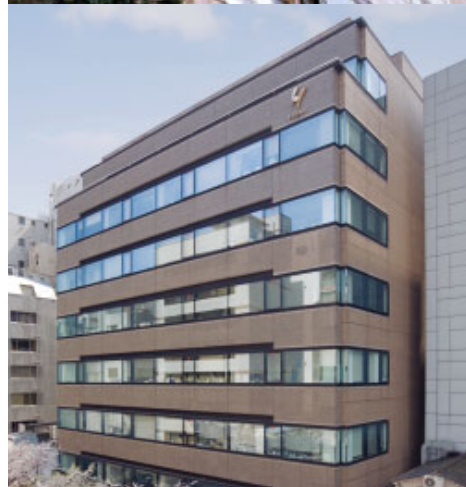




CRESCENDO
Investment Corporation

8966

第 17 期 資産運用報告

自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日

クレッシェンド投資法人

東京都港区愛宕二丁目5番1号

<http://www.c-inv.co.jp/>

第17期 資産運用報告

自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日

クレッシェンド投資法人



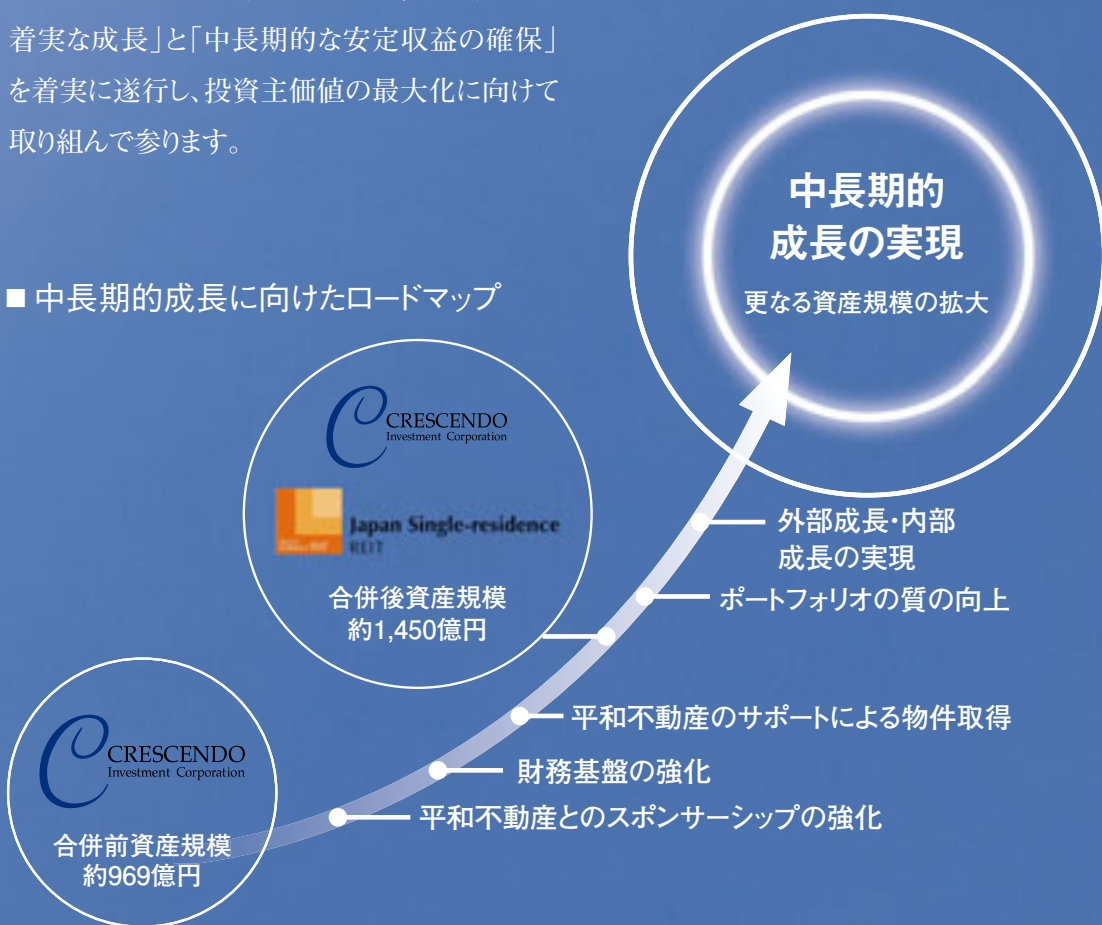
クレッシェンド投資法人は更なる資産規模の拡大を目指し、J-REIT市場における地位の飛躍的向上を実現するため、今、新たな一歩を踏み出しました。

平和不動産とのスポンサーシップの強化を行い、信用力・ブランド力の向上を図り、財務基盤の強化、物件稼働率アップ、物件取得のサポートなど、成長基盤を確立いたしました。

更に、平成22年6月21日、ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併契約を締結。合併後の資産規模は約1,450億円となる予定です。これらを原動力として、ポートフォリオの質の向上並びに内部成長、外部成長を実現して参ります。

今後も引き続き、基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を着実に遂行し、投資主価値の最大化に向けて取り組んで参ります。

■ 中長期的成長に向けたロードマップ



第17期分配金

第17期(平成21年12月1日～平成22年5月31日) 分配金 **5,268円**

予想分配金(4,950円)に比べて318円(+6.4%)増加しました。



投資主の皆様におかれましては、益々ご清栄の段、お喜び申し上げます。

平素はクレッシェンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、この度上場後11回目の決算となる第17期(平成22年5月期)の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、本投資法人の運用状況及び決算の内容につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益28億30百万円、経常利益6億95百万円、当期純利益6億94百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり5,268円とさせていただくこととなりました。

J-REIT市場を取り巻く環境は、賃料相場の弱含み傾向の継続等、引き続き厳しい状況ですが、平和不動産株式会社とのスポンサーシップの更なる強化により、外部成長面では新規優良物件の取得、内部成長面ではレジデンスを中心とした稼働率改善等、積極的に取り組み、当初予想を上回る成果を上げることができました。

また、今後の成長基盤を確立するため合併について鋭意検討を進め、平成22年6月21日、ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併契約を締結いたしました。ジャパン・シングルレジデンス投資法人はシングルレジデンスに特化した、良質なポートフォリオを保有するJ-REITであり、本合併により資産規模拡大、ポートフォリオの質向上及び投資口の流動性向上等が図られ、更なる成長が期待されます。

本投資法人は引き続き、基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を常に念頭に置き、今後も着実に実績を積み上げ、投資主の皆様の信頼を得られるよう運用に邁進して参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

	第17期実績	第18期(予想)※
営業収益	2,830百万円	2,737百万円
営業利益	1,218百万円	1,183百万円
経常利益	695百万円	661百万円
当期純利益	694百万円	660百万円
1口当たり分配金	5,268円	5,000円

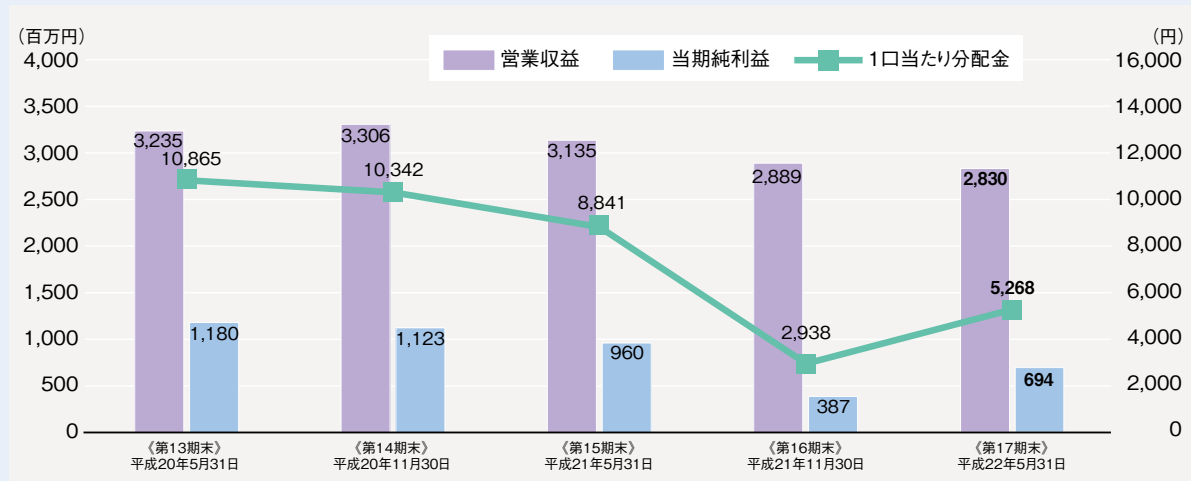
※平成22年7月23日付公表の予想数値です。

ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併の効力が平成22年10月1日付で発生した場合の、合併後の存続法人である本投資法人の第18期(平成22年11月期)の分配金予想は、次の通りです。

合併後の1口当たり予想分配金 1,375円 (参考:投資口分割考慮前 5,500円)

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。

業績(営業収益・当期純利益・1口当たり分配金)の推移



Contents

I. 投資法人の概要	4	IV. 損益計算書	38
ごあいさつ	4	V. 投資主資本等変動計算書	39
投資主の皆様へ	6	VI. 注記表	40
～新たな成長戦略に向けた2つの布石～		VII. 金銭の分配に係る計算書	52
ポートフォリオデータ	10	VIII. 監査報告書	53
財務の状況	11	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
ポートフォリオの概要	12	X. 投資主インフォメーション	56
II. 資産運用報告	20	資産運用会社の概要	59
III. 貸借対照表	36		

投資主の皆様へ

新たな成長戦略に向けた2つの布石

投資主の皆様におかれましては、益々ご清栄の段、お喜び申し上げます。

本投資法人は基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を実現するため、新たな成長に向けて2つの布石を打ちました。1つは、平和不動産株式会社（以下、平和不動産）とのスポンサーシップの強化。もう1つは、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併です。

なぜこの2つの布石を打ったのか、それによってどのような成長戦略が描けるのか、詳しくご説明させていただきますと思います。



背景と狙い

J-REIT市場の全体の状況は、公募増資や新規物件取得の再開など、2009年秋以降、明るい兆しが見え始めてきました。しかしながら、依然として、オフィスやレジデンスの賃料相場は弱含みの状況にあり、厳しい環境が続く可能性があります。

こうしたなかで、本投資法人が着実に成長していくために、スポンサーシップ強化により、財務面の改善と信用力の向上及び物件取得機会の拡大が期待できます。更に、合併により、資産規模の拡大、投資口の流動性の向上、ポートフォリオの質の向上が期待できます。

この2つの取り組みは、今後、本投資法人が成長していく上での大きな原動力になると考えています。

成長戦略の布石①

平和不動産とのスポンサーシップの強化

スポンサーシップ強化の動き

スポンサーの信用力とブランド力を活かした成長戦略を着実に実施して参りました。

1. 従来から資産運用会社の主要株主であった平和不動産が、平成21年10月19日、資産運用会社の全株式を取得。平和不動産が単独スポンサーになることで、スポンサーの支援体制が明確化されたと共に本投資法人の信用力がアップしました。
2. 平和不動産から資産運用会社に、代表取締役社長、常勤取締役2名、非常勤取締役2名、非常勤監査役1名、計6名が派遣されたことで、ガバナンスが強化されました。
3. 平成21年10月19日に、本投資法人による平和不動産への第三者割当増資約30億円を実施し、発行済投資口の19.38%を保有する最大投資主になり、平和不動産のスポンサーとしての本投資法人へのコミットメントが強化されました。
4. 平成22年7月1日に、資産運用会社はカナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社に商号変更。平和不動産グループの一員であることを明確化し、J-REIT資産運用会社としての基盤が強化されたと共に、スポンサー支援体制の認知度が向上しました。

スポンサーシップ強化の成果

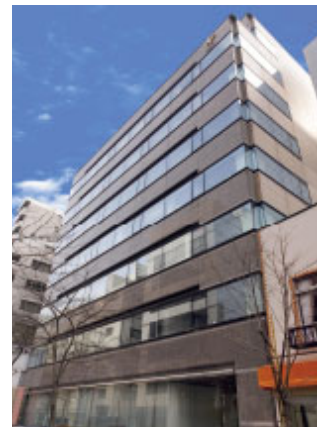
平和不動産のスポンサーシップ強化により、外部成長面、内部成長面、財務面の3つの面において成果が表れています。

外部成長面：新規物件の取得

平成22年3月29日に、茅場町平和ビル（東京都中央区）を47.98億円にて取得。本物件は地下鉄「茅場町」駅から徒歩約3分に位置する地上9階地下1階のオフィスビルで、NOI利回り7.33%、稼働率100%と安定した収益を見込める優良な物件です。本物件を平和不動産から取得したように、今後も平和不動産から保有物件や開発物件など、新規の優良物件の取得機会が見込めます。

内部成長面：稼働率の向上

本投資法人の全物件稼働率は平成21年11月末時点で87.74%でしたが、平成22年5月末には91.48%となり、稼働率の改善・向上を行うことができました。現状の稼働率に満足することなく、平和不動産の運用ノウハウも活用しつつ、今後も引き続き、稼働率の向上に努めて参ります。



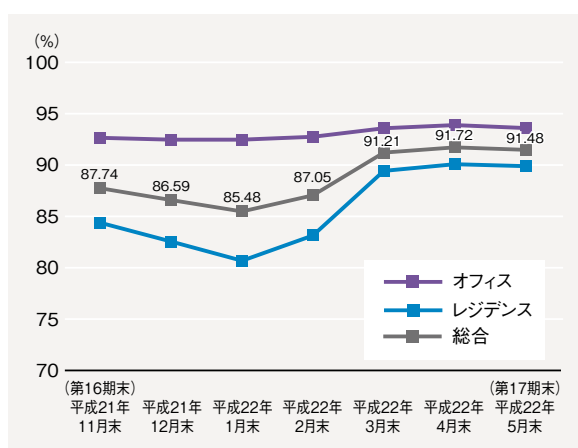
Of-25 茅場町平和ビル

財務面：財務体質の改善

- 平和不動産とのスポンサー強化を打ち出したことにより、本投資法人の信用力が向上し、金融機関からの円滑な資金調達が可能になりました。平成21年10月27日には、三井住友銀行からの新規融資を含む金融機関3行（あおぞら銀行、三井住友銀行、りそな銀行）から85億円の新規借入を実行。平成22年3月29日には、茅場町平和ビルの取得のために、あおぞら銀行、りそな銀行から20億円の借入を行いました。これら新規及び既存の借入れについて、スポンサーの信用力により、金融機関との交渉が円滑に進められるようになりました。
- 財務体質の改善が図られたことで、平成21年11月13日に、格付機関である格付投資情報センター（R&I）の格付がBB+からBBBへ変更。

今後も、中長期的成長の実現のために、平和不動産の支援体制を積極的に活用していきたいと思いをします。

稼働率の推移



成長戦略の布石②

ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併

本投資法人は更なる成長を遂げるため、ジャパン・シングルレジデンス投資法人と平成22年6月21日に合併契約を締結いたしました。ジャパン・シングルレジデンス投資法人の投資主総会の承認を得て、平成22年10月1日に合併の効力が発生する予定です。

ジャパン・シングルレジデンス投資法人について

ジャパン・シングルレジデンス投資法人は平成17年7月13日に上場。シングルレジデンス（シングルマンション、サービスアパートメント、宿泊特化型ホテル）に特化したJ-REITです。平成22年5月末時点における資産規模は約565億円、平均稼働率は94.43%、平均築年数は5.7年など、ポートフォリオのクオリティを確保した着実な運用を行っています。

合併の意義

ジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併することで3つの効果が期待できます。

資産規模の拡大

- 資産規模は約969億円から約1,450億円^(注)に拡大
- J-REIT市場における存在感、認知度、ブランド力の向上

- 物件タイプの分散により、リスク分散及び収益の安定化（合併後のポートフォリオ:オフィス35.9%、レジデンス61.1%、ホテル3.0%）

（注）合併前資産規模に平成22年1月期のジャパン・シングルレジデンス資産の鑑定評価額の合計を加えたもの

ポートフォリオの質の向上

- 負ののれんが発生し、その活用により、長期的な視点に立ち、戦略的かつ機動的な物件の入れ替えを実施することが可能
- レジデンス面での運用能力強化と運用面での効率化

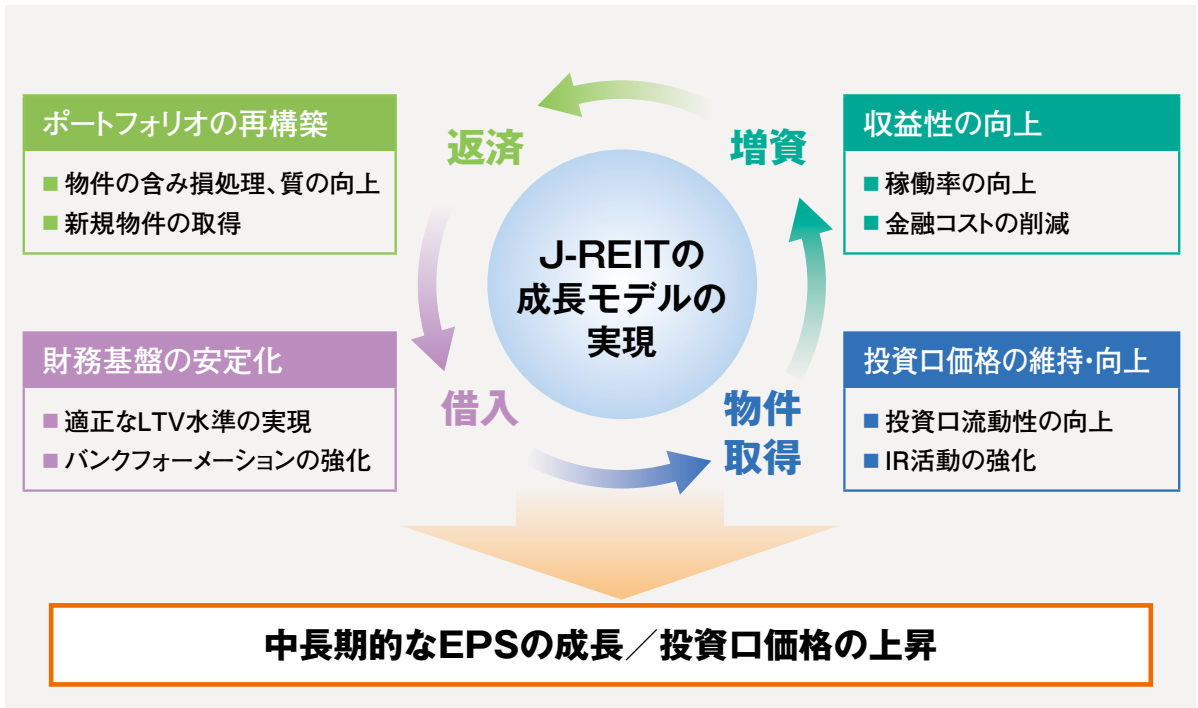
投資口の流動性の向上

- 合併に伴う発行済投資口数の増加を機に、取引口数が増加し、投資口価格が安定
- 合併に伴う投資口分割により取引価格が低下し、投資家層が拡大

以上、3つの面で合併の意義があり、J-REIT市場における飛躍的な地位向上が見込めるものと考えています。

本投資法人の中長期的成長に向けて、平和不動産とのスポンサーシップの強化、ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併の2つの布石を打ちました。この2つを成長の原動力に据えて、ポートフォリオの再構築、財務基盤の安定化、投資口価格の維持・向上、収益性の向上に対する施策を行い、J-REITの成長モデルを実現していくことで、投資主の皆様の期待に応えられるよう、運用を行って参りたいと思います。

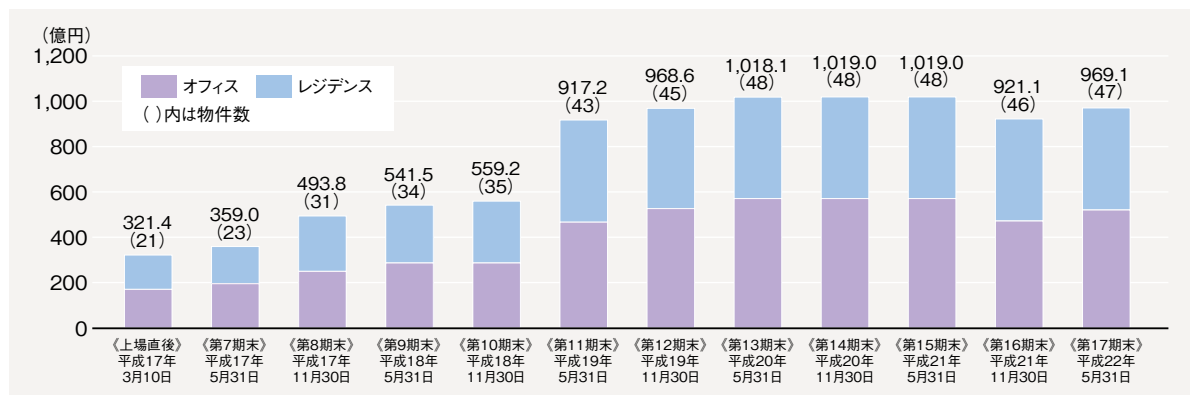
クレッシェンド投資法人の中長期的成長に向けて



ポートフォリオデータ

保有資産総額の推移

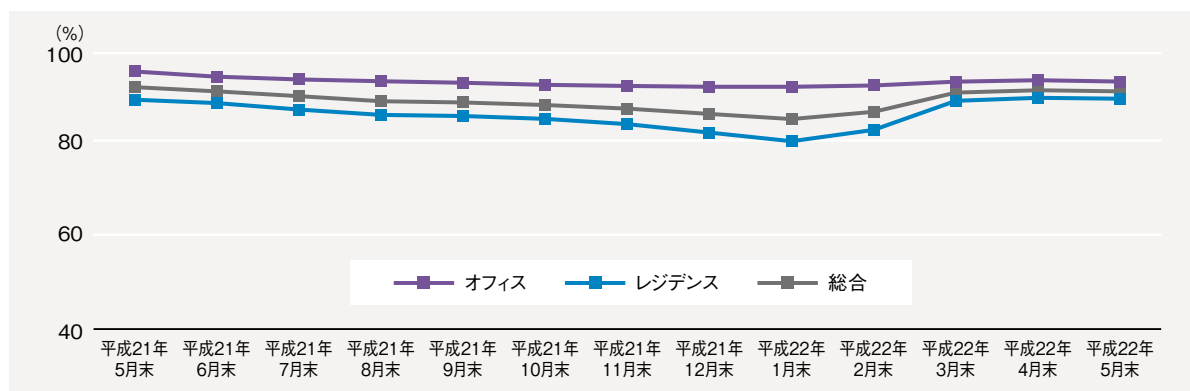
当期末時点での保有資産は、オフィス22物件(取得価格の総額:52,074百万円)、レジデンス25物件(取得価格の総額:44,841百万円)、合計47物件(取得価格の総額:96,915百万円)となっています。



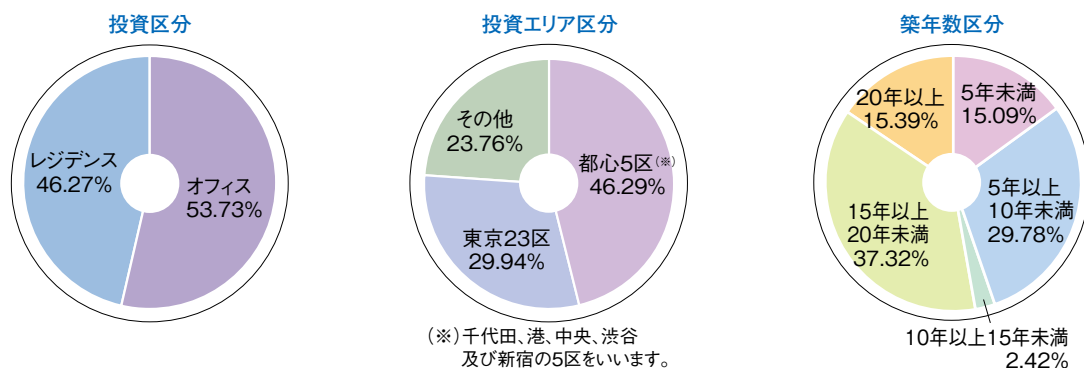
(注)金額は総ポートフォリオの投資金額(取得価格ベース)となっています。

稼働率の推移 (平成21年12月末～平成22年5月末)

稼働率が前期末時点の87.74%から当期末時点では91.48%と向上しました。更なる稼働率向上に努めます。



ポートフォリオ区分比率 (注) (平成22年5月31日現在)



(注)グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

有 利 子 負 債 の 概 要

科 目	名 称	借入先	借入日 発行日	第17期末残高 (百万円)	金利		返済・償還 期限	摘要
					利率(%)	区分		
短期借入金	タームローン 4	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	H21.10.27	8,458	1.87273 ^(注2)	変動	H22.10.27	有担保 無保証
長期借入金 ^(注1)	タームローン 1	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社北海道銀行	H19.10.31	6,965	1.71500 ^(注3)	固定	H22.10.29	
	タームローン 2	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		7,960	2.08500 ^(注3)		H24.10.31	
	タームローン 5	株式会社あおぞら銀行	H22.3.5	4,577	1.62636 ^(注4)	変動	H23.10.31	
	タームローン 6	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	H22.3.29	2,000	1.82636 ^(注5)		H24.10.31	
投資法人債	第2回無担保 投資法人債		H19.10.31	10,000	2.17000	固定	H24.10.31	無担保 無保証
合 計				39,960	1.931374 ^(注6)			

(注1) 1年内返済予定長期借入金を含みます。

(注2) 平成22年1月29日から平成22年7月29日迄の適用利率を表示しています。

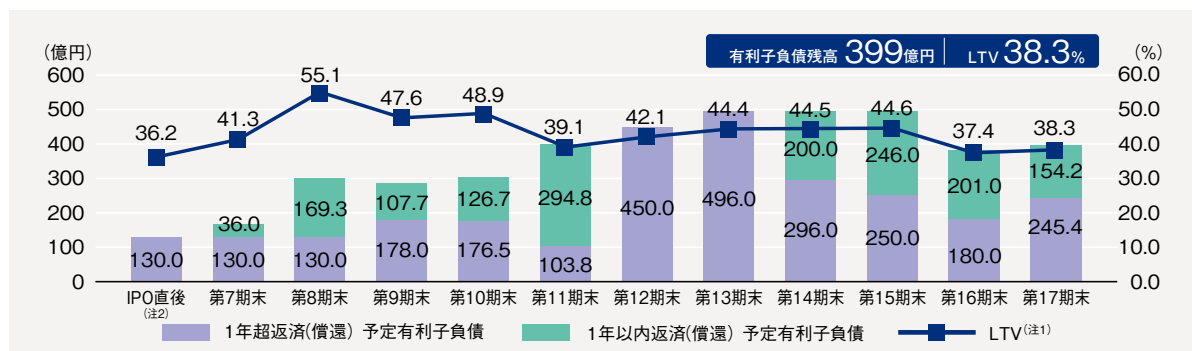
(注3) 金利スワップ取引の効果を勘案した固定利率を表示しています。

(注4) 平成22年3月5日から平成22年7月29日迄の適用利率を表示しています。

(注5) 平成22年3月29日から平成22年7月29日迄の適用利率を表示しています。

(注6) 加重平均利率を表示しています。

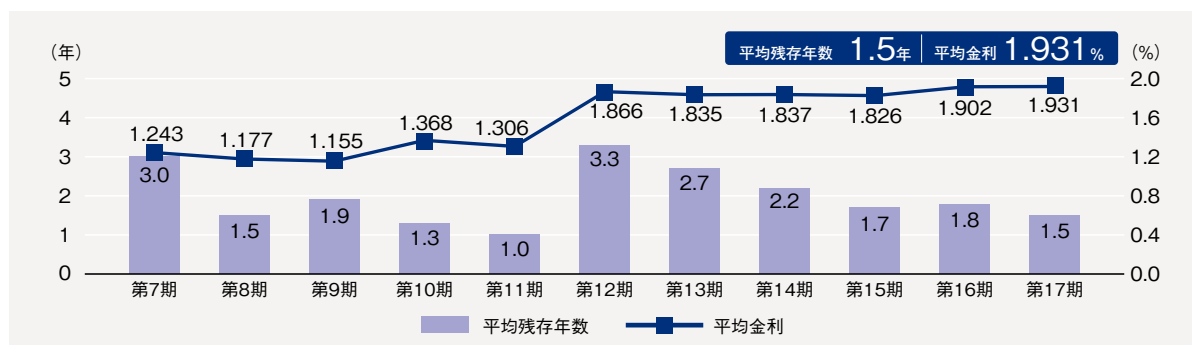
有 利 子 負 債 残 高 の 推 移 と L T V



(注1) LTVは、「有利子負債額 / 総資産額」により算出しています。

(注2) IPO直後(平成17年3月10日の物件取得時を意味します。)(注2) 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。

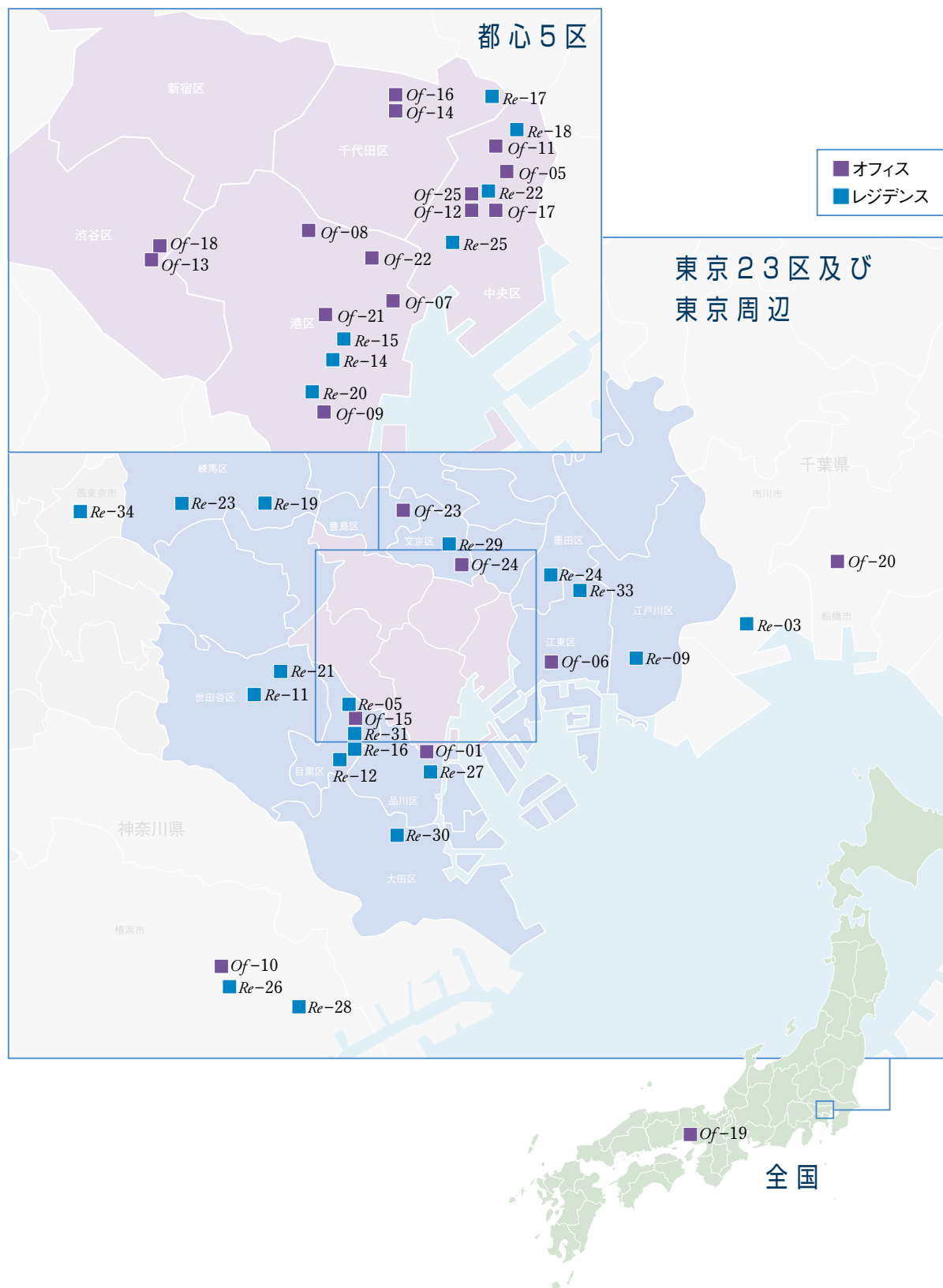
有 利 子 負 債 の 平 均 金 利 と 残 存 年 数 の 推 移



ポートフォリオの概要

ポートフォリオ地図

(平成22年5月31日現在)



ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

(平成22年5月31日現在)

番号	物件名	所在地	取得価格 ^(注) (百万円)	稼働率 (%)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	1,290	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町	1,550	100.00
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	2,500	100.00
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	1,530	88.81
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	2,700	75.29
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪	1,220	89.64
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	1,550	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	2,150	100.00
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀	3,060	100.00
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂	1,860	61.16
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町	1,730	82.20
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒	2,870	100.00
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町	1,385	100.00
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船	1,110	79.83
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	3,418	100.00
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通	8,390	86.68
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町	3,900	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布	640	73.06
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋	1,675	86.51
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋	1,314	88.38
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島	1,434	100.00
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区日本橋茅場町	4,798	100.00
オフィス小計			52,074	93.60
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川	430	100.00
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区下目黒	660	100.00
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	650	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林	3,610	93.51
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	1,560	90.14
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布	1,370	95.00
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布	1,260	88.56
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	1,000	76.84
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田	1,100	93.30
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	96.19
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	690	91.78
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪	4,030	94.71
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	94.28
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	91.24
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井	950	94.94
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋	1,100	90.97
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区築地	5,940	72.89
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	95.86
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区東五反田	1,640	61.02
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾	4,500	89.43
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘	2,350	96.67
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込	1,630	89.22
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区中町	1,650	81.59
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸	1,050	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町	911	91.43
レジデンス小計			44,841	89.89
全物件合計			96,915	91.48

(注)「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。)を記載しています。

オフィス

ポートフォリオ物件一覧

Of-25 茅場町平和ビル

所在地	東京都中央区
敷地面積	811.59㎡
延床面積	5038.57㎡
建築時期	1992年4月
取得価格	4,798百万円



Of-06 NV富岡ビル

所在地	東京都江東区
敷地面積	748.36㎡
延床面積	4558.01㎡
建築時期	1990年12月
取得価格	2,500百万円



Of-08 国際溜池ビル

所在地	東京都港区
敷地面積	533.32㎡
延床面積	3089.73㎡
建築時期	1992年2月
取得価格	2,700百万円



Of-12 八丁堀SFビル

所在地	東京都中央区
敷地面積	533.05㎡
延床面積	3386.85㎡
建築時期	1991年10月
取得価格	3,060百万円



Of 01 朝日生命五反田ビル



Of 05 水天宮平和ビル



Of 07 浜松町SSビル



Of 10 日総第15ビル



Of 11 日本橋第一ビル



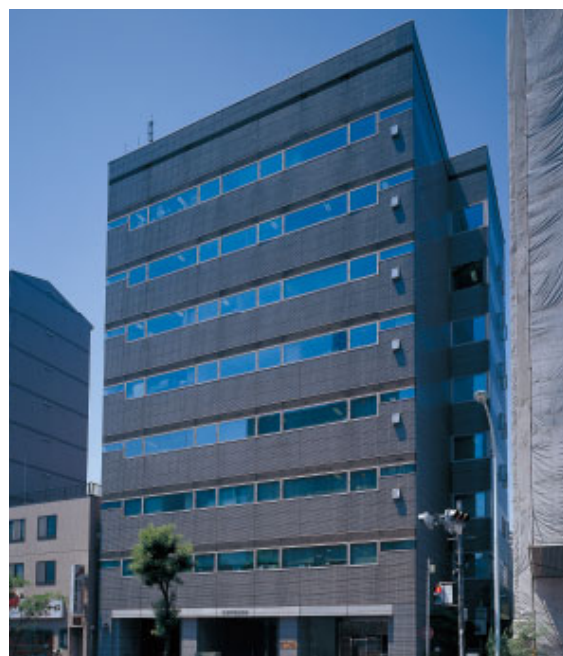
Of 14 KCAビル



Of 13 渋谷AXヒルズ



Of 09 グレイスビル泉岳寺前



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



Of-19 三宮三和東洋ビル



Of-21 アデッソ西麻布



Of-20 船橋Faceビル



Of-24 CIC湯島ビル



Of-18 エムズ原宿



Of-22 CIC虎ノ門ビル



Of-23 アリア池袋

レジデンス

ポートフォリオ物件一覧



Re-11 ミルム若林公園

所在地	東京都世田谷区
敷地面積	2949.17㎡
延床面積	6689.03㎡
建築時期	2004年2月
取得価格	3,610百万円



Re-20 ランドステージ白金高輪

所在地	東京都港区
敷地面積	922.21㎡
延床面積	5282.41㎡
建築時期	2005年8月
取得価格	4,030百万円



Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ

所在地	東京都港区
敷地面積	279.73㎡
延床面積	1673.32㎡
建築時期	2004年4月
取得価格	1,370百万円



Re-21 アーバイルベルジェ明大前

所在地	東京都世田谷区
敷地面積	485.01㎡
延床面積	1374.87㎡
建築時期	2005年6月
取得価格	1,070百万円



Re-29 レジデンス向丘

所在地	東京都文京区
敷地面積	1390.68㎡
延床面積	3998.98㎡
建築時期	2000年1月
取得価格	2,350百万円



Re-03 コンコード市川



Re-09 レグルス東葛西



Re-15 コスモグラシア麻布十番



Re-16 アドバンテージ学芸大学



Re-17 エルミタージュ東神田



Re-18 エルミタージュ東日本橋



Re-19 エルミタージュ練馬



Re-12 ミルム碑文谷



Re-05 CIC目黒



Re-25 グレンパーク銀座EAST



Re-22 ジョイシティ日本橋



Re-23 グレファス上石神井



Re-24 T&G 錦糸町マンション



Re-26 グレンパーク新横浜



Re-28 ルネ東寺尾



Re-27 グレンパーク池田山



Re-30 レジデンス東馬込



Re-31 グレンパーク学芸大学



Re-34 ヴァンテ田無



Re-33 アドバンス亀戸

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月			平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
営業成績	営業収益	百万円	3,235	3,306	3,135	2,889	2,830
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,108)	(3,228)	(3,135)	(2,840)	(2,703)
	営業費用	百万円	1,546	1,656	1,632	1,974	1,611
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,119)	(1,227)	(1,209)	(1,195)	(1,203)
	営業利益	百万円	1,688	1,650	1,502	915	1,218
	経常利益	百万円	1,181	1,124	961	388	695
	当期純利益	百万円	1,180	1,123	960	387	694
財産等の状況	総資産額	百万円	111,644	111,523	111,233	101,753	104,461
	(対前期増減比)	%	(4.4)	(△0.1)	(△0.3)	(△8.5)	(2.7)
	有利子負債額	百万円	49,600	49,600	49,600	38,100	39,959
	純資産額	百万円	57,592	57,536	57,372	59,799	60,107
	(対前期増減比)	%	(△0.6)	(△0.1)	(△0.3)	(4.2)	(0.5)
分配	出資総額	百万円	56,412	56,412	56,412	59,412	59,412
	分配総額	百万円	1,180	1,123	960	387	694
一口当たり情報	配当性向 (注2)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
	発行済投資口数	口	108,653	108,653	108,653	131,891	131,891
	1口当たり純資産額	円	530,062	529,539	528,038	453,403	455,733
	1口当たり分配金額	円	10,865	10,342	8,841	2,938	5,268
	(うち1口当たり利益分配金額)	円	(10,865)	(10,342)	(8,841)	(2,938)	(5,268)
財務指標	(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
	総資産経常利益率 (注3)	%	1.1	1.0	0.9	0.4	0.7
	(年換算) (注3)	%	(2.2)	(2.0)	(1.7)	(0.7)	(1.4)
	自己資本当期純利益率 (注4)	%	2.0	2.0	1.7	0.7	1.2
	(年換算) (注4)	%	(4.1)	(3.9)	(3.4)	(1.3)	(2.3)
	期末自己資本比率 (注5)	%	51.6	51.6	51.6	58.8	57.5
ポートフォリオ	期末総資産有利子負債比率 (注6)	%	44.4	44.5	44.6	37.4	38.3
	不動産等の帳簿価額 (注7)	百万円	102,867	102,646	102,336	92,304	96,933
	期末投資物件数 (注7)	件	48	48	48	46	47
	期末総賃貸可能面積 (注7)	m ²	111,680.42	113,774.39	113,774.39	106,515.49	110,672.02
	期末テナント数 (注7)	件	139	139	139	136	132
その他参考情報	期末稼働率 (注7)	%	94.2	94.4	92.4	87.7	91.5
	減価償却費	百万円	514	524	527	506	491
	資本的支出額	百万円	122	159	217	141	260
	賃貸NOI (注8)	百万円	2,503	2,525	2,453	2,151	1,990
	FFO (注9)	百万円	1,695	1,648	1,488	893	1,185
	1口当たりFFO	円	15,602	15,169	13,697	6,777	8,991
	DSCR (注10)	倍	5.0	4.7	4.4	3.1	4.3
当期運用日数	日	183	183	182	183	182	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(注3) 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2

(注4) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
なお、上記(注3)、(注4)ともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

(注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注6) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注7) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(注8) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注9) FFO＝当期純利益＋減価償却費

(注10) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息(投資法人債利息を含みます。)

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を基本理念として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日、平成19年5月29日及び平成21年10月19日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は131,891口、出資総額は59,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

②運用環境

〈オフィスビル賃貸マーケット〉

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況（平成22年4月末）によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は8.82%となり、継続的な市況の悪化が確認されました。また、平均賃料は18,154円／坪と、前年同月比13.41%下落しました。いずれも悪化幅縮小の傾向は見られますが、需給改善の兆しを感じることはできません。現在の厳しい経済状況に鑑みれば、賃貸市場の回復傾向を確認できるようになるには、まだ時間を要するものと思われます。

〈レジデンス賃貸マーケット〉

株式会社IPDジャパンのリクルート住宅価格指数によれば、平成22年3月期の首都圏のマンション賃料指数は、前年同期比4.3%下落しました。特に東京都区部の下落幅が大きく、全ての物件タイプにおいて、都心部の賃料下落圧力の強さをうかがうことができる結果となっています。一方で、東京周辺地域においては賃料の下げ止まり又は上昇傾向が見られ、首都圏においても地域格差が鮮明に見られるようになってきました。都心部において本格的な賃料回復傾向が確認できるようになるには、まだ時間を要するものと思われ、地域、物件タイプ、賃料水準等によって異なる傾向を表しながらも、当面は厳しい市場環境が続くものと思われます。

〈不動産売買マーケット〉

平成22年の公示地価は2年連続の下落を記録し、価格面では引き続き厳しい状況が示されましたが、国土交通省の土地関連市場マンスリーレポートによれば、平成22年に入ってからからの売買による土地所有権移転登記件数に下げ止まり傾向が見られる等、不動産売買件数には反転の兆しを感じられるようになってきました。依然として大きな地域間格差や力強さに欠けた回復力等、市場全体が本格的な回復基調に乗るには、まだ時間を要するものと思われますが、最近では比較的大規模な売買取引も散見されるようになり、市況の回復に期待が持てるようになりつつあるものと思われます。

③運用実績

〈外部成長〉

本投資法人は、オフィスとしてOf-25 茅場町平和ビル（信託受益権、取得価格：4,798百万円）を、平成22年3月29日に取得しました。

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス22物件（取得価格の総額：52,074百万円）、レジデンス25物件（取得価格の総額：44,841百万円）、合計47物件（取得価格の総額：96,915百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。

〈内部成長〉

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上及びテナント賃料の増額改定等に注力することにより、収益向上に努めて参りました。しかし、当期においては、厳しい経済環境及び不動産市況に鑑み、賃料水準の見直しを含め、積極的なテナント獲得活動を行いました。オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の92.65%から当期末時点では93.60%と若干回復しました。また、レジデンスの稼働率は、前期末時点の84.38%から当期末時点で89.89%と大きく上昇しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の87.74%に対して当期末時点で91.48%となっています。

オフィス、レジデンスともに、今後も厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、保有物件周辺のマーケット環境の把握に努め、管理状況を適切に保ち、また、物件毎に従来の手法にとらわれないリーシング方針を策定・実施することにより、稼働率を向上させ収益向上を図ることが、本投資法人の喫緊の課題であると考えています。

④資金調達概要

本投資法人は、平成22年3月6日に返済期限を迎える借入金4,577百万円の返済資金に充当することを目的に、平成22年3月5日付で借入れ（借入金額：4,577百万円）を行いました。また、Of-25 茅場町平和ビルの取得資金及びその付帯費用に充当することを目的に、平成22年3月29日付で借入れ（借入金額：2,000百万円）を行いました。

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入額の総額は、39,959百万円（期末総資産有利子負債比率：38.3%）となりました。

⑤業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,830百万円、営業利益は1,218百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は695百万円、当期純利益は694百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は5,268円となりました。

（３）増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成14年 1 月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△ 800	200	—	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年 3 月 7 日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年 4 月 5 日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)
平成19年 5 月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000	56,412	(注7)
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000	59,412	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。）からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格477,500円にて、(注4)の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwiirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は、以下の通りです。

（単位：円）

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
最 高	481,000	299,000	158,800	191,000	170,600
最 低	287,000	78,500	81,200	111,000	111,600

（４） 分 配 金 等 の 実 績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,268円としました。

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
当期末処分利益総額 千円	1,180,563	1,123,739	960,639	387,519	694,874
利益留保額 千円	48	50	38	23	72
金銭の分配金総額 千円	1,180,514	1,123,689	960,601	387,495	694,801
（1口当たり分配金） 円	(10,865)	(10,342)	(8,841)	(2,938)	(5,268)
うち利益分配金総額 千円	1,180,514	1,123,689	960,601	387,495	694,801
（1口当たり利益分配金） 円	(10,865)	(10,342)	(8,841)	(2,938)	(5,268)
うち出資払戻総額 千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額） 円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

（５） 今 後 の 運 用 方 針 及 び 対 処 す べ き 課 題

本投資法人は、本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。

①外部成長

資産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、慎重に検討する必要があると考えています。その中で、本投資法人は、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併により、ポートフォリオの再構築による質の向上に資するような資産規模の拡大を目指して参ります（JSRとの合併の詳細については、後記「（6）決算後に生じた重要な事実 ①本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併」をご参照下さい。）。また、資産運用会社は、親会社かつ情報提供等業務提携会社である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）を中心に、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）との協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適時適切な価格で優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

②内部成長

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えるとともに、マーケット賃料の把握に努め、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、着実な運営を目指します。

③財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は39,959百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は38.3%となっています。サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、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て参ります。

④一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。

（６）決算後に生じた重要な事実

①本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併

本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、JSRと合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付でJSRとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

（i）合併の目的

本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加及びリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上及び投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至りました。本合併後の新投資法人においては、総合型REITとして、資産規模の拡大、キャッシュ・フローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。

（ii）合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。

（iii）投資口の割当比率

本投資法人とJSRは、下記「②投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際して、JSRの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は1：0.75となります）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。

（iv）合併の時期

本合併の効力発生日については、平成22年10月1日を予定しています。

（v）吸収合併消滅法人（JSR）の直前期（平成22年1月期）の決算概要

事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	1,766百万円
当期純利益	236百万円
資産額	59,249百万円
負債額	31,749百万円
純資産額	27,500百万円

②投資口の分割

本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。

(i) 分割の目的

本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSR0.75となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

本投資口分割の実施により、JSRの投資主には、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口が割当交付されることとなります。

(ii) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である平成22年9月30日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成22年10月1日において効力を生じるものとします。

(iii) 分割により増加する投資口数

- ・ 分割前の本投資法人発行済口数 : 131,891口
- ・ 今回の分割により増加する口数 : 395,673口
- ・ 分割後の本投資法人発行済口数 : 527,564口
- ・ 本合併後の本投資法人発行済口数 : 695,897口 (注)

(注) 本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を、全てのJSR投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、JSRの発行済投資口数は56,111口です。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

1口当たり純資産額 113,351円

1口当たり当期純利益 849円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

1口当たり純資産額 113,933円

1口当たり当期純利益 1,317円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(参考情報)

- ①資産運用会社によるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 (以下「JSAM」といいます。)の株式取得
資産運用会社は、平成22年6月21日開催の取締役会において、資産運用会社が株式会社アパマンショップサブリース、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングスからそれぞれの全保有株式を取得してJSAMを子会社とすることを決定し、同日付で資産運用会社と3社との間で本株式譲渡契約を締結しました。資産運用会社は、平成22年9月1日に開催予定のJSRの投資主総会において本合併契約が承認されること等を条件として、本株式譲渡契約に基づき、平成22年9月2日付で本株式譲渡を実施し、JSAMを子会社とする予定です。

②資産運用会社の商号変更

資産運用会社は、平成22年7月1日付で、商号をカナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社に変更しました。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		平成20年5月31日現在	平成20年11月30日現在	平成21年5月31日現在	平成21年11月30日現在	平成22年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	108,653	108,653	108,653	131,891	131,891
出資総額	百万円	56,412	56,412	56,412	59,412	59,412
投資主数	人	4,960	5,225	5,806	5,466	5,363

(2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
平和不動産株式会社	25,573	19.38
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	25,023	18.97
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	11,587	8.78
NCT信託銀行株式会社 (投信口)	9,665	7.32
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,377	3.31
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	4,148	3.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,733	2.83
DEUTSCHE BANK AG LONDON—PB NON—TREATY CLIENTS 613	3,370	2.55
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	2,558	1.93
合同会社ラヴィータ・ワン	2,301	1.74
合 計	92,335	70.00

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1、2)	轉 充宏	カナル投信株式会社代表取締役 (注3)	70
執行役員 (注1、2)	東原 正明	—	3,974
監督役員 (注1)	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	3,600
監督役員 (注1)	横山榮一郎	横山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
監督役員 (注1)	杉浦 孝司	社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属 中小企業診断士	
会計監査人 (注4)	あずさ監査法人	—	8,300

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 平成21年12月11日に開催された投資主総会の終結の時をもって、轉充宏は執行役員を辞任し、東原正明が後任の執行役員に選任されました。

(注3) 轉充宏は、平成22年1月21日付で、カナル投信株式会社の代表取締役を辞任し、市川隆也が平成22年1月21日付で新たに代表取締役に就任しています。

(注4) 諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

委託区分	名 称
資産運用会社	カナル投信株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人平成会計士
一般事務受託者 (投資主名簿管理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社あおぞら銀行

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第16期 (平成21年11月30日現在)		第17期 (平成22年5月31日現在)	
			保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	16,712	16.4	16,686	16.0
		首都圏 (注3)	5,333	5.2	5,292	5.1
		その他	8,504	8.4	8,523	8.2
	レジデンス	東京23区	12,327	12.1	12,261	11.7
		首都圏 (注3)	8,765	8.6	8,702	8.3
	小 計		51,642	50.8	51,465	49.3
信託不動産 (注2)	オフィス	東京23区	17,089	16.8	22,019	21.1
	レジデンス	東京23区	23,154	22.8	23,032	22.1
		首都圏 (注3)	417	0.4	415	0.4
	小 計		40,662	40.0	45,467	43.5
不動産等計			92,304	90.7	96,933	92.8
預金その他の資産			9,448	9.3	7,527	7.2
資産総額計			101,753	100.0	104,461	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

(注3)「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
Of-19	三宮三和東洋ビル	8,523	6,102.70	5,289.89	86.7	8.4	事務所
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,917	5,459.49	3,979.68	72.9	3.5	共同住宅
Of-25	茅場町平和ビル	4,870	4,156.53	4,156.53	100.0	2.7	事務所
Re-28	ルネ東寺尾	4,441	12,760.85	11,412.28	89.4	4.4	共同住宅
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,039	4,457.76	4,222.12	94.7	4.0	共同住宅
Of-20	船橋Faceビル	3,838	2,520.22	2,520.22	100.0	4.7	事務所
Of-18	エムズ原宿	3,498	1,374.86	1,374.86	100.0	5.7	店舗
Re-11	ミルム若林公園	3,423	5,490.36	5,134.15	93.5	4.1	共同住宅
Re-26	グレンパーク新横浜	3,330	4,224.61	4,049.91	95.9	2.8	共同住宅
Of-12	ハ丁堀SFビル	3,110	2,217.24	2,217.24	100.0	3.0	事務所
合 計		44,994	48,764.62	44,356.88	91.0	43.4	

(注1)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等は、以下の通りです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	信託受益権	1,515	1,282
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	信託受益権	1,579	1,502
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	信託受益権	2,560	2,472
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	信託受益権	1,600	1,560
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	信託受益権	2,720	2,781
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	信託受益権	1,450	1,196
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,450	1,453
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	信託受益権	2,180	2,213
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	不動産	2,450	3,110
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号	不動産	1,580	1,863
Of-14	KCAビル	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	不動産	1,130	1,735
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区中目黒四丁目6番1号	不動産	2,240	2,927
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区神田司町二丁目10番	不動産	1,100	1,364
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区入船一丁目2番9号	不動産	1,020	1,132
Of-18	エムズ原宿 (注2)	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	信託受益権	4,134	3,498
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	不動産	6,330	8,523
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市本町一丁目3番1号	不動産	3,150	3,838
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区西麻布一丁目7番2号	信託受益権	522	641
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区西新橋二丁目17番2号	不動産	1,336	1,729
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	不動産	1,090	1,342
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区湯島三丁目37番4号	不動産	1,320	1,480
Of-25	茅場町平和ビル (注3)	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号	信託受益権	5,080	4,870
オフィス 小計				47,536	52,522
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	信託受益権	438	415
Re-05	CIC目黒 (注4)	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	信託受益権	529	641
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	信託受益権	628	621
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	信託受益権	3,399	3,423
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	信託受益権	1,434	1,515
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	信託受益権	1,201	1,357
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	信託受益権	1,081	1,256
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	信託受益権	837	976
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	信託受益権	1,070	1,058
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	信託受益権	1,200	1,168
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	信託受益権	678	666
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	3,980	4,039
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	886	1,058
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	信託受益権	925	1,124
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井三丁目34番12	不動産	905	940
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	不動産	970	1,144
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	信託受益権	4,200	5,917
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	不動産	2,330	3,330
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	信託受益権	1,050	1,651
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号	不動産	2,900	4,441
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区向丘一丁目7番12号	不動産	1,600	2,361
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区東馬込一丁目38番8号	不動産	1,140	1,624
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	信託受益権	1,050	1,652
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	不動産	962	1,090
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	不動産	823	930
レジデンス 小計				36,216	44,411
合 計				83,752	96,933

(注1)「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注2) Of-18 エムズ原宿は、平成21年10月6日付で、東京都による土地収用により敷地の一部を譲渡しています。

(注3) Of-25 茅場町平和ビルは、平成22年3月29日付で取得しています。

(注4) Re-05 CIC目黒は、平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

不動産等の名称	第16期 (H21.6.1～H21.11.30)				第17期 (H21.12.1～H22.5.31)			
	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)	テナント総数 [期末時点] (注1) (件)	稼働率 [期末時点] (注2) (%)	賃貸事業収入 [期間中] (注3) (千円)	対総賃貸事業収入比率 (注4) (%)
Of-01 朝日生命五反田ビル	1	100.0	60,947	2.1	1	100.0	60,504	2.2
Of-03 第百生命新宿ビル (注5)	—	—	37,415	1.3	—	—	—	—
Of-04 恵比寿スクエア (注5)	—	—	116,903	4.1	—	—	—	—
Of-05 水天宮平和ビル	1	88.5	61,257	2.2	1	100.0	62,755	2.3
Of-06 NV富岡ビル	1	100.0	100,943	3.6	1	100.0	98,563	3.6
Of-07 浜松町SSビル	1	100.0	63,132	2.2	1	88.8	59,401	2.2
Of-08 国際溜池ビル	5	75.3	90,844	3.2	5	75.3	69,945	2.6
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	7	89.6	60,686	2.1	7	89.6	63,599	2.4
Of-10 日総第15ビル	1	100.0	51,322	1.8	1	100.0	51,322	1.9
Of-11 日本橋第一ビル	9	100.0	77,709	2.7	9	100.0	75,971	2.8
Of-12 八丁堀SFビル	1	85.1	79,630	2.8	1	100.0	81,284	3.0
Of-13 渋谷AXヒルズ	8	63.6	35,033	1.2	7	61.2	32,294	1.2
Of-14 KCAビル	6	64.4	35,745	1.3	7	82.2	32,682	1.2
Of-15 大和中目黒ビル	7	88.4	83,106	2.9	6	100.0	82,791	3.1
Of-16 安和司町ビル	9	100.0	42,184	1.5	9	100.0	42,615	1.6
Of-17 八丁堀MFビル	7	100.0	36,992	1.3	6	79.8	34,516	1.3
Of-18 エムズ原宿 (注6)	1	100.0	130,074	4.6	1	100.0	155,098	5.7
Of-19 三宮三和東洋ビル	18	94.2	245,489	8.6	16	86.7	227,529	8.4
Of-20 船橋Faceビル	1	94.2	124,423	4.4	1	100.0	126,331	4.7
Of-21 アデッソ西麻布	3	73.1	15,477	0.5	3	73.1	11,926	0.4
Of-22 CIC虎ノ門ビル	8	86.5	43,541	1.5	8	86.5	43,141	1.6
Of-23 アリア池袋	7	100.0	40,505	1.4	6	88.4	39,538	1.5
Of-24 CIC湯島ビル	9	100.0	54,329	1.9	9	100.0	53,580	2.0
Of-25 茅場町平和ビル (注7)	—	—	—	—	1	100.0	73,326	2.7
オフィス 小計	111	92.7	1,687,696	59.4	107	93.6	1,578,720	58.4
Re-03 コンコード市川	1	100.0	17,280	0.6	1	100.0	17,301	0.6
Re-05 CIC目黒 (注8)	1	93.7	18,791	0.7	1	100.0	19,086	0.7
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	23,324	0.8	1	100.0	23,344	0.9
Re-11 ミルム若林公園	1	100.0	115,614	4.1	1	93.5	110,730	4.1
Re-12 ミルム碑文谷	1	88.5	46,495	1.6	1	90.1	44,653	1.7
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	66.7	28,797	1.0	1	95.0	29,830	1.1
Re-15 コスモグラフィ麻布十番	1	74.7	31,221	1.1	1	88.6	26,278	1.0
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1	76.1	22,189	0.8	1	76.8	22,198	0.8
Re-17 エルミタージュ東神田	1	87.7	34,160	1.2	1	93.3	31,801	1.2
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	86.1	37,928	1.3	1	96.2	38,622	1.4
Re-19 エルミタージュ練馬	1	96.2	25,020	0.9	1	91.8	23,731	0.9
Re-20 ランドステージ白金高輪	1	85.5	110,382	3.9	1	94.7	108,846	4.0
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1	83.0	29,292	1.0	1	94.3	28,744	1.1
Re-22 ジョイシティ日本橋	1	82.7	28,854	1.0	1	91.2	32,203	1.2
Re-23 グレファス上石神井	1	86.8	31,274	1.1	1	94.9	32,201	1.2
Re-24 T&G錦糸町マンション	1	91.0	31,486	1.1	1	91.0	31,826	1.2
Re-25 グレンパーク銀座EAST	1	67.8	100,530	3.5	1	72.9	94,777	3.5
Re-26 グレンパーク新横浜	1	84.8	78,168	2.8	1	95.9	75,784	2.8
Re-27 グレンパーク池田山	1	73.8	26,473	0.9	1	61.0	22,035	0.8
Re-28 林ネ東寺尾	1	82.4	123,449	4.3	1	89.4	118,927	4.4
Re-29 レジデンス向丘	1	88.7	53,423	1.9	1	96.7	53,062	2.0
Re-30 レジデンス東馬込	1	83.1	41,117	1.4	1	89.2	40,431	1.5
Re-31 グレンパーク学芸大学	1	78.2	31,400	1.1	1	81.6	28,773	1.1
Re-33 アドバンス亀戸	1	100.0	35,505	1.3	1	100.0	40,279	1.5
Re-34 ヴァンテ田無	1	80.5	30,379	1.1	1	91.4	29,020	1.1
レジデンス 小計	25	84.4	1,152,563	40.6	25	89.9	1,124,494	41.6
合 計	136	87.7	2,840,259	100.0	132	91.5	2,703,214	100.0

(注1) 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件の場合は1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとして記載しています。

(注2) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(注5) Of-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアは、平成21年8月31日付で譲渡しています。

(注6) Of-18 エムズ原宿は、平成21年10月6日付で、東京都による土地収用により敷地の一部を譲渡しています。

(注7) Of-25 茅場町平和ビルは、平成22年3月29日付で取得しています。

(注8) Re-05 CIC目黒は、平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末における、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時価 (注2、3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	14,925	7,960	△227
合 計		14,925	7,960	△227

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. (3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

不動産等の名称		所在地	目 的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総 額	当期支払額	既支払総額
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	11,700	－	－
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	10,000	－	－
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	30,000	－	－

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は260,671千円であり、費用に区分された修繕費81,969千円と併せ、合計342,640千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目 的	実施期間	工事金額 (千円)
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	7,300
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	空調設備更新工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 3 月	12,000
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	道路収用対応工事	自 平成21年12月 至 平成22年 5 月	114,420
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	空調設備更新工事	自 平成22年 4 月 至 平成22年 5 月	35,500
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市	防災設備更新工事	自 平成22年 1 月 至 平成22年 3 月	5,000
	その他		機械式駐車場改修工事他	自 平成21年12月 至 平成22年 5 月	86,451
合 計					260,671

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第13期 自 平成19年12月1日 至 平成20年 5月31日	第14期 自 平成20年 6月1日 至 平成20年11月30日	第15期 自 平成20年12月1日 至 平成21年 5月31日	第16期 自 平成21年 6月1日 至 平成21年11月30日	第17期 自 平成21年12月1日 至 平成22年 5月31日
前期末積立金残高	300,000	300,000	300,000	330,000	495,000
当期積立額	—	—	30,000	200,000	—
当期積立金取崩額	—	—	—	35,000	107,000
次期繰越額	300,000	300,000	330,000	495,000	388,000

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在40,263千円を積み立てています。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第16期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	第17期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
(a) 資産運用報酬(注)	280,811	292,222
(b) 資産保管手数料	20,563	19,135
(c) 一般事務委託手数料	27,824	31,116
(d) 役員報酬	4,800	7,645
(e) 会計監査人報酬	9,200	8,300
(f) その他営業費用	65,665	49,920
合 計	408,863	408,339

(注)「資産運用報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第17期に43,485千円あります。

(2) 借入状況

当期末及び前期末における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年10月27日	4,500,000	4,477,500	1.87685	平成22年10月27日	分割 返済 (注2)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	2,985,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	995,000					
	小 計		8,500,000	8,457,500					
一年内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年 3 月 7 日	4,600,000	－	1.17143	平成22年 3 月 6 日	分割 返済 (注2)	(注5)	有担保 無保証
	農林中央金庫	平成19年10月31日	3,000,000	2,985,000	1.71500	平成22年10月29日			
	株式会社りそな銀行		2,000,000	1,990,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	995,000					
	株式会社損害保険ジャパン		500,000	497,500					
	株式会社あおぞら銀行		300,000	298,500					
	株式会社北海道銀行		200,000	199,000					
	小 計		11,600,000	6,965,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月31日	6,000,000	5,970,000	2.08500	平成24年10月31日	分割返済 (注2)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		2,000,000	1,990,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月 5 日	－	4,577,000	1.62636	平成23年10月31日	分割返済 (注3)		
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3 月29日	－	1,000,000	1.82636	平成24年10月31日	分割返済 (注4)		
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	小 計		8,000,000	14,537,000					
合 計			28,100,000	29,959,500					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 平成22年1月29日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注3) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、各23,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注4) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注5) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

(3) 投資法人債

当期末及び前期末における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘 柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	10,000	2.17	平成24年10月31日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

6. 期 中 の 売 買 状 況

(1) 不 動 産 等 及 び 資 産 対 応 証 券 等 の 売 買 状 況 等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
Of-25 茅場町平和ビル	平成22年 3 月29日	4,798	—	—	—	—
合 計	—	4,798	—	—	—	—

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) そ の 他 の 資 産 の 売 買 状 況 等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特 定 資 産 の 価 格 等 の 調 査

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額(注2) (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	信託受益権	Of-25 茅場町平和ビル	平成22年 3 月29日	4,798	5,080

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(譲渡契約書等に記載された譲渡金額)を記載しています。

(4) 利 害 関 係 人 等 及 び 主 要 株 主 と の 取 引 状 況 等

①取引状況

(単位: 百万円)

区 分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総額	4,798	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額(注1)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額(注1)
	4,798 (100.0%)	—

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳(注1)

平和不動産株式会社	4,798 (100.0%)	—
合 計	4,798 (100.0%)	—

②支払手数料等の金額

(単位: 千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注1)		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	309,395	平和不動産株式会社	13,681	4.4%
		平和サービス株式会社	38,763	12.5%
損害保険料	4,286	平和サービス株式会社	4,286	100.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条並びに社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第29条の4第2項に規定される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 売買金額等は、不動産又は不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注4) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等又は主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。
平和サービス株式会社 1,759千円

(5) 資 産 運 用 会 社 が 営 む 兼 業 業 務 に 係 る 当 該 資 産 運 用 会 社 と の 間 の 取 引 の 状 況 等

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
平成14年1月31日	1,000	—	1,000
平成16年10月19日	5口を1口に併合 △800	—	200
平成16年11月11日	231	—	431
平成17年3月7日	200	—	631
累 計	631	—	631

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (百万円)	総発行済口数に対する比率 (%)
第8期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	631	301	1.3
第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	631	301	1.0
第10期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	631	301	1.0
第11期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	631	301	0.6
第12期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	631	301	0.6
第13期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	631	301	0.6
第14期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	631	301	0.6
第15期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	631	301	0.6
第16期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	631	301	0.5
第17期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	631	301	0.5

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(1) お 知 ら せ

①投資主総会

当期において、本投資法人の第11回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された主要な議案の概要は以下の通りです。

承認日	議 案	概 要
平成21年12月11日	執行役員1名選任の件	東原正明が執行役員に選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	岡榮司が補欠執行役員に選任されました。

②投資法人役員会

当期決算日後の平成22年6月21日に本投資法人の役員会が開催されました。承認された主要な議案の概要は以下の通りです。

なお、それぞれの項目に記載された事項の詳細については、前記「1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実」の

①及び②をご参照下さい。

承認日	項 目	概 要
平成22年 6 月21日	投資法人合併の件	本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする合併契約書を締結することとしました。
	投資法人投資口分割の件	本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

(2) 金 額 及 び 比 率 の 端 数 処 理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年11月30日）		当期 （平成22年5月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	* 1	6,770,811	* 1	4,098,754
信託現金及び信託預金	* 1	2,200,002	* 1	2,915,488
営業未収入金		14,845		24,780
前払費用		243,430		169,807
繰延税金資産		—		21
その他		434		97,097
流動資産合計		9,229,523		7,305,950
固定資産				
有形固定資産				
建物	* 1	15,048,690	* 1	15,152,725
減価償却累計額		△1,459,195		△1,729,129
建物（純額）		13,589,494		13,423,596
構築物	* 1	71,184	* 1	72,205
減価償却累計額		△16,179		△19,186
構築物（純額）		55,005		53,018
機械及び装置	* 1	212,829	* 1	214,829
減価償却累計額		△62,556		△73,274
機械及び装置（純額）		150,272		141,555
工具、器具及び備品	* 1	63,731	* 1	68,564
減価償却累計額		△23,477		△28,400
工具、器具及び備品（純額）		40,254		40,164
土地	* 1	37,091,822	* 1	37,091,822
信託建物	* 1	12,304,252	* 1	13,005,033
減価償却累計額		△1,704,318		△1,896,319
信託建物（純額）		10,599,933		11,108,714
信託構築物	* 1	59,719	* 1	60,688
減価償却累計額		△13,270		△14,799
信託構築物（純額）		46,448		45,889
信託機械及び装置	* 1	114,308	* 1	115,880
減価償却累計額		△33,647		△37,431
信託機械及び装置（純額）		80,661		78,448
信託工具、器具及び備品	* 1	20,679	* 1	25,371
減価償却累計額		△5,708		△7,433
信託工具、器具及び備品（純額）		14,970		17,937
信託土地	* 1	29,076,994	* 1	33,373,413
有形固定資産合計		90,745,857		95,374,560
無形固定資産				
借地権		715,719		715,719
信託借地権	* 1	843,410	* 1	843,410
その他		217		172
無形固定資産合計		1,559,347		1,559,302
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		114,924		128,924
その他		33,755		40,263
投資その他の資産合計		158,679		179,187
固定資産合計		92,463,885		97,113,050
繰延資産				
投資口交付費		26,768		14,861
投資法人債発行費		32,970		27,318
繰延資産合計		59,738		42,179
資産合計		101,753,147		104,461,180

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年11月30日）		当期 （平成22年5月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		201,301		213,265
短期借入金	* 1	8,500,000	* 1	8,457,500
1年内返済予定の長期借入金	* 1	11,600,000	* 1	6,965,000
未払費用		484,591		535,456
未払法人税等		490		633
未払消費税等		109,363		—
前受金		346,314		411,310
その他		231,521		7,742
流動負債合計		21,473,583		16,590,908
固定負債				
投資法人債		10,000,000		10,000,000
長期借入金	* 1	8,000,000	* 1	14,537,000
預り敷金及び保証金		1,548,166		1,508,951
信託預り敷金及び保証金		931,547		1,717,115
固定負債合計		20,479,714		27,763,066
負債合計		41,953,297		44,353,975
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		59,412,331		59,412,331
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		387,519		694,874
剰余金合計		387,519		694,874
投資主資本合計		59,799,850		60,107,205
純資産合計	* 2	59,799,850	* 2	60,107,205
負債純資産合計		101,753,147		104,461,180

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）		当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	
営業収益				
貸貸事業収入	* 1	2,565,203	* 1	2,349,032
その他貸貸事業収入	* 1	275,056	* 1	354,181
不動産等売却益	* 2	49,507		—
物件移転補償金等		—		126,923
営業収益合計		2,889,767		2,830,138
営業費用				
貸貸事業費用	* 1	1,195,329	* 1	1,203,593
不動産等売却損	* 2	369,934		—
資産運用報酬		280,811		292,222
資産保管手数料		20,563		19,135
一般事務委託手数料		27,824		31,116
役員報酬		4,800		7,645
会計監査人報酬		9,200		8,300
その他営業費用		65,665		49,920
営業費用合計		1,974,127		1,611,933
営業利益		915,639		1,218,205
営業外収益				
受取利息		2,292		2,082
未払分配金戻入		689		912
その他		1,146		819
営業外収益合計		4,129		3,814
営業外費用				
支払利息		190,408		260,036
融資関連費用		58,866		138,471
投資法人債利息		247,586		108,500
投資法人債発行費償却		23,608		5,652
投資口交付費償却		9,783		11,906
その他		1,410		1,574
営業外費用合計		531,665		526,141
経常利益		388,104		695,878
税引前当期純利益		388,104		695,878
法人税、住民税及び事業税		605		1,049
法人税等調整額		18		△21
法人税等合計		623		1,027
当期純利益		387,480		694,850
前期繰越利益		38		23
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		387,519		694,874

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	56,412,305	59,412,331
当期変動額		
新投資口の発行	3,000,025	—
当期変動額合計	3,000,025	—
当期末残高	* 1 59,412,331	* 1 59,412,331
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	960,639	387,519
当期変動額		
剰余金の配当	△960,601	△387,495
当期純利益	387,480	694,850
当期変動額合計	△573,120	307,354
当期末残高	387,519	694,874
投資主資本合計		
前期末残高	57,372,945	59,799,850
当期変動額		
新投資口の発行	3,000,025	—
剰余金の配当	△960,601	△387,495
当期純利益	387,480	694,850
当期変動額合計	2,426,905	307,354
当期末残高	59,799,850	60,107,205
純資産合計		
前期末残高	57,372,945	59,799,850
当期変動額		
新投資口の発行	3,000,025	—
剰余金の配当	△960,601	△387,495
当期純利益	387,480	694,850
当期変動額合計	2,426,905	307,354
当期末残高	59,799,850	60,107,205

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～50年 構築物 4～50年 機械及び装置 3～30年 工具、器具及び備品 4～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,455千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	同左
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前期（ご参考） (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年5月31日現在)
*1 担保に供している 資産及び担保を付 している債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)
	現金及び預金 4,463,206	現金及び預金 3,028,004
	信託現金及び信託預金 1,517,766	信託現金及び信託預金 2,318,122
	建物 13,337,802	建物 13,174,252
	信託建物 7,271,532	信託建物 7,725,616
	構築物 54,896	構築物 52,924
	信託構築物 33,284	信託構築物 33,403
	機械及び装置 150,272	機械及び装置 141,555
	信託機械及び装置 43,938	信託機械及び装置 43,332
	工具、器具及び備品 40,254	工具、器具及び備品 39,952
	信託工具、器具及び備品 8,093	信託工具、器具及び備品 9,554
	土地 36,576,545	土地 36,576,545
	信託土地 16,412,160	信託土地 20,708,579
	信託借地権 843,410	信託借地権 843,410
	合計 80,753,163	合計 84,695,254
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)
	短期借入金 8,500,000	短期借入金 8,457,500
	1年内返済予定の長期借入金 11,600,000	1年内返済予定の長期借入金 6,965,000
	長期借入金 8,000,000	長期借入金 14,537,000
合計 28,100,000	合計 29,959,500	
*2 投信法第67条第4 項に定める最低純 資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,280,564	2,084,346
共益費収入	284,638	264,685
計	2,565,203	2,349,032
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	74,615	66,175
付帯収益	197,930	164,746
解約違約金収入	611	5,783
雑収入	1,898	117,475
計	275,056	354,181
不動産賃貸事業収益合計	2,840,259	2,703,214
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	259,665	309,395
公租公課	184,100	173,664
水道光熱費	125,759	104,530
修繕費	75,249	81,969
保険料	5,137	4,286
信託報酬	20,567	20,492
減価償却費	506,399	491,001
その他賃貸事業費用	18,449	18,253
不動産賃貸事業費用合計	1,195,329	1,203,593
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,644,930	1,499,621
*2 不動産等売買損益の内訳の内訳	(単位：千円)	
Of-03 第百生命新宿ビル		
不動産等売却収入	1,300,000	
不動産等売却原価	1,363,051	
その他売却費用	47,281	
不動産等売却損	△110,333	
Of-04 恵比寿スクエア		
不動産等売却収入	6,890,000	
不動産等売却原価	6,954,794	
その他売却費用	194,806	
不動産等売却損	△259,601	
Of-18 エムズ原宿 (注)		
不動産等売却収入	1,414,136	
不動産等売却原価	1,348,865	
その他売却費用	15,762	
不動産等売却益	49,507	

(注) Of-18 エムズ原宿は、東京都による土地収用により、資産の一部を譲渡しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年5月31日現在)
*1 発行可能投資口の 総口数及び発行済 投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 131,891口	同左

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
1. 繰延税金資産及び 繰延税金負債の発 生の主な原因別内 訳		(単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延税金資産合計 21 (繰延税金資産の純額) 21
2. 法定実効税率と税 効果会計適用後の 法人税等の負担率 との間に重要な差 異があるときの、 当該差異の原因と なった主要な項目 別の内訳	法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.27% その他 0.10% 税効果会計適用後の法人 税等の負担率 0.16%	法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.27% その他 0.09% 税効果会計適用後の法人 税等の負担率 0.15%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）

（単位：千円）

属 性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科 目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産株式会社	不動産業	19.38	管理委託費	16,091	営業未払金	8,750
主要投資主の 子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	1,999	営業未払金	1,228
				損害保険料	1,956	前払費用	15,068
				修繕工事等	2,712	営業未払金	1,701
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	8,352	—	—
				信託報酬	32,537	営業未払金	14,700
				仲介手数料	150,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

（単位：千円）

属 性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1)	科 目	期末残高 (注1)
主要投資主	平和不動産 株式会社	不動産業	19.38	管理委託費	13,681	営業未払金	4,730
				不動産信託受益 権の購入(注3)	4,813,455	—	—
主要投資主の 子会社	平和サービス 株式会社	不動産管理業	なし	管理委託費	38,763	営業未払金	8,313
				損害保険料	4,286	前払費用	11,092
				修繕工事等	1,759	営業未払金	920
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	9,086	—	—
				信託報酬	16,464	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、茅場町平和ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。

(金融商品に関する注記)

当期(自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,098,754	4,098,754	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,915,488	2,915,488	—
(3) 短期借入金	8,457,500	8,457,500	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,965,000	6,963,080	△1,920
(5) 投資法人債	10,000,000	9,426,000	△574,000
(6) 長期借入金	14,537,000	14,585,724	48,724
(7) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(3)短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4)1年内返済予定の長期借入金並びに(6)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)投資法人債

時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(7)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：百万円）

	種 類	主なヘッジ対象	契約額等		時 価
				うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	14,925	7,960	(*)
合 計			14,925	7,960	

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(6)参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金*1	1,508,951
信託預り敷金及び保証金*1	1,717,115

*1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,098,754	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,915,488	—	—	—	—	—
合 計	7,014,243	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,457,500	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	—	—	—
長期借入金	6,965,000	4,577,000	9,960,000	—	—	—
合 計	15,422,500	4,577,000	19,960,000	—	—	—

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)		当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	
1口当たり純資産額	453,403円	1口当たり純資産額	455,733円
1口当たり当期純利益	3,395円	1口当たり当期純利益	5,268円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (ご参考) (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
当期純利益 (千円)	387,480	694,850
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	387,480	694,850
期中平均投資口数 (口)	114,113	131,891

(賃貸等不動産に関する注記)

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しています。

これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
92,304	4,629	96,933	83,752

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増減額は茅場町平和ビル取得（期末帳簿価額：4,870百万円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年5月期における賃貸損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照下さい。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）
	1. 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併 (1)合併の目的 本投資法人は、平成22年6月21日付で、以下の通り、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）と合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付でJSRとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加及びリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上及び投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至りました。本合併後の新投資法人においては、総合型REITとして、資産規模の拡大、キャッシュ・フローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。 なお、本合併の効力発生日付で、JSRとその資産を運用するジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）との間の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の新投資法人の資産運用は、資産運用会社が行う予定です。これに先立ち、資産運用会社は、JSAMの親会社である株式会社アバマンショップサブリース（以下「ASSL」といいます。）、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ」といいます。）からそれぞれの全保有株式を取得してJSAMを子会社とするため、平成22年6月21日付で3社と株式譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）に関する契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました。

前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）												
	(2)合併の方式 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。 (3)投資口の割当比率 本投資法人とJSRは、下記「2. 投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際してJSRの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1：0.75となります。）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。 (4)合併の時期 本合併の効力発生日については、平成22年10月1日を予定しています。 (5)JSRの直前期（平成22年1月期）の決算概要 <table data-bbox="714 768 1270 948"> <tr> <td>事業内容</td><td>不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと</td></tr> <tr> <td>営業収益</td><td>1,766百万円</td></tr> <tr> <td>当期純利益</td><td>236百万円</td></tr> <tr> <td>資産額</td><td>59,249百万円</td></tr> <tr> <td>負債額</td><td>31,749百万円</td></tr> <tr> <td>純資産額</td><td>27,500百万円</td></tr> </table> 2. 投資口の分割 本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。 (1)分割の目的 本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSR0.75となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。本投資口分割の実施により、JSRの投資主には、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口が割当交付されることとなります。 (2)分割の方法 本合併の効力発生日の前日である平成22年9月30日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成22年10月1日において効力を生じるものとします。	事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	1,766百万円	当期純利益	236百万円	資産額	59,249百万円	負債額	31,749百万円	純資産額	27,500百万円
事業内容	不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	1,766百万円												
当期純利益	236百万円												
資産額	59,249百万円												
負債額	31,749百万円												
純資産額	27,500百万円												

前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）
	(3)分割により増加する投資口数 ・分割前の本投資法人発行済口数 : 131,891口 ・今回の分割により増加する口数 : 395,673口 ・分割後の本投資法人発行済口数 : 527,564口 ・本合併後の本投資法人発行済口数: 695,897口（注） （注）本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を、全てのJSR投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、JSRの発行済投資口数は56,111口です。 なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。 前期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日） 1口当たり純資産額 113,351円 1口当たり当期純利益 849円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日） 1口当たり純資産額 113,933円 1口当たり当期純利益 1,317円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日）	当期 （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	387,519,070	694,874,026
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	387,495,758 (2,938)	694,801,788 (5,268)
III 次期繰越利益	23,312	72,238
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,891口の整数倍の最大値となる387,495,758円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,891口の整数倍の最大値となる694,801,788円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 7 月 22 日

クレッシェンド投資法人

役員会 御中

有 限 責 任 あ ず さ 監 査 法 人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

村尾 裕 指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

田澤 治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、クレッシェンド投資法人の平成 21 年 12 月 1 日から平成 22 年 5 月 31 日までの第 17 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併及び投資口の分割についての記載がある。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22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	388,104	695,878
減価償却費	506,399	491,001
投資法人債発行費償却	23,608	5,652
投資口交付費償却	9,783	11,906
受取利息	△2,292	△2,082
支払利息	437,995	368,536
営業未収入金の増減額 (△は増加)	16,132	△9,934
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△96,928
未払消費税等の増減額 (△は減少)	103,373	△109,363
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△30,908	△14,000
営業未払金の増減額 (△は減少)	△61,483	68,969
未払費用の増減額 (△は減少)	△40,911	9,381
前受金の増減額 (△は減少)	△73,387	64,996
預り金の増減額 (△は減少)	3,090	△2,282
信託有形固定資産の売却による減少額	9,666,712	—
その他	55,093	△136,335
小計	11,001,309	1,345,396
利息の受取額	2,292	2,082
利息の支払額	△451,476	△327,053
法人税等の支払額	△575	△562
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,551,550	1,019,862
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△88,555	△146,400
信託有形固定資産の取得による支出	△12,970	△5,027,440
預り敷金及び保証金の受入による収入	40,015	71,672
預り敷金及び保証金の返還による支出	△265,759	△102,067
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	160,726	905,896
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△519,790	△148,703
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	519,790	148,703
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△160,726	△905,896
投資活動によるキャッシュ・フロー	△327,269	△5,204,235
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,500,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△42,500
長期借入れによる収入	—	6,577,000
長期借入金の返済による支出	—	△4,675,000
投資法人債の償還による支出	△20,000,000	—
投資口の発行による収入	2,980,917	—
分配金の支払額	△960,302	△388,890
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,479,385	1,470,609
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	744,895	△2,713,763
現金及び現金同等物の期首残高	7,265,996	8,010,891
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 8,010,891	* 1 5,297,127

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

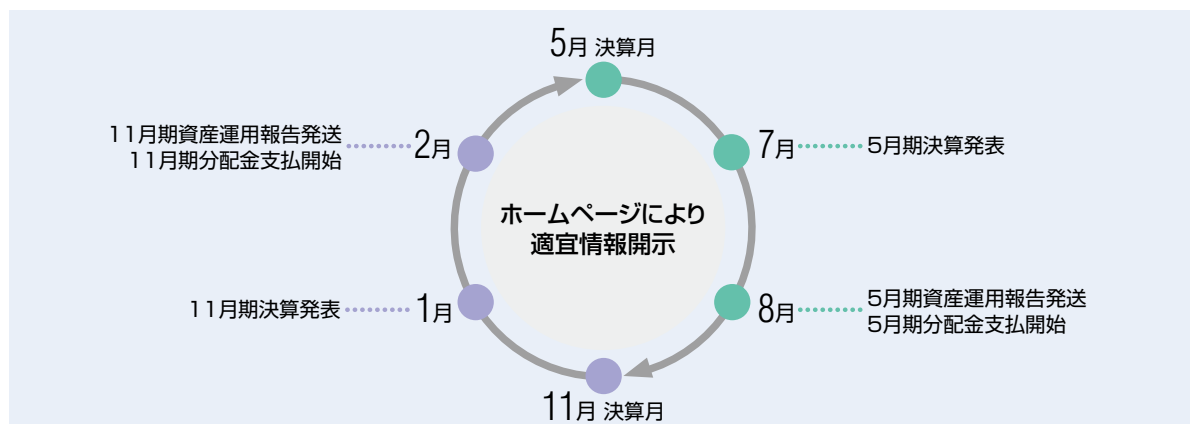
(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前期 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	前期 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)		当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成21年11月30日現在)	(単位：千円)	(平成22年5月31日現在)	(単位：千円)
	現金及び預金	6,770,811	現金及び預金	4,098,754
	信託現金及び信託預金	2,200,002	信託現金及び信託預金	2,915,488
	信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)	△959,921	信託預り敷金及び保証金対応 信託預金 (注)	△1,717,115
	現金及び現金同等物	<u>8,010,891</u>	現金及び現金同等物	<u>5,297,127</u>
	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	

年間スケジュール



投資主メモ

- 決算期日 毎年5月31日・11月30日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同議決権行使投資主確定日 規約第15条に定める日
- 分配金支払い確定基準日 毎年5月31日・11月30日（分配金は支払い確定基準日より3ヵ月以内にお支払いします。）
- 上場金融商品取引所 東京証券取引所（銘柄コード:8966）
- 公告掲載新聞 日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-288-324（フリーダイヤル）
- 同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
- 特別管理口座を開設する
口座管理機関 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更手続きについては、お取引証券会社へお申し出下さい。

なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されている投資主様は、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社証券代行部へお申し出下さい。

分配金に関する手続きについて

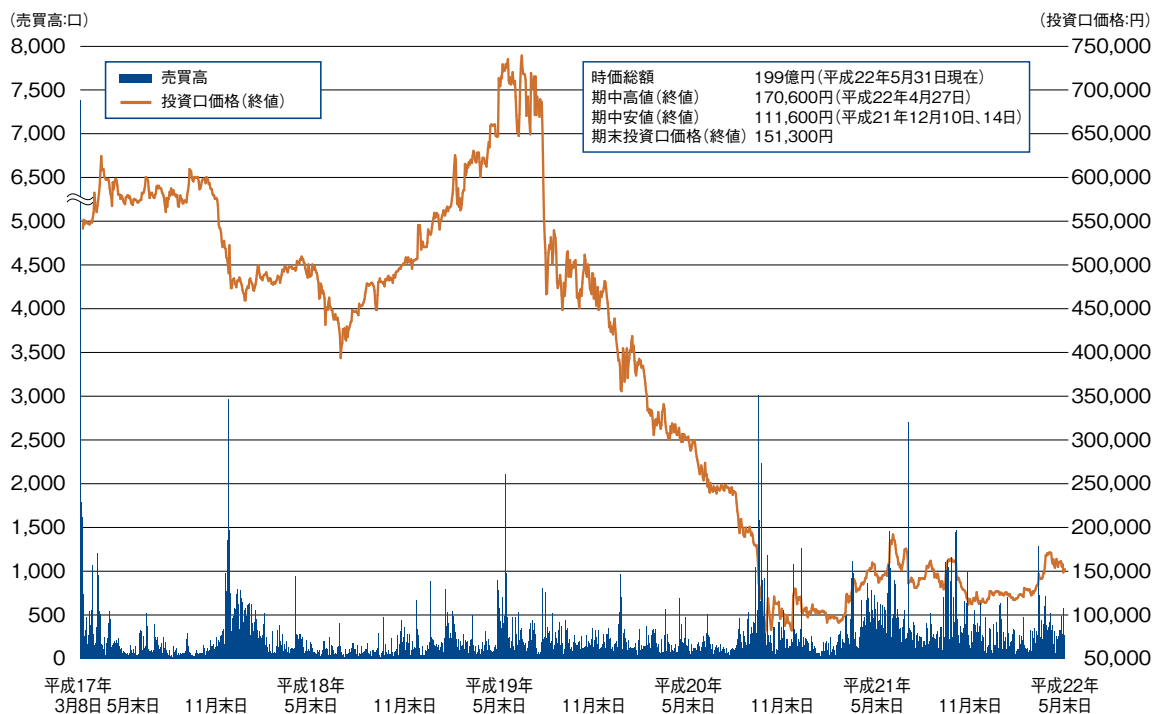
分配金は、分配金領収証をお近くのゆうちょ銀行全国本支店・郵便局にお持ちいただくことにより、お受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、分配金領収証の裏面に受取方法をご指定のうえ、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同信託銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規程に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、本年より分配金支払いの都度「分配金計算書」を同封させていただいています。

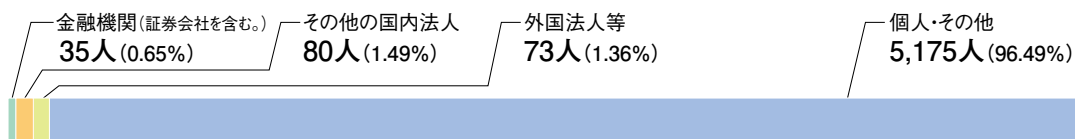
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成22年5月31日までの、株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。

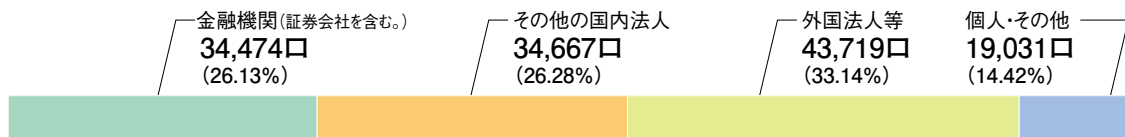


投資主の構成 (平成22年5月31日現在)

投資主数ベース(5,363人)



投資口数ベース(131,891口)



※投資主の構成比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>



本投資法人のホームページへお越し下さい。本投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

- 本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- 本投資法人が保有する各物件の稼働率を「ポートフォリオ」ページで原則として毎月15日に更新しています。
- これまでに発表したニュースや開示資料を「開示情報」ページでご覧いただけます。
- リスク情報を「投資リスク」ページに掲載しています。

今後もさまざまな情報を、わかりやすく配信して参ります。

投資主様向け
アンケート

投資主の皆様のお声を お聞かせ下さい

本投資法人では、投資主の皆様のお声を聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、下記の方法にてアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。



アクセスコード
8966

いいかぶ

検索

Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、
いいかぶと4文字入れて検索して下さい。



空メールにより
URL自動返信

kabu@wjw.jpへ空メールを送信して下さい。(タイトル、本文は無記入)
アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からも
アクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使い
の方は、右のQRコードからもアクセスできます。



●アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから約2ヶ月間(平成22年10月末日まで)です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます



※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL: 03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL: info@e-kabunushi.com

■ 資産運用会社の概要



平和不動産アセットマネジメント株式会社

<http://www.heiwa-am.co.jp/>

平成21年10月に平和不動産株式会社の完全子会社となり、平和不動産グループのJ-REIT資産運用会社としての基盤強化を図るとともに、平和不動産のスポンサーシップ体制の明確化と認知度を高めるため、平成22年7月1日付でカナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社に商号を変更しました。

会社概要

名 称	平和不動産アセットマネジメント株式会社 HEIWA REAL ESTATE Asset Management CO., LTD.
本 社 所 在 地	〒105-6237 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー
設 立	平成12年3月24日(平成22年7月1日 カナル投信株式会社から商号変更)
資 本 金	295,575千円
株 主 構 成	平和不動産株式会社(100%)
代表取締役社長	市川 隆也 昭和51年4月 平和不動産株式会社入社 平成14年7月 同社大阪支店長 平成19年4月 同社ビルディング事業部長 平成22年1月 カナル投信株式会社(現平和不動産アセットマネジメント株式会社)代表取締役社長就任
事 業 内 容	投資運用業
登 録・許 可 等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第316号 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第79529号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第8号

運用体制

