

## 第11期 資産運用報告

自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31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11期分配金額

第11期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)分配金 **13,659円**

当初予想分配金額(12,000円)に比べて1,659円(+13.8%)増加しました。

第11期の営業期間は平成18年12月1日～平成19年5月31日の182日間です。

## 決算ハイライト

	第11期(当初予想) <sup>※1</sup>	第11期実績	第12期(予想) <sup>※2</sup>
営業収益	1,969百万円	2,797百万円	3,434百万円
営業利益	986百万円	1,748百万円	1,918百万円
経常利益	727百万円	1,485百万円	1,496百万円
当期純利益	726百万円	1,484百万円	1,495百万円
1口当たり分配金	12,000円	13,659円	13,761円

※1 平成19年5月21日付で当初予想の修正を公表しております。 ※2 平成19年7月17日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	15
財務戦略	18
ポートフォリオの概要	19
II. 資産運用報告	26
III. 貸借対照表	42
IV. 損益計算書	44
V. 投資主資本等変動計算書	45
VI. 注記表	46
VII. 金銭の分配に係る計算書	54
VIII. 監査報告書	55
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
X. 投資主インフォメーション	58

## 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5月31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。



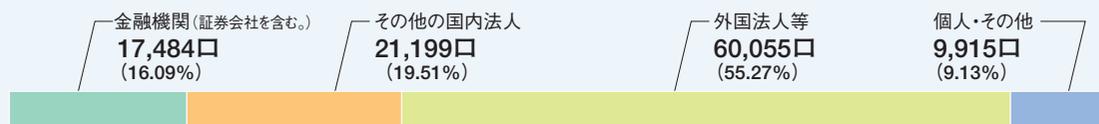
## 投資主の構成

(平成19年5月31日現在)

### 投資主数ベース(4,376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11期の運用状況についてのご報告並びに

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。

本投資法人におきましては、

平成19年5月に上場後5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

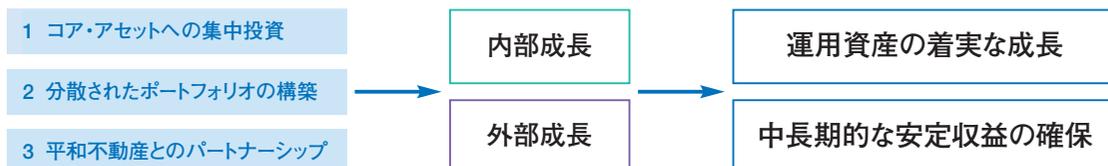
本投資法人では、「不動産の価値の高さ」＝「テナント需要の強さ」であるというのが、考え方の根底を成しております。言い方を代えますと、本投資法人において取得すべき不動産とは、テナントの立場から見て借りたいと思える物件であるということです。仮に、既存のテナントが退去したとしても、次のテナントを早急に誘致することができる不動産であれば、安定的な賃料収入を得ることが可能であり、その結果として不動産価値の下落も防ぐことができます。テナント需要の高い不動産を数多く取得し（外部成長）、かつ取得した建物の管理運営に力を入れること（内部成長）によって、「運用資産の着実な成長」、「中長期的な安定収益の確保」という基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

## 運用の特色

本投資法人では、外部成長と内部成長を支える運用方針において、3つの特色を有しております。

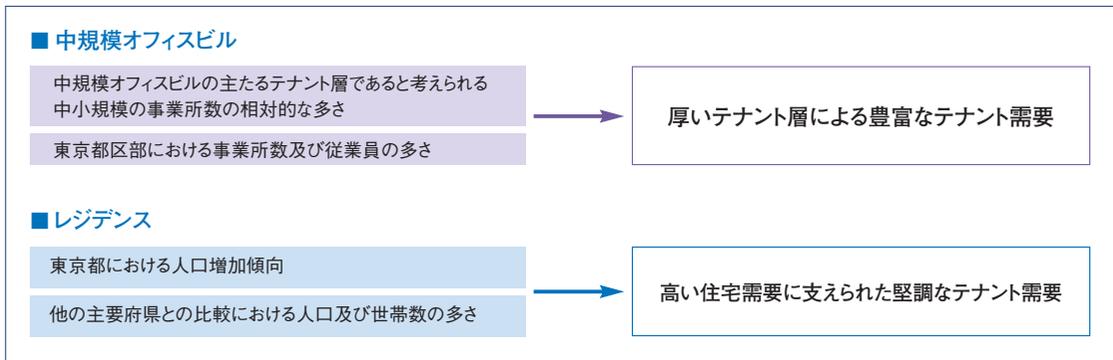
1 コア・アセット<sup>(※)</sup>への集中投資 2 分散されたポートフォリオの構築 3 平和不動産とのパートナーシップ

(※) コア・アセットとは、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をいいます。



## 1 コア・アセットへの集中投資

本投資法人は、コア・アセットである「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」に集中投資していきます。



## 2 分散されたポートフォリオの構築

本投資法人は、厳格な投資基準に基づき、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。



## 3 平和不動産とのパートナーシップ

本投資法人の資産運用会社であるカン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は、今後も本投資法人への仲介物件の速やかな情報提供や開発物件の優先的情報提供及び保有オフィスビルにおけるPM業務の実施並びにカンル投信株式会社への投資判断に関する助言の提供及び取締役の派遣等を通じ、より強固な業務提携関係を構築することを目指します。

## 投資主の皆様へ

### モルガン・スタンレー・グループ等との事業協力に関して

本投資法人は、平成19年5月21日付で、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する各特別目的会社から、11物件（取得総額383.5億円）を取得いたしました。当該資産の取得資金の一部に充当する為、モルガン・スタンレー・グループ2社及びその他8社に対して第三者割当増資による48,161口（約280億円）の新投資口の発行を行いました。同時に、資産運用会社であるカナル投信株式会社は、モルガン・スタンレー・グループの一員である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（以下、「MSP」といいます。）との間でパイプラインサポート契約を締結いたしました。

#### ■ 資産規模の拡大

本投資法人は、平成17年3月8日の上場以来、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運用して参りました。近年、一段と厳しくなる資産の取得環境下においても、上場後2～3年を目標に資産規模を1,000億円に拡大するという目標に取組んで参りました。今回の取組みにより、資産規模は、36物件約570.2億円から43物件917.25億円と60.86%拡大し、資産規模1,000億円に近づきました。

取得総額	383.5億円（建物消費税を除く）
取得物件数	11物件
取得後総物件数	43物件
取得後資産総額	917.25億円

#### ■ モルガン・スタンレー・グループとの協力体制

資産運用会社は、平成19年5月21日付で、MSPとのパイプラインサポート契約を締結しました。MSPは、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとMSPが独自の裁量で判断する不動産等で、MSPがアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、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するものとされています。

#### 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンの概要

資本金の額	2億6,000万円
大株主の状況	Morgan Stanley Realty Inc. (米国法人) (100%)
主な事業内容	不動産の売買及び賃貸借並びに その仲介、不動産の管理及び鑑定 他

#### ■ 東洋プロパティとの協働

資産運用会社は、平成19年5月21日付で、東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）との情報提供に関する覚書を締結いたしました。東洋プロパティは、第三者より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または媒介の委託を受けた場合、資産運用会社に対して、当該物件情報を速やかに提供するように努めるものとしております。

#### 東洋プロパティ株式会社の概要

資本金の額	1億6,000万円
大株主の状況	TIS株式会社 (14.6%)、株式会社大林組 (14.6%)、三信株式会社 (14.6%)、田村駒株式会社 (14.6%)
主な事業内容	不動産の仲介、鑑定及びデューデリジェンス 他



(注) 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン及び東洋プロパティ株式会社は、本投資法人又は投資信託委託業者との利害関係人等には該当しません。

## 第11期の運用状況のご報告及び今後の運用方針

### ■ 第11期の運用状況のご報告

#### ① 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まいりましたが当期におきましても、その流れを引継いで参りました。その結果、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するテナントは、件数ベースで10件あり、また増額改定の契約を締結済で翌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の開始若しくは契約を締結したテナントの賃貸面積は3,082.73㎡で、期末時点で保有しております中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積30,915.30㎡のうち9.97%程度となりました。金額ベースで改定前と比較しますと1期当たり(6ヵ月間)換算で次期には約16百万円の賃料収入増が見込まれることとなります。

レジデンスにつきましても、期末時点で保有しております全賃貸可能住戸数1,141戸<sup>(注1)</sup>のうち第9期の改定実績26戸(2.3%:増額22戸・減額4戸)、第10期の改定実績32戸(2.8%:増額28戸・減額4戸)に対しまして当期は54戸(4.7%:増額43戸・減額11戸)の賃料改定を行っております。金額ベースで改定前と比較しますと1期当たり(6ヵ月間)換算で約0.2百万円と小幅ながら収入増が見込まれることとなりました。また、当期の減額改定の主なものは、低稼働となっておりましたRe-06エステージ上野毛及びRe-16アドバンテージ学芸大学の賃料見直しによるものであり、かかる見直しの結果、両物件の稼働率は、前期末時点でそれぞれ84.75%、60.62%から、当期末時点では100%、89.45%となり、両物件の総賃料収入を向上させることが出来ました。

また、当期ではOt-01エムズ原宿、Ot-02和光学生ハイツのコア補強アセットにおきましても賃料の増額改定を行い、金額ベースで改定前と比較しますと1期当たり(6ヵ月間)換算で次期には約3百万円の賃料収入増が見込まれることとなりました。

中規模オフィスビル、レジデンスともに、このような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につきましては、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、レジデンスにつきましても安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげて行くことができるものと考えております。

本投資法人ではこうした賃料改定の前提となる稼働率の維持向上にも注力しております。当期中月末平均稼働率は97.12%と前期中月末平均稼働率の97.09%に引続き高稼働で安定的に推移させることができました。

#### ② 外部成長

当期の外部成長につきましては、「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を念頭に置き、物件を調査・検討した結果、前述のモルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エ

クイティ・ファンドが間接的に保有する各特別目的会社から11棟383.5億円の物件取得を行いました。その他にもレジデンス1棟11億円の取得を行い、期中合計12棟394.5億円の物件を取得しました。また、一方でポートフォリオ構成の見直しによる4棟の物件売却を行いました。これらの物件取得及び売却により、当期末時点の取得価格の総額は917.2億円となり、前期末時点の559.2億円に対して64.02%拡大しました。

#### ③ 財務戦略

当期末時点における借入金の状況は短期借入金294億円、長期借入金103億円<sup>(注2)</sup>で借入金合計398億円となっております。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39.1%となっております。

(注1) 全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸可能戸数1,453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。

(注2) 短期借入金には、長期借入金で元本返済期日までの期間が1年以内の借入金55.8億円を含みます。

### ■ 今後の運用方針

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「中長期的な安定的収益の確保」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 賃料の増収による、更なる収益の増加

従前より継続して邁進して参りました、テナントの賃料改定による増収を引続き行って参ります。オフィス賃貸マーケットは活況を呈していくと考えられ、またオフィスに加えてレジデンスについても賃料改定を更に広げて行くことにより、収益向上のみならず、収益還元価格の増大によるポートフォリオ全体の物件価値が向上することにも繋がると考えております。

#### ② 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

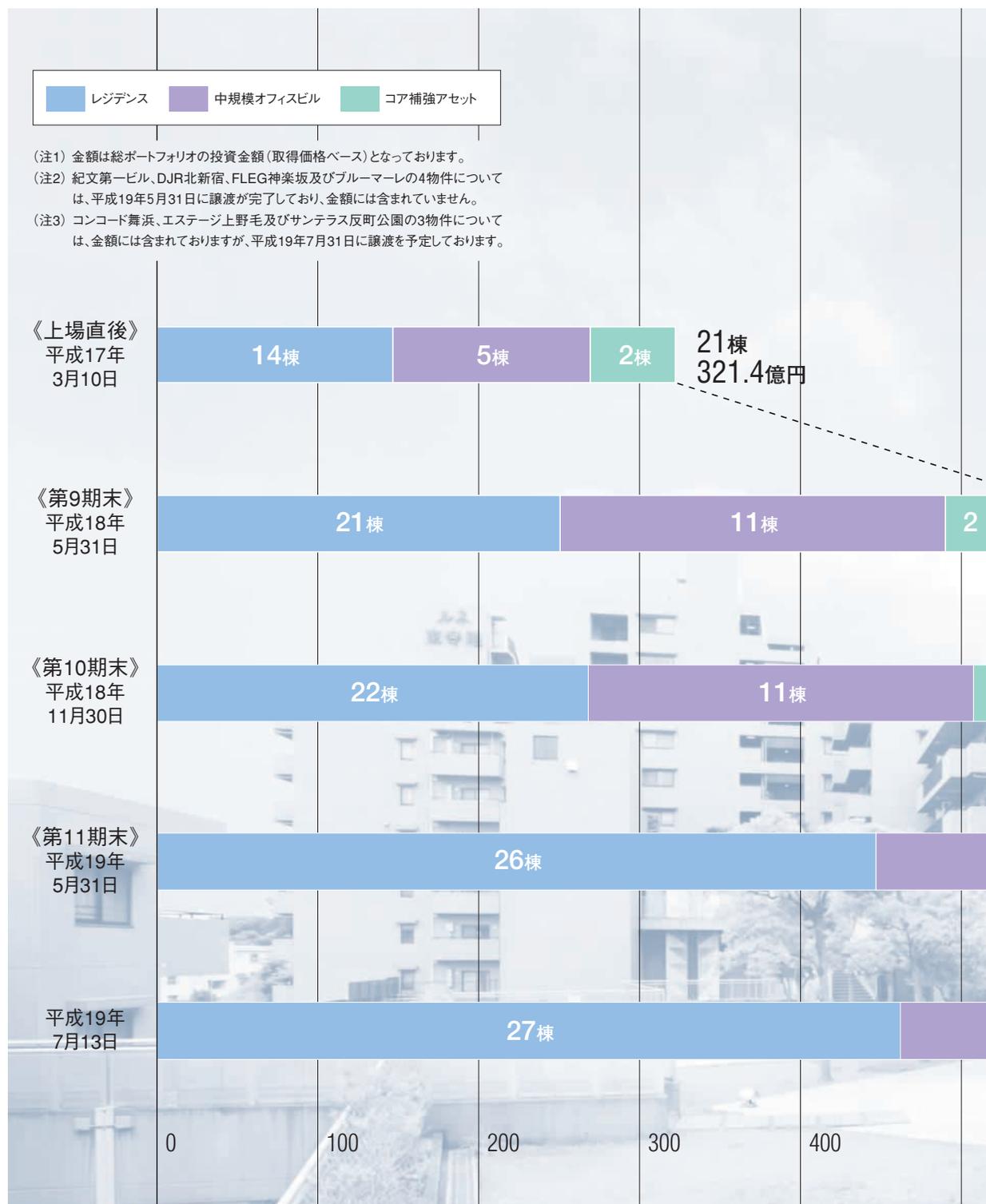
従来の物件売却情報入手ルートに加え、当期に締結したMSPとのバイブラインサポート契約に基づく物件売却情報の提供及び東洋プロパティとの間で締結した情報提供に関する覚書に基づく協働等、物件取得機会の拡大により、過当競争を行うことなく物件取得を行い、ポートフォリオ全体の質を維持向上させながら、更なる資産規模の拡大を図って参ります。

#### ③ 財務体質の強化

今後の金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、長期借入金比率の上昇、資金調達多様化等に努め、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





八丁堀SFビル  
取得



渋谷AXヒルズ  
取得



KCAビル  
取得



T&G錦糸町  
マンション 取得



グレンパーク銀座  
EAST 取得



グレンパーク新横浜  
取得



グレンパーク池田山  
取得



ルネ東寺尾  
取得



レジデンス向丘  
取得



レジデンス東馬込  
取得



三宮三和東洋ビル  
取得



船橋Faceビル  
取得



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

棟  
34棟  
541.5億円

2棟  
35棟  
559.2億円

13棟

4棟

43棟  
917.2億円 (注2)

16棟

5棟

48棟  
993.8億円 (注3)

500

600

700

800

900

1,000 (億円)

## 外部成長戦略

### 期中取得資産

Of  
-12

#### 八丁堀SFビル

Hatchobori SF Building

八丁堀SFビルは、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約4分の中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域に所在する地下1階付8階建ての事務所店舗ビルです。視認性は良好であり、1フロア当たり約100坪とまとまった床面積を有し、OAフロア・無柱空間等のスペックを有することから、テナント獲得能力は高いものと判断されます。

**所在地**：東京都中央区  
八丁堀三丁目12番8号  
**敷地面積**：533.05㎡  
**延床面積**：3,386.85㎡  
**構造・階層**：鉄骨鉄筋コンクリート造  
8F1B  
**建築時期**：平成3年10月25日



Of  
-13

#### 渋谷AXヒルズ

Shibuya AX Hills

渋谷AXヒルズは、ターミナル駅である「渋谷」駅至近に所在する平成18年築の店舗事務所ビルです。「渋谷マークシティ」にも近接し、周辺は繁華性の高い商業地域が形成されています。フロア面積は最大でも約30坪程度と規模が小さいものの、相当の設備水準を備え、IT企業及びベンチャー企業層が厚い渋谷のエリア特性により、テナント獲得能力は高いものと判断されます。

**所在地**：東京都渋谷区  
道玄坂一丁目18番5号  
**敷地面積**：160.42㎡  
**延床面積**：1,071.22㎡  
**構造・階層**：鉄骨造・鉄筋コンクリート造  
10F1B  
**建築時期**：平成18年3月15日



Of  
-14

#### KCAビル

KCA Building

KCAビルは、「神田」駅徒歩約2分の中央通り沿いに位置する中規模事務所ビルです。街路条件に恵まれていることに加え、神田駅はJR各線及び東京メトロ銀座線が乗り入れていることから、都心近接性は極めて良好であり、北方の秋葉原地区再開発及び南方の室町東地区再開発計画により一定の発展性向を有します。1フロア当たり約220㎡とまとまった床面積の供給は困難であるが、駅前立地を志向するサービス店舗及び各種事務所等、需要層は厚いものと思料されます。

**所在地**：東京都千代田区  
鍛冶町一丁目7番11号  
**敷地面積**：224.17㎡  
**延床面積**：1,562.30㎡  
**構造・階層**：鉄骨鉄筋コンクリート造  
9F1B  
**建築時期**：昭和62年11月20日



Re  
-24

#### T&G錦糸町マンション

T&G Kinshicho Mansion

T&G錦糸町マンションは、JR総武本線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約4分に位置する24～27㎡程度の1Kタイプ56戸から構成される11階建の単身者向けレジデンス物件です。錦糸町駅周辺は商業施設及び公共施設等が集積し、都心部各方面への良好な交通接近性から、高い都市機能の集積性が認められます。近時に要求される設備水準を備えていることから、都心通勤者及び若年単身者を中心に底堅い需要を見込め、安定収益を収受できる物件であると考えられます。

**所在地**：東京都墨田区  
江東橋二丁目10番2号  
**敷地面積**：256.23㎡  
**延床面積**：1,571.87㎡  
**構造・階層**：鉄筋コンクリート造11F  
**建築時期**：平成17年3月3日  
**賃貸可能戸数**：56戸





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

グレンパーク銀座EASTは、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩約3分の商住混在地域に所在する1K・1LDK・2LDKタイプ105戸から構成されるレジデンス物件です。銀座エリア至近という利便性及び立地特性からテナント獲得能力は高く、安定した収益力を有する物件です。

**所在地**：東京都中央区築地七丁目7番8号  
**敷地面積**：822.01㎡  
**延床面積**：6,387.67㎡  
**構造・階層**：鉄骨鉄筋コンクリート造 13F1B  
**建築時期**：平成17年3月11日  
**賃貸可能戸数**：105戸



**Re-28** ルネ東寺尾  
Rune Higashiterao

ルネ東寺尾は、JR京浜東北線「新子安」駅及び京浜急行本線「生麦」駅から約1,100mの国道1号線沿いに所在する3LDK～4LDK(約70㎡～約150㎡)によって構成される総戸数127戸のファミリータイプレジデンスです。敷地内に設けられた空中庭園及び充実した設備水準により、建物グレードは当エリアにおいて比較的高位にあり、ファミリー向け賃貸マンションとして安定的な稼動が見込まれる物件です。



**所在地**：神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号  
**敷地面積**：8,620.68㎡  
**延床面積**：15,730.54㎡  
**構造・階層**：鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 13F  
**建築時期**：平成4年4月21日  
**賃貸可能戸数**：127戸

(注) 設計図面に基づき作成された模型です。

## 外部成長戦略

### 期中取得資産

Re  
-26

#### グレンパーク新横浜

Glenpark Shin-yokohama

グレンパーク新横浜は、JR東海道新幹線・同横浜線「新横浜」駅徒歩約9分、市営地下鉄横浜線「新横浜」駅徒歩約7分の高層共同住宅・高層事務所ビルが建ち並ぶ商住混在地域に位置する共同住宅です。1K・1LDKを中心とした構成で市場のニーズに合致しており、生活利便性の高さ及び平成20年の駅ビル（複合商業施設）の完成により、安定的な稼働が見込まれる物件です。

**所在地：**神奈川県横浜市港北区  
新横浜二丁目7番6号

**敷地面積：**805.00㎡

**延床面積：**5,415.20㎡

**構造・階層：**鉄筋コンクリート造 10F

**建築時期：**平成18年9月11日

**賃貸可能戸数：**113戸



Re  
-27

#### グレンパーク池田山

Glenpark Ikedayama

グレンパーク池田山は、JR山手線「五反田」駅徒歩約7分の高級住宅街「城南五山」の一つである「池田山」エリアに所在するレジデンス物件です。当該エリアには、中高層の高級マンションが多く建ち並び、流行に左右されにくい安定した賃貸需要が見込めるエリアとなっています。DINKS、子供の小さなファミリーを対象としたコンパクトタイプ、単身富裕層を対象としたシングルタイプから構成され、建物品等設備水準は地域標準レベルであり、テナント獲得能力は比較的高いものと判断されます。

**所在地：**東京都品川区東五反田  
五丁目21番14号

**敷地面積：**405.86㎡

**延床面積：**1,644.04㎡

**構造・階層：**鉄筋コンクリート造  
9F1B

**建築時期：**平成15年7月31日

**賃貸可能戸数：**31戸



Re  
-29

#### レジデンス向丘

Residence Mukogaoka

レジデンス向丘は、都営三田線「白山」駅徒歩約5分の商住混在地域に所在する約40㎡～60㎡の1LDK、50㎡～60㎡の2LDK及び約80㎡の3LDKの総戸数51戸から構成されるファミリー層向けのレジデンス物件です。当該エリアにおいて、建物グレードは比較的高位にあり、都心中心部に近接しながらも良好な住環境から、ファミリー向け賃貸マンションとして安定的な稼働が見込まれる物件です。

**所在地：**東京都文京区  
向丘一丁目7番12号

**敷地面積：**1,390.68㎡

**延床面積：**3,998.98㎡

**構造・階層：**鉄骨鉄筋コンクリート造・  
鉄筋コンクリート造 11F1B

**建築時期：**平成12年1月31日

**賃貸可能戸数：**51戸



Re  
-30

#### レジデンス東馬込

Residence Higashimagome

レジデンス東馬込は、都営浅草線「馬込」駅徒歩約4分の戸建住宅・低層の共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域に所在する約70㎡～約150㎡の2LDK～4LDK30戸で構成されるファミリータイプレジデンス物件です。馬込駅を利用することにより、「五反田」「新橋」等の都心主要エリアへのアクセスに優れ、交通利便性・生活利便性に加え、住環境も重視するファミリー層を中心として安定的な稼働が見込まれる物件です。

**所在地：**東京都大田区  
東馬込一丁目38番8号

**敷地面積：**2,357.97㎡

**延床面積：**3,566.18㎡

**構造・階層：**鉄筋コンクリート造  
3F1B

**建築時期：**平成13年8月29日

**賃貸可能戸数：**30戸



Ot  
-03

## 三宮三和東洋ビル

Sannomiya Sanwa Toyo Building

三宮三和東洋ビルは、阪急線・阪神線「三宮」駅、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約4分及び神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅至近の「フラワーロード」沿いに中高層ビルが建ち並ぶ商業地域に所在する視認性の良好なオフィスビルです。賃貸規模・建物グレード等から、代替競争物件と比較して十分な競争力を有していると考えられます。

**所在地:** 兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号  
**敷地面積:** 1,105.97㎡  
**延床面積:** 8,647.27㎡  
**構造・階層:** 鉄骨鉄筋コンクリート造 12F  
**建築時期:** 平成2年11月9日



Ot  
-04

## 船橋Faceビル

Funabashi Face Building

船橋Faceビルは、JR総武線「船橋」駅至近に位置する複合ビルです。当エリアにおけるランドマーク的な存在感を有し、各種金融機関、公共性の高いテナント及び集客力の高い物販飲食テナントが入居しています。駅前からペDESTリアンデッキで接続された回遊性に加え、平成20年完成予定の駅周辺京成本線連続立体交差事業より京成船橋駅と本物件が連絡通路で結ばれることから、更なる集客力の向上が期待されます。基準階賃貸面積は約420坪であり、規模・グレード、立地の希少性から、高い優位性を持つ物件です。

**所在地:** 千葉県船橋市  
本町一丁目3番1号  
**敷地面積:** 488.13㎡  
**延床面積:** 4,184.56㎡  
**構造・階層:** 鉄骨造・  
鉄筋コンクリート造・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
14F3B  
**建築時期:** 平成15年4月1日



## 外部成長戦略

### 第12期取得資産

Of  
-15

#### 大和中目黒ビル Daiwa Nakameguro Building

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

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

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



Ot  
-05

#### アデッソ西麻布 Adesso Nishiazabu

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



Re  
-31

#### グレンパーク学芸大学 Glenpark Gakugeidaigaku

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

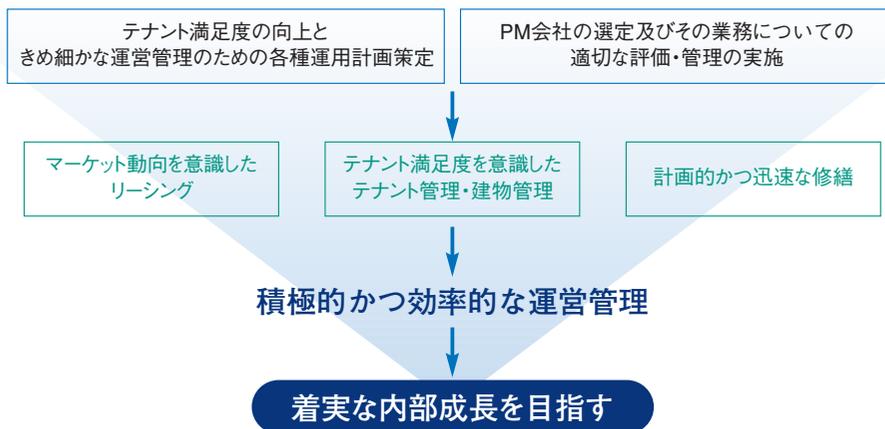


## 内部成長計画

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。

### ■ 着実な内部成長

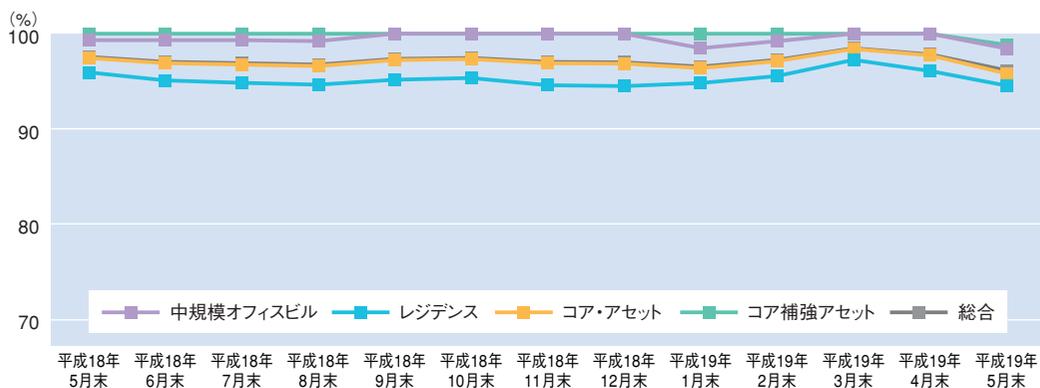
投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を図ります。



### ■ マーケット動向を意識したリーシング



### ■ 高稼働率の維持 投資区別稼働率の推移（平成18年5月末～平成19年5月末）



## 内部成長戦略

### テナント賃料の改定に注力

#### ①中規模オフィスビル テナント賃料改定実績

期別	改定区分	物件名	賃貸面積ベース		月額賃料ベース	
			m <sup>2</sup>	坪	増減金額	増減率
9期	新規入居	Of-03 第百生命新宿ビル	215.47m <sup>2</sup>	65.18坪	△ 32,590円	△ 3.03%
	新規入居	Of-04 恵比寿スクエア	847.71m <sup>2</sup>	256.43坪	769,290円	13.64%
	新規入居	Of-05 水天宮平和ビル	217.55m <sup>2</sup>	65.80坪	65,500円	6.34%
	新規入居	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	234.25m <sup>2</sup>	70.86坪	141,720円	16.67%
		9期小計	1,514.98m <sup>2</sup>	458.27坪	943,920円	—
10期	新規入居	Of-02 紀文第一ビル <sup>(注1)</sup>	193.93m <sup>2</sup>	58.66坪	△ 146,650円	△ 12.82%
	新規入居	Of-04 恵比寿スクエア	932.16m <sup>2</sup>	281.97坪	2,255,760円	40.00%
	新規入居	Of-01 朝日生命五反田ビル	187.95m <sup>2</sup>	56.85坪	28,425円	3.03%
	新規入居	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61.69坪	154,225円	15.63%
	新規入居	Of-05 水天宮平和ビル	217.55m <sup>2</sup>	65.80坪	△ 132,310円	△ 10.58%
	継続賃料改定	Of-04 恵比寿スクエア	847.71m <sup>2</sup>	256.43坪	769,290円	15.00%
	継続賃料改定	Of-04 恵比寿スクエア	1,100.94m <sup>2</sup>	333.02坪	863,205円	11.76%
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61.69坪	61,690円	6.67%
	継続賃料改定	Of-01 朝日生命五反田ビル	65.71m <sup>2</sup>	19.88坪	39,760円	14.29%
	継続賃料改定	Of-01 朝日生命五反田ビル	62.77m <sup>2</sup>	18.98坪	37,960円	13.33%
継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61.69坪	123,358円	13.33%	
継続賃料改定	Of-11 日本橋第一ビル	181.52m <sup>2</sup>	54.90坪	27,455円	3.70%	
		10期小計	4,402.06m <sup>2</sup>	1,331.56坪	4,082,168円	—
11期	新規入居	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61.69坪	185,070円	19.35%
	新規入居	Of-03 第百生命新宿ビル	19.83m <sup>2</sup>	6.00坪	30,000円	50.00%
	新規入居	Of-03 第百生命新宿ビル	223.31m <sup>2</sup>	67.55坪	6,755円	0.53%
	新規入居	Of-05 水天宮平和ビル	217.55m <sup>2</sup>	65.80坪	74,630円	6.93%
	継続賃料改定	Of-01 朝日生命五反田ビル	59.44m <sup>2</sup>	17.98坪	53,940円	21.43%
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61.69坪	30,845円	3.13%
	継続賃料改定	Of-08 国際溜池ビル	532.02m <sup>2</sup>	160.93坪	358,993円	12.55%
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	203.94m <sup>2</sup>	61.69坪	76,496円	8.40%
	継続賃料改定	Of-08 国際溜池ビル	324.39m <sup>2</sup>	98.13坪	98,131円	5.56%
	継続賃料改定	Of-02 紀文第一ビル <sup>(注1)</sup>	55.86m <sup>2</sup>	16.90坪	16,900円	6.67%
		11期小計	2,044.22m <sup>2</sup>	618.36坪	931,760円	—
12期	新規入居	Of-04 恵比寿スクエア	847.71m <sup>2</sup>	256.43坪	1,795,010円	30.43%
	継続賃料改定	Of-07 浜松町SSビル	190.80m <sup>2</sup>	57.71坪	86,565円	9.68%
		12期小計	1,038.51m <sup>2</sup>	314.14坪	1,881,575円	—
		11期・12期小計(A)	3,082.73m <sup>2</sup>	932.50坪	2,813,335円	—
		合計(B)	8,999.77m <sup>2</sup>	2,722.33坪	7,839,423円	—
		平成19年5月31日現在 中規模オフィスビル賃貸可能面積合計(C)	30,915.30m <sup>2</sup>	9,351.87坪		
		11期・12期改定面積割合(A) / (C)				9.97%
		合計改定面積割合(B) / (C)				29.11%

(注1) Of-02 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5月31日までの賃料改定に係る賃貸開始及び契約締結済テナントが対象となっています。

#### ②レジデンス テナント賃料改定実績

	住戸数ベース							
	9期実績		10期実績		11期実績		9~11期実績合計	
	住戸数	対全賃貸可能住戸数 <sup>(注1)</sup>	住戸数	対全賃貸可能住戸数 <sup>(注1)</sup>	住戸数	対全賃貸可能住戸数 <sup>(注1)</sup>	住戸数	対全賃貸可能住戸数 <sup>(注1)</sup>
平成19年5月31日現在全賃貸可能住戸数 <sup>(注1)</sup>	1,141戸	—	1,141戸	—	1,141戸	—	1,141戸	—
賃上げ改定	22戸	1.93%	28戸	2.45%	43戸	3.77%	93戸	8.15%
賃下げ改定	4戸	0.35%	4戸	0.35%	11戸	0.96%	19戸	1.67%
改定合計	26戸	2.28%	32戸	2.80%	54戸	4.73%	112戸	9.82%

(注1) 全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸可能住戸数1,453戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能住戸数(Re-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コア補強アセット テナント賃料改定実績

期別	改定区分	物件名	賃貸面積ベース		月額賃料ベース	
			m <sup>2</sup>	坪	増減金額	増減率
11期	継続賃料改定	Or-01 エムズ原宿	204.30m <sup>2</sup>	61.80坪	108,150円	6.14%
	継続賃料改定	Or-01 エムズ原宿	311.74m <sup>2</sup>	94.30坪	282,900円	3.59%
	継続賃料改定	Or-02 和光学生ハイツ	1,684.02m <sup>2</sup>	509.27坪	139,700円	3.44%
		11期小計(D)	2,200.06m <sup>2</sup>	665.37坪	530,750円	—
		平成19年5月31日現在 コア補強アセット賃貸可能面積合計(E)	11,681.80m <sup>2</sup>	3,533.74坪		
		11期改定面積割合(D) / (E)				18.83%

(注) 平成18年12月1日から平成19年5月31日までの賃料改定に係る賃貸開始テナントが対象となっています。

改定による各期収入の増減額			
9期増減	10期増減	11期増減	12期以降増減
△ 195,540円	△ 195,540円	△ 195,540円	△ 195,540円
2,417,769円	4,615,740円	4,615,740円	4,615,740円
67,683円	393,000円	393,000円	393,000円
137,148円	850,320円	850,320円	850,320円
2,427,060円	5,663,520円	5,663,520円	5,663,520円
—	△ 515,640円	△ 879,900円	—
—	9,386,872円	13,534,560円	13,534,560円
—	97,195円	170,550円	170,550円
—	278,600円	925,350円	925,350円
—	△ 299,903円	△ 793,860円	△ 793,860円
—	3,846,450円	4,615,740円	4,615,740円
—	1,726,410円	5,179,230円	5,179,230円
—	123,380円	370,140円	370,140円
—	15,904円	238,560円	238,560円
—	75,920円	227,760円	227,760円
—	246,716円	740,148円	740,148円
—	20,134円	164,730円	164,730円
—	15,002,038円	24,493,008円	25,372,908円
—	—	555,210円	1,110,420円
—	—	88,065円	180,000円
—	—	13,510円	40,530円
—	—	111,945円	447,780円
—	—	161,820円	323,640円
—	—	154,225円	185,070円
—	—	1,076,979円	2,153,958円
—	—	152,992円	458,976円
—	—	490,655円	588,786円
—	—	26,477円	—
—	—	2,831,878円	5,489,160円
—	—	—	10,770,060円
—	—	—	519,390円
—	—	—	11,289,450円
—	—	—	16,778,610円
2,427,060円	20,665,558円	32,988,406円	47,815,038円

賃料ベース							
9期実績		10期実績		11期実績		9~11期実績合計	
月額増減	6ヶ月換算	月額増減	6ヶ月換算	月額増減	6ヶ月換算	月額増減	6ヶ月換算
—	—	—	—	—	—	—	—
47,400円	284,400円	106,350円	638,100円	245,350円	1,472,100円	399,100円	2,394,600円
△ 14,750円	△ 88,500円	△ 74,500円	△ 447,000円	△ 217,000円	△ 1,302,000円	△ 306,250円	△ 1,837,500円
32,650円	195,900円	31,850円	191,100円	28,350円	170,100円	92,850円	557,100円

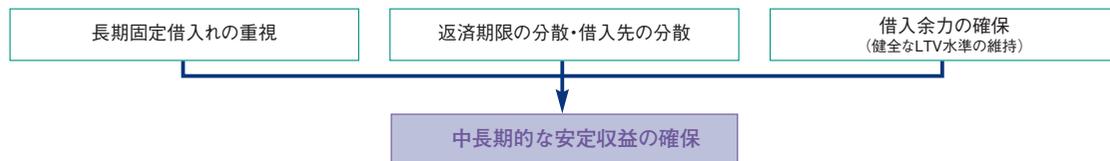
(注2) 平成17年12月1日から平成19年5月31日までの賃料改定に係る賃貸開始テナントが対象となっています。

改定による各期収入の増減額			
9期増減	10期増減	11期増減	12期以降増減
—	—	432,600円	648,900円
—	—	471,500円	1,697,400円
—	—	279,400円	838,200円
—	—	1,183,500円	3,184,500円

## 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。



### ■ 借入金明細表

平成19年5月31日現在における借入金は以下の通りです。

#### 短期借入金（長期借入金（一年以内返済）を含む）

借入先	借入金残高	金利(注2)	借入日	返済日	担保の有無
株式会社りそな銀行	3,074百万円	1.60364%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
農林中央金庫	2,260百万円	1.60364%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
日興シティグループ証券株式会社	1,582百万円	1.60364%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
株式会社あおぞら銀行	1,356百万円	1.60364%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
株式会社新生銀行	904百万円	1.60364%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
株式会社新生銀行	723百万円	1.69727%	平成19年 3月29日	平成19年12月18日	有担保
株式会社あおぞら銀行	14,000百万円	1.03833%	平成19年 5月31日	平成19年12月18日	有担保
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 (注1)	5,582百万円	0.99500%	平成17年3月10日	平成20年1月31日	有担保
合計	29,481百万円				

(注1) 当該借入の元本返済期日は平成20年1月31日であり、平成19年5月31日現在における元本返済期日までの期間は1年未満となっています。

(注2) 短期借入金は変動金利を採用しています。上記利率は平成19年5月31日現在のものです。

(注3) 本投資法人は、平成19年6月29日付け農林中央金庫から平成19年6月29日付け借入金額4,900万円（返済日：平成19年12月18日、有担保）の借入れ、株式会社あおぞら銀行から平成19年7月13日付け借入金額2,600万円（返済日：平成19年12月18日、有担保）の借入をそれぞれ行っています。

#### 長期借入金

借入先	借入金残高	金利(注)	借入日	返済日	担保の有無
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	5,582百万円	1.57000%	平成17年3月10日	平成22年1月29日	有担保
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	2,000百万円	1.19500%	平成17年12月20日	平成20年12月19日	有担保
農林中央金庫 三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800百万円	1.84250%	平成18年3月31日	平成21年3月31日	有担保
合計	10,382百万円				

(注) 長期借入金については、変動金利が設定されていますが、本投資法人は、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

# ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

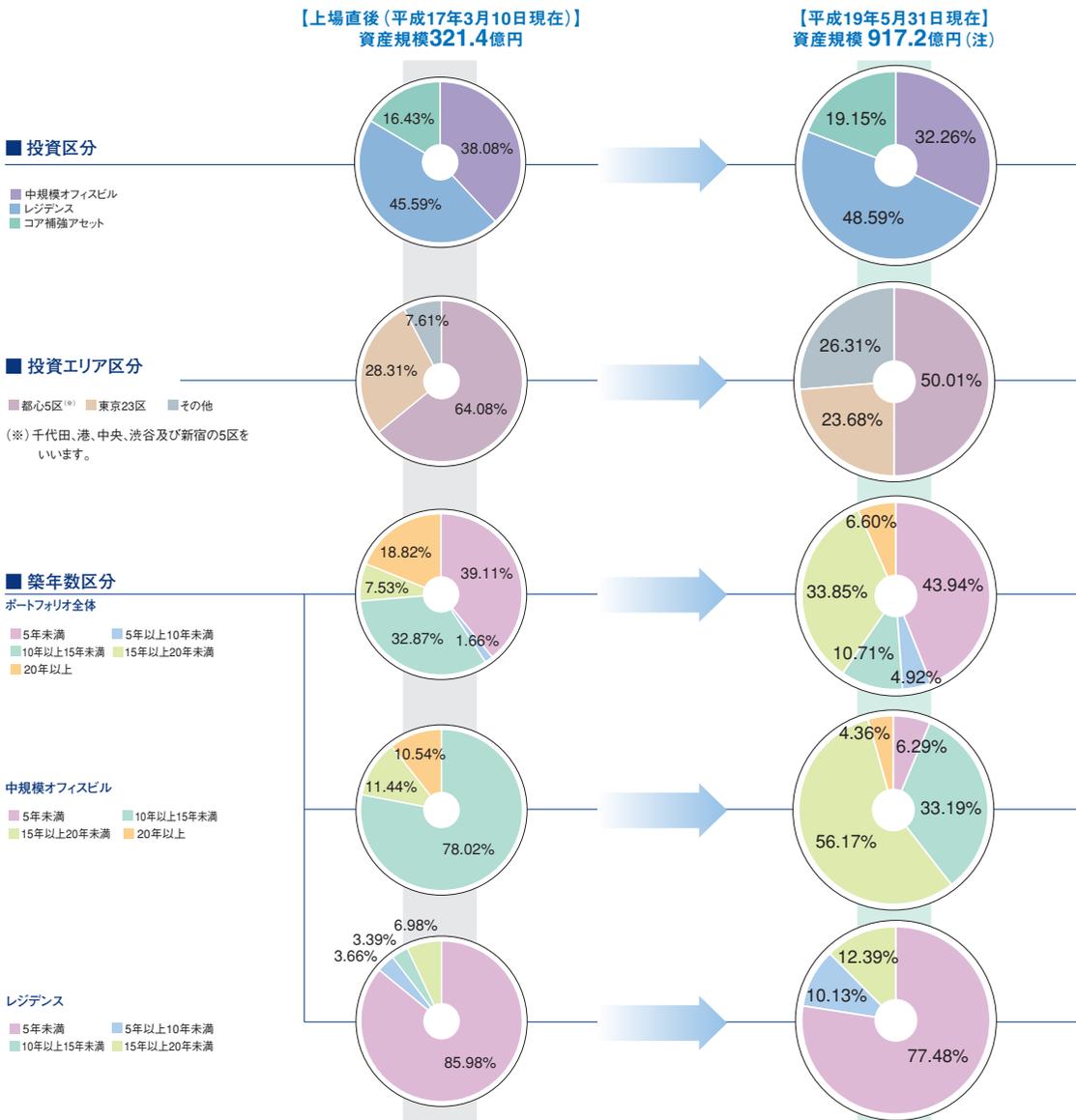
(平成19年5月31日現在)

## ポ ー ト フ ォ リ オ サ マ リ ー

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	29,590	33,857	924,868	698,281	30,915.30	30,434.07	—	98.44
レジデンス	44,565	43,612	884,328	733,806	63,938.25	60,446.07	1,453	94.54
コア・アセット小計	74,155	77,469	1,809,197	1,432,087	94,853.55	90,880.14	1,453	95.81
コア補強アセット合計	17,570	17,403	182,044	159,970	11,681.80	11,543.91	127	98.82
合 計	91,725	94,872	1,991,241	1,592,057	106,535.35	102,424.05	1,580	96.14

(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 ]



(注) グラフ中の数値は、第11期繰渡資産である紀文第一ビル(Of-2)、DJR北新宿(Re-01)、FLEG神楽坂(Re-04)及びブルーマール(Re-07)の取得価格を除いた比率です。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。

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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	
中規模オフィスビル	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	1,551
	Of-02	紀文第一ビル <sup>(注4)</sup>	東京都中央区築地	平成5年3月	—	—
	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	1,769
	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	9,783
	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	1,784
	Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成2年12月	2,500	2,500
	Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	平成3年12月	1,530	1,700
	Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成4年2月	2,700	2,890
	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	1,400
	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	1,570
	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	2,320
	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	3,060
	Of-13	渋谷AXビルズ	東京都渋谷区道玄坂	平成18年3月	1,860	1,800
	Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	昭和62年11月	1,730	1,730
中規模オフィスビル 小計				29,590	33,857	
コア・アセットレジデンス	Re-01	DJR北新宿 <sup>(注4)</sup>	東京都新宿区北新宿	平成4年2月	—	—
	Re-02	コンコード舞浜 <sup>(注5)</sup>	千葉県浦安市富士見	平成15年3月	960	1,095
	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	459
	Re-04	FLEG神楽坂 <sup>(注4)</sup>	東京都新宿区南町	平成14年12月	—	—
	Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	608
	Re-06	エステージ上野毛 <sup>(注5)</sup>	東京都世田谷区上野毛	平成1年3月	1,020	1,136
	Re-07	ブルーマーレ <sup>(注4)</sup>	東京都中央区佃	平成15年12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	854
	Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	平成14年11月	650	690
	Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林	平成16年2月	3,610	3,724
	Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	平成16年2月	1,560	1,626
	Re-13	サンテラス反町公園 <sup>(注5)</sup>	神奈川県横浜市神奈川区反町	平成10年2月	535	641
	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	1,389
	Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年1月	1,260	1,276
	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	953
	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	1,160
	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	753
	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	4,430
	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	1,130
	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	1,140
	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
	レジデンス 小計				44,565	43,612
コア・アセット 小計				74,155	77,469	
コア補強アセット	Or-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	5,831
	Or-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	平成2年4月	520	572
	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	7,470
	Or-04	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	平成15年4月	3,900	3,530
コア補強アセット 小計				17,570	17,403	
合 計				91,725	94,872	

(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5月31日現在、賃貸人がマスターリース会

(平成19年5月31日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI <sup>(注2)</sup> (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 <sup>(注3)</sup> (件)	稼働率 (%)	マスター リース種別
59,771	45,165	182	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	—
47,513	27,140	181	—	—	—	—	—	—	—
66,694	45,649	182	1,834.96	1,834.96	—	—	7	100.00	—
265,443	216,561	182	5,423.94	5,423.94	—	—	1	100.00	バス・スルー
62,812	42,716	182	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	バス・スルー
92,040	65,604	182	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	—
57,009	40,134	182	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	—
89,479	67,392	182	2,285.32	2,285.32	—	—	6	100.00	—
57,459	41,703	182	2,146.82	2,146.82	—	—	8	100.00	—
51,322	45,136	182	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	固定賃料
75,323	61,077	182	2,626.71	2,445.19	—	—	8	93.09	—
—	—	1	2,217.24	2,049.64	—	—	1	92.44	バス・スルー
—	—	1	928.23	928.23	—	—	1	100.00	バス・スルー
—	—	1	1,256.59	1,124.48	—	—	6	89.49	—
924,868	698,281	—	30,915.30	30,434.07	—	—	62	98.44	—
22,245	12,555	181	—	—	—	—	—	—	—
38,251	31,691	182	1,726.56	1,705.68	83	82	1	98.79	バス・スルー
17,416	14,387	182	724.46	724.46	36	36	1	100.00	バス・スルー
33,127	26,783	181	—	—	—	—	—	—	—
22,426	20,165	182	836.36	836.36	21	12	1	100.00	固定賃料
44,298	31,805	182	2,555.42	2,555.42	26	26	1	100.00	バス・スルー
43,681	34,018	181	—	—	—	—	—	—	—
24,888	22,720	182	876.03	876.03	21	19	1	100.00	固定賃料
23,333	20,025	182	1,167.36	1,167.36	48	43	1	100.00	固定賃料
115,390	103,491	182	5,490.36	5,490.36	97	93	1	100.00	固定賃料
47,056	39,775	182	1,897.46	1,718.73	53	49	1	90.58	バス・スルー
26,942	19,851	182	1,548.72	1,493.53	27	26	1	96.44	バス・スルー
42,720	34,668	182	1,325.20	1,258.64	60	57	1	94.98	バス・スルー
36,683	28,508	182	1,116.78	999.90	29	26	1	89.53	バス・スルー
26,618	20,228	182	1,217.46	1,089.04	27	24	1	89.45	バス・スルー
31,748	26,795	182	1,462.18	1,462.18	64	60	1	100.00	固定賃料
35,391	30,430	182	1,684.40	1,684.40	66	61	1	100.00	固定賃料
25,219	20,420	182	1,024.52	1,024.52	51	51	1	100.00	バス・スルー
121,518	105,880	182	4,457.76	4,281.65	66	64	1	96.05	バス・スルー
28,423	25,007	182	1,187.25	983.74	53	44	1	82.86	バス・スルー
30,458	24,015	182	1,403.93	1,205.02	48	42	1	85.83	バス・スルー
33,600	30,417	182	1,494.91	1,494.91	64	64	1	100.00	バス・スルー
12,887	10,162	64	1,427.58	1,427.58	56	56	1	100.00	バス・スルー
—	—	1	5,459.49	5,051.58	105	97	1	92.53	バス・スルー
—	—	1	4,224.61	4,109.84	113	110	1	97.28	バス・スルー
—	—	1	1,414.75	1,144.90	31	26	1	80.93	バス・スルー
—	—	1	12,760.85	11,966.00	127	119	1	93.77	バス・スルー
—	—	1	2,809.88	2,641.21	51	48	1	94.00	バス・スルー
—	—	1	2,643.97	2,053.03	30	25	1	77.65	バス・スルー
884,328	733,806	—	63,938.25	60,446.07	1,453	1,360	26	94.54	—
1,809,197	1,432,087	—	94,853.55	90,880.14	1,453	1,360	88	95.81	—
157,381	138,020	182	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	—
24,663	21,950	182	1,684.02	1,684.02	127	127	1	100.00	固定賃料
—	—	1	6,102.70	5,964.81	—	—	1	97.74	バス・スルー
—	—	1	2,520.22	2,520.22	—	—	1	100.00	バス・スルー
182,044	159,970	—	11,681.80	11,543.91	127	127	8	98.82	—
1,991,241	1,592,057	—	106,535.35	102,424.05	1,580	1,487	96	96.14	—

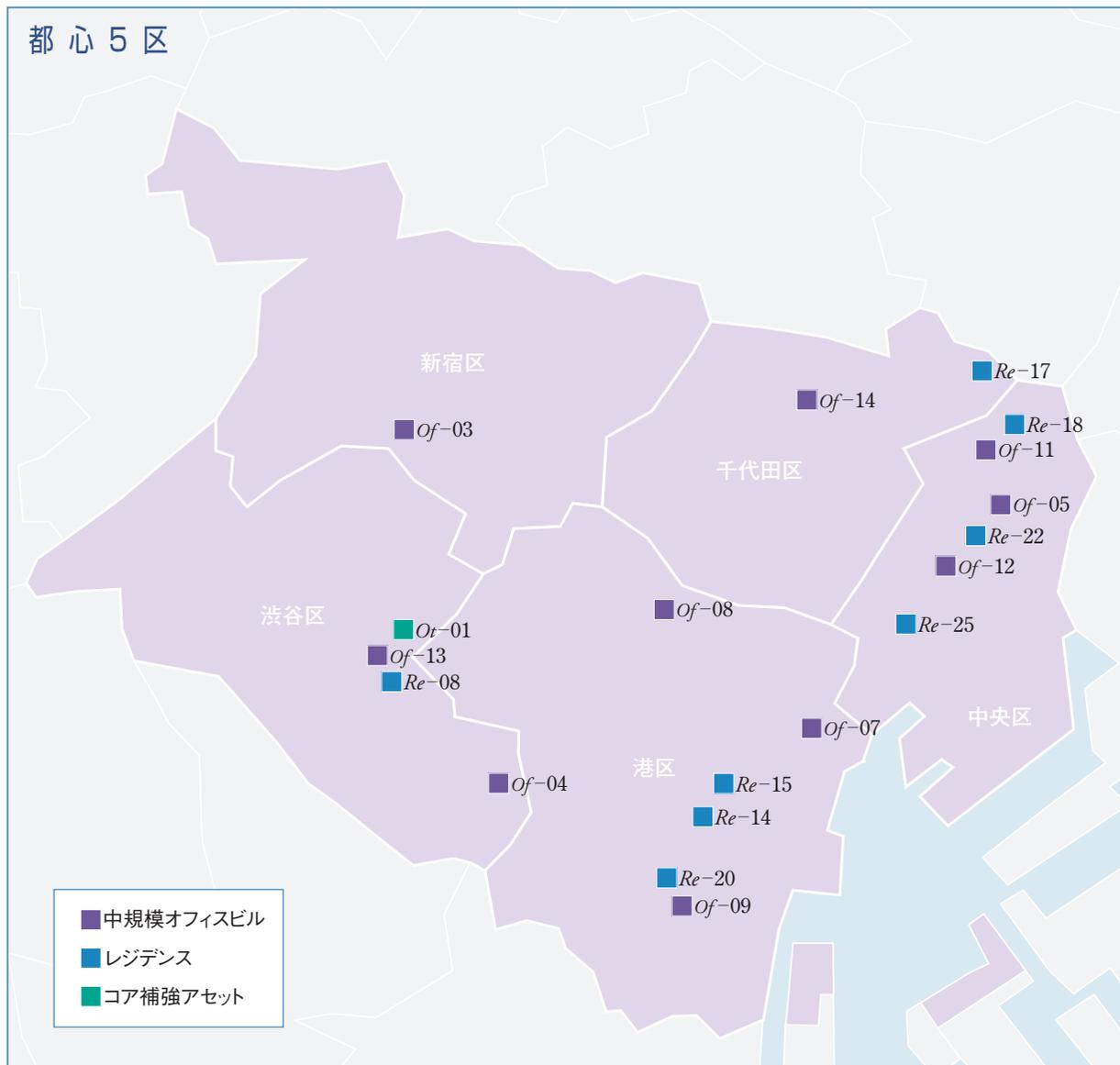
社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、信託受託者等を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合がありますが、ここでは便宜上テナント総数を1と記載しています。

(注4) Of-02 紀文第一ビル、Re-01 DJR北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルマーレは、平成19年5月31日付で譲渡しています。

(注5) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エス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

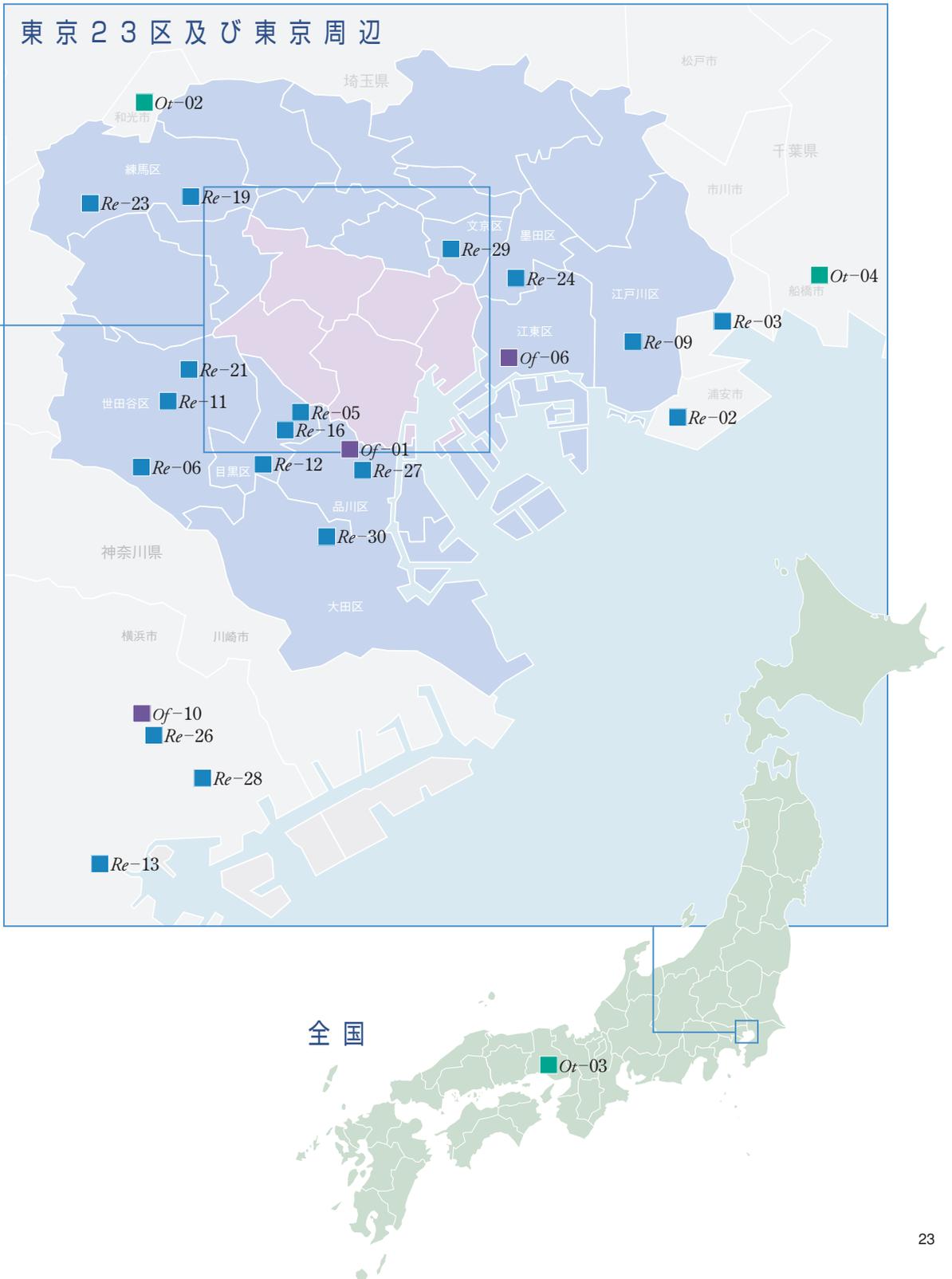


- Of-01 朝日生命五反田ビル
- Of-03 第百生命新宿ビル
- Of-04 恵比寿スクエア
- Of-05 水天宮平和ビル
- Of-06 NV富岡ビル
- Of-07 浜松町SSビル
- Of-08 国際溜池ビル
- Of-09 グレイスビル泉岳寺前
- Of-10 日総第15ビル
- Of-11 日本橋第一ビル
- Of-12 八丁堀SFビル
- Of-13 渋谷AXビルズ
- Of-14 KCAビル

- Re-02 コンコード舞浜
- Re-03 コンコード市川
- Re-05 FLEG目黒
- Re-06 エステージ上野毛
- 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-13 サンテラス反町公園
- Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ
- Re-15 コスモグラシア麻布十番
- 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 アーパ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

- Or-01 エムズ原宿
- Or-02 和光学生ハイム
- Or-03 三宮三和東洋ビル
- Or-04 船橋Faceビル



# 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 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



**Re**-02 コンコード舞浜  
Concord Maihama



**Re**-03 コンコード市川  
Concord Ichikawa



**Re**-05 FLEG目黒  
FLEG Meguro



**Re**-06 エステージ上野毛  
E-stage Kaminoge



**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 ミルルーム若林公園  
Mirum Wakabayashi Koen



Re  
-12 ミルルーム碑文谷  
Mirum Himonya



Re  
-13 サンテラス反町公園  
Sun Terrace Tanmachi Koen



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 Kamishakujji



Or  
-01 エムズ原宿  
m Harajuku



Or  
-02 和光学生ハイツ  
Wako Gakusei Heights



## 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7期	第8期	第9期	第10期	第11期	
		平成17年5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	
決算年月 (注1)							
営業成績	営業収益	百万円	1,106	1,590	1,809	2,010	2,797
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,102	1,590	1,809	1,966	1,991
	営業費用	百万円	489	796	894	1,007	1,049
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	330	544	630	724	715
	減価償却費	百万円	161	238	290	310	315
	営業利益	百万円	616	793	915	1,003	1,748
	経常利益	百万円	323	593	700	758	1,485
	当期純利益	百万円	322	592	699	757	1,484
	賃貸NOI (注3)	百万円	933	1,284	1,469	1,552	1,592
	資本的支出額	百万円	32	57	45	40	80
	FFO (注4)	百万円	484	830	990	1,068	1,800
1口当たりFFO (注5)	円	10,360	17,746	16,377	17,661	16,566	
財産等の状況	総資産額	百万円	40,195	54,356	60,061	62,006	101,927
	有利子負債額	百万円	16,600	29,930	28,570	30,329	39,863
	期末総資産有利子負債比率	%	41.3	55.1	47.6	48.9	39.1
	純資産額 (注6)	百万円	22,081	22,362	29,099	29,146	57,887
	1口当たり純資産額 (注6)	円	471,901	477,914	481,052	481,822	532,772
	期末自己資本比率 (注6)	%	54.9	41.1	48.4	47.0	56.8
分配金の状況	出資総額	百万円	21,770	21,770	28,411	28,411	56,412
	発行済投資口数 (注7)	口	46,792	46,792	60,492	60,492	108,653
	分配金総額	百万円	310	592	699	757	1,484
	配当性向 (注8)	%	96.2	99.9	100.0	100.0	99.9
	1口当たり分配金額	円	6,640	12,653	11,571	12,523	13,659
1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—	
経営指標	総資産経常利益率 (注6・9)	%	1.0	1.3	1.2	1.2	1.8
	年換算 (注6・9)	%	1.8	2.5	2.4	2.5	3.6
	自己資本利益率 (注6・9)	%	2.2	2.7	2.7	2.6	3.4
	年換算 (注6・9)	%	4.0	5.3	5.4	5.2	6.8
	DSCR (注10)	倍	4.7	6.3	7.2	6.2	9.3
ポートフォリオ	当期運用日数 (注9)	日	201	183	182	183	182
	不動産等の帳簿価額 (注11)	百万円	36,420	50,347	55,068	56,634	93,071
	期末投資物件数 (注11)	件	23	31	34	35	43
	期末総賃貸可能面積 (注11)	m <sup>2</sup>	42,649.52	58,750.30	65,559.85	67,951.57	106,535.35
	期末テナント数 (注11)	件	51	79	88	89	96
期末稼働率 (注11)	%	97.2	92.3	97.6	97.0	96.1	

(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。但し、第7期の営業期間は平成16年10月1日から平成17年5月31日までの8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) 平成16年10月19日付で投資口5口を1口に併合しています。

(注8) 配当性向については、記載未滿の桁数を切捨ててにより表示しています。

(注9) 第7期は実質的な運用開始日（平成16年11月12日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数201日より算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

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

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

(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）。平成17年12月15日には上場後初めての公募増資を行い、新たに13,700口の投資口を発行しました。また、当期においては、平成19年5月29日に第三者割当増資を行い、新たに48,161口の投資口を発行しました。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います。

### 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18年9月末現在）は、前年度よりも8.9%上昇しています（東京圏は16.1%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回復基調にあり、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、ここ数年来のほぼ横這い状態から平成18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、東京圏を中心に、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年地価公示によれば、東京都区部の地価は全ての地域で上昇しており、2年連続して商業地・住宅地共に全体で上昇となりました。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。不動産売買件数は依然盛況であり、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、レジデンスとしてRe-24 T&G錦糸町マンション（信託受益権、取得価額：1,100百万円）（以下「平成19年3月29日付取得物件」といいます。）を平成19年3月29日に取得しました。更に、平成19年5月21日付有価証券届出書に取得予定資産として記載した中規模オフィスビルであるOf-12 八丁堀SFビル（信託受益権、取得価額：3,060百万円）、Of-13 渋谷AXヒルズ（信託受益権、取得価額：1,860百万円）及びOf-14 KCAビル（信託受益権、取得価額：1,730百万円）、レジデンスであるRe-25 グレンパーク銀座EAST（信託受益権、取得価額：5,940百万円）、Re-26 グレンパーク新横浜（信託受益権、取得価額：3,350百万円）、Re-27 グレンパーク池田山（信託受益権、取得価額：1,640百万円）、Re-28 ルネ東寺尾（信託受益権、取得価額：4,500百万円）、Re-29 レジデンス向丘（信託受益権、取得価額：2,350百万円）及びRe-30 レジデンス東馬込（信託受益権、取得価額：1,630百万円）、コア補強アセットであるOt-03 三宮三和東洋ビル（信託受益権、取得価額：8,390百万円）及びOt-04 船橋Faceビル（信託受益権、取得価額：3,900百万円）の合計11物件（取得価額の総額：38,350百万円）（以下「平成19年5月31日付取得物件」といいます。）を平成19年5月31日に取得しました。

一方で、中規模オフィスビルであるOf-02 紀文第一ビル（信託受益権、譲渡価額：1,340百万円）、レジデンスであるRe-01 DJR北新宿（信託受益権、譲渡価額：620百万円）、Re-04 FLEG神楽坂（信託受益権、譲渡価額：1,100百万円）及びRe-07 ブルマール（信託受益権、譲渡価額：1,384百万円）の合計4物件（譲渡価額の総額：4,444百万円）（以下「平成19年5月31日付譲渡物件」といいます。）を平成19年5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13物件（取得価額の総額：29,590百万円）、レジデンス26物件（取得価額の総額：44,565百万円）、コア補強アセット4物件（取得価額の総額：17,570百万円）、合計43物件（取得価額の総額：91,725百万円）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10件あり、また、賃料改定の契約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を締結済みのテナントの賃貸面積は3,082.73㎡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30,915.30㎡の9.97%程度となりました。金額ベースで改定前と比較しますと、1期当たり（6ヵ月間）換算で、次期には約16百万円の賃料収入増が見込まれることとなります。

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1,141戸（注）のうち、前々期の改定実績26戸（2.3%：増額22戸、減額4戸）、前期の改定実績32戸（2.8%：増額28戸、減額4戸）に対して、当期は54戸（4.7%：増額43戸、減額11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、1期当たり（6ヵ月間）換算で、約0.2百万円と小幅ながら収入増が見込まれることとなります。また、当期の減額改定の主なものは、低稼働となっていたRe-06 エステージ上野毛及びRe-16 アドバンテージ学芸大学の賃料見直しによるものであり、かかる見直しの結果、両物件の稼働率は、前期末時点でそれぞれ84.75%、60.62%から、当期末時点では100%、89.45%となり、両物件の総賃料収入を向上させることができました。

また、当期ではOt-01 エムズ原宿、Ot-02 和光学生ハウスのコア補強アセットにおいても、増額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、1期当たり（6ヵ月間）換算で、次期には約3百万円の賃料収入増が見込まれることとなります。

中規模オフィスビル、レジデンスともに、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。今後も継続して賃料改定に注力して参ります。こうした賃料改定は高稼働率の維持を前提としているため、本投資法人は稼働率の維持向上にも注力しています。当期の月末平均稼働率は97.12%であり、前期の月末平均稼働率97.09%に引き続き、稼働率を安定的に推移させることができました。

（注）全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,453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、借入金のリファイナンスを行うために、平成18年12月19日付で適格機関投資家（証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）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。以下同じ。）から資金の借入れを行いました。その後、平成19年3月29日付取得物件を取得するため、平成19年3月29日付で適格機関投資家から資金の借入れを行いました。また、平成19年5月31日付取得物件を取得するため、平成19年5月29日付で第三者割当増資を行い、併せて適格機関投資家から資金の借入れを行いました。一方で、上記借入れに伴う借入金の一部期限前返済及び平成19年5月31日付譲渡物件の譲渡に伴う借入金の期限前返済を行いました。

当期中における平成18年12月19日付の借入金のリファイナンスに際しては、平成18年3月8日付「極度ローン基本契約」に基づく極度ローン個別契約に係る借入れ（借入金額：10,150百万円）を行いました。平成19年3月29日付取得物件の取得に際しては、平成17年3月8日付「極度ローン基本契約」に基づく極度ローン個別契約に係る借入れ（借入金額：800百万円）を行いました。平成19年5月31日付取得物件の取得に際しては、第三者割当増資（発行投資口総数：48,161口、調達額：28,000,805,400円）及び平成19年5月29日付「タームローン契約」に基づく借入れ（借入金額：14,000百万円）を行いました。それに伴い、平成17年3月8日付「極度ローン基本契約」に基づく借入金の一括期限前返済（総額：2,000百万円）を行いました。また、平成19年5月31日付譲渡物件の譲渡に伴う借入金の一部期限前返済（総額：2,738百万円）を行いました。

これらの結果、当期末時点での借入れ総額は、39,863百万円（期末総資産有利子負債比率：39.1%）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2,797百万円、営業利益は1,748百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,485百万円、当期純利益は1,484百万円を計上しました。

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13,659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13,700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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成17年5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
最高	624,000	609,000	527,000	508,000	729,000
最低	541,000	537,000	459,000	393,000	495,000

### (4) 分配金等の実績

当期 (第11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未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13,659円としました。

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成16年10月1日 至平成17年5月31日	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
当期未処分利益総額	千円	310,713	592,078	699,971	757,557	1,484,124
利益留保額	千円	14	19	18	16	33
金銭の分配金総額	千円	310,698	592,059	699,952	757,541	1,484,091
(1口当たり分配金)	円	(6,640)	(12,653)	(11,571)	(12,523)	(13,659)
うち利益分配金総額	千円	310,698	592,059	699,952	757,541	1,484,091
(1口当たり利益分配金)	円	(6,640)	(12,653)	(11,571)	(12,523)	(13,659)
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2月末現在で5.6兆円に達しており、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。

### ①外部成長

資産運用会社は、平成19年5月21日付で、本投資法人の投資方針に適合する資産に関する情報提供について、MSPとの間でバイプラインサポート契約及び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ました。近年、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最優先課題であると考えています。資産運用会社は、MSP及び東洋プロパティとの協力体制に加え、新たな業務提携先も拡充し、取得機会の拡大を実現することを目指します。なお、資産運用会社の業務提携先である平和不動産株式会社及び現在の情報収集先等からの情報収集についても、引き続き強化すべく努力して参ります。

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

既に中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセット共に、保有不動産毎の賃料の見直し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及び更新時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

金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、長期借入金比率の上昇、資金調達が多様化等に努め、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「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」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資金の調達

#### 資金の借入れ

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。

#### 第3-7極度ローン・グループ

(借入先)	農林中央金庫
(借入金額)	4,900百万円
(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
(実施時期)	平成19年6月29日
(返済期限)	平成19年12月18日
(担保の有無)	有担保

#### 短期タームローンⅡ

(借入先)	株式会社あおぞら銀行
(借入金額)	2,600百万円
(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
(実施時期)	平成19年7月13日
(返済期限)	平成19年12月18日
(担保の有無)	有担保

### ②資産の取得

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。

#### Of-15 大和中目黒ビル

取得日	平成19年6月29日
取得価額	2,870百万円 (消費税等別)
所在地	東京都目黒区中目黒4-6-1
用途	事務所
建築時期	昭和63年2月29日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
延床面積	4,040.53㎡
総賃貸可能面積	2,571.54㎡

#### Re-31 グレンパーク学芸大学

取得日	平成19年6月29日
取得価額	1,650百万円 (消費税等別)
所在地	東京都目黒区中町1-40-7
用途	共同住宅
建築時期	平成17年1月27日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
延床面積	1,863.67㎡
総賃貸可能面積	1,643.53㎡

#### Of-05 アデッソ西麻布

取得日	平成19年6月29日
取得価額	640百万円 (消費税等別)
所在地	東京都港区西麻布1-7-2
用途	店舗
建築時期	平成15年10月16日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付3階建
延床面積	371.59㎡
総賃貸可能面積	324.64㎡

#### Of-16 安和司町ビル

取得日	平成19年7月13日
取得価額	1,385百万円 (消費税等別)
所在地	東京都千代田区神田司町2-10
用途	事務所
建築時期	平成2年10月2日
構造	鉄骨造陸屋根 9階建
延床面積	1,412.45㎡
総賃貸可能面積	1,264.51㎡

#### Of-17 八丁堀MFビル

取得日	平成19年7月13日
取得価額	1,110百万円 (消費税等別)
所在地	東京都中央区入船1-2-9
用途	事務所
建築時期	昭和63年1月6日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
延床面積	1,432.44㎡
総賃貸可能面積	1,209.69㎡

## 2. 投資法人の現況

### (1) 出資の状況

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	平成17年5月31日現在	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
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	46,792	60,492	60,492	108,653
出資総額	百万円 21,770	21,770	28,411	28,411	56,412
投資主数	人 5,705	4,722	6,866	6,049	4,376

### (2) 投資口に関する事項

平成19年5月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	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(%) <sup>(注)</sup>
エムエスアールイーエフ・シックス・リバー・ファイブ・リミテッド	CARD CORPORATE SERVICES LTD., SECOND FLOOR, ZEPHYR HOUSE, 122 MARY STREET, P.O. BOX 709, GRAND CAYMAN KY1-1107, CAYMAN ISLANDS	20,640	18.99
シージーエムエルアイビービーカスタマー コラテラルアカウント	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB	16,297	14.99
エムエスアールイーエフ・シックス・リバー・シックス・リミテッド	東京都江東区亀戸六丁目56番15号	7,740	7.12
合同会社エスト・ワン	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	4,301	3.95
合同会社ラヴィータ・ワン	東京都港区芝五丁目29番3号	4,301	3.95
株式会社RAM TWO	東京都港区南青山二丁目26番37号	4,301	3.95
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,622	3.33
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,743	2.52
ディービーズワン スペシャル オポチュニティーズ ファンド エルティーディー	M&C CORPORATE SERVICES LIMITED P.O. BOX 309GT, UGLAND HOUSE, SOUTHCHURCH STREET, GEORGE TOWN, GRAND CAYMAN, CAYMAN ISLANDS	2,580	2.37
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,272	2.09
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1番10号	2,272	2.09
合 計		71,069	65.40

(注)「発行済投資口数の総額に対する所有投資口数の割合」は、小数第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 <sup>(注1,2)</sup>	轉 充宏	カナル投信株式会社 代表取締役	624
監督役員 <sup>(注1)</sup>	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	624
監督役員 <sup>(注1)</sup>	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	624
会計監査人	あずさ監査法人	—	6,000

(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、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。

### (4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年5月31日現在の投資信託委託業者、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
投資信託委託業者(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

### 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10期		第11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	6,272	10.1	25,990	25.5
	首都圏 (注4)	1,577	2.5	13,593	13.3
	その他	—	—	8,487	8.3
信託不動産 (注2・3)	東京23区	46,338	74.7	42,564	41.8
	首都圏 (注4)	2,445	3.9	2,434	2.4
小計		56,634	91.3	93,071	91.3
預金その他の資産		5,371	8.7	8,856	8.7
資産総額計		62,006	100.0	101,927	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借地権については、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

平成19年5月31日現在、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。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)	主たる用途
Ot-03	三宮三和東洋ビル (注6)	8,487	6,102.70	5,964.81	97.7	—	事務所
Of-04	恵比寿スクエア	7,045	5,423.94	5,423.94	100.0	13.3	事務所
Re-25	グレンパーク銀座EAST (注6)	6,051	5,459.49	5,051.58	92.5	—	共同住宅
Ot-01	エムズ原宿	4,765	1,374.86	1,374.86	100.0	7.9	店舗
Re-28	ルネ東寺尾 (注6)	4,640	12,760.85	11,966.00	93.8	—	共同住宅
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,183	4,457.76	4,281.65	96.1	6.1	共同住宅
Ot-04	船橋Faceビル (注6)	3,954	2,520.22	2,520.22	100.0	—	事務所
Re-11	ミルーム若林公園	3,554	5,490.36	5,490.36	100.0	5.8	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜 (注6)	3,432	4,224.61	4,109.84	97.3	—	共同住宅
Of-12	八丁堀SFビル (注6)	3,112	2,217.24	2,049.64	92.4	—	事務所
合計		49,227	50,032.03	48,232.90	96.4	33.1	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産についてOf（中規模オフィスビル）、Re（レジデンス）、Ot（コア補強アセット）の3つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、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。）に記載しています。

(注3) 「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4) 「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5) 「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6) Of-12 八丁堀SFビル、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-28 ルネ東寺尾、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては、平成19年5月31日付で取得しました。

II. 資産運用報告  
Asset Management Report

(3) 不動産等組入資産明細

平成19年5月31日現在、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) <sup>(注)</sup>	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	1,551	1,287
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	1,769	1,389
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	9,783	7,045
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	1,784	1,549
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	2,500	2,542
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	1,700	1,594
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	2,890	2,779
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	1,400	1,224
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	1,570	1,565
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	2,320	2,223
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	3,060	3,112
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	1,800	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	1,730	1,760
中規模オフィスビル 小計				33,857	29,963
Re-02	コンコード舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号	不動産信託受益権	1,095	947
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	459	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	608	655
Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛一丁目33番13号	不動産信託受益権	1,136	1,019
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	854	819
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	690	642
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	3,724	3,554
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	1,626	1,556
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号	不動産信託受益権	641	527
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	1,389	1,385
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	1,276	1,309
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	953	1,002
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	1,160	1,122
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	1,235
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	753	705
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	4,430	4,183
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	1,090
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	1,130	1,152
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	974
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	1,140	1,169
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	6,051
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	1,673
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	4,640
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	2,409
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	1,679
レジデンス 小計				43,612	45,368
コア・アセット 小計				77,469	75,332
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	5,831	4,765
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	572	531
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	7,470	8,487
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	3,530	3,954
コア補強アセット 小計				17,403	17,738
合 計				94,872	93,071

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の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。

平成19年5月31日現在、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10期 (H18.6.1~H18.11.30)				第11期 (H18.12.1~H19.5.31)				
	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	57,321	2.9	9	100.0	59,771	3.0
Of-02	紀文第一ビル (注6)	7	100.0	48,597	2.5	—	—	47,513	2.4
Of-03	第百生命新宿ビル	6	100.0	66,398	3.4	7	100.0	66,694	3.3
Of-04	恵比寿スクエア	1	100.0	260,173	13.2	1	100.0	265,443	13.3
Of-05	水天宮平和ビル	1	100.0	68,148	3.5	1	100.0	62,812	3.2
Of-06	NV富岡ビル	5	100.0	94,599	4.8	5	100.0	92,040	4.6
Of-07	浜松町SSビル	8	100.0	59,402	3.0	8	100.0	57,009	2.9
Of-08	国際溜池ビル	6	100.0	91,448	4.7	6	100.0	89,479	4.5
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	8	100.0	58,170	3.0	8	100.0	57,459	2.9
Of-10	日総第15ビル	1	100.0	51,322	2.6	1	100.0	51,322	2.6
Of-11	日本橋第一ビル	9	100.0	75,812	3.9	8	93.1	75,323	3.8
Of-12	八丁堀SFビル (注8)	—	—	—	—	1	92.4	—	—
Of-13	渋谷AXヒルズ (注8)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
Of-14	KCAビル (注8)	—	—	—	—	6	89.5	—	—
中規模オフィスビル 小計		61	100.0	931,393	47.4	62	98.4	924,868	46.4
Re-01	DJR新宿 (注6)	1	87.9	22,150	1.1	—	—	22,245	1.1
Re-02	コンコード舞浜	1	96.4	38,443	2.0	1	98.8	38,251	1.9
Re-03	コンコード市川	1	100.0	17,392	0.9	1	100.0	17,416	0.9
Re-04	FLEG神楽坂 (注6)	1	100.0	33,139	1.7	—	—	33,127	1.7
Re-05	FLEG目黒	1	100.0	22,371	1.1	1	100.0	22,426	1.1
Re-06	Eステージ上野毛	1	84.8	43,269	2.2	1	100.0	44,298	2.2
Re-07	ブルーマーレ (注6)	1	100.0	43,503	2.2	—	—	43,681	2.2
Re-08	マイア渋谷桜丘	1	100.0	24,881	1.3	1	100.0	24,888	1.2
Re-09	レグルス東葛西	1	100.0	23,324	1.2	1	100.0	23,333	1.2
Re-10	ZESTY久が原 (注5)	—	—	1,222	0.1	—	—	—	—
Re-11	ミルーム若林公園	1	100.0	115,390	5.9	1	100.0	115,390	5.8
Re-12	ミルーム碑文谷	1	93.1	46,926	2.4	1	90.6	47,056	2.4
Re-13	サンテラス反町公園	1	96.0	26,669	1.4	1	96.4	26,942	1.4
Re-14	メインスタージ南麻布Ⅲ	1	96.7	47,363	2.4	1	95.0	42,720	2.1
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1	88.6	36,363	1.9	1	89.5	36,683	1.8
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1	60.6	20,326	1.0	1	89.5	26,618	1.3
Re-17	エルミタージュ東神田	1	100.0	31,748	1.6	1	100.0	31,748	1.6
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	1.8
Re-19	エルミタージュ練馬	1	94.2	25,380	1.3	1	100.0	25,219	1.3
Re-20	ランドステージ白金高輪	1	98.2	119,361	6.1	1	96.1	121,518	6.1
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	1	90.1	30,264	1.5	1	82.9	28,423	1.4
Re-22	ジョイシティ日本橋	1	75.6	27,510	1.4	1	85.8	30,458	1.5
Re-23	グレファス上石神井	1	100.0	30,022	1.5	1	100.0	33,600	1.7
Re-24	T&G錦糸町マンション (注7)	—	—	—	—	1	100.0	12,887	0.6
Re-25	グレンパーク銀座EAST (注8)	—	—	—	—	1	92.5	—	—
Re-26	グレンパーク新横浜 (注8)	—	—	—	—	1	97.3	—	—
Re-27	グレンパーク池田山 (注8)	—	—	—	—	1	80.9	—	—
Re-28	ルネ東寺尾 (注8)	—	—	—	—	1	93.8	—	—
Re-29	レジデンス向丘 (注8)	—	—	—	—	1	94.0	—	—
Re-30	レジデンス東馬込 (注8)	—	—	—	—	1	77.7	—	—
レジデンス 小計		22	94.6	862,415	43.9	26	94.5	884,328	44.4
コア・アセット 小計		83	96.9	1,793,809	91.2	88	95.8	1,809,197	90.9
Ot-01	エムズ原宿	5	100.0	148,221	7.5	5	100.0	157,381	7.9
Ot-02	和光学生ハイツ	1	100.0	24,388	1.2	1	100.0	24,663	1.2
Ot-03	三宮三和東洋ビル (注8)	—	—	—	—	1	97.7	—	—
Ot-04	船橋Faceビル (注8)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
コア補強アセット 小計		6	100.0	172,609	8.8	8	98.8	182,044	9.1
合 計		89	97.0	1,966,418	100.0	96	96.1	1,991,241	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) Re-10 ZESTY久が原は、平成18年6月23日付で譲渡しています。

(注6) 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7) Re-24 T&G錦糸町マンションについては、平成19年3月29日付で取得しました。

(注8) Of-12 八丁堀SFビル、Of-13 渋谷AXヒルズ、Of-14 KCAビル、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、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては、平成19年5月31日付で取得しました。

#### (4) 金融デリバティブ取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年5月31日現在、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	15,964	10,382	50
合 計		15,964	10,382	50

(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) 時価の金額のうち、65百万円については、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5月31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-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区	トイレ改修工事	自 平成19年9月 至 平成19年10月	4,500	—	—
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区	空調設備工事	自 平成19年9月 至 平成19年11月	15,600	—	—
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	昇降機電装改修工事	自 平成19年9月 至 平成19年11月	3,668	—	—
Of-10	日総第15ビル	横浜市港北区	空調設備工事	自 平成19年7月 至 平成19年11月	11,252	—	—

### (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80,112千円であり、費用に区分された修繕費22,747千円と併せ、合計102,859千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4月 至 平成19年5月	15,400
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4月 至 平成19年5月	7,850
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4月 至 平成19年5月	11,252
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	食堂改修工事	自 平成19年1月 至 平成19年2月	5,565
その他		機械式駐車場改修工事他	自 平成18年12月 至 平成19年5月	40,045	
合 計				80,112	

### (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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	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
前期末積立金残高	—	294,587	471,448	506,493	509,381
当期積立額	322,725	252,911	137,250	78,200	262,680
当期積立金取崩額	28,137	76,051	102,205	75,312	122,739
次期繰越額	294,587	471,448	506,493	509,381	649,321

## 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10期 (ご参考)
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
(a) 資産運用委託報酬 (注)	253,183	205,600
(b) 資産保管委託報酬	14,173	13,619
(c) 一般事務委託報酬	21,546	19,366
(d) 役員報酬	1,872	1,872
(e) 会計監査人報酬	6,000	6,000
(f) その他営業費用	37,281	36,412
合 計	334,056	282,870

(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10期は20,800千円、第11期は355,825千円あります。

### (2) 借入状況

平成19年5月31日現在における金融機関毎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	農林中央金庫	平成17年12月20日	5,453	—	1.48909	平成18年12月19日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成17年12月20日	3,737	—	1.48909	平成18年12月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月20日	1,487	—	1.48909	平成18年12月19日			
	株式会社りそな銀行	平成18年6月23日	1,100	—	1.55981	平成19年6月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月30日	900	—	1.55981	平成19年6月29日			
	株式会社りそな銀行	平成18年12月19日	—	3,074	1.57047	平成19年12月18日			
	農林中央金庫	平成18年12月19日	—	2,260	1.57047	平成19年12月18日			
	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	1.57047	平成19年12月18日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年12月19日	—	1,356	1.57047	平成19年12月18日			
	株式会社新生銀行	平成18年12月19日	—	904	1.57047	平成19年12月18日			
	株式会社新生銀行	平成19年3月29日	—	723	1.69727	平成19年12月18日			
株式会社あおぞら銀行	平成19年5月31日	—	14,000	1.03833	平成19年12月18日				
小 計			12,678	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	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			12,678	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	1,680	—	0.99500	平成20年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,581	—					
	中央三井信託銀行株式会社		790	—					
	みずほ信託銀行株式会社		790	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		790	—					
	株式会社りそな銀行		790	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,680	1,460	1.57000	平成22年1月29日			
	株式会社あおぞら銀行		1,581	1,374					
	中央三井信託銀行株式会社		790	687					
	みずほ信託銀行株式会社		790	687					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		790	687					
	株式会社りそな銀行		790	687					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年12月20日	500	500	1.19500	平成20年12月19日			
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		500	500					
農林中央金庫	平成18年3月31日	1,500	1,500	1.84250	平成21年3月31日				
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300	1,300						
小 計		17,651	10,382						
合 計			30,329	39,863					

(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短期借入金の借換資金です。

### (3) 投資法人債

該当事項はありません。

## 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) <sup>(注1)</sup>	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) <sup>(注2)</sup>
Of-02	紀文第一ビル	—	—	平成19年5月31日	1,340	928	401
Of-12	八丁堀SFビル	平成19年5月31日	3,060	—	—	—	—
Of-13	渋谷AXヒルズ	平成19年5月31日	1,860	—	—	—	—
Of-14	KCAビル	平成19年5月31日	1,730	—	—	—	—
中規模オフィスビル 小計			6,650	—	1,340	928	401
Re-24	T&G錦糸町マンション	平成19年3月29日	1,100	—	—	—	—
Re-01	DJR北新宿	—	—	平成19年5月31日	620	489	124
Re-04	FLEG神楽坂	—	—	平成19年5月31日	1,100	962	126
Re-07	ブルーマーレ	—	—	平成19年5月31日	1,384	1,217	153
Re-25	グレンパーク銀座EAST	平成19年5月31日	5,940	—	—	—	—
Re-26	グレンパーク新横浜	平成19年5月31日	3,350	—	—	—	—
Re-27	グレンパーク池田山	平成19年5月31日	1,640	—	—	—	—
Re-28	ルネ東寺尾	平成19年5月31日	4,500	—	—	—	—
Re-29	レジデンス向丘	平成19年5月31日	2,350	—	—	—	—
Re-30	レジデンス東馬込	平成19年5月31日	1,630	—	—	—	—
レジデンス 小計			20,510	—	3,104	2,669	404
コア・アセット 小計			27,160	—	4,444	3,597	806
Ot-03	三宮三和東洋ビル	平成19年5月31日	8,390	—	—	—	—
Ot-04	船橋Faceビル	平成19年5月31日	3,900	—	—	—	—
コア補強アセット 小計			12,290	—	—	—	—
合 計			39,450	—	4,444	3,597	806

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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

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) <sup>(注2)</sup>	調査価格 (百万円)
譲渡	信託不動産	Of-02	紀文第一ビル	平成19年5月31日	1,340	1,146
譲渡	信託不動産	Re-01	DJR北新宿	平成19年5月31日	620	529
譲渡	信託不動産	Re-04	FLEG神楽坂	平成19年5月31日	1,100	977
譲渡	信託不動産	Re-07	ブルーマーレ	平成19年5月31日	1,384	1,288
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-24	T&G錦糸町マンション	平成19年3月29日	1,100	1,130
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Of-12	八丁堀SFビル	平成19年5月31日	3,060	3,060
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Of-13	渋谷AXヒルズ	平成19年5月31日	1,860	1,800
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Of-14	KCAビル	平成19年5月31日	1,730	1,730
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-25	グレンパーク銀座EAST	平成19年5月31日	5,940	5,770
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-26	グレンパーク新横浜	平成19年5月31日	3,350	2,880
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-27	グレンパーク池田山	平成19年5月31日	1,640	1,560
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-28	ルネ東寺尾	平成19年5月31日	4,500	3,620
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-29	レジデンス向丘	平成19年5月31日	2,350	1,980
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Re-30	レジデンス東馬込	平成19年5月31日	1,630	1,340
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Ot-03	三宮三和東洋ビル	平成19年5月31日	8,390	7,470
取得	不動産 <sup>(注3)</sup>	Ot-04	船橋Faceビル	平成19年5月31日	3,900	3,510

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、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) Re-24 T&G錦糸町マンションについては平成19年3月29日付で、Of-12 八丁堀SFビル、Of-13 渋谷AXヒルズ、Of-14 KCAビル、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、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては平成19年5月31日付で、信託受益権を取得した後に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。

(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	39,450,000	4,444,000
	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	167,009	平和不動産株式会社	88,832	53.2%
損害保険料	3,272	平和サービス株式会社	3,272	100.0%
事務委託費	10,000	大和証券エスエムビーシー株式会社	10,000	100.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20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をいい、当期末日現在支払手数料等の支払実績がある平和サービス株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社について記載しています。

(注2) 主要株主とは、投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期末現在買付実績がある平和不動産株式会社について記載しています。

(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 15,243千円

(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、証券業、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

#### 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5月29日	新投資口引受契約の締結	第三者割当による新投資口の追加発行に際し、引受会社（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.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社、トータルハウジング株式会社）と新投資口買取引受契約を締結しました。

### (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11期 (平成19年5月31日現在)		第10期 (ご参考) (平成18年11月30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	4,616,399		1,397,362	
信託現金及び信託預金 *1	3,700,975		3,713,985	
営業未収入金	35,725		51,820	
未収消費税等	228,711		—	
前払費用	120,979		78,484	
繰延税金資産	20		19	
その他の流動資産	755		213	
流動資産合計	8,703,567	8.5	5,241,886	8.5
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物 *1	13,710,708		3,197,608	
減価償却累計額	164,652	13,546,055	108,023	3,089,585
構築物 *1	63,698		23,526	
減価償却累計額	2,337	61,361	1,539	21,986
機械及び装置 *1	232,948		65,398	
減価償却累計額	8,722	224,226	6,000	59,398
工具器具備品 *1	28,020		28,020	
減価償却累計額	6,905	21,114	4,828	23,191
土地 *1		34,219,492		4,656,227
信託建物 *1	13,405,292		14,750,707	
減価償却累計額	985,490	12,419,802	851,685	13,899,022
信託構築物 *1	91,091		99,753	
減価償却累計額	9,573	81,518	8,719	91,033
信託機械及び装置 *1	119,295		120,268	
減価償却累計額	17,143	102,151	13,388	106,879
信託工具器具備品 *1	20,335		18,486	
減価償却累計額	3,091	17,243	1,731	16,754
信託土地 *1		31,534,867		33,827,390
有形固定資産合計		92,227,833		55,791,470
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		675		770
無形固定資産合計		844,085		844,180
3. 投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		85,210		118,871
繰延税金資産		5,934		—
その他の投資その他の資産		987		—
投資その他の資産合計		102,131		128,871
固定資産合計		93,174,051	91.4	56,764,522
III 繰延資産				
投資口交付費		49,654		—
繰延資産合計		49,654	0.0	—
資産合計		101,927,272	100.0	62,006,408

期 別 科 目	第11期 (平成19年5月31日現在)		第10期 (ご参考) (平成18年11月30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	83,818		76,660	
短期借入金 *1	23,899,000		12,678,400	
一年以内返済予定長期借入金 *1	5,582,000		—	
未払費用	822,082		397,304	
未払法人税等	998		996	
未払消費税等	—		31,640	
前受金	497,241		288,735	
その他の流動負債	12,072		5,589	
流動負債合計	30,897,213	30.3	13,479,326	21.7
II 固定負債				
長期借入金 *1	10,382,000		17,651,000	
預り敷金保証金	1,279,413		164,893	
信託預り敷金保証金	1,466,280		1,542,130	
デリバティブ債務	15,065		22,666	
固定負債合計	13,142,759	12.9	19,380,690	31.4
負債合計	44,039,973	43.2	32,860,017	53.0
(純資産の部)				
I 投資主資本				
1. 出資総額	56,412,305	55.3	28,411,500	45.8
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,484,124	1.5	757,557	1.1
投資主資本合計	57,896,430	56.8	29,169,058	46.9
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△ 9,131	0.0	△ 22,666	0.0
評価・換算差額等合計	△ 9,131	0.0	△ 22,666	0.0
純資産合計 *2	57,887,299	56.8	29,146,391	47.0
負債・純資産合計	101,927,272	100.0	62,006,408	100.0

Ⅳ. 損益計算書  
Statement of Income

期 別 科 目	第11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日			第10期（ご参考） 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日		
	金額（千円）		百分比 （%）	金額（千円）		百分比 （%）
1. 営業収益						
賃貸事業収入 *1	1,818,634			1,782,728		
その他賃貸事業収入 *1	172,607			183,690		
不動産等売却益 *2	806,438	2,797,680	100.0	44,188	2,010,607	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 *1	715,086			724,529		
資産運用委託報酬	253,183			205,600		
資産保管委託報酬	14,173			13,619		
一般事務委託報酬	21,546			19,366		
役員報酬	1,872			1,872		
会計監査人報酬	6,000			6,000		
その他営業費用	37,281	1,049,142	37.5	36,412	1,007,399	50.1
営業利益		1,748,537	62.5		1,003,207	49.9
3. 営業外収益						
受取利息	49			7		
その他営業外収益	5,916	5,966	0.2	1,432	1,439	0.1
4. 営業外費用						
支払利息	217,658			205,731		
融資関連費用	48,129			37,284		
創業費償却	—			1,698		
その他営業外費用	3,600	269,387	9.6	1,394	246,110	12.2
経常利益		1,485,115	53.1		758,536	37.7
税引前当期純利益		1,485,115	53.1		758,536	37.7
法人税、住民税及び事業税	1,008			997		
法人税等調整額	△0	1,007	0.0	△0	997	0.0
当期純利益		1,484,107	53.0		757,539	37.7
前期繰越利益		16			18	
当期末処分利益		1,484,124			757,557	

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

CRESCENDO  
Investment Corporation

第11期（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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
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

第10期（ご参考）（自 平成18年6月1日 至 平成18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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
平成18年5月31日残高	28,411,500	699,971	29,111,471	△ 11,622	△ 11,622	29,099,848
事業年度中の変動額						
剰余金の分配		△ 699,952	△ 699,952			△ 699,952
当期純利益		757,539	757,539			757,539
金利スワップ				△ 11,044	△ 11,044	△ 11,044
事業年度中の変動額合計		57,586	57,586	△ 11,044	△ 11,044	46,542
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

Ⅵ. 注記表  
Notes to the Financial Statements

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第11期 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5月31日	第10期 (ご参考) 自 平成18年 6月 1 日 至 平成18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 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</p> <p>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>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>創業費 5年間で毎期均等額を償却しています。</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、66,211千円です。</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、1,526千円です。</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11期	第10期 (ご参考)
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<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11期	第10期 (ご参考)
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30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あります。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、従来の方策によった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11期 平成19年5月31日現在	第10期 (ご参考) 平成18年11月30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	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>4,514,878</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,651,579</td></tr> <tr><td>建物</td><td>12,490,587</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>12,109,446</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>48,774</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>80,704</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>213,661</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>102,151</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>21,114</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>17,243</td></tr> <tr><td>土地</td><td>32,643,657</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>30,693,865</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>97,431,074</u></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	<u>97,431,074</u>	<table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>461,441</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,713,985</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,089,585</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>13,899,022</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>21,986</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>91,033</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>59,398</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>106,879</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>23,191</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>16,754</td></tr> <tr><td>土地</td><td>4,656,227</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>33,827,390</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>60,810,307</u></td></tr> </table>	現金及び預金	461,441	信託現金及び信託預金	3,713,985	建物	3,089,585	信託建物	13,899,022	構築物	21,986	信託構築物	91,033	機械及び装置	59,398	信託機械及び装置	106,879	工具器具備品	23,191	信託工具器具備品	16,754	土地	4,656,227	信託土地	33,827,390	信託借地権	843,410	合 計
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	<u>97,431,074</u>																																																								
現金及び預金	461,441																																																								
信託現金及び信託預金	3,713,985																																																								
建物	3,089,585																																																								
信託建物	13,899,022																																																								
構築物	21,986																																																								
信託構築物	91,033																																																								
機械及び装置	59,398																																																								
信託機械及び装置	106,879																																																								
工具器具備品	23,191																																																								
信託工具器具備品	16,754																																																								
土地	4,656,227																																																								
信託土地	33,827,390																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合 計	<u>60,810,307</u>																																																								
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>23,899,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>5,582,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>10,382,000</u></td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>39,863,000</u></td></tr> </table>	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	<u>10,382,000</u>	合 計	<u>39,863,000</u>	<table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>12,678,400</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>17,651,000</u></td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>30,329,400</u></td></tr> </table>	短期借入金	12,678,400	長期借入金	<u>17,651,000</u>	合 計	<u>30,329,400</u>																																									
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	<u>10,382,000</u>																																																								
合 計	<u>39,863,000</u>																																																								
短期借入金	12,678,400																																																								
長期借入金	<u>17,651,000</u>																																																								
合 計	<u>30,329,400</u>																																																								
*2 投資信託及び投資法人に関する法律第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11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		第10期 (ご参考) 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30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				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,649,669		賃料収入	1,614,000
共益費収入	168,965		共益費収入	168,727
計	1,818,634		計	1,782,728
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	55,168		駐車場収入	53,879
付帯収益	114,370		付帯収益	123,030
解約違約金	896		解約違約金	4,767
雑収入	2,171		雑収入	2,013
計	172,607		計	183,690
不動産賃貸事業収益合計	1,991,241		不動産賃貸事業収益合計	1,966,418
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	167,009		管理委託費	168,088
公租公課	109,970		公租公課	92,583
水道光熱費	64,650		水道光熱費	78,042
修繕費	22,747		修繕費	42,620
保険料	3,272		保険料	3,578
信託報酬	23,653		信託報酬	22,504
減価償却費	315,902		減価償却費	310,815
その他賃貸事業費用	7,878		その他賃貸事業費用	6,296
不動産賃貸事業費用合計	715,086		不動産賃貸事業費用合計	724,529
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,276,155		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,241,889
*2 不動産等売買損 益の内訳				
Of-02 紀文第一ビル				
不動産等売却収入	1,344,172		Re-10 ZESTY久が原	
不動産等売却原価	928,496		不動産等売却収入	369,182
その他売却費用	13,829		不動産等売却原価	313,179
不動産等売却益	401,846		その他売却費用	11,815
			不動産等売却益	44,188
Re-01 DJR北新宿				
不動産等売却収入	621,212			
不動産等売却原価	489,478			
その他売却費用	7,129			
不動産等売却益	124,604			
Re-04 FLEG神楽坂				
不動産等売却収入	1,101,389			
不動産等売却原価	962,639			
その他売却費用	12,614			
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11期 平成19年5月31日現在		第10期 (ご参考) 平成18年11月30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	発行可能投資口の総口数
	発行済投資口数	108,653口	発行済投資口数	60,492口

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	第11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		第10期 (ご参考) 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位：千円)		(単位：千円)
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	19
	繰延ヘッジ損益	5,934	繰延ヘッジ損益	8,928
	計	5,954	計	8,948
	繰延税金資産合計	5,954	評価性引当額	△ 8,928
	(繰延税金資産の純額)	5,954	繰延税金資産合計	19
			(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	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△ 39.36%	支払分配金の損金算入額	△ 39.34%
	その他	0.04%	その他	0.08%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%

(関連当事者との取引に関する注記)

第11期（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 エムビーシー 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

- ・上記記載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。

第10期（ご参考）（自 平成18年6月1日 至 平成18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	建物総合 管理業等	なし	修繕工事費等	6,247	営業未払金	1,900
				損害保険料	3,578	前払費用	6,182

(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	5,412	未払費用	1,084
				信託報酬	19,859	—	—
				借入金の返済	18,400	長期借入金	1,581,600
				支払利息	10,184	未払費用	6,779
				仲介手数料	11,130	—	—

(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

- ・上記記載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11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		第10期 (ご参考) 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	
1口当たり純資産額	532,772円	1口当たり純資産額	481,822円
1口当たり当期純利益	24,216円	1口当たり当期純利益	12,522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11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第10期 (ご参考) 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
当期純利益 (千円)	1,484,107	757,539
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)	1,484,107	757,539
期中平均投資口数 (口)	61,285	60,492

(重要な後発事象に関する注記)

第11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第10期 (ご参考) 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
<p>(1) 資金の調達について 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 (借入先) 農林中央金庫 (借入金額) 4,900百万円 (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 (実施時期) 平成19年6月29日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p> <p>②短期タームローンⅡ (借入先) 株式会社あおぞら銀行 (借入金額) 2,600百万円 (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 (実施時期) 平成19年7月13日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p>	<p>(1) 資金の調達について 既存の短期借入金のリファイナンスを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>①第3-1極度ローン・グループ (借入先) 株式会社りそな銀行 (借入金額) 3,400百万円 (借入条件) 金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年12月19日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p> <p>②第3-2極度ローン・グループ (借入先) 農林中央金庫 (借入金額) 2,500百万円 (借入条件) 金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年12月19日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p>

第11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第10期（ご参考） 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
<p>(2) 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の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 取得価額 2,870百万円（消費税等別） 所在地 東京都目黒区中目黒4-6-1 用途 事務所 建築時期 昭和63年2月29日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 延床面積 4,040.53㎡ 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 取得価額 1,650百万円（消費税等別） 所在地 東京都目黒区中町1-40-7 用途 共同住宅 建築時期 平成17年1月27日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,863.67㎡ 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 取得価額 640百万円（消費税等別） 所在地 東京都港区西麻布1-7-2 用途 店舗 建築時期 平成15年10月16日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 延床面積 371.59㎡ 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 取得価額 1,385百万円（消費税等別） 所在地 東京都千代田区神田司町2-10 用途 事務所 建築時期 平成2年10月2日 構造 鉄骨造陸屋根9階建 延床面積 1,412.45㎡ 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 取得価額 1,110百万円（消費税等別） 所在地 東京都中央区入船1-2-9 用途 事務所 建築時期 昭和63年1月6日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 1,432.44㎡ 総賃貸可能面積 1,209.69㎡</p>	<p>③第3-3極度ローン・グループ</p> <p>(借入先) 日興シティグループ証券株式会社 (借入金額) 1,750百万円 (借入条件) 金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年12月19日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p> <p>④第3-4極度ローン・グループ</p> <p>(借入先) 株式会社あおぞら銀行 (借入金額) 1,500百万円 (借入条件) 金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年12月19日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p> <p>⑤第3-5極度ローン・グループ</p> <p>(借入先) 株式会社新生銀行 (借入金額) 1,000百万円 (借入条件) 金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年12月19日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p>

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

項 目	期 別	第10期 (ご参考)
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	1,484,124,626	757,557,976
II 分配金の額	1,484,091,327	757,541,316
(投資口1口当たり分配金額)	(13,659)	(12,523)
III 次期繰越利益	33,299	16,660
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第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>	<p>本投資法人の規約第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60,492の整数倍の最大値となる757,541,316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 19 年 7 月 13 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

宮 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 18 年 12 月 1 日から平成 19 年 5 月 31 日までの第 11 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

1. 注記表の会計方針の変更に関する注記に記載されているとおり、投資法人は当期より投資口交付費の処理方法を変更している。
2. 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、投資法人は資金の調達及び資産の取得を行っている。

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11期	第10期（ご参考）
		自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30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		1,485,115	758,536
減価償却費		315,902	310,815
創業費償却額		—	1,698
受取利息		△ 49	△ 7
支払利息		217,658	205,731
営業未収入金の増加・減少額		16,095	8,083
未収消費税等の増加・減少額		△ 228,711	63,546
未払消費税等の増加・減少額		△ 31,640	31,640
長期前払費用の増加・減少額		33,660	32,727
営業未払金の増加・減少額		7,158	△ 2,458
未払金の増加・減少額		—	△ 411
未払費用の増加・減少額		445,519	23,256
前受金の増加・減少額		208,505	△ 757
預り金の増加・減少額		4,843	△ 1,053
信託有形固定資産の売却による減少額		3,597,915	313,179
その他		△ 70,940	△ 1,503
小計		6,001,034	1,743,025
利息の受取額		49	7
利息の支払額		△ 238,400	△ 167,631
法人税等の支払額		△ 1,006	△ 997
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,761,677	1,574,402
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		△ 40,284,086	△ 989,606
信託有形固定資産の取得による支出		△ 66,094	△ 1,200,952
預り敷金保証金の収入		1,126,430	21,189
預り敷金保証金の支出		△ 11,910	△ 2,041
信託預り敷金保証金の収入		53,543	116,701
信託預り敷金保証金の支出		△ 129,393	△ 98,635
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		129,393	98,635
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△ 53,543	△ 116,701
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 39,235,660	△ 2,171,410
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		11,220,600	1,908,400
長期借入金の返済による支出		△ 1,687,000	△ 149,000
投資口の発行による収入		27,979,117	—
分配金の支払額		△ 756,857	△ 697,943
財務活動によるキャッシュ・フロー		36,755,860	1,061,456
IV 現金及び現金同等物の増加額		3,281,877	464,448
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,569,217	3,104,768
VI 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	6,851,094	3,569,217

(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）

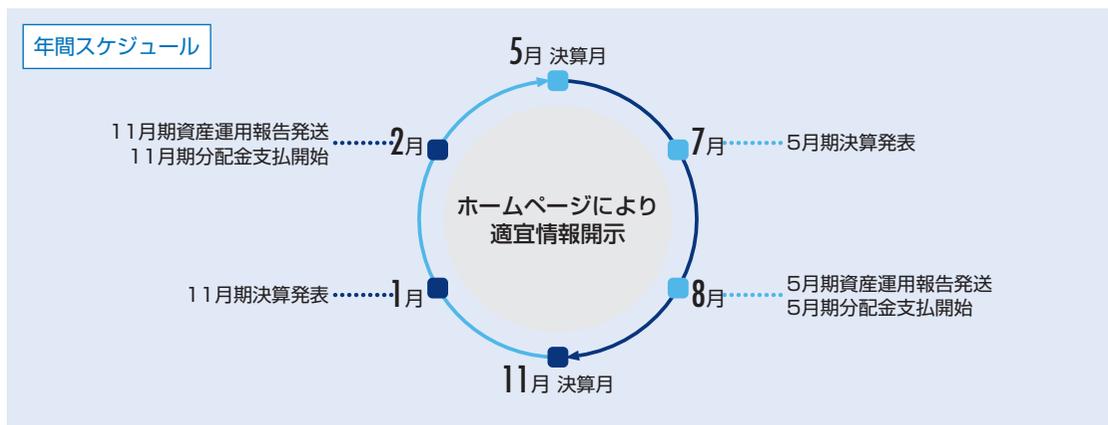
（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期 別 項 目	第11期	第10期（ご参考）
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30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11期	第10期（ご参考）
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18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>	（平成18年11月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 1,397,362 信託現金及び信託預金 3,713,985 信託預り敷金保証金対応 信託預金（注） △ 1,542,130 現金及び現金同等物 <u>3,569,217</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(予定)                |
| 平成20年1月下旬  | ● 第12期決算短信公表(予定)                |
| 平成20年1月下旬  | ● 第12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

- |                        |  |
|------------------------|--|
| ■ 上場証券取引所              | 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<br>お問い合わせ先 | みずほ信託銀行株式会社 証券代行部<br>〒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。

<http://www.e-kabunushi.com>



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ヵ月間(平成19年10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、株式会社エーツー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。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)  
※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

