



クレッシェンド投資法人 (8966)

第16期(2009年11月期)
決算説明会資料

資産運用会社 カナル投信株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号
(社)投資信託協会会員

目次

I 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	P.3
2. 業績の推移	P.4
3. 損益計算書	P.5
4. 貸借対照表	P.6
5. 平和不動産との取組みについて	P.7
(ご参考) キャッシュ・フロー計算書等	P.8
(ご参考) 財務指標	P.9

II 来期業績の見通し

1. 第17期予想分配金	P.11
2. 第17期業績予想	P.12

III 当期運用実績

1. 内部成長	
(1) 稼働率の推移	P.14
(2) 賃料改定実績	P.15
2. 外部成長	
(1) 保有資産額の推移 資産の譲渡	P.16
(2) ポートフォリオ構成	P.17
(3) 資産の取得ルート	P.18

3. 財務活動

(1) 第16期末における財務状況	P.19
(2) 第16期末有利子負債の概要	P.20
(3) 担保設定	P.21

IV 運用戦略

1. 第17期運用戦略	P.23
-------------	------

V アペンディクス

1. 保有資産の分布状況	P.25
2. ポートフォリオ物件一覧	P.26
3. 鑑定評価額の推移	P.28
4. NOI利回りの推移	P.30
5. 賃貸事業利益(ポートフォリオ全体・投資区分別)	P.31
6. 物件別賃貸事業利益	P.32
7. 投資口価格の推移	P.39
8. 投資主の状況	
(1) 投資主の構成	P.40
(2) 上位投資主の推移(第14期末～)	P.41
9. 資産運用会社の組織体制・意思決定プロセス	P.42

- ◆ 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- ◆ 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- ◆ なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

I 決算ハイライト

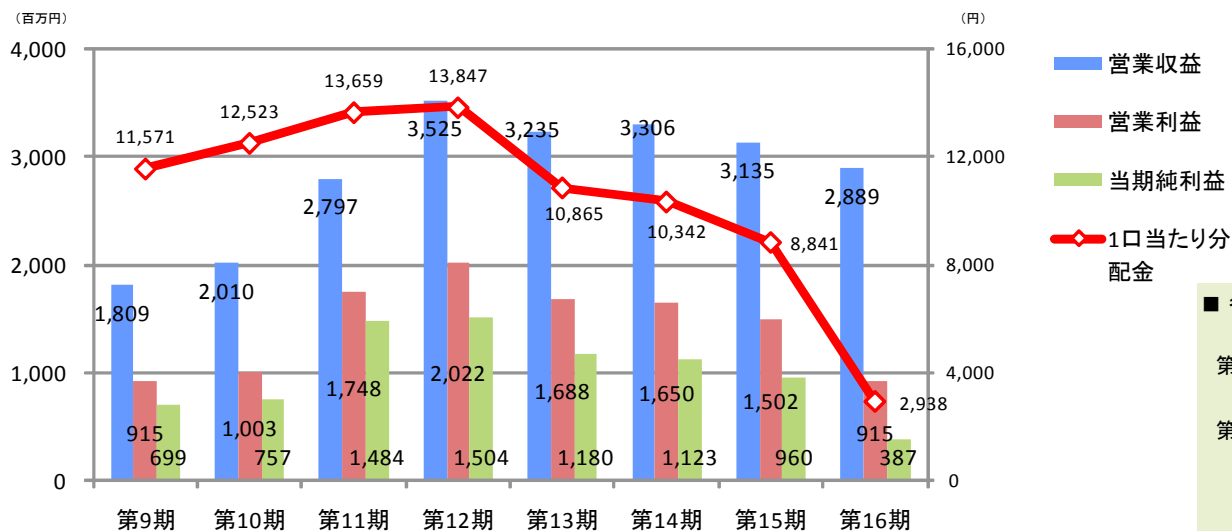
1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

	第15期 (H20.12.1~H21.5.31)	第16期 (H21.6.1~H21.11.30)	増減額	主な要因
賃貸事業収入	3,135	2,840	△294	物件の売却による減収 △156、既存物件の減収 △138
不動産売却益	—	49	49	Of-18 エムズ原宿一部収用 49
営業収益	3,135	2,889	△245	
賃貸事業費用	1,209	1,195	△13	
不動産売却損	—	369	369	Of-03 第百生命新宿ビル △110、Of-04 恵比寿スクエア △259
販売費及び一般管理費	423	408	△14	
営業費用	1,632	1,974	341	
営業利益	1,502	915	△588	賃貸事業利益減 △281(売却物件 △106、既存物件 △175) 不動産売却益増 49、不動産売却損増 △369
営業外収益	5	4	△1	
営業外費用	546	531	△14	
経常利益	961	388	△573	
当期純利益	960	387	△573	
期末発行済投資口数(口)	108,653	131,891	23,238	平成21年10月19日第三者割当による新投資口発行 23,238口
1口当たり分配金(円)	8,841	2,938	△5,903	

内部成長	外部成長	財務状況
>期末稼働率 87.74%(前期末 92.39%) >賃料改定実績 オフィス 23件 3,136,999円の減額(月額) レジデンス 34件 403,500円の減額(月額) >賃貸事業損益(NOI) 2,151百万円(前期 2,453百万円) >ポートフォリオNOI利回り 4.46%(前期 4.83%)	>資産の取得 なし >資産の譲渡 Of-03 恵比寿スクエア Of-04 第百生命新宿ビル Of-18 エムズ原宿の土地の一部(東京都の土地収用) >期末資産残高(取得価格ベース) 46件 92,100百万円(前期末 48件 101,900百万円)	・第三者割当増資 3,000百万円 ・新規借入れ 8,500百万円 ・第1回投資法人債償還 20,000百万円 >期末有利子負債残高 38,100百万円(前期末 49,600百万円) >期末総資産有利子負債比率(LTV) 37.4%(前期末 44.6%) >格付けの変更 発行体格付け BB+ → BBB (R&I)

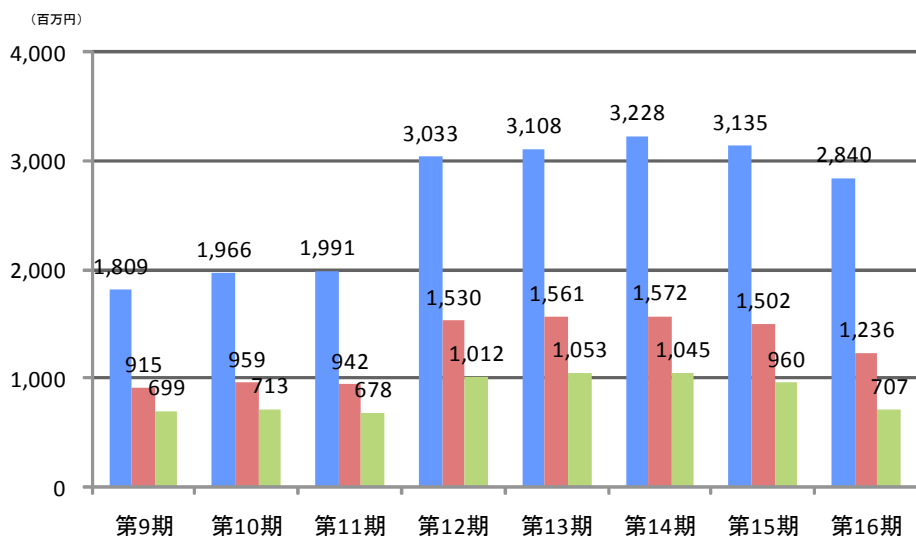
2. 業績の推移



■ 各期の不動産等売却損益

期	物件名称	売却損益 ^(※)
第10期	Re-10 ZESTY久が原	44百万円
第11期	Of-02 紀文第一ビル	401百万円
	Re-01 DJR北新宿	124百万円
	Re-04 FLEG神楽坂	126百万円
	Re-07 ブルーマーレ	153百万円
	合計	806百万円
第12期	Re-02 コンコード舞浜	142百万円
	Re-06 エステージ上野毛	233百万円
	Re-13 サンテラス反町公園	116百万円
	合計	492百万円
第13期	Re-32 和光学生ハイツ	127百万円
第14期	Re-08 マイア渋谷桜丘	78百万円
第15期	該当無し	
第16期	Of-03 第百生命新宿ビル	△ 110百万円
	Of-04 恵比寿スクエア	△ 259百万円
	Of-18 エムズ原宿	49百万円
	合計	△ 320百万円

(ご参考) 各期の不動産等売却損益相当額を除いた業績の推移



(※) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

3. 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	第12期		第13期		第14期		第15期		第16期			
		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日		自平成20年6月1日 至平成20年11月30日		自平成20年12月1日 至平成21年5月31日		自平成21年6月1日 至平成21年11月30日			
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)		
1.営業収益	注1												
賃貸事業収入		2,712,559		2,788,021		2,914,336		2,837,737		2,565,203			
その他賃貸事業収入		320,876		320,523		314,112		297,419		275,056			
不動産等売却益		492,524	3,525,960	100.0	127,200	3,235,745	100.0	—	3,135,156	100.0	49,507	2,889,767	100.0
2.営業費用													
賃貸事業費用	注2	1,062,476		1,119,653		1,227,750		1,209,212		1,195,329			
不動産等売却損		—		—		—		—		369,934			
資産運用委託報酬		334,173		321,930		321,710		314,186		280,811			
資産保管委託報酬		19,184		19,744		20,814		20,832		20,563			
一般事務委託報酬		29,354		24,672		25,247		29,991		27,824			
役員報酬		2,184		4,800		4,800		4,800		4,800			
会計監査人報酬		6,000		7,800		7,800		7,800		9,200			
その他営業費用		50,030	1,503,403	42.6	48,326	1,546,927	47.8	45,652	1,632,475	52.1	65,665	1,974,127	68.3
営業利益			2,022,556	57.4		1,688,817	52.2		1,502,681	47.9		915,639	31.7
3.営業外収益													
受取利息		117		1,782		3,413		4,354		2,292			
その他営業外収益		4,489	4,606	0.1	593	2,376	0.1	1,164	5,518	0.2	1,836	4,129	0.1
4.営業外費用													
支払利息		284,979		160,332		179,312		176,755		190,408			
融資関連費用		167,000		32,056		37,336		56,199		58,866			
投資法人債利息		45,452		277,131		276,500		276,500		247,586			
投資法人債発行費償却		4,533		27,199		27,199		27,199		23,608			
新投資口発行費		8,722		8,722		8,722		8,722		9,783			
その他営業外費用		10,991	521,679	14.8	4,181	509,624	15.7	1,244	546,621	17.4	1,410	531,665	18.4
経常利益			1,505,484	42.7		1,181,569	36.5		961,578	30.7		388,104	13.4
税引前当期純利益			1,505,484	42.7		1,181,569	36.5		961,578	30.7		388,104	13.4
法人税、住民税及び事業税		984		1,022		996		988		605			
法人税等調整額		1	985	0.0	△1	1,020	0.0	0	989	0.0	18	623	0.0
当期純利益			1,504,499	42.7		1,180,549	36.5		960,589	30.6		387,480	13.4
前期繰越利益			33		14	48		50		38			
当期未処分利益			1,504,532			1,180,563			960,639			387,519	

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、百分比については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

注1 運用日数 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日 第15期:182日 第16期:183日

注2 うち減価償却費 第12期:509,918千円 第13期:514,753千円 第14期:524,468千円 第15期:527,709千円 第16期:506,399千円

4. 貸借対照表

■ 資産の部 (単位:千円)

科目	第15期 H21.5.31		第16期 H21.11.30		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	5,960,844		6,770,811		809,966	
信託現金及び信託預金	2,624,138		2,200,002		△ 424,136	
営業未収入金	30,977		14,845		△ 16,132	
前払費用	84,904		243,430		158,526	
繰延税金資産	18		—		△ 18	
その他	567		434		△ 132	
流動資産合計	8,701,450	7.8	9,229,523	9.1	528,073	6.1
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	16,173,503		13,589,494		△ 2,584,009	
構築物	65,454		55,005		△ 10,449	
機械及び装置	196,017		150,272		△ 45,745	
工具、器具及び備品	40,345		40,254		△ 90	
土地	44,573,935		37,091,822		△ 7,482,112	
信託建物	10,430,871		10,599,933		169,061	
信託構築物	64,098		46,448		△ 17,649	
信託機械及び装置	87,661		80,661		△ 7,000	
信託工具、器具及び備品	10,784		14,970		4,186	
信託土地	29,134,341		29,076,994		△ 57,346	
有形固定資産合計	100,777,013	90.6	90,745,857	89.2	△ 10,031,156	△ 10.0
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	307		217		△ 90	
無形固定資産合計	1,559,437	1.4	1,559,347	1.5	△ 90	△ 0.0
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	84,015		114,924		30,908	
その他	27,132		33,755		6,623	
投資その他の資産合計	121,148	0.1	158,679	0.2	37,531	31.0
固定資産合計	102,457,599	92.1	92,463,885	90.9	△ 9,993,714	△ 9.8
III 繰延資産						
投資口交付費	17,444		26,768		9,324	
投資法人債発行費	56,578		32,970		△ 23,608	
繰延資産合計	74,022	0.1	59,738	0.1	△ 14,284	△ 19.3
資産合計	111,233,072	100.0	101,753,147	100.0	△ 9,479,925	△ 8.5

■ 負債・純資産の部 (単位:千円)

科目	第15期 H21.5.31		第16期 H21.11.30		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	187,223		201,301		14,078	
短期借入金	—		8,500,000		8,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000		—		△ 20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	4,600,000		11,600,000		7,000,000	
未払費用	538,984		484,591		△ 54,392	
未払法人税等	492		490		△ 1	
未払消費税等	5,989		109,363		103,373	
前受金	419,702		346,314		△ 73,387	
その他	8,193		231,521		223,328	
流動負債合計	25,760,584	23.2	21,473,583	21.1	△ 4,287,001	△ 16.6
II 固定負債						
投資法人債	10,000,000		10,000,000		—	
長期借入金	15,000,000		8,000,000		△ 7,000,000	
預り敷金及び保証金	1,780,556		1,548,166		△ 232,390	
信託預り敷金及び保証金	1,318,986		931,547		△ 387,438	
固定負債合計	28,099,542	25.3	20,479,714	20.1	△ 7,619,828	△ 27.1
負債合計	53,860,127	48.4	41,953,297	41.2	△ 11,906,830	△ 22.1
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	56,412,305	50.7	59,412,331	58.4	3,000,025	5.3
2. 剰余金						
当期未処分利益	960,639	0.9	387,519	0.4	△ 573,120	
剰余金合計	960,639		387,519		△ 573,120	△ 59.7
投資主資本合計	57,372,945	51.6	59,799,850	58.8	2,426,905	4.2
純資産合計 注3	57,372,945	51.6	59,799,850	58.8	2,426,905	4.2
負債純資産合計	111,233,072	100.0	101,753,147	100.0	△ 9,479,925	△ 8.5

注1 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。

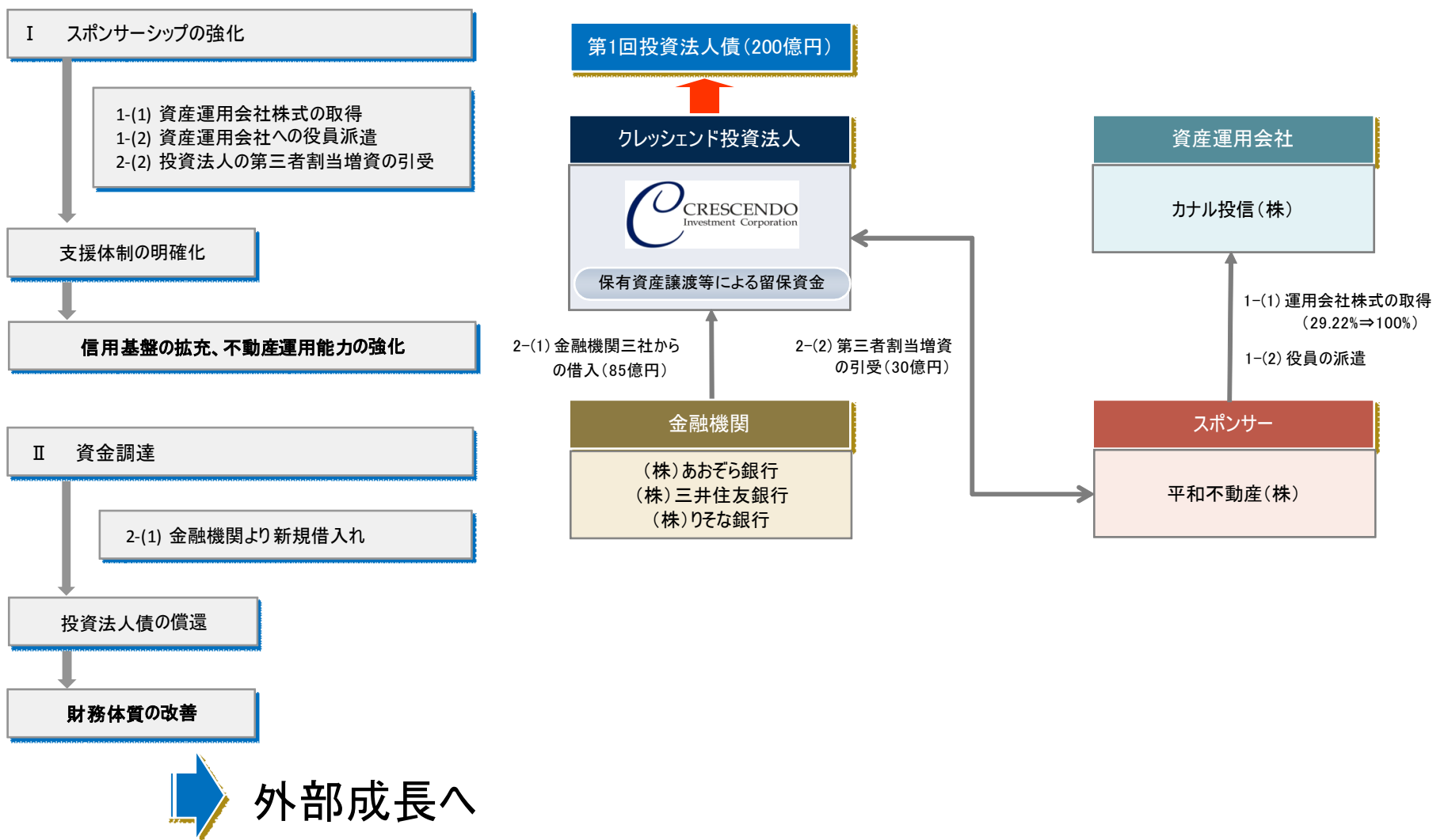
減価償却累計額
第15期: 3,117,632千円 第16期: 3,318,355千円

注2 発行済投資口数
第15期: 108,653口 第16期: 131,891口

注3 投資口1口当たり純資産額
第15期: 528,038円 第16期: 453,403円

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

5. 平和不動産との取組みについて



(ご参考) キャッシュ・フロー計算書等

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

科 目	第16期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	388,104
減価償却費	506,399
その他	9,657,046
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,551,550
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	△ 88,555
信託有形固定資産の取得による支出	△ 12,970
その他	△ 225,744
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 327,269
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	8,500,000
投資法人債の償還による支出	△ 20,000,000
投資口の発行による収入	2,980,917
分配金の支払額	△ 960,302
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,479,385
IV 現金及び現金同等物の増加額	744,895
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,265,996
VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注1)	8,010,891

(注1) 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

(単位: 千円)

現金及び預金	6,770,811
信託現金及び信託預金	2,200,002
信託預り敷金保証金対応信託預金 (注2)	△ 959,921
現金及び現金同等物	8,010,891

(注2) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

項 目	第16期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
当期未処分利益	387,519,070
分配金の額 (注)	387,495,758
次期繰越利益	23,312

(注) 発行済投資口数 131,891口
1口当たり分配金 2,938円

※ 当期の分配金については、前期同様、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金が損金参入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は2,938円となりました。

(ご参考) 財務指標

■ 総資産経常利益率(ROA) (単位:千円)

	期首総資産	期末総資産	平均総資産	経常利益	ROA	年換算
第12期	101,927,272	106,943,545	104,435,409	1,505,484	1.4%	2.9%
第13期	106,943,545	111,644,246	109,293,896	1,181,463	1.1%	2.2%
第14期	111,644,246	111,523,250	111,583,748	1,124,688	1.0%	2.0%
第15期	111,523,250	111,233,072	111,378,161	961,578	0.9%	1.7%
第16期	111,233,072	101,753,147	106,493,110	388,104	0.4%	0.7%

ROA=経常利益/期首と期末の平均総資産額×100

年換算における運用日数 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日 第15期:182日 第16期:183日

■ NOI (単位:千円)

	賃貸事業収益	賃貸事業費用	減価償却費	NOI
第12期	3,033,435	1,062,476	509,918	2,480,877
第13期	3,108,544	1,119,653	514,753	2,503,644
第14期	3,228,449	1,227,750	524,468	2,525,167
第15期	3,135,156	1,209,212	527,709	2,453,653
第16期	2,840,259	1,195,329	506,399	2,151,329

NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

■ 純資産当期純利益率(ROE) (単位:千円)

	期首純資産	期末純資産	平均純資産	当期純利益	ROE	年換算
第12期	57,887,299	57,916,837	57,902,068	1,504,499	2.6%	5.2%
第13期	57,916,837	57,592,869	57,754,853	1,180,549	2.0%	4.1%
第14期	57,592,869	57,536,045	57,564,457	1,123,690	2.0%	3.9%
第15期	57,536,045	57,372,945	57,454,495	960,589	1.7%	3.4%
第16期	57,372,945	59,799,850	58,586,397	387,480	0.7%	1.3%

ROE=当期純利益/期首と期末の平均純資産額×100

年換算における運用日数 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日 第15期:182日 第16期:183日

■ FFO及び修正FFO (単位:千円)

	当期純利益	減価償却費	FFO	資本的支出	修正FFO
第12期	1,504,499	509,918	2,014,417	97,972	1,916,445
第13期	1,180,549	514,753	1,695,302	122,112	1,573,190
第14期	1,123,690	524,468	1,648,159	159,513	1,488,646
第15期	960,589	527,709	1,488,298	217,112	1,271,186
第16期	387,480	506,399	893,879	141,955	751,924

FFO=当期純利益+減価償却費 修正FFO=FFO-資本的支出

■ 期末自己資本比率 (単位:千円)

	期末純資産	期末総資産	期末自己資本比率
第12期	57,916,837	106,943,545	54.2%
第13期	57,592,869	111,644,246	51.6%
第14期	57,536,045	111,523,250	51.6%
第15期	57,372,945	111,233,072	51.6%
第16期	59,799,850	101,753,147	58.8%

期末自己資本比率=期末純資産/期末総資産×100

■ 総資産有利子負債比率(LTV) (単位:千円)

	期末有利子負債	期末総資産	LTV
第12期	45,000,000	106,943,545	42.1%
第13期	49,600,000	111,644,246	44.4%
第14期	49,600,000	111,523,250	44.5%
第15期	49,600,000	111,233,072	44.6%
第16期	38,100,000	101,753,147	37.4%

LTV=期末有利子負債/期末総資産×100

Ⅱ 来期業績の見通し

1. 第17期予想分配金

1口当たり予想分配金：4,950円
(第16期実績(2,938円)比：2,012円増)

《前提条件の概要》

計算期間	平成22年5月期：平成21年12月1日～平成22年5月31日(182日)
運用資産	平成21年11月期末(平成21年11月30日)時点で保有している46物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	平成21年11月期末時点の発行済投資口数131,891口を前提としています。
稼働率	期中月末平均稼働率は、85.34%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。 主な営業費用の前提は以下の通りです。 公租公課(固定資産税・都市計画税等) 174百万円 修繕費 74百万円 外注委託費(PM費等) 203百万円 減価償却費 486百万円 Of-18 エムズ原宿の土地収用に伴う建物移転補償による利益(諸費用控除後)として121百万円の発生を見込んでいます。
営業外費用	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。 支払利息(投資法人債利息を含みます。)として369百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として128百万円、投資法人債発行費償却として6百万円を見込んでいます。
有利子負債	平成21年11月期末時点の有利子負債の残高38,100百万円のうち、返済期限が到来する借入金4,600百万円(返済期限：平成22年3月6日)については、同額の借入れを行うことにより、返済を行うことを前提としています。 これ以外の投資法人債・借入金については、次期に返済期限が到来するものではありません。

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

2. 第17期業績予想

(単位:百万円)

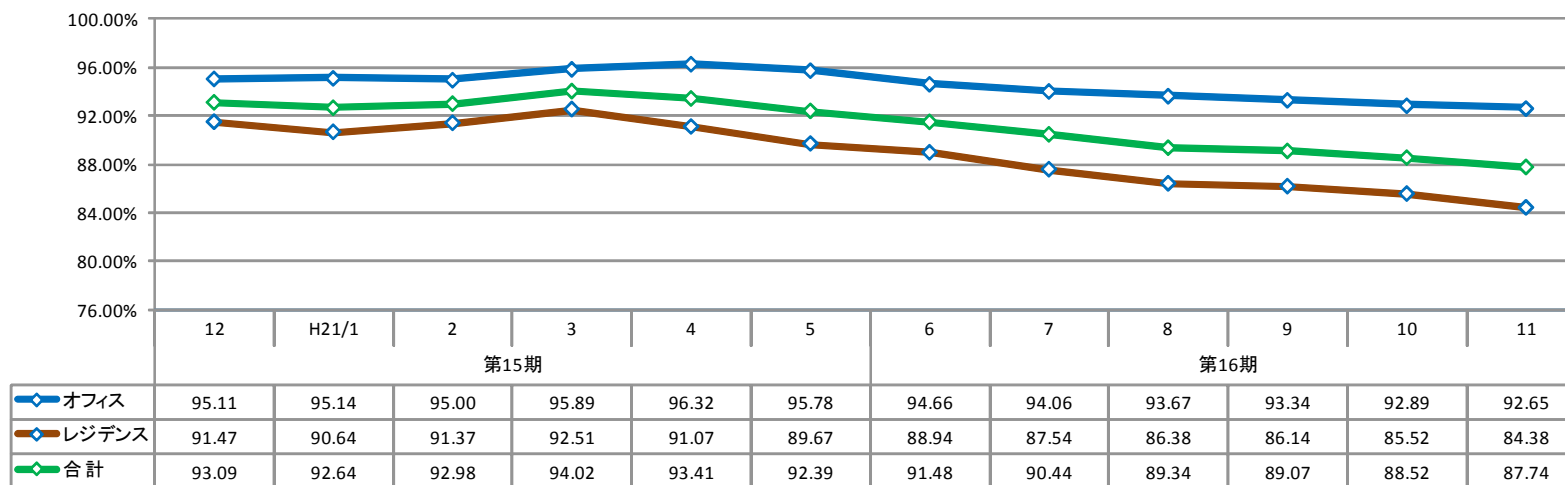
	第16期実績 (H21.6.1~H21.11.30)	第17期予想 (H21.12.1~H22.5.31)	増減額	主な要因
賃貸事業収入	2,840	2,580	△ 260	16期売却物件減収 △154 既存物件減収 △106
不動産売却益等	49	121	71	17期にOf-18 エムズ原宿の土地収用に伴う建物移転補償による利益(諸費用控除後)として121の発生を見込む。
営業収益	2,889	2,701	△ 189	
賃貸事業費用	1,195	1,127	△ 68	16期売却物件費用減 △54
不動産売却損	369	—	△ 369	16期売却損内訳 Of-03第百生命新宿ビル △110、Of-04恵比寿スクエア △259
販売費及び一般管理費	408	403	△ 6	
営業費用	1,974	1,530	△ 444	
営業利益	915	1,171	255	賃貸事業利益減 △192(16期売却物件 △101、既存物件 △92) 不動産売却益増 71、不動産売却損減 369
営業外収益	4	1	△ 3	
営業外費用	531	518	△ 14	支払利息増 70、融資関連費用増 70 投資法人債利息減 △139、投資法人債発行費償却減 △18
経常利益	388	654	266	
当期純利益	387	653	265	
期末発行済投資口数(口)	131,891	131,891	—	
1口当たり分配金(円)	2,938	4,950	2,012	

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

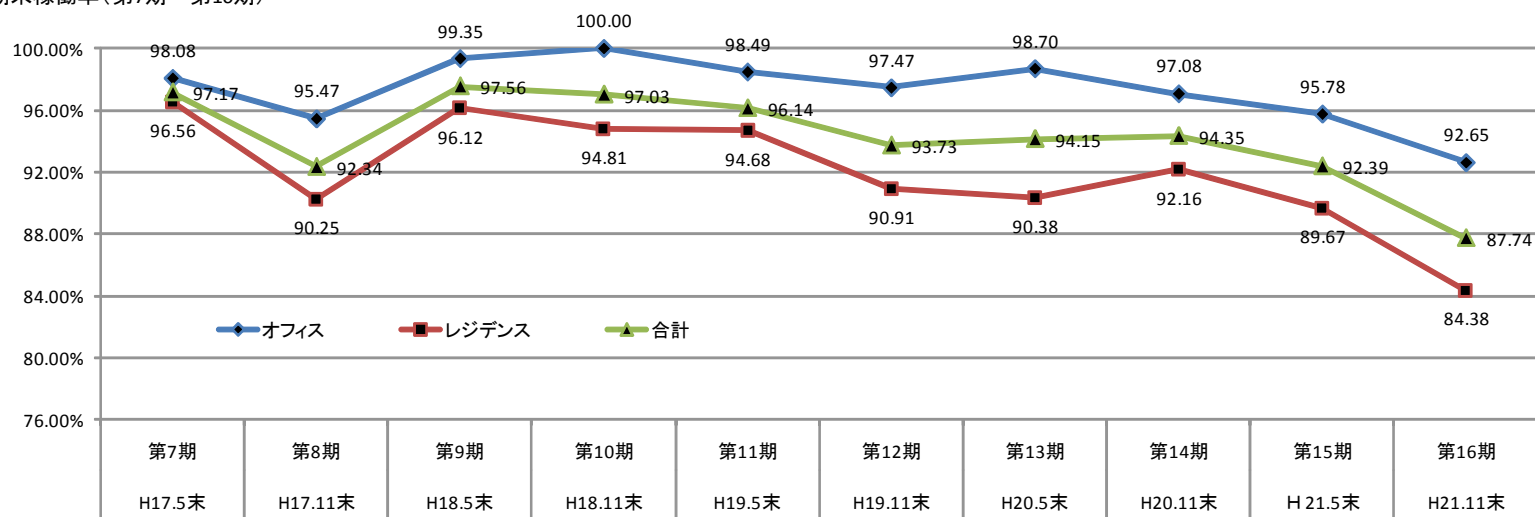
Ⅲ 当期運用実績

1. 内部成長 (1) 稼働率の推移

■ 月末稼働率 (第15期以降)



■ 期末稼働率 (第7期～第16期)



(2) 賃料改定実績

■ オフィステナント賃料改定実績

(1) 賃料改定金額、増減率

改定期	件数	賃貸面積 (㎡)	賃料改定増減		改定による各期収入の増減額 (円)								
			月額(円)	増減率 (%)	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
第9期	4	1,514.98	943,920	10.97	2,427,060	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	5,663,520	3,453,420	1,243,320
第10期	12	4,402.06	4,082,168	15.95		15,002,038	24,493,008	25,372,908	25,372,908	25,372,908	25,372,908	13,708,143	2,043,378
第11期	12	2,560.26	1,322,810	6.60			3,735,977	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,725,195	7,614,930
第12期	13	4,538.22	4,601,795	13.94				18,516,924	27,610,770	27,610,770	27,610,770	19,343,895	11,077,020
第13期	37	9,180.54	4,393,806	9.61					11,109,687	26,362,836	26,362,836	23,086,806	19,810,776
第14期	15	2,728.56	1,451,112	10.70						4,787,873	8,706,672	8,706,672	8,706,672
第15期	23	5,840.42	△ 424,287	△ 1.17							447,857	1,344,963	5,235,648
第16期	新規 4	579.65	△ 427,191	△ 12.93								△ 1,110,094	△ 2,563,146
	継続 13	5,174.52	△ 2,171,190	△ 7.46								△ 6,823,188	△ 7,105,770
	合計 17	5,754.17	△ 2,598,381	△ 8.02								△ 7,933,282	△ 9,668,916
第17期	新規 2	351.00	△ 260,670	△ 9.08									△ 1,519,650
	継続 4	1,320.47	△ 277,948	△ 4.05									△ 1,728,256
	合計 6	1,671.47	△ 538,618	△ 5.54									△ 3,247,906
第16期 + 第17期	合計 23	7,425.64	△ 3,136,999	△ 7.45								△ 7,933,282	△ 12,916,822
第9期以降	合計 139	38,190.68	13,234,325	5.88	2,427,060	20,665,558	33,892,505	57,388,812	77,592,345	97,633,367	102,000,023	69,435,812	42,814,922

(2) 賃貸面積に対する割合

第16期末オフィス賃貸可能面積合計 43,337.58㎡

第16期以降改定面積割合 17.13%

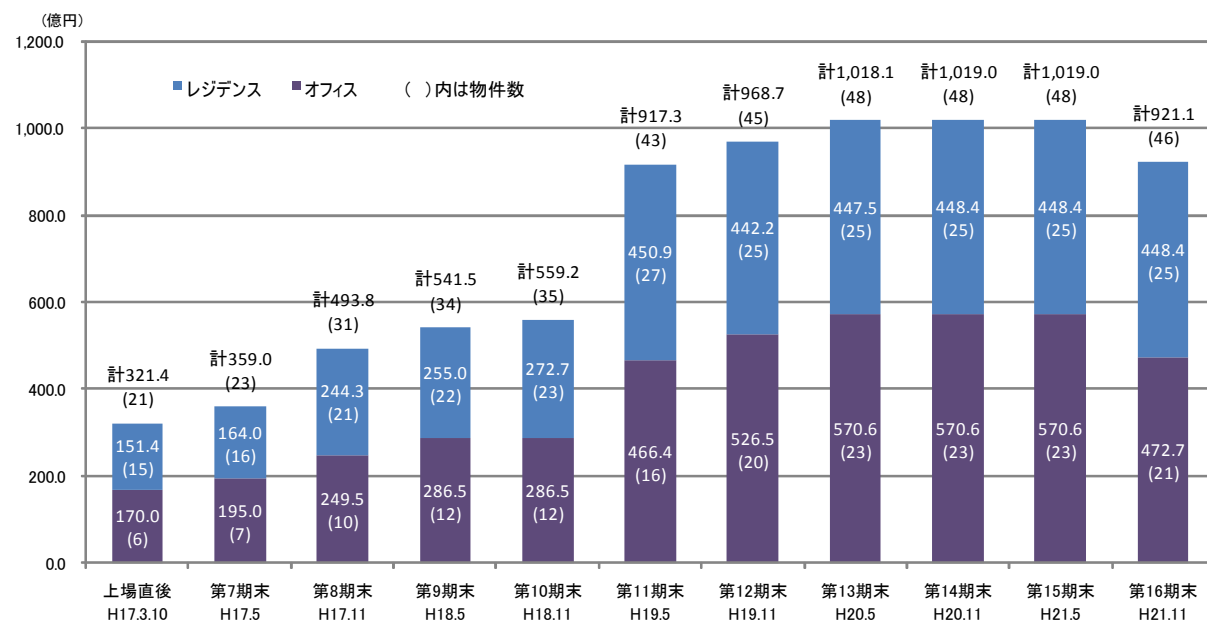
第9期以降合計改定面積割合 88.12%

■ レジデンス賃料改定実績

改定期	改定件数／比率(注)	件数ベース		金額ベース	
		内訳／比率(注)	改定金額	差引	
第16期	34件／2.68%	増額	12件／4.48%	78,000円	△403,500円
		減額	22件／10.78%	△481,500円	

(注) 第16期末全賃貸可能住戸数1,268戸に対する比率を記載しています。全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸戸数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を除いた数をいいます。

2. 外部成長 (1) 保有資産額の推移 資産の譲渡



■ 第16期譲渡資産

Of-03 第百生命新宿ビル

特定資産の種類 不動産を信託する信託受益権
 投資区分 オフィス、都心オフィス
 譲渡日 平成21年8月31日
 所在地 東京都新宿区新宿
 譲渡価格 1,300百万円(消費税等別途)
 譲渡先 一般事業法人
 譲渡損益 △110百万円

Of-04 恵比寿スクエア

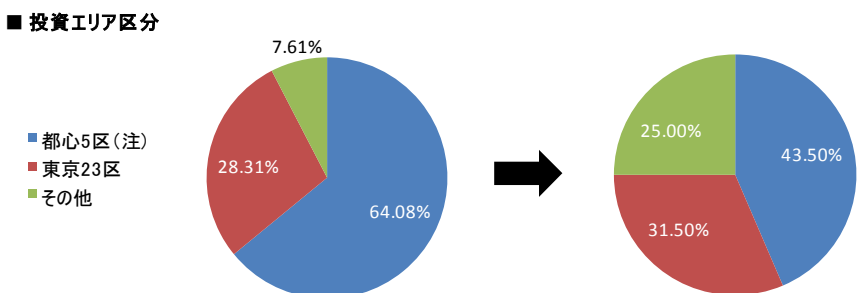
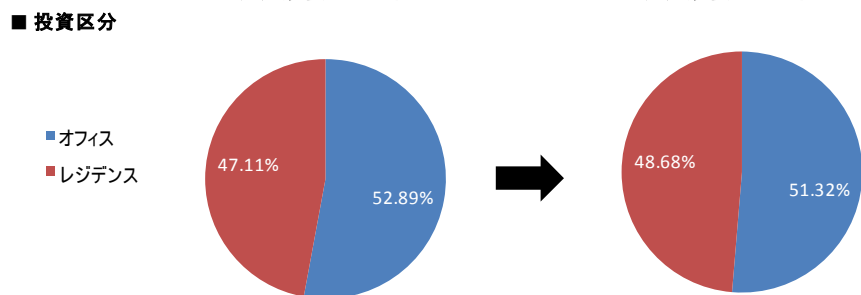
特定資産の種類 不動産を信託する信託受益権
 投資区分 オフィス、都心オフィス
 譲渡日 平成21年8月31日
 所在地 東京都渋谷区恵比寿
 譲渡価格 6,890百万円(消費税等別途)
 譲渡先 恵比寿ガーデンプレイス株式会社
 譲渡損益 △259百万円

Of-18 エムズ原宿

特定資産の種類 不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である土地の一部
 投資区分 オフィス、都心オフィス
 譲渡日 平成21年10月6日
 所在地 東京都渋谷区神宮前
 譲渡価格 1,414百万円(消費税等別途)
 譲渡先 東京都
 譲渡損益 49百万円

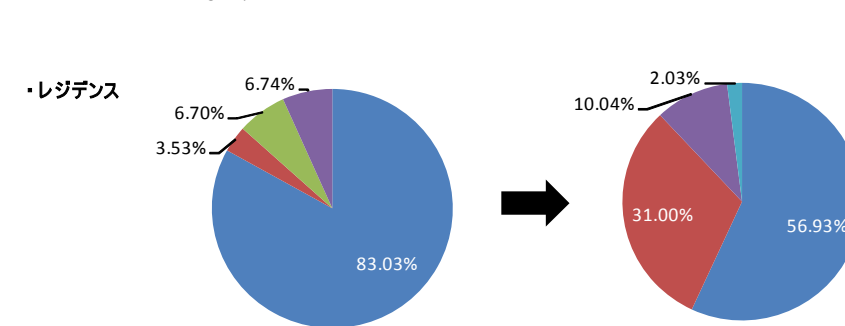
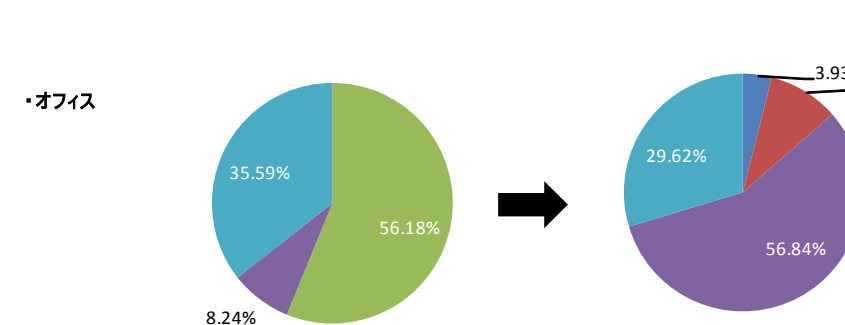
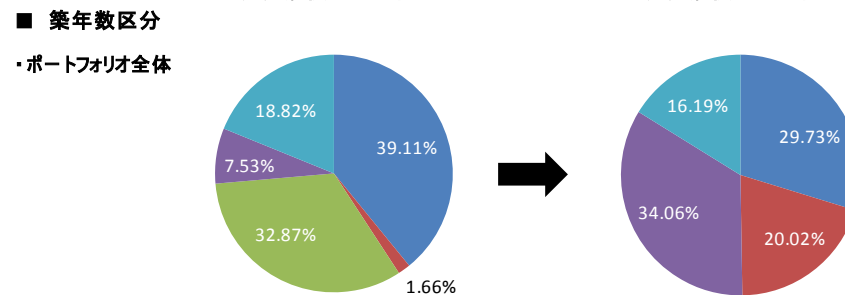
(2) ポートフォリオ構成

■ 投資区分
 【H17.3.10(上場直後)】 資産規模 321.4億円
 【H21.11.30現在】 資産規模 921.1億円



(注) 千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。

■ 築年数区分
 ・ポートフォリオ全体
 【H17.3.10(上場直後)】 資産規模 321.4億円
 【H21.11.30現在】 資産規模 921.1億円



■ 5年未満 ■ 5年～10年 ■ 10年～15年 ■ 15年～20年 ■ 20年以上

(3) 資産の取得ルート

(平成21年11月30日現在)

取得ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
平和 不動産	Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1.68	その他	Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1.40
	Of-07 浜松町SSビル	1,530	1.66		Of-06 NV富岡ビル	2,500	2.71
	Re-05 CIC目黒 (注1)	660	0.72		Of-08 国際溜池ビル	2,700	2.93
	Re-09 レグルス東葛西	650	0.71		Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1.32
	Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1.49		Of-10 日総第15ビル	1,550	1.68
	Re-21 アーパイルベルジェ明大前	1,070	1.16		Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2.33
	Re-22 ジョインシティ日本橋	1,130	1.23		Of-18 エムズ原宿 (注4)	3,418	3.71
合計 7件	7,960	8.64	Of-22 CIC虎ノ門ビル		1,675	1.82	
MSC (注2)	Of-12 八丁堀SFビル	3,060	3.32		Of-23 アリア池袋	1,314	1.43
	Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	2.02		Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1.56
	Of-14 KCAビル	1,730	1.88		Re-03 コンコード市川	430	0.47
	Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390	9.11		Re-11 ミルーム若林公園	3,610	3.92
	Of-20 船橋Faceビル	3,900	4.23		Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1.69
	Re-25 グレパーク銀座EAST	5,940	6.45		Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260	1.37
	Re-26 グレパーク新横浜	3,350	3.64		Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	1.09
	Re-27 グレパーク池田山	1,640	1.78		Re-17 エルミタージュ東神田	1,100	1.19
	Re-28 ルネ東寺尾	4,500	4.89		Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210	1.31
	Re-29 レジデンス向丘	2,350	2.55		Re-19 エルミタージュ練馬	690	0.75
	Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1.77		Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	4.37
Re-31 グレパーク学芸大学	1,650	1.79	Re-23 グレファス上石神井		950	1.03	
合計 12件	40,000	43.42	Re-24 T&G錦糸町マンション		1,100	1.19	
DBZ (注3)	Of-15 大和中目黒ビル	2,870	3.12		Re-33 アドバンス亀戸	1,050	1.14
	Of-16 安和司町ビル	1,385	1.50		Re-34 ヴァンテ田無	911	0.99
	Of-17 八丁堀MFビル	1,110	1.20		合計 23件	38,152	41.42
	Of-21 アデッソ西麻布	640	0.69		ポートフォリオ合計 46件	92,117	100.00
合計 4件	6,005	6.52					

(注1) 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。

(注2) モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社(平成19年12月1日付で、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンより社名変更しました。資産運用会社は、平成19年5月21日付で、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンとのパイプラインサポート契約を締結しています。記載の物件は、この取組に関連し、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する有限会社より取得しています。)

(注3) D.B.ZWIRN&Co.,L.P.(本投資法人による新投資口発行(平成19年5月29日付)における割当先の1社である、D.B.Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.を運営しています。記載の物件は、D.B.ZWIRN&Co.,L.P.の関連会社が間接的に保有する特別目的会社より取得しています。)

(注4) 平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

3. 財務活動 (1) 第16期末における財務状況

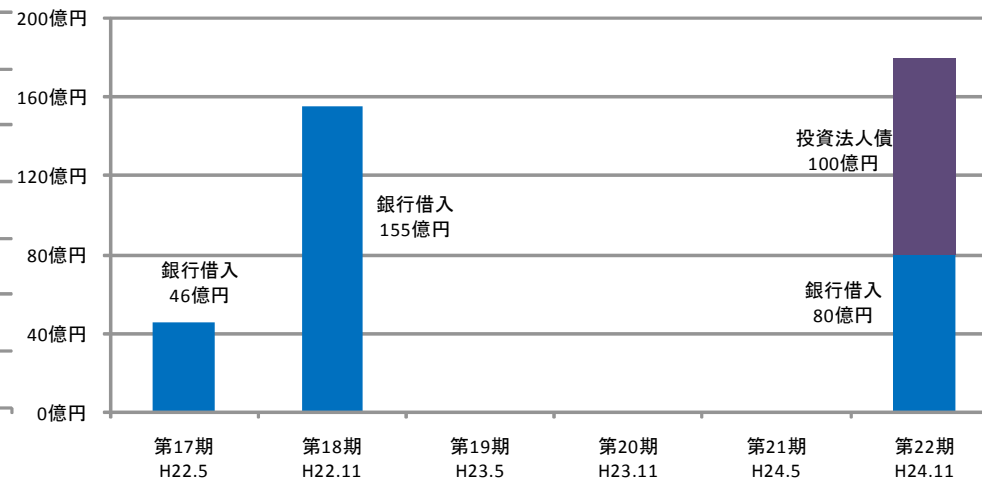
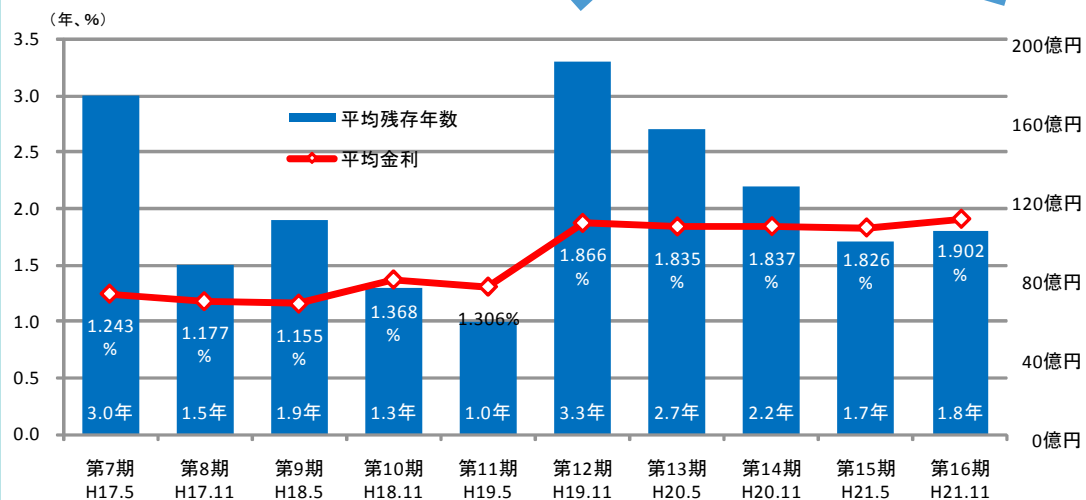
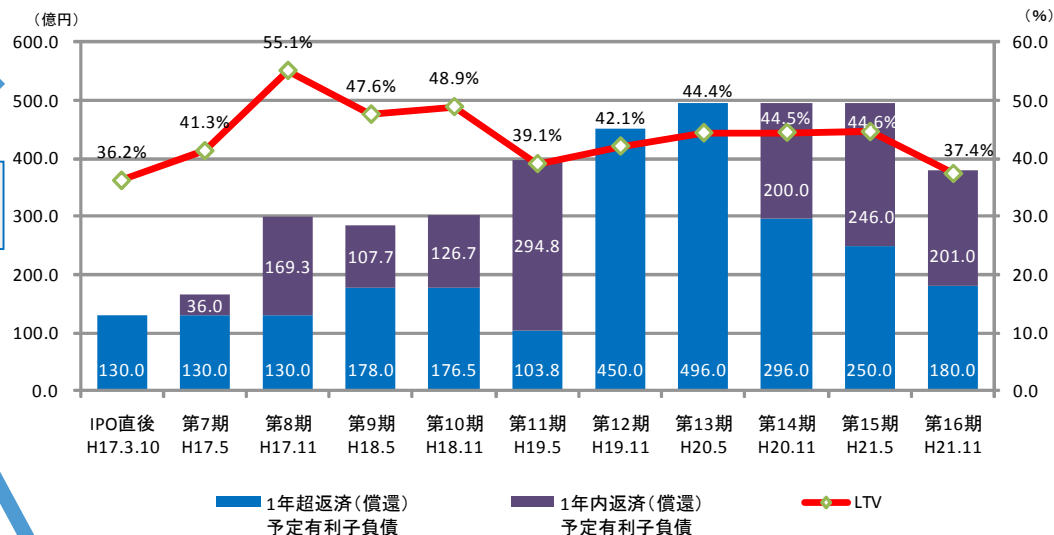
第16期末貸借対照表

資産 1,017億円	負債 419億円
	純資産 597億円

有利子負債残高 381億円
LTV 37.4%

返済期別有利子負債残高
(第17期 銀行借入46億円 返済期限)

平均残存年数 1.8年
平均金利 1.902%



(2) 第16期末有利子負債の概要

■ 借入金

(平成21年11月30日現在)

	借入先	借入日	返済期限	借入残高(百万円)		適用利率(%)	摘要	
				内訳	合計			
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	H21.10.27	H22.10.27	4,500	8,500	1.88545 (注2)	有担保・無保証	
	株式会社三井住友銀行			3,000				
	株式会社りそな銀行			1,000				
長期借入金 (注1)	農林中央金庫	H19.10.31	H22.10.29	3,000	7,000	1.71500 (注3)		
	株式会社りそな銀行			2,000				
	株式会社西日本シティ銀行			1,000				
	株式会社損害保険ジャパン			500				
	株式会社あおぞら銀行	300	H19.10.31	H24.10.31	6,000	8,000		2.08500 (注3)
	株式会社北海道銀行	200						
	株式会社あおぞら銀行	6,000						
	株式会社りそな銀行	2,000	H20.3.7	H22.3.6	4,600	4,600	1.31545 (注4)	
株式会社あおぞら銀行	4,600							
合計/平均利率				28,100	1.806			

(注1) 1年内返済予定長期借入金を含みます。

(注2) 平成21年10月27日から平成22年1月28日迄の適用利率を表示しています。

(注3) 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

(注4) 平成21年7月31日から平成22年1月28日迄の適用利率を表示しています。

■ 投資法人債

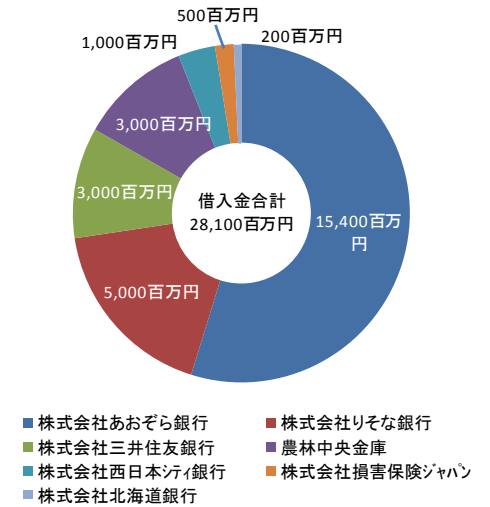
銘柄	発行日	償還期限	発行総額 (百万円)	適用利率(%)	摘要
第2回無担保投資法人債	H19.10.31	H24.10.31	10,000	2.170	無担保・無保証 債券格付け BBB(R&I)
合計/平均利率			10,000	2.170	

■ 有利子負債合計

合計/平均利率	38,100	1.902(注)
---------	--------	----------

(注) 加重平均利率(小数点第3位未満を切り上げ)を表示しています。

■ 金融機関別の借入金残高



(3) 担保設定

平成21年5月15日に本投資法人の借入金に係る全貸付人との間で、担保権設定に関する契約を締結、保有資産の一部に担保権を設定しました。また、平成21年10月27日に同契約を解約、担保設定対象となる資産を追加した上で、新たに担保権設定契約を締結しました。不動産には根抵当権(仮登記)を、また、信託受益権には根質権を設定しています。

・担保設定の対象となる資産

(単位: 百万円)

物件名	資産形態	鑑定評価額・ 評価額(注1)
オフィス		
Of-01 朝日生命五反田ビル	信託受益権	1,546
Of-05 水天宮平和ビル	信託受益権	1,651
Of-06 NV富岡ビル	信託受益権	2,560
Of-07 浜松町SSビル	信託受益権	1,640
Of-08 国際溜池ビル	信託受益権	2,780
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	1,490
Of-10 日総第15ビル	不動産	1,450
Of-11 日本橋第一ビル	信託受益権	2,210
Of-12 八丁堀SFビル	不動産	2,580
Of-13 渋谷AXヒルズ	不動産	1,640
Of-14 KCAビル	不動産	1,173
Of-15 大和中目黒ビル	不動産	2,310
Of-16 安和司町ビル	不動産	1,130
Of-17 八丁堀MFビル	不動産	1,040
Of-19 三宮三和東洋ビル	不動産	6,410
Of-20 船橋Faceビル	不動産	3,140
Of-22 CIC虎ノ門ビル	不動産	1,411
Of-23 アリア池袋	不動産	1,130
レジデンス		
Re-03 コンコード市川	信託受益権	440
Re-09 レグルス東葛西	信託受益権	643
Re-11 ミルーム若林公園	信託受益権	3,480
Re-12 ミルーム碑文谷	信託受益権	1,474
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	信託受益権	1,208
Re-15 コスモグラシア麻布十番	信託受益権	1,168
Re-17 エルミタージュ東神田	信託受益権	1,100
Re-18 エルミタージュ東日本橋	信託受益権	1,210
Re-19 エルミタージュ練馬	信託受益権	693

(注1) 「鑑定評価額・評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成21年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注2) 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。

物件名	資産形態	鑑定評価額・ 評価額(注1)
レジデンス		
Re-20 ランドステージ白金高輪	不動産	4,100
Re-21 アーパイルベルジェ明大前	不動産	926
Re-23 グレファス上石神井	不動産	909
Re-24 T&G錦糸町マンション	不動産	972
Re-26 グレパーク新横浜	不動産	2,370
Re-28 ルネ東寺尾	不動産	2,970
Re-29 レジデンス向丘	不動産	1,650
Re-30 レジデンス東馬込	不動産	1,140
Re-33 アドバンス亀戸	不動産	1,040
Re-34 ヴァンテ田無	不動産	843
合計		65,627

・担保設定対象外の資産

(単位: 百万円)

物件名	資産形態	鑑定評価額・ 評価額(注1)
オフィス		
Of-18 エムズ原宿	信託受益権	4,106
Of-21 アデッソ西麻布	信託受益権	543
Of-24 CIC湯島ビル	不動産	1,340
レジデンス		
Re-05 CIC目黒 (注2)	信託受益権	563
Re-16 アドバンテージ学芸大学	信託受益権	866
Re-22 ジョイシティ日本橋	信託受益権	944
Re-25 グレパーク銀座EAST	信託受益権	4,280
Re-27 グレパーク池田山	信託受益権	1,070
Re-31 グレパーク学芸大学	信託受益権	1,070
合計		14,782

IV 運用戦略

1. 第17期運用戦略

平和不動産のスポンサーシップの下、基本理念である
「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」に向けた体制の構築に努める。

外部成長

- 外部成長については、不動産売買マーケットの動向に注視しつつ、慎重に検討する。
- 特に、新規借入れを伴う外部成長については、レバレッジの水準に留意した運用を目指す。
- 現状においては、平成21年10月の第三者割当増資等による手元資金に基づいて物件の取得を検討。

内部成長

- 稼働率
現状低迷している稼働率の改善を図るため、平和不動産グループのサポートを含め、リーシング対策を強化する。
- オフィス
各物件のエリア・スペック・面積等に応じた戦略により、稼働率の維持・向上を図る。マーケット賃料の把握に努め、テナント入れ替え時の空室期間の短縮、運営経費削減等のより収益維持に努める。
- レジデンス
各物件、各部屋ごとにテナントニーズを再検証したうえで、新たなリーシング方針の計画を策定。修繕工事等を含めた対策をとることで、テナントへの訴求力を高める。

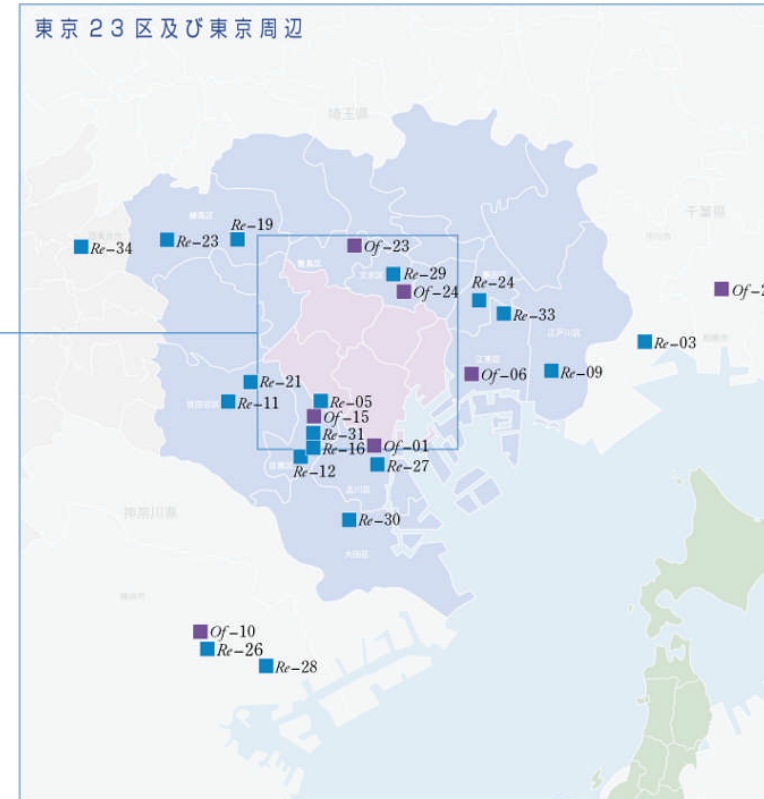
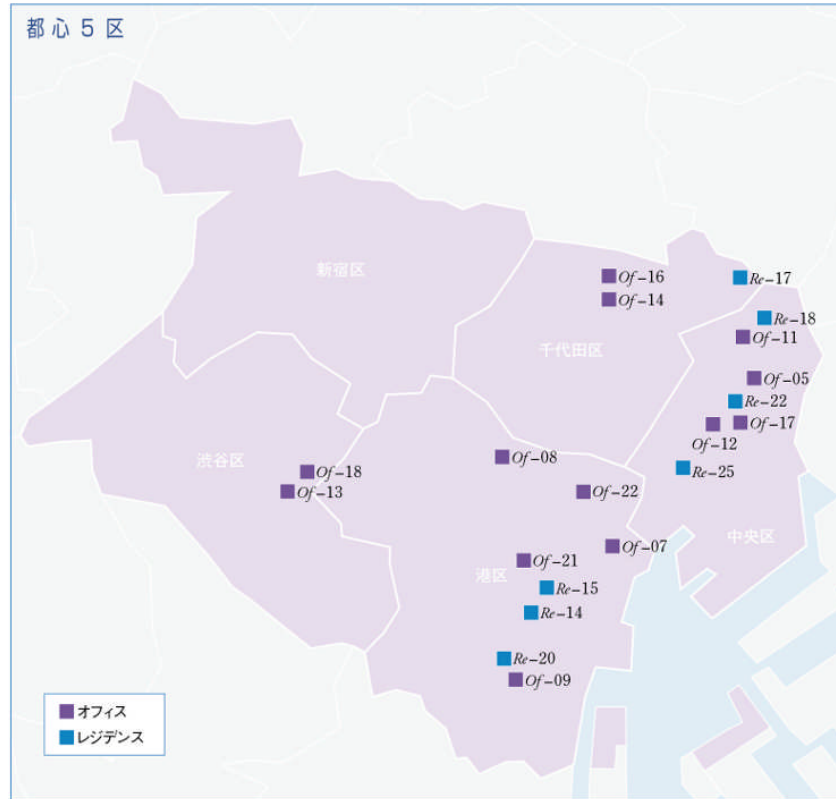
財務戦略

- 平和不動産のサポートにより金融機関との良好な関係を維持し、調達コスト上昇の抑制を図りつつ、バンク・フォーメーションを強化する。

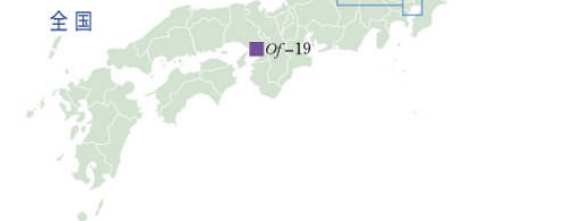
V アペンディクス

1. 保有資産の分布状況

(平成21年11月30日現在)



- | | | | |
|------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Of-01 朝日生命五反田ビル | Of-20 船橋 Face ビル | Re-03 コンコード市川 | Re-25 グレンパーク銀座 EAST |
| Of-05 水天宮平和ビル | Of-21 アデック西麻布 | Re-05 FLEG 目黒 | Re-26 グレンパーク新横浜 |
| Of-06 NV 富岡ビル | Of-22 CIC 虎ノ門ビル | Re-09 レグリス東葛西 | Re-27 グレンパーク池田山 |
| Of-07 浜松町SSビル | Of-23 アリア池袋 | Re-11 ミルム若林公園 | Re-28 ルネ東寺尾 |
| Of-08 国際溜池ビル | Of-24 CIC 蒲島ビル | Re-12 ミルム碑文谷 | Re-29 レジデンス向丘 |
| Of-09 グレイスビル豊島寺前 | | Re-14 メインステージ南麻布Ⅱ | Re-30 レジデンス東馬込 |
| Of-10 日経第15ビル | | Re-15 コスモグラフィ麻布十番 | Re-31 グレンパーク学芸大学 |
| Of-11 日本橋第一ビル | | Re-16 アドバンテージ学芸大学 | Re-33 アドバンス亀戸 |
| Of-12 八丁堀 SF ビル | | Re-17 エルミタージュ東神田 | Re-34 ヴァンテ田島 |
| Of-13 渋谷 AX ヒルズ | | Re-18 エルミタージュ東日本橋 | |
| Of-14 KCA ビル | | Re-19 エルミタージュ練馬 | |
| Of-15 大和中目黒ビル | | Re-20 ランドステージ白金高輪 | |
| Of-16 安和司町ビル | | Re-21 アーパイルベルジュ明大前 | |
| Of-17 八丁堀 MF ビル | | Re-22 ジョイシティ日本橋 | |
| Of-18 エムス原宿 | | Re-23 グレファス上石神井 | |
| Of-19 三宮三和東洋ビル | | Re-24 T&G錦糸町マンション | |



2. ポートフォリオ物件一覧

■ オフィス保有物件

(平成21年11月30日現在)

名称	所在地	取得価格 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	構造・階層	建築時期
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	1,290	605.72	2,921.56	事務所	SRC造・RC造地下2階付9階建	S55.5
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町	1,550	316.73	2,177.81	事務所	SRC造9階建	H3.8
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区富岡	2,500	748.36	4,558.01	事務所	SRC造8階建	H2.12
Of-07 浜松町SSビル	東京都港区芝大門	1,530	294.50	2,184.76	事務所・駐車場	S造10階建	H3.12
Of-08 国際溜池ビル	東京都港区赤坂	2,700	533.32	3,089.73	事務所・駐車場	SRC造地下1階付7階建	H4.2
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪	1,220	538.50	2,401.74	事務所・店舗・車庫 ・社殿・社務所	S造・RC造・SRC造地下1階付10階建	H6.6
Of-10 日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	1,550	668.00	4,321.23	事務所・店舗・駐車場	SRC造地下1階付8階建	H5.2
Of-11 日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	2,150	520.69	3,455.35	事務所・駐車場	S造地下1階付9階建	S63.3
Of-12 八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀	3,060	533.05	3,386.85	事務所・車庫・居宅	SRC造地下1階付8階建	H3.10
Of-13 渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂	1,860	160.42	1,071.22	事務所・店舗	S造・RC造地下1階付10階建	H18.3
Of-14 KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	1,730	224.17	1,562.30	事務所・店舗	SRC造地下1階付9階建	S62.11
Of-15 大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒	2,870	1,078.04	4,040.53	事務所	SRC造地下1階付8階建	S63.2
Of-16 安和司町ビル	東京都千代田区神田司町	1,385	251.95	1,412.45	事務所	S造9階建	H2.10
Of-17 八丁堀MFビル	東京都中央区入船	1,110	205.83	1,432.44	事務所	SRC造9階建	S63.1
Of-18 エムズ原宿	(注) 東京都渋谷区神宮前	3,418	264.36	1,465.04	店舗・事務所	RC造・S造地下1階付5階建	S45.1
Of-19 三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通	8,390	1,105.97	8,647.27	事務所・駐車場	SRC造12階建	H2.11
Of-20 船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	3,900	488.13	4,033.72	店舗・事務所・駐車場	S造・RC造・SRC造地下3階付14階建	H15.4
Of-21 アデツ西麻布	東京都港区西麻布	640	125.91	371.59	店舗	RC造地下1階付3階建	H15.10
Of-22 CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋	1,675	260.55	1,489.21	事務所・店舗	SRC造9階建	H2.11
Of-23 アリア池袋	東京都豊島区南池袋	1,314	188.31	1,376.66	事務所店舗	S造・RC造地下1階付9階建	H5.12
Of-24 CIC湯島ビル	東京都文京区湯島	1,434	400.86	2,393.53	事務所	S造9階建	H1.7
オフィス 計 (21棟)		47,276	9,513.37	57,793.00			

(注)平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

■ レジデンス保有物件

(平成21年11月30日現在)

名称	所在地	取得価格 (百万円)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途	構造・階層	建築時期
Re-03 コンコード市川	千葉県市川市相之川	430	218.22	884.60	共同住宅・事務所	RC造9階建	H15.3
Re-05 CIC目黒 (注)	東京都目黒区下目黒	660	213.45	948.48	事務所・共同住宅	SRC造12階建	H15.4
Re-09 レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	650	417.00	1,392.74	共同住宅	RC造9階建	H14.11
Re-11 ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林	3,610	2,949.17	6,689.03	共同住宅・駐車場	RC造地下1階付8階建	H16.2
Re-12 ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	1,560	856.19	2,412.83	共同住宅	RC造地下1階付9階建	H16.2
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布	1,370	279.73	1,673.32	共同住宅	RC造11階建	H16.4
Re-15 コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布	1,260	499.24	1,225.85	共同住宅	RC造8階建	H17.1
Re-16 アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	1,000	268.70	1,431.57	共同住宅	RC造10階建	H17.3
Re-17 エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田	1,100	262.07	1,596.11	共同住宅・駐車場	RC造12階建	H17.6
Re-18 エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋	1,210	312.76	2,101.31	共同住宅	RC造11階建	H17.6
Re-19 エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	690	368.67	1,200.77	共同住宅・駐車場	RC造9階建	H17.5
Re-20 ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪	4,030	922.21	5,282.41	共同住宅・車庫	SRC造14階建	H17.8
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木	1,070	485.01	1,374.87	共同住宅	RC造8階建	H17.6
Re-22 ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町	1,130	222.40	1,546.01	共同住宅	RC造13階建	H17.5
Re-23 グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井	950	536.09	1,676.83	共同住宅・店舗	RC造8階建	H18.5
Re-24 T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋	1,100	256.23	1,571.87	共同住宅・駐輪場	RC造11階建	H17.3
Re-25 グレパーク銀座EAST	東京都中央区築地	5,940	822.01	6,387.67	共同住宅	SRC造地下1階付13階建	H17.3
Re-26 グレパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	3,350	805.00	5,415.20	共同住宅	RC造10階建	H18.9
Re-27 グレパーク池田山	東京都品川区東五反田	1,640	405.86	1,644.04	居宅	RC造地下1階付9階建	H15.7
Re-28 ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾	4,500	8,620.68	15,730.54	居宅	RC造・SRC造13階建	H4.4
Re-29 レジデンス向丘	東京都文京区向丘	2,350	1,390.68	3,998.98	共同住宅・車庫	SRC造・RC造地下1階付11階建	H12.1
Re-30 レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込	1,630	2,357.97	3,566.18	共同住宅・車庫	RC造地下1階付3階建	H13.8
Re-31 グレパーク学芸大学	東京都目黒区中町	1,650	847.14	1,863.67	共同住宅	RC造5階建	H17.1
Re-33 アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸	1,050	246.34	1,782.74	共同住宅・店舗	RC造13階建	H20.1
Re-34 ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町	911	1,639.65	3,414.75	共同住宅	RC造6階建	H1.3
レジデンス 計 (25棟)		44,841	26,202.47	76,812.37			
(注) 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。							
ポートフォリオ 合計 (46棟)		92,117	35,715.84	134,605.37			

3. 鑑定評価額の推移

■ オフィス

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・評価額										第16期 帳簿価格 (B)	(A)-(B)
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期(A)		
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,286	1,337	1,367	1,485	1,551	1,669	1,699	1,667	1,542	1,546	1,285	260
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,570	1,578	1,648	1,686	1,784	1,896	1,902	1,814	1,682	1,651	1,509	141
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,550	2,590	2,670	2,580	2,560	2,487	72
Of-07 浜松町SSビル	1,530		1,560	1,650	1,700	1,700	1,730	1,780	1,780	1,700	1,640	1,566	73
Of-08 国際溜池ビル	2,700		2,700	2,850	2,860	2,890	2,950	2,990	3,080	2,930	2,780	2,786	△ 6
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220		1,240	1,380	1,400	1,400	1,440	1,490	1,570	1,500	1,490	1,203	286
Of-10 日総第15ビル	1,550			1,570	1,570	1,570	1,590	1,590	1,560	1,510	1,450	1,473	△ 23
Of-11 日本橋第一ビル	2,150			2,290	2,320	2,320	2,410	2,410	2,420	2,310	2,210	2,213	△ 3
Of-12 八丁堀SFビル	3,060					3,060	3,080	3,090	2,940	2,770	2,580	3,111	△ 531
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860					1,800	1,820	1,870	1,870	1,700	1,640	1,868	△ 228
Of-14 KCAビル	1,730					1,730	1,781	1,668	1,429	1,207	1,173	1,740	△ 567
Of-15 大和中目黒ビル	2,870						2,680	2,680	2,470	2,360	2,310	2,925	△ 615
Of-16 安和司町ビル	1,385						1,380	1,380	1,290	1,190	1,130	1,376	△ 246
Of-17 八丁堀MFビル	1,110						1,150	1,180	1,150	1,090	1,040	1,131	△ 91
Of-18 エムズ原宿 (注)	3,418	4,904	4,997	5,177	5,672	5,831	6,065	6,067	5,807	5,432	4,106	3,392	713
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390					7,470	7,630	7,670	7,170	6,610	6,410	8,504	△ 2,094
Of-20 船橋Faceビル	3,900					3,530	3,660	3,660	3,340	3,180	3,140	3,859	△ 719
Of-21 アデッソ西麻布	640						626	626	614	560	543	643	△ 100
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675							1,680	1,612	1,478	1,411	1,730	△ 319
Of-23 アリア池袋	1,314							1,350	1,270	1,170	1,130	1,344	△ 214
Of-24 CIC湯島ビル	1,434							1,470	1,450	1,390	1,340	1,482	△ 142
オフィス 計	47,276	10,260	15,912	20,432	21,193	39,136	46,107	50,842	48,973	45,891	43,280	47,639	△ 4,359

(注) 平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡したことに伴い、取得価格(4,760百万円)を調整しています。

■ レジデンス

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・評価額										第16期 帳簿価格 (B)	(A)-(B)
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期(A)		
Re-03 コンコード市川	430	452	445	445	450	459	495	493	465	438	440	417	22
Re-05 CIC目黒 (注)	660	647	653	636	620	608	622	629	613	575	563	644	△ 81
Re-09 レグルス東葛西	650	671	663	663	686	690	702	702	688	642	643	625	17
Re-11 ミルーム若林公園	3,610	3,654	3,668	3,692	3,704	3,724	4,073	4,059	3,810	3,644	3,480	3,444	35
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1,583	1,607	1,608	1,609	1,626	1,735	1,737	1,649	1,474	1,474	1,521	△ 47
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1,386	1,386	1,395	1,375	1,389	1,435	1,433	1,348	1,257	1,208	1,361	△ 153
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260	1,268	1,285	1,291	1,291	1,276	1,278	1,275	1,249	1,209	1,168	1,265	△ 97
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000		1,020	1,040	1,010	953	956	958	901	869	866	979	△ 113
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100		1,110	1,180	1,170	1,160	1,170	1,170	1,140	1,100	1,100	1,069	30
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210		1,230	1,290	1,290	1,290	1,290	1,290	1,290	1,240	1,210	1,179	30
Re-19 エルミタージュ練馬	690		730	750	753	753	754	754	740	700	693	672	20
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030		4,150	4,340	4,390	4,430	4,450	4,450	4,410	4,230	4,100	4,063	36
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070			1,110	1,120	1,110	1,110	1,070	1,020	968	926	1,064	△ 138
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130				1,140	1,130	1,120	1,120	1,030	979	944	1,129	△ 185
Re-23 グレファス上石神井	950				951	968	968	969	936	927	909	946	△ 36
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100					1,140	1,160	1,160	1,050	982	972	1,149	△ 177
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940					5,770	5,770	5,710	5,060	4,500	4,280	5,944	△ 1,664
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350					2,880	2,880	2,880	2,650	2,470	2,370	3,350	△ 980
Re-27 グレンパーク池田山	1,640					1,560	1,560	1,530	1,310	1,100	1,070	1,656	△ 586
Re-28 ルネ東寺尾	4,500					3,630	3,630	3,630	3,290	3,070	2,970	4,475	△ 1,505
Re-29 レジデンス向丘	2,350					1,990	1,990	1,990	1,820	1,720	1,650	2,372	△ 722
Re-30 レジデンス東馬込	1,630					1,350	1,350	1,350	1,230	1,150	1,140	1,635	△ 495
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650						1,340	1,300	1,170	1,090	1,070	1,658	△ 588
Re-33 アドバンス亀戸	1,050							1,120	1,100	1,070	1,040	1,096	△ 56
Re-34 ヴァンテ田無	911								926	892	843	939	△ 96
レジデンス 計	44,841	9,661	17,947	19,440	21,559	39,886	41,838	42,779	40,895	38,296	37,129	44,665	△ 7,536

(注) 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。

ポートフォリオ 計	92,117	19,921	33,859	39,872	42,752	79,022	87,945	93,621	89,868	84,187	80,409	92,304	△ 11,895
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

4. NOI利回りの推移

物件名	NOI利回り ※ (%)									
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
Of-01 朝日生命五反田ビル	7.43	6.72	7.02	5.80	7.02	7.00	6.97	6.84	6.97	6.92
Of-02 紀文第一ビル 注1	7.35	7.73	7.63	7.08	5.76	—	—	—	—	—
Of-03 第百生命新宿ビル 注2	6.83	6.40	6.71	6.85	6.54	7.08	7.32	7.11	7.05	7.69
Of-04 恵比寿スクエア 注2	5.80	5.34	5.38	5.67	6.16	6.66	6.65	6.46	4.41	5.12
Of-05 水天宮平和ビル	7.07	6.82	6.92	6.15	5.53	6.39	6.19	6.36	6.15	5.51
Of-06 NV富岡ビル	4.71	5.14	5.61	5.19	5.26	5.32	5.41	5.52	5.77	5.71
Of-07 浜松町SSビル	—	5.67	6.01	5.22	5.26	5.49	5.90	5.93	6.09	5.82
Of-08 国際溜池ビル	—	5.13	5.46	5.03	5.01	5.22	4.76	5.20	5.60	4.99
Of-09 グレイスピル泉岳寺前	—	7.94	7.42	6.00	6.86	6.58	7.55	7.69	7.94	6.88
Of-10 日総第15ビル	—	—	6.25	5.93	5.84	5.88	5.85	5.71	5.87	5.86
Of-11 日本橋第一ビル	—	—	5.46	5.73	5.70	5.23	5.24	5.42	5.57	5.50
Of-12 八丁堀SFビル	—	—	—	—	—	4.05	4.56	4.72	4.82	3.73
Of-13 渋谷AXヒルズ	—	—	—	—	—	4.48	4.62	4.55	4.06	2.85
Of-14 KCAビル	—	—	—	—	—	4.26	4.24	3.90	3.96	3.00
Of-15 大和中目黒ビル	—	—	—	—	—	4.75	4.71	4.53	4.25	3.93
Of-16 安和司町ビル	—	—	—	—	—	4.99	4.93	3.95	4.06	4.80
Of-17 八丁堀MFビル	—	—	—	—	—	—	5.27	5.24	4.95	5.11
Of-18 エムズ原宿 注3	5.42	5.77	5.46	5.33	5.82	5.99	5.59	5.60	5.94	4.92
Of-19 三宮三和東洋ビル	—	—	—	—	—	4.69	4.60	4.20	4.51	4.02
Of-20 船橋Faceビル	—	—	—	—	—	5.09	5.02	4.87	4.84	4.57
Of-21 アテッソ西麻布	—	—	—	—	—	—	4.62	4.46	4.44	4.24
Of-22 CIC虎ノ門ビル	—	—	—	—	—	—	—	4.19	5.18	5.09
Of-23 アリア池袋	—	—	—	—	—	—	—	6.18	5.18	5.52
Of-24 CIC湯島ビル	—	—	—	—	—	—	—	5.81	4.89	5.45
オフィス 計	5.93	5.84	5.89	5.66	5.86	5.42	5.39	5.27	5.14	4.79
Re-01 DJR北新宿 注1	8.02	7.18	7.41	4.97	5.11	—	—	—	—	—
Re-02 コンコード舞浜 注4	7.16	7.04	6.59	6.77	6.62	6.89	—	—	—	—
Re-03 コンコード市川	6.87	6.83	6.44	6.72	6.71	6.87	6.53	6.87	6.54	6.86
Re-04 FLEG神楽坂 注1	6.42	6.22	6.20	6.08	5.57	—	—	—	—	—
Re-05 CIC目黒 注5	6.25	6.09	6.01	6.04	6.13	5.93	5.75	3.11	4.25	4.21
Re-06 エステージ上野毛 注4	7.05	6.77	5.58	5.42	6.25	7.17	—	—	—	—
Re-07 ブルーマール 注1	6.25	5.95	6.41	5.92	5.58	—	—	—	—	—
Re-08 マイア渋谷桜丘 注6	5.74	5.49	5.54	5.54	5.56	5.42	5.43	5.01	—	—
Re-09 レグルス東葛西	6.72	6.29	6.33	6.07	6.18	6.13	5.85	6.14	6.14	6.17
Re-10 ZESTY久が原 注7	5.96	5.38	5.97	2.68	—	—	—	—	—	—

物件名	NOI利回り ※ (%)									
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
Re-11 ミルーム若林公園	6.00	5.75	5.78	5.78	5.75	5.83	5.80	5.65	5.59	5.61
Re-12 ミルーム碑文谷	5.20	5.49	4.82	4.99	5.11	5.17	5.47	4.97	4.48	4.94
Re-13 サンテラス反町公園 注4	7.25	6.72	7.00	5.80	7.44	7.49	—	—	—	—
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	5.37	5.55	5.60	5.58	5.07	4.78	4.89	4.57	4.04	3.11
Re-15 コスモグラシア麻布十番	4.08	4.73	5.12	4.66	4.54	4.84	4.87	4.92	4.42	3.68
Re-16 アドバンテージ学芸大学	—	3.66	4.26	3.04	4.06	3.78	3.83	4.06	3.62	3.64
Re-17 エルミタージュ東神田	—	4.66	5.14	4.93	4.89	4.88	4.91	4.37	4.88	4.90
Re-18 エルミタージュ東日本橋	—	4.75	5.23	5.02	5.04	4.90	5.02	4.50	5.49	4.83
Re-19 エルミタージュ練馬	—	5.27	6.23	5.87	5.94	6.17	5.89	6.04	5.61	5.42
Re-20 ランドステージ白金高輪	—	1.57	3.92	5.29	5.27	5.29	5.35	5.48	5.32	4.41
Re-21 アーパイルバベルJEM大前	—	—	4.91	4.90	4.69	4.04	3.96	4.63	4.98	4.42
Re-22 ジョイシティ日本橋	—	—	—	4.76	4.26	4.43	4.22	4.62	4.33	3.78
Re-23 グレファス上石神井	—	—	—	6.41	6.42	5.92	6.31	6.01	5.93	5.49
Re-24 T&G錦糸町マンション	—	—	—	—	5.27	5.51	4.72	4.63	4.79	4.70
Re-25 グレンパーク銀座EAST	—	—	—	—	—	3.91	3.59	3.53	3.42	2.82
Re-26 グレンパーク新横浜	—	—	—	—	—	4.57	4.31	4.49	4.04	3.90
Re-27 グレンパーク池田山	—	—	—	—	—	3.35	3.03	2.76	2.54	2.45
Re-28 ルネ東寺尾	—	—	—	—	—	4.62	3.99	3.84	3.89	3.46
Re-29 レジデンス向丘	—	—	—	—	—	4.53	4.03	3.90	4.12	3.74
Re-30 レジデンス東馬込	—	—	—	—	—	3.93	4.24	4.03	3.95	3.76
Re-31 グレンパーク学芸大学	—	—	—	—	—	2.76	2.10	3.08	3.52	3.20
Re-32 和光学生ハイイツ 注8	8.19	8.69	6.66	8.17	8.47	9.13	8.18	—	—	—
Re-33 アドバンテス亀戸	—	—	—	—	—	—	7.00	6.07	6.10	5.85
Re-34 ヴァンテ田無	—	—	—	—	—	—	—	6.29	5.74	3.41
レジデンス 計	6.12	5.05	5.42	5.44	5.48	4.87	4.61	4.51	4.44	4.04
ポートフォリオ 計	6.01	5.45	5.67	5.55	5.67	5.16	5.04	4.93	4.83	4.46

※ NOI利回り=(実績NOI/運用日数×365日)÷取得価格

注1 平成19年5月31日付で譲渡しています。

注2 平成21年8月31日付で譲渡しています。

注3 平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

注4 平成19年7月31日付で譲渡しています。

注5 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。

注6 平成20年7月28日付で譲渡しています。

注7 平成18年6月23日付で譲渡しています。

注8 平成20年4月25日付で譲渡しています。

5. 賃貸事業利益(ポートフォリオ全体・投資区分別)

■ 合計				■ オフィス			
	第14期	第15期	第16期		第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	2,914,336	2,837,737	2,565,203	貸室賃料・共益費	1,768,018	1,703,100	1,490,337
その他収入	314,112	297,419	275,056	その他収入	225,989	212,700	197,358
賃貸事業収入 計	3,228,449	3,135,156	2,840,259	賃貸事業収入 計	1,994,008	1,915,800	1,687,696
管理委託費 (PM)	73,375	62,707	58,754	管理委託費 (PM)	42,853	38,286	35,882
管理委託費 (FM)	164,626	163,637	155,541	管理委託費 (FM)	108,053	107,226	99,185
公租公課	165,699	167,519	184,100	公租公課	115,727	117,456	118,155
修繕費	55,328	37,276	75,249	修繕費	34,969	13,185	35,873
その他費用	244,250	250,361	215,284	その他費用	184,011	178,339	155,694
賃貸事業費用 計	703,281	681,503	688,930	賃貸事業費用 計	485,614	454,495	444,790
NOI	2,525,167	2,453,653	2,151,329	NOI	1,508,393	1,461,305	1,242,905
減価償却費	524,468	527,709	506,399	減価償却費	248,878	252,468	230,742
賃貸事業利益	2,000,699	1,925,944	1,644,930	賃貸事業利益	1,259,514	1,208,836	1,012,163

■ レジデンス			
	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	1,146,318	1,134,637	1,074,865
その他収入	88,123	84,718	77,697
賃貸事業収入 計	1,234,441	1,219,356	1,152,563
管理委託費 (PM)	30,522	24,421	22,872
管理委託費 (FM)	56,572	56,411	56,356
公租公課	49,972	50,062	65,945
修繕費	20,359	24,090	39,376
その他費用	60,239	72,022	59,589
賃貸事業費用 計	217,667	227,008	244,139
NOI	1,016,773	992,348	908,423
減価償却費	275,589	275,240	275,656
賃貸事業利益	741,184	717,107	632,767

6. 物件別賃貸事業利益

(単位:千円)

	Of-01 朝日生命五反田ビル			Of-03 第百生命新宿ビル (注)			Of-04 恵比寿スクエア (注)			Of-05 水天宮平和ビル		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	56,307	56,522	56,532	60,131	59,670	30,612	245,598	181,449	97,637	62,410	61,462	56,746
その他収入	4,430	4,354	4,414	10,253	9,781	6,802	35,492	29,104	19,266	6,835	5,225	4,511
賃貸事業収入 計	60,737	60,877	60,947	70,384	69,452	37,415	281,090	210,554	116,903	69,246	66,687	61,257
管理委託費 (PM)	1,777	1,723	1,749	1,922	1,912	986	7,471	5,489	2,888	1,627	1,918	1,606
管理委託費 (FM)	3,900	3,900	3,900	3,889	3,889	1,953	10,742	10,742	5,371	4,932	4,932	4,932
公租公課	4,541	4,541	4,761	6,341	6,341	3,337	14,371	15,490	7,138	4,996	4,996	5,102
修繕費	1,016	398	1,060	1,181	266	40	1,036	416	209	429	132	990
その他費用	5,236	5,489	4,720	7,108	7,811	4,256	19,177	23,217	11,303	7,820	7,203	5,785
賃貸事業費用 計	16,472	16,052	16,192	20,443	20,221	10,574	52,799	55,356	26,910	19,805	19,182	18,417
NOI	44,265	44,824	44,755	49,941	49,230	26,840	228,291	155,198	89,992	49,440	47,505	42,840
減価償却費	5,385	5,705	5,720	7,814	7,551	3,748	25,046	25,089	12,544	11,781	11,559	7,712
賃貸事業損益	38,880	39,118	39,034	42,126	41,679	23,092	203,244	130,108	77,448	37,658	35,945	35,127

	Of-06 NV富岡ビル			Of-07 浜松町SSビル			Of-08 国際溜池ビル			Of-09 グレイスビル泉岳寺前		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	90,013	91,976	90,434	56,225	56,533	56,472	85,208	88,687	80,949	55,832	54,651	51,376
その他収入	10,827	10,502	10,509	6,708	7,314	6,660	12,015	9,648	9,894	9,886	11,786	9,309
賃貸事業収入 計	100,841	102,478	100,943	62,934	63,848	63,132	97,223	98,335	90,844	65,718	66,438	60,686
管理委託費 (PM)	2,704	2,798	2,785	1,801	1,750	1,798	2,320	1,805	1,564	1,687	1,647	1,553
管理委託費 (FM)	8,220	8,220	8,220	2,713	2,713	2,713	4,117	3,427	3,093	3,180	3,180	3,180
公租公課	5,932	5,932	6,065	6,421	6,421	6,607	7,134	7,134	7,436	2,591	2,591	2,533
修繕費	1,134	255	363	361	438	640	1,138	804	2,575	303	257	607
その他費用	13,633	13,325	11,928	6,124	6,070	6,730	12,144	9,824	8,658	10,910	10,470	10,758
賃貸事業費用 計	31,625	30,532	29,362	17,422	17,393	18,490	26,855	22,995	23,328	18,673	18,147	18,633
NOI	69,216	71,946	71,581	45,512	46,454	44,642	70,368	75,339	67,515	47,045	48,291	42,052
減価償却費	14,694	15,124	15,336	8,281	8,289	6,948	7,288	7,347	6,676	7,593	7,648	7,745
賃貸事業損益	54,521	56,822	56,244	37,230	38,165	37,693	63,080	67,992	60,839	39,451	40,642	34,307

(注)平成21年8月31日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Of-10 日総第15ビル			Of-11 日本橋第一ビル			Of-12 八丁堀SFビル			Of-13 渋谷AXヒルズ		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	47,842	47,842	47,842	69,258	69,258	69,258	88,001	88,001	72,502	44,344	41,412	31,731
その他収入	3,480	3,480	3,480	10,048	9,315	8,451	8,142	7,475	7,127	7,545	5,543	3,302
賃貸事業収入 計	51,322	51,322	51,322	79,306	78,573	77,709	96,143	95,476	79,630	51,889	46,956	35,033
管理委託費(PM)	0	0	0	2,200	2,285	2,201	1,670	1,603	1,343	620	620	454
管理委託費(FM)	0	0	0	3,744	3,672	3,672	4,998	4,998	4,998	2,280	2,280	2,280
公租公課	5,125	5,168	5,210	5,031	5,031	5,080	8,549	8,170	8,486	2,715	2,708	2,827
修繕費	787	630	404	2,189	777	547	1,705	465	1,350	214	416	54
その他費用	1,023	151	168	7,663	7,058	6,932	6,764	6,753	6,182	3,634	3,308	2,821
賃貸事業費用 計	6,935	5,950	5,782	20,829	18,825	18,433	23,686	21,990	22,361	9,465	9,333	8,437
NOI	44,386	45,371	45,539	58,476	59,748	59,275	72,456	73,486	57,268	42,424	37,622	26,595
減価償却費	25,203	25,529	25,529	10,761	11,217	8,957	10,080	10,332	10,593	4,599	4,599	4,629
賃貸事業損益	19,182	19,842	20,010	47,715	48,530	50,318	62,376	63,153	46,675	37,825	33,023	21,966

	Of-14 KCAビル			Of-15 大和中目黒ビル			Of-16 安和司町ビル			Of-17 八丁堀MFビル		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	44,010	43,094	35,040	72,585	66,377	66,201	30,676	34,470	37,983	33,384	33,937	33,937
その他収入	814	814	705	17,629	15,351	16,904	5,587	3,683	4,201	3,549	3,229	3,054
賃貸事業収入 計	44,824	43,908	35,745	90,215	81,729	83,106	36,264	38,154	42,184	36,933	37,167	36,992
管理委託費(PM)	685	638	518	1,216	1,143	1,130	447	519	594	502	509	509
管理委託費(FM)	4,502	4,502	4,502	4,794	4,794	4,788	1,586	1,585	1,585	1,596	1,532	1,500
公租公課	3,673	3,671	3,897	6,650	6,649	6,879	2,345	2,340	2,384	2,634	2,634	2,724
修繕費	0	0	0	2,685	373	5,233	628	679	609	357	809	875
その他費用	2,154	901	786	9,737	7,951	8,582	3,816	4,972	3,684	4,295	3,419	3,057
賃貸事業費用 計	11,014	9,714	9,704	25,083	20,911	26,613	8,824	10,097	8,858	9,386	8,904	8,666
NOI	33,809	34,193	26,041	65,131	60,817	56,492	27,439	28,057	33,326	27,547	28,262	28,325
減価償却費	4,912	4,934	4,866	15,866	16,463	17,056	11,571	11,690	11,788	4,216	4,447	4,464
賃貸事業損益	28,897	29,259	21,174	49,265	44,354	39,435	15,868	16,366	21,537	23,331	23,815	23,861

(単位:千円)

	Of-18 エムズ原宿 (注)			Of-19 三宮三和東洋ビル			Of-20 船橋Faceビル			Of-21 アデッソ西麻布		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	139,932	140,002	104,206	220,095	219,850	214,048	121,692	121,648	118,231	16,693	16,693	13,559
その他収入	15,005	20,750	25,867	34,871	29,981	31,441	6,598	7,843	6,192	991	767	1,917
賃貸事業収入 計	154,938	160,752	130,074	254,966	249,832	245,489	128,290	129,492	124,423	17,685	17,461	15,477
管理委託費(PM)	4,421	2,223	4,872	3,503	3,469	3,373	2,317	2,316	2,237	229	271	181
管理委託費(FM)	2,040	2,040	2,039	19,980	19,980	19,617	14,966	14,966	14,966	600	600	600
公租公課	5,129	5,094	5,434	14,340	14,605	14,860	6,352	7,158	7,912	776	773	813
修繕費	1,047	191	2,920	16,250	2,660	15,469	0	106	0	112	755	60
その他費用	8,719	10,204	8,517	24,101	20,478	22,934	9,347	10,788	9,933	1,736	1,522	1,429
賃貸事業費用 計	21,358	19,753	23,784	78,175	61,192	76,254	32,983	35,336	35,049	3,454	3,923	3,084
NOI	133,580	140,998	106,289	176,791	188,639	169,235	95,307	94,156	89,374	14,231	13,538	12,392
減価償却費	5,450	5,450	5,450	27,873	28,497	29,552	20,932	20,932	20,938	2,184	2,195	2,195
賃貸事業損益	128,129	135,548	100,839	148,917	160,142	139,682	74,375	73,223	68,435	12,046	11,342	10,197

	Of-22 CIO虎ノ門ビル			Of-23 アリア池袋			Of-24 CIO湯島ビル		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	46,515	43,269	40,978	36,517	38,583	35,608	44,741	47,703	48,446
その他収入	3,671	6,234	2,563	5,334	5,306	4,896	6,269	5,202	5,882
賃貸事業収入 計	50,187	49,503	43,541	41,852	43,890	40,505	51,010	52,906	54,329
管理委託費(PM)	1,340	1,188	1,151	1,053	1,051	973	1,332	1,397	1,405
管理委託費(FM)	1,104	1,104	1,104	1,302	1,302	1,302	2,864	2,864	2,864
公租公課	0	0	3,769	0	0	2,202	71	0	2,688
修繕費	1,015	1,346	811	509	522	388	863	484	663
その他費用	3,247	3,390	2,961	4,862	4,869	4,789	10,750	9,155	8,771
賃貸事業費用 計	6,708	7,030	9,799	7,728	7,745	9,656	15,882	13,902	16,394
NOI	43,479	42,473	33,742	34,123	36,145	30,848	35,127	39,003	37,935
減価償却費	4,448	4,523	4,742	6,028	6,113	6,196	6,862	7,227	7,346
賃貸事業損益	39,030	37,950	28,999	28,095	30,032	24,652	28,265	31,776	30,589

(注)平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

(単位:千円)

	Re-03 コンコード市川			Re-05 CIC目黒 (注1)			Re-08 マイア渋谷桜丘 (注2)			Re-09 レグルス東葛西		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	17,280	15,908	18,577	18,589	7,758			22,658	22,658	22,658
その他収入	112	59	0	755	1,302	202	3			665	678	665
賃貸事業収入 計	17,392	17,339	17,280	16,663	19,880	18,791	7,762			23,324	23,337	23,324
管理委託費(PM)	869	865	864	444	578	563	0			0	0	0
管理委託費(FM)	793	793	793	1,308	1,308	1,308	248			743	743	743
公租公課	406	1,215	401	764	764	1,083	462			1,392	1,390	1,373
修繕費	73	0	13	2,408	834	588	363			310	395	247
その他費用	442	440	424	1,457	2,412	1,323	275			878	891	867
賃貸事業費用 計	2,585	3,314	2,497	6,382	5,898	4,867	1,350			3,325	3,421	3,232
NOI	14,807	14,024	14,782	10,280	13,982	13,924	6,412			19,999	19,915	20,091
減価償却費	2,593	2,593	2,593	2,883	2,963	2,987	1,150			3,659	3,696	3,715
賃貸事業損益	12,213	11,430	12,188	7,397	11,018	10,936	5,261			16,339	16,219	16,375

	Re-11 ミルーム若林公園			Re-12 ミルーム碑文谷			Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ			Re-15 コスモグラシア麻布十番		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	110,670	110,670	110,670	43,564	41,075	44,024	36,223	34,114	28,203	35,106	31,804	28,440
その他収入	4,923	4,931	4,944	2,181	2,838	2,470	4,862	757	593	1,474	4,058	2,780
賃貸事業収入 計	115,594	115,602	115,614	45,745	43,913	46,495	41,086	34,872	28,797	36,580	35,863	31,221
管理委託費(PM)	0	0	0	1,280	1,317	1,344	1,223	1,034	849	1,043	973	908
管理委託費(FM)	3,180	3,180	3,180	1,567	1,567	1,567	1,200	1,161	1,161	1,362	1,386	1,386
公租公課	5,489	5,500	5,181	2,047	2,047	1,944	2,218	2,218	2,106	1,377	1,377	1,892
修繕費	926	2,399	2,096	289	644	433	2,134	871	1,717	139	782	837
その他費用	3,709	3,849	3,652	1,697	3,476	2,553	2,878	1,984	1,609	1,565	3,567	2,947
賃貸事業費用 計	13,306	14,929	14,110	6,882	9,052	7,844	9,655	7,268	7,444	5,488	8,086	7,972
NOI	102,287	100,672	101,504	38,863	34,861	38,650	31,430	27,603	21,353	31,092	27,777	23,249
減価償却費	22,181	22,183	22,222	7,212	7,241	7,277	5,000	5,008	5,049	8,731	8,731	8,731
賃貸事業損益	80,106	78,489	79,281	31,651	27,619	31,372	26,430	22,595	16,303	22,361	19,046	14,518

(注1) 平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

(注2) 平成20年7月28日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	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		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	22,526	21,496	21,588	31,299	32,052	31,908	34,942	38,265	34,914	23,712	23,132	22,104
その他収入	1,157	1,145	601	448	3,450	2,252	448	1,439	3,014	2,244	1,367	2,916
賃貸事業収入 計	23,684	22,642	22,189	31,748	35,503	34,160	35,391	39,705	37,928	25,957	24,500	25,020
管理委託費(PM)	659	663	654	3,801	953	968	4,237	1,133	1,040	842	718	684
管理委託費(FM)	851	851	851	1,547	1,547	1,547	1,623	1,589	1,589	1,362	1,362	1,362
公租公課	284	284	986	1,122	1,122	1,683	1,086	1,086	1,951	881	880	1,340
修繕費	4	1,013	200	124	682	672	0	203	460	657	340	280
その他費用	1,552	1,791	1,235	1,069	4,443	2,238	1,156	2,562	3,600	1,320	1,899	2,620
賃貸事業費用 計	3,352	4,604	3,928	7,664	8,749	7,109	8,102	6,575	8,641	5,065	5,200	6,287
NOI	20,331	18,037	18,260	24,083	26,753	27,051	27,288	33,130	29,287	20,892	19,299	18,733
減価償却費	4,827	4,853	4,863	10,658	10,658	10,706	11,435	11,448	11,483	6,707	6,707	6,721
賃貸事業損益	15,504	13,184	13,396	13,425	16,095	16,344	15,853	21,682	17,803	14,184	12,591	12,012

	Re-20 ランドステージ白金高輪			Re-21 アーバイルベルジェ明大前			Re-22 ジョイシティ日本橋			Re-23 グレファス上石神井		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	114,319	113,057	99,064	28,569	30,123	27,659	31,335	29,494	27,153	32,262	31,881	30,329
その他収入	11,040	7,176	11,317	1,335	1,228	1,633	205	1,264	1,701	2,299	1,596	944
賃貸事業収入 計	125,360	120,234	110,382	29,904	31,351	29,292	31,540	30,758	28,854	34,561	33,478	31,274
管理委託費(PM)	3,666	3,541	3,145	853	925	825	898	882	829	962	991	915
管理委託費(FM)	4,825	4,825	4,825	1,248	1,248	1,248	1,338	1,338	1,338	1,461	1,461	1,461
公租公課	1,584	1,584	4,288	1,063	1,060	1,627	799	799	1,461	1,317	1,314	1,213
修繕費	490	473	2,661	402	98	439	308	433	534	730	502	792
その他費用	3,989	2,984	6,415	1,522	1,440	1,414	2,019	2,881	3,255	1,444	1,115	747
賃貸事業費用 計	14,555	13,409	21,336	5,089	4,773	5,555	5,363	6,334	7,420	5,915	5,384	5,129
NOI	110,805	106,825	89,045	24,815	26,578	23,737	26,177	24,424	21,434	28,645	28,094	26,145
減価償却費	23,974	23,984	23,984	5,239	5,239	5,239	4,835	4,835	4,835	5,691	5,691	5,691
賃貸事業損益	86,830	82,840	65,060	19,575	21,339	18,498	21,342	19,588	16,598	22,953	22,402	20,453

(単位:千円)

	Re-24 T&G錦糸町マンション			Re-25 グレパーク銀座EAST			Re-26 グレパーク新横浜			Re-27 グレパーク池田山		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	29,212	30,029	29,617	111,204	108,198	93,466	77,538	74,026	72,584	25,836	25,756	25,292
その他収入	1,685	2,140	1,868	6,968	9,653	7,063	13,202	9,018	5,584	3,112	1,689	1,181
賃貸事業収入 計	30,898	32,170	31,486	118,173	117,852	100,530	90,740	83,044	78,168	28,949	27,445	26,473
管理委託費(PM)	891	934	908	1,682	1,672	1,399	1,252	1,201	1,139	393	422	384
管理委託費(FM)	1,320	1,320	1,320	4,200	4,200	4,200	3,394	3,394	3,394	1,309	1,309	1,309
公租公課	974	972	1,560	1,464	1,459	4,667	3,710	3,538	3,363	1,280	1,276	1,799
修繕費	497	441	625	521	938	515	647	549	1,106	806	1,551	1,108
その他費用	1,694	2,235	1,169	5,257	8,311	5,657	6,251	6,882	3,680	2,502	2,130	1,695
賃貸事業費用 計	5,377	5,902	5,584	13,125	16,581	16,440	15,255	15,567	12,684	6,293	6,689	6,296
NOI	25,520	26,267	25,901	105,047	101,270	84,089	75,485	67,477	65,483	22,655	20,756	20,176
減価償却費	5,275	5,275	5,275	27,552	27,562	27,604	20,567	20,570	20,572	6,071	6,133	6,187
賃貸事業損益	20,245	20,992	20,626	77,494	73,707	56,485	54,918	46,906	44,911	16,584	14,623	13,989

	Re-28 ルネ東寺尾			Re-29 レジデンス向丘			Re-30 レジデンス東馬込			Re-31 グレパーク学芸大学		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	112,310	114,888	109,936	52,052	52,806	49,797	35,595	34,907	35,617	29,083	31,921	30,492
その他収入	12,913	13,379	13,513	5,299	5,294	3,625	3,854	5,324	5,500	4,843	2,914	907
賃貸事業収入 計	125,224	128,268	123,449	57,351	58,101	53,423	39,450	40,231	41,117	33,926	34,835	31,400
管理委託費(PM)	1,807	1,881	1,747	841	831	763	574	560	584	461	489	455
管理委託費(FM)	13,452	13,452	13,452	2,132	2,132	2,132	1,170	1,170	1,170	1,410	1,410	1,410
公租公課	12,402	12,342	12,278	3,897	3,892	3,888	3,408	3,404	3,383	535	534	1,441
修繕費	5,468	5,609	13,683	1,147	878	740	458	921	2,677	342	952	359
その他費用	5,503	7,766	4,333	3,430	2,063	1,859	901	2,106	2,551	5,723	2,475	1,297
賃貸事業費用 計	38,633	41,050	45,495	11,449	9,797	9,384	6,513	8,162	10,367	8,473	5,862	4,965
NOI	86,590	87,217	77,953	45,902	48,303	44,038	32,937	32,069	30,750	25,453	28,973	26,435
減価償却費	45,031	45,416	45,477	12,406	12,448	12,236	11,299	11,305	11,378	6,419	6,445	6,464
賃貸事業損益	41,559	41,800	32,476	33,496	35,854	31,801	21,638	20,764	19,371	19,033	22,527	19,970

(単位:千円)

	Re-33 アドバンス亀戸			Re-34 ヴァンテ田無		
	第14期	第15期	第16期	第14期	第15期	第16期
貸室賃料・共益費	35,400	35,400	35,400	29,945	31,016	28,069
その他収入	83	66	105	1,997	1,940	2,310
賃貸事業収入 計	35,483	35,466	35,505	31,942	32,956	30,379
管理委託費 (PM)	1,062	1,062	1,068	772	789	825
管理委託費 (FM)	1,440	1,440	1,440	2,084	2,220	2,165
公租公課	0	0	1,255	0	0	3,768
修繕費	0	0	0	1,103	2,571	6,582
その他費用	1,024	1,021	963	970	1,286	1,473
賃貸事業費用 計	3,526	3,524	4,726	4,931	6,866	14,815
NOI	31,957	31,941	30,778	27,010	26,090	15,563
減価償却費	5,817	5,829	5,891	8,365	8,412	8,460
賃貸事業損益	26,139	26,111	24,886	18,645	17,677	7,103

7. 投資口価格の推移



8. 投資主の状況 (1) 投資主の構成

投資主数ベース(5,466人)



投資口数ベース(131,891口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

(2) 上位投資主の推移(第14期末～)

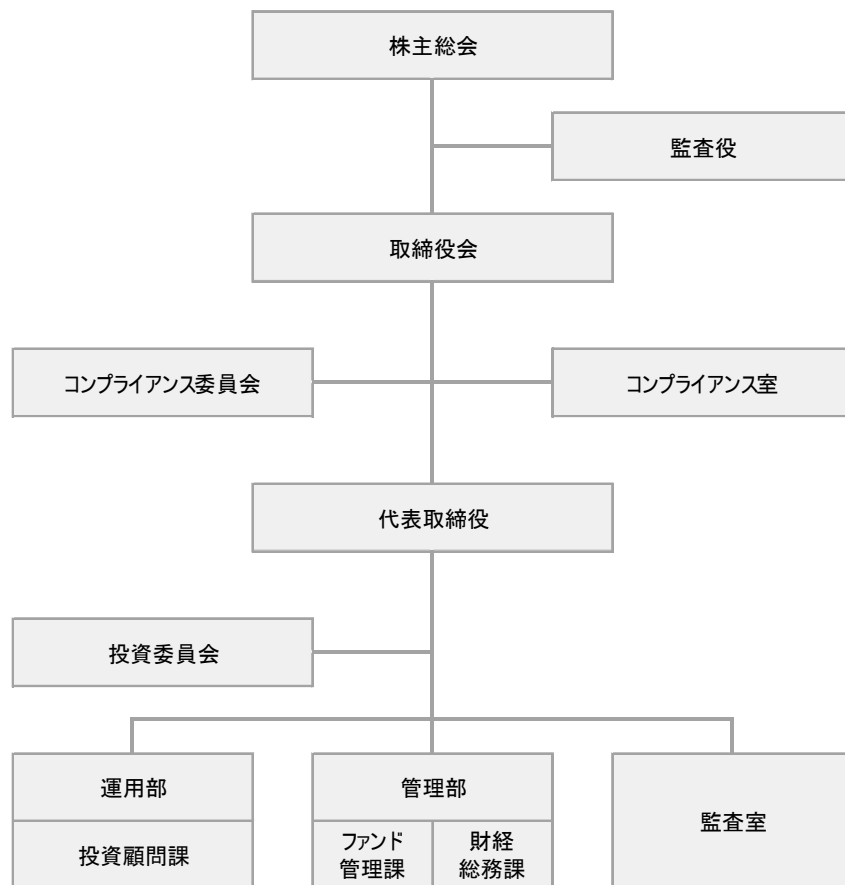
第14期末			第15期末			第16期末		
氏名、商号又は名称	保有口数	保有比率	氏名、商号又は名称	保有口数	保有比率	氏名、商号又は名称	保有口数	保有比率
1 エムエスアールイーエフブイアイリバー ファイブリティッド	20,640口	18.99%	1 エムエスアールイーエフブイアイリバー ファイブリティッド	20,640口	18.99%	1 平和不動産株式会社	25,573口	19.38%
2 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	9,082口	8.35%	2 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	8,728口	8.03%	2 エムエスアールイーエフブイアイリバー ファイブリティッド	20,640口	15.64%
3 ゴールドマンサックスインターナショナル	7,921口	7.29%	3 エムエスアールイーエフブイアイリバー シックスリミテッドジャパン	7,740口	7.12%	3 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	10,393口	7.87%
4 エムエスアールイーエフブイアイリバー シックスリミテッドジャパン	7,740口	7.12%	4 ゴールドマンサックスインターナショナル	6,467口	5.95%	4 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	6,117口	4.63%
5 モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルピーエルシー	5,599口	5.15%	5 モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルピーエルシー	5,498口	5.06%	5 モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルピーエルシー	5,163口	3.91%
6 合同会社ラヴィータ・ワン	4,301口	3.95%	6 合同会社ラヴィータ・ワン	4,301口	3.95%	6 エムエスアールイーエフブイアイリバー シックスリミテッドジャパン	4,940口	3.74%
7 ドイチェバンクアーゲーロンドンピービーノントリ テイクライアーツ613	3,423口	3.15%	7 ドイチェバンクアーゲーロンドンピービーノントリ テイクライアーツ613	3,423口	3.15%	7 ゴールドマンサックスインターナショナル	4,445口	3.37%
8 株式会社RAM TWO	3,001口	2.76%	8 株式会社RAM TWO	3,284口	3.02%	8 ドイチェバンクアーゲーロンドンピービー ノントリテイクライアーツ613	3,555口	2.69%
9 アングロアイリッシュバンクコーポレーションイン ターナショナルプロスペクティブエビキュアジェイリート パリューフアンド	2,578口	2.37%	9 アングロアイリッシュバンクコーポレーションイン ターナショナルプロスペクティブエビキュアジェイリート パリューフアンド	2,578口	2.37%	9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信 託口)	2,972口	2.25%
10 平和不動産株式会社	2,335口	2.14%	10 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	2,535口	2.33%	10 UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	2,401口	1.82%
11 更生会社大和生命株式会社	2,272口	2.09%	11 平和不動産株式会社	2,335口	2.14%	11 合同会社ラヴィータ・ワン	2,301口	1.74%
12 東洋プロパティ株式会社	1,977口	1.81%	12 東洋プロパティ株式会社	1,977口	1.81%	12 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	2,214口	1.67%
13 日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	1,707口	1.57%	13 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,335口	1.22%	13 合同会社ラヴィータ・ワン 業務執行社員 CarVal Investors Pte Ltd	2,000口	1.51%
14 ステート ストリート バンク アンド トラスト カ ンパニー 506155	1,531口	1.40%	14 シージーエムエル アイピービー カスタマー コラ テラル アカウント	1,204口	1.10%	14 東洋プロパティ株式会社	1,977口	1.49%
15 トータルハウジング株式会社	1,213口	1.11%	15 ドイチェバンクアーゲーロンドン610	1,184口	1.08%	15 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,792口	1.35%
16 シージーエムエル - アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	1,204口	1.10%	16 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信 託口)	1,177口	1.08%	16 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,466口	1.11%
17 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,143口	1.05%	17 野村信託銀行株式会社(投信口)	1,100口	1.01%	17 ドイチェバンクアーゲーロンドン610	1,189口	0.90%
18 ドイチェバンクアーゲーロンドン610	1,068口	0.98%	18 株式会社大光銀行	1,041口	0.95%	18 プロスペクティブ ジャパン ファンド リミテッド	1,086口	0.82%
19 エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアーツ アカウント 500 ピー	1,000口	0.92%	19 エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアーツ アカウント 500 ピー	1,000口	0.92%	19 株式会社 大光銀行	1,041口	0.78%
20 野村信託銀行株式会社 (投信口)	998口	0.91%	20 日本証券金融株式会社	725口	0.66%	20 株式会社南日本銀行	670口	0.50%
合計	80,733口	74.30%	合計	78,272口	72.03%	合計	101,935口	77.28%

(注) 保有比率は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

9. 資産運用会社の組織体制・意思決定プロセス

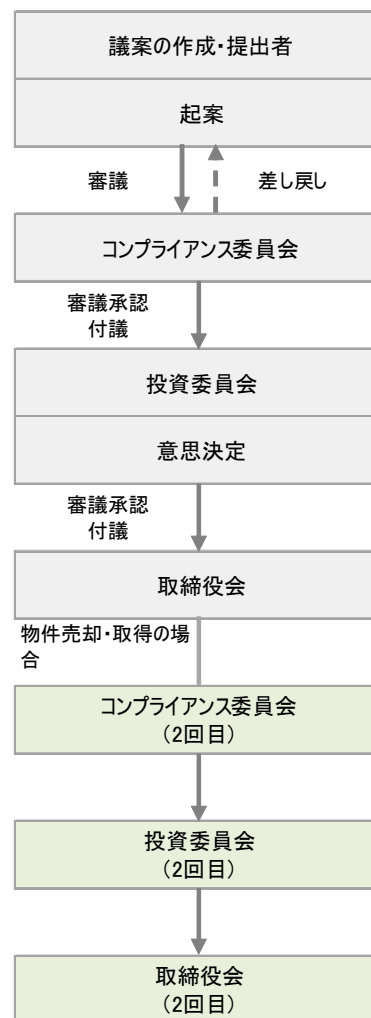
■ 組織体制

資産運用会社(カナル投信株式会社)の組織体制は、以下の通りです。



■ 投資運用の意思決定プロセス

運用資産の運用に係る決定を行うための審議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



① 資産運用会社の運用部長及び(又は)管理部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改定及び運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。

② コンプライアンス委員会の委員長(チーフ・コンプライアンス・オフィサー)は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。

③ コンプライアンス委員会において問題がないと認められた議案のみを投資委員会に付議でき、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。

④ コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、最終決議されます。

⑤ 運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会で審議した取引条件等との整合性、各種デュー・デリジエンス結果の検証及び契約書等の内容を確認するため、2回目のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会が開催され、問題がないと認められた場合に限り、取引を実行できます。