



# 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

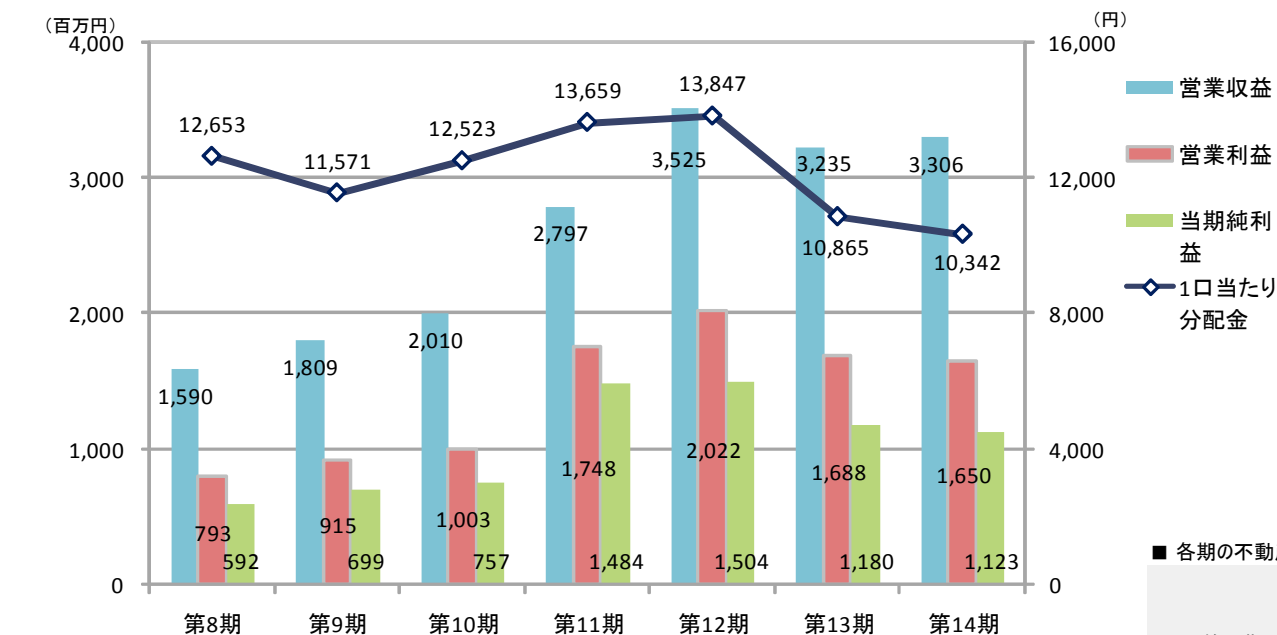
---

# 1. 決算ハイライト

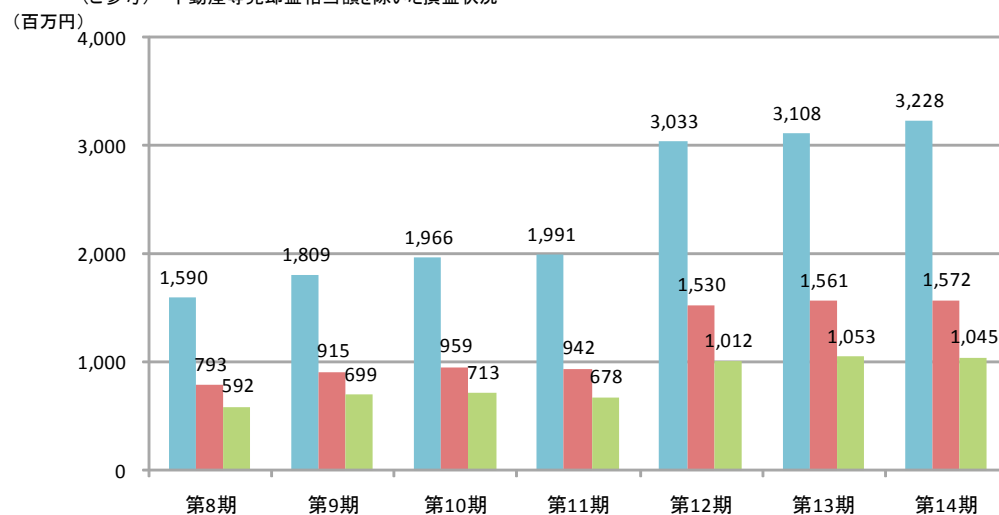
|                 | 第13期   | 第14期   | 差 額   | 内 訳  |      |
|-----------------|--------|--------|-------|--|------|
|                 |        |        |       | (単位: 百万円)  |      |
| 営業収益<br>(百万円)   | 3,235  | 3,306  | 71    | 物件取得による増収  | 32   |
|                 |        |        |       | 物件譲渡による減収  | ▲ 17 |
|                 |        |        |       | 既存物件の増収  | 105  |
|                 |        |        |       | 不動産等売却益減少  | ▲ 49 |
| 営業利益<br>(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<br>(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<br>(百万円)  | 1,180  | 1,123  | ▲ 56  |  |      |
| 1口当たり分配金<br>(円) | 10,865 | 10,342 | ▲ 523 | 第13期末発行済投資口数...108,653口<br>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"> <li>・月末平均稼働率 94.86%</li> <li>・賃料改定件数                             <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス~19件 (新規14件、継続 5件)</li> <li>オフィス総賃貸可能面積の 6.7%</li> <li>レジデンス~49件</li> <li>レジデンス全賃貸可能住戸数の 4.3%</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> オフィス<br>約 9百万円 (6ヵ月換算、改定前比) の増額<br>レジデンス<br>約 1百万円 (6ヵ月換算、改定前比) の減額 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得物件                             <ul style="list-style-type: none"> <li>レジデンス 1件 ( Re-34 ヴァンテ田無 )</li> <li>~取得価格 911百万円</li> </ul> </li> <li>・譲渡物件                             <ul style="list-style-type: none"> <li>レジデンス 1件 ( Re-08 マイア渋谷桜丘 )</li> <li>~譲渡価格 920百万円</li> </ul> </li> </ul> <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"> <li>・R&amp;I格付け見直し</li> <li>格付け: A (安定的) → A- (ネガティブ)</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> 期末有利子負債残高 49,600百万円<br>内、借入金19,600百万円<br>投資法人債30,000百万円<br>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 |
| 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<br>至平成18年11月30日 |            | 自平成18年12月1日<br>至平成19年5月31日 |            | 自平成19年6月1日<br>至平成19年11月30日 |            | 自平成19年12月1日<br>至平成20年5月31日 |            | 自平成20年6月1日<br>至平成20年11月30日 |            |           |       |        |           |       |
|              | 金額                         | 百分比<br>(%) | 金額                         | 百分比<br>(%) | 金額                         | 百分比<br>(%) | 金額                         | 百分比<br>(%) | 金額                         | 百分比<br>(%) |           |       |        |           |       |
| 1.営業収益 * 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<br>科目     | 第13期<br>H20.5.31 |            | 第14期<br>H20.11.30 |            | 増減        |            |
|--------------|------------------|------------|-------------------|------------|-----------|------------|
|              | 金額               | 構成比<br>(%) | 金額                | 構成比<br>(%) | 金額        | 前期比<br>(%) |
| (資産の部)       |                  |            |                   |            |           |            |
| I 流動資産       |                  |            |                   |            |           |            |
| 現金及び預金       | 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<br>科目      | 第13期<br>H20.5.31 |            | 第14期<br>H20.11.30 |            | 増減           |            |
|---------------|------------------|------------|-------------------|------------|--------------|------------|
|               | 金額               | 構成比<br>(%) | 金額                | 構成比<br>(%) | 金額           | 前期比<br>(%) |
| (負債の部)        |                  |            |                   |            |              |            |
| I 流動負債        |                  |            |                   |            |              |            |
| 営業未払金         | 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<br>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<br>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<br>(H20.6.1~H20.11.30) | 第15期予想数値<br>(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

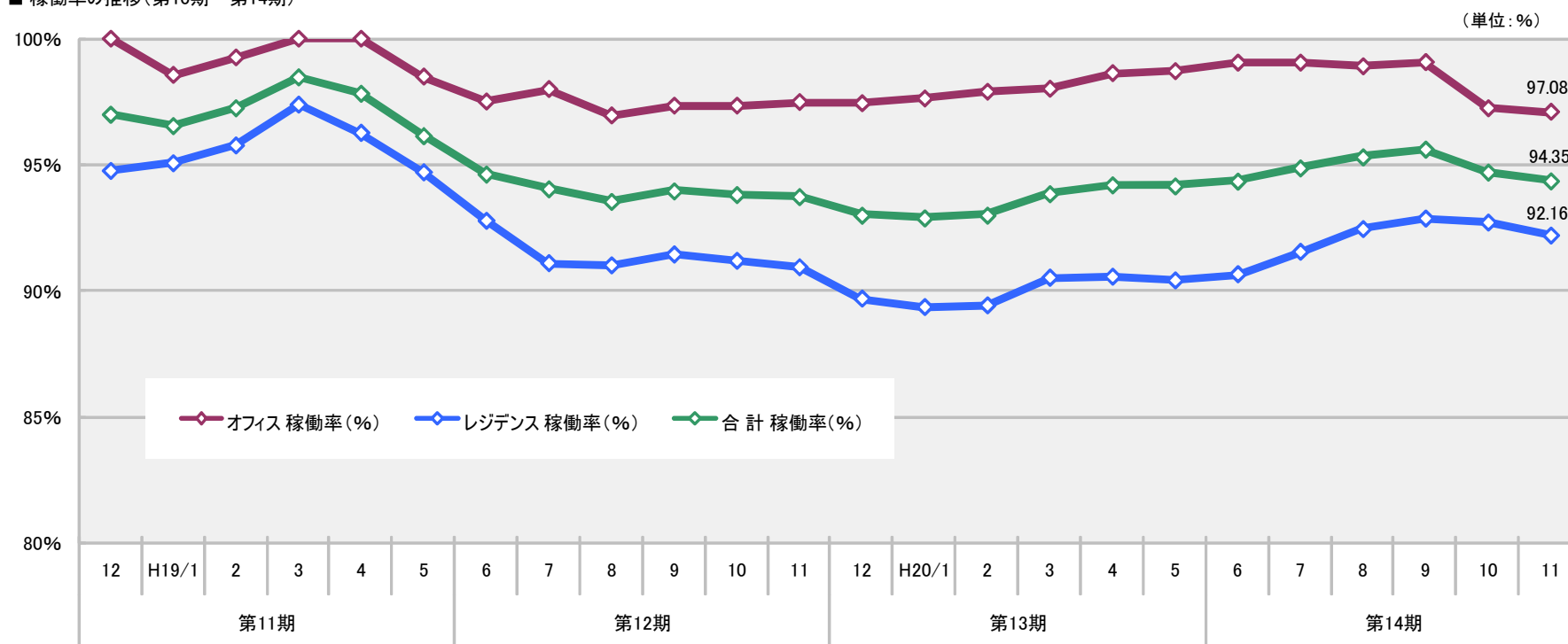
---

# 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 <sup>2</sup> | 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     | 59,640      |             |           |  |
| 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 <sup>2</sup> |
| 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1,414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

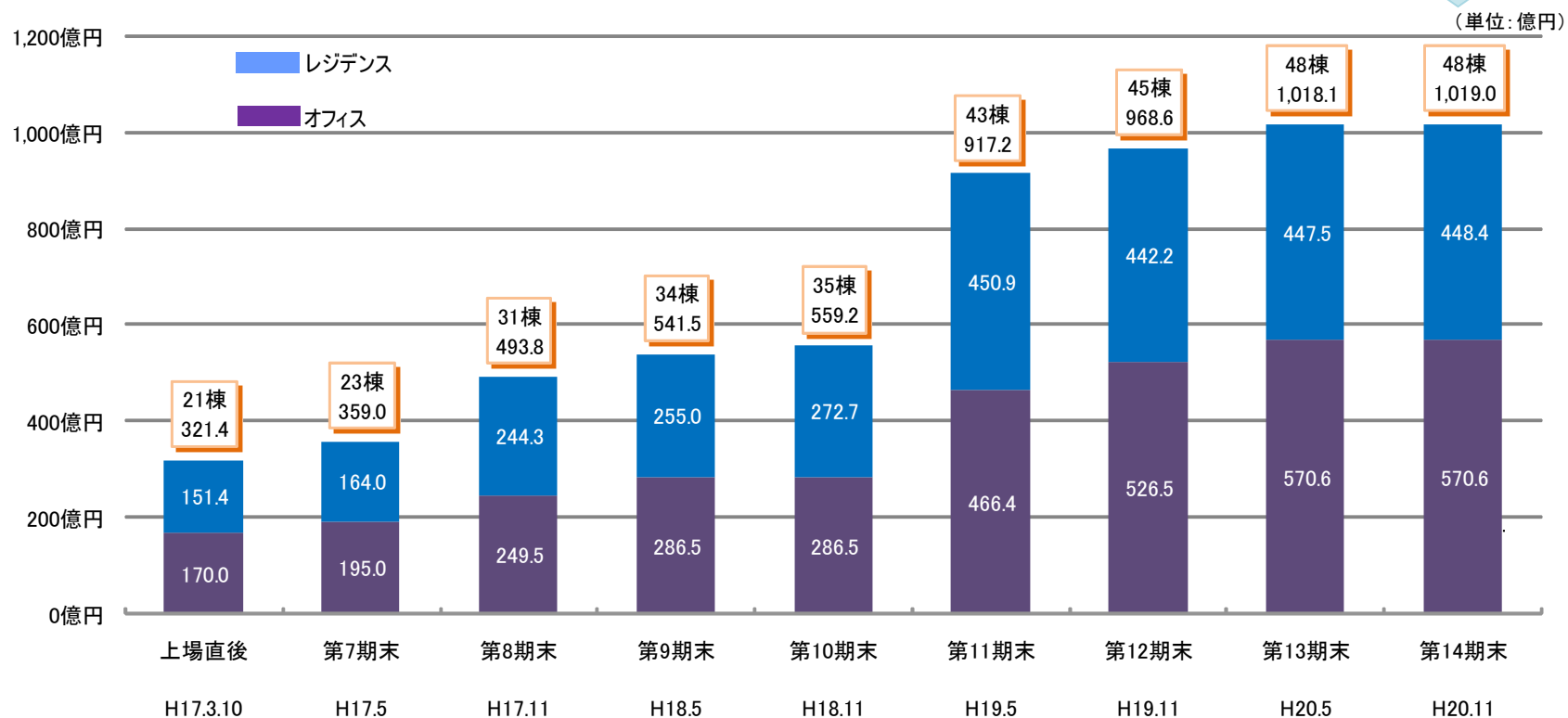
### ■ 運用実績

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

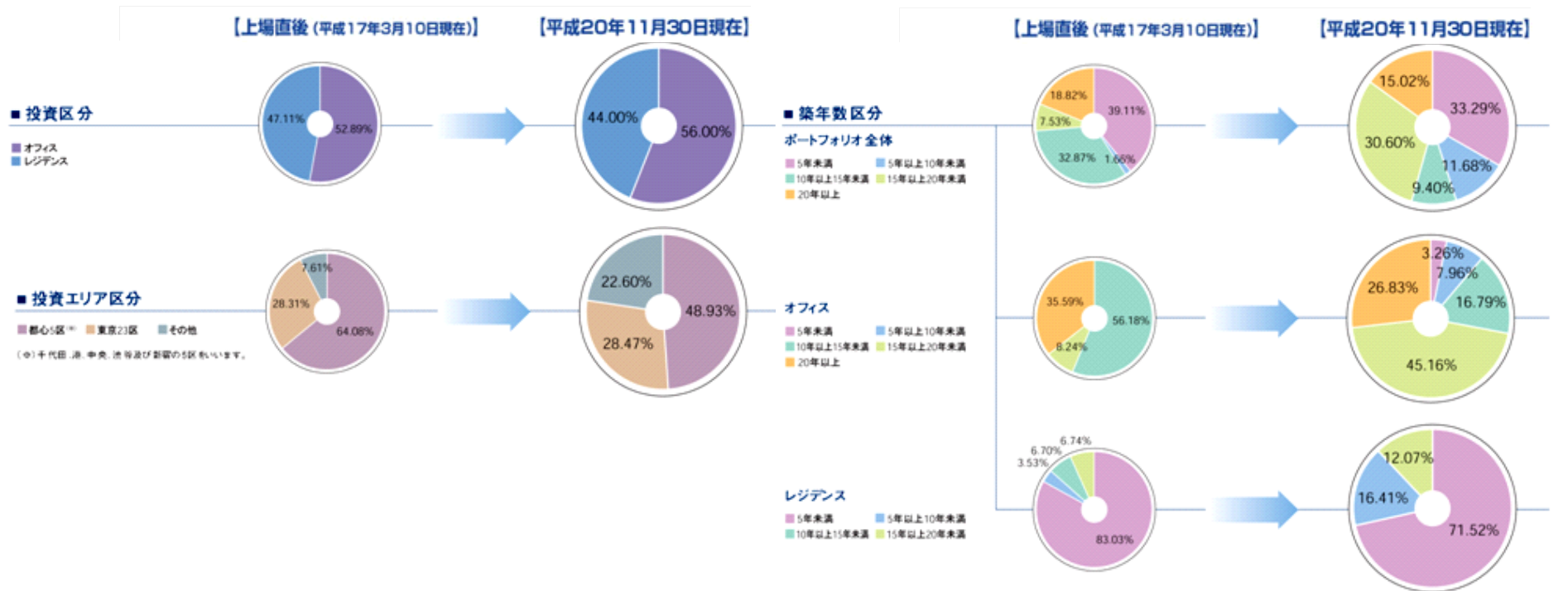
(注2) 東京都下部(東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等)並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア

(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<br>(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



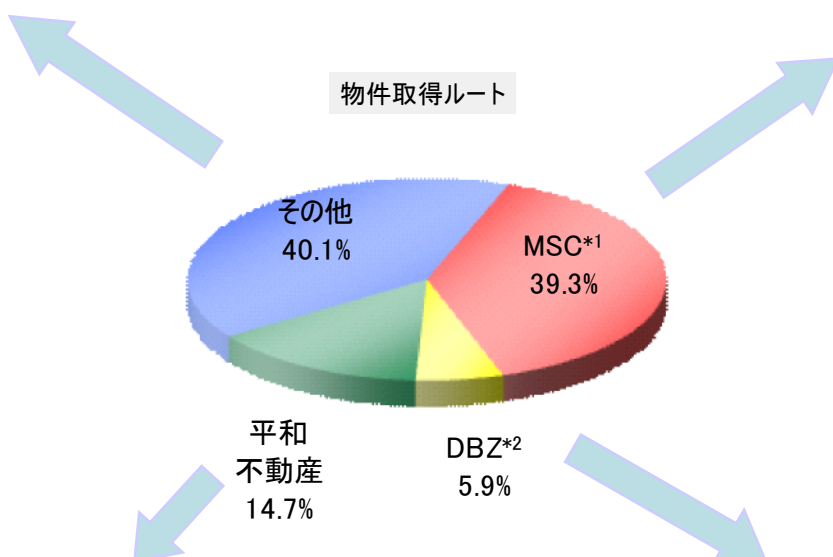
|         |                    |
|---------|--------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託受益権      |
| 投資区分    | レジデンス、都心レジデンス      |
| 譲渡日     | 平成20年7月28日         |
| 所在地     | 東京都渋谷区桜丘町          |
| 譲渡価格    | 920百万円<br>(消費税等別途) |
| 譲渡先     | 個人1名及び綾杉不動産株式会社    |
| 売却益     | 78百万円              |

|           |      |             |
|-----------|------|-------------|
| 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 |

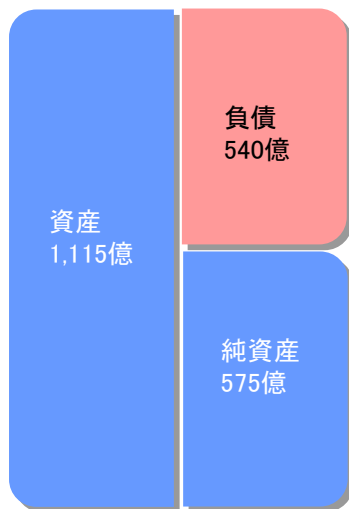
| 名称            | 取得価格  |
|---------------|-------|
| Of-15 大和中目黒ビル | 2,870 |
| Of-16 安和司町ビル  | 1,385 |
| Of-17 八丁堀MFビル | 1,110 |
| Of-21 アデッソ西麻布 | 640   |
| 合計            | 6,005 |

\*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

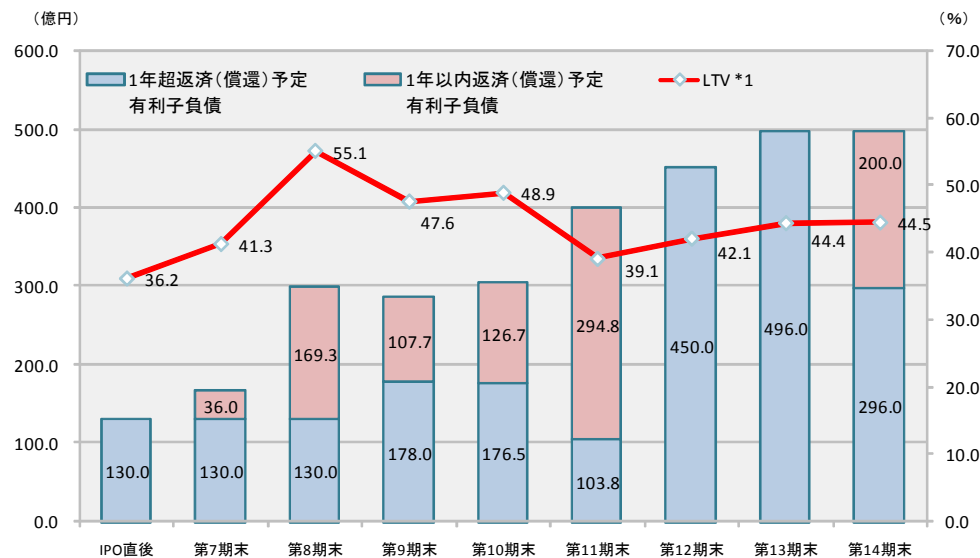
第14期末貸借対照表



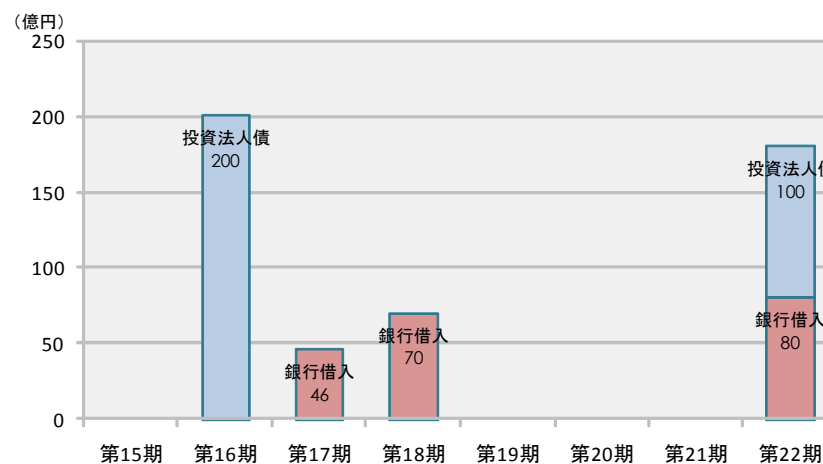
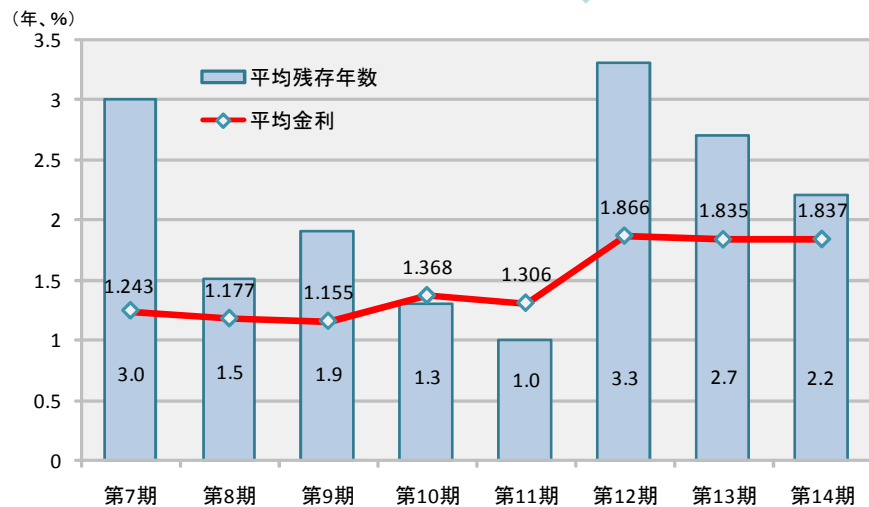
有利子負債残高 496億円  
LTV 44.5%

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<br>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<br>(3年) | 農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社西<br>日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式<br>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 <sup>*1</sup>   | 固定 | H22.10.29   | 無担保<br>無保証 |
|             | タームローン2<br>(5年) | 株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行   |           | 8,000  | 16.13 | 2.085 <sup>*1</sup>   |    | H24.10.31   |            |
|             | タームローン3<br>(2年) | 株式会社あおぞら銀行  | H20.3.7   | 4,600  | 9.27  | 1.54667 <sup>*2</sup> | 変動 | H22.3.6     |            |
| 1年内<br>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   |            |
| 投資法人債       | 第2回投資法人債        |   |           | 10,000 | 20.16 | 2.17                  |    | H24.10.31   |            |
| 合計          |                 |   |           | 49,600 | 100   | 1.84 <sup>*3</sup>    |    |             |            |

\*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

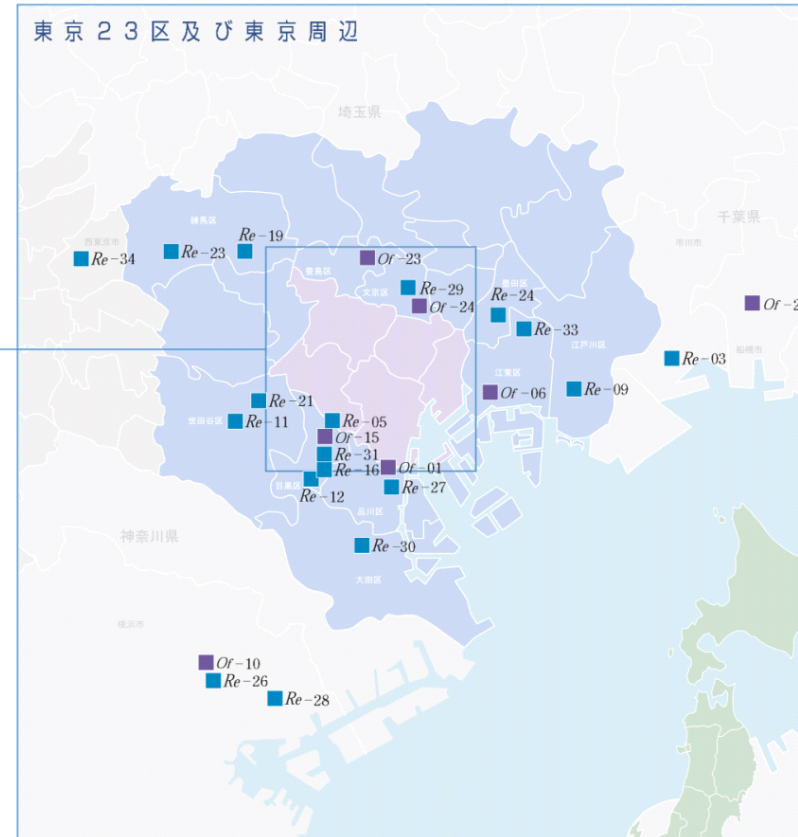
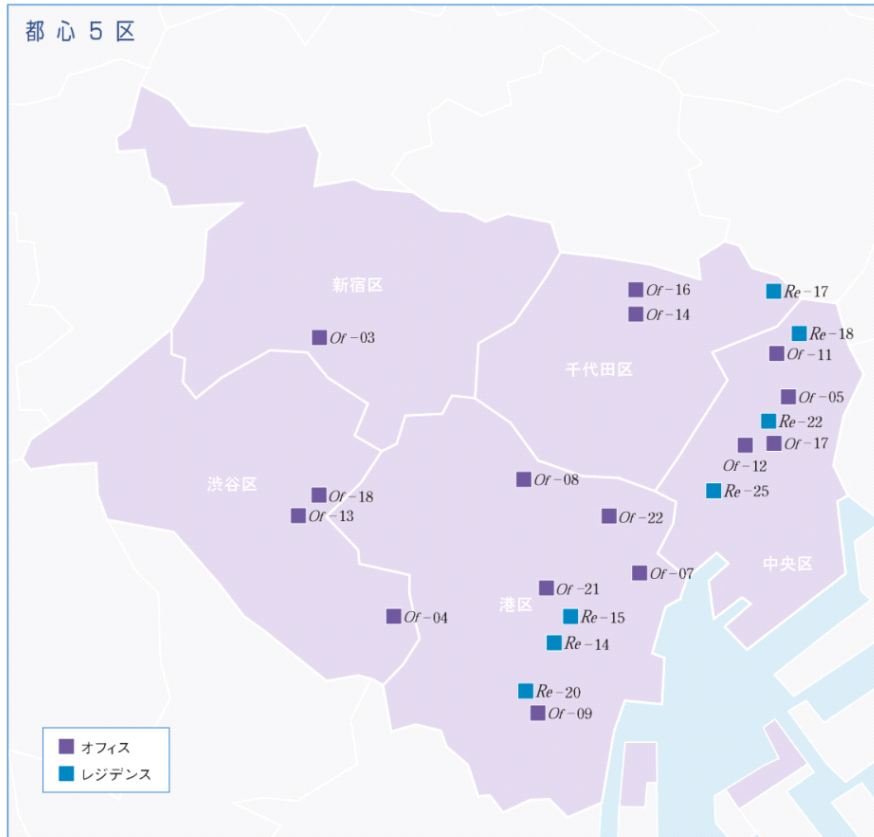
- このような環境下において、新規物件取得については保守的な姿勢をとり、内部成長に重点を置いた運用体制を敷く
- また、中長期的な安定収益確保のため、財務基盤の安定化に努める
- 具体的には①平成21年10月30日に予定される投資法人債200億円の償還に向け、金融機関との調整をはかる、②保有資産売却による有利子負債の圧縮等も選択肢とする



## V アペンディクス

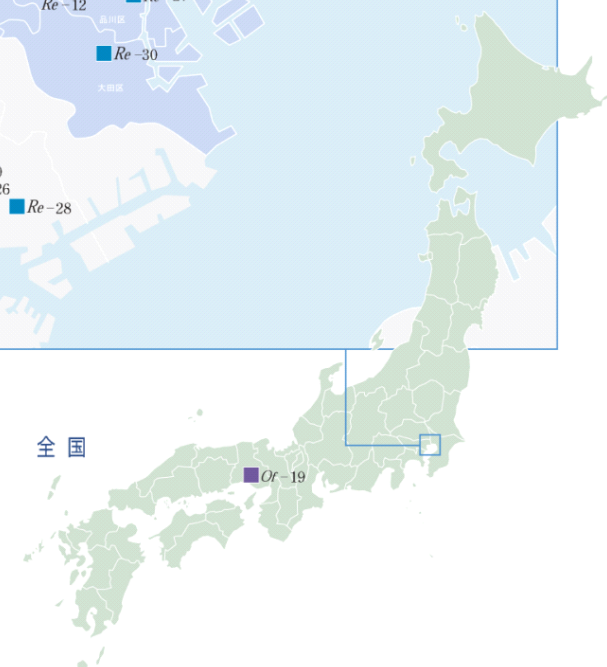
---

# 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<br>(百万円) | 地積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 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<br>・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<br>(百万円) | 地積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 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<br>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) |        |                 |         |
| 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<br>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 (%)   |              |              |              |              |              |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                   | 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         |
| Of-02 紀文第一ビル *1   | 7.35         | 7.73         | 7.63         | 7.08         | 5.76         | —            | —            | —            |
| 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         |
| 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         |
| 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         |
| Of-06 NV富岡ビル      | 4.71         | 5.14         | 5.61         | 5.19         | 5.26         | 5.32         | 5.41         | 5.52         |
| Of-07 浜松町SSビル     |              | 5.67         | 6.01         | 5.22         | 5.26         | 5.49         | 5.90         | 5.93         |
| Of-08 国際溜池ビル      |              | 5.13         | 5.46         | 5.03         | 5.01         | 5.22         | 4.76         | 5.20         |
| 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         |
| Of-10 日総第15ビル     |              |              | 6.25         | 5.93         | 5.84         | 5.88         | 5.85         | 5.71         |
| Of-11 日本橋第一ビル     |              |              | 5.46         | 5.73         | 5.70         | 5.23         | 5.24         | 5.42         |
| Of-12 八丁堀SFビル     |              |              |              |              |              | 4.05         | 4.56         | 4.72         |
| Of-13 渋谷AXヒルズ     |              |              |              |              |              | 4.48         | 4.62         | 4.55         |
| Of-14 KCAビル       |              |              |              |              |              | 4.26         | 4.24         | 3.90         |
| Of-15 大和中目黒ビル     |              |              |              |              |              | 4.75         | 4.71         | 4.53         |
| Of-16 安和司町ビル      |              |              |              |              |              | 4.99         | 4.93         | 3.95         |
| Of-17 八丁堀MFビル     |              |              |              |              |              | 5.27         | 5.24         | 4.95         |
| Of-18 エムズ原宿       | 5.42         | 5.77         | 5.46         | 5.33         | 5.82         | 5.99         | 5.59         | 5.60         |
| Of-19 三宮三和東洋ビル    |              |              |              |              |              | 4.69         | 4.60         | 4.20         |
| Of-20 船橋Faceビル    |              |              |              |              |              | 5.09         | 5.02         | 4.87         |
| Of-21 アテッソ西麻布     |              |              |              |              |              | 4.62         | 4.46         | 4.44         |
| Of-22 CIC虎ノ門ビル    |              |              |              |              |              |              | 4.19         | 5.18         |
| Of-23 アリア池袋       |              |              |              |              |              |              | 6.18         | 5.18         |
| Of-24 CIC湯島ビル     |              |              |              |              |              |              | 5.81         | 4.89         |
| <b>オフィス 計</b>     | <b>5.93%</b> | <b>5.84%</b> | <b>5.89%</b> | <b>5.66%</b> | <b>5.86%</b> | <b>5.42%</b> | <b>5.39%</b> | <b>5.27%</b> |
| Re-01 DJR北新宿 *1   | 8.02         | 7.18         | 7.41         | 4.97         | 5.11         | —            | —            | —            |
| Re-02 コンコード舞浜 *2  | 7.16         | 7.04         | 6.59         | 6.77         | 6.62         | 6.89         | —            | —            |
| 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         |
| Re-04 FLEG神楽坂 *1  | 6.42         | 6.22         | 6.20         | 6.08         | 5.57         | —            | —            | —            |
| Re-05 FLEG目黒      | 6.25         | 6.09         | 6.01         | 6.04         | 6.13         | 5.93         | 5.75         | 3.11         |
| Re-06 エステージ上野毛 *2 | 7.05         | 6.77         | 5.58         | 5.42         | 6.25         | 7.17         | —            | —            |
| Re-07 ブルーマール *1   | 6.25         | 5.95         | 6.41         | 5.92         | 5.58         | —            | —            | —            |
| 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         | —            | —            | —            | —            |

| 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        |
| 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        |
| Re-12 ミルム碑文谷       | 5.20        | 5.49        | 4.82        | 4.99        | 5.11        | 5.17        | 5.47        | 4.97        |
| Re-13 サンテラス反町公園 *2 | 7.25        | 6.72        | 7.00        | 5.80        | 7.44        | 7.49        | —           | —           |
| 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        |
| Re-15 コスモグラシア麻布十番  | 4.08        | 4.73        | 5.12        | 4.66        | 4.54        | 4.84        | 4.87        | 4.92        |
| 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        |
| 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        |
| 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        |
| 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        |
| 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        |
| 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        |
| Re-22 ジョイシティ日本橋    |             |             |             | 4.76        | 4.26        | 4.43        | 4.22        | 4.62        |
| Re-23 グレファス上石神井    |             |             |             | 6.41        | 6.42        | 5.92        | 6.31        | 6.01        |
| Re-24 T&G錦糸町マンション  |             |             |             | 5.27        | 5.51        | 4.72        | 4.63        | 4.63        |
| Re-25 グレンパーク銀座EAST |             |             |             |             | 3.91        | 3.59        | 3.53        | 3.53        |
| Re-26 グレンパーク新横浜    |             |             |             |             | 4.57        | 4.31        | 4.49        | 4.49        |
| Re-27 グレンパーク池田山    |             |             |             |             | 3.35        | 3.03        | 2.76        | 2.76        |
| Re-28 ルネ東寺尾        |             |             |             |             | 4.62        | 3.99        | 3.84        | 3.84        |
| Re-29 レジデンス向丘      |             |             |             |             | 4.53        | 4.03        | 3.90        | 3.90        |
| Re-30 レジデンス東馬込     |             |             |             |             | 3.93        | 4.24        | 4.03        | 4.03        |
| Re-31 グレンパーク学芸大学   |             |             |             |             | 2.76        | 2.10        | 3.08        | 3.08        |
| Re-32 和光学生ハイツ *5   | 8.19        | 8.69        | 6.66        | 8.17        | 8.47        | 9.13        | 8.18        | —           |
| Re-33 アドバンス亀戸      |             |             |             |             |             | 7.00        | 6.07        | 6.07        |
| Re-34 ヴァンテ田無       |             |             |             |             |             |             | 6.29        | 6.29        |
| <b>レジデンス 計</b>     | <b>6.12</b> | <b>5.05</b> | <b>5.42</b> | <b>5.44</b> | <b>5.48</b> | <b>4.87</b> | <b>4.61</b> | <b>4.51</b> |
| <b>ポートフォリオ 計</b>   | <b>6.01</b> | <b>5.45</b> | <b>5.67</b> | <b>5.55</b> | <b>5.67</b> | <b>5.16</b> | <b>5.04</b> | <b>4.93</b> |

\*1 平成19年5月31日付で譲渡しています。  
 \*2 平成19年7月31日付で譲渡しています。  
 \*3 平成20年7月28日付で譲渡しています。  
 \*4 平成18年6月23日付で譲渡しています。  
 \*5 平成20年4月25日付で譲渡しています。  
 ※ NOI利回り=(実績NOI/運用日数×365日)/取得価格



## 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   | 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  | 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)

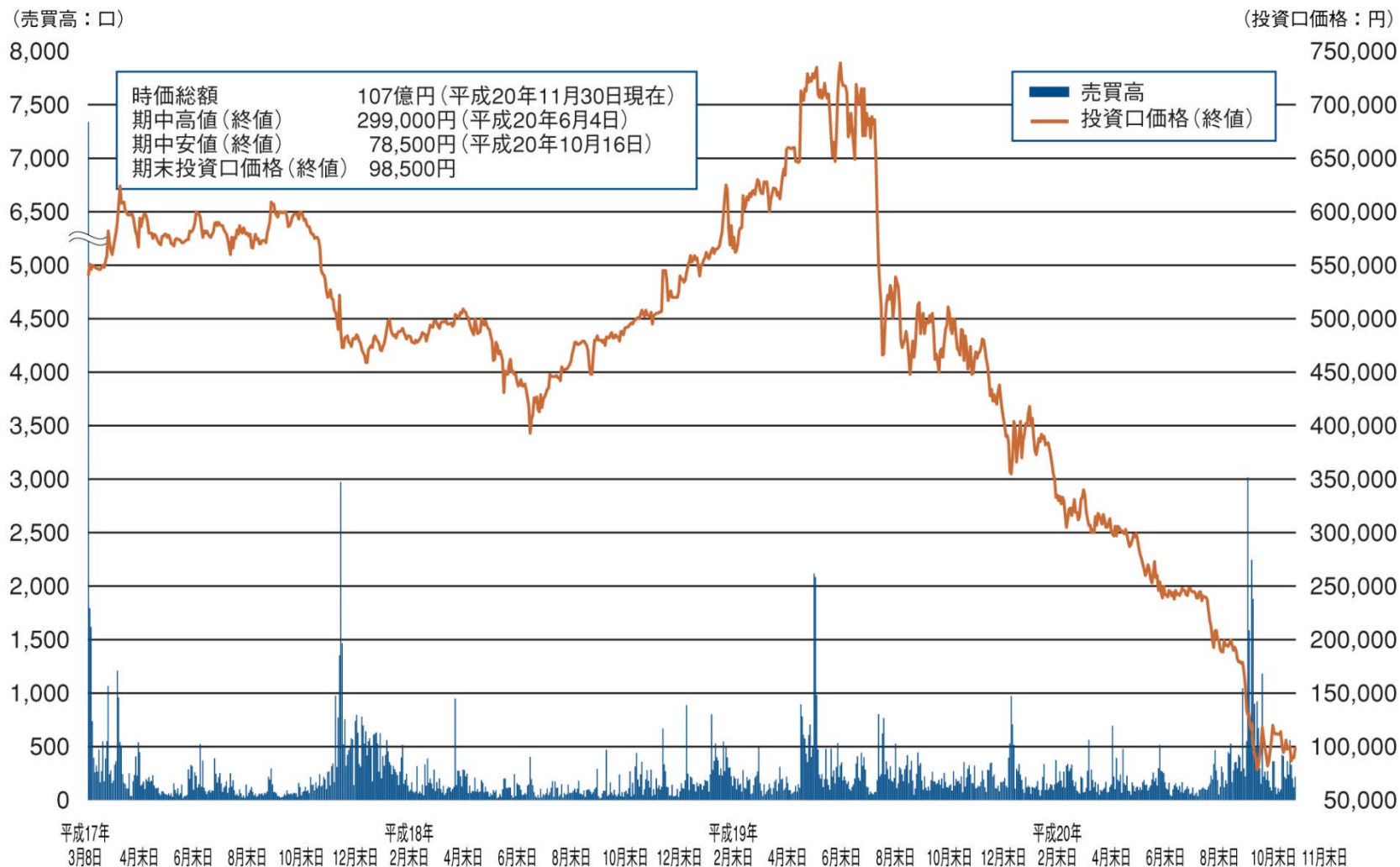
|           | Re-29 レジデンス向丘 |        |        | Re-30 レジデンス東馬込 |        |        | Re-31 グレんパーク学芸大学 |        |        | Re-32 和光学生ハイツ <sup>*1</sup> |        |      |
|-----------|---------------|--------|--------|----------------|--------|--------|------------------|--------|--------|-----------------------------|--------|------|
|           | 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<br>(口) | 保有比率 ※<br>(%) |  |
| 1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー<br>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<br>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<br>(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<br>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<br>(投信口)                                    | 1,637       | 1.50          |  |
| 15 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(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<br>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・<br>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<br>(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<br>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<br>(口) | 保有比率 ※<br>(%) |  |
| 1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー<br>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<br>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<br>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<br>(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<br>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・<br>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<br>(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<br>(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<br>(投信口)                       | 709         | 0.65          |  |
| 合計   | 82,488      | 75.91         |  |

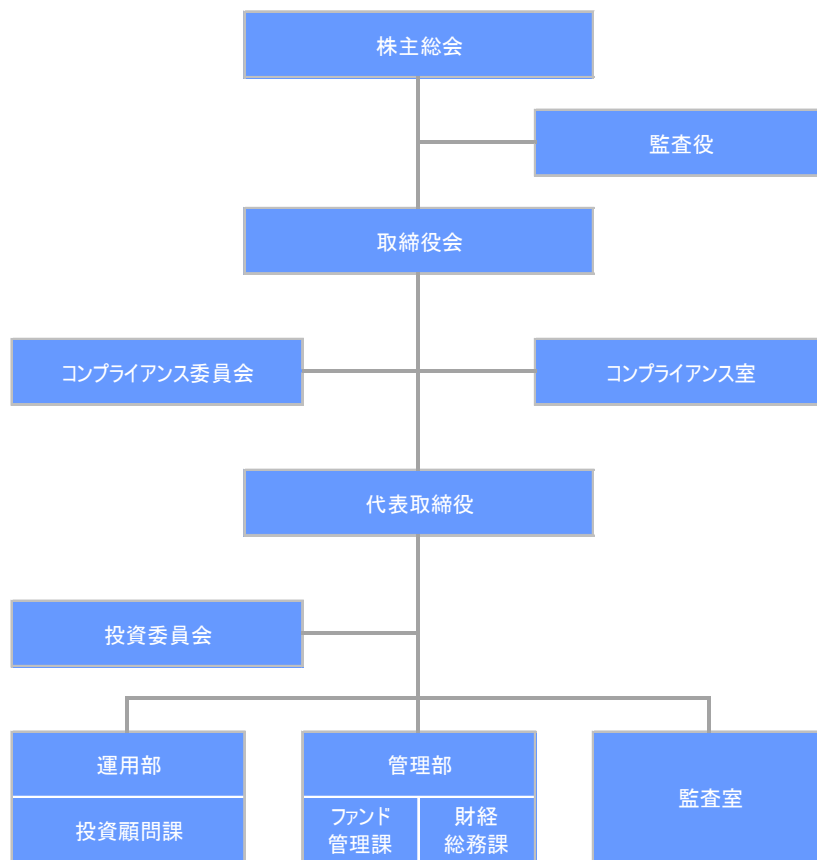
| 第14期末   |             |               |  |
|---|-------------|---------------|--|
| 氏名、商号又は名称   | 保有口数<br>(口) | 保有比率 ※<br>(%) |  |
| 1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー<br>ファイブ リミテッド                                    | 20,640      | 18.99         |  |
| 2 日興シティ信託銀行株式会社<br>(投信口)  | 9,082       | 8.35          |  |
| 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<br>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・<br>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<br>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<br>ン インターナショナル プロスペクト エピキュ<br>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<br>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<br>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<br>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<br>(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<br>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<br>(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

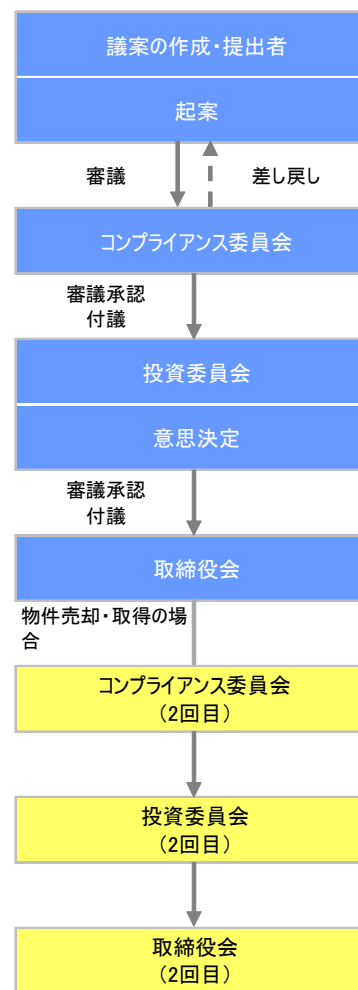
## ■ 組織体制

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。