



クレッシェンド投資法人 (8966)

第12期(2007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		IV 成長戦略	
1. 決算ハイライト	P.3	1. 成長戦略	P.23
2. 業績の推移	P.4		
3. 損益計算書	P.5	V Appendix	
4. 貸借対照表	P.6	1. 保有資産の分布状況	P.25
5. 第12期の主な活動状況	P.7	2. ポートフォリオ・データ	P.26
6. (ご参考) キャッシュ・フロー計算書等	P.8	3. ポートフォリオ物件一覧	P.27~28
7. (ご参考) 財務指標	P.9	4. 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移	
		(1) 鑑定評価額の推移、帳簿価格との比較	P.29
		(2) 実績NOI利回りの推移	P.30
II 第13期の取り組み		5. 物件別賃貸事業利益	
1. 第13期予想分配金	P.11	(1) 投資区分別集計・ポートフォリオ合計	P.31
2. 第13期業績予想	P.12	(2) 物件別賃貸事業利益	P.32~37
		6. 投資口価格の推移	P.38
III 当期運用実績		7. 投資主の構成	
1. 内部成長		(1) 第12期末における投資主の構成	P.39
(1) 稼働率の推移	P.14	(2) 上位投資主一覧	P.40
(2) 賃料改定実績	P.15~16	8. 運用体制	P.41
2. 外部成長			
(1) 保有資産総額の推移	P.17		
(2) 第12期取得・譲渡資産	P.18		
(3) 取得ルート別物件状況	P.19		
3. 財務活動			
(1) 第12期の財務活動及び有利子負債の概要	P.20		
(2) 有利子負債の状況	P.21		

◆ 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、予めご了承ください。

◆ 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

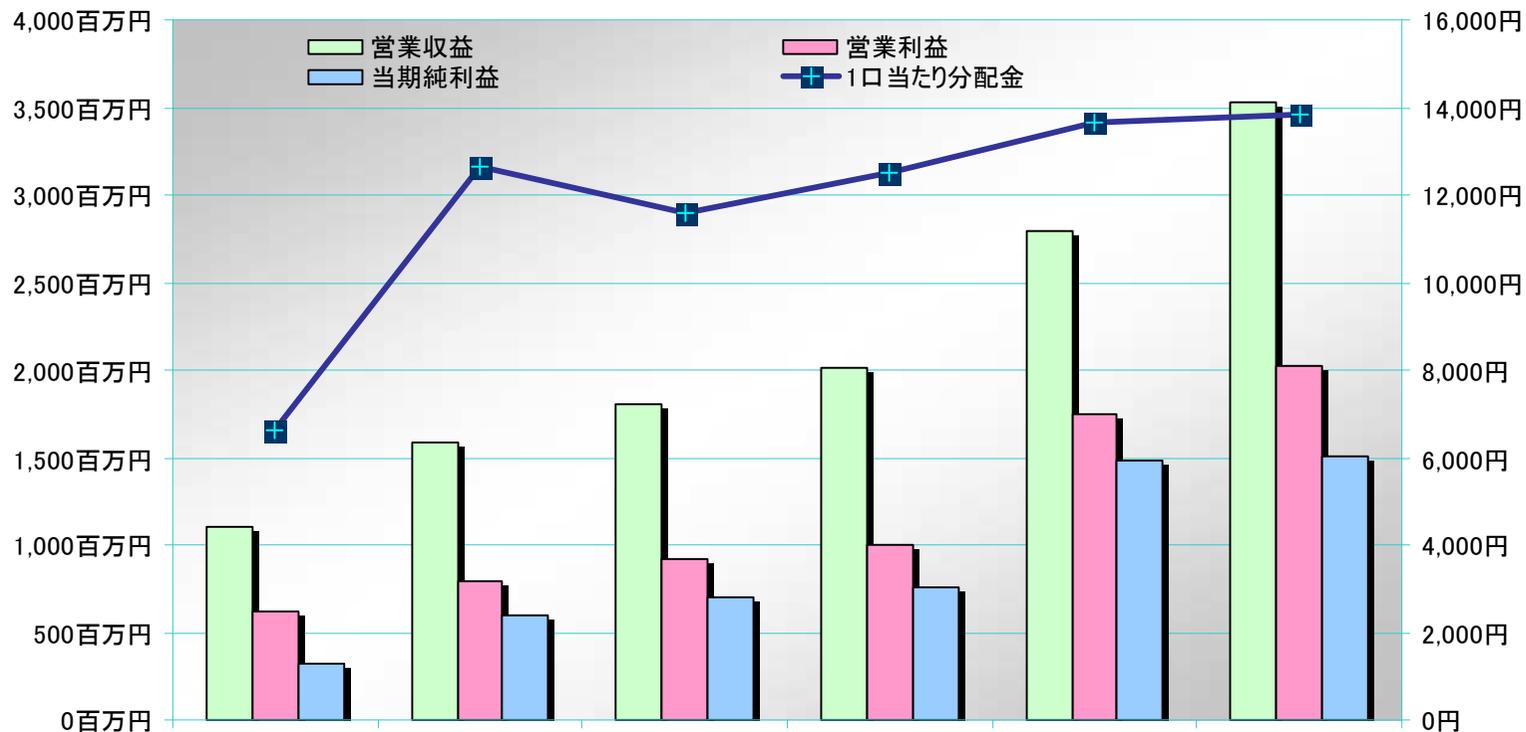
1. 決算ハイライト

	第11期	第12期	差 額	内 訳
営業収益 (百万円)	2,797	3,525	728	第11期取得物件通期稼働 第12期取得物件 既存物件収益減(注1) 不動産等売却益減 1,023百万円 169百万円 △151百万円 △313百万円
営業利益 (百万円)	1,748	2,022	274	賃貸事業費用増 販管費増 347百万円 106百万円
経常利益 (百万円)	1,485	1,505	20	営業外収益減 営業外費用増 △1百万円 252百万円
当期純利益 (百万円)	1,484	1,504	20	
1口当たり分配金 (円)	13,659	13,847	188	第11期末発行済投資口数…108,653口 第12期末発行済投資口数…108,653口

※ 1口当たり分配金を除き、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注1) 物件の譲渡による減収分を含みます。

2. 業績の推移



	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業収益	1,106百万円	1,590百万円	1,809百万円	2,010百万円	2,797百万円	3,525百万円
営業利益	616百万円	793百万円	915百万円	1,003百万円	1,748百万円	2,022百万円
当期純利益	322百万円	592百万円	699百万円	757百万円	1,484百万円	1,504百万円
1口当たり分配金	6,640円	12,653円	11,571円	12,523円	13,659円	13,847円

※ 1口当たり分配金を除き、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	第8期		第9期		第10期		第11期		第12期			
	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日		自平成17年12月1日 至平成18年5月31日		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日			
	金額	百分比 (%)										
1.営業収益 (注1)												
賃貸事業収入	1,410,459		1,616,928		1,782,728		1,818,634		2,712,559			
その他賃貸事業収入	180,410		192,510		183,690		172,607		320,876			
不動産等売却益	-		-		44,188		806,438		492,524			
2.営業費用 (注2)												
賃貸事業費用	544,507		630,744		724,529		715,086		1,062,476			
資産運用委託報酬	175,301		193,954		205,600		253,183		334,173			
資産保管委託報酬	6,547		10,836		13,619		14,173		19,184			
一般事務委託報酬	13,651		16,520		19,366		21,546		29,354			
役員報酬	1,800		1,800		1,872		1,872		2,184			
会計監査人報酬	6,000		6,000		6,000		6,000		6,000			
その他営業費用	49,070		34,244		36,412		37,281		50,030			
営業利益		793,992	49.9		915,337	50.6		1,748,537	62.5		2,022,556	57.4
3.営業外収益												
受取利息	5		0		7		49		117			
その他営業外収益	1,270	0.1	463	0.0	1,432	0.1	5,916	0.2	4,489	0.1	4,606	0.1
4.営業外費用												
支払利息	155,497		160,543		205,731		217,658		284,979			
融資関連費用	21,868		33,678		37,284		48,129		167,000			
投資法人債利息	-		-		-		-		45,452			
投資法人債発行費償却	-		-		-		-		4,533			
新投資口発行費	23,139		17,754		-		-		8,722			
創業費償却	1,698		1,698		1,698		-		-			
その他営業外費用	-	12.7	1,178	11.9	1,394	12.2	3,600	9.6	10,991	14.8	521,679	14.8
経常利益		593,064	37.3		700,948	38.7		1,485,115	53.1		1,505,484	42.7
税引前当期純利益		593,064	37.3		700,948	38.7		1,485,115	53.1		1,505,484	42.7
法人税、住民税及び事業税	1,006		996		997		1,008		984			
法人税等調整額	△ 5	0.1	0	0.1	0	0.0	0	0.0	1	0.0	985	0.0
当期純利益		592,064	37.2		699,951	38.7		1,484,107	53.0		1,504,499	42.7
前期繰越利益		14			19			16			33	
当期末処分利益		592,078			699,971			1,484,124			1,504,532	

※ 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8期:183日 第9期:182日 第10期:183日 第11期:182日 第12期:183日

(注2) うち減価償却費 第8期:238,331千円 第9期:290,735千円 第10期:310,815千円 第11期:315,902千円 第12期:509,918千円

4. 貸借対照表

■ 資産の部

期別 科目	第11期 平成19年5月31日現在		第12期 平成19年11月30日現在		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	4,616,399		4,978,708		362,308	
信託現金及び信託預金 (注1)	3,700,975		3,354,136		△ 346,839	
営業未収入金	35,725		44,278		8,553	
未収消費税等	228,711		-		△ 228,711	
前払費用	120,979		80,252		△ 40,726	
繰延税金資産	20		18		△ 1	
その他の流動資産	755		115		△ 640	
流動資産合計	8,703,567	8.5	8,457,510	7.9	△ 246,056	△ 2.8
II 固定資産						
1. 有形固定資産 (注2)						
建物	13,546,055		15,315,835		1,769,779	
構築物	61,361		65,087		3,726	
機械及び装置	224,226		218,099		△ 6,126	
工具器具備品	21,114		23,494		2,379	
土地	34,219,492		40,125,566		5,906,073	
信託建物	12,419,802		11,303,722		△ 1,116,080	
信託構築物	81,518		71,060		△ 10,457	
信託機械及び装置	102,151		95,593		△ 6,557	
信託工具器具備品	17,243		7,681		△ 9,562	
信託土地	31,534,867		30,040,368		△ 1,494,498	
有形固定資産合計	92,227,833	90.5	97,266,509	91.0	5,038,676	5.5
2. 無形固定資産						
信託借地権	843,410		843,410		-	
その他の無形固定資産	675		555		△ 120	
無形固定資産合計	844,085	0.8	843,965	0.8	△ 120	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	85,210		176,276		91,066	
繰延税金資産	5,934		-		△ 5,934	
その他の投資その他の資産	987		7,494		6,507	
投資その他の資産合計	102,131	0.1	193,771	0.2	91,639	89.7
固定資産合計	93,174,051	91.4	98,304,247	91.9	5,130,195	5.5
III 繰延資産						
投資口交付費	49,654		43,610		△ 6,043	
投資法人債発行費	-		138,177		138,177	
繰延資産合計	49,654	0.0	181,788	0.2	132,133	266.1
資産合計	101,927,272	100.0	106,943,545	100.0	5,016,272	4.9

※ 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。

■ 負債及び純資産の部

期別 科目	第11期 平成19年5月31日現在		第12期 平成19年11月30日現在		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	83,818		129,388		45,570	
短期借入金	23,899,000		-		△ 23,899,000	
一年以内返済予定長期借入金	5,582,000		-		△ 5,582,000	
未払費用	822,082		461,223		△ 360,858	
未払法人税等	998		960		△ 37	
未払消費税等	-		25,508		25,508	
前受金	497,241		402,528		△ 94,713	
その他の流動負債	12,072		11,906		△ 166	
流動負債合計	30,897,213	30.3	1,031,516	1.0	△ 29,865,697	△ 96.7
II 固定負債						
投資法人債	-		30,000,000		30,000,000	
長期借入金	10,382,000		15,000,000		4,618,000	
預り敷金保証金	1,279,413		1,530,835		251,421	
信託預り敷金保証金	1,466,280		1,464,355		△ 1,924	
デリバティブ債務	15,065		-		△ 15,065	
固定負債合計	13,142,759	12.9	47,995,190	44.9	34,852,431	265.2
負債合計	44,039,973	43.2	49,026,707	45.8	4,986,734	11.3
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1 出資総額 (注3)	56,412,305	55.4	56,412,305	52.7	-	
2 剰余金						
当期未処分利益	1,484,124	1.5	1,504,532	1.4	20,407	1.4
投資主資本合計	57,896,430	56.8	57,916,837	54.2	20,407	0.0
II 評価・換算差額等						
1 繰延ヘッジ損益	△ 9,131	0.0	-	0.0	9,131	△ 100.0
評価・換算差額等合計	△ 9,131	0.0	-	0.0	9,131	△ 100.0
純資産合計 (注4)	57,887,299	56.8	57,916,837	54.2	29,538	0.1
負債・純資産合計	101,927,272	100.0	106,943,545	100.0	5,016,272	4.9

(注1) うちテナントから預かっている敷金保証金対応信託預金

第11期: 1,466,280千円 第12期: 1,464,355千円

(注2) 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11期: 1,197,916千円 第12期: 1,608,405千円

(注3) 発行済投資口数

第11期: 108,653口 第12期: 108,653口

(注4) 投資口1口当たり純資産額

第11期: 532,772円 第12期: 533,044円

5. 第12期の主な活動状況

I 内部成長

- 期中月末平均稼働率：93.95%
- 中規模オフィスビル賃料改定金額(月額)：4,576,250円
(期中に賃料改定の賃貸借を開始又は賃料改定の契約を締結済のテナントの、賃料増減額の差引合計)(第11期末に対する第13期末に予定されている月額賃料との差引合計をいいます。)
- 中規模オフィスビル賃料改定面積割合：12.45%
(期中に賃料改定の賃貸借を開始又は賃料改定の契約を締結済のテナントの賃貸面積合計が、中規模オフィスビルの期末賃貸可能面積に占める割合)

➡ 14～16ページをご参照下さい。

II 外部成長

- 期中取得物件：中規模オフィスビル 3棟、レジデンス 1棟、
コア補強アセット 1棟
- 期中売却物件：レジデンス 3棟
- 運用資産総額：968.65億円(前期末比 +51.4億円)

➡ 17～19ページをご参照下さい。

III 財務活動

- 発行体格付け取得：R&I A(アウトルック 安定的)
- 発行登録：投資法人債発行登録枠 100,000百万円
- 発行済投資法人債：総額 30,000百万円
- 借入金のリファイナンス

有利子負債全額につき、長期固定化
及び無担保化

資金調達方法の多様化をはかることが
可能に

➡ 20、21ページをご参照下さい。

6. (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12期	
	自 平成19年 6月 1日	
	至 平成19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		1,505,484
減価償却費		509,918
その他		2,260,876
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,276,279
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△	7,950,649
信託有形固定資産の取得による支出	△	71,494
その他		251,422
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	7,770,721
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額	△	23,899,000
長期借入金の借入による収入		15,000,000
長期借入金の返済による支出	△	15,964,000
投資法人債の発行による収入		29,857,289
投資口の発行による収入		0
分配金の支払額	△	1,482,452
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,511,836
IV 現金及び現金同等物の増加額		17,393
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,851,094
VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注1)		6,868,488

(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	4,978,708
信託現金及び信託預金	3,354,136
信託預り敷金保証金対応	
信託預金 (注2)	△ 1,464,355
現金及び現金同等物	6,868,488

(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12期	
	自 平成19年 6月 1日	
	至 平成19年 11月30日	
当期末処分利益		1,504,532,397
分配金の額 (注)		1,504,518,091
次期繰越利益		14,306

(注) 発行済投資口数 108,653口
1口当たり分配金 13,847円

7. (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11期	62,006,408	101,927,272	81,966,840	1,485,115	1.8%	3.6%
第10期	60,061,880	62,006,408	61,034,144	758,536	1.2%	2.5%
第9期	54,356,358	60,061,880	57,209,119	700,948	1.2%	2.5%
第8期	40,195,337	54,356,358	47,275,848	593,064	1.3%	2.5%

ROA=経常利益/期首と期末の平均総資産額

年換算における実質的運用日数 第12期:183日 第11期:182日 第10期:183日 第9期:182日 第8期:183日

■ 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11期	29,146,391	57,887,299	43,516,845	1,484,107	3.4%	6.8%
第10期	29,099,848	29,146,391	29,123,120	757,539	2.6%	5.2%
第9期	22,362,558	29,099,848	25,731,203	699,951	2.7%	5.5%
第8期	22,081,193	22,362,558	22,221,876	592,064	2.7%	5.3%

ROE=当期純利益/期首と期末の平均純資産額

年換算における実質的運用日数 第12期:183日 第11期:182日 第10期:183日 第9期:182日 第8期:183日

■ 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11期	57,887,299	101,927,272	56.8%
第10期	29,146,391	62,006,408	47.0%
第9期	29,099,848	60,061,880	48.4%
第8期	22,362,558	54,356,358	41.1%

期末自己資本比率=期末純資産/期末総資産

■ 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11期	1,991,241	715,086	315,902	1,592,057
第10期	1,966,418	724,529	310,815	1,552,704
第9期	1,809,439	630,744	290,735	1,469,430
第8期	1,590,869	544,507	238,331	1,284,693

NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

■ FFO及び修正FFO (単位:千円)

	当期純利益	減価償却費	FFO	資本の支出	修正FFO
第12期	1,504,499	509,918	2,014,417	97,972	1,916,445
第11期	1,484,107	315,902	1,800,010	80,112	1,719,898
第10期	757,539	310,815	1,068,355	40,277	1,028,077
第9期	699,951	290,735	990,687	45,674	945,013
第8期	592,064	238,331	830,395	57,625	772,770

FFO=当期純利益+減価償却費 修正FFO=FFO-資本の支出

■ 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11期	39,863,000	101,927,272	39.1%
第10期	30,329,400	62,006,408	48.9%
第9期	28,570,000	60,061,880	47.6%
第8期	29,930,000	54,356,358	55.1%

LTV=期末有利子負債/期末総資産



Ⅱ 第13期の取り組み

1. 第13期予想分配金

1口当たり予想分配金：12,000円

(■ 第12期実績：13,847円 ■ 第12期比：-1,847円)

《前提条件の概要》

- 運用資産

第12期末で保有している45物件に、当期決算日以後の平成20年5月31日までに予定されている3物件の譲渡を前提としています。

- 投資口の発行

第12期末時点の発行済投資口数、108,653口を前提としています。

- 稼働率

期中月末平均稼働率は、93.92%を前提としています。(第12期 93.95%)

※ 前提条件の詳細については、12ページをご参照下さい。

2. 第13期業績予想

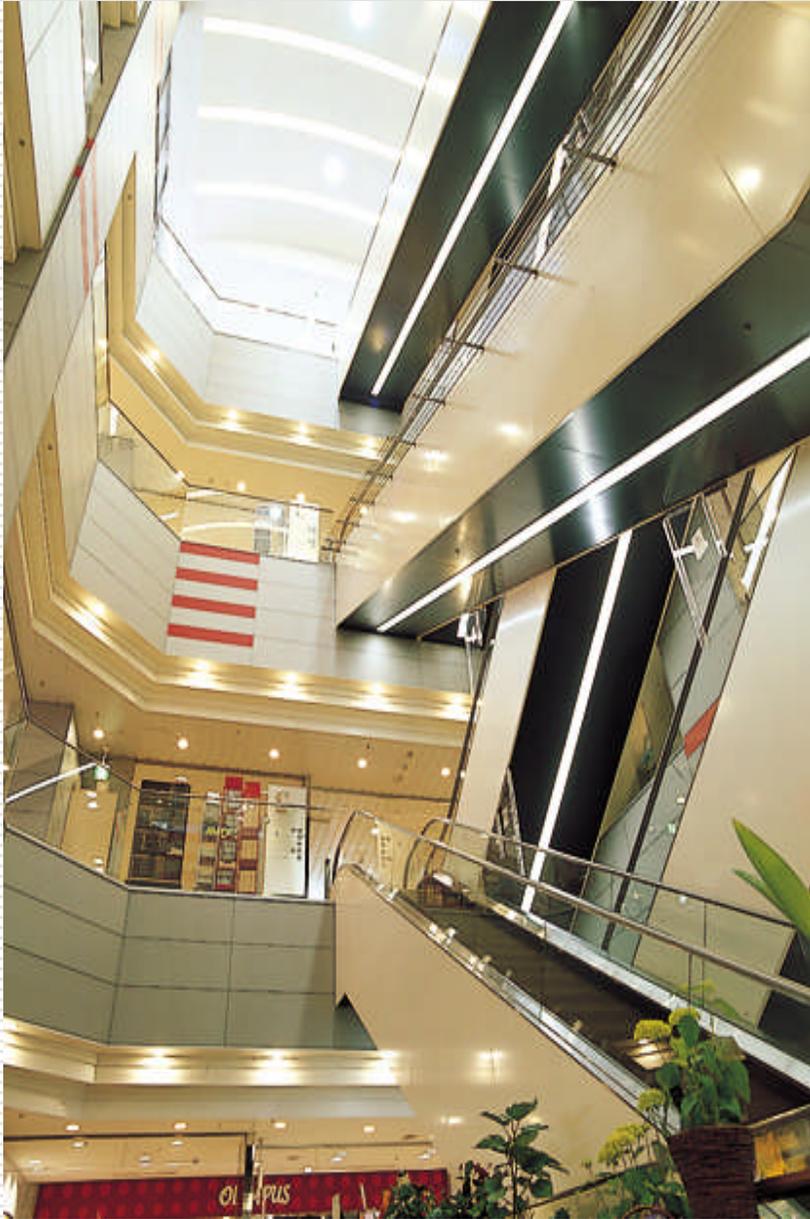
(単位:千円)

科目		第12期 (H19.6.1~H19.11.30)	第13期予想数値 (H19.12.1~H20.5.31)
経常利益	賃貸事業収入	2,712,559	2,740,484
	その他賃貸事業収入	320,876	292,143
	賃貸事業収入計	3,033,435	3,032,628
	不動産等売却益	492,524	231,630
	営業収益	3,525,960	3,264,258
	管理委託費 (PM)	61,758	61,620
	管理委託費 (FM)	157,870	158,714
	公租公課	91,136	113,720
	修繕費	23,059	40,882
	その他費用	218,732	186,752
	減価償却費	509,918	480,932
	賃貸事業費用計	1,062,476	1,042,621
	販売費及び一般管理費	440,926	433,011
	営業費用	1,503,403	1,475,632
	営業利益	2,022,556	1,788,626
営業外収益	4,606	0	
営業外費用	521,679	483,698	
経常利益	1,505,484	1,304,928	
当期純利益	1,504,499	1,303,928	
期末発行済投資口数 (口)	108,653	108,653	
1口当たり分配金 (円)	13.847	12.000	

■ 前提条件

- ・運用資産・・・第12期末で保有している45物件に、当期決算日以後の平成20年5月31日までに予定されている3物件の譲渡を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
- ・営業費用・・・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。また、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せん。但し、予想しがたい要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。
- ・営業外費用・・・支払利息(投資法人債利息を含みます。)として421百万円を見込んでいます。
- ・有利子負債・・・第12期末時点の有利子負債の残高45,000百万円を前提としています。
- ・1口当たり分配金・・・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
- ・1口当たり利益超過分配金・・・利益超過の分配金については、現時点で行う予定はありません。
- ・その他・・・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

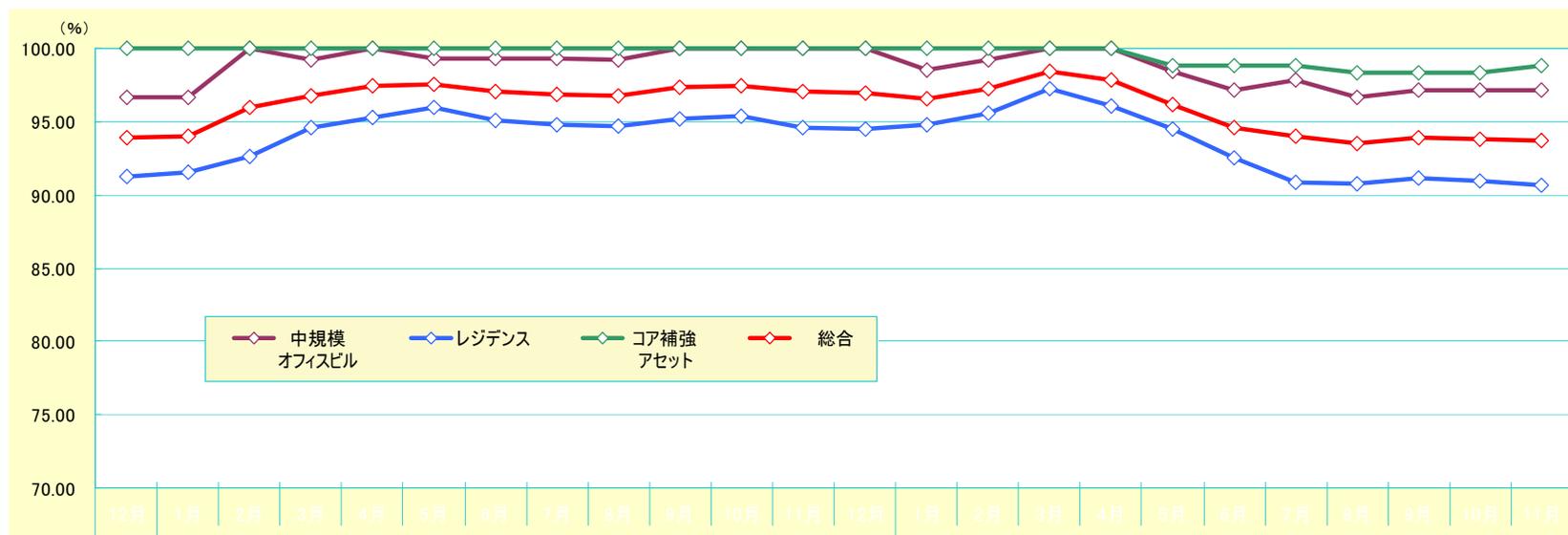
※ 予想数値は一定の前提条件の基に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



Ⅲ 当期運用実績

1. 内部成長

(1) 稼働率の推移



投資区分	2005年			2006年												2007年											(単位: %)
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			
中規模 オフィスビル	96.62	96.62	100.00	99.22	100.00	99.32	99.32	99.32	99.22	100.00	100.00	100.00	100.00	98.48	99.22	100.00	100.00	98.44	97.13	97.79	96.63	97.13	97.13	97.13			
レジデンス	91.26	91.57	92.58	94.55	95.23	95.93	95.09	94.83	94.64	95.16	95.34	94.58	94.49	94.81	95.55	97.25	96.08	94.54	92.57	90.81	90.73	91.17	90.91	90.65			
コア補強 アセット	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.82	98.85	98.85	98.28	98.28	98.28	98.85			
総合	93.87	94.04	95.96	96.78	97.47	97.56	97.04	96.90	96.75	97.35	97.45	97.03	96.99	96.54	97.25	98.47	97.82	96.14	94.62	94.04	93.54	93.95	93.81	93.73			

※ 小数点第3位を四捨五入しています。

(2) 賃料改定実績

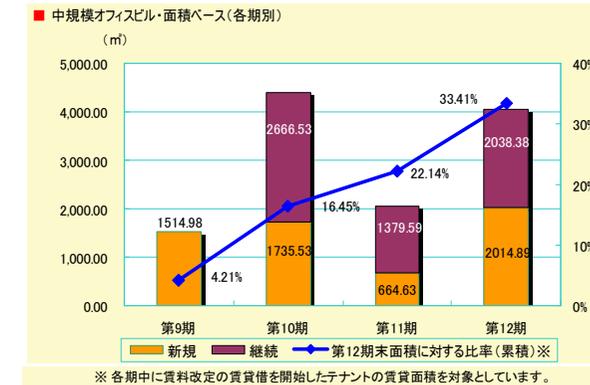
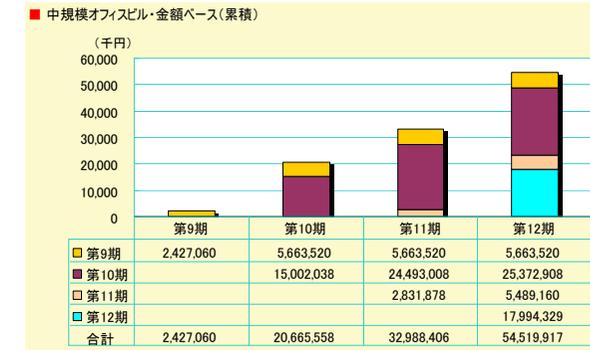
■ 中規模オフィスビル テナント賃料改定実績(対第8期末賃料。但し、第9期以降取得物件については、物件取得時点との比較となります。)

改定の期	区分	物件名	賃貸面積 ㎡	月額賃料増減額		改定による各期収入の増減額 (円)						
				円	増減率	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期以降	
第9期	新規	第百生命新宿ビル	215.47	△ 32,590	△ 3.03%	△ 195,540	△ 195,540	△ 195,540	△ 195,540	△ 195,540	△ 195,540	
		恵比寿スクエア	847.71	769,290	13.64%	2,417,769	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	
		水天宮平和ビル	217.55	65,500	6.34%	67,683	393,000	393,000	393,000	393,000	393,000	
		グレイズビル泉岳寺前	234.25	141,720	16.67%	137,148	850,320	850,320	850,320	850,320	850,320	
第9期合計			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	
第10期	新規	紀文第一ビル (注1)	193.93	△ 146,650	△ 12.82%	-	△ 515,640	△ 879,900	-	-	-	
		恵比寿スクエア	932.16	2,255,760	40.00%	9,386,872	13,534,560	13,534,560	13,534,560	13,534,560	13,534,560	
		朝日生命五反田ビル	187.95	28,425	3.03%	97,195	170,550	170,550	170,550	170,550	170,550	
		浜松町SSビル	203.94	154,225	15.63%	278,600	925,350	925,350	925,350	925,350	925,350	
		水天宮平和ビル	217.55	△ 132,310	△ 10.58%	△ 299,903	△ 793,860	△ 793,860	△ 793,860	△ 793,860	△ 793,860	
		恵比寿スクエア	847.71	769,290	15.00%	3,846,450	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	4,615,740	
	継続	恵比寿スクエア	1,100.94	863,205	11.76%	1,726,410	5,179,230	5,179,230	5,179,230	5,179,230	5,179,230	
		浜松町SSビル	203.94	61,690	6.67%	123,380	370,140	370,140	370,140	370,140	370,140	
		朝日生命五反田ビル	65.71	39,760	14.29%	15,904	238,560	238,560	238,560	238,560	238,560	
		朝日生命五反田ビル	62.77	37,960	13.33%	75,920	227,760	227,760	227,760	227,760	227,760	
第10期合計			4,402.06	4,082,168	15.95%	15,002,038	24,493,008	25,372,908	25,372,908	25,372,908		
第11期	新規	浜松町SSビル	203.94	185,070	19.35%	-	555,210	1,110,420	1,110,420	1,110,420	1,110,420	
		第百生命新宿ビル	19.83	30,000	50.00%	-	88,065	180,000	180,000	180,000	180,000	
		第百生命新宿ビル	223.31	6,755	0.53%	-	13,510	40,530	40,530	40,530	40,530	
		水天宮平和ビル	217.55	74,630	6.93%	-	111,945	447,780	447,780	447,780	447,780	
	継続	朝日生命五反田ビル	59.44	53,940	21.43%	-	161,820	323,640	323,640	323,640	323,640	
		浜松町SSビル	203.94	30,845	3.13%	-	154,225	185,070	185,070	185,070	185,070	
		国際溜池ビル	532.02	358,993	12.55%	-	1,076,979	2,153,958	2,153,958	2,153,958	2,153,958	
		浜松町SSビル	203.94	76,496	8.40%	-	152,992	458,976	458,976	458,976	458,976	
		国際溜池ビル	324.39	98,131	5.56%	-	490,655	588,786	588,786	588,786	588,786	
		紀文第一ビル (注1)	55.86	16,900	6.67%	-	26,477	-	-	-	-	
第11期合計			2,044.22	931,760	8.95%	2,831,878	5,489,160	5,489,160	5,489,160	5,489,160		
第12期	新規	恵比寿スクエア	847.71	1,795,010	30.43%	-	10,770,060	10,770,060	10,770,060	10,770,060	10,770,060	
		恵比寿スクエア	847.71	897,505	11.67%	-	2,692,515	5,385,030	5,385,030	5,385,030	5,385,030	
		日本橋第一ビル	181.52	192,010	24.98%	-	473,624	1,152,060	1,152,060	1,152,060	1,152,060	
		八丁堀MFビル	137.95	187,740	33.33%	-	187,740	1,126,440	1,126,440	1,126,440	1,126,440	
	継続	浜松町SSビル	190.80	86,565	9.68%	-	519,390	519,390	519,390	519,390	519,390	
		NV富岡ビル	488.95	295,800	20.00%	-	1,183,200	1,774,800	1,774,800	1,774,800	1,774,800	
		日本橋第一ビル	415.09	125,560	7.69%	-	627,800	753,360	753,360	753,360	753,360	
		八丁堀SFビル	330.61	350,125	18.92%	-	700,250	2,100,750	2,100,750	2,100,750	2,100,750	
		八丁堀SFビル	181.88	220,120	22.22%	-	440,240	1,320,720	1,320,720	1,320,720	1,320,720	
		グレイズビル泉岳寺前	222.42	168,200	19.23%	-	336,400	1,009,200	1,009,200	1,009,200	1,009,200	
第12期合計			4,053.27	4,381,745	18.48%	17,994,329	26,290,470	26,290,470	26,290,470	26,290,470		
第13期 (注3)	継続	第百生命新宿ビル	215.47	162,950	15.63%	-	-	977,700	977,700	977,700	977,700	
		第百生命新宿ビル	208.63	31,555	2.78%	-	-	63,110	189,330	189,330	189,330	
第13期合計			424.10	194,505	8.93%	-	-	1,040,810	1,167,030	1,167,030		
第12期・第13期改定実績合計 (注2)			4,477.37	4,576,250	17.66%	-	-	17,994,329	27,331,280	27,457,500	27,457,500	
合計			12,438.63	10,534,098	14.94%	2,427,060	20,665,558	32,988,406	54,519,917	63,856,868	63,983,088	

平成19年11月30日現在 賃貸可能面積合計 35,961.04㎡ ※ 平成17年12月1日から平成19年11月30日までに賃料改定の賃貸借を開始したテナント及び賃料改定の契約等を締結済みのテナントが対象です。

(注1) 紀文第一ビルは平成19年5月31日付で譲渡済です。
(注2) 第11期末に対する、第13期末に予定されている月額賃料との差引合計をいいます。
(注3) 第13期より改定後の賃料となりますが、第12期中に賃料改定の契約等を締結済のため表示しています。

《テナント賃料改定実績》(対第8期末賃料。但し、第9期以降取得物件については、物件取得時点との比較となります。)



■ コア補強アセット テナント賃料改定実績(対第10期末賃料。但し、第11期以降取得物件については、物件取得時点との比較となります。)

改定の期	区分	物件名	賃貸面積 ㎡	月額賃料増減額		改定による各期収入の増減額 (円)					
				円	増減率	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期以降
第11期	継続	エムズ原宿	204.30	108,150	6.14%			432,600	648,900	648,900	648,900
		エムズ原宿	311.74	282,900	3.59%			471,500	1,697,400	1,697,400	1,697,400
		和光学生ハイツ	1,684.02	139,700	3.44%			279,400	838,200	838,200	838,200
		第11期合計	2,200.06	530,750	3.87%			1,183,500	3,184,500	3,184,500	3,184,500
第12期	継続	エムズ原宿	280.66	127,350	1.76%				382,050	764,100	764,100
		エムズ原宿	204.29	92,700	4.48%				140,545	556,200	556,200
		第12期合計	484.95	220,050	2.37%				522,595	1,320,300	1,320,300
第13期 (注2)	継続	新規 アデッソ西麻布	88.10	14,950	1.97%					89,700	89,700
		三宮三和東洋ビル	141.67	85,720	11.43%					514,320	514,320
		三宮三和東洋ビル	222.22	40,332	3.03%					201,660	241,992
		三宮三和東洋ビル	99.61	60,260	12.50%					241,400	361,560
		三宮三和東洋ビル	99.84	30,200	5.56%					60,400	181,200
		三宮三和東洋ビル	222.22	114,274	8.81%					571,370	685,644
		三宮三和東洋ビル	179.25	97,596	11.25%					390,384	585,576
		三宮三和東洋ビル	199.82	24,180	2.25%					120,900	145,080
		三宮三和東洋ビル	199.82	18,135	1.65%					36,270	108,810
				第13期合計	1,452.55	485,647	5.92%				2,226,044
第12期・第13期改定実績合計 (注1)			1,937.50	705,697	4.03%				522,595	3,546,344	4,234,182
合計			4,137.56	1,236,447	3.96%			1,183,500	3,707,095	6,730,844	7,418,682

平成19年11月30日現在	賃貸可能面積合計	12,003.44㎡	※ 平成18年12月1日から平成19年11月30日までに賃料改定の賃貸借を開始したテナント及び賃料改定の契約等を締結済のテナントが対象です。
	第12期・第13期改定面積割合	16.14%	
	合計改定面積割合	34.47%	(注1) 第11期末に対する、第13期末に予定されている月額賃料との差引合計をいいます。 (注2) 第13期より改定後の賃料となりますが、第12期中に賃料改定の契約等を締結済のため表示しています。

■ レジデンス 改定実績 (住戸数)

	住戸数ベース									
	第9期		第10期		第11期		第12期		第9～第12期合計	
	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率	住戸数	比率
H19.11.30現在 全賃貸可能住戸数 (注1)	1027戸		1027戸		1027戸		1027戸		1027戸	
賃上げ改定	22戸	2.14%	28戸	2.73%	43戸	4.19%	43戸	4.19%	136戸	13.24%
賃下げ改定	4戸	0.39%	4戸	0.39%	11戸	1.07%	3戸	0.29%	22戸	2.14%
改定合計	26戸	2.53%	32戸	3.12%	54戸	5.26%	46戸	4.48%	158戸	15.38%

■ レジデンス 改定実績 (賃料)

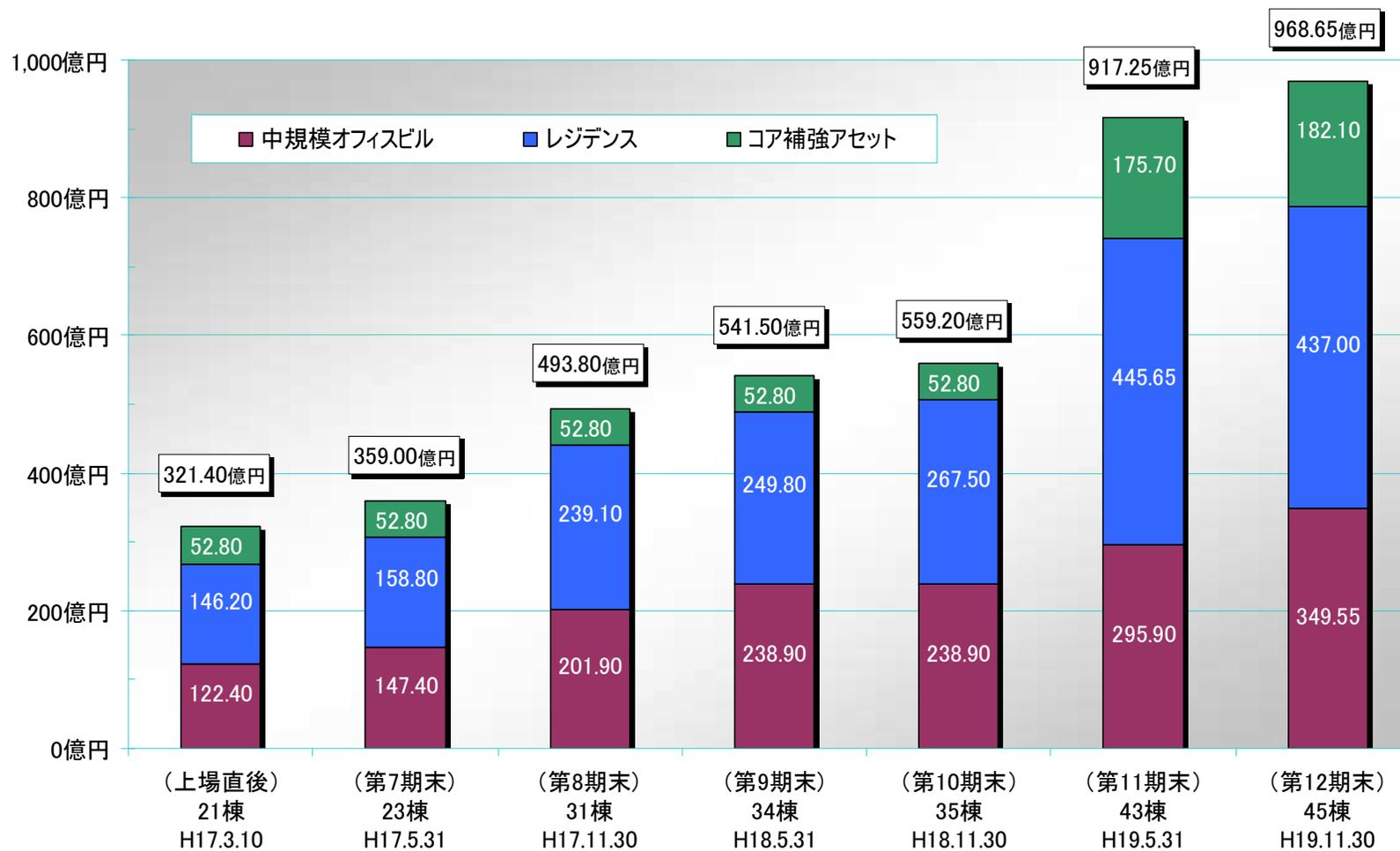
	賃料(月額)ベース				
	第9期	第10期	第11期	第12期	第9～第12期合計
賃上げ改定	47,400円	106,350円	245,350円	205,000円	604,100円
賃下げ改定	14,750円	74,500円	217,000円	16,000円	322,250円
差引合計	32,650円	31,850円	28,350円	189,000円	281,850円

(注1) 全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸戸数1,339戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を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。

※ 平成17年12月1日から平成19年11月30日までの賃貸開始テナントが対象です。

2. 外部成長

(1) 保有資産総額の推移



(2) 第12期取得・譲渡資産

取得物件



Of-15
取得日
取得価格
特色

大和中目黒ビル
平成19年6月29日
2,870百万円
東急電鉄東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅の南東側約850mに位置します。JR山手線の外側に位置するものの、都心への利便性に比較的優れたオフィスビルです。基準階貸室面積300㎡程度の規模を有し、比較的中小規模のオフィスビルが集積する山手通り沿いのビルとしては、建物グレード等とともに、十分な競争力を有している物件です。



Of-16
取得日
取得価格
特色

安和司町ビル
平成19年7月13日
1,385百万円
東京都千代田区に存するJR山手線、京浜東北線、中央線「神田」駅の北西方約500m、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅及び都営地下鉄新宿線「小川町」駅の南東方約100mに位置します。交通便利性に恵まれ、中高層の店舗兼事務所ビルが多く立ち並ぶ既存商業地域に存しており、賃貸規模・建物グレード等において、十分な市場競争力を有している物件です。



Of-17
取得日
取得価格
特色

八丁堀MFビル
平成19年7月13日
1,110百万円
東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約2分程度、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約4分程度と、3路線利用可能な立地となっています。貸室は最大でも約41坪とやや小規模ですが、周辺と同規模ビルと比較して、デザイン性等に優れており、競争力のある物件です。



Ot-05
取得日
取得価格
特色

アテッソ西麻布
平成19年6月29日
640百万円
東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩約6分程度と接近性に優れ、かつ、六本木周辺の繁華街に近く、「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大型複合商業施設にも近いブランド力に優れた商業地域に所在します。築年が新しく、色彩やデザイン性にも優れており、テナント獲得能力は高いものと判断されます。



Re-31
取得日
取得価格
特色

グレンパーク学芸大学
平成19年6月29日
1,650百万円
東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩13分程度と最寄り駅への接近性は劣るものの、当該地域は「目黒通り」の背後に位置し、既存商業地（通称「清水商店街」）に存しながらも比較的閑静な地域を形成しており、住環境に優れ、居住需要は底堅いものがあると判断されます。各住戸部分は、占有面積約59㎡～98㎡の2LDK～3LDKタイプ（22戸）で構成されており、都心への接近性や生活の利便性を重視するファミリー層、ディンクス等の需要が見込まれます。

譲渡物件



Re-02
譲渡日
譲渡価格

コンコード舞浜
平成19年7月31日
1,100百万円



Re-06
譲渡日
譲渡価格

エステージ上野毛
平成19年7月31日
1,265百万円

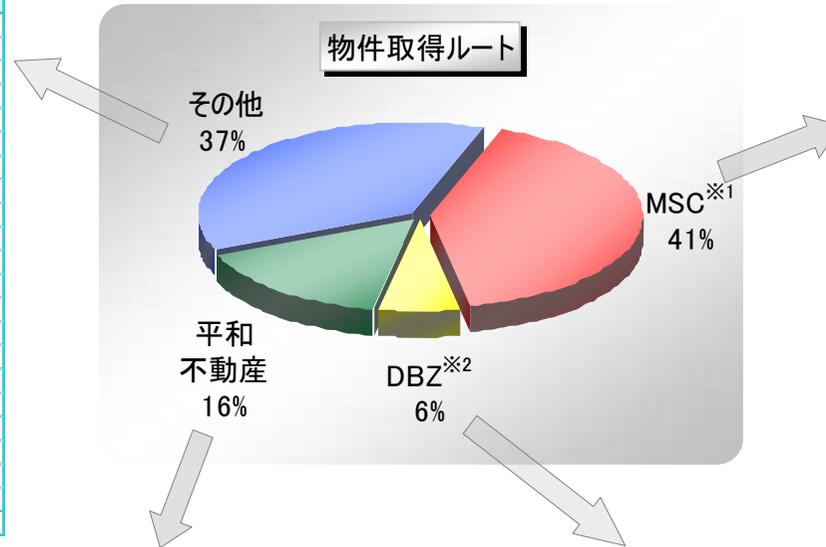


Re-13
譲渡日
譲渡価格

サンテラス反町公園
平成19年7月31日
650百万円

(3) 取得ルート別物件状況

名称	取得価格
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400
Of-06 NV富岡ビル	2,500
Of-08 国際溜池ビル	2,700
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220
Of-10 日総第15ビル	1,550
Of-11 日本橋第一ビル	2,150
Re-03 コンコード市川	430
Re-08 マイア渋谷桜丘	820
Re-11 ミルーム若林公園	3,610
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210
Re-19 エルミタージュ練馬	690
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030
Re-23 グレファス上石神井	950
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100
Ot-01 エムズ原宿	4,760
Ot-02 和光学生ハイツ	520
合計	35,850



(単位: 百万円)

名称	取得価格
Of-12 八丁堀SFビル	3,060
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860
Of-14 KCAビル	1,730
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350
Re-27 グレンパーク池田山	1,640
Re-28 ルネ東寺尾	4,500
Re-29 レジデンス向丘	2,350
Re-30 レジデンス東馬込	1,630
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650
Ot-03 三宮三和東洋ビル	8,390
Ot-04 船橋Faceビル	3,900
合計	40,000

名称	取得価格
Of-04 恵比寿スクエア	7,050
Of-05 水天宮平和ビル	1,550
Of-07 浜松町SSビル	1,530
Re-05 FLEG目黒	660
Re-09 レグルス東葛西	650
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130
合計	15,010

名称	取得価格
Of-15 大和中目黒ビル	2,870
Of-16 安和司町ビル	1,385
Of-17 八丁堀MFビル	1,110
Ot-05 アデッソ西麻布	640
合計	6,005

※1 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・ジャパンがモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社に社名変更しました。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・ジャパンとのバイ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。）

※2 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。）

3. 財務活動

(1) 第12期の財務活動及び有利子負債の概要

■ 財務活動

- (1) 格付け取得 (H.19.7.30)
 - … 株式会社格付投資情報センター(R&I)より、発行体格付け A(アウトルック:安定的)を取得
- (2) 発行登録 (H.19.9.18)
 - … 投資法人債の発行登録(発行予定額 100,000百万円)
- (3) 投資法人債発行 (H.19.10.31)
 - … 発行額30,000百万円(第1回債(2年債)20,000百万円、第2回債(5年債)10,000百万円)
- (4) リファイナンス (H.19.10.31)
 - … タームローンによる借入金と投資法人債の発行手取り金を原資



- ・有利子負債全額につき、長期・固定化及び無担保化を実現
- ・資金調達方法の多様化

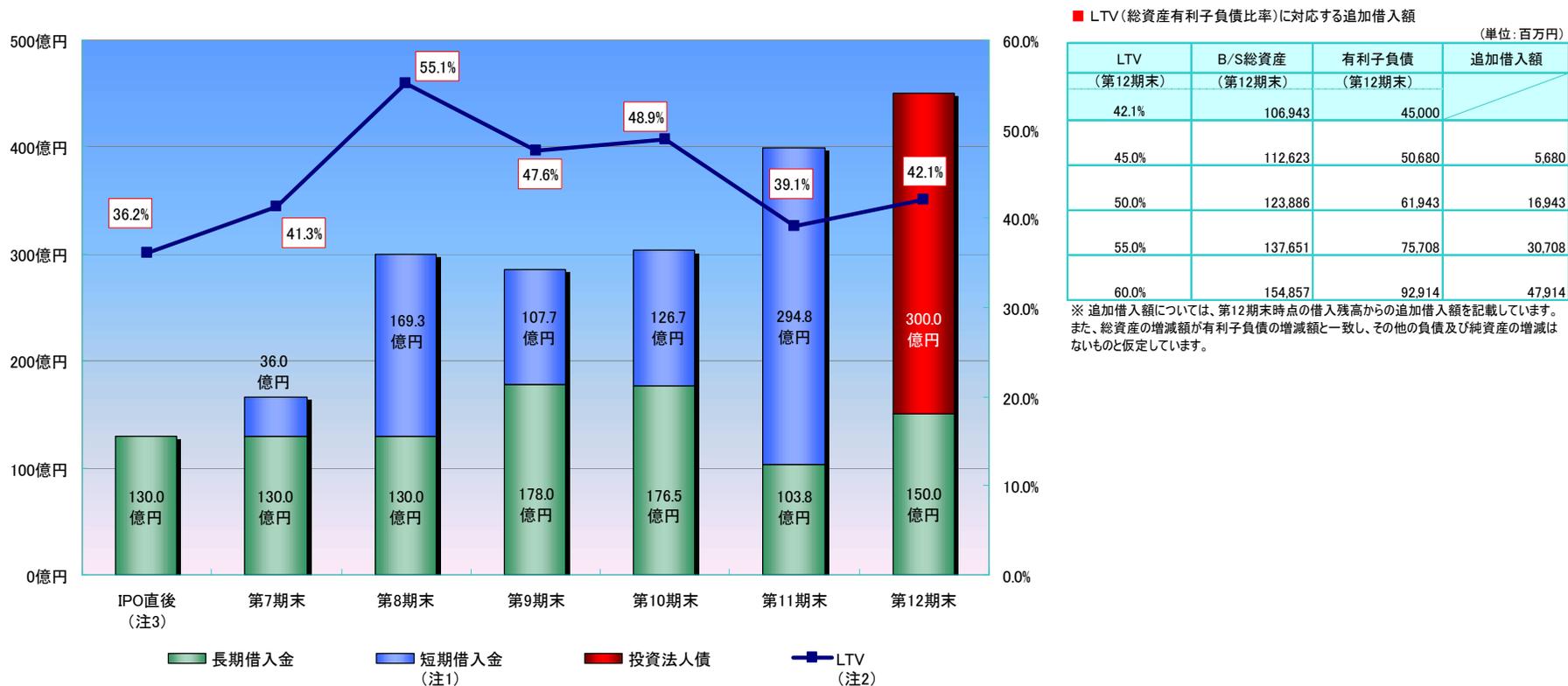
■ 有利子負債の概要

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

(注1) 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

(注2) 加重平均利率(小数点第3位を切り上げ)を表示しています。

(2) 有利子負債の状況



■ LTV(総資産有利子負債比率)に対応する追加借入額 (単位: 百万円)

LTV (第12期末)	B/S総資産 (第12期末)	有利子負債 (第12期末)	追加借入額
42.1%	106,943	45,000	
45.0%	112,623	50,680	5,680
50.0%	123,886	61,943	16,943
55.0%	137,651	75,708	30,708
60.0%	154,857	92,914	47,914

※ 追加借入額については、第12期末時点の借入残高からの追加借入額を記載しています。また、総資産の増減額が有利子負債の増減額と一致し、その他の負債及び純資産の増減はないものと仮定しています。

- (注1) 短期借入金には、一年以内返済予定長期借入金を含みます。
 (注2) LTVは、「有利子負債額 / 総資産額」により算出しています。
 (注3) IPO直後(平成17年3月10日の物件取得時を意味します。)のLTV算出の際使用した総資産額は、未監査の数値を使用しています。



IV 成長戦略

1. 成長戦略

投資戦略

I 業務提携関係の強化

- 業務提携先各社（平和不動産株式会社、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社、東洋プロパティ株式会社）との協働関係による資産規模の拡大をはかるとともに、新たな物件情報入手ルートを取得するよう努めます。

II 投資区分の明確化

- 従来のコア・アセット、コア補強アセットという区分を廃止、投資対象区分をオフィス及びレジデンスと変更しました。（詳細については、平成20年1月22日付「資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」の変更に伴う投資方針の一部変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）中長期的に安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能な、東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスに集中投資していきます。

運用方針

I 内部成長

- 各物件の賃料相場を常に把握し、テナントの新規入居時のみならず、既存テナントにおいても適宜賃料改定を実施するよう努めます。
- 適切な賃料設定、設備等のリニューアル等による物件グレードの維持を行い、PM業者とともに積極的なリーシングを展開し、安定稼働を目指します。

II 外部成長

- 各協力会社との協働により、本投資法人の投資基準に合致した物件を、過度の取得競争を避け適切な価格にて取得し、着実な保有資産の成長を目指します。

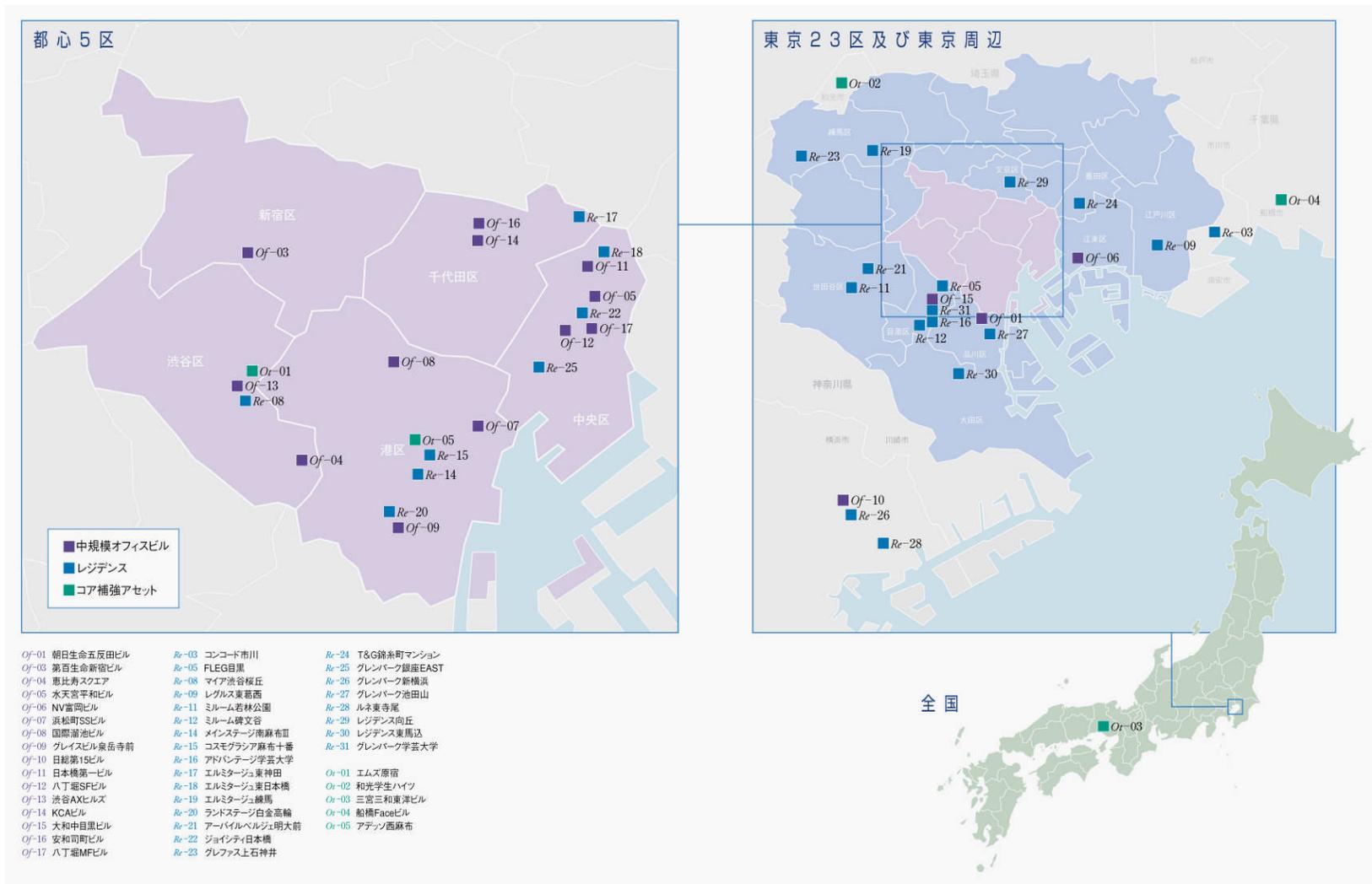
III 財務活動

- 金融情勢を見極めつつ、デットとエクイティのバランスを考慮した財務体制をとっていきます。
- 期中の物件購入については、極度ローンによる短期借入れだけでなく、タームローンによる中長期借入れも考慮します。
- 第12期に実施したリファイナンスに伴う借入れコストの増加分を、内部成長・外部成長でカバーすることを目指します。



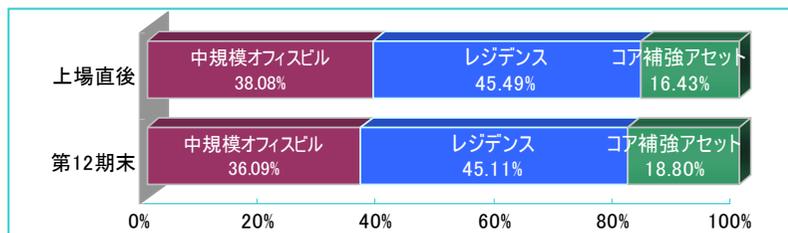
V Appendix

1. 保有資産の分布状況

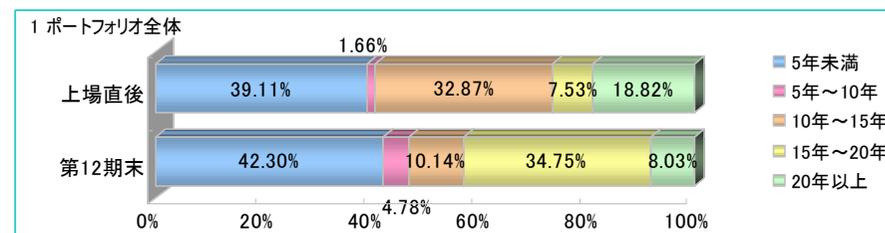


2. ポートフォリオ・データ

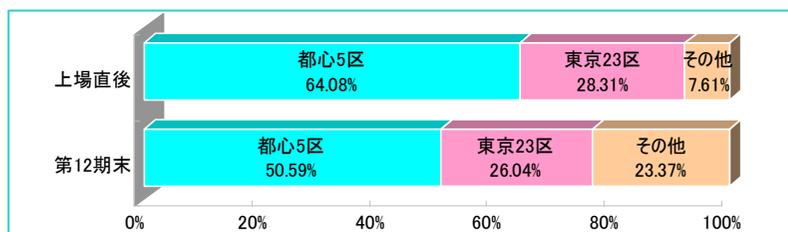
■ 投資区分



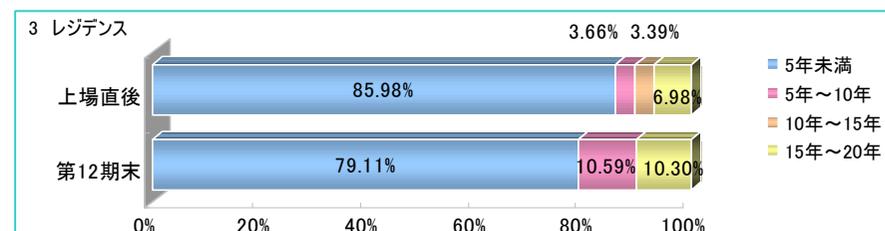
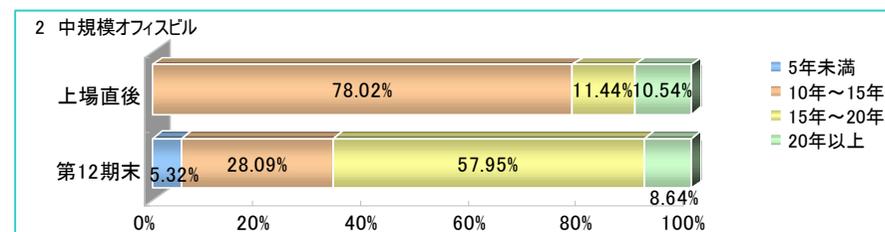
■ 築年数区分



■ 投資エリア区分



都心5区は、千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



(注) 本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社は、平成20年1月22日開催の取締役会において運用ガイドラインの変更を行っていますが、本ページ記載のポートフォリオ・データは、運用ガイドライン変更前の数値に基づいています。なお、運用ガイドラインの変更に伴い、本投資法人の投資方針も変更しています。投資方針の変更については、平成20年1月22日付「資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」の変更に伴う投資方針の一部変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. ポートフォリオ物件一覧

■ 保有物件一覧(中規模オフィスビル)

(平成19年11月30日現在)

名称	所在地 (住居表示)	取得価格 (億円)	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五丁目25番16号	12.9	605.72	2,921.56	事務所	SRC造・RC造地下2階付9階建	S55.5
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	14.0	311.63	2,652.07	事務所・店舗	SRC造地下2階付9階建	S63.9
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	70.5	1,560.77	8,644.00	事務所	S造・RC造地下1階付7階建	H6.5
Of-05	水天宫平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻一丁目16番8号	15.5	316.73	2,177.81	事務所	SRC造9階建	H3.8
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	25.0	748.36	4,558.01	事務所	SRC造8階建	H2.12
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	15.3	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	東京都港区赤坂二丁目12番10号	27.0	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	東京都港区高輪二丁目15番8号	12.2	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二丁目17番19号	15.5	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番7号	21.5	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三丁目12番8号	30.6	533.05	3,386.85	事務所・車庫	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一丁目18番5号	18.6	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一丁目7番11号	17.3	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四丁目6番1	28.7	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二丁目10番	13.9	251.95	1,412.45	事務所	S造9階建	H2.10
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	11.1	205.83	1,432.44	事務所	SRC造9階建	S63.1
中規模オフィスビル 計 (16棟)		349.6	8,551.68	49,312.05				

■ 保有物件一覧(レジデンス、コア補強アセット)

(平成19年11月30日現在)

名称	所在地 (住居表示)	取得価格 (億円)	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四丁目8番13号	4.3	218.22	884.60	共同住宅・事務所	RC造9階建	H15.3
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	6.6	213.45	948.48	事務所・共同住宅	SRC造12階建	H15.4
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町30番12号	8.2	295.97	997.49	共同住宅	RC造地下1階付6階建	H15.12
Re-09	レグリス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	6.5	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四丁目33番14号	36.1	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五丁目5番15号	15.6	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	東京都港区南麻布二丁目13番20号	13.7	279.73	1,673.32	共同住宅	RC造11階建	H16.4
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	12.6	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六丁目18番27号	10.0	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三丁目1番9号	11.0	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三丁目6番8号	12.1	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	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	6.9	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	東京都港区高輪一丁目2番6号	40.3	922.21	5,282.41	共同住宅・車庫	SRC造14階建	H17.8
Re-21	アーパ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	10.7	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9番5号	11.3	222.40	1,546.01	共同住宅・店舗	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三丁目34番12	9.5	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二丁目10番2号	11.0	256.23	1,571.87	共同住宅・駐輪場	RC造11階建	H17.3
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	59.4	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	33.5	805.00	5,415.20	共同住宅	RC造10階建	H18.9
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	16.4	405.86	1,644.04	共同住宅	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四丁目1番1号	45.0	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	東京都文京区向丘一丁目7番12号	23.5	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一丁目38番8号	16.3	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	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町一丁目40番7号	16.5	847.14	1,863.67	共同住宅	RC造5階建	H17.1
		レジデンス 計 (24棟)	437.0	24,612.45	72,612.37			
Ot-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	47.6	376.07	1,465.04	店舗・事務所	RC造・S造地下1階付5階建	S45.1
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	5.2	1,728.40	3,434.07	寄宿舎	RC造5階建	H2.4
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	83.9	1,105.97	8,647.27	事務所・駐車場	SRC造12階建	H2.11
Ot-04	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	39.0	488.13	4,184.56	店舗・事務所・駐車場	S造・RC造・SRC造地下3階付14階建	H15.4
Ot-05	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	6.4	125.91	371.59	店舗	RC造地下1階付3階建	H15.10
		コア補強アセット 計 (5棟)	182.1	3,824.48	18,102.53			
		合計 (45棟)	968.7	36,988.61	140,026.95			

4. 鑑定評価額及び実績NOI利回りの推移

(1) 鑑定評価額の推移、帳簿価格との比較

物件名	取得価格/鑑定評価額/第12期末帳簿価格 (単位:千円)								
	取得価格	鑑定評価額						第12期末 帳簿価格(B)	(A) - (B)
		第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末(A)		
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290,000	1,286,000	1,337,000	1,367,000	1,485,000	1,551,000	1,669,000	1,281,433	387,566
Of-02 紀文第一ビル (注2)	950,000	1,008,000	1,026,000	1,061,000	1,074,000	-	-	-	-
Of-03 第百生命新宿ビル	1,400,000	1,438,000	1,510,000	1,533,000	1,692,000	1,769,000	1,940,000	1,386,912	553,087
Of-04 恵比寿スクエア	7,050,000	7,058,000	7,127,000	7,869,000	8,531,000	9,783,000	11,845,000	7,039,494	4,805,505
Of-05 水天宮平和ビル	1,550,000	1,570,000	1,578,000	1,648,000	1,686,000	1,784,000	1,896,000	1,546,578	349,421
Of-06 NV富岡ビル	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,550,000	2,526,354	23,646
Of-07 浜松町SSビル	1,530,000	-	1,560,000	1,650,000	1,700,000	1,700,000	1,730,000	1,591,449	138,550
Of-08 国際溜池ビル	2,700,000	-	2,700,000	2,850,000	2,860,000	2,890,000	2,950,000	2,782,452	167,548
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220,000	-	1,240,000	1,380,000	1,400,000	1,400,000	1,440,000	1,223,906	216,093
Of-10 日総第15ビル	1,550,000	-	-	1,570,000	1,570,000	1,570,000	1,590,000	1,553,379	36,620
Of-11 日本橋第一ビル	2,150,000	-	-	2,290,000	2,320,000	2,320,000	2,410,000	2,213,332	196,667
Of-12 八丁堀SFビル	3,060,000	-	-	-	-	3,060,000	3,080,000	3,113,599	△ 33,599
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860,000	-	-	-	-	1,800,000	1,820,000	1,886,371	△ 66,372
Of-14 KCAビル	1,730,000	-	-	-	-	1,730,000	1,781,000	1,759,525	21,475
Of-15 大和中目黒ビル	2,870,000	-	-	-	-	-	2,680,000	2,910,265	△ 230,266
Of-16 安和司町ビル	1,385,000	-	-	-	-	-	1,380,000	1,403,539	△ 23,539
Of-17 八丁堀MFビル	1,110,000	-	-	-	-	-	1,150,000	1,129,866	20,134
中規模オフィスビル 計	35,905,000	14,860,000	20,578,000	25,718,000	26,818,000	33,857,000	41,911,000	35,348,454	6,562,537
Re-01 DJR北新宿 (注2)	495,000	522,000	521,000	528,000	526,000	-	-	-	-
Re-02 コンコード舞浜 (注3)	960,000	1,009,000	1,025,000	1,025,000	1,035,000	1,095,000	-	-	-
Re-03 コンコード市川	430,000	452,000	445,000	445,000	450,000	459,000	495,000	428,143	66,856
Re-04 FLEG神楽坂 (注2)	970,000	982,000	979,000	973,000	977,000	-	-	-	-
Re-05 FLEG目黒	660,000	647,000	653,000	636,000	620,000	608,000	622,000	652,463	△ 30,463
Re-06 エステージ上野毛 (注3)	1,020,000	1,053,000	1,086,000	1,073,000	1,107,000	1,136,000	-	-	-
Re-07 プルマーレ (注2)	1,230,000	1,249,000	1,243,000	1,266,000	1,294,000	-	-	-	-
Re-08 マリア渋谷桜丘	820,000	838,000	832,000	836,000	837,000	854,000	890,000	816,466	73,534
Re-09 レグリス東葛西	650,000	671,000	663,000	663,000	686,000	690,000	702,000	639,011	62,988
Re-10 ZESTY久が原 (注1)	310,000	316,000	314,000	320,000	-	-	-	-	-
Re-11 ミルーム若林公園	3,610,000	3,654,000	3,668,000	3,692,000	3,704,000	3,724,000	4,073,000	3,532,383	540,616
Re-12 ミルーム碑文谷	1,560,000	1,583,000	1,607,000	1,608,000	1,609,000	1,626,000	1,735,000	1,548,977	186,022
Re-13 サンテラス反町公園 (注3)	535,000	568,000	573,000	607,000	637,000	641,000	-	-	-
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370,000	1,386,000	1,386,000	1,395,000	1,375,000	1,389,000	1,435,000	1,380,851	54,149
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1,260,000	1,268,000	1,285,000	1,291,000	1,291,000	1,276,000	1,278,000	1,300,418	△ 22,418
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000,000	-	1,020,000	1,040,000	1,010,000	953,000	956,000	997,435	△ 41,436
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100,000	-	1,110,000	1,180,000	1,170,000	1,160,000	1,170,000	1,111,440	58,559
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210,000	-	1,230,000	1,290,000	1,290,000	1,290,000	1,290,000	1,224,495	65,504
Re-19 エルミタージュ練馬	690,000	-	730,000	750,000	753,000	753,000	754,000	698,812	55,188
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030,000	-	4,150,000	4,340,000	4,390,000	4,430,000	4,450,000	4,159,048	290,952
Re-21 アンバールベルジェ明大前	1,070,000	-	-	1,110,000	-	1,110,000	1,110,000	1,085,064	24,935
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130,000	-	-	-	1,140,000	1,130,000	1,120,000	1,148,075	△ 28,076
Re-23 グレファス上石神井	950,000	-	-	-	951,400	-	968,400	968,500	△ 765
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100,000	-	-	-	-	1,140,000	1,160,000	1,170,422	△ 10,423
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940,000	-	-	-	-	5,770,000	5,770,000	6,053,182	△ 283,182
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350,000	-	-	-	-	2,890,000	2,890,000	3,432,931	△ 552,932
Re-27 グレンパーク池田山	1,640,000	-	-	-	-	1,560,000	1,560,000	1,677,384	△ 117,384
Re-28 ルネ東寺尾	4,500,000	-	-	-	-	3,630,000	3,630,000	4,601,542	△ 971,542
Re-29 レジデンス向丘	2,350,000	-	-	-	-	1,990,000	1,990,000	2,415,412	△ 425,413
Re-30 レジデンス東馬込	1,630,000	-	-	-	-	1,350,000	1,350,000	1,673,873	△ 323,873
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650,000	-	-	-	-	1,340,000	1,340,000	1,681,839	△ 341,839
レジデンス 計	49,220,600	16,198,000	24,520,000	26,068,000	27,972,400	44,952,400	42,728,500	44,398,930	△ 1,670,443
Ot-01 エムス原宿	4,760,000	4,904,000	4,997,000	5,177,000	5,672,000	5,831,000	6,065,000	4,762,880	1,302,120
Ot-02 和光学生ハイツ	520,000	528,000	528,000	528,000	548,000	572,000	594,000	528,064	65,936
Ot-03 三宮三和東洋ビル	8,390,000	-	-	-	-	7,470,000	7,630,000	8,479,232	△ 849,233
Ot-04 船橋Faceビル	3,900,000	-	-	-	-	3,530,000	3,660,000	3,942,819	△ 282,820
Ot-05 アテッソ西麻布	640,000	-	-	-	-	-	626,000	649,517	△ 23,517
コア補強アセット 計	18,210,000	5,432,000	5,525,000	5,705,000	6,220,000	17,403,000	18,575,000	18,362,512	212,486
合計	103,335,600	36,490,000	50,623,000	57,491,000	61,010,400	96,212,400	103,214,500	98,109,896	5,104,580

(注1) 平成18年6月23日付で譲渡しています。
(注2) 平成19年5月31日付で譲渡しています。
(注3) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(2) 実績NOI利回りの推移

物件名	実績 NOI 利回り (注4)						
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
Of-01	朝日生命五反田ビル	7.43%	6.72%	7.02%	5.80%	7.02%	7.00%
Of-02	紀文第一ビル (注2)	7.35%	7.73%	7.63%	7.08%	7.16%	-
Of-03	第百生命新宿ビル	6.83%	6.40%	6.71%	6.85%	6.54%	7.08%
Of-04	恵比寿スクエア	5.80%	5.34%	5.38%	5.67%	6.16%	6.66%
Of-05	水天宮平和ビル	7.07%	6.82%	6.92%	6.15%	5.66%	6.39%
Of-06	NV富岡ビル	4.71%	5.14%	5.61%	5.19%	5.26%	5.32%
Of-07	浜松町SSビル		5.67%	6.01%	5.22%	5.26%	5.49%
Of-08	国際溜池ビル		5.13%	5.46%	5.03%	5.01%	5.22%
Of-09	グレイスピル泉岳寺前		7.94%	7.42%	6.00%	6.86%	6.58%
Of-10	日総第15ビル			6.25%	5.93%	5.84%	5.88%
Of-11	日本橋第一ビル			5.46%	5.73%	5.70%	5.23%
Of-12	八丁堀SFビル						4.05%
Of-13	渋谷AXヒルズ						4.48%
Of-14	KCAビル						4.26%
Of-15	大和中目黒ビル						4.75%
Of-16	安和司町ビル						4.99%
Of-17	八丁堀MFビル						5.27%
	中規模オフィスビル 計	6.09%	5.86%	5.98%	5.72%	5.87%	5.56%
Re-01	DJR北新宿 (注2)	8.02%	7.18%	7.41%	4.97%	5.11%	-
Re-02	コンコード舞浜 (注3)	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%
Re-04	FLEG神楽坂 (注2)	6.42%	6.22%	6.20%	6.08%	5.57%	-
Re-05	FLEG目黒	6.25%	6.09%	6.01%	6.04%	6.13%	5.93%
Re-06	エステージュ上野毛 (注3)	7.05%	6.77%	5.58%	5.42%	6.25%	7.17%
Re-07	ブルーマーレ (注2)	6.25%	5.95%	6.41%	5.92%	5.58%	-
Re-08	マイア渋谷桜丘	5.74%	5.49%	5.54%	5.54%	5.56%	5.42%
Re-09	レグルス東葛西	6.72%	6.29%	6.33%	6.07%	6.18%	6.13%
Re-10	ZESTY久が原 (注1)	5.96%	5.38%	5.97%	2.68%	-	-
Re-11	ミルーム若林公園	6.00%	5.75%	5.78%	5.78%	5.75%	5.83%
Re-12	ミルーム碑文谷	5.20%	5.49%	4.82%	4.99%	5.11%	5.17%
Re-13	サンテラス反町公園 (注3)	7.25%	6.72%	7.00%	5.80%	7.44%	7.49%

物件名	実績 NOI 利回り (注4)						
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
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%
Re-15	コスモグラーシア麻布十番	4.08%	4.73%	5.12%	4.66%	4.54%	4.84%
Re-16	アドバンテージ学芸大学		3.66%	4.26%	3.04%	4.06%	3.78%
Re-17	エルミターージュ東神田		4.66%	5.14%	4.93%	4.89%	4.88%
Re-18	エルミターージュ東日本橋		4.75%	5.23%	5.02%	5.04%	4.90%
Re-19	エルミターージュ練馬		5.27%	6.23%	5.87%	5.94%	6.17%
Re-20	ランドステージ白金高輪		1.57%	3.92%	5.29%	5.27%	5.29%
Re-21	アーバイルベルジェ明大前			4.91%	4.90%	4.69%	4.04%
Re-22	ジョイシティ日本橋				4.76%	4.26%	4.43%
Re-23	グレファス上石神井				6.41%	6.42%	5.92%
Re-24	T&G錦糸町マンション					5.27%	5.51%
Re-25	グレンパーク銀座EAST						3.91%
Re-26	グレンパーク新横浜						4.57%
Re-27	グレンパーク池田山						3.35%
Re-28	ルネ東寺尾						4.62%
Re-29	レジデンス向丘						4.53%
Re-30	レジデンス東馬込						3.93%
Re-31	グレンパーク学芸大学						2.76%
	レジデンス 計	6.05%	4.97%	5.39%	5.39%	5.36%	4.83%
Ot-01	エムズ原宿	5.42%	5.77%	5.46%	5.33%	5.82%	5.99%
Ot-02	和光学生ハイツ	8.19%	8.69%	6.66%	8.17%	8.47%	9.13%
Ot-03	三宮三和東洋ビル						4.69%
Ot-04	船橋Faceビル						5.09%
Ot-05	アテッソ西麻布						4.62%
	コア補強アセット 計	5.69%	6.06%	5.58%	5.61%	6.08%	5.24%
	合計	6.01%	5.45%	5.67%	5.55%	5.67%	5.16%

(注1) 平成18年6月23日付で譲渡しています。

(注2) 平成19年5月31日付で譲渡しています。

(注3) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(注4) 実績 NOI 利回り=(実績 NOI ÷ 運用日数 × 365日) ÷ 取得価格

5. 物件別賃貸事業利益

(1) 投資区分別集計・ポートフォリオ合計

■ 中規模オフィスビル (単位:千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	627,525	734,231	813,284	826,116	1,067,324
その他収入	95,430	109,605	118,108	98,752	166,506
賃貸事業収入	722,956	843,837	931,393	924,868	1,233,831
管理委託費 (PM)	19,487	22,694	24,397	25,124	28,753
管理委託費 (FM)	43,972	47,657	49,878	49,868	64,145
公租公課	15,013	18,758	60,965	69,819	63,824
修繕費	15,370	9,699	18,423	8,800	12,990
その他費用	69,065	76,713	92,523	72,975	114,119
賃貸事業費用	162,909	175,522	246,188	226,587	283,834
NOI	560,047	668,315	685,205	698,281	949,996
減価償却費	99,737	132,709	140,467	141,599	182,244
賃貸事業利益	460,309	535,605	544,737	556,681	767,751

■ コア補強アセット (単位:千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	159,104	158,640	158,640	161,163	513,927
その他収入	26,506	14,043	13,969	20,880	65,201
賃貸事業収入	185,611	172,683	172,609	182,044	579,129
管理委託費 (PM)	4,283	4,278	4,296	4,320	10,055
管理委託費 (FM)	2,468	2,534	2,509	2,364	38,105
公租公課	5,237	7,220	6,068	6,719	5,740
修繕費	2,317	3,623	2,971	51	6,528
その他費用	10,983	8,110	8,210	8,616	42,376
賃貸事業費用	25,290	25,768	24,057	22,074	102,805
NOI	160,320	146,915	148,552	159,970	476,323
減価償却費	9,675	9,855	10,005	10,276	59,866
賃貸事業利益	150,645	137,059	138,546	149,694	416,456

■ レジデンス (単位:千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	623,979	724,057	810,803	831,354	1,131,307
その他収入	58,322	68,861	51,612	52,973	89,168
賃貸事業収入	682,301	792,918	862,415	884,328	1,220,475
管理委託費 (PM)	14,848	18,200	20,811	21,439	22,949
管理委託費 (FM)	31,303	35,278	37,212	37,702	55,620
公租公課	15,222	19,949	25,548	33,431	21,571
修繕費	6,825	13,371	21,225	13,895	13,214
その他費用	49,776	51,919	38,669	44,052	52,562
賃貸事業費用	117,976	138,719	143,468	150,521	165,917
NOI	564,325	654,199	718,947	733,806	1,054,557
減価償却費	128,918	148,170	160,341	164,026	267,807
賃貸事業利益	435,407	506,029	558,605	569,780	786,750

■ 合計 (単位:千円)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	1,410,610	1,616,928	1,782,728	1,818,634	2,712,559
その他収入	180,259	192,510	183,690	172,607	320,876
賃貸事業収入	1,590,869	1,809,439	1,966,418	1,991,241	3,033,435
管理委託費 (PM)	38,618	45,173	49,506	50,884	61,758
管理委託費 (FM)	77,744	85,470	89,601	89,935	157,870
公租公課	35,473	45,928	92,583	109,970	91,136
修繕費	24,514	26,694	42,620	22,747	32,733
その他費用	129,825	136,742	139,403	125,644	209,058
賃貸事業費用	306,176	340,009	413,714	399,183	552,557
NOI	1,284,693	1,469,430	1,552,704	1,592,057	2,480,877
減価償却費	238,331	290,735	310,815	315,902	509,918
賃貸事業利益	1,046,362	1,178,694	1,241,889	1,276,155	1,970,958

(2) 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-02 紀文第一ビル (注)					Of-03 第百生命新宿ビル				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	55,626	54,574	53,144	56,062	56,224	40,474	40,474	39,444	39,621		56,159	58,004	58,004	58,282	58,648
その他収入	4,273	7,406	4,176	3,708	4,434	10,670	9,490	9,153	7,892		12,418	8,160	8,393	8,411	10,439
賃貸事業収入	59,900	61,981	57,321	59,771	60,658	51,144	49,964	48,597	47,513		68,578	66,165	66,398	66,694	69,088
管理委託費 (PM)	1,719	1,757	1,652	1,748	1,747	1,363	1,352	1,276	1,332		1,781	1,802	1,823	1,864	1,884
管理委託費 (FM)	4,205	4,170	3,900	3,900	3,900	3,867	4,017	4,047	4,047		3,739	3,889	3,889	3,889	3,889
公租公課	4,491	4,490	4,497	4,497	4,546	3,820	3,820	3,559	11,398		6,701	6,701	6,343	6,343	6,333
修繕費	624	842	3,880	205	76	1,051	846	1,235	441		4,584	1,597	186	2,427	455
その他費用	5,387	5,538	5,881	4,254	5,104	4,215	3,770	4,741	3,151		6,823	5,354	6,065	6,519	6,842
賃貸事業費用	16,427	16,798	19,811	14,606	15,374	14,317	13,808	14,860	20,372		23,630	19,346	18,309	21,044	19,405
NOI	43,472	45,182	37,509	45,165	45,283	36,827	36,156	33,736	27,140		44,948	46,819	48,089	45,649	49,682
減価償却費	6,162	6,351	6,308	6,366	6,367	8,010	8,031	8,061	8,111		9,461	9,718	9,623	9,700	9,856
賃貸事業損益	37,310	38,830	31,200	38,798	38,915	28,816	28,124	25,674	19,028		35,486	37,100	38,465	35,949	39,825

	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				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	192,861	190,997	223,226	232,870	243,106	62,334	60,629	59,902	57,882	61,807	78,975	83,390	83,390	83,390	84,574
その他収入	24,357	33,710	36,946	32,573	56,069	7,457	8,896	8,245	4,930	6,505	10,854	9,971	11,208	8,649	11,173
賃貸事業収入	217,219	224,707	260,173	265,443	299,176	69,791	69,525	68,148	62,812	68,313	89,830	93,361	94,599	92,040	95,748
管理委託費 (PM)	4,966	6,561	7,688	7,764	8,611	1,971	2,097	1,568	1,989	1,713	2,462	2,562	2,564	2,558	2,595
管理委託費 (FM)	10,742	10,742	10,742	10,742	10,742	4,932	4,932	4,932	4,932	4,932	8,263	8,263	8,263	8,073	8,220
公租公課	0	1,120	14,527	14,527	15,590	0	0	5,046	5,046	5,003	0	0	6,085	6,085	5,987
修繕費	279	692	2,064	178	821	2,699	1,733	1,391	1,929	511	1,902	1,769	497	93	389
その他費用	12,400	16,493	24,695	15,670	27,894	7,169	7,310	7,400	6,200	6,484	12,792	10,860	12,178	9,625	11,870
賃貸事業費用	28,388	35,610	59,717	48,882	63,660	16,772	16,073	20,339	20,096	18,645	25,420	23,455	29,589	26,435	29,063
NOI	188,830	189,096	200,455	216,561	235,515	53,018	53,452	47,808	42,716	49,668	64,409	69,906	65,009	65,604	66,685
減価償却費	23,820	23,880	23,888	23,989	24,531	10,942	11,145	11,342	11,528	11,583	23,522	23,830	24,112	24,408	24,651
賃貸事業損益	165,010	165,216	176,567	192,571	210,984	42,076	42,307	36,466	31,187	38,084	40,886	46,075	40,896	41,196	42,033

	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8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	50,196	50,879	51,336	51,864	55,300	57,743	79,955	79,955	81,522	82,698	33,153	49,867	50,580	50,580	49,766
その他収入	6,100	5,754	8,065	5,144	6,070	7,907	9,012	11,493	7,956	12,507	11,390	11,643	7,589	6,878	10,441
賃貸事業収入	56,296	56,633	59,402	57,009	61,370	65,651	88,967	91,448	89,479	95,205	44,544	61,511	58,170	57,459	60,208
管理委託費 (PM)	1,812	1,580	1,683	1,637	1,717	2,170	2,443	2,445	2,505	2,528	1,240	1,509	1,542	1,535	1,498
管理委託費 (FM)	2,734	2,729	2,729	2,715	2,688	3,365	4,484	4,449	4,643	4,410	2,120	3,180	3,180	3,180	3,180
公租公課	0	0	6,430	6,430	6,429	0	0	7,154	7,154	7,140	0	0	2,603	2,603	2,590
修繕費	2,663	680	2,206	466	2,722	264	1,015	606	328	329	1,302	469	4,456	51	2,385
その他費用	5,624	5,784	6,340	5,624	5,719	7,139	7,555	8,721	7,454	10,067	7,512	11,196	9,717	8,385	10,318
賃貸事業費用	12,836	10,774	19,389	16,874	19,276	12,940	15,499	23,377	22,087	24,477	12,174	16,355	21,500	15,756	19,972
NOI	43,460	45,858	40,012	40,134	42,094	52,710	73,468	68,071	67,392	70,728	32,369	45,155	36,669	41,703	40,235
減価償却費	7,423	7,606	7,873	8,070	8,081	5,662	6,794	6,797	6,807	6,794	4,731	7,199	7,199	7,232	7,378
賃貸事業損益	36,036	38,252	32,139	32,064	34,012	47,048	66,674	61,274	60,584	63,933	27,638	37,955	29,470	34,470	32,856

(注) 平成19年5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				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	8期実績	9期実績	10期実績	11期実績	12期実績
貸室賃料・共益費		42,954	47,842	47,842	47,842		22,502	66,455	66,195	64,949					68,887
その他収入		3,124	3,480	3,480	3,480		2,435	9,356	9,128	9,647					6,620
賃貸事業収入		46,079	51,322	51,322	51,322		24,938	75,812	75,323	74,597					75,507
管理委託費 (PM)		0	0	0	0		1,025	2,151	2,187	2,101					1,334
管理委託費 (FM)		0	0	0	0		1,248	3,744	3,744	3,744					4,998
公租公課		2,625	4,717	5,730	5,162		0	0	2	5,040					0
修繕費		25	324	283	283		26	1,574	2,396	75					995
その他費用		166	185	172	170		2,682	6,594	5,916	7,312					6,068
賃貸事業費用		2,816	5,227	6,185	5,615		4,982	14,064	14,246	18,273					13,397
NOI		43,262	46,095	45,136	45,706		19,956	61,747	61,077	56,324					62,110
減価償却費		24,621	24,666	24,778	25,283		3,527	10,593	10,606	10,620					9,650
賃貸事業損益		18,641	21,428	20,358	20,422		16,428	51,153	50,470	45,703					52,460

	Of-13 渋谷AXヒルズ					Of-14 KCAビル					Of-15 大和中目黒ビル				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	8期実績	9期実績	10期実績	11期実績	12期実績
貸室賃料・共益費					44,126					41,628					53,586
その他収入					3,665					814					18,354
賃貸事業収入					47,792					42,443					71,941
管理委託費 (PM)					671					635					866
管理委託費 (FM)					2,280					4,502					3,995
公租公課					0					0					0
修繕費					34					0					2,885
その他費用					2,987					342					6,337
賃貸事業費用					5,973					5,479					14,084
NOI					41,818					36,963					57,856
減価償却費					4,576					4,886					15,243
賃貸事業損益					37,242					32,076					42,612

	Of-16 安和司町ビル					Of-17 八丁堀MFビル				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費					29,630					24,547
その他収入					2,817					3,463
賃貸事業収入					32,447					28,011
管理委託費 (PM)					456					390
管理委託費 (FM)					1,436					1,227
公租公課					0					0
修繕費					222					801
その他費用					3,625					2,973
賃貸事業費用					5,740					5,393
NOI					26,707					22,617
減価償却費					9,400					3,338
賃貸事業損益					17,307					19,278

(単位:千円)

	Re-01 DJR北新宿 (注1)					Re-02 コンコード舞浜 (注2)					Re-03 コンコード市川				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	22,293	23,009	21,431	20,554		37,282	36,953	36,859	35,551	12,576	17,280	17,280	17,280	17,280	17,280
その他収入	598	724	718	1,690		1,156	1,561	1,583	2,700	493	108	126	112	136	108
賃貸事業収入	22,891	23,734	22,150	22,245		38,439	38,515	38,443	38,251	13,070	17,388	17,406	17,392	17,416	17,388
管理委託費 (PM)	671	705	646	594		1,622	1,937	2,163	2,421	660	869	869	869	870	869
管理委託費 (FM)	1,488	1,488	1,488	1,488		1,026	1,026	1,026	1,026	342	793	793	793	793	793
公租公課	1,151	1,151	1,033	3,363		1,051	2,990	1,597	1,926	861	509	1,448	773	931	415
修繕費	531	892	4,823	2,327		47	128	258	369	6	38	10	32	5	67
その他費用	1,224	1,218	1,831	1,916		824	863	790	815	326	443	470	432	428	430
賃貸事業費用	5,067	5,455	9,822	9,690		4,572	6,946	5,837	6,560	2,197	2,653	3,592	2,901	3,028	2,576
NOI	17,824	18,278	12,327	12,555		33,866	31,568	32,605	31,691	10,872	14,734	13,813	14,490	14,387	14,811
減価償却費	3,492	3,513	3,559	3,562		5,846	5,846	5,846	5,857	1,958	2,564	2,564	2,564	2,564	2,571
賃貸事業損益	14,331	14,765	8,767	8,992		28,019	25,722	26,759	25,834	8,914	12,170	11,248	11,926	11,823	12,240

	Re-04 FLEG神楽坂 (注1)					Re-05 FLEG目黒					Re-06 エステージ上野毛 (注2)				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	33,210	33,240	33,134	33,121		22,417	22,359	22,342	22,398	22,425	42,336	39,627	36,104	40,279	14,477
その他収入	0	10	5	5		28	28	28	28	49	6,456	4,660	7,164	4,019	1,364
賃貸事業収入	33,210	33,250	33,139	33,127		22,445	22,387	22,371	22,426	22,475	48,793	44,287	43,269	44,298	15,842
管理委託費 (PM)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	1,617	1,488	1,381	1,359	464
管理委託費 (FM)	1,517	1,517	1,517	1,517		1,413	1,413	1,413	1,413	1,413	3,660	3,786	3,458	3,369	1,125
公租公課	585	585	1,185	3,805		385	385	344	344	791	2,848	2,848	2,642	2,642	1,329
修繕費	107	388	136	134		18	307	138	30	181	1,988	5,232	4,560	2,652	253
その他費用	758	769	732	887		490	511	475	473	473	4,072	2,541	3,519	2,469	655
賃貸事業費用	2,968	3,259	3,572	6,344		2,307	2,617	2,371	2,261	2,858	14,186	15,896	15,561	12,493	3,828
NOI	30,241	29,990	29,567	26,783		20,138	19,770	19,999	20,165	19,616	34,606	28,391	27,707	31,805	12,013
減価償却費	4,321	4,323	4,327	4,334		2,845	2,845	2,845	2,847	2,857	6,730	6,906	7,164	7,354	2,482
賃貸事業損益	25,920	25,667	25,240	22,448		17,293	16,925	17,154	17,318	16,758	27,876	21,485	20,542	24,450	9,531

	Re-07 ブルーマーレ (注1)					Re-08 マイア渋谷桜丘					Re-09 レグルス東葛西				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	40,820	41,264	41,369	41,077		24,881	24,881	24,881	24,881	24,881	23,089	23,089	22,658	22,658	22,658
その他収入	4,496	7,857	2,133	2,603		0	0	0	7	0	659	666	658	658	665
賃貸事業収入	45,317	49,122	43,503	43,681		24,881	24,881	24,881	24,888	24,881	23,749	23,756	23,324	23,333	23,324
管理委託費 (PM)	1,461	1,500	1,423	1,490		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理委託費 (FM)	1,736	1,590	1,590	1,590		798	798	798	798	798	1,089	1,089	743	743	743
公租公課	1,399	1,399	1,213	3,893		570	570	540	539	964	1,091	1,088	1,469	1,467	1,431
修繕費	1,653	943	916	579		145	127	61	144	142	184	131	347	226	311
その他費用	2,349	4,391	1,842	2,109		776	723	687	686	703	881	921	991	869	872
賃貸事業費用	8,600	9,825	6,985	9,662		2,290	2,219	2,087	2,168	2,608	3,246	3,230	3,552	3,307	3,358
NOI	36,716	39,296	36,517	34,018		22,591	22,661	22,793	22,720	22,272	20,502	20,525	19,771	20,025	19,965
減価償却費	6,149	6,157	6,157	6,157		3,440	3,440	3,448	3,452	3,452	3,644	3,644	3,644	3,644	3,647
賃貸事業損益	30,567	33,138	30,360	27,861		19,150	19,221	19,345	19,267	18,820	16,857	16,880	16,126	16,380	16,318

(注1) 平成19年5月31日付で譲渡しています。

(注2) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Re-10 ZESTY久が原 (注1)					Re-11 ミルーム若林公園					Re-12 ミルーム碑文谷				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	9,891	9,850	1,222			110,670	110,670	110,670	110,670	110,670	47,342	41,353	42,700	45,034	45,456
その他収入	524	1,210	0			4,719	4,719	4,719	4,719	4,884	1,256	5,130	4,226	2,021	1,689
賃貸事業収入	10,415	11,060	1,222			115,390	115,390	115,390	115,390	115,554	48,598	46,483	46,926	47,056	47,145
管理委託費 (PM)	290	300	46			0	0	0	0	0	1,423	1,243	1,331	1,450	1,358
管理委託費 (FM)	361	361	44			4,926	4,926	4,926	4,926	3,471	1,800	1,800	1,499	1,567	1,567
公租公課	346	346	587			3,223	3,224	2,891	2,890	2,574	1,090	1,090	988	988	898
修繕費	246	154	0			555	415	624	1,467	598	17	567	704	85	432
その他費用	813	661	44			2,642	2,747	2,341	2,614	3,349	1,364	4,280	3,381	3,189	2,439
賃貸事業費用	2,059	1,824	722			11,346	11,312	10,783	11,898	9,993	5,695	8,982	7,906	7,280	6,696
NOI	8,356	9,235	500			104,043	104,077	104,606	103,491	105,561	42,903	37,500	39,020	39,775	40,449
減価償却費	1,449	1,449	241			22,066	22,078	22,127	22,142	22,148	7,182	7,195	7,195	7,195	7,195
賃貸事業損益	6,906	7,785	258			81,976	81,999	82,479	81,348	83,413	35,720	30,304	31,824	32,579	33,253

	Re-13 サンテラス反町公園 (注2)					Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ					Re-15 コスモグラフィ麻布十番				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	21,534	23,276	24,154	23,825	8,172	37,228	37,444	37,736	37,961	36,848	32,577	34,303	33,394	32,631	33,627
その他収入	1,043	4,672	2,514	3,116	1,253	6,512	6,767	9,626	4,758	2,848	2,703	2,448	2,968	4,051	4,600
賃貸事業収入	22,578	27,948	26,669	26,942	9,426	43,740	44,212	47,363	42,720	39,696	35,280	36,751	36,363	36,683	38,228
管理委託費 (PM)	773	850	884	877	293	1,451	1,456	1,457	1,358	1,261	1,060	1,063	1,149	1,121	1,001
管理委託費 (FM)	1,218	1,218	1,218	1,218	406	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
公租公課	969	2,821	1,570	1,933	862	0	0	1,517	1,517	1,453	0	0	1,629	1,629	1,493
修繕費	522	1,811	5,828	1,373	436	463	1,185	1,253	2,047	828	121	148	309	642	508
その他費用	1,082	2,569	1,614	1,687	841	2,514	2,106	3,620	1,928	2,080	2,847	2,043	2,466	3,432	3,270
賃貸事業費用	4,566	9,271	11,115	7,091	2,841	5,628	5,948	9,049	8,051	6,824	5,379	4,605	6,904	8,175	7,623
NOI	18,012	18,676	15,554	19,851	6,585	38,112	38,264	38,313	34,668	32,872	29,901	32,146	29,458	28,508	30,604
減価償却費	5,205	5,326	5,357	5,407	1,804	4,981	5,000	5,000	5,000	5,000	8,688	8,711	8,731	8,731	8,731
賃貸事業損益	12,807	13,350	10,196	14,444	4,780	33,130	33,263	33,312	29,667	27,871	21,212	23,434	20,727	19,777	21,873

	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				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	18,764	23,974	19,322	23,628	21,870	24,283	31,299	31,299	31,299	31,299	27,110	34,942	34,942	34,942	34,942
その他収入	2,493	1,945	1,004	2,989	439	348	448	448	448	448	352	448	448	448	448
賃貸事業収入	21,257	25,919	20,326	26,618	22,309	24,632	31,748	31,748	31,748	31,748	27,463	35,391	35,391	35,391	35,391
管理委託費 (PM)	597	698	586	726	623	760	912	912	912	912	847	1,017	1,017	1,017	1,017
管理委託費 (FM)	1,057	1,140	1,140	835	851	1,289	1,547	1,547	1,547	1,547	1,352	1,623	1,623	1,623	1,623
公租公課	0	0	319	319	299	0	0	1,208	1,208	1,161	0	0	1,172	1,170	1,124
修繕費	90	102	600	89	279	0	0	0	0	181	20	0	0	27	786
その他費用	2,470	2,761	2,450	4,418	1,314	933	1,109	897	1,284	1,045	992	1,195	1,144	1,122	1,137
賃貸事業費用	4,215	4,702	5,097	6,389	3,367	2,983	3,568	4,565	4,952	4,848	3,213	3,835	4,956	4,960	5,687
NOI	17,042	21,217	15,228	20,228	18,941	21,648	28,179	27,182	26,795	26,899	24,250	31,555	30,434	30,430	29,703
減価償却費	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	8,879	10,658	10,658	10,658	10,658	9,511	11,420	11,426	11,426	11,430
賃貸事業損益	12,289	16,464	10,475	15,476	14,189	12,769	17,520	16,523	16,136	16,241	14,738	20,135	19,008	19,003	18,272

(注1) 平成18年6月23日付で譲渡しています。

(注2) 平成19年7月31日付で譲渡しています。

(単位:千円)

	Re-19 エルミタージュ練馬					Re-20 ランドステージ白金高輪					Re-21 アーバイルベルジエ明大前				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費	17,737	23,658	22,954	23,301	22,709	13,225	82,190	113,424	109,030	109,697		9,388	28,436	27,928	25,049
その他収入	8,259	1,399	2,425	1,917	5,441	16,606	23,300	5,937	12,488	13,701		735	1,828	494	1,864
賃貸事業収入	25,997	25,058	25,380	25,219	28,151	29,831	105,491	119,361	121,518	123,398		10,123	30,264	28,423	26,913
管理委託費 (PM)	743	849	824	840	810	656	2,892	3,541	3,449	3,494		414	875	831	733
管理委託費 (FM)	1,135	1,362	1,362	1,362	1,362	2,091	4,825	4,825	4,825	4,825		422	1,248	1,248	1,248
公租公課	0	0	935	934	910	0	0	1,926	1,924	1,748		0	0	0	1,087
修繕費	0	251	507	357	1,097	74	540	42	608	544		32	36	146	300
その他費用	8,784	1,147	1,459	1,304	2,632	13,509	18,546	2,119	4,829	5,894		337	1,839	1,189	1,844
賃貸事業費用	10,663	3,610	5,089	4,799	6,811	16,331	26,805	12,455	15,637	16,507		1,207	3,999	3,415	5,213
NOI	15,334	21,447	20,290	20,420	21,339	13,499	78,685	106,906	105,880	106,890		8,916	26,264	25,007	21,699
減価償却費	5,560	6,672	6,678	6,707	6,707	11,606	23,936	23,948	23,951	23,953		1,726	5,205	5,231	5,236
賃貸事業損益	9,774	14,775	13,612	13,712	14,631	1,893	54,749	82,957	81,928	82,937		7,189	21,059	19,775	16,462

	Re-22 ジョインシティ日本橋					Re-23 グレファス上石神井					Re-24 T&G錦糸町マンション				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費			27,168	29,206	29,324			27,314	32,704	31,351				11,385	31,676
その他収入			341	1,252	2,103			2,708	896	1,914				1,502	3,616
賃貸事業収入			27,510	30,458	31,428			30,022	33,600	33,266				12,887	35,293
管理委託費 (PM)			751	879	882			949	1,004	948				232	986
管理委託費 (FM)			1,174	1,338	1,338			1,225	1,461	1,461				461	1,320
公租公課			0	0	812			0	0	1,349				0	0
修繕費			41	480	443			0	45	588				55	249
その他費用			1,832	3,745	2,875			2,153	672	737				1,976	2,350
賃貸事業費用			3,799	6,443	6,352			4,328	3,182	5,084				2,725	4,906
NOI			23,711	24,015	25,076			25,693	30,417	28,181				10,162	30,386
減価償却費			4,780	4,780	4,799			4,679	5,655	5,691				2,608	5,256
賃貸事業損益			18,930	19,234	20,276			21,013	24,762	22,489				7,554	25,130

	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				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費					119,160					77,149					29,173
その他収入					8,593					6,601					749
賃貸事業収入					127,754					83,750					29,923
管理委託費 (PM)					1,652					1,144					389
管理委託費 (FM)					4,200					3,394					1,309
公租公課					0					0					0
修繕費					431					15					106
その他費用					4,985					2,389					546
賃貸事業費用					11,268					6,944					2,351
NOI					116,486					76,806					27,571
減価償却費					27,353					20,432					5,872
賃貸事業損益					89,132					56,374					21,698

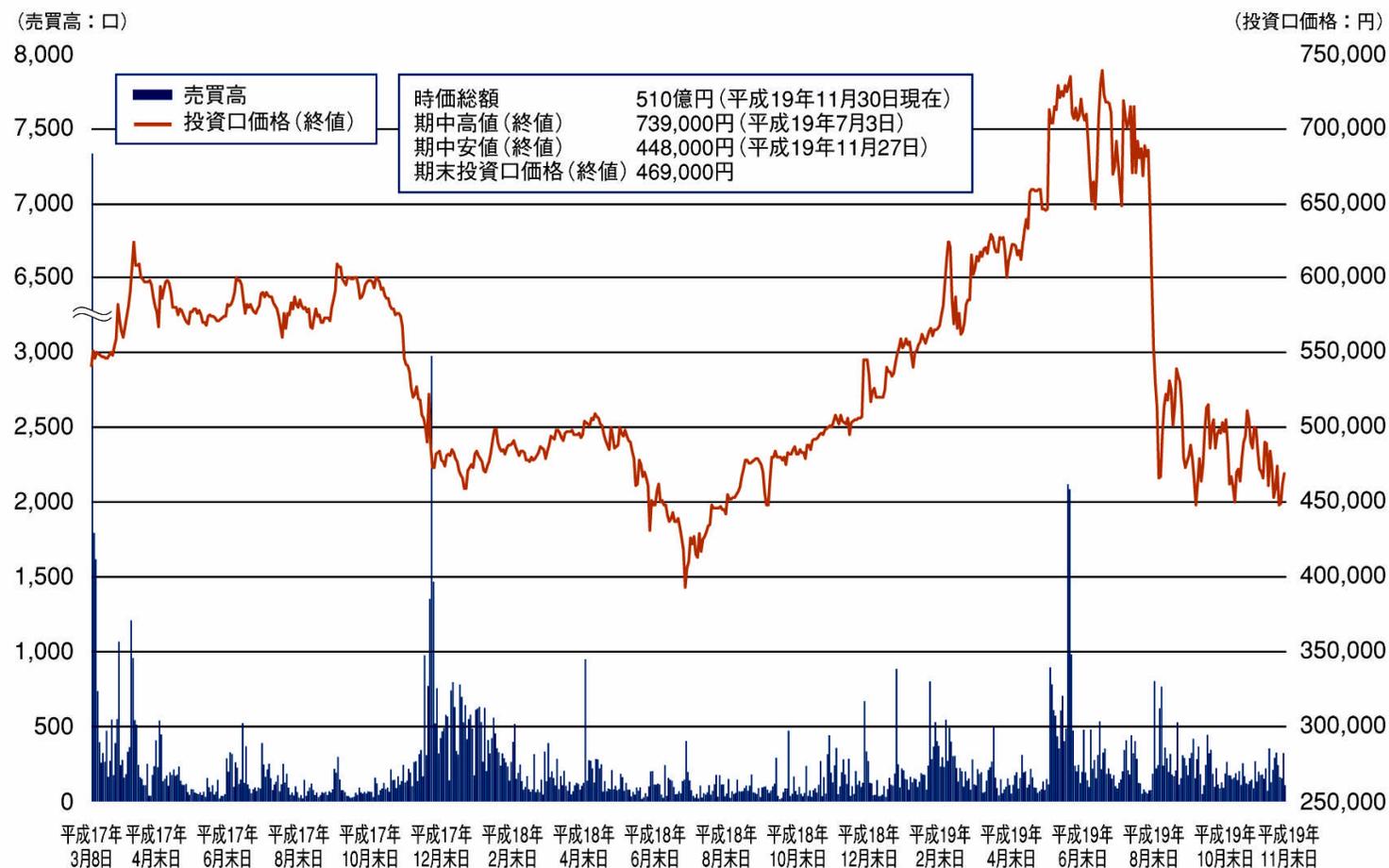
(単位:千円)

	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				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費					113,530					52,392					31,806
その他収入					13,085					5,766					5,035
賃貸事業収入					126,616					58,158					36,841
管理委託費 (PM)					1,951					816					423
管理委託費 (FM)					13,452					2,132					1,170
公租公課					0					0					0
修繕費					3,130					254					940
その他費用					3,957					1,535					2,224
賃貸事業費用					22,491					4,738					4,757
NOI					104,124					53,420					32,084
減価償却費					44,132					12,251					11,136
賃貸事業損益					59,991					41,168					20,947

	Re-31 グレンパーク学芸大学					Ot-01 エムス原宿					Ot-02 和光学生ハイツ				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費					21,098	134,720	134,256	134,256	136,500	139,134	24,384	24,384	24,384	24,663	25,222
その他収入					1,398	26,506	14,043	13,964	20,880	27,355	0	0	4	0	0
賃貸事業収入					22,496	161,227	148,299	148,221	157,381	166,489	24,384	24,384	24,388	24,663	25,222
管理委託費 (PM)					253	4,283	4,278	4,296	4,320	4,366	0	0	0	0	0
管理委託費 (FM)					1,175	2,468	2,534	2,509	2,364	2,040	0	0	0	0	0
公租公課					0	4,202	4,202	4,520	4,485	4,796	1,035	3,017	1,548	2,234	942
修繕費					99	2,157	50	1,921	51	1,650	160	3,573	1,050	0	0
その他費用					1,649	10,445	7,590	7,727	8,138	10,653	538	519	483	478	478
賃貸事業費用					3,177	23,556	18,656	20,975	19,360	23,507	1,733	7,111	3,081	2,713	1,420
NOI					19,319	137,670	129,643	127,245	138,020	142,982	22,650	17,272	21,306	21,950	23,802
減価償却費					6,290	5,329	5,345	5,379	5,385	5,401	4,345	4,510	4,626	4,891	4,944
賃貸事業損益					13,028	132,340	124,297	121,865	132,634	137,580	18,304	12,762	16,680	17,059	18,857

	Ot-03 三宮三和東洋ビル					Ot-04 船橋Faceビル					Ot-05 アデッソ西麻布				
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
貸室賃料・共益費					214,823					121,692					13,053
その他収入					30,318					5,562					1,965
賃貸事業収入					245,142					127,254					15,019
管理委託費 (PM)					3,202					2,318					167
管理委託費 (FM)					20,665					14,899					500
公租公課					2					0					0
修繕費					4,717					100					60
その他費用					19,062					10,446					1,734
賃貸事業費用					47,650					27,764					2,462
NOI					197,491					99,490					12,556
減価償却費					26,516					20,874					2,129
賃貸事業損益					170,975					78,615					10,427

6. 投資口価格の推移



7. 投資主の構成

(1) 第12期末における投資主の構成

投資主数ベース(4,402人)



投資口数ベース(108,653口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位を四捨五入して表示しています。

(2) 上位投資主一覧

第10期末			
氏名、商号又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)	
1	モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	6,914	11.42
2	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	5,390	8.91
3	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,483	7.41
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,578	4.26
5	平和不動産株式会社	2,272	3.75
5	大和生命保険株式会社	2,272	3.75
7	エイチエスピーシー バンク ビーエルシー クライアント ノンタックス トリーティ	2,262	3.73
8	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・リミテッド	947	1.56
9	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	917	1.51
10	日本マスター・トラスト信託銀行株式会社 (信託口)	877	1.44
11	株式会社近畿大阪銀行	745	1.23
12	バンク ジュリウス ベア アンド カンパニー リミテッド	636	1.05
13	カナル投信株式会社	631	1.04
14	クレジット スイス ファースト ポストン ヨーロッパ ビー ビー セク アイエヌティ ノンリーティ クライアント	615	1.01
15	株式会社南都銀行	603	0.99
16	株式会社北海道銀行	585	0.96
17	株式会社南日本銀行	565	0.93
18	ノムラ インターナショナル ビーエルシー ロンドン	557	0.92
19	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	528	0.87
20	沼津信用金庫	500	0.82
合計		34,877	57.56

第11期末			
氏名、商号又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)	
1	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	20,640	18.99
2	シージー・エムエル・アイビー・カスタマー コラテラル アカウント	16,297	14.99
3	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	7,740	7.12
4	合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
4	合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
4	株式会社RAM TWO	4,301	3.95
7	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,822	3.33
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,743	2.52
9	ディー・ブーズワン スペシャル オポチュニティーズ ファンド エルティエティ	2,580	2.37
10	大和生命保険株式会社	2,272	2.09
10	平和不動産株式会社	2,272	2.09
12	東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
13	トータルハウジング株式会社	1,720	1.58
14	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウント	1,428	1.31
15	モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	1,268	1.16
16	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	1,234	1.13
17	ユービー・エス エージー ロンドン アカウント アイ ビー・ビー セグレイテッド クライアント アカウント	1,014	0.93
18	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	946	0.87
19	日本証券金融株式会社	932	0.85
20	株式会社近畿大阪銀行	705	0.64
合計		82,293	75.63

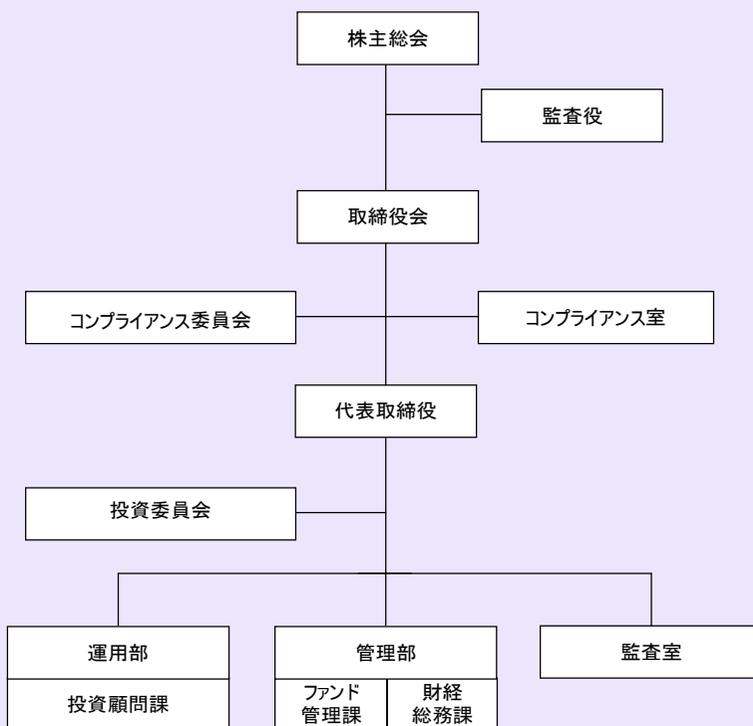
第12期末			
氏名、商号又は名称	保有口数(口)	保有比率(%)	
1	エムエスアールイー・エフ ブイアイ リバー ファイブ リミテッド	20,640	18.99
2	エスアイ・エス セガ インターセトル エージー	14,358	13.21
3	エムエスアールイー・エフ ブイアイ リバー シックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12
4	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,713	7.09
5	合同会社エスト・ワン	4,301	3.95
5	合同会社ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
5	株式会社RAM TWO	4,301	3.95
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,969	2.73
9	ベア スターズ クリアリング	2,580	2.37
10	大和生命保険株式会社	2,272	2.09
10	平和不動産株式会社	2,272	2.09
12	東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
13	トータルハウジング株式会社	1,720	1.58
14	野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,637	1.50
15	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,335	1.22
16	ユービー・エス エージー ロンドン アカウント アイ ビー・ビー セグレイテッド クライアント アカウント	1,324	1.21
17	ドイチェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,038	0.95
18	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・ビーエルシー	918	0.84
19	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	917	0.84
20	ユービー・エス エージー ロンドン アジア エクイティーズ	784	0.72
合計		85,097	78.21

※ 保有比率は、小数点第2位未満を切り捨てて表示しています。

8. 運用体制

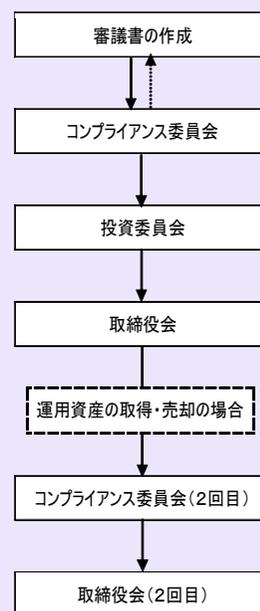
【運用体制】

資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



【投資運用の意思決定機構】

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 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た議案のみを、投資委員会に付議できます。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、取締役会で最終決議されます。
- 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及び取締役会が開催され、審議されます。問題がないと認めた場合に限り、取引が実行できることとなります。