

平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）決算短信

平成21年1月16日

不動産投信発行者名 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
 代表者 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21年2月25日
 分配金支払開始予定日 平成21年2月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年11月期の運用、資産の状況（平成20年6月1日～平成20年11月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年11月期	1,675	(1.0)	949	(△2.8)	619	(△5.2)
20年5月期	1,658	(6.9)	977	(7.5)	654	(2.6)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	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11月期	612	(△6.2)	12,433	2.5	1.1	37.0
20年5月期	653	(2.5)	13,262	2.6	1.2	39.4

(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11月期	12,434	612	—	—	100.0	2.5
20年5月期	13,262	653	—	—	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11月期	54,618	24,615	45.1	499,712
20年5月期	55,546	24,667	44.4	500,752

(参考) 自己資本 20年11月期 24,615百万円 20年5月期 24,667百万円

(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11月期	877	18	△1,455	2,447
20年5月期	736	△6	△644	3,006

2. 平成21年5月期の運用状況の予想（平成20年12月1日～平成21年5月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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
21年5月期	1,600 (△4.5)	856 (△9.8)	543 (△12.4)	541 (△11.5)	11,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年5月期） 11,000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 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細については、後記15ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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11月期 49,260口 20年5月期 49,260口
- ② 期末自己投資口数 20年11月期 0口 20年5月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記22ページ「1口当たり情報に関する注記」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7ページ「平成21年5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

当期は、平成20年8月27日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更はありませんが、決算日以降、ビ・ライフ投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託するモリモト・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）の親会社に異動等が発生しています。また、本投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行に伴い、平成21年1月5日付で、中央三井信託銀行株式会社との間で従前の一般事務（名義書換）委託契約に替わる新たな投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結し、これらの契約は、本投資法人の当期の決算日以降である平成21年1月5日に効力を生じています。これらを反映した現時点における本投資法人の関係法人については、一部変更が生じています。詳細は、後記25ページ「投資法人の関係法人について」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資リスク」については、平成20年8月27日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更はありませんので、開示を省略します。

しかしながら、本資産運用会社の親会社に異動が発生したことに伴い、決算日以降、「投資方針」のうちパイプライン・サポートに関する契約に変更が生じています。詳細は、後記28ページ「投資法人の投資方針について」をご参照ください。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人は、「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、現環境下で大きな外部成長を目指すのは得策でない判断し、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。

また、保有物件の居住者の満足度の向上と賃貸市場での競争力を高めるため、当期は6物件でエントランス周りの内外装のリニューアルを実施したほか、前期に引き続き、3物件でインターネット無料接続サービスを導入するなどの戦略的な資金投入を実施しています。

C. メインスポンサーの変更について

本投資法人及び本資産運用会社は、外部成長も含むバランス良い成長戦略の実現に向けた基盤強化策の検討に着手し、株式会社モリモト（以下、「モリモト」といいます。）、大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）及びキャピタランド・ジャパン株式会社（以下、「CLJ」といいます。）と協議を重ねた結果、平成20年11月27日付で、大和ハウスが本資産運用会社株式の73.5%の持分を有する筆頭株主として、大和ハウスの総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくことの合意に達し、平成20年12月19日に本資産運用会社の親会社の異動及び本投資法人の投資口の譲渡が完了しました。大和ハウスは、長年に亘り蓄積してきた居住施設及び商業施設の開発・運営等に関する卓越したノウハウを有していること、健全な財務基盤を背景に金融機関との強固な信頼関係を維持していること等から、大和ハウスをメインスポンサーとする運用体制の再構築は、本投資法人の成長と投資主価値の最大化に大きく寄与するものと判断しています。

また、大和ハウスは本資産運用会社の既存スポンサーであり、メインスポンサーの交替に伴う運用面の空白が生じないことも考えますと、本投資法人が今後の成長シナリオを描いていくうえで、大和ハウスを本資産運用会社の筆頭株主とすることが本投資法人にとっての最善の選択肢であり、投資主のメリットは大きいと判断しました。

さらに、平成21年1月16日には、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

CLJは本資産運用会社の株主からは離脱しますが、従来通りパイプライン契約を維持し、本投資法人の成長

へ貢献することに加え、これまで培ってきた信頼関係のもとに海外不動産投資家動向の情報提供等の側面支援を行います。

また、本投資法人の設立以来、メインスポンサーとして本投資法人の運営に協力してきたモリモトは、平成20年11月28日に東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行い、平成20年12月8日に同開始決定がなされました。メインスポンサーが大和ハウスに交替したこと等もあり、モリモトが同手続中であることによる本投資法人の運営に重要な影響はないと考えています。

詳細は、後記25ページ「投資法人の関係法人について」及び後記28ページ「投資法人の投資方針について」をご参照ください。

D. 資金調達の状況

本投資法人の借入金は、平成20年9月30日に余剰キャッシュにより803百万円の一部返済を実施した結果、当期末現在で28,685百万円に減少しています。今後も余剰キャッシュの状況を見つつ、借入金の削減にも努力していきます。

E. 当期の管理運営状況

ア. 投資法人

当期は月次定例役員会を計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本資産運用会社からの月次の各種業務報告等により、その業務執行状況を監督するなど適切に運営され、かつその機能を果たしています。

イ. 資産運用会社

本資産運用会社では、実効性のあるコンプライアンス態勢の確立を重点施策とし、法令遵守に関する具体的な実施計画としてコンプライアンス委員会及び取締役会の承認を経た「平成20年度コンプライアンス・プログラム」により、全従業員に対してコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、取締役会等に随時報告、その進捗管理を行っています。

また、当期は法令改正等に伴う社内規定等の大幅な改定を実施したほか、基本マニュアル、要領等を新たに制定するなど社内規定集の整備、体系化を図りました。今後も適時改定を行うとともに、引き続き厳正な運用に努め、運営管理体制のレベルアップを目指していきます。

F. 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1,675百万円、営業利益949百万円、経常利益619百万円、当期純利益612百万円を計上しました。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12,434円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

金融不安の深刻化に伴う欧米の実体経済の悪化はアジア各国にも影響が広がっており、世界経済の先行き不透明感は強まっています。日本国内においても、円高・株安が大きなマイナス要因となり、景気後退は長期化、足下の調整は一段と深刻化しています。

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の稼働状況は、他地域に比べ比較的堅調に推移しています。

本投資法人の賃料は現状でも若干ながら上昇し稼働率も安定裡に推移していますが、今後も景気後退局面が継続した場合、成約まで時間を要するケースや賃料の見直しを余儀なくされることも想定して対応したいと考えています。

一方、国土交通省が平成20年11月に発表した「主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～（平成20年7月1日～平成20年10月1日の動向）」によれば、調査対象の約85%で地価が下落し、景気の停滞、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として地価の下落傾向がさらに顕著になったと報告されています。本投資法人が主な投資のターゲットにしている東京都主要9区においても、今後優良な物件情報が増えていくものと考えています。

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。

主要スポンサーをモリモトから大和ハウスに変更したことで、早期に成長するための足掛かりを得ることができましたが、市場環境が厳しい現状においては引き続き保守的な運営に努め、内部成長を中心とした収益力

の強化と内部態勢の整備・強化に努めていきます。

内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握するとともに、適切な物件管理による競争力を維持することにより、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、保有物件の内部成長に努めます。

C. 財務戦略

本投資法人の借入金のうち、期近のものでも返済期日は平成21年9月30日となっており、当面リファイナンスの必要のない安定した状況となっています。

また、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウスの親密取引金融機関との関係強化も視野に入れ、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力していきます。

なお、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は、引き続きA（格付けの方向性：安定的）となっています。

D. 平成21年5月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり利 益超過分配金
平成21年5月期 (第7期)	百万円 1,600	百万円 856	百万円 543	百万円 541	円 11,000	円 —

この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ「平成21年5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、経常利益、当期純利益、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。

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産運用会社の親会社の異動

ア. 株主構成

(異動前)

株 主	保有株式数	保有比率
株式会社モリモト	6,012株	50.1%
キャピタランド・ジャパン株式会社	4,008株	33.4%
大和ハウス工業株式会社	1,200株	10.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合 計	12,000株	100.0%

(異動後)

株 主	保有株式数	保有比率
大和ハウス工業株式会社	8,820株	73.5%
株式会社モリモト	2,400株	20.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合 計	12,000株	100.0%

イ. 異動日

平成20年12月19日

B. 投資法人の投資口の譲渡

大和ハウスは平成20年12月19日、モリモトが保有している本投資法人の全投資口5,060口（保有割合10.3%）を取得しました。

C. 大和ハウスとのパイプライン・サポートの見直しについて

平成21年1月16日、大和ハウス、本投資法人及び本資産運用会社は、「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を調印し、現行の情報提供ルールに加え居住施設に関するすべての情報について、本投資法人及び本資産運用会社に対して、優先交渉権が与えられました。

D. 資産運用会社の取締役の異動について

平成20年11月30日現在		本書作成日現在	
役職名	氏名	役職名	氏名
代表取締役社長	藤田 剛	代表取締役社長	藤田 剛
専務取締役	河野 和弘	常務取締役	岡田 勝
取締役（非常勤）	柏木 二郎	常務取締役	池谷 佳武
取締役（非常勤）	鈴木 岳士	取締役	河野 和弘
取締役（非常勤）	吉村 守	取締役（非常勤）	山平 将公
取締役（非常勤）	陳 來勝		
取締役（非常勤）	佐々木 寿吾		

（注1）陳 來勝、佐々木 寿吾の両名は、平成20年12月19日付で取締役を退任しました。

（注2）柏木 二郎、鈴木 岳士、吉村 守の3名は、平成21年1月6日付で取締役を退任しました。

（注3）岡田 勝、池谷 佳武、山平 将公の3名は、平成21年1月6日付で取締役に就任しました。

E. 本資産運用会社の商号変更

本資産運用会社は、平成21年2月1日付で「大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社」に商号変更する予定です。

平成21年5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21年5月期：平成20年12月1日～平成21年5月31日（182日）
運用資産	・本投資法人が平成20年11月30日現在で保有している24物件が、平成21年5月31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11月30日現在の発行済投資口数49,260口が、平成21年5月31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21年5月期に273百万円）。
借入れ	・平成20年11月30日現在の借入金28,685百万円が、平成21年5月31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

(単位：千円)

		前期 (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		886,310	415,203	△471,106
信託現金及び信託預金	※1	2,120,335	2,032,614	△87,720
営業未収入金		23,333	48,648	25,314
前払費用		176,931	148,700	△28,230
繰延税金資産		10	199	188
デリバティブ債権		—	97	97
その他		374	—	△374
貸倒引当金		△785	△13,147	△12,361
流動資産合計		3,206,510	2,632,316	△574,193
固定資産				
有形固定資産				
信託建物		22,891,638	22,894,913	3,274
減価償却累計額		△925,626	△1,185,879	△260,253
信託建物(純額)	※1	21,966,012	21,709,033	△256,978
信託構築物		21,807	22,468	660
減価償却累計額		△1,625	△2,415	△790
信託構築物(純額)	※1	20,182	20,052	△129
信託機械及び装置		388,293	388,293	—
減価償却累計額		△50,431	△62,127	△11,695
信託機械及び装置(純額)	※1	337,861	326,166	△11,695
信託工具、器具及び備品		855	3,406	2,550
減価償却累計額		△150	△367	△216
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	704	3,038	2,334
信託土地	※1	29,879,034	29,879,034	—
有形固定資産合計		52,203,795	51,937,325	△266,470
無形固定資産				
商標権		994	931	△63
無形固定資産合計		994	931	△63
投資その他の資産				
長期前払費用		82,944	19,444	△63,499
デリバティブ債権		18,439	1,154	△17,284
差入保証金		10,000	10,000	—
投資その他の資産合計		111,383	30,599	△80,784
固定資産合計		52,316,173	51,968,855	△347,318
繰延資産				
創立費		23,524	17,643	△5,881
繰延資産合計		23,524	17,643	△5,881
資産合計		55,546,208	54,618,815	△927,392

(単位：千円)

		前期 (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減
負債の部				
流動負債				
営業未払金		51,672	58,839	7,166
1年内返済予定の長期借入金	※1	803,000	16,001,000	15,198,000
未払金		3,596	4,575	978
未払費用		152,717	148,102	△4,614
未払法人税等		632	7,134	6,501
未払消費税等		11,415	8,202	△3,212
前受金		142,186	127,203	△14,982
預り金		11,553	8,067	△3,485
流動負債合計		1,176,773	16,363,125	15,186,351
固定負債				
長期借入金	※1	28,685,000	12,684,000	△16,001,000
繰延税金負債		7,263	454	△6,809
信託預り敷金及び保証金		1,010,109	955,378	△54,730
固定負債合計		29,702,372	13,639,832	△16,062,539
負債合計		30,879,145	30,002,958	△876,187
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		24,002,588	24,002,588	—
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		653,298	612,508	△40,789
剰余金合計		653,298	612,508	△40,789
投資主資本合計		24,655,886	24,615,096	△40,789
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		11,175	759	△10,416
評価・換算差額等合計		11,175	759	△10,416
純資産合計	※2	24,667,062	24,615,856	△51,205
負債純資産合計		55,546,208	54,618,815	△927,392

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期		増減
		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6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	
営業収益						
貸貸事業収入	※1※2	1,501,990	1,478,499			△23,491
その他貸貸事業収入	※1	156,583	196,971			40,388
営業収益合計		1,658,574	1,675,471			16,896
営業費用						
貸貸事業費用	※1	529,803	550,127			20,324
資産運用報酬		64,858	64,177			△681
資産保管手数料		5,530	5,487			△42
一般事務委託手数料		26,543	26,420			△123
役員報酬		4,800	4,800			—
貸倒引当金繰入額		—	13,147			13,147
その他営業費用		49,938	61,476			11,537
営業費用合計		681,474	725,637			44,162
営業利益		977,099	949,833			△27,265
営業外収益						
受取利息		2,831	2,940			109
その他		8,807	827			△7,980
営業外収益合計		11,639	3,768			△7,870
営業外費用						
支払利息		217,136	239,565			22,428
融資関連費用		102,870	88,163			△14,706
創立費償却		5,881	5,881			—
その他		8,551	—			△8,551
営業外費用合計		334,439	333,609			△829
経常利益		654,299	619,992			△34,306
税引前当期純利益		654,299	619,992			△34,306
法人税、住民税及び事業税		824	7,722			6,898
法人税等調整額		179	△226			△406
法人税等合計		1,004	7,495			6,491
当期純利益		653,295	612,496			△40,798
前期繰越利益		2	12			9
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		653,298	612,508			△40,789

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	24,002,588		24,002,588	
当期変動額				
当期変動額合計	—		—	
当期末残高	24,002,588		24,002,588	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高	637,230		653,298	
当期変動額				
剰余金の配当	△637,227		△653,286	
当期純利益	653,295		612,496	
当期変動額合計	16,067		△40,789	
当期末残高	653,298		612,508	
投資主資本合計				
前期末残高	24,639,818		24,655,886	
当期変動額				
剰余金の配当	△637,227		△653,286	
当期純利益	653,295		612,496	
当期変動額合計	16,067		△40,789	
当期末残高	24,655,886		24,615,096	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高	2,332		11,175	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,843		△10,416	
当期変動額合計	8,843		△10,416	
当期末残高	11,175		759	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	2,332		11,175	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,843		△10,416	
当期変動額合計	8,843		△10,416	
当期末残高	11,175		759	
純資産合計				
前期末残高	24,642,150		24,667,062	
当期変動額				
剰余金の配当	△637,227		△653,286	
当期純利益	653,295		612,496	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,843		△10,416	
当期変動額合計	24,911		△51,205	
当期末残高	24,667,062		24,615,856	

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期		当期	
	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
I 当期末処分利益		653,298,224		612,508,997
II 分配金の額		653,286,120		612,498,840
（投資口1口当たり分配金の額）		（ 13,262）		（ 12,434）
III 次期繰越利益		12,104		10,157

分配金の額の算出方法	<p>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。</p>	<p>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612,498,840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。</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	654,299		619,992	
減価償却費	272,562		272,955	
商標権償却額	63		63	
創立費償却額	5,881		5,881	
受取利息	△2,831		△2,940	
支払利息	217,136		239,565	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,273		△25,314	
未収入金の増減額(△は増加)	538		265	
未収消費税の増減額(△は増加)	20,889		—	
前払費用の増減額(△は増加)	△108,874		28,230	
営業未払金の増減額(△は減少)	5,178		7,166	
未払金の増減額(△は減少)	△10,074		—	
未払消費税の増減額(△は減少)	11,415		△3,212	
未払費用の増減額(△は減少)	9,875		△1,082	
預り金の増減額(△は減少)	1,871		△186	
前受金の増減額(△は減少)	△25,095		△14,982	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△82,944		63,499	
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△537		12,361	
その他	△30,376		△83,311	
小計	937,704		1,118,952	
利息の受取額	2,831		2,940	
利息の支払額	△203,135		△243,097	
法人税等の支払額	△1,171		△1,112	
営業活動によるキャッシュ・フロー	736,228		877,683	
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	△17,733		△6,485	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,150		64,292	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,966		△39,010	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,550		18,796	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△16,455,934		—	
長期借入れによる収入	29,488,000		—	
長期借入金の返済による支出	△13,039,782		△803,000	
分配金の支払額	△636,967		△652,307	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△644,684		△1,455,307	
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)	84,993		△558,827	
現金及び現金同等物の期首残高	2,921,652		3,006,645	
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,006,645		2,447,817	

（6）注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>13～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	3～60年	構築物	9～20年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5年	<p>(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通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>13～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p>	建物	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5年
建物	3～60年																	
構築物	9～20年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具、器具及び備品	5年																	
建物	3～60年																	
構築物	9～45年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具、器具及び備品	5年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創立費 同 左</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同 左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</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 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。</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>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 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>																

	前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
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
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、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</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>	<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>同 左</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>同 左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
—	<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)																																																				
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">担保に供している資産</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td> 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,120,335</td> </tr> <tr> <td> 信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,966,012</td> </tr> <tr> <td> 信託構築物</td> <td style="text-align: right;">20,182</td> </tr> <tr> <td> 信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">337,861</td> </tr> <tr> <td> 信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">704</td> </tr> <tr> <td> 信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54,324,130</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td> 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">803,000</td> </tr> <tr> <td> 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,685,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,488,000</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	信託現金及び信託預金	2,120,335	信託建物	21,966,012	信託構築物	20,182	信託機械及び装置	337,861	信託工具、器具及び備品	704	信託土地	29,879,034	合 計	54,324,130			担保を付している債務	(単位：千円)	1年内返済予定の長期借入金	803,000	長期借入金	28,685,000	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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">担保に供している資産</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td> 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,032,614</td> </tr> <tr> <td> 信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,709,033</td> </tr> <tr> <td> 信託構築物</td> <td style="text-align: right;">20,052</td> </tr> <tr> <td> 信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">326,166</td> </tr> <tr> <td> 信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,038</td> </tr> <tr> <td> 信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,969,939</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td> 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,001,000</td> </tr> <tr> <td> 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,684,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,685,000</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	信託現金及び信託預金	2,032,614	信託建物	21,709,033	信託構築物	20,052	信託機械及び装置	326,166	信託工具、器具及び備品	3,038	信託土地	29,879,034	合 計	53,969,939			担保を付している債務	(単位：千円)	1年内返済予定の長期借入金	16,001,000	長期借入金	12,684,000	合 計	28,685,000
担保に供している資産	(単位：千円)																																																				
信託現金及び信託預金	2,120,335																																																				
信託建物	21,966,012																																																				
信託構築物	20,182																																																				
信託機械及び装置	337,861																																																				
信託工具、器具及び備品	704																																																				
信託土地	29,879,034																																																				
合 計	54,324,130																																																				
担保を付している債務	(単位：千円)																																																				
1年内返済予定の長期借入金	803,000																																																				
長期借入金	28,685,000																																																				
合 計	29,488,000																																																				
担保に供している資産	(単位：千円)																																																				
信託現金及び信託預金	2,032,614																																																				
信託建物	21,709,033																																																				
信託構築物	20,052																																																				
信託機械及び装置	326,166																																																				
信託工具、器具及び備品	3,038																																																				
信託土地	29,879,034																																																				
合 計	53,969,939																																																				
担保を付している債務	(単位：千円)																																																				
1年内返済予定の長期借入金	16,001,000																																																				
長期借入金	12,684,000																																																				
合 計	28,685,000																																																				
<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 style="text-align: right;">50,000千円</p>	<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 style="text-align: center;">同 左</p>																																																				

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</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> その他賃貸事業収入</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>不動産賃貸事業収益 合計 1,658,574</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</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>不動産賃貸事業費用 合計 529,803</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,128,771</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃貸収入 1,453,753</p> <p> 共益費収入 24,745</p> <p> 計 1,478,499</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 施設使用料収入 48,756</p> <p> 付帯収益 16,533</p> <p> その他賃貸事業収益 131,681</p> <p> 計 196,971</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 1,675,471</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理業務費 146,780</p> <p> 水道光熱費 26,360</p> <p> 公租公課 41,244</p> <p> 修繕費 11,291</p> <p> 保険料 3,164</p> <p> 原状回復工事費 21,637</p> <p> 信託報酬 14,535</p> <p> 減価償却費 272,955</p> <p> その他営業費用 12,157</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 550,127</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,125,343</p>
<p>※2 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>	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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 (平成20年5月31日現在) (単位：千円)	※ 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20年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 886,310 信託現金及び信託預金 2,120,335 現金及び現金同等物 <u>3,006,645</u>	現金及び預金 415,203 信託現金及び信託預金 2,032,614 現金及び現金同等物 <u>2,447,817</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
該当事項はありません。	オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円) (貸主側) 未経過リース料 1年内 524,483 1年超 <u>249,463</u> 合計 773,947

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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、金利キャップ取引です。</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、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 本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、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>	<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 同 左</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 同 左</p>

(退職給付に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 10 繰延税金資産 合計 10</p> <p>(繰延税金負債) 固定負債 繰延ヘッジ損益 7,263 繰延税金負債 合計 7,263</p> <p>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</p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 565 貸倒引当金繰入超過額 3,234 小計 3,799 評価性引当金 △3,561 繰延税金資産 合計 237</p> <p>(繰延税金負債) 流動負債 繰延ヘッジ損益 38 小計 38 固定負債 繰延ヘッジ損益 454 小計 454 繰延税金負債 合計 492</p> <p>繰延税金資産(流動)の純額 199 繰延税金負債(固定)の純額 454</p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.33 その他 0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.15</p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △38.91 その他 0.73 税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.21</p>
—	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25条)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。</p>

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
関連会社は存在せず、該当事項はありません。	同 左

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（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。

当期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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	64,177	営業 未払金	38,495
	株式会社モリモ トクオリティ	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	144,588	営業 未払金	26,410

(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。

(注3) 株式会社モリモトクオリティは平成20年10月1日付けで株式会社オー・エム・サービスより社名変更しています。以下、同じです。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	
1口当たり純資産額	500,752円	1口当たり純資産額	499,712円
1口当たり当期純利益	13,262円	1口当たり当期純利益	12,433円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益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。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益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。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
当期純利益（千円）	653,295	612,496
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	653,295	612,496
期中平均投資口数（口）	49,260	49,260

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
該当事項はありません。	<p>資産運用会社の親会社の異動</p> <p>（1）大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト及びキャピタランド・ジャパン株式会社は、大和ハウス工業株式会社が本資産運用会社の筆頭株主となり、大和ハウス工業株式会社の総合的なスポンサーのもと運営体制を再構築していくことに合意し、平成20年12月19日付で、大和ハウス工業株式会社は、株式会社モリモト及びキャピタランド・ジャパン株式会社から本資産運用会社株式をそれぞれ3,612株、4,008株を譲受けました。この結果、大和ハウス工業株式会社が保有する本資産運用会社の株式は、異動前と合わせて8,820株（発行済株式総数の73.5%）となり、本資産運用会社は、株式会社モリモトの子会社から大和ハウス工業株式会社の子会社になりました。</p> <p>（2）大和ハウス工業株式会社の概要</p> <p>①名称 大和ハウス工業株式会社</p> <p>②本店所在地 大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号</p> <p>③代表者 代表取締役社長 村上健治</p> <p>④主な事業内容 住宅事業、商業建設事業、リゾート・スポーツ施設事業、並びにホームセンター事業</p> <p>⑤大株主及び持株比率（平成20年9月30日現在）</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4.87%</p> <p>日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）4.28%</p>

(7) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行なっておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の投資口発行等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

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

(本書作成日現在)

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有株式数
代表取締役社長	藤田 剛	昭和61年4月 平成4年5月 平成11年7月 平成15年8月 平成18年10月 平成20年4月 平成20年4月 平成20年5月	三井信託銀行株式会社 入社 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 修了 同社 金沢支店 法人営業課長 同社 仙台支店 次長 同社 不動産営業第三部 部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 転籍 同社 代表取締役社長(現在に至る)	0
常務取締役	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所営業課 課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ(オーナー支援担当、東京駐在) グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部(東京駐在) 担当次長、同部オーナー支援グループ(東京駐在) グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役アクイジション部長(現在に至る)	0
常務取締役	池谷 佳武	昭和53年4月 平成4年4月 平成9年10月 平成14年1月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社関連事業育成室 課長 同社 東京本社経理部 課長 同社 東京支社経理部経理グループ グループ長 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部(管理部門) 不動産事業開発室 次長、同室不動産投資支援 グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役企画総務部長(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
取締役	河野 和弘	昭和63年4月 平成2年4月 平成4年4月 平成5年9月 平成13年11月 平成16年4月 平成18年6月 平成18年7月 平成18年10月 平成21年1月	町田リハウス株式会社 入社 三井不動産販売株式会社 出向 町田リハウス株式会社 帰任 株式会社都市開発システム 入社 日本マクドナルド株式会社 入社 株式会社モリモト 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 同社 出向 同社 専務取締役 同社 取締役フェンドマネジメント部長（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	山平 將公	昭和62年4月 平成13年7月 平成14年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 鋼管構造・建築事業本部事業推進部 担当課長 同社 社長室経営戦略部鋼管構造・建築事業グループ（官公庁・東京駐在） 上席主任 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室総合開発支援グループ グループ長 同社 同本部（管理部門）不動産事業開発室長（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る）	0
監査役 （非常勤）	五月女 五郎	昭和44年11月 昭和50年3月 昭和52年4月 昭和54年2月 平成18年6月	東京都公務員 最高裁判所司法研修所 入所 榊原卓郎法律事務所 入所 五月女法律事務所 開所（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（現在に至る）	0

（注1）本書作成日現在、本資産運用会社の役職員は、18名（出向者13名、うち大和ハウスの出向者4名、モリモトの出向者8名中央三井信託銀行の出向者1名）です。

（注2）太田 政人は、平成20年11月6日付で取締役を退任しました。

（注3）鈴木 岳士は、平成20年11月6日付で取締役に就任し、平成21年1月6日付で退任しました。

（注4）陳 來勝及び佐々木 寿吾の両名は、平成20年12月19日付で取締役を退任しました。

（注5）柏木 二郎及び吉村 守の両名は、平成21年1月6日付で取締役を退任しました。

（注6）岡田 勝、池谷 佳武、山平 將公の3名は、平成21年1月6日付で取締役に就任しました。

（注7）モリモト・アセットマネジメント株式会社は、平成21年2月1日付で、大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更する予定です。

5. 参考情報

投資法人の関係法人について

後記25ページ以降をご参照下さい。

投資法人の投資方針について

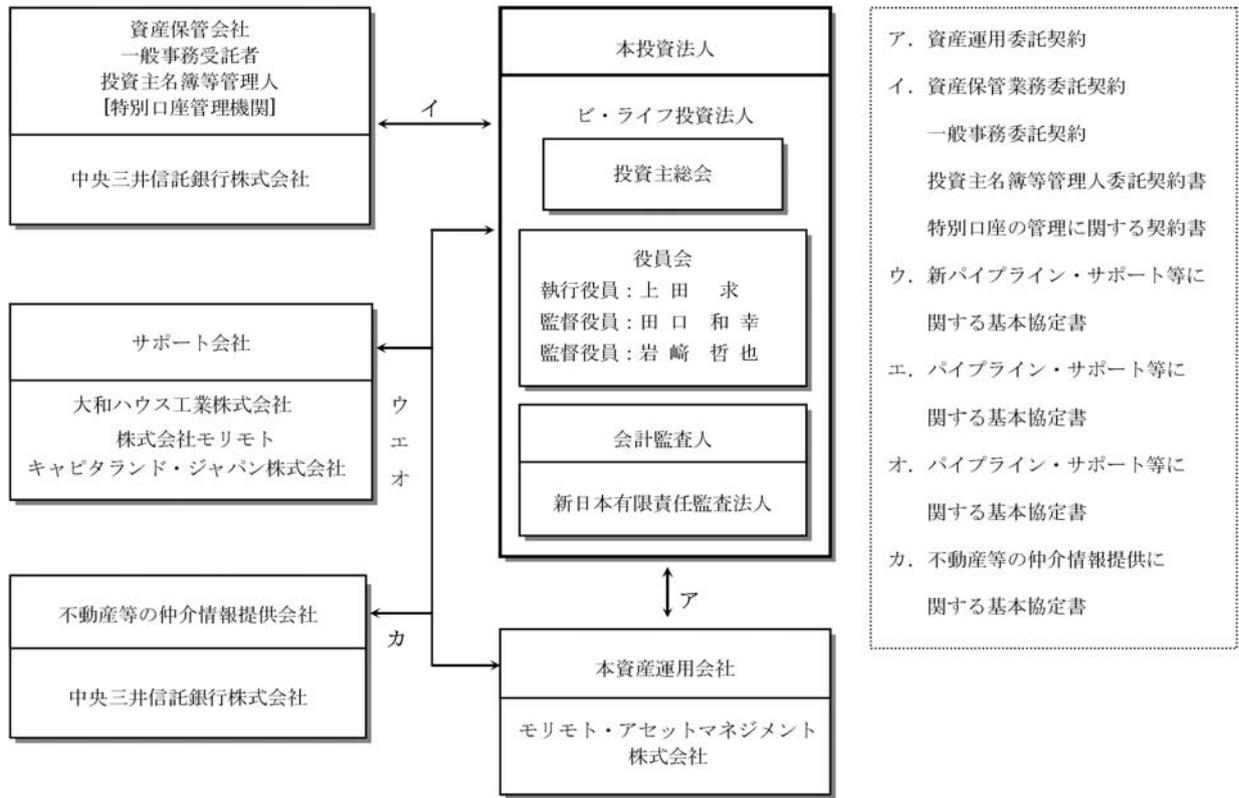
後記28ページ以降をご参照下さい。

投資法人の投資状況について

後記30ページ以降をご参照下さい。

投資法人の関係法人について

1. 投資法人の仕組図（本書作成日現在）



本資産運用会社は、平成21年2月1日付で「大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社」に商号変更する予定です。

2. 投資法人及び投資法人の関係法人の名称等について

(1) 投資法人及び投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容について

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
本投資法人	ビ・ライフ投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	モリモト・アセットマネジメント株式会社	平成17年6月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、ア、本投資法人の資産の運用に係る業務、イ、本投資法人の資金調達に係る業務、ウ、本投資法人への報告業務及びエ、その他本投資法人が随時委託する前記ア、からウ、に関連し又は付随する業務です。

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	<p>平成17年6月7日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>また、平成17年6月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、ア. 本投資法人の機関の運営に関する事務及びイ. 本投資法人の経理に関する事務（発行する投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います（投信法第117条）。</p> <p>さらに、平成21年1月5日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、ア. 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、イ. 投資証券の発行に関する事務及びウ. 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います（投信法第117条）。</p>

(2) 上記以外の投資法人の主な関係者について

役割	名 称	業務内容
サポート会社	大和ハウス工業株式会社 株式会社モリモト キャピタランド・ジャパン株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成17年12月1日付で株式会社モリモトとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成19年2月13日付でキャピタランド・ジャパン株式会社との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成21年1月16日付で大和ハウス工業株式会社との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書をそれぞれ締結しています。</p>
不動産等の仲介情報提供会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成18年1月23日付で中央三井信託銀行株式会社との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。</p>

3. 資産運用会社の親会社の異動について

平成20年12月17日に大和ハウス及びモリモト、大和ハウス及びCLJとの間で、それぞれ本資産運用会社株式の売買契約が締結され、平成20年12月19日に異動が完了しています。

(異動前)

株 主	保有株式数	保有比率
株式会社モリモト	6,012株	50.1%
キャピタランド・ジャパン株式会社	4,008株	33.4%
大和ハウス工業株式会社	1,200株	10.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合 計	12,000株	100.0%

(異動後)

株 主	保有株式数	保有比率
大和ハウス工業株式会社	8,820株	73.5%
株式会社モリモト	2,400株	20.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合 計	12,000株	100.0%

投資法人の投資方針について

大和ハウスによるサポートー新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本資産運用会社、本投資法人及び大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスの子会社及び関連会社が開発する物件についての情報の提供ルール等について、平成21年1月16日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、「本協定」といいます。）を締結しています。なお、本協定は、平成21年2月1日（以下、「発効日」といいます。）に発効します。

1. サポート内容

本資産運用会社及び本投資法人は、大和ハウスから以下の内容のサポートを受けます。

- (1) 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図るうえで必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- (2) 本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣
- (3) 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供及び優先的売買交渉権の付与
- (4) 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援
- (5) 本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供
- (6) 本投資法人が保有する投資不動産の再開発に対する支援

2. 情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

- (1) 大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスの子会社及び関連会社が保有する、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、以下の定めに従うものとし、また、大和ハウスの子会社及び関連会社をして、以下の定めを履行させるものとし、また、

①投資対象不動産が商業施設の場合

A. 投資対象不動産の売却希望価格が1物件あたり20億円以下であるとき。

ア. 大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利（以下、「優先交渉権」といいます。）を付与します。

イ. 大和ハウスは、上記ア. に従い、本資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った後、本投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、本資産運用会社から当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下、「DHRM」といいます。）に対して優先的に提供します。

ウ. 大和ハウスは、上記ア. 及びイ. に従い情報提供を行った場合、後記（3）に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRM以外の第三者に対して提供しません。

B. 投資対象不動産の売却希望価格が1物件あたり20億円超であるとき。

ア. 大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、DHRMに対して提供します。

イ. 大和ハウスは、上記ア. に従い、DHRMに対して情報提供を行った後、DHRMが資産運用を行う大和ハウスリート投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、DHRMから当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、優先交渉権を付与します。

ウ. 大和ハウスは、上記ア. 及びイ. に従い情報提供を行った場合、後記（3）に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRM以外の第三者に対して提供しません。

②投資対象不動産が居住施設の場合

投資対象不動産が居住施設の場合の当該投資対象不動産に関する情報の取扱いは、上記①A. の取扱いに準じることとします。

- (2) 大和ハウスは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは取得を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合（当該第三者の承諾が必要な場合には書面による承諾を得た上で）、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRMに対して当該情報を提供するものとする。この場合の情報の取り扱い、前項に準じることとします。

- (3) 上記(1)及び(2)に基づき、大和ハウスから投資対象不動産に係る情報の提供を受けた者は、当該投資対象不動産の取得を誠実に検討し、当該情報を受領した日から20営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等の検討結果を書面により回答します。
- (4) 大和ハウス及び本資産運用会社は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした会議を定期的に開催します。

3. ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- (1) 物件取得及び施設運営に関する事項
- (2) プロパティ・マネジメントに関する事項
- (3) 投資不動産のリニューアルに関する事項
- (4) コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項
- (5) 投資不動産の売却・処分に関する事項
- (6) ウェアハウジングに関する事項
- (7) 投資不動産の再開発に関する事項

4. 人材の派遣

大和ハウスは、本資産運用会社に対し、人員を1名以上派遣します。ただし、大和ハウスの事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウスと本資産運用会社間で協議します。

5. PM会社の選定

本資産運用会社は、商業施設及び居住施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス又は大和ハウスの子会社若しくは関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス又は大和ハウスの子会社若しくは関連会社が、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

6. 資本関係の維持

大和ハウスは、本資産運用会社の株式8,820株を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、第三者に譲渡しません。

7. 対価

- (1) 上記2. 及び3. (1)、(2)、(5)及び(6)に基づく、大和ハウスからのサポートの提供の対価は無償とします。
- (2) ただし、大和ハウスによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記3. (3)、(4)及び(7)に基づく大和ハウスからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス協議の上、これを定めるものとします。

8. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、発効日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

9. 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社、大和ハウスの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウスに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

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11月30日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

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	1,846	3.4		
			エリア2	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	1,952	3.6		
				J-14 コンフォートタイム大塚	790	1.5		
				J-23 イブセ大塚	1,517	2.8		
		DINKS	エリア1	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	4,503	8.2		
				J-3 クイズ恵比寿	7,697	14.1		
				J-4 イブセ麻布十番七面坂	4,549	8.3		
				J-5 イブセ芝公園	2,662	4.9		
				J-6 イブセギンザ	2,553	4.7		
				J-7 ネクストフォルム西麻布	2,236	4.1		
				J-8 イブセ日本橋	1,213	2.2		
				J-10 イブセ都立大学	649	1.2		
				J-15 イブセ東京EAST	2,357	4.3		
				J-16 イブセ雪谷	1,131	2.1		
				J-17 イブセ麻布十番	2,978	5.5		
				J-18 イブセ麻布十番DUO	2,755	5.0		
				J-19 イブセ新宿夏目坂	1,902	3.5		
				J-21 イブセ祐天寺	1,479	2.7		
				J-22 イブセ渋谷Tiers	1,436	2.6		
				エリア2	J-24 イブセ菊川	840	1.5	
					J-25 イブセ鶴見	688	1.3	
		ファミリー	エリア2	J-13 コスモハイム武蔵小杉	1,691	3.1		
		居住施設 計					49,435	90.6
		商業施設	—	エリア2	S-2 いなげや横浜西が岡店	1,058	1.9	
			—	エリア4	S-1 フォレオタウン筒井	1,443	2.6	
商業施設 計					2,502	4.5		
不動産を信託財産とする信託の受益権 小計					51,937	95.1		
預金・その他の資産					2,681	4.9		
資産総額計					54,618	100.0		

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注4）
負債総額	30,002	54.9
純資産総額	24,615	45.1

(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位を四捨五入して記載しています。

（2）保有資産の概要

本投資法人の平成20年11月30日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

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	イブセ麻布十番七面坂	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	イブセ芝公園	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	イブセギンザ	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	イブセ日本橋	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	イブセ都立大学	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	イブセ東京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	イブセ雪谷	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	イブセ麻布十番	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	イブセ麻布十番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	イブセ新宿夏目坂	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	イブセ祐天寺	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	イブセ渋谷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	イブセ大塚	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	イブセ菊川	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	イブセ鶴見	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附属建物を除きます。）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イブセ都立大学」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、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、附属建物を除きます。）を記載しています。また、4棟の建物から成っており、それぞれ建築時期が異なっています。

（3）信託不動産の概要

本投資法人の平成20年11月30日現在における信託不動産の概要は以下の通りです。

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20日 至:平成27年12月20日	4,500	4,503	4,400	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	1,952	1,850	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29日	7,650	7,697	9,110	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29日	4,500	4,549	4,890	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29日	2,630	2,662	2,610	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29日	2,520	2,553	2,530	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29日	2,220	2,236	2,400	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29日	1,200	1,213	1,290	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29日	648	649	635	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29日	1,674	1,691	1,630	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29日	779	790	895	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	2,357	2,390	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	1,131	1,110	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	2,978	2,910	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	2,755	2,660	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	1,902	1,830	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	1,846	1,770	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	1,479	1,430	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	1,436	1,400	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	1,517	1,440	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	840	813	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	688	674	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	1,443	1,310	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	1,058	926	2.0
合 計					51,139	51,937	52,903	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11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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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通りです。

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ス	4,967.97	4,967.97	125	125	1	100.0
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)	3,098.53 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	112 (内店舗1)	1	87.3
J-3	クイズ恵比寿	5,249.98 (内店舗1,954.05)	5,027.11 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	88 (内店舗10)	1	95.8
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,090.93 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	88 (内店舗1)	1	88.5
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,568.65	75	73	1	94.9
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,156.36	67	65	1	96.9
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	1,423.59 (内店舗738.95)	22 (内店舗1)	17 (内店舗1)	1	87.5
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,305.95 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	45 (内店舗1)	1	89.5
J-10	イブセ都立大学	863.70	810.14	30	28	1	93.8
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	1,138.37	55	52	1	94.5
J-15	イブセ東京EAST	2,969.57	2,578.08	59	51	1	86.8
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,520.17 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	51 (内店舗1)	1	98.6
J-17	イブセ麻布十番	2,400.00	2,345.10	51	50	1	97.7
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,094.58	1,982.49	66	63	1	94.6
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,917.62 (内店舗395.22)	1,873.43 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	40 (内店舗1)	1	97.7
J-20	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,724.43	61	57	1	94.9
J-21	イブセ祐天寺	1,380.35 (内店舗291.75)	1,269.57 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	27 (内店舗2)	1	92.0
J-22	イブセ渋谷Tiers	1,123.80	1,047.50	30	28	1	93.2
J-23	イブセ大塚	1,871.70	1,815.83	70	68	1	97.0
J-24	イブセ菊川	1,168.18	1,141.93	43	42	1	97.8
J-25	イブセ鶴見	1,452.09	1,452.09	32	32	1	100.0
S-1	フォレオタウン筒井	4,022.27 (内店舗4,022.27)	3,146.07 (内店舗3,146.07)	11 (内店舗11)	9 (内店舗9)	1	78.2
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		57,660.40 (内店舗10,450.47)	54,036.38 (内店舗9,574.27)	1,350 (内店舗30)	1,271 (内店舗28)	24	93.7

(注1)「賃貸可能面積」には、平成20年11月30日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸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11月30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の面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7 ネクストフォルム西麻布」の店舗部分の面積738.95㎡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11月30日現在、各信託不動産について賃貸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11月30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11月30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、小数第2位を四捨五入して記載しています。賃貸面積は、「J-7 ネクストフォルム西麻布」の店舗部分を含んで計算しています。

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11月30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)	125	
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(m ²)	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(m ²)	4,967.97	
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	21,508	
	面積(m ²)	1,101.56		敷金・保証金等(千円)	35,607	
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0	
	建ぺい率/容積率(注1)(注2)	80%/500%	80%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0	
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m ²)	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20年6月1日 至平成20年11月30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	139,303			短期修繕費(1年以内)(千円)	100	
(B)賃貸事業費用小計	47,097			長期修繕費(12年間)(千円)	37,640	
外注管理費	12,090			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)	4,310			レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	314			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	2,919			レポート日付	平成17年6月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	92,206			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日			不動産鑑定評価額	4,400,000	
その他情報						
(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。 (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。						
立地環境等の物件特性						
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、都心で働く单身ビジネスマンや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。						
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11月30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)	112(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(m ²)	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(m ²)	3,098.53(内店舗257.40)	
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	8,800	
	面積(m ²)	879.85	敷金・保証金等(千円)	14,870	
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	87.3	
	建ぺい率/容積率(注1)	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	85.5	
			PM会社	株式会社ユニホー	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社ユニホー	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	延床面積(m ²)	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20年6月1日 至平成20年11月30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		
		緊急修繕費(千円)	-		
(A)賃貸事業収入	60,240	短期修繕費(1年以内)(千円)	1,350		
(B)賃貸事業費用小計	29,111	長期修繕費(12年間)(千円)	38,030		
外注管理費	5,197	建物再調達価格(千円)	1,009,000		
公租公課	1,794	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)	2,012	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	227	地震予想損失率(%)	5.7		
減価償却費	17,997	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
その他賃貸事業費用	1,882	レポート日付	平成17年4月28日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	31,129	エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	1,850,000		
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、登記済み附属建物(種類:駐車場、構造:S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積:97.60m ²)が存在します。					
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分の距離に位置しています。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大津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11月30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(m ²)	5,249.98(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(m ²)	5,027.11(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)	38,291		
	面積(m ²)	1,118.95	敷金・保証金等(千円)	210,039		
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	95.8		
	建ぺい率/容積率(注1)	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	94.6		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積(m ²)	6,251.21(注2)	サブ・リース種別	バス・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20年6月1日 至平成20年11月30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	272,974		緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	68,242		短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	14,262		長期修繕費(12年間)(千円)	21,930		
公租公課	5,476		建物再調達価格(千円)	1,282,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	3,930		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	299		レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	29,902		地震予想損失率(%)	11.1		
その他賃貸事業費用	14,370		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)	204,732		レポート日付	平成17年12月9日		
			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	9,110,000		
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、登記済み附属建物(種類:駐車場、構造:S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積:33.43m ²)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11月30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）	88（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（㎡）	3,090.93（内店舗212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	18,381		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	32,737		
	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）（%）	88.5		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	91.7		
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積（㎡）	4,515.21		サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	構造・階数	SRC陸屋根		住戸タイプ内訳			
		地下1階付13階建		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20年6月1日 至 平成20年11月30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	128,394			レポート日付	平成17年4月28日		
(B) 賃貸事業費用小計	40,990			緊急修繕費（千円）	-		
外注管理費	7,898			短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
公租公課	2,353			長期修繕費（12年間）（千円）	52,500		
修繕費等（原状回復費を含む）	4,578			建物再調達価格（千円）	1,006,000		
損害保険料	224			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	23,004			レポート日付	平成19年1月		
その他賃貸事業費用	2,930			地震予想損失率（%）	4.9		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	87,404			土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年4月28日		
				エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日			不動産鑑定評価額	4,890,000		
その他情報							
<p>（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。</p>							
立地環境等の物件特性							
<p>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。</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、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。</p> <p>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。</p>							

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11月30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）	75		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数（戸）	73		
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（㎡）	2,568.65		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,941		
	面積（㎡）	786.13（注1）	敷金・保証金等（千円）	20,993		
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.9		
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	97.3		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	バス・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20年6月1日 至平成20年11月30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		
			緊急修繕費（千円）	-		
(A) 賃貸事業収入	74,135		短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	28,840		長期修繕費（12年間）（千円）	33,330		
外注管理費	7,361		建物再調達価格（千円）	675,000		
公租公課	2,875		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）	1,985		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	149		地震予想損失率（%）	12.2		
減価償却費	14,800		土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,667		レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	45,294		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	2,610,000		
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11月30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）	67		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数（戸）	65		
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（㎡）	2,156.36		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,372		
	面積（㎡）	339.37（注1）	敷金・保証金等（千円）	14,653		
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.9		
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/800%	稼働率（戸数ベース）（%）	97.0		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	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20年6月1日 至 平成20年11月30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	79,746		緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	24,250		短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	4,888		長期修繕費（12年間）（千円）	30,200		
公租公課	1,643		建物再調達価格（千円）	631,600		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,104		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	142		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	3,240		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)	55,496		レポート日付	平成17年12月9日		
			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	2,530,000		
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、その商圏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。交通便利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11月30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）	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）	17（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（㎡）（注3）	1,423.59（内店舗738.95）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,077	
	面積（㎡）	451.20（注1）	敷金・保証金等（千円）	66,440	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）（注3）	87.5	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）（注3）	77.3	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	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20年6月1日 至平成20年11月30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		
		緊急修繕費（千円）	300		
(A) 賃貸事業収入	64,420	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	18,461	長期修繕費（12年間）（千円）	19,490		
外注管理費	3,549	建物再調達価格（千円）	357,300		
公租公課	2,343	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）	765	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	113	地震予想損失率（%）	4.7		
減価償却費	10,756	土壌環境調査会社	清水建設株式会社		
その他賃貸事業費用	932	レポート日付	平成17年5月27日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	45,958	エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい		
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11月30日	不動産鑑定評価額	2,400,000		
その他情報					
<p>（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㎡）。</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。</p> <p>（注3）賃貸面積及び稼働率には、賃料相当損害金が入金されている店舗部分の面積739.95㎡を含んで計算しています。</p>					
立地環境等の物件特性					
<p>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。</p>					
特記事項					
<p>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します。</p> <p>サブ・リース会社兼PM会社は、平成20年6月19日付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ましたが、当該店舗部分の明け渡しが行なれないため、当該賃借人に対し平成20年7月31日付でサブ・リース会社兼PM会社が明け渡し訴訟を提起し、本書作成日現在、係争中です。</p> <p>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。</p> <p>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14日に完了済みです。</p> <p>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。</p>					

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11月30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）	45（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（㎡）	1,305.95（内店舗40.14）	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	6,201	
	面積（㎡）	186.51	敷金・保証金等（千円）	10,230	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	89.5	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	稼働率（戸数ベース）（%）	88.2	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	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20年6月1日 至 平成20年11月30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		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A) 賃貸事業収入	41,514	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	15,558	長期修繕費（12年間）（千円）	24,300		
外注管理費	3,356	建物再調達価格（千円）	425,000		
公租公課	1,867	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）	828	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	94	地震予想損失率（%）	10.1		
減価償却費	8,185	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,227	レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,955	エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	1,290,000		
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 イブセ都立大学

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成20年11月30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）	28		
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（㎡）	810.14		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,676		
	面積（㎡）	345.88（注1）	敷金・保証金等（千円）	4,840		
	用途地域	第1種低層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.8		
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/150%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.3		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・倉庫	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積（㎡）	1,384.38	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根6階建	住戸タイプ内訳			
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期 改修時期	昭和43年9月17日 平成17年1月27日	シングルタイプ	6.7	5.2	
			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20年6月1日 至 平成20年11月30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	23,001		緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	9,519		短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	3,020		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）	255		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	57		レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	4,763		地震予想損失率（%）	8.3		
その他賃貸事業費用	934		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)	13,481		レポート日付	平成17年12月9日		
			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	635,000		
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11月30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		賃貸可能面積（㎡）	4,208.83	
	住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号		賃貸面積（㎡）	4,208.83	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	8,912	
	面積（㎡）	2,872.70	敷金・保証金等（千円）	84,920	
	用途地域	第2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1）	60%/200%	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20年6月1日 至 平成20年11月30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		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A) 賃貸事業収入	56,713	短期修繕費（1年以内）（千円）	12,430		
(B) 賃貸事業費用小計	12,998	長期修繕費（12年間）（千円）	90,020		
外注管理費	867	建物再調達価格（千円）	809,850		
公租公課	1,760	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）	358	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	184	地震予想損失率（%）	8.6		
減価償却費	9,305	土壌環境調査会社	ランドソリューション株式会社		
その他賃貸事業費用	522	レポート日付	平成17年4月13日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	43,714	エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	1,630,000		
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					
<p>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って、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って、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。</p>					
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11月30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）	52		
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（㎡）	1,138.37		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,613		
	面積（㎡）	376.23	敷金・保証金等（千円）	7,833		
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.5		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.5		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	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20年6月1日 至 平成20年11月30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	28,760		緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	11,435		短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	2,977		長期修繕費（12年間）（千円）	14,610		
公租公課	900		建物再調達価格（千円）	305,816		
修繕費等（原状回復費を含む）	618		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	68		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	983		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)	17,325		レポート日付	平成18年1月20日		
			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	895,000		
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。JR山手線「大塚」駅は、JR山手線の主要ターミナル駅のひとつである池袋駅から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す。						
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11月30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)	59		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数(戸)	51		
所在地	地番:東京都中央区八丁堀三丁目13番31他3筆			賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	2,578.08		
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	10,554		
	面積(m ²)	502.50		敷金・保証金等(千円)	18,092		
	用途地域	商業地域		稼働率(面積ベース)(%)	86.8		
	建ぺい率/容積率(注)	80%/700%	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	86.4		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積(m ²)	3,239.51		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付10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18年1月20日		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20年6月1日 至平成20年11月30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		
				緊急修繕費(千円)	-		
(A)賃貸事業収入	71,943			短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	23,586			長期修繕費(12年間)(千円)	33,820		
外注管理費	6,054			建物再調達価格(千円)	704,000		
公租公課	392			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)	1,138			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	157			地震予想損失率(%)	8.6		
減価償却費	14,277			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	1,565			レポート日付	平成18年12月26日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	48,356			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日			不動産鑑定評価額	2,390,000		
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							
北西側隣接地の建物のダクト等の一部、南西側隣接地の建物の雨樋等の一部及び南西側隣接地のブロック塀の一部がそれぞれ本物件土地に越境しており、当該隣接建物所有者または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、あるいはブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接建物所有者また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11月30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）	52（内店舗1）	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	51（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（㎡）	1,520.17（内店舗194.88）	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	5,974	
	面積（㎡）	647.93		敷金・保証金等（千円）	16,083	
	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）（%）	98.6	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/300%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.1	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,890.95		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根9階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	47.0	40.3
	建築時期	平成18年2月10日		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20年6月1日 至 平成20年11月30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	
				緊急修繕費（千円）	-	
(A)賃貸事業収入	38,027			短期修繕費（1年以内）（千円）	-	
(B)賃貸事業費用小計	14,976			長期修繕費（12年間）（千円）	20,250	
外注管理費	3,588			建物再調達価格（千円）	431,000	
公租公課	1,287			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）	890			レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	96			地震予想損失率（%）	7.5	
減価償却費	7,840			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	1,272			レポート日付	平成18年12月26日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	23,051			エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	1,110,000		
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						
南西側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11月30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）	50	
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（㎡）	2,345.10	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,571	
	面積（㎡）	615.53	敷金・保証金等（千円）	15,675	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.7	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.0	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,688.92	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根地下2階付7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9月2日	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20年6月1日 至 平成20年11月30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	79,205	緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	21,769	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	6,956	長期修繕費（12年間）（千円）	32,400		
公租公課	278	建物再調達価格（千円）	549,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,650	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	124	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	1,498	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)	57,435	レポート日付	平成18年12月26日		
		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	2,910,000		
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、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、地表高31メートル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. 東側隣接地のマンホール柵及び擁壁が、また、南側隣接地の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 イブセ麻布十番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11月30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）	63		
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（㎡）	1,982.49		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,134	
	面積（㎡）	369.22	敷金・保証金等（千円）	16,183	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.6	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	95.5	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・車庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,591.14	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18年3月8日	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20年6月1日 至 平成20年11月30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	75,258	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	25,842	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	6,526	長期修繕費（12年間）（千円）	64,710		
公租公課	1,602	建物再調達価格（千円）	583,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,578	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	130	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	1,794	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)	49,416	レポート日付	平成19年4月5日		
		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	2,660,000		
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、地表高31メートル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 イブセ新宿夏目坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況(平成20年11月30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)	41(内店舗1)	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数(戸)	40(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 住居表示: 東京都新宿区喜久井町10番			賃貸可能面積(m ²)	1,917.62(内店舗395.22)	
				賃貸面積(m ²)	1,873.43(内店舗395.22)	
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	8,909	
	面積(m ²)	742.77		敷金・保証金等(千円)	38,126	
	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)(%)	97.7	
	建ぺい率/容積率(注)	60%/400%	60%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	97.6	
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積(m ²)	2,211.69		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC合金メッキ鋼板ぶき・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2月10日		シングルタイプ	-	-
				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20年6月1日 至 平成20年11月30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	53,357			緊急修繕費(千円)	100	
(B)賃貸事業費用小計	18,552			短期修繕費(1年以内)(千円)	450	
外注管理費	6,210			長期修繕費(12年間)(千円)	23,700	
公租公課	1,112			建物再調達価格(千円)	455,200	
修繕費等(原状回復費を含む)	1,875			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	1,399			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)	34,804			レポート日付	平成18年12月26日	
				エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい	
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11月30日		不動産鑑定評価額	1,830,000		
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						
<ol style="list-style-type: none"> 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500m²以上のため、建物の建築を目的として土地の区画形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土地に越境しており、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11月30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・ツー有限公司	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）	57		
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（㎡）	1,724.43		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	8,620	
	面積（㎡）	318.01	敷金・保証金等（千円）	12,125	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.9	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.4	
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	パス・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20年6月1日 至 平成20年11月30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	55,667	緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	20,182	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	5,993	長期修繕費（12年間）（千円）	30,560		
公租公課	969	建物再調達価格（千円）	459,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,172	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	103	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	1,502	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)	35,484	レポート日付	平成19年4月6日		
		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	1,770,000		
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っては、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 イブセ祐天寺

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成20年11月30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・ワン有限公司	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）	27（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（㎡）	1,269.57（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）	7,087	
	面積（㎡）	526.56	敷金・保証金等（千円）	27,816	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	92.0	
	建ぺい率/容積率	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.1	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	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（㎡）	1,445.35	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7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18年3月3日	DINKSタイプ	76.2	81.5
			ファミリータイプ	23.8	18.5
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20年6月1日 至 平成20年11月30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	45,025	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	16,034	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	4,011	長期修繕費（12年間）（千円）	27,940		
公租公課	581	建物再調達価格（千円）	351,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	440	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	78	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	2,381	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)	28,991	レポート日付	平成19年4月20日		
		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	1,430,000		
その他情報					
（注）借地権の概要は以下の通りです。 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11月30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）	28	
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（㎡）	1,047.50	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	6,212	
	面積（㎡）	528.93（注1）	敷金・保証金等（千円）	12,030	
	用途地域	第2種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.2	
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.3	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積（㎡）	1,363.62	サブ・リース種別	パス・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20年6月1日 至 平成20年11月30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		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A) 賃貸事業収入	38,038	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	15,182	長期修繕費（12年間）（千円）	22,460		
外注管理費	6,526	建物再調達価格（千円）	327,000		
公租公課	899	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）	551	レポート日付	平成19年5月11日		
損害保険料	79	地震予想損失率（%）	3.8		
減価償却費	5,843	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	1,282	レポート日付	平成19年4月23日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	22,855	エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	1,400,000		
その他情報					
(注1) 本物件の北西側には、私道（位置指定道路）による私道負担があります（面積約44.67㎡）。					
(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、地表高31メートル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・擁壁等が本物件土地に越境しており、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 イブセ大塚

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成20年11月30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）	68		
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（㎡）	1,815.83		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,438		
	面積（㎡）	398.40		敷金・保証金等（千円）	10,500		
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.0		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	60%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	97.1		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場		サブ・リース種別	パス・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20年6月1日 至 平成20年11月30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	47,461			緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	20,072			短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	5,024			長期修繕費（12年間）（千円）	42,880		
公租公課	887			建物再調達価格（千円）	525,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	612			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	118			レポート日付	平成19年4月27日		
減価償却費	11,353			地震予想損失率（%）	6.9		
その他賃貸事業費用	2,075			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)	27,389			レポート日付	平成19年4月5日		
				エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日		不動産鑑定評価額	1,440,000			
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、地表高31メートル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、配管の一部及び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 イブセ菊川

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成20年11月30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)	43	
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数(戸)	42	
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(m ²)	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(m ²)	1,141.93	
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	4,560	
	面積(m ²)	493.61(注)	敷金・保証金等(千円)	7,160	
	用途地域	準工業地域	稼働率(面積ベース)(%)	97.8	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	97.7	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積(m ²)	1,430.05	サブ・リース種別	パス・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20年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成20年11月30日 (183日)	レポート日付	平成19年4月20日		
(A)賃貸事業収入	29,011	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	12,073	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	3,065	長期修繕費(12年間)(千円)	26,080		
公租公課	818	建物再調達価格(千円)	369,800		
修繕費等(原状回復費を含む)	194	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	81	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	1,396	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)	16,937	レポート日付	平成19年4月5日		
		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	813,000		
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70.03m ²)。					
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11月30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）	32	
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（㎡）	1,452.09	
土地	所有形態	借地権（注1）	月額賃料（共益費込）（千円）	4,116	
	面積（㎡）	767.14	敷金・保証金等（千円）	8,455	
	用途地域	準工業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐輪場・物置	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,627.07	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	—	—
	建築時期	平成18年2月20日	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			—	—	
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20年6月1日 至 平成20年11月30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	27,357	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	10,293	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	2,902	長期修繕費（12年間）（千円）	23,370		
公租公課	427	建物再調達価格（千円）	335,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	77	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	1,747	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)	17,063	レポート日付	平成19年4月20日		
		エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日	不動産鑑定評価額	674,000		
その他情報					
<p>（注1）借地権の概要は以下の通りです。 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11月30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（㎡）	3,146.07（内店舗3,146.07）	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,300	
	面積（㎡）	12,524.00		敷金・保証金等（千円）	173,529	
	用途地域	準工業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	78.2	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	81.8	
				PM会社	ダイワロイヤル株式会社	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	ダイワロイヤル株式会社	
	用途	店舗・倉庫・事務所等		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	4,115.33（A棟～D棟4棟の合計・附属建物除く）		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	S平屋建（一部2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18年10月2日		DINKSタイプ	-	-
		乃至		ファミリータイプ	-	-
平成18年10月16日		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20年6月1日			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至 平成20年11月30日 (183日)			レポート日付	平成18年11月2日	
(A) 賃貸事業収入	110,740			緊急修繕費（千円）	-	
(B) 賃貸事業費用小計	37,629			短期修繕費（1年以内）（千円）	-	
外注管理費	23,394			長期修繕費（12年間）（千円）	10,760	
公租公課	7,710			建物再調達価格（千円）	250,000	
修繕費等（原状回復費を含む）	-			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	57			レポート日付	平成19年1月	
減価償却費	3,734			地震予想損失率（%）	9.4	
その他賃貸事業費用	2,732			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)	73,110			レポート日付	平成18年11月2日	
				エンジニアリング・レポートの概要	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11月30日			不動産鑑定評価額	1,310,000	
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11月30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(m ²)	2,343.26(内店舗2,343.26)(注2)	
	住居表示: -(注1)		賃貸面積(m ²)	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(m ²)	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	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m ²)	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	-	-
	建築時期	平成6年2月14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20年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成20年11月30日 (183日)	レポート日付	平成20年3月26日		
(A)賃貸事業収入	35,173	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	7,426	短期修繕費(1年以内)(千円)	900		
外注管理費	1,055	長期修繕費(12年間)(千円)	108,390		
公租公課	2,080	建物再調達価格(千円)	365,550		
修繕費等(原状回復費を含む)	-	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7月10日		
減価償却費	3,418	地震予想損失率(%)	5.7		
その他賃貸事業費用	792	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)	27,747	レポート日付	平成19年6月21日		
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)			エンジニアリング・レポートの概要		
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11月30日	不動産鑑定評価額	926,000		
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土地に越境しており、また、本物件の緑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通りです。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 (㎡) (注)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%)
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	J-1目黒かむろ坂レジデ ンシア他計20物件	41,858.52	77.5
主なテナントの合計			41,858.52	77.5
ポートフォリオ全体の賃貸面積			54,036.38	100.0

(注)「賃貸面積」には、平成20年11月30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面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7ネクストフォルム西麻布」店舗部分の面積738.95㎡との合計を記載しています。

(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通りです。

株式会社モリモトクオリティ

物件 番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-1	目黒かむろ坂レジデ ンシア	自：平成18年7月1日 至：平成27年12月20日	4,967.97	21,508	35,607	信託契約の延長に併せ て延長します。	該当事項はあ りません。
J-3	クイズ恵比寿	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	5,027.11	38,291	210,039	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-4	イブセ麻布十番七面坂	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	3,090.93	18,381	32,737	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-5	イブセ芝公園	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	2,568.65	11,941	20,993	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-6	イブセギンザ	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	2,156.36	12,372	14,653	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-7	ネクストフォルム西麻布	自：平成16年8月27日 至：平成21年8月31日	1,423.59	10,077	66,440	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-8	イブセ日本橋	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,305.95	6,201	10,230	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-10	イブセ都立大学	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	810.14	3,676	4,840	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-14	コンフォートタイム大塚	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日	1,138.37	4,613	7,833	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-15	イブセ東京EAST	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	2,578.08	10,554	18,092	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-16	イブセ雪谷	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,520.17	5,974	16,083	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-17	イブセ麻布十番	自：平成17年12月16日 至：平成22年12月16日	2,345.10	12,571	15,675	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-18	イブセ麻布十番DUO	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,982.49	11,134	16,183	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-19	イブセ新宿夏目坂	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,873.43	8,909	38,126	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-21	イブセ祐天寺	自：平成18年3月28日 至：平成23年3月31日	1,269.57	7,087	27,816	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。

物件 番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-22	イブセ渋谷Tiers	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,047.50	6,212	12,030	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-23	イブセ大塚	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,815.83	7,438	10,500	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-24	イブセ菊川	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,141.93	4,560	7,160	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-25	イブセ鶴見	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,452.09	4,116	8,455	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
S-2	いなげや横浜西が岡店	自：平成20年3月31日 至：平成30年3月31日	2,343.26	5,862	91,439	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
合 計			41,858.52	211,477	664,931	———	———

(注)「賃貸面積」には、平成20年11月30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面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7ネクストフォルム西麻布」店舗部分の面積738.95㎡との合計を記載しています。

(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通りです。

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
株式会社モリモトク オリティ(注3)	不動産管理業	J-1目黒かむろ坂レジデンシ ア他計20物件	41,858.52	2,537,774	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11月30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面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7ネクストフォルム西麻布」店舗部分の面積738.95㎡との合計を記載しています。

(注2)「年間賃料」には、平成20年11月30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モリモトクオリティは、株式会社モリモトの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6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	4,400	4,450	4.7	4,380	4.5	4.9	3,200	1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,850	1,930	5.7	1,850	5.4	6.2	1,640	2
J-3	クイズ恵比寿	9,110	9,260	4.6	9,040	4.8	4.9	5,650	3
J-4	イプセ麻布十番七面坂	4,890	5,050	4.5	4,890	4.2	4.8	3,060	2
J-5	イプセ芝公園	2,610	2,650	4.9	2,590	5.1	5.2	1,970	3
J-6	イプセギンザ	2,530	2,520	4.9	2,530	4.9	5.2	2,350	3
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,400	2,440	4.7	2,380	(初年度) 5.4 (2年度～) 4.9	5.0	1,840	3
J-8	イプセ日本橋	1,290	1,300	5.0	1,290	5.1	5.3	914	3
J-10	イプセ都立大学	635	662	5.8	635	5.5	6.3	364	2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,630	1,730	5.8	1,630	5.5	6.3	1,840	2
J-14	コンフォートタイム大塚	895	901	5.2	892	5.3	5.5	534	3
J-15	イプセ東京EAST	2,390	2,400	5.0	2,380	5.1	5.3	1,450	3
J-16	イプセ雪谷	1,110	1,110	5.1	1,110	5.2	5.4	857	3
J-17	イプセ麻布十番	2,910	3,000	4.5	2,910	4.2	4.8	1,570	2
J-18	イプセ麻布十番DUO	2,660	2,770	4.4	2,660	4.1	4.7	1,450	2
J-19	イプセ新宿夏目坂	1,830	1,930	4.8	1,830	4.5	5.3	1,380	2
J-20	ユニロイヤル銀座	1,770	1,780	4.9	1,760	5.0	5.2	1,160	3
J-21	イプセ祐天寺	1,430	1,510	4.7	1,430	4.4	5.3	705	2
J-22	イプセ渋谷Tiers	1,400	1,410	4.7	1,400	4.9	5.0	1,280	3
J-23	イプセ大塚	1,440	1,510	4.9	1,440	4.6	5.4	912	2
J-24	イプセ菊川	813	807	5.2	815	5.2	5.5	590	3
J-25	イプセ鶴見	674	697	5.8	674	5.5	6.3	438	2
S-1	フォレオタウン筒井	1,310	1,340	6.3	1,300	6.1	6.8	1,360	1
S-2	いなげや横浜西が岡店	926	922	5.7	929	5.3	5.8	1,020	4

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成20年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(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. 建築主、設計者、構造設計者、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	構造設計者	施工者	確認検査機関
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	西五反田エスピーシー ー株式会社	株式会社大林組	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	M建築構造設計室	株式会社大林組	日本ERI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	株式会社創建設計事 務所	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	荒木設計	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	有限会社エムエーテ ィー構造設計	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	長坂設計事務所	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)	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	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	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	株式会社アバアソシ エイツ	株式会社アバアソシ 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	株式会社テラ設計工 房	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	株式会社池田建築設 計事務所	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	株式会社藤川構造計 画	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	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	有限会社エムエーテ ィー構造設計	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	有限会社エムエーテ ィー構造設計	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	有限会社東都設計	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	株式会社構造計画プ ラス・ワン	株式会社富士工・ 株式会社NIPPOコー ポレーション	(確認)日本ERI 株式会社 (検査)イーハウス 建築センター株式会 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	株式会社構造計画プ ラス・ワン	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	有限会社アワノ建築 設計	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	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	株式会社セブテック 建築研究所	三井住友建設株式 会社	(確認)日本ERI 株式会社 (検査)横浜市
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、遠山建築設計 事務所	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)	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。

6. 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物件すべての建物は、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い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。

更に、上記の建物耐震性評価に加え、本投資法人が保有する24物件全ての建物の新築時の構造計算書等設計関連図書（「J-7イブセ都立大学」については新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書）について、故意の改ざん、偽造の有無等に関して、構造計算書および構造図には偽装等を示唆する特段の事項、ならびに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの調査報告書及び評価（以下、「構造計算書等検証報告書」と称し、「エンジニアリング・レポート」に含めます。）を株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社久米エンジニアリングシステム、新日本管財株式会社からそれぞれ取得しています。

(1) エンジニアリング・レポートの概要は以下の通りです。

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ス	—	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	357,300	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
J-25	イブセ鶴見	—	—	23,370	335,000	7.3

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）		
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	13,844,116	5.3

（注1）「修繕費」及び「建物再調達価格」については税抜き、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、以下の通りです。

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	構造計算書等検証報告書
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	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	株式会社久米エンジニアリングシステム
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	株式会社久米エンジニアリングシステム
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	新日本管財株式会社
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	新日本管財株式会社
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	株式会社久米エンジニアリングシステム
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	株式会社久米エンジニアリングシステム
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ティング株式会社	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	新日本管財株式会社
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	株式会社久米エンジニアリングシステム
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	新日本管財株式会社 （注）
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	新日本管財株式会社
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	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
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	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

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	構造計算書等検証報告書
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	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
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	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
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	株式会社久米エンジニア リングシステム
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	株式会社久米エンジニア リングシステム
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	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
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	新日本管財株式会社
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	新日本管財株式会社
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	新日本管財株式会社
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	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
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	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
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	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
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	新日本管財株式会社

(注) 新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書の検証を行っています。

7. ポートフォリオの分散状況（平成20年11月30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	4.29
商業施設	7.41
その他	—
合計	4.44

(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