



クレッシェンド投資法人

(8966)

第15期(2009年5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

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. 主な活動状況	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

来期業績の見通し

1. 資金調達について	P.11
2. 第16期予想分配金	P.12
3. 第16期業績予想	P.13

当期運用実績

1. 内部成長	
(1) 稼働率の推移	P.15
(2) 賃料改定実績	P.16
2. 外部成長	
(1) 保有資産額の推移	P.17
(2) ポートフォリオ構成	P.18
(3) 資産の取得ルート	P.20

3. 財務活動

(1) 第15期末における財務状況	P.21
(2) 第15期末有利子負債の概要	P.22
(3) 担保設定	P.23

運用戦略

1. 第16期運用戦略	P.25
-------------	------

アペンディクス

1. 保有資産の分布状況	P.27
2. ポートフォリオ物件一覧	P.28
3. 鑑定評価額の推移	P.30
4. NOI利回りの推移	P.32
5. 賃貸事業利益(ポートフォリオ全体・投資区分別)	P.33
6. 物件別賃貸事業利益	P.34
7. 投資口価格の推移	P.41
8. 投資主の状況	
(1) 第15期末投資主構成	P.42
(2) 上位投資主の推移	P.43
9. 資産運用会社の組織体制・意思決定プロセス	P.44

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。



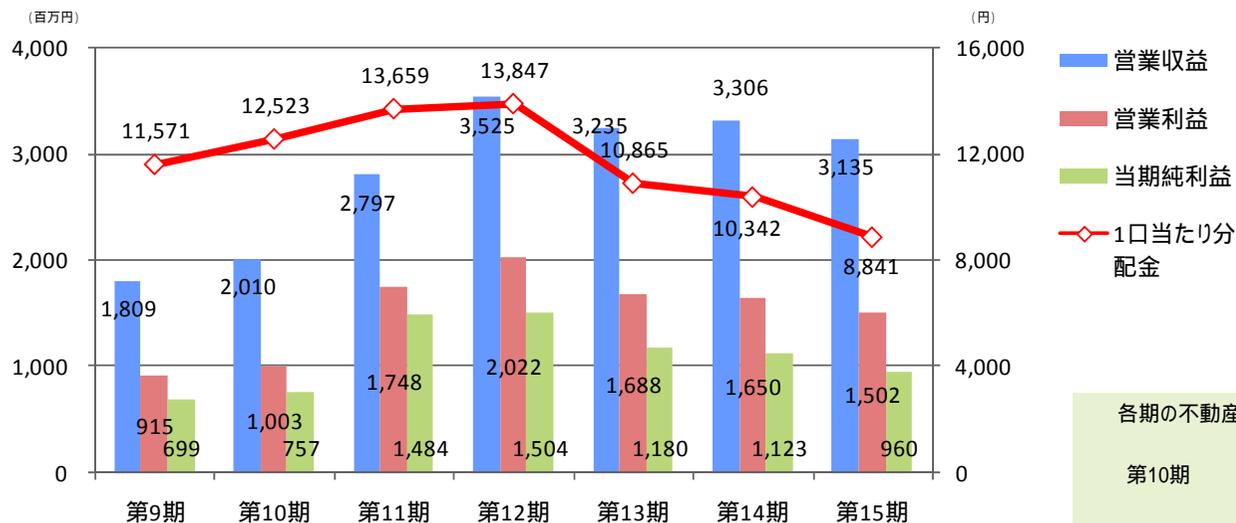
決算ハイライト

1. 決算ハイライト

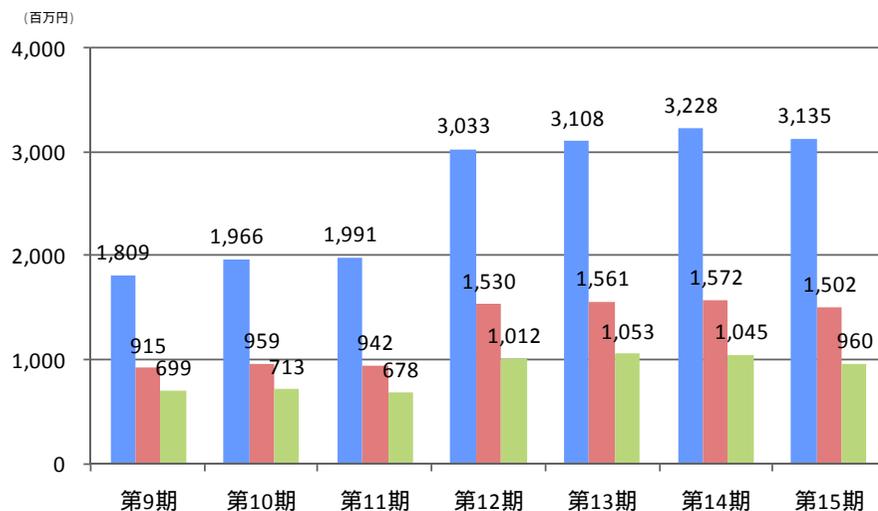
	第14期	第15期	差 額	内 訳	(単位:百万円)
営業収益 (百万円)	3,306	3,135	▲ 171	既存物件の減収	▲ 93
				不動産等売却益減少	▲ 78
営業利益 (百万円)	1,650	1,502	▲ 147	賃貸事業費用減少	21
				販管費減少	5
				減価償却費増加	▲ 3
経常利益 (百万円)	1,124	961	▲ 163	営業外費用増	▲ 15
当期純利益 (百万円)	1,123	960	▲ 163		
1口当たり分配金 (円)	10,342	8,841	▲ 1,501	第14期末発行済投資口数...108,653口 第15期末発行済投資口数...108,653口	

内部成長	外部成長	財務状況			
<ul style="list-style-type: none"> > 期中月末平均稼働率 93.09% > 賃料改定の件数 <ul style="list-style-type: none"> オフィス 27件(増額16件、減額11件) オフィス総賃貸可能面積の16.3%(8,260.41㎡)を対象 レジデンス 62件(増額22戸、減額40戸) 全賃貸可能住戸数の4.9%を対象 改定金額では、 <table border="0"> <tr> <td>オフィス 約 10百万円</td> <td rowspan="2">] の減額</td> </tr> <tr> <td>レジデンス 約 3百万円</td> </tr> </table> (6ヵ月換算、改定前比) 	オフィス 約 10百万円] の減額	レジデンス 約 3百万円	<ul style="list-style-type: none"> > 取得物件・譲渡物件ともに無し 物件数 48物件 (オフィス23、レジデンス25) 資産残高 101,909百万円 (取得価額ベース) 	<ul style="list-style-type: none"> > R&I 格付け見直し 格付け: A- BBB > 保有資産の一部に担保設定 > 新規借入、返済ともに無し 期末有利子負債残高 49,600百万円 <ul style="list-style-type: none"> うち、借入金 19,600百万円 投資法人債 30,000百万円 総資産有利子負債比率 44.6%
オフィス 約 10百万円] の減額				
レジデンス 約 3百万円					

2. 業績の推移



(ご参考) 不動産等売却益相当額を除いた損益状況



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
第11期	Re-07 ブルーマーレ	153百万円	
	<hr/>		
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	
<hr/>		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		

()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11期		第12期		第13期		第14期		第15期						
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日		自平成20年6月1日 至平成20年11月30日		自平成20年12月1日 至平成21年5月31日						
	金額	百分比 (%)													
1.営業収益															
賃貸事業収入	1,818,634		2,712,559		2,788,021		2,914,336		2,837,737						
その他賃貸事業収入	172,607		320,876		320,523		314,112		297,419						
不動産等売却益	806,438	2,797,680	100.0	492,524	3,525,960	100.0	127,200	3,235,745	100.0	78,439	3,306,888	100.0	-	3,135,156	100.0
2.営業費用															
賃貸事業費用	715,086		1,062,476		1,119,653		1,227,750		1,209,212						
資産運用委託報酬	253,183		334,173		321,930		321,710		314,186						
資産保管委託報酬	14,173		19,184		19,744		20,814		20,832						
一般事務委託報酬	21,546		29,354		24,672		25,247		29,991						
役員報酬	1,872		2,184		4,800		4,800		4,800						
会計監査人報酬	6,000		6,000		7,800		7,800		7,800						
その他営業費用	37,281	1,049,142	37.5	50,030	1,503,403	42.6	48,326	1,546,927	47.8	48,683	1,656,806	50.1	45,652	1,632,475	52.1
営業利益		1,748,537	62.5		2,022,556	57.4		1,688,817	52.2		1,650,082	49.9		1,502,681	47.9
3.営業外収益															
受取利息	49		117		1,782		3,413		4,354						
その他営業外収益	5,916	5,966	0.2	4,489	4,606	0.1	593	2,376	0.1	2,554	5,967	0.2	1,164	5,518	0.2
4.営業外費用															
支払利息	217,658		284,979		160,332		179,312		176,755						
融資関連費用	48,129		167,000		32,056		37,336		56,199						
投資法人債利息	-		45,452		277,131		276,500		276,500						
投資法人債発行費償却	-		4,533		27,199		27,199		27,199						
新投資口発行費	-		8,722		8,722		8,722		8,722						
その他営業外費用	3,600	269,387	9.6	10,991	521,679	14.8	4,181	509,624	15.7	2,290	531,361	16.1	1,244	546,621	17.4
経常利益		1,485,115	53.1		1,505,484	42.7		1,181,569	36.5		1,124,688	34.0		961,578	30.7
税引前当期純利益		1,485,115	53.1		1,505,484	42.7		1,181,569	36.5		1,124,688	34.0		961,578	30.7
法人税、住民税及び事業税	1,008		984		1,022		996		988						
法人税等調整額	0	1,007	0.0	1	985	0.0	1	1,020	0.0	1	998	0.0	0	989	0.0
当期純利益		1,484,107	53.0		1,504,499	42.7		1,180,549	36.5		1,123,690	34.0		960,589	30.6
前期繰越利益		16			33			14			48			50	
当期末処分利益		1,484,124			1,504,532			1,180,563			1,123,739			960,639	

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11期:182日 第12期:183日 第13期:183日 第14期:183日 第15期:182日

注2 うち減価償却費 第11期:315,902千円 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

4. 貸借対照表

資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第14期 H20.11.30		第15期 H21.5.31		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金	5,656,787		5,960,844		304,056	
信託現金及び信託預金	2,831,698		2,624,138		207,559	
営業未収入金	14,749		30,977		16,227	
前払費用	99,760		84,904		14,856	
繰延税金資産	19		18		0	
その他	394		567		173	
流動資産合計	8,603,410	7.7	8,701,450	7.8	98,040	1.1
固定資産						
1.有形固定資産 注1						
建物	16,358,117		16,173,503		184,613	
構築物	68,180		65,454		2,726	
機械及び装置	201,748		196,017		5,731	
工具、器具及び備品	36,964		40,345		3,380	
土地	44,570,382		44,573,935		3,552	
信託建物	10,553,766		10,430,871		122,894	
信託構築物	65,163		64,098		1,065	
信託機械及び装置	91,079		87,661		3,417	
信託工具、器具及び備品	7,865		10,784		2,918	
信託土地	29,134,341		29,134,341		-	
信託建設仮勘定	15,540		-		15,540	
有形固定資産合計	101,103,150	90.7	100,777,013	90.6	326,136	0.3
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	397		307		90	
無形固定資産合計	1,559,527	1.4	1,559,437	1.4	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	116,592		84,015		32,577	
その他	20,625		27,132		6,507	
投資その他の資産合計	147,217	0.1	121,148	0.1	26,069	17.7
固定資産合計	102,809,896	92.2	102,457,599	92.1	352,296	0.3
繰延資産						
投資口交付費	26,166		17,444		8,722	
投資法人債発行費	83,778		56,578		27,199	
繰延資産合計	109,944	0.1	74,022	0.1	35,921	32.7
資産合計	111,523,250	100.0	111,233,072	100.0	290,177	0.3

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・純資産の部

(単位:千円)

期別 科目	第14期 H20.11.30		第15期 H21.5.31		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)						
流動負債						
営業未払金	142,831		187,223		44,392	
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		4,600,000	
未払費用	540,964		538,984		1,979	
未払法人税等	542		492		50	
未払消費税等	64,427		5,989		58,437	
前受金	414,940		419,702		4,761	
その他	9,203		8,193		1,010	
流動負債合計	21,172,909	19.0	25,760,584	23.2	4,587,675	21.7
固定負債						
投資法人債	10,000,000		10,000,000		-	
長期借入金	19,600,000		15,000,000		4,600,000	
預り敷金及び保証金	1,801,561		1,780,556		21,005	
信託預り敷金及び保証金	1,412,734		1,318,986		93,747	
固定負債合計	32,814,296	29.4	28,099,542	25.3	4,714,753	14.4
負債合計	53,987,205	48.4	53,860,127	48.4	127,077	0.2
(純資産の部)						
投資主資本						
1.出資総額 注2	56,412,305	50.5	56,412,305	50.7	-	
2.剰余金						
当期未処分利益	1,123,739	1.0	960,639	0.9	163,100	14.5
投資主資本合計	57,536,045	51.6	57,372,945	51.6	163,100	0.3
純資産合計 注3	57,536,045	51.6	57,372,945	51.6	163,100	0.3
負債純資産合計	111,523,250	100.0	111,233,072	100.0	290,177	0.3

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14期: 2,589,923千円 第15期: 3,117,632千円

注2 発行済投資口数
第14期: 108,653口 第15期: 108,653口

注3 投資口1口当たり純資産額
第14期: 529,539円 第15期: 528,038円

5. 主な活動状況

財務活動

- ・新たな資金調達、借入金返済無し
- ・有利子負債残高 49,600百万円(前期末比変わらず)
 - 借入金 19,600百万円
 - 投資法人債 30,000百万円
- ・総資産有利子負債比率(LTV) 44.6%(前期末44.5%)
- ・保有資産の一部に担保権を設定
 - 担保に供する資産の評価額 46,730百万円(全物件の49.4%)
- ・発行体格付けの見直し
 - 格付け A-からBBBへ(株式会社格付投資情報センター)

外部成長

- ・資産の取得、売却ともに無し
- ・資産残高 101,909百万円(前期末比変わらず)

第16期譲渡予定資産

- Of-03 第百生命新宿ビル
 - Of-04 恵比寿スクエア
- 譲渡後の資産残高 93,459百万円

譲渡代金は有利子負債の返済に充当の予定

LTVの低減を通じ、財務運営の安定化を図る

内部成長

- ・期末稼働率 期中月末平均 93.09%、当期末 92.39%
- ・賃料改定 オフィス・・・増額改定 16件、減額改定 11件 約 10百万円の減額(6ヵ月換算)
- レジデンス・・・増額改定 22戸、減額改定 40戸 約 3百万円の減額(6ヵ月換算)
- ・賃貸事業損益(NOI) 2,453百万円
- ・ポートフォリオNOI利回り 4.83%
- ・PM会社変更

物件名	旧PM会社	新PM会社	変更日	変更理由
Re-14 メインステージ南麻布	株式会社 ディックスクロキ	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	H20.12.15	旧PM会社の民事再生開始を受け変更。 新PM会社の業務遂行力及び実績等を勘案し、業務の効率を上げることが可能であると判断。
Re-17 エルミタージュ東神田		株式会社長谷工ライブネット		
Re-18 エルミタージュ東日本橋		スターツアメニティー株式会社		
Re-19 エルミタージュ練馬		スターツアメニティー株式会社		
Re-23 グレファス上石神井		株式会社長谷工ライブネット		
Of-17 八丁堀MFビル	オフィスデータサービス株式会社	株式会社サンケイビルマネジメント	H21.1.22	新PM会社の業務遂行力及び実績等を勘案し、旧PM会社に比して、業務の効率を上げつつ経済的効果が得られると判断。

(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15期	
	自平成20年12月 1日 至平成21年 5月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		961,578
減価償却費		527,709
その他		256
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,489,543
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		102,563
信託有形固定資産の取得による支出		53,387
その他		16,264
投資活動によるキャッシュ・フロー		172,214
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額		1,123,448
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,123,448
現金及び現金同等物の増加額		193,880
現金及び現金同等物の期首残高		7,072,115
現金及び現金同等物の期末残高 (注1)		7,265,996

(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	5,960,844
信託現金及び信託預金	2,624,138
信託預り敷金保証金対応信託預金 (注2)	1,318,986
現金及び現金同等物	7,265,996

(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15期	
	自平成20年12月 1日 至平成21年 5月31日	
当期末処分利益		960,639,582
分配金の額 (注)		960,601,173
次期繰越利益		38,409

(注) 発行済投資口数 108,653口
1口当たり分配金 8,841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末処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は8,841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11期	62,006,408	101,927,272	81,966,840	1,485,115	1.8%	3.6%
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%

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11期: 182日 第12期: 183日 第13期: 183日 第14期: 183日 第15期: 182日

NOI

(単位: 千円)

	貸事業収益	貸事業費用	減価償却費	NOI
第11期	1,991,241	715,086	315,902	1,592,057
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

NOI = 貸事業収益 - 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11期	29,146,391	57,887,299	43,516,845	1,484,107	3.4%	6.8%
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%

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11期: 182日 第12期: 183日 第13期: 183日 第14期: 183日 第15期: 182日

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11期	1,484,107	315,902	1,800,010	80,112	1,719,898
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

FFO = 当期純利益 + 減価償却費 修正FFO = FFO - 資本の支出

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11期	57,887,299	101,927,272	56.8%
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%

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11期	39,863,000	101,927,272	39.1%
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%

LTV = 期末有利子負債 / 期末総資産 × 100



来期業績の見通し

1. 資金調達について

投資法人債200億円(平成21年10月30日償還予定)の償還資金調達に向けた活動

- 1 資産の譲渡による手元資金の積み上げ
譲渡予定資産
Of-03 第百生命新宿ビル
所在地 東京都新宿区新宿二丁目
譲渡予定日 平成21年8月31日
譲渡予定価格 1,300百万円
譲渡先 一般事業法人
Of-04 恵比寿スクエア
所在地 東京都渋谷区恵比寿一丁目
譲渡予定日 平成21年8月31日
譲渡予定価格 6,890百万円
譲渡先 恵比寿ガーデンプレイス株式会社
- 2 1の譲渡代金に本投資法人が口座内に留保している手元資金等を合わせ約120億円程度の流動資金を確保
- 3 更なる有利子負債の圧縮を検討し、負債比率の低下を材料として、新規・既存の借入れに関して、銀行等金融機関との交渉及びスポンサーとの提携交渉を進めていくことで、資金調達を図る

2. 第16期予想分配金

1口当たり予想分配金：2,883円
(第15期実績：8,841円 第15期比：5,958円)

《前提条件の概要》

- ・ 運用資産 平成21年5月期末時点で保有している48物件のうち、Of-03 第百生命新宿ビル、Of-04 恵比寿スクエアを平成21年8月31日付で譲渡すること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。
- ・ 営業外費用 支払利息(投資法人債利息を含みます。)として449百万円を見込んでいます。
- ・ 有利子負債 平成21年5月期末時点の有利子負債の残高49,600百万円のうち、償還期限が到来する投資法人債総額20,000百万円(償還期限:平成21年10月30日)について、全額償還を行うことを前提としています。また、この償還のための借換資金として8,000百万円の借入れを行うことを前提としています。
- ・ 発行済投資口数 平成21年5月期末時点の発行済投資口数と同じ、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、91.31%を前提としています。

3. 第16期業績予想

(単位:千円)

科目	第15期 (H20.12.1 ~ H21.5.31)	第16期予想数値 (H21.6.1 ~ H2111.30)
貸貸事業収入	2,837,737	2,586,520
その他貸貸事業収入	297,419	236,035
貸貸事業収入計	3,135,156	2,822,556
営業収益	3,135,156	2,822,556
管理委託費 (PM)	62,707	59,052
管理委託費 (FM)	163,637	167,563
公租公課	167,519	196,152
修繕費	37,276	79,624
その他費用	250,361	188,070
減価償却費	527,709	504,853
貸貸事業費用計	1,209,212	1,195,314
販売費及び一般管理費	423,263	407,689
不動産等売却損	-	375,000
営業費用	1,632,475	1,978,003
営業利益	1,502,681	844,553
営業外収益	5,518	2,000
営業外費用	546,621	532,263
経常利益	961,578	314,290
当期純利益	960,589	313,291
期末発行済投資口数 (口)	108,653	108,653
1口当たり分配金 (円)	8,841	2,883

前提条件
計算期間:平成21年6月1日 ~ 平成21年11月30日 (183日)

・運用資産については、平成21年5月期末時点で保有している48物件のうち、Of-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを平成21年8月31日付で譲渡することを前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。

・発行済投資口数は、平成21年5月期末と同じ108,653口を前提としています。

・営業外費用のうち、支払利息(投資法人債利息を含みます。)として、449百万円を見込んでいます。

・平成21年5月期末時点の有利子負債の残高49,600百万円のうち、償還期限が到来する投資法人債総額20,000百万円(償還期限:平成21年10月30日)について、全額償還を行うことを前提としています。また、この償還のための借換資金として8,000百万円の借入れを行うことを前提としています。なお、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。

・期中月末平均稼働率は、91.31%を前提としています。

・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。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。

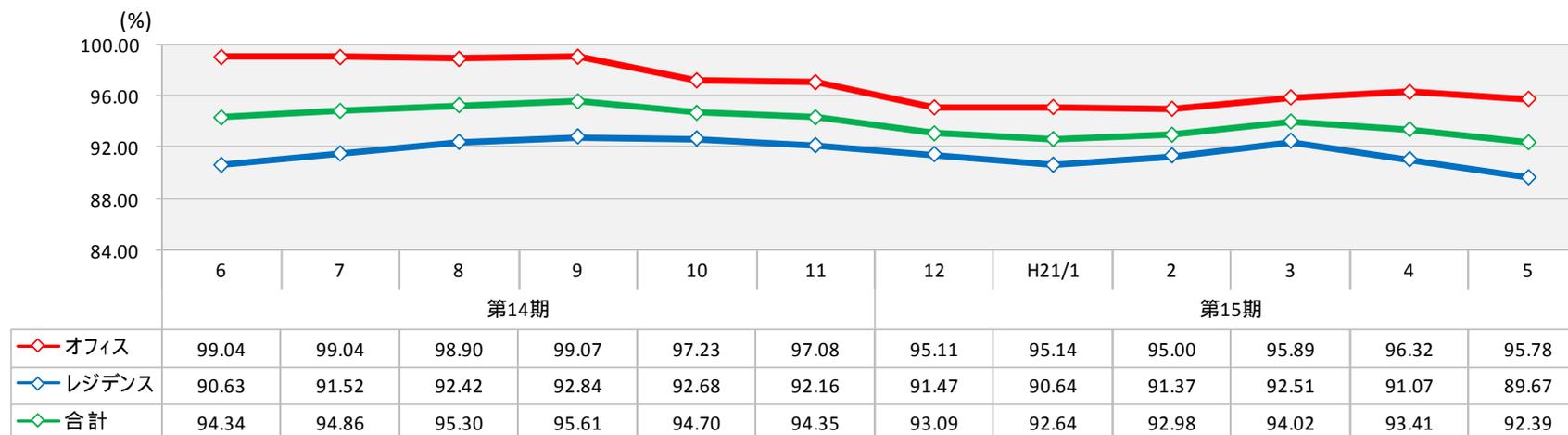
予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。



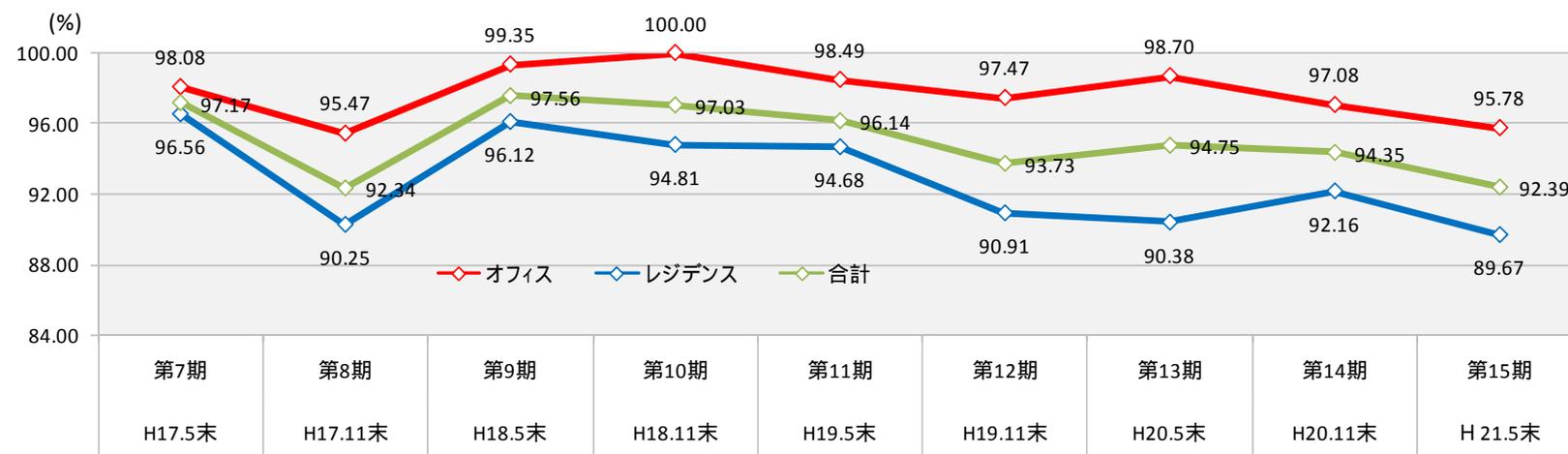
当期運用実績

1. 内部成長 (1) 稼働率の推移

月末稼働率 (第14期以降)



期末稼働率の推移 (第7期以降)



(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	区分	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9期	新規	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	5,663,520	5,663,520
	合計	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	5,663,520	5,663,520
第10期	新規	5	1,735.53	2,159,450	21.68		8,947,124	12,956,700	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600	13,836,600
	合計	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	25,372,908	25,372,908	25,372,908
第11期	新規	4	664.63	296,455	8.78		768,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730	1,778,730
	合計	12	2,560.26	1,322,810	6.60	3,735,978	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460	7,835,460
第12期	新規	4	2,014.89	3,072,265	20.59		14,123,939	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590	18,433,590
	合計	13	4,538.22	4,601,795	13.94	18,516,924	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770	27,610,770
第13期	新規	11	1,424.29	1,072,984	12.65		1,311,462	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904	6,437,904
	合計	37	9,180.54	4,393,806	9.61	11,109,687	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836	26,362,836
第14期	新規	13	2,446.70	1,416,156	11.61			4,717,961	8,496,936	8,496,936	8,496,936	8,496,936	8,496,936	8,496,936
	合計	15	2,728.56	1,451,112	10.69	4,787,873	8,706,672	8,706,672	8,706,672	8,706,672	8,706,672	8,706,672	8,706,672	8,706,672
第15期	新規	12	3,019.91	-1,196,951	-6.07						-2,020,718	-7,181,706	-7,181,706	-7,181,706
	合計	23	5,840.42	424,287	1.17	447,857	2,545,722	2,545,722	2,545,722	2,545,722	2,545,722	2,545,722	2,545,722	2,545,722
第16期以降	新規	1	203.94	-61,690	-5.41							-308,450	-370,140	-370,140
	合計	4	2,419.99	-1,288,845	-8.23							-6,398,624	-7,733,070	-7,733,070
第15期以降	合計	27	8,260.41	-1,713,132	-3.29						447,857	-8,944,346	-10,278,792	-10,278,792
第9期以降	合計	120	33,185.03	15,082,479	7.60	2,427,060	20,665,558	33,892,506	57,388,812	77,592,345	97,633,367	102,000,023	92,607,820	91,273,374

(2) 賃貸面積に対する割合

第15期末オフィス賃貸可能面積合計	50,596.48㎡
第15期以降改定面積割合	16.32%
第9期以降合計改定面積割合	65.50%

レジデンス賃料改定実績

	改定件数 / 比率(注)	件数ベース		金額ベース	
		内訳 / 比率(注)	増額	減額	差引
第15期	62件 / 4.89%	22件 / 1.74%	62,000円	-643,500円	-581,500円
		40件 / 3.15%			

(注) 第15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。

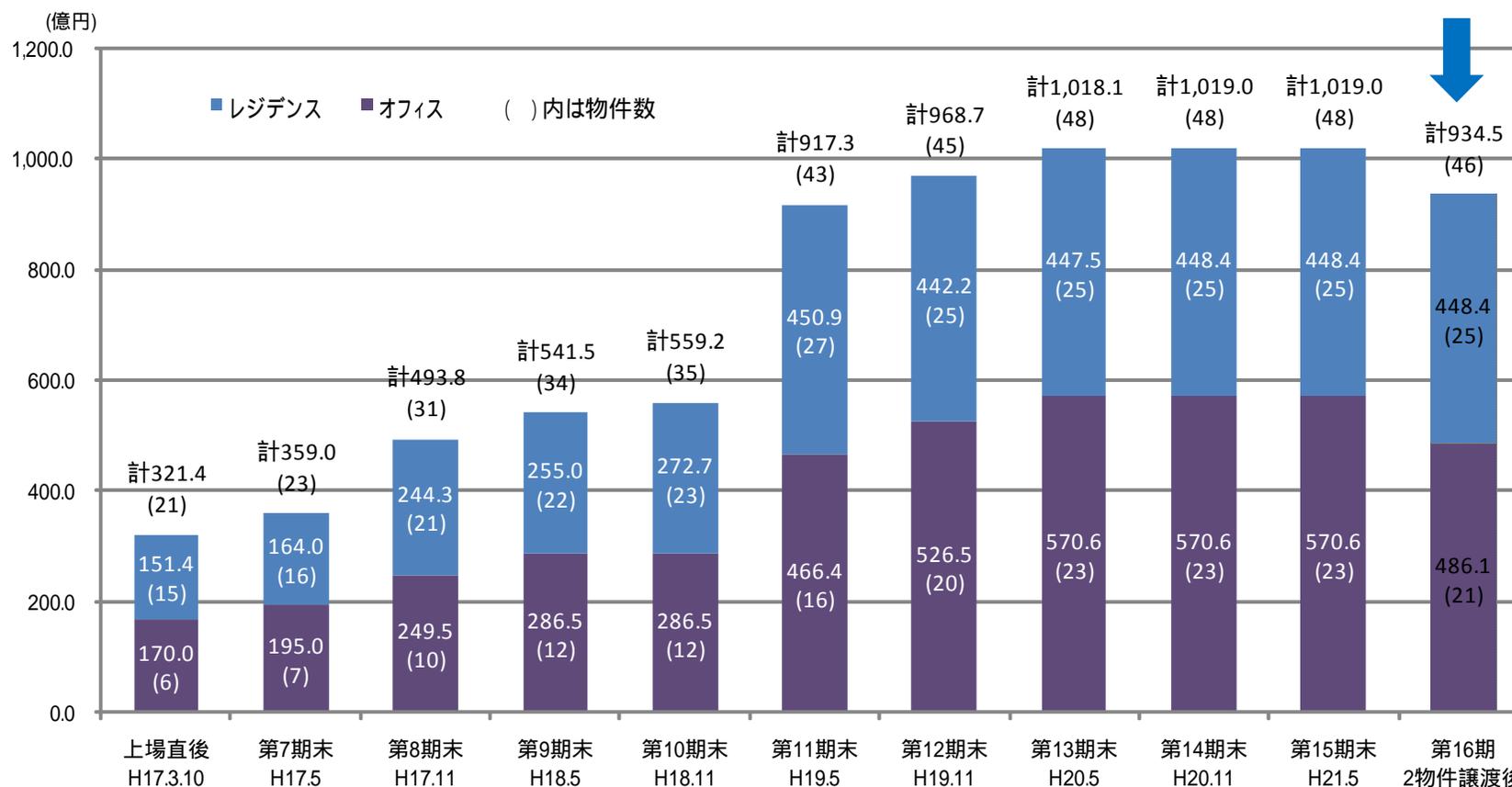
2. 外部成長 (1) 保有資産額の推移

保有資産額 : 1,019億円 (第15期末)

オフィス : 23件 レジデンス : 25件

期中における取得・譲渡資産ともに無し

H21.8.31 2物件譲渡予定
Of-03 第百生命新宿ビル
Of-04 恵比寿スクエア



(2) ポートフォリオ構成

ポートフォリオの構成(資産運用会社の策定した「本投資法人運用ガイドライン」における投資戦略に基づいています。)

(現状・棟数・資産規模は平成21年5月31日現在、[]内は、平成21年8月31日予定の2資産譲渡後の数値)

投資対象とするアセット		投資エリア		
オフィス	基準：50% (30～70%) 現状：56.00% [52.02%] 棟数 23棟 [21棟] 資産規模 570.68億円 [486.18億円]	第一投資エリア (東京23区)	基準：70%以上 現状：75.75% [71.53%]	棟数 20棟 資産規模 432.28億円 [347.78億円]
		第二投資エリア (注2)	基準：30%未満 現状：2.72% [3.19%]	棟数 1棟 資産規模 15.5億円
		地方投資エリア (注4)	(注1)	棟数 2棟 資産規模 122.9億円
レジデンス	基準：50% (30～70%) 現状：44.00% [47.98%] 棟数 25棟 資産規模 448.41億円	第一投資エリア (東京23区)	基準：60%以上 現状：79.50%	棟数 21棟 資産規模 356.5億円
		第二投資エリア (注3)	基準：40%未満 現状：20.50%	棟数 4棟 資産規模 91.9億円
		地方投資エリア (注5)	(注1)	棟数 0棟 資産規模 0億円

(注1) 地方オフィスビル(地方投資エリアに存するオフィスビル)及び地方レジデンス(地方投資エリアに存するレジデンス)への投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下(取得価格ベース)とします。平成21年5月31日現在における投資比率は、12.06%です。

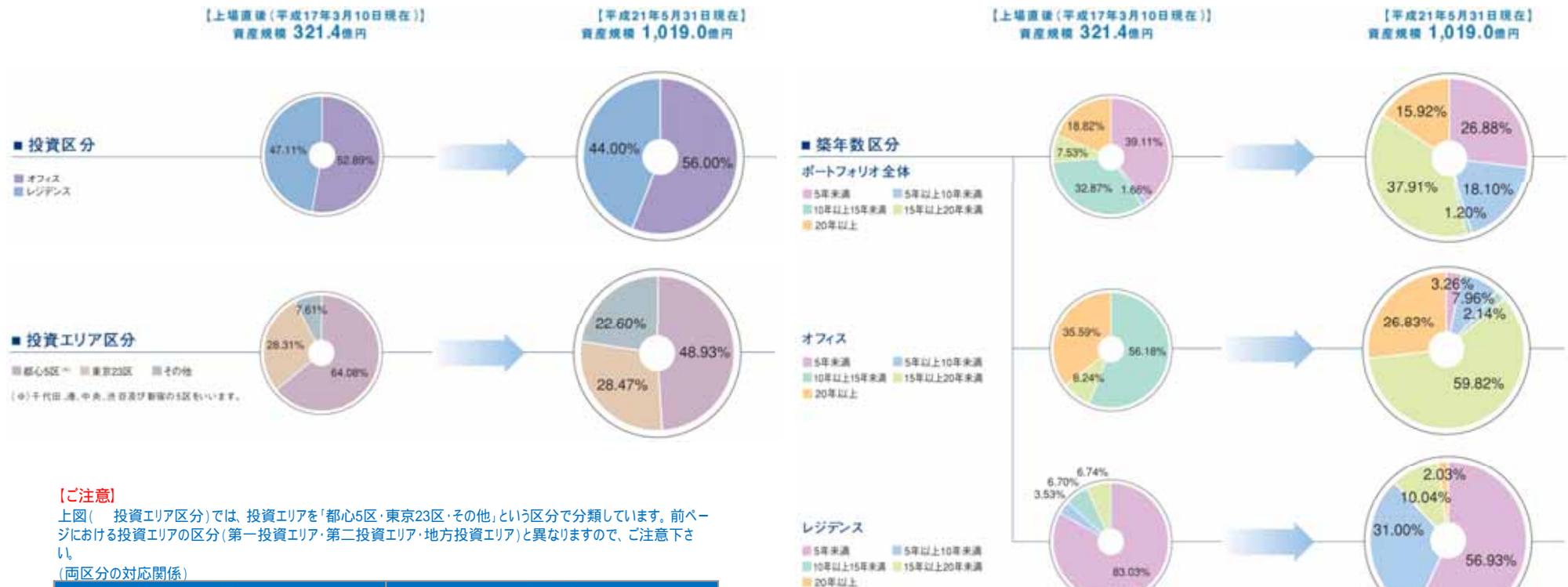
(注2) 東京都下部(東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等)並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア

(注3) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(都心の主要ターミナル駅(東京駅、品川駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅、上野駅及び秋葉原駅等)までの電車での所要時間が30分程度までのエリア)

(注4) 政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

(注5) 名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅への通勤(通学)圏内(名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市においては「博多駅」・「天神駅」等までの公共交通機関(電車・バス等)の所要時間が約30分までのエリアと定めています。

ポートフォリオ・ファンダメンタルズの変遷



【ご注意】

上図(投資エリア区分)では、投資エリアを「都心5区・東京23区・その他」という区分で分類しています。前ページにおける投資エリアの区分(第一投資エリア・第二投資エリア・地方投資エリア)と異なりますので、ご注意ください。

(両区分の対応関係)

上図	前ページ
都心5区 48.9%	第一投資エリア 77.40%
東京23区 28.47%	
その他 22.60%	第二投資エリア 10.54%
	地方投資エリア 12.06%

(3) 資産の取得ルート

資産の取得ルート

(平成21年5月31日現在)

取得ルート	物件名	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	取得ルート	物件名	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)
MSC (注1)	Of-12 八丁堀SFビル	3,060	3.00	その他	Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1.27
	Of-13 渋谷AXビルズ	1,860	1.83		Of-03 第百生命新宿ビル (注3)	1,400	1.37
	Of-14 KCAビル	1,730	1.70		Of-06 NV富岡ビル	2,500	2.45
	Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390	8.23		Of-08 国際溜池ビル	2,700	2.65
	Of-20 船橋Faceビル	3,900	3.83		Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1.20
	Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940	5.83		Of-10 日総第15ビル	1,550	1.52
	Re-26 グレンパーク新横浜	3,350	3.29		Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2.11
	Re-27 グレンパーク池田山	1,640	1.61		Of-18 エムズ原宿	4,760	4.67
	Re-28 ルネ東寺尾	4,500	4.42		Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675	1.64
	Re-29 レジデンス向丘	2,350	2.31		Of-23 アリア池袋	1,314	1.29
	Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1.60		Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1.41
	Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650	1.62		Re-03 コンコード市川	430	0.42
合計	12件	40,000	39.25		Re-11 ミルム若林公園	3,610	3.54
DBZ (注2)	Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2.82		Re-12 ミルム碑文谷	1,560	1.53
	Of-16 安和司町ビル	1,385	1.36		Re-15 コスモグラフィア麻布十番	1,260	1.24
	Of-17 八丁堀MFビル	1,110	1.09		Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	0.98
	Of-21 アデッソ西麻布	640	0.63		Re-17 エルミタージュ東神田	1,100	1.08
	合計	4件	6,005		5.89	Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210
平和 不動産	Of-04 恵比寿スクエア (注3)	7,050	6.92		Re-19 エルミタージュ練馬	690	0.68
	Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1.52		Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	3.95
	Of-07 浜松町SSビル	1,530	1.50		Re-23 グレファス上石神井	950	0.93
	Re-05 FLEG目黒	660	0.65		Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100	1.08
	Re-09 レグルス東葛西	650	0.64		Re-33 アドバンス亀戸	1,050	1.03
	Re-14 メインステージ南麻布	1,370	1.34		Re-34 ヴァンテ田無	911	0.89
	Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070	1.05	合計	24件	40,894	40.13
	Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130	1.11	ポートフォリオ合計	48件	101,909	100.00
合計	8件	15,010	14.73				

(注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・ジャパンとのバイブ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。)

(注3) 平成21年8月31日付で譲渡を予定しています。

3. 財務活動 (1) 第15期末における財務状況

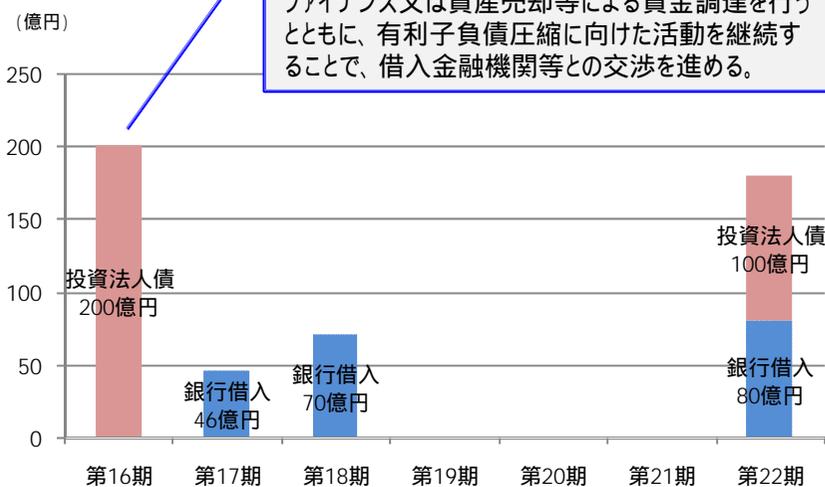
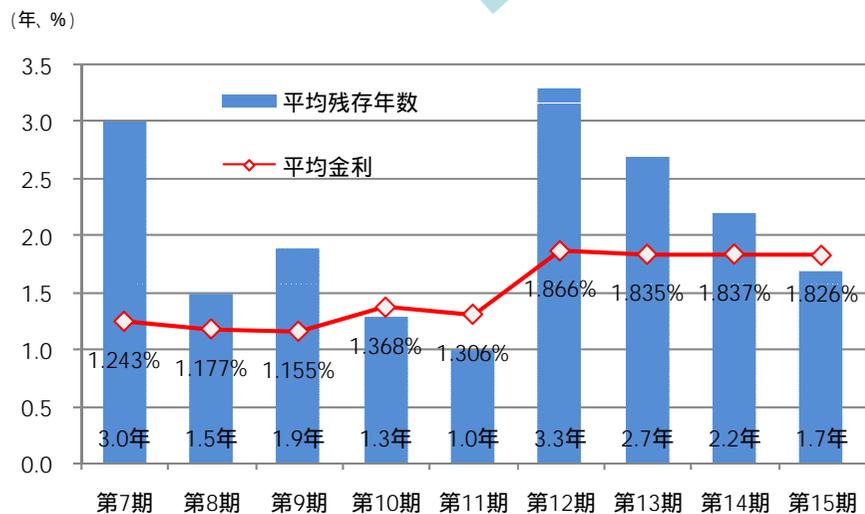
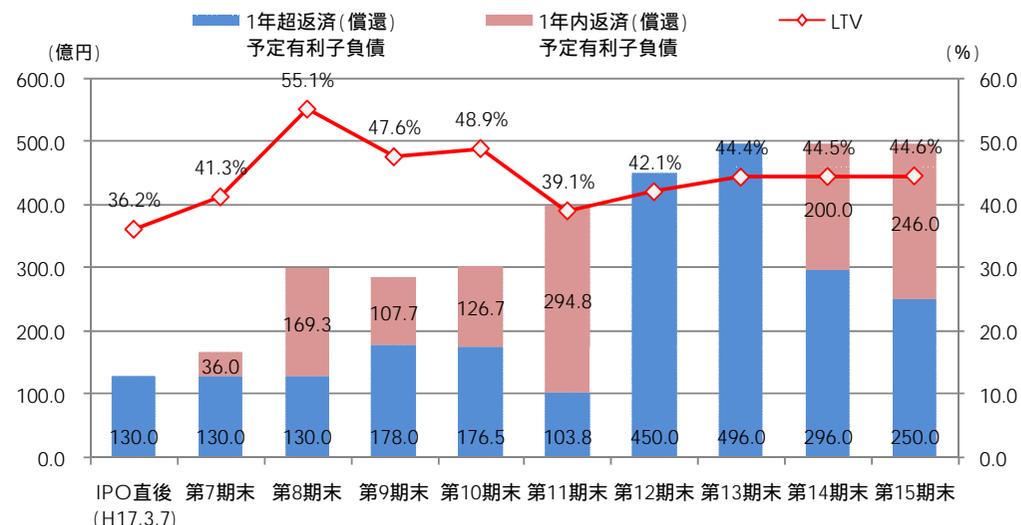
第15期末貸借対照表



有利子負債残高 496億円
LTV 44.6%

返済期別有利子負債残高
(第16期 投資法人債200億円 償還期限)

平均残存年数 1.7年
平均金利 1.826%



償還資金対策として、無担保資産を裏付けとしたファイナンス又は資産売却等による資金調達を行うとともに、有利子負債圧縮に向けた活動を継続することで、借入金融機関等との交渉を進める。

(2) 第15期末有利子負債の概要

(1) 長期借入金(タームローン)

(平成21年5月31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		
農林中央金庫	H19.10.31	H22.10.29	3,000	7,000	1.71500 (注2)	有担保・無保証
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			
株式会社北海道銀行			200			
株式会社あおぞら銀行	H19.10.31	H24.10.31	6,000	8,000	2.08500 (注2)	
株式会社りそな銀行			2,000			
株式会社あおぞら銀行(注1)	H20.3.7	H22.3.6	4,600	4,600	1.43250 (注3)	
合計 / 平均利率				19,600	1.800	

(注1) 平成21年5月期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注2) 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3) 平成21年1月30日から平成21年7月30日迄の適用利率を表示しています。

(2) 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1回無担保投資法人債(注)	H19.10.31	H21.10.30	20,000	1.680	無担保・無保証 債券格付け(R&I) BBB
第2回無担保投資法人債		H24.10.31	10,000	2.170	
合計 / 平均利率			30,000	1.843	

(注) 平成21年5月期末における1年内償還予定の投資法人債です。

(3) 有利子負債合計

合計 / 平均利率			49,600	1.83(注)
-----------	--	--	--------	---------

(注) 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。

(3) 担保設定

平成21年5月15日付で、本投資法人の借入金(平成21年5月31日現在の残高 19,600百万円)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。

・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 1,542
	Of-05 水天宮平和ビル	信託受益権 1,682
	Of-06 NV富岡ビル	信託受益権 2,580
	Of-07 浜松町SSビル	信託受益権 1,700
	Of-08 国際溜池ビル	信託受益権 2,930
	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	信託受益権 1,500
	Of-10 日総第15ビル	不動産 1,510
	Of-11 日本橋第一ビル	信託受益権 2,310
	Of-12 八丁堀SFビル	不動産 2,770
	Of-15 大和中目黒ビル	不動産 2,360
	Of-17 八丁堀MFビル	不動産 1,090
	Of-19 三宮三和東洋ビル	不動産 6,610
	Of-23 アリア池袋	不動産 1,170
	レジデンス	Re-11 ミルーム若林公園
Re-14 メインステージ南麻布		信託受益権 1,257
Re-19 エルミタージュ練馬		信託受益権 700
Re-21 アーパイルベルジェ明大前		不動産 968
Re-23 グレファス上石神井		不動産 927
Re-26 グレンパーク新横浜		不動産 2,470
Re-28 ルネ東寺尾		不動産 3,070
Re-29 レジデンス向丘		不動産 1,720
Re-30 レジデンス東馬込		不動産 1,150
Re-33 アドバンス亀戸		不動産 1,070
		46,730

(注1) 第15期末(平成21年5月31日)時点における価額を記載しています。

・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-03 第百生命新宿ビル(注2)	信託受益権 1,772
	Of-04 恵比寿スクエア(注2)	信託受益権 8,575
	Of-13 渋谷AXヒルズ	不動産 1,700
	Of-14 KCAビル	不動産 1,207
	Of-16 安和司町ビル	不動産 1,190
	Of-18 エムズ原宿	信託受益権 5,432
	Of-20 船橋Faceビル	不動産 3,180
	Of-21 アデッソ西麻布	不動産 560
	Of-22 CIC虎ノ門ビル	不動産 1,478
	Of-24 CIC湯島ビル	不動産 1,390
レジデンス	Re-03 コンコード市川	信託受益権 438
	Re-05 FLEG目黒	信託受益権 575
	Re-09 レグルス東葛西	信託受益権 642
	Re-12 ミルーム碑文谷	信託受益権 1,474
	Re-15 コスモグラフィ麻布十番	信託受益権 1,209
	Re-16 アドバンテージ学芸大学	信託受益権 869
	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 1,240
	Re-20 ランドステージ白金高輪	不動産 4,230
	Re-22 ジョイシティ日本橋	信託受益権 979
	Re-24 T&G錦糸町マンション	不動産 982
	Re-25 グレンパーク銀座EAST	不動産 4,500
	Re-27 グレンパーク池田山	不動産 1,100
	Re-31 グレンパーク学芸大学	不動産 1,090
Re-34 ヴァンテ田無	不動産 892	
		47,804

(注1) 第15期末(平成21年5月31日)時点における価額を記載しています。

(注2) 平成21年8月31日付で譲渡を予定しています。



運用戦略

1. 第16期運用戦略

財務戦略

(投資法人債償還に向けた対策)

- 保有資産譲渡等による手元資金の確保
- 新規借入に向けた銀行等金融機関との交渉、資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉
- 有利子負債比率の低減を検討、また、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努める

外部成長

- 資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討
- 当面の間、新規借入による外部成長は行わず、低レバレッジでコントロールした運用を目指す

内部成長

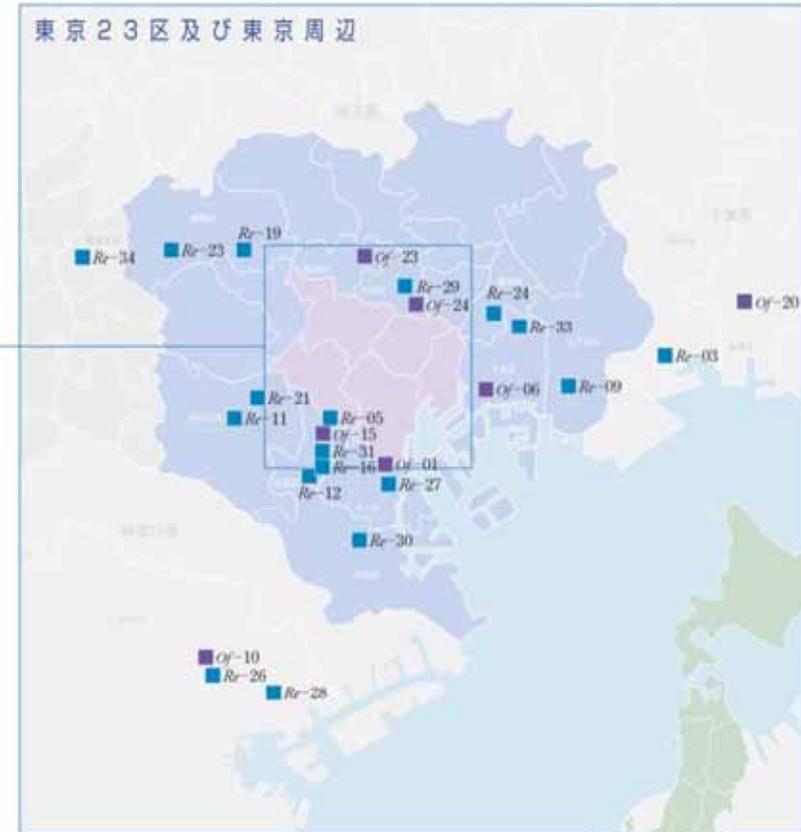
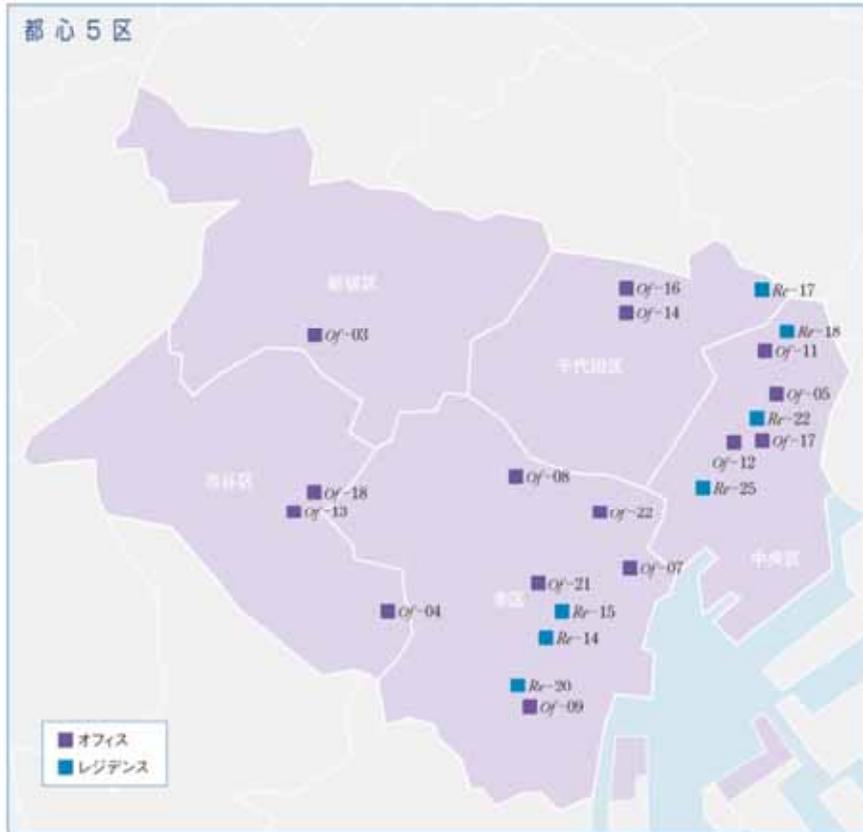
- オフィス
管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑える
マーケット賃料の把握に努め、テナント入れ替え時の空室期間の短縮、運営経費削減等により収益維持に努める
各物件のエリア・スペック・面積等に応じた戦略により、稼働率の維持・向上を図る
- レジデンス
マーケット動向に注視しながら、リーシング戦略を立てることにより稼働率向上を図る
ポートフォリオ全体の見直しも含め、着実な運営を目指す



アペンディクス

1. 保有資産の分布状況

(平成21年5月31日現在)



- | | | | |
|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Of-01 朝日生命五反田ビル | Of-18 エムス管理 | Re-03 コンコード市川 | Re-25 グレンパーク銀座EAST |
| Of-02 朝日生命新宿ビル | Of-19 三宮三和東洋ビル | Re-04 FLEO目黒 | Re-26 グレンパーク新橋東 |
| Of-03 南北興スクエア | Of-20 船橋Faceビル | Re-05 レゾルス東葛西 | Re-27 グレンパーク池田山 |
| Of-04 本天宮平和ビル | Of-21 アドソ高森ビル | Re-06 エルム吉村公園 | Re-28 ルネサンス南 |
| Of-05 NV富岡ビル | Of-22 CC虎ノ門ビル | Re-07 エルム南文京 | Re-29 レジデンス向丘 |
| Of-06 高松町50ビル | Of-23 アリア池袋 | Re-08 メインステージ西麻布西 | Re-30 レジデンス東馬込 |
| Of-07 国際建設ビル | Of-24 CC浦島ビル | Re-09 コスモクラリア麻布十番 | Re-31 グレンパーク学芸大学 |
| Of-08 プレイスビル豊島寺前 | | Re-10 アトリナージュ学芸大学 | Re-32 アパリス亀戸 |
| Of-09 日経第15ビル | | Re-11 エルミタージュ東神田 | Re-33 ワンナオ目黒 |
| Of-10 日本橋第一ビル | | Re-12 エルミタージュ東日本橋 | |
| Of-11 八丁堀5ビル | | Re-13 エルミタージュ練馬 | |
| Of-12 渋谷AXビルズ | | Re-14 ランドステージ白金高輪 | |
| Of-13 KCAビル | | Re-15 アーバナルベルシェ明大前 | |
| Of-14 大和中目黒ビル | | Re-16 ジョインテック日本橋 | |
| Of-15 安和町野ビル | | Re-17 プレファース上石神井 | |
| Of-16 八丁堀MFビル | | Re-18 T&G鉄本町マンション | |



2. ポートフォリオ物件一覧

オフィス保有物件

(平成21年5月31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-03 第百生命新宿ビル	注 東京都新宿区新宿	1,400	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	注 東京都渋谷区恵比寿	7,050	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	東京都渋谷区神宮前	4,760	376.07	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	4,184.56	店舗・事務所・駐車場	S造・RC造・SRC造地下3階付14階建	H15.4
Of-21 アデッソ西麻布	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 (23棟)		57,068	11,497.48	69,239.91			

注 平成21年8月31日付で譲渡を予定しています。

レジデンス保有物件

(平成21年5月31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 FLEG目黒	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	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 コスモグラシア麻布十番	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 グレンパーク銀座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 グレンパーク新横浜	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 グレンパーク池田山	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 グレンパーク学芸大学	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			
ポートフォリオ 合計 (48棟)		101,909	37,699.95	146,052.28			

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15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(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	1,291	250	
Of-03 第百生命新宿ビル	注	1,400	1,438	1,510	1,533	1,692	1,769	1,940	1,943	1,888	1,772	1,366	405
Of-04 恵比寿スクエア	注	7,050	7,058	7,127	7,869	8,531	9,783	11,845	11,911	10,293	8,575	6,967	1,607
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	1,517	164
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	2,496	83
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	1,571	128
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	2,783	146
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	1,211	288
Of-10 日総第15ビル		1,550			1,570	1,570	1,570	1,590	1,590	1,560	1,510	1,498	11
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	2,217	92
Of-12 八丁堀SFビル		3,060					3,060	3,080	3,090	2,940	2,770	3,114	344
Of-13 渋谷AXヒルズ		1,860					1,800	1,820	1,870	1,870	1,700	1,872	172
Of-14 KCAビル		1,730					1,730	1,781	1,668	1,429	1,207	1,745	538
Of-15 大和中目黒ビル		2,870						2,680	2,680	2,470	2,360	2,919	559
Of-16 安和司町ビル		1,385						1,380	1,380	1,290	1,190	1,384	194
Of-17 八丁堀MFビル		1,110						1,150	1,180	1,150	1,090	1,131	41
Of-18 エムズ原宿		4,760	4,904	4,997	5,177	5,672	5,831	6,065	6,067	5,807	5,432	4,747	684
Of-19 三宮三和東洋ビル		8,390					7,470	7,630	7,670	7,170	6,610	8,494	1,884
Of-20 船橋Faceビル		3,900					3,530	3,660	3,660	3,340	3,180	3,880	700
Of-21 アデッソ西麻布		640						626	626	614	560	645	85
Of-22 CIC虎ノ門ビル		1,675							1,680	1,612	1,478	1,730	252
Of-23 アリア池袋		1,314							1,350	1,270	1,170	1,348	178
Of-24 CIC湯島ビル		1,434							1,470	1,450	1,390	1,484	94
オフィス 計	57,068	18,756	24,549	29,834	31,416	50,688	59,892	64,696	61,154	56,238	57,421	1,183	

注 平成21年8月31日付で譲渡を予定しています。

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15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(A)			
Re-03 コンコード市川	430	452	445	445	450	459	495	493	465	438	420	17	
Re-05 FLEG目黒	660	647	653	636	620	608	622	629	613	575	646	71	
Re-09 レグルス東葛西	650	671	663	663	686	690	702	702	688	642	628	13	
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	3,466	177	
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	1,528	54	
Re-14 メインステージ南麻布	1,370	1,386	1,386	1,395	1,375	1,389	1,435	1,433	1,348	1,257	1,366	109	
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	1,274	65	
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	984	115	
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	1,079	20	
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	1,190	49	
Re-19 エルミタージュ練馬	690		730	750	753	753	754	754	740	700	678	21	
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	4,087	142	
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	1,069	101	
Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130				1,140	1,130	1,120	1,120	1,030	979	1,134	155	
Re-23 グレファス上石神井	950				951	968	968	969	936	927	952	24	
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100					1,140	1,160	1,160	1,050	982	1,154	172	
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940					5,770	5,770	5,710	5,060	4,500	5,971	1,471	
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350					2,880	2,880	2,880	2,650	2,470	3,371	901	
Re-27 グレンパーク池田山	1,640					1,560	1,560	1,530	1,310	1,100	1,662	562	
Re-28 ルネ東寺尾	4,500					3,630	3,630	3,630	3,290	3,070	4,505	1,435	
Re-29 レジデンス向丘	2,350					1,990	1,990	1,990	1,820	1,720	2,383	663	
Re-30 レジデンス東馬込	1,630					1,350	1,350	1,350	1,230	1,150	1,643	493	
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650						1,340	1,300	1,170	1,090	1,664	574	
Re-33 アドバンス亀戸	1,050							1,120	1,100	1,070	1,102	32	
Re-34 ヴァンテ田無	911								926	892	944	52	
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	44,914	6,617	
ポートフォリオ 計	101,909	28,417	42,496	49,274	52,975	90,574	101,730	107,475	102,049	94,534	102,336	7,801	

4. NOI利回りの推移



物件名	NOI利回り (%)									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
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	Re-11 ミルム若林公園	6.00	5.75	5.78	5.78	5.75	5.83	5.80	5.65	5.59
Of-02 紀文第一ビル 注1	7.35	7.73	7.63	7.08	5.76	-	-	-	-	Re-12 ミルム碑文谷	5.20	5.49	4.82	4.99	5.11	5.17	5.47	4.97	4.48
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	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	-	-	-
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	Re-14 メインステージ南麻布	5.37	5.55	5.60	5.58	5.07	4.78	4.89	4.57	4.04
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	Re-15 コスモグラフィ麻布十番	4.08	4.73	5.12	4.66	4.54	4.84	4.87	4.92	4.42
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	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
Of-07 浜松町SSビル		5.67	6.01	5.22	5.26	5.49	5.90	5.93	6.09	Re-17 エルミターージュ東神田		4.66	5.14	4.93	4.89	4.88	4.91	4.37	4.88
Of-08 国際溜池ビル		5.13	5.46	5.03	5.01	5.22	4.76	5.20	5.60	Re-18 エルミターージュ東日本橋		4.75	5.23	5.02	5.04	4.90	5.02	4.50	5.49
Of-09 グレイスビル泉岳寺前		7.94	7.42	6.00	6.86	6.58	7.55	7.69	7.94	Re-19 エルミターージュ練馬		5.27	6.23	5.87	5.94	6.17	5.89	6.04	5.61
Of-10 日総第15ビル			6.25	5.93	5.84	5.88	5.85	5.71	5.87	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
Of-11 日本橋第一ビル			5.46	5.73	5.70	5.23	5.24	5.42	5.57	Re-21 アーバイルベルジェ明大前			4.91	4.90	4.69	4.04	3.96	4.63	4.98
Of-12 八丁堀SFビル						4.05	4.56	4.72	4.82	Re-22 ジョイシティ日本橋				4.76	4.26	4.43	4.22	4.62	4.33
Of-13 渋谷AXビルズ						4.48	4.62	4.55	4.06	Re-23 グレファス上石神井				6.41	6.42	5.92	6.31	6.01	5.93
Of-14 KCAビル						4.26	4.24	3.90	3.96	Re-24 T&G錦糸町マンション				5.27	5.51	4.72	4.63	4.79	
Of-15 大和中目黒ビル						4.75	4.71	4.53	4.25	Re-25 グレンパーク銀座EAST						3.91	3.59	3.53	3.42
Of-16 安和司町ビル						4.99	4.93	3.95	4.06	Re-26 グレンパーク新横浜						4.57	4.31	4.49	4.04
Of-17 八丁堀MFビル						5.27	5.24	4.95	5.11	Re-27 グレンパーク池田山						3.35	3.03	2.76	2.54
Of-18 エムズ原宿	5.42	5.77	5.46	5.33	5.82	5.99	5.59	5.60	5.94	Re-28 ルネ東寺尾						4.62	3.99	3.84	3.89
Of-19 三宮三和東洋ビル						4.69	4.60	4.20	4.51	Re-29 レジデンス向丘						4.53	4.03	3.90	4.12
Of-20 船橋Faceビル						5.09	5.02	4.87	4.84	Re-30 レジデンス東馬込						3.93	4.24	4.03	3.95
Of-21 アデッソ西麻布						4.62	4.46	4.44	4.24	Re-31 グレンパーク学芸大学						2.76	2.10	3.08	3.52
Of-22 CIC虎ノ門ビル							4.19	5.18	5.09	Re-32 和光学生ハイツ 注6	8.19	8.69	6.66	8.17	8.47	9.13	8.18	-	-
Of-23 アリア池袋							6.18	5.18	5.52	Re-33 アドバンス亀戸							7.00	6.07	6.10
Of-24 CIC湯島ビル							5.81	4.89	5.45	Re-34 ヴァンテ田無								6.29	5.74
オフィス 計	5.93	5.84	5.89	5.66	5.86	5.42	5.39	5.27	5.14	レジデンス 計	6.12	5.05	5.42	5.44	5.48	4.87	4.61	4.51	4.44
Re-01 DJR北新宿 注1	8.02	7.18	7.41	4.97	5.11	-	-	-	-	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
Re-02 コンコード舞浜 注3	7.16	7.04	6.59	6.77	6.62	6.89	-	-	-	注1 平成19年5月31日付で譲渡しています。									
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	注2 平成21年8月31日付で譲渡を予定しています。									
Re-04 FLEG神楽坂 注1	6.42	6.22	6.20	6.08	5.57	-	-	-	-	注3 平成19年7月31日付で譲渡しています。									
Re-05 FLEG目黒	6.25	6.09	6.01	6.04	6.13	5.93	5.75	3.11	4.25	注4 平成20年7月28日付で譲渡しています。									
Re-06 エステージ上野毛 注3	7.05	6.77	5.58	5.42	6.25	7.17	-	-	-	注5 平成18年6月23日付で譲渡しています。									
Re-07 ブルーマール 注1	6.25	5.95	6.41	5.92	5.58	-	-	-	-	注6 平成20年4月25日付で譲渡しています。									
Re-08 マイア渋谷桜丘 注4	5.74	5.49	5.54	5.54	5.56	5.42	5.43	5.01	-	NOI利回り = (実績NOI / 運用日数 × 365日) / 取得価格									
Re-09 レグリス東葛西	6.72	6.29	6.33	6.07	6.18	6.13	5.85	6.14	6.14										
Re-10 ZESTY久が原 注5	5.96	5.38	5.97	2.68	-	-	-	-	-										

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	(単位:千円)		
	第13期	第14期	第15期		第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	2,788,021	2,914,336	2,837,737	貸室賃料・共益費	1,671,045	1,768,018	1,703,100
その他収入	320,523	314,112	297,419	その他収入	203,588	225,989	212,700
賃貸事業収入 計	3,108,545	3,228,449	3,135,156	賃貸事業収入 計	1,874,634	1,994,008	1,915,800
管理委託費(PM)	64,530	73,375	62,707	管理委託費(PM)	41,479	42,853	38,286
管理委託費(FM)	159,825	164,626	163,637	管理委託費(FM)	105,625	108,053	107,226
公租公課	108,588	165,699	167,519	公租公課	79,318	115,727	117,456
修繕費	34,477	55,328	37,276	修繕費	13,327	34,969	13,185
その他費用	237,477	244,250	250,361	その他費用	154,106	184,011	178,339
賃貸事業費用 計	604,900	703,281	681,503	賃貸事業費用 計	393,857	485,614	454,495
NOI	2,503,645	2,525,167	2,453,653	NOI	1,480,776	1,508,393	1,461,305
減価償却費	514,753	524,468	527,709	減価償却費	245,865	248,878	252,468
賃貸事業利益	1,988,891	2,000,699	1,925,944	賃貸事業利益	1,234,911	1,259,514	1,208,836

レジデンス			
	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	1,116,976	1,146,318	1,134,637
その他収入	116,934	88,123	84,718
賃貸事業収入 計	1,233,911	1,234,441	1,219,356
管理委託費(PM)	23,051	30,522	24,421
管理委託費(FM)	54,200	56,572	56,411
公租公課	29,269	49,972	50,062
修繕費	21,149	20,359	24,090
その他費用	83,371	60,239	72,022
賃貸事業費用 計	211,042	217,667	227,008
NOI	1,022,869	1,016,773	992,348
減価償却費	268,888	275,589	275,240
賃貸事業利益	753,980	741,184	717,107

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13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	56,224	56,307	56,522	60,004	60,131	59,670	252,406	245,598	181,449	61,845	62,410	61,462
その他収入	4,398	4,430	4,354	9,736	10,253	9,781	35,730	35,492	29,104	4,824	6,835	5,225
賃貸事業収入 計	60,622	60,737	60,877	69,741	70,384	69,452	288,137	281,090	210,554	66,669	69,246	66,687
管理委託費 (PM)	1,751	1,777	1,723	1,930	1,922	1,912	8,290	7,471	5,489	2,019	1,627	1,918
管理委託費 (FM)	3,900	3,900	3,900	3,889	3,889	3,889	10,742	10,742	10,742	4,932	4,932	4,932
公租公課	4,546	4,541	4,541	6,333	6,341	6,341	15,590	14,371	15,490	5,003	4,996	4,996
修繕費	598	1,016	398	189	1,181	266	835	1,036	416	735	429	132
その他費用	4,753	5,236	5,489	6,045	7,108	7,811	17,639	19,177	23,217	5,875	7,820	7,203
賃貸事業費用 計	15,550	16,472	16,052	18,387	20,443	20,221	53,098	52,799	55,356	18,566	19,805	19,182
NOI	45,071	44,265	44,824	51,353	49,941	49,230	235,038	228,291	155,198	48,102	49,440	47,505
減価償却費	5,372	5,385	5,705	8,086	7,814	7,551	25,021	25,046	25,089	11,765	11,781	11,559
賃貸事業損益	39,698	38,880	39,118	43,267	42,126	41,679	210,017	203,244	130,108	36,337	37,658	35,945

	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13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	86,354	90,013	91,976	56,071	56,225	56,533	79,740	85,208	88,687	51,800	55,832	54,651
その他収入	9,681	10,827	10,502	6,061	6,708	7,314	9,481	12,015	9,648	13,232	9,886	11,786
賃貸事業収入 計	96,035	100,841	102,478	62,132	62,934	63,848	89,221	97,223	98,335	65,033	65,718	66,438
管理委託費 (PM)	2,659	2,704	2,798	1,739	1,801	1,750	2,450	2,320	1,805	1,600	1,687	1,647
管理委託費 (FM)	8,220	8,220	8,220	2,688	2,713	2,713	4,430	4,117	3,427	3,180	3,180	3,180
公租公課	5,987	5,932	5,932	6,429	6,421	6,421	7,140	7,134	7,134	2,590	2,591	2,591
修繕費	475	1,134	255	212	361	438	360	1,138	804	582	303	257
その他費用	10,892	13,633	13,325	5,822	6,124	6,070	10,460	12,144	9,824	10,883	10,910	10,470
賃貸事業費用 計	28,234	31,625	30,532	16,891	17,422	17,393	24,843	26,855	22,995	18,836	18,673	18,147
NOI	67,800	69,216	71,946	45,240	45,512	46,454	64,378	70,368	75,339	46,196	47,045	48,291
減価償却費	22,952	14,694	15,124	8,234	8,281	8,289	7,037	7,288	7,347	7,421	7,593	7,648
賃貸事業損益	44,847	54,521	56,822	37,006	37,230	38,165	57,341	63,080	67,992	38,775	39,451	40,642

(注) 平成21年8月31日付で譲渡を予定しています。

(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ビルズ		
	第13期	第14期	第15期									
貸室賃料・共益費	47,842	47,842	47,842	66,655	69,258	69,258	78,751	88,001	88,001	43,367	44,344	41,412
その他収入	3,480	3,480	3,480	9,385	10,048	9,315	7,052	8,142	7,475	7,226	7,545	5,543
賃貸事業収入 計	51,322	51,322	51,322	76,041	79,306	78,573	85,803	96,143	95,476	50,594	51,889	46,956
管理委託費 (PM)	0	0	0	2,180	2,200	2,285	1,501	1,670	1,603	719	620	620
管理委託費 (FM)	0	0	0	3,744	3,744	3,672	4,998	4,998	4,998	2,280	2,280	2,280
公租公課	5,145	5,125	5,168	5,040	5,031	5,031	220	8,549	8,170	0	2,715	2,708
修繕費	170	787	630	1,204	2,189	777	1,127	1,705	465	121	214	416
その他費用	533	1,023	151	7,359	7,663	7,058	8,070	6,764	6,753	4,414	3,634	3,308
賃貸事業費用 計	5,848	6,935	5,950	19,528	20,829	18,825	15,917	23,686	21,990	7,535	9,465	9,333
NOI	45,473	44,386	45,371	56,512	58,476	59,748	69,886	72,456	73,486	43,069	42,424	37,622
減価償却費	25,138	25,203	25,529	10,748	10,761	11,217	9,768	10,080	10,332	4,599	4,599	4,599
賃貸事業損益	20,335	19,182	19,842	45,763	47,715	48,530	60,117	62,376	63,153	38,459	37,825	33,023

	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13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	41,628	44,010	43,094	65,400	72,585	66,377	36,044	30,676	34,470	32,978	33,384	33,937
その他収入	814	814	814	15,999	17,629	15,351	5,413	5,587	3,683	3,634	3,549	3,229
賃貸事業収入 計	42,443	44,824	43,908	81,400	90,215	81,729	41,457	36,264	38,154	36,612	36,933	37,167
管理委託費 (PM)	627	685	638	1,136	1,216	1,143	541	447	519	495	502	509
管理委託費 (FM)	4,502	4,502	4,502	4,794	4,794	4,794	1,700	1,586	1,585	1,596	1,596	1,532
公租公課	0	3,673	3,671	0	6,650	6,649	0	2,345	2,340	0	2,634	2,634
修繕費	0	0	0	703	2,685	373	374	628	679	1,878	357	809
その他費用	544	2,154	901	7,037	9,737	7,951	4,636	3,816	4,972	3,467	4,295	3,419
賃貸事業費用 計	5,673	11,014	9,714	13,671	25,083	20,911	7,252	8,824	10,097	7,437	9,386	8,904
NOI	36,769	33,809	34,193	67,728	65,131	60,817	34,205	27,439	28,057	29,174	27,547	28,262
減価償却費	4,905	4,912	4,934	15,463	15,866	16,463	11,379	11,571	11,690	4,074	4,216	4,447
賃貸事業損益	31,863	28,897	29,259	52,264	49,265	44,354	22,826	15,868	16,366	25,100	23,331	23,815

(単位:千円)

	Of-18 エムズ原宿			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13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	139,932	139,932	140,002	218,522	220,095	219,850	121,692	121,692	121,648	15,107	16,693	16,693
その他収入	12,628	15,005	20,750	28,940	34,871	29,981	6,079	6,598	7,843	2,034	991	767
賃貸事業収入 計	152,561	154,938	160,752	247,463	254,966	249,832	127,772	128,290	129,492	17,142	17,685	17,461
管理委託費 (PM)	4,237	4,421	2,223	3,469	3,503	3,469	2,318	2,317	2,316	238	229	271
管理委託費 (FM)	2,040	2,040	2,040	19,980	19,980	19,980	14,966	14,966	14,966	600	600	600
公租公課	4,796	5,129	5,094	7,172	14,340	14,605	3,322	6,352	7,158	0	776	773
修繕費	726	1,047	191	2,562	16,250	2,660	0	0	106	122	112	755
その他費用	7,400	8,719	10,204	20,680	24,101	20,478	8,950	9,347	10,788	1,863	1,736	1,522
賃貸事業費用 計	19,200	21,358	19,753	53,865	78,175	61,192	29,558	32,983	35,336	2,824	3,454	3,923
NOI	133,360	133,580	140,998	193,597	176,791	188,639	98,214	95,307	94,156	14,318	14,231	13,538
減価償却費	5,436	5,450	5,450	26,817	27,873	28,497	20,932	20,932	20,932	2,152	2,184	2,195
賃貸事業損益	127,923	128,129	135,548	166,780	148,917	160,142	77,282	74,375	73,223	12,165	12,046	11,342

	Of-22 CIC虎ノ門ビル			Of-23 アリア池袋			Of-24 CIC湯島ビル		
	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	19,546	46,515	43,269	17,024	36,517	38,583	22,101	44,741	47,703
その他収入	984	3,671	6,234	4,837	5,334	5,306	1,929	6,269	5,202
賃貸事業収入 計	20,530	50,187	49,503	21,862	41,852	43,890	24,031	51,010	52,906
管理委託費 (PM)	528	1,340	1,188	468	1,053	1,051	572	1,332	1,397
管理委託費 (FM)	516	1,104	1,104	584	1,302	1,302	1,339	2,864	2,864
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	71	0
修繕費	303	1,015	1,346	26	509	522	18	863	484
その他費用	2,646	3,247	3,390	1,654	4,862	4,869	2,472	10,750	9,155
賃貸事業費用 計	3,996	6,708	7,030	2,734	7,728	7,745	4,402	15,882	13,902
NOI	16,534	43,479	42,473	19,127	34,123	36,145	19,628	35,127	39,003
減価償却費	2,197	4,448	4,523	2,997	6,028	6,113	3,358	6,862	7,227
賃貸事業損益	14,337	39,030	37,950	16,129	28,095	30,032	16,269	28,265	31,776

(単位:千円)

	Re-03 コンコード市川			Re-05 FLEG目黒			Re-08 マイア渋谷桜丘 (注)			Re-09 レグルス東葛西		
	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	17,280	21,915	15,908	18,577	24,881	7,758		22,658	22,658	22,658
その他収入	136	112	59	129	755	1,302	12	3		678	665	678
賃貸事業収入 計	17,416	17,392	17,339	22,045	16,663	19,880	24,893	7,762		23,337	23,324	23,337
管理委託費 (PM)	870	869	865	68	444	578	0	0		123	0	0
管理委託費 (FM)	793	793	793	1,400	1,308	1,308	798	248		619	743	743
公租公課	1,237	406	1,215	791	764	764	964	462		1,430	1,392	1,390
修繕費	4	73	0	0	2,408	834	73	363		1,212	310	395
その他費用	433	442	440	769	1,457	2,412	737	275		886	878	891
賃貸事業費用 計	3,339	2,585	3,314	3,029	6,382	5,898	2,573	1,350		4,273	3,325	3,421
NOI	14,077	14,807	14,024	19,016	10,280	13,982	22,320	6,412		19,063	19,999	19,915
減価償却費	2,593	2,593	2,593	2,857	2,883	2,963	3,452	1,150		3,659	3,659	3,696
賃貸事業損益	11,483	12,213	11,430	16,158	7,397	11,018	18,867	5,261		15,403	16,339	16,219

	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			Re-15 コスモグラフィア麻布十番		
	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	110,670	110,670	110,670	45,172	43,564	41,075	37,741	36,223	34,114	34,611	35,106	31,804
その他収入	4,878	4,923	4,931	6,613	2,181	2,838	2,994	4,862	757	2,436	1,474	4,058
賃貸事業収入 計	115,549	115,594	115,602	51,786	45,745	43,913	40,736	41,086	34,872	37,047	36,580	35,863
管理委託費 (PM)	0	0	0	1,428	1,280	1,317	1,334	1,223	1,034	1,007	1,043	973
管理委託費 (FM)	3,180	3,180	3,180	1,567	1,567	1,567	1,200	1,200	1,161	1,350	1,362	1,386
公租公課	2,574	5,489	5,500	897	2,047	2,047	1,453	2,218	2,218	1,493	1,377	1,377
修繕費	1,032	926	2,399	544	289	644	885	2,134	871	294	139	782
その他費用	3,775	3,709	3,849	4,546	1,697	3,476	2,231	2,878	1,984	2,123	1,565	3,567
賃貸事業費用 計	10,561	13,306	14,929	8,985	6,882	9,052	7,104	9,655	7,268	6,268	5,488	8,086
NOI	104,987	102,287	100,672	42,801	38,863	34,861	33,631	31,430	27,603	30,779	31,092	27,777
減価償却費	22,164	22,181	22,183	7,198	7,212	7,241	5,000	5,000	5,008	8,731	8,731	8,731
賃貸事業損益	82,823	80,106	78,489	35,602	31,651	27,619	28,630	26,430	22,595	22,048	22,361	19,046

(注) 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13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	21,562	22,526	21,496	31,299	31,299	32,052	34,942	34,942	38,265	23,615	23,712	23,132
その他収入	2,459	1,157	1,145	448	448	3,450	469	448	1,439	2,021	2,244	1,367
賃貸事業収入 計	24,022	23,684	22,642	31,748	31,748	35,503	35,411	35,391	39,705	25,636	25,957	24,500
管理委託費 (PM)	676	659	663	912	3,801	953	1,017	4,237	1,133	843	842	718
管理委託費 (FM)	851	851	851	1,547	1,547	1,547	1,623	1,623	1,589	1,362	1,362	1,362
公租公課	299	284	284	1,161	1,122	1,122	1,124	1,086	1,086	906	881	880
修繕費	278	4	1,013	10	124	682	74	0	203	591	657	340
その他費用	2,729	1,552	1,791	1,063	1,069	4,443	1,144	1,156	2,562	1,541	1,320	1,899
賃貸事業費用 計	4,835	3,352	4,604	4,694	7,664	8,749	4,983	8,102	6,575	5,244	5,065	5,200
NOI	19,186	20,331	18,037	27,053	24,083	26,753	30,428	27,288	33,130	20,392	20,892	19,299
減価償却費	4,772	4,827	4,853	10,658	10,658	10,658	11,435	11,435	11,448	6,707	6,707	6,707
賃貸事業損益	14,413	15,504	13,184	16,394	13,425	16,095	18,993	15,853	21,682	13,684	14,184	12,591
	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13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	111,085	114,319	113,057	25,721	28,569	30,123	29,466	31,335	29,494	31,918	32,262	31,881
その他収入	17,386	11,040	7,176	4,533	1,335	1,228	2,750	205	1,264	4,749	2,299	1,596
賃貸事業収入 計	128,471	125,360	120,234	30,254	29,904	31,351	32,217	31,540	30,758	36,667	34,561	33,478
管理委託費 (PM)	3,477	3,666	3,541	826	853	925	927	898	882	955	962	991
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	1,746	1,584	1,584	1,084	1,063	1,060	812	799	799	1,344	1,317	1,314
修繕費	1,534	490	473	1,243	402	98	1,182	308	433	727	730	502
その他費用	8,783	3,989	2,984	4,594	1,522	1,440	4,063	2,019	2,881	2,119	1,444	1,115
賃貸事業費用 計	20,366	14,555	13,409	8,996	5,089	4,773	8,324	5,363	6,334	6,606	5,915	5,384
NOI	108,105	110,805	106,825	21,257	24,815	26,578	23,892	26,177	24,424	30,061	28,645	28,094
減価償却費	23,953	23,974	23,984	5,236	5,239	5,239	4,829	4,835	4,835	5,691	5,691	5,691
賃貸事業損益	84,152	86,830	82,840	16,020	19,575	21,339	19,063	21,342	19,588	24,369	22,953	22,402

(単位:千円)

	Re-24 T&G錦糸町マンション			Re-25 グレンパーク銀座EAST			Re-26 グレンパーク新横浜			Re-27 グレンパーク池田山		
	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	28,986	29,212	30,029	110,068	111,204	108,198	75,336	77,538	74,026	26,522	25,836	25,756
その他収入	1,425	1,685	2,140	10,463	6,968	9,653	8,881	13,202	9,018	1,412	3,112	1,689
賃貸事業収入 計	30,411	30,898	32,170	120,531	118,173	117,852	84,218	90,740	83,044	27,934	28,949	27,445
管理委託費 (PM)	858	891	934	1,705	1,682	1,672	1,198	1,252	1,201	403	393	422
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	0	974	972	0	1,464	1,459	1,859	3,710	3,538	0	1,280	1,276
修繕費	622	497	441	466	521	938	12	647	549	221	806	1,551
その他費用	1,559	1,694	2,235	7,114	5,257	8,311	5,297	6,251	6,882	1,048	2,502	2,130
賃貸事業費用 計	4,359	5,377	5,902	13,485	13,125	16,581	11,761	15,255	15,567	2,982	6,293	6,689
NOI	26,052	25,520	26,267	107,046	105,047	101,270	72,456	75,485	67,477	24,952	22,655	20,756
減価償却費	5,275	5,275	5,275	27,552	27,552	27,562	20,567	20,567	20,570	6,000	6,071	6,133
賃貸事業損益	20,776	20,245	20,992	79,493	77,494	73,707	51,889	54,918	46,906	18,951	16,584	14,623
	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 グレンパーク学芸大学		
	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	110,532	112,310	114,888	48,519	52,052	52,806	34,416	35,595	34,907	20,173	29,083	31,921
その他収入	15,085	12,913	13,379	8,927	5,299	5,294	5,696	3,854	5,324	931	4,843	2,914
賃貸事業収入 計	125,618	125,224	128,268	57,446	57,351	58,101	40,113	39,450	40,231	21,104	33,926	34,835
管理委託費 (PM)	1,915	1,807	1,881	779	841	831	672	574	560	347	461	489
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	6,203	12,402	12,342	0	3,897	3,892	0	3,408	3,404	0	535	534
修繕費	6,385	5,468	5,609	1,898	1,147	878	485	458	921	365	342	952
その他費用	7,589	5,503	7,766	5,189	3,430	2,063	3,137	901	2,106	1,578	5,723	2,475
賃貸事業費用 計	35,545	38,633	41,050	10,000	11,449	9,797	5,464	6,513	8,162	3,701	8,473	5,862
NOI	90,072	86,590	87,217	47,446	45,902	48,303	34,648	32,937	32,069	17,403	25,453	28,973
減価償却費	44,434	45,031	45,416	12,336	12,406	12,448	11,247	11,299	11,305	6,342	6,419	6,445
賃貸事業損益	45,637	41,559	41,800	35,109	33,496	35,854	23,401	21,638	20,764	11,060	19,033	22,527

(単位: 千円)

	Re-32 和光学生ハイツ (注)			Re-33 アドバンス亀戸			Re-34 ヴァンテ田無		
	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期	第13期	第14期	第15期
貸室賃料・共益費	20,177			17,700	35,400	35,400	29,945		31,016
その他収入	0			11,411	83	66	1,997		1,940
賃貸事業収入 計	20,177			29,111	35,483	35,466	31,942		32,956
管理委託費 (PM)	0			702	1,062	1,062	772		789
管理委託費 (FM)	0			646	1,440	1,440	2,084		2,220
公租公課	1,884			0	0	0	0		0
修繕費	925			79	0	0	1,103		2,571
その他費用	364			8,951	1,024	1,021	970		1,286
賃貸事業費用 計	3,173			10,379	3,526	3,524	4,931		6,866
NOI	17,004			18,731	31,957	31,941	27,010		26,090
減価償却費	3,278			2,908	5,817	5,829	8,365		8,412
賃貸事業損益	13,725			15,823	26,139	26,111	18,645		17,677

(注) 平成20年4月25日付で譲渡しています。

7. 投資口価格の推移



8. 投資主の状況 (1) 第15期末投資主構成

投資主数ベース (5,806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位以下を切捨てています。

(2) 上位投資主の推移

第13期末		
氏名、商号又は名称	保有口数 (口)	保有比率(注) (%)
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 シージーエムエル - アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	14,041	12.92
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)	7,555	6.95
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 ベア スターズ アンド カンパニー	2,573	2.36
9 大和生命保険株式会社	2,272	2.09
9 平和不動産株式会社	2,272	2.09
11 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,035	1.87
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 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	1,469	1.35
15 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,148	1.05
16 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	947	0.87
17 株式会社紀陽銀行	938	0.86
18 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	825	0.75
19 野村証券株式会社	724	0.66
20 野村信託銀行株式会社 (投信口)	709	0.65
合計	82,488	75.91

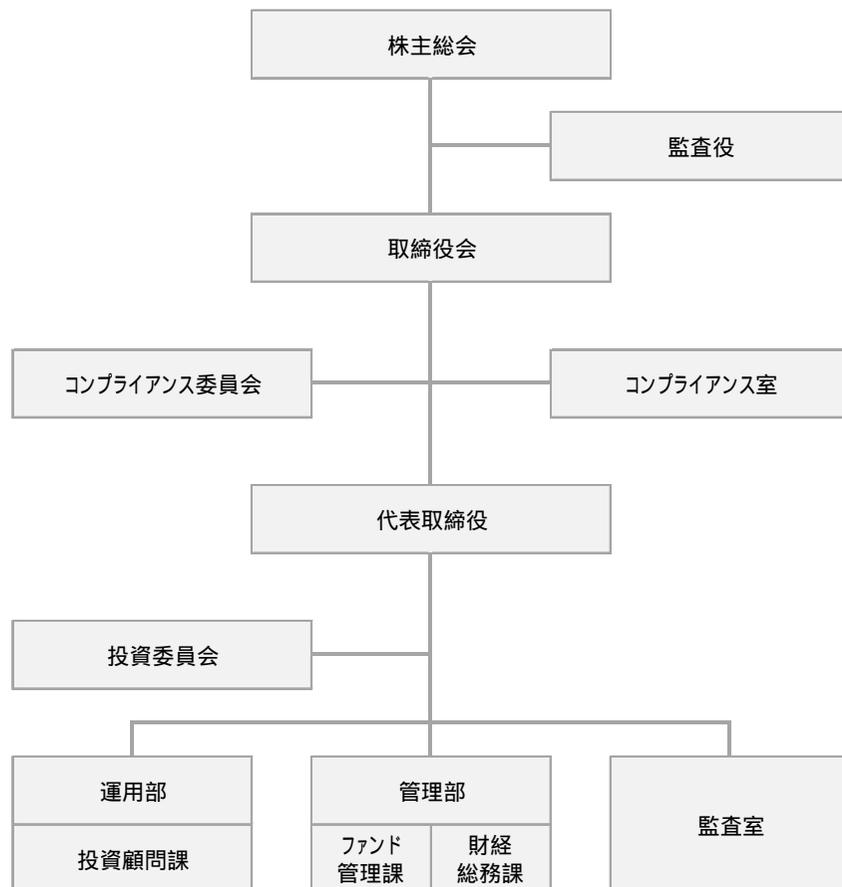
第14期末		
氏名、商号又は名称	保有口数 (口)	保有比率(注) (%)
1 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバーファイブ リミテッド	20,640	18.99
2 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	9,082	8.35
3 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,921	7.29
4 エムエスアールイーエフ ブイアイ リバーシックス リミテッド ジャパン	7,740	7.12
5 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー	5,599	5.15
6 合同会社 ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
7 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン ビービーノットリティー クライアント 613	3,423	3.15
8 株式会社 RAM TWO	3,001	2.76
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 プロスペクト エビキュア ジェイ リート バリュウ	2,578	2.37
10 平和不動産株式会社	2,335	2.14
11 更生会社大和生命保険株式会社	2,272	2.09
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
13 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,707	1.57
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	1.40
15 トータルハウジング株式会社	1,213	1.11
16 シージーエムエル - アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	1,204	1.10
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	1.05
18 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,068	0.98
19 エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアント アカウント 500 ビー	1,000	0.92
20 野村信託銀行株式会社 (投信口)	998	0.91
合計	80,733	74.30

第15期末		
氏名、商号又は名称	保有口数 (口)	保有比率(注) (%)
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 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	8,728	8.03
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 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6,467	5.95
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 ビーエルシー	5,498	5.06
6 合同会社 ラヴィータ・ワン	4,301	3.95
7 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン ビービーノットリティー クライアント 613	3,423	3.15
8 株式会社RAM TWO	3,284	3.02
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 プロスペクト エビキュア ジェイ リート バリュウ	2,578	2.37
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	2.33
11 平和不動産株式会社	2,335	2.14
12 東洋プロパティ株式会社	1,977	1.81
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	1.22
14 シージーエムエル - アイビービー カスタマー コラテラル アカウント	1,204	1.10
15 ドイツェ バンク アーゲー ロンドン 610	1,184	1.08
16 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,177	1.08
17 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,100	1.01
18 株式会社 大光銀行	1,041	0.95
19 エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアント アカウント 500 ビー	1,000	0.92
20 日本証券金融株式会社	725	0.66
合計	78,272	72.03

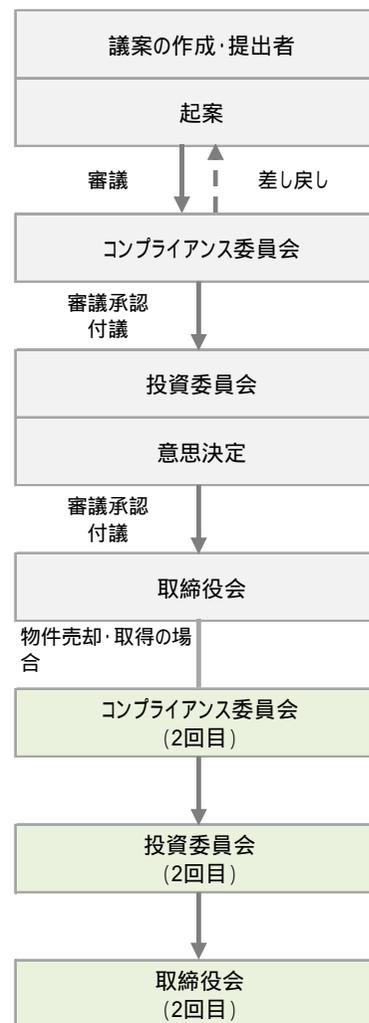
(注) 保有比率は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

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。



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。

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。

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。

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。

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・デリジェ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。