



第12期 資産運用報告

自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日

クレッシェンド投資法人

東京都港区愛宕二丁目5番1号 <http://www.c-inv.co.jp/>

決算ハイライト

1口当たり分配金額について

第12期分配金額

第12期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)分配金 **13,847円**

予想分配金額(13,761円)に比べて86円(+0.6%)増加しました。

第12期の営業期間は平成19年6月1日～平成19年11月30日の183日間です。

決算ハイライト

	第12期(予想) ^{※1}	第12期実績	第13期(予想) ^{※2}
営業収益	3,434百万円	3,525百万円	3,264百万円
営業利益	1,918百万円	2,022百万円	1,789百万円
経常利益	1,496百万円	1,505百万円	1,305百万円
当期純利益	1,495百万円	1,504百万円	1,304百万円
1口当たり分配金	13,761円	13,847円	12,000円

※1 平成19年7月17日付で当初予想の修正を公表しています。

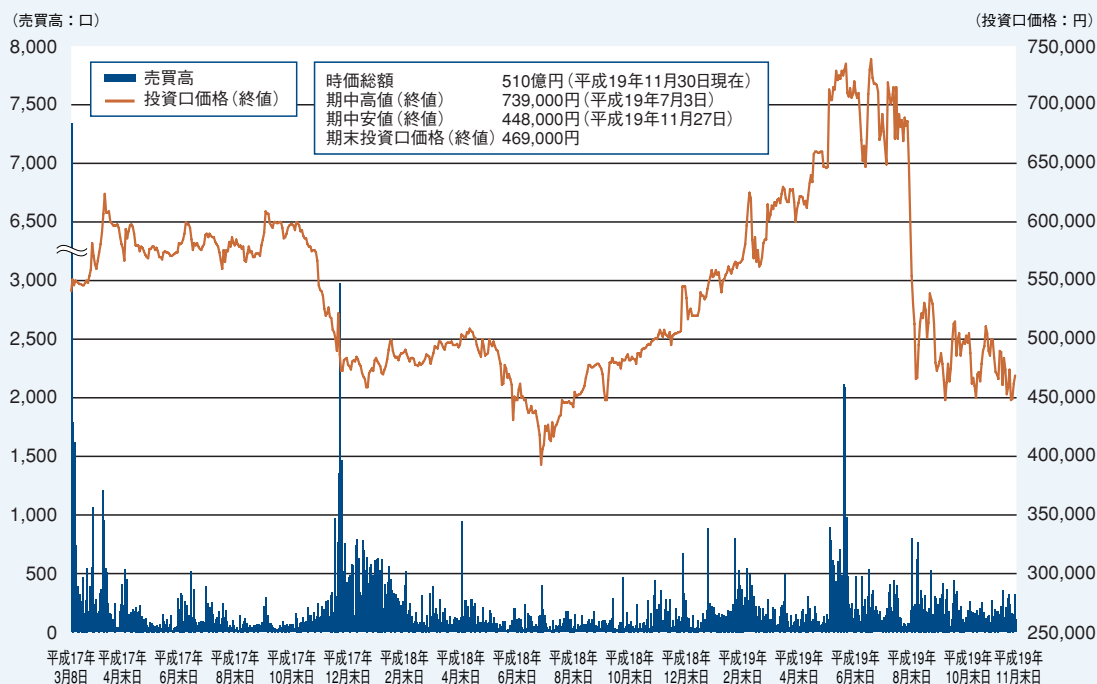
※2 平成20年1月22日付公表の予想数値です。

Contents

決算ハイライト	02
I. 投資法人の概要	04
投資主の皆様へ	04
外部成長戦略	08
内部成長戦略	12
財務戦略	16
ポートフォリオの概要	18
II. 資産運用報告	27
III. 貸借対照表	46
IV. 損益計算書	48
V. 投資主資本等変動計算書	49
VI. 注記表	50
VII. 金銭の分配に係る計算書	58
VIII. 監査報告書	59
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	60
X. 投資主インフォメーション	62

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成19年11月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



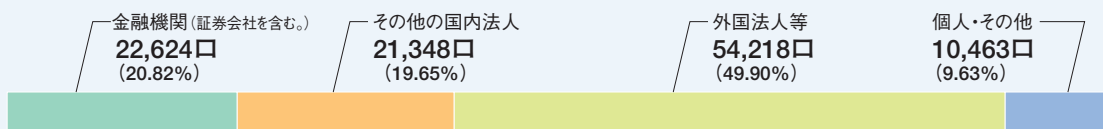
投資主の構成

(平成19年11月30日現在)

投資主数ベース(4,402人)



投資口数ベース(108,653口)



※投資主の構成比率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、益々ご清栄の段、お慶び申し上げます。

平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、第12期の運用状況についてのご報告及び

今後の運用についての取組み方針のご説明をさせていただきます。

不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)を取り巻く環境は日々変化してきております。

その様な市場環境のなか、本投資法人におきましては、

平成19年11月に上場後6回目の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

今後も下記に掲げます基本理念のもと、運用に邁進して参ります。



クレッシェンド投資法人 執行役員
カナル投信株式会社 代表取締役社長
轉 充宏

本投資法人の基本理念

本投資法人では、「不動産の価値の高さ」＝「テナント需要の強さ」であるというのが、考え方の根底を成しております。言い方を代えますと、本投資法人において取得すべき不動産とは、テナントの立場から見て借りたいと思える物件であるということです。仮に、既存のテナントが退去したとしても、次のテナントを早急に誘致することができる不動産であれば、安定的な賃料収入を得ることが可能であり、その結果として不動産価値の下落も防ぐことができます。テナント需要の高い不動産を数多く取得し(外部成長)、かつ取得した建物の管理運営に力を入れること(内部成長)によって、「運用資産の着実な成長」、「中長期的な安定収益の確保」という基本理念の達成を目指して参ります。

「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」に向けて

本投資法人では「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を達成するため、外部成長と内部成長を支える施策を行っております。

■ 東京都区部を中心とする投資エリアに存する中規模オフィスビル及びレジデンスへの集中投資を行っております。また、多数の物件へ投資することにより、用途、棟数及びテナントの分散を行い、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。

■ 本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社と業務提携関係にある平和不動産株式会社(以下「平和不動産」といいます。)、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(以下「MSC」といいます。))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。)(以下総称して「業務提携先各社」といいます。))との協力体制により過度の物件取得競争を避け、物件取得機会の拡大に努めております。



(注) モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び東洋プロパティ株式会社は、本投資法人又は資産運用会社との利害関係人等には該当しません。

財務体質の強化

本投資法人は、将来的な金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、財務体質の強化が最優先課題であると考え、当期において有利子負債状況の見直しに注力して参りました。

■ 格付けの取得	R&I 発行体格付A (アウトルック:安定的)	→ 有利子負債全額を長期借入金化 金利固定化及び無担保化 資金調達方法の多様化
■ 投資法人債の発行登録	発行予定額 100,000百万円	
■ 投資法人債の発行	第1回債(2年債) 20,000百万円 第2回債(5年債) 10,000百万円	
■ ローンのリファイナンス	有利子負債全額のリファイナンス	

第12期の運用状況のご報告及び今後の運用方針

■ 第12期の運用状況のご報告

①外部成長

本投資法人は、中規模オフィスビルとしてOf-15 大和中目黒ビル(不動産、取得価格:2,870百万円)、レジデンスとしてRe-31 グレンパーク学芸大学(不動産、取得価格:1,650百万円)、コア補強アセットとしてOf-05 アデッソ西麻布(不動産、取得価格640百万円)の合計3物件(取得価格の総額:5,160百万円)を平成19年6月29日に取得しました。更に、中規模オフィスビルとしてOf-16 安和司町ビル(不動産、取得価格:1,385百万円)及びOf-17 八丁堀MFビル(不動産、取得価格:1,110百万円)の合計2物件(取得価格の総額:2,495百万円)を平成19年7月13日に取得しました。

一方で、レジデンスであるRe-02 コンコード舞浜(信託受益権、譲渡価格:1,100百万円)、Re-06 エステージ上野毛(信託受益権、譲渡価格:1,265百万円)及びRe-13 サンテラス反町公園(信託受益権、譲渡価格:650百万円)の合計3物件(譲渡価格の総額:3,015百万円)を平成19年7月31日に譲渡しました。

これらの結果、当期末時点での保有資産は、中規模オフィスビル16物件(取得価格の総額:34,955百万円)、レジデンス24物件(取得価格の総額:43,700百万円)、コア補強アセット5物件(取得価格の総額:18,210百万円)、合計45物件となり当期末時点の取得価格の総額は96,865百万円となり、前期末時点の91,725百万円に対して5.60%拡大しました。

②内部成長

将来的な金利の上昇等に備え、費用負担増を上回る賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、中規模オフィスビルにおいて、賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで11件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも2件あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント若しくは賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は4,477.37㎡で、当期末時点で保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積35,961.04㎡の12.45%程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約27百万円の増額改定が達成できたこととなります。

レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数1,027戸^(注)のうち、当期は46戸(4.4%:増額43戸、減額3戸)の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約1百万円と小幅ながら増額改定が達成できたこととなります。

また、当期末時点で5物件を保有中のコア補強アセットにおいても、3物件で増額改定を行っています。賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで2件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも9件あります。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約4百万円の増額改定を達成できたこととなります。

かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、中規

投資主の皆様へ

模オフィスビル及びコア補強アセットについては、昨今のオフィスビル賃貸マーケットの状況を背景として、更なる収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.95%と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

(注) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,339戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-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。

③資金調達概要

本投資法人は、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、Re-31 グレパーク学芸大学及びOt-05 アデッソ西麻布の取得資金及びその付帯費用に充てることを目的に、平成19年6月29日付及び平成19年7月13日付で、複数の適格機関投資家(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。))第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。但し、租税特別措置法施行規則(昭和32年3月31日 大蔵省令15号)(以下「租税特別措置法施行規則」といいます。))第22条の19第1項に規定するものに限り、以下同じ。))から、極度ローン個別契約に係る借入れ(借入金額:4,900百万円)及び短期タームローンに係る借入れ(借入金額:2,600百万円)を行いました。一方で、Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園の譲渡に伴い、また、手元資金を原資として、平成19年7月31日付及び平成19年9月18日付で、借入金の一部期限前返済を行いました。その後、借入金の返済資金に充てることを目的に、平成19年10月31日付で、複数の適格機関投資家からタームローンに係る借入れ(借入金額:15,000百万円)を行い、併せて、第1回投資法人債(発行総額:20,000百万円)及び第2回投資法人債(発行総額:10,000百万円)の発行を行いました。かかる借入金及び投資法人債の発行に伴う手取金を原資として、同日付で、借入金の一括期限前返済を行いました。これを行ったことにより、有利子負債全額を長期借入金化、金利固定化及び無担保化しました。また、総資産額に対する有利子負債額比率は当期末時点において42.1%となっています。

■今後の運用方針

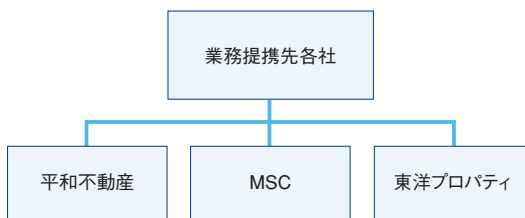
運用ガイドラインの変更

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社は、平成20年1月22日に開催された取締役会において、運用ガイドラインの変更を決議しました。

①業務提携関係の見直し

業務提携先である平和不動産に加え、協働関係にあるMSC及び東洋プロパティとの協力関係により資産規模の拡大を図ります。

■パートナー・シップの強化



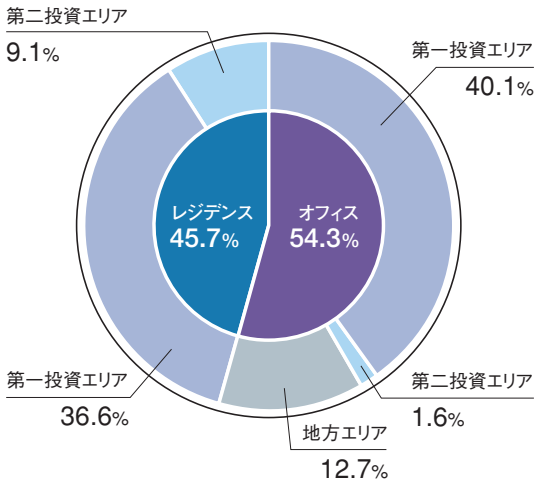
②投資区分の明確化

従来のコア・アセット、コア補強アセットという区分を廃止し、投資対象区分をオフィス及びレジデンスと変更しました。中長期的に安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能と資産運用会社が考える、東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスに集中投資していきます。

投資区分		投資エリア
オフィス	都心 オフィスビル	第一：東京23区 第二：東京都下、横浜駅・新横浜駅の駅前至近エリア
	都市型 商業ビル	
	地方 オフィスビル (注)	地方：政令指定都市・首都圏 主要都市の主要市街地
レジデンス	都心 レジデンス	第一：東京23区 第二：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の都心通勤圏内エリア
	地方 レジデンス (注)	地方：名古屋市・大阪市・福岡市の主要ターミナル駅への通勤(通学)圏内

(注) 地方オフィスビル+地方レジデンス・・・ポートフォリオの20%以内

■ 投資区分変更後のポートフォリオ資産構成



■ 対処すべき課題

今後の金利上昇等による費用の増加を賄うべく、また本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を達成するため、次の三つの重点目標の達成を図るべく運用を行って参ります。

① ポートフォリオ全体の利回りを維持向上させながらの

慎重な物件取得

近年の取得競争の激化により、本投資法人の投資方針に適合する優良資産の取得は一段と困難な状況になると予想される一方で、資産規模の拡大は本投資法人の優先課題の一つであると考えています。このような状況において、資産運用会社は、平和不動産、MSC及び東洋プロパティの業務提携先各社との協力体制により、過度の取得競争を避けつつ適切な価格で取得することで、着実な保有資産の成長を目指します。更に、これらの業務提携先各社との協力体制に加え、新たに物件供給先を拡充することで、取得機会の拡大を実現することを目指します。

② 賃料の増収等による、更なる収益の増加

既にオフィス及びレジデンスともに、保有不動産毎の賃料の見直し及び改定は実施していますが、今後も引き続き、テナントの入替え時の空室期間の短縮、テナントの入替え時、更新時、マーケット賃料との乖離が認められる場合等での賃料改定の実施、運営経費の削減、及び現状において従来に比して低くなっている稼働率の向上等に

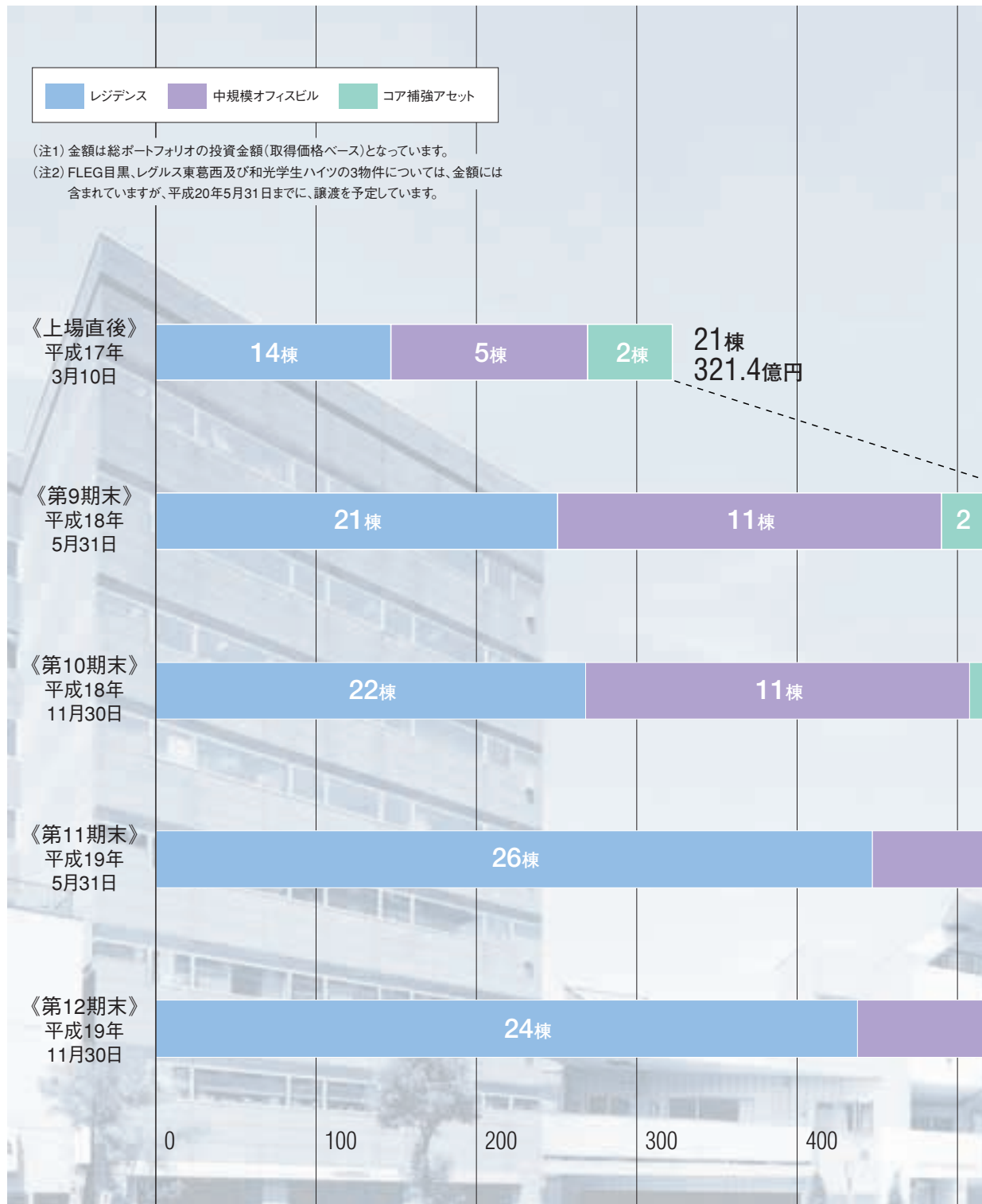
より、保有不動産の更なる収益向上を図ることを重点項目として参ります。

③ 財務戦略

当期において、将来の金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、有利子負債の全てについてリファイナンスを行い、新たなタームローンによる借入れ及び投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債全額が長期借入れ、固定金利、無担保となりましたが、今後についても、状況に応じて調達方法を検討し、更なる財務体質の強化を図って参ります。

外部成長戦略

ポートフォリオ構築までの軌跡





大和中目黒ビル
取得



安和司町ビル
取得



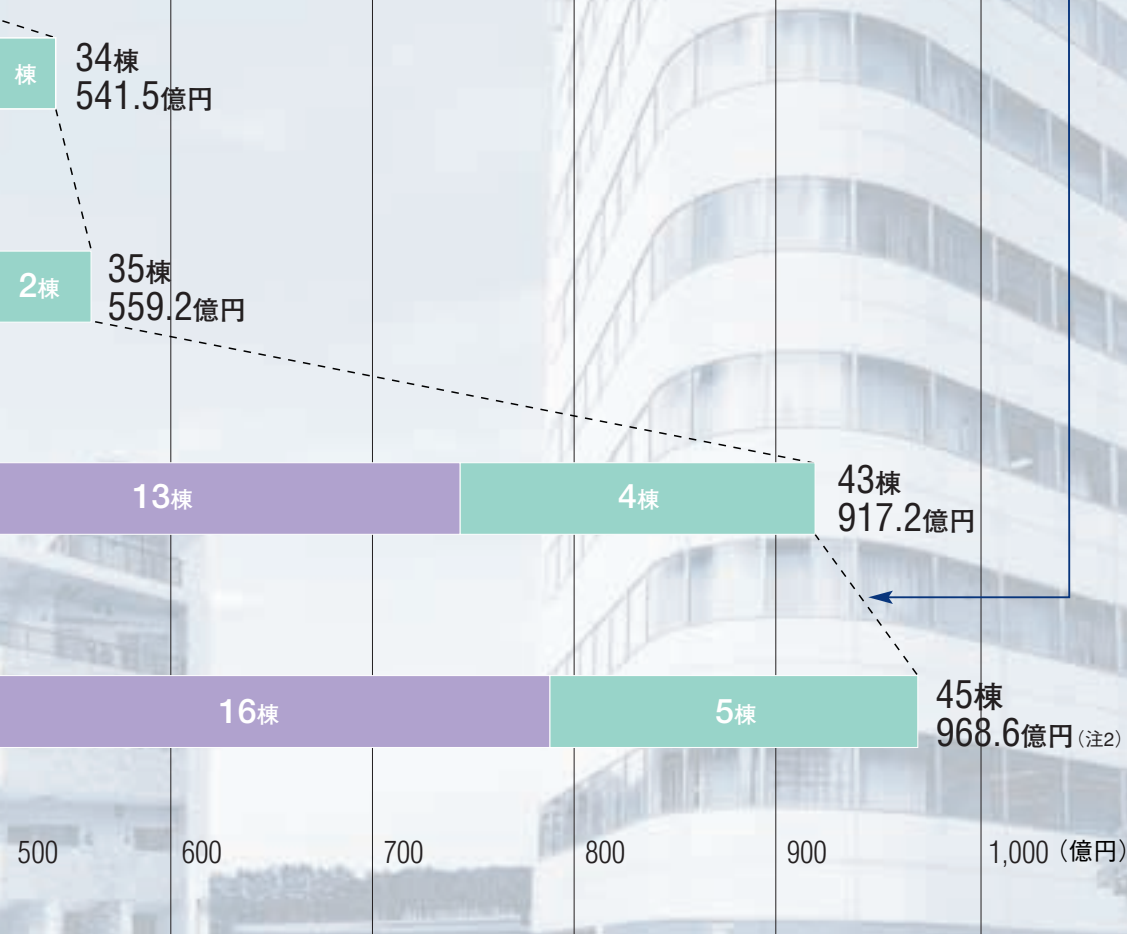
八丁堀MFビル
取得



グレンパーク
学芸大学 取得



アデッソ西麻布
取得



外部成長戦略

期中取得資産

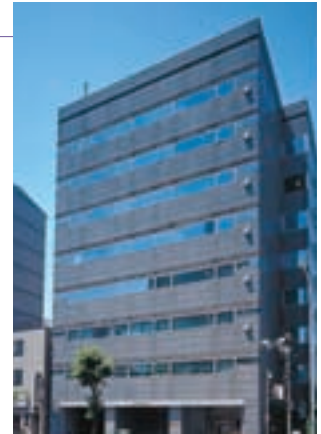
Of
-15

大和中目黒ビル

Daiwa Nakameguro Building

大和中目黒ビルは、東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅の南東側約850mに位置します。JR山手線の外側に位置するものの、都心への利便性に比較的優れたオフィスビルです。基準階貸室面積300㎡程度の規模を有し、比較的中小規模のオフィスビルが集積する山手通り沿いのビルとしては、建物グレード等ともに、十分な競争力を有している物件です。

所在地：東京都目黒区
中目黒四丁目6番1号
敷地面積：1,078.04㎡
延床面積：4,040.53㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造
8F1B
建築時期：昭和63年2月29日

Of
-16

安和司町ビル

Anwa Tsukasacho Building

安和司町ビルは、東京都千代田区に存するJR山手線、京浜東北線、中央線「神田」駅の北西方約500m、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅及び都営地下鉄新宿線「小川町」駅の南東方約100mに位置します。交通利便性に恵まれ、中高層の店舗兼事務所ビルが多く建ち並ぶ既存商業地域に存しており、賃貸規模・建物グレード等において、十分な市場競争力を有している物件です。

所在地：東京都千代田区
神田司町二丁目10番
敷地面積：251.95㎡
延床面積：1,412.45㎡
構造・階層：鉄骨造9F
建築時期：平成2年10月2日

Of
-17

八丁堀MFビル

Hatchobori MF Building

八丁堀MFビルは、東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約2分程度、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約4分程度と、3路線利用可能な立地となっています。貸室は最大でも約41坪とやや小規模ですが、周辺の同規模ビルと比較して、デザイン性等に優れており、競争力のある物件です。

所在地：東京都中央区
入船一丁目2番9号
敷地面積：205.83㎡
延床面積：1,432.44㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造
9F
建築時期：昭和63年1月6日



※上記物件の各コメントは、本投資法人が各物件取得時において発表した「資産取得に関するお知らせ」等を基に記載しています。

Re
-31

グレンパーク学芸大学 Glenpark Gakugeidaigaku

グレンパーク学芸大学は、東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩13分程度と最寄駅への接近性は劣るものの、当該地域は「目黒通り」の背後に位置し、既存商業地（通称「清水商店街」）に存しながらも比較的閑静な地域を形成しており、住環境に優れ、居住需要は底堅いものがあると判断されます。各住戸部分は、専有面積約59㎡～98㎡の2LDK～3LDKタイプ（22戸）で構成されており、都心への接近性や生活の利便性を重視するファミリー層、ディンクス等の需要が見込まれます。



所在地：東京都目黒区中町一丁目40番7号
敷地面積：847.14㎡
延床面積：1,863.67㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造5F
建築時期：平成17年1月27日
賃貸可能戸数：22戸



Ot
-05

アデッソ西麻布 Adesso Nishiazabu

アデッソ西麻布は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩約6分程度と接近性に優れ、かつ、六本木周辺の繁華街に近く、「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大型複合商業施設にも近いブランド力に優れた商業地域に所在します。築年が新しく、色彩やデザイン性にも優れており、テナント獲得能力は高いものと判断されます。

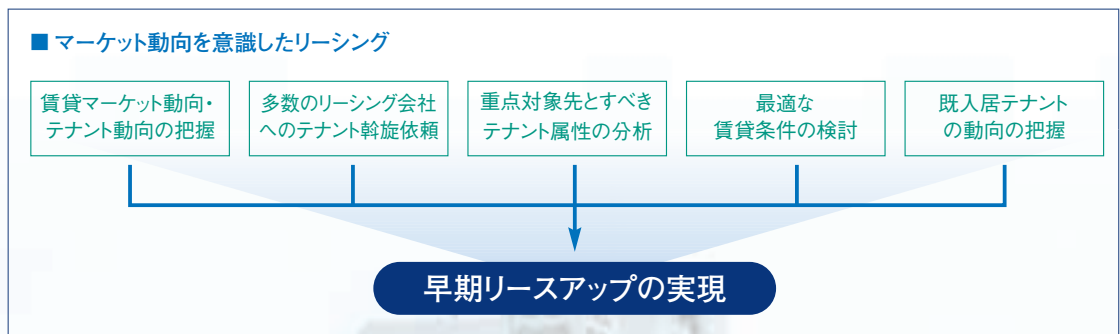
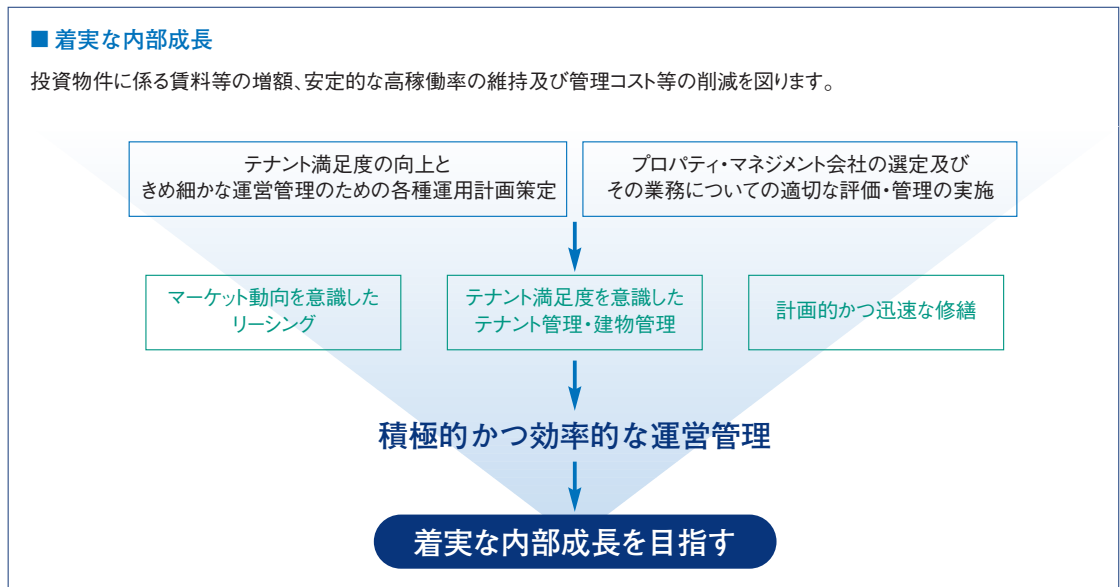
所在地：東京都港区西麻布
一丁目7番2号
敷地面積：125.91㎡
延床面積：371.59㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
3F1B
建築時期：平成15年10月16日



内部成長戦略（運営管理戦略）

内部成長計画

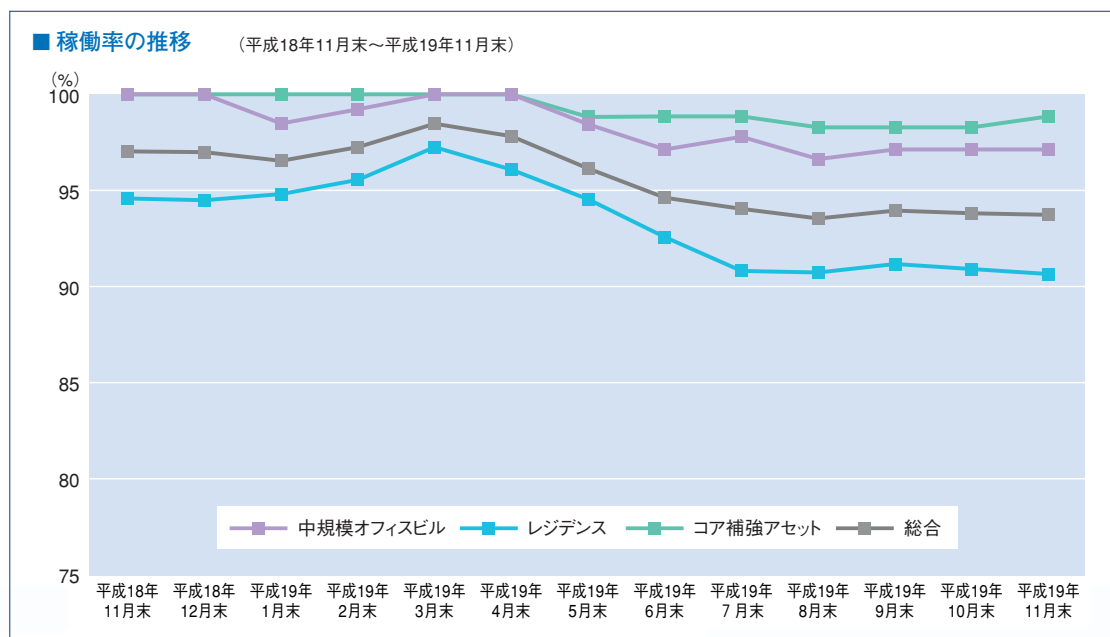
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長を目指します。



内部成長による収益向上

稼働率向上による収益向上に注力

当期における月末平均稼働率は93.95%であり、前々期の97.09%、前期の97.12%と比較して大きく低下しており、稼働率の向上による収益向上が今後の最重要課題の一つと考えています。



テナント賃料改定による収益向上に注力

将来的な金利上昇等に備え、賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継ぎ、賃料改定実績の積上げを達成しました。詳細については、前記5ページ「第12期の運用状況のご報告及び今後の運用方針 第12期の運用状況のご報告②内部成長」をご参照ください。

内部成長戦略

①中規模オフィスビル テナント賃料改定実績

改定の期	区分	物件名	賃貸面積		月額賃料増減額	
			m ²	円	円	増減率
第9期	新規	第百生命新宿ビル	215.47	△32,590	△3.03%	
		恵比寿スクエア	847.71	769,290	13.64%	
		水天宮平和ビル	217.55	65,500	6.34%	
		グレイスビル泉岳寺前	234.25	141,720	16.67%	
		第9期合計	1,514.98	943,920	10.97%	
第10期	新規	紀文第一ビル(注1)	193.93	△146,650	△12.82%	
		恵比寿スクエア	932.16	2,255,760	40.00%	
		朝日生命五反田ビル	187.95	28,425	3.03%	
		浜松町SSビル	203.94	154,225	15.63%	
		水天宮平和ビル	217.55	△132,310	△10.58%	
	継続	恵比寿スクエア	847.71	769,290	15.00%	
		恵比寿スクエア	1,100.94	863,205	11.76%	
		浜松町SSビル	203.94	61,690	6.67%	
		朝日生命五反田ビル	65.71	39,760	14.29%	
		朝日生命五反田ビル	62.77	37,960	13.33%	
第11期	新規	浜松町SSビル	203.94	123,358	13.33%	
		日本橋第一ビル	181.52	27,455	3.70%	
		第10期合計	4,402.06	4,082,168	15.95%	
		浜松町SSビル	203.94	185,070	19.35%	
		第百生命新宿ビル	19.83	30,000	50.00%	
	継続	第百生命新宿ビル	223.31	6,755	0.53%	
		水天宮平和ビル	217.55	74,630	6.93%	
		朝日生命五反田ビル	59.44	53,940	21.43%	
		浜松町SSビル	203.94	30,845	3.13%	
		国際溜池ビル	532.02	358,993	12.55%	
第12期	新規	浜松町SSビル	203.94	76,496	8.40%	
		国際溜池ビル	324.39	98,131	5.56%	
		紀文第一ビル(注1)	55.86	16,900	6.67%	
		第11期合計	2,044.22	931,760	8.95%	
		恵比寿スクエア	847.71	1,795,010	30.43%	
	継続	恵比寿スクエア	847.71	897,505	11.67%	
		日本橋第一ビル	181.52	192,010	24.98%	
		八丁堀MFビル	137.95	187,740	33.33%	
		浜松町SSビル	190.80	86,565	9.68%	
		NV富岡ビル	488.95	295,800	20.00%	
第13期	継続	日本橋第一ビル	415.09	125,560	7.69%	
		八丁堀SFビル	330.61	350,125	18.92%	
		八丁堀SFビル	181.88	220,120	22.22%	
		グレイスビル泉岳寺前	222.42	168,200	19.23%	
		第百生命新宿ビル	208.63	63,110	5.88%	
	継続	第12期合計	4,053.27	4,381,745	18.48%	
		第百生命新宿ビル	215.47	162,950	15.63%	
		第百生命新宿ビル	208.63	31,555	2.78%	
		第13期合計	424.10	194,505	8.93%	
		第12期・第13期改定実績合計	4,477.37	4,576,250	17.66%	
合計			12,438.63	10,534,098	14.94%	
中規模オフィスビル賃貸可能面積合計(m ²)			35,961.04			
第12期・第13期改定面積割合			12.45%			
合計改定面積割合			34.59%			

(注1) 紀文第一ビルは平成19年5月31日付で譲渡済です。

(注2) 平成17年12月1日から平成19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。

②レジデンス テナント賃料改定実績

	住戸数ベース									
	第9期		第10期		第11期		第12期		第9期～第12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
賃上げ改定	22戸	2.14%	28戸	2.73%	43戸	4.19%	43戸	4.19%	136戸	13.24%
賃下げ改定	4戸	0.39%	4戸	0.39%	11戸	1.07%	3戸	0.29%	22戸	2.14%
改定合計	26戸	2.53%	32戸	3.12%	54戸	5.26%	46戸	4.48%	158戸	15.38%

(注1) 比率欄には、レジデンスの全賃貸戸数1,339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戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた全賃貸可能住戸数1,027戸に対する改定を行った住戸数の割合を記載しています。

③コア補強アセット テナント賃料改定実績

改定の期	区分	物件名	賃貸面積		月額賃料増減額	
			m ²	円	円	増減率
第11期	継続	エムズ原宿	204.30	108,150	6.14%	
		エムズ原宿	311.74	282,900	3.59%	
		和光学生ハイツ	1,684.02	139,700	3.44%	
		第11期合計	2,200.06	530,750	3.87%	
第12期	継続	エムズ原宿	280.66	127,350	1.76%	
		エムズ原宿	204.29	92,700	4.48%	
		第12期合計	484.95	220,050	2.37%	
第13期	新規	アデッソ西麻布	88.10	14,950	1.97%	
		三宮三和東洋ビル	141.67	85,720	11.43%	
		三宮三和東洋ビル	222.22	40,332	3.03%	
		三宮三和東洋ビル	99.61	60,260	12.50%	
		三宮三和東洋ビル	99.84	30,200	5.56%	
	継続	三宮三和東洋ビル	222.22	114,274	8.81%	
		三宮三和東洋ビル	179.25	97,596	11.25%	
		三宮三和東洋ビル	199.82	24,180	2.25%	
		三宮三和東洋ビル	199.82	18,135	1.65%	
		第13期合計	1,452.55	485,647	5.92%	
第12期・第13期改定実績合計			1,937.50	705,697	4.03%	
合計			4,137.56	1,236,447	3.96%	
コア補強アセット賃貸可能面積合計(m ²)			12,003.44			
第12期・第13期改定面積割合			16.14%			
合計改定面積割合			34.47%			

(注) 平成18年12月1日から平成19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。

改定による各期収入の増減額 (円)						
第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期以降	
△195,540	△195,540	△195,540	△195,540	△195,540	△195,540	
2,417,769	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	
67,683	393,000	393,000	393,000	393,000	393,000	
137,148	850,320	850,320	850,320	850,320	850,320	
2,427,060	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	
—	△515,640	△879,900	—	—	—	
—	9,386,872	13,534,560	13,534,560	13,534,560	13,534,560	
—	97,195	170,550	170,550	170,550	170,550	
—	278,600	925,350	925,350	925,350	925,350	
—	△299,903	△793,860	△793,860	△793,860	△793,860	
—	3,846,450	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	
—	1,726,410	5,179,230	5,179,230	5,179,230	5,179,230	
—	123,380	370,140	370,140	370,140	370,140	
—	15,904	238,560	238,560	238,560	238,560	
—	75,920	227,760	227,760	227,760	227,760	
—	246,716	740,148	740,148	740,148	740,148	
—	20,134	164,730	164,730	164,730	164,730	
—	15,002,038	24,493,008	25,372,908	25,372,908	25,372,908	
—	—	555,210	1,110,420	1,110,420	1,110,420	
—	—	88,065	180,000	180,000	180,000	
—	—	13,510	40,530	40,530	40,530	
—	—	111,945	447,780	447,780	447,780	
—	—	161,820	323,640	323,640	323,640	
—	—	154,225	185,070	185,070	185,070	
—	—	1,076,979	2,153,958	2,153,958	2,153,958	
—	—	152,992	458,976	458,976	458,976	
—	—	490,655	588,786	588,786	588,786	
—	—	26,477	—	—	—	
—	—	2,831,878	5,489,160	5,489,160	5,489,160	
—	—	—	10,770,060	10,770,060	10,770,060	
—	—	—	2,692,515	5,385,030	5,385,030	
—	—	—	473,624	1,152,060	1,152,060	
—	—	—	187,740	1,126,440	1,126,440	
—	—	—	519,390	519,390	519,390	
—	—	—	1,183,200	1,774,800	1,774,800	
—	—	—	627,800	753,360	753,360	
—	—	—	700,250	2,100,750	2,100,750	
—	—	—	440,240	1,320,720	1,320,720	
—	—	—	336,400	1,009,200	1,009,200	
—	—	—	63,110	378,660	378,660	
—	—	—	17,994,329	26,290,470	26,290,470	
—	—	—	—	977,700	977,700	
—	—	—	—	63,110	189,330	
—	—	—	—	1,040,810	1,167,030	
—	—	—	17,994,329	27,331,280	27,457,500	
2,427,060	20,665,558	32,988,406	54,519,917	63,856,868	63,983,088	

	賃料 (月額) ベース				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第9期～第12期合計
賃上げ改定	47,400円	106,350円	245,350円	205,000円	604,100円
賃下げ改定	14,750円	74,500円	217,000円	16,000円	322,250円
改定合計	32,650円	31,850円	28,350円	189,000円	281,850円

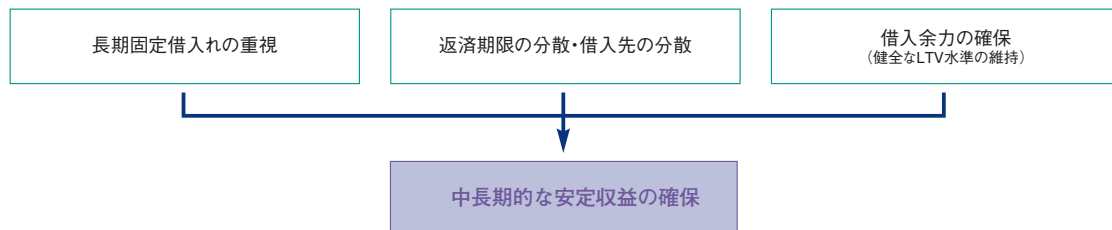
(注2) 平成17年12月1日から平成19年11月30日までの賃貸開始テナントを対象としています。

改定による各期収入の増減額 (円)						
第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期以降	
—	—	432,600	648,900	648,900	648,900	
—	—	471,500	1,697,400	1,697,400	1,697,400	
—	—	279,400	838,200	838,200	838,200	
—	—	1,183,500	3,184,500	3,184,500	3,184,500	
—	—	—	382,050	764,100	764,100	
—	—	—	140,545	556,200	556,200	
—	—	—	522,595	1,320,300	1,320,300	
—	—	—	—	89,700	89,700	
—	—	—	—	514,320	514,320	
—	—	—	—	201,660	241,992	
—	—	—	—	241,040	361,560	
—	—	—	—	60,400	181,200	
—	—	—	—	571,370	685,644	
—	—	—	—	390,384	585,576	
—	—	—	—	120,900	145,080	
—	—	—	—	36,270	108,810	
—	—	—	—	2,226,044	2,913,882	
—	—	—	522,595	3,546,344	4,234,182	
—	—	1,183,500	3,707,095	6,730,844	7,418,682	

財務戦略

財務戦略

本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を実現するため、計画的かつ機動的な資金調達を目指します。具体的には、長期固定借入れを重視し、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するための返済期限の分散、また借入先の分散等を図ります。



第12期の財務活動

格付けの取得

平成19年7月30日付けで株式会社格付投資情報センター (R&I) より発行体格付A (アウトルック:安定的) を取得しました。

投資法人債の発行登録

平成19年9月18日付けで投資法人債の発行登録を行いました。

- 発行予定額 100,000百万円

投資法人債の発行

平成19年10月31日に投資法人債の発行を行いました。

- 第1回債（2年債） 20,000百万円
- 第2回債（5年債） 10,000百万円

ローンのリファイナンス

平成19年10月31日に借入金のリファイナンスを行いました。

タームローンによる新規借入金15,000百万円と投資法人債の発行手取り金30,000百万円を原資として、有利子負債全額のリファイナンスを行いました。

有利子負債全額を長期借入金化、金利固定化及び無担保化し、また資金調達方法を多様化しました。

有利子負債の概要

平成19年10月31日に借入金のリファイナンスを行い、これにより、借入金全額につき長期借入金化・金利固定化及び無担保化を実現しました。

区分	名称	借入先	借入日 発行日	第12期末		支払金利		返済 期限	摘要
				残高(百万円)	構成比(%)	利率(%)	区分		
長期 借入金	タームローン 1 (3年)	農林中央金庫、株式会社りそな銀行、 株式会社西日本シティ銀行、 株式会社損害保険ジャパン、 株式会社あおぞら銀行、 株式会社北海道銀行	H19. 10.31	7,000	15.56	1.71500 ^(注1)	固定	H22. 10.29	無担保 無保証
	タームローン 2 (5年)	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		8,000	17.78	2.08500 ^(注1)		H24. 10.31	
投資 法人債	第1回無担保 投資法人債(2年)		H19. 10.31	20,000	44.44	1.68		H21. 10.30	
	第2回無担保 投資法人債(5年)			10,000	22.22	2.17		H24. 10.31	
合計				45,000	100.00	1.87 ^(注2)			

(注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。

(注2) 残高加重平均利回り(小数点以下第3位切上げ)を表示しています。

(参考) リファイナンス前(平成19年9月末日)の借入金明細表

区分	名称	借入先	借入日	平成19年9月末		支払金利		返済 期限	摘要
				残高(百万円)	構成比(%)	利率(%)	区分		
短期 借入金	極度ローン (第3-1,3-2,3-3,3-5)	株式会社りそな銀行、 農林中央金庫 ほか	H18. 12.9	7,291	16.59		変動	H19. 12.18	有担保 無保証
	極度ローン(第3-6)	株式会社新生銀行	H19. 3.29	674	1.53	1.81083 ^(注1)			
	極度ローン(第3-7)	農林中央金庫	H19. 6.29	4,569	10.40				
	短期タームローン	株式会社あおぞら銀行	H19. 5.31	14,000	31.86	1.21083 ^(注1)			
	短期タームローンII	株式会社あおぞら銀行	H19. 7.13	2,600	5.92				
長期 借入金 (1年以内返 済予定)	タームローン A	株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社あおぞら銀行 ほか	H17. 3.10	5,005	11.39	0.99500 ^(注2)	固定	H20. 1.31	
長期 借入金	タームローン B	株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社あおぞら銀行 ほか	H17. 3.10	5,005	11.39	1.57000 ^(注2)		H22. 1.29	
	タームローン C	株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社あおぞら銀行 ほか	H17. 12.20	2,000	4.55	1.19500 ^(注2)		H20. 12.19	
	タームローン D	農林中央金庫 三菱UFJ信託銀行株式会社	H18. 3.31	2,800	6.37	1.84250 ^(注2)		H21. 3.31	
合計				43,944	100.00				

(注1) 期限前弁済を行った平成19年10月31日における適用利率を表示しています。

(注2) 金利スワップ契約締結により、固定された利率を表示しています。

ポートフォリオの概要

ポートフォリオサマリー

(平成19年11月30日現在)

投資区分	取得価格 (百万円)	鑑定評価額・調査価格 (百万円)	当期賃貸事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	34,955	41,911	1,233,826	949,991	35,961.04	34,929.72	—	97.13
レジデンス	43,700	42,728	1,220,464	1,054,544	59,751.08	54,164.04	1,339	90.65
コア・アセット小計	78,655	84,639	2,454,290	2,004,535	95,712.12	89,093.76	1,339	93.09
コア補強アセット小計	18,210	18,575	579,126	476,321	12,003.44	11,865.55	127	98.85
合計	96,865	103,214	3,033,416	2,480,856	107,715.56	100,959.31	1,466	93.73

(注)「賃貸可能戸数」の欄には、コア・アセット及びコア補強アセットにおける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。中規模オフィスビル等については、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。また、他の項目については、本書20頁及び21頁記載の注記をご参照下さい。

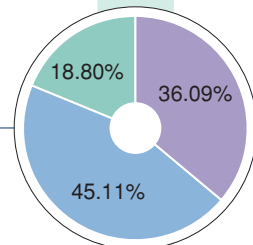
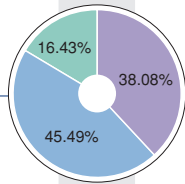
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [取 得 価 格 ベ ー ス]

【上場直後（平成17年3月10日現在）】
資産規模321.4億円（注）

【平成19年11月30日現在】
資産規模 968.6億円（注）

■ 投資区分

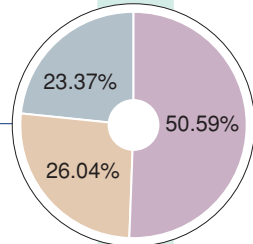
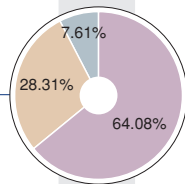
- 中規模オフィスビル
- レジデンス
- コア補強アセット



■ 投資エリア区分

- 都心5区^(*)
- 東京23区
- その他

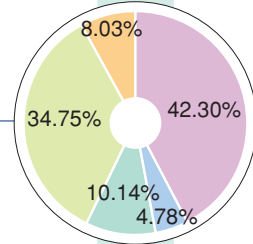
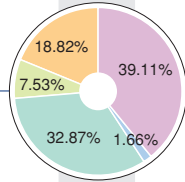
(※) 千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



■ 築年数区分

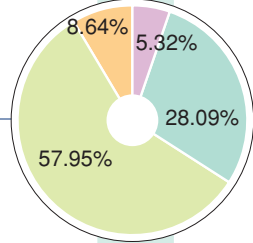
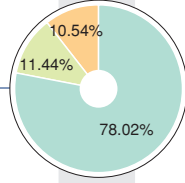
ポートフォリオ全体

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



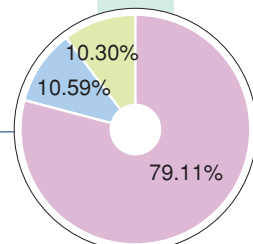
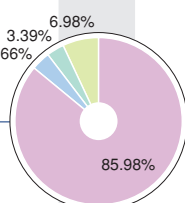
中規模オフィスビル

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



レジデンス

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



(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目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。

I. 投資法人の概要

Overview of Investment Corporation

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

番号	物件名	所在地	竣工年月	取得価格 ^(注1) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	昭和55年5月	1,290	1,669
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿	昭和63年9月	1,400	1,940
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿	平成6年5月	7,050	11,845
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町	平成3年8月	1,550	1,896
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成2年12月	2,500	2,550
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	平成3年12月	1,530	1,730
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成4年2月	2,700	2,950
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪	平成6年6月	1,220	1,440
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	平成5年2月	1,550	1,590
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	昭和63年3月	2,150	2,410
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀	平成3年10月	3,060	3,080
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂	平成18年3月	1,860	1,820
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	昭和62年11月	1,730	1,781
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒	昭和63年2月	2,870	2,680
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町	平成2年10月	1,385	1,380
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船	昭和63年1月	1,110	1,150
	オフィス小計			34,955	41,911
Re-02	コンコード舞浜 ^(注4)	千葉県浦安市富士見	平成15年3月	—	—
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川	平成15年3月	430	495
Re-05	FLEG目黒 ^(注5)	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	622
Re-06	エステージ上野毛 ^(注4)	東京都世田谷区上野毛	平成1年3月	—	—
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町	平成15年12月	820	890
Re-09	レグルス東葛西 ^(注5)	東京都江戸川区東葛西	平成14年11月	650	702
Re-11	ミルム若林公園	東京都世田谷区若林	平成16年2月	3,610	4,073
Re-12	ミルム碑文谷 ^(注5)	東京都目黒区碑文谷	平成16年2月	1,560	1,735
Re-13	サンテラス反町公園 ^(注4)	神奈川県横浜市神奈川区反町	平成10年2月	—	—
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布	平成16年4月	1,370	1,435
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年1月	1,260	1,278
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	平成17年3月	1,000	956
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田	平成17年6月	1,100	1,170
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋	平成17年6月	1,210	1,290
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	平成17年5月	690	754
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪	平成17年8月	4,030	4,450
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木	平成17年6月	1,070	1,110
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町	平成17年5月	1,130	1,120
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井	平成18年5月	950	968
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋	平成17年3月	1,100	1,160
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地	平成17年3月	5,940	5,770
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	平成18年9月	3,350	2,880
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田	平成15年7月	1,640	1,560
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾	平成4年4月	4,500	3,630
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘	平成12年1月	2,350	1,990
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込	平成13年8月	1,630	1,350
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町	平成17年1月	1,650	1,340
	レジデンス小計			43,700	42,728
	コア・アセット小計			78,655	84,639
Or-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	6,065
Or-02	和光学生ハイツ ^(注5)	埼玉県和光市中央	平成2年4月	520	594
Or-03	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通	平成2年11月	8,390	7,630
Or-04	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	平成15年4月	3,900	3,660
Or-05	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布	平成15年10月	640	626
	コア補強アセット小計			18,210	18,575
	全物件合計			96,865	103,214

(注1)「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2)「当期NOI」の欄には、各物件に係る当期賃貸事業収益の合計から当期賃貸事業費用(各物件の当期減価償却費は含みません。)の合計を控除した金額を記載しています。なお、不動産等売却益は含んでいません。

(注3)「テナント総数」の欄には、信託受託者又は本投資法人(以下「信託受託者等」といいます。)を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。例えば、マスターリース会社(信託受託者等から各投資対象不動産を一括して賃借する会社)が一括して賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を1としています。しかし、一部の物件については平成19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、信託受託者等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、ここでは便宜上テナント総数を1と記載しています。

(平成19年11月30日現在)

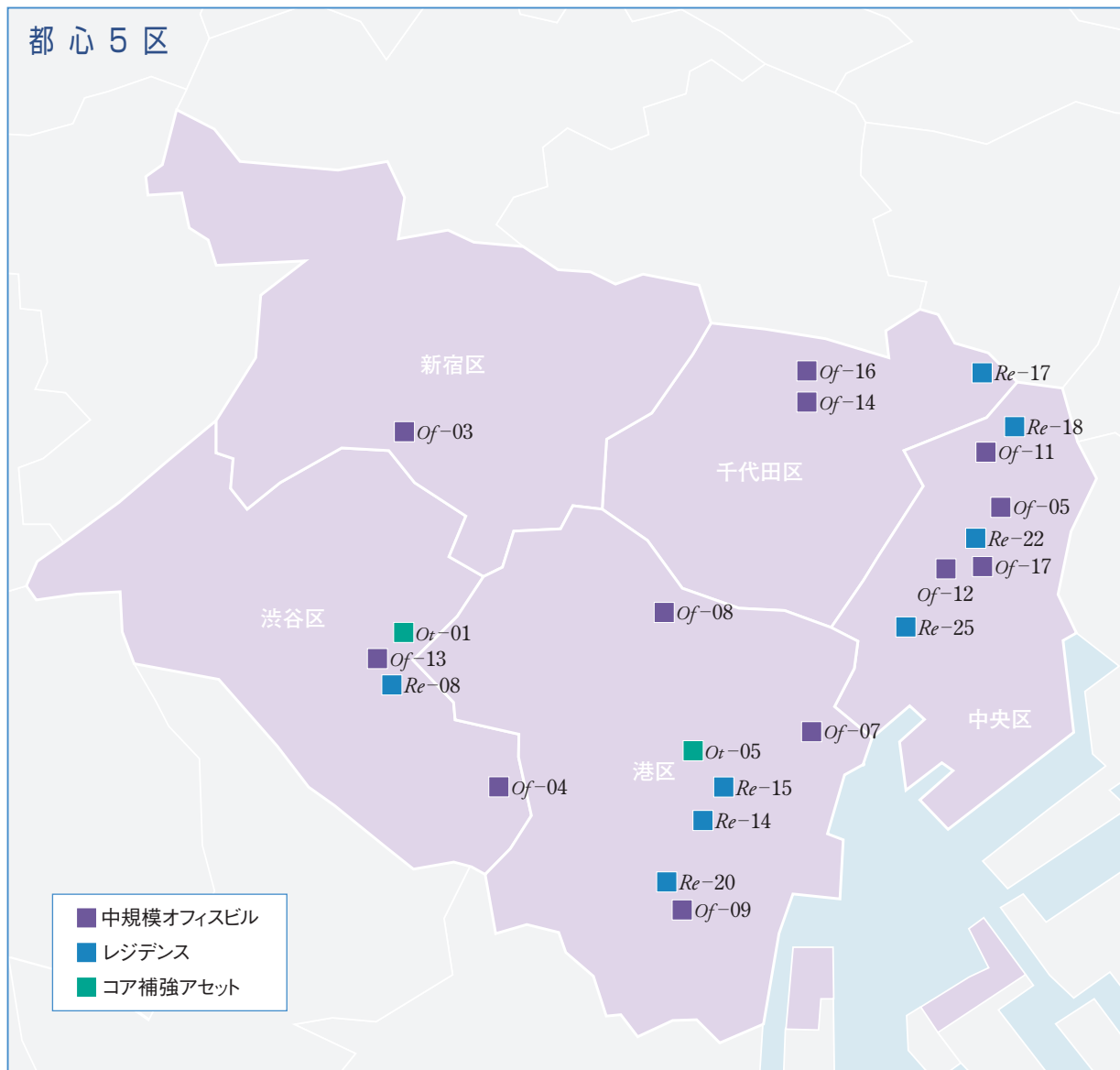
当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI ^(注2) (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 ^(注3) (件)	稼働率 (%)	マスター リース種別
60,658	45,283	183	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	—
69,088	49,682	183	1,834.96	1,834.96	—	—	7	100.00	—
299,176	235,515	183	5,423.94	5,423.94	—	—	1	100.00	バス・スルー
68,313	49,668	183	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	バス・スルー
95,748	66,685	183	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	—
61,370	42,094	183	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	—
95,205	70,728	183	2,285.32	2,285.32	—	—	6	100.00	—
60,208	40,235	183	2,146.82	2,027.47	—	—	7	94.44	—
51,322	45,706	183	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	固定賃料
74,597	56,324	183	2,626.71	2,626.71	—	—	9	100.00	—
75,507	62,110	183	2,217.24	1,886.63	—	—	1	85.09	バス・スルー
47,792	41,818	183	928.23	928.23	—	—	1	100.00	バス・スルー
42,443	36,963	183	1,256.59	1,124.48	—	—	6	89.49	—
71,941	57,856	155	2,571.54	2,122.29	—	—	1	82.53	バス・スルー
32,447	26,707	141	1,264.51	1,264.51	—	—	9	100.00	—
28,011	22,617	141	1,209.69	1,209.69	—	—	7	100.00	—
1,233,831	949,996	—	35,961.04	34,929.72	—	—	79	97.13	—
13,070	10,872	60	—	—	—	—	—	—	—
17,388	14,811	183	724.46	724.46	36	36	1	100.00	バス・スルー
22,475	19,616	183	836.36	836.36	21	17	1	100.00	固定賃料
15,842	12,013	60	—	—	—	—	—	—	—
24,881	22,272	183	876.03	876.03	21	16	1	100.00	固定賃料
23,324	19,965	183	1,167.36	1,167.36	48	42	1	100.00	固定賃料
115,554	105,561	183	5,490.36	5,490.36	97	88	1	100.00	固定賃料
47,145	40,449	183	1,897.46	1,670.85	53	48	1	88.06	バス・スルー
9,426	6,585	60	—	—	—	—	—	—	—
39,696	32,872	183	1,325.20	1,280.92	60	58	1	96.66	バス・スルー
38,228	30,604	183	1,116.78	1,116.78	29	29	1	100.00	バス・スルー
22,309	18,941	183	1,217.46	804.26	27	18	1	66.06	バス・スルー
31,748	26,899	183	1,462.18	1,462.18	64	61	1	100.00	固定賃料
35,391	29,703	183	1,684.40	1,684.40	66	66	1	100.00	固定賃料
28,151	21,339	183	1,024.52	965.54	51	48	1	94.24	バス・スルー
123,398	106,890	183	4,457.76	4,346.06	66	64	1	97.49	バス・スルー
26,913	21,699	183	1,187.25	854.77	53	38	1	72.00	バス・スルー
31,428	25,076	183	1,403.93	1,083.33	48	38	1	77.16	バス・スルー
33,266	28,181	183	1,494.91	1,445.48	64	62	1	96.69	バス・スルー
35,293	30,386	183	1,427.58	1,328.33	56	52	1	93.05	バス・スルー
127,754	116,486	183	5,459.49	4,728.08	105	90	1	86.60	バス・スルー
83,750	76,806	183	4,224.61	4,016.16	113	108	1	95.07	バス・スルー
29,923	27,571	183	1,414.75	1,095.73	31	25	1	77.45	バス・スルー
126,616	104,124	183	12,760.85	11,415.86	127	113	1	89.46	バス・スルー
58,158	53,420	183	2,809.88	2,647.98	51	48	1	94.24	バス・スルー
36,841	32,084	183	2,643.97	2,141.87	30	26	1	81.01	バス・スルー
22,496	19,319	155	1,643.53	980.89	22	13	1	59.68	バス・スルー
1,220,475	1,054,557	—	59,751.08	54,164.04	1,339	1,204	24	90.65	—
2,454,306	2,004,554	—	95,712.12	89,093.76	1,339	1,204	103	93.09	—
166,489	142,982	183	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	—
25,222	23,802	183	1,684.02	1,684.02	127	125	1	100.00	固定賃料
245,142	197,491	183	6,102.70	5,964.81	—	—	1	97.74	バス・スルー
127,254	99,490	183	2,520.22	2,520.22	—	—	1	100.00	バス・スルー
15,019	12,556	155	321.64	321.64	—	—	4	100.00	—
579,129	476,323	—	12,003.44	11,865.55	127	125	12	98.85	—
3,033,435	2,480,877	—	107,715.56	100,959.31	1,466	1,329	115	93.73	—

(注4) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年7月31日に譲渡しています。

(注5) Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグリス東葛西及びOt-02 和光学生ハイツについては、平成20年5月31日までに、譲渡を予定しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 地 図



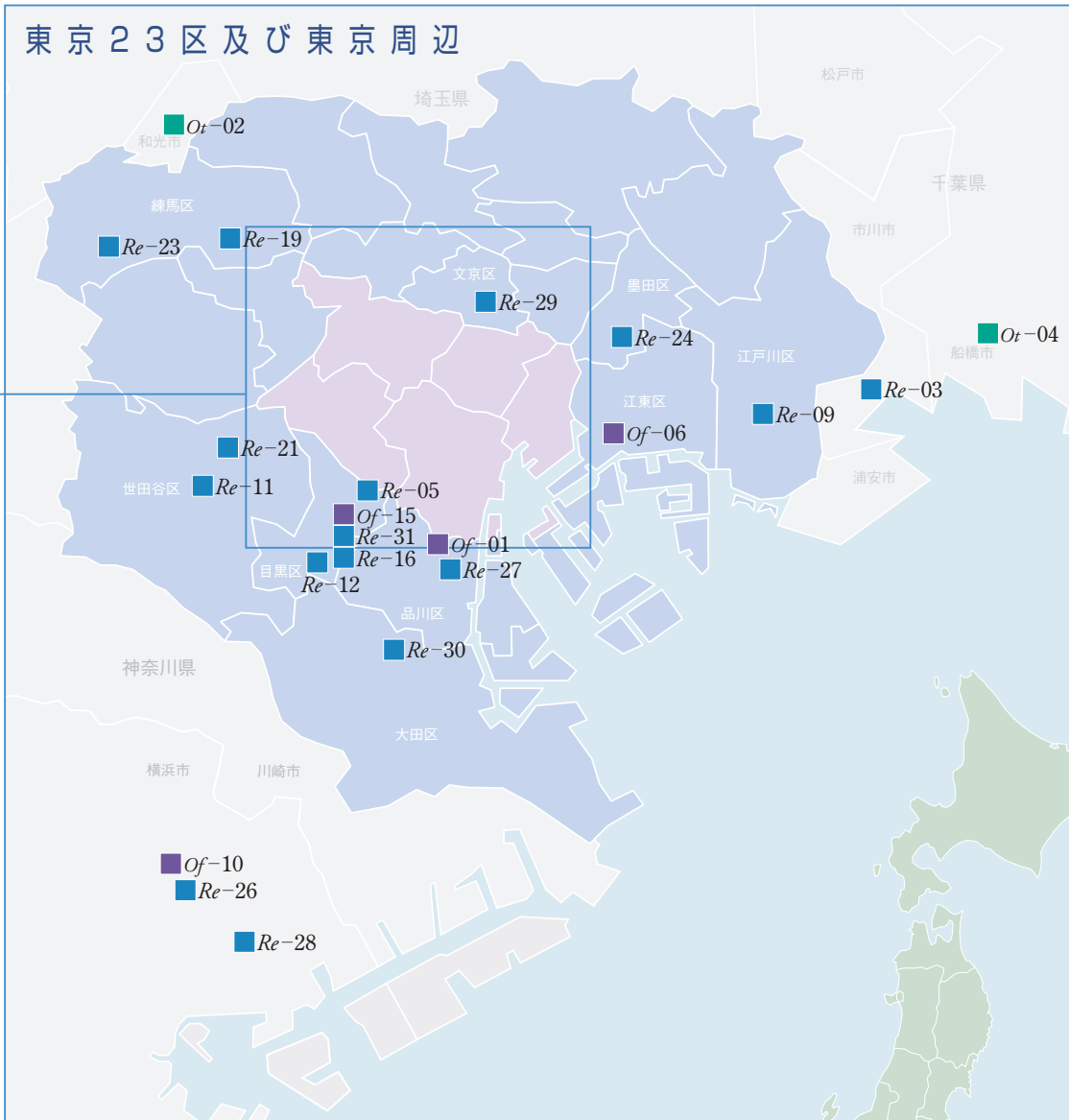
- Of*-01 朝日生命五反田ビル
- Of*-03 第百生命新宿ビル
- Of*-04 恵比寿スクエア
- Of*-05 水天宮平和ビル
- Of*-06 NV富岡ビル
- Of*-07 浜松町SSビル
- Of*-08 国際溜池ビル
- Of*-09 グレイスビル泉岳寺前
- Of*-10 日総第15ビル
- Of*-11 日本橋第一ビル
- Of*-12 八丁堀SFビル
- Of*-13 渋谷AXヒルズ
- Of*-14 KCAビル
- Of*-15 大和中目黒ビル
- Of*-16 安和司町ビル
- Of*-17 八丁堀MFビル

- Re*-03 コンコード市川
- Re*-05 FLEG目黒
- Re*-08 マイア渋谷桜丘
- 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
- 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
- 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
- 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

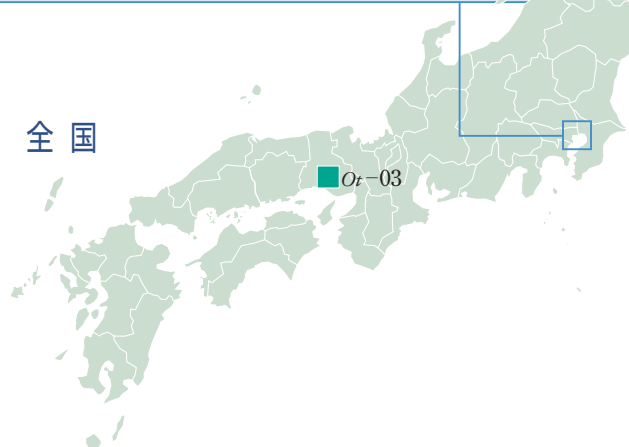
- Re*-24 T&G錦糸町マンション
- Re*-25 グレンパーク銀座EAST
- Re*-26 グレンパーク新横浜
- Re*-27 グレンパーク池田山
- Re*-28 ルネ東寺尾
- Re*-29 レジデンス向丘
- Re*-30 レジデンス東馬込
- Re*-31 グレンパーク学芸大学

- Of*-01 エムズ原宿
- Of*-02 和光学生ハイツ
- Of*-03 三宮三和東洋ビル
- Of*-04 船橋Faceビル
- Of*-05 アデッソ西麻布

東京23区及び東京周辺



全国



I. 投資法人の概要
 Overview of Investment Corporation

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 第 11 期 末 取 得 済 資 産

Of-01 朝日生命五反田ビル
 Asahi Life Insurance Gotanda Building



Of-03 第百生命新宿ビル
 Daihyaku Life Insurance Shinjuku Building



Of-04 恵比寿スクエア
 Ebisu Square



Of-05 水天宫平和ビル
 Suitengu Heiwa Building



Of-06 NV富岡ビル
 NV Tomioka Building



Of-07 浜松町SSビル
 Hamamatsucho SS Building



Of-08 国際溜池ビル
 Kokusai Tameike Building



Of-09 グレイスビル泉岳寺前
 Grace Building Sengakujimae



Of-10 日総第15ビル
 Nisso Dai 15 Building



Of-11 日本橋第一ビル
 Nihonbashi Daiichi Building



Of-12 八丁堀SFビル
 Hatchobori SF Building



Of-13 渋谷AXヒルズ
 Shibuya AX Hills



Of-14 KCAビル
 KCA Building



Re-03 コンコード市川
 Concord Ichikawa



Re-05 FLEG目黒
 FLEG Meguro



Re-08 マイア渋谷桜丘
 Maia Shibuya Sakuragaoka



Re
-09 レグルス東葛西
Regulus Higashikasai



Re
-11 ミルーム若林公園
Mirum Wakabayashi Koen



Re
-12 ミルーム碑文谷
Mirum Himonya



Re
-14 メインステージ南麻布Ⅲ
Main Stage Minami Azabu III



Re
-15 コスモグラシア麻布十番
Cosmos Gracia Azabujuban



Re
-16 アドバンテージ学芸大学
Advantage Gakugeidaigaku



Re
-17 エルミタージュ東神田
Hermitage Higashikanda



Re
-18 エルミタージュ東日本橋
Hermitage Higashinohonbashi



Re
-19 エルミタージュ練馬
Hermitage Nerima



Re
-20 ランドステージ白金高輪
Landstage Shirokanetakanawa



Re
-21 アーバイルベルジェ明大前
Urbyl Berger Meidaimae



Re
-22 ジョイシティ日本橋
Joy City Nihonbashi



Re
-23 グレファス上石神井
Grefas Kamishakujii



Re
-24 T&G錦糸町マンション
T&G Kinshicho Mansion



Re
-25 グレンパーク銀座EAST
Glenpark Ginza EAST



Re
-26 グレンパーク新横浜
Glenpark Shin-yokohama



I. 投資法人の概要

Overview of Investment Corporation

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

Re-27 グレンパーク池田山
Glenpark Ikedayama



Re-28 ルネ東寺尾
Rune Higashiterao



Re-29 レジデンス向丘
Residence Mukogaoka



Re-30 レジデンス東馬込
Residence Higashimagome



Of-01 エムズ原宿
m Harajuku



Of-02 和光学生ハイツ
Wako Gakusei Heights



Of-03 三宮三和東洋ビル
Sannomiya Sanwa Toyo Building



Of-04 船橋Faceビル
Funabashi Face Building



1. 資産運用の現況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
		平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	
決算年月 (注1)							
営業成績	営業収益	百万円	1,590	1,809	2,010	2,797	3,525
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,590	1,809	1,966	1,991	3,033
	営業費用	百万円	796	894	1,007	1,049	1,503
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	544	630	724	715	1,062
	減価償却費	百万円	238	290	310	315	509
	営業利益	百万円	793	915	1,003	1,748	2,022
	経常利益	百万円	593	700	758	1,485	1,505
	当期純利益	百万円	592	699	757	1,484	1,504
	賃貸NOI (注3)	百万円	1,284	1,469	1,552	1,592	2,480
	資本的支出額	百万円	57	45	40	80	97
	FFO (注4)	百万円	830	990	1,068	1,800	2,014
1口当たりFFO (注5)	円	17,746	16,377	17,661	16,566	18,539	
財産等の状況	総資産額	百万円	54,356	60,061	62,006	101,927	106,943
	有利子負債額	百万円	29,930	28,570	30,329	39,863	45,000
	期末総資産有利子負債比率	%	55.1	47.6	48.9	39.1	42.1
	純資産額 (注6)	百万円	22,362	29,099	29,146	57,887	57,916
	1口当たり純資産額 (注6)	円	477,914	481,052	481,822	532,772	533,044
	期末自己資本比率 (注6)	%	41.1	48.4	47.0	56.8	54.2
分配金の状況	出資総額	百万円	21,770	28,411	28,411	56,412	56,412
	発行済投資口数	口	46,792	60,492	60,492	108,653	108,653
	分配金総額	百万円	592	699	757	1,484	1,504
	配当性向 (注7)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
	1口当たり分配金額	円	12,653	11,571	12,523	13,659	13,847
経営指標	1口当たり利益分配金額	円	12,653	11,571	12,523	13,659	13,847
	1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率 (注6・8)	%	1.3	1.2	1.2	1.8	1.4
	年換算 (注6・8)	%	2.5	2.4	2.5	3.6	2.9
	自己資本利益率 (注6・9)	%	2.7	2.7	2.6	3.4	2.6
	年換算 (注6・9)	%	5.3	5.4	5.2	6.8	5.2
	DSCR (注10)	倍	6.3	7.2	6.2	9.3	7.1
	当期運用日数	日	183	182	183	182	183
	不動産等の帳簿価額 (注11)	百万円	50,347	55,068	56,634	93,071	98,109
	期末投資物件数 (注11)	件	31	34	35	43	45
期末総賃貸可能面積 (注11)	m ²	58,750.30	65,559.85	67,951.57	106,535.35	107,715.56	
期末テナント数 (注11)	件	79	88	89	96	115	
期末稼働率 (注11)	%	92.3	97.6	97.0	96.1	93.7	

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヵ月間です。

(注2) 消費税及び地方消費税の会計処理については、税抜方式によっています。

(注3) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注4) FFO＝当期純利益－減価償却費

(注5) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数

(注6) 第9期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）」及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）」を適用しています。

(注7) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しています。

(注8) 総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×100
（年換算）総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2÷運用日数×365×100

(注9) 自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100
（年換算）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100

(注10) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息（投資法人債利息を含みます。）

(注11) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(2) 当期の資産運用の経過

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。

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資証券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日及び平成19年5月29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108,653口、出資総額は56,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社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。

②運用環境

〈中規模オフィスビル賃貸マーケット〉

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、全国のオフィス賃料指数（平成19年9月末現在）は、前年度よりも6.5%上昇しています（東京圏は11.5%上昇）。東京都区部を中心とするエリアにおいて、中規模オフィスビル賃貸マーケットは上昇基調を継続しており、今後もこの傾向は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全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数は、前年と同様に平成19年9月末には0.2%の上昇となり、安定的なマーケットを形成しているものと思われれます。国土交通省作成の平成18年版「首都圏白書」によれば、人口動向については、東京圏では今後10年程度は人口が増加すると見込まれています。東京都区部のレジデンス賃貸マーケットにおいて、テナント需要は安定的に推移し、今後もこの傾向は続くものと思われれます。

〈不動産売買マーケット〉

平成19年都道府県地価調査によれば、東京都区部の地価は、住宅地・商業地ともに前年の上昇率を上回る上昇を示しています。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられます。不動産取引件数は依然高い水準にあり、今後もこの傾向は続くものと思われれます。

③運用実績

〈外部成長〉

本投資法人は、中規模オフィスビルとしてOf-15 大和中目黒ビル（不動産、取得価格：2,870百万円）、レジデンスとしてRe-31 グレンパーク学芸大学（不動産、取得価格：1,650百万円）、コア補強アセットとしてOt-05 アデッソ西麻布（不動産、取得価格640百万円）の合計3物件（取得価格の総額：5,160百万円）を平成19年6月29日に取得しました。更に、中規模オフィスビルとしてOf-16 安和司町ビル（不動産、取得価格：1,385百万円）及びOf-17 八丁堀MFビル（不動産、取得価格：1,110百万円）の合計2物件（取得価格の総額：2,495百万円）を平成19年7月13日に取得しました。

一方で、レジデンスであるRe-02 コンコード舞浜（信託受益権、譲渡価格：1,100百万円）、Re-06 エステージ上野毛（信託受益権、譲渡価格：1,265百万円）及びRe-13 サンテラス反町公園（信託受益権、譲渡価格：650百万円）の合計3物件（譲渡価格の総額：3,015百万円）を平成19年7月31日に譲渡しました。かかる物件の詳細については、後記32ページ「(6) 決算後に生じた重要な事実 ①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、中規模オフィスビル16物件（取得価格の総額：34,955百万円）、レジデンス24物件（取得価格の総額：43,700百万円）、コア補強アセット5物件（取得価格の総額：18,210百万円）、合計45物件（取得価格の総額：96,865百万円）となりました。

＜内部成長＞

将来的な金利の上昇等に備え、費用負担増を上回る賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、中規模オフィスビルにおいて、賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで11件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも2件あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は4,477.37㎡で、当期末時点で保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積35,961.04㎡の12.45%程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約27百万円の増額改定が達成できたこととなります。

レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数1,027戸（注）のうち、当期は46戸（4.4%：増額43戸、減額3戸）の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約1百万円と小幅ながら増額改定が達成できたこととなります。

また、当期末時点で5物件を保有中のコア補強アセットにおいても、3物件で増額改定を行っています。賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで2件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも9件あります。金額ベースで改定前と比較しますと、6ヵ月間換算で、約4百万円の増額改定を達成できたこととなります。

かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、中規模オフィスビル及びコア補強アセットについては、昨今のオフィスビル賃貸マーケットの活況を背景として、更なる収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.95%と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

（注）全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,339戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数（Re-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。

④資金調達の概要

本投資法人は、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、Re-31 グレンパーク学芸大学及びOf-05 アデッソ西麻布の取得資金及びその付帯費用に充てることを目的に、平成19年6月29日付及び平成19年7月13日付で、複数の適格機関投資家（金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。但し、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限り、以下同じ。）から、極度ローン個別契約に係る借入れ（借入金額：4,900百万円）及び短期タームローンに係る借入れ（借入金額：2,600百万円）を行いました。一方で、Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園の譲渡に伴い、また、手元資金を原資として、平成19年7月31日付及び平成19年9月18日付で、借入金の一部期限前返済を行いました。その後、借入金の返済資金に充てることを目的に、平成19年10月31日付で、複数の適格機関投資家からタームローンに係る借入れ（借入金額：15,000百万円）を行い、併せて、第1回投資法人債（発行総額：20,000百万円）及び第2回投資法人債（発行総額：10,000百万円）の発行を行いました。かかる借入金及び投資法人債の発行に伴う手取金を原資として、同日付で、借入金の一括期限前返済を行いました。

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、45,000百万円（期末総資産有利子負債比率：42.1%）でした。

⑤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3,525百万円、営業利益は2,022百万円となり、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1,505百万円、当期純利益は1,504百万円を計上しました。

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。）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13,847円となりました。

(3) 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△ 800	200	—	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)

(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、物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円 (発行価額477,500円) にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円 (発行価額484,746円) にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額581,400円にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格 (終値) は以下の通りです。

(単位:円)

期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月
最高	609,000	527,000	508,000	729,000	739,000
最低	537,000	459,000	393,000	495,000	448,000

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額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、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,847円としました。

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
当期末処分利益総額	千円	592,078	699,971	757,557	1,484,124	1,504,532
利益留保額	千円	19	18	16	33	14
金銭の分配金総額	千円	592,059	699,952	757,541	1,484,091	1,504,518
(1口当たり分配金)	円	(12,653)	(11,571)	(12,523)	(13,659)	(13,847)
うち利益分配金総額	千円	592,059	699,952	757,541	1,484,091	1,504,518
(1口当たり利益分配金)	円	(12,653)	(11,571)	(12,523)	(13,659)	(13,847)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

J-REIT保有物件の取得資産総額は、平成19年11月末現在で6.4兆円に達しており、今後も各J-REITの規模の拡大及び新規上場による銘柄数の増加により、J-REIT市場は拡大していく方向にあると思われま

す。このような事業環境下において、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。なお、本投資法人は、当期決算日後の平成20年1月22日付で、資産運用会社の内部規則であるクレッシェンド投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）が変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しています。変更後の運用方針については、後記33ページ「(6) 決算後に生じた重要な事実 ③運用方針の変更」をご参照下さい。

①外部成長

近年の取得競争の激化により、本投資法人の投資方針に適合する優良資産の取得は一段と困難な状況になると予想される一方で、資産規模の拡大は本投資法人の優先課題の一つであると考えています。このような状況において、資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産、パイプラインサポート会社であるMSC及び情報提供会社である東洋プロパティとの協力体制により、過度の取得競争を避けつつ適切な価格で取得することで、着実な保有資産の成長を目指します。更に、これらの業務提携先各社との協力体制に加え、新たに物件供給先を拡充することで、取得機会の拡大を実現することを目指します。

また、構造計算書偽造問題やエレベーター事故問題等の懸念事項を払拭すべく、より慎重に不動産のデュー・ディリジェンスを行い、物件を取得して参ります。

②内部成長

既にオフィス及びレジデンスともに、保有不動産毎の賃料の見直し及び改定は実施していますが、今後も引き続き、テナントの入替え時の空室期間の短縮、テナントの入替え時、更新時、マーケット賃料との乖離が認められる場合等での賃料改定の実施、運営経費の削減等により、保有不動産の更なる収益向上を図ることを重点項目として参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、積極的な運営を目指します。

③財務戦略

当期において、将来の金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、有利子負債の全てについてリファイナンスを行い、新たなタームローンによる借入れ及び投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債全額が長期借入れ、固定金利、無担保となりましたが、今後についても、状況に応じて調達方法を検討し、更なる財務体質の強化を図って参ります。

④一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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資産の譲渡

本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）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、監査報告書の日付（平成20年1月22日）までに、以下の3物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書（Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西）及び信託受益権売買契約（Ot-02 和光学生ハイツ）を締結しました。

Re-05 FLEG目黒

（譲渡予定日）	平成20年5月31日まで
（譲渡価格）	714百万円（消費税等別）
（所在地）	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号
（資産の種類）	不動産を信託する信託の受益権
（譲渡先）	株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社
（損益に与える影響）	営業収益として不動産等売却益約39百万円を計上する予定です。

Re-09 レグルス東葛西

（譲渡予定日）	平成20年5月31日まで
（譲渡価格）	725百万円（消費税等別）
（所在地）	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号
（資産の種類）	不動産を信託する信託の受益権
（譲渡先）	株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社
（損益に与える影響）	営業収益として不動産等売却益約65百万円を計上する予定です。

Ot-02 和光学生ハイツ

（譲渡予定日）	平成20年5月31日まで
（譲渡価格）	675百万円（消費税等別）
（所在地）	埼玉県和光市中央一丁目2番9号
（資産の種類）	不動産を信託する信託の受益権
（譲渡先）	伊藤忠商事株式会社
（損益に与える影響）	営業収益として不動産等売却益約128百万円を計上する予定です。

②業務提携内容の変更

当期決算日後に、平和不動産との業務提携の内容を一部変更しました。変更後の業務提携内容は、以下の通りです。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
業務提携会社	平和不動産株式会社	<p>平成16年11月12日付で業務提携に関する協定書（以下「業務協定書」といいます。）、平成19年4月27日付で業務協定書に係る変更合意書及び平成20年1月22日付で業務協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。</p> <p>①保有・開発・仲介物件に係る情報提供 資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。</p> <p>②人材派遣 資産運用会社に対して、下記の人材を派遣することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役1名以上 ・投資委員会の外部委員1名以上

③運用方針の変更

当期決算日後に、本投資法人の運用方針を一部変更しました。運用方針の変更点の概要は、以下の通りです。

- ・コア・アセット及びコア補強アセットという区分を廃止し、オフィス（都心オフィスビル、都市型商業ビル及び地方オフィスビル）とレジデンス（都心レジデンス及び地方レジデンス）という区分を新設しました。
- ・東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスに集中的に投資します。また、地方投資エリアに存するオフィスビル及びレジデンスについても限定的に投資します。

i オフィス

本投資法人は下記投資額及び投資エリアに合致するオフィス（都心オフィスビル、都市型商業ビル及び地方オフィスビル）に投資していきます。（注1）

投資額	原則：1物件当たり10億円以上50億円以下
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都下部（東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等）並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア 地方投資エリア：政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

(注1)「都心オフィスビル」とは、第一投資エリア及び第二投資エリアに存するオフィスビルをいい、「都市型商業ビル」とは、第一投資エリア及び第二投資エリア内で商業地としての知名度が高いエリアに存する商業ビルをいいます（このうち、本投資法人が主に投資するのは、意匠・構造等の面においてオフィスビルとしても使用可能である商業ビルです。）。また、「地方オフィスビル」とは、地方投資エリアに存するオフィスビルをいいます。

ii レジデンス

本投資法人は下記投資額及び投資エリアに合致するレジデンス（都心レジデンス及び地方レジデンス）に投資していきます。（注2）

投資額	原則：1物件当たり5億円以上50億円以下
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：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（注3） 地方投資エリア：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（注4）

(注2)「都心レジデンス」とは、第一投資エリア及び第二投資エリアに存するレジデンスをいい、「地方レジデンス」とは、地方投資エリアに存するレジデンスをいいます。

(注3) 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と定めています。

(注4) 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。

- ・ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）は以下の通りとします。

オフィス	原則50%（30～70%）	第一投資エリア	70%～
		第二投資エリア	～30%
		地方投資エリア	(注)
レジデンス	原則50%（30～70%）	第一投資エリア	60%～
		第二投資エリア	～40%
		地方投資エリア	(注)

(注) 地方オフィスビル及び地方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。

- ・レジデンスのタイプを、シングルタイプレジデンス、ディンクスタイプレジデンス、ファミリータイプレジデンス及びドミトリータイプレジデンスの4タイプとしました。

2. 投資法人の現況

(1) 出資の状況

期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口 46,792	60,492	60,492	108,653	108,653
出資総額	百万円 21,770	28,411	28,411	56,412	56,412
投資主数	人 4,722	6,866	6,049	4,376	4,402

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) ^(注)
エムエスアールイーエフ ブイアイリバー ファイブリミテッド	20,640	18.99
エスアイエス セガ インターセトル エージ	14,358	13.21
エムエスアールイーエフ ブイアイリバー シックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,713	7.09
合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
株式会社RAM TWO	4,301	3.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,969	2.73
ペアスターズ クリアリング	2,580	2.37
大和生命保険株式会社	2,272	2.09
平和不動産株式会社	2,272	2.09
合計	73,447	67.59

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切り捨ててにより表示しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 ^(注1・2)	轉 充宏	カナル投信株式会社 代表取締役	624
監督役員 ^(注1)	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	1,560
監督役員 ^(注1)	横山榮一郎	横山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
監督役員 ^(注1)	杉浦 孝司	社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属 中小企業診断士	
会計監査人 ^(注3・4)	あずさ監査法人	—	8,417

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、金商法施行前の投信法第13条に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注3) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

(注4) あずさ監査法人への支払報酬総額には、第1回及び第2回無担保投資法人債の発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬(2,417千円)が含まれています。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	カナル投信株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社あおぞら銀行

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第11期		第12期	
		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)	東京23区	25,990	25.5	33,738	31.5
	首都圏 (注4)	13,593	13.3	13,530	12.7
	その他	8,487	8.3	8,479	7.9
信託不動産 (注2・3)	東京23区	42,564	41.8	41,405	38.7
	首都圏 (注4)	2,434	2.4	956	0.9
小計		93,071	91.3	98,109	91.7
預金その他の資産		8,856	8.7	8,833	8.3
資産総額計		101,927	100.0	106,943	100.0

(注1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

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

(注3) 信託建物等と併せて保有している信託地上権については、信託建物等と合算して「信託不動産」の欄に記載しています。

(注4) 「首都圏」とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
Ot-03	三宮三和東洋ビル	8,479	6,102.70	5,964.81	97.7	8.1	事務所
Of-04	恵比寿スクエア	7,039	5,423.94	5,423.94	100.0	9.9	事務所
Re-25	グレンパーク銀座EAST	6,053	5,459.49	4,728.08	86.6	4.2	共同住宅
Ot-01	エムズ原宿	4,762	1,374.86	1,374.86	100.0	5.5	店舗
Re-28	ルネ東寺尾	4,601	12,760.85	11,415.86	89.5	4.2	共同住宅
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,159	4,457.76	4,346.06	97.5	4.1	共同住宅
Ot-04	船橋Faceビル	3,942	2,520.22	2,520.22	100.0	4.2	事務所
Re-11	ミルーム若林公園	3,532	5,490.36	5,490.36	100.0	3.8	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,432	4,224.61	4,016.16	95.1	2.8	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル	3,113	2,217.24	1,886.63	85.1	2.5	事務所
合 計		49,117	50,032.03	47,166.98	94.3	49.1	

(注1) 「賃貸可能面積」は、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。）に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

II. 資産運用報告
Asset Management Report

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) ^(注)	帳簿価額 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	不動産信託受益権	1,669	1,281
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目1番9号	不動産信託受益権	1,940	1,386
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号	不動産信託受益権	11,845	7,039
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	不動産信託受益権	1,896	1,546
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	不動産信託受益権	2,550	2,526
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	不動産信託受益権	1,730	1,591
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	不動産信託受益権	2,950	2,782
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	不動産信託受益権	1,440	1,223
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,590	1,553
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号	不動産信託受益権	2,410	2,213
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	3,080	3,113
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,820	1,886
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,781	1,759
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,680	2,910
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,380	1,403
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	1,150	1,129
中規模オフィスビル 小計				41,911	35,348
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	不動産信託受益権	495	428
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	不動産信託受益権	622	652
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町30番12号	不動産信託受益権	890	816
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	不動産信託受益権	702	639
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	不動産信託受益権	4,073	3,532
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	不動産信託受益権	1,735	1,548
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布二丁目13番20号	不動産信託受益権	1,435	1,380
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	不動産信託受益権	1,278	1,300
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	不動産信託受益権	956	997
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	不動産信託受益権	1,170	1,111
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	不動産信託受益権	1,290	1,224
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	不動産信託受益権	754	698
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	4,450	4,159
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	1,110	1,085
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町9番5号	不動産信託受益権	1,120	1,148
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	968	969
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	1,160	1,170
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地七丁目7番8号	不動産	5,770	6,053
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,880	3,432
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田五丁目21番14号	不動産	1,560	1,677
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号	不動産	3,630	4,601
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘一丁目7番12号	不動産	1,990	2,415
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,350	1,673
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町一丁目40番7号	不動産	1,340	1,681
レジデンス 小計				42,728	44,398
コア・アセット 小計				84,639	79,747
Ot-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	不動産信託受益権	6,065	4,762
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	不動産信託受益権	594	528
Ot-03	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	不動産	7,630	8,479
Ot-04	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,660	3,942
Ot-05	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	不動産	626	649
コア補強アセット 小計				18,575	18,362
合 計				103,214	98,109

(注)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

当期末において本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下の通りです。

不動産等の名称	第11期 (H18.12.1~H19.5.31)				第12期 (H19.6.1~H19.11.30)				
	テナント 総数期 末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注4)	テナント 総数期 末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注4)	
Of-01	朝日生命五反田ビル	9	100.0	59,771	3.0	9	100.0	60,658	2.0
Of-02	紀文第一ビル (注5)	—	—	47,513	2.4	—	—	—	—
Of-03	第百生命新宿ビル	7	100.0	66,694	3.3	7	100.0	69,088	2.3
Of-04	恵比寿スクエア	1	100.0	265,443	13.3	1	100.0	299,176	9.9
Of-05	水天宮平和ビル	1	100.0	62,812	3.2	1	100.0	68,313	2.3
Of-06	NV富岡ビル	5	100.0	92,040	4.6	5	100.0	95,748	3.2
Of-07	浜松町SSビル	8	100.0	57,009	2.9	8	100.0	61,370	2.0
Of-08	国際溜池ビル	6	100.0	89,479	4.5	6	100.0	95,205	3.1
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	8	100.0	57,459	2.9	7	94.4	60,208	2.0
Of-10	日総第15ビル	1	100.0	51,322	2.6	1	100.0	51,322	1.7
Of-11	日本橋第一ビル	8	93.1	75,323	3.8	9	100.0	74,597	2.5
Of-12	八丁堀SFビル	1	92.4	—	—	1	85.1	75,507	2.5
Of-13	渋谷AXヒルズ	1	100.0	—	—	1	100.0	47,792	1.6
Of-14	KCAビル	6	89.5	—	—	6	89.5	42,443	1.4
Of-15	大和中目黒ビル	—	—	—	—	1	82.5	71,941	2.4
Of-16	安和司町ビル	—	—	—	—	9	100.0	32,447	1.1
Of-17	八丁堀MFビル	—	—	—	—	7	100.0	28,011	0.9
中規模オフィスビル 小計		62	98.4	924,868	46.4	79	97.1	1,233,831	40.7
Re-01	DJR北新宿 (注5)	—	—	22,245	1.1	—	—	—	—
Re-02	コンコード舞浜 (注6)	1	98.8	38,251	1.9	—	—	13,070	0.4
Re-03	コンコード市川	1	100.0	17,416	0.9	1	100.0	17,388	0.6
Re-04	FLEG神楽坂 (注5)	—	—	33,127	1.7	—	—	—	—
Re-05	FLEG目黒	1	100.0	22,426	1.1	1	100.0	22,475	0.7
Re-06	エステージ上野毛 (注6)	1	100.0	44,298	2.2	—	—	15,842	0.5
Re-07	ブルーマーレ (注5)	—	—	43,681	2.2	—	—	—	—
Re-08	マイア渋谷桜丘	1	100.0	24,888	1.2	1	100.0	24,881	0.8
Re-09	レグリス東葛西	1	100.0	23,333	1.2	1	100.0	23,324	0.8
Re-11	ミルーム若林公園	1	100.0	115,390	5.8	1	100.0	115,554	3.8
Re-12	ミルーム碑文谷	1	90.6	47,056	2.4	1	88.1	47,145	1.6
Re-13	サンテラス反町公園 (注6)	1	96.4	26,942	1.4	—	—	9,426	0.3
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1	95.0	42,720	2.1	1	96.7	39,696	1.3
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1	89.5	36,683	1.8	1	100.0	38,228	1.3
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1	89.5	26,618	1.3	1	66.1	22,309	0.7
Re-17	エルミタージュ東神田	1	100.0	31,748	1.6	1	100.0	31,748	1.0
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1	100.0	35,391	1.8	1	100.0	35,391	1.2
Re-19	エルミタージュ練馬	1	100.0	25,219	1.3	1	94.2	28,151	0.9
Re-20	ランドステージ白金高輪	1	96.1	121,518	6.1	1	97.5	123,398	4.1
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1	82.9	28,423	1.4	1	72.0	26,913	0.9
Re-22	ジョイシティ日本橋	1	85.8	30,458	1.5	1	77.2	31,428	1.0
Re-23	グレファス上石神井	1	100.0	33,600	1.7	1	96.7	33,266	1.1
Re-24	T&G錦糸町マンション	1	100.0	12,887	0.6	1	93.1	35,293	1.2
Re-25	グレンパーク銀座EAST	1	92.5	—	—	1	86.6	127,754	4.2
Re-26	グレンパーク新横浜	1	97.3	—	—	1	95.1	83,750	2.8
Re-27	グレンパーク池田山	1	80.9	—	—	1	77.5	29,923	1.0
Re-28	ルネ東寺尾	1	93.8	—	—	1	89.5	126,616	4.2
Re-29	レジデンス向丘	1	94.0	—	—	1	94.2	58,158	1.9
Re-30	レジデンス東馬込	1	77.7	—	—	1	81.0	36,841	1.2
Re-31	グレンパーク学芸大学	—	—	—	—	1	59.7	22,496	0.7
レジデンス 小計		26	94.5	884,328	44.4	24	90.7	1,220,475	40.2
コア・アセット 小計		88	95.8	1,809,197	90.9	103	93.1	2,454,306	80.9
Ot-01	エムズ原宿	5	100.0	157,381	7.9	5	100.0	166,489	5.5
Ot-02	和光学生ハイツ	1	100.0	24,663	1.2	1	100.0	25,222	0.8
Ot-03	三宮三和東洋ビル	1	97.7	—	—	1	97.7	245,142	8.1
Ot-04	船橋Faceビル	1	100.0	—	—	1	100.0	127,254	4.2
Ot-05	アダッソ西麻布	—	—	—	—	4	100.0	15,019	0.5
コア補強アセット 小計		8	98.8	182,044	9.1	12	98.9	579,129	19.1
合 計		96	96.1	1,991,241	100.0	115	93.7	3,033,435	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

(注2) 「稼働率期末時点」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(注5) Of-02 紀文第一ビル、Re-01 DJR北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレは、平成19年5月31日付で譲渡しています。

(注6) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園は、平成19年7月31日付で譲渡しています。

(4) 金融デリバティブ取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における金融デリバティブ取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契 約 額 等		時 価 (注3)
			う ち 1 年 超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	15,000	15,000	△ 105
合 計		15,000	15,000	△ 105

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額である△105百万円については、金融商品に係る会計基準（「金融商品に係る会計基準の設定に係る意見書」（企業会計審議会平成11年1月22日））に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

平成19年11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日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、中長期的な視野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し、修繕及び資本的支出を行って参ります。

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-08 国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年4月	9,300	—	—
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20年1月 至 平成20年4月	17,000	—	—

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、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97,972千円であり、費用に区分された修繕費32,733千円と併せ、合計130,706千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-04 恵比寿スクエア	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	17,599
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	5,000
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	7,900
Of-08 国際溜池ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	9,300
Of-10 日総第15ビル	横浜市港北区	空調設備更新工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	11,252
その他		機械式駐車場改修工事他	自 平成19年6月 至 平成19年11月	46,921
合計				97,972

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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、以下の通り積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
前期末積立金残高	294,587	471,448	506,493	509,381	649,321
当期積立額	252,911	137,250	78,200	262,680	—
当期積立金取崩額	76,051	102,205	75,312	122,739	349,321
次期繰越額	471,448	506,493	509,381	649,321	300,000

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第11期		第12期	
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
(a) 資産運用委託報酬(注)	253,183	334,173	253,183	334,173
(b) 資産保管委託報酬	14,173	19,184	14,173	19,184
(c) 一般事務委託報酬	21,546	29,354	21,546	29,354
(d) 役員報酬	1,872	2,184	1,872	2,184
(e) 会計監査人報酬	6,000	6,000	6,000	6,000
(f) その他営業費用	37,281	50,030	37,281	50,030
合 計	334,056	440,926	334,056	440,926

(注)「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第11期は355,825千円、第12期は76,550千円あります。

(2) 借入状況

当期末及び前期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社りそな銀行	平成18年12月19日	3,074	—	1.72768	平成19年12月18日 ^(注3)	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	農林中央金庫	平成18年12月19日	2,260	—	1.72768				
	日興シティグループ証券株式会社	平成18年12月19日	1,582	—	1.72768				
	株式会社あおぞら銀行	平成18年12月19日	1,356	—	1.69488				
	株式会社新生銀行	平成18年12月19日	904	—	1.72768				
	株式会社新生銀行	平成19年3月29日	723	—	1.76526				
	株式会社あおぞら銀行	平成19年5月31日	14,000	—	1.14160				
小 計			23,899	—					
長期借入金 (一年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,460	—	0.99500	平成20年1月31日 ^(注3)	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,374	—					
	中央三井信託銀行株式会社		687	—					
	みずほ信託銀行株式会社		687	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		687	—					
	株式会社りそな銀行		687	—					
小 計		5,582	—						
短期借入金 合 計			29,481	—					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,460	—	1.57000	平成22年1月29日 ^(注3)	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,374	—					
	中央三井信託銀行株式会社		687	—					
	みずほ信託銀行株式会社		687	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		687	—					
	株式会社りそな銀行		687	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年12月20日	500	—	1.19500	平成20年12月19日 ^(注3)	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,000	—					
	農林中央金庫		500	—					
	農林中央金庫	平成18年3月31日	1,500	—	1.84250	平成21年3月31日 ^(注3)	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300	—					
	農林中央金庫	平成19年10月31日	—	3,000	1.71500	平成22年10月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		—	2,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000					
	株式会社損害保険ジャパン		—	500					
株式会社あおぞら銀行	—		300						
株式会社北海道銀行	—		200						
株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日		—	6,000					
株式会社りそな銀行		—	2,000						
小 計		10,382	15,000						
合 計			39,863	15,000					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 資金の使途は、いずれも不動産等の購入資金又は借入金の借換資金です。

(注3) 平成19年7月31日付で1,824百万円、平成19年9月18日付で1,264百万円、平成19年10月31日付で36,775百万円を期限前弁済しています。

(3) 投資法人債

当期末及び前期末における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年10月31日	—	20,000	1.68	平成21年10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	—	10,000	2.17	平成24年10月31日			

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況

不動産等の名称		取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) ^(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) ^(注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) ^(注2)
Of-15	大和中目黒ビル	平成19年6月29日	2,870	—	—	—	—
Ot-05	アデッソ西麻布	平成19年6月29日	640	—	—	—	—
Of-16	安和司町ビル	平成19年7月13日	1,385	—	—	—	—
Of-17	八丁堀MFビル	平成19年7月13日	1,110	—	—	—	—
オフィス 小計			6,005	—	—	—	—
Re-31	グレンパーク学芸大学	平成19年6月29日	1,650	—	—	—	—
Re-02	コンコード舞浜	—	—	平成19年7月31日	1,100	945	142
Re-06	エステージ上野毛	—	—	平成19年7月31日	1,265	1,016	233
Re-13	サンテラス反町公園	—	—	平成19年7月31日	650	525	116
レジデンス 小計			1,650	—	3,015	2,488	492
合 計			7,655	—	3,015	2,488	492

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」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(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称		取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) ^(注2)	調査価格 (百万円)
取得	不動産	Of-15	大和中目黒ビル	平成19年6月29日	2,870	2,650
取得	不動産 ^(注3)	Ot-05	アデッソ西麻布	平成19年6月29日	640	604
取得	不動産 ^(注3)	Re-31	グレンパーク学芸大学	平成19年6月29日	1,650	1,340
取得	不動産 ^(注3)	Of-16	安和司町ビル	平成19年7月13日	1,385	1,360
取得	不動産 ^(注3)	Of-17	八丁堀MFビル	平成19年7月13日	1,110	1,110
譲渡	信託不動産	Re-02	コンコード舞浜	平成19年7月31日	1,100	1,095
譲渡	信託不動産	Re-06	エステージ上野毛	平成19年7月31日	1,265	1,136
譲渡	信託不動産	Re-13	サンテラス反町公園	平成19年7月31日	650	641

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2)「取得価額」及び「譲渡価額」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(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

(注3) 信託受益権を取得した後取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引について、あずさ監査法人にその調査を委託しています。

平成19年6月1日から同年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については、あずさ監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

(単位：千円)

区 分	売 買 金 額 等 (注3)	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	7,655,000	3,015,000
	うち利害関係人等及び主要株主 からの買付額 (注1・2)	うち利害関係人等及び主要株主 への売付額 (注1・2)
	— (—%)	— (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳 (注1・2)		
—	— (—%)	— (—%)
合 計	— (—%)	— (—%)

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳 (注1・2)		(B) / (A)
		支 払 先	支払金額 (B)	
管理委託費	262,996	平和不動産株式会社	91,576	34.8%
損害保険料	3,728	平和サービス株式会社	3,728	100.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、同施行令第123条、金商法第31条の4第5項及び第6項、同施行令第15条の16並びに金融商品取引業等に関する内閣府令第33条及び第34条で定める、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。なお、平和サービス株式会社は、金商法施行前の投信法施行令第20条の下では、同条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であったため、法改正前日の平成19年9月29日までの取引について記載しています。

(注2) 主要株主とは、金商法第29条の4第2項に定義される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(注3) 売買金額等は、不動産又は不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注4) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注5) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。
平和サービス株式会社 3,611千円

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

当期において、本投資法人の投資主総会で承認された事項の概要は以下の通りです。

承認日	議案	概要
平成19年8月21日	規約一部変更の件	以下の事項等につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・会社法の施行に伴う所要の変更 ・株券等の保管及び振替に関する法律が改正されたことに伴う所要の変更 ・投資主総会における権利行使に係る基準日の整理 ・租税特別措置法の改正に伴う所要の変更 ・投資態度として資産の流動性に留意する旨を規定 ・資産運用の対象とする資産の見直しを行うとともに必要な規定を整備 ・投信法の改正により短期投資法人債の発行が可能となることが予定されているため、短期投資法人債の発行に必要な変更を行うとともに、必要な規定を整備 ・その他、字句の修正、表現の統一、条文の整理及び定義の明確化
	執行役員1名選任の件	轉充宏が執行役員（再任）に選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	小林一郎が補欠執行役員（新任）に選任されました。
	監督役員3名選任の件	大坪和敏（再任）、横山榮一郎（新任）及び杉浦孝司（再任）が監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成19年6月1日	資産保管業務委託契約変更の件	本投資法人の資産保管業務委託先であるみずほ信託銀行株式会社との間で締結した、平成16年5月31日付「資産保管業務委託契約書」の条件等を変更しました。
平成19年9月11日	投資法人債発行に伴う事務委託会社選任の件	平成19年10月31日付第1回及び第2回無担保投資法人債の発行に際し、大和証券エスエムビーシー株式会社及び株式会社あおぞら銀行を、当該投資法人債に関する事務委託会社に選任しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ. 貸借対照表
Balance Sheet

期 別 科 目	第12期 (平成19年11月30日現在)		第11期 (ご参考) (平成19年5月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
現金及び預金 *1	4,978,708		4,616,399	
信託現金及び信託預金 *1	3,354,136		3,700,975	
営業未収入金	44,278		35,725	
未収消費税等	—		228,711	
前払費用	80,252		120,979	
繰延税金資産	18		20	
その他の流動資産	115		755	
流動資産合計	8,457,510	7.9	8,703,567	8.5
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物 *1	15,753,002		13,710,708	
減価償却累計額	437,166	15,315,835	164,652	13,546,055
構築物 *1	70,164		63,698	
減価償却累計額	5,077	65,087	2,337	61,361
機械及び装置 *1	238,763		232,948	
減価償却累計額	20,663	218,099	8,722	224,226
工具器具備品 *1	32,711		28,020	
減価償却累計額	9,217	23,494	6,905	21,114
土地 *1		40,125,566		34,219,492
信託建物 *1	12,409,279		13,405,292	
減価償却累計額	1,105,557	11,303,722	985,490	12,419,802
信託構築物 *1	80,660		91,091	
減価償却累計額	9,600	71,060	9,573	81,518
信託機械及び装置 *1	115,023		119,295	
減価償却累計額	19,430	95,593	17,143	102,151
信託工具器具備品 *1	9,374		20,335	
減価償却累計額	1,692	7,681	3,091	17,243
信託土地 *1		30,040,368		31,534,867
有形固定資産合計		97,266,509		92,227,833
2. 無形固定資産				
信託借地権 *1		843,410		843,410
その他の無形固定資産		555		675
無形固定資産合計		843,965		844,085
3. 投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		176,276		85,210
繰延税金資産		—		5,934
その他の投資その他の資産		7,494		987
投資その他の資産合計		193,771	0.2	102,131
固定資産合計		98,304,247	91.9	93,174,051
III 繰延資産				
投資口交付費		43,610		49,654
投資法人債発行費		138,177		—
繰延資産合計		181,788	0.2	49,654
資産合計		106,943,545	100.0	101,927,272

期 別 科 目	第12期 (平成19年11月30日現在)		第11期 (ご参考) (平成19年5月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金	129,388		83,818	
短期借入金 *1	—		23,899,000	
一年以内返済予定長期借入金 *1	—		5,582,000	
未払費用	461,223		822,082	
未払法人税等	960		998	
未払消費税等	25,508		—	
前受金	402,528		497,241	
その他の流動負債	11,906		12,072	
流動負債合計	1,031,516	1.0	30,897,213	30.3
II 固定負債				
投資法人債	30,000,000		—	
長期借入金 *1	15,000,000		10,382,000	
預り敷金保証金	1,530,835		1,279,413	
信託預り敷金保証金	1,464,355		1,466,280	
デリバティブ債務	—		15,065	
固定負債合計	47,995,190	44.9	13,142,759	12.9
負債合計	49,026,707	45.8	44,039,973	43.2
(純資産の部)				
I 投資主資本				
1. 出資総額	56,412,305	52.7	56,412,305	55.3
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,504,532	1.4	1,484,124	1.5
投資主資本合計	57,916,837	54.2	57,896,430	56.8
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	—	—	△ 9,131	0.0
評価・換算差額等合計	—	—	△ 9,131	0.0
純資産合計 *2	57,916,837	54.2	57,887,299	56.8
負債・純資産合計	106,943,545	100.0	101,927,272	100.0

Ⅳ. 損益計算書
Statement of Income

期 別 科 目	第12期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日			第11期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日		
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益						
質貸事業収入 *1	2,712,559			1,818,634		
その他質貸事業収入 *1	320,876			172,607		
不動産等売却益 *2	492,524	3,525,960	100.0	806,438	2,797,680	100.0
2. 営業費用						
質貸事業費用 *1	1,062,476			715,086		
資産運用委託報酬	334,173			253,183		
資産保管委託報酬	19,184			14,173		
一般事務委託報酬	29,354			21,546		
役員報酬	2,184			1,872		
会計監査人報酬	6,000			6,000		
その他営業費用	50,030	1,503,403	42.6	37,281	1,049,142	37.5
営業利益		2,022,556	57.4		1,748,537	62.5
3. 営業外収益						
受取利息	117			49		
その他営業外収益	4,489	4,606	0.1	5,916	5,966	0.2
4. 営業外費用						
支払利息	284,979			217,658		
融資関連費用	167,000			48,129		
投資法人債利息	45,452			—		
投資法人債発行費償却	4,533			—		
投資口交付費償却	8,722			—		
その他営業外費用	10,991	521,679	14.8	3,600	269,387	9.6
経常利益		1,505,484	42.7		1,485,115	53.1
税引前当期純利益		1,505,484	42.7		1,485,115	53.1
法人税、住民税及び事業税	984			1,008		
法人税等調整額	1	985	0.0	△0	1,007	0.0
当期純利益		1,504,499	42.7		1,484,107	53.0
前期繰越利益		33			16	
当期末処分利益		1,504,532			1,484,124	

V. 投資主資本等変動計算書
Statements of Changes in Unitholders' Equity

CRESCENDO
Investment Corporation

第12期（自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 *1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
		当期末処分利益				
平成19年5月31日残高	56,412,305	1,484,124	57,896,430	△ 9,131	△ 9,131	57,887,299
事業年度中の変動額						
剰余金の分配		△ 1,484,091	△ 1,484,091			△ 1,484,091
当期純利益		1,504,499	1,504,499			1,504,499
金利スワップ				9,131	9,131	9,131
事業年度中の変動額合計		20,407	20,407	9,131	9,131	29,538
平成19年11月30日残高	56,412,305	1,504,532	57,916,837	—	—	57,916,837

第11期（ご参考）（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 *1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
		当期末処分利益				
平成18年11月30日残高	28,411,500	757,557	29,169,058	△ 22,666	△ 22,666	29,146,391
事業年度中の変動額						
新投資口の発行	28,000,805		28,000,805			28,000,805
剰余金の分配		△ 757,541	△ 757,541			△ 757,541
当期純利益		1,484,107	1,484,107			1,484,107
金利スワップ				13,535	13,535	13,535
事業年度中の変動額合計	28,000,805	726,566	28,727,372	13,535	13,535	28,740,907
平成19年5月31日残高	56,412,305	1,484,124	57,896,430	△ 9,131	△ 9,131	57,887,299

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第12期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	第11期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①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 style="margin-left: 20px;"> <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>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③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	工具器具備品	5～15年	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 同左 ②無形固定資産 同左 ③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									
工具器具備品	5～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②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 3年間で定額法により償却しています。</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、14,102千円です。</p>	<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、66,211千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>①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。 ②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 ③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。 ④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>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>								

期 別 項 目	第12期	第11期（ご参考）
	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金保証金</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税の会計処理</p> <p>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。</p>	同左

(会計方針の変更に関する注記)

期 別 項 目	第12期	第11期（ご参考）
	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
投資口交付費の処理方法	—	<p>投資口交付費については、「新投資口発行費」として支出時に全額費用処理する方法から、投資口交付に係る全ての直接費用を「投資口交付費」として繰延処理し、3年で定額法により償却する方法に変更しています。</p> <p>この変更は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）の改正により、当期より繰延資産として計上することが適当であると認められるものについては繰延資産計上が可能となったこと、及び投資口発行による資金調達効果が当期のみならず翌期以降にもわたると考えられることから、資金調達コストをより合理的に配分し、期間損益の平準化を図るために行うものです。また、当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第19号）を適用し、定額法により償却いたします。</p> <p>この変更により、従来の方法による場合と比較して営業外費用が21,687千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	第12期 平成19年11月30日現在	第11期 (ご参考) 平成19年5月31日現在																																				
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	—	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">4,514,878</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,651,579</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">12,490,587</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">12,109,446</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">48,774</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">80,704</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">213,661</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">102,151</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">21,114</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">17,243</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">32,643,657</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">30,693,865</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">843,410</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">97,431,074</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">23,899,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">5,582,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,382,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,863,000</td></tr> </table>	現金及び預金	4,514,878	信託現金及び信託預金	3,651,579	建物	12,490,587	信託建物	12,109,446	構築物	48,774	信託構築物	80,704	機械及び装置	213,661	信託機械及び装置	102,151	工具器具備品	21,114	信託工具器具備品	17,243	土地	32,643,657	信託土地	30,693,865	信託借地権	843,410	合 計	97,431,074	短期借入金	23,899,000	1年以内返済予定長期借入金	5,582,000	長期借入金	10,382,000	合 計	39,863,000
現金及び預金	4,514,878																																					
信託現金及び信託預金	3,651,579																																					
建物	12,490,587																																					
信託建物	12,109,446																																					
構築物	48,774																																					
信託構築物	80,704																																					
機械及び装置	213,661																																					
信託機械及び装置	102,151																																					
工具器具備品	21,114																																					
信託工具器具備品	17,243																																					
土地	32,643,657																																					
信託土地	30,693,865																																					
信託借地権	843,410																																					
合 計	97,431,074																																					
短期借入金	23,899,000																																					
1年以内返済予定長期借入金	5,582,000																																					
長期借入金	10,382,000																																					
合 計	39,863,000																																					
*2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																				

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	第12期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日		第11期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	
		(単位：千円)		(単位：千円)
*1 不動産賃貸事業 損益の内訳				
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	2,427,100		賃料収入	1,649,669
共益費収入	285,458		共益費収入	168,965
計	2,712,559		計	1,818,634
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
駐車場収入	84,818		駐車場収入	55,168
付帯収益	208,088		付帯収益	114,370
解約違約金	25,415		解約違約金	896
雑収入	2,553		雑収入	2,171
計	320,876		計	172,607
不動産賃貸事業収益合計	3,033,435		不動産賃貸事業収益合計	1,991,241
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	262,996		管理委託費	167,009
公租公課	91,136		公租公課	109,970
水道光熱費	128,972		水道光熱費	64,650
修繕費	32,733		修繕費	22,747
保険料	5,523		保険料	3,272
信託報酬	22,261		信託報酬	23,653
減価償却費	509,918		減価償却費	315,902
その他賃貸事業費用	8,933		その他賃貸事業費用	7,878
不動産賃貸事業費用合計	1,062,476		不動産賃貸事業費用合計	715,086
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,970,958		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,276,155
*2 不動産等売買損 益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
Re-02 コンコード舞浜			Of-02 紀文第一ビル	
不動産等売却収入	1,101,444		不動産等売却収入	1,344,172
不動産等売却原価	945,697		不動産等売却原価	928,496
その他売却費用	13,133		その他売却費用	13,829
不動産等売却益	142,613		不動産等売却益	401,846
Re-06 エステージ上野毛			Re-01 DJR北新宿	
不動産等売却収入	1,267,229		不動産等売却収入	621,212
不動産等売却原価	1,016,868		不動産等売却原価	489,478
その他売却費用	17,064		その他売却費用	7,129
不動産等売却益	233,296		不動産等売却益	124,604
Re-13 サンテラス反町公園			Re-04 FLEG神楽坂	
不動産等売却収入	651,446		不動産等売却収入	1,101,389
不動産等売却原価	525,673		不動産等売却原価	962,639
その他売却費用	9,158		その他売却費用	12,614
不動産等売却益	116,614		不動産等売却益	126,135
			Re-07 ブルーマーレ	
			不動産等売却収入	1,385,422
			不動産等売却原価	1,217,300
			その他売却費用	14,269
			不動産等売却益	153,852

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	第12期 平成19年11月30日現在	第11期 (ご参考) 平成19年5月31日現在
*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 発行済投資口数 108,653口	同左

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	第12期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	第11期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月 31 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	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延ヘッジ損益 5,934 計 5,954 繰延税金資産合計 5,954 (繰延税金資産の純額) 5,954
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 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.36% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.36% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%

(関連当事者との取引に関する注記)

第12期（自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）

(1) 投資信託委託業者の利害関係人等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
投資信託委託業者の 主要株主の子会社	平和サービス 株式会社 (注3)	建物総合 管理業等	なし	修繕工事費等	3,611	—	—
				損害保険料	3,728	—	—

(2) 資産保管会社

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	12,183	未払費用	817
				信託報酬	19,998	—	—
				借入金の返済	1,374,000	—	—
				支払利息	7,232	—	—
				仲介手数料	24,150	—	—

(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。

(注2) 取引条件の決定方法等

- ・上記の取引金額は全て市場の実勢に基づいて決定しています。
- ・資金の借入れに係る金利については、市場金利に基づき決定しています。

(注3) 平和サービス株式会社は、金商法施行前の投信法施行令第20条の下では、同条に定める投資信託委託業者の利害関係人等であったため、法改正前日の平成19年9月29日までの取引について記載しています。

第11期（ご参考）（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）

(1) 投資信託委託業者の利害関係人等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
投資信託委託業者の 主要株主の子会社	平和サービス 株式会社	建物総合 管理業等	なし	修繕工事費等	15,243	営業未払金	7,203
				損害保険料	3,272	前払費用	5,043
投資口に係る 一般事務受託者	大和証券エス エムピーシー 株式会社	証券業	0.026	事務委託費	10,000	—	—

(2) 資産保管会社

(単位：千円)

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高 (注1)
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	4,846	未払費用	1,002
				信託報酬	15,195	—	—
				借入金の返済	207,600	長期借入金	1,374,000
				支払利息	10,114	未払費用	5,847
				仲介手数料	36,440	—	—

(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。

(注2) 取引条件の決定方法等

- ・上記の取引金額は全て市場の実勢に基づいて決定しています。
- ・資金の借入れに係る金利については、市場金利に基づき決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

第12期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		第11期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	
1口当たり純資産額	533,044円	1口当たり純資産額	532,772円
1口当たり当期純利益	13,846円	1口当たり当期純利益	24,216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。

	第12期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第11期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
当期純利益 (千円)	1,504,499	1,484,107
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)	1,504,499	1,484,107
期中平均投資口数 (口)	108,653	61,285

(重要な後発事象に関する注記)

第12期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第11期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
<p>資産の譲渡について</p> <p>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、以下の3物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書 (Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西) 及び信託受益権売買契約 (Ot-02 和光学生ハイツ) を締結しました。</p> <p>①Re-05 FLEG目黒</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで</p> <p>譲渡予定価格 714百万円 (消費税等別)</p> <p>所在地 東京都目黒区下目黒2-15-10</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託受益権</p> <p>譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約39百万円を計上する予定です。</p> <p>②Re-09 レグルス東葛西</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで</p> <p>譲渡予定価格 725百万円 (消費税等別)</p> <p>所在地 東京都江戸川区東葛西7-10-6</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託受益権</p> <p>譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約65百万円を計上する予定です。</p>	<p>(1) 資金の調達について</p> <p>下記 (2) の各物件の取得資金及び付帯費用に充てることを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>①第3-7極度ローン・グループ</p> <p>(借入先) 農林中央金庫</p> <p>(借入金額) 4,900百万円</p> <p>(借入条件) 金利 年1.62333% (平成19年7月31日まで) 期限一括返済</p> <p>(実施時期) 平成19年6月29日</p> <p>(返済期限) 平成19年12月18日</p> <p>(担保の有無) 有担保</p> <p>②短期タームローンⅡ</p> <p>(借入先) 株式会社あおぞら銀行</p> <p>(借入金額) 2,600百万円</p> <p>(借入条件) 金利 年1.02167% (平成19年7月31日まで) 期限一括返済</p> <p>(実施時期) 平成19年7月13日</p> <p>(返済期限) 平成19年12月18日</p> <p>(担保の有無) 有担保</p>

第12期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第11期（ご参考） 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
<p>③Ot-02 和光学生ハイツ</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで</p> <p>譲渡予定価格 675百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 埼玉県和光市中央1-2-9</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託受益権</p> <p>譲渡先 伊藤忠商事株式会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約128百万円を計上する予定です。</p>	<p>(2) 資産の取得について</p> <p>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、下記の資産を取得しました。</p> <p>①Of-15 大和中目黒ビル</p> <p>取得日 平成19年6月29日</p> <p>取得価額 2,870百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都目黒区中目黒4-6-1</p> <p>用途 事務所</p> <p>建築時期 昭和63年2月29日</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建</p> <p>延床面積 4,040.53㎡</p> <p>総賃貸可能面積 2,571.54㎡</p> <p>②Re-31 グレンパーク学芸大学</p> <p>取得日 平成19年6月29日</p> <p>取得価額 1,650百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都目黒区中町1-40-7</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>建築時期 平成17年1月27日</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建</p> <p>延床面積 1,863.67㎡</p> <p>総賃貸可能面積 1,643.53㎡</p> <p>③Ot-05 アデッソ西麻布</p> <p>取得日 平成19年6月29日</p> <p>取得価額 640百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都港区西麻布1-7-2</p> <p>用途 店舗</p> <p>建築時期 平成15年10月16日</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建</p> <p>延床面積 371.59㎡</p> <p>総賃貸可能面積 324.64㎡</p> <p>④Of-16 安和司町ビル</p> <p>取得日 平成19年7月13日</p> <p>取得価額 1,385百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都千代田区神田司町2-10</p> <p>用途 事務所</p> <p>建築時期 平成2年10月2日</p> <p>構造 鉄骨造陸屋根9階建</p> <p>延床面積 1,412.45㎡</p> <p>総賃貸可能面積 1,264.51㎡</p> <p>⑤Of-17 八丁堀MFビル</p> <p>取得日 平成19年7月13日</p> <p>取得価額 1,110百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都中央区入船1-2-9</p> <p>用途 事務所</p> <p>建築時期 昭和63年1月6日</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建</p> <p>延床面積 1,432.44㎡</p> <p>総賃貸可能面積 1,209.69㎡</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書
Statement of Cash Distribution

項 目	期 別	第11期 (ご参考)
	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	1,504,532,397	1,484,124,626
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	1,504,518,091	1,484,091,327
III 次期繰越利益	(13,847)	(13,659)
	<u>14,306</u>	<u>33,299</u>
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「配当可能所得の金額」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108,653の整数倍の最大値となる1,504,518,091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「配当可能所得の金額」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108,653の整数倍の最大値となる1,484,091,327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>

独立監査人の監査報告書

平成 20 年 1 月 22 日

クレッシェンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

島 祐 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

佐藤 茂 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、クレッシェンド投資法人の平成 19 年 6 月 1 日から平成 19 年 11 月 30 日までの第 12 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

資産運用報告の決算後に生じた重要な事実及び注記表の重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡契約を締結している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

区. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
Statement of Cash Flow

科 目	期 別	第12期	第11期（ご参考）
		自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
		金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,505,484	1,485,115
減価償却費		509,918	315,902
投資法人債発行費償却		4,533	—
投資口交付費償却		8,722	—
受取利息		△ 117	△ 49
支払利息		330,431	217,658
営業未収入金の増加・減少額		△ 8,553	16,095
未収消費税等の増加・減少額		228,711	△ 228,711
未払消費税等の増加・減少額		25,508	△ 31,640
長期前払費用の増加・減少額		△ 91,066	33,660
営業未払金の増加・減少額		30,878	7,158
未払費用の増加・減少額		△ 307,814	445,519
前受金の増加・減少額		△ 94,713	208,505
預り金の増加・減少額		△ 2,046	4,843
信託有形固定資産の売却による減少額		2,488,239	3,597,915
その他		32,543	△ 70,940
小計		4,660,658	6,001,034
利息の受取額		117	49
利息の支払額		△ 383,475	△ 238,400
法人税等の支払額		△ 1,021	△ 1,006
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,276,279	5,761,677
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		△ 7,950,649	△ 40,284,086
信託有形固定資産の取得による支出		△ 71,494	△ 66,094
預り敷金保証金の収入		285,674	1,126,430
預り敷金保証金の支出		△ 34,253	△ 11,910
信託預り敷金保証金の収入		171,394	53,543
信託預り敷金保証金の支出		△ 173,319	△ 129,393
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		173,319	129,393
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△ 171,394	△ 53,543
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 7,770,721	△ 39,235,660
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額		△ 23,899,000	11,220,600
長期借入金の借入による収入		15,000,000	—
長期借入金の返済による支出		△ 15,964,000	△ 1,687,000
投資法人債の発行による収入		29,857,289	—
投資口の発行による収入		—	27,979,117
分配金の支払額		△ 1,482,452	△ 756,857
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,511,836	36,755,860
IV 現金及び現金同等物の増加額		17,393	3,281,877
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,851,094	3,569,217
VI 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	6,868,488	6,851,094

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔注記事項〕（参考情報）

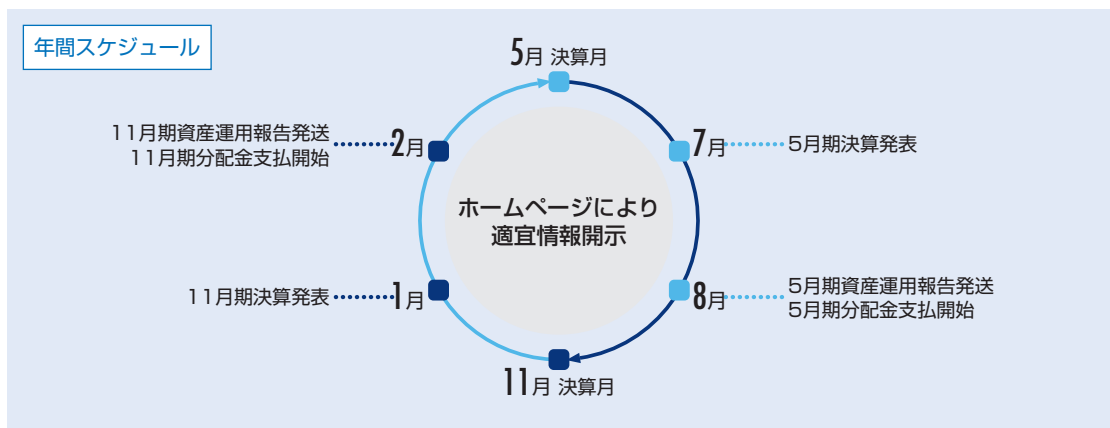
（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期 別 項 目	第12期	第11期（ご参考）
	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

期 別 項 目	第12期	第11期（ご参考）
	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31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19年11月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 4,978,708 信託現金及び信託預金 3,354,136 信託預り敷金保証金対応 信託預金（注） △ 1,464,355 現金及び現金同等物 <u>6,868,488</u>	（平成19年5月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 4,616,399 信託現金及び信託預金 3,700,975 信託預り敷金保証金対応 信託預金（注） △ 1,466,280 現金及び現金同等物 <u>6,851,094</u>
	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

IRカレンダー



IRカレンダー

- 平成17年3月8日 ● 東京証券取引所へ上場
- 平成17年8月30日 ● 第8回投資主総会開催
- 平成18年7月20日 ● 第9期決算短信公表
- 平成18年7月21日 ● 第9期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成19年1月23日 ● 第10期決算短信公表
- 平成19年1月24日 ● 第10期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成19年7月17日 ● 第11期決算短信公表
- 平成19年7月18日 ● 第11期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成19年8月21日 ● 第9回投資主総会開催
- 平成20年1月22日 ● 第12期決算短信公表
- 平成20年1月23日 ● 第12期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催
- 平成20年7月下旬 ● 第13期決算短信公表(予定)
- 平成20年7月下旬 ● 第13期決算説明会(アナリスト・ミーティング)開催(予定)

投資主メモ

- 上場金融商品取引所 東京証券取引所(銘柄コード: 8966)
- 決算期日 毎年5月31日・11月30日
- 分配金支払い確定基準日 毎年5月31日・11月30日(分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。)
- 名義書換等に関する
お問い合わせ先 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 電話(フリーダイヤル) 0120-288-324
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 公告掲載新聞 日本経済新聞

ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

本投資法人のホームページへお越し下さい。本投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

- 本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- 本投資法人が保有する各物件毎の稼働率を「ポートフォリオ」ページで原則として毎月15日に更新しています。
- これまでに発表したニュースや開示資料を「開示情報」ページでご覧いただけます。
- リスク情報を「投資リスク」ページに掲載しています。

今後もさまざまな情報を、わかりやすく配信して参ります。



トップページ



プレスリリース



ポートフォリオ地図・物件データ



分配金

投資主様向け
アンケート

投資主の皆様の声をお聞かせ下さい

本投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、下記の方法にてアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。



アクセスコード
8966

いいかぶ

検索

Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索して下さい。



空メールにより
URL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信して下さい。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からも
アクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



- アンケート実施期間は、資産運用報告がお手元に到着してから約2ヶ月間(平成20年4月末日まで)です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます



※本アンケートは、株式会社エーツメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900 MAIL:info@e-kabunushi.com

