<b>15,499</b>		<b>12,175</b>	<b>16,356</b>			<b>2,817</b>			<b>4,982</b>
<b>NOI</b>		<b>52,710</b>	<b>73,469</b>		<b>32,370</b>	<b>45,155</b>			<b>43,263</b>			<b>19,956</b>
減価償却費		5,662	6,795		4,731	7,200			24,622			3,528
<b>賃貸事業利益</b>		<b>47,048</b>	<b>66,674</b>		<b>27,638</b>	<b>37,956</b>			<b>18,641</b>			<b>16,428</b>

# 【ご参考】各物件賃貸事業利益（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			ブルーマール				
	7期実績	8期実績	9期実績																				
貸室賃料・共益費	23,104	22,294	23,010	41,399	37,283	36,953	19,104	17,280	17,280	36,825	33,210	33,240	24,810	22,417	22,359	45,835	42,337	39,628	45,422	40,821	41,264		
駐車場使用料				1,254	1,085	1,031	64	108	108							3,772	3,626	3,380	584	756	729		
その他収入	4,319	598	721	374	71	531			18			10	32	29	29	1,213	2,830	1,280	2,734	3,740	7,128		
水道光熱費			4																				
<b>賃貸事業収入</b>	<b>27,423</b>	<b>22,892</b>	<b>23,734</b>	<b>43,027</b>	<b>38,439</b>	<b>38,515</b>	<b>19,168</b>	<b>17,388</b>	<b>17,406</b>	<b>36,825</b>	<b>33,210</b>	<b>33,250</b>	<b>24,842</b>	<b>22,446</b>	<b>22,388</b>	<b>50,820</b>	<b>48,793</b>	<b>44,288</b>	<b>48,740</b>	<b>45,317</b>	<b>49,122</b>		
管理委託費 (PM)	721	672	705	2,139	1,623	1,937	959	869	869							1,751	1,618	1,488	1,587	1,462	1,501		
管理委託費 (FM)	1,645	1,488	1,488	1,135	1,027	1,027	877	794	794	1,677	1,517	1,517	1,562	1,413	1,413	4,046	3,660	3,786	1,758	1,737	1,590		
公租公課		1,152	1,152	1,051	1,051	2,990	511	509	1,449			585	585		385	385		2,849	2,848		1,399	1,399	
修繕費	130	532	892	24	48	129	85	38	10			107	388		19	308	3,170	1,988	5,232	756	1,654	944	
保険料	68	60	38	108	94	60	48	42	28	82	72	47	53	46	31	289	253	168	145	127	84		
その他賃貸事業費用	2,195	367	395		11	1										1,005	2,909	1,408	1,062	1,166	3,209		
水道光熱費	343	401	353	305	330	378	181	192	198							471	475	495	560	567	573		
信託報酬	446	396	432	432	389	425	234	209	245			774	686	722	503	445	481	482	435	471	542	489	525
<b>賃貸事業費用</b>	<b>5,548</b>	<b>5,067</b>	<b>5,456</b>	<b>5,194</b>	<b>4,573</b>	<b>6,947</b>	<b>2,895</b>	<b>2,654</b>	<b>3,593</b>	<b>2,534</b>	<b>2,968</b>	<b>3,260</b>	<b>2,117</b>	<b>2,308</b>	<b>2,617</b>	<b>11,214</b>	<b>14,187</b>	<b>15,896</b>	<b>6,409</b>	<b>8,601</b>	<b>9,826</b>		
<b>NOI</b>	<b>21,875</b>	<b>17,825</b>	<b>18,279</b>	<b>37,833</b>	<b>33,866</b>	<b>31,569</b>	<b>16,273</b>	<b>14,734</b>	<b>13,813</b>	<b>34,291</b>	<b>30,242</b>	<b>29,991</b>	<b>22,725</b>	<b>20,138</b>	<b>19,770</b>	<b>39,607</b>	<b>34,606</b>	<b>28,392</b>	<b>42,332</b>	<b>36,716</b>	<b>39,296</b>		
減価償却費	4,114	3,493	3,513	6,836	5,846	5,846	2,998	2,564	2,564	5,052	4,322	4,324	3,326	2,845	2,845	7,552	6,730	6,906	7,266	6,149	6,157		
<b>賃貸事業利益</b>	<b>17,761</b>	<b>14,332</b>	<b>14,766</b>	<b>30,997</b>	<b>28,020</b>	<b>25,722</b>	<b>13,275</b>	<b>12,170</b>	<b>11,249</b>	<b>29,239</b>	<b>25,920</b>	<b>25,667</b>	<b>19,398</b>	<b>17,293</b>	<b>16,925</b>	<b>32,055</b>	<b>27,876</b>	<b>21,486</b>	<b>35,066</b>	<b>30,567</b>	<b>33,139</b>		

レジデンス	マイア渋谷桜丘			レグルス東葛西			ZESTY久が原			ミルーム若林公園			ミルーム碑文谷			サンテラス反町公園			メインステージ南麻布		
	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績
貸室賃料・共益費	27,508	24,881	24,881	25,527	23,090	23,090	11,038	9,892	9,850	122,352	110,670	110,670	48,825	47,342	41,354	24,567	21,535	23,276	16,403	37,228	37,445
駐車場使用料				729	659	659				5,218	4,720	4,720	537	844	660	1,039	716	813			
その他収入				5		7	410	524	1,210				1,431	412	4,470	848	328	3,859	2,390	6,513	6,768
水道光熱費													20								
<b>賃貸事業収入</b>	<b>27,508</b>	<b>24,881</b>	<b>24,881</b>	<b>26,261</b>	<b>23,749</b>	<b>23,756</b>	<b>11,448</b>	<b>10,416</b>	<b>11,060</b>	<b>127,570</b>	<b>115,390</b>	<b>115,390</b>	<b>50,812</b>	<b>48,598</b>	<b>46,484</b>	<b>26,454</b>	<b>22,578</b>	<b>27,948</b>	<b>18,793</b>	<b>43,741</b>	<b>44,212</b>
管理委託費 (PM)							333	291	300				1,499	1,423	1,244	894	773	851	644	1,451	1,457
管理委託費 (FM)	882	798	798	1,204	1,089	1,089	400	362	362	5,446	4,926	4,926	1,990	1,800	1,800	1,347	1,218	1,218	542	1,200	1,200
公租公課		570	570		1,091	1,088		347	347		3,223	3,224		1,091	1,091	972	970	2,821			
修繕費		145	128	36	185	132	27	246	154	45	556	415	5	17	568	488	523	1,811	201	463	1,185
保険料	68	60	42	80	70	49	34	29	19	424	370	233	138	121	77	117	103	69	46	98	72
その他賃貸事業費用	50	126	55	240	219	219	221	547	364	64	68	266	1,392	193	3,107	478	235	1,705	247	1,480	1,047
水道光熱費	193	242	241	265	244	269	39	38	44	1,428	1,336	1,380	519	501	512	326	337	351	131	370	386
信託報酬	388	349	385	388	349	385	223	199	235	964	868	868	608	549	585	460	408	444	260	566	602
<b>賃貸事業費用</b>	<b>1,581</b>	<b>2,290</b>	<b>2,220</b>	<b>2,213</b>	<b>3,247</b>	<b>3,230</b>	<b>1,276</b>	<b>2,060</b>	<b>1,824</b>	<b>8,371</b>	<b>11,347</b>	<b>11,312</b>	<b>6,152</b>	<b>5,695</b>	<b>8,983</b>	<b>5,081</b>	<b>4,566</b>	<b>9,271</b>	<b>2,071</b>	<b>5,629</b>	<b>5,948</b>
<b>NOI</b>	<b>25,926</b>	<b>22,591</b>	<b>22,662</b>	<b>24,049</b>	<b>20,503</b>	<b>20,526</b>	<b>10,173</b>	<b>8,356</b>	<b>9,236</b>	<b>119,199</b>	<b>104,043</b>	<b>104,078</b>	<b>44,660</b>	<b>42,903</b>	<b>37,501</b>	<b>21,373</b>	<b>18,012</b>	<b>18,677</b>	<b>16,722</b>	<b>38,112</b>	<b>38,264</b>
減価償却費	4,069	3,440	3,440	4,262	3,645	3,645	1,713	1,450	1,450	26,042	22,066	22,079	8,480	7,182	7,196	5,949	5,205	5,327	2,513	4,981	5,001
<b>賃貸事業利益</b>	<b>21,858</b>	<b>19,151</b>	<b>19,221</b>	<b>19,787</b>	<b>16,858</b>	<b>16,881</b>	<b>8,460</b>	<b>6,907</b>	<b>7,786</b>	<b>93,157</b>	<b>81,977</b>	<b>81,999</b>	<b>36,180</b>	<b>35,721</b>	<b>30,305</b>	<b>15,423</b>	<b>12,807</b>	<b>13,350</b>	<b>14,209</b>	<b>33,131</b>	<b>33,263</b>

# 【ご参考】各物件賃貸事業利益(レジデンス・コア補強アセット)



(単位:千円)

レジデンス	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			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		
	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績
貸室賃料・共益費	5,667	32,577	34,303		18,765	23,975		24,284	31,299		27,111	34,943		17,738	23,658		13,225	82,191			9,388
駐車場使用料	263	1,216	1,500		265	286		348	449		348	449		340	660		635	3,478			203
その他収入	7,120	1,488	941		2,228	1,649					4			7,920	740		15,971	19,822			532
水道光熱費			8			10															
<b>賃貸事業収入</b>	<b>13,050</b>	<b>35,281</b>	<b>36,752</b>		<b>21,258</b>	<b>25,920</b>		<b>24,632</b>	<b>31,748</b>		<b>27,463</b>	<b>35,392</b>		<b>25,997</b>	<b>25,058</b>		<b>29,831</b>	<b>105,491</b>			<b>10,123</b>
管理委託費 (PM)	334	1,061	1,063		598	698		760	912		848	1,017		743	849		657	2,893			415
管理委託費 (FM)	348	1,350	1,350		1,058	1,140		1,290	1,547		1,353	1,623		1,135	1,362		2,091	4,826			423
公租公課																					
修繕費		122	149		90	102					20				252			74	541		32
保険料	173	464	68		92	62		98	73		130	97		78	57		178	269			24
その他賃貸事業費用	3,049	1,220	779		1,539	1,695		154	154					8,101	288		12,835	16,899			259
水道光熱費	60	319	316		317	420		170	272		333	471		201	306		496	1,379			55
信託報酬	358	845	881		521	585		512	611		530	628		405	495						
<b>賃貸事業費用</b>	<b>4,321</b>	<b>5,379</b>	<b>4,605</b>		<b>4,216</b>	<b>4,702</b>		<b>2,983</b>	<b>3,569</b>		<b>3,213</b>	<b>3,836</b>		<b>10,663</b>	<b>3,610</b>		<b>16,332</b>	<b>26,806</b>			<b>1,207</b>
NOI	8,729	29,902	32,146		17,042	21,217		21,649	28,179		24,250	31,556		15,334	21,448		13,500	78,685			8,916
減価償却費	4,390	8,689	8,712		4,753	4,753		8,879	10,658		9,512	11,420		5,560	6,672		11,607	23,936			1,727
<b>賃貸事業利益</b>	<b>4,338</b>	<b>21,213</b>	<b>23,435</b>		<b>12,289</b>	<b>16,465</b>		<b>12,770</b>	<b>17,521</b>		<b>14,739</b>	<b>20,135</b>		<b>9,774</b>	<b>14,775</b>		<b>1,893</b>	<b>54,749</b>			<b>7,189</b>

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	7期実績	8期実績	9期実績
貸室賃料・共益費	142,330	134,721	134,256	26,958	24,384	24,384
駐車場使用料						
その他収入	17,840	19,053	6,747	4		
水道光熱費	6,612	7,453	7,296			
<b>賃貸事業収入</b>	<b>166,782</b>	<b>161,228</b>	<b>148,300</b>	<b>26,962</b>	<b>24,384</b>	<b>24,384</b>
管理委託費 (PM)	4,340	4,283	4,279			
管理委託費 (FM)	2,824	2,469	2,535			
公租公課		4,203	4,203	1,041	1,035	3,018
修繕費	1,245	2,158	50	1,839	160	3,574
保険料	87	77	53	166	145	90
その他賃貸事業費用	9,155	2,610	21	7		
水道光熱費	5,640	6,458	6,181			
信託報酬	1,435	1,300	1,336	443	394	430
<b>賃貸事業費用</b>	<b>24,727</b>	<b>23,557</b>	<b>18,657</b>	<b>3,496</b>	<b>1,734</b>	<b>7,111</b>
NOI	142,055	137,671	129,643	23,466	22,650	17,273
減価償却費	6,119	5,330	5,345	5,035	4,346	4,510
<b>賃貸事業利益</b>	<b>135,935</b>	<b>132,341</b>	<b>124,298</b>	<b>18,431</b>	<b>18,305</b>	<b>12,762</b>

# 【ご参考】各物件賃貸事業利益（集計）

(単位:千円)

集計	オフィス			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	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績	7期実績	8期実績	9期実績
貸室賃料・共益費	310,098	627,526	734,231	518,387	623,980	724,057	169,288	159,105	158,640	997,773	1,410,610	1,616,929
駐車場使用料	15,766	25,513	29,279	13,459	15,667	19,126				29,224	41,180	48,405
その他収入	7,124	15,919	17,794	20,876	42,655	49,714	17,844	19,053	6,747	45,845	77,628	74,255
水道光熱費	22,609	53,998	62,533	20		22	6,612	7,453	7,296	29,240	61,452	69,851
<b>賃貸事業収入</b>	<b>355,597</b>	<b>722,956</b>	<b>843,837</b>	<b>552,742</b>	<b>682,302</b>	<b>792,919</b>	<b>193,744</b>	<b>185,612</b>	<b>172,684</b>	<b>1,102,082</b>	<b>1,590,870</b>	<b>1,809,440</b>
管理委託費 (PM)	10,479	19,487	22,694	10,861	14,848	18,201	4,340	4,283	4,279	25,681	38,619	45,174
管理委託費 (FM)	23,212	43,972	47,657	24,860	31,304	35,278	2,824	2,469	2,535	50,895	77,745	85,470
公租公課		15,013	18,758	2,534	15,222	19,950	1,041	5,238	7,221	3,575	35,473	45,928
修繕費	6,331	15,371	9,699	4,966	6,826	13,372	3,083	2,318	3,624	14,381	24,514	26,695
保険料	954	1,922	1,421	1,872	2,585	1,666	253	221	142	3,079	4,729	3,230
その他賃貸事業費用	6,656	8,522	9,484	10,002	31,170	31,849	9,163	2,610	21	25,820	42,302	41,354
水道光熱費	21,289	49,641	55,508	4,821	6,871	8,399	5,640	6,458	6,181	31,750	62,969	70,087
信託報酬	4,175	8,981	10,301	7,060	9,150	10,005	1,879	1,694	1,766	13,113	19,825	22,072
<b>賃貸事業費用</b>	<b>73,096</b>	<b>162,909</b>	<b>175,522</b>	<b>66,976</b>	<b>117,976</b>	<b>138,719</b>	<b>28,223</b>	<b>25,291</b>	<b>25,768</b>	<b>168,295</b>	<b>306,176</b>	<b>340,009</b>
<b>NOI</b>	<b>282,501</b>	<b>560,047</b>	<b>668,315</b>	<b>485,765</b>	<b>564,326</b>	<b>654,200</b>	<b>165,521</b>	<b>160,321</b>	<b>146,916</b>	<b>933,787</b>	<b>1,284,694</b>	<b>1,469,430</b>
減価償却費	56,189	99,737	132,709	94,562	128,918	148,171	11,154	9,675	9,856	161,906	238,331	290,736
<b>賃貸事業利益</b>	<b>226,312</b>	<b>460,310</b>	<b>535,606</b>	<b>391,203</b>	<b>435,407</b>	<b>506,029</b>	<b>154,366</b>	<b>150,646</b>	<b>137,060</b>	<b>771,881</b>	<b>1,046,363</b>	<b>1,178,695</b>

# 4. 取得価格と各期末鑑定評価額との比較

(単位: 円)

物件名	第7期末		第8期末		第9期末	
	取得価格	鑑定評価額	取得価格	鑑定評価額	取得価格	鑑定評価額
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290,000,000	1,286,000,000	1,290,000,000	1,337,000,000	1,290,000,000	1,367,000,000
Of-02 紀文第一ビル	950,000,000	1,008,000,000	950,000,000	1,026,000,000	950,000,000	1,061,000,000
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400,000,000	1,438,000,000	1,400,000,000	1,510,000,000	1,400,000,000	1,533,000,000
Of-04 恵比寿スクエア	7,050,000,000	7,058,000,000	7,050,000,000	7,127,000,000	7,050,000,000	7,869,000,000
Of-05 水天宮平和ビル	1,550,000,000	1,570,000,000	1,550,000,000	1,558,000,000	1,550,000,000	1,648,000,000
Of-06 NV富岡ビル	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
Of-07 浜松町SSビル			1,530,000,000	1,560,000,000	1,530,000,000	1,650,000,000
Of-08 国際溜池ビル			2,700,000,000	2,700,000,000	2,700,000,000	2,850,000,000
Of-09 グレイスビル泉岳寺前			1,220,000,000	1,240,000,000	1,220,000,000	1,380,000,000
Of-10 日総第15ビル					1,550,000,000	1,570,000,000
Of-11 日本橋第一ビル					2,150,000,000	2,290,000,000
<b>Of合計</b>	<b>14,740,000,000</b> (取得価格比)	<b>14,860,000,000</b> 100.81%	<b>20,190,000,000</b> (取得価格比)	<b>20,578,000,000</b> 101.92%	<b>23,890,000,000</b> (取得価格比)	<b>25,718,000,000</b> 107.65%
Re-01 DJR北新宿	495,000,000	522,000,000	495,000,000	521,000,000	495,000,000	528,000,000
Re-02 コンコード舞浜	960,000,000	1,009,000,000	960,000,000	1,025,000,000	960,000,000	1,025,000,000
Re-03 コンコード市川	430,000,000	452,000,000	430,000,000	445,000,000	430,000,000	445,000,000
Re-04 FLEG神楽坂	970,000,000	982,000,000	970,000,000	979,000,000	970,000,000	973,000,000
Re-05 FLEG目黒	660,000,000	647,000,000	660,000,000	653,000,000	660,000,000	636,000,000
Re-06 エステージ上野毛	1,020,000,000	1,053,000,000	1,020,000,000	1,086,000,000	1,020,000,000	1,073,000,000
Re-07 ブルーマール	1,230,000,000	1,249,000,000	1,230,000,000	1,243,000,000	1,230,000,000	1,266,000,000
Re-08 マイア渋谷桜丘	820,000,000	838,000,000	820,000,000	832,000,000	820,000,000	836,000,000
Re-09 レグルス東葛西	650,000,000	671,000,000	650,000,000	663,000,000	650,000,000	663,000,000
Re-10 ZESTY久が原	310,000,000	316,000,000	310,000,000	314,000,000	310,000,000	320,000,000
Re-11 ミルーム若林公園	3,610,000,000	3,654,000,000	3,610,000,000	3,668,000,000	3,610,000,000	3,692,000,000
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560,000,000	1,583,000,000	1,560,000,000	1,607,000,000	1,560,000,000	1,608,000,000
Re-13 サンテラス反町公園	535,000,000	568,000,000	535,000,000	573,000,000	535,000,000	607,000,000
Re-14 メインステージ南麻布	1,370,600,000	1,386,000,000	1,370,600,000	1,386,000,000	1,370,600,000	1,395,000,000
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1,260,000,000	1,268,000,000	1,260,000,000	1,285,000,000	1,260,000,000	1,291,000,000
Re-16 アドバンテージ学芸大学			1,000,000,000	1,020,000,000	1,000,000,000	1,040,000,000
Re-17 エルミタージュ東神田			1,100,000,000	1,110,000,000	1,100,000,000	1,180,000,000
Re-18 エルミタージュ東日本橋			1,210,000,000	1,230,000,000	1,210,000,000	1,290,000,000
Re-19 エルミタージュ練馬			690,000,000	730,000,000	690,000,000	750,000,000
Re-20 ランドステージ白金高輪			4,030,000,000	4,150,000,000	4,030,000,000	4,340,000,000
Re-21 アーバイルベルジェ明大前					1,070,000,000	1,110,000,000
<b>Re合計</b>	<b>15,880,600,000</b> (取得価格比)	<b>16,198,000,000</b> 102.00%	<b>23,910,600,000</b> (取得価格比)	<b>24,520,000,000</b> 102.55%	<b>24,980,600,000</b> (取得価格比)	<b>26,068,000,000</b> 104.35%
Ot-01 エムズ原宿	4,760,000,000	4,904,000,000	4,760,000,000	4,997,000,000	4,760,000,000	5,177,000,000
Ot-02 和光学生ハイツ	520,000,000	528,000,000	520,000,000	528,000,000	520,000,000	528,000,000
<b>コア補強アセット合計</b>	<b>5,280,000,000</b> (取得価格比)	<b>5,432,000,000</b> 102.88%	<b>5,280,000,000</b> (取得価格比)	<b>5,525,000,000</b> 104.64%	<b>5,280,000,000</b> (取得価格比)	<b>5,705,000,000</b> 108.05%
<b>合計</b>	<b>35,900,600,000</b> (取得価格比)	<b>36,490,000,000</b> 101.64%	<b>49,380,600,000</b> (取得価格比)	<b>50,623,000,000</b> 102.52%	<b>54,150,600,000</b> (取得価格比)	<b>57,491,000,000</b> 106.17%

# 5. 財務実績

ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を実現するため、  
金利上昇に備え、長期固定借入れの割合を増加

## 公募による新投資口の発行

(平成17年12月15日)

公募増資前	公募増資後
出資総額	出資総額
217.70億円	284.11億円

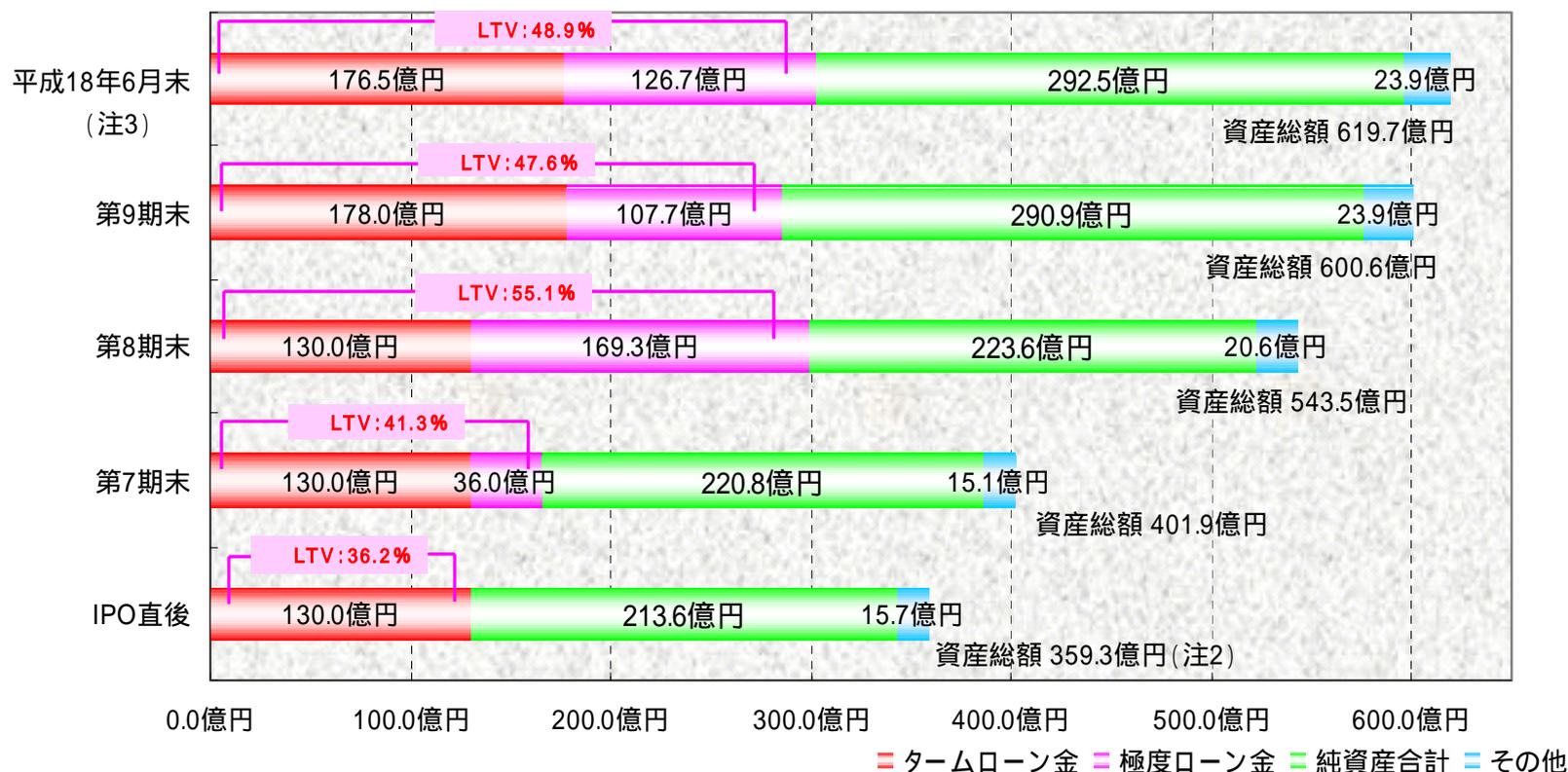
## 中長期借入割合の増加

	短期借入金	中長期借入金	合計
平成18年6月末借入残高	126.7億円 (41.79%)	176.5億円 (58.21%)	303.2億円
第9期末借入残高	107.7億円 (37.70%)	178.0億円 (62.30%)	285.7億円
第8期末借入残高	169.3億円 (56.57%)	130.0億円 (43.43%)	299.3億円

## 金利の固定化

タームローンD金利固定化 (平成18年5月30日金利スワップ契約締結 実施平成18年6月1日)

## 【ご参考】有利子負債の状況



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

(注2) IPO直後の資産総額は、下記の数式により算出しています。

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

(注3) 平成18年6月末の数値は一部暫定・概算数値を含みます。

# 運用方針

# 1. 成長戦略

## 賃上げの実施

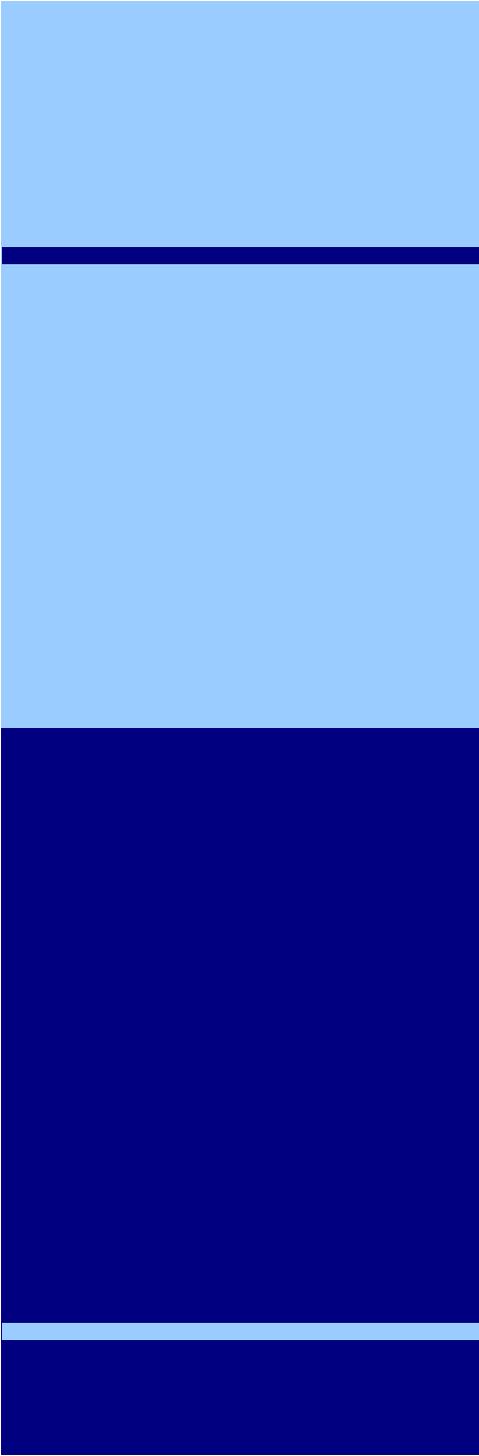
テナントの新規入居時及び更新時等において、賃貸マーケット水準を把握し、適宜賃上げを実施

## 長期的にNOI水準を維持する物件の取得

資産規模の拡大を目指しながらも、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を取得

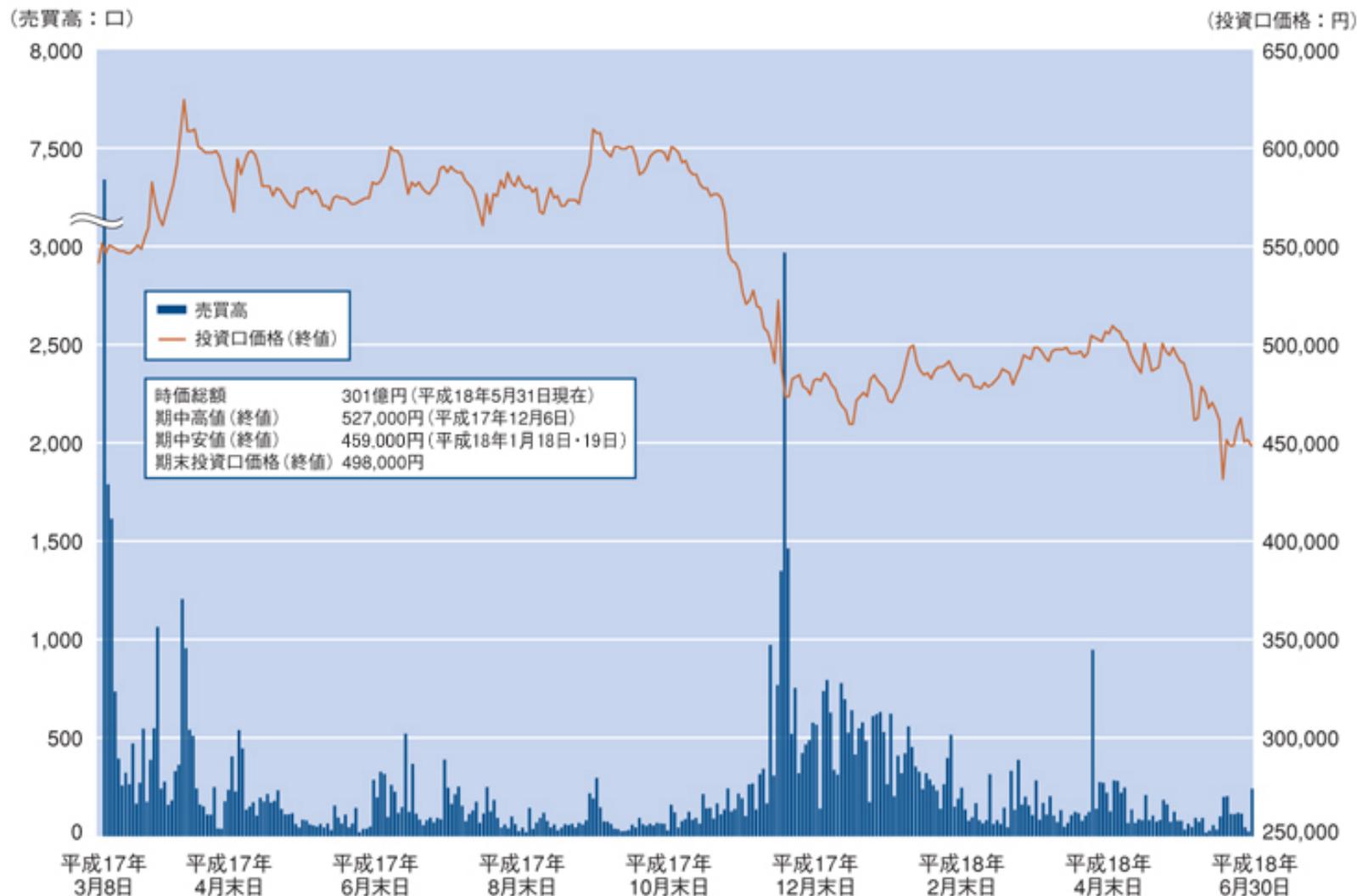
## 平和不動産等の私募ファンドを活用

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ス機能を活用



# . Appendix

# 1. 投資口価格の推移



## 2. 主要投資主

### (1) 第9期末投資主構成

(平成18年5月31日現在)

#### 投資主数ベース (6,866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・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>

(発行済投資口総数: 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・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>

(発行済投資口総数: 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・カンパニー・インク	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
イイチエスピー・シー・バンク・ビル・エルシー・クワイアツ・ノンタックス・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・アイ	659	1.08
<b>合計</b>	<b>26,267</b>	<b>43.42</b>

(発行済投資口総数: 60,492口)

# 3. ポートフォリオの明細

## 第9期末(平成18年5月31日)の運用資産のポートフォリオ明細

### 【ポートフォリオ・サマリー】

投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	23,890	25,718	843,837	668,315		27,740.32	27,552.37		99.32
レジテンス	24,980	26,068	792,918	654,199		34,760.65	33,347.20	978	95.93
コア・アセット 小計	48,870	51,786	1,636,755	1,322,514		62,500.97	60,899.57	978	97.44
コア補強アセット 小計	5,280	5,705	172,683	146,915		3,058.88	3,058.88	127	100.00
合計	54,150	57,491	1,809,439	1,469,430		65,559.85	63,958.45	1,105	97.56

### 中規模オフィスビル

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況			
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	S55.5	1,290	1,367	61,981	45,182	182	1,743.34	1,555.39		89.22
Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区	H5.3	950	1,061	49,964	36,156	182	1,246.91	1,246.91		100.00
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区	S63.9	1,400	1,533	66,165	46,819	182	1,815.13	1,815.13		100.00
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区	H6.5	7,050	7,869	224,707	189,096	182	5,423.94	5,423.94		100.00
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	H3.8	1,550	1,648	69,525	53,452	182	1,897.71	1,897.71		100.00
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	H2.12	2,500	2,500	93,361	69,906	182	3,736.53	3,736.53		100.00
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	H3.12	1,530	1,650	56,633	45,858	182	1,822.32	1,822.32		100.00
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	H4.2	2,700	2,850	88,967	73,468	182	2,285.32	2,285.32		100.00
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	H6.6	1,220	1,380	61,511	45,155	182	2,146.82	2,146.82		100.00
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	H5.2	1,550	1,570	46,079	43,262	163	2,995.59	2,995.59		100.00
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	S63.3	2,150	2,290	24,938	19,956	62	2,626.71	2,626.71		100.00
中規模オフィスビル 小計				23,890	25,718	843,837	668,315		27,740.32	27,552.37		99.32

(注) 「鑑定評価額・調査価格」の価格時点は、平成18年5月31日です。

## レジデンス

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況			
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区	H4.2	495	528	23,734	18,278	182	1,004.28	963.90	45	95.98
Re-02	ココド舞浜	千葉県浦安市	H15.3	960	1,025	38,515	31,568	182	1,726.56	1,726.56	83	100.00
Re-03	ココド市川	千葉県市川市	H15.3	430	445	17,406	13,813	182	724.46	724.46	36	100.00
Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区	H14.12	970	973	33,250	29,990	182	1,232.38	1,232.38	24	100.00
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区	H15.4	660	636	22,387	19,770	182	836.36	836.36	21	100.00
Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区	H1.3	1,020	1,073	44,287	28,391	182	2,555.42	2,171.27	26	84.97
Re-07	ブルマール	東京都中央区	H15.12	1,230	1,266	49,122	39,296	182	1,718.59	1,718.59	65	100.00
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区	H15.12	820	836	24,881	22,661	182	876.03	876.03	21	100.00
Re-09	レグリス東葛西	東京都江戸川区	H14.11	650	663	23,756	20,525	182	1,167.36	1,167.36	48	100.00
Re-10	ZESTY久が原	東京都大田区	H15.9	310	320	11,060	9,235	182	507.12	472.79	16	93.23
Re-11	ミルム若林公園	東京都世田谷区	H16.2	3,610	3,692	115,390	104,077	182	5,490.36	5,490.36	97	100.00
Re-12	ミルム碑文谷	東京都目黒区	H16.2	1,560	1,608	46,483	37,500	182	1,897.46	1,607.16	53	84.70
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市	H10.2	535	607	27,948	18,676	182	1,548.72	1,493.53	27	96.44
Re-14	メインステージ南麻布	東京都港区	H16.4	1,370	1,395	44,212	38,264	182	1,325.20	1,258.96	60	95.00
Re-15	コスモロシア麻布十番	東京都港区	H17.1	1,260	1,291	36,751	32,146	182	1,116.78	1,116.78	29	100.00
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	H17.3	1,000	1,040	25,919	21,217	182	1,217.46	971.17	27	79.77
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	H17.6	1,100	1,180	31,748	28,179	182	1,462.18	1,462.18	64	100.00
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	H17.6	1,210	1,290	35,391	31,555	182	1,684.40	1,684.40	66	100.00
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	H17.5	690	750	25,058	21,447	182	1,024.52	985.20	51	96.16
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	H17.8	4,030	4,340	105,491	78,685	182	4,457.76	4,387.86	66	98.43
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区	H17.6	1,070	1,110	10,123	8,916	62	1,187.25	999.90	53	84.22
レジデンス小計				24,980	26,068	792,918	654,199		34,760.65	33,347.20	978	95.93

## コア補強アセット

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況				
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)	
Ot-01	都市型中規模 商業ビル	エムス原宿	東京都渋谷区	S45.1	4,760	5,177	148,299	129,643	182	1,374.86	1,374.86	100.00	
Ot-02	ドミトリータイプ レジデンス	和光学生 ハイツ	埼玉県和光市	H2.4	520	528	24,384	17,272	182	1,684.02	1,684.02	127	100.00
コア補強アセット				5,280	5,705	172,683	146,915		3,058.88	3,058.88	127	100.00	

(注1) 「鑑定評価額・調査価格」の価格時点は、平成18年5月31日です。

## 【ご参考】第10期取得資産及び譲渡資産を織り込み後のポートフォリオの明細

### 第10期取得資産

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額・ 調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況		
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区	H17.5	1,130	1,130			1,403.93		48	
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区	H18.5	950	950			1,494.91		64	

(注)「鑑定評価額・調査価格」の価格時点は次の通りです。Re-22ジョイシティ日本橋:平成18年5月2日、Re-23グレファス上石神井:平成17年7月1日。

### 第10期譲渡資産

物件概要				取得価格 (百万円)	鑑定評価額・ 調査価格 (百万円)	運用状況			稼働状況		
番号	物件名	所在地	建築 時期			当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)
Re-10	ZESTY久が原	東京都大田区	H15.9	310	320			507.12		16	

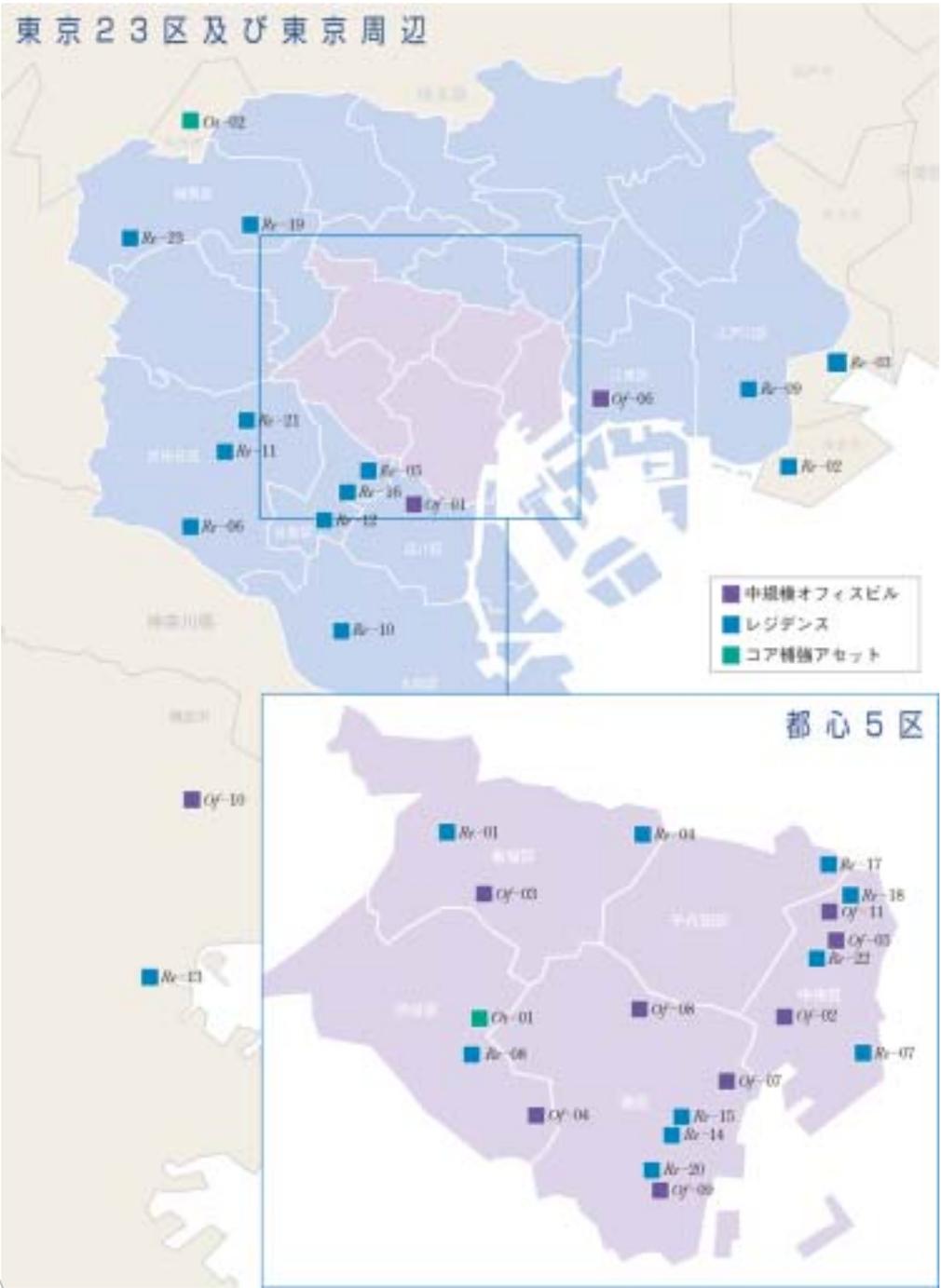
(注)「鑑定評価額・調査価格」の価格時点は、平成18年5月31日です。

### 【 ポートフォリオサマリー 】

投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	23,890	25,718				27,740.32			
レジデンス	26,750	27,828				37,152.37		1,074	
コア・アセット 小計	50,640	53,546				64,892.69		1,074	
コア補強アセット 小計	5,280	5,705				3,058.88		127	
合計	55,920	59,251				67,951.57		1,201	

(注)上記の数値は、第9期末保有の34物件に平成18年6月の2物件(Re-22ジョイシティ日本橋、Re-23グレファス上石神井)の取得及び1物件(Re-10ZESTY久が原)の譲渡を考慮した35物件を前提としています。

# 【ご参考】 ポートフォリオマップ



# 4. ポートフォリオ構成比

第9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10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5月31日現在)

コア・アセット 80%以上	中規模オフィスビル	原則：50% (30～70%) <u>実績：44.12%</u>	第一投資エリア (東京23区内)	原則：70%～ <u>実績：93.51%</u> 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% <u>実績：6.49%</u> 棟数 1棟 資産規模 15.5億円
	レジデンス	原則：50% (30～70%) <u>実績：46.13%</u>	第一投資エリア (東京23区内)	原則：60%～ <u>実績：92.29%</u> 棟数 18棟 資産規模 230.55億円
			棟数 21棟 資産規模 249.8億円	第二投資エリア ( 2 )
コア補強アセット ( 3 )	原則：0～20% <u>実績：9.75%</u>		棟数 2棟	資産規模 52.8億円

- ( 1 ) 中規模オフィスビルの第二投資エリア  
東京都下部(三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等)、横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア
- ( 2 ) レジデンスの第二投資エリア  
第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県における都心通勤圏内エリア
- ( 3 ) コア補強アセット  
コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断した物件で、  
地方中規模オフィスビル、地方レジデンス、都市型中規模商業ビル及びドミトリータイプレジデンスの4類型
- ( 4 ) 取得価格ベースでの数値です。