

平成21年11月期 決算短信(REIT)

平成22年1月21日

不動産投資信託証券発行者名 クレッシュェンド投資法人
 コー ド 番 号 8966
 代 表 者 執行役員 東原 正明

上場取引所 東 証
 URL <http://www.c-inv.co.jp/>

資 産 運 用 会 社 名 カナル投信株式会社
 代 表 者 代表取締役 市川 隆也
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役管理部長 伊藤 真也
 TEL 03-5402-8731

有価証券報告書提出予定日 平成22年2月25日
 分配金支払開始予定日 平成22年2月19日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年11月期の運用、資産の状況(平成21年6月1日～平成21年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	2,889	(7.8)	915	(39.1)	388	(59.6)	387	(59.7)
21年5月期	3,135	(5.2)	1,502	(8.9)	961	(14.5)	960	(14.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年11月期	3,395	0.7	0.4	13.4
21年5月期	8,840	1.7	0.9	30.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年11月期	2,938	387	0	0	100.0	0.6
21年5月期	8,841	960	0	0	100.0	1.7

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。
 $\text{分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない)} / \text{当期純利益} \times 100$
 (注2) 純資産配当率については、以下の算式で計算した数値を記載しています。
 $\text{分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない)} / \{ (\text{期首純資産} + \text{期末純資産}) \div 2 \} \times 100$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年11月期	101,753	59,799	58.8	453,403
21年5月期	111,233	57,372	51.6	528,038

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年11月期	10,551	327	9,479	8,010
21年5月期	1,489	172	1,123	7,265

2.平成22年5月期の運用状況の予想(平成21年12月1日～平成22年5月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通 期	2,701	(6.5)	1,171	(27.9)	654	(68.5)	653	(68.5)	4,950	-

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期)4,950円

3.その他

(1)会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 無
 以外の変更 無

(2)発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年11月期 131,891口 平成21年5月期 108,653口

期末自己投資口数 平成21年11月期 0口 平成21年5月期 0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記25ページ「3.財務諸表(8)財務諸表に関する注記事項(1口当たり情報に関する注記)」をご参照下さい。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項については、後記8ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 f.次期の見通し」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成21年8月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

平成21年8月28日開催の第10回投資主総会において、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)の一部変更が行われたことに伴い、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」を一部変更しました。変更後の運用方針については、後記51ページ「運用方針」をご参照下さい。

(2) 運用状況

a. 当期の概況

本投資法人は、「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を基本理念として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8966)。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日、平成19年5月29日及び平成21年10月19日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は131,891口、出資総額は59,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

(ロ) 運用環境

オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の「オフィスレポート TOKYO 11月号」によれば、都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区)における主要貸事務所ビル(2,638棟)の平成21年10月末時点の平均空室率は7.76%、平均賃料は19,500円となっています。平成21年前半と比較しますと、空室率の上昇傾向は緩やかになってきているものの、賃料の下落傾向は変わっていません。景気後退により、オフィス賃貸マーケットでは依然として需給緩和が進んでおり、賃料相場の弱含み傾向は続き、当面の間、先行き不透明感を払拭できない市況が続くものと思われれます。

レジデンス賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の「住宅マーケットインデックス 2009年上期」によれば、東京23区の賃料について、大型タイプ(80㎡以上)は前期比7%下落、標準タイプ(40~80㎡)は3%下落、小型タイプ(40㎡未満)はほぼ横這いで推移しています。東京都区部のレジデンス賃貸マーケットの賃料相場の弱含み傾向は、タイプ・スペック・賃料価格帯等により変動傾向の違いを持ちながら、当面の間続くものと思われれます。

不動産売買マーケット

国土交通省の「平成21年都道府県地価調査に基づく地価動向について」によれば、平成21年7月1日時点において、東京都区部の地価は、住宅地で平均10.6%、商業地で平均12.0%と、大幅な下落となりました。しかし、6ヵ月前の地価公示との共通地点の半年毎の地価動向を見ますと、下落幅が縮小している地点が多く見られ、地価変動の落ち着きは感じられます。もっとも、資金調達環境が改善しない限り、不動産売買マーケットは低調に推移するものと思われれます。

(ハ) 運用実績

外部成長

本投資法人は、当期において、新たな物件取得は行いませんでした。

一方で、オフィスであるOf-03 第百生命新宿ビル(信託受益権、譲渡価格:1,300百万

円)及び0f-04 恵比寿スクエア(信託受益権、譲渡価格:6,890百万円)の合計2物件(譲渡価格の総額:8,190百万円)を、平成21年8月31日に譲渡しました。また、オフィスである0f-18 エムズ原宿の一部(不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部、譲渡価格:1,414百万円)を、平成21年10月6日に譲渡しました。かかる物件の詳細については、下記「資産の譲渡」をご参照下さい。

これらの結果、当期末時点での保有資産は、オフィス21物件(取得価格の総額:47,276百万円)、レジデンス25物件(取得価格の総額:44,841百万円)、合計46物件(取得価格の総額:92,117百万円)となりました(かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。)

<資産の譲渡>

物件番号:0f-03 物件名称:第百生命新宿ビル(譲渡日:平成21年8月31日)

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
譲渡価格	1,300,000,000円(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除きます。)	
帳簿価額(平成21年8月31日現在)	1,363,051,987円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	63,051,987円	
鑑定評価額	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成21年8月30日
	鑑定評価額	1,729,000,000円
譲渡先	一般事業法人(注)	
譲渡の理由	平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の調達活動の継続には有利子負債の圧縮が不可避であり、規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針並びに財務運営基盤の維持及び強化を目的とした有利子負債の圧縮方針等を総合的に考慮した結果、譲渡日時点において本物件を譲渡することが、本投資法人の長期的な利益に適うものと判断しました。	

(注)譲渡先は一般事業法人ですが、開示について同意を得られていません。資産運用会社は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。))及び投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。本物件の譲渡先である一般事業法人は、利害関係者に該当しません。

物件番号:0f-04 物件名称:恵比寿スクエア(譲渡日:平成21年8月31日)

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
譲渡価格	6,890,000,000円(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除きます。)	
帳簿価額(平成21年8月31日現在)	6,954,794,993円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	64,794,993円	
鑑定評価額	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成21年8月30日
	鑑定評価額	7,744,000,000円
譲渡先	恵比寿ガーデンプレイス株式会社	

譲渡の理由	平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の調達活動の継続には有利子負債の圧縮が不可避であり、規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針並びに財務運営基盤の維持及び強化を目的とした有利子負債の圧縮方針等を総合的に考慮した結果、譲渡日時点において本物件を譲渡することが、本投資法人の長期的な利益に適うものと判断しました。
-------	--

物件番号：0f-18 物件名称：エムズ原宿（譲渡日：平成21年10月6日）

譲渡資産	不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部
面積	113.64㎡（注1）
譲渡価格	1,414,136,160円（注2）
帳簿価額（平成21年10月6日現在）	1,348,865,960円（注3）
譲渡価格と帳簿価額の差額	65,270,200円（注4）
契約締結日	平成21年10月6日
所有権移転日	土地売買契約の締結と同時
譲渡先	東京都
譲渡の理由	本物件の敷地の一部は、「東京都市計画道路事業環状第5の1号線」の事業対象地となっており、また、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に計画決定され、本物件が位置する神宮前区間（神宮前三丁目～神宮前六丁目）の地上部整備（明治通り拡幅等）については、平成16年3月31日に事業認可されています。当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人の間で土地収用に係る協議が調ったため、譲渡を決定しました。

（注1）実測面積を記載しています。

（注2）譲渡価格のほかに、物件移転補償金として274,408,201円（平成21年10月20日付で前払金219,526,201円の支払を受けています。）の支払を受ける予定であり、建物撤去工事費等に充当します。

（注3）0f-18 エムズ原宿の平成21年5月31日時点の信託土地帳簿価額を、本譲渡対象土地面積に応じ按分して算出した金額を記載しています。

（注4）算出に当たっては、上記土地帳簿価額のみを譲渡原価としており、実際に発生する工作物移転費等を含んでいません。

譲渡資産（本譲渡対象土地）の内容

特定資産の種類	不動産
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8のうち一部
地目	宅地
面積	敷地全体378.00㎡のうち113.64㎡（注1）
所有形態	所有権
譲渡価格	1,414,136,160円
鑑定評価額	1,227,000,000円（注2）

（注1）実測面積を記載しています。

（注2）株式会社谷澤総合鑑定所による平成21年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

内部成長

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上及びテナント賃料の増額改定等に注力することにより、収益向上に努めて参りました。しかし、当期においては、日本経済の景気後

退の影響等を受け、稼働率が従来の実績を下回る結果となり、収益向上に結びつけることができませんでした。オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の95.78%から当期末時点では92.65%と低下しました。また、レジデンスの稼働率においても、前期末時点の89.67%から当期末時点では84.38%と大きく低下しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の92.39%に対して当期末時点では87.74%となっています。

オフィス、レジデンスともに、今後も厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、保有物件周辺のマーケット環境の把握に努め、管理状況を適切に保ち、また、物件毎に従来の手法にとらわれないリーシング方針を策定・実行することにより、稼働率を向上させ収益向上を図ることが、本投資法人の喫緊の課題であると考えています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、主として平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の一部に充当し、残額を物件の取得等に充当することを目的に、平成21年10月19日付で平和不動産株式会社(以下「平和不動産」といいます。)を割当先とする第三者割当増資(新発行投資口数:23,238口、手取金:3,000,025,800円)を行いました。また、同投資法人債の償還資金の一部として充当することを目的に、平成21年10月27日付で以下の借入れを行いました。

かかる第三者割当増資に伴う手取金及び借入金に加え、Of-03 第百生命新宿ビル及び Of-04 恵比寿スクエアの譲渡等による留保資金を原資として、同投資法人債の償還を行いました。

借入先	借入額	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	85億円	平成22年10月27日	平成22年1月及び7月の各月末日に実行額の0.5%相当額を弁済し期限に残額弁済	第1回投資法人債の償還資金の一部として充当	有担保 無保証

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、38,100百万円(期末総資産有利子負債比率:37.4%)となりました。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は、以下の通りです。

格付機関	格付内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け:BBB(注)、格付けの方向性:安定的

(注)平成21年11月13日付で、発行体格付けが「BBB+」から「BBB」へ変更されました。同日付で、レーティング・モニターが解除されています。

c. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,889百万円、営業利益は915百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は388百万円、当期純利益は387百万円を計上しました。

投信法第137条に定める金銭の分配(以下「分配金」といいます。)については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算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末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2,938円となりました。

d . 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。

外部成長

資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討する必要がありますと考えています。資産運用会社は、完全親会社（平和不動産は、平成 21 年 10 月 19 日付で資産運用会社の発行済株式数の 100%を所有しています。）かつ情報提供等業務提携会社である平和不動産、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）との協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適時適切な価格で本投資法人の投資方針に適合する優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

内部成長

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えるとともに、マーケット賃料の把握に努め、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、着実な運営を目指します。

財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は 38,100 百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は 37.4%となっています。

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、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所の TDnet による開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。

e . 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(イ) 投資法人における役員の変動

平成 21 年 12 月 11 日開催の第 11 回投資主総会において、執行役員の変任が行われました。詳細については、後記 27 ページ「4 . 役員の変動 (1) 投資法人」をご参照下さい。

(ロ) 資産運用会社における役員の変動

本書の日付で、代表取締役の変任が行われました。詳細については、後記 28 ページ「4 . 役員の変動 (2) 資産運用会社」をご参照下さい。

f. 次期の見通し

平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。
 なお、次期においては、当期において計上された不動産等売却損369百万円が発生しないこと等を主な理由として、1口当たり分配金が対当期比で5%以上増加する見通しとなっています。

営業収益	2,701百万円
営業利益	1,171百万円
経常利益	654百万円
当期純利益	653百万円
1口当たり分配金	4,950円
1口当たり利益超過分配金	-円

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

平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	平成22年5月期：平成21年12月1日～平成22年5月31日（182日）								
運用資産	・平成21年11月期末（平成21年11月30日）時点で保有している46物件を前提としています。なお、実際には、新規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	・平成21年11月期末時点の発行済投資口数131,891口を前提としています。								
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益及び費用は上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提は以下の通りです。 <table> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>174百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>74百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費（PM費等）</td> <td>203百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>486百万円</td> </tr> </table> ・Of-18 エムズ原宿の土地収用に伴う建物移転補償による利益（諸費用控除後）として121百万円の発生を見込んでいます。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	174百万円	修繕費	74百万円	外注委託費（PM費等）	203百万円	減価償却費	486百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	174百万円								
修繕費	74百万円								
外注委託費（PM費等）	203百万円								
減価償却費	486百万円								
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として369百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として128百万円、投資法人債発行費償却として6百万円を見込んでいます。								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年11月期末時点の有利子負債の残高38,100百万円のうち、返済期限が到来する借入金4,600百万円（返済期限：平成22年3月6日）については、同額の借入れを行うことにより、返済を行うことを前提としています。 ・これ以外の投資法人債・借入金については、次期に返済期限が到来するものはありません。 								

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成21年8月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 5,960,844	1 6,770,811
信託現金及び信託預金	1 2,624,138	1 2,200,002
営業未収入金	30,977	14,845
前払費用	84,904	243,430
繰延税金資産	18	-
その他	567	434
流動資産合計	8,701,450	9,229,523
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 17,519,540	1 15,048,690
減価償却累計額	1,346,036	1,459,195
建物(純額)	16,173,503	13,589,494
構築物	1 79,722	1 71,184
減価償却累計額	14,268	16,179
構築物(純額)	65,454	55,005
機械及び装置	1 253,802	1 212,829
減価償却累計額	57,784	62,556
機械及び装置(純額)	196,017	150,272
工具、器具及び備品	1 60,011	1 63,731
減価償却累計額	19,665	23,477
工具、器具及び備品(純額)	40,345	40,254
土地	1 44,573,935	1 37,091,822
信託建物	1 12,063,844	1 12,304,252
減価償却累計額	1,632,973	1,704,318
信託建物(純額)	10,430,871	10,599,933
信託構築物	1 77,417	1 59,719
減価償却累計額	13,319	13,270
信託構築物(純額)	64,098	46,448
信託機械及び装置	1 117,453	1 114,308
減価償却累計額	29,791	33,647
信託機械及び装置(純額)	87,661	80,661
信託工具、器具及び備品	1 14,578	1 20,679
減価償却累計額	3,793	5,708
信託工具、器具及び備品(純額)	10,784	14,970
信託土地	1 29,134,341	1 29,076,994
有形固定資産合計	100,777,013	90,745,857
無形固定資産		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	1 843,410	1 843,410
その他	307	217
無形固定資産合計	1,559,437	1,559,347
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
長期前払費用	84,015	114,924
その他	27,132	33,755
投資その他の資産合計	121,148	158,679
固定資産合計	102,457,599	92,463,885
繰延資産		
投資口交付費	17,444	26,768
投資法人債発行費	56,578	32,970
繰延資産合計	74,022	59,738
資産合計	111,233,072	101,753,147
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187,223	201,301
短期借入金	-	¹ 8,500,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	¹ 4,600,000	¹ 11,600,000
未払費用	538,984	484,591
未払法人税等	492	490
未払消費税等	5,989	109,363
前受金	419,702	346,314
その他	8,193	231,521
流動負債合計	25,760,584	21,473,583
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	¹ 15,000,000	¹ 8,000,000
預り敷金及び保証金	1,780,556	1,548,166
信託預り敷金及び保証金	1,318,986	931,547
固定負債合計	28,099,542	20,479,714
負債合計	53,860,127	41,953,297
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,412,305	59,412,331
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	960,639	387,519
剰余金合計	960,639	387,519
投資主資本合計	57,372,945	59,799,850
純資産合計	² 57,372,945	² 59,799,850
負債純資産合計	111,233,072	101,753,147

(2) 損益計算書

(単位 : 千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 2,837,737	1 2,565,203
その他賃貸事業収入	1 297,419	1 275,056
不動産等売却益	-	2 49,507
営業収益合計	3,135,156	2,889,767
営業費用		
賃貸事業費用	1 1,209,212	1 1,195,329
不動産等売却損	-	2 369,934
資産運用報酬	314,186	280,811
資産保管手数料	20,832	20,563
一般事務委託手数料	29,991	27,824
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	7,800	9,200
その他営業費用	45,652	65,665
営業費用合計	1,632,475	1,974,127
営業利益	1,502,681	915,639
営業外収益		
受取利息	4,354	2,292
未払分配金戻入	444	689
その他	719	1,146
営業外収益合計	5,518	4,129
営業外費用		
支払利息	176,755	190,408
融資関連費用	56,199	58,866
投資法人債利息	276,500	247,586
投資法人債発行費償却	27,199	23,608
投資口交付費償却	8,722	9,783
その他	1,244	1,410
営業外費用合計	546,621	531,665
経常利益	961,578	388,104
税引前当期純利益	961,578	388,104
法人税、住民税及び事業税	988	605
法人税等調整額	0	18
法人税等合計	989	623
当期純利益	960,589	387,480
前期繰越利益	50	38
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	960,639	387,519

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位 : 千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	56,412,305	56,412,305
当期変動額		
新投資口の発行	-	3,000,025
当期変動額合計	-	3,000,025
当期末残高	¹ 56,412,305	¹ 59,412,331
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()		
前期末残高	1,123,739	960,639
当期変動額		
剰余金の配当	1,123,689	960,601
当期純利益	960,589	387,480
当期変動額合計	163,100	573,120
当期末残高	960,639	387,519
投資主資本合計		
前期末残高	57,536,045	57,372,945
当期変動額		
新投資口の発行	-	3,000,025
剰余金の配当	1,123,689	960,601
当期純利益	960,589	387,480
当期変動額合計	163,100	2,426,905
当期末残高	57,372,945	59,799,850
純資産合計		
前期末残高	57,536,045	57,372,945
当期変動額		
新投資口の発行	-	3,000,025
剰余金の配当	1,123,689	960,601
当期純利益	960,589	387,480
当期変動額合計	163,100	2,426,905
当期末残高	57,372,945	59,799,850

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日)	当期 (自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日)
・ 当期末処分利益	960,639,582	387,519,070
・ 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	960,601,173 (8,841)	387,495,758 (2,938)
・ 次期繰越利益	38,409	23,312
分配金の額の算出方法	<p>規約第 32 条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 108,653 口の整数倍の最大値となる 960,601,173 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 32 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>規約第 32 条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 131,891 口の整数倍の最大値となる 387,495,758 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 32 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	961,578	388,104
減価償却費	527,709	506,399
投資法人債発行費償却	27,199	23,608
投資口交付費償却	8,722	9,783
受取利息	4,354	2,292
支払利息	453,255	437,995
営業未収入金の増減額(は増加)	16,227	16,132
未払消費税等の増減額(は減少)	58,437	103,373
長期前払費用の増減額(は増加)	32,577	30,908
営業未払金の増減額(は減少)	2,223	61,483
未払費用の増減額(は減少)	753	40,911
前受金の増減額(は減少)	4,761	73,387
預り金の増減額(は減少)	105	3,090
信託有形固定資産の売却による減少額	-	9,666,712
その他	7,155	55,093
小計	1,942,363	11,001,309
利息の受取額	4,354	2,292
利息の支払額	455,988	451,476
法人税等の支払額	1,185	575
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,489,543	10,551,550
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	102,563	88,555
信託有形固定資産の取得による支出	53,387	12,970
預り敷金及び保証金の受入による収入	57,111	40,015
預り敷金及び保証金の返還による支出	73,375	265,759
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110,477	160,726
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	207,860	519,790
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	207,860	519,790
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	110,477	160,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	172,214	327,269
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	8,500,000
投資法人債の償還による支出	-	20,000,000
投資口の発行による収入	-	2,980,917
分配金の支払額	1,123,448	960,302
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,123,448	9,479,385
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	193,880	744,895
現金及び現金同等物の期首残高	7,072,115	7,265,996
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 7,265,996	¹ 8,010,891

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期(自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

サブプライム問題に端を発した金融危機により、世界的に資金調達が困難な状況が続いています。J-REITの破綻による金融システム及び実体経済への深刻な影響を防ぐために、不動産市場安定化ファンド(官民ファンド)を創設し、J-REITへの資金供給を行うという政策的な動きもありますが、現時点において未だ詳細が確定しておらず、J-REITの資金調達が困難であるという状況が変わったとは言えない状況となっています。このような環境の中、本投資法人は、貸借対照表日である平成21年5月31日の時点において、平成21年10月30日に償還期限を迎える投資法人債20,000百万円が存在しているため、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。

本投資法人は、平成17年3月8日にその発行する投資口を東京証券取引所に上場して以来、稼働率を維持しながら順調に推移して一定のキャッシュ・フローを生み出しており、当期末における総資産有利子負債比率も44.6%と比較的健全な水準であり、また、資金調達に際して担保に供することが可能な担保権未設定の物件を37,457百万円(当期末における鑑定評価額であり、譲渡予定物件は除いています。)保有していることから、安定的な財務運営を行っていくための基礎的な要件は備えていると考えています。

また、当該投資法人債の償還に備え、既存物件の売却等による自助努力を続け、本投資法人が預金口座内に留保している手元資金等と合わせ、12,000百万円程度の流動性資金を確保している状況です。残りの8,000百万円についても、更なる自助努力、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉、及び資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉を進めており、それぞれ交渉は、償還に向けたスケジュール上順調に進んでいるため、当該投資法人債の償還に問題はないと認識しています。

しかしながら、本書の日付時点では、当該投資法人債の償還期限である平成21年10月30日まで3ヵ月程の期間があり、資金調達に向けた各種の交渉は、償還に向けたスケジュール上順調に進んでいるものの、契約の締結等は未了となっていることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映していません。

当期(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期別 項目	前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産(信託不動産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～30年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	4～50年	機械及び装置	3～30年	工具、器具及び備品	4～15年	<p>有形固定資産(信託不動産を含みます。)同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
建物	2～50年									
構築物	4～50年									
機械及び装置	3～30年									
工具、器具及び備品	4～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資口交付費 同左</p> <p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>								

期別 項目	前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

（ 8 ）財務諸表に関する注記事項
（貸借対照表に関する注記）

期別 項目	前期 (平成 21 年 5 月 31 日)	当期 (平成 21 年 11 月 30 日)																																																							
1. 担保に供している資産 及び担保を付している 債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">2,204,616</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,330,072</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,460,267</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">4,859,760</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">44,215</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">14,729</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">96,322</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">28,082</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">21,657</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">6,108</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">23,913,225</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">12,850,121</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,672,590</td></tr> </table>	現金及び預金	2,204,616	信託現金及び信託預金	1,330,072	建物	9,460,267	信託建物	4,859,760	構築物	44,215	信託構築物	14,729	機械及び装置	96,322	信託機械及び装置	28,082	工具、器具及び備品	21,657	信託工具、器具及び備品	6,108	土地	23,913,225	信託土地	12,850,121	信託借地権	843,410	合計	55,672,590	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">4,463,206</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,517,766</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">13,337,802</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">7,271,532</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">54,896</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">33,284</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">150,272</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">43,938</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">40,254</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8,093</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">36,576,545</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">16,412,160</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">80,753,163</td></tr> </table>	現金及び預金	4,463,206	信託現金及び信託預金	1,517,766	建物	13,337,802	信託建物	7,271,532	構築物	54,896	信託構築物	33,284	機械及び装置	150,272	信託機械及び装置	43,938	工具、器具及び備品	40,254	信託工具、器具及び備品	8,093	土地	36,576,545	信託土地	16,412,160	信託借地権	843,410	合計
現金及び預金	2,204,616																																																								
信託現金及び信託預金	1,330,072																																																								
建物	9,460,267																																																								
信託建物	4,859,760																																																								
構築物	44,215																																																								
信託構築物	14,729																																																								
機械及び装置	96,322																																																								
信託機械及び装置	28,082																																																								
工具、器具及び備品	21,657																																																								
信託工具、器具及び備品	6,108																																																								
土地	23,913,225																																																								
信託土地	12,850,121																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合計	55,672,590																																																								
現金及び預金	4,463,206																																																								
信託現金及び信託預金	1,517,766																																																								
建物	13,337,802																																																								
信託建物	7,271,532																																																								
構築物	54,896																																																								
信託構築物	33,284																																																								
機械及び装置	150,272																																																								
信託機械及び装置	43,938																																																								
工具、器具及び備品	40,254																																																								
信託工具、器具及び備品	8,093																																																								
土地	36,576,545																																																								
信託土地	16,412,160																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合計	80,753,163																																																								
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">4,600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,600,000</td></tr> </table>	1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	長期借入金	15,000,000	合計	19,600,000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,500,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,600,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,100,000</td></tr> </table>	短期借入金	8,500,000	1年内返済予定の長期借入金	11,600,000	長期借入金	8,000,000	合計	28,100,000																																									
1年内返済予定の長期借入金	4,600,000																																																								
長期借入金	15,000,000																																																								
合計	19,600,000																																																								
短期借入金	8,500,000																																																								
1年内返済予定の長期借入金	11,600,000																																																								
長期借入金	8,000,000																																																								
合計	28,100,000																																																								
2. 投信法第 67 条第 4 項に 定める最低純資産額	50,000千円	同左																																																							

(損益計算書に関する注記)

項目	期別		前期		当期	
			自 平成 20 年 12 月 1 日	至 平成 21 年 5 月 31 日	自 平成 21 年 6 月 1 日	至 平成 21 年 11 月 30 日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳			(単位:千円)		(単位:千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益				A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入				賃貸事業収入	
	賃料収入		2,525,351		賃料収入	
	共益費収入		312,386		共益費収入	
	計		2,837,737		計	
	その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入	
	駐車場収入		82,845		駐車場収入	
	付帯収益		207,366		付帯収益	
	解約違約金収入		4,965		解約違約金収入	
	雑収入		2,241		雑収入	
	計		297,419		計	
	不動産賃貸事業収益合計		3,135,156		不動産賃貸事業収益合計	
B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用				賃貸事業費用		
管理委託費		290,027		管理委託費		
公租公課		167,519		公租公課		
水道光熱費		142,964		水道光熱費		
修繕費		37,276		修繕費		
保険料		4,789		保険料		
信託報酬		19,810		信託報酬		
減価償却費		527,709		減価償却費		
その他賃貸事業費用		19,116		その他賃貸事業費用		
不動産賃貸事業費用合計		1,209,212		不動産賃貸事業費用合計		
C. 不動産賃貸事業損益		1,925,944		C. 不動産賃貸事業損益		
(A-B)				(A-B)		
2. 不動産等売買損益の内訳	該当事項はありません。				(単位:千円)	
					0f-03 第百生命新宿ビル	
					不動産等売却収入	
					1,300,000	
					不動産等売却原価	
					1,363,051	
					その他売却費用	
					47,281	
					不動産等売却損	
					110,333	
					0f-04 恵比寿スクエア	
					不動産等売却収入	
					6,890,000	
				不動産等売却原価		
				6,954,794		
				その他売却費用		
				194,806		
				不動産等売却損		
				259,601		
				0f-18 エムズ原宿(注)		
				不動産等売却収入		
				1,414,136		
				不動産等売却原価		
				1,348,865		
				その他売却費用		
				15,762		
				不動産等売却益		
				49,507		
				(注) 東京都による土地収用により、資産の一部を譲渡しています。		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別		前期		当期	
			自 平成 20 年 12 月 1 日	至 平成 21 年 5 月 31 日	自 平成 21 年 6 月 1 日	至 平成 21 年 11 月 30 日
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数		2,000,000口		発行可能投資口の総口数	
	発行済投資口数		108,653口		発行済投資口数	
				2,000,000口		
				131,891口		

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

項目	前期		当期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
1. 現金及び現金同等物の 期末残高と貸借対照表 に掲記されている科目 の金額との関係	(平成21年5月31日現在)	(単位:千円)	(平成21年11月30日現在)	(単位:千円)
	現金及び預金	5,960,844	現金及び預金	6,770,811
	信託現金及び信託預金	2,624,138	信託現金及び信託預金	2,200,002
	信託預り敷金及び保証金	1,318,986	信託預り敷金及び保証金	959,921
	対応信託預金(注)		対応信託預金(注)	
	現金及び現金同等物	<u>7,265,996</u>	現金及び現金同等物	<u>8,010,891</u>
	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	

(リース取引に関する注記)

前期		当期	
自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
オペレーティングリース取引(貸主側)		オペレーティングリース取引(貸主側)	
未経過リース料	(単位:千円)	未経過リース料	(単位:千円)
1年内	264,668	1年内	149,278
1年超	<u>320,352</u>	1年超	<u>245,712</u>
合計	585,020	合計	394,991

(有価証券に関する注記)

前期(自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。</p> <p style="padding-left: 2em;">繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成20年12月1日至平成21年5月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	カナル投信株式会社(注1)	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有直接0.6%	兼任1名	資産運用委託契約の委託	カナル投信株式会社への資産運用報酬の支払	314,186(注2)	未払費用	329,896(注2)

(注1) 本投資法人の執行役員である轉充宏が議決権の70.1%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

当期(自平成21年6月1日至平成21年11月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	15,797,000	不動産業	被所有直接19.4% 間接0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	16,091(注1)	営業未払金	8,750(注1)

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	平和サービス株式会社(注1)	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	1,999(注2)	営業未払金	1,228(注2)
								損害保険料	1,956(注2)	前払費用	15,068(注2)
								修繕工事等	2,712(注2)	営業未払金	1,701(注2)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む。)	カナル投信株式会社(注1)	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有直接0.5%	兼任1名(注3)	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	280,811(注2)	未払費用	294,851(注2)

(注1) 主要投資主(法人)である平和不動産株式会社が議決権の100%を直接保有しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 平成21年12月11日開催の第11回投資主総会において、役員の選任が行われ、同日付で執行役員の轉充宏は退任しています。

4. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

項目	前期		当期	
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日		自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産) (単位:千円)		該当事項はありません。	
	未払事業税損金不算入額	18		
	計	18		
	(繰延税金資産の純額)	18		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率 (調整)	39.33%	法定実効税率 (調整)	39.33%
	支払分配金の損金算入額	39.29%	支払分配金の損金算入額	39.27%
	その他	0.06%	その他	0.10%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16%

(退職給付に関する注記)

前期(自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
1口当たり純資産額 528,038円 1口当たり当期純利益 8,840円	1口当たり純資産額 453,403円 1口当たり当期純利益 3,395円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	
同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
当期純利益(千円)	960,589	387,480
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	960,589	387,480
期中平均投資口数(口)	108,653	114,113

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の不動産を信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>Of-03 第百生命新宿ビル 譲渡予定日 平成21年8月31日 譲渡予定価格 1,300百万円(消費税等別) 所在地 東京都新宿区新宿二丁目1番9号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 一般事業法人(開示について同意を得られていません。) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 66百万円</p> <p>Of-04 恵比寿スクエア 譲渡予定日 平成21年8月31日 譲渡予定価格 6,890百万円(消費税等別) 所在地 東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 恵比寿ガーデンプレイス株式会社 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 77百万円</p>	該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

発行日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(千円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	(注1)
平成16年10月19日	投資口併合	800	200	-	100,000	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772,480	6,872,480	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325,000	21,197,480	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573,000	21,770,480	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641,020	28,411,500	(注6)
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000,805	56,412,305	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000,025	59,412,330	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 投資口の併合(5口を1口に併合)を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド(資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。以下同じ。)からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行(私募)を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額477,500円)にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、(注4)の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円(発行価額484,746円)にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF River Five, Limited、MSREF River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産を割当先とする投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人

本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	東原 正明 (昭和28年 8月26日生)	昭和52年4月 平成16年8月 平成18年7月 平成19年6月 平成20年4月 平成21年12月	株式会社日本不動産銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行 あおぞら情報システム株式会社出向 株式会社あおぞら銀行復帰 同行IT統括部担当部長 あおぞら情報システム株式会社出向 本投資法人執行役員就任（現任）	-
監督役員	大坪 和敏 (昭和43年 3月25日生)	平成9年4月 平成9年4月 平成12年5月 平成14年9月 平成17年8月	弁護士登録 坂本法律事務所入所 馬場・澤田法律事務所入所（現任） 那須興業株式会社取締役（非常勤）就任 本投資法人監督役員就任（現任）	-
監督役員	横山 榮一郎 (昭和19年 4月4日生)	昭和44年4月 昭和63年11月 平成3年8月 平成4年8月 平成18年5月 平成18年6月 平成19年8月	トレーダックスジャパン株式会社（現株式会社カーギルジャパン）入社 KPMG PEATMARWICK（現KPMG税理士法人）入社 公認会計士登録 税理士登録 横山公認会計士事務所開業（現任） アークアウトソーシング株式会社代表取締役就任（現任） 日本商品先物取引協会監事（非常勤）就任（現任） 本投資法人監督役員就任（現任）	-
監督役員	杉浦 孝司 (昭和12年 2月5日生)	昭和34年4月 昭和62年4月 平成7年4月 平成8年2月 平成11年8月 平成14年1月 平成19年3月	日東証券（三洋証券）株式会社入社 中小企業診断士登録 株式会社ハウジングコバヤシ入社 社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属（現任） 株式会社スコラメディア入社 本投資法人監督役員就任（現任） エリアスペース株式会社取締役就任	-

(注)平成21年12月11日開催の第11回投資主総会において、役員の選任が行われました。同日付で、執行役員轉充宏が退任し、東原正明が新たに執行役員に就任しています。

（2）資産運用会社

本書の日付現在における役員の様子は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役	市川 隆也	昭和51年4月 平成14年7月 平成19年4月 平成22年1月 平成22年1月	平和不動産株式会社入社 同社大阪支店長 同社ビルディング事業部長 同社総務部部長（現任） カナル投信株式会社出向、代表取締役就任（現任） （平成22年4月1日付で同社転籍予定）
取締役 運用部長	小林 一郎	昭和59年4月 平成3年9月 平成5年11月 平成14年4月 平成15年4月	株式会社鴻池組入社 米国ビジネススクール留学 株式会社鴻池組復帰 カナル投信株式会社入社 同社取締役運用部長就任（現任）
取締役 管理部長	伊藤 真也	平成3年4月 平成15年11月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社鴻池組入社 カナル投信株式会社入社 同社取締役就任 同社取締役管理部長就任（現任）
取締役	樋口 尚範	平成3年4月 平成21年10月 平成21年10月	平和不動産株式会社入社 同社総務部次長（現任） カナル投信株式会社出向、取締役就任（現任）
取締役	瀬尾 宣浩	平成4年4月 平成21年10月 平成21年10月	平和不動産株式会社入社 同社総務部次長（現任） カナル投信株式会社出向、取締役就任（現任）
取締役 （非常勤）	山田 和雄	昭和55年4月 平成21年6月 平成21年10月	平和不動産株式会社入社 同社執行役員財務部長就任（現任） カナル投信株式会社取締役（非常勤）就任（現任）
取締役 （非常勤）	富安 祐司	平成6年4月 平成21年10月 平成21年10月	平和不動産株式会社入社 同社総務部課長（現任） カナル投信株式会社取締役（非常勤）就任（現任）
監査役	太田 明彦	昭和44年4月 平成12年7月 平成13年4月 平成16年6月 平成20年6月	伊藤忠商事株式会社入社 イトーピアエステリオ株式会社出向、代表取締役就任 同社転籍 株式会社センチュリー21・ジャパン監査役就任 カナル投信株式会社監査役就任（現任）
監査役 （非常勤）	佐々木 一郎	昭和44年4月 平成7年6月 平成11年6月 平成14年6月 平成17年6月 平成19年4月 平成21年6月 平成21年10月	東京証券取引所入所 日本証券決済株式会社出向 東京証券取引所復帰 株式会社証券保管振替機構出向 平和不動産株式会社入社 同社執行役員総務部長就任 同社監査役就任（現任） カナル投信株式会社監査役（非常勤）就任（現任）

（注）平成21年6月30日付で取締役（非常勤）岡林淳二が退任し、平成21年10月19日付で樋口尚範、瀬尾宣浩、山田和雄、富安祐司及び佐々木一郎が新たに各役員に就任しています。また、本書の日付で、代表取締役轉充宏が退任し、市川隆也が新たに代表取締役に就任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成21年5月31日現在)		当期 (平成21年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	17,377	15.6	16,712	16.4
		首都圏(注3)	5,378	4.8	5,333	5.2
		その他(注4)	8,494	7.6	8,504	8.4
	レジデンス	東京23区	21,692	19.5	12,327	12.1
		首都圏(注3)	8,821	7.9	8,765	8.6
小計		61,764	55.5	51,642	50.8	
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	26,171	23.5	17,089	16.8
	レジデンス	東京23区	13,979	12.6	23,154	22.8
		首都圏(注3)	420	0.4	417	0.4
	小計		40,571	36.5	40,662	40.0
不動産等計			102,336	92.0	92,304	90.7
預金その他の資産			8,896	8.0	9,448	9.3
資産総額計			111,233	100.0	101,753	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(信託不動産等については減価償却後の帳簿価額)に基づいています。

(注2)「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3)「首都圏」とは、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4)「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (平成21年5月31日現在)		当期 (平成21年11月30日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	53,860	48.4	41,953	41.2
純資産総額	57,372	51.6	59,799	58.8

(2) 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

(イ) 保有資産について

本投資法人は、平成21年11月30日現在、以下の24物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び22物件の不動産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

物件番号	物件名称	資産形態	物件番号	物件名称	資産形態
Of-01	朝日生命五反田ビル	信託受益権	Re-09	レグルス東葛西	信託受益権
Of-05	水天宮平和ビル	信託受益権	Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権
Of-06	N V 富岡ビル	信託受益権	Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権
Of-07	浜松町 S S ビル	信託受益権	Re-14	メインステージ南麻布	信託受益権
Of-08	国際溜池ビル	信託受益権	Re-15	コスモグラシア麻布十番	信託受益権
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権
Of-10	日総第 15 ビル	不動産	Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権
Of-11	日本橋第一ビル	信託受益権	Re-18	エルミタージュ東日本橋	信託受益権
Of-12	八丁堀 S F ビル	不動産	Re-19	エルミタージュ練馬	信託受益権
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	不動産	Re-20	ランドステージ白金高輪	不動産
Of-14	K C A ビル	不動産	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	不動産
Of-15	大和中目黒ビル	不動産	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権
Of-16	安和司町ビル	不動産	Re-23	グレファス上石神井	不動産
Of-17	八丁堀 M F ビル	不動産	Re-24	T & G 錦糸町マンション	不動産
Of-18	エムズ原宿(注1)	信託受益権	Re-25	グレンパーク銀座EAST	信託受益権(注3)
Of-19	三宮三和東洋ビル	不動産	Re-26	グレンパーク新横浜	不動産
Of-20	船橋Faceビル	不動産	Re-27	グレンパーク池田山	信託受益権(注3)
Of-21	アデッソ西麻布	信託受益権(注3)	Re-28	ルネ東寺尾	不動産
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	不動産	Re-29	レジデンス向丘	不動産
Of-23	アリア池袋	不動産	Re-30	レジデンス東馬込	不動産
Of-24	C I C 湯島ビル	不動産	Re-31	グレンパーク学芸大学	信託受益権(注3)
Re-03	コンコード市川	信託受益権	Re-33	アドバンス亀戸	不動産
Re-05	C I C 目黒(注2)	信託受益権	Re-34	ヴァンテ田無	不動産

(注1) Of-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡済みです。譲渡内容については、前記5ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(注2) Re-05 C I C 目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG 目黒から変更しています。

(注3) Of-21 アデッソ西麻布、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付で、あおぞら信託銀行株式会社を信託受託者として不動産管理信託契約を締結していることから、資産形態が信託受益権に変更されています。

(注4) 本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(口) 保有資産の概要(平成21年11月30日現在)

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注1)	地積 (㎡) (注2)	用途 (注3)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階層 (注2)	建築時期 (注2)	資産形態 (注4)	所有形態(注5)		
											土地	建物	
Of-01	朝日生命五反田ビル	オフィス	東京都品川区	東京23区	605.72	事務所	2,921.56	SRC・RC 9F2B	S55.5.6	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-05	水天宮平和ビル		東京都中央区	東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-06	NV富岡ビル		東京都江東区	東京23区	748.36	事務所	4,558.01	SRC 8F	H2.12.25	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-07	浜松町SSビル		東京都港区	東京23区	294.50	事務所	2,184.76	S 10F	H3.12.16	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-08	国際溜池ビル		東京都港区	東京23区	533.32	事務所	3,089.73	SRC 7F1B	H4.2.28	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前		東京都港区	東京23区	538.50 (注6)	事務所	2,401.74 (注6)	S・RC・ SRC 10F1B	H6.6.15	信託 受益権	地上権 (注6)	区分 所有権 (注6)	
Of-10	日総第15ビル		横浜市港北区	新横浜	668.00	事務所	4,321.23	SRC 8F1B	H5.2.1	不動産	所有権	所有権	
Of-11	日本橋第一ビル		東京都中央区	東京23区	520.69	事務所	3,455.35	S 9F1B	S63.3.10	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-12	八丁堀SFビル		東京都中央区	東京23区	533.05 (注7)	事務所	3,386.85 (注7)	SRC 8F1B	H3.10.25	不動産	所有権 (共有) (注7)	区分 所有権 (注7)	
Of-13	渋谷AXヒルズ		東京都渋谷区	東京23区	160.42	事務所	1,071.22	S・RC 10F1B	H18.3.15	不動産	所有権	所有権	
Of-14	KCAビル		東京都千代田区	東京23区	224.17 (注8)	事務所	1,562.30 (注8)	SRC 9F1B	S62.11.20	不動産	所有権 (共有) (注8)	区分 所有権 (注8)	
Of-15	大和中目黒ビル		東京都目黒区	東京23区	1,078.04	事務所	4,040.53	SRC 8F1B	S63.2.29	不動産	所有権	所有権	
Of-16	安和司町ビル		東京都千代田区	東京23区	251.95	事務所	1,412.45	S 9F	H2.10.2	不動産	所有権	所有権	
Of-17	八丁堀MFビル		東京都中央区	東京23区	205.83	事務所	1,432.44	SRC 9F	S63.1.6	不動産	所有権	所有権	
Of-18	エムズ原宿		東京都渋谷区	東京23区	264.36 (注9)	店舗	1,465.04 (注9)	RC・S 5F1B	S45.1.30 (注9)	信託 受益権	所有権	所有権	
Of-19	三宮三和東洋ビル		兵庫県神戸市	兵庫県	1,105.97	事務所	8,647.27	SRC 12F	H2.11.9	不動産	所有権	所有権	
Of-20	船橋Faceビル		千葉県船橋市	千葉県	488.13 (注10)	事務所	4,033.72 (注10)	S・RC・ SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権 (注10)	区分 所有権 (注10)	
Of-21	アデッソ西麻布		東京都港区	東京23区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	信託 受益権 (注11)	所有権	所有権	
Of-22	CIC虎ノ門ビル		東京都港区	東京23区	260.55	事務所	1,489.21	SRC 9F	H2.11.26	不動産	所有権	所有権	
Of-23	アリア池袋		東京都豊島区	東京23区	188.31	事務所	1,376.66	S・RC 9F1B	H5.12.3	不動産	所有権	所有権	
Of-24	CIC湯島ビル		東京都文京区	東京23区	400.86 (注12)	事務所	2,393.53	S 9F	H1.7.26	不動産	借地権 (注12)	所有権 (注12)	
Re-03	コンコード市川		レジデンス	千葉県市川市	千葉県	218.22	共同住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託 受益権	所有権	所有権
Re-05	CIC目黒 (注13)			東京都目黒区	東京23区	213.45	共同住宅	948.48	SRC 12F	H15.4.10	信託 受益権	所有権	所有権
Re-09	レグルス東葛西			東京都江戸川区	東京23区	約417 (注14)	共同住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	信託 受益権	所有権	所有権
Re-11	ミルーム 若林公園	東京都世田谷区		東京23区	2,949.17	共同住宅	6,689.03	RC 8F1B	H16.2.13	信託 受益権	所有権	所有権	
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区		東京23区	856.19	共同住宅	2,412.83	RC 9F1B	H16.2.13	信託 受益権	所有権	所有権	
Re-14	メインステージ 南麻布	東京都港区		東京23区	279.73	共同住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	信託 受益権	所有権	所有権	
Re-15	コスモグラシア 麻布十番	東京都港区		東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85 (注15)	RC 8F	H17.1.12	信託 受益権	所有権	所有権	

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注1)	地積 (㎡) (注2)	用途 (注3)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階層 (注2)	建築時期 (注2)	資産形態 (注4)	所有形態(注5)	
											土地	建物
Re-16	アドバンテージ学芸大学	レジデンス	東京都目黒区	東京23区	268.70	共同住宅	1,431.57	RC 10F	H17.3.4	信託受益権	所有権	所有権
Re-17	エルミタージュ東神田		東京都千代田区	東京23区	262.07	共同住宅	1,596.11	RC 12F	H17.6.7	信託受益権	所有権	所有権
Re-18	エルミタージュ東日本橋		東京都中央区	東京23区	312.76	共同住宅	2,101.31	RC 11F	H17.6.2	信託受益権	所有権	所有権
Re-19	エルミタージュ練馬		東京都練馬区	東京23区	368.67	共同住宅	1,200.77	RC 9F	H17.5.25	信託受益権	所有権	所有権
Re-20	ランドステージ白金高輪		東京都港区	東京23区	922.21	共同住宅	5,282.41	SRC 14F	H17.8.17	不動産	所有権	所有権
Re-21	アーバイルベルジェ明大前		東京都世田谷区	東京23区	485.01	共同住宅	1,374.87	RC 8F	H17.6.28	不動産	所有権	所有権
Re-22	ジョイシティ日本橋		東京都中央区	東京23区	222.40	共同住宅	1,546.01	RC 13F	H17.5.18	信託受益権	所有権	所有権
Re-23	グレファス上石神井		東京都練馬区	東京23区	536.09	共同住宅	1,676.83	RC 8F	H18.5.23	不動産	所有権	所有権
Re-24	T & G 錦糸町マンション		東京都墨田区	東京23区	256.23	共同住宅	1,571.87	RC 11F	H17.3.3	不動産	所有権	所有権
Re-25	グレンパーク銀座EAST		東京都中央区	東京23区	822.01	共同住宅	6,387.67	SRC 13F1B	H17.3.11	信託受益権(注11)	所有権	所有権
Re-26	グレンパーク新横浜		神奈川県横浜市	神奈川県	805.00	共同住宅	5,415.20	RC 10F	H18.9.11	不動産	所有権	所有権
Re-27	グレンパーク池田山		東京都品川区	東京23区	405.86	共同住宅	1,644.04	RC 9F1B	H15.7.31	信託受益権(注11)	所有権	区分所有権(注16)
Re-28	ルネ東寺尾		神奈川県横浜市	神奈川県	8,620.68	居宅	15,730.54	RC・SRC 13F	H4.4.21	不動産	所有権	区分所有権(注17)
Re-29	レジデンス向丘		東京都文京区	東京23区	1,390.68	共同住宅	3,998.98	SRC・RC 11F1B	H12.1.31	不動産	所有権	所有権
Re-30	レジデンス東馬込		東京都大田区	東京23区	2,357.97	共同住宅	3,566.18	RC 3F1B	H13.8.29	不動産	所有権	所有権
Re-31	グレンパーク学芸大学		東京都目黒区	東京23区	847.14	共同住宅	1,863.67	RC 5F	H17.1.27	信託受益権(注11)	所有権	所有権
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	東京23区	246.34	共同住宅	1,782.74	RC 13F	H20.1.24	不動産	所有権	所有権	
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	東京都	1,639.65	共同住宅	3,414.75(注18)	RC 6F	H1.3.15	不動産	所有権	所有権	

(注1)「投資エリア」の欄には、以下の基準により投資エリアを記載しています。

() オフィスについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」、
 第二投資エリアである東京都下部並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリアへの投資については「 」、
 地方投資エリアである政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地への投資については「 」、
 と記載しています。

() レジデンスについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」、
 第二投資エリアである東京都、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への投資については「 」、
 地方投資エリアである名古屋市、大阪市、福岡市内における主要ターミナル駅への通勤・通学圏内への投資については「 」、
 と記載しています。

(注2)「地積」「延床面積」「構造・階層」「建築時期」の各欄には、登記簿上の数値等を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」における「S」は昭和、「H」は平成を表します。また、「構造・階層」の記載に当たっては、下記の略号を使用しています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

R C : 鉄筋コンクリート造

S : 鉄骨造

B : 地下

F : 階

例えば、「7 F 1 B」は、地下1階付地上7階建を表しています。

- (注3) 「用途」の欄には、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。
- (注4) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。
- (注5) 土地・建物の「所有形態」の欄には、(注4)における
- () 信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、
 - () 不動産については、本投資法人が保有する権利の種類を、
- 記載しています。
- (注6) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の土地の所有形態は一部が地上権(敷地権)、一部が所有権(敷地権)です。地上権(敷地権)部分及び所有権(敷地権)部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち83.54%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注7) 0f-12 八丁堀S F ビルの土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権(共有)です。所有権部分及び所有権(共有)部分の地積はそれぞれ475.21㎡及び68.10㎡(共有持分84.94%)であり、「地積」の欄には所有権部分の値に所有権(共有)部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち98.86%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注8) 0f-14 K C A ビルの土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡(共有持分56.96%)であり、「地積」の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち60.04%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注9) 0f-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡済みです。譲渡内容については、前記5ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況a.当期の概況(八)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。
- (注10) 0f-20 船橋Face ビルの土地は敷地権登記がなされており、本投資法人は10.45%(敷地権割合)を保有しています。「地積」の欄には一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち9.14%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注11) 0f-21 アデッソ西麻布、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付で、あおぞら信託銀行株式会社を信託受託者として不動産管理信託契約を締結していることから、資産形態が信託受益権に変更されています。
- (注12) 0f-24 C I C 湯島ビルの土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です借地権部分及び所有権部分の地積はそれぞれ260.15㎡及び140.71㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。
- (注13) Re-05 C I C 目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG 目黒から変更しています。
- (注14) Re-09 レグルス東葛西の地積については、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。なお、平成22年1月8日付で、換地処分を完了した旨の公告が行われました。このことにより、換地処分後の地積は416.87㎡となります。
- (注15) Re-15 コスモグラシア麻布十番については、延床面積に附属建物(ゴミ置場: R C 1 F 11.56㎡)が含まれます。
- (注16) Re-27 グレンパーク池田山は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注17) Re-28 ルネ東寺尾は区分所有建物ですが、本投資法人はその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注18) Re-34 ヴァンテ田無については、延床面積に附属建物(ポンプ室: R C 1 F 5.52㎡)及びその他の建物(車庫: R C 1 F 210.49㎡)が含まれます。このほか、登記対象とならない増築部分(駐輪場: 27.62㎡、ゴミ

置場：6.66 m²) があります。

(注19) 本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (八)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(ハ)保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率並びに担保提供の状況(平成21年11月30日現在)

物件番号	物件名称	受託者(注1)	信託期間満了日	資産形態(注2)	鑑定評価額・評価額(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)(注4)	取得価格(百万円)(注5)	投資比率(%) (注6)	担保状況(注7)	担保種類(注7)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,546	1,285	1,290	1.40	有担保	根質権
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,651	1,509	1,550	1.68	有担保	根質権
Of-06	N V富岡ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	2,560	2,487	2,500	2.71	有担保	根質権
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,640	1,566	1,530	1.66	有担保	根質権
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	2,780	2,786	2,700	2.93	有担保	根質権
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	みずほ信託	H27.8.31	信託受益権	1,490	1,203	1,220	1.32	有担保	根質権
Of-10	日総第15ビル	-	-	不動産	1,450	1,473	1,550	1.68	有担保	根抵当権
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	2,210	2,213	2,150	2.33	有担保	根質権
Of-12	八丁堀SFビル	-	-	不動産	2,580	3,111	3,060	3.32	有担保	根抵当権
Of-13	渋谷AXヒルズ	-	-	不動産	1,640	1,868	1,860	2.02	有担保	根抵当権
Of-14	KCAビル	-	-	不動産	1,173	1,740	1,730	1.88	有担保	根抵当権
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	不動産	2,310	2,925	2,870	3.12	有担保	根抵当権
Of-16	安和司町ビル	-	-	不動産	1,130	1,376	1,385	1.50	有担保	根抵当権
Of-17	八丁堀MFビル	-	-	不動産	1,040	1,131	1,110	1.20	有担保	根抵当権
Of-18	エムズ原宿(注8)	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	4,106	3,392	3,418	3.71	無担保	-
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	不動産	6,410	8,504	8,390	9.11	有担保	根抵当権
Of-20	船橋Faceビル	-	-	不動産	3,140	3,859	3,900	4.23	有担保	根抵当権
Of-21	アデッソ西麻布	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権(注10)	543	643	640	0.69	無担保	-
Of-22	CIC虎ノ門ビル	-	-	不動産	1,411	1,730	1,675	1.82	有担保	根抵当権
Of-23	アリア池袋	-	-	不動産	1,130	1,344	1,314	1.43	有担保	根抵当権
Of-24	CIC湯島ビル	-	-	不動産	1,340	1,482	1,434	1.56	無担保	-
オフィス 小計					43,280	47,639	47,276	51.32	-	-
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	440	417	430	0.47	有担保	根質権
Re-05	CIC目黒(注9)	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	563	644	660	0.72	無担保	-
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	643	625	650	0.71	有担保	根質権
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井信託	H31.11.30	信託受益権	3,480	3,444	3,610	3.92	有担保	根質権
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,474	1,521	1,560	1.69	有担保	根質権
Re-14	メインステージ南麻布	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,208	1,361	1,370	1.49	有担保	根質権
Re-15	コスモグラシア麻布十番	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,168	1,265	1,260	1.37	有担保	根質権
Re-16	アドバンテージ学芸大学	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	866	979	1,000	1.09	無担保	-
Re-17	エルミタージュ東神田	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,100	1,069	1,100	1.19	有担保	根質権
Re-18	エルミタージュ東日本橋	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,210	1,179	1,210	1.31	有担保	根質権
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	693	672	690	0.75	有担保	根質権
Re-20	ランドステージ白金高輪	-	-	不動産	4,100	4,063	4,030	4.37	有担保	根抵当権
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	-	-	不動産	926	1,064	1,070	1.16	有担保	根抵当権
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	944	1,129	1,130	1.23	無担保	-
Re-23	グレファス上石神井	-	-	不動産	909	946	950	1.03	有担保	根抵当権
Re-24	T & G錦糸町マンション	-	-	不動産	972	1,149	1,100	1.19	有担保	根抵当権
Re-25	グレンパーク銀座EAST	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権(注10)	4,280	5,944	5,940	6.45	無担保	-
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	不動産	2,370	3,350	3,350	3.64	有担保	根抵当権

物件番号	物件名称	受託者 (注1)	信託期間 満了日	資産形態 (注2)	鑑定評価額 ・評価額 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)	担保 状況 (注7)	担保 種類 (注7)
Re-27	グレンパーク池田山	あおぞら 信託	H31.9.30	信託受益権 (注10)	1,070	1,656	1,640	1.78	無担保	-
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	不動産	2,970	4,475	4,500	4.89	有担保	根抵当権
Re-29	レジデンス向丘	-	-	不動産	1,650	2,372	2,350	2.55	有担保	根抵当権
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	不動産	1,140	1,635	1,630	1.77	有担保	根抵当権
Re-31	グレンパーク学芸大学	あおぞら 信託	H31.9.30	信託受益権 (注10)	1,070	1,658	1,650	1.79	無担保	-
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	不動産	1,040	1,096	1,050	1.14	有担保	根抵当権
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	不動産	843	939	911	0.99	有担保	根抵当権
レジデンス 小計					37,129	44,665	44,841	48.68	-	-
合計					80,409	92,304	92,117	100.00	-	-

(注1) 「受託者」の欄については、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」、あおぞら信託銀行株式会社を「あおぞら信託」と記載しています。

(注2) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注3) 「鑑定評価額・評価額」については、その価格時点を含め、後記48ページ「(へ)不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注4) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格(取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。)から減価償却累計額を控除した第16期末(平成21年11月30日)時点の価額を記載しています。

(注5) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。)を記載しています。

(注6) 「投資比率」の欄には、第16期譲渡資産を譲渡後の取得済資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注7) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン及び株式会社北海道銀行を担保権者とする担保権(質権又は抵当権(仮登記))が設定されていましたが、第1回投資法人債の償還資金の一部として充当するための借入れに伴い、かかる各担保権に係る担保権設定契約はいずれも解除され、担保対象物件を追加した上、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式会社北海道銀行及び株式会社三井住友銀行を担保権者とする根担保権設定契約に基づき、根担保権(根質権又は根抵当権(仮登記))が新たに設定されています。

(注8) Of-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡済みです。譲渡内容については、前記5ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(注9) Re-05 C I C目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG目黒から変更しています。

(注10) Of-21 アデッソ西麻布、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付で、あおぞら信託銀行株式会社を信託受託者として不動産管理信託契約を締結していることから、資産形態が信託受益権に変更されています。

(注11) 本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(二) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

保有不動産において、本書の日付現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年5月	14,500	-	-
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年5月	13,000	-	-
Of-18 エムズ原宿 (東京都渋谷区)	道路収用対応工事	自 平成21年12月 至 平成22年5月	130,000	-	-
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 平成21年12月 至 平成22年5月	40,000	-	-

期中に行った資本的支出

保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は141,955千円であり、費用に区分された修繕費75,249千円と併せ、合計217,205千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	工事金額(千円)
Of-06 NV富岡ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 平成21年10月 至 平成21年10月	6,900
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	8,025
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成21年10月 至 平成21年10月	19,500
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 平成21年11月 至 平成21年11月	28,770
Of-24 C I C 湯島ビル (東京都文京区)	空調設備更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年8月	5,250
その他	機械式駐車場改修工事 他	自 平成21年6月 至 平成21年11月	73,510
合計			141,955

長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立っています。

営業期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
前期末積立金残高 (千円)	649,321	300,000	300,000	300,000	330,000
当期積立額(千円)	-	-	-	30,000	200,000
当期積立金取崩額 (千円)	349,321	-	-	-	35,000
次期繰越額(千円)	300,000	300,000	300,000	330,000	495,000

(注) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在 33,755 千円を積立っています。

(ホ) 賃貸状況の概要

賃貸状況の概要(平成21年11月30日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 収入 (千円) (注7)	マスターリース 種別 (注15)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	-	-	1	100.00	113,065	バス・スルー (注12)
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,680.16	-	-	1	88.54	110,543	バス・スルー (注13)
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	-	-	1	100.00	180,598	バス・スルー (注12)
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	-	-	1	100.00	112,821	バス・スルー (注12)
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	1,720.53	-	-	5	75.29	125,391	-
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	1,924.40	-	-	7	89.64	102,753	-
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	-	-	1	100.00	95,684	固定賃料
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,626.71	-	-	9	100.00	138,903	-
Of-12	八丁堀SFビル	2,217.24	1,886.63	-	-	1	85.09	143,597	バス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	590.59	-	-	8	63.63	56,907	- (注11)
Of-14	KCAビル	1,256.59	809.15	-	-	6	64.39	59,541	-
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,272.04	-	-	7	88.35	132,873	- (注11)
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,264.51	-	-	9	100.00	77,177	-
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	-	-	7	100.00	67,875	-
Of-18	エムズ原宿(注9)	1,374.86	1,374.86	-	-	1	100.00	206,666	バス・スルー (注12)
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,749.61	-	-	18	94.21	423,205	- (注11)
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,373.51	-	-	1	94.18	233,267	バス・スルー
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	232.92	-	-	3	73.06	23,674	-
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	-	-	8	86.51	81,185	-
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	-	-	7	100.00	73,460	-
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	-	-	9	100.00	97,041	-
オフィス 小計(注8)		43,337.58	40,151.93	-	-	111	92.65	2,541,013	-
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	バス・スルー
Re-05	CIC目黒(注10)	836.36	783.58	21	20	1	93.69	39,516	バス・スルー
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	42	1	100.00	45,316	固定賃料
Re-11	ミルーム若林公園(注14)	5,490.36	5,490.36	97	86	1	100.00	221,340	バス・スルー
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,679.01	53	47	1	88.49	86,100	バス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布	1,325.20	884.08	60	40	1	66.71	51,744	バス・スルー
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	833.72	29	22	1	74.65	53,829	バス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	926.36	27	21	1	76.09	43,020	バス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,281.92	64	56	1	87.67	62,436	バス・スルー
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,449.67	66	59	1	86.06	69,396	バス・スルー
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	985.20	51	49	1	96.16	46,392	バス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	3,811.77	66	54	1	85.51	198,240	バス・スルー
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	1,187.25	985.62	53	44	1	83.02	52,332	バス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,160.31	48	39	1	82.65	58,116	バス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,297.82	64	55	1	86.82	57,663	バス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,299.39	56	51	1	91.02	59,676	バス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	3,702.39	105	72	1	67.82	180,936	バス・スルー
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	3,582.78	113	95	1	84.81	136,554	バス・スルー

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料収入 (千円) (注7)	マスターリース種別 (注15)
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	1,043.78	31	24	1	73.78	51,576	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	10,518.60	127	105	1	82.43	208,932	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,491.86	51	45	1	88.68	97,308	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,198.02	30	26	1	83.13	69,948	パス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,285.21	22	17	1	78.20	55,764	パス・スルー
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	61	61	1	100.00	70,800	パス・スルー
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,391.29	35	28	1	80.51	51,336	パス・スルー
レジデンス 小計(注8)		63,177.91	53,307.42	1,414	1,194	25	84.38	2,102,831	-
合計(注8)		106,515.49	93,459.35	1,414	1,194	136	87.74	4,643,844	-

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

() 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積(後記(注5)に記載するテナントの同意を得ていない場合には、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積)の合計、

() 「固定賃料」型の場合は、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積、

() マスターリース契約を締結していない物件の場合は、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計、
をそれぞれ記載しています。

なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」の欄には、レジデンスタイプの物件につき、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。オフィスについては、区画割りの変更等が可能であり、賃貸可能戸数を特定できないため記載していません。

(注4) 「賃貸戸数」の欄には、平成21年11月30日現在、レジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注5) 「テナント総数」の欄には、本投資法人及び信託受託者を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転賃している場合には、テナント総数を1としています。なお、Of-01 朝日生命五反田ビル、Of-06 N V 富岡ビル、Of-18 エムズ原宿、Re-09 レグルス東葛西、Re-11 ミルルーム若林公園、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-23 グレファス上石神井、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、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、Re-31 グレンパーク学芸大学及びRe-34 ヴァンテ田無の16物件については、信託受託者又は本投資法人と直接の賃貸借関係にあるエンドテナントが存在しますが、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で締結したマスターリース契約に基づき、信託受託者又は本投資法人から賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者又は本投資法人を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転賃人、エンドテナントを転借人とする関係に変更しています。しかし、上記16物件については、平成21年11月30日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、これらのエンドテナントとの関係では依然として信託受託者又は本投資法人からエンドテナントに対する直接の賃貸借関係が存続しています。この場合、信託受託者又は本投資法人を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合がありますが、上記では便宜上テナント総数を1と記載しています。後記(注15)をご参照下さい。

(注6) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五

入しています。

- (注7)「年間賃料収入」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく平成21年11月30日時点の月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8)「オフィス」「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注9)Of-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡済みです。譲渡内容については、前記5ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。
- (注10)Re-05 C I C目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG目黒から変更しています。
- (注11)Of-13 渋谷AXヒルズ、Of-15 大和中目黒ビル及びOf-19 三宮三和東洋ビルについては、平成21年10月1日付で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸人の地位を、マスターリース会社から本投資法人が承継しています。
- (注12)Of-01 朝日生命五反田ビル、Of-06 NV富岡ビル、Of-07 浜松町SSビル及びOf-18 エムズ原宿については、平成21年11月30日付で、受託者、マスターリース会社及び本投資法人の間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注13)Of-05 水天宮平和ビルのマスターリース会社については、平成21年11月30日付で平和サービス株式会社に変更しています。
- (注14)Re-11 ミルーム若林公園のマスターリース会社については、平成21年11月30日付で三井ホームエステート株式会社に変更しています。また、マスターリース種別を「パス・スルー」型としています。
- (注15)「マスターリース種別」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で、
 () マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、
 () マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、
 と記載しています。

マスターリース種別については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型を採用する場合があります。

「固定賃料」型を採用している物件は以下の通りであり、既に締結されている「固定賃料」型のマスターリース形態を維持することが物件取得に係る取引条件であったり、「パス・スルー」型のマスターリースと比較して同等以上の投資効率性を有するものと資産運用会社が判断した場合に、「固定賃料」型を採用しています。

物件番号	物件名称	マスターリース会社 (プロパティ・マネジメント会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料 (注16)	契約期間
Of-10	日総第15ビル	日総ビルディング株式会社	普通借家契約	7,973,680円	平成17年12月20日～平成25年1月31日
Re-09	レグルス東葛西	スターツアムニティー株式会社	普通借家契約	3,776,400円	平成18年6月1日～平成23年5月31日

- (注16)「月額賃料」欄には、賃貸借契約に記載された平成21年11月30日時点の月額賃料を記載しています(駐車場使用料、その他バイク置場等の使用料及び消費税額は含みません。)
- (注17)本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

稼働率の推移

(単位: %)

物件番号	物件名称	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H20. 5.31	H20. 11.30	H21. 5.31	H21. 6.30	H21. 7.31	H21. 8.31	H21. 9.30	H21. 10.31	H21. 11.30
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	89.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.54	88.54	88.54	88.54	88.54
Of-06	N V 富岡ビル	91.12	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07	浜松町 S S ビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08	国際溜池ビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.75	88.75	88.75	75.29
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前	-	100.00	100.00	100.00	100.00	94.44	100.00	100.00	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64
Of-10	日総第15ビル	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	-	-	100.00	100.00	93.09	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12	八丁堀 S F ビル	-	-	-	-	92.44	85.09	100.00	100.00	100.00	85.09	85.09	85.09	85.09	85.09	85.09
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	92.21	92.21	81.84	73.99	63.63	63.63	63.63	63.63
Of-14	K C A ビル	-	-	-	-	89.49	89.49	89.49	91.34	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	64.39	64.39
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	-	-	-	82.53	88.35	100.00	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35
Of-16	安和司町ビル	-	-	-	-	-	100.00	93.20	73.52	95.82	95.82	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-17	八丁堀 M F ビル	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿(注3)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	85.14	85.14	85.14	85.14	100.00
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	-	-	97.74	97.74	97.74	100.00	96.10	96.10	96.10	96.10	93.78	94.21	94.21
Of-20	船橋Faceビル	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.18	94.18	94.18	94.18
Of-21	アデッソ西麻布	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	73.06	73.06	73.06	73.06
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51
Of-23	アリア池袋	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	88.38	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	C I C 湯島ビル	-	-	-	-	-	-	100.00	93.66	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計(注2)		98.08	95.47	99.35	100.00	98.49	97.47	98.70	97.08	95.78	94.66	94.06	93.67	93.34	92.89	92.65
Re-03	コンコード市川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	C I C 目黒(注4)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.39	74.71	84.57	84.57	88.76	88.76	88.76	88.76	93.69
Re-09	レグルス東葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-12	ミルーム碑文谷	95.07	91.98	84.70	93.10	90.58	88.06	94.53	81.25	90.13	90.13	91.76	91.76	90.13	91.76	88.49
Re-14	メインステージ 南麻布	91.69	100.00	95.00	96.66	94.98	96.66	93.37	90.03	81.71	80.05	73.39	70.08	70.08	70.08	66.71
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	83.18	96.20	100.00	88.56	89.53	100.00	100.00	96.20	89.53	89.53	85.40	74.01	74.01	77.81	74.65
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	-	69.80	79.77	60.62	89.45	66.06	80.34	76.77	76.09	76.09	76.09	76.09	76.09	76.09	76.09
Re-17	エルミタージュ 東神田	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.38	93.84	89.20	89.20	87.66	86.12	87.67
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.76	91.23	82.62	83.86	85.03	88.70	86.06
Re-19	エルミタージュ練馬	-	100.00	96.16	94.24	100.00	94.24	98.08	98.08	92.32	94.24	90.41	88.49	92.32	94.24	96.16
Re-20	ランドステージ 白金高輪	-	45.15	98.43	98.22	96.05	97.49	96.52	100.00	91.73	85.41	84.44	84.71	86.91	86.48	85.51
Re-21	アーパイルベルジェ 明大前	-	-	84.22	90.13	82.86	72.00	96.12	92.45	96.33	92.53	92.60	88.74	86.88	83.02	83.02
Re-22	ジョイシティ日本橋	-	-	-	75.62	85.83	77.16	88.05	82.60	77.87	75.90	75.42	73.68	76.67	79.66	82.65
Re-23	グレファス上石神井	-	-	-	100.00	100.00	96.69	97.89	97.14	94.36	94.36	94.36	91.58	90.22	90.20	86.82
Re-24	T & G 錦糸町 マンション	-	-	-	-	100.00	93.05	85.89	91.29	91.27	89.50	89.50	91.27	92.95	89.25	91.02
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	-	-	-	-	92.53	86.60	82.37	84.52	74.18	71.62	71.62	67.65	68.08	71.05	67.82
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	-	-	97.28	95.07	96.84	97.23	93.95	94.02	91.71	90.65	91.51	86.65	84.81
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	-	-	80.93	77.45	64.03	70.43	72.09	72.09	72.09	68.62	73.78	73.78	73.78

(単位:%)

物件 番号	物件名称	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H20. 5.31	H20. 11.30	H21. 5.31	H21. 6.30	H21. 7.31	H21. 8.31	H21. 9.30	H21. 10.31	H21. 11.30
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	-	-	93.77	89.46	88.41	90.82	90.03	89.21	89.21	86.97	85.48	83.18	82.43
Re-29	レジデンス向丘	-	-	-	-	94.00	94.24	86.59	96.18	96.24	96.24	92.40	90.56	88.66	86.76	88.68
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	-	-	77.65	81.01	84.09	81.09	83.45	88.73	83.06	89.06	89.06	86.04	83.13
Re-31	グレンパーク 学芸大学	-	-	-	-	-	59.68	52.73	90.26	90.52	90.52	85.96	85.96	85.96	86.50	78.20
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	-	-	-	-	-	97.15	88.43	91.29	88.44	88.44	82.98	83.37	80.51
レジデンス 小計(注2)		96.56	90.25	96.12	94.81	94.68	90.91	90.38	92.16	89.67	88.94	87.54	86.38	86.14	85.52	84.38
合計(注2)		97.17	92.34	97.56	97.03	96.14	93.73	94.15	94.35	92.39	91.48	90.44	89.34	89.07	88.52	87.74

(注1) 本表には、各年5月末、11月末時点及び平成21年6月末から平成21年11月末までの各月末時点における稼働率を記載しています。なお、本投資法人が取得する以前に私募ファンド又は平和不動産が保有していた場合の稼働率については、各私募ファンド又は平和不動産から提供を受けた情報も記載しています。

(注2) 「オフィス」「レジデンス」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。なお、各小計及び合計については、譲渡済物件の保有期間中の稼働率も算入しています。

(注3) Of-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡済みです。譲渡内容については、前記5ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(注4) Re-05 C I C目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG目黒から変更しています。

(注5) 本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

主要なテナントの概要

賃貸面積(マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(マスターリース会社を含みます。)の概要は、以下の通りです。

テナント名	三井ホームエステート株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計	34.22%
年間賃料合計	1,022,358千円	敷金等合計	143,191千円	賃貸面積合計	36,447.44m ²
Re-11 ミルーム若林公園	年間賃料(注1)	221,340千円	敷金等	25,674千円	
	賃貸面積	5,490.36m ²	賃貸面積割合(注2)	5.15%	
	契約満了日	平成23年11月30日			
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。			
	特記事項(注3)	信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-25 グレンパーク銀座EAST	年間賃料(注1)	180,936千円	敷金等	30,724千円	
	賃貸面積	5,459.49m ²	賃貸面積割合(注2)	5.13%	
	契約満了日	平成23年9月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項(注4)	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-26 グレンパーク新横浜	年間賃料(注1)	136,554千円	敷金等	21,252千円	
	賃貸面積	4,224.61m ²	賃貸面積割合(注2)	3.97%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-27 グレンパーク池田山	年間賃料(注1)	51,576千円	敷金等	7,018千円	
	賃貸面積	1,414.75m ²	賃貸面積割合(注2)	1.33%	
	契約満了日	平成23年9月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項(注4)	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-28 ルネ東寺尾	年間賃料(注1)	208,932千円	敷金等	25,721千円	
	賃貸面積	12,760.85m ²	賃貸面積割合(注2)	11.98%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-29 レジデンス向丘	年間賃料(注1)	97,308千円	敷金等	14,029千円	
	賃貸面積	2,809.88m ²	賃貸面積割合(注2)	2.64%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-30 レジデンス東馬込	年間賃料(注1)	69,948千円	敷金等	11,623千円	
	賃貸面積	2,643.97m ²	賃貸面積割合(注2)	2.48%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			

Re-31 グレンパーク学芸大学	年間賃料（注1）	55,764千円	敷金等	7,150千円
	賃貸面積	1,643.53m ²	賃貸面積割合 （注2）	1.54%
	契約満了日	平成23年9月30日		
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。		
	特記事項（注4）	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

(注 1) 年間賃料は、信託受託者若しくは本投資法人とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく平成 21 年 11 月 30 日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12 倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第 3 位を四捨五入しています。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）です。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1 坪 = 3.305785 m²として計算し、小数点第 3 位を切り捨てて記載しています。

(注 3) Re-11 ミルーム若林公園のマスターリース会社については、平成 21 年 11 月 30 日付で三井ホームエステート株式会社に変更しています。また、マスターリース種別を「パス・スルー」型としています。

(注 4) Re-25 グレンパーク銀座 EAST、Re-27 グレンパーク池田山及び Re-31 グレンパーク学芸大学については、平成 21 年 9 月 30 日付で不動産管理信託契約を締結していることから、信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社、マスターリース会社、資産運用会社及び本投資法人との間で、契約満了日を平成 23 年 9 月 30 日とする「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しました。

賃貸面積上位10テナントの概要(平成21年11月30日現在)

賃貸面積ベース(マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)の上位テナント(マスターリース会社を含みます。)10社は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称(マスターリース種別)	契約満了日	賃貸面積 (注1)	賃貸面積 割合 (注2)
三井ホームエステート株式会社 (注3)	不動産業	Re-11 ミルーム若林公園(パス・スルー) Re-25 グレンパーク銀座EAST(パス・スルー) Re-26 グレンパーク新横浜(パス・スルー) Re-27 グレンパーク池田山(パス・スルー) Re-28 ルネ東寺尾(パス・スルー) Re-29 レジデンス向丘(パス・スルー) Re-30 レジデンス東馬込(パス・スルー) Re-31 グレンパーク学芸大学(パス・スルー)	H23.11.30 H23.9.30 H24.5.31 H23.9.30 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H23.9.30	5,490.36㎡ 5,459.49㎡ 4,224.61㎡ 1,414.75㎡ 12,760.85㎡ 2,809.88㎡ 2,643.97㎡ 1,643.53㎡ 合計36,447.44㎡	34.22%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	Re-17 エルミターージュ東神田(パス・スルー) Re-21 アーパイルベルジェ明大前(パス・スルー) Re-22 ジョイシティ日本橋(パス・スルー) Re-23 グレファス上石神井(パス・スルー) Re-24 T & G錦糸町マンション(パス・スルー) Re-33 アドバンス亀戸(パス・スルー) Re-34 ヴァンテ田無(パス・スルー)	H22.12.31 H23.3.30 H23.6.30 H22.12.31 H24.3.31 H22.2.28 H23.6.30	1,462.18㎡ 1,187.25㎡ 1,403.93㎡ 1,494.91㎡ 1,427.58㎡ 1,332.86㎡ 2,970.00㎡ 合計11,278.71㎡	10.59%
平和サービス株式会社 (注4,5)	不動産業	Of-01 朝日生命五反田ビル(パス・スルー) Of-05 水天宮平和ビル(パス・スルー) Of-06 NV富岡ビル(パス・スルー) Of-07 浜松町SSビル(パス・スルー) Of-18 エムズ原宿(パス・スルー)	H23.11.30 H23.11.30 H23.11.30 H23.11.30 H23.11.30	1,743.34㎡ 1,897.71㎡ 3,736.53㎡ 1,822.32㎡ 1,374.86㎡ 合計10,574.76㎡	9.93%
スターツアメニティー株式会社	不動産業	Re-09 レグルス東葛西(固定賃料) Re-12 ミルーム碑文谷(パス・スルー) Re-16 アドバンテージ学芸大学(パス・スルー) Re-18 エルミターージュ東日本橋(パス・スルー) Re-19 エルミターージュ練馬(パス・スルー)	H23.5.31 H23.5.31 H23.12.19 H22.12.15 H22.12.15	1,167.36㎡ 1,897.46㎡ 1,217.46㎡ 1,684.40㎡ 1,024.52㎡ 合計6,991.20㎡	6.56%
株式会社 コスモスイニシア	不動産業	Re-15 コスモグラフィア麻布十番(パス・スルー) Re-20 ランドステージ白金高輪(パス・スルー)	H22.3.31 H22.9.30	1,116.78㎡ 4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	5.23%
BMS株式会社	不動産業	Of-12 八丁堀SFビル(パス・スルー) Of-20 船橋Faceビル(パス・スルー)	H24.5.31 H24.5.31	2,217.24㎡ 2,520.22㎡ 合計4,737.46㎡	4.45%
日総ビルディング株式会社	不動産業	Of-10 日総第15ビル(固定賃料)	H25.1.31	2,995.59㎡	2.81%
アール・イー・アセット・マネジメント株式会社 (注6)	不動産業	Re-05 C I C目黒(パス・スルー) Re-14 メインステージ南麻布(パス・スルー)	H23.11.30 H22.12.15	836.36㎡ 1,325.20㎡ 合計2,161.56㎡	2.03%
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注7)	銀行業	Of-19 三宮三和東洋ビル	H23.3.26	1,663.39㎡	1.56%
首都圏コンピュータ技術者株式会社	情報サービス業	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	H22.3.31 H22.3.31 H22.3.31 H22.3.31	234.25㎡ 234.25㎡ 234.25㎡ 234.25㎡ 合計937.00㎡	0.88%
合計				83,361.65㎡	78.26%

(注1) 賃貸面積は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積(注1参照)」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注3) Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付で不動産管理信託契約を締結していることから、信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社、マスターリース会社、資産運用会社及び本投資法人との間で、契約満了日を平成23年9月30日とする「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しました。

(注4) Of-01 朝日生命五反田ビル、Of-06 NV富岡ビル、Of-07 浜松町SSビル及びOf-18 エムズ原宿については、

平成21年11月30日付で、受託者、マスターリース会社及び本投資法人の間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注5) Of-05 水天宮平和ビルのマスターリース会社については、平成21年11月30日付で平和サービス株式会社に変更しています。

(注6) Re-05 C I C 目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG 目黒から変更しています。

(注7) Of-19 三宮三和東洋ビルについては、平成21年10月1日付で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃人の地位を、マスターリース会社から本投資法人が承継しています。

(注8) 本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の概況 (ハ)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(ハ) 不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額・評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注10)
			直接還元法		DCF法								
			価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)						
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,546	1,546	1,584	5.2%	1,529	5.3%	5.5%	1,447		43,790	727,000	10%
Of-05	水天宮平和ビル	1,651	1,651	1,662	5.2%	1,646	5.3%	5.5%	970		72,150	520,000	13%
Of-06	NV富岡ビル	2,560	2,560	2,710	5.3%	2,560	5.3%	5.5%	1,910		168,110	1,000,000	19%
Of-07	浜松町SSビル	1,640	1,640	1,690	5.0%	1,640	5.0%	5.1%	1,380		101,580	466,000	15%
Of-08	国際溜池ビル	2,780	2,780	2,910	4.7%	2,780	4.7%	4.9%	2,410		119,500	732,000	11%
Of-09	グレイスビル泉岳寺前(注8)	1,490	1,490	1,560	5.6%	1,490	5.6%	5.9%	974		115,840	594,000(注8)	15%
Of-10	日総第15ビル	1,450	1,450	1,510	5.6%	1,450	5.6%	5.8%	1,160		167,610	1,031,000	18%
Of-11	日本橋第一ビル	2,210	2,210	2,300	5.0%	2,210	5.0%	5.2%	1,850		92,980	807,000	16%
Of-12	八丁堀SFビル(注9)	2,580	2,580	2,670	4.6%	2,580	4.6%	4.7%	2,080		139,150	851,000(注9)	16%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,640	1,640	1,700	4.4%	1,640	4.4%	4.5%	1,460		26,860	294,000	13%
Of-14	KCAビル(注9)	1,173	1,173	1,193	5.1%	1,164	5.1%	5.4%	919		55,050	357,000(注9)	15%
Of-15	大和中目黒ビル	2,310	2,310	2,380	5.2%	2,280	5.1%	5.5%	2,137		122,780	1,006,000	18%
Of-16	安和司町ビル	1,130	1,130	1,160	5.2%	1,110	5.1%	5.4%	675		62,900	333,000	15%
Of-17	八丁堀MFビル	1,040	1,040	1,080	4.7%	1,040	4.7%	4.8%	836		50,540	316,000	17%
Of-18	エムズ原宿(注11)	4,106	4,106	4,272	4.7%	4,035	4.7%	4.9%	2,863		36,440	289,800	12%
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,410	6,410	6,500	5.3%	6,370	5.1%	5.5%	3,620		292,330	2,154,000	9%
Of-20	船橋Faceビル(注9)	3,140	3,140	3,180	5.5%	3,100	5.2%	5.8%	1,930		32,660	897,000(注9)	11%
Of-21	アデッソ西麻布	543	543	553	4.5%	543	4.5%	4.7%	548		7,960	105,000	13%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,411	1,411	1,398	4.9%	1,417	4.6%	5.2%	890		64,870	367,000	13%
Of-23	アリア池袋	1,130	1,130	1,150	5.3%	1,120	5.2%	5.5%	625		42,170	312,000	13%
Of-24	CIC湯島ビル	1,340	1,340	1,400	5.0%	1,340	5.0%	5.2%	1,140		79,180	528,000	15%
Re-03	コンコード市川	440	440	419	6.1%	449	5.9%	6.4%	215		22,050	153,000	13%
Re-05	CIC目黒(注12)	563	563	569	5.4%	560	5.4%	5.7%	352		25,790	171,000	10%
Re-09	レグルス東葛西	643	643	637	5.8%	646	5.7%	6.1%	382		15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	3,480	3,480	3,542	5.3%	3,453	5.4%	5.6%	3,025		134,088	1,441,900	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,474	1,474	1,505	5.3%	1,461	5.4%	5.6%	981		20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ南麻布	1,208	1,208	1,252	5.3%	1,189	5.4%	5.6%	893		29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,168	1,168	1,225	5.0%	1,168	4.7%	5.5%	992		21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ学芸大学	866	866	893	5.2%	866	5.2%	5.3%	738		18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ東神田	1,100	1,100	1,140	5.1%	1,100	5.1%	5.3%	949		23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,210	1,210	1,250	5.2%	1,210	5.2%	5.3%	1,120		22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ練馬	693	693	713	5.5%	693	5.5%	5.6%	627		19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,100	4,100	4,230	4.7%	4,100	4.7%	4.8%	3,630		67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	926	926	972	5.2%	926	5.2%	5.3%	859		20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ日本橋	944	944	958	5.4%	938	5.2%	5.6%	649		30,150	366,000	14%
Re-23	グレファス上石神井	909	909	945	5.8%	909	5.5%	6.3%	634		33,560	427,000	8%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額・評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注10)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)						
Re-24	T & G 錦糸町マンション	972	972	1,000	5.2%	972	5.2%	5.3%	894		17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク銀座EAST	4,280	4,280	4,490	4.7%	4,280	4.7%	4.8%	3,680		91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク新横浜	2,370	2,370	2,400	5.5%	2,340	5.2%	5.8%	1,990		55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク池田山	1,070	1,070	1,100	4.8%	1,070	4.8%	4.9%	1,080		42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾	2,970	2,970	2,980	5.7%	2,970	5.5%	5.9%	3,360		300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘	1,650	1,650	1,660	5.3%	1,640	5.1%	5.5%	1,750		84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込	1,140	1,140	1,140	5.5%	1,140	5.3%	5.7%	1,490		67,820	774,000	11%
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,070	1,070	1,080	5.2%	1,060	5.0%	5.4%	915		32,640	412,000	10%
Re-33	アドバンス亀戸	1,040	1,040	1,080	5.4%	1,040	5.4%	5.6%	872		25,170	423,000	12%
Re-34	ヴァンテ田無	843	843	867	5.5%	843	5.5%	5.6%	682		66,480	670,000	11%
												ポートフォリオPML(注10)	9.6%

(注1)「不動産鑑定評価書・報告書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による評価報告書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、アオイ総合評価株式会社(旧インリックス・コマーシャルアプライザル株式会社)による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による調査報告書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、株式会社全国不動産鑑定士ネットワークによる不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2)「鑑定評価額・評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成21年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注3)直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

(注4)「評価機関」の欄において、「」は株式会社谷澤総合鑑定所、「」は株式会社中央不動産鑑定所、「」はアオイ総合評価株式会社、「」は大和不動産鑑定株式会社、「」は森井総合鑑定株式会社、「」は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークを表しています。

(注5)「建物状況調査報告書の概要」は、下記の物件の項目について、それぞれ株式会社イー・アール・エス、清水建設株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。

- ・Of-18 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス
- ・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・Re-11 ミルーム若林公園：長期修繕費用及び再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
- ・Re-24 T & G 錦糸町マンション：長期修繕費用及び再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

なお、上記5社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(注6)「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用(Re-24 T & G 錦糸町マンションについては12年以内)の合計金額)を記載しています。

- (注7)「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果(建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果(消費税は含まれません。))を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8)Of-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注9)Of-12 八丁堀S Fビル、Of-14 K C Aビル及びOf-20 船橋Face ビルの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に専有面積割合(Of-12 八丁堀S Fビル:98.86%、Of-14 K C Aビル:60.04%、Of-20 船橋Face ビル:9.14%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注10)P M L(予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生ずる損失を総和してポートフォリオP M Lを算出しています。ポートフォリオP M Lの算出日は平成21年7月23日です。
- (注11)Of-18 エムズ原宿については、平成21年10月6日付で不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部を譲渡済みです。譲渡内容については、前記5ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 a.当期の概況(八)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。
- (注12)Re-05 C I C目黒については、平成21年11月30日付で物件名称をFLEG目黒から変更しています。
- (注13)本表には、平成21年8月31日付で譲渡済みのOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 a.当期の概況(八)運用実績 外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

【運用方針】

(2) 【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類、内容等

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

- (イ) 不動産等(以下の から までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。)(規約第26条第2項)
 不動産
 不動産の賃借権
 地上権
 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)
 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 当事者の一方が相手方の行う上記 から までに定める資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ロ) 不動産対応証券(資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に定める各資産をいいます。以下同じ。)(規約第26条第3項)
 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。)
 受益証券(投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。)
 投資証券(投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。)
 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券をいいます。但し、上記(イ)、又は に定める資産に投資するものを除きます。)
- (ハ) 預金(譲渡性預金を含みます。)(規約第26条第4項第1号)
- (ニ) 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。))第3条第1号に定めるものをいいます。以下同じ。)(規約第26条第4項第2号)
- (ホ) 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるもの(但し、上記(ハ)に定めるものに該当するものを除きます。)(規約第26条第4項第3号)
- (ヘ) デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)(規約第26条第4項第4号)
- (ト) 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。))に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(以下「商標権等」といいます。))のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び上記(イ)に定める不動産等と併せて取得することが適当と認められるものに限り、(規約第26条第4項第5号)
- (チ) 温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。))第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備(規約第26条第4項第6号)
- (リ) 地役権(規約第26条第4項第7号)
- (ヌ) 建設仮勘定(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第37条第3項第2号へに定めるものをいいます。)(規約第26条第4項第8号)
- (ル) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資(規約第26条第4項第9号)
- (ヲ) 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。))に定める著作権等(規約第26条第4項第10号)
- (ワ) 動産(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。)(以下「民法」とい

- ます。)第86条第2項に定めるものをいいます。)(規約第26条第4項第11号)
(カ)組合の出資持分(民法第667条に定めるもののうち、有価証券に該当するものを除きます。)
(規約第26条第4項第12号)
(ヨ)上記(ハ)から(カ)までに定めるもののほか、不動産等の投資に付随して取得が必要となるその他の運用資産(規約第26条第4項第13号)

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ)投資基準については、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 b.投資基準」をご参照下さい。
(ロ)種類別、地域別、用途別等による投資割合については、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 a.基本方針」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

a. 分配方針(規約第32条第1項)

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

(イ) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益(貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。)の金額とします。

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15に定める投資法人の課税の特例(以下「投資法人の課税の特例」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合は、変更後の金額とします。)を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることができます。

(注) 上記に関して、所得税法等の一部を改正する法律(平成21年法律第13号)第5条の規定による租税特別措置法の改正の結果、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定の適用要件を満たす利益の分配を行うものとします。

(ハ) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約に記載される資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

b. 利益を超えた金銭の分配(規約第32条第2項)

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします。

(イ) 分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

(ロ) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合は、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

c. 分配金の分配方法(規約第32条第3項)

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から3ヵ月以内に、決算日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資主又は登録投資口質権者の有する投資口の口数に応じて行います。

d. 分配金の除斥期間等(規約第32条第4項)

投資主への分配金の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

(4)【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「(2)投資対象 a. 投資対象とする資産の種類、内容等」における有価証券及び金銭債権については、積極的に投資を行うものではなく、余資運用として、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします(規約第27条第1項)。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

前記「(2)投資対象 a. 投資対象とする資産の種類、内容等」におけるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(規約第27条第2項)。

b. 法令に基づく投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです(なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。)。

(イ) 登録投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません
が、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、登録投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる資産運用会社に対する禁止行為のうち、法令及び自主ルールに基づく利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下の通りです。

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用(投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。)(以下「金商業等府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。)を行うこと(金商法第42条の2第1号)

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用(投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金商業等府令第129条で定めるものを除きます。)を行うこと(金商法第42条の2第2号)

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第3号)

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第4号)

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭(これに類するものとして政令で定めるものを含みます。)が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして金商業等府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引(金商法第2条第8項第1号、第2号又は第7号乃至第9号に掲げる行為をいいます。)を行うこと(金商法第40条の3)

金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

金商法第2条第2項第7号に掲げる権利(政令で定めるものに限り。)

金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(政令で定めるものに限り。)

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして金商業等府令で定める以下の行為(金商法第42条の2第7号、金商業等府令第130条)

資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用(金商業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)を行うこと(金商業等府令第130条第1項第1号)

資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害すること

となる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商業等府令第 130 条第 1 項第 2 号)

第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商業等府令第 130 条第 1 項第 3 号)

他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(金商業等府令第 130 条第 1 項第 4 号)

有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商業等府令第 130 条第 1 項第 5 号)

第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用(資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)を行うこと(金商業等府令第 130 条第 1 項第 6 号)

その他金商業等府令に定める内容の運用を行うこと

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の 100 分の 50 を超えて取得することができません(投信法第 194 条、投信法施行規則第 221 条)。

(ハ) 自己の投資口の取得及び質受けの禁止

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第 80 条第 1 項、投信法施行規則第 129 条)。

合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

組織の変更

合併

株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)

その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第 80 条第 1 項第 1 号及び第 2 号並びに上記乃至に掲げる場合を除きます。)

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

子法人(投資法人が他の投資法人の発行済投資口(投資法人が発行している投資口をいいます。)の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じ。)は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人(他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。)である投資法人の投資口(以下「親法人投資口」といいます。)を取得することができません(投信法第 81 条第 1 項、第 2 項、投信法施行規則第 131 条)。

合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

親法人投資口を無償で取得する場合

その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により親法人投資口の交付を受ける場合

その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

組織の変更

合併

株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)

株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)

その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び上記乃至に掲げる場合を除きます。)

c. その他

(イ) 有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

(ロ) 信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

(ハ) 借入れ(規約第31条)

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じ。))の返済を含みます。)その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額は1兆円を上限とします。

借入れを行う場合、借入先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロに定める機関投資家に限るものとします。

借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができるものとします。

(ニ) 集中投資

集中投資について制限はありません。但し、ポートフォリオの投資比率に関する本投資法人の運用方針については、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針 (ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

(ホ) 他のファンドへの投資

運用に当たっては、不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(規約第26条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権を除いたものをいいます。))及び不動産対応証券(規約第26条第3項に掲げる資産をいいます。))への投資を行います(規約第25条第5項)。

また、本投資法人は、本投資法人の有する資産の総額のうち占める不動産等(不動産(投資法人計算規則第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下この項において同じ。))、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。))の価額の割合を、100分の70以上とします(規約第25条第7項)。