

平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）決算短信

平成21年1月22日

不動産投信発行者名 クレッシュェンド投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8966

(URL <http://www.c-inv.co.jp/>)

代表者 執行役員 轉 充宏

資産運用会社名 カナル投信株式会社

代表者 代表取締役 轉 充宏

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21年2月26日

分配金支払開始予定日 平成21年2月20日

（1口当たり数値を除き百万円未満切捨て。1口当たり数値については1円未満切捨て。％表示は小数点第2位を四捨五入しています。）

1. 平成20年11月期の運用、資産の状況（平成20年6月1日～平成20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	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％
20年11月期	3,306	(2.2)	1,650	(△2.3)	1,124	(△4.8)
20年5月期	3,235	(△8.2)	1,688	(△16.5)	1,181	(△21.5)

	当期純利益		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
	百万円	％	円	％	％	％
20年11月期	1,123	(△4.8)	10,342	2.0	1.0	34.0
20年5月期	1,180	(△21.5)	10,865	2.0	1.1	36.5

（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	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	％	％
20年11月期	10,342	1,123	0	0	100.0	2.0
20年5月期	10,865	1,180	0	0	100.0	2.0

（3）財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	％	円
20年11月期	111,523	57,536	51.6	529,539
20年5月期	111,644	57,592	51.6	530,062

（参考）自己資本 平成20年11月期57,536百万円 平成20年5月期57,592百万円

（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
20年11月期	2,542	△1,150	△1,180	7,072
20年5月期	2,389	△5,492	3,095	6,861

2. 平成21年5月期の運用状況の予想（平成20年12月1日～平成21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	3,094	(△6.4)	1,485	(△10.0)	958	(△14.8)	957	(△14.8)	8,810	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）8,810円

3. その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細については、後記18ページ「3. 財務諸表 (6) 注記表 (会計方針の変更に関する注記)」をご参照下さい。

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含みます。）

平成20年11月期 108,653口 平成20年5月期 108,653口

② 期末自己投資口数

平成20年11月期 0口 平成20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24ページ「3. 財務諸表 (6) 注記表 (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9ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 運用状況の見通し」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 20 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。

（注）本投資法人は、当期決算日後の平成 20 年 12 月 26 日に、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社との間で投資主名簿等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を締結しました。また、当期決算日後の平成 20 年 12 月 26 日に、みずほ信託銀行株式会社との間で特別口座管理に関する一般事務委託契約を締結しました。更に、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。）は、当期決算日後の平成 21 年 1 月 22 日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間の業務提携に関する協定書を解除し、同日付で新たに情報提供等に関する業務提携契約を締結しました。変更後の本投資法人の仕組みについては、後記 7 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 投資法人の仕組みに関する変更」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

（2）運用状況

a. 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。

（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「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、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。

（ロ）運用環境

① 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 20 年 9 月末現在）は、前年度よりも 2.5% 下落しています（東京圏は 4.4% 下落）。サブプライム問題等による景気の悪化が、オフィスビル賃貸マーケットにも影響を及ぼし始めています。当面の間、オフィスビル賃貸マーケットは軟調に推移するものと思われます。

② 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、前年に 0.2% の上昇であったところが平成 20 年 9 月末には 0.1% の下落と、ほぼ横這いの状態が続いています。平成 19 年 3 月に東京都総務局が作成した「東京都区市町村別人口の予測」によれば、東京都区部の総人口は平成 27 年まで増加傾向にあると予測しており、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、今後この傾向は続くものと思われます。

③ 不動産売買マーケット

国土交通省の「主要都市の高度利用地地価報告（地価 LOOK レポート）」（平成 20 年第 3 四半期）によれば、東京圏の地価は、住宅地・商業地ともに全ての地区で、前期に比べ横這い又は下落となっています。これは、資金調達環境の悪化により取引件数が減少していることや、景気停滞により不動産収益力が低下傾向にあること等が影響しているものと思われます。当面の間、不動産売買マーケットは下落傾向が続くものと思われます。

（ハ）運用実績

① 外部成長

本投資法人は、レジデンスとして Re-34 ヴァンテ田無（不動産、取得価格：911 百万円）

を平成 20 年 6 月 12 日に取得しました。

一方で、レジデンスである Re-08 マイア渋谷桜丘（信託受益権、譲渡価格：920 百万円）を平成 20 年 7 月 28 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 23 物件（取得価格の総額：57,068 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 48 物件（取得価格の総額：101,909 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：Re-08 物件名称：マイア渋谷桜丘（譲渡日：平成 20 年 7 月 28 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	920,000,000 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 20 年 5 月 31 日現在）	813,014,108 円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	106,985,892 円	
期末調査価格（注 1）	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 20 年 5 月 31 日
	調査価格	907,000,000 円
譲渡先	個人 1 名及び綾杉不動産株式会社（注 2）	
譲渡の理由	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を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

（注 1）「期末調査価格」については、株式会社谷澤総合鑑定所による評価報告書に基づき記載しています。

（注 2）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。）並びに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個人 1 名及び綾杉不動産株式会社は、利害関係者に該当しません。

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います。当期においては、厳しい市場環境ではありましたが、マーケット賃料との乖離が認められる物件については、その流れを引き継いで参りました。

オフィスにおいて、前期又は当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約に基づく賃貸借を当期中に開始した既存テナント及び新規テナントは件数ベースで併せて 15 件（増額 14 件、減額 1 件）あり、また、当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約により次期に賃貸借を開始する予定のテナントも 4 件（増額 3 件、減額 1 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 3,399.34 m²で、当期末時点で保有中のオフィス全体の賃貸可能面積 50,596.48 m²の約 6.72%程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 9 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 1,140 戸（注）のうち、当期は 49 戸（約 4.3%：増額 35 戸、減額 14 戸）の賃料改定を行っています。当期においては、低稼働であった物件について賃料減額による早期リースアップが得策であると判断したこともあり、金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 1 百万円の

減額となっています。

かかる賃料改定交渉は、市場環境を見極めながら可能なものについては継続して行っており、オフィスについては、マーケット賃料との乖離があるテナントについて賃料改定を行うことにより、可能な限り収益向上を目指し、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94.86%となっていますので、稼働率の維持向上にも注力し、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1,414戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-05 FLEG 目黒、Re-33 アドバンス亀戸の1階事務所及びRe-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

b. 資金調達概要

本投資法人は、Re-34 ヴァンテ田無（不動産、取得価格：911 百万円）を自己資金で取得しており、当期において、新たな資金調達は行いませんでした。

この結果、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、49,600 百万円（期末総資産有利子負債比率：44.5%）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：A-、格付けの方向性：ネガティブ

c. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,306 百万円、営業利益は1,650 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1,124 百万円、当期純利益は1,123 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10,342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。

① 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、情報提供等業務提携会社である平和不動産（当期決算日後の平成21年1月22日に、同社との間の業務提携に関する協定書を解除し、同日付で新たに情報提供等に関する業務提携契約を締結しています。）、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。

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、今後も市場環境を見極めながら、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、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、保有不動産の収益の維持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、着実な運営を目指します。

③ 財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は 49,600 百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は 44.5%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界金融危機の影響で資金調達環境は厳しくなっており、今後においては、当面の間、有利子負債比率の低減も検討対象としつつ金融機関との調整を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

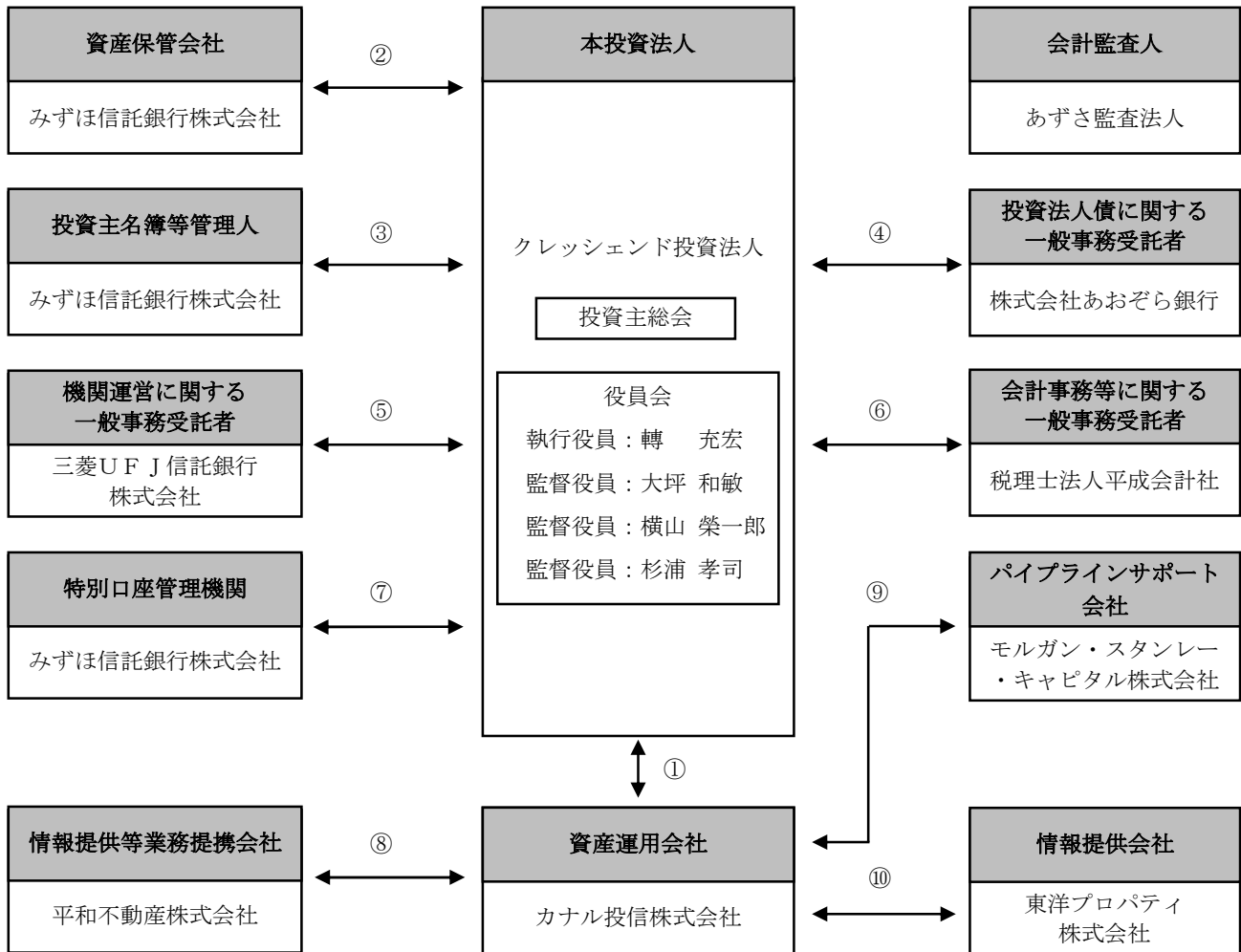
東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所の TDnet による開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。

e. 決算日後に生じた重要な事実

投資法人の仕組みに関する変更

本投資法人は、当期決算日後の平成20年12月26日に、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社との間で投資主名簿等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を締結しました。また、当期決算日後の平成20年12月26日に、みずほ信託銀行株式会社との間で特別口座管理に関する一般事務委託契約を締結しました。更に、資産運用会社は、当期決算日後の平成21年1月22日に、平和不動産との間の業務提携に関する協定書を解除し、同日付で新たに情報提供等に関する業務提携契約を締結しました。変更後の本投資法人の仕組みは、以下の通りです。

(イ) 本投資法人の仕組み図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	資産保管業務委託契約
③	投資主名簿等に関する一般事務委託契約
④	投資法人債に関する一般事務委託契約
⑤	機関運営に関する一般事務委託契約
⑥	会計事務等に関する一般事務委託契約
⑦	特別口座管理に関する一般事務委託契約
⑧	情報提供等に関する業務提携契約
⑨	パイプラインサポート契約
⑩	情報提供に関する覚書

（ロ）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の概要

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成16年5月31日付で投資主名簿等に関する一般事務委託契約を、平成20年12月26日付で投資主名簿等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。投信法第117条第6号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第1号、第3号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資口の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、並びに④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	平成20年12月26日付で特別口座管理に関する一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務、②振替手続に関する事務、③投資口取得者等による特別口座開設等請求に関する事務、④総投資主報告に関する事務、⑤加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務、並びに⑥加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務その他振替制度の運営に関する事務を行います。

（注）変更箇所のみ記載しています。

（ハ）上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	社名	関係業務の内容
情報提供等業務提携会社	平和不動産株式会社	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。）を、平成19年4月27日付で業務協定書に係る変更合意書を、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いましたが、平成21年1月22日付で業務協定書を解除し、同日付で新たに情報提供等に関する業務提携契約を締結しており、平和不動産の保有・開発物件で売却を予定するものうち本投資法人への売却が適当であると平和不動産が判断する場合、又は第三者から本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合は、資産運用会社に対して当該情報を速やかに提供するよう努めます。なお、資産運用会社は、本投資法人のオフィスを主たる用途とする不動産等に関してPM業務の委託先を選定する際に、平和サービス株式会社を委託先候補とするよう留意することにつき合意しています。

（注）変更箇所のみ記載しています。

f. 運用状況の見通し

平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21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21年5月期（平成20年12月1日～平成21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。

営業収益	3,094 百万円
営業利益	1,485 百万円
経常利益	958 百万円
当期純利益	957 百万円
1口当たり分配金	8,810 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21年5月期（平成20年12月1日～平成21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21年5月期：平成20年12月1日～平成21年5月31日（182日）
運用資産	・平成20年11月期末（平成20年11月30日）時点で保有している48物件を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成20年11月期末時点の発行済投資口数、108,653口を前提としています。
営業収益・費用	・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。 ・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すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。 ・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。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として454百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成20年11月期末時点の有利子負債の残高49,600百万円を前提としています。
1口当たり分配金	・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	・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	・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20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。

（注）資産運用会社は、当期決算日後の平成21年1月22日に、平和不動産との間の業務協定書を解除し、同日付で新たに情報提供等に関する業務提携契約を締結しました。変更後の投資リスクについては、下記「業務提携先各社に依存しているリスク」をご参照下さい。

業務提携先各社に依存しているリスク

資産運用会社は、平和不動産との間で情報提供等に関する業務提携契約を、MSCとの間でパイプラインサポート契約を、東洋プロパティとの間で情報提供に関する覚書を締結し、情報の提供を受けています。このため、本投資法人の運営は、業務提携先各社の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、資産運用会社と業務提携先各社との協働関係が失われた場合、業務提携先各社からの情報の提供、人材の派遣等と同等の情報の提供、人材の派遣等を受けることが不可能又は著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、業務提携先各社が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、業務提携先各社の利益は本投資法人の他の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、業務提携先各社は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。

3. 財務諸表
（1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成20年 5月31日）	当期 （平成20年11月30日）	増減	
			金額	前期比 %
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	5,355,387	5,656,787	301,400	
信託現金及び信託預金	2,971,537	2,831,698	△139,839	
営業未収入金	21,329	14,749	△6,579	
前払費用	97,069	99,760	2,690	
繰延税金資産	20	19	△1	
その他	431	394	△37	
流動資産合計	8,445,776	8,603,410	157,633	1.9
固定資産				
有形固定資産				
建物	16,877,076	17,392,239		
減価償却累計額	△724,887	△1,034,122		
建物（純額）	16,152,189	16,358,117	205,927	
構築物	77,177	79,292		
減価償却累計額	△7,959	△11,111		
構築物（純額）	69,218	68,180	△1,037	
機械及び装置	241,763	246,922		
減価償却累計額	△32,653	△45,173		
機械及び装置（純額）	209,110	201,748	△7,361	
工具、器具及び備品	38,947	52,509		
減価償却累計額	△11,959	△15,544		
工具、器具及び備品（純額）	26,987	36,964	9,977	
土地	44,030,395	44,570,382	539,987	
信託建物	12,199,790	11,996,727		
減価償却累計額	△1,278,267	△1,442,960		
信託建物（純額）	10,921,522	10,553,766	△367,756	
信託構築物	78,788	76,953		
減価償却累計額	△10,543	△11,789		
信託構築物（純額）	68,244	65,163	△3,080	
信託機械及び装置	115,023	117,453		
減価償却累計額	△23,011	△26,374		
信託機械及び装置（純額）	92,011	91,079	△932	
信託工具、器具及び備品	9,154	10,712		
減価償却累計額	△2,078	△2,847		
信託工具、器具及び備品（純額）	7,076	7,865	789	
信託土地	29,731,626	29,134,341	△597,285	
信託建設仮勘定	—	15,540	15,540	
有形固定資産合計	101,308,382	101,103,150	△205,231	△0.2
無形固定資産				
借地権	715,719	715,719	—	
信託借地権	843,410	843,410	—	
その他	465	397	△68	
無形固定資産合計	1,559,595	1,559,527	△68	△0.0
投資その他の資産				
差入保証金	10,000	10,000	—	
長期前払費用	160,623	116,592	△44,031	
その他	14,001	20,625	6,623	
投資その他の資産合計	184,625	147,217	△37,407	△20.3
固定資産合計	103,052,603	102,809,896	△242,707	△0.2
繰延資産				
投資口交付費	34,888	26,166	△8,722	
投資法人債発行費	110,977	83,778	△27,199	
繰延資産合計	145,866	109,944	△35,921	△24.6
資産合計	111,644,246	111,523,250	△120,995	△0.1

（単位：千円）

	前期 (平成20年 5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減	
			金額	前期比 %
負債の部				
流動負債				
営業未払金	164,891	142,831	△22,060	
1年内償還予定の投資法人債	—	20,000,000	20,000,000	
未払費用	531,153	540,964	9,810	
未払法人税等	665	542	△123	
未払消費税等	12,781	64,427	51,645	
前受金	468,174	414,940	△53,233	
その他	14,512	9,203	△5,309	
流動負債合計	1,192,179	21,172,909	19,980,729	1,676.0
固定負債				
投資法人債	30,000,000	10,000,000	△20,000,000	
長期借入金	19,600,000	19,600,000	—	
預り敷金及び保証金	1,793,277	1,801,561	8,284	
信託預り敷金及び保証金	1,465,920	1,412,734	△53,185	
固定負債合計	52,859,197	32,814,296	△20,044,901	△37.9
負債合計	54,051,377	53,987,205	△64,171	△0.1
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	56,412,305	56,412,305	—	0.0
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,180,563	1,123,739	△56,824	
剰余金合計	1,180,563	1,123,739	△56,824	△4.8
投資主資本合計	57,592,869	57,536,045	△56,824	△0.1
純資産合計	*1 57,592,869	*1 57,536,045	△56,824	△0.1
負債純資産合計	111,644,246	111,523,250	△120,995	△0.1

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期		増減	
	（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）		金額	前期比
営業収益						%
賃貸事業収入	*1	2,788,021	*1	2,914,336	126,314	
その他賃貸事業収入	*1	320,523	*1	314,112	△6,410	
不動産等売却益	*2	127,200	*2	78,439	△48,760	
営業収益合計		3,235,745		3,306,888	71,143	2.2
営業費用						
賃貸事業費用	*1	1,119,653	*1	1,227,750	108,096	
資産運用報酬		321,930		321,710	△220	
資産保管手数料		19,744		20,814	1,070	
一般事務委託手数料		24,672		25,247	575	
役員報酬		4,800		4,800	—	
会計監査人報酬		7,800		7,800	—	
その他営業費用		48,326		48,683	357	
営業費用合計		1,546,927		1,656,806	109,878	7.1
営業利益		1,688,817		1,650,082	△38,735	△2.3
営業外収益						
受取利息		1,782		3,413	1,630	
未払分配金戻入		—		705	705	
その他		593		1,849	1,255	
営業外収益合計		2,376		5,967	3,591	151.1
営業外費用						
支払利息		160,332		179,312	18,979	
融資関連費用		32,056		37,336	5,280	
投資法人債利息		277,131		276,500	△631	
投資法人債発行費償却		27,199		27,199	—	
投資口交付費償却		8,722		8,722	—	
その他		4,181		2,290	△1,891	
営業外費用合計		509,624		531,361	21,736	4.3
経常利益		1,181,569		1,124,688	△56,881	△4.8
税引前当期純利益		1,181,569		1,124,688	△56,881	△4.8
法人税、住民税及び事業税		1,022		996		
法人税等調整額		△1		1		
法人税等合計		1,020		998	△22	△2.2
当期純利益		1,180,549		1,123,690	△56,858	△4.8
前期繰越利益		14		48	34	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,180,563		1,123,739	△56,824	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日)		当期 (自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 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				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		*1 56,412,305		*1 56,412,305
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		1,504,532		1,180,563
当期変動額				
剰余金の配当		△1,504,518		△1,180,514
当期純利益		1,180,549		1,123,690
当期変動額合計		△323,968		△56,824
当期末残高		1,180,563		1,123,739
投資主資本合計				
前期末残高		57,916,837		57,592,869
当期変動額				
剰余金の配当		△1,504,518		△1,180,514
当期純利益		1,180,549		1,123,690
当期変動額合計		△323,968		△56,824
当期末残高		57,592,869		57,536,045
純資産合計				
前期末残高		57,916,837		57,592,869
当期変動額				
剰余金の配当		△1,504,518		△1,180,514
当期純利益		1,180,549		1,123,690
当期変動額合計		△323,968		△56,824
当期末残高		57,592,869		57,536,045

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

	前期 (自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)
I. 当期末処分利益	1,180,563,815	1,123,739,715
II. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,180,514,845 (10,865)	1,123,689,326 (10,342)
III. 次期繰越利益	48,970	50,389

分配金の額の算出方法

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数 108,653 口の整数倍の最大値となる 1,180,514,845 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。

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数 108,653 口の整数倍の最大値となる 1,123,689,326 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。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,181,569	1,124,688	
減価償却費	514,753	524,468	
投資法人債発行費償却	27,199	27,199	
投資口交付費償却	8,722	8,722	
受取利息	△1,782	△3,413	
支払利息	437,464	455,812	
営業未収入金の増減額（△は増加）	22,949	6,579	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△12,726	51,645	
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,653	44,031	
営業未払金の増減額（△は減少）	△7,718	2,436	
未払費用の増減額（△は減少）	△18,732	1,567	
前受金の増減額（△は減少）	65,646	△53,233	
預り金の増減額（△は減少）	△2,541	△245	
信託有形固定資産の売却による減少額	524,785	811,863	
その他	△17,677	△13,791	
小計	2,737,564	2,988,330	250,766
利息の受取額	1,782	3,413	
利息の支払額	△348,801	△447,568	
法人税等の支払額	△1,317	△1,348	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,389,227	2,542,826	153,598
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	△5,024,482	△1,082,395	
信託有形固定資産の取得による支出	△37,212	△55,114	
無形固定資産の取得による支出	△715,719	—	
預り敷金及び保証金の収入	346,758	102,775	
預り敷金及び保証金の支出	△61,763	△116,213	
信託預り敷金及び保証金の収入	52,588	111,018	
信託預り敷金及び保証金の支出	△51,024	△160,568	
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	51,024	160,568	
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	△52,588	△111,018	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,492,420	△1,150,948	4,341,472
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入	4,600,000	—	
分配金の支払額	△1,504,290	△1,180,768	
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,095,709	△1,180,768	△4,276,477
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△7,483	211,110	218,594
現金及び現金同等物の期首残高	6,868,488	6,861,005	△7,483
現金及び現金同等物の期末残高	*1 6,861,005	*1 7,072,115	211,110

（6）注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	期別	当期																
	前期 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																
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 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>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。</p> <p>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、器具及び備品	5～15年	<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 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>②無形固定資産 同左</p> <p>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、器具及び備品	4～15年
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	5～15年																	
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>①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>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>①投資口交付費 同左</p> <p>②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、14,903千円です。</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、2,745千円です。</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。</p> <p>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 借入金金利</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>																
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。 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</p>	<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。 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、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>																

項目	期別	前期	当期
		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
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

(会計方針の変更に関する注記)

項目	期別	前期	当期
		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
リース取引に関する会計基準の適用		—	当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

項目	期別	前期	当期
		平成20年5月31日現在	平成20年11月30日現在
*1 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）

期別 項目	前期		当期	
	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	
*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	2,488,292	賃料収入	2,598,239
	共益費収入	299,729	共益費収入	316,096
	計	<u>2,788,021</u>	計	<u>2,914,336</u>
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	83,171	駐車場収入	84,112
	付帯収益	232,086	付帯収益	218,281
	解約違約金収入	2,509	解約違約金収入	8,816
	雑収入	2,755	雑収入	2,901
	計	<u>320,523</u>	計	<u>314,112</u>
	不動産賃貸事業収益合計	3,108,545	不動産賃貸事業収益合計	3,228,449
	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	298,193	管理委託費	292,511
	公租公課	108,588	公租公課	165,699
	水道光熱費	127,944	水道光熱費	150,377
	修繕費	34,477	修繕費	55,328
	保険料	4,671	保険料	4,825
	信託報酬	19,555	信託報酬	18,870
	減価償却費	514,753	減価償却費	524,468
	その他賃貸事業費用	11,469	その他賃貸事業費用	15,667
	不動産賃貸事業費用合計	<u>1,119,653</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>1,227,750</u>
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,988,891	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,000,699

項目	期別	前期	当期
		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
*2 不動産等売買損益の内訳		(単位：千円)	(単位：千円)
		Re-32 和光学生ハイツ	Re-08 マイア渋谷桜丘
		不動産等売却収入 675,000	不動産等売却収入 920,000
		不動産等売却原価 524,785	不動産等売却原価 811,863
		その他売却費用 23,014	その他売却費用 29,697
		不動産等売却益 127,200	不動産等売却益 78,439

(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
*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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

期別 項目	前期		当期	
	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	
*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20年5月31日現在） （単位：千円）		（平成20年11月30日現在） （単位：千円）	
	現金及び預金	5,355,387	現金及び預金	5,656,787
	信託現金及び信託預金	2,971,537	信託現金及び信託預金	2,831,698
	信託預り敷金及び保証金		信託預り敷金及び保証金	
	対応信託預金(注)	△1,465,920	対応信託預金(注)	△1,416,370
	現金及び現金同等物	<u>6,861,005</u>	現金及び現金同等物	<u>7,072,115</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。	

(税効果会計に関する注記)

期別 項目	前期 自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日		当期 自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額	(単位：千円) 20	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額
	計	20	計	19
	(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	19
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)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払分配金の損金算入額	△39.35%	支払分配金の損金算入額	△39.35%
	その他	0.05%	その他	0.05%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%

(リース取引に関する注記)

	前期 自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日		当期 自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 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	
1 年内	522,631		1 年内	385,476
1 年超	730,490		1 年超	394,991
合計	1,253,121		合計	780,468

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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	330,820 (注2,3)	未払費用	337,795 (注3)

(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) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬9,110千円が含まれています。

(注3) 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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日		当期 自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日	
1口当たり純資産額	530,062 円	1口当たり純資産額	529,539 円
1口当たり当期純利益	10,865 円	1口当たり当期純利益	10,342 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		当期	
	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	
当期純利益 (千円)	1,180,549		1,123,690	
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)	1,180,549		1,123,690	
期中平均投資口数 (口)	108,653		108,653	

(有価証券に関する注記)

前期 (平成20年5月31日現在)

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 (平成20年11月30日現在)

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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
1. 取引の状況に関する事項 (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。 (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。 (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。 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 借入金金利 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。 (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。 (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。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左
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。	2. 取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付に関する注記）

前期（自 平成19年12月1日 至 平成20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20年6月1日 至 平成20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19年12月1日 至 平成20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20年6月1日 至 平成20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。

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日																												
<p>（1）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>Re-34 ヴァンテ田無</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">取得日</td> <td>平成20年6月12日</td> </tr> <tr> <td>取得価額</td> <td>911百万円（消費税等別）</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都西東京市田無町六丁目5番23号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>共同住宅・車庫</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成元年3月15日</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>3,414.75㎡</td> </tr> <tr> <td>賃貸可能面積</td> <td>2,970.00㎡</td> </tr> </table> <p>（2）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、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>Re-08 マイア渋谷桜丘</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">譲渡予定日</td> <td>平成20年7月28日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格</td> <td>920百万円（消費税等別）</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区桜丘町30番12号</td> </tr> <tr> <td>特定資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>個人1名及び綾杉不動産株式会社</td> </tr> <tr> <td>損益に与える影響</td> <td>営業収益として不動産等売却益約77百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table>	取得日	平成20年6月12日	取得価額	911百万円（消費税等別）	所在地	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	用途	共同住宅・車庫	建築時期	平成元年3月15日	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	延床面積	3,414.75㎡	賃貸可能面積	2,970.00㎡	譲渡予定日	平成20年7月28日	譲渡予定価格	920百万円（消費税等別）	所在地	東京都渋谷区桜丘町30番12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	個人1名及び綾杉不動産株式会社	損益に与える影響	営業収益として不動産等売却益約77百万円を計上する予定です。	<p>該当事項はありません。</p>
取得日	平成20年6月12日																												
取得価額	911百万円（消費税等別）																												
所在地	東京都西東京市田無町六丁目5番23号																												
用途	共同住宅・車庫																												
建築時期	平成元年3月15日																												
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建																												
延床面積	3,414.75㎡																												
賃貸可能面積	2,970.00㎡																												
譲渡予定日	平成20年7月28日																												
譲渡予定価格	920百万円（消費税等別）																												
所在地	東京都渋谷区桜丘町30番12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	個人1名及び綾杉不動産株式会社																												
損益に与える影響	営業収益として不動産等売却益約77百万円を計上する予定です。																												

（7）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)

(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、野村証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 VI River Five, Limited、MSREF VI 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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人

当期中の役員の変動はありません。本書の日付現在における役員の変況は、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	轉 充宏 (昭和40年 1月11日生)	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 株式会社クレッシエンド（現カナル投信株式会社）設立、 代表取締役就任（現任） 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) 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職していますが、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の規定により改正される前の投信法第13条の規定に基づき、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。

（2）資産運用会社

平成20年6月20日付で取締役（非常勤）高橋宏普及び監査役石原茂雄が任期満了に伴い退任し、同日付で太田明彦が監査役に就任しました。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	轉 充宏	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）設立、代表取締役就任（現任） 本投資法人執行役員就任（現任）
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 （非常勤）	岡林 淳二	昭和57年4月 平成10年3月 平成10年8月 平成12年7月 平成13年4月 平成13年5月 平成13年11月 平成15年6月 平成18年5月	山一證券株式会社入社 メリルリンチ・インターナショナルバンク東京駐在員事務所入所 UBS信託銀行株式会社入社 クレディスイス・ファーストボストン証券会社入社 アカデミーキャピタル・インベストメンツ株式会社取締役就任 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）取締役（非常勤）就任（現任） メリルリンチ日本証券株式会社副会長就任 同社取締役就任（現任） 三菱UFJメリルリンチPB証券株式会社代表取締役最高経営責任者就任（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）

（注）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職していますが、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の規定により改正される前の投信法第13条の規定に基づき、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。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 20 年 5 月 31 日現在)		当期 (平成 20 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	17,399	15.6	17,376	15.6
		首都圏 (注 3)	5,450	4.9	5,425	4.9
		その他 (注 4)	8,480	7.6	8,471	7.6
	レジデンス	東京 23 区	21,895	19.6	21,788	19.5
		首都圏 (注 3)	7,977	7.1	8,889	8.0
小計		61,203	54.8	61,951	55.6	
信託 不動産 (注 2)	オフィス	東京 23 区	26,277	23.5	26,209	23.5
	レジデンス	東京 23 区	14,960	13.4	14,062	12.6
		首都圏 (注 3)	425	0.4	423	0.4
	小計		41,663	37.3	40,695	36.5
不動産等計			102,867	92.1	102,646	92.0
預金その他の資産			8,776	7.9	8,876	8.0
資産総額計			111,644	100.0	111,523	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 20 年 5 月 31 日現在)		当期 (平成 20 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	54,051	48.4	53,987	48.4
純資産総額	57,592	51.6	57,536	51.6

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

(注) Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成20年7月28日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 ①外部成長 < 資産の譲渡>」をご参照下さい。

(ロ) 保有資産の概要(平成20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	I. 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-03	第百生命新宿ビル		東京都新宿区	I. 東京23区	311.63	事務所	2,652.07	SRC 9F2B	S63.9.9	信託受益権	所有権	所有権
Of-04	恵比寿スクエア		東京都渋谷区	I. 東京23区	1,560.77	事務所	8,644.00	S・RC 7F1B	H6.5.31	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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	II. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 東京23区	376.07	店舗	1,465.04	RC・S 5F1B	S45.1.30	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	III. 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	III. 千葉県	488.13 (注9)	事務所	4,033.72 (注9)	S・RC・SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権 (注9)	区分所有権 (注9)
Of-21	アデッソ西麻布		東京都港区	I. 東京23区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	不動産	所有権	所有権
Of-22	CIC虎ノ門ビル		東京都港区	I. 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	I. 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	I. 東京23区	400.86 (注10)	事務所	2,393.53	S 9F	H1.7.26	不動産	借地権 (注10)	所有権
Re-03	コンコード市川		レジデンス	千葉県市川市	II. 千葉県	218.22	共同住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託受益権	所有権
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区		I. 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		I. 東京23区	約417 (注11)	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		I. 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		I. 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III	東京都港区		I. 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

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-15	コスモグラフィア 麻布十番	レジデンス	東京都港区	I. 東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85 (注12)	RC 8F	H17.1.12	信託 受益権	所有権	所有権
Re-16	アドバンテージ 学芸大学		東京都目黒区	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	アーパイルベル ジェ明大前		東京都世田谷区	I. 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	I. 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	I. 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	I. 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	I. 東京23区	822.01	共同住宅	6,387.67	SRC 13F1B	H17.3.11	不動産	所有権	所有権
Re-26	グレンパーク 新横浜		神奈川県横浜市	II. 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	I. 東京23区	405.86	共同住宅	1,644.04	RC 9F1B	H15.7.31	不動産	所有権	区分 所有権 (注13)
Re-28	ルネ東寺尾		神奈川県横浜市	II. 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13)
Re-29	レジデンス 向丘		東京都文京区	I. 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	I. 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	I. 東京23区	847.14	共同住宅	1,863.67	RC 5F	H17.1.27	不動産	所有権	所有権
Re-33	アドバンス 亀戸		東京都江東区	I. 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	II 東京都	1,639.65	共同住宅	3,414.75 (注14)	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。

(i) 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「I」、
 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「II」、
 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「III」、
 と記載しています。

(ii) 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「I」、
 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「II」、
 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「III」、
 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

RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

例えば、「7F1B」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
- (i) 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、
 - (ii) 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 m²及び 37.45 m²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SF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 m²及び 68.10 m²（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 KCA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 m²（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-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 m²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10) 0f-24 CIC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 m²及び 140.71 m²であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。
- (注11) 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20年11月28日付で、平成21年1月末日の予定で換地処分のお知らせが行われる旨の換地処分通知を受けました。このことにより、換地処分後の地積は 416.87 m²となります。
- (注12) Re-15 コスモグラフィア麻布十番については、延床面積に附属建物（ゴミ置場：RC 1F 11.56 m²）が含まれません。
- (注13) Re-27 グレンパーク池田山及び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14) 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：RC 1F 5.52 m²）及びその他の建物（車庫：RC 1F 210.49 m²）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 m²、ゴミ置場：6.66 m²）があります。
- (注15) Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成20年7月28日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 ①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(平成20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)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,667	1,278	1,290	1.27
Of-03	第百生命新宿ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,888	1,372	1,400	1.37
Of-04	恵比寿スクエア	三菱UFJ 信託	H22.3.31	信託受益権	10,293	6,992	7,050	6.92
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,814	1,524	1,550	1.52
Of-06	NV富岡ビル	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	2,670	2,501	2,500	2.45
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H22.6.30	信託受益権	1,780	1,579	1,530	1.50
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	3,080	2,779	2,700	2.65
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	1,570	1,214	1,220	1.20
Of-10	日総第15ビル	—	—	不動産	1,560	1,524	1,550	1.52
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	2,420	2,213	2,150	2.11
Of-12	八丁堀SFビル	—	—	不動産	2,940	3,111	3,060	3.00
Of-13	渋谷AXヒルズ	—	—	不動産	1,870	1,877	1,860	1.83
Of-14	KCAビル	—	—	不動産	1,429	1,750	1,730	1.70
Of-15	大和中目黒ビル	—	—	不動産	2,470	2,912	2,870	2.82
Of-16	安和司町ビル	—	—	不動産	1,290	1,389	1,385	1.36
Of-17	八丁堀MFビル	—	—	不動産	1,150	1,131	1,110	1.09
Of-18	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	5,807	4,752	4,760	4.67
Of-19	三宮三和東洋ビル	—	—	不動産	7,170	8,471	8,390	8.23
Of-20	船橋Faceビル	—	—	不動産	3,340	3,900	3,900	3.83
Of-21	アデッソ西麻布	—	—	不動産	614	647	640	0.63
Of-22	CIC虎ノ門ビル	—	—	不動産	1,612	1,726	1,675	1.64
Of-23	アリア池袋	—	—	不動産	1,270	1,351	1,314	1.29
Of-24	CIC湯島ビル	—	—	不動産	1,450	1,479	1,434	1.41
オフィス 小計					61,154	57,482	57,068	56.00
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	465	423	430	0.42
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	613	648	660	0.65
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	688	632	650	0.64
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井 信託	H21.11.30	信託受益権	3,810	3,488	3,610	3.54
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,649	1,534	1,560	1.53
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,348	1,370	1,370	1.34
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	1,249	1,282	1,260	1.24
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	901	989	1,000	0.98
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	1,140	1,090	1,100	1.08
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	1,290	1,201	1,210	1.19
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	740	685	690	0.68
Re-20	ランドステージ白金高輪	—	—	不動産	4,410	4,111	4,030	3.95
Re-21	アーバイルベルジュ明大前	—	—	不動産	1,020	1,074	1,070	1.05
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	1,030	1,138	1,130	1.11
Re-23	グレファス上石神井	—	—	不動産	936	957	950	0.93
Re-24	T&G錦糸町マンション	—	—	不動産	1,050	1,159	1,100	1.08
Re-25	グレンパーク銀座EAST	—	—	不動産	5,060	5,998	5,940	5.83
Re-26	グレンパーク新横浜	—	—	不動産	2,650	3,391	3,350	3.29

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)
Re-27	グレンパーク池田山	—	—	不動産	1,310	1,667	1,640	1.61
Re-28	ルネ東寺尾	—	—	不動産	3,290	4,545	4,500	4.42
Re-29	レジデンス向丘	—	—	不動産	1,820	2,394	2,350	2.31
Re-30	レジデンス東馬込	—	—	不動産	1,230	1,654	1,630	1.60
Re-31	グレンパーク学芸大学	—	—	不動産	1,170	1,670	1,650	1.62
Re-33	アドバンス亀戸	—	—	不動産	1,100	1,099	1,050	1.03
Re-34	ヴァンテ田無	—	—	不動産	926	952	911	0.89
レジデンス 小計					40,895	45,164	44,841	44.00
合計					102,049	102,646	101,909	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」、三菱UFJ信託銀行株式会社を「三菱UFJ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」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49ページ「(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」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当期末（平成20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、当期末時点で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) Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成20年7月28日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 ①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

① 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
0f-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	耐震改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	18,500	14,800	14,800
0f-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3月 至 平成21年5月	15,000	—	—
0f-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3月 至 平成21年5月	12,500	—	—
0f-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3月 至 平成21年5月	49,770	—	—

② 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159,513千円であり、費用に区分された修繕費55,328千円と併せ、合計214,841千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）
0f-06 NV 富岡ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	8,700
0f-10 日総第15ビル (横浜市港北区)	南面外壁改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年6月	8,700
0f-10 日総第15ビル (横浜市港北区)	空調設備更新工事	自 平成20年11月 至 平成20年11月	9,163
0f-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20年11月 至 平成20年11月	14,300
0f-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11月 至 平成20年11月	12,500
0f-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20年7月 至 平成20年9月	8,700
その他	機械式駐車場改修工事 他	自 平成20年6月 至 平成20年11月	97,450
合計			159,513

③ 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、以下の通り積立てています。

営業期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
前期末積立金残高 (千円)	506,493	509,381	649,321	300,000	300,000
当期積立額 (千円)	78,200	262,680	—	—	—
当期積立金取崩額 (千円)	75,312	122,739	349,321	—	—
次期繰越額 (千円)	509,381	649,321	300,000	300,000	300,000

(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 20 百万円を積立てています。

(ホ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（平成20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9)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	112,946	—
Of-03	第百生命新宿ビル	1,834.96	1,834.96	—	—	7	100.00	120,262	—
Of-04	恵比寿スクエア	5,423.94	4,576.23	—	—	1	84.37	437,810	パス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	125,551	パス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	180,027	—
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	112,450	—
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,285.32	—	—	7	100.00	177,375	—
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	—	—	8	100.00	113,534	—
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	2,217.24	—	—	1	100.00	176,002	パス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	855.89	—	—	1	92.21	82,825	パス・スルー
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,147.71	—	—	6	91.34	85,858	—
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,571.54	—	—	1	100.00	150,606	パス・スルー
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	929.62	—	—	7	73.52	57,787	—
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	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	279,865	—
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	6,102.70	—	—	1	100.00	449,489	パス・スルー
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	—	—	1	100.00	243,385	パス・スルー
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	—	—	4	100.00	33,387	—
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,333.94	—	—	9	100.00	93,616	—
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	—	—	7	100.00	73,314	—
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,659.26	—	—	8	93.66	91,855	—
オフィス 小計 (注8)		50,596.48	49,120.28	—	—	114	97.08	3,500,417	—
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	パス・スルー
Re-05	FLEG目黒	836.36	624.88	21	16	1	74.71	33,156	パス・スルー
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	45	1	100.00	45,316	固定賃料
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,490.36	97	91	1	100.00	221,340	固定賃料
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,541.68	53	44	1	81.25	79,992	パス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	1,193.04	60	54	1	90.03	70,128	パス・スルー
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	1,074.37	29	28	1	96.20	68,529	パス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	934.66	27	21	1	76.77	43,236	パス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,462.18	64	57	1	100.00	62,598	固定賃料
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,684.40	66	61	1	100.00	69,885	固定賃料
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	1,004.86	51	50	1	98.08	47,364	パス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,457.76	66	66	1	100.00	232,363	パス・スルー
Re-21	アーパイルベルジェ 明大前	1,187.25	1,097.66	53	49	1	92.45	58,236	パス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,159.66	48	41	1	82.60	59,664	パス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,452.11	64	62	1	97.14	64,203	パス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,303.29	56	51	1	91.29	59,784	パス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	4,614.09	105	89	1	84.52	227,880	パス・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9)
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,107.46	113	110	1	97.23	156,834	パス・スルー
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	996.45	31	23	1	70.43	50,970	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,589.09	127	115	1	90.82	229,620	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,702.53	51	49	1	96.18	105,384	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,143.99	30	26	1	81.09	69,036	パス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,483.37	22	20	1	90.26	67,056	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	2,885.24	35	34	1	97.15	64,032	パス・スルー
レジデンス 小計 (注8)		63,177.91	58,227.81	1,414	1,299	25	92.16	2,291,969	—
合計 (注8)		113,774.39	107,348.09	1,414	1,299	139	94.35	5,792,386	—

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年11月30日時点における事務所、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。）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、

(i) 「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貸借契約に基づく転貸面積（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、

(ii) 「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、

(iii) 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、店舗及び住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20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貸している場合には、テナント総数を1としています。なお、Re-05 FLEG 目黒、Re-09 レグルス東葛西、Re-11 ミルム若林公園、Re-12 ミルム碑文谷、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 レジデンス東馬込及び Re-31 グレンパーク学芸大学の12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貸人、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12物件については、平成20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9）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 20 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) 「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、

(i) 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」、

(ii) 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10)	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	スターツアメニティー株式会社	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
Re-11	ミルーム若林公園	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	18,445,080円	平成19年7月1日～平成21年11月30日
Re-17 (注11)	エルミタージュ東神田	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,216,520円	平成17年6月30日～平成22年6月30日
Re-18 (注12)	エルミタージュ東日本橋	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,823,780円	平成17年6月30日～平成22年6月30日

(注 10) 「月額賃料」欄には賃貸借契約に記載された平成 20 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 11) Re-17 エルミタージュ東神田のマスターリース会社については、平成 20 年 12 月 15 日付で株式会社長谷工ライブネットに変更しています。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 12) Re-18 エルミタージュ東日本橋のマスターリース会社については、平成 20 年 12 月 15 日付でスターツアメニティー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 13) Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成 20 年 7 月 28 日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 ①外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	物件名称	H16. 5. 31	H16. 11. 30	H17. 5. 31	H17. 11. 30	H18. 5. 31	H18. 11. 30	H19. 5. 31	H19. 11. 30	H20. 5. 31	H20. 6. 30	H20. 7. 31	H20. 8. 31	H20. 9. 30	H20. 10. 31	H20. 11. 30
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	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
Of-03	第百生命新宿ビル	100.00	100.00	100.00	88.13	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-04	恵比寿スクエア	—	100.00	100.00	84.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	84.37	84.37
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	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	NV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
Of-07	浜松町SS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
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	100.00	100.00
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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
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
Of-12	八丁堀SFビル	—	—	—	—	—	—	92.44	85.09	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13	渋谷AXヒルズ	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.21
Of-14	KCAビル	—	—	—	—	—	—	89.49	89.49	89.49	100.00	100.00	100.00	100.00	91.34	91.34
Of-15	大和中目黒ビル	—	—	—	—	—	—	—	82.53	88.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16	安和司町ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.00	93.20	93.20	93.20	66.72	73.52	73.52	73.52
Of-17	八丁堀MFビル	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿	85.14	85.14	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-19	三宮三和東洋ビル	—	—	—	—	—	—	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	100.00	100.00
Of-20	船橋Faceビル	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	CIC虎ノ門ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-23	アリア池袋	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	CIC湯島ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00	85.36	85.36	100.00	100.00	93.66	93.66
オフィス 小計(注2)		96.69	97.05	98.08	95.47	99.35	100.00	98.49	97.47	98.70	99.04	99.04	98.90	99.07	97.23	97.08
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	FLEG目黒	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.39	75.46	70.53	70.53	70.53	70.53	74.71
Re-08	マイア渋谷桜丘 (注3)	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	—	—	—	—	—
Re-09	レグルス東葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-11	ミルルーム若林公園	44.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-12	ミルルーム碑文谷	62.24	83.65	95.07	91.98	84.70	93.10	90.58	88.06	94.53	94.53	92.86	88.49	86.30	83.02	81.25
Re-14	メインステージ 南麻布Ⅲ	—	89.98	91.69	100.00	95.00	96.66	94.98	96.66	93.37	91.69	95.00	93.35	93.37	93.37	90.03
Re-15	コスモグラシア 麻布十番	—	—	83.18	96.20	100.00	88.56	89.53	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.20	96.20	96.20
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	81.02	81.02	81.02	76.77	81.02	76.77
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19	エルミタージュ練馬	—	—	—	100.00	96.16	94.24	100.00	94.24	98.08	100.00	100.00	96.16	100.00	98.08	98.08
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	98.38	98.38	100.00	98.15	100.00	100.00
Re-21	アーパイルベルジェ 明大前	—	—	—	—	84.22	90.13	82.86	72.00	96.12	94.26	89.80	89.80	92.40	92.40	92.45
Re-22	ジョイシティ日本橋	—	—	—	—	—	75.62	85.83	77.16	88.05	86.07	89.06	89.06	89.06	84.34	82.60
Re-23	グレファス上石神井	—	—	—	—	—	100.00	100.00	96.69	97.89	96.52	96.49	96.49	100.00	98.64	97.14
Re-24	T&G錦糸町 マンション	—	—	—	—	—	—	100.00	93.05	85.89	89.64	86.12	91.32	93.09	91.29	91.29

(単位: %)

物件 番号	物件名称	H16. 5. 31	H16. 11. 30	H17. 5. 31	H17. 11. 30	H18. 5. 31	H18. 11. 30	H19. 5. 31	H19. 11. 30	H20. 5. 31	H20. 6. 30	H20. 7. 31	H20. 8. 31	H20. 9. 30	H20. 10. 31	H20. 11. 30
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	-	-	-	-	-	-	92.53	86.60	82.37	83.40	83.38	83.04	83.78	83.78	84.52
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	-	-	-	-	97.28	95.07	96.84	95.35	94.23	100.00	99.18	98.43	97.23
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	-	-	-	-	80.93	77.45	64.03	60.22	69.39	77.12	69.52	73.45	70.43
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	-	-	-	-	93.77	89.46	88.41	88.16	88.14	89.09	90.06	90.82	90.82
Re-29	レジデンス向丘	-	-	-	-	-	-	94.00	94.24	86.59	90.38	94.10	98.10	98.10	98.10	96.18
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	-	-	-	-	77.65	81.01	84.09	84.09	84.09	84.09	84.09	81.09	81.09
Re-31	グレンパーク 学芸大学	-	-	-	-	-	-	-	59.68	52.73	57.61	80.96	80.96	94.91	94.91	90.26
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.44	97.15	97.15	100.00	97.15	97.15
レジデンス 小計 (注2)		82.07	95.89	96.56	90.25	96.12	94.81	94.68	90.91	90.38	90.63	91.52	92.42	92.84	92.68	92.16
合計 (注2)		85.17	96.31	97.17	92.34	97.56	97.03	96.14	93.73	94.15	94.34	94.86	95.30	95.61	94.70	94.35

(注1) 本表には、各年5月末、11月末時点及び平成20年6月末から平成20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) Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成20年7月28日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 ①外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

③ 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	27.21%
年間賃料合計	906,780千円	敷金等合計	131,286千円	賃貸面積合計	30,957.08㎡
Re-25 グレンパーク銀座EAST	年間賃料（注1）	227,880千円	敷金等		38,905千円
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注2）		4.80%
	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-26 グレンパーク新横浜	年間賃料（注1）	156,834千円	敷金等		24,888千円
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注2）		3.71%
	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）	50,970千円	敷金等		5,927千円
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合（注2）		1.24%
	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-28 ルネ東寺尾	年間賃料（注1）	229,620千円	敷金等		26,475千円
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合（注2）		11.22%
	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）	105,384千円	敷金等		15,328千円
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合（注2）		2.47%
	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）	69,036千円	敷金等		11,366千円
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合（注2）		2.32%
	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）	67,056千円	敷金等	8,397千円
	賃貸面積	1,643.53㎡	賃貸面積割合 （注2）	1.44%
	契約満了日	平成24年6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	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。		

（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 20 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。）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 ㎡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-08 マイア渋谷桜丘については、平成 20 年 7 月 28 日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 ①外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

④ 賃貸面積上位10テナントの概要（平成20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せん。）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	不動産業	①Re-25 グレンパーク銀座EAST（パス・スルー） ②Re-26 グレンパーク新横浜（パス・スルー） ③Re-27 グレンパーク池田山（パス・スルー） ④Re-28 ルネ東寺尾（パス・スルー） ⑤Re-29 レジデンス向丘（パス・スルー） ⑥Re-30 レジデンス東馬込（パス・スルー） ⑦Re-31 グレンパーク学芸大学（パス・スルー）	①H24.5.31 ②H24.5.31 ③H24.5.31 ④H24.5.31 ⑤H24.5.31 ⑥H24.5.31 ⑦H24.6.30	①5,459.49㎡ ②4,224.61㎡ ③1,414.75㎡ ④12,760.85㎡ ⑤2,809.88㎡ ⑥2,643.97㎡ ⑦1,643.53㎡ 合計30,957.08㎡	27.21%
スタートアップアメニティー株式会社	不動産業	①Re-09 レグルス東葛西（固定賃料） ②Re-11 ミルーム若林公園（固定賃料） ③Re-12 ミルーム碑文谷（パス・スルー） ④Re-16 アドバンテージ学芸大学（パス・スルー）	①H23.5.31 ②H21.11.30 ③H23.5.31 ④H23.12.19	①1,167.36㎡ ②5,490.36㎡ ③1,897.46㎡ ④1,217.46㎡ 合計9,772.64㎡	8.59%
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	不動産業	①Of-13 渋谷AXヒルズ（パス・スルー） ②Of-15 大和中目黒ビル（パス・スルー） ③Of-19 三宮三和東洋ビル（パス・スルー）	①H24.5.31 ②H24.6.29 ③H24.5.31	① 928.23㎡ ②2,571.54㎡ ③6,102.70㎡ 合計9,602.47㎡	8.44%
平和不動産	不動産業	①Of-04 恵比寿スクエア（パス・スルー） ②Of-05 水天宮平和ビル（パス・スルー）	①H22.3.31 ②H21.11.30	①5,423.94㎡ ②1,897.71㎡ 合計7,321.65㎡	6.44%
株式会社 ディックスクロキ （注3）	不動産業	①Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ（パス・スルー） ②Re-17 エルミタージュ東神田（固定賃料） ③Re-18 エルミタージュ東日本橋（固定賃料） ④Re-19 エルミタージュ練馬（パス・スルー） ⑤Re-23 グレファス上石神井（パス・スルー）	①H21.11.30 ②H22.6.30 ③H22.6.30 ④H22.6.30 ⑤H23.6.30	①1,325.20㎡ ②1,462.18㎡ ③1,684.40㎡ ④1,024.52㎡ ⑤1,494.91㎡ 合計6,991.21㎡	6.14%
株式会社 コスモスイニシア	不動産業	①Re-15 コスモグラフィア麻布十番（パス・スルー） ②Re-20 ランドステージ白金高輪（パス・スルー）	①H21.3.31 ②H21.9.30	①1,116.78㎡ ②4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	4.90%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	①Re-21 アーバイルベルジュ明大前（パス・スルー） ②Re-22 ジョイシティ日本橋（パス・スルー） ③Re-24 T&G錦糸町マンション（パス・スルー） ④Re-33 アドバンス亀戸（パス・スルー）	①H23.3.30 ②H23.6.30 ③H24.3.31 ④H22.2.28	①1,187.25㎡ ②1,403.93㎡ ③1,427.58㎡ ④1,332.86㎡ 合計5,351.62㎡	4.70%
BMS株式会社	不動産業	①Of-12 八丁堀SFビル（パス・スルー） ②Of-20 船橋Faceビル（パス・スルー）	①H24.5.31 ②H24.5.31	①2,217.24㎡ ②2,520.22㎡ 合計4,737.46㎡	4.16%
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㎡	2.63%
株式会社 ベスト・プロパティ	不動産業	Re-34 ヴァンテ田無（パス・スルー）	H25.6.30	2,970.00㎡	2.61%
合計				86,274.26㎡	75.83%

（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）平成20年12月15日付でマスターリース会社を変更しており、それぞれRe-14 メインステージ南麻布Ⅲにつきアール・エー・アセット・マネジメント株式会社、Re-17 エルミタージュ東神田につき株式会社長谷工ライブネット、Re-18 エルミタージュ東日本橋につきスタートアップアメニティー株式会社、Re-19 エルミタージュ練馬につきスタートアップアメニティー株式会社、Re-23 グレファス上石神井につき株式会社長谷工ライブネットをマスターリース会社としていることから、本書の日付現在の賃貸面積割合は、それぞれ三井ホームエステート株式会社27.21%、スタートアップアメニティー株式会社10.97%、阪急阪神ビルマネジメント株式会社8.44%、株式会社長谷工ライブネット7.30%、平和不動産6.44%、株式会社コスモスイニシア4.90%、BMS株式会社4.16%、日総ビルディング株式会社2.63%、株式会社ベスト・プロパティ2.61%、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社1.90%となります。

（注 4）Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成 20 年 7 月 28 日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 ①外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。

(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

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	1,667	1,667	1,659	5.0%	1,671	5.1%	5.3%	1,545	①	43,790	690,000	18%
Of-03	第百生命新宿ビル	1,888	1,888	1,914	5.1%	1,877	5.2%	5.4%	1,751	①	93,530	718,000	13%
Of-04	恵比寿スクエア	10,293	10,293	10,864	4.6%	10,048	4.7%	4.9%	5,379	①	74,717	1,657,000	14%
Of-05	水天宮平和ビル	1,814	1,814	1,837	5.0%	1,804	5.1%	5.3%	1,127	①	72,150	520,000	13%
Of-06	NV富岡ビル	2,670	2,670	2,860	5.0%	2,670	5.0%	5.2%	2,110	③	168,110	1,000,000	19%
Of-07	浜松町SSビル	1,780	1,780	1,860	4.7%	1,780	4.7%	4.8%	1,650	③	101,580	466,000	15%
Of-08	国際溜池ビル	3,080	3,080	3,270	4.4%	3,080	4.4%	4.6%	3,080	③	119,500	732,000	11%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前 (注8)	1,570	1,570	1,710	5.3%	1,570	5.3%	5.6%	1,170	③	115,840	594,000 (注8)	15%
Of-10	日総第15ビル	1,560	1,560	1,620	5.2%	1,560	5.2%	5.3%	1,330	③	167,610	1,031,000	18%
Of-11	日本橋第一ビル	2,420	2,420	2,520	4.7%	2,420	4.7%	4.9%	2,050	③	92,980	807,000	16%
Of-12	八丁堀SFビル (注9)	2,940	2,940	3,110	4.3%	2,940	4.3%	4.4%	2,820	③	139,150	851,000 (注9)	16%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,870	1,870	1,940	4.1%	1,870	4.1%	4.2%	1,690	③	26,860	294,000	13%
Of-14	KCAビル (注9)	1,429	1,429	1,465	4.9%	1,414	4.9%	5.2%	1,009	①	55,050	357,000 (注9)	15%
Of-15	大和中目黒ビル	2,470	2,470	2,530	5.0%	2,440	4.9%	5.3%	2,590	⑥	122,780	1,006,000	18%
Of-16	安和司町ビル	1,290	1,290	1,320	5.0%	1,280	4.9%	5.2%	831	⑥	62,900	333,000	15%
Of-17	八丁堀MFビル	1,150	1,150	1,210	4.4%	1,150	4.4%	4.5%	992	③	50,540	316,000	17%
Of-18	エムズ原宿	5,807	5,807	5,911	4.5%	5,763	4.7%	4.8%	4,392	①	36,440	289,800	12%
Of-19	三宮三和東洋ビル	7,170	7,170	7,250	5.1%	7,140	4.9%	5.3%	4,580	⑥	292,330	2,154,000	9%
Of-20	船橋Faceビル (注9)	3,340	3,340	3,380	5.3%	3,290	5.0%	5.6%	2,130	⑤	32,660	897,000 (注9)	11%
Of-21	アデッソ西麻布	614	614	652	4.3%	614	4.3%	4.5%	629	③	7,960	105,000	13%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,612	1,612	1,601	4.7%	1,617	4.4%	5.0%	986	①	64,870	367,000	13%
Of-23	アリア池袋	1,270	1,270	1,280	5.1%	1,270	5.0%	5.3%	889	⑥	42,170	312,000	13%
Of-24	CIC湯島ビル	1,450	1,450	1,540	4.6%	1,450	4.6%	4.8%	1,270	③	79,180	528,000	15%
Re-03	コンコード市川	465	465	443	5.8%	474	5.6%	6.1%	229	①	22,050	153,000	13%
Re-05	FLEG目黒	613	613	623	5.1%	608	5.1%	5.4%	381	①	25,790	171,000	10%
Re-09	レグルス東葛西	688	688	680	5.5%	692	5.4%	5.8%	417	①	15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	3,810	3,810	3,831	5.0%	3,801	5.1%	5.3%	3,289	①	71,610	1,392,000	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,649	1,649	1,649	5.0%	1,649	5.1%	5.3%	1,072	①	20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ 南麻布III	1,348	1,348	1,359	5.0%	1,343	5.1%	5.3%	1,024	①	29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	1,249	1,249	1,339	4.7%	1,249	4.4%	5.2%	1,153	②	21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	901	901	938	4.9%	901	4.9%	5.0%	830	③	18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,140	1,140	1,210	4.8%	1,140	4.8%	5.0%	1,020	③	23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,290	1,290	1,340	4.9%	1,290	4.9%	5.0%	1,240	③	22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ 練馬	740	740	769	5.2%	740	5.2%	5.3%	686	③	19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ 白金高輪	4,410	4,410	4,600	4.4%	4,410	4.4%	4.5%	4,170	③	67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーバイルベルジエ 明大前	1,020	1,020	1,070	4.8%	1,020	4.8%	4.9%	995	③	20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	1,030	1,030	1,040	5.0%	1,020	4.8%	5.2%	678	④	30,150	366,000	14%
Re-23	グレファス 上石神井	936	936	975	5.7%	936	5.4%	6.2%	676	②	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)									
Re-24	T&G 錦糸町 マンション	1,050	1,050	1,090	4.7%	1,050	4.7%	4.8%	1,000	③	17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	5,060	5,060	5,270	4.4%	5,060	4.4%	4.5%	4,020	③	91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク 新横浜	2,650	2,650	2,690	5.2%	2,610	4.9%	5.5%	2,260	⑤	55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク 池田山	1,310	1,310	1,370	4.4%	1,310	4.4%	4.5%	1,240	③	42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾	3,290	3,290	3,300	5.3%	3,290	5.0%	5.5%	3,480	④	300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘	1,820	1,820	1,840	4.9%	1,810	4.7%	5.1%	1,880	④	84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込	1,230	1,230	1,240	5.1%	1,230	4.9%	5.3%	1,590	④	67,820	774,000	11%
Re-31	グレンパーク 学芸大学	1,170	1,170	1,180	4.8%	1,160	4.6%	5.0%	987	④	32,640	412,000	10%
Re-33	アドバンス亀戸	1,100	1,100	1,160	5.0%	1,100	5.0%	5.2%	1,030	③	25,170	423,000	12%
Re-34	ヴァンテ田無	926	926	962	5.2%	926	5.2%	5.3%	765	③	66,480	670,000	11%
											ポートフォリオPML (注10)	10.0%	

(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、インリックス・コマーシャルプレ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との間には、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 20 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、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス・コマーシャルプレイザル株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社、「⑥」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、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が、下記の物件の項目については、それぞれ清水建設株式会社、株式会社プロパティ・リスク・ソリューション又は株式会社イー・アール・エスによる報告書に基づく記載となっています。

- ・0f-04 恵比寿スクエア：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・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
- ・0f-18 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス

なお、上記 4 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(0f-04 恵比寿スクエア及び 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) 0f-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) 0f-12 八丁堀 S F ビル、0f-14 K C A ビル及び 0f-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（0f-12 八丁堀 S F ビル：98.86%、0f-14 K C A ビル：60.04%、0f-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) PML（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 PML を算出しています。ポートフォリオ PML の算出日は平成 20 年 11 月 28 日です。
- (注 11) Re-08 マイア渋谷桜丘については、平成 20 年 7 月 28 日付で譲渡済みです。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. 当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 ①外部成長 <資産の譲渡>」をご参照下さい。