

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）決算短信

平成 20 年 7 月 16 日

不動産投資信託証券発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 上田 求

資産運用会社名 モリモト・アセットマネジメント株式会社
 代表取締役社長 藤田 剛
 問合せ先責任者 財務経理部長 漆間 裕隆 TEL (03)5466-7303

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 8 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 8 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 5 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益金額		経常利益金額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 5 月期	1,658	(6.9)	977	(7.5)	654	(2.6)
19 年 11 月期	1,551	(17.9)	909	(6.7)	637	(△11.5)

	当期純利益金額		1口当たり 当期純利益金額	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20 年 5 月期	653	(2.5)	13,262	2.6	1.2	39.4
19 年 11 月期	637	(△11.5)	12,936	2.6	1.3	41.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 5 月期	13,262	653	—	—	100.0	2.6
19 年 11 月期	12,936	637	—	—	100.0	2.6

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 5 月期	55,546	24,667	44.4	500,752
19 年 11 月期	55,534	24,642	44.4	500,247

(参考)自己資本 20 年 5 月期 24,667 百万円 19 年 11 月期 24,642 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 5 月期	736	△6	△644	3,006
19 年 11 月期	1,399	△16,506	15,532	2,921

2. 平成 20 年 11 月期の運用状況の予想（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日） (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益金額	経常利益金額	当期純利益金額	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 11 月期	1,679 (1.2)	933 (△4.5)	606 (△7.2)	605 (△7.3)	12,300	—

(参考)1口当たり予想当期純利益金額(平成 20 年 11 月期) 12,300 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|------------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 20 年 5 月期 | 49,260 口 | 19 年 11 月期 | 49,260 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20 年 5 月期 | 0 口 | 19 年 11 月期 | 0 口 |

（注）1 口当たり当期純利益金額の算定の基礎となる投資口数については、後記 18 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通し」及び後記 6 ページ「平成 20 年 11 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

平成20年2月26日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資リスク」については、平成20年2月26日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため開示を省略しました。

(2) 運用状況

①当期の概況

A. ビ・ライフ投資法人について

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産（以下「居住施設」といいます。）及び主たる用途を商業施設とする不動産（以下「商業施設」といいます。）を対象として投資を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保する複合型ポートフォリオの構築を目指しています。

居住施設と商業施設の中でも入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者のニーズに応える物件を、地域や建物の品質、設備等に関する投資基準を用いて選択していくことで、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を目指しています。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、物件の新規取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図ることを目指しています。

しかしながら、本投資法人の投資口価格が低迷している現環境下で、資産を大きく取得して外部成長をすることは必ずしも既存の投資主利益の向上には繋がらず、本投資法人の将来の成長にプラスにはならないと判断し、当期は、賃料の引上げや賃貸費用の削減等の内部成長に注力して収益力の強化に努めました。

高い稼働率を維持することで賃貸収入のアップを図る一方、賃貸費用の支出にも従来以上に抑制的に取り組むことで収支のバランスを向上させ、キャッシュ・フローの極大化を目指す運営を行いました。

これにより当期末（平成20年5月31日）保有物件は、合計24物件（取得価格総額51,139百万円）、賃貸可能面積57,657.42平方メートル（うち店舗10,450.47平方メートル）と前期末（平成19年11月30日）と異動はなかったものの増収増益を果たし、前期を上回る運用実績を達成することが出来ました。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成20年3月31日に借入れの全体にあたる総額29,495百万円の借り換えを実施し、無事完了することが出来ました。この結果、平成21年9月30日と平成22年3月31日の2つの期限の借入れに分散させることができ、当面は資金調達の必要のない状況となっています。当期末現在の借入金は、前期末比7百万円減少の29,488百万円となっています。

D. 当期の管理運営状況

ア. 本投資法人

当期は役員会を6回開催し、全役員が出席のうえ審議を行い、各回の付議事項を全会一致で決議するとともに、資産運用業務を委託しているモリモト・アセットマネジメント株式会社（以下

「資産運用会社」といいます。）からの月次ごとの各種業務報告等により、その業務執行状況を監督しています。

イ. 資産運用会社

資産運用会社では、実効性のあるコンプライアンスを推進するため、法令遵守に関する具体的な実施計画として定めた「平成 20 年度コンプライアンス・プログラム」を策定し、コンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得て役職員への周知徹底を図るとともに、取締役会等においてその進捗管理を行っています。

また、反社会的勢力との関係を遮断し排除していくことが、公共の信頼を維持し、金融商品取引業者として業務の適切性及び健全性の確保に不可欠であることを認識し、基本方針、組織体制、外部専門機関との連携並びに具体的な調査・確認方法を定めた「反社会的勢力対応マニュアル」を策定し、態勢の強化を図っています。

E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益 1,658 百万円、営業利益金額 977 百万円、経常利益金額 654 百万円、当期純利益金額 653 百万円を計上しました。分配金については、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よう投資口 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、投資口 1 口当たりの分配金を 13,262 円としました。

②次期の見通し

A. 投資環境

日本経済は、米国を中心とした海外経済の後退や原油や鉄鉱石などの一次産品価格の高騰などの影響を受け、減速しているとみられます。また、米国サブプライムローン問題の長期化や不安定な金融・資本市場を受けて企業マインドが悪化し、当面は調整局面が強まると考えています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの 80.9%を投資している東京都主要 9 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を中心に都心回帰の流れが加速して単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれ、これらの地域における賃貸住宅に対する需要は堅調に推移し、賃料も若干ながら上昇していくと予想しています。

一方、国土交通省が発表した平成 20 年 1 月 1 日時点の平成 20 年地価公示によれば、三大都市圏の平均で住宅地は前年比 4.3%、商業地は同 10.4%上昇し、特に、東京都区部、大阪市及び名古屋市といった各圏域の中心部では上昇傾向が顕著な状況にありましたが、賃貸物件の価格動向をみると、昨年後半から上昇基調に変化がみられ、今年に入ってから下落に転じている地域も出始めたと考えています。

賃貸物件の価格は、景気動向や不動産市況等の影響を受けることにはなりますが、昨今の状況から全般的に取得条件は緩和されていく可能性があるものと思われまます。しかしながら、本投資法人が主な投資対象としている東京都主要 9 区における優良賃貸物件の価格については、他地域に比べ稼働状況が比較的堅調であること、また、競争力のある物件の新規供給が低調になってきたこと等により、底堅い推移が見込まれます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人では、物件取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図る方針としており、本投資法人を取り巻く環境が好転すれば、早期に取得資産 1,000 億円の達成を目指したいと考えています。

しかしながら、現環境下では徒に規模の拡大を指向することはせず、内部成長を中心とした収益力

の強化と内部態勢の整備・強化に努めていくこととします。

内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握し、賃貸契約の更改期に併せて適正な水準を設定できるよう努力して賃料水準の維持・向上に努めていきます。

また、期待できる収益に比べ物件の保有コストや管理負担の増加が見込まれる物件や、将来の価値の減少が予想される物件については入替えも検討し、保有物件の中長期的な質的改善を目指していきます。

さらに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）との連携を密にし、適切なテナント管理を行うことにより、保有物件の稼働率の維持・向上に努めます。

C. 財務戦略

本投資法人は、平成 20 年 2 月 14 日に、機動的な資金調達と財務の安定性を確保する目的で、投資法人債の発行登録書（発行予定額：80,000 百万円）を提出しています。

また、同月 18 日に、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付け:A（格付けの方向性：安定的）を新規取得しています。

新規物件の取得にあたっては、物件の価格や取得時期、金融資本市場の環境等に応じ、最善と判断する方法による資金調達を行います。

D. 平成 20 年 11 月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益 金額	経常利益 金額	当期 純利益金額	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過 分配金
平成 20 年 11 月期 (第 6 期)	百万円 1,679	百万円 933	百万円 606	百万円 605	円 12,300	円 —

この見通しの前提条件につきましては、後記 6 ページ「平成 20 年 11 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益金額、経常利益金額、当期純利益金額、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金等の額を保証するものではありません。

平成20年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成20年11月期：平成20年6月1日～平成20年11月30日(183日)
運用資産	・本投資法人が平成20年5月31日現在で保有している24物件が、平成20年11月30日までに異動（新規物件の取得、取得済み物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	・平成20年5月31日現在の発行済投資口数49,260口が、平成20年11月30日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	・営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入、礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 ・想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測をもとに算出しています。
営業費用	・営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課、損害保険料、減価償却費、信託報酬、修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値、又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成20年11月期に272百万円）。
借入れ	・平成20年5月31日現在の借入金29,488百万円のうち、平成20年9月30日に803百万円を返済し、その後平成20年11月30日まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としています。 ・また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)		増減	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部								
I 流動資産								
現金及び預金			918,955		886,310		△32,645	
信託現金及び信託預金	※1		2,002,696		2,120,335		117,638	
営業未収入金			22,060		23,333		1,273	
前払費用			68,056		176,931		108,874	
繰延税金資産			—		10		10	
未収消費税等			20,889		—		△20,889	
デリバティブ資産			3,847		—		△3,847	
その他の流動資産			538		374		△163	
貸倒引当金			△1,323		△785		537	
流動資産合計			3,035,721	5.5	3,206,510	5.8	170,789	5.6
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	※1		104,294		—		—	
減価償却累計額			1,448	102,846	—	—	△102,846	
構築物	※1		9,709		—		—	
減価償却累計額			244	9,464	—	—	△9,464	
土地	※1			942,818		—	△942,818	
信託建物	※1		22,779,030		22,891,638			
減価償却累計額			664,163	22,114,866	925,626	21,966,012	△148,853	
信託構築物	※1		12,004		21,807			
減価償却累計額			604	11,399	1,625	20,182	8,782	
信託機械及び装置	※1		388,293		388,293			
減価償却累計額			38,736	349,557	50,431	337,861	△11,695	
信託工具器具備品	※1		855		855			
減価償却累計額			73	781	150	704	△77	
信託土地	※1			28,926,889		29,879,034	952,144	
有形固定資産合計			52,458,623	94.4	52,203,795	94.0	△254,828	△0.5
2. 無形固定資産								
商標権			1,058		994		△63	
無形固定資産合計			1,058	0.0	994	0.0	△63	△6.0
3. 投資その他の資産								
長期前払費用			—		82,944		82,944	
デリバティブ資産			—		18,439		18,439	
差入預託保証金			10,000		10,000		—	
投資その他の資産合計			10,000	0.0	111,383	0.2	101,383	1,013.8
固定資産合計			52,469,682	94.4	52,316,173	94.2	△153,508	△0.3
III 繰延資産								
創業費			29,405		23,524		△5,881	
繰延資産合計			29,405	0.1	23,524	0.0	△5,881	△20.0
資産合計			55,534,808	100.0	55,546,208	100.0	11,399	0.0

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)		増減	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部								
I 流動負債								
営業未払金			46,494		51,672		5,178	
短期借入金		※1	16,455,934		—		△16,455,934	
1年以内返済予定 長期借入金		※1	13,039,782		803,000		△12,236,782	
未払金			13,410		3,596		△9,814	
未払費用			128,841		152,717		23,876	
未払法人税等			605		632		27	
未払消費税等			—		11,415		11,415	
前受金			167,281		142,186		△25,095	
預り金			9,681		11,553		1,871	
繰延税金負債			1,325		—		△1,325	
流動負債合計			29,863,355	53.7	1,176,773	2.1	△28,686,581	△96.1
II 固定負債								
長期借入金		※1	—		28,685,000		28,685,000	
繰延税金負債			—		7,263		7,263	
預り敷金保証金			91,439		—		△91,439	
信託預り敷金保証金			937,862		1,010,109		72,246	
固定負債合計			1,029,302	1.9	29,702,372	53.5	28,673,069	2,785.7
負債合計			30,892,658	55.6	30,879,145	55.6	△13,512	△0.0
純資産の部								
I 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額			24,002,588		24,002,588		—	
2. 剰余金								
当期未処分利益			637,230		653,298		16,067	
投資主資本合計			24,639,818	44.4	24,655,886	44.4	16,067	0.1
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益			2,332		11,175		8,843	
評価・換算差額等合計			2,332	0.0	11,175	0.0	8,843	379.2
純資産合計		※2	24,642,150	44.4	24,667,062	44.4	24,911	0.1
負債・純資産合計			55,534,808	100.0	55,546,208	100.0	11,399	0.0

（2）損益計算書

科目	期別	注記 番号	前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		増減		
			金額（千円）	百分比 （%）	金額（千円）	百分比 （%）	金額 （千円）	前期比 （%）	
1. 営業収益									
不動産賃貸収益		※1※3	1,423,447		1,501,990				
その他賃貸収益		※1	121,744		156,583				
不動産等売却益		※2	6,032	1,551,225	100.0	—	1,658,574	100.0	107,349
2. 営業費用									
不動産賃貸費用		※1	509,749		529,803				
資産運用報酬			47,178		64,858				
資産保管委託報酬			5,490		5,530				
一般事務委託報酬			26,611		26,543				
役員報酬			4,800		4,800				
貸倒損失			8		—				
その他営業費用			48,038	641,877	41.4	49,938	681,474	41.1	39,597
営業利益金額				909,347	58.6		977,099	58.9	67,752
3. 営業外収益									
受取利息			2,691		2,831				
その他営業外収益			1,125	3,816	0.2	8,807	11,639	0.7	7,822
4. 営業外費用									
支払利息			176,964		217,136				
融資関連費用			92,456		102,870				
創業費償却			5,881		5,881				
その他営業外費用			—	275,301	17.7	8,551	334,439	20.2	59,137
経常利益金額				637,862	41.1		654,299	39.4	16,436
税引前当期純利益金額				637,862	41.1		654,299	39.4	16,436
法人税、住民税及び事業税			605		824				
法人税等調整額			48	653	0.0	179	1,004	0.1	351
当期純利益金額				637,209	41.1		653,295	39.3	16,085
前期繰越利益				20			2		△17
当期末処分利益				637,230			653,298		16,067

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
平成19年5月31日残高	24,002,588	720,152	24,722,740	2,829	24,725,570
当期変動額					
剰余金の分配	—	△720,131	△720,131	—	△720,131
当期純利益金額	—	637,209	637,209	—	637,209
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	△497	△497
当期変動額合計	—	△82,922	△82,922	△497	△83,419
平成19年11月30日残高	24,002,588	637,230	24,639,818	2,332	24,642,150

当期（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
平成19年11月30日残高	24,002,588	637,230	24,639,818	2,332	24,642,150
当期変動額					
剰余金の分配	—	△637,227	△637,227	—	△637,227
当期純利益金額	—	653,295	653,295	—	653,295
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	8,843	8,843
当期変動額合計	—	16,067	16,067	8,843	24,911
平成20年5月31日残高	24,002,588	653,298	24,655,886	11,175	24,667,062

（4）金銭の分配に係る計算書

科目	期別	前期	当期
		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日
I 当期末処分利益		637,230,311円	653,298,224円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)
III 次期繰越利益		2,951円	12,104円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の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49,260口の整数倍の最大値となる637,227,360円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の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49,260口の整数倍の最大値となる653,286,120円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

科 目	期 別	注記 番号	前期		当期		増 減 金 額
			自	平成19年6月1日	自	平成19年12月1日	
			至	平成19年11月30日	至	平成20年5月31日	
			金 額	金 額	金 額	金 額	
I	営業活動によるキャッシュ・フロー						
	税引前当期純利益金額		637,862	654,299		16,436	
	減価償却費		271,705	272,562		856	
	貸倒損失		8	—		△8	
	商標権償却		63	63		—	
	創業費償却		5,881	5,881		—	
	受取利息		△2,691	△2,831		△139	
	支払利息		176,964	217,136		40,172	
	営業未収入金の増加・減少額		△5,627	△1,273		4,354	
	未収入金の増加・減少額		3	538		534	
	未収消費税の増加・減少額		△20,889	20,889		41,779	
	前払費用の増加・減少額		△18,733	△108,874		△90,141	
	営業未払金の増加・減少額		17,971	5,178		△12,793	
	未払金の増加・減少額		2,972	△10,074		△13,046	
	未払消費税の増加・減少額		△31,190	11,415		42,606	
	未払費用の増加・減少額		10,183	9,875		△308	
	預り金の増加・減少額		△9,948	1,871		11,820	
	前受金の増加・減少額		33,741	△25,095		△58,836	
	信託有形固定資産の売却による減少額		466,660	—		△466,660	
	長期前払費用の増加・減少額		—	△82,944		△82,944	
	貸倒引当金の増加・減少額		△923	△537		385	
	その他の流動資産の増加・減少額		1,215	—		△1,215	
	その他		—	△30,376		△30,376	
	小 計		1,535,230	937,704		△597,525	
	利息の受取額		2,691	2,831		139	
	利息の支払額		△137,238	△203,135		△65,897	
	法人税等の支払額		△1,255	△1,171		84	
	営業活動によるキャッシュ・フロー		1,399,427	736,228		△663,199	
II	投資活動によるキャッシュ・フロー						
	信託有形固定資産の取得による支出		△15,693,127	△17,733		15,675,393	
	有形固定資産の取得による支出		△1,056,822	—		1,056,822	
	預り敷金保証金の収入		91,439	—		△91,439	
	信託預り敷金保証金の収入		198,986	53,150		△145,835	
	信託預り敷金保証金の支出		△46,603	△41,966		4,636	
	投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,506,127	△6,550		16,499,576	
III	財務活動によるキャッシュ・フロー						
	短期借入金の借入による収入		16,600,000	—		△16,600,000	
	短期借入金の返済による支出		△144,065	△16,455,934		△16,311,868	
	長期借入金の借入による収入		—	29,488,000		29,488,000	
	長期借入金の返済による支出		△201,879	△13,039,782		△12,837,903	
	分配金の支払額		△721,138	△636,967		84,171	
	財務活動によるキャッシュ・フロー		15,532,915	△644,684		△16,177,600	
IV	現金及び現金同等物の増加額		426,216	84,993		△341,222	
V	現金及び現金同等物の期首残高		2,495,435	2,921,652		426,216	
VI	現金及び現金同等物の期末残高	※	2,921,652	3,006,645		84,993	

（6）重要な会計方針

区 分	前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20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（信託財産を含む） 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とおりです。 建物 3～60年 構築物 9～20年 機械及び装置 13～29年 工具器具備品 5年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	同 左
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	同 左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	同 左
4. 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、当期に納税する額を不動産賃貸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、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	同 左
5. 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 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人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) ヘッジの有効性の評価の方法 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。	(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 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 同 左 (4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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リスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

区 分	前期	当期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。</p> <p>なお、当該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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地</p> <p>③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	同 左

(7) 財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表

前期 (平成19年11月30日現在)	当期 (平成20年5月31日現在)																																																												
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table border="0"> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>102,846</td> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,120,335</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9,464</td> <td>信託建物</td> <td>21,966,012</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>942,818</td> <td>信託構築物</td> <td>20,182</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,002,696</td> <td>信託機械及び装置</td> <td>337,861</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>22,114,866</td> <td>信託工具器具備品</td> <td>704</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>11,399</td> <td>信託土地</td> <td>29,879,034</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>349,557</td> <td>合 計</td> <td>54,324,130</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>781</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>28,926,889</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>54,461,320</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>16,455,934</td> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>803,000</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>13,039,782</td> <td>長期借入金</td> <td>28,685,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>29,495,717</td> <td>合 計</td> <td>29,488,000</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	担保に供している資産	(単位：千円)	建物	102,846	信託現金及び信託預金	2,120,335	構築物	9,464	信託建物	21,966,012	土地	942,818	信託構築物	20,182	信託現金及び信託預金	2,002,696	信託機械及び装置	337,861	信託建物	22,114,866	信託工具器具備品	704	信託構築物	11,399	信託土地	29,879,034	信託機械及び装置	349,557	合 計	54,324,130	信託工具器具備品	781			信託土地	28,926,889			合 計	54,461,320			担保を付している債務	(単位：千円)	担保を付している債務	(単位：千円)	短期借入金	16,455,934	1年以内返済予定長期借入金	803,000	1年以内返済予定長期借入金	13,039,782	長期借入金	28,685,000	合 計	29,495,717	合 計	29,488,000	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>同 左</p>
担保に供している資産	(単位：千円)	担保に供している資産	(単位：千円)																																																										
建物	102,846	信託現金及び信託預金	2,120,335																																																										
構築物	9,464	信託建物	21,966,012																																																										
土地	942,818	信託構築物	20,182																																																										
信託現金及び信託預金	2,002,696	信託機械及び装置	337,861																																																										
信託建物	22,114,866	信託工具器具備品	704																																																										
信託構築物	11,399	信託土地	29,879,034																																																										
信託機械及び装置	349,557	合 計	54,324,130																																																										
信託工具器具備品	781																																																												
信託土地	28,926,889																																																												
合 計	54,461,320																																																												
担保を付している債務	(単位：千円)	担保を付している債務	(単位：千円)																																																										
短期借入金	16,455,934	1年以内返済予定長期借入金	803,000																																																										
1年以内返済予定長期借入金	13,039,782	長期借入金	28,685,000																																																										
合 計	29,495,717	合 計	29,488,000																																																										
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	同 左																																																												

b. 損益計算書

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p> 賃貸収入 1,399,890</p> <p> 共益費収入 23,557</p> <p> 計 1,423,447</p> <p>その他賃貸収益</p> <p> 施設使用料収入 49,953</p> <p> 付帯収益 15,967</p> <p> その他賃貸事業収益 55,823</p> <p> 計 121,744</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,545,192</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p> 管理業務費 134,150</p> <p> 水道光熱費 24,567</p> <p> 公租公課 21,450</p> <p> 修繕費 6,009</p> <p> 保険料 2,924</p> <p> 原状回復工事費 26,578</p> <p> 信託報酬 13,843</p> <p> 減価償却費 271,705</p> <p> その他営業費用 8,521</p> <p>不動産賃貸費用 合計 509,749</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,035,442</p>	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p> 賃貸収入 1,477,110</p> <p> 共益費収入 24,880</p> <p> 計 1,501,990</p> <p>その他賃貸収益</p> <p> 施設使用料収入 50,080</p> <p> 付帯収益 13,402</p> <p> その他賃貸事業収益 93,100</p> <p> 計 156,583</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,658,574</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p> 管理業務費 140,248</p> <p> 水道光熱費 24,441</p> <p> 公租公課 32,820</p> <p> 修繕費 7,406</p> <p> 保険料 3,098</p> <p> 原状回復工事費 25,052</p> <p> 信託報酬 13,889</p> <p> 減価償却費 272,562</p> <p> その他営業費用 10,282</p> <p>不動産賃貸費用 合計 529,803</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,128,771</p>
<p>※2 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>エルソル貴船坂</p> <p> 不動産等売却収入 480,933</p> <p> 不動産等売却原価 466,660</p> <p> その他売却費用 8,240</p> <p> 不動産等売却益 6,032</p>	—
<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：48,536千円</p>	<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：1,389千円</p>

c. 投資主資本等変動計算書

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口
2. 発行済投資口総数 49,260 口	2. 発行済投資口総数 49,260 口

d. キャッシュ・フロー計算書

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
※ 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	※ 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19年11月30日現在) (単位：千円)	(平成20年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 918,955	現金及び預金 886,310
信託現金及び信託預金 2,002,696	信託現金及び信託預金 2,120,335
現金及び現金同等物 <u>2,921,652</u>	現金及び現金同等物 <u>3,006,645</u>

e. リース取引

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	該当事項はありません。

f. 有価証券取引

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

g. デリバティブ取引

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
<p>1. 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(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 借入金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定するとおり、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。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価の方法 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。</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引、金利キャップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同左</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(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、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 資産運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>

h. 退職給付会計

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同 左

i. 税効果会計

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		当期 自 平成19年12月1日 至 平成20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)		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)		(繰延税金資産)	
流動資産		流動資産	
貸倒引当金繰入超過額	190	未払事業税損金不算入額	10
繰延税金資産 合計	190	繰延税金資産 合計	10
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
流動負債		固定負債	
繰延ヘッジ損益	1,515	繰延ヘッジ損益	7,263
繰延税金負債 合計	1,515	繰延税金負債 合計	7,263
繰延税金負債(流動)の純額	1,325	繰延税金資産(流動)の純額	10
		繰延税金負債(固定)の純額	7,263
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 (単位：%)		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 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.32	支払分配金の損金算入額	△39.33
その他	0.03	その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15

j. 関連当事者との取引

前期（自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の所 有（被所有） 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	株式会社モリ モト	東京都 渋谷区	890	不動産業	10.27%	—	不動産の賃 貸	信託受益権 の取得	1,400,000	—	—
								不動産の賃 貸	26,680	前受金	434
	モリモト・アセ ットマネジメ ント株式会社	東京都 渋谷区	300	投資法人 資産運用 業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	119,330	営業 未払金	29,763
	株式会社オ ー・エム・サー ビス	東京都 渋谷区	100	不動産管 理業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	139,991	営業 未払金	22,441

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

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子法人等
該当事項はありません。
4. 兄弟法人等
該当事項はありません。

当期（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。
3. 子法人等
該当事項はありません。
4. 兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の所 有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主 の子会社	モリモト・アセットマネジメント株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	64,858	営業未払金	39,442
	株式会社オー・エム・サービス	東京都 渋谷区	100	不動産管理業	—	—	不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理の委託	145,708	営業未払金	32,152

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

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

k. 1口当たり情報

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
1口当たり純資産額 500,247円	1口当たり純資産額 500,752円
1口当たり当期純利益金額 12,936円	1口当たり当期純利益金額 13,262円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 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。	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 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。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
当期純利益金額 (千円)	637,209	653,295
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金額 (千円)	637,209	653,295
期中平均投資口数 (口)	49,260	49,260

1. 重要な後発事象

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
該当事項はありません。	同 左

(8) 発行済投資口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残 高	増減額	残 高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格 500,000 円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格 500,000 円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格 500,000 円（発行価額 482,500 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格 504,261 円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

4. 役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

本投資法人の投資状況について
20 ページ以降をご参照下さい。

本投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成20年5月31日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	施設区分	タイプ別 区分 (注1)	地域 (注2)	物件番号・物件名称	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)		
不動産を信託 財産とする 信託の受益権	居住施設	シングル	エリア1	J-20 ユニロイヤル銀座	1,857	3.3		
			エリア2	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	1,970	3.5		
				J-14 コンフォートタイム大塚	796	1.4		
				J-23 イプセ大塚	1,529	2.8		
		DINKS	エリア1	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	4,530	8.2		
				J-3 クイズ恵比寿	7,727	14.0		
				J-4 イプセ麻布十番七面坂	4,572	8.2		
				J-5 イプセ芝公園	2,674	4.8		
				J-6 イプセギンザ	2,566	4.6		
				J-7 ネクストフォルム西麻布	2,246	4.0		
				J-8 イプセ日本橋	1,221	2.2		
				J-10 イプセ都立大学	653	1.2		
				J-15 イプセ東京EAST	2,371	4.3		
				J-16 イプセ雪谷	1,139	2.1		
				J-17 イプセ麻布十番	2,990	5.4		
				J-18 イプセ麻布十番DUO	2,768	5.0		
				J-19 イプセ新宿夏目坂	1,910	3.4		
				J-21 イプセ祐天寺	1,488	2.7		
				J-22 イプセ渋谷Tiers	1,442	2.6		
				エリア2	J-24 イプセ菊川	846	1.5	
					J-25 イプセ鶴見	693	1.2	
		ファミリー	エリア2	J-13 コスモハイム武蔵小杉	1,698	3.1		
		居住施設 計					49,694	89.5
		商業施設	—	エリア2	S-2 いなげや横浜西が岡店	1,062	1.9	
			—	エリア4	S-1 フォレオタウン筒井	1,447	2.6	
商業施設 計					2,509	4.5		
不動産を信託財産とする信託の受益権 小計					52,203	94.0		
預金・その他の資産					3,342	6.0		
資産総額計					55,546	100.0		

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注4）
負債総額	30,879	55.6
純資産総額	24,667	44.4

- (注1)「タイプ別区分」とは、住戸タイプを記載したものであり、シングルタイプ、DINKSタイプ、ファミリータイプに分類しています。
- (注2)「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。また、「エリア4」とは、エリア1、エリア2及びエリア3（首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域）以外のその他の都市（人口10万人程度の地域）を表します。
- (注3)「保有総額」とは、貸借対照表計上額（不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。
- (注4)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

（2）保有資産の概要

本投資法人の平成 20 年 5 月 31 日現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地（住所）	所有形態（注 1）		敷地面積（㎡）（注 2）	延床面積（㎡）（注 2）	構造／階数（注 2）（注 3）	建築時期（注 2）
			土地	建物				
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区西五反田	所有権	所有権	1,101.56	6,639.48	RC/14F	平成 17 年 1 月 25 日
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄	所有権	所有権	879.85	4,634.98	S/14F	平成 16 年 5 月 25 日
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	所有権	所有権	1,118.95	6,251.21	RC/B1・10F	平成 17 年 2 月 28 日
J-4	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	1,146.98	4,515.21	SRC/B1・13F	平成 17 年 1 月 5 日
J-5	イプセ芝公園	東京都港区芝	所有権	所有権	786.13	2,917.57	RC/B1・11F	平成 16 年 11 月 10 日
J-6	イプセギンザ	東京都中央区銀座	所有権	所有権	339.37	2,731.03	SRC/B1・13F	平成 17 年 1 月 5 日
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布	所有権	所有権	451.20	1,823.19	SRC/B1・10F	平成 16 年 3 月 6 日
J-8	イプセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町	所有権	所有権	186.51	1,716.21	SRC/B1・15F	平成 16 年 11 月 3 日
J-10	イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘	所有権	所有権	345.88	1,384.38	RC/6F	昭和 43 年 9 月 17 日 （注 4）
J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区 木月伊勢町	所有権	所有権	2,872.70	4,348.50	RC/5F	平成 9 年 2 月 28 日
J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	所有権	所有権	376.23	1,395.46	SRC/12F	平成 17 年 1 月 7 日
J-15	イプセ東京 EAST	東京都中央区八丁堀	所有権	所有権	502.50	3,239.51	RC/B1・10F	平成 18 年 1 月 20 日
J-16	イプセ雪谷	東京都大田区東雪谷	所有権	所有権	647.93	1,890.95	RC/9F	平成 18 年 2 月 10 日
J-17	イプセ麻布十番	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	615.53	2,688.92	RC/B2・7F	平成 17 年 9 月 2 日
J-18	イプセ麻布十番 DUO	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	369.22	2,591.14	RC/14F	平成 18 年 3 月 8 日
J-19	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町	所有権	所有権	742.77	2,211.69	RC/7F	平成 18 年 2 月 10 日
J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座	所有権	所有権	318.01	2,253.92	RC/10F	平成 17 年 12 月 2 日
J-21	イプセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺	借地権	所有権	526.56	1,445.35	RC/7F	平成 18 年 3 月 3 日
J-22	イプセ渋谷 Tiers	東京都渋谷区桜丘町	所有権	所有権	528.93	1,363.62	RC/8F	平成 19 年 3 月 28 日
J-23	イプセ大塚	東京都豊島区南大塚	所有権	所有権	398.40	2,554.36	RC/11F	平成 18 年 1 月 11 日
J-24	イプセ菊川	東京都墨田区菊川	所有権	所有権	493.61	1,430.05	RC/7F	平成 18 年 3 月 3 日
J-25	イプセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 鶴見中央	借地権	所有権	767.14	1,627.07	RC/6F	平成 18 年 2 月 20 日
S-1	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町	所有権	所有権	12,524.00	4,115.33 （注 5）	S/1F （一部 2F）	平成 18 年 10 月 2 日 乃至平成 18 年 10 月 16 日 （注 5）
S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区 西が岡	所有権	所有権	3,279.08	2,221.32	S・RC/3F	平成 6 年 2 月 14 日

（注 1）「所有形態」には、信託受益権の信託財産たる不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注 2）「敷地面積」、「延床面積」、「構造／階数」及び「建築時期」には、登記簿に記載された事項（ただし、延床面積については付属建物を除きます。）を記載しており、各信託受益権の信託財産たる不動産の現況とは一致しない場合があります。

（注 3）「構造／階数」に記載の略称は、それぞれ次を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

（注 4）「J-10 イプセ都立大学」は、平成 17 年 1 月 27 日付で改修工事が行われています。

（注 5）「S-1 フォレオタウン筒井」は、4 棟の建物から成っており、それぞれ建築時期が異なります。また、延床面積は各建物の登記簿に記載された面積の合計（但し、付属建物を除きます。）を記載しています。

（3）信託不動産の概要

本投資法人の平成20年5月31日現在における信託不動産（信託財産にかかる不動産をいいます。以下同じです。）の概要は以下のとおりです。

①信託不動産の概要及び投資比率について

物件番号	地域 (注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	自:平成17年12月25日 至:平成27年12月20日	4,500	4,530	4,530	8.8
J-2	エリア2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	中央三井信託銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月31日	1,920	1,970	1,970	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	7,650	7,727	9,210	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	4,500	4,572	5,030	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,630	2,674	2,740	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,520	2,566	2,650	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,220	2,246	2,490	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,200	1,221	1,330	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	648	653	651	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,674	1,698	1,680	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	779	796	935	1.5
J-15	エリア1	イブセ東京 EAST	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	2,300	2,371	2,440	4.5
J-16	エリア1	イブセ雪谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	1,110	1,139	1,170	2.2
J-17	エリア1	イブセ麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,910	2,990	2,940	5.7
J-18	エリア1	イブセ麻布十番 DUO	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,690	2,768	2,710	5.3
J-19	エリア1	イブセ新宿夏目坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,865	1,910	1,870	3.6
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,800	1,857	1,860	3.5
J-21	エリア1	イブセ祐天寺	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,450	1,488	1,470	2.8
J-22	エリア1	イブセ渋谷 Tiers	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,400	1,442	1,470	2.7
J-23	エリア2	イブセ大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,480	1,529	1,480	2.9
J-24	エリア2	イブセ菊川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	817	846	875	1.6
J-25	エリア2	イブセ鶴見	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	666	693	694	1.3
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月23日 至:平成29年3月22日	1,410	1,447	1,410	2.8
S-2	エリア2	いなげや横浜西が岡店	中央三井信託銀行株式会社	自:平成20年3月31日 至:平成30年3月31日	1,000	1,062	976	2.0
合 計			—	—	51,139	52,203	54,581	100.0

- (注1)「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。また、「エリア4」とは、エリア1、エリア2及びエリア3（首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域）以外のその他の都市（人口10万人程度の地域）を表します。
- (注2)「取得価格」は、取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。
- (注3)「帳簿価格」には、平成20年5月期末現在の貸借対照表計上額を記載しています。
- (注4)「期末算定価額」には、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額を記載しています。
- (注5)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

②信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び稼働率は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数	稼働率 (%) (注5)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,777.21	125	121	1	96.2
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	3,548.48 (内店舗257.40)	3,241.00 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	119 (内店舗1)	1	91.3
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,003.72 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	88 (内店舗10)	1	95.4
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,440.13 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	95 (内店舗1)	1	98.5
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,412.76	75	66	1	89.1
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,118.10	67	64	1	95.1
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	1,585.76 (内店舗738.95)	22 (内店舗1)	21 (内店舗1)	1	97.5
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,434.35 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	50 (内店舗1)	1	98.3
J-10	イブセ都立大学	863.70	784.04	30	27	1	90.8
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	1	100.0
J-14	コンフォートタイム大塚	1,204.61	1,182.98	55	54	1	98.2
J-15	イブセ東京 EAST	2,969.57	2,848.49	59	56	1	95.9
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,542.30 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	52 (内店舗1)	1	100.0
J-17	イブセ麻布十番	2,400.00	2,400.00	51	51	1	100.0
J-18	イブセ麻布十番 DUO	2,094.58	2,033.97	66	64	1	97.1
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,917.62 (内店舗395.22)	1,751.35 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	38 (内店舗1)	1	91.3
J-20	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,660.39	61	56	1	91.4
J-21	イブセ祐天寺	1,380.35 (内店舗291.75)	1,380.35 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	29 (内店舗2)	1	100.0
J-22	イブセ渋谷 Tiers	1,123.80	986.85	30	26	1	87.8
J-23	イブセ大塚	1,871.70	1,665.86	70	62	1	89.0
J-24	イブセ菊川	1,168.18	1,072.69	43	40	1	91.8
J-25	イブセ鶴見	1,452.09	1,407.40	32	31	1	96.9
S-1	フォレオタウン筒井	4,022.27 (内店舗4,022.27)	3,738.77 (内店舗3,738.77)	11 (内店舗11)	9 (内店舗9)	1	93.0
S-2	いなげや横浜西が岡店	2,343.26 (内店舗2,343.26)	2,343.26 (内店舗2,343.26)	1 (内店舗1)	1 (内店舗1)	1	100.0
合 計		57,657.42 (内店舗10,450.47)	55,020.56 (内店舗10,166.97)	1,350 (内店舗30)	1,279 (内店舗28)	24	95.4

(注1)「賃貸可能面積」には、平成20年5月31日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成20年5月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成20年5月31日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」には、平成20年5月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成20年5月31日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

2. 個別信託不動産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸可能戸数（戸）	125		
前々所有者	西五反田エスピーシー有限会社			賃貸戸数（戸）	121		
所在地	地番：東京都品川区西五反田四丁目570番1他2筆			賃貸可能面積（㎡）	4,967.97		
	住居表示：東京都品川区西五反田四丁目31番23号			賃貸面積（㎡）	4,777.21		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	20,682		
	面積（㎡）	1,101.56		敷金・保証金等（千円）	33,889		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.2		
	建ぺい率/容積率 （注1）（注2）	80%/500%	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.8		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	6,639.48		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根14階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成17年1月25日		DINKSタイプ	96.0	94.4	
				ファミリータイプ	4.0	5.6	
				エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年5月30日		
				緊急修繕費（千円）	—		
(A) 賃貸事業収入	134,325			短期修繕費（1年以内）（千円）	100		
(B) 賃貸事業費用小計	46,981			長期修繕費（12年間）（千円）	37,640		
外注管理費	13,232			建物再調達価格（千円）	1,390,000		
公租公課	696			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,325			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	305			地震予想損失率（%）	6.2		
減価償却費	26,766			土壤環境調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント		
その他賃貸事業費用	2,654			レポート日付	平成17年6月1日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	87,343			概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）							
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成20年5月31日			不動産鑑定評価額	4,530,000		
その他情報							
<p>（注1）本物件は、商業地域又は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。</p> <p>（注2）本物件土地は、容積率に関する制限を受ける2地域にわたり、容積率は各地域の容積率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計となるため、491.14%となります。</p>							
立地環境等の物件特性							
<p>（注1）本物件は、商業地域又は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。</p> <p>（注2）本物件土地は、容積率に関する制限を受ける2地域にわたり、容積率は各地域の容積率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計となるため、491.14%となります。</p>							
<p>本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方、徒歩3分の距離に位置しています。本物件の近隣地域は、中高層の事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域及びその周辺は、昨今における住宅の都心回帰の中、都心で働く単身ビジネスマンやDINKS層の住宅需要に下支えされ、都内中心部への接近性等を活かした、共同住宅の建設が多く見受けられる地域です。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	131 (内店舗 1)		
前々所有者	—	賃貸戸数 (戸)	119 (内店舗 1)		
所在地	地番：愛知県名古屋市中区新栄一丁目 1122 番他 2 筆	賃貸可能面積 (㎡)	3,548.48 (内店舗 257.40)		
	住居表示：愛知県名古屋市中区新栄一丁目 11 番 29 号	賃貸面積 (㎡)	3,241.00 (内店舗 257.40)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	9,308	
	面積 (㎡)	879.85	敷金・保証金等 (千円)	14,341	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.3	
	建ぺい率/容積率 (注 1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	90.8	
			PM 会社	大和リビング株式会社 (注 3)	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	大和リビング株式会社 (注 3)	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	4,634.98 (注 2)	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	S 陸屋根 14 階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	80.0	73.2
	建築時期	平成 16 年 5 月 25 日	DINKS タイプ	20.0	26.8
			ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ			—	—	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
(A) 賃貸事業収入	64,220	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	33,428	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	1,350		
外注管理費	6,737	長期修繕費 (12 年間) (千円)	38,030		
公租公課	5,406	建物再調達価格 (千円)	1,009,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,397	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	221	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	17,997	地震予想損失率 (%)	5.7		
その他賃貸事業費用	1,668	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	30,791	レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,920,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	1,970,000		
その他情報					
(注 1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100% に緩和されています。					
(注 2) 記載されている延床面積に加え、附属建物として駐車場 (S 亜鉛メッキ鋼板葺平屋建) 97.60 ㎡が存在します。					
(注 3) 本物件のサブ・リース会社兼 PM 会社は、平成 20 年 6 月 1 日から株式会社ユニホーへ変更しております。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、名古屋市中区の東部、地下鉄東山線、名城線「栄」駅の南東方、徒歩 8 分の距離に位置します。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル 1 階の多くは店舗として利用されています。					
特記事項					
本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					

J-3 クイズ恵比寿

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数 (戸)	93 (内店舗 10)		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	88 (内店舗 10)		
所在地	地番：東京都渋谷区恵比寿四丁目 63 番 1 他 4 筆	賃貸可能面積 (㎡)	5,247.00 (内店舗 1,954.05)		
	住居表示：東京都渋谷区恵比寿四丁目 3 番 1 号	賃貸面積 (㎡)	5,003.72 (内店舗 1,954.05)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)		
	面積 (㎡)	1,118.95	敷金・保証金等 (千円)		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)		
	建ぺい率/容積率 (注 1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)		
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	6,251.21 (注 2)	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下 1 階付 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 2 月 28 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
ファミリータイプ			—	—	
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日		
(A) 賃貸事業収入	262,640	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	62,550	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	11,041	長期修繕費 (12 年間) (千円)	21,930		
公租公課	5,522	建物再調達価格 (千円)	1,282,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	3,902	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	290	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	29,737	地震予想損失率 (%)	11.1		
その他賃貸事業費用	12,056	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	200,089	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	7,650,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	9,210,000		
その他情報					
(注 1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
(注 2) 記載されている延床面積に加え、附属建物 (種類：駐車場) 33.43 ㎡が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約 300m 付近、JR 線「恵比寿」駅からは東方に徒歩 1 分の距離に位置しています。本物件が存する恵比寿周辺は百貨店、ホテル、オフィスからなる複合施設である「恵比寿ガーデンプレイス」をはじめ、最先端の商業施設が集積する洗練されたエリアとして都内でも高い人気を有する高級住宅地です。今後も都心接近性、生活利便性を指向する都心通勤者・若年単身者層を中心とする堅調な需要が期待できる地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-4 イブセ麻布十番七面坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	96（内店舗1）		
前々所有者	-			賃貸戸数（戸）	95（内店舗1）		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目7番2			賃貸可能面積（㎡）	3,493.83（内店舗212.55）		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目7番5号			賃貸面積（㎡）	3,440.13（内店舗212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	20,751		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	35,201		
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居 専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.5		
	建ぺい率/容積率 （注）	80%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	99.0		
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	延床面積（㎡）	4,515.21		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付13階建		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成17年1月5日		シングルタイプ	-	-	
				DINKSタイプ	89.5	83.6	
				ファミリータイプ	10.5	16.4	
			エグゼクティブタイプ	-	-		
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 （183日）			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年4月28日		
(A) 賃貸事業収入	138,042			緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	39,305			短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	8,731			長期修繕費（12年間）（千円）	52,500		
公租公課	2,378			建物再調達価格（千円）	1,006,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,307			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	218			レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	23,004			地震予想損失率（%）	4.9		
その他賃貸事業費用	2,666			土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	98,736			レポート日付	平成17年4月28日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成20年5月31日			不動産鑑定評価額	5,030,000		
その他情報							
（注）本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分については建ぺい率が100%に、準防火地域の部分については、建ぺい率が70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員により、容積率が制限されており加重平均は300.21%です。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩4分の距離に位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
特記事項							
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨樋が越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。 							

J-5 イブセ芝公園

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	75		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	66		
所在地	地番：東京都港区芝三丁目2番13他3筆	賃貸可能面積（㎡）	2,707.51		
	住居表示：東京都港区芝三丁目32番10号	賃貸面積（㎡）	2,412.76		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,370	
	面積（㎡）	786.13（注1）	敷金・保証金等（千円）	18,996	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	89.1	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	88.0	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,917.57	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根 地下1階付11階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	-	-
	建築時期	平成16年11月10日	DINKSタイプ	92.0	84.8
			ファミリータイプ	8.0	15.2
			エグゼクティブタイプ	-	-
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年2月23日		
(A) 賃貸事業収入	76,625	緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	27,051	長期修繕費（12年間）（千円）	33,330		
外注管理費	6,960	建物再調達価格（千円）	675,000		
公租公課	1,354	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,368	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	145	地震予想損失率（%）	12.2		
減価償却費	14,742	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,480	レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	49,574	概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,630,000		
価格時点	平成20年5月31日	不動産鑑定評価額	2,740,000		
その他情報					
<p>（注1）本物件の東側には、私道負担があります（面積約54.25㎡）。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約25.44㎡）。</p> <p>（注2）本物件は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は100%に緩和されています。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が360%に制限されています。</p>					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方、徒歩4分の距離に位置する中層の賃貸マンションです。本物件の存する芝エリアは港区のほぼ中央に位置し、都営地下鉄三田線、浅草線、大江戸線、JR山手線の利用が可能であり、また、エリアの南北を日比谷通り、桜田通り、第一京浜等が走っており鉄道及び道路の交通利便性に優れています。当該エリアは主要街道沿いに業務エリアを形成する一方、その背後には大型のタワー型マンションも多く立地する等商住混在地域の様相を呈しています。本物件の近隣地域は都心接近性、交通利便性に優れる上、周辺には芝公園等の緑地もあり居住の快適性も良好です。このため、今後も都心接近性、交通利便性を志向する単身者、DINKSを中心に堅調な需要が見込まれます。</p>					
特記事項					
<p>1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p> <p>2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、戸袋及び雨樋等が越境しており、当該隣接地所有者は自らの建物の改築等を行う場合には越境することなく建築する旨の覚書を取り交わしています。</p> <p>3. 西側隣接地の一部から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、本物件所有者は、自らの費用負担で、現状変更をすることができる旨の確認書を取り交わしています。</p> <p>4. 西側隣接地から本物件土地に、アンテナが越境しています。</p> <p>5. 本物件の官民境界の一部が未確定です。</p>					

J-6 イブセギンザ

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	67		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	64		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目 208 番 4 他 5 筆	賃貸可能面積 (㎡)	2,226.42		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目 14 番 13 号	賃貸面積 (㎡)	2,118.10		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)		
	面積 (㎡)	339.37(注1)	敷金・保証金等 (千円)		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)		
	建ぺい率/容積率 (注2)	80%/800%	稼働率 (戸数ベース) (%)		
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	2,731.03	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 13 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 1 月 5 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 3 月 8 日		
(A) 賃貸事業収入	77,767	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	25,589	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	7,586	長期修繕費 (12 年間) (千円)	30,200		
公租公課	1,668	建物再調達価格 (千円)	631,600		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,466	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	138	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	12,232	地震予想損失率 (%)	4.6		
その他賃貸事業費用	2,497	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,177	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,520,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	2,650,000		
その他情報					
(注 1) 本物件の南西側には、私道負担があります (面積約 48.58 ㎡)。					
(注 2) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅の南東方、徒歩 2 分に位置しています。本物件の存する銀座エリアは日本を代表する歴史ある繁華街であり、その商圈は全国規模に及んでいます。メインストリートを中心に百貨店、高級専門店、高級レストランが軒を連ね、今日に至るまで日本の消費文化をリードしてきました。交通利便性にも優れているうえ、最近の都心回帰現象により、都心通勤者や DINKS 等の需要が今後も見込まれます。					
特記事項					
1. 地中埋設物が南西側隣接地及び本物件土地に跨って存在しますが、当該地中埋設物の撤去又は移設等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。					
2. 北東側隣接地から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、当該隣接地所有者が自らの建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。					

J-7 ネクストフォルム西麻布

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数（戸）	22（内店舗1）		
前々所有者	株式会社ティ・エム・コーポレーション	賃貸戸数（戸）	21（内店舗1）		
所在地	地番：東京都港区西麻布三丁目13番2他1筆	賃貸可能面積（㎡）	1,627.06（内店舗738.95）		
	住居表示：東京都港区西麻布三丁目13番3号	賃貸面積（㎡）	1,585.76（内店舗738.95）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,960	
	面積（㎡）	451.20（注1）	敷金・保証金等（千円）	66,595	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.5	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	95.5	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,823.19	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付10階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年3月6日	シングルタイプ	—	—
			DINKSタイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 (183日)	建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティ ング株式会社		
		レポート日付	平成20年6月17日		
(A) 賃貸事業収入	67,406	緊急修繕費（千円）	300		
(B) 賃貸事業費用小計	16,952	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	2,931	長期修繕費（12年間）（千円）	19,490		
公租公課	1,760	建物再調達価格（千円）	375,165		
修繕費等（原状回復費を含む）	492	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	110	レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	10,733	地震予想損失率（%）	4.7		
その他賃貸事業費用	923	土壌環境調査会社	清水建設株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	50,454	レポート日付	平成17年5月27日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,220,000		
価格時点	平成20年5月31日	不動産鑑定評価額	2,490,000		
その他情報					
(注1) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされていません（面積約2.66㎡）。					
(注2) 本物件は、近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方、徒歩8分の距離に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる3Aのひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借り上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。					
特記事項					
1. 本物件の店舗部分（地下1階、地上1、2階部分）について、当該店舗部分を賃借する賃借人が実施した内外装工事等に起因して、①地下1階ドライエリアの上部が塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、②1階及び2階店舗内の排煙窓が内装材で塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、③地階直通階段に扉の設置が見られるため、撤去が必要である、④1階店舗部分の非常口扉が内開きのため、避難上支障をきたすおそれがある、⑤1階から2階の吹き抜け部分が塞がれており、容積率を超過するおそれがある等の遵法性に抵触する箇所が存在します。 資産運用会社は、平成20年6月19日付けで賃借人宛に賃貸借契約解除通知を発送し、解除通知到着後1週間以内に当該店舗部分を明け渡すよう請求しています。本物件の明け渡し完了後は、速やかに当該店舗部分の改修工事に着手し、本物件の遵法性の早期回復を図ります。					
2. 緊急修繕費として計上されている電気設備の更新は、平成20年7月中旬を目処に完了予定です。					
3. 本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線（日比谷線）が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。					

J-8 イブセ日本橋

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数 (戸)	51 (内店舗 1)		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	50 (内店舗 1)		
所在地	地番：東京都中央区日本橋兜町 155 番 4 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,458.73 (内店舗 40.14)		
	住居表示：東京都中央区日本橋兜町 11 番 2 号	賃貸面積 (㎡)	1,434.35 (内店舗 40.14)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	6,855	
	面積 (㎡)	186.51	敷金・保証金等 (千円)	10,746	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	98.3	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/700%	稼働率 (戸数ベース) (%)	98.0	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,716.21	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 15 階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	44.0	37.2
	建築時期	平成 16 年 11 月 3 日	DINKS タイプ	50.0	51.9
			ファミリータイプ	6.0	10.9
エグゼクティブタイプ			-	-	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 8 日		
(A) 賃貸事業収入	41,274	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	17,861	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-		
外注管理費	6,024	長期修繕費 (12 年間) (千円)	24,300		
公租公課	982	建物再調達価格 (千円)	425,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,374	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	91	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	8,185	地震予想損失率 (%)	10.1		
その他賃貸事業費用	1,203	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,412	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,200,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	1,330,000		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。また、本物件土地は、街並み誘導型地区計画に規定する敷地面積が 100 ㎡以上 300 ㎡未満であるため、容積率は 886.66%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「茅場町」駅から西方、徒歩 2 分の距離に位置し、都心接近性、交通利便性に非常に優れています。周辺地域は東京証券取引所、証券会社が立地するオフィス地区でしたが、近年は都内大型ビルの供給によりオフィスとしての需要が減退する反面、住宅地域としてはライフスタイルの変化、都心回帰現象等によって需要が旺盛な地域です。本物件も都心接近性や職住近接を求める単身者・DINKS 世帯を中心に安定的な需要が期待できる物件です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-10 イプセ都立大学

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 20 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30		
前々所有者	日章興産株式会社	賃貸戸数（戸）	27		
所在地	地番：東京都目黒区緑が丘一丁目 2268 番 2	賃貸可能面積（㎡）	863.70		
	住居表示：東京都目黒区緑が丘一丁目 4 番 1 号	賃貸面積（㎡）	784.04		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,585	
	面積（㎡）	345.88（注 1）	敷金・保証金等（千円）	4,392	
	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	90.8	
	建ぺい率/容積率（注 2）	60%/150%	稼働率（戸数ベース）（%）	90.0	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・倉庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,384.38	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC 陸屋根 6 階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	6.7	5.2
	建築時期 改修時期	昭和 43 年 9 月 17 日 平成 17 年 1 月 27 日	DINKS タイプ	93.3	94.8
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート		
	運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
		レポート日付	平成 17 年 4 月 25 日		
(A) 賃貸事業収入	24,484	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	10,157	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	2,824	長期修繕費（12 年間）（千円）	15,390		
公租公課	488	建物再調達価格（千円）	248,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,097	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	56	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	4,744	地震予想損失率（%）	8.3		
その他賃貸事業費用	946	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,327	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	648,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	651,000		
その他情報					
（注 1）本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされていません（面積約 24.8 ㎡）。 （注 2）角地加算により、建ぺい率は 70%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南東方、徒歩 9 分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、中小規模戸建住宅の中に低層のマンション等が混在する住宅地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺は、多くの飲食店、日用品店舗等が立地しており、生活の利便性は高く、当駅から渋谷駅へは約 9 分と都心部への接近性も良好です。					
特記事項					
1. 南側隣接地の一部から本物件土地に、境界壁の一部が越境しており、隣地所有者が将来において境界壁等の建替え又は改修等の現状変更を行う場合は、隣地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。 2. 本物件建物は、本物件土地の用途地域が本物件建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、いわゆる既存不適格建築物に該当します。将来、本物件建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。 3. 本物件の官民境界の一部が未確定です。					

J-13 コスモハイム武蔵小杉

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数 (戸)	59			
前々所有者	コスモ石油株式会社	賃貸戸数 (戸)	59(注 2)			
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町 2300 番 1 他 6 筆 住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町 2 番 8 号	賃貸可能面積 (㎡)	4,208.83			
		賃貸面積 (㎡)	4,208.83			
		所有形態	所有権			
土地	面積 (㎡)	2,872.70		月額賃料 (共益費込) (千円)	8,492	
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域		敷金・保証金等 (千円)	84,920	
	建ぺい率/容積率 (注 1)	60%/200%		稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
				稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
				PM 会社	三井不動産販売株式会社	
建 物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	三井不動産販売株式会社	
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	4,348.50		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC 陸屋根 5 階建		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
				シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成 9 年 2 月 28 日		DINKS タイプ	—	—
				ファミリータイプ	100.0	100.0
				エグゼクティブタイプ	—	—
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート				
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成 17 年 3 月 17 日		
(A) 賃貸事業収入	54,192		緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	16,040		短期修繕費 (1 年以内) (千円)	12,430		
外注管理費	812		長期修繕費 (12 年間) (千円)	90,020		
公租公課	5,291		建物再調達価格 (千円)	809,850		
修繕費等 (原状回復費を含む)	72		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	179		レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	9,195		地震予想損失率 (%)	8.6		
その他賃貸事業費用	488		土壌環境調査会社	ランドソリューション株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	38,151		レポート日付	平成 17 年 4 月 13 日		
			概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,674,000			
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	1,680,000			
その他情報						
(注 1) 角地加算により、建ぺい率は 70%に緩和されています。						
(注 2) エンド・テナントは 1 社ですが、賃貸戸数は 59 戸として記載しています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、中原区の中央部、JR 南武線の南側及び東急東横線の西側にあつて、東急東横線、JR 南武線「武蔵小杉」駅から約 750m、東急東横線「元住吉」駅から約 630m (徒歩 8 分) と両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線 (特急・通勤特急・急行停車駅)、JR 南武線、東急目黒線 (東京メトロ南北線・都営三田線に直通) が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、元住吉駅前には繁華な近隣商業地域 (モトスミプレーメン通り) が所在する等、当地域一帯は居住の利便性に優れた地域となっています。また、公法上は第 1・2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域 (いずれも容積率 200%) に指定され、中層マンション、一般住宅等が見られる住宅地域が広がっており、当近隣地域は当該住宅地域の内にあつて、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-14 コンフォートタイム大塚

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数 (戸)	55		
前々所有者	日本ハウズイング株式会社	賃貸戸数 (戸)	54		
所在地	地番：東京都豊島区北大塚二丁目 19 番 12 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,204.61		
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目 19 番 7 号	賃貸面積 (㎡)	1,182.98		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	4,790	
	面積 (㎡)	376.23	敷金・保証金等 (千円)	8,163	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	98.2	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	98.2	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,395.46	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC 陸屋根 12 階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	100.0	100.0
	建築時期	平成 17 年 1 月 7 日	DINKS タイプ	—	—
			ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ			—	—	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 2 月 2 日		
(A) 賃貸事業収入	29,771	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	11,571	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	3,180	長期修繕費 (12 年間) (千円)	14,610		
公租公課	904	建物再調達価格 (千円)	305,816		
修繕費等 (原状回復費を含む)	539	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	66	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	5,886	地震予想損失率 (%)	6.6		
その他賃貸事業費用	995	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,200	レポート日付	平成 18 年 1 月 20 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	779,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	935,000		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。また、前面道路の幅員が狭いため、容積率が 360%に制限されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR 山手線「大塚」駅の北方、徒歩 5 分の距離に位置する中高層マンションです。大塚エリアは、JR 山手線「大塚」駅が池袋駅から 1 駅であり、また都電荒川線の利用も可能である等、都心へのアクセス性、交通利便性が良好であることから、これらの利便性を重視する需要者層に対して、その優位性を訴求し得るものと思われま。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-15 イブセ東京 EAST

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数 (戸)	59		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数 (戸)	56		
所在地	地番：東京都中央区八丁堀三丁目 13 番 31 他 3 筆			賃貸可能面積 (㎡)	2,969.57		
	住居表示：東京都中央区八丁堀三丁目 27 番 5 号			賃貸面積 (㎡)	2,848.49		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	11,665		
	面積 (㎡)	502.50 ㎡		敷金・保証金等 (千円)	19,670		
	用途地域	商業地域		稼働率 (面積ベース) (%)	95.9		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/700%	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	94.9		
建物	所有形態	所有権		PM 会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅		サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	延床面積 (㎡)	3,239.51		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 10 階建		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成 18 年 1 月 20 日		シングルタイプ	-	-	
				DINKS タイプ	74.6	68.7	
				ファミリータイプ	25.4	31.3	
			エグゼクティブタイプ	-	-		
収支状況等 (単位：千円)				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)			レポート日付	平成 19 年 2 月 7 日		
(A) 賃貸事業収入	76,488		緊急修繕費 (千円)	-			
(B) 賃貸事業費用小計	25,874		短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-			
外注管理費	9,163		長期修繕費 (12 年間) (千円)	33,820			
公租公課	-		建物再調達価格 (千円)	704,000			
修繕費等 (原状回復費を含む)	761		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
損害保険料	153		レポート日付	平成 19 年 1 月			
減価償却費	14,274		地震予想損失率 (%)	8.6			
その他賃貸事業費用	1,522		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	50,613		レポート日付	平成 18 年 12 月 26 日			
				概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)							
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			取得価格	2,300,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日			不動産鑑定評価額	2,440,000		
その他情報							
(注) 本物件の容積率は、前面道路の幅員による容積率制限及び地区計画における容積率最高限度等により、602.24%になります。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅の北側、徒歩 1 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の存する中央区内は、その立地から、職住近接性を志向する単身者・夫婦共働き世帯の選好性の強いエリアです。							
特記事項							
隣接地の建物のダクト等の一部、及びブロック塀の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、またブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。							

J-16 イブセ雪谷

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	52（内店舗1）		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	52（内店舗1）		
所在地	地番：東京都大田区東雪谷二丁目345番			賃貸可能面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）		
	住居表示：東京都大田区東雪谷二丁目13番3号			賃貸面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	6,055		
	面積（㎡）	647.93		敷金・保証金等（千円）	16,233		
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居 専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率/容積率 （注）	80%/300%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0		
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	延床面積（㎡）	1,890.95		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根9階建		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成18年2月10日		シングルタイプ	47.0	40.3	
				DINKSタイプ	51.0	55.6	
				ファミリータイプ	2.0	4.1	
			エグゼクティブタイプ	-	-		
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 （183日）			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成19年2月7日		
(A) 賃貸事業収入	39,437			緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	18,238			短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	5,847			長期修繕費（12年間）（千円）	20,250		
公租公課	-			建物再調達価格（千円）	431,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,065			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アル・エム・エス株式会社		
損害保険料	93			レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	7,840			地震予想損失率（%）	7.5		
その他賃貸事業費用	1,392			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	21,199			レポート日付	平成18年12月26日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）							
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			取得価格	1,110,000		
価格時点	平成20年5月31日			不動産鑑定評価額	1,170,000		
その他情報							
(注) 本物件の建ぺい率は、角地加算による10%の加算及び各用途地域における建ぺい率の按分計算により、84.41%になります。本物件の容積率は、前面道路の幅員による容積制限及び各用途地域における容積率の按分計算により、272.08%になります。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方、徒歩3分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は、都市近郊の住宅地となっており、都内有数の高級住宅街である田園調布をはじめ、雪谷、千束、久が原など比較的緑の多い住宅地として選好性の高いエリアになっています。駅前及び周辺の商店街には日用品周りの店舗等も充実しており、住環境、生活利便性ともに良好な地域と言えます。							
特記事項							
隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。							

J-17 イブセ麻布十番

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	51		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	51		
所在地	地番: 東京都港区元麻布一丁目 237 番 9 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	2,400.00		
	住居表示: 東京都港区麻布十番二丁目 10 番 1 号	賃貸面積 (㎡)	2,400.00		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	12,873	
	面積 (㎡)	615.53	敷金・保証金等 (千円)	15,339	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	2,688.92	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根地下 2 階付 7 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 9 月 2 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	78.4	74.0
			ファミリータイプ	21.6	26.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位: 千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 2 月 22 日		
(A) 賃貸事業収入	79,261	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	18,848	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	4,978	長期修繕費 (12 年間) (千円)	32,400		
公租公課	—	建物再調達価格 (千円)	549,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	848	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	122	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	11,262	地震予想損失率 (%)	8.3		
その他賃貸事業費用	1,636	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	60,413	レポート日付	平成 18 年 12 月 26 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,910,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	2,940,000		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が 100% に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩 3 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。近隣地域は、東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩 4～5 分程度に位置し、低層階店舗の中高層マンション等が建ち並ぶ商住混在地域で、生活利便性が高いと考えられます。					
特記事項					
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 隣接地のマンホール樹、擁壁、コンクリート法枠等が本物件土地に越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。					

J-18 イプセ麻布十番 DUO

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	66		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	64		
所在地	地番: 東京都港区麻布十番二丁目 21 番 7	賃貸可能面積 (㎡)	2,094.58		
	住居表示: 東京都港区麻布十番二丁目 21 番 2 号	賃貸面積 (㎡)	2,033.97		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	11,454	
	面積 (㎡)	369.22	敷金・保証金等 (千円)	16,163	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	97.1	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	97.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・車庫	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	2,591.14	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 14 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 18 年 3 月 8 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位: 千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	72,901	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	21,228	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	5,245	長期修繕費 (12 年間) (千円)	64,710		
公租公課	—	建物再調達価格 (千円)	583,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	756	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	129	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	13,210	地震予想損失率 (%)	4.1		
その他賃貸事業費用	1,886	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	51,673	レポート日付	平成 19 年 4 月 5 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,690,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	2,710,000		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が 100% に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南方、徒歩 1 分の距離に位置する DINKS タイプの中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、麻布十番商店街及び都道 415 号線 (高輪麻布線) の背後に位置する商住混在地域で、低層階に店舗がある中高層マンション等が建ち並んでいます。					
特記事項					
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 帰属先の無いブロック塀が東側隣接地と本物件土地に跨って存しており、当該ブロック塀については当該東側隣地所有者と共同管理とする旨の覚書を取り交わしています。 3. 西側隣接地の塀及びフェンスの一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う際には、越境物を撤去する旨の覚書を取り交わしています。					

J-19 イプセ新宿夏目坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1			
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	41（内店舗1）			
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	38（内店舗1）			
所在地	地番：東京都新宿区喜久井町9番1他7筆			賃貸可能面積（㎡）	1,917.62（内店舗395.22）			
	住居表示：東京都新宿区喜久井町10番			賃貸面積（㎡）	1,751.35（内店舗395.22）			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	8,408			
	面積（㎡）	742.77		敷金・保証金等（千円）	36,730			
	用途地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	91.3			
	建ぺい率/容積率（注）	60%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	92.7			
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社オー・エム・サービス			
	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置		サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス			
	延床面積（㎡）	2,211.69		サブ・リース種別	パス・スルー方式			
					住戸タイプ内訳			
					タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	構造・階数	RC合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建		シングルタイプ	—	—		
	建築時期	平成18年2月10日		DINKSタイプ	87.5	79.1		
				ファミリータイプ	12.5	20.9		
エグゼクティブタイプ				—	—			
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート				
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店			
				レポート日付	平成19年5月22日			
(A) 賃貸事業収入	52,514			緊急修繕費（千円）	100			
(B) 賃貸事業費用小計	18,438			短期修繕費（1年以内）（千円）	450			
外注管理費	7,467			長期修繕費（12年間）（千円）	23,700			
公租公課	—			建物再調達価格（千円）	455,200			
修繕費等（原状回復費を含む）	1,652			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
損害保険料	101			レポート日付	平成19年1月			
減価償却費	7,852			地震予想損失率（%）	7.6			
その他賃貸事業費用	1,364			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,076			レポート日付	平成18年12月26日			
				概要	特に指摘された事項はありません			
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）								
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	1,865,000			
価格時点	平成20年5月31日			不動産鑑定評価額	1,870,000			
その他情報								
(注) 本物件は防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が70%に緩和されています。また、容積率については前面道路による容積率の制限及び用途地域における按分計算により382.26%になります。								
立地環境等の物件特性								
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅の南方、徒歩2分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、中高層マンション、事務所ビルを中心に小規模な店舗も立地する都心の由緒あるエリアであり、寺院も多く残っている一方で、戸山公園等の緑地も見られるように住環境は総じて良好であると考えられます。								
特記事項								
1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件敷地の西側にかかっています。 2. 本物件は土地面積が500㎡以上のため、建物の建築を目的として土地の区画性質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。 3. 南側隣接地よりコンクリート擁壁の一部が本物件に越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 4. 緊急修繕費として計上されているアルミ製建具の修繕は完了しています。								

J-20 ユニロイヤル銀座

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ツアー株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	61		
前々所有者	株式会社ユニホー	賃貸戸数 (戸)	56		
所在地	地番: 東京都中央区銀座一丁目 213 番 2 他 4 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,817.56		
	住居表示: 東京都中央区銀座一丁目 23 番 4 号	賃貸面積 (㎡)	1,660.39		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	8,416	
	面積 (㎡)	318.01	敷金・保証金等 (千円)	11,575	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.4	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	91.8	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社ユニホー	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社ユニホー	
	延床面積 (㎡)	2,253.92	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 12 月 2 日	シングルタイプ	59.0	45.9
			DINKS タイプ	36.1	44.9
			ファミリータイプ	4.9	9.2
			エグゼクティブタイプ	-	-
	収支状況等 (単位: 千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	55,767	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	19,084	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-		
外注管理費	5,028	長期修繕費 (12 年間) (千円)	30,560		
公租公課	-	建物再調達価格 (千円)	459,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,996	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	102	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	10,440	地震予想損失率 (%)	5.1		
その他賃貸事業費用	1,516	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	36,682	レポート日付	平成 19 年 4 月 6 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,800,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	1,860,000		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅北西方、徒歩 2 分の距離に位置するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。都内有数の商業エリアである銀座地区にありますが、幹線道路裏手に位置し騒音等の懸念も少なく、小規模店舗等の生活利便施設も散在するため、エリア内では相対的に住環境が良好な地域です。また、接道状況及び周辺建物の高さ・配置等から日照を確保した居室が多く、高層建物のひしめく同地区にあつては、希少性の高い物件といえます。					
特記事項					
南側及び西側隣接地より排気ダクト等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う場合には当該越境物を撤去する旨の確認書を取り交わしています。					

J-21 イプセ祐天寺

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 20 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	イースト・サイド・ワン有限会社	賃貸可能戸数（戸）	29（内店舗 2）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	29（内店舗 2）		
所在地	地番：東京都目黒区祐天寺二丁目 2364 番 19	賃貸可能面積（㎡）	1,380.35（内店舗 291.75）		
	住居表示：東京都目黒区祐天寺二丁目 14 番 21 号	賃貸面積（㎡）	1,380.35（内店舗 291.75）		
土地	所有形態	借地権（注）	月額賃料（共益費込）（千円）	7,620	
	面積（㎡）	526.56	敷金・保証金等（千円）	28,300	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率/容積率	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,445.35	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	住戸タイプ内訳				
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	構造・階数		RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 7 階建	シングルタイプ	—
	建築時期		平成 18 年 3 月 3 日	DINKS タイプ	76.2
				ファミリータイプ	23.8
				エグゼクティブタイプ	—
					—
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	47,211	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	15,983	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	4,664	長期修繕費（12 年間）（千円）	27,940		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	351,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	364	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	77	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	8,541	地震予想損失率（%）	12.4		
その他賃貸事業費用	2,336	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	31,227	レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,450,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	1,470,000		
その他情報					
(注) 借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成 17 年 1 月 1 日から満 30 年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東急東横線「祐天寺」駅の南方、徒歩 1 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションで、店舗や店舗付マンションが建ち並ぶ駅前商業地域にあります。「渋谷」駅まで電車で約 10 分と都心部へのアクセスに優れる一方で、昔ながらのたたずまいを残した商店街と、落ち着いたある住宅地が調和し、同沿線の代官山、自由が丘といったエリアと並び、特に若者や DINKS に人気の高いエリアです。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-22 イブセ渋谷 Tiers

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数 (戸)	30		
前々所有者	—	賃貸戸数 (戸)	26		
所在地	地番：東京都渋谷区桜丘町 78 番 1 他 4 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,123.80		
	住居表示：東京都渋谷区桜丘町 29 番 21 号	賃貸面積 (㎡)	986.85		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	5,968	
	面積 (㎡)	528.93 (注 1)	敷金・保証金等 (千円)	11,138	
	用途地域	第 2 種住居地域	稼働率 (面積ベース) (%)	87.8	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	86.7	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,363.62	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 8 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 19 年 3 月 28 日	シングルタイプ	10.0	6.3
			DINKS タイプ	86.7	88.9
			ファミリータイプ	3.3	4.7
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 5 月 22 日		
(A) 賃貸事業収入	42,242	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	10,800	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	3,491	長期修繕費 (12 年間) (千円)	22,460		
公租公課	—	建物再調達価格 (千円)	327,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	175	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	74	レポート日付	平成 19 年 5 月 11 日		
減価償却費	5,843	地震予想損失率 (%)	3.8		
その他賃貸事業費用	1,215	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	31,442	レポート日付	平成 19 年 4 月 23 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,400,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	1,470,000		
その他情報					
(注 1) うち本物件の北西側 44.67 ㎡について、私道 (位置指定道路) による私道負担があります。					
(注 2) 本物件の建ぺい率は角地緩和により 70%に緩和されます。また容積率は前面道路幅員の関係で 290.80%に制限されます。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR 山手線「渋谷」駅の南西方、徒歩 8 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する渋谷桜丘エリアは、日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏にありながら、比較的閑静な住環境を有するエリアです。また、本物件は高い設備水準を備え、かつ外観や内装等に意匠を凝らしており、その立地、仕様から、比較的所得水準の高い都心通勤者・若年単身者・DINKS 等を中心として堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。					
3. 本物件内地中に設置した H 鋼 (山留め) が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。					
4. 南側隣接地から塀・擁壁等が本物件に越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。					
5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。					

J-23 イプセ大塚

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数 (戸)	70		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数 (戸)	62		
所在地	地番: 東京都豊島区南大塚三丁目 17 番 5 他 1 筆			賃貸可能面積 (㎡)	1,871.70		
	住居表示: 東京都豊島区南大塚三丁目 17 番 4 号			賃貸面積 (㎡)	1,665.86		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	6,773		
	面積 (㎡)	398.40		敷金・保証金等 (千円)	9,220		
	用途地域	商業地域	第 1 種住居地域	稼働率 (面積ベース) (%)	89.0		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/500%	60%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	88.6		
				PM 会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場		サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	2,554.36		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
				シングルタイプ	57.1	50.7	
	建築時期	平成 18 年 1 月 11 日		DINKS タイプ	42.9	49.3	
				ファミリータイプ	—	—	
		エグゼクティブタイプ	—	—			
収支状況等 (単位: 千円)				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
				緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	48,872			短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	21,974			長期修繕費 (12 年間) (千円)	42,880		
外注管理費	5,687			建物再調達価格 (千円)	525,000		
公租公課	—			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	2,574			レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
損害保険料	117			地震予想損失率 (%)	6.9		
減価償却費	11,353			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	2,241			レポート日付	平成 19 年 4 月 5 日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,898			概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	1,480,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日			不動産鑑定評価額	1,480,000		
その他情報							
(注) 本物件は商業地域内かつ防火地域内の耐火建物であることと、用途地域による按分計算により建ぺい率が 99.98%に緩和されています。また容積率については各用途地域における按分計算により 499.97%になります。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東京メトロ「新大塚」駅の北西方、徒歩 4 分の距離に位置し、国道 254 号線 (通称「春日通り」) に南西側で接面するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。東京メトロ「新大塚」駅から丸の内線で「池袋」駅まで約 4 分、「東京」駅まで約 13 分で連絡しており、都心部にあっても交通利便性は良好であり、通勤に至便であることから、特に単身者向けの需要が堅調に推移するものと見込まれます。							
特記事項							
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 隣接地から屋根の一部、配管の一部、ブロック塀等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し及び建替え工事等を行う場合には当該越境状況を解消する旨の覚書を取り交わしています。							

J-24 イプセ菊川

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	43		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	40		
所在地	地番：東京都墨田区菊川二丁目 6 番 3 他 2 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,168.18		
	住居表示：東京都墨田区菊川二丁目 1 番 12 号	賃貸面積 (㎡)	1,072.69		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	4,287	
	面積 (㎡)	493.61 (注)	敷金・保証金等 (千円)	6,654	
	用途地域	準工業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.8	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	93.0	
建 物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,430.05	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 7 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 18 年 3 月 3 日	シングルタイプ	37.2	31.6
			DINKS タイプ	55.8	55.8
			ファミリータイプ	7.0	12.6
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	30,390	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	12,778	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	3,761	長期修繕費 (12 年間) (千円)	26,080		
公租公課	—	建物再調達価格 (千円)	369,800		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,029	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	80	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	6,516	地震予想損失率 (%)	7.5		
その他賃貸事業費用	1,390	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,611	レポート日付	平成 19 年 4 月 5 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	817,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	875,000		
その他情報					
(注) 本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約 70.03 ㎡)。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「菊川」駅の南方、徒歩 3 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属するエリアは、「大手町」、「東京」駅まで電車で 15 分弱という都心部への交通利便性が高く、また駅前及び周辺の商店街には日用品回りの店舗等も充実しており、生活利便性も優れることから住宅需要はファミリー向け、単身者向けともに期待できるエリアです。					
特記事項					
1. 西側隣接地からブロック塀が、また、北側隣接地から土留等が本物件に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。					
2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。					

J-25 イブセ鶴見

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	32		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	31		
所在地	地番：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 1325 番	賃貸可能面積 (㎡)	1,452.09		
	住居表示：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 5 番 10 号	賃貸面積 (㎡)	1,407.40		
土地	所有形態	借地権 (注 1)	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,971	
	面積 (㎡)	767.14	敷金・保証金等 (千円)	8,185	
	用途地域	準工業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.9	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.9	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・駐輪場・物置	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,627.07	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	住戸タイプ内訳				
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	-	-
			DINKS タイプ	96.9	95.5
			ファミリータイプ	3.1	4.5
			エグゼクティブタイプ	-	-
			RC 陸屋根 6 階建		
建築時期	平成 18 年 2 月 20 日				
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	29,331	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	12,097	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-		
外注管理費	4,149	長期修繕費 (12 年間) (千円)	23,370		
公租公課	426	建物再調達価格 (千円)	335,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	647	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	75	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	5,063	地震予想損失率 (%)	7.3		
その他賃貸事業費用	1,735	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,234	レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	666,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日	不動産鑑定評価額	694,000		
その他情報					
<p>(注 1) 借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人天王院、借地期間：平成 18 年 3 月 29 日から 30 年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。 (注 2) 本物件の建ぺい率は 2 以上の道路に接するため 70%に緩和されています。</p>					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、京浜急行線「京急鶴見」駅の北東方、徒歩 9 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とする中高層賃貸マンションです。近隣地域は、中小規模の事務所、共同住宅、戸建住宅、駐車場等が混在する地域です。</p>					
特記事項					
<p>該当事項はありません。</p>					

S-1 フォレオタウン筒井

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 20 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数（戸）	11（内店舗 11）		
前々所有者	-			賃貸戸数（戸）	9（内店舗 9）		
所在地	地番：奈良県大和郡山市筒井町 531 番 1			賃貸可能面積（㎡）	4,022.27（内店舗 4,022.27）		
	住居表示：-（注）			賃貸面積（㎡）	3,738.77（内店舗 3,738.77）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	8,280		
	面積（㎡）	12,524.00		敷金・保証金等（千円）	234,763		
	用途地域	準工業地域	第 1 種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.0		
	建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	81.8		
建物	所有形態	所有権		PM 会社	ダイワロイヤル株式会社		
	用途	店舗・倉庫・事務所等		サブ・リース会社	ダイワロイヤル株式会社		
	延床面積（㎡）	4,115.33（A 棟～D 棟 4 棟の合計・附属建物除く）		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	S 平屋建（一部 2 階建）		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成 18 年 10 月 2 日		シングルタイプ	-	-	
		乃至		DINKS タイプ	-	-	
		平成 18 年 10 月 16 日		ファミリータイプ	-	-	
			エグゼクティブタイプ	-	-		
	収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入	78,228			レポート日付	平成 18 年 11 月 2 日		
(B) 賃貸事業費用小計	20,140			緊急修繕費（千円）	-		
外注管理費	9,946			短期修繕費（1 年以内）（千円）	-		
公租公課	3,855			長期修繕費（12 年間）（千円）	10,760		
修繕費等（原状回復費を含む）	102			建物再調達価格（千円）	250,000		
損害保険料	61			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
減価償却費	3,734			レポート日付	平成 19 年 1 月		
その他賃貸事業費用	2,440			地震予想損失率（%）	9.4		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	58,088			土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成 18 年 11 月 2 日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）							
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	1,410,000		
価格時点	平成 20 年 5 月 31 日			不動産鑑定評価額	1,410,000		
その他情報							
(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。							
立地環境等の物件特性							
<p>本物件は、独立した 4 棟の建物で構成され、合計 11 の店舗区画から成る商業施設で、来場用駐車場は 199 台分確保されています。</p> <p><立地></p> <p>本物件は、近鉄橿原線「筒井」駅の南西方約 450m に位置し、周辺は大和郡山市及びその近隣における主要幹線道路の路線商業地域を形成しています。大和郡山市は、奈良県北部、奈良市の南西側に位置しており、全体的に盆地となっています。近隣地域には、国道 25 号線沿道に所在する、カーディーラー、ファミリーレストラン等の郊外型店舗があり、当該国道は、奈良県を東西に結ぶ幹線道路であるとともに、南北を結ぶ国道 24 号にも交差し、西名阪自動車道郡山インターチェンジへの連続性も優れていることから、交通量は豊富です。周辺の状況として、南方には大規模な工場、北方には戸建てを中心とした住宅地域が形成されており、その他には最寄り駅からの接近性が良好なことから、中層のマンション等も見られます。</p> <p><テナント></p> <p>食品スーパー、ドラッグストア、衣料品及び複数の飲食店などが入居しています。</p>							
特記事項							
本物件南側道路（一般国道 25 号線）境界を跨った地中に、帰属不明の側溝が設置されています。							

S-2 いなげや横浜西が岡店

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成20年5月31日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	三井不動産株式会社	賃貸可能戸数（戸）	1（内店舗1）			
前々所有者	—	賃貸戸数（戸）	1（内店舗1）			
所在地	地番：神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1	賃貸可能面積（㎡）	2,343.26（内店舗2,343.26）（注2）			
	住居表示：—（注1）	賃貸面積（㎡）	2,343.26（内店舗2,343.26）（注2）			
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	5,862		
	面積（㎡）	3,279.08	敷金・保証金等（千円）	91,439		
	用途地域	準住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0		
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	店舗	サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	2,221.32（注2）	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	S・RC陸屋根3階建	タイプ		住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ		—	—
			DINKSタイプ		—	—
	建築時期	平成6年2月14日	ファミリータイプ		—	—
			エグゼクティブタイプ		—	—
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート				
運用期間	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店			
		レポート日付	平成20年3月26日			
		緊急修繕費（千円）	—			
(A) 賃貸事業収入	35,173	短期修繕費（1年以内）（千円）	900			
(B) 賃貸事業費用小計	6,826	長期修繕費（12年間）（千円）	108,390			
外注管理費	754	建物再調達価格（千円）	365,550			
公租公課	2,088	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
修繕費等（原状回復費を含む）	141	レポート日付	平成19年7月10日			
損害保険料	85	地震予想損失率（%）	5.7			
減価償却費	3,402	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
その他賃貸事業費用	355	レポート日付	平成19年6月21日			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	28,347	概要	特に指摘された事項はありません			
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）						
不動産鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	取得価格	1,000,000			
価格時点	平成20年5月31日	不動産鑑定評価額	976,000			
その他情報						
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
(注2) 本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、相鉄いずみ野線「弥生台」駅から南東方へ徒歩10分の距離に位置する、株式会社いなげやが入居する商業施設（食品スーパー）です。本物件は、泉区内の幹線道路である「弥生台桜木町線」沿いに立地しており、周辺地域は幹線道路沿い中層共同住宅や店舗等、背後地には戸建住宅が数多く建ち並ぶ地域となっています。						
特記事項						
南側隣接地の物置の一部が本物件に越境しており、また、本物件の縁石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。						

3. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

信託不動産における主なテナント毎の物件名称、賃貸面積及び賃貸面積比率は以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率 (%)
株式会社オー・エム・サービス	不動産管理業	J-1 目黒かむろ坂レジデンス他計20物件	42,171.57	76.6
主なテナントの合計			42,171.57	76.6
ポートフォリオ全体の賃貸面積			55,020.56	100.0

(2) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する信託不動産毎の契約期間、賃貸面積、月額賃料（共益費込）、敷金等の賃貸条件は以下のとおりです。

株式会社オー・エム・サービス

物件名称	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	J-3 クイズ恵比寿	J-4 イブセ麻布十番七面坂
契約期間	自：平成18年7月1日 至：平成27年12月20日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日
賃貸面積 (㎡)	4,777.21	5,003.72	3,440.13
月額賃料（共益費込）(千円)	20,682	37,995	20,751
敷金 (千円)	33,889	208,402	35,201
契約更改の方法	信託契約の延長に併せて延長します。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-5 イブセ芝公園	J-6 イブセギンザ	J-7 ネクストフォルム西麻布
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成16年8月27日 至：平成21年8月31日
賃貸面積 (㎡)	2,412.76	2,118.10	1,585.76
月額賃料（共益費込）(千円)	11,370	12,270	10,960
敷金 (千円)	18,996	14,758	66,595
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-8 イブセ日本橋	J-10 イブセ都立大学	J-14 コンフォートタイム大塚
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日
賃貸面積 (㎡)	1,434.35	784.04	1,182.98
月額賃料（共益費込）(千円)	6,855	3,585	4,790
敷金 (千円)	10,746	4,392	8,163
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-15 イブセ東京 EAST	J-16 イブセ雪谷	J-17 イブセ麻布十番
契約期間	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成17年12月16日 至：平成22年12月16日
賃貸面積（㎡）	2,848.49	1,542.30	2,400.00
月額賃料（共益費込）（千円）	11,665	6,055	12,873
敷金（千円）	19,670	16,233	15,339
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-18 イブセ麻布十番 DUO	J-19 イブセ新宿夏目坂	J-21 イブセ祐天寺
契約期間	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成18年3月28日 至：平成23年3月31日
賃貸面積（㎡）	2,033.97	1,751.35	1,380.35
月額賃料（共益費込）（千円）	11,454	8,408	7,620
敷金（千円）	16,163	36,730	28,300
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-22 イブセ渋谷 Tiers	J-23 イブセ大塚	J-24 イブセ菊川
契約期間	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日
賃貸面積（㎡）	986.85	1,665.86	1,072.69
月額賃料（共益費込）（千円）	5,968	6,773	4,287
敷金（千円）	11,138	9,220	6,654
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-25 イブセ鶴見	S-2 いなげや横浜西が岡店
契約期間	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	自：平成20年3月31日 至：平成30年3月31日
賃貸面積（㎡）	1,407.40	2,343.26
月額賃料（共益費込）（千円）	3,971	5,862
敷金（千円）	8,185	91,439
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(3) 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 (千円) (注 2)	契約満了日
株式会社オー・エム・サービス(注 3)	不動産管理業	J-1 目黒かむろ坂レジデンス他計 20 物件	42,171.57	2,570,378	平成 21 年 8 月 31 日 乃至 平成 30 年 3 月 31 日

(注 1)「賃貸面積」には、平成 20 年 5 月 31 日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注 2)「年間賃料」には、平成 20 年 5 月 31 日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を 12 倍した金額を記載しています。

(注 3)サブ・リース会社兼 PM 会社である株式会社オー・エム・サービスは、モリモトの 100%子会社です。

4. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、第5期末に保有している各信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定評 価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,530	4,580	4.6	4,510	4.4	4.8	3,250	1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,970	2,050	5.4	1,970	5.1	5.9	1,720	2
J-3	クイズ恵比寿	9,210	9,340	4.5	9,160	4.7	4.8	5,930	3
J-4	イブセ麻布十番七面坂	5,030	5,090	4.4	5,030	4.1	4.7	3,170	2
J-5	イブセ芝公園	2,740	2,790	4.8	2,720	5.0	5.1	2,040	3
J-6	イブセギンザ	2,650	2,640	4.7	2,650	4.7	5.0	2,490	3
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,490	2,540	4.5	2,470	(初年度) 5.0 (2年度～) 4.7	4.8	2,110	3
J-8	イブセ日本橋	1,330	1,340	4.9	1,330	5.0	5.2	983	3
J-10	イブセ都立大学	651	680	5.7	651	5.4	6.2	368	2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,680	1,880	5.6	1,680	5.3	6.1	1,940	2
J-14	コンフォートタイム大塚	935	937	5.0	934	5.1	5.3	547	3
J-15	イブセ東京 EAST	2,440	2,450	4.9	2,430	5.0	5.2	1,510	3
J-16	イブセ雪谷	1,170	1,170	4.9	1,170	5.0	5.2	882	3
J-17	イブセ麻布十番	2,940	3,000	4.4	2,940	4.1	4.7	1,660	2
J-18	イブセ麻布十番 DUO	2,710	2,790	4.3	2,710	4.0	4.6	1,540	2
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,870	1,970	4.7	1,870	4.4	5.2	1,390	2
J-20	ユニロイヤル銀座	1,860	1,870	4.7	1,860	4.8	5.0	1,190	3
J-21	イブセ祐天寺	1,470	1,550	4.6	1,470	4.3	5.2	704	2
J-22	イブセ渋谷 Tiers	1,470	1,480	4.5	1,470	4.7	4.8	1,340	3

物件 番号	物件名称	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定評 価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
J-23	イブセ大塚	1,480	1,550	4.8	1,480	4.5	5.3	899	2
J-24	イブセ菊川	875	869	4.9	877	4.9	5.2	610	3
J-25	イブセ鶴見	694	724	5.6	694	5.3	6.1	434	2
S-1	フォレオタウン筒井	1,410	1,440	6.2	1,400	5.9	6.7	1,380	1
S-2	いなげや横浜西が岡店	976	973	5.4	979	5.0	5.5	1,090	4

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成20年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を表示しています。

(注2) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注3) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。

(注4) 「不動産鑑定評価機関」欄に記載されている「1」は大和不動産鑑定株式会社を、「2」は株式会社中央不動産鑑定所を、「3」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「4」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

5. エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、地震リスク分析詳細分析報告書及び土壌汚染調査報告書（以下「エンジニアリング・レポート」と総称します。）を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、ランドソリューション株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社、又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。

また、本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の地震予想損失率を算定しています。なお、本投資法人が保有する24物件全ての建物は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社から適切なし概ね適切に設計されており、建築基準法に定義される設計基準に照らして必要な耐震性能を有するとの評価を得ています。

(1) エンジニアリング・レポートの概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（%）（注3）
		緊急	短期	長期（12年間）		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	—	100	37,640	1,390,000	6.2
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	—	1,350	38,030	1,009,000	5.7
J-3	クイズ恵比寿	—	—	21,930	1,282,000	11.1
J-4	イブセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	4.9
J-5	イブセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.2
J-6	イブセギンザ	—	—	30,200	631,600	4.6
J-7	ネクストフォルム西麻布	300	—	19,490	375,165	4.7
J-8	イブセ日本橋	—	—	24,300	425,000	10.1
J-10	イブセ都立大学	—	—	15,390	248,000	8.3
J-13	コスモハイム武蔵小杉	—	12,430	90,020	809,850	8.6
J-14	コンフォートタイム大塚	—	—	14,610	305,816	6.6
J-15	イブセ東京 EAST	—	—	33,820	704,000	8.6
J-16	イブセ雪谷	—	—	20,250	431,000	7.5
J-17	イブセ麻布十番	—	—	32,400	549,000	8.3
J-18	イブセ麻布十番 DUO	—	—	64,710	583,000	4.1
J-19	イブセ新宿夏目坂	100	450	23,700	455,200	7.6
J-20	ユニロイヤル銀座	—	—	30,560	459,000	5.1
J-21	イブセ祐天寺	—	—	27,940	351,000	12.4
J-22	イブセ渋谷 Tiers	—	—	22,460	327,000	3.8
J-23	イブセ大塚	—	—	42,880	525,000	6.9
J-24	イブセ菊川	—	—	26,080	369,800	7.5

物件 番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格 （千円） （注1）（注2）	地震予想損失率 （%） （注3）
		緊急	短期	長期 （12年間）		
J-25	イブセ鶴見	—	—	23,370	335,000	7.3
S-1	フォレオタウン筒井	—	—	10,760	250,000	9.4
S-2	いなげや横浜西が岡店	—	900	108,390	365,550	5.7
ポートフォリオ合計		400	15,230	844,760	13,861,981	5.3

（注1）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「建物再調達価格」とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。
 なお、「S-1 フォレオタウン筒井」は4棟の建物から成っているため、建物再調達価格は4棟の合計額を記載しています。

（注3）「地震予想損失率」は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

(2) エンジニアリング・レポート作成会社は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		
		建物状況評価報告書	地震リスク分析詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタン ト
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
J-3	クイズ恵比寿	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
J-5	イブセ芝公園	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-6	イブセギンザ	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京海上日動リスクコンサル ディング株式会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	清水建設株式会社
J-8	イブセ日本橋	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-10	イブセ都立大学	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	ランドソリューション株式会社
J-14	コンフォートタイム大塚	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-15	イブセ東京 EAST	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-16	イブセ雪谷	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-17	イブセ麻布十番	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-18	イブセ麻布十番 DUO	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-21	イブセ祐天寺	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
J-22	イブセ渋谷 Tiers	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-24	イブセ菊川	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社
J-25	イブセ鶴見	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
S-1	フォレオタウン筒井	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
S-2	いなげや横浜西が岡店	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社

6. 建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	西五反田エスピーシー有限公司	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	東亜鉄工建設株式会社	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社大林組	日本イー・アール・アイ株式会社
J-3	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
J-5	イブセ芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設計工房	株式会社間組・JFE 工建株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
J-6	イブセギンザ	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	北野建設株式会社	中央区
J-7	ネクストフォルム西麻布	株式会社モリモト	有限会社イズム建築計画	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
J-8	イブセ日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン設計(閉鎖)	多田建設株式会社	中央区
J-10	イブセ都立大学	個人(新築時)	株式会社秀建築事務所	山品建設株式会社	目黒区
		株式会社モリモト(改修工事)	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	—(注)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エステートコスモ・財団法人住宅改良開発公社	株式会社アバソシエイツ	株式会社銭高組	川崎市
J-14	コンフォートタイム大塚	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
J-15	イブセ東京 EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社 NIPPO コーポレーション	中央区
J-16	イブセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
J-17	イブセ麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー建設	港区
J-18	イブセ麻布十番 DUO	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社ユニホー	株式会社リョート・プランニング	株式会社麦島建設	中央区
J-21	イブセ祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社富士工・株式会社 NIPPO コーポレーション	日本イー・アール・アイ株式会社
J-22	イブセ渋谷 Tiers	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
J-24	イブセ菊川	株式会社モリモト	株式会社長谷建築設計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
J-25	イブセ鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エーコン	三井住友建設株式会社	日本イー・アール・アイ株式会社
S-1	フォレオタウン筒井	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社京都確認検査機構
S-2	いなげや横浜西が岡店	三井不動産株式会社	三井不動産建設株式会社(当時)	三井不動産建設株式会社(当時)	横浜市

(注)当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

7. ポートフォリオの分散状況（平成20年5月31日現在）

(1) 地域別投資比率

エリア	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1	16	41,393	80.9
2	7	8,336	16.3
3	—	—	—
4	1	1,410	2.8
合計	24	51,139	100.0

(2) 用途別投資比率

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	22	48,729	95.3
商業施設	2	2,410	4.7
その他	—	—	—
合計	24	51,139	100.0

(3) 築年数分布

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	21	47,817	93.5
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上	3	3,322	6.5
合計	24	51,139	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数（年）
居住施設	3.78
商業施設	6.90
その他	—
合計	3.93

(5) 住戸タイプ別棟数分布

タイプ区分	タイプ別棟数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
シングル（S）	4	5,979	12.3
DINKS（D）	17	41,076	84.3
ファミリー（F）	1	1,674	3.4
エグゼクティブ（E）	—	—	—
合計	22	48,729	100.0

(6) 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

住戸タイプ	住戸数（戸）	比率（%）
シングル（S）	302	22.9
DINKS（D）	891	67.5
ファミリー（F）	127	9.6
エグゼクティブ（E）	—	—
合計	1,320	100.0

(7) 最寄駅からの徒歩時間別分布（居住施設のみ）

最寄駅からの徒歩時間	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1分以上3分未満	8	21,475	44.1
3分以上5分未満	7	17,947	36.8
5分以上8分未満	1	779	1.6
8分以上10分未満	6	8,528	17.5
10分以上	—	—	—
合計	22	48,729	100.0

以上