



クレッシェンド投資法人 (8966)

第14期(2008年11月期)

決算説明会資料

資産運用会社 カナル投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号
(社)投資信託協会会員

目次

I 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	P.3
2. 業績の推移	P.4
3. 損益計算書	P.5
4. 貸借対照表	P.6
5. 第14期の主な活動状況	P.7
（ご参考）キャッシュ・フロー計算書等	P.8
（ご参考）財務指標	P.9

II 第15期の取り組み

1. 第15期予想分配金	P.11
2. 第15期業績予想	P.12

III 当期運用実績

1. 内部成長	
（1）第14期実績・稼働率の推移	P.14
（2）賃料改定実績	P.15
2. 外部成長	
（1）第14期実績・保有資産額の推移	P.16
（2）ポートフォリオ構成	P.17
（3）第14期取得・譲渡資産	P.19
（4）物件取得ルート	P.20

3. 財務活動

（1）第14期末における財務状況	P.21
（2）第14期末有利子負債の概要	P.22

IV 成長戦略

1. 第15期成長戦略	P.24
-------------	------

V アペンディクス

1. 保有資産の分布状況	P.26
2. ポートフォリオ物件一覧	P.27
3. 鑑定評価額の推移	P.29
4. NOI利回りの推移	P.31
5. 賃貸事業利益（ポートフォリオ全体・投資区分別）	P.32
6. 物件別賃貸事業利益	P.33
7. 投資口価格の推移	P.40
8. 投資主の状況	
（1）第14期末投資主構成	P.41
（2）上位投資主の推移	P.42
9. 資産運用会社の組織体制・意思決定プロセス	P.43

- ◆ 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- ◆ 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- ◆ なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



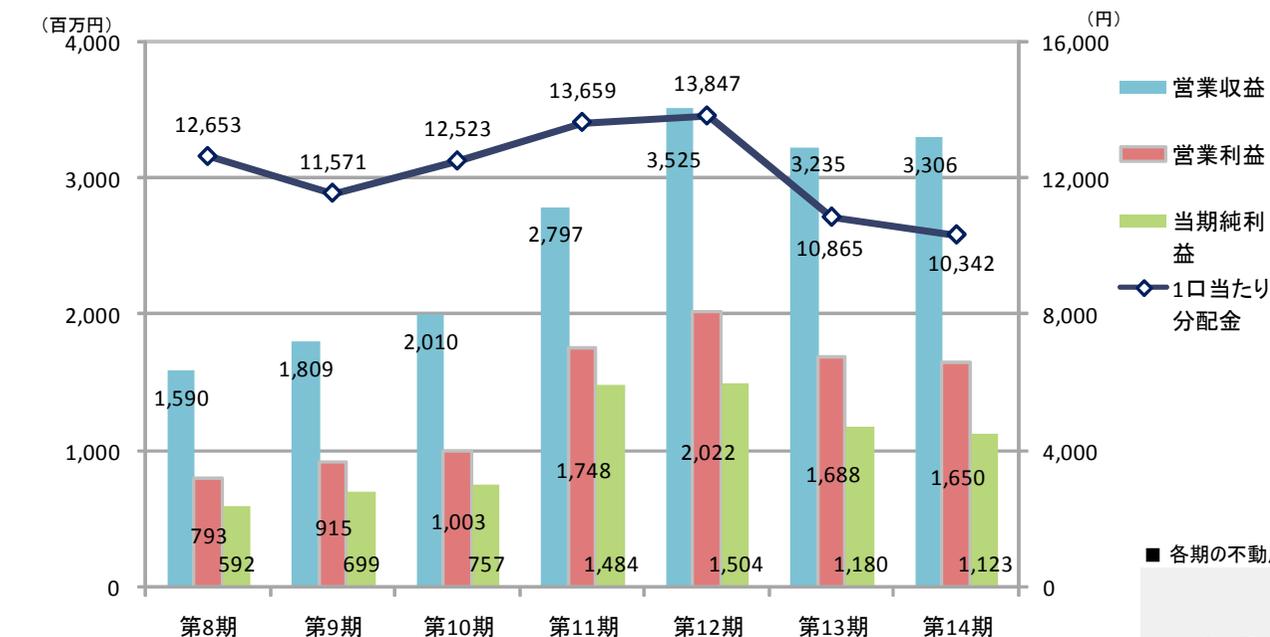
I 決算ハイライト

1. 決算ハイライト

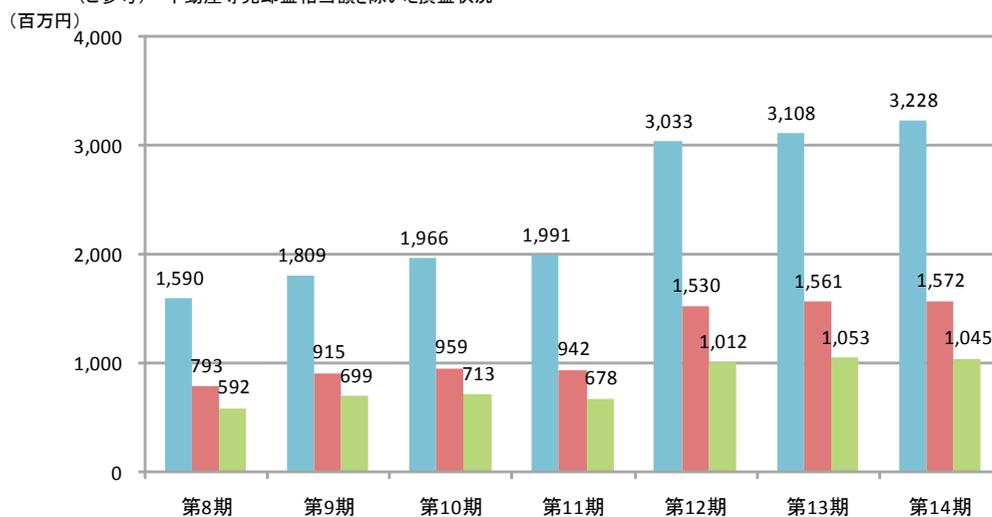
	第13期	第14期	差 額	内 訳	
				(単位: 百万円)	
営業収益 (百万円)	3,235	3,306	71	物件取得による増収	32
				物件譲渡による減収	▲ 17
				既存物件の増収	105
				不動産等売却益減少	▲ 49
営業利益 (百万円)	1,688	1,650	▲ 38	賃貸事業費用増	▲ 98
				販管費増	▲ 2
				減価償却費増	▲ 10
経常利益 (百万円)	1,181	1,124	▲ 56	営業外収益増	4
				営業外費用増	▲ 22
当期純利益 (百万円)	1,180	1,123	▲ 56		
1口当たり分配金 (円)	10,865	10,342	▲ 523	第13期末発行済投資口数...108,653口 第14期末発行済投資口数...108,653口	

内部成長	外部成長	財務状況
<ul style="list-style-type: none"> ・月末平均稼働率 94.86% ・賃料改定件数 <ul style="list-style-type: none"> オフィス~19件 (新規14件、継続 5件) オフィス総賃貸可能面積の 6.7% レジデンス~49件 レジデンス全賃貸可能住戸数の 4.3% <p style="text-align: center;">↓</p> オフィス 約 9百万円 (6ヵ月換算、改定前比) の増額 レジデンス 約 1百万円 (6ヵ月換算、改定前比) の減額	<ul style="list-style-type: none"> ・取得物件 <ul style="list-style-type: none"> レジデンス 1件 (Re-34 ヴァンテ田無) ~取得価格 911百万円 ・譲渡物件 <ul style="list-style-type: none"> レジデンス 1件 (Re-08 マイア渋谷桜丘) ~譲渡価格 920百万円 <p style="text-align: center;">↓</p> 物件数は前期末と同数の48物件 (オフィス23、レジデンス25)、資産残高は前期末比91百万円増の101,909百万円 (取得価額ベース)	<ul style="list-style-type: none"> ・R&I格付け見直し 格付け: A (安定的) → A- (ネガティブ) <p style="text-align: center;">↓</p> 期末有利子負債残高 49,600百万円 内、借入金19,600百万円 投資法人債30,000百万円 総資産有利子負債比率 44.5%

2. 業績の推移



(ご参考) 不動産等売却益相当額を除いた損益状況



■ 各期の不動産等売却益

期	物件名称	売却益(※)	
第10期	Re-10 ZESTY久が原	44百万円	
	第11期	Of-02 紀文第一ビル	401百万円
		Re-01 DJR北新宿	124百万円
		Re-04 FLEG神楽坂	126百万円
第11期	Re-07 ブルーマーレ	153百万円	
	806百万円		
第12期	Re-02 コンコード舞浜	142百万円	
	Re-06 エステージ上野毛	233百万円	
	Re-13 サンテラス反町公園	116百万円	
492百万円			
第13期	Re-32 和光学生ハイツ	127百万円	
第14期	Re-08 マイア渋谷桜丘	78百万円	

(※)百万円未満を切り捨てて表示しています。

3. 損益計算書

科目	第10期		第11期		第12期		第13期		第14期						
	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日		自平成20年6月1日 至平成20年11月30日						
	金額	百分比 (%)													
1.営業収益 *1															
賃貸事業収入	1,782,728		1,818,634		2,712,559		2,788,021		2,914,336						
その他賃貸事業収入	183,690		172,607		320,876		320,523		314,112						
不動産等売却益	44,188	2,010,607	100.0	806,438	2,797,680	100.0	492,524	3,525,960	100.0	127,200	3,235,745	100.0	78,439	3,306,888	100.0
2.営業費用															
賃貸事業費用 *2	724,529		715,086		1,062,476		1,119,653		1,227,750						
資産運用委託報酬	205,600		253,183		334,173		321,930		321,710						
資産保管委託報酬	13,619		14,173		19,184		19,744		20,814						
一般事務委託報酬	19,366		21,546		29,354		24,672		25,247						
役員報酬	1,872		1,872		2,184		4,800		4,800						
会計監査人報酬	6,000		6,000		6,000		7,800		7,800						
その他営業費用	36,412	1,007,399	50.1	37,281	1,049,142	37.5	50,030	1,503,403	42.6	48,326	1,546,927	47.8	48,683	1,656,806	50.1
営業利益		1,003,207	49.9		1,748,537	62.5		2,022,556	57.4		1,688,817	52.2		1,650,082	49.9
3.営業外収益															
受取利息	7		49		117		1,782		3,413						
その他営業外収益	1,432	1,439	0.1	5,916	5,966	0.2	4,489	4,606	0.1	593	2,376	0.1	2,554	5,967	0.2
4.営業外費用															
支払利息	205,731		217,658		284,979		160,332		179,312						
融資関連費用	37,284		48,129		167,000		32,056		37,336						
投資法人債利息	-		-		45,452		277,131		276,500						
投資法人債発行費償却	-		-		4,533		27,199		27,199						
新投資口発行費	-		-		8,722		8,722		8,722						
創業費償却	1,698		-		-		-		-						
その他営業外費用	1,394	246,110	12.2	3,600	269,387	9.6	10,991	521,679	14.8	4,181	509,624	15.7	2,290	531,361	16.1
経常利益		758,536	37.7		1,485,115	53.1		1,505,484	42.7		1,181,569	36.5		1,124,688	34.0
税引前当期純利益		758,536	37.7		1,485,115	53.1		1,505,484	42.7		1,181,569	36.5		1,124,688	34.0
法人税、住民税及び事業税	997		1,008		984		1,022		996						
法人税等調整額	△0	997	0.0	△0	1,007	0.0	1	985	0.0	△1	1,020	0.0	1	998	0.0
当期純利益		757,539	37.7		1,484,107	53.0		1,504,499	42.7		1,180,549	36.5		1,123,690	34.0
前期繰越利益		18			16			33			14			48	
当期末処分利益		757,557			1,484,124			1,504,532			1,180,563			1,123,739	

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

*1 運用日数 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日

*2 うち減価償却費 第10期:310,815千円 第11期:315,902千円 第12期:509,918千円 第13期:514,753千円 第14期:524,468千円

4. 貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第13期 H20.5.31		第14期 H20.11.30		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	5,355,387		5,656,787		301,400	
信託現金及び信託預金	2,971,537		2,831,698		△ 139,839	
営業未収入金	21,329		14,749		△ 6,579	
前払費用	97,069		99,760		2,690	
繰延税金資産	20		19		△ 1	
その他	431		394		△ 37	
流動資産合計	8,445,776	7.6	8,603,410	7.7	157,633	1.9
II 固定資産						
1. 有形固定資産 *1						
建物	16,152,189		16,358,117		205,927	
構築物	69,218		68,180		△ 1,037	
機械及び装置	209,110		201,748		△ 7,361	
工具、器具及び備品	26,987		36,964		9,977	
土地	44,030,395		44,570,382		539,987	
信託建物	10,921,522		10,553,766		△ 367,756	
信託構築物	68,244		65,163		△ 3,080	
信託機械及び装置	92,011		91,079		△ 932	
信託工具、器具及び備品	7,076		7,865		789	
信託土地	29,731,626		29,134,341		△ 597,285	
信託建設仮勘定	—		15,540		15,540	
有形固定資産合計	101,308,382	90.7	101,103,150	90.7	△ 205,231	△ 0.2
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		—	
信託借地権	843,410		843,410		—	
その他	465		397		△ 68	
無形固定資産合計	1,559,595	1.4	1,559,527	1.4	△ 68	△ 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	160,623		116,592		△ 44,031	
その他	14,001		20,625		6,623	
投資その他の資産合計	184,625	0.2	147,217	0.1	△ 37,407	△ 20.3
固定資産合計	103,052,603	92.3	102,809,896	92.2	△ 242,707	△ 0.2
III 繰延資産						
投資口交付費	34,888		26,166		△ 8,722	
投資法人債発行費	110,977		83,778		△ 27,199	
繰延資産合計	145,866	0.1	109,944	0.1	△ 35,921	△ 24.6
資産合計	111,644,246	100.0	111,523,250	100.0	△ 120,995	△ 0.1

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

■ 負債及び純資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第13期 H20.5.31		第14期 H20.11.30		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	164,891		142,831		△ 22,060	
1年内償還予定の投資法人債	—		20,000,000		20,000,000	
未払費用	531,153		540,964		9,810	
未払法人税等	665		542		△ 123	
未払消費税等	12,781		64,427		51,645	
前受金	468,174		414,940		△ 53,233	
その他	14,512		9,203		△ 5,309	
流動負債合計	1,192,179	1.1	21,172,909	19.0	19,980,729	1,676.0
II 固定負債						
投資法人債	30,000,000		10,000,000		△ 20,000,000	
長期借入金	19,600,000		19,600,000		—	
預り敷金及び保証金	1,793,277		1,801,561		8,284	
信託預り敷金及び保証金	1,465,920		1,412,734		△ 53,185	
固定負債合計	52,859,197	47.3	32,814,296	29.4	△ 20,044,901	△ 37.9
負債合計	54,051,377	48.4	53,987,205	48.4	△ 64,171	△ 0.1
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 *2	56,412,305	50.5	56,412,305	50.5	—	0.0
2. 剰余金						
当期未処分利益	1,180,563	1.1	1,123,739	1.0	△ 56,824	
投資主資本合計	57,592,869	51.6	57,536,045	51.6	△ 56,824	△ 0.1
純資産合計 *3	57,592,869	51.6	57,536,045	51.6	△ 56,824	△ 0.1
負債純資産合計	111,644,246	100.0	111,523,250	100.0	△ 120,995	△ 0.1

*1 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13期: 2,091,361千円 第14期: 2,589,923千円

*2 発行済投資口数

第13期: 108,653口 第14期: 108,653口

*3 投資口1口当たり純資産額

第13期: 530,062円 第14期: 529,539円

5. 第14期の主な活動状況

■ 財務状況

有利子負債残高 : 49,600 百万円

総資産有利子負債比率(LTV) : 44.5 %

■ 外部成長 レジデンス1棟取得及びレジデンス1棟譲渡

(単位: 百万円)

	不動産等の名称		取得/譲渡日	取得/譲渡価格
取得物件	Re-34	ヴァンテ田無	H20.6.12	911
譲渡物件	Re-08	マイア渋谷桜丘	H20.7.28	920

※ 取得/譲渡価格については、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を表示しています。



期末資産残高は 101,909百万円(前期末比 +91百万円)

■ 内部成長 テナント賃料の増額交渉を継続

◇ マーケット賃料との乖離が認められる物件につき、賃料増額交渉

・ オフィス 19件の改定(新規入居時改定 14件、継続賃料改定 5件)
 オフィス総賃貸可能面積に占める割合 6.72%

・ レジデンス 49件の改定(増額 35戸、減額 14戸)

全賃貸可能住戸数に占める割合 4.3%

改定賃料は総額でマイナス

(低稼働物件につき賃料減額による早期リースアップが得策であると判断)



期中月末平均稼働率 : 94.86%

賃料改定金額 : オフィス 約 9百万円の増額

レジデンス 約 1百万円の減額

(6ヵ月換算、改定前比)

(ご参考) キャッシュ・フロー計算書等

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	第14期	
	自平成20年 6月 1日 至平成20年11月30日	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,124,688
減価償却費		524,468
その他		893,669
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,542,826
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△	1,082,395
信託有形固定資産の取得による支出	△	55,114
その他	△	13,438
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	1,150,948
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△	1,180,768
財務活動によるキャッシュ・フロー	△	1,180,768
IV 現金及び現金同等物の増加額		211,110
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,861,005
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		7,072,115

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

(単位:千円)

現金及び預金	5,656,787
信託現金及び信託預金	2,831,698
信託預り敷金保証金対応信託預金 *2	△ 1,416,370
現金及び現金同等物	7,072,115

*2 テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	第14期	
	自平成20年 6月 1日 至平成20年11月30日	
当期未処分利益		1,123,739,715
分配金の額 *3		1,123,689,326
次期繰越利益		50,389

*3 発行済投資口数 108,653口

1口当たり分配金 10,342円

※ 当期の分配金については、前期同様、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金が損金参入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は10,342円となりました。

(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11期	62,006,408	101,927,272	81,966,840	1,485,115	1.8%	3.6%
第12期	101,927,272	106,943,545	104,435,409	1,505,484	1.4%	2.9%
第13期	106,943,545	111,644,246	109,293,896	1,181,463	1.1%	2.2%
第14期	111,644,246	111,523,250	111,583,748	1,124,688	1.0%	2.0%

ROA=経常利益/期首と期末の平均総資産額

年換算における運用日数 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日

■ 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11期	29,146,391	57,887,299	43,516,845	1,484,107	3.4%	6.8%
第12期	57,887,299	57,916,837	57,902,068	1,504,499	2.6%	5.2%
第13期	57,916,837	57,592,869	57,754,853	1,180,549	2.0%	4.1%
第14期	57,592,869	57,536,045	57,564,457	1,123,690	2.0%	3.9%

ROE=当期純利益/期首と期末の平均純資産額

年換算における運用日数 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日

■ 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11期	57,887,299	101,927,272	56.8%
第12期	57,916,837	106,943,545	54.2%
第13期	57,592,869	111,644,246	51.6%
第14期	57,536,045	111,523,250	51.6%

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11期	1,991,241	715,086	315,902	1,592,057
第12期	3,033,435	1,062,476	509,918	2,480,877
第13期	3,108,544	1,119,653	514,753	2,503,644
第14期	3,228,449	1,227,750	524,468	2,525,167

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	資本の支出	修正FFO
第10期	757,539	310,815	1,068,355	40,277	1,028,077
第11期	1,484,107	315,902	1,800,010	80,112	1,719,898
第12期	1,504,499	509,918	2,014,417	97,972	1,916,445
第13期	1,180,549	514,753	1,695,302	122,112	1,573,190
第14期	1,123,690	524,468	1,648,159	159,513	1,488,646

FFO=当期純利益+減価償却費 修正FFO=FFO-資本の支出

■ 総資産有利子負債比率(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11期	39,863,000	101,927,272	39.1%
第12期	45,000,000	106,943,545	42.1%
第13期	49,600,000	111,644,246	44.4%
第14期	49,600,000	111,523,250	44.5%

LTV=期末有利子負債/期末総資産



II 第15期の取り組み

1. 第15期予想分配金

1口当たり予想分配金：8,810円

(■第14期実績：10,342円 ■第14期比：△1,532円)

《前提条件の概要》

- ◇ 運用資産 平成20年11月期末時点で保有している48物件を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
- ◇ 営業外費用 支払利息(投資法人債利息を含みます。)として454百万円を見込んでいます。
- ◇ 有利子負債 平成20年11月期末時点の有利子負債の残高49,600百万円を前提としています。
- ◇ 発行済投資口数 平成20年11月期末時点の発行済投資口数、108,653口を前提としています。
- ◇ 稼働率 期中月末平均稼働率は、92.87%を前提としています。

2. 第15期業績予想

(単位:千円)

科目	第14期 (H20.6.1~H20.11.30)	第15期予想数値 (H20.12.1~H21.5.31)
賃貸事業収入	2,914,336	2,823,968
その他賃貸事業収入	314,112	270,848
賃貸事業収入計	3,228,449	3,094,816
不動産等売却益	78,439	—
営業収益	3,306,888	3,094,816
管理委託費(PM)	73,375	64,817
管理委託費(FM)	164,626	169,052
公租公課	165,699	169,108
修繕費	55,328	48,727
その他費用	244,250	205,100
減価償却費	524,468	523,687
賃貸事業費用計	1,227,750	1,180,491
販売費及び一般管理費	429,056	428,499
営業費用	1,656,806	1,608,990
営業利益	1,650,082	1,485,825
営業外収益	5,967	3,000
営業外費用	531,361	530,502
経常利益	1,124,688	958,323
当期純利益	1,123,690	957,323
期末発行済投資口数(口)	108,653	108,653
1口当たり分配金(円)	10,342	8,810

前提条件

計算期間:平成20年12月1日~平成21年5月31日(182日)

- ◇ 運用資産については、平成20年11月期末(平成20年11月30日)時点で保有している48物件を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
- ◇ 発行済投資口数は、平成20年11月期末と同じ108,653口を前提としています。
- ◇ 営業外費用のうち、支払利息(投資法人債利息を含みます。)として、454百万円を見込んでいます。
- ◇ 有利子負債は、平成20年11月期末残高と同じ49,600百万円を前提としています。
- ◇ 期中月末平均稼働率は、92.87%を前提としています。
- ◇ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

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



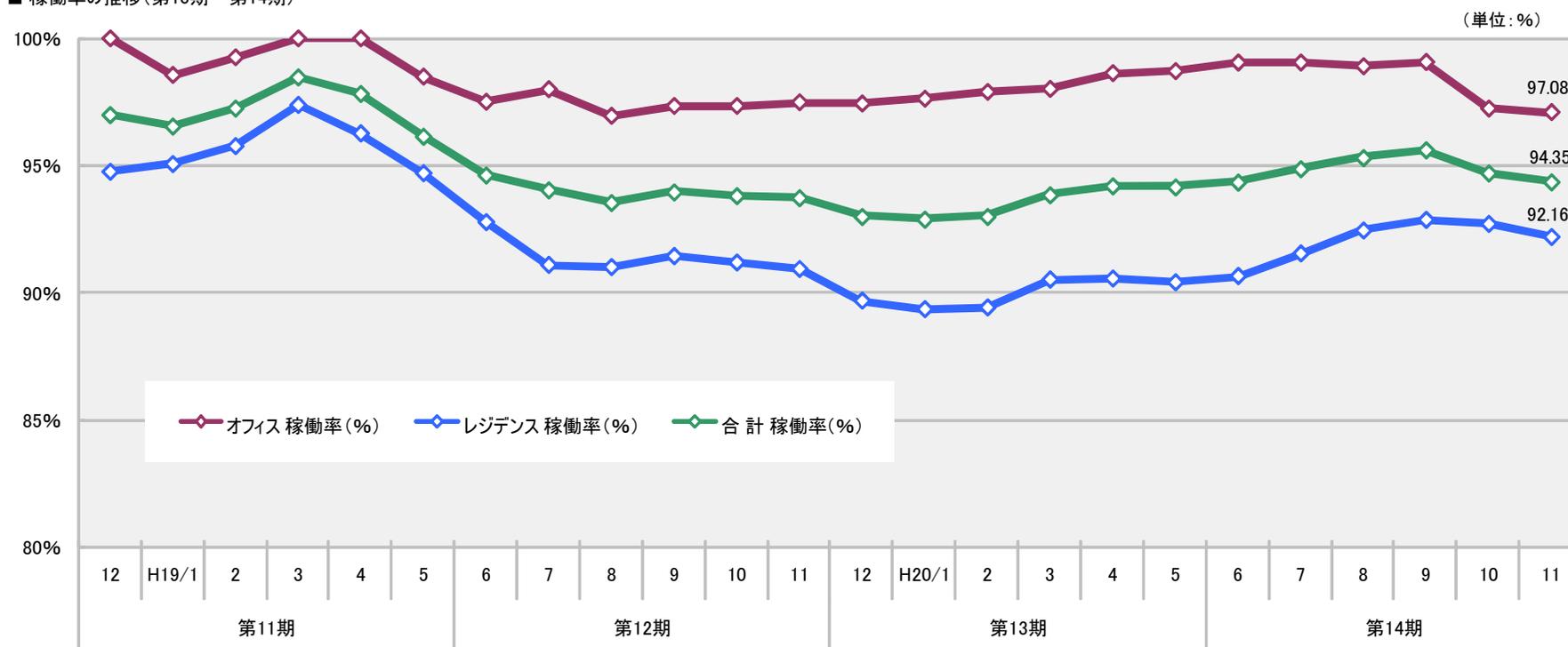
Ⅲ 当期運用実績

1. 内部成長 (1) 第14期実績・稼働率の推移

■ 運用実績

- ◇ 期中月末平均稼働率 94.86%
- ◇ 賃料改定実績
 - オフィス オフィス全体の賃貸可能面積 50,596.48㎡の 6.7% に当たる 3,399.34㎡で賃料改定
金額ベースで約 9百万円の増額(6ヵ月換算)
 - レジデンス 全賃貸可能住戸数 1,140戸の 4.3%に当たる 49戸で賃料改定(増額 35戸、減額 15戸)
金額ベースで約 1百万円の減額(6ヵ月換算)
- ◇ 改修工事 214,841千円(うち、資本的支出 159,513千円)

■ 稼働率の推移(第10期～第14期)



オフィス	100.00	98.55	99.25	100.00	100.00	98.49	97.49	97.99	96.93	97.33	97.33	97.47	97.42	97.61	97.88	98.00	98.63	98.70	99.04	99.04	98.90	99.07	97.23	97.08
レジデンス	94.73	95.04	95.74	97.36	96.25	94.68	92.75	91.07	90.98	91.41	91.16	90.91	89.66	89.32	89.39	90.49	90.53	90.38	90.63	91.52	92.42	92.84	92.68	92.16
合計	96.99	96.54	97.25	98.47	97.82	96.14	94.62	94.04	93.54	93.95	93.81	93.73	92.99	92.88	93.00	93.84	94.20	94.15	94.34	94.86	95.30	95.61	94.70	94.35

(2) 賃料改定実績

■ オフィス テナント賃料改定実績 (平成17年12月1日から平成20年11月30日までに賃料改定の賃貸借を開始したテナント及び賃料改定の契約等を締結済のテナントが対象です。第15期については、第14期中に賃料改定の契約等を締結済のため記載していません。)

(1) 賃料改定金額、増減率

改定の期	区分/物件名	件数	賃貸面積			月額賃料増減額			改定による各期収入の増減額 (円)						
			m ²	円	増減率	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期以降		
第9期	新規	4	1,514.98	943,920	10.97%	2,427,060	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	
	合計	4	1,514.98	943,920	10.97%	2,427,060	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520		
第10期	新規	5	1,735.53	2,159,450	21.68%	8,947,124	12,956,700	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600		
	合計	12	4,402.06	4,082,168	15.95%	15,002,038	24,493,008	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908			
第11期	新規	4	664.63	296,455	8.78%	768,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730			
	合計	12	2,560.26	1,322,810	6.60%	3,735,978	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460			
第12期	新規	4	2,014.89	3,072,265	20.59%	14,123,939	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590			
	合計	13	4,538.22	4,601,795	13.94%	18,516,924	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770				
第13期	新規	11	1,424.29	1,072,984	12.65%	1,311,462	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904				
	合計	37	9,180.54	4,393,806	9.61%	11,109,687	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836					
第14期	Of-22	CIC虎ノ門ビル	2	205.65	196,884	16.19%				1,139,825	1,181,304	1,181,304			
	Of-06	NV富岡ビル	1	471.13	213,765	11.11%				1,282,590	1,282,590	1,282,590			
	Of-13	渋谷AXビルズ	1	72.90	22,050	3.70%				110,250	132,300	132,300			
	Of-15	大和中目黒ビル	1	299.50	45,252	3.12%				181,008	271,512	271,512			
	Of-08	国際溜池ビル	2	497.19	579,766	21.64%				1,228,219	3,478,596	3,478,596			
	Of-05	水天宮平和ビル	1	217.55	65,800	5.88%				263,200	394,800	394,800			
	Of-17	八丁堀MFビル	1	137.95	104,300	17.86%				370,097	625,800	625,800			
	Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1	57.81	187,000	74.80%				187,000	1,122,000	1,122,000			
	Of-19	三宮三和東洋ビル	1	141.67	△ 43,045	△ 5.15%				△ 172,180	△ 258,270	△ 258,270			
	Of-24	CIC湯島ビル	1	259.39	31,384	2.78%				94,152	188,304	188,304			
	Of-16	安和司町ビル	1	85.96	13,000	3.13%				33,800	78,000	78,000			
	継続	Of-23	アリア池袋	2	281.86	34,956	2.56%				69,912	209,736	209,736		
	合計		15	2,728.56	1,451,112	10.70%				4,787,873	8,706,672	8,706,672			
	第15期以降	新規	Of-14	KCAビル	1	223.72	△ 119,760	△ 9.07%					△ 359,280	△ 718,560	
Of-19		三宮三和東洋ビル	1	201.35	121,820	12.50%					243,640	730,920			
継続		Of-22	CIC虎ノ門ビル	1	180.00	81,675	8.82%				490,050	490,050			
Of-01		朝日生命五反田ビル	1	65.71	9,940	3.13%					49,700	59,840			
合計		4	670.78	93,675	2.65%					424,110	562,050				
第14期+第15期以降	合計	19	3,399.34	1,544,787	9.03%				4,787,873	9,130,782	9,268,722				
第9期以降	合計	97	25,595.40	16,889,286	11.25%	2,427,060	20,665,558	33,892,506	57,388,812	77,592,345	97,633,367	101,976,276	102,114,216		

(2) 賃貸面積に対する割合

第14期末オフィス賃貸可能面積合計	50,596.48 m ²
第14期及び第15期改定面積割合	6.72%
合計改定面積割合	50.59%

■ レジデンス 賃料改定実績 (平成17年12月1日から平成20年11月30日までの賃貸開始テナントが対象です。)

(1) 賃料改定の件数及び第14期末全賃貸可能住戸数 1,140戸(※)に対する比率

	全賃貸可能住戸数 1,140戸(第14期末現在)													
	第9期		第10期		第11期		第12期		第13期		第14期		第9~第14期合計	
	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率
賃上げ改定	22戸	1.93%	28戸	2.46%	43戸	3.77%	43戸	3.77%	69戸	6.05%	35戸	3.07%	240戸	21.05%
賃下げ改定	4戸	0.35%	4戸	0.35%	11戸	0.96%	3戸	0.26%	20戸	1.75%	14戸	1.23%	56戸	4.91%
改定合計	26戸	2.28%	32戸	2.81%	54戸	4.74%	46戸	4.04%	89戸	7.81%	49戸	4.30%	296戸	25.96%

(※) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能住戸数1,141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住戸数(Re-05 FLEG目黒、Re-33 アドパンス亀戸の1階事務所及びRe-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

(2) 月額ベースでの賃料増減額(差引)

	賃料(月額)ベース							(単位:円)
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第9~第14期合計	
賃上げ改定	47,400	106,350	245,350	205,000	206,500	113,500	924,100	
賃下げ改定	14,750	74,500	217,000	16,000	106,500	341,500	770,250	
差引合計	32,650	31,850	28,350	189,000	100,000	△ 228,000	153,850	

2. 外部成長 (1) 第14期実績・保有資産額の推移

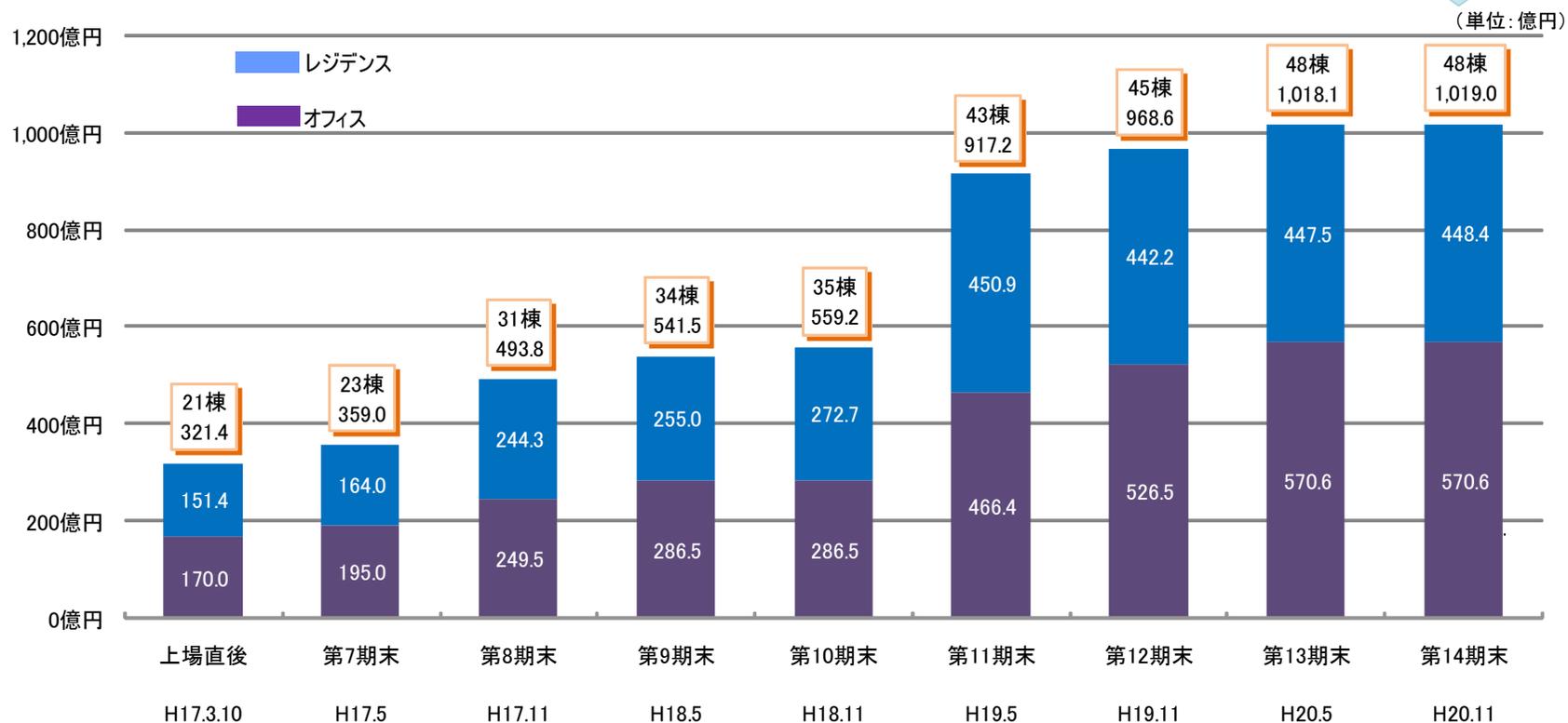
■ 運用実績

保有資産額 : 1,019億円 (第14期末)

取得資産 : Re-34 ヴァンテ田無 (取得価格 911百万円、消費税等別途)

譲渡資産 : Re-08 マイア渋谷桜丘 (譲渡価格 920百万円、消費税等別途)

■ 保有資産額の推移



(注) 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。

(2) ポートフォリオ構成

■ ポートフォリオの構成比率

(現状・棟数・資産規模は平成20年11月30日現在)

投資区分		投資エリア区分		
オフィス	原則：50% (30～70%) 現状：56.00% ◆棟数 23棟 ◆資産規模 570.68億円	第一投資エリア (東京23区)	原則：70%～ 現状：75.75%	◆棟数 20棟 ◆資産規模 432.28億円
		第二投資エリア (注2)	原則：0%～30% 現状：2.72%	◆棟数 1棟 ◆資産規模 15.5億円
		地方投資エリア (注4)	(注1)	◆棟数 2棟 ◆資産規模 122.9億円
レジデンス	原則：50% (30～70%) 現状：44.00% ◆棟数 25棟 ◆資産規模 448.41億円	第一投資エリア (東京23区)	原則：60%～ 現状：79.50%	◆棟数 21棟 ◆資産規模 356.5億円
		第二投資エリア (注3)	原則：0%～40% 現状：20.50%	◆棟数 4棟 ◆資産規模 91.9億円
		地方投資エリア (注5)	(注1)	◆棟数 0棟 ◆資産規模 0億円

(注1) 地方オフィスビル(地方投資エリアに存するオフィスビル)及び地方レジデンス(地方投資エリアに存するレジデンス)への投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下(取得価格ベース)とします。

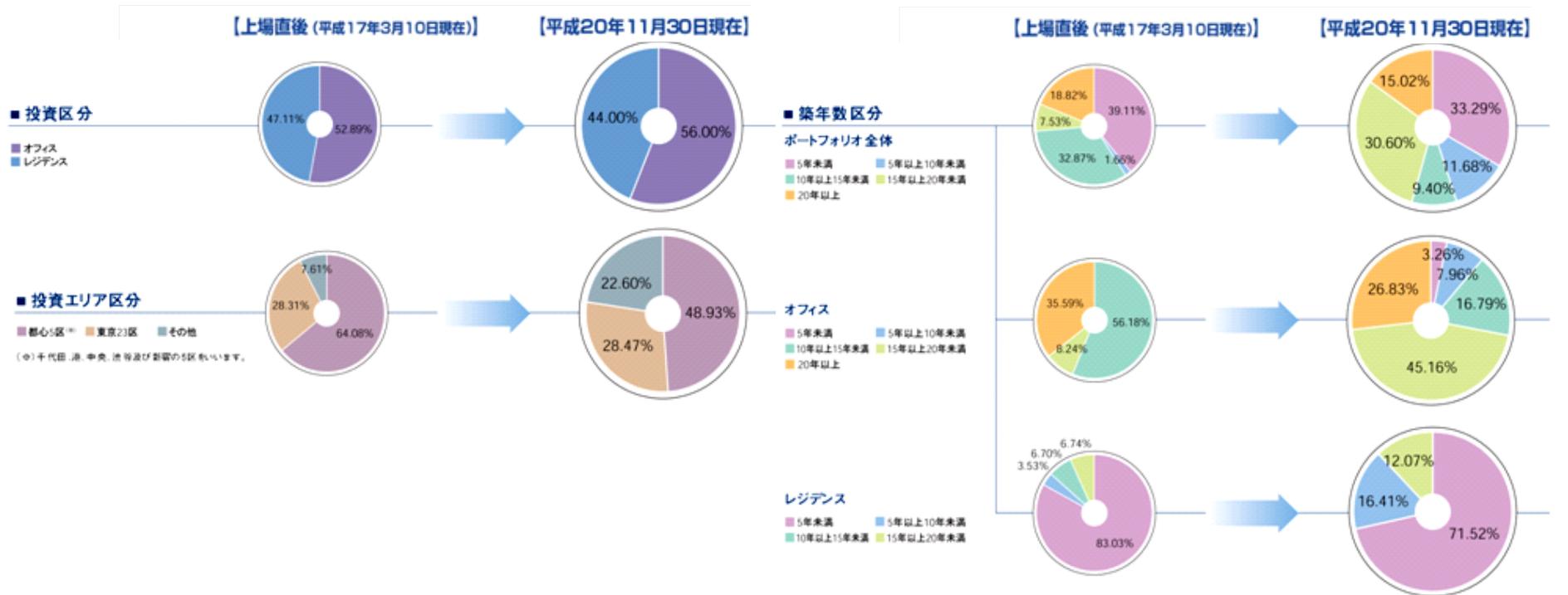
(注2) 東京都下部(東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等)並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア

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

(注4) 政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

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

■ ポートフォリオ・ファンダメンタルズの変遷



(3) 第14期取得・譲渡資産

■ 取得資産

Re-34 ヴァンテ田無



特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
投資区分	レジデンス、都心レジデンス
取得日	平成20年6月12日
所在地	東京都西東京市田無町
取得価格	911百万円 (消費税等別途)
売主	有限会社ウォーターウェイ

物件の特色

本物件は、西武新宿線「田無」駅徒歩約10分に位置する平成元年3月竣工の6階建ファミリータイプレジデンス物件です。総戸数35戸、平均賃貸面積約85㎡で、建物の品等・設備・維持管理の状態は地域の標準的な水準を備えています。

「田無」駅は急行停車駅で西武新宿駅まで約20分程度でアクセスできることから、都心部各方面への通勤・通学に至便です。駅前には西武線沿線最大級の商業施設LIVIN田無店・ASTAの他、商業集積が高く、生活利便性も良好であることから、安定した賃貸需要が見込める物件です。

■ 譲渡資産

Re-08 マイア渋谷桜丘



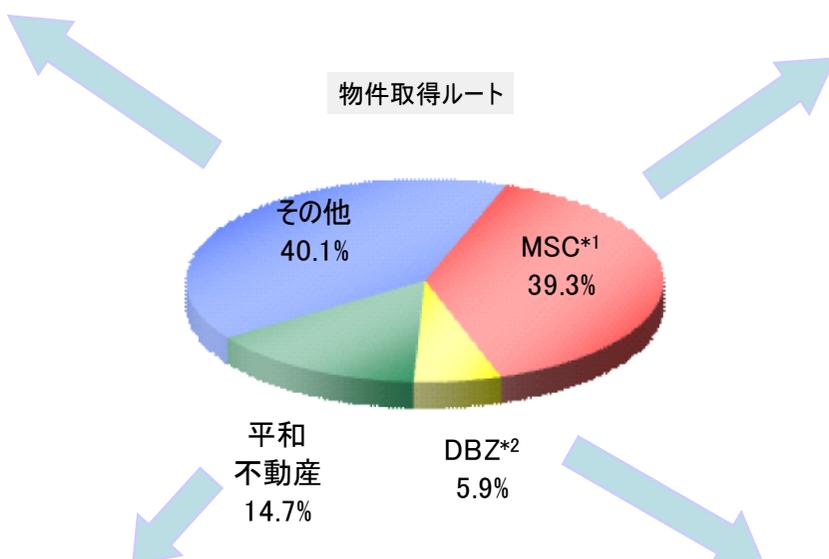
特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
投資区分	レジデンス、都心レジデンス
譲渡日	平成20年7月28日
所在地	東京都渋谷区桜丘町
譲渡価格	920百万円 (消費税等別途)
譲渡先	個人1名及び綾杉不動産株式会社
売却益	78百万円

期末調査価格(注)	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成20年5月31日
	調査価格	907百万円

(注) 期末調査価格については、株式会社谷澤総合鑑定所による評価報告書に基づき記載しています。

(4) 物件取得ルート

名称	取得価格
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400
Of-06 NV富岡ビル	2,500
Of-08 国際溜池ビル	2,700
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220
Of-10 日総第15ビル	1,550
Of-11 日本橋第一ビル	2,150
Of-18 エムズ原宿	4,760
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675
Of-23 アリア池袋	1,314
Of-24 CIC湯島ビル	1,434
Re-03 コンコード市川	430
Re-11 ミルム若林公園	3,610
Re-12 ミルム碑文谷	1,560
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210
Re-19 エルミタージュ練馬	690
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030
Re-23 グレファス上石神井	950
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100
Re-33 アドバンス亀戸	1,050
Re-34 ヴァンテ田無	911
合計	40,894



(単位:百万円)

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

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

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

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

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

3. 財務活動 (1) 第14期末における財務状況

第14期末貸借対照表



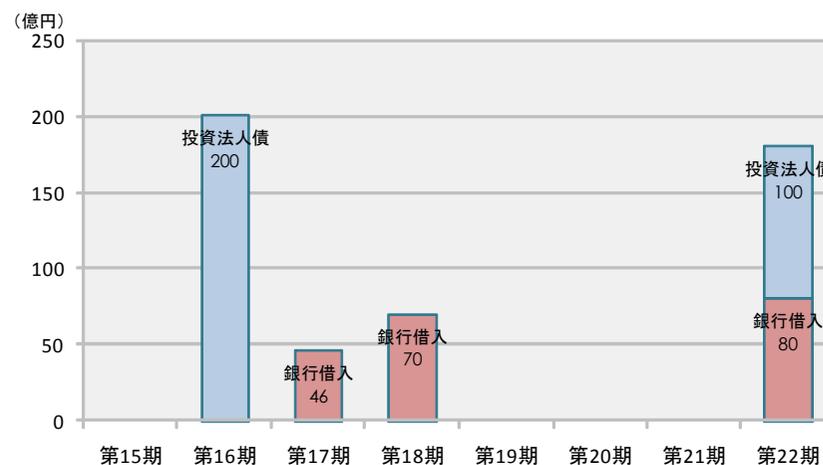
有利子負債残高 496億円
LTV 44.5%

返済期別有利子負債
残高の状況

平均残存年数 2.2
年
平均金利 1.837%



*1 LTV=期末有利子負債/期末総資産



(2) 第14期末有利子負債の概要

■ 有利子負債の概要

(平成20年11月30日現在)

科目	銘柄	借入先	借入日	第14期末		金利		返済・償還 期限	摘要
				残高	構成比	利率	区分		
長期借入金	タームローン1 (3年)	農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社西 日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式 会社あおぞら銀行、株式会社北海道銀行	H19.10.31	7,000	14.11	1.715 ^{*1}	固定	H22.10.29	無担保 無保証
	タームローン2 (5年)	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		8,000	16.13	2.085 ^{*1}		H24.10.31	
	タームローン3 (2年)	株式会社あおぞら銀行	H20.3.7	4,600	9.27	1.54667 ^{*2}	変動	H22.3.6	
投資法人債	1年内 償還予定 第1回投資法人債		H19.10.31	20,000	40.32	1.68	固定	H21.10.30	
	第2回投資法人債			10,000	20.16	2.17		H24.10.31	
合計				49,600	100	1.84 ^{*3}			

*1 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

*2 平成20年7月31日から平成21年1月29日迄の適用利率を表示しています。

*3 加重平均利率(小数点第3位を切り上げ)を表示しています。



IV 成長戦略

1. 第15期成長戦略

本投資法人の基本理念

- 運用資産の着実な成長
- 中長期的な安定収益の確保

取り巻く環境

- サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、国内不動産市況、企業への融資環境が悪化→当面続くものと認識

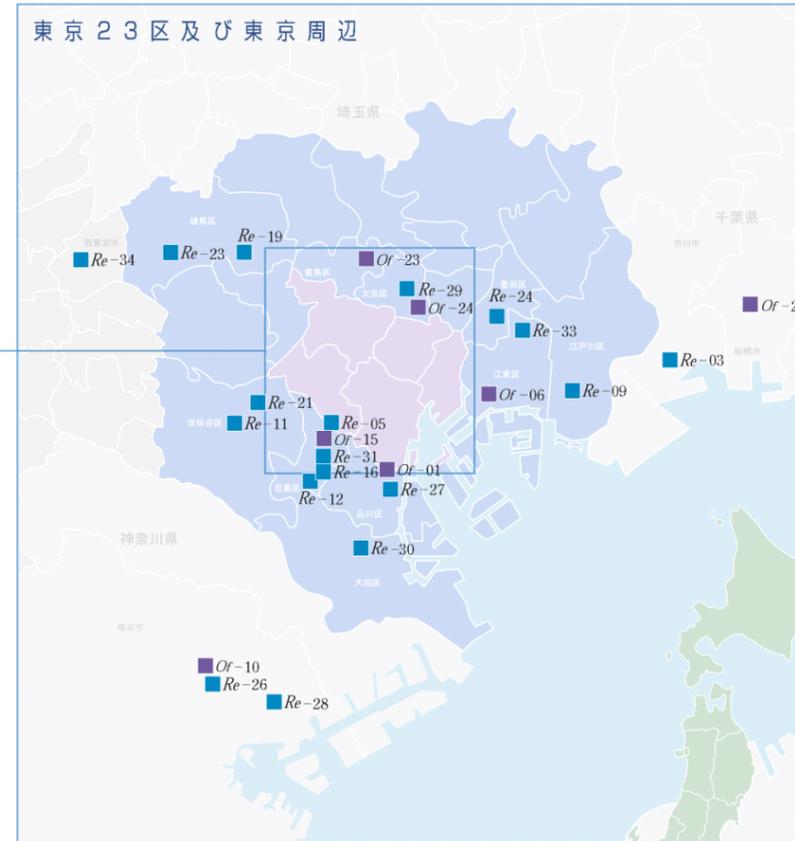
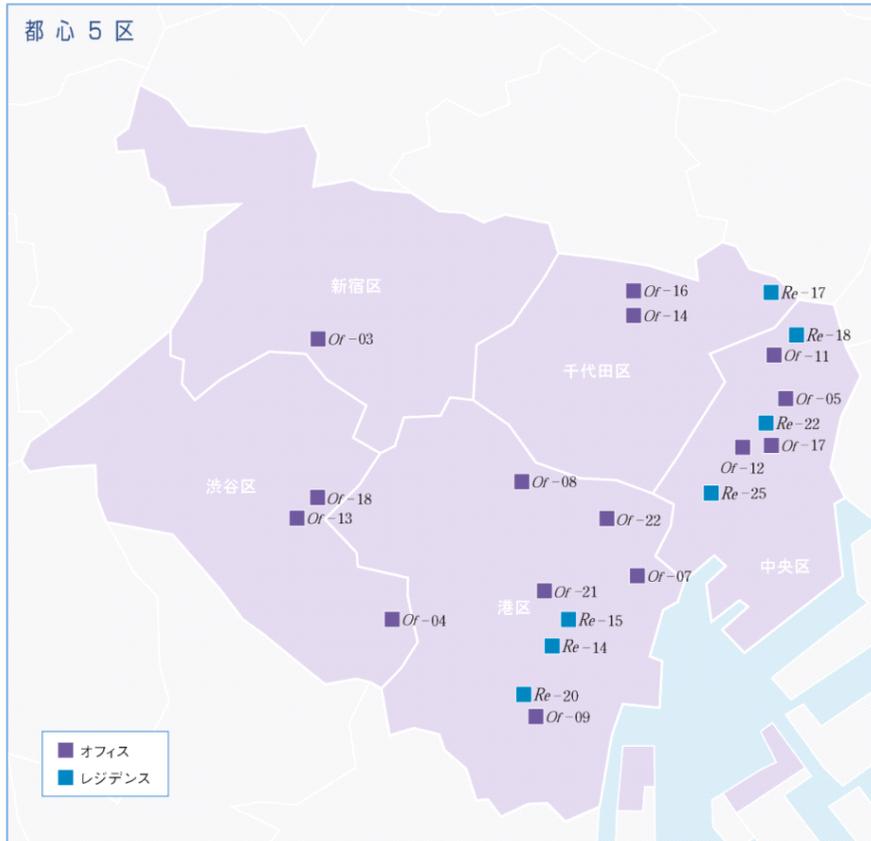
対策

- このような環境下において、新規物件取得については保守的な姿勢をとり、内部成長に重点を置いた運用体制を敷く
- また、中長期的な安定収益確保のため、財務基盤の安定化に努める
- 具体的には①平成21年10月30日に予定される投資法人債200億円の償還に向け、金融機関との調整をはかる、②保有資産売却による有利子負債の圧縮等も選択肢とする



V アペンディクス

1. 保有資産の分布状況



Of-01 朝日生命五反田ビル	Of-14 KCAビル	Re-03 コンコード市川	Re-22 ジョイシティ日本橋
Of-03 第百生命新宿ビル	Of-15 大和中目黒ビル	Re-05 FLEG目黒	Re-23 グレファス上石神井
Of-04 恵比寿スクエア	Of-16 安和司町ビル	Re-09 レグス東葛西	Re-24 T&G錦糸町マンション
Of-05 水天宮平和ビル	Of-17 八丁堀MFビル	Re-11 ミルーム若林公園	Re-25 グレンパーク銀座EAST
Of-06 NV富岡ビル	Of-18 エムズ原宿	Re-12 ミルーム碑文谷	Re-26 グレンパーク新横浜
Of-07 浜松町SSビル	Of-19 三宮三和東洋ビル	Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	Re-27 グレンパーク池田山
Of-08 国際溜池ビル	Of-20 船橋Faceビル	Re-15 コスモグラシア麻布十番	Re-28 ルネ東寺尾
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	Of-21 アテッソ西麻布	Re-16 アドバンテージ学芸大学	Re-29 レジデンス向丘
Of-10 日総第15ビル	Of-22 CIC虎ノ門ビル	Re-17 エルミタージュ東神田	Re-30 レジデンス東馬込
Of-11 日本橋第一ビル	Of-23 アリア池袋	Re-18 エルミタージュ東日本橋	Re-31 グレンパーク学芸大学
Of-12 八丁堀SFビル	Of-24 CIC湯島ビル	Re-19 エルミタージュ練馬	Re-33 アドバンス亀戸
Of-13 渋谷AXヒルズ		Re-20 ランドステージ白金高輪	Re-34 ヴァンテ田無
		Re-21 アーバイルベル江明大前	

全国



2. ポートフォリオ物件一覧

■ オフィス保有物件

(平成20年11月30日現在)

名称	所在地	取得価格 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	構造・階層	建築時期
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	1,290	605.72	2,921.56	事務所	SRC造・RC造地下2階付9階建	S55.5
Of-03 第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿	1,400	311.63	2,652.07	事務所・店舗	SRC造地下2階付9階建	S63.9
Of-04 恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿	7,050	1,560.77	8,644.00	事務所	S造・RC造地下1階付7階建	H6.5
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町	1,550	316.73	2,177.81	事務所	SRC造9階建	H3.8
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区富岡	2,500	748.36	4,558.01	事務所	SRC造8階建	H2.12
Of-07 浜松町SSビル	東京都港区芝大門	1,530	294.50	2,184.76	事務所・駐車場	S造10階建	H3.12
Of-08 国際溜池ビル	東京都港区赤坂	2,700	533.32	3,089.73	事務所・駐車場	SRC造地下1階付7階建	H4.2
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪	1,220	538.50	2,401.74	事務所・店舗・車庫 ・社殿・社務所	S造・RC造・SRC造地下1階付10階建	H6.6
Of-10 日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	1,550	668.00	4,321.23	事務所・店舗・駐車場	SRC造地下1階付8階建	H5.2
Of-11 日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	2,150	520.69	3,455.35	事務所・駐車場	S造地下1階付9階建	S63.3
Of-12 八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀	3,060	533.05	3,386.85	事務所・車庫・居宅	SRC造地下1階付8階建	H3.10
Of-13 渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂	1,860	160.42	1,071.22	事務所・店舗	S造・RC造地下1階付10階建	H18.3
Of-14 KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	1,730	224.17	1,562.30	事務所・店舗	SRC造地下1階付9階建	S62.11
Of-15 大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒	2,870	1,078.04	4,040.53	事務所	SRC造地下1階付8階建	S63.2
Of-16 安和司町ビル	東京都千代田区神田司町	1,385	251.95	1,412.45	事務所	S造9階建	H2.10
Of-17 八丁堀MFビル	東京都中央区入船	1,110	205.83	1,432.44	事務所	SRC造9階建	S63.1
Of-18 エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	4,760	376.07	1,465.04	店舗・事務所	RC造・S造地下1階付5階建	S45.1
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通	8,390	1,105.97	8,647.27	事務所・駐車場	SRC造12階建	H2.11
Of-20 船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	3,900	488.13	4,184.56	店舗・事務所・駐車場	S造・RC造・SRC造地下3階付14階建	H15.4
Of-21 アデッソ西麻布	東京都港区西麻布	640	125.91	371.59	店舗	RC造地下1階付3階建	H15.10
Of-22 CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋	1,675	260.55	1,489.21	事務所・店舗	SRC造9階建	H2.11
Of-23 アリア池袋	東京都豊島区南池袋	1,314	188.31	1,376.66	事務所店舗	S造・RC造地下1階付9階建	H5.12
Of-24 CIC湯島ビル	東京都文京区湯島	1,434	400.86	2,393.53	事務所	S造9階建	H1.7
オフィス 計 (23棟)		57,068	11,497.48	69,239.91			

■ レジデンス保有物件

(平成20年11月30日現在)

名称	所在地	取得価格 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	構造・階層	建築時期
Re-03 コンコード市川	千葉県市川市相之川	430	218.22	884.60	共同住宅・事務所	RC造9階建	H15.3
Re-05 FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	660	213.45	948.48	事務所・共同住宅	SRC造12階建	H15.4
Re-09 レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	650	417.00	1,392.74	共同住宅	RC造9階建	H14.11
Re-11 ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林	3,610	2,949.17	6,689.03	共同住宅・駐車場	RC造地下1階付8階建	H16.2
Re-12 ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	1,560	856.19	2,412.83	共同住宅	RC造地下1階付9階建	H16.2
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布	1,370	279.73	1,673.32	共同住宅	RC造11階建	H16.4
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	東京都港区東麻布	1,260	499.24	1,225.85	共同住宅	RC造8階建	H17.1
Re-16 アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	1,000	268.70	1,431.57	共同住宅	RC造10階建	H17.3
Re-17 エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田	1,100	262.07	1,596.11	共同住宅・駐車場	RC造12階建	H17.6
Re-18 エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋	1,210	312.76	2,101.31	共同住宅	RC造11階建	H17.6
Re-19 エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	690	368.67	1,200.77	共同住宅・駐車場	RC造9階建	H17.5
Re-20 ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪	4,030	922.21	5,282.41	共同住宅・車庫	SRC造14階建	H17.8
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木	1,070	485.01	1,374.87	共同住宅	RC造8階建	H17.6
Re-22 ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町	1,130	222.40	1,546.01	共同住宅	RC造13階建	H17.5
Re-23 グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井	950	536.09	1,676.83	共同住宅・店舗	RC造8階建	H18.5
Re-24 T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋	1,100	256.23	1,571.87	共同住宅・駐輪場	RC造11階建	H17.3
Re-25 グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地	5,940	822.01	6,387.67	共同住宅	SRC造地下1階付13階建	H17.3
Re-26 グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	3,350	805.00	5,415.20	共同住宅	RC造10階建	H18.9
Re-27 グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田	1,640	405.86	1,644.04	居宅	RC造地下1階付9階建	H15.7
Re-28 ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾	4,500	8,620.68	15,730.54	居宅	RC造・SRC造13階建	H4.4
Re-29 レジデンス向丘	東京都文京区向丘	2,350	1,390.68	3,998.98	共同住宅・車庫	SRC造・RC造地下1階付11階建	H12.1
Re-30 レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込	1,630	2,357.97	3,566.18	共同住宅・車庫	RC造地下1階付3階建	H13.8
Re-31 グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町	1,650	847.14	1,863.67	共同住宅	RC造5階建	H17.1
Re-33 アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸	1,050	246.34	1,782.74	共同住宅・店舗	RC造13階建	H20.1
Re-34 ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町	911	1,639.65	3,414.75	共同住宅	RC造6階建	H1.3
レジデンス 計 (25棟)		44,841	26,202.47	76,812.37			
ポートフォリオ 合計 (48棟)		101,909	37,699.95	146,052.28			

3. 鑑定評価額の推移

■ オフィス

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・評価額								第14期		(A)－(B)
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期(A)	帳簿価格(B)		
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,286	1,337	1,367	1,485	1,551	1,669	1,699	1,667	1,278	388	
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400	1,438	1,510	1,533	1,692	1,769	1,940	1,943	1,888	1,372	515	
Of-04 恵比寿スクエア	7,050	7,058	7,127	7,869	8,531	9,783	11,845	11,911	10,293	6,992	3,300	
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,570	1,578	1,648	1,686	1,784	1,896	1,902	1,814	1,524	289	
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,550	2,590	2,670	2,501	168	
Of-07 浜松町SSビル	1,530		1,560	1,650	1,700	1,700	1,730	1,780	1,780	1,579	200	
Of-08 国際溜池ビル	2,700		2,700	2,850	2,860	2,890	2,950	2,990	3,080	2,779	300	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220		1,240	1,380	1,400	1,400	1,440	1,490	1,570	1,214	355	
Of-10 日総第15ビル	1,550			1,570	1,570	1,570	1,590	1,590	1,560	1,524	35	
Of-11 日本橋第一ビル	2,150			2,290	2,320	2,320	2,410	2,410	2,420	2,213	206	
Of-12 八丁堀SFビル	3,060					3,060	3,080	3,090	2,940	3,111	△ 171	
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860					1,800	1,820	1,870	1,870	1,877	△ 7	
Of-14 KCAビル	1,730					1,730	1,781	1,668	1,429	1,750	△ 321	
Of-15 大和中目黒ビル	2,870						2,680	2,680	2,470	2,912	△ 442	
Of-16 安和司町ビル	1,385						1,380	1,380	1,290	1,389	△ 99	
Of-17 八丁堀MFビル	1,110						1,150	1,180	1,150	1,131	18	
Of-18 エムズ原宿	4,760	4,904	4,997	5,177	5,672	5,831	6,065	6,067	5,807	4,752	1,054	
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390					7,470	7,630	7,670	7,170	8,471	△ 1,301	
Of-20 船橋Faceビル	3,900					3,530	3,660	3,660	3,340	3,900	△ 560	
Of-21 アデッソ西麻布	640						626	626	614	647	△ 33	
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675							1,680	1,612	1,726	△ 114	
Of-23 アリア池袋	1,314							1,350	1,270	1,351	△ 81	
Of-24 CIC湯島ビル	1,434							1,470	1,450	1,479	△ 29	
オフィス 計	57,068	18,756	24,549	29,834	31,416	50,688	59,892	64,696	61,154	57,482	3,671	

■ レジデンス

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・評価額									第14期 帳簿価格(B)	(A)-(B)
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期(A)			
Re-03 コンコード市川	430	452	445	445	450	459	495	493	465	423	41	
Re-05 FLEG目黒	660	647	653	636	620	608	622	629	613	648	△ 35	
Re-09 レグルス東葛西	650	671	663	663	686	690	702	702	688	632	55	
Re-11 ミルーム若林公園	3,610	3,654	3,668	3,692	3,704	3,724	4,073	4,059	3,810	3,488	321	
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1,583	1,607	1,608	1,609	1,626	1,735	1,737	1,649	1,534	114	
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1,386	1,386	1,395	1,375	1,389	1,435	1,433	1,348	1,370	△ 22	
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260	1,268	1,285	1,291	1,291	1,276	1,278	1,275	1,249	1,282	△ 33	
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000		1,020	1,040	1,010	953	956	958	901	989	△ 88	
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100		1,110	1,180	1,170	1,160	1,170	1,170	1,140	1,090	49	
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210		1,230	1,290	1,290	1,290	1,290	1,290	1,290	1,201	88	
Re-19 エルミタージュ練馬	690		730	750	753	753	754	754	740	685	54	
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030		4,150	4,340	4,390	4,430	4,450	4,450	4,410	4,111	298	
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070			1,110	1,120	1,110	1,110	1,070	1,020	1,074	△ 54	
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130				1,140	1,130	1,120	1,120	1,030	1,138	△ 108	
Re-23 グレファス上石神井	950				951	968	968	969	936	957	△ 20	
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100					1,140	1,160	1,160	1,050	1,159	△ 109	
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940					5,770	5,770	5,710	5,060	5,998	△ 938	
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350					2,880	2,880	2,880	2,650	3,391	△ 741	
Re-27 グレンパーク池田山	1,640					1,560	1,560	1,530	1,310	1,667	△ 357	
Re-28 ルネ東寺尾	4,500					3,630	3,630	3,630	3,290	4,545	△ 1,255	
Re-29 レジデンス向丘	2,350					1,990	1,990	1,990	1,820	2,394	△ 574	
Re-30 レジデンス東馬込	1,630					1,350	1,350	1,350	1,230	1,654	△ 424	
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650						1,340	1,300	1,170	1,670	△ 500	
Re-33 アドバンス亀戸	1,050							1,120	1,100	1,099	0	
Re-34 ヴァンテ田無	911								926	952	△ 26	
レジデンス 計	44,841	9,661	17,947	19,440	21,559	39,886	41,838	42,779	40,895	45,164	△ 4,268	
ポートフォリオ 計	101,909	28,417	42,496	49,274	52,975	90,574	101,730	107,475	102,049	102,646	△ 596	

4. NOI利回りの推移

物件名	NOI利回り (%)								物件名	NOI利回り (%)							
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
Of-01 朝日生命五反田ビル	7.43	6.72	7.02	5.80	7.02	7.00	6.97	6.84	Re-11 ミルム若林公園	6.00	5.75	5.78	5.78	5.75	5.83	5.80	5.65
Of-02 紀文第一ビル *1	7.35	7.73	7.63	7.08	5.76	—	—	—	Re-12 ミルム碑文谷	5.20	5.49	4.82	4.99	5.11	5.17	5.47	4.97
Of-03 第百生命新宿ビル	6.83	6.40	6.71	6.85	6.54	7.08	7.32	7.11	Re-13 サンテラス反町公園 *2	7.25	6.72	7.00	5.80	7.44	7.49	—	—
Of-04 恵比寿スクエア	5.80	5.34	5.38	5.67	6.16	6.66	6.65	6.46	Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	5.37	5.55	5.60	5.58	5.07	4.78	4.89	4.57
Of-05 水天宮平和ビル	7.07	6.82	6.92	6.15	5.53	6.39	6.19	6.36	Re-15 コスモグロシア麻布十番	4.08	4.73	5.12	4.66	4.54	4.84	4.87	4.92
Of-06 NV富岡ビル	4.71	5.14	5.61	5.19	5.26	5.32	5.41	5.52	Re-16 アドバンテージ学芸大学		3.66	4.26	3.04	4.06	3.78	3.83	4.06
Of-07 浜松町SSビル		5.67	6.01	5.22	5.26	5.49	5.90	5.93	Re-17 エルミタージュ東神田		4.66	5.14	4.93	4.89	4.88	4.91	4.37
Of-08 国際溜池ビル		5.13	5.46	5.03	5.01	5.22	4.76	5.20	Re-18 エルミタージュ日本橋		4.75	5.23	5.02	5.04	4.90	5.02	4.50
Of-09 グレイスビル泉岳寺前		7.94	7.42	6.00	6.86	6.58	7.55	7.69	Re-19 エルミタージュ練馬		5.27	6.23	5.87	5.94	6.17	5.89	6.04
Of-10 日総第15ビル			6.25	5.93	5.84	5.88	5.85	5.71	Re-20 ランドステージ白金高輪		1.57	3.92	5.29	5.27	5.29	5.35	5.48
Of-11 日本橋第一ビル			5.46	5.73	5.70	5.23	5.24	5.42	Re-21 アーパイルパルジェ明大前			4.91	4.90	4.69	4.04	3.96	4.63
Of-12 八丁堀SFビル						4.05	4.56	4.72	Re-22 ジョイシティ日本橋				4.76	4.26	4.43	4.22	4.62
Of-13 渋谷AXヒルズ							4.48	4.62	Re-23 グレファス上石神井				6.41	6.42	5.92	6.31	6.01
Of-14 KCAビル							4.26	4.24	Re-24 T&G錦糸町マンション					5.27	5.51	4.72	4.63
Of-15 大和中目黒ビル							4.75	4.71	Re-25 グレンパーク銀座EAST						3.91	3.59	3.53
Of-16 安和司町ビル							4.99	4.93	Re-26 グレンパーク新横浜						4.57	4.31	4.49
Of-17 八丁堀MFビル							5.27	5.24	Re-27 グレンパーク池田山						3.35	3.03	2.76
Of-18 エムズ原宿	5.42	5.77	5.46	5.33	5.82	5.99	5.59	5.60	Re-28 ルネ東寺尾						4.62	3.99	3.84
Of-19 三宮三和東洋ビル							4.69	4.60	Re-29 レジデンス向丘						4.53	4.03	3.90
Of-20 船橋Faceビル							5.09	5.02	Re-30 レジデンス東馬込						3.93	4.24	4.03
Of-21 アテッソ西麻布							4.62	4.46	Re-31 グレンパーク学芸大学						2.76	2.10	3.08
Of-22 CIC虎ノ門ビル								4.19	Re-32 和光学生ハイツ *5	8.19	8.69	6.66	8.17	8.47	9.13	8.18	—
Of-23 アリア池袋								6.18	Re-33 アドバンス亀戸							7.00	6.07
Of-24 CIC湯島ビル								5.81	Re-34 ヴァンテ田無								6.29
オフィス 計	5.93%	5.84%	5.89%	5.66%	5.86%	5.42%	5.39%	5.27%	レジデンス 計	6.12	5.05	5.42	5.44	5.48	4.87	4.61	4.51
Re-01 DJR北新宿 *1	8.02	7.18	7.41	4.97	5.11	—	—	—	ポートフォリオ 計	6.01	5.45	5.67	5.55	5.67	5.16	5.04	4.93
Re-02 コンコード舞浜 *2	7.16	7.04	6.59	6.77	6.62	6.89	—	—	*1 平成19年5月31日付で譲渡しています。								
Re-03 コンコード市川	6.87	6.83	6.44	6.72	6.71	6.87	6.53	6.87	*2 平成19年7月31日付で譲渡しています。								
Re-04 FLEG神楽坂 *1	6.42	6.22	6.20	6.08	5.57	—	—	—	*3 平成20年7月28日付で譲渡しています。								
Re-05 FLEG目黒	6.25	6.09	6.01	6.04	6.13	5.93	5.75	3.11	*4 平成18年6月23日付で譲渡しています。								
Re-06 エステージ上野毛 *2	7.05	6.77	5.58	5.42	6.25	7.17	—	—	*5 平成20年4月25日付で譲渡しています。								
Re-07 ブルーマール *1	6.25	5.95	6.41	5.92	5.58	—	—	—	※ NOI利回り=(実績NOI/運用日数×365日)/取得価格								
Re-08 マイア渋谷桜丘 *3	5.74	5.49	5.54	5.54	5.56	5.42	5.43	5.01									
Re-09 レグルス東葛西	6.72	6.29	6.33	6.07	6.18	6.13	5.85	6.14									
Re-10 ZESTY久が原 *4	5.96	5.38	5.97	2.68	—	—	—	—									

5. 賃貸事業利益(ポートフォリオ全体・投資区分別)

■ 合計

	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	2,712,559	2,788,021	2,914,336
その他収入	320,876	320,523	314,112
賃貸事業収入 計	3,033,435	3,108,545	3,228,449
管理委託費 (PM)	61,758	64,530	73,375
管理委託費 (FM)	157,870	159,825	164,626
公租公課	91,136	108,588	165,699
修繕費	32,733	34,477	55,328
その他費用	209,058	237,477	244,250
賃貸事業費用 計	552,557	604,900	703,281
NOI	2,480,877	2,503,645	2,525,167
減価償却費	509,918	514,753	524,468
賃貸事業利益	1,970,958	1,988,891	2,000,699

■ オフィス

(単位: 千円)

	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	1,556,029	1,671,045	1,768,018
その他収入	231,708	203,588	225,989
賃貸事業収入 計	1,787,737	1,874,634	1,994,008
管理委託費 (PM)	38,808	41,479	42,853
管理委託費 (FM)	102,250	105,625	108,053
公租公課	68,623	79,318	115,727
修繕費	19,519	13,327	34,969
その他費用	156,018	154,106	184,011
賃貸事業費用 計	385,219	393,857	485,614
NOI	1,402,517	1,480,776	1,508,393
減価償却費	237,167	245,865	248,878
賃貸事業利益	1,165,350	1,234,911	1,259,514

■ レジデンス

	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	1,156,529	1,116,976	1,146,318
その他収入	89,168	116,934	88,123
賃貸事業収入 計	1,245,697	1,233,911	1,234,441
管理委託費 (PM)	22,949	23,051	30,522
管理委託費 (FM)	55,620	54,200	56,572
公租公課	22,513	29,269	49,972
修繕費	13,214	21,149	20,359
その他費用	53,040	83,371	60,239
賃貸事業費用 計	167,338	211,042	217,667
NOI	1,078,359	1,022,869	1,016,773
減価償却費	272,751	268,888	275,589
賃貸事業利益	805,607	753,980	741,184

6. 物件別賃貸事業利益

(単位:千円)

	Of-01 朝日生命五反田ビル			Of-03 第百生命新宿ビル			Of-04 恵比寿スクエア			Of-05 水天宮平和ビル		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	56,224	56,224	56,307	58,648	60,004	60,131	243,106	252,406	245,598	61,807	61,845	62,410
その他収入	4,434	4,398	4,430	10,439	9,736	10,253	56,069	35,730	35,492	6,505	4,824	6,835
賃貸事業収入 計	60,658	60,622	60,737	69,088	69,741	70,384	299,176	288,137	281,090	68,313	66,669	69,246
管理委託費(PM)	1,747	1,751	1,777	1,884	1,930	1,922	8,611	8,290	7,471	1,713	2,019	1,627
管理委託費(FM)	3,900	3,900	3,900	3,889	3,889	3,889	10,742	10,742	10,742	4,932	4,932	4,932
公租公課	4,546	4,546	4,541	6,333	6,333	6,341	15,590	15,590	14,371	5,003	5,003	4,996
修繕費	76	598	1,016	455	189	1,181	821	835	1,036	511	735	429
その他費用	5,104	4,753	5,236	6,842	6,045	7,108	27,894	17,639	19,177	6,484	5,875	7,820
賃貸事業費用 計	15,374	15,550	16,472	19,405	18,387	20,443	63,660	53,098	52,799	18,645	18,566	19,805
NOI	45,283	45,071	44,265	49,682	51,353	49,941	235,515	235,038	228,291	49,668	48,102	49,440
減価償却費	6,367	5,372	5,385	9,856	8,086	7,814	24,531	25,021	25,046	11,583	11,765	11,781
賃貸事業損益	38,915	39,698	38,880	39,825	43,267	42,126	210,984	210,017	203,244	38,084	36,337	37,658

	Of-06 NV富岡ビル			Of-07 浜松町SSビル			Of-08 国際溜池ビル			Of-09 グレイスビル泉岳寺前		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	84,574	86,354	90,013	55,300	56,071	56,225	82,698	79,740	85,208	49,766	51,800	55,832
その他収入	11,173	9,681	10,827	6,070	6,061	6,708	12,507	9,481	12,015	10,441	13,232	9,886
賃貸事業収入 計	95,748	96,035	100,841	61,370	62,132	62,934	95,205	89,221	97,223	60,208	65,033	65,718
管理委託費(PM)	2,595	2,659	2,704	1,717	1,739	1,801	2,528	2,450	2,320	1,498	1,600	1,687
管理委託費(FM)	8,220	8,220	8,220	2,688	2,688	2,713	4,410	4,430	4,117	3,180	3,180	3,180
公租公課	5,987	5,987	5,932	6,429	6,429	6,421	7,140	7,140	7,134	2,590	2,590	2,591
修繕費	389	475	1,134	2,722	212	361	329	360	1,138	2,385	582	303
その他費用	11,870	10,892	13,633	5,719	5,822	6,124	10,067	10,460	12,144	10,318	10,883	10,910
賃貸事業費用 計	29,063	28,234	31,625	19,276	16,891	17,422	24,477	24,843	26,855	19,972	18,836	18,673
NOI	66,685	67,800	69,216	42,094	45,240	45,512	70,728	64,378	70,368	40,235	46,196	47,045
減価償却費	24,651	22,952	14,694	8,081	8,234	8,281	6,794	7,037	7,288	7,378	7,421	7,593
賃貸事業損益	42,033	44,847	54,521	34,012	37,006	37,230	63,933	57,341	63,080	32,856	38,775	39,451

(単位:千円)

	Of-10 日総第15ビル			Of-11 日本橋第一ビル			Of-12 八丁堀SFビル			Of-13 渋谷AXヒルズ		
	第12期	第13期	第14期									
貸室賃料・共益費	47,842	47,842	47,842	64,949	66,655	69,258	68,887	78,751	88,001	44,126	43,367	44,344
その他収入	3,480	3,480	3,480	9,647	9,385	10,048	6,620	7,052	8,142	3,665	7,226	7,545
賃貸事業収入 計	51,322	51,322	51,322	74,597	76,041	79,306	75,507	85,803	96,143	47,792	50,594	51,889
管理委託費(PM)	0	0	0	2,101	2,180	2,200	1,334	1,501	1,670	671	719	620
管理委託費(FM)	0	0	0	3,744	3,744	3,744	4,998	4,998	4,998	2,280	2,280	2,280
公租公課	5,162	5,145	5,125	5,040	5,040	5,031	0	220	8,549	0	0	2,715
修繕費	283	170	787	75	1,204	2,189	995	1,127	1,705	34	121	214
その他費用	170	533	1,023	7,312	7,359	7,663	6,068	8,070	6,764	2,987	4,414	3,634
賃貸事業費用 計	5,615	5,848	6,935	18,273	19,528	20,829	13,397	15,917	23,686	5,973	7,535	9,465
NOI	45,706	45,473	44,386	56,324	56,512	58,476	62,110	69,886	72,456	41,818	43,069	42,424
減価償却費	25,283	25,138	25,203	10,620	10,748	10,761	9,650	9,768	10,080	4,576	4,599	4,599
賃貸事業損益	20,422	20,335	19,182	45,703	45,763	47,715	52,460	60,117	62,376	37,242	38,459	37,825

	Of-14 KCAビル			Of-15 大和中目黒ビル			Of-16 安和司町ビル			Of-17 八丁堀MFビル		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	41,628	41,628	44,010	53,586	65,400	72,585	29,630	36,044	30,676	24,547	32,978	33,384
その他収入	814	814	814	18,354	15,999	17,629	2,817	5,413	5,587	3,463	3,634	3,549
賃貸事業収入 計	42,443	42,443	44,824	71,941	81,400	90,215	32,447	41,457	36,264	28,011	36,612	36,933
管理委託費(PM)	635	627	685	866	1,136	1,216	456	541	447	390	495	502
管理委託費(FM)	4,502	4,502	4,502	3,995	4,794	4,794	1,436	1,700	1,586	1,227	1,596	1,596
公租公課	0	0	3,673	0	0	6,650	0	0	2,345	0	0	2,634
修繕費	0	0	0	2,885	703	2,685	222	374	628	801	1,878	357
その他費用	342	544	2,154	6,337	7,037	9,737	3,625	4,636	3,816	2,973	3,467	4,295
賃貸事業費用 計	5,479	5,673	11,014	14,084	13,671	25,083	5,740	7,252	8,824	5,393	7,437	9,386
NOI	36,963	36,769	33,809	57,856	67,728	65,131	26,707	34,205	27,439	22,617	29,174	27,547
減価償却費	4,886	4,905	4,912	15,243	15,463	15,866	9,400	11,379	11,571	3,338	4,074	4,216
賃貸事業損益	32,076	31,863	28,897	42,612	52,264	49,265	17,307	22,826	15,868	19,278	25,100	23,331

(単位:千円)

	Of-18 エムズ原宿			Of-19 三宮三和東洋ビル			Of-20 船橋Faceビル			Of-21 アデッ西麻布		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	139,134	139,932	139,932	214,823	218,522	220,095	121,692	121,692	121,692	13,053	15,107	16,693
その他収入	27,355	12,628	15,005	30,318	28,940	34,871	5,562	6,079	6,598	1,965	2,034	991
賃貸事業収入 計	166,489	152,561	154,938	245,142	247,463	254,966	127,254	127,772	128,290	15,019	17,142	17,685
管理委託費(PM)	4,366	4,237	4,421	3,202	3,469	3,503	2,318	2,318	2,317	167	238	229
管理委託費(FM)	2,040	2,040	2,040	20,665	19,980	19,980	14,899	14,966	14,966	500	600	600
公租公課	4,796	4,796	5,129	2	7,172	14,340	0	3,322	6,352	0	0	776
修繕費	1,650	726	1,047	4,717	2,562	16,250	100	0	0	60	122	112
その他費用	10,653	7,400	8,719	19,062	20,680	24,101	10,446	8,950	9,347	1,734	1,863	1,736
賃貸事業費用 計	23,507	19,200	21,358	47,650	53,865	78,175	27,764	29,558	32,983	2,462	2,824	3,454
NOI	142,982	133,360	133,580	197,491	193,597	176,791	99,490	98,214	95,307	12,556	14,318	14,231
減価償却費	5,401	5,436	5,450	26,516	26,817	27,873	20,874	20,932	20,932	2,129	2,152	2,184
賃貸事業損益	137,580	127,923	128,129	170,975	166,780	148,917	78,615	77,282	74,375	10,427	12,165	12,046

	Of-22 CIC虎ノ門ビル			Of-23 アリア池袋			Of-24 CIC湯島ビル		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費		19,546	46,515		17,024	36,517		22,101	44,741
その他収入		984	3,671		4,837	5,334		1,929	6,269
賃貸事業収入 計		20,530	50,187		21,862	41,852		24,031	51,010
管理委託費(PM)		528	1,340		468	1,053		572	1,332
管理委託費(FM)		516	1,104		584	1,302		1,339	2,864
公租公課		0	0		0	0		0	71
修繕費		303	1,015		26	509		18	863
その他費用		2,646	3,247		1,654	4,862		2,472	10,750
賃貸事業費用 計		3,996	6,708		2,734	7,728		4,402	15,882
NOI		16,534	43,479		19,127	34,123		19,628	35,127
減価償却費		2,197	4,448		2,997	6,028		3,358	6,862
賃貸事業損益		14,337	39,030		16,129	28,095		16,269	28,265

(単位:千円)

	Re-02 コンコード舞浜 *1			Re-03 コンコード市川			Re-05 FLEG目黒			Re-06 エステージ上野毛 *1		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	12,576			17,280	17,280	17,280	22,425	21,915	15,908	14,477		
その他収入	493			108	136	112	49	129	755	1,364		
賃貸事業収入 計	13,070			17,388	17,416	17,392	22,475	22,045	16,663	15,842		
管理委託費(PM)	660			869	870	869	0	68	444	464		
管理委託費(FM)	342			793	793	793	1,413	1,400	1,308	1,125		
公租公課	861			415	1,237	406	791	791	764	1,329		
修繕費	6			67	4	73	181	0	2,408	253		
その他費用	326			430	433	442	473	769	1,457	655		
賃貸事業費用 計	2,197			2,576	3,339	2,585	2,858	3,029	6,382	3,828		
NOI	10,872			14,811	14,077	14,807	19,616	19,016	10,280	12,013		
減価償却費	1,958			2,571	2,593	2,593	2,857	2,857	2,883	2,482		
賃貸事業損益	8,914			12,240	11,483	12,213	16,758	16,158	7,397	9,531		

	Re-08 マイア渋谷桜丘 *2			Re-09 レグルス東葛西			Re-11 ミルーム若林公園			Re-12 ミルーム碑文谷		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	24,881	24,881	7,758	22,658	22,658	22,658	110,670	110,670	110,670	45,456	45,172	43,564
その他収入	0	12	3	665	678	665	4,884	4,878	4,923	1,689	6,613	2,181
賃貸事業収入 計	24,881	24,893	7,762	23,324	23,337	23,324	115,554	115,549	115,594	47,145	51,786	45,745
管理委託費(PM)	0	0	0	0	123	0	0	0	0	1,358	1,428	1,280
管理委託費(FM)	798	798	248	743	619	743	3,471	3,180	3,180	1,567	1,567	1,567
公租公課	964	964	462	1,431	1,430	1,392	2,574	2,574	5,489	898	897	2,047
修繕費	142	73	363	311	1,212	310	598	1,032	926	432	544	289
その他費用	703	737	275	872	886	878	3,349	3,775	3,709	2,439	4,546	1,697
賃貸事業費用 計	2,608	2,573	1,350	3,358	4,273	3,325	9,993	10,561	13,306	6,696	8,985	6,882
NOI	22,272	22,320	6,412	19,965	19,063	19,999	105,561	104,987	102,287	40,449	42,801	38,863
減価償却費	3,452	3,452	1,150	3,647	3,659	3,659	22,148	22,164	22,181	7,195	7,198	7,212
賃貸事業損益	18,820	18,867	5,261	16,318	15,403	16,339	83,413	82,823	80,106	33,253	35,602	31,651

*1 平成19年7月31日付で譲渡しています。

*2 平成20年7月28日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Re-13 サンテラス反町公園 *1			Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ			Re-15 コスモグラフィア麻布十番			Re-16 アドバンテージ学芸大学		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	8,172			36,848	37,741	36,223	33,627	34,611	35,106	21,870	21,562	22,526
その他収入	1,253			2,848	2,994	4,862	4,600	2,436	1,474	439	2,459	1,157
賃貸事業収入 計	9,426			39,696	40,736	41,086	38,228	37,047	36,580	22,309	24,022	23,684
管理委託費(PM)	293			1,261	1,334	1,223	1,001	1,007	1,043	623	676	659
管理委託費(FM)	406			1,200	1,200	1,200	1,350	1,350	1,362	851	851	851
公租公課	862			1,453	1,453	2,218	1,493	1,493	1,377	299	299	284
修繕費	436			828	885	2,134	508	294	139	279	278	4
その他費用	841			2,080	2,231	2,878	3,270	2,123	1,565	1,314	2,729	1,552
賃貸事業費用 計	2,841			6,824	7,104	9,655	7,623	6,268	5,488	3,367	4,835	3,352
NOI	6,585			32,872	33,631	31,430	30,604	30,779	31,092	18,941	19,186	20,331
減価償却費	1,804			5,000	5,000	5,000	8,731	8,731	8,731	4,752	4,772	4,827
賃貸事業損益	4,780			27,871	28,630	26,430	21,873	22,048	22,361	14,189	14,413	15,504

	Re-17 エルミタージュ東神田			Re-18 エルミタージュ東日本橋			Re-19 エルミタージュ練馬			Re-20 ランドステージ白金高輪		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	31,299	31,299	31,299	34,942	34,942	34,942	22,709	23,615	23,712	109,697	111,085	114,319
その他収入	448	448	448	448	469	448	5,441	2,021	2,244	13,701	17,386	11,040
賃貸事業収入 計	31,748	31,748	31,748	35,391	35,411	35,391	28,151	25,636	25,957	123,398	128,471	125,360
管理委託費(PM)	912	912	3,801	1,017	1,017	4,237	810	843	842	3,494	3,477	3,666
管理委託費(FM)	1,547	1,547	1,547	1,623	1,623	1,623	1,362	1,362	1,362	4,825	4,825	4,825
公租公課	1,161	1,161	1,122	1,124	1,124	1,086	910	906	881	1,748	1,746	1,584
修繕費	181	10	124	786	74	0	1,097	591	657	544	1,534	490
その他費用	1,045	1,063	1,069	1,137	1,144	1,156	2,632	1,541	1,320	5,894	8,783	3,989
賃貸事業費用 計	4,848	4,694	7,664	5,687	4,983	8,102	6,811	5,244	5,065	16,507	20,366	14,555
NOI	26,899	27,053	24,083	29,703	30,428	27,288	21,339	20,392	20,892	106,890	108,105	110,805
減価償却費	10,658	10,658	10,658	11,430	11,435	11,435	6,707	6,707	6,707	23,953	23,953	23,974
賃貸事業損益	16,241	16,394	13,425	18,272	18,993	15,853	14,631	13,684	14,184	82,937	84,152	86,830

*1 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Re-21 アーバイルベルジェ明大前			Re-22 ジョイシティ日本橋			Re-23 グレファス上石神井			Re-24 T&G錦糸町マンション		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	25,049	25,721	28,569	29,324	29,466	31,335	31,351	31,918	32,262	31,676	28,986	29,212
その他収入	1,864	4,533	1,335	2,103	2,750	205	1,914	4,749	2,299	3,616	1,425	1,685
賃貸事業収入 計	26,913	30,254	29,904	31,428	32,217	31,540	33,266	36,667	34,561	35,293	30,411	30,898
管理委託費(PM)	733	826	853	882	927	898	948	955	962	986	858	891
管理委託費(FM)	1,248	1,248	1,248	1,338	1,338	1,338	1,461	1,461	1,461	1,320	1,320	1,320
公租公課	1,087	1,084	1,063	812	812	799	1,349	1,344	1,317	0	0	974
修繕費	300	1,243	402	443	1,182	308	588	727	730	249	622	497
その他費用	1,844	4,594	1,522	2,875	4,063	2,019	737	2,119	1,444	2,350	1,559	1,694
賃貸事業費用 計	5,213	8,996	5,089	6,352	8,324	5,363	5,084	6,606	5,915	4,906	4,359	5,377
NOI	21,699	21,257	24,815	25,076	23,892	26,177	28,181	30,061	28,645	30,386	26,052	25,520
減価償却費	5,236	5,236	5,239	4,799	4,829	4,835	5,691	5,691	5,691	5,256	5,275	5,275
賃貸事業損益	16,462	16,020	19,575	20,276	19,063	21,342	22,489	24,369	22,953	25,130	20,776	20,245

	Re-25 グレンパーク銀座EAST			Re-26 グレンパーク新横浜			Re-27 グレンパーク池田山			Re-28 ルネ東寺尾		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	119,160	110,068	111,204	77,149	75,336	77,538	29,173	26,522	25,836	113,530	110,532	112,310
その他収入	8,593	10,463	6,968	6,601	8,881	13,202	749	1,412	3,112	13,085	15,085	12,913
賃貸事業収入 計	127,754	120,531	118,173	83,750	84,218	90,740	29,923	27,934	28,949	126,616	125,618	125,224
管理委託費(PM)	1,652	1,705	1,682	1,144	1,198	1,252	389	403	393	1,951	1,915	1,807
管理委託費(FM)	4,200	4,200	4,200	3,394	3,394	3,394	1,309	1,309	1,309	13,452	13,452	13,452
公租公課	0	0	1,464	0	1,859	3,710	0	0	1,280	0	6,203	12,402
修繕費	431	466	521	15	12	647	106	221	806	3,130	6,385	5,468
その他費用	4,985	7,114	5,257	2,389	5,297	6,251	546	1,048	2,502	3,957	7,589	5,503
賃貸事業費用 計	11,268	13,485	13,125	6,944	11,761	15,255	2,351	2,982	6,293	22,491	35,545	38,633
NOI	116,486	107,046	105,047	76,806	72,456	75,485	27,571	24,952	22,655	104,124	90,072	86,590
減価償却費	27,353	27,552	27,552	20,432	20,567	20,567	5,872	6,000	6,071	44,132	44,434	45,031
賃貸事業損益	89,132	79,493	77,494	56,374	51,889	54,918	21,698	18,951	16,584	59,991	45,637	41,559

(単位:千円)

	Re-29 レジデンス向丘			Re-30 レジデンス東馬込			Re-31 グレんパーク学芸大学			Re-32 和光学生ハイツ ^{*1}		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費	52,392	48,519	52,052	31,806	34,416	35,595	21,098	20,173	29,083	25,222	20,177	
その他収入	5,766	8,927	5,299	5,035	5,696	3,854	1,398	931	4,843	0	0	
賃貸事業収入 計	58,158	57,446	57,351	36,841	40,113	39,450	22,496	21,104	33,926	25,222	20,177	
管理委託費(PM)	816	779	841	423	672	574	253	347	461	0	0	
管理委託費(FM)	2,132	2,132	2,132	1,170	1,170	1,170	1,175	1,410	1,410	0	0	
公租公課	0	0	3,897	0	0	3,408	0	0	535	942	1,884	
修繕費	254	1,898	1,147	940	485	458	99	365	342	0	925	
その他費用	1,535	5,189	3,430	2,224	3,137	901	1,649	1,578	5,723	478	364	
賃貸事業費用 計	4,738	10,000	11,449	4,757	5,464	6,513	3,177	3,701	8,473	1,420	3,173	
NOI	53,420	47,446	45,902	32,084	34,648	32,937	19,319	17,403	25,453	23,802	17,004	
減価償却費	12,251	12,336	12,406	11,136	11,247	11,299	6,290	6,342	6,419	4,944	3,278	
賃貸事業損益	41,168	35,109	33,496	20,947	23,401	21,638	13,028	11,060	19,033	18,857	13,725	

	Re-33 アドバンス亀戸			Re-34 ヴァンテ田無		
	第12期	第13期	第14期	第12期	第13期	第14期
貸室賃料・共益費		17,700	35,400			29,945
その他収入		11,411	83			1,997
賃貸事業収入 計		29,111	35,483			31,942
管理委託費(PM)		702	1,062			772
管理委託費(FM)		646	1,440			2,084
公租公課		0	0			0
修繕費		79	0			1,103
その他費用		8,951	1,024			970
賃貸事業費用 計		10,379	3,526			4,931
NOI		18,731	31,957			27,010
減価償却費		2,908	5,817			8,365
賃貸事業損益		15,823	26,139			18,645

*1 平成20年4月25日付で譲渡しています。

7. 投資口価格の推移



8. 投資主の状況 (1) 第14期末投資主構成

投資主数ベース (5,225人)



投資口数ベース (108,653口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位を四捨五入しています。

(2) 上位投資主の推移

第12期末			
氏名、商号又は名称	保有口数 (口)	保有比率 ※ (%)	
1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー ファイブ リミテッド	20,640	18.99	
2 エスアイエス セガ インターセトル エージー	14,358	13.21	
3 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー シックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12	
4 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,713	7.09	
5 合同会社エスト・ワン	4,301	3.95	
5 合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95	
5 株式会社RAM TWO	4,301	3.95	
8 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	2,969	2.73	
9 ベア スターズ クリアリング	2,580	2.37	
10 大和生命保険株式会社	2,272	2.09	
10 平和不動産株式会社	2,272	2.09	
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81	
13 トータルハウジング株式会社	1,720	1.58	
14 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,637	1.50	
15 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,335	1.22	
16 ユービーエス エージー ロンドン アカウント アイ ビーイー セグレイテッド クライアント アカウント	1,324	1.21	
17 ドイチェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,038	0.95	
18 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・ピーエルシー	918	0.84	
19 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	917	0.84	
20 ユービーエス エージー ロンドン アジア エクイティーズ	784	0.72	
合計	85,097	78.31	

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

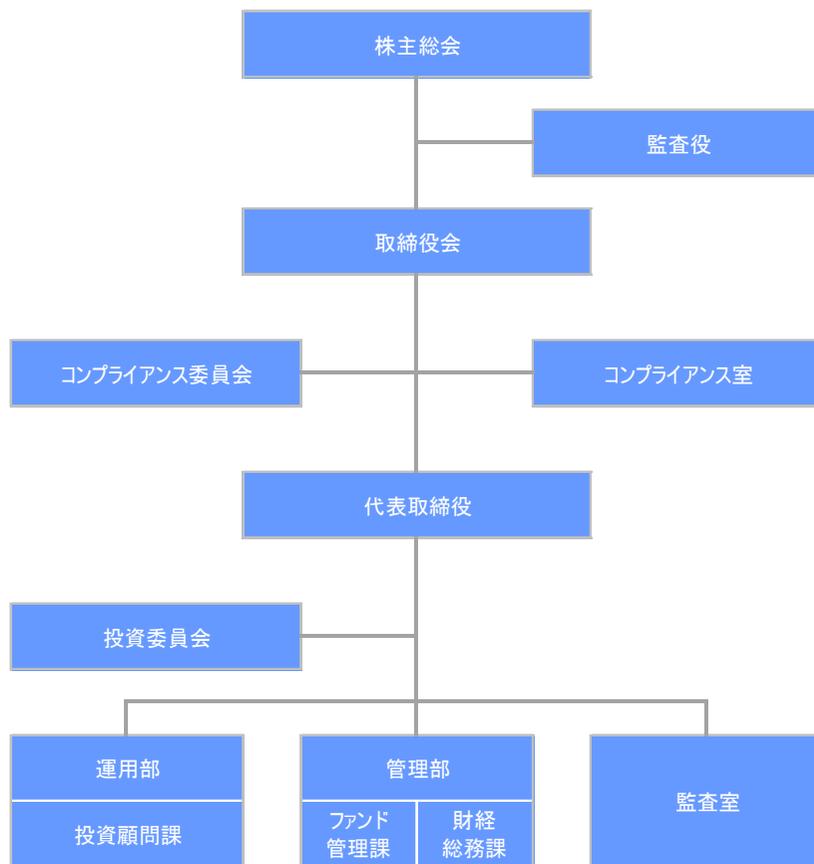
第14期末			
氏名、商号又は名称	保有口数 (口)	保有比率 ※ (%)	
1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー ファイブ リミテッド	20,640	18.99	
2 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	9,082	8.35	
3 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,921	7.29	
4 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー シックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12	
5 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・ピーエルシー	5,599	5.15	
6 合同会社 ラヴィータ・ワン	4,301	3.95	
7 ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノットリティー クライアント 613	3,423	3.15	
8 株式会社 RAM TWO	3,001	2.76	
9 アングロ アイリッシュ バンク コーポレーショ ン インターナショナル プロスペクト エピキュ ア ジェイ リート バリュアー	2,578	2.37	
10 平和不動産株式会社	2,335	2.14	
11 更生会社大和生命保険株式会社	2,272	2.09	
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81	
13 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	1,707	1.57	
14 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,531	1.40	
15 トータルハウジング株式会社	1,213	1.11	
16 シーザーエムエル - アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	1,204	1.10	
17 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,143	1.05	
18 ドイチェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,068	0.98	
19 エイチエスピーシー ファンド サービスズ クライアント アカウント 500 ピー	1,000	0.92	
20 野村信託銀行株式会社 (投信口)	998	0.91	
合計	80,733	74.30	

※ 保有比率は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

9. 資産運用会社の組織体制・意思決定プロセス

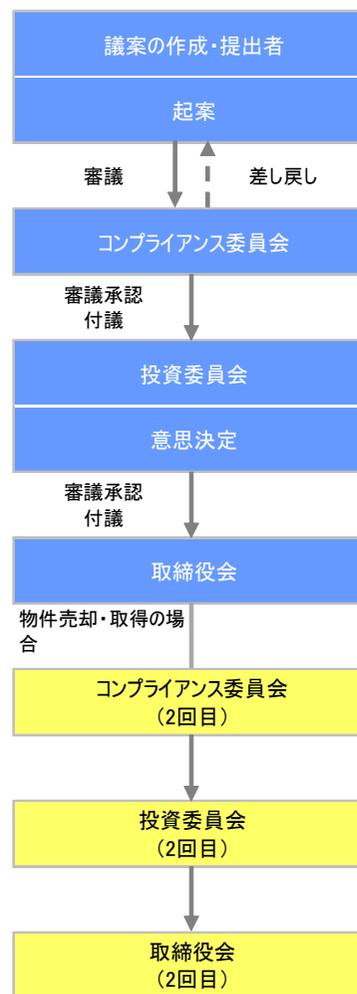
■ 組織体制

資産運用会社(カナル投信株式会社)の組織体制は、以下の通りです。



■ 投資運用の意思決定プロセス

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



① 資産運用会社の運用部長及び(又は)管理部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改定及び運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。

② コンプライアンス委員会の委員長(チーフ・コンプライアンス・オフィサー)は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。

③ コンプライアンス委員会において問題がないと認められた議案のみを投資委員会に付議でき、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。

④ コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、最終決議されます。

⑤ 運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会で審議した取引条件等との整合性、各種デュー・ディリジェンス結果の検証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、投資委員会及び取締役会が開催され、問題がないと認められた場合に限り、取引を実行できます。