

クレッシェンド投資法人

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

第**17**期(2010年5月期)
決算説明会資料

8966

資産運用会社

 平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

運営方針	2	Appendix	24
決算ハイライト	3	貸借対照表	25
決算ハイライト	4	損益計算書	26
外部成長	5	賃貸事業利益	27
新規取得資産(物件の概要)	6	ポートフォリオマップ	28
新規取得資産(取得理由)	7	ポートフォリオ概要と実績(オフィス)	29
資産規模の推移	8	ポートフォリオ概要と実績(レジデンス)	34
ポートフォリオ分析	9	鑑定評価額の推移	39
内部成長	10	NOI利回りの推移	41
稼働率の推移	11	稼働率の推移(各物件)	42
レジデンスの稼働率向上	12	資産の取得ルート	43
戦略的リニューアルによる物件価値の維持向上	13	担保設定	44
財務状況	14	資産運用会社の意思決定プロセス	45
財務状況	15	投資口の状況	46
スポンサーサポート及びJSRとの合併	17		
スポンサーサポート	18		
合併の意義	19		
スポンサーの概要(平和不動産株式会社)	20		
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)	21		
業績予想	22		
業績予想	23		

- ◆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。

クレッシェンド投資法人の中長期的成長へ向けて

CICの現状認識

- ◆ 平和不動産が単独スポンサーとなった事による信用基盤の強化
- ◆ JSRとの合併契約締結→合併実現による今後成長へのステップ

外部成長戦略

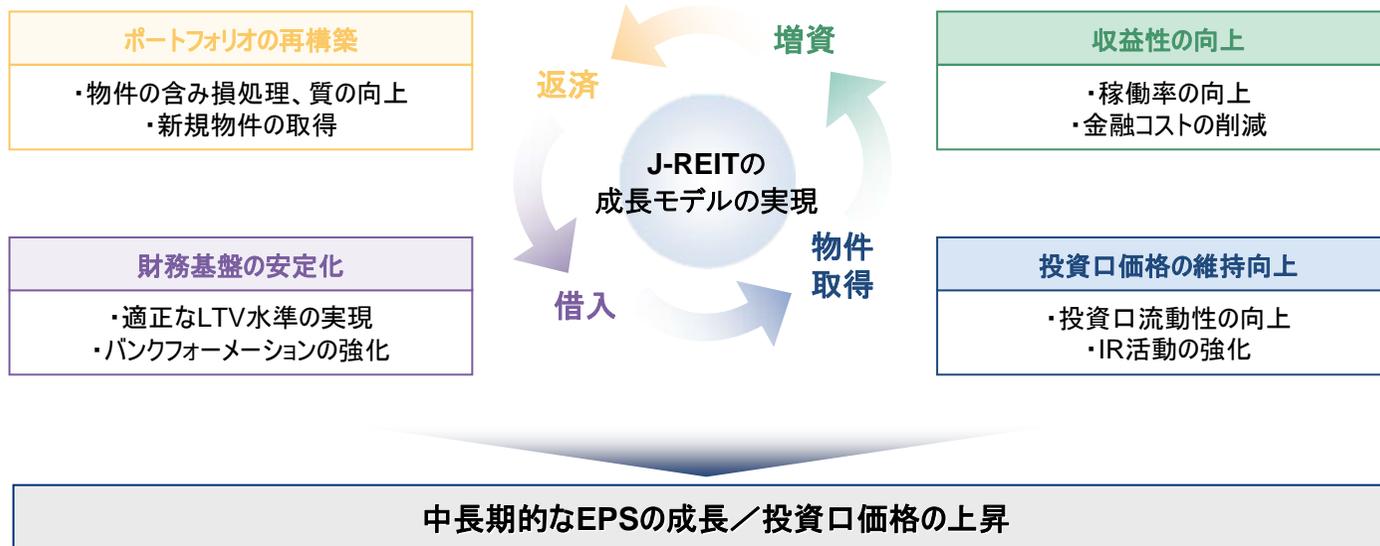
- スポンサーを中心とした物件供給パイプラインからの取得
- 物件入れ替えによるポートフォリオの質向上(負ののれんの活用も検討)

内部成長戦略

- PM委託先との協働による更なる運用効率化
- スポンサーの運用ノウハウ及びJSRの運用ノウハウの享受

財務戦略

- スポンサーによる信用補完と、そのサポートも受けつつ適正なLTV水準の実現とバンクフォーメーションの強化



決算ハイライト

平和不動産との
スポンサーシップ強化による成果

- ◆ 前期の1口当たり分配金は2,938円と上場来最低であった。
- ◆ 当期は新たな体制の下、外部・内部の成長に努め、対前期比79.3%増の5,268円となった。

当期の運用実績

(単位:百万円)

	第16期 (H21.6.1~ H21.11.30)	第17期 (H21.12.1~ H22.5.31)	増減額	主な要因
営業収益	2,889	2,830	△59	売却物件△129、売却益△49、エムズ原宿建物補償126、茅場町73、既存オフィス△53、既存レジ△28
営業費用	1,974	1,611	△362	売却物件△61、売却損△370、茅場町13、既存オフィス△17、既存レジ74
営業利益	915	1,218	302	
営業外収益	4	3	0	
営業外費用	531	526	△5	
経常利益	388	695	307	
当期純利益	387	694	307	
期末発行済投資口数(口)	131,891	131,891	—	
1口当たり分配金(円)	2,938	5,268	2,330	

業績の推移



ポートフォリオの現状

(平成22年5月31日現在)

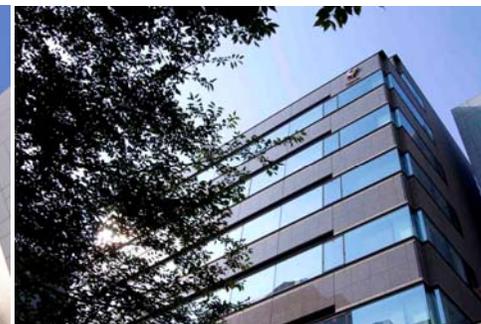
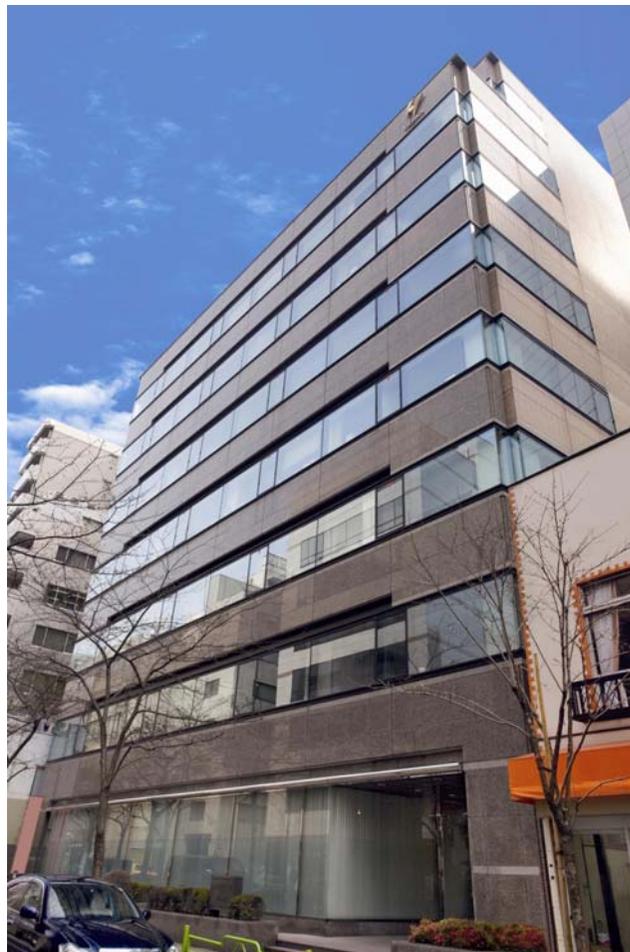
資産規模(取得価格ベース)	96,915百万円
物件数	47棟(オフィス22棟、レジデンス25棟)
賃貸可能面積	110,672.02 m ²
実稼働面積	101,246.01 m ²
稼働率	91.48%

外部成長

投資方針である「東京都区部を中心とする
投資エリアに存在するオフィス及びレジデンス」への
集中投資を再び推進

Of-25 茅場町平和ビル

取得日	2010年3月29日
所在地	東京都中央区
敷地面積	811.59 m ²
延床面積	5,038.57 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付9階建
建築時期	1992年4月
稼働率	100.0 %
取得価格	4,798百万円
鑑定価格	5,080百万円



新規取得資産(取得理由)

茅場町平和ビルを取得した理由 スポンサーパイプライン及びそのサポートを具現化した外部成長

- ◆ 好立地: 証券市場の中心地であり、オフィスが集積する茅場町に立地。
東京メトロ日比谷線・東西線茅場町駅から徒歩3分。
- ◆ 想定NOI利回り: 7.33%
- ◆ 取得価格: 4,798百万円 (鑑定価格: 5,080百万円)



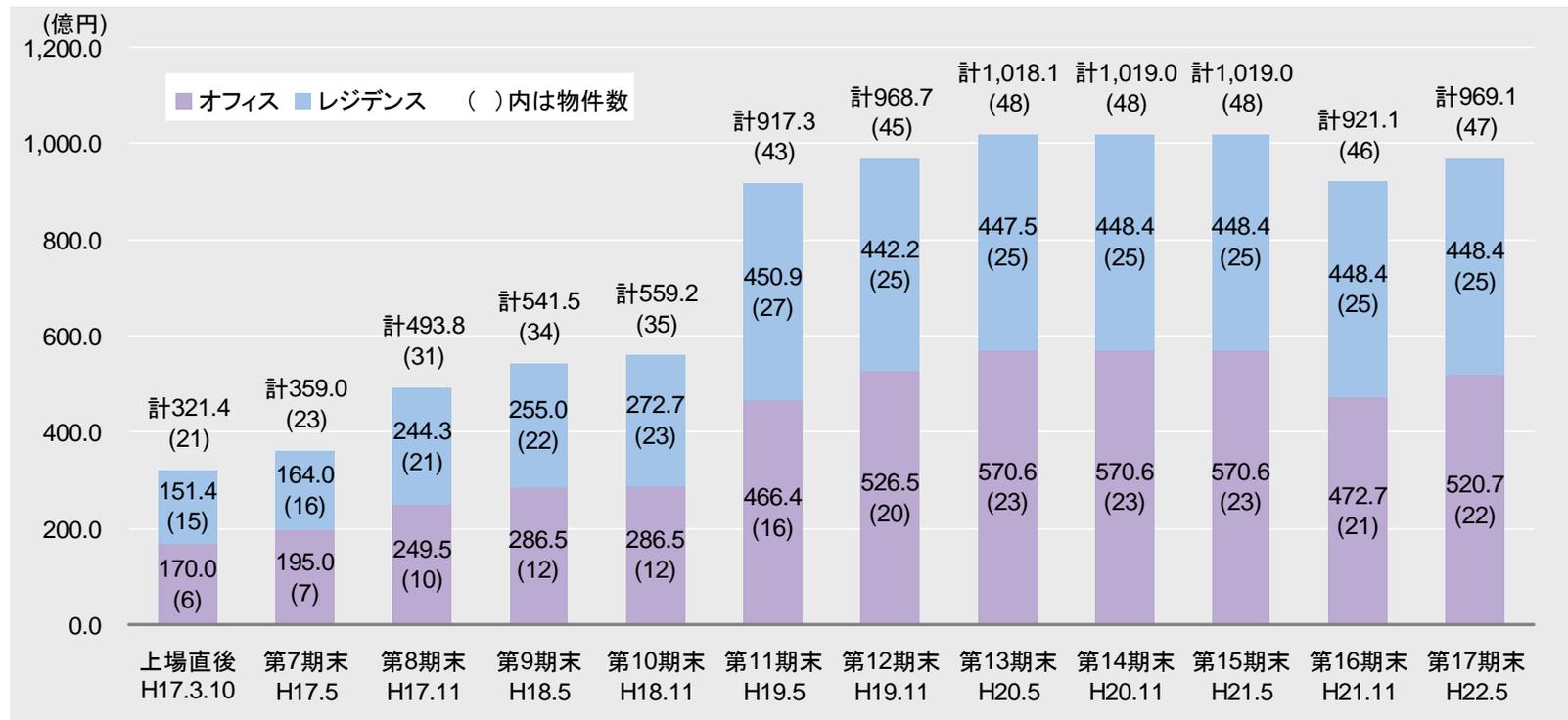
茅場町平和ビル



外部成長の再開

- ◆ スポンサー企業である平和不動産からの取得
- ◆ 平成21年10月の平和不動産に対する第三者割当増資資金を充当
- ◆ 信用補完により物件取得のための20億円の新規借入を実行

資産規模の推移



(注)金額は投資金額(取得価格ベース)となっています。

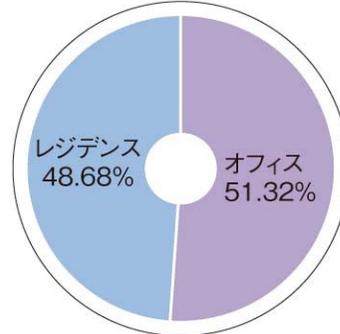
投資区分

第17期末
(平成22年5月末)



新規物件取得により、
オフィスの割合が増加

第16期末
(平成21年11月末)



投資エリア区分

第17期末
(平成22年5月末)



新規物件取得により、さらに
都心5区のウェイトを高めた

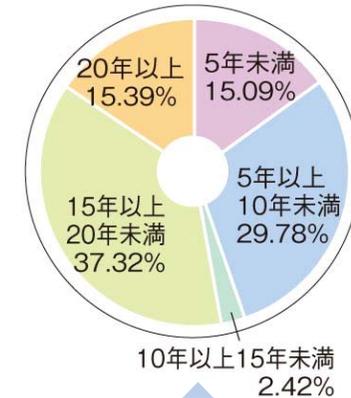
第16期末
(平成21年11月末)



(※)千代田、港、中央、渋谷
及び新宿の5区をいいます。

築年数区分

第17期末
(平成22年5月末)



CICのポートフォリオに関しては、
物件の平均築年数の低減に注力

第16期末
(平成21年11月末)

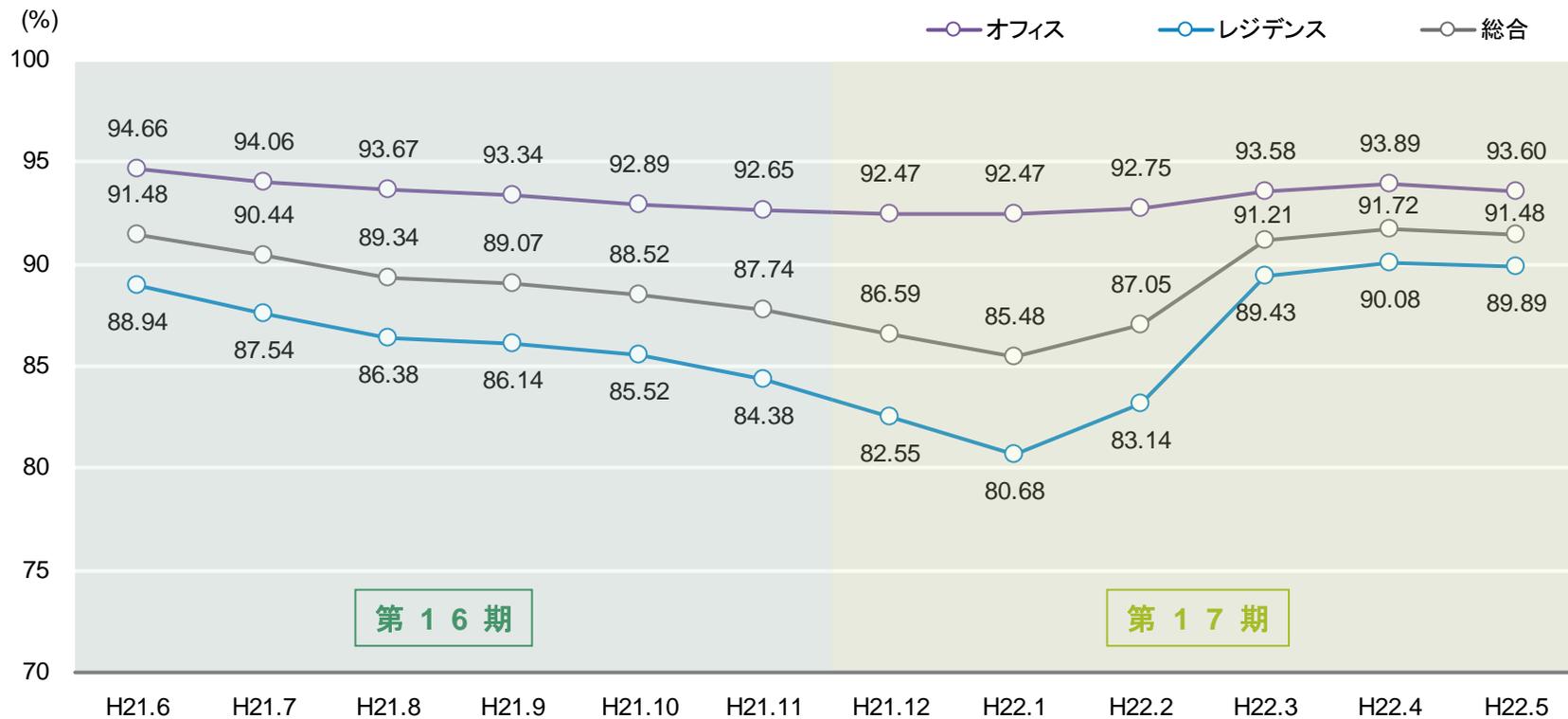


内部成長

稼働率の改善

- ◆ 当期は低迷していた稼働率改善に注力、その結果前期末87.74%から当期末91.48%に回復。
今後、更なる稼働率向上に努める。

月末稼働率（第16期～第17期）



- ◆ マーケット賃料に留意したリーシング活動
- ◆ スポンサーサポートによる情報力強化

Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ



平成22年5月末
95.00%



平成22年1月末
70.03%

Re-20 ランドステージ白金高輪



平成22年5月末
94.71%



平成22年1月末
82.11%

Re-26 グレんパーク新横浜



平成22年5月末
95.86%



平成22年1月末
82.26%

Re-21 アーバイルベルジエ明大前



平成22年5月末
94.28%



平成22年1月末
80.54%

Of-18 エムズ原宿

道路収用に伴う改修

- ・LED照明を利用し、視認性を向上
- ・明治通りに面する好立地を活かす

Before



After



Of-19 三宮三和東洋ビル

空調設備更新

- ・省エネ/エコ対応
- ・テナント満足度の向上

Before



After



空調工事の入札によるコスト削減

- ・第17期入札実績:7物件

6,890千円の削減(削減率8.06%)

Re-16 アドバンテージ学芸大学

室内のリニューアル

- ・床のタイルをイタリア製のブラックタイルに変更
- ・クロス・照明をスタイリッシュなものに変更

Before



After



リニューアル後の稼働率向上

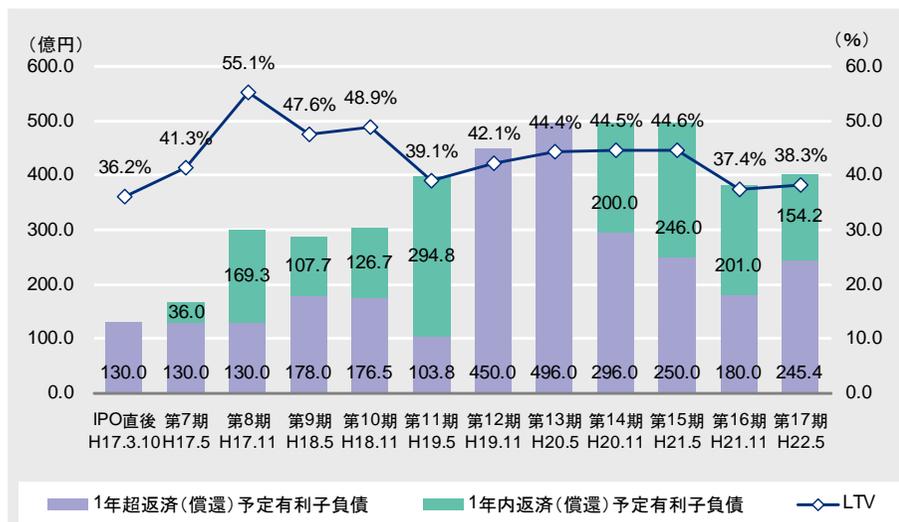
81.02%(3月末)→89.09%(6月末)

財務状況

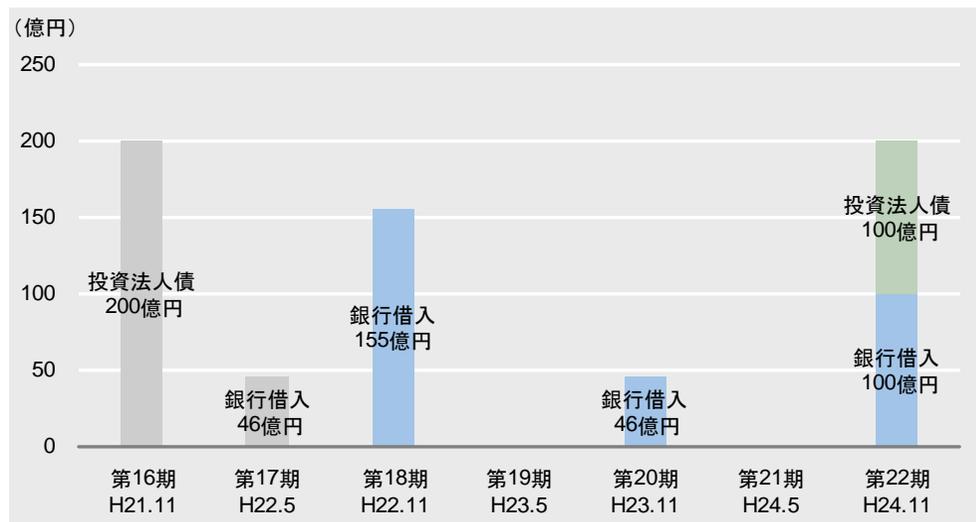
信用基盤が拡充されたことにより
財務体質が改善

- ◆ 物件取得資金(20億円)の新規借入によりLTVはわずかに上昇
- ◆ LTVは保守的に推移

有利子負債残高とLTVの推移



返済期限の分散状況



当期のファイナンス実績

平成22年3月5日： あおぞら銀行から4,577百万円のリファイナンス資金を調達

平成22年3月29日： あおぞら銀行とりそな銀行から2,000百万円の新規借入を受け、「茅場町平和ビル」取得資金の一部に充当

平和不動産による信用補完の成果

- ◆ メガバンクである三井住友銀行が新規行として参入
- ◆ あおぞら銀行とりそな銀行による物件取得のための新規融資を実現
- ◆ 平和不動産が単独スポンサーになったことにより、格付けが「BB+」から「BBB」(R&I)に2ノッチ格上げ

借入金一覽

(単位:千円)

区分	借入先	借入日	当期末 残高	利率(%) (注)	返済期限	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	4,477,500	1.87685	平成22年10月27日	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,985,000			
	株式会社りそな銀行		995,000			
	小計		8,457,500			
一年内返済予定長期借入金	農林中央金庫	平成19年10月31日	2,985,000	1.71500	平成22年10月29日	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,990,000			
	株式会社西日本シティ銀行		995,000			
	株式会社損害保険ジャパン		497,500			
	株式会社あおぞら銀行		298,500			
	株式会社北海道銀行		199,000			
小計	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	5,970,000	2.08500	平成24年10月31日	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		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	
	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	
	株式会社りそな銀行		1,000,000			
小計	14,537,000					
合計	29,959,500					

(注)平成22年5月31日時点の適用利率を表示しています。

投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限
第2回無担保投資法人債	平成19年10月31日	10,000	2.17	平成24年10月31日
合計		10,000		

借入先のシェア

(単位:千円)

借入先	残高	シェア
株式会社あおぞら銀行	16,323,000	54.5%
株式会社りそな銀行	5,975,000	19.9%
株式会社三井住友銀行	2,985,000	10.0%
農林中央金庫	2,985,000	10.0%
株式会社西日本シティ銀行	995,000	3.3%
株式会社損害保険ジャパン	497,500	1.7%
株式会社北海道銀行	199,000	0.7%
小計	29,959,500	100.0%

平均残存年数・平均金利

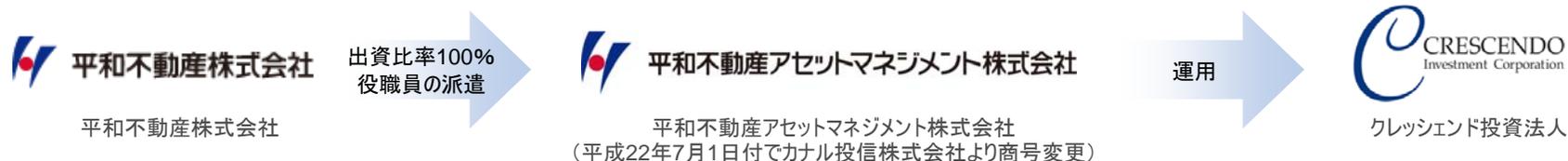
(年、%)



スポンサーサポート及びJSRとの合併

スポンサーサポート体制の明確化及び
JSRとの合併の効果により
更なる成長を目指す

- ◆ 平和不動産が単独スポンサーとなったことで、外部・内部・財務面へのサポートが強化
- ◆ 代表取締役を含む6名の役職員が資産運用会社へ派遣され、また、資産運用会社の商号を変更したことで、スポンサーサポート体制が明確化



外部成長へのサポート	3月29日に「茅場町平和ビル」を47.98億円で取得(NOI利回り7.33%)
内部成長へのサポート	情報の共有化等により稼働率の改善 87.74%(第16期末)→91.48%(第17期末)
財務面へのサポート	・三井住友銀行からの新規融資 ・格付けの向上 BB+→BBB(R&I)
合併	成長戦略として合併の検討を行い、 ジャパン・シングルレジデンス投資法人(JSR)と合併契約を締結 (平成22年10月1日効力発生予定)

- ◆ 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。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、更なる成長を目指す。

資産規模の拡大

- 資産規模の拡大に伴う認知度・ブランド力の向上
現CICの約969億円*から約1,450億円*に拡大
- 物件タイプの分散によるリスク分散及び収益の安定化
オフィス35.9%、レジデンス61.1%、ホテル3.0%*
- 運営面の効率化によるシナジー効果

ポートフォリオの質の向上

- 負ののれんが発生
- 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
売却損が発生した場合に負ののれんを充当

投資口の流動性の向上

- 資産規模の拡大、投資口分割及び合併に伴う新投資口発行による発行済投資口数の増大を契機に、取引口数が増加し、投資口価格が安定化することを期待
- 投資口分割に伴う取引価格の低下により投資家層の拡大を期待

更なる成長のため、J-REIT市場における地位の飛躍的向上を図る

(*) 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。

- ◆ 平和不動産は、1947年に東京、大阪、名古屋その他に所在の証券取引所等の施設を、証券取引所ならびに証券業者などに賃貸することを目的として設立されました。以来、証券市場を支える証券取引所施設を所有し、その管理・運営を担っております。

商号	平和不動産株式会社
設立	昭和22年7月
本店所在地	〒103-8222 東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
代表者	代表取締役社長 吉野 貞雄
資本金	157億97百万円（平成22年3月31日現在）
上場証券取引所	東京・大阪・名古屋・福岡・札幌
事業内容	1. ビルディング事業 2. 住宅事業 3. 資産開発事業 4. 流通事業 5. その他の事業



東京証券取引所ビル



大阪証券取引所ビル



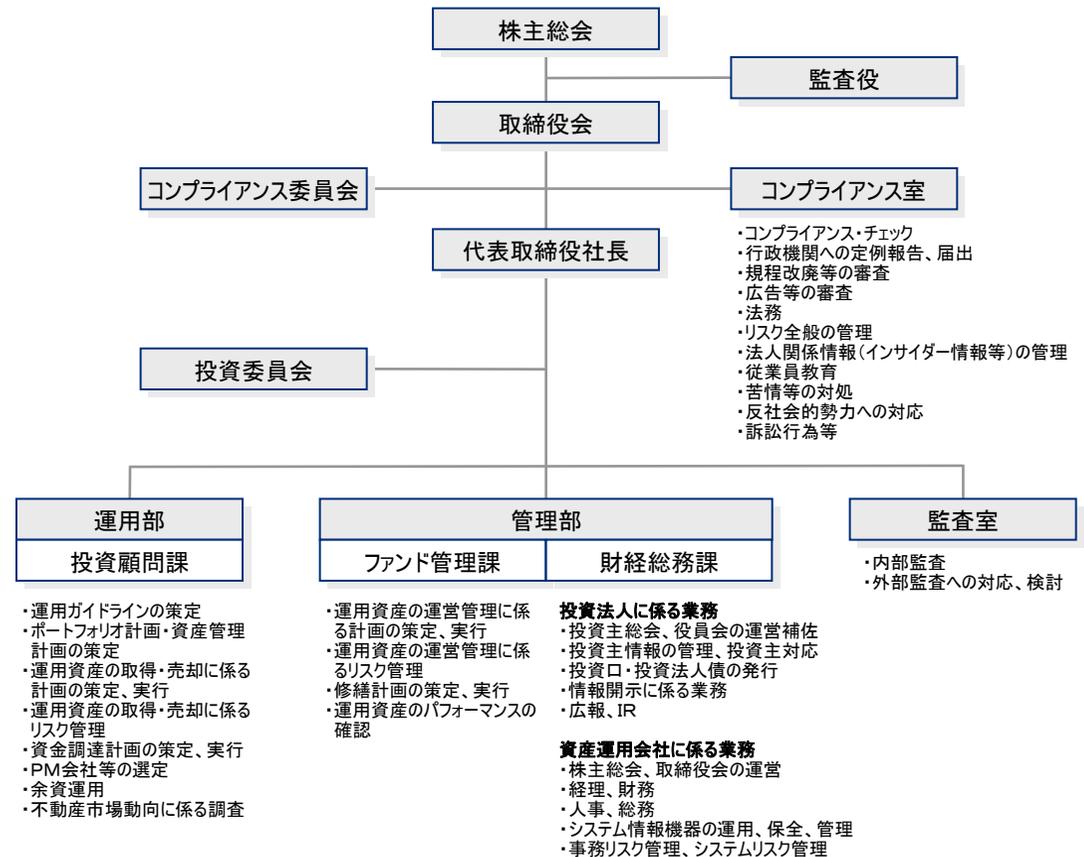
名古屋証券取引所ビル

(*)上記の物件は、平和不動産株式会社が所有・管理・運営を行っており、本投資法人の保有資産ではありません。



- ◆ 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。

商号	平和不動産アセットマネジメント株式会社
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)
本店所在地	〒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
代表者	代表取締役社長 市川 隆也
資本金	295,575千円(平成22年3月31日現在)
株主構成	平和不動産株式会社(100%)
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



業績予想

中長期的に安定したEPSを目指す

- ◆ 合併前単体予想では、1口当たり分配金5,000円
- ◆ 合併反映後は、分割考慮前で5,500円を想定

(単位:百万円)

	第17期実績 (H21.12.1～ H22.5.31)	第18期予想 (H22.6.1～ H22.11.30)	増減額	主な要因
営業収益	2,830	2,737	△ 93	茅場町137、エムズ建物補償△126、既存オフィス△111、既存レジ7
営業費用	1,611	1,554	△ 58	茅場町20、既存オフィス6、既存レジ△87、販管費3
営業利益	1,218	1,183	△ 35	
営業外収益	3	0	△ 3	
営業外費用	526	523	△ 3	
経常利益	695	661	△ 34	
当期純利益	694	660	△ 34	
期末発行済投資口数(口)	131,891	131,891	—	
1口当たり分配金(円)	5,268	5,000	△ 268	

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。

Appendix

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第16期 H21.11.30		第17期 H22.5.31		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	6,770,811		4,098,754		△ 2,672,056	
信託現金及び信託預金	2,200,002		2,915,488		715,486	
営業未収入金	14,845		24,780		9,934	
前払費用	243,430		169,807		△ 73,623	
繰延税金資産	—		21		21	
その他	434		97,097		96,663	
流動資産合計	9,229,523	9.1	7,305,950	7.0	△ 1,923,573	△ 20.8
II 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	13,589,494		13,423,596		△ 165,897	
構築物	55,005		53,018		△ 1,986	
機械及び装置	150,272		141,555		△ 8,717	
工具、器具及び備品	40,254		40,164		△ 89	
土地	37,091,822		37,091,822		—	
信託建物	10,599,933		11,108,714		508,780	
信託構築物	46,448		45,889		△ 559	
信託機械及び装置	80,661		78,448		△ 2,212	
信託工具、器具及び備品	14,970		17,937		2,966	
信託土地	29,076,994		33,373,413		4,296,418	
有形固定資産合計	90,745,857	89.2	95,374,560	91.3	4,628,703	5.1
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	217		172		△ 45	
無形固定資産合計	1,559,347	1.5	1,559,302	1.5	△ 45	△ 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	114,924		128,924		14,000	
その他	33,755		40,263		6,507	
投資その他の資産合計	158,679	0.2	179,187	0.0	20,507	12.9
固定資産合計	92,463,885	90.9	97,113,050	93.0	4,649,165	5.0
III 繰延資産						
投資口交付費	26,768		14,861		△ 11,906	
投資法人債発行費	32,970		27,318		△ 5,652	
繰延資産合計	59,738	0.1	42,179	0.0	△ 17,558	△ 29.4
資産合計	101,753,147	100.0	104,461,180	100.0	2,708,033	2.7

※ 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)

科目	第16期 H21.11.30		第17期 H22.5.31		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	201,301		213,265		11,963	
短期借入金	8,500,000		8,457,500		△ 42,500	
1年内返済予定の長期借入金	11,600,000		6,965,000		△ 4,635,000	
未払費用	484,591		535,456		50,864	
未払法人税等	490		633		142	
未払消費税等	109,363		—		△ 109,363	
前受金	346,314		411,310		64,996	
その他	231,521		7,742		△ 223,778	
流動負債合計	21,473,583	21.1	16,590,908	15.9	△ 4,882,674	△ 22.7
II 固定負債						
投資法人債	10,000,000		10,000,000		—	
長期借入金	8,000,000		14,537,000		6,537,000	
預り敷金及び保証金	1,548,166		1,508,951		△ 39,214	
信託預り敷金及び保証金	931,547		1,717,115		785,567	
固定負債合計	20,479,714	20.1	27,763,066	26.6	7,283,352	35.6
負債合計	41,953,297	41.2	44,353,975	42.5	2,400,678	5.7
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1. 出資総額 注2	59,412,331	58.4	59,412,331	56.9	—	0.0
2. 剰余金						
当期未処分利益	387,519	0.4	694,874	0.7	307,354	
剰余金合計	387,519		694,874		307,354	79.3
投資主資本合計	59,799,850	58.8	60,107,205	57.5	307,354	0.5
純資産合計 注3	59,799,850	58.8	60,107,205	57.5	307,354	0.5
負債純資産合計	101,753,147	100.0	104,461,180	100.0	2,708,033	2.7

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16期:3,318,355千円 第17期:3,805,974千円

注2 発行済投資口数
第16期:131,891口 第17期:131,891口

注3 投資口1口当たり純資産額
第16期:453,403円 第17期:455,733円

(単位:千円)

期別 科目	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		
	金額	百分比 (%)		金額	百分比 (%)		金額	百分比 (%)		金額	百分比 (%)		金額	百分比 (%)	
1.営業収益															
賃貸事業収入	2,788,021			2,914,336			2,837,737			2,565,203			2,349,032		
その他賃貸事業収入	320,523			314,112			297,419			275,056			354,181		
不動産等売却益	127,200			78,439			—			49,507			—		
物件移転補償金等	—	3,235,745	100.0	—	3,306,888	100.0	—	3,135,156	100.0	—	2,889,767	100.0	126,923	2,830,138	100.0
2.営業費用															
賃貸事業費用	1,119,653			1,227,750			1,209,212			1,195,329			1,203,593		
不動産等売却損	—			—			—			369,934			—		
資産運用委託報酬	321,930			321,710			314,186			280,811			292,222		
資産保管委託報酬	19,744			20,814			20,832			20,563			19,135		
一般事務委託報酬	24,672			25,247			29,991			27,824			31,116		
役員報酬	4,800			4,800			4,800			4,800			7,645		
会計監査人報酬	7,800			7,800			7,800			9,200			8,300		
その他営業費用	48,326	1,546,927	47.8	48,683	1,656,806	50.1	45,652	1,632,475	52.1	65,665	1,974,127	68.3	49,920	1,611,933	57.0
営業利益		1,688,817	52.2		1,650,082	49.9		1,502,681	47.9		915,639	31.7		1,218,205	43.0
3.営業外収益															
受取利息	1,782			3,413			4,354			2,292			2,082		
その他営業外収益	593	2,376	0.1	2,554	5,967	0.2	1,164	5,518	0.2	1,836	4,129	0.1	1,732	3,814	0.1
4.営業外費用															
支払利息	160,332			179,312			176,755			190,408			260,036		
融資関連費用	32,056			37,336			56,199			58,866			138,471		
投資法人債利息	277,131			276,500			276,500			247,586			108,500		
投資法人債発行費償却	27,199			27,199			27,199			23,608			5,652		
新投資口発行費	8,722			8,722			8,722			9,783			11,906		
その他営業外費用	4,181	509,624	15.7	2,290	531,361	16.1	1,244	546,621	17.4	1,410	531,665	18.4	1,574	526,141	18.6
経常利益		1,181,569	36.5		1,124,688	34.0		961,578	30.7		388,104	13.4		695,878	24.6
税引前当期純利益		1,181,569	36.5		1,124,688	34.0		961,578	30.7		388,104	13.4		695,878	24.6
法人税、住民税及び事業税	1,022			996			988			605			1,049		
法人税等調整額	△ 1	1,020	0.0	1	998	0.0	0	989	0.0	18	623	0.0	△ 21	1,027	0.0
当期純利益		1,180,549	36.5		1,123,690	34.0		960,589	30.6		387,480	13.4		694,850	24.6
前期繰越利益		14			48			50			38			23	
当期末処分利益		1,180,563			1,123,739			960,639			387,519			694,874	

※ 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13期:183日 第14期:183日 第15期:182日 第16期:183日 第17期:182日

注2 うち減価償却費 第13期:514,753千円 第14期:524,468千円 第15期:527,709千円 第16期:506,399千円 第17期:491,001千円

合 計

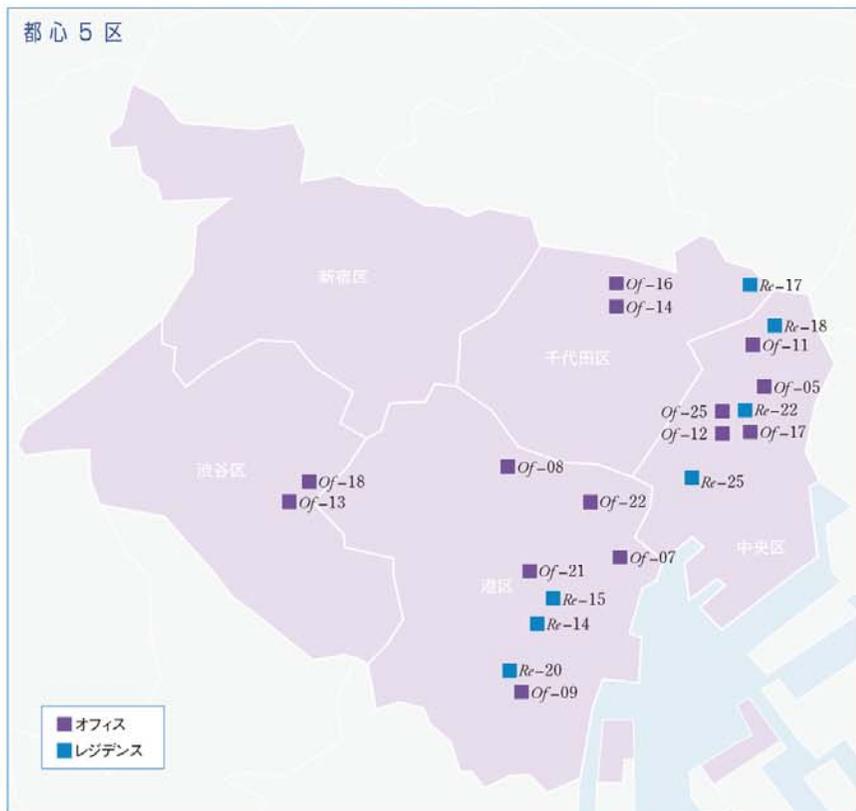
	第15期	第16期	第17期
賃貸賃料・共益費	2,837,737	2,565,203	2,349,032
その他収入	297,419	275,056	354,181
賃貸事業収入 計	3,135,156	2,840,259	2,703,214
管理委託費 (PM)	62,707	58,754	55,032
管理委託費 (FM)	163,637	155,541	149,723
公租公課	167,519	184,100	173,664
修繕費	37,276	75,249	81,969
その他費用	250,361	215,284	252,201
賃貸事業費用 計	681,503	688,930	712,591
NOI	2,453,653	2,151,329	1,990,623
減価償却費	527,709	506,399	491,001
賃貸事業利益	1,925,944	1,644,930	1,499,621

オ フィ ス

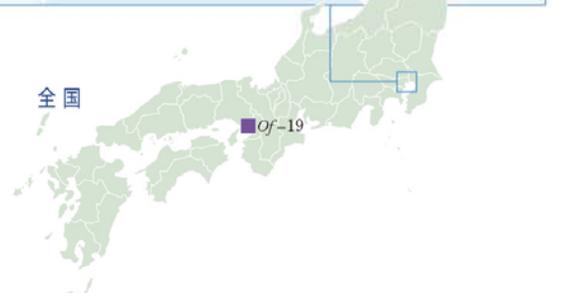
	第15期	第16期	第17期
賃貸賃料・共益費	1,703,100	1,490,337	1,313,756
その他収入	212,700	197,358	264,963
賃貸事業収入 計	1,915,800	1,687,696	1,578,720
管理委託費 (PM)	38,286	35,882	29,666
管理委託費 (FM)	107,226	99,185	93,842
公租公課	117,456	118,155	108,284
修繕費	13,185	35,873	34,945
その他費用	178,339	155,694	128,195
賃貸事業費用 計	454,495	444,790	394,936
NOI	1,461,305	1,242,905	1,183,784
減価償却費	252,468	230,742	214,822
賃貸事業利益	1,208,836	1,012,163	968,962

レ ジ デ ンス

	第15期	第16期	第17期
賃貸賃料・共益費	1,134,637	1,074,885	1,035,276
その他収入	84,718	77,697	89,217
賃貸事業収入 計	1,219,356	1,152,563	1,124,494
管理委託費 (PM)	24,421	22,872	25,365
管理委託費 (FM)	56,411	56,356	55,881
公租公課	50,062	65,945	65,379
修繕費	24,090	39,376	47,023
その他費用	72,022	59,589	124,005
賃貸事業費用 計	227,008	244,139	317,655
NOI	992,348	908,423	806,838
減価償却費	275,240	275,656	276,179
賃貸事業利益	717,107	632,767	530,659



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



物件名

Of-01 朝日生命五反田ビル

Of-05 水天宮平和ビル

Of-06 NV富岡ビル

Of-07 浜松町SSビル

Of-08 国際溜池ビル



所在地	東京都品川区	東京都中央区	東京都江東区	東京都港区	東京都港区
敷地面積(m ²)	605.72	316.73	748.36	294.50	533.32
延床面積(m ²)	2,921.56	2,177.81	4,558.01	2,184.76	3,089.73
建築時期	1980年5月	1991年8月	1990年12月	1991年12月	1992年2月
稼働率(%)	100.00	100.00	100.00	88.81	75.29
取得価格(百万円)	1,290	1,550	2,500	1,530	2,700
鑑定価格(百万円)	1,515	1,579	2,560	1,600	2,720

(単位: 千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	56,532	56,171	56,746	58,417	90,434	89,346	56,472	53,422	80,949	62,695
その他収入	4,414	4,333	4,511	4,338	10,509	9,216	6,660	5,979	9,894	7,249
賃貸事業収入 計	60,947	60,504	61,257	62,755	100,943	98,563	63,132	59,401	90,844	69,945
管理委託費(PM)	1,749	1,738	1,606	1,937	2,785	2,766	1,798	1,614	1,564	1,283
管理委託費(FM)	3,900	3,900	4,932	4,932	8,220	8,220	2,713	2,713	3,093	3,105
公租公課	4,761	4,833	5,102	5,102	6,065	6,125	6,607	6,710	7,436	7,436
修繕費	1,060	1,293	990	950	363	27	640	929	2,575	3,154
その他費用	4,720	4,547	5,785	5,723	11,928	9,035	6,730	4,744	8,658	7,033
賃貸事業費用 計	16,192	16,311	18,417	18,645	29,362	26,174	18,490	16,711	23,328	22,014
NOI	44,755	44,193	42,840	44,110	71,581	72,388	44,642	42,689	67,515	47,930
減価償却費	5,720	5,771	7,712	7,714	15,336	15,488	6,948	5,994	6,676	5,406
賃貸事業損益	39,034	38,421	35,127	36,395	56,244	56,900	37,693	36,694	60,839	42,524

物件名

Of-09 グレイスビル泉岳寺前

Of-10 日総第15ビル

Of-11 日本橋第一ビル

Of-12 八丁堀SFビル

Of-13 渋谷AXヒルズ



所在地	東京都港区	神奈川県横浜市	東京都中央区	東京都中央区	東京都渋谷区
敷地面積(m ²)	538.50	668.00	520.69	533.05	160.42
延床面積(m ²)	2,401.74	4,321.23	3,455.35	3,386.85	1,071.22
建築時期	1994年6月	1993年2月	1988年3月	1991年10月	2006年3月
稼働率(%)	89.64	100.00	100.00	100.00	61.16
取得価格(百万円)	1,220	1,550	2,150	3,060	1,860
鑑定価格(百万円)	1,450	1,450	2,180	2,450	1,580

(単位: 千円)

	第16期	第17期								
貸室賃料・共益費	51,376	49,854	47,842	47,842	69,258	68,034	72,502	71,329	31,731	27,628
その他収入	9,309	13,744	3,480	3,480	8,451	7,936	7,127	9,954	3,302	4,666
賃貸事業収入 計	60,686	63,599	51,322	51,322	77,709	75,971	79,630	81,284	35,033	32,294
管理委託費(PM)	1,553	1,530	0	0	2,201	2,184	1,343	1,313	454	400
管理委託費(FM)	3,180	3,180	0	0	3,672	3,677	4,998	4,998	2,280	2,280
公租公課	2,533	2,533	5,210	5,199	5,080	5,078	8,486	8,558	2,827	2,824
修繕費	607	558	404	478	547	1,948	1,350	658	54	779
その他費用	10,758	10,827	168	144	6,932	6,143	6,182	6,307	2,821	2,613
賃貸事業費用 計	18,633	18,630	5,782	5,823	18,433	19,031	22,361	21,836	8,437	8,897
NOI	42,052	44,968	45,539	45,498	59,275	56,940	57,268	59,447	26,595	23,397
減価償却費	7,745	7,748	25,529	19,659	8,957	9,305	10,593	10,769	4,629	4,629
賃貸事業損益	34,307	37,219	20,010	25,839	50,318	47,635	46,675	48,678	21,966	18,767

物件名

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

Of-18 エムズ原宿



所在地	東京都千代田区	東京都目黒区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都渋谷区
敷地面積(m ²)	224.17	1,078.04	251.95	205.83	264.36
延床面積(m ²)	1,562.30	4,040.53	1,412.45	1,432.44	1,465.04
建築時期	1987年11月	1988年2月	1990年10月	1988年1月	1970年1月
稼働率(%)	82.20	100.00	100.00	79.83	100.00
取得価格(百万円)	1,730	2,870	1,385	1,110	3,418
鑑定価格(百万円)	1,130	2,240	1,100	1,020	4,134

(単位: 千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	35,040	32,202	66,201	65,730	37,983	38,378	33,937	31,969	104,206	34,876
その他収入	705	479	16,904	17,061	4,201	4,237	3,054	2,547	25,867	120,221
賃貸事業収入 計	35,745	32,682	83,106	82,791	42,184	42,615	36,992	34,516	130,074	155,098
管理委託費(PM)	518	469	1,130	1,125	594	579	509	462	4,872	1,270
管理委託費(FM)	4,502	4,502	4,788	4,788	1,585	1,585	1,500	1,500	2,039	2,086
公租公課	3,897	3,896	6,879	6,878	2,384	2,381	2,724	2,722	5,434	5,433
修繕費	0	95	5,233	6,984	609	1,426	875	255	2,920	1,749
その他費用	786	1,268	8,582	9,003	3,684	3,208	3,057	2,869	8,517	5,707
賃貸事業費用 計	9,704	10,231	26,613	28,779	8,858	9,181	8,666	7,809	23,784	16,247
NOI	26,041	22,451	56,492	54,012	33,326	33,433	28,325	26,706	106,289	138,851
減価償却費	4,866	4,811	17,056	17,616	11,788	11,762	4,464	4,594	5,450	5,420
賃貸事業損益	21,174	17,639	39,435	36,396	21,537	21,671	23,861	22,112	100,839	133,430

物件名

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

Of-22 CIC虎ノ門ビル

Of-23 アリア池袋



所在地	兵庫県神戸市	千葉県船橋市	東京都港区	東京都港区	東京都豊島区
敷地面積(m ²)	1,105.97	488.13	125.91	260.55	188.31
延床面積(m ²)	8,647.27	4,033.72	371.59	1,489.21	1,376.66
建築時期	1990年11月	2003年4月	2003年10月	1990年11月	1993年12月
稼働率(%)	86.68	100.00	73.06	86.51	88.38
取得価格(百万円)	8,390	3,900	640	1,675	1,314
鑑定価格(百万円)	6,330	3,150	522	1,336	1,090

(単位: 千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	214,048	200,688	118,231	120,253	13,559	11,277	40,978	40,392	35,608	34,611
その他収入	31,441	26,841	6,192	6,077	1,917	648	2,563	2,748	4,896	4,926
賃貸事業収入 計	245,489	227,529	124,423	126,331	15,477	11,926	43,541	43,141	40,505	39,538
管理委託費(PM)	3,373	3,149	2,237	2,302	181	176	1,151	1,119	973	972
管理委託費(FM)	19,617	19,617	14,966	14,966	600	600	1,104	1,104	1,302	1,302
公租公課	14,860	15,090	7,912	8,088	813	810	3,769	3,769	2,202	2,200
修繕費	15,469	10,079	0	90	60	0	811	219	388	3,098
その他費用	22,934	18,768	9,933	10,379	1,429	1,579	2,961	2,766	4,789	3,954
賃貸事業費用 計	76,254	66,705	35,049	35,826	3,084	3,167	9,799	8,979	9,656	11,528
NOI	169,235	160,824	89,374	90,504	12,392	8,759	33,742	34,161	30,848	28,010
減価償却費	29,552	30,792	20,938	20,940	2,195	2,200	4,742	4,787	6,196	6,313
賃貸事業損益	139,682	130,031	68,435	69,564	10,197	6,558	28,999	29,374	24,652	21,696

物件名

Of-24 CIC湯島ビル

Of-25 茅場町平和ビル



所在地	東京都文京区	東京都中央区
敷地面積(m ²)	400.86	811.59
延床面積(m ²)	2,393.53	5,038.57
建築時期	1989年7月	1992年4月
稼働率(%)	100.00	100.00
取得価格(百万円)	1,434	4,798
鑑定価格(百万円)	1,320	5,080

(単位:千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	48,446	48,299		70,334
その他収入	5,882	5,281		2,991
賃貸事業収入 計	54,329	53,580		73,326
管理委託費(PM)	1,405	1,401		1,868
管理委託費(FM)	2,864	2,864		1,918
公租公課	2,688	2,610		0
修繕費	663	168		0
その他費用	8,771	8,098		3,470
賃貸事業費用 計	16,394	15,143		7,257
NOI	37,935	38,437		66,068
減価償却費	7,346	7,451		5,641
賃貸事業損益	30,589	30,985		60,426

物件名

Re-03 コンコード市川

Re-05 CIC目黒

Re-09 レグリス東葛西

Re-11 ミルム若林公園

Re-12 ミルム碑文谷



所在地	千葉県市川市	東京都目黒区	東京都江戸川区	東京都世田谷区	東京都目黒区
敷地面積(m ²)	218.22	213.45	416.87	2,949.17	856.19
延床面積(m ²)	884.60	948.48	1,392.74	6,689.03	2,412.83
建築時期	2003年3月	2003年4月	2002年11月	2004年2月	2004年2月
稼働率(%)	100.00	100.00	100.00	93.51	90.14
取得価格(百万円)	430	660	650	3,610	1,560
鑑定価格(百万円)	438	529	628	3,399	1,434

(単位: 千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	17,280	17,280	18,589	18,593	22,658	22,658	110,670	100,641	44,024	41,458
その他収入	0	21	202	493	665	685	4,944	10,089	2,470	3,194
賃貸事業収入 計	17,280	17,301	18,791	19,086	23,324	23,344	115,614	110,730	46,495	44,653
管理委託費(PM)	864	864	563	572	0	0	0	1,752	1,344	1,281
管理委託費(FM)	793	793	1,308	1,308	743	743	3,180	2,718	1,567	1,567
公租公課	401	1,200	1,083	1,083	1,373	1,370	5,181	5,176	1,944	1,944
修繕費	13	208	588	1,283	247	1,100	2,096	5,722	433	616
その他費用	424	811	1,323	2,299	867	1,121	3,652	12,372	2,553	5,236
賃貸事業費用 計	2,497	3,878	4,867	6,546	3,232	4,335	14,110	27,740	7,844	10,645
NOI	14,782	13,423	13,924	12,540	20,091	19,008	101,504	82,989	38,650	34,007
減価償却費	2,593	2,593	2,987	3,002	3,715	3,720	22,222	22,267	7,277	7,300
賃貸事業損益	12,188	10,829	10,936	9,537	16,375	15,287	79,281	60,722	31,372	26,706

物件名

Re-14 メインステージ南麻布III

Re-15 コスモグラフィア麻布十番

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



所在地	東京都港区	東京都港区	東京都目黒区	東京都千代田区	東京都中央区
敷地面積(m ²)	279.73	499.24	268.70	262.07	312.76
延床面積(m ²)	1,673.32	1,225.85	1,431.57	1,596.11	2,101.31
建築時期	2004年4月	2005年1月	2005年3月	2005年6月	2005年6月
稼働率(%)	95.00	88.56	76.84	93.30	96.19
取得価格(百万円)	1,370	1,260	1,000	1,100	1,210
鑑定価格(百万円)	1,201	1,081	837	1,070	1,200

(単位: 千円)

	第16期	第17期								
貸室賃料・共益費	28,203	28,915	28,440	24,204	21,588	20,903	31,908	30,840	34,914	36,814
その他収入	593	915	2,780	2,074	601	1,294	2,252	961	3,014	1,808
賃貸事業収入 計	28,797	29,830	31,221	26,278	22,189	22,198	34,160	31,801	37,928	38,622
管理委託費(PM)	849	913	908	1,667	654	658	968	946	1,040	1,157
管理委託費(FM)	1,161	1,159	1,386	1,386	851	851	1,547	1,547	1,589	1,589
公租公課	2,106	2,106	1,892	1,892	986	986	1,683	1,683	1,951	1,951
修繕費	1,717	1,858	837	2,128	200	166	672	1,152	460	505
その他費用	1,609	5,525	2,947	5,334	1,235	3,332	2,238	3,139	3,600	4,145
賃貸事業費用 計	7,444	11,562	7,972	12,408	3,928	5,994	7,109	8,468	8,641	9,349
NOI	21,353	18,267	23,249	13,869	18,260	16,203	27,051	23,333	29,287	29,272
減価償却費	5,049	5,083	8,731	8,731	4,863	4,903	10,706	10,710	11,483	11,501
賃貸事業損益	16,303	13,184	14,518	5,138	13,396	11,300	16,344	12,622	17,803	17,771

物件名

Re-19 エルミタージュ練馬

Re-20 ランドステージ白金高輪

Re-21アーパ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



所在地	東京都練馬区	東京都港区	東京都世田谷区	東京都中央区	東京都練馬区
敷地面積(m ²)	368.67	922.21	485.01	222.40	536.09
延床面積(m ²)	1,200.77	5,282.41	1,374.87	1,546.01	1,676.83
建築時期	2005年5月	2005年8月	2005年6月	2005年5月	2006年5月
稼働率(%)	91.78	94.71	94.28	91.24	94.94
取得価格(百万円)	690	4,030	1,070	1,130	950
鑑定価格(百万円)	678	3,980	886	925	905

(単位: 千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	22,104	23,199	99,064	97,549	27,659	26,392	27,153	30,152	30,329	30,455
その他収入	2,916	531	11,317	11,296	1,633	2,352	1,701	2,051	944	1,746
賃貸事業収入 計	25,020	23,731	110,382	108,846	29,292	28,744	28,854	32,203	31,274	32,201
管理委託費(PM)	684	716	3,145	3,117	825	831	829	917	915	939
管理委託費(FM)	1,362	1,362	4,825	4,825	1,248	1,248	1,338	1,338	1,461	1,461
公租公課	1,340	1,339	4,288	4,283	1,627	1,624	1,461	1,461	1,213	1,210
修繕費	280	233	2,661	3,205	439	2,173	534	1,410	792	725
その他費用	2,620	1,973	6,415	10,820	1,414	5,082	3,255	5,541	747	2,936
賃貸事業費用 計	6,287	5,624	21,336	26,251	5,555	10,959	7,420	10,668	5,129	7,272
NOI	18,733	18,106	89,045	82,594	23,737	17,785	21,434	21,534	26,145	24,928
減価償却費	6,721	6,730	23,984	23,984	5,239	5,239	4,835	4,847	5,691	5,691
賃貸事業損益	12,012	11,376	65,060	58,609	18,498	12,545	16,598	16,686	20,453	19,236

物件名

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

Re-28 ルネ東寺尾



所在地	東京都墨田区	東京都中央区	神奈川県横浜市	東京都品川区	神奈川県横浜市
敷地面積(m ²)	256.23	822.01	805.00	405.86	8,620.68
延床面積(m ²)	1,571.87	6,387.67	5,415.20	1,644.04	15,730.54
建築時期	2005年3月	2005年3月	2006年9月	2003年7月	1992年4月
稼働率(%)	90.97	72.89	95.86	61.02	89.43
取得価格(百万円)	1,100	5,940	3,350	1,640	4,500
鑑定価格(百万円)	970	4,200	2,330	1,050	2,900

(単位: 千円)

	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
貸室賃料・共益費	29,617	30,636	93,466	88,293	72,584	68,114	25,292	21,179	109,936	104,615
その他収入	1,868	1,190	7,063	6,484	5,584	7,669	1,181	856	13,513	14,312
賃貸事業収入 計	31,486	31,826	100,530	94,777	78,168	75,784	26,473	22,035	123,449	118,927
管理委託費(PM)	908	921	1,399	1,373	1,139	1,098	384	285	1,747	1,735
管理委託費(FM)	1,320	1,320	4,200	4,200	3,394	3,394	1,309	1,309	13,452	13,452
公租公課	1,560	1,556	4,667	4,664	3,363	3,297	1,799	1,794	12,278	12,289
修繕費	625	523	515	1,796	1,106	1,039	1,108	2,083	13,683	11,483
その他費用	1,169	2,262	5,657	10,727	3,680	11,155	1,695	4,198	4,333	9,177
賃貸事業費用 計	5,584	6,583	16,440	22,761	12,684	19,985	6,296	9,670	45,495	48,138
NOI	25,901	25,243	84,089	72,016	65,483	55,798	20,176	12,364	77,953	70,788
減価償却費	5,275	5,294	27,604	27,618	20,572	20,572	6,187	6,226	45,477	45,688
賃貸事業損益	20,626	19,948	56,485	44,397	44,911	35,225	13,989	6,138	32,476	25,099

物件名

Re-29 レジデンス向丘

Re-30 レジデンス東馬込

Re-31 グレんパーク学芸大学

Re-33 アドバンス亀戸

Re-34 ヴァンテ田無



所在地	東京都文京区	東京都大田区	東京都目黒区	東京都江東区	東京都西東京市
敷地面積(m ²)	1,390.68	2,357.97	847.14	246.34	1,639.65
延床面積(m ²)	3,998.98	3,566.18	1,863.67	1,782.74	3,414.75
建築時期	2000年1月	2001年8月	2005年1月	2008年1月	1989年3月
稼働率(%)	96.67	89.22	81.59	100.00	91.43
取得価格(百万円)	2,350	1,630	1,650	1,050	911
鑑定価格(百万円)	1,600	1,140	1,050	962	823

(単位: 千円)

	第16期	第17期								
貸室賃料・共益費	49,797	48,521	35,617	35,143	30,492	27,907	35,400	34,710	28,069	26,097
その他収入	3,625	4,540	5,500	5,288	907	865	105	5,569	2,310	2,923
賃貸事業収入 計	53,423	53,062	41,117	40,431	31,400	28,773	35,505	40,279	30,379	29,020
管理委託費(PM)	763	766	584	577	455	422	1,068	1,031	825	819
管理委託費(FM)	2,132	2,132	1,170	1,170	1,410	1,410	1,440	1,440	2,165	2,154
公租公課	3,888	3,883	3,383	3,380	1,441	1,437	1,255	1,252	3,768	2,510
修繕費	740	1,009	2,677	2,072	359	1,326	0	0	6,582	3,198
その他費用	1,859	4,043	2,551	3,225	1,297	2,860	963	3,700	1,473	2,981
賃貸事業費用 計	9,384	11,835	10,367	10,425	4,965	7,457	4,726	7,423	14,815	11,663
NOI	44,038	41,227	30,750	30,005	26,435	21,316	30,778	32,855	15,563	17,356
減価償却費	12,236	12,045	11,378	11,467	6,464	6,488	5,891	5,891	8,460	8,573
賃貸事業損益	31,801	29,181	19,371	18,537	19,970	14,827	24,886	26,964	7,103	8,783

オフィス

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格											第17期 帳簿価格 (B)	(A)-(B)	
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期(A)			
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,286	1,337	1,367	1,485	1,551	1,669	1,699	1,667	1,542	1,546	1,515	1,282	232	
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,570	1,578	1,648	1,686	1,784	1,896	1,902	1,814	1,682	1,651	1,579	1,502	76	
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,550	2,590	2,670	2,580	2,560	2,560	2,472	87	
Of-07 浜松町SSビル	1,530		1,560	1,650	1,700	1,700	1,730	1,780	1,780	1,700	1,640	1,600	1,560	39	
Of-08 国際溜池ビル	2,700		2,700	2,850	2,860	2,890	2,950	2,990	3,080	2,930	2,780	2,720	2,781	△ 61	
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220		1,240	1,380	1,400	1,400	1,440	1,490	1,570	1,500	1,490	1,450	1,196	253	
Of-10 日総第15ビル	1,550			1,570	1,570	1,570	1,590	1,590	1,560	1,510	1,450	1,450	1,453	△ 3	
Of-11 日本橋第一ビル	2,150			2,290	2,320	2,320	2,410	2,410	2,420	2,310	2,210	2,180	2,213	△ 33	
Of-12 八丁堀SFビル	3,060					3,060	3,080	3,090	2,940	2,770	2,580	2,450	3,110	△ 660	
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860					1,800	1,820	1,870	1,870	1,700	1,640	1,580	1,863	△ 283	
Of-14 KCAビル	1,730					1,730	1,781	1,668	1,429	1,207	1,173	1,130	1,735	△ 605	
Of-15 大和中目黒ビル	2,870						2,680	2,680	2,470	2,360	2,310	2,240	2,927	△ 687	
Of-16 安和司町ビル	1,385						1,380	1,380	1,290	1,190	1,130	1,100	1,364	△ 264	
Of-17 八丁堀MFビル	1,110						1,150	1,180	1,150	1,090	1,040	1,020	1,132	△ 112	
Of-18 エムズ原宿 (注)	3,418	4,904	4,997	5,177	5,672	5,831	6,065	6,067	5,807	5,432	4,106	4,134	3,498	635	
Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390						7,470	7,630	7,670	7,170	6,610	6,410	6,330	8,523	△ 2,193
Of-20 船橋Faceビル	3,900						3,530	3,660	3,660	3,340	3,180	3,140	3,150	3,838	△ 688
Of-21 アデッソ西麻布	640							626	626	614	560	543	522	641	△ 119
Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675								1,680	1,612	1,478	1,411	1,336	1,729	△ 393
Of-23 アリア池袋	1,314								1,350	1,270	1,170	1,130	1,090	1,342	△ 252
Of-24 CIC湯島ビル	1,434								1,470	1,450	1,390	1,340	1,320	1,480	△ 160
Of-25 茅場町平和ビル	4,798												5,080	4,870	209
オフィス 計	52,511	10,260	15,912	20,432	21,193	39,136	46,107	50,842	48,973	45,891	43,280	47,536	52,522	△ 4,986	

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

レジデンス、全体

(単位:百万円)

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格											第17期 帳簿価格 (B)	(A)-(B)
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期(A)		
Re-03 コンコード市川	430	452	445	445	450	459	495	493	465	438	440	438	415	22
Re-05 CIC目黒	660	647	653	636	620	608	622	629	613	575	563	529	641	△ 112
Re-09 レグルス東葛西	650	671	663	663	686	690	702	702	688	642	643	628	621	6
Re-11 ミルム若林公園	3,610	3,654	3,668	3,692	3,704	3,724	4,073	4,059	3,810	3,644	3,480	3,399	3,423	△ 24
Re-12 ミルム碑文谷	1,560	1,583	1,607	1,608	1,609	1,626	1,735	1,737	1,649	1,474	1,474	1,434	1,515	△ 81
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1,386	1,386	1,395	1,375	1,389	1,435	1,433	1,348	1,257	1,208	1,201	1,357	△ 156
Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260	1,268	1,285	1,291	1,291	1,276	1,278	1,275	1,249	1,209	1,168	1,081	1,256	△ 175
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000		1,020	1,040	1,010	953	956	958	901	869	866	837	976	△ 139
Re-17 エルミタージュ東神田	1,100		1,110	1,180	1,170	1,160	1,170	1,170	1,140	1,100	1,100	1,070	1,058	11
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1,210		1,230	1,290	1,290	1,290	1,290	1,290	1,290	1,240	1,210	1,200	1,168	31
Re-19 エルミタージュ練馬	690		730	750	753	753	754	754	740	700	693	678	666	11
Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030		4,150	4,340	4,390	4,430	4,450	4,450	4,410	4,230	4,100	3,980	4,039	△ 59
Re-21 アーバイルベルジェ明大前	1,070			1,110	1,120	1,110	1,110	1,070	1,020	968	926	886	1,058	△ 172
Re-22 ジョインシティ日本橋	1,130				1,140	1,130	1,120	1,120	1,030	979	944	925	1,124	△ 199
Re-23 グレファス上石神井	950				951	968	968	969	936	927	909	905	940	△ 35
Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100					1,140	1,160	1,160	1,050	982	972	970	1,144	△ 174
Re-25 グレンパーク銀座EAST	5,940					5,770	5,770	5,710	5,060	4,500	4,280	4,200	5,917	△ 1,717
Re-26 グレンパーク新横浜	3,350					2,880	2,880	2,880	2,650	2,470	2,370	2,330	3,330	△ 1,000
Re-27 グレンパーク池田山	1,640					1,560	1,560	1,530	1,310	1,100	1,070	1,050	1,651	△ 601
Re-28 ルネ東寺尾	4,500					3,630	3,630	3,630	3,290	3,070	2,970	2,900	4,441	△ 1,541
Re-29 レジデンス向丘	2,350					1,990	1,990	1,990	1,820	1,720	1,650	1,600	2,361	△ 761
Re-30 レジデンス東馬込	1,630					1,350	1,350	1,350	1,230	1,150	1,140	1,140	1,624	△ 484
Re-31 グレンパーク学芸大学	1,650						1,340	1,300	1,170	1,090	1,070	1,050	1,652	△ 602
Re-33 アドバンス亀戸	1,050							1,120	1,100	1,070	1,040	962	1,090	△ 128
Re-34 ヴァンテ田無	911								926	892	843	823	930	△ 107
レジデンス 計	44,841	9,661	17,947	19,440	21,559	39,886	41,838	42,779	40,895	38,296	37,129	36,216	44,411	△ 8,194
ポートフォリオ 計	96,915	19,921	33,859	39,872	42,752	79,022	87,945	93,621	89,868	84,187	80,409	83,752	96,933	△ 13,181

物件名	NOI利回り※											(%)
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	
Of-01 朝日生命五反田ビル		7.43	6.72	7.02	5.80	7.02	7.00	6.97	6.84	6.97	6.92	6.87
Of-02 紀文第一ビル	注1	7.35	7.73	7.63	7.08	5.76	—	—	—	—	—	—
Of-03 第百生命新宿ビル	注2	6.83	6.40	6.71	6.85	6.54	7.08	7.32	7.11	7.05	7.69	—
Of-04 恵比寿スクエア	注2	5.80	5.34	5.38	5.67	6.16	6.66	6.65	6.46	4.41	5.12	—
Of-05 水天宮平和ビル		7.07	6.82	6.92	6.15	5.53	6.39	6.19	6.36	6.15	5.51	5.71
Of-06 NV富岡ビル		4.71	5.14	5.61	5.19	5.26	5.32	5.41	5.52	5.77	5.71	5.81
Of-07 浜松町SSビル			5.67	6.01	5.22	5.26	5.49	5.90	5.93	6.09	5.82	5.60
Of-08 国際溜池ビル			5.13	5.46	5.03	5.01	5.22	4.76	5.20	5.60	4.99	3.56
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	6.88	7.39
Of-10 日総第1ビル				6.25	5.93	5.84	5.88	5.85	5.71	5.87	5.86	5.89
Of-11 日本橋第一ビル				5.46	5.73	5.70	5.23	5.24	5.42	5.57	5.50	5.31
Of-12 八丁堀SFビル						4.05	4.56	4.72	4.82	3.73	3.90	
Of-13 渋谷AXヒルズ						4.48	4.62	4.55	4.06	2.85	2.52	
Of-14 KCAビル						4.26	4.24	3.90	3.96	3.00	2.60	
Of-15 大和中目黒ビル						4.75	4.71	4.53	4.25	3.93	3.77	
Of-16 安和司町ビル						4.99	4.93	3.95	4.06	4.80	4.84	
Of-17 八丁堀MFビル							5.27	5.24	4.95	5.11	5.09	4.83
Of-18 エムズ原宿	注3	5.42	5.77	5.46	5.33	5.82	5.99	5.59	5.60	5.94	4.92	8.15
Of-19 三宮三和東洋ビル						4.69	4.60	4.20	4.51	4.02	3.84	
Of-20 船橋Faceビル						5.09	5.02	4.87	4.84	4.57	4.65	
Of-21 アテッソ西麻布						4.62	4.46	4.44	4.24	3.86	2.74	
Of-22 CIC虎ノ門ビル							4.19	5.18	5.09	4.02	4.09	
Of-23 アリア池袋							6.18	5.18	5.52	4.68	4.28	
Of-24 CIC湯島ビル							5.81	4.89	5.45	5.28	5.38	
Of-25 茅場町平和ビル											7.85	
オフィス 計		5.93	5.84	5.89	5.66	5.86	5.42	5.39	5.27	5.14	4.79	5.03
Re-01 DJR北新宿	注1	8.02	7.18	7.41	4.97	5.11	—	—	—	—	—	—
Re-02 コンコード舞浜	注4	7.16	7.04	6.59	6.77	6.62	6.89	—	—	—	—	—
Re-03 コンコード市川		6.87	6.83	6.44	6.72	6.71	6.87	6.53	6.87	6.54	6.86	6.26
Re-04 FLEG神楽坂	注1	6.42	6.22	6.20	6.08	5.57	—	—	—	—	—	—
Re-05 CIC目黒		6.25	6.09	6.01	6.04	6.13	5.93	5.75	3.11	4.25	4.21	3.81
Re-06 エステージ上野毛	注4	7.05	6.77	5.58	5.42	6.25	7.17	—	—	—	—	—
Re-07 ブルーマーレ	注1	6.25	5.95	6.41	5.92	5.58	—	—	—	—	—	—
Re-08 マイア渋谷桜丘	注5	5.74	5.49	5.54	5.54	5.56	5.42	5.43	5.01	—	—	—
Re-09 レグルス東葛西		6.72	6.29	6.33	6.07	6.18	6.13	5.85	6.14	6.17	5.86	

物件名	NOI利回り※											(%)
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	
Re-10 ZESTY久が原	注6	5.96	5.38	5.97	2.68	—	—	—	—	—	—	—
Re-11 ミルーム若林公園		6.00	5.75	5.78	5.78	5.75	5.83	5.80	5.65	5.59	5.61	4.61
Re-12 ミルーム碑文谷		5.20	5.49	4.82	4.99	5.11	5.17	5.47	4.97	4.48	4.94	4.37
Re-13 サンテラス反町公園	注4	7.25	6.72	7.00	5.80	7.44	7.49	—	—	—	—	—
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ		5.37	5.55	5.60	5.58	5.07	4.78	4.89	4.57	4.04	3.11	2.67
Re-15 コスモグラシア麻布十番		4.08	4.73	5.12	4.66	4.54	4.84	4.87	4.92	4.42	3.68	2.21
Re-16 アドバンテージ学芸大学			3.66	4.26	3.04	4.06	3.78	3.83	4.06	3.62	3.64	3.25
Re-17 エルミタージュ東神田			4.66	5.14	4.93	4.89	4.88	4.91	4.37	4.88	4.90	4.25
Re-18 エルミタージュ東日本橋			4.75	5.23	5.02	5.04	4.90	5.02	4.50	5.49	4.83	4.85
Re-19 エルミタージュ練馬			5.27	6.23	5.87	5.94	6.17	5.89	6.04	5.61	5.42	5.26
Re-20 ランドステージ白金高輪			1.57	3.92	5.29	5.27	5.29	5.35	5.48	5.32	4.41	4.11
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	4.42	3.33
Re-22 ジョイシティ日本橋					4.76	4.26	4.43	4.22	4.62	4.33	3.78	3.82
Re-23 グレファス上石神井				6.41	6.42	5.92	6.31	6.01	5.93	5.49	5.26	
Re-24 T&G錦糸町マンション					5.27	5.51	4.72	4.63	4.79	4.70	4.60	
Re-25 グレンパーク銀座EAST						3.91	3.59	3.53	3.42	2.82	2.43	
Re-26 グレンパーク新横浜						4.57	4.31	4.49	4.04	3.90	3.34	
Re-27 グレンパーク池田山						3.35	3.03	2.76	2.54	2.45	1.51	
Re-28 ルネ東寺尾						4.62	3.99	3.84	3.89	3.46	3.15	
Re-29 レジデンス向丘						4.53	4.03	3.90	4.12	3.74	3.52	
Re-30 レジデンス東馬込						3.93	4.24	4.03	3.95	3.76	3.69	
Re-31 グレンパーク学芸大学						2.76	2.10	3.08	3.52	3.20	2.59	
Re-32 和光学生ハイツ	注7	8.19	8.69	6.66	8.17	8.47	9.13	8.18	—	—	—	—
Re-33 アドバンス亀戸							7.00	6.07	6.10	5.85	6.28	
Re-34 ヴァンテ田無								6.29	5.74	3.41	3.82	
レジデンス 計		6.12	5.05	5.42	5.44	5.48	4.87	4.61	4.51	4.44	4.04	3.61
ポートフォリオ 計		6.01	5.45	5.67	5.55	5.67	5.16	5.04	4.93	4.83	4.46	4.37

※ NOI利回り=(実績NOI/運用日数×365日)÷取得価格

注1 平成19年5月31日付で譲渡しています。

注2 平成21年8月31日付で譲渡しています。

注3 平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

注4 平成19年7月31日付で譲渡しています。

注5 平成20年7月28日付で譲渡しています。

注6 平成18年6月23日付で譲渡しています。

注7 平成20年4月25日付で譲渡しています。

稼働率の推移(各物件)

物件名								物件名							
	H21.11.30	H21.12.31	H22.1.31	H22.2.28	H22.3.31	H22.4.30	H22.5.31		H21.11.30	H21.12.31	H22.1.31	H22.2.28	H22.3.31	H22.4.30	H22.5.31
Of-01 朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-03 コンコード市川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05 水天宮平和ビル	88.54	88.54	88.54	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-05 CIC目黒	93.69	93.69	88.76	88.76	82.88	100.00	100.00
Of-06 NV富岡ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-09 レグルス東葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07 浜松町SSビル	100.00	100.00	100.00	100.00	88.81	88.81	88.81	Re-11 ミルーム若林公園	100.00	85.96	83.07	86.97	90.09	92.45	93.51
Of-08 国際溜池ビル	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	Re-12 ミルーム碑文谷	88.49	88.49	83.33	92.00	96.56	95.06	90.14
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	66.71	66.71	70.03	91.66	100.00	96.68	95.00
Of-10 日総第15ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-15 コスモグラシア麻布十番	74.65	70.86	70.86	76.55	87.30	85.36	88.56
Of-11 日本橋第一ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-16 アドバンテージ学芸大学	76.09	76.09	76.09	72.95	81.02	84.15	76.84
Of-12 八丁堀SFビル	85.09	85.09	85.09	85.09	100.00	100.00	100.00	Re-17 エルミタージュ東神田	87.67	84.57	81.46	87.65	98.47	96.91	93.30
Of-13 渋谷AXヒルズ	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63	61.16	61.16	Re-18 エルミタージュ東日本橋	86.06	87.43	86.25	93.82	98.77	97.51	96.19
Of-14 KCAビル	64.39	64.39	64.39	64.39	82.20	82.20	82.20	Re-19 エルミタージュ練馬	96.16	96.16	96.16	94.24	97.03	100.00	91.78
Of-15 大和中目黒ビル	88.35	88.35	88.35	88.35	82.53	100.00	100.00	Re-20 ランドステージ白金高輪	85.51	83.97	82.11	85.92	93.97	95.03	94.71
Of-16 安和司町ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-21 アーバイルベルジェ明大前	83.02	78.74	80.54	88.66	97.93	96.07	94.28
Of-17 八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	91.23	91.23	79.83	Re-22 ジョインシティ日本橋	82.65	82.65	80.91	87.08	92.29	94.02	91.24
Of-18 エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-23 グレファス上石神井	86.82	89.64	91.07	93.87	96.65	97.05	94.94
Of-19 三宮三和東洋ビル	94.21	90.57	90.57	88.94	88.94	86.68	86.68	Re-24 T&G錦糸町マンション	91.02	92.79	92.79	94.56	96.60	96.55	90.97
Of-20 船橋Faceビル	94.18	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-25 グレンパーク銀座EAST	67.82	69.31	66.13	66.55	70.58	70.33	72.89
Of-21 アデッソ西麻布	73.06	73.06	73.06	73.06	73.06	73.06	73.06	Re-26 グレンパーク新横浜	84.81	83.94	82.26	84.83	95.14	96.84	95.86
Of-22 CIC虎ノ門ビル	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	Re-27 グレンパーク池田山	73.78	66.37	58.77	58.77	66.17	62.78	61.02
Of-23 アリア池袋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.38	88.38	Re-28 ルネ東寺尾	82.43	80.82	79.06	79.63	88.14	88.14	89.43
Of-24 CIC湯島ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	Re-29 レジデンス向丘	88.68	88.68	88.68	84.96	98.10	98.53	96.67
Of-25 茅場町平和ビル					100.00	100.00	100.00	Re-30 レジデンス東馬込	83.13	83.13	80.54	83.44	83.55	89.22	89.22
オフィス 計	92.65	92.47	92.47	92.75	93.58	93.89	93.60	Re-31 グレンパーク学芸大学	78.20	78.20	73.46	77.85	77.85	82.05	81.59
								Re-33 アドバンス亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
								Re-34 ヴァンテ田無	80.51	80.51	77.91	77.91	89.08	86.22	91.43
								レジデンス 計	84.38	82.55	80.68	83.14	89.43	90.08	89.89
								ポートフォリオ 計	87.74	86.59	85.48	87.05	91.21	91.72	91.48

(平成22年5月31日現在)

取得ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得ルート	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
平和 不動産	Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1.60	その他	Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1.33
	Of-07 浜松町SSビル	1,530	1.58		Of-06 NV富岡ビル	2,500	2.58
	Of-25 茅場町平和ビル	4,798	4.95		Of-08 国際溜池ビル	2,700	2.79
	Re-05 CIC目黒 (注1)	660	0.68		Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1.26
	Re-09 レグルス東葛西	650	0.67		Of-10 日総第15ビル	1,550	1.60
	Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1,370	1.41		Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2.22
	Re-21 アーパイルベルジェ明大前	1,070	1.10		Of-18 エムズ原宿 (注4)	3,418	3.53
	Re-22 ジョイシティ日本橋	1,130	1.17		Of-22 CIC虎ノ門ビル	1,675	1.73
合計 8件	12,758	13.16	Of-23 アリア池袋		1,314	1.36	
MSC (注2)	Of-12 八丁堀SFビル	3,060	3.16		Of-24 CIC湯島ビル	1,434	1.48
	Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	1.92		Re-03 コンコード市川	430	0.44
	Of-14 KCAビル	1,730	1.79		Re-11 ミルーム若林公園	3,610	3.72
	Of-19 三宮三和東洋ビル	8,390	8.66		Re-12 ミルーム碑文谷	1,560	1.61
	Of-20 船橋Faceビル	3,900	4.02		Re-15 コスモグラシア麻布十番	1,260	1.30
	Re-25 グレパーク銀座EAST	5,940	6.13		Re-16 アドバンテージ学芸大学	1,000	1.03
	Re-26 グレパーク新横浜	3,350	3.46		Re-17 エルミターージュ東神田	1,100	1.14
	Re-27 グレパーク池田山	1,640	1.69		Re-18 エルミターージュ東日本橋	1,210	1.25
	Re-28 ルネ東寺尾	4,500	4.64		Re-19 エルミターージュ練馬	690	0.71
	Re-29 レジデンス向丘	2,350	2.42		Re-20 ランドステージ白金高輪	4,030	4.16
	Re-30 レジデンス東馬込	1,630	1.68		Re-23 グレファス上石神井	950	0.98
	Re-31 グレパーク学芸大学	1,650	1.70		Re-24 T&G錦糸町マンション	1,100	1.14
	合計 12件	40,000	41.27		Re-33 アドバンス亀戸	1,050	1.08
DBZ (注3)	Of-15 大和中目黒ビル	2,870	2.96		Re-34 ヴァンテ田無	911	0.94
	Of-16 安和司町ビル	1,385	1.43	合計 23件	38,152	39.37	
	Of-17 八丁堀MFビル	1,110	1.15	ポートフォリオ合計 47件	96,915	100.00	
	Of-21 アデッソ西麻布	640	0.66				
合計 4件	6,005	6.20					

(注1) 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。

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

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

(注4) 平成21年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。

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

・担保設定の対象となる資産

(単位:百万円)

物件名	資産形態	鑑定評価額 (注1)	
オフィス	Of-01 朝日生命五反田ビル	信託受益権 1,515	
	Of-05 水天宮平和ビル	信託受益権 1,579	
	Of-06 NV富岡ビル	信託受益権 2,560	
	Of-07 浜松町SSビル	信託受益権 1,600	
	Of-08 国際溜池ビル	信託受益権 2,720	
	Of-09 グレイスビル泉岳寺前	信託受益権 1,450	
	Of-10 日総第15ビル	不動産 1,450	
	Of-11 日本橋第一ビル	信託受益権 2,180	
	Of-12 八丁堀SFビル	不動産 2,450	
	Of-13 渋谷AXヒルズ	不動産 1,580	
	Of-14 KCAビル	不動産 1,130	
	Of-15 大和中目黒ビル	不動産 2,240	
	Of-16 安和司町ビル	不動産 1,100	
	Of-17 八丁堀MFビル	不動産 1,020	
	Of-19 三宮三和東洋ビル	不動産 6,330	
	Of-20 船橋Faceビル	不動産 3,150	
	Of-22 CIC虎ノ門ビル	不動産 1,336	
	Of-23 アリア池袋	不動産 1,090	
	Of-25 茅場町平和ビル	信託受益権 5,080	
	レジデンス	Re-03 コンコード市川	信託受益権 438
		Re-09 レグルス東葛西	信託受益権 628
		Re-11 ミルム若林公園	信託受益権 3,399
		Re-12 ミルム碑文谷	信託受益権 1,434
		Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	信託受益権 1,201
		Re-15 コスモグラシア麻布十番	信託受益権 1,081
Re-17 エルミタージュ東神田		信託受益権 1,070	
Re-18 エルミタージュ東日本橋		信託受益権 1,200	
Re-19 エルミタージュ練馬		信託受益権 678	

物件名	資産形態	鑑定評価額 (注1)
レジデンス	Re-20 ランドステージ白金高輪	不動産 3,980
	Re-21 アーバイルベルジェ明大前	不動産 886
	Re-23 グレファス上石神井	不動産 905
	Re-24 T&G錦糸町マンション	不動産 970
	Re-26 グレパーク新横浜	不動産 2,330
	Re-28 ルネ東寺尾	不動産 2,900
	Re-29 レジデンス向丘	不動産 1,600
	Re-30 レジデンス東馬込	不動産 1,140
	Re-33 アドバンス亀戸	不動産 962
	Re-34 ヴァンテ田無	不動産 823
合計		69,185

・担保設定対象外の資産

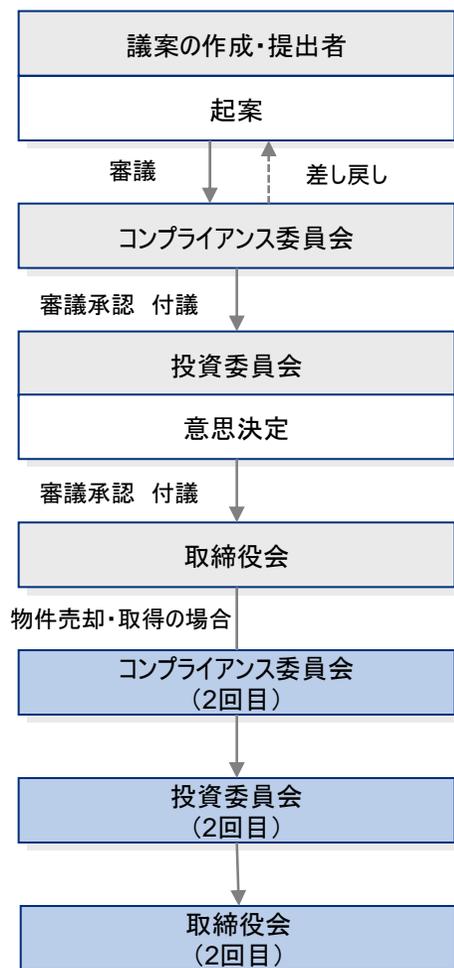
(単位:百万円)

物件名	資産形態	鑑定評価額 (注1)
オフィス	Of-18 エムズ原宿	信託受益権 4,134
	Of-21 アデッソ西麻布	信託受益権 522
	Of-24 CIC湯島ビル	不動産 1,320
レジデンス	Re-05 CIC目黒 (注2)	信託受益権 529
	Re-16 アドバンテージ学芸大学	信託受益権 837
	Re-22 ジョイシティ日本橋	信託受益権 925
	Re-25 グレパーク銀座EAST	信託受益権 4,200
	Re-27 グレパーク池田山	信託受益権 1,050
Re-31 グレパーク学芸大学	信託受益権 1,050	
合計		14,567

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

(注2) 平成21年11月30日付で名称をFLEG目黒から変更しています。

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



- ① 資産運用会社の運用部長及び(又は)管理部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改定および運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。
- ② コンプライアンス委員会の委員長(チーフ・コンプライアンス・オフィサー)は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。
- ③ コンプライアンス委員会において問題がないと認められた議案のみを投資委員会に付議でき、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題点があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。
- ④ コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、最終決議されます。
- ⑤ 運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等の実行段階で、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・ディ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。

投資口価格の推移



時価総額	199億円 (H22.5.31)
期中高値(終値)	170,600円 (H22.4.27)
期中安値(終値)	111,600円 (H21.12.10、14)
期末投資口価格(終値)	151,300円 (H22.5.31)
上場来最高値(終値)	739,000円 (H19.7.3)
上場来最低値(終値)	78,500円 (H20.10.16)

(注) 平成17年3月8日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100%として表示しています。

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。

当期末における主要な投資主の状況 (平成22年5月31日現在)

	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)(%)
1	平和不動産株式会社	25,573	19.38
2	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	25,023	18.97
3	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
4	NCT信託銀行株式会社(投信口)	9,665	7.32
5	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
6	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	4,148	3.14
7	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
8	DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	3,370	2.55
9	MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	2,558	1.93
10	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、小数点第3位以下を切捨てています。



資産運用会社



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