

# クレッシェンド投資法人

第7期(2005年5月期) 決算説明会資料

(平成17年7月28日)

カナル投信株式会社 代表取締役社長 轉 充宏

# 目次 (Table of Contents)



## ・決算ハイライト

1. 決算ハイライト
2. 決算ハイライト
3. 損益計算書
4. 貸借対照表
5. 金銭の分配に係る計算書 / キャッシュフロー計算書
6. 来期業績予想

## ・運用状況

1. ポートフォリオの成長実績
2. ポートフォリオの概要
3. ポートフォリオ比率
4. 第7期取得物件
5. 第8期取得物件
6. 第8期取得物件
7. 第8期取得物件

## ・内部成長

1. 低稼働物件に対する対応
2. 新築未稼働物件に対するリースアップ対策
3. 新築未稼働物件 リースアップ事例

## ・外部成長

1. 外部成長実績
2. 今後の外部成長計画
3. 今後の外部成長戦略
4. 今後の外部成長戦略

## ・財務戦略

1. 財務戦略
2. 有利子負債の状況

## ・総括

1. 総括

## ・Appendix

1. 投資口価格の推移
2. 主要投資主

本説明資料は、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あたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

本説明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。

# 決算ハイライト

# 1. 決算ハイライト

## 予想を上回る配当金の実現

### 【第7期実績】

1. 一口当り分配金 : **6,640円** (対予想(6,260円)比 380円増額(+約6.07%))
2. 外部成長 : **2物件 合計37.6億円購入** (中規模オフィスビル:25億円、レジデンス:12.6億円)  
第7期末 資産規模 **359億円** (取得価格ベース) IPO時より **11.7%** 増加
3. 内部成長 : 第7期末稼働率 **97.17%** IPO月末(平成17年3月末)時より**4.05%** 上昇

### 【第8期以降】

1. 一口当り予想分配金 : **12,043円** (対前回予想(11,018円)比1,025円増額(+約9.30%))
2. 外部成長 : IPOより2~3年を目処に資産規模**1,000億円**の達成
3. 内部成長 : 新築未入居物件(レジデンス)や既稼働物件の一部の空室部分のリーシングを早期に実現することにより、ポートフォリオ全体の稼働率の上昇を目指す。
4. 財務戦略 : 長期固定借入を重視する基本方針に基づき計画的かつ機動的な資金調達を行う。

## 2. 決算ハイライト



### ハイライト情報

(単位:百万円)

	第7期(実績)	第7期(予想)	増減(第7期予実)
営業収益	1,106	1,058	+48
営業利益	616	-	-
経常利益	323	-	-
NOI	933	-	-
当期純利益	322	305	+17
1口当り分配金	6,640	6,260	+380

# 3. 損益計算書



期 別 科 目	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日		百分比 (%)
	金額 (千円)		
(経常損益の部)			
営業損益の部			
1 営業収益			
賃貸事業収入 *1	997,773		
その他賃貸事業収入 *1	104,308		
受取分配金	4,470	1,106,552	100.0
2 営業費用			
賃貸事業費用 *1	330,201		
資産運用委託報酬	121,642		
資産保管委託報酬	960		
一般事務委託報酬	7,992		
役員報酬	1,840		
会計監査人報酬	550		
その他営業費用	26,703	489,889	44.3
営業利益		616,662	55.7
営業外損益の部			
1 営業外収益			
受取利息	3		
その他営業外収益	20	23	0.0
2 営業外費用			
支払利息	128,813		
融資関連費用	88,593		
新投資口発行費	38,410		
投資口公開関連費用	35,237		
創業費償却	1,698	292,753	26.5
経常利益		323,932	29.3
税引前当期純利益		323,932	29.3
法人税、住民税及び事業税	1,095		
法人税等調整額	14	1,081	0.1
当期純利益		322,851	29.2
前期繰越損失		12,137	
当期末処分利益		310,713	

(注記事項)

期 別 項 目	第7期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	924,328
共益費収入	73,445
計	997,773
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	29,224
付帯収益	70,274
解約違約金	4,174
雑収入	635
計	104,308
不動産賃貸事業収益合計	1,102,082
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	101,467
公租公課	3,574
水道光熱費	31,750
修繕費	14,380
保険料	3,079
信託報酬	13,113
減価償却費	161,905
その他賃貸事業費用	929
不動産賃貸事業費用合計	330,201
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	771,880

# 4. 貸借対照表



科目	第7期 平成17年5月31日現在		科目	第7期 平成17年5月31日現在	
	金額 (千円)	構成比 (%)		金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	774,551		営業未払金	54,439	
信託現金及び信託預金 *1	2,447,664		短期借入金 *1	3,600,000	
営業未収入金	13,973		未払金	36,899	
未収消費税等	348,171		未払費用	183,868	
前払費用	48,225		未払法人税等	886	
繰延税金資産	14		前受金	180,234	
その他の流動資産	2,512		その他の流動負債	7,586	
流動資産合計	3,635,113	9.0	流動負債合計	4,063,915	10.1
固定資産			固定負債		
1. 有形固定資産			長期借入金 *1	13,000,000	
信託建物 *1	10,870,523		信託預り敷金保証金	1,050,228	
減価償却累計額	156,874	10,713,649	固定負債合計	14,050,228	35.0
信託構築物 *1	89,040				
減価償却累計額	2,007	87,033			
信託機械及び装置 *1	113,180				
減価償却累計額	2,993	110,186			
信託工具器具備品 *1	1,115				
減価償却累計額	29	1,085			
信託土地 *1	25,508,672				
建設仮勘定	7,251				
有形固定資産合計	36,427,877	90.6	負債合計	18,114,143	45.1
2. 無形固定資産			(出資の部)		
その他の無形固定資産	1,030		出資総額		
無形固定資産合計	1,030	0.1	出資総額 *2	21,770,480	54.1
3. 投資その他の資産			剰余金		
差入保証金	10,000		当期末処分利益 又は当期末処理損失( )	310,713	
長期前払費用	116,220		剰余金合計	310,713	0.8
投資その他の資産合計	126,220	0.3			
固定資産合計	36,555,128	91.0	出資合計 *3,4	22,081,193	54.9
繰延資産			負債・出資合計	40,195,337	100.0
創業費	5,095				
繰延資産合計	5,095	0.0			
資産合計	40,195,337	100.0			

## (注記事項)

項目	第7期 平成17年5月31日現在
*1 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 2,447,664 信託建物 10,713,649 信託構築物 87,033 信託機械及び装置 110,186 信託工具器具備品 1,085 信託土地 25,508,672 合計 38,868,291 担保を付している債務は次の通りです。 (単位:千円) 短期借入金 3,600,000 長期借入金 13,000,000 合計 16,600,000
*2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 46,792 口
*35 投資口1口当たり純資産額	471,901 円 本投資法人は平成16年10月19日付で投資口5口を1口とする投資口併合を行っています。前期首に当該投資口併合が行われたと仮定した場合における前事業年度の投資口1口当たり純資産額は、439,310千円です。
*4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000 千円

# 5. 金銭の分配に係る計算書 / キャッシュフロー計算書



期 別 科目	第7期	
	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		323,932
減価償却費		161,905
創業費償却額		1,698
受取利息		3
支払利息		128,813
新投資口発行費		38,410
営業未収入金の増加・減少額		13,973
未収分配金の増加・減少額		980
未収消費税等の増加・減少額		348,171
長期前払費用の増加・減少額		158,979
営業未払金の増加・減少額		53,838
未払金の増加・減少額		1,260
未払費用の増加・減少額		137,723
前受金の増加・減少額		180,234
預り金の増加・減少額		7,561
その他		6,711
小計		508,519
利息の受取額		3
利息の支払額		84,041
法人税等の支払額		1,180
営業活動によるキャッシュ・フロー		423,300
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		36,559,144
無形固定資産の取得による支出		1,030
信託預り敷金保証金の収入		1,517,554
信託預り敷金保証金の支出		467,326
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		467,326
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		1,517,554
出資金の回収による収入		75,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		36,485,174
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増加額		3,600,000
長期借入金の借入による収入		13,000,000
投資口の発行による収入		21,632,069
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,232,069
現金及び現金同等物の増加額		2,170,196
現金及び現金同等物の期首残高		1,791
現金及び現金同等物の期末残高	*1	2,171,987

(注記事項)

期 別 項 目	第7期	
	自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	(単位: 千円)
*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17年5月31日現在)	
	現金及び預金	774,551
	信託現金及び信託預金	2,447,664
	信託預り敷金保証金対応 信託預金 (注)	1,050,228
	現金及び現金同等物	2,171,987

(注)テナントから預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。

# 6. 来期業績予想



## 第8期 予想分配金

一口当たり予想分配金： 12,043円

(単位：千円)

科目	第8期予想		第7期実績		対7期増減		
	平成17年6月1日～平成17年11月30日		平成16年10月1日～平成17年5月31日				
	金額	比率	金額	比率	金額	増減率	
営業収益	賃貸事業収入	1,364,059		997,773		366,286	36.7%
	その他賃貸事業収入	151,455		104,308		47,147	45.2%
	不動産賃貸事業収入	1,515,515		1,102,082		413,433	37.5%
	受取分配金	-		4,470		4,470	-100.0%
	営業収益	1,515,515	100.0%	1,106,552	100.0%	408,963	37.0%
営業費用	管理委託費	115,063		101,467		13,596	13.4%
	公租公課	35,677		3,574		32,103	898.2%
	修繕費	20,310		14,380		5,930	41.2%
	その他賃貸事業費用	102,365		48,872		53,493	109.5%
	減価償却費	236,163		161,905		74,258	45.9%
	不動産賃貸事業費用	509,581		330,201		179,380	54.3%
	不動産賃貸事業利益	1,005,933		771,880		234,053	30.3%
	NOI	1,242,097		933,786		308,311	33.0%
	その他営業費用	260,902		159,688		101,214	63.4%
	営業費用	770,483	50.8%	489,889	44.3%	280,594	57.3%
営業利益	745,031	49.2%	616,662	55.7%	128,369	20.8%	
営業外	営業外収益	-		23		23	-100.0%
	営業外費用	180,893		292,753		111,860	-38.2%
経常利益	564,138	37.2%	323,932	29.3%	240,206	74.2%	
税引前当期純利益	564,138		323,932		240,206	74.2%	
当期純利益	563,533	37.2%	322,851	29.2%	240,682	74.5%	

(注) 第8期業績予想は、右記の前提条件に基づき算出しており、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

(単位：百万円)

	第8期 (予想)	第7期 (実績)
営業収益	1,515	1,106
営業利益	745	616
経常利益	564	323
NOI	1,242	933
当期純利益	563	322
1口当たり分配金(円)	12,043	6,640

### 前提条件

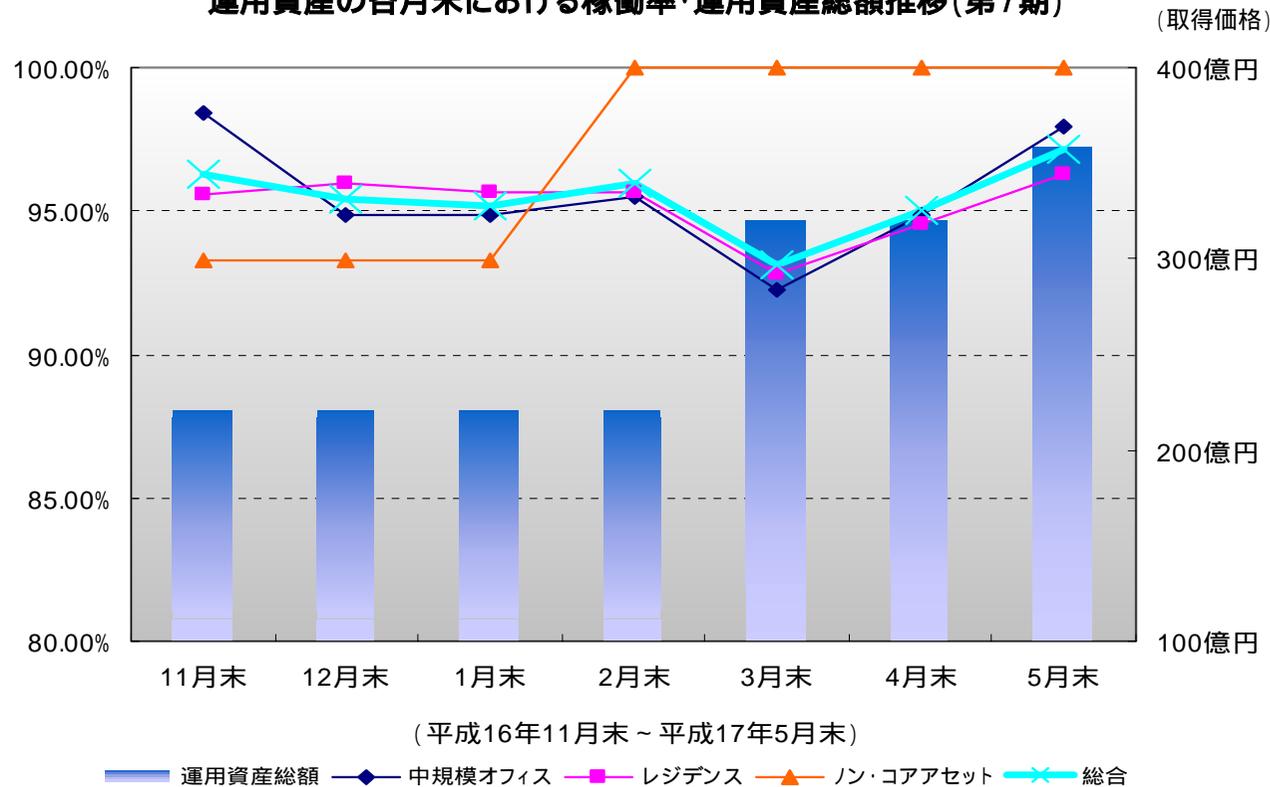
項目	前提条件
運用資産	第7期末(平成17年5月31日)時点で保有している23物件に、取得済みの6物件及び取得予定を開示済みの2物件の取得を前提としています。なお、実際にはその他の物件の取得、または既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	第7期末時点の発行済投資口数46,792口を前提としています。
営業収益	第7期末時点で保有している23物件に、取得済みの6物件及び取得予定を開示済みの2物件の合計31物件の運用による営業収益に基づいて算出しております。賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しており、入居テナントによる賃料滞納や不払い等がないものと想定しています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に参入されるため、費用に計上していません。修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費用として計上しています。ただし、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。
分配金の額	本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

# 運用状況

# 1. ポートフォリオの成長実績



運用資産の各月末における稼働率・運用資産総額推移 (第7期)



	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
中規模オフィス	98.40%	94.85%	94.85%	95.51%	92.26%	94.83%	97.91%
レジデンス	95.59%	95.99%	95.67%	95.66%	92.81%	94.54%	96.32%
ノンコア・アセット	93.32%	93.32%	93.32%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
総合	96.31%	95.41%	95.21%	95.96%	93.12%	95.04%	97.17%
運用資産総額	221億円	221億円	221億円	221億円	321億円	321億円	359億円

## 2. ポートフォリオの概要 (平成17年5月31日現在)

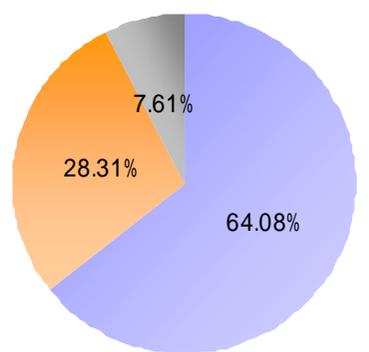


	番号	物件名	所在地	竣工年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価 額(百万 円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数(戸)	
中規模 オフィスビル	Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	昭和 55年 5月	1,290	1,286	67,186	52,790	201	1,743.34	1,743.34		
	Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区築地	平成5年3月	950	1,008	53,118	38,441	201	1,246.93	1,246.93		
	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	1,438	68,702	52,676	201	1,815.13	1,815.13		
	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	7,058	107,747	93,022	83	5,423.94	5,423.94		
	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	1,570	30,771	24,915	83	1,897.71	1,897.71		
	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	28,071	20,654	64	3,736.53	3,404.75		
コア・アセット レジデンス	Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区北新宿	平成4年2月	495	522	27,422	21,874	201	1,004.28	983.15	45	
	Re-02	コンコード舞浜	千葉県浦安市富士見	平成15年3月	960	1,009	43,027	37,833	201	1,726.56	1,726.56	83	
	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	452	19,167	16,273	201	724.46	724.46	36	
	Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町	平成14年12月	970	982	36,825	34,290	201	1,232.38	1,232.38	24	
	Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	647	24,841	22,724	201	836.36	836.36	21	
	Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛	平成1年3月	1,020	1,053	50,820	39,606	201	2,555.42	2,301.93	26	
	Re-07	ブルーマーレ	東京都中央区佃	平成15年12月	1,230	1,249	48,740	42,331	201	1,718.59	1,676.62	65	
	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	838	27,507	25,926	201	876.03	876.03	21	
	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	671	26,261	24,048	201	1,167.36	1,167.36	48	
	Re-10	ZESTY久が原	東京都大田区西嶺町	平成15年9月	310	316	11,448	10,172	201	507.12	507.12	16	
	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	3,654	127,570	119,199	201	5,490.36	5,490.36	97	
	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	1,583	50,812	44,660	201	1,897.46	1,803.91	53	
	Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町	平成10年2月	535	568	26,454	21,372	201	1,548.72	1,383.15	27	
	Re-14	メインステージ南麻布	東京都港区南麻布	平成16年4月	1,370	1,386	18,792	16,722	83	1,325.20	1,215.04	60	
	Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年1月	1,260	1,268	13,049	8,728	62	1,116.78	928.89	29	
セ・ア・ン コ	都市型中規模商業ビル	Ot-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	4,904	166,781	142,054	201	1,374.86	1,374.86	
	ドミトリータイプレジデンス	Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	平成2年4月	520	528	26,962	23,466	201	1,684.02	1,684.02	127
合計					35,900	36,490	1,102,082	933,776		42,649.52	41,443.98	778	

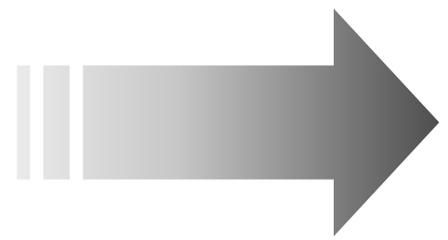
# 3. ポートフォリオ比率

## 投資地域区分比率 (取得価格ベース)

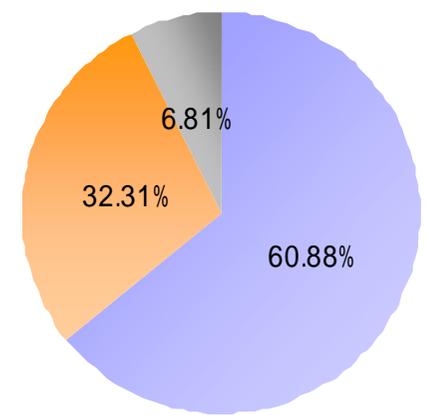
IPO時 (総資産額: 約321.4億円)



■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ その他



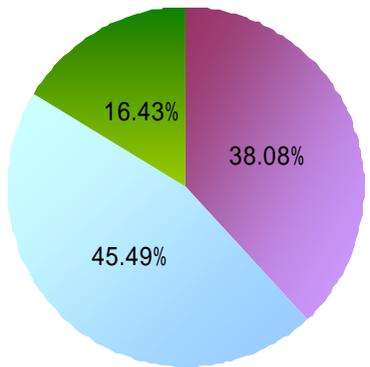
第7期末時 (総資産額: 約359.0億円)



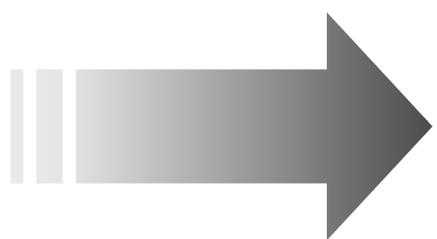
■ 都心5区 ■ 東京23区 ■ その他

## アセット区分比率 (取得価格ベース)

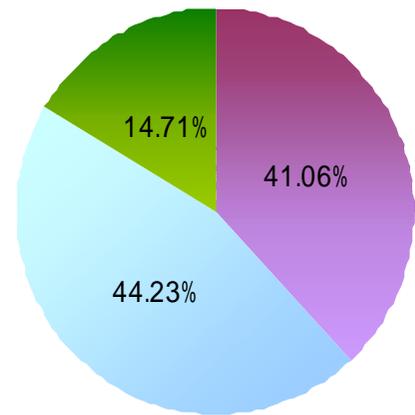
IPO時 (総資産額: 約321.4億円)



■ 中規模オフィスビル ■ レジデンス ■ ノンコア



第7期末時 (総資産額: 約359.0億円)



■ 中規模オフィスビル ■ レジデンス ■ ノンコア

## 4. 第7期(上場日～平成17年5月31日現在)取得物件



### Of-06 NV富岡ビル

所在地 : 東京都江東区富岡二丁目1番3、1番18  
最寄駅 : 東京メトロ東西線「門前仲町」駅徒歩約4分  
取得金額 : 2,500,000,000円  
鑑定評価額 : 2,500,000,000円  
敷地面積 : 748.36㎡  
延べ面積 : 4,558.01㎡  
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
竣工年月 : 平成2年12月

#### <物件特性>

NV富岡ビルは、東京メトロ東西線・都営大江戸線門前仲町駅徒歩4分の永代通りに面する8階建オフィスビルです。物件自体の視認性が高く、かつその規模、スペック等の面において相対的競争力を有することから、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



エントランス



### Re-15 コスモグラシア麻布十番

所在地 : 東京都港区東麻布三丁目3番4  
最寄駅 : 東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約3分  
取得価格 : 1,260,000,000円  
鑑定評価額 : 1,268,000,000円  
敷地面積 : 499.24㎡  
延べ面積 : 1,214.29㎡  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根合金メッキ鋼板葺8階建  
竣工年月 : 平成17年1月12日

#### <物件特性>

コスモグラシア麻布十番は、東京メトロ南北線・都営大江戸線麻布十番駅徒歩約3分のワンルームタイプレジデンスです。住宅地域として人気の高い麻布十番地区に存し、建物外観・住宅スペックいずれもトップクラスの物件(乾燥機付洗濯機・フルオートバス等)であることから、強いテナント訴求力を有する物件です。



室内



# 5. 第8期取得物件

(平成17年6月1日～7月15日現在)



## Of-07 浜松町SSビル

取得日 : 平成17年6月1日  
所在地 : 東京都港区芝大門二丁目12番9号  
最寄駅 : JR各線「浜松町」駅から徒歩約5分  
取得金額 : 1,530,000,000円  
鑑定評価額 : 1,530,000,000円  
敷地面積 : 294.50㎡  
延べ面積 : 2,184.76㎡  
構造・規模 : 鉄骨造陸屋根10階建  
竣工年月 : 平成3年12月16日

### <物件特性>

浜松町SSビルは、JR各線浜松町駅徒歩約5分の第一京浜に面する10階建オフィスビルです。本物件は、JR各線に加え、都営各線、東京モノレール等にも連絡できるため交通利便性が高く、かつその規模、グレード等から安定したテナント需要を有する物件です。



エレベーターホール



## Re-16 アドバンテージ学芸大学

取得日 : 平成17年6月14日  
所在地 : 東京都目黒区下目黒六丁目18番27号  
最寄駅 : 東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約13分  
都営バス「清水」停留所至近  
取得価格 : 1,000,000,000円  
鑑定評価額 : 1,020,000,000円  
敷地面積 : 268.70㎡  
延べ面積 : 1,431.57㎡  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建  
竣工年月 : 平成17年3月4日

### <物件特性>

アドバンテージ学芸大学は、東急東横線学芸大学駅徒歩約13分、都営バス清水停留所至近のワンルーム・ディンクスタイルレジデンスです。住宅地域として人気の高い目黒地区に存し、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



室内



# 6. 第8期取得物件

(平成17年6月1日～7月15日現在)



## Re-17 エルミタージュ東神田

取得日 : 平成17年6月30日  
所在地 : 東京都千代田区東神田三丁目17番  
最寄駅 : JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約2分  
JR総武本線「馬喰町」駅及び  
都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分  
取得価格 : 1,100,000,000円  
鑑定評価額 : 1,102,000,000円  
敷地面積 : 262.07㎡  
延べ面積 : 1,596.11㎡  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 地上12階建  
竣工年月 : 平成17年6月7日

### <物件特性>

エルミタージュ東神田は、JR総武線浅草橋駅徒歩約2分、JR総武本線馬喰町・都営浅草線浅草橋駅徒歩約5分のワンルームタイプレジデンスです。本物件は大手町・丸の内エリアへのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



室内



## Re-18 エルミタージュ東日本橋

取得日 : 平成17年6月30日  
所在地 : 東京都中央区東日本橋三丁目10番4  
最寄駅 : 都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約1分  
都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩約1分  
取得価格 : 1,210,000,000円  
鑑定評価額 : 1,213,000,000円  
敷地面積 : 312.76㎡  
延べ面積 : 2,101.31㎡  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 地上11階建  
竣工年月 : 平成17年6月2日

### <物件特性>

エルミタージュ東日本橋は、都営浅草線東日本橋駅徒歩約1分、都営新宿線馬喰横山駅徒歩約1分のワンルームタイプレジデンスです。本物件は大手町・丸の内エリアへのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



室内



## Re-19 エルミタージュ練馬

取得日 : 平成17年6月30日  
所在地 : 東京都練馬区練馬三丁目  
最寄駅 : 都営大江戸線、西武池袋線、  
東京メトロ有楽町線「練馬」駅から徒歩約3分  
取得価格 : 690,000,000円  
鑑定評価額 : 696,000,000円  
敷地面積 : 368.78㎡  
延べ面積 : 1,200.77㎡  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 地上9階建  
竣工年月 : 平成17年5月25日

### <物件特性>

エルミタージュ練馬は、都営大江戸線・西武池袋線・東京メトロ有楽町線練馬駅徒歩約3分のワンルームタイプレジデンスです。最寄駅である練馬駅は複数の路線に連絡しているため、都心部へのアクセスが良好であり、かつ近時のワンルームマンションに要求されるスペックを満たしているため、今後も中長期的に安定した収益を見込める物件です。



エントランス



# 7. 第8期取得物件

(平成17年6月1日～7月15日現在)



## Of-08 国際溜池ビル

取得日 : 平成17年7月15日  
所在地 : 東京都港区赤坂二丁目12番10号  
最寄駅 : 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」  
駅から徒歩約1分  
取得価格 : 2,700,000,000円  
鑑定評価額 : 2,700,000,000円  
敷地面積 : 533.32㎡  
延べ面積 : 3,089.73㎡  
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付7階建  
竣工年月 : 平成4年2月28日

地図



### <物件特性>

本物件は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約1分の店舗、事務所ビル等が連担する商業地域内に立地するオフィスビルです。

東京メトロ千代田線「赤坂」駅も徒歩圏にあるほか、「外堀通り」「六本木通り」への連絡も良好であるため、交通利便性・都心部各方面へのアクセスに優れています。

また、設備等に関しては天井高2,500mm、OAフロア、個別空調等、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えています。

本物件は、株式会社東京放送(TBS)及び株式会社テレビ朝日の本社ビル等のいずれへも近接していることから、マスコミ関連のテナントをはじめとして、あらゆる業種のテナント層から一定の需要を見込め、中長期的に安定した収益を収受できるものと考えます。



# 内部成長

# 1. 低稼働物件に対する対応



一時的に低稼働状態になった物件に関しては、できる限り早期にリースアップできるようなテナント誘致活動を展開していきます。

具体的には、当該物件のプロパティマネジメント会社と協働して、多くのテナント誘致業者にアプローチする事により、募集情報の間口を広げます。また、興味を持って頂いた見込み客とは、スピーディに交渉を行ない、早期のリースアップに努めていきます。

## < 低稼働物件に対する対応事例 >

NO	物件名	低稼働時期	低稼働率	状 況	誘致強化時期	状 況	現稼働率
Ot-01	エムズ原宿	2004年11月	85.14%	1フロア(5F)空室の上に、1・2F(一部)のテナントの解約予告があり、これが顕在化すると稼働率62.5%となる状況にあった	2004年11月～	2005年1月初旬に1・2F(一部)の新規テナントと契約。2月初旬に5F新規テナントと契約。現在は100%稼働。特に、1・2Fについては、空室期間なしで旧テナント賃料を上回る賃貸条件にて新テナントの誘致に成功した	100.00%
Of-01	朝日生命五反田ビル	2005年1月	84.48%	2005年1月末で1・2Fのテナントが退出(違約金収入は2005年3月末迄の賃料相当額)	2005年1月～	2005年3月に新規テナントと契約	100.00%
Of-03	第百生命新宿ビル	2004年11月	76.26%	2005年11月末で4・5Fのテナントが退出	2004年11月～	2004年12月(入居は2005年2月)に4・5F別々の新規テナントと契約	100.00%
Re-01	DJR北新宿	2004年11月	74.22%	2004年9月頃よりテナント退出が相次ぐ	2004年11月～	近隣エリアのテナント誘致業者へのアプローチを強化	97.90%

## 2. 新築未稼働物件に対するリースアップ対策

### 早期リースアップを実現するために

#### 1. 「テナント需要の強い」物件の購入

「不動産価値の高さ」=「テナント需要の強さ」という考え方をベースに厳選の上、物件を購入します。近隣マーケットを調査し、立地・スペックを考慮した上で、慎重に募集賃料を決定します。

#### 2. 多くのテナント仲介業者にテナント斡旋依頼

当該物件のPM業者と協働して、出来る限り多くのテナント仲介業者にテナント斡旋を依頼をし、早期にリースアップすることに努めております。

### 「固定賃料」型マスターリース方式の採用

本投資法人は、将来中長期的に安定した収益を収受できる優良な物件を取得していくことを基本方針としております。

したがって、十分にテナント誘致が可能であり、かつ中長期的に安定収益を収受できると判断した場合には、新築未稼働物件であっても購入していきます。

なお、その場合ポートフォリオ全体における足下の配当を確保するために「固定賃料」型のマスターリース方式を採用する場合があります。

#### < 「固定賃料」型マスターリース方式を採用した物件事例 >

##### Re-17 エルミタージュ東神田

取得日：平成17年6月30日

総戸数：64戸

マスターリース会社：株式会社ディックスクロキ

期間	月額保証賃料
H17.6.30～7.31	4,074,940円
H17.8.1～8.31	4,683,140円
H17.9.1～	5,291,340円



##### Re-18 エルミタージュ東日本橋

取得日：平成17年6月30日

総戸数：66戸

マスターリース会社：株式会社ディックスクロキ

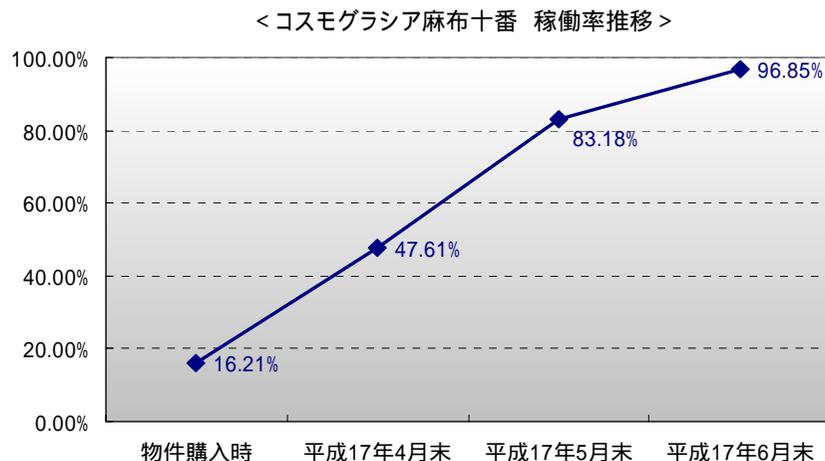
期間	月額保証賃料
H17.6.30～7.31	4,542,600円
H17.8.1～8.31	5,220,600円
H17.9.1～	5,898,600円



# 3. 新築未稼働物件 リースアップ事例

## 1. Re-15 コスモグラシア麻布十番

平成17年3月31日の取得後、順調なリーシング活動を行うことにより、平成17年6月末時点(当該時点までのリーシング期間約3ヶ月)で稼働率96.85%を実現。



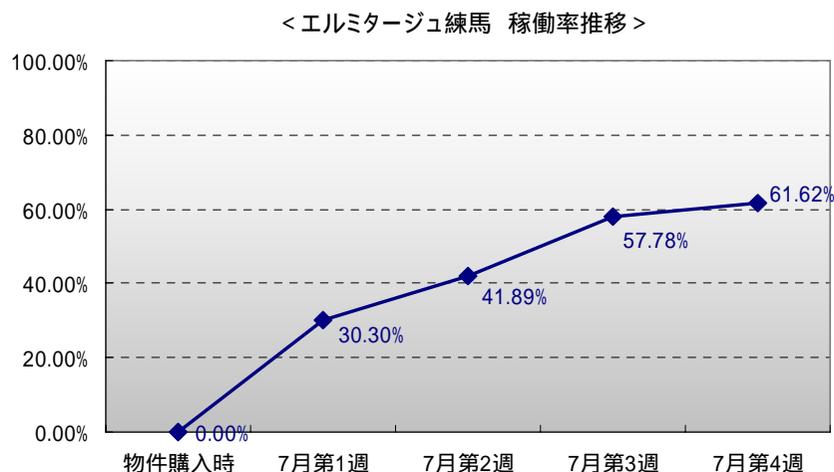
Re-15 コスモグラシア麻布十番

取得日:平成17年3月31日

総戸数:29戸

## 2. Re-19 エルミタージュ練馬

平成17年6月30日の取得後、順調なリーシング活動を行うことにより、平成17年7月第4週時点(当該時点までのリーシング期間約1ヶ月)で稼働率61.62%を実現。



Re-19 エルミタージュ練馬

取得日:平成17年6月30日

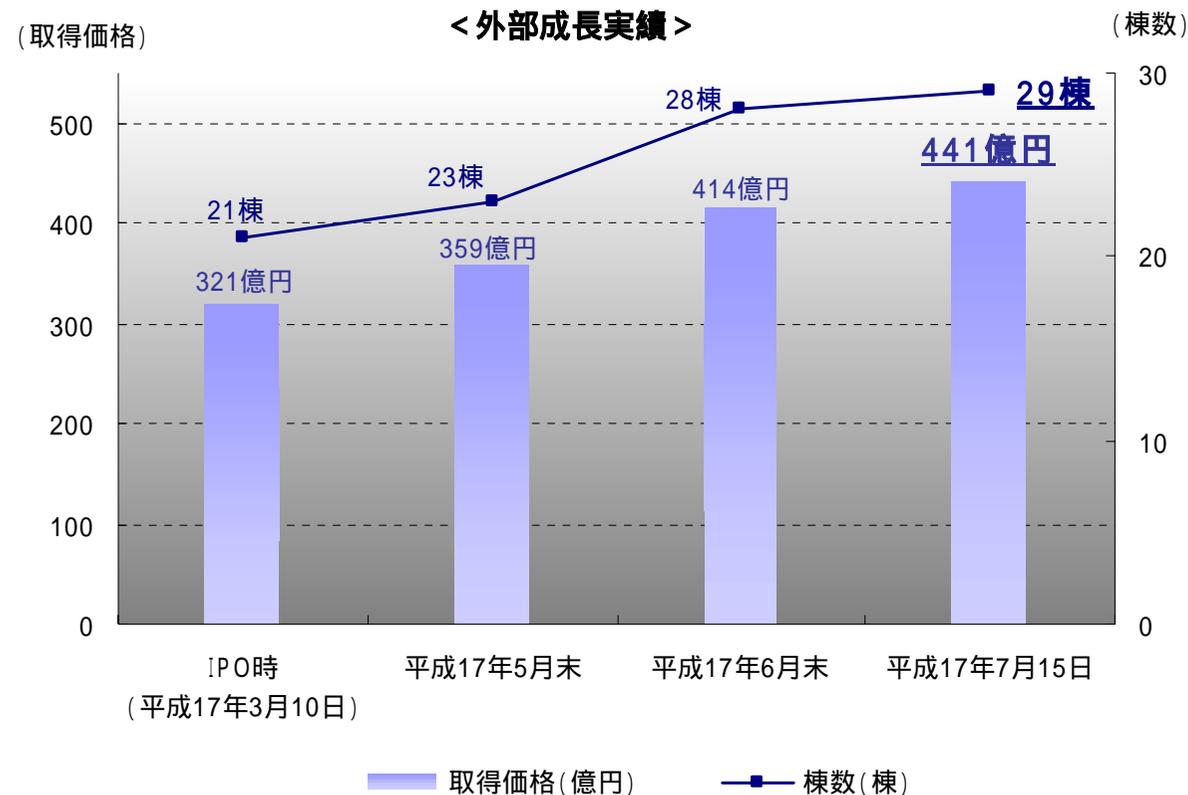
総戸数:51戸

# 外部成長

# 1. 外部成長実績

## 着実な外部成長

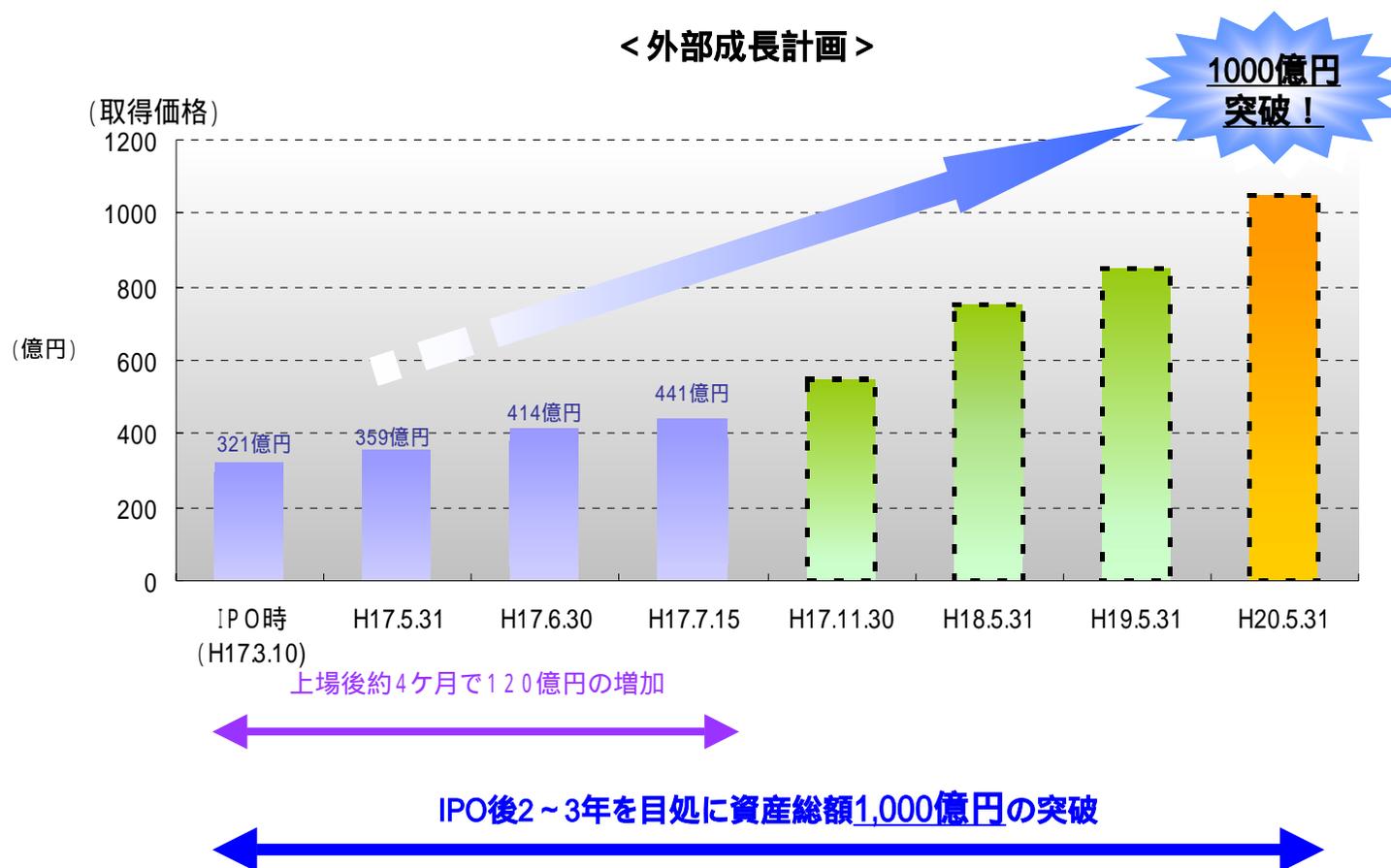
平成17年3月10日のIPO時において、321億円(取得価格ベース)であった保有不動産総額が、平成17年7月15日現在、441億円(取得価格ベース)となり、約4ヶ月という短期間で約120億円(取得価格ベース)の外部成長を実現いたしました。



## 2. 今後の外部成長計画

### 外部成長計画

今後の外部成長計画に関しては、上場後、約4ヶ月で120億円の外部成長を実現できたことを考慮し、今後年間300億円程度の資産を取得し、IPO後2～3年を目処に、資産規模**1,000億円**を突破するべく着実かつスピーディーな外部成長を実現していきます。



# 3. 今後の外部成長戦略



## 用途・エリア別外部成長戦略

第7期末現在、用途上及びエリア上のポートフォリオ方針に即した外部成長を実現しております。第8期以降も、各々のポートフォリオ(用途上のポートフォリオ及びエリア上のポートフォリオ)方針に即した外部成長を実現していきます。

コア・アセット 80%以上	中規模オフィスビル	方針 : 50% (30 ~ 70%) 実績 : <u>41.06%</u>	第一投資エリア (東京23区内)	方針 : 70% ~ 実績 : <u>100%</u>
			第二投資エリア (注1)	方針 : 0 ~ 30% 実績 : <u>0%</u>
	レジデンス	方針 : 50% (30 ~ 70%) 実績 : <u>44.23%</u>	第一投資エリア (東京23区内)	方針 : 60% ~ 実績 : <u>87.88%</u>
			第二投資エリア (注2)	方針 : 0 ~ 40% 実績 : <u>12.12%</u>
ノンコア・アセット (注3)	方針 : 0 ~ 20% 実績 : <u>14.71%</u>			

(実績は平成17年5月末現在の数値)

(注1)...東京都下部、横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリアをいいます。

(注2)...第1投資エリア除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県における都心通勤圏内エリアをいいます。

(注3)...コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断した物件で、 地方中規模オフィスビル、 地方レジデンス、 都市型中規模商業ビル及び ドミリートイプレジデンスの4類型をいいます。

# 4. 今後の外部成長戦略

## 広範な情報ルートの確立



...左図のとおり、中規模オフィスビル・レジデンスのみならず、新規開発物件(レジデンスのみ)に至るまで、平和不動産をはじめとした広範な物件情報ルートを確立することにより、着実かつスピーディーな外部成長を目指していきます。

(具体的情報ルート)

- ・平和不動産
- ・大手都市銀行
- ・大手信託銀行
- ・大手不動産流通会社
- ・その他個人仲介会社等



多種多様な情報ルートからの情報取得により、1ヶ月平均、**約120~150物件**の物件情報を取得。

## 住宅系ディベロッパーからの物件取得

本日現在まで、本投資法人に組み入れた新築レジデンス(竣工後3ヵ月以内)14物件は、全て9社の住宅系ディベロッパー会社より取得しております。

近年、一棟売りレジデンス物件を供給する住宅系ディベロッパー会社は多くなっており、物件供給源として、また物件情報ルートとして貴重な存在であります。できる限り多くの優良な住宅系ディベロッパー会社から情報を取得し、優良物件のみを厳選して取得して参ります。

# 財務戦略

# 1. 財務戦略



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。

短期借入金(極度ローン)(平成17年7月15日現在)

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無	変動/固定
株式会社東京三菱銀行	22億円	1.10%	平成17年3月29日	平成18年1月31日	有担保	変動
みずほ信託銀行株式会社						
みずほ信託銀行株式会社	14億円	1.10%	平成17年3月31日			
株式会社りそな銀行	11億円	1.07%	平成17年6月1日			
株式会社三井住友銀行	10.5億円	1.07%	平成17年6月14日			
株式会社あおぞら銀行	32.7億円	1.06%	平成17年6月30日			
三菱信託銀行株式会社						
株式会社ユーエフジェイ銀行	28.9億円	1.06%	平成17年7月15日			
中央三井信託銀行株式会社						
<b>合計</b>	<b>119.1億円</b>					

中期及び長期借入金(タームローン)

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無	変動/固定
株式会社東京三菱銀行	65億円	0.995%	平成17年3月10日	平成20年1月31日	有担保	固定
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						
株式会社三井住友銀行						
三菱信託銀行株式会社						
株式会社ユーエフジェイ銀行						
株式会社りそな銀行						
株式会社東京三菱銀行	65億円	1.57%	平成17年3月10日	平成22年1月29日		
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						
株式会社三井住友銀行						
三菱信託銀行株式会社						
株式会社ユーエフジェイ銀行						
株式会社りそな銀行						
<b>合計</b>	<b>130億円</b>					

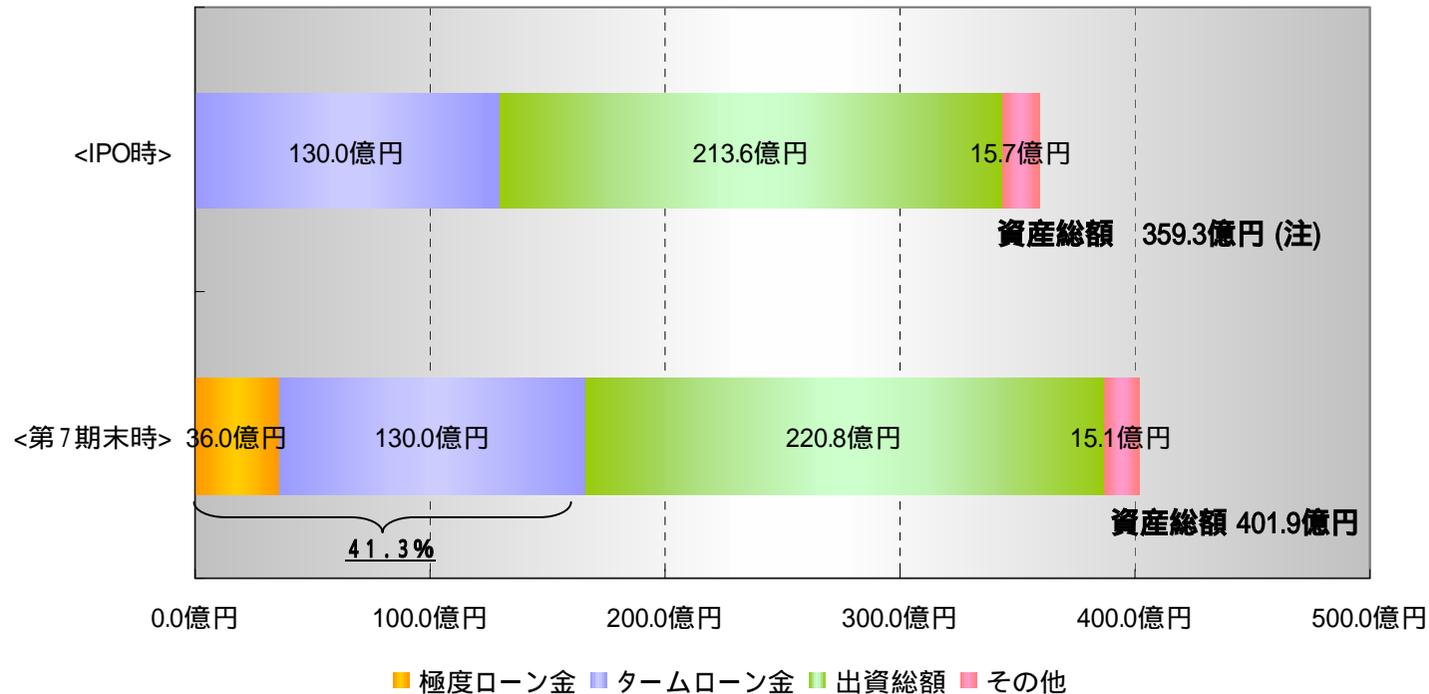
## 2. 有利子負債の状況

### 借入金の状況 (平成17年5月31日現在)

・LTV(期末総資産有利子負債比率) = 41.3%

・金利上昇リスク及びリファイナンスリスク(資金再調達リスク)の軽減・・・長期固定借入を重視、借入先及び返済期限の分散

#### < IPO時及び第7期末(平成17年5月31日)時の借入金状況等 >



(注) IPO時の資産総額は、下記の数式により算出しております。

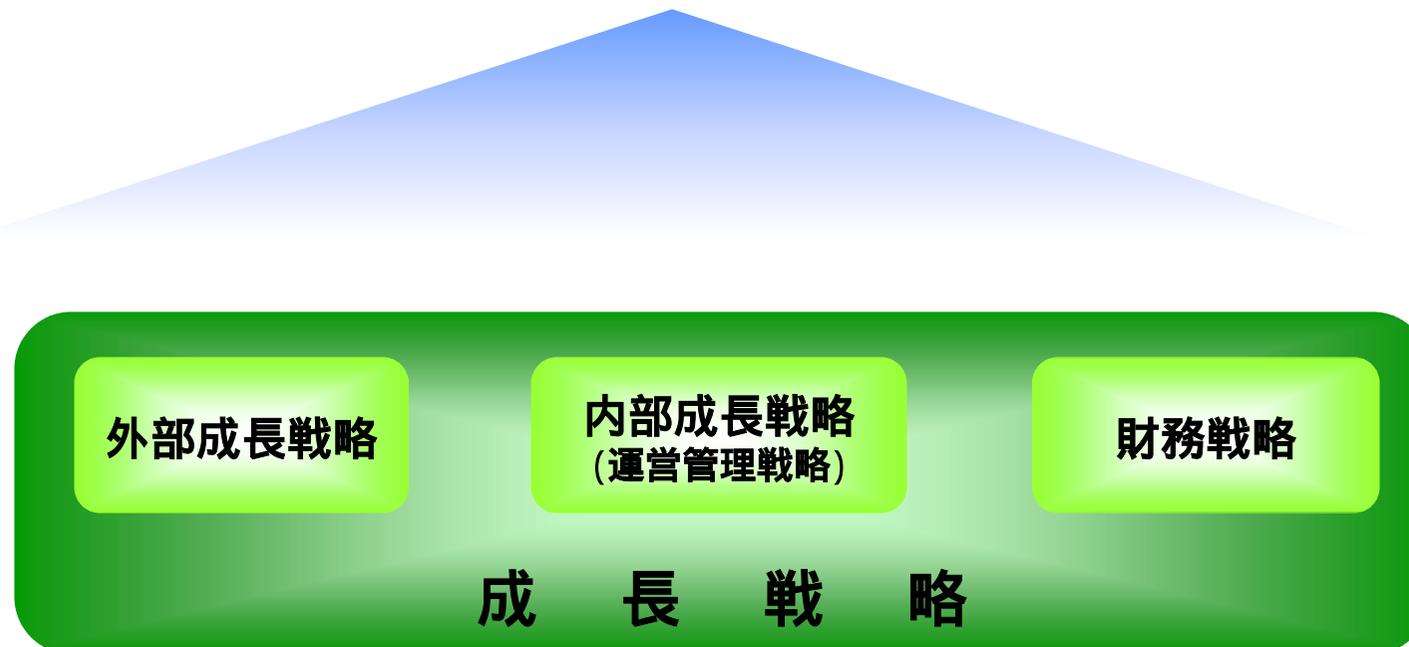
IPO時資産総額 = 平成17年2月末総資産額 + IPOに伴う出資総額 + タームローン金額

- リファイナンスに伴う既存借入金弁済額 + 新規取得(平成17年3月10日)物件の預敷金・保証金

# 総括

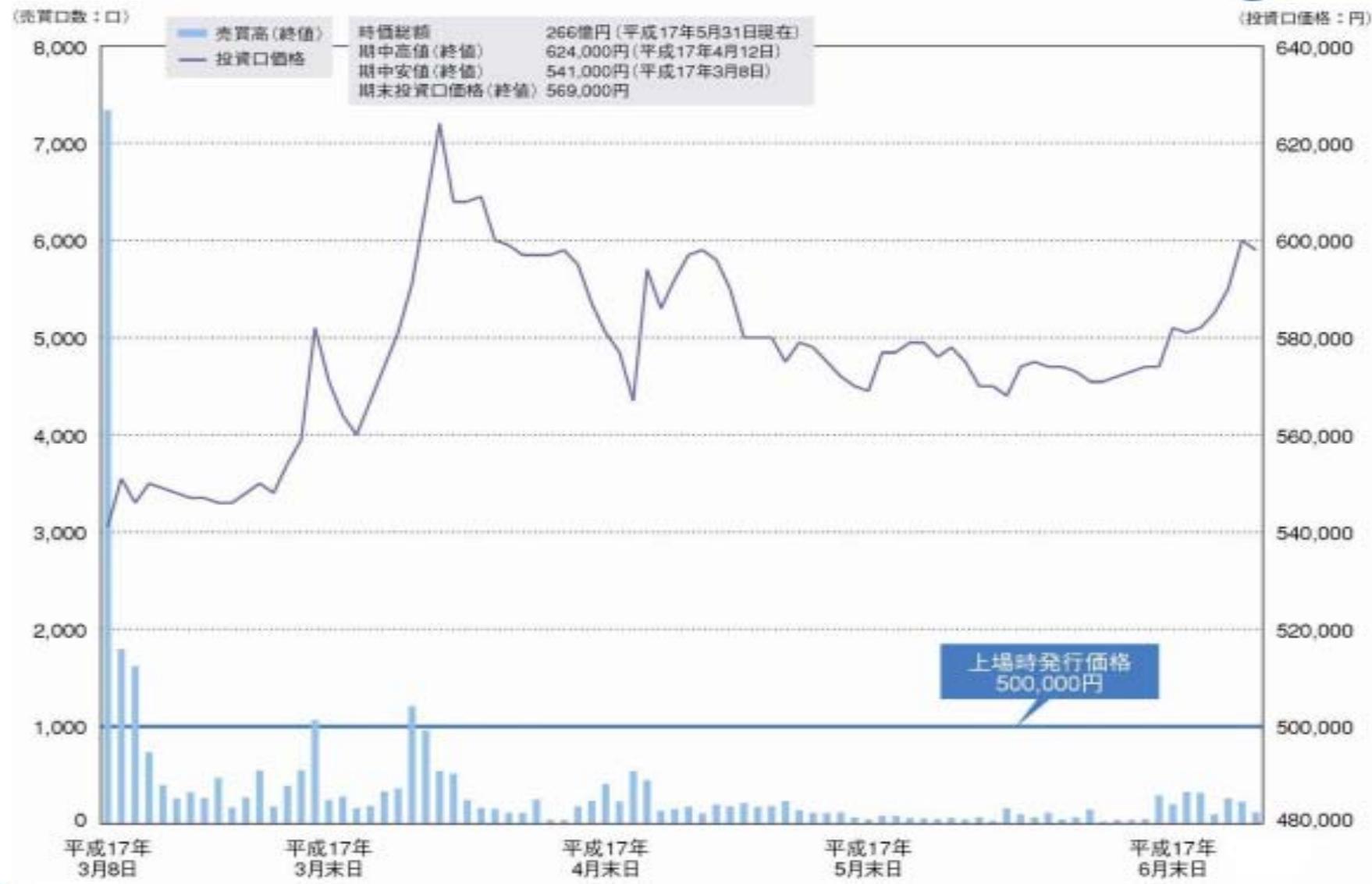
# 1. 総括

運用資産の着実な成長を目指す  
中長期的な安定収益の確保を目指す



# . Appendix

# 1. 投資口価格の推移 (IPO時~)



## 2. 主要投資主

投資主数ベース (5,705人)



投資口数ベース (46,792口)

