

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年2月23日
【発行者名】	ビ・ライフ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 上田 求
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階
【事務連絡者氏名】	モリモト・アセットマネジメント株式会社 財務経理部長 漆間 裕隆
【電話番号】	03-5466-7303
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	ビ・ライフ投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当4,034,088,000円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成19年2月13日に提出した有価証券届出書に関し、平成19年2月21日に第2期計算期間に係る有価証券報告書を提出したことに伴い、及びその他の記載事項を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものです。

## 2 【訂正事項】

### 第一部 証券情報

#### 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

##### 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

###### (3) 発行数

###### (14) その他

###### ② 申込みの方法等

##### 2 その他の事項

###### (2) 売却・追加発行等の制限

### 第二部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 1 投資法人の概況

###### (1) 主要な経営指標等の推移

###### (3) 投資法人の仕組み

###### ② 本投資法人及び本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

###### ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

###### (4) 投資法人の機構

###### ① 投資法人の機構

###### (5) 投資法人の出資総額

###### (6) 主要な投資主の状況

##### 2 投資方針

###### (1) 投資方針

###### ② 成長戦略

###### (2) 投資対象

###### ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

###### ④ 個別信託不動産の概要

###### ⑤ 主なテナントへの賃貸借の状況

###### ⑥ 不動産鑑定評価の概要

##### 3 投資リスク

###### (1) リスク要因

###### ① 投資証券の商品性に関するリスク

###### ⑤ 税制に関するリスク

##### 4 手数料等及び税金

###### (3) 管理報酬等

###### ④ 募集事務取扱手数料

###### (5) 課税上の取扱い

- ① 個人投資主の税務
- ② 投資法人の税務
- 5 運用状況
  - (1) 投資状況
  - (2) 投資資産
    - ③ その他投資資産の主要なもの
  - (3) 運用実績
    - ① 純資産等の推移
    - ② 分配の推移
    - ③ 自己資本利益率（収益率）の推移
- 7 管理及び運営の概要
  - (2) 利害関係人との取引制限
    - ① 法令に基づく制限
    - ② 利害関係人等取引規程
    - ③ 取得予定資産に関わる利害関係者との取引
- 第2 財務ハイライト情報
  - 1 財務諸表
- 第4 投資法人の詳細情報の項目
- 第三部 投資法人の詳細情報
  - 第1 投資法人の追加情報
    - 3 その他
      - (1) 役員の変更
  - 第2 手続等
    - 1 申込（販売）手続等
  - 第3 管理及び運営
    - 1 資産管理等の概要
      - (1) 資産の評価
    - 1 利害関係人との取引制限
      - (2) 利害関係人等取引規程
        - ③ 利害関係者との取引
        - ④ 取得予定資産に関わる利害関係者との取引
    - 3 投資主・投資法人債権者の権利
      - (2) その他の共益権
  - 第3 関係法人の状況
    - 1 資産運用会社の概況
      - (2) 運用体制
  - 第5 投資法人の経理状況
    - 1 財務諸表
    - 2 投資法人の現況
      - (1) 純資産額計算書
  - 第6 販売及び買戻しの実績

\_\_\_\_\_の部分は訂正部分を示します。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (3)【発行数】

<訂正前>

(前略)

割当先の氏名又は名称		CapitaLand Japan Investments Private Limited 日本支店
割当口数		2,401口
払込金額		1,210,730,661円
割当先の 内容	本店所在地	39 Robinson Road, #18-01, Singapore068911
	代表者の氏名	代表取締役社長 タン・ライ・セン
	資本金の額（平成19年2月1日現在）	420万シンガポールドル
	事業の内容	証券投資・保有
	大株主（平成19年2月1日現在）	CapitaLand Limed 100%

(後略)

<訂正後>

(前略)

割当先の氏名又は名称		CapitaLand Japan Investments Private Limited 日本支店
割当口数		2,401口
払込金額		1,210,730,661円
割当先の 内容	本店所在地	39 Robinson Road, #18-01, Singapore068911
	代表者の氏名	代表取締役社長 タン・ライ・セン
	資本金の額（平成19年2月2日現在）	420万シンガポールドル
	事業の内容	証券投資・保有
	大株主（平成19年2月2日現在）	CapitaLand Limed 100%

(後略)

#### (14)【その他】

##### ② 申込みの方法等

<訂正前>

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(二) 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日である平成19年3月5日(月) (以下「追加上場日」といいます。)の予定です。

<訂正後>

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

## 2【その他の事項】

(前記1の「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

### (2) 売却・追加発行等の制限

<訂正前>

割当先の三社は、本投資法人との間で、払込期日の6か月後の応当日までの期間、本書に基づき発行する本投資証券及び本書の日付において所有している本投資証券につき、本投資法人の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等を行わない旨合意しています。

<訂正後>

割当先の三社は、本投資法人との間で、払込期日の6か月後の応当日までの期間、本書に基づき発行する本投資証券及び本書の日付において所有している本投資証券につき、本投資法人の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等を行わない旨合意しています。また、割当先の三社は、本投資法人との間で、本書に基づき発行する本投資証券につき、不所持の申し出をする旨合意しています。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

(前略)

<訂正前>

回次		第2期中間期	第1期
計算期間		自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
営業収益(注1)	(千円)	564,485	—
経常利益金額又は経常損失金額(△)	(千円)	157,029	△14,616
中間純利益金額又は当期純損失(△)	(千円)	155,943	△14,737
出資総額	(千円)	19,968,500	300,000
発行済投資口総数	(口)	41,260	600
純資産額	(千円)	20,110,831	285,262
総資産額	(千円)	34,710,054	362,395
1口当たり純資産額	(円)	487,417	475,437
1口当たり中間純利益金額又は当期純損失金額(注2)	(円)	8,503 (7,648)	△24,562
分配総額(注3)	(千円)	—	—
1口当たり中間(年間)分配金額(注3)	(円)	—	—
うち1口当たり利益分配金額	(円)	—	—
うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	—	—
自己資本比率(注4)	(%)	57.9	78.7
自己資本利益率(注5)	(%)	1.5 (3.1)	△5.0 (△10.4)

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 第2期中間期における1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を日数加重平均投資口数(18,338口)で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成17年12月20日を期首とみなして日数加重平均投資口数(20,388口)により算定した1口当たり中間純利益金額を括弧内に併記しています。  
第1期における1口当たり期末純損失金額は、期末純損失金額を日数加重平均投資口数(600口)で除することにより算定しています。

(注3) 分配については、「2 投資法人の運用状況 (2) 運用実績 ② 分配の推移」をご参照下さい。

(注4) 自己資本比率=中間計算期間末又は期末純資産額/中間計算期間末又は期末総資産額×100

(注5) 自己資本利益率=中間純利益金額又は当期純損失金額/(期首純資産額+中間計算期間末又は期末純資産額)

÷ 2 × 100

第2期中間期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数182日の年間の日数（365日）に対する割合により年換算したものを示しています。

第1期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数177日の年間の日数（365日）に対する割合により年換算したものを示しています。

<訂正後>

回次		第1期	第2期
計算期間		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
営業収益(注1)	百万円	二	1,597
<u>(うち不動産賃貸収益)</u>	百万円	二	(1,597)
営業費用	百万円	8	549
<u>(うち不動産賃貸費用)</u>	百万円	二	(465)
営業利益金額又は営業損失金額(△)	百万円	△8	1,048
経常利益金額又は経常損失金額(△)	百万円	△14	732
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	百万円	△14	730
出資総額	百万円	300	19,968
発行済投資口総数	口	600	41,260
純資産額	百万円 (%)	285	20,684 (対前期比7,157.5)
総資産額	百万円 (%)	362	35,338 (対前期比9,651.2)
1口当たり純資産額	円	475,437	501,314
1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	円	△24,562	24,474
分配総額(注2)	百万円	二	715
1口当たり分配金額(注2)	円	二	17,337
うち1口当たり利益分配金額	円	二	(17,337)
うち1口当たり利益超過分配金額	円	二	二
総資産経常利益率又は経常損失率(△) (注3,注4)	%	△4.4(△9.1)	4.1
自己資本比率	%	78.7	58.5 (対前期増減△20.2)
自己資本利益率又は自己資本損失率(△) (注3,注5)	%	△5.0(△10.4)	7.0

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 分配については、「2 投資法人の運用状況 (2) 運用実績 ② 分配の推移」をご参照ください。

(注3) 第1期については、年換算した数値を( )内に記載しています。

(注4) 総資産経常利益率又は経常損失率=経常利益金額又は経常損失金額/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注5) 自己資本利益率又は自己資本損失率=当期純利益金額又は当期純損失金額/(期首純資産額+期末純資産

額) ÷ 2) × 100

(3) 【投資法人の仕組み】

② 本投資法人及び本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

<訂正前>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
(中略)		
投資口募集事務受託者	大和証券エスエムビーシー株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、投資証券募集取扱契約を締結します。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

<訂正後>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
(中略)		
投資口募集事務受託者	大和証券エスエムビーシー株式会社	平成19年2月21日付けで本投資法人及び資産運用会社との間で、投資証券募集取扱契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

### ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

<訂正前>

役割	名称	業務内容
サポート会社 (自社開発・仲介)	株式会社モリモト キャピタランド・ジャパン株式会社 大和ハウス工業株式会社	<p>本投資法人及び資産運用会社は、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締結しました。また、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締結することを平成19年2月13日開催の本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会で決議しました。さらに、平成18年1月23日付で大和ハウス工業株式会社との間で締結したパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、<u>同社との間で新たに締結する新パイプライン・サポート等に関する基本協定書に切り替えることを平成19年2月13日開催の本投資法人役員会及び資産運用会社の取締役会で決議しました</u>（以下、かかる役割において、「サポート会社（自社開発・仲介）」といいます。）。</p> <p>各協定書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (ハ) サポート会社との協働」をご参照下さい。</p>

(後略)

<訂正後>

役割	名称	業務内容
サポート会社 (自社開発・仲介)	株式会社モリモト キャピタランド・ジャパン株式会社 大和ハウス工業株式会社	<p>本投資法人及び資産運用会社は、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締結して<u>います</u>。また、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締結しました。さらに、平成18年1月23日付で大和ハウス工業株式会社との間で締結したパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、<u>平成19年2月13日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書に切り替えました</u>（以下、かかる役割において、「サポート会社（自社開発・仲介）」といいます。）。</p> <p>各協定書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (ハ) サポート会社との協働」をご参照下さい。</p>

(後略)

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の機構

<訂正前>

(前略)

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第22条）。

(後略)

<訂正後>

(前略)

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第23条）。

(後略)

#### (5) 【投資法人の出資総額】

<訂正前>

平成18年5月31日現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行することができる投資口の総口数及び発行済投資口総数は次の通りです。

(後略)

<訂正後>

平成18年11月30日現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行することができる投資口の総口数及び発行済投資口総数は次の通りです。

(後略)

(6) 【主要な投資主の状況】

<訂正前>

平成18年5月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下の通りです(注1)。

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注2)
株式会社モリモト	東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号	3,460	<u>100.0</u>
合計		<u>3,460</u>	<u>100.0</u>

(注1) 本投資法人は「株券等の保管及び振替に関する法律」第39条の2は、投資証券に関し、同法第31条第1項第3号を準用していないことから、証券保管振替機構から中間計算期間末日現在の実質投資主の通知は行われていません。したがって、投資証券の公募増資前(平成18年3月17日現在)における主要な投資主の状況を記載しています。

(注2) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

<訂正後>

平成18年11月30日現在の本投資法人の主要な投資主は以下の通りです（注1）。

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
<u>有限会社テン・リアルティ</u>	<u>東京都千代田区永田町二丁目11番1号</u>	<u>4,126</u>	<u>10.00</u>
株式会社モリモト	東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号	3,460	8.38
<u>日興シティ信託銀行株式会社（投信口）</u>	<u>東京都品川区東品川二丁目3番14号</u>	<u>2,962</u>	<u>7.17</u>
<u>ゴールドマン・サックス・インターナショナル</u>	<u>東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー</u>	<u>2,120</u>	<u>5.13</u>
<u>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）</u>	<u>東京都中央区晴海一丁目8番11号</u>	<u>1,709</u>	<u>4.14</u>
<u>モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド</u>	<u>東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレイスタワー</u>	<u>1,601</u>	<u>3.88</u>
<u>日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）</u>	<u>東京都港区浜松町二丁目11番3号</u>	<u>1,399</u>	<u>3.39</u>
<u>アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエ イ エル</u>	<u>東京都品川区東品川二丁目3番14号</u>	<u>1,079</u>	<u>2.61</u>
<u>シティグループ プリンシパル インベストメンツ ジャパン リミテッド</u>	<u>東京都品川区東品川二丁目3番14号</u>	<u>993</u>	<u>2.40</u>
<u>資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）</u>	<u>東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイルランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟</u>	<u>901</u>	<u>2.18</u>
合計		<u>20,350</u>	<u>49.32</u>

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

(注1) の全文削除。(注2) の番号削除。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ② 成長戦略

(ハ) サポート会社との協働

<訂正前>

(前略)

本投資法人及び資産運用会社は、モリモト、CLJ及び大和ハウスとの間でそれぞれパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、中央三井信託銀行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。

なお、サポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。）を遵守します。

<訂正後>

(前略)

本投資法人及び資産運用会社は、モリモト及びCLJとの間でそれぞれパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、大和ハウス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、中央三井信託銀行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。

なお、サポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。）を遵守します。

b. キャピタランドによるサポートーパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

<訂正前>

本投資法人、資産運用会社及びCLJは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して、平成19年2月23日付でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本b. 項において「本協定」といいます。）を締結する予定です。

(中略)

iii. ノウハウ及び助言の提供

CLJは、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うものとします。

- ・海外及び国内での資金調達（グローバル・オファリング等）に関する事項
- ・海外及び国内におけるIRに関する事項
- ・成長戦略等投資法人の運営方針全般に関する事項
- ・物件取得及び施設運営に関する事項
- ・投資不動産の運営売却・処分に関する事項
- ・アジアにおける不動産投資信託（REIT）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項

(中略)

v. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月23日から平成21年2月22日、又はCLJが資産運用会社の株式を保有している期間の終期、のいずれか早く到来する日までとします。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年間自動更新され、以降も同様です。

(後略)

<訂正後>

本投資法人、資産運用会社及びC L Jは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して、平成19年2月13日付でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本b. 項において「本協定」といいます。）を締結しています。

(中略)

iii. ノウハウ及び助言の提供

C L Jは、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うものとします。

- ・海外及び国内での資金調達（グローバル・オファリング等）に関する事項
- ・海外及び国内におけるI Rに関する事項
- ・成長戦略等R E I T運営方針全般に関する事項
- ・物件取得及び施設運営に関する事項
- ・投資不動産の運営・売却・処分に関する事項
- ・アジアにおける不動産投資信託（R E I T）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項

(中略)

v. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月13日から平成21年2月12日、又はC L Jが資産運用会社の株式を保有している期間の終期、のいずれか早く到来する日までとします。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年間自動更新され、以降も同様です。

(後略)

c. 大和ハウスによるサポーターパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

<訂正前>

(前略)

ii. 情報提供

(i) 大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本c. 項において、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。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を次のように取り扱います。

A. 投資対象不動産が商業施設の場合

α 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

(中略)

- ・大和ハウスは、上記に従い、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、資産運用会社から当該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、大和ハウス・リート・

マネジメント株式会社（以下「DHRM」という。）に対して提供することができます。

（中略）

iii. ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、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。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項
- ・PMに関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・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
- ・投資不動産の売却及び処分に関する事項

（中略）

vii. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月23日から平成21年1月22日までとします。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、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。

（後略）

<訂正後>

（前略）

ii. 情報提供

(i) 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し、又は、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のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本c.項において、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。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を次のように取り扱います。

A. 投資対象不動産が商業施設の場合

α 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

（中略）

- ・大和ハウスは、上記に従い、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、資産運用会社から当該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」という。）を含む第三者に対して提供することができます。

（中略）

iii. ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、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。

- ・物件の取得及び施設運営に関する事項
- ・PMに関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・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

- ・投資不動産の売却・処分に関する事項  
(中略)

vii. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月13日から平成21年2月12日までとします。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、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。

(後略)

e. サポート会社（自社開発・仲介）の概要及び実績

<訂正前>

(前略)

ii. 大和ハウス

(後略)

<訂正後>

(前略)

ii. CLJ及びキャピタランドグループ

(i) CLJの概要

CapitaLand Limitedが間接的に出資する100%子会社で、キャピタランドグループの日本における事業展開の拠点として、平成12年に日本法に基づき設立されました。現在キャピタランドグループも出資している商業施設ファンド（日本国内の5物件約452億円、目標投資額1,500億円）及び賃貸マンションファンド（日本国内の21物件約262億円、目標投資額420億円）の投資・運用を行っています。

(ii) CapitaLand Limited及びキャピタランドグループの概要

A. CapitaLand Limitedの概要

社名：キャピタランド・リミテッド (CapitaLand Limited)

グループ時価総額（平成18年12月末時点）：約1兆9千億円

拠点：世界20カ国90都市以上（アジア太平洋・ヨーロッパ・中東）

B. ビジネスの概要

不動産部門：商業・オフィス・住宅・複合施設等の開発・分譲

ホスピタリティ部門：サービスアパートメント運営

金融サービス部：REIT及び私募ファンド投資・運営、ファイナンシャル・サービス等

C. 主な特徴

α 不動産開発をアジア太平洋地域に展開

シンガポール、中国、オーストラリア等で住宅分譲から商業施設を含む大型複合施設（ラッフルズ・シティ等）開発まで

β 不動産ファンドビジネスをアジア各国中心に展開

運用資産残高（REIT及び私募ファンド）約1兆円

γ アジアにおける商業施設運営のリーディングカンパニー

日本を含む4カ国で50以上の商業施設を運営。中国では既に25都市で30物件を運営（Wal-Martと出店提携）。インドにも進出予定。

δ マルチローカルストラテジー

現地企業とのパートナーシップによる事業展開

#### D. キャピタランドグループの上場企業

##### α オーストラランド

豪州の不動産開発会社。豪州及びシンガポールの両証券取引所に上場。キャピタランドグループで53.3%の株式保有（2005 Annual Report）。

##### β アスコット・グループ

高級サービスアパートメントを世界17カ国41都市で運営。キャピタランドグループで67.9%の株式保有（2005 Annual Report）。

#### E. キャピタランドグループの上場REIT

##### α キャピタモルトラスト（シンガポール最初、現在最大のREIT）

シンガポールの商業施設を対象、10物件・約3,390億円。キャピタランドグループで33.9%のエクイティ保有（2005 Annual Report）。

##### β キャピタコマーシャルラスト

シンガポールのオフィスビルを対象、9物件・約2,840億円。キャピタランドグループで37.4%のエクイティ保有（2005 Annual Report）。

##### γ アスコットレジデンスラスト

サービスアパートメント、14物件・約730億円。キャピタランドグループで67.4%のエクイティ保有（2006/03 News Release）。

##### δ キャピタリテール・チャイナラスト

中国の商業施設を対象、7物件・約560億円。キャピタランドグループで26.2%のエクイティ保有（2006/12 News Release）。

##### ε クイルキャピタラスト

マレーシアの不動産を対象、マレーシアで上場、4物件・約92億円。キャピタランドグループで30%のエクイティ保有（2006/12 News Release）。その他：香港最大のREITであるリンクREITの戦略パートナー。

#### F. キャピタランドグループの主な私募ファンド

##### α 中国4ファンド（住宅開発、商業施設開発等）

##### β 日本2ファンド

##### ・キャピタリテール・ジャパン・ファンド

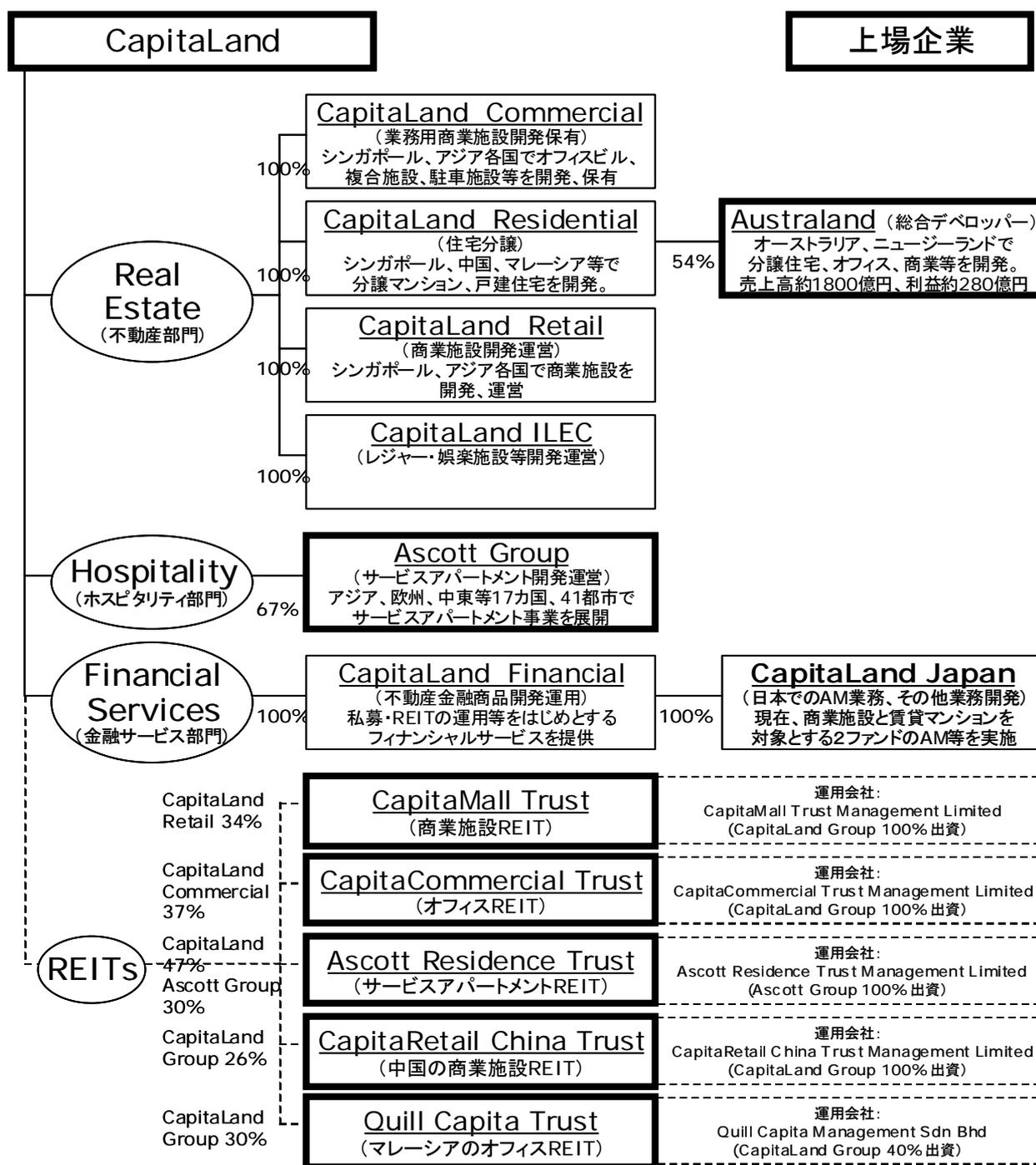
日本国内の商業施設を対象、5物件・約452億円。440億円のエクイティを投資家から調達済。資産1500億円規模に拡大予定。

##### ・ARC-キャピタランドレジデンス

アルキャピタ銀行（バーレーン）とのイスラム法に基づく合弁ファンド。日本国内の賃貸マンションを対象、約262億円（420億円規模まで拡大予定）。

##### γ その他：シンガポールを含むアジア各国に複数の私募ファンドを運営

G キャピタランドグループのストラクチャー



iii. 大和ハウス

(後略)

## (2) 【投資対象】

### ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

<訂正前>

本投資法人は、下表に掲げる各不動産（以下「信託不動産」といいます。）を信託財産とする不動産信託の受益権のうち、J-1及びJ-2を平成17年12月20日に、J-3からJ-14までを平成18年3月22日に取得済みであり（以下、J-1からJ-14までを「取得済資産」と総称します。なお、J-12については、平成19年1月26日に資産の譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。また、J-9については、平成19年2月13日に資産の譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。）、これに加え、本書に基づく本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、J-15、J-16及びS-1の信託不動産を信託財産とする不動産信託の受益権（以下「取得予定資産」と総称します。）を、遅滞なく取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、各取得予定資産の売主に対して、取得予定資産を購入する旨を約束する買受申込書を差し入れると共に、売主から買受申込書に対する売却承諾書を受領することにより、売主との間で、各資産に関する売買契約の基本的事項について合意しています。

（後略）

<訂正後>

本投資法人は、下表に掲げる各不動産（以下「信託不動産」といいます。）を信託財産とする不動産信託の受益権のうち、J-1及びJ-2を平成17年12月20日に、J-3からJ-14までを平成18年3月22日に取得済みであり（以下、J-1からJ-14までを「取得済資産」と総称します。なお、J-12については、平成19年1月26日に資産の譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。また、J-9については、平成19年2月13日に資産の譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。）、これに加え、本書に基づき調達した資金及び借入金によって、J-15、J-16及びS-1の信託不動産を信託財産とする不動産信託の受益権（以下「取得予定資産」と総称します。）を、遅滞なく取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、各取得予定資産の売主に対して、取得予定資産を購入する旨を約束する買受申込書を差し入れると共に、売主から買受申込書に対する売却承諾書を受領することにより、売主との間で、各資産に関する売買契約の基本的事項について合意しています。

（後略）

## (イ) ポートフォリオ一覧

## &lt;取得済資産、取得予定資産の概要&gt;

## &lt;訂正前&gt;

物件番号	地域 (注1)	用途	タイプ (注2)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注5)
取得済資産									
J-1	エリア1	住宅	D	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14年12月25日 至：平成27年12月20日	4,500	12.2	4,510
J-2	エリア2	住宅	S	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	5.2	2,060
J-3	エリア1	住宅	D	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	7,650	20.8	7,650
J-4	エリア1	住宅	D	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	4,500	12.2	4,526
J-5	エリア1	住宅	D	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	2,630	7.1	2,640
J-6	エリア1	住宅	D	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	2,520	6.8	2,590
J-7	エリア1	住宅	D	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	2,220	6.0	2,250
J-8	エリア1	住宅	D	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	1,200	3.3	1,200
J-9	エリア1	住宅	S	コンフォートタイム大森(注6)	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	952	2.6	952
J-10	エリア1	住宅	D	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	648	1.8	666
J-11	エリア1	住宅	F	エルソル貴船坂	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	450	1.2	451
J-12	エリア1	住宅	D	ノブレス池田山(注7)	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	375	1.0	439
J-13	エリア2	住宅	F	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	1,674	4.5	1,674
J-14	エリア2	住宅	S	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17年2月25日 至：平成22年2月25日	779	2.1	844
取得予定資産(注8)									
J-15	エリア1	住宅	D	イブセ東京EAST	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	2,300	6.2	2,300
J-16	エリア1	住宅	S	イブセ雪谷	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,110	3.0	1,110
S-1	エリア4	商業	郊外地域立地型	フォレオタウン筒井(注9)	未定(注9)	—(注9)	1,410	3.8	1,410
合計					—	—	36,838	100.0	37,272

(注1) 「地域」欄に記載されている「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、福岡市及びこれらの周辺地区をそれぞれ表します。

(中略)

(注5) 「不動産鑑定評価額」欄には、取得済資産については平成17年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、取得予定資産のうちJ-15及びJ-16については平成19年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、取

得予定資産のうちS-1については平成19年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(後略)

<訂正後>

物件番号	地域(注1)	用途	タイプ(注2)	信託不動産(物件名称)	信託受託者	信託期間	取得(予定)価格(百万円)(注3)	投資比率(注4)	不動産鑑定評価額(百万円)(注5)
取得済資産									
J-1	エリア1	住宅	D	目黒かむろ坂レジデンシア	みずほ信託銀行株式会社	自：平成14年12月25日 至：平成27年12月20日	4,500	12.2	4,520
J-2	エリア2	住宅	S	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	5.2	2,090
J-3	エリア1	住宅	D	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	7,650	20.8	7,960
J-4	エリア1	住宅	D	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	4,500	12.2	4,835
J-5	エリア1	住宅	D	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	2,630	7.1	2,660
J-6	エリア1	住宅	D	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	2,520	6.8	2,640
J-7	エリア1	住宅	D	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	2,220	6.0	2,310
J-8	エリア1	住宅	D	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	1,200	3.3	1,250
J-9	エリア1	住宅	S	コンフォートタイム大森(注6)	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	952	2.6	1,050
J-10	エリア1	住宅	D	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	648	1.8	655
J-11	エリア1	住宅	F	エルソル貴船坂	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	450	1.2	457
J-12	エリア1	住宅	D	ノブレス池田山(注7)	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	375	1.0	462
J-13	エリア2	住宅	F	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月22日 至：平成28年2月28日	1,674	4.5	1,723
J-14	エリア2	住宅	S	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17年2月25日 至：平成22年2月25日	779	2.1	892
取得予定資産(注8)									
J-15	エリア1	住宅	D	イブセ東京EAST	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	2,300	6.2	2,300
J-16	エリア1	住宅	S	イブセ雪谷	中央三井信託銀行株式会社	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,110	3.0	1,110
S-1	エリア4	商業	郊外地域立地型	フォレオタウン筒井(注9)	未定(注9)	—(注9)	1,410	3.8	1,410
合計							36,838	100.0	38,324

(注1) 「地域」欄に記載されている「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、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。「エリア4」とは、「エリア1」、「エリア2」及び「首都圏、政令指定都市圏、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」を除く、そ

の他都市（人口10万人程度の地域）を表します。

（中略）

（注5）「不動産鑑定評価額」欄には、取得済資産については平成18年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、取得予定資産のうちJ-15及びJ-16については平成19年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、取得予定資産のうちS-1については平成19年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

（後略）

<信託不動産の概要>

<訂正前>

（前略）

信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数及び賃貸戸数は以下の通りです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)
取得済資産						
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,523.05	91.0	125	115
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)	3,110.24 (内店舗257.40)	87.6	131 (内店舗1)	114 (内店舗1)
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,071.72 (内店舗1,954.05)	96.7	93 (内店舗10)	89 (内店舗10)
J-4	イプセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,287.43 (内店舗212.55)	94.1	96 (内店舗1)	91 (内店舗1)
J-5	イプセ芝公園	2,698.78	2,175.69	80.6	75	63
J-6	イプセギンザ	2,226.42	1,935.36	86.9	67	58
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	1,588.14 (内店舗738.95)	97.6	22 (内店舗1)	21 (内店舗1)
J-8	イプセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,378.12 (内店舗40.14)	94.5	51 (内店舗1)	49 (内店舗1)
J-9	コンフォートタイム大森 (注6)	1,506.85	1,385.26	91.9	66	61
J-10	イプセ都立大学	863.70	765.38	88.6	30	27
J-11	エルソル貴船坂	784.60	784.60	100.0	12	12
J-12	ノブレス池田山 (注7)	512.59 (内店舗171.45)	484.36 (内店舗171.45)	94.5	14 (内店舗3)	13 (内店舗3)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	100.0	59	59
J-14	コンフォートタイム大塚	1,205.40	1,118.87	92.8	55	51
取得予定資産						
J-15	イプセ東京EAST	2,968.85	2,401.51	80.9	59	47
J-16	イプセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,542.30 (内店舗194.88)	100.0	52 (内店舗1)	52 (内店舗1)
S-2	フォレオタウン筒井 (注8)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	100.0	11 (内店舗11)	11 (内店舗11)
合計		42,883.60 (内店舗7,591.69)	39,783.13 (内店舗7,591.69)	92.8	1,018 (内店舗29)	934 (内店舗29)

（注1）「賃貸可能面積」欄には、取得済資産については平成18年5月31日現在の情報を基に、取得予定資産については現所有者から提供を受けた平成18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が可能な面積を記載しています。

- (注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、取得済資産については平成18年5月31日現在、取得予定資産については平成18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に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得済資産については前所有者から、取得予定資産については現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。
- (注3) 「稼働率」欄には、取得済資産については平成18年5月31日現在、取得予定資産については平成18年11月30日現在における各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注4) 「賃貸可能戸数」欄には、取得済資産については平成18年5月31日現在、取得予定資産については平成18年11月30日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸戸数」欄には、取得済資産については平成18年5月31日現在、取得予定資産については平成18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。

(後略)

<訂正後>

(前略)

信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数及び賃貸戸数は以下の通りです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)
取得済資産						
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,967.97	4,623.06	93.1	125	117
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)	3,458.10 (内店舗257.40)	97.5	131 (内店舗1)	128 (内店舗1)
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,162.47 (内店舗1,954.05)	98.4	93 (内店舗10)	91 (内店舗10)
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,336.03 (内店舗212.55)	95.5	96 (内店舗1)	92 (内店舗1)
J-5	イブセ芝公園	2,698.78	2,602.00	96.4	75	73
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,065.20	92.8	67	63
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	1,522.02 (内店舗738.95)	93.5	22 (内店舗1)	20 (内店舗1)
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,458.73 (内店舗40.14)	100.0	51 (内店舗1)	51 (内店舗1)
J-9	コンフォートタイム大森 (注6)	1,506.85	1,506.85	100.0	66	66
J-10	イブセ都立大学	863.70	863.70	100.0	30	30
J-11	エルソル貴船坂	784.60	715.90	91.2	12	11
J-12	ノブレス池田山 (注7)	512.59 (内店舗171.45)	512.59 (内店舗171.45)	100.0	14 (内店舗3)	14 (内店舗3)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	100.0	59	59
J-14	コンフォートタイム大塚	1,205.40	1,162.13	96.4	55	53
取得予定資産						
J-15	イブセ東京EAST	2,968.85	2,401.51	80.9	59	47
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,542.30 (内店舗194.88)	100.0	52 (内店舗1)	52 (内店舗1)
S-2	フォレオタウン筒井 (注8)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	100.0	11 (内店舗11)	11 (内店舗11)
合計		42,883.66 (内店舗7,591.69)	41,163.69 (内店舗7,591.69)	96.0	1,018 (内店舗29)	978 (内店舗29)

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、取得済資産については平成18年11月30日現在の情報を基に、取得予定資産については現所有者から提供を受けた平成18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が可能な面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成18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に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得済資産については前所有者から、取得予定資産については現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。

(注3) 「稼働率」欄には、平成18年11月30日現在における各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」欄には、平成18年11月30日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」欄には、平成18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。

(後略)

#### ④ 個別信託不動産の概要

平成19年2月21日に第2期計算期間に係る有価証券報告書を提出したことに伴い、平成19年2月13日に提出した有価証券届出書に記載した本項目の内容を以下の記載に従い訂正します。

<訂正後>

個別の信託不動産の概要は、以下の通りです。

個々の信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、取得済資産については平成18年5月31日現在、取得予定資産については平成18年11月30日現在における情報です。

b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明

(中略)

iv. 「賃貸戸数」欄には、平成18年11月30日現在、信託不動産について、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。

v. 「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産について、本投資法人の取得済又は取得予定部分における賃貸が可能な面積を、平成18年11月30日現在の情報を基に記載しています。

vi. 「賃貸面積」欄には、平成18年11月30日現在、各信託不動産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得済資産の前所有者又は取得予定資産の現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。

vii. 「月額賃料」欄には、原則として、平成18年11月30日現在、各信託不動産について、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た月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。

viii. 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成18年11月30日現在、各信託不動産について、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き各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(中略)

a. 取得済資産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1		
現所有者	本投資法人			賃貸可能戸数（戸）	125		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸戸数（戸）	117		
所在地	地番：東京都品川区西五反田四丁目570番1他2筆 住居表示：東京都品川区西五反田四丁目31番23号			賃貸可能面積（㎡）	4,967.97		
				賃貸面積（㎡）	4,623.06		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	19,865		
	面積（㎡）	1,101.56		敷金・保証金等（千円）	31,329		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.1		
	建ぺい率／容積率（注1）（注2）	80%/500%	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.6		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅		サブリース種別	バス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	6,639.48		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	R C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 至	平成17年12月20日 平成18年11月30日 (346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	241,061		短期修繕費（1年以内）（千円）	100			
(B) 賃貸事業費用小計	83,034		長期修繕費（12年間）（千円）	37,640			
外注管理費	23,386		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			
修繕費等（原状回復費を含む）	2,600		レポート日付	平成17年5月			
損害保険料	752		地震予想損失率（%）	9.4			
減価償却費	51,370		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	4,227		レポート日付	平成17年6月1日			
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	158,026		概要	特に指摘された事項はありません			
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」駅の北方約250m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住商混在地域です。近隣地域及びその周辺は、昨今における住宅の都心回帰の中、都心で働く単身ビジネスマンやDINKS層の住宅需要に下支えされ、都内中心部への接近性等を活かした、共同住宅の建設が多く見受けられる地域です。画地規模500㎡程度の高層共同住宅の敷地が標準的使用となっています。今後の動向としては、当面の間、地域要因に変動はないものと考えられ、しばらくは概ね現状を維持しつつ推移していくものと思われま							
特記事項							
該当事項はありません。							

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	4,500,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	4,520,000,100	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	2,700,000,000	
B. 収益価格	4,520,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付け試算
1. 直接還元法による価格	4,580,000,000	
(1) 総収益	259,800,388	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	248,623,344	
②空室損失等	15,664,737	
③共益費等収入	0	
④敷金等の運用益	799,529	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	11,737,930	
⑥更新料等収入	1,956,322	
⑦その他収入	12,348,000	駐車場収入 バイク置き場収入
(2) 総費用	44,330,397	①+②+③
①運営支出	38,770,397	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	9,900,000	
b. 水道光熱費	2,704,824	
c. 運営管理委託料	6,475,021	
d. 公租公課等	10,891,151	
e. 損害保険料	973,000	
f. その他費用	7,826,401	テナント募集費用 入居者入替費用
②大規模修繕費年間積立額	5,560,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	-	
(3) 純収益 (NOI)	221,029,991	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	215,469,991	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.7%	
2. DCF法による収益価格	4,470,000,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	131（内店舗1）		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社	賃貸戸数（戸）	128（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 住居表示：愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	賃貸可能面積（㎡）	3,548.48（内店舗257.40）		
		賃貸面積（㎡）	3,458.10（内店舗257.40）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,187	
	面積（㎡）	879.85	敷金・保証金等（千円）	14,004	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.5	
	建ぺい率／容積率（注1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	97.7	
			PM会社	大和リビング株式会社	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	大和リビング株式会社	
	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（㎡）	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
			DINKSタイプ	20.0	26.8
			ファミリータイプ	—	—
	建築時期	平成16年5月25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 至 平成17年12月20日 平成18年11月30日 (346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	122,759	短期修繕費（1年以内）（千円）	1,350		
(B) 賃貸事業費用小計	57,904	長期修繕費（12年間）（千円）	38,030		
外注管理費	11,436	建物再調達価格（千円）	1,009,000		
公租公課	3,575	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,452	レポート日付	平成17年4月		
損害保険料	599	地震予想損失率（%）	4.3		
減価償却費	35,898	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
その他賃貸事業費用	2,943	レポート日付	平成17年4月28日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	64,854	概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
(注2) 記載されている延床面積に加え、附属建物として駐車場（S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建）97.60㎡が存在します。					
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」駅の南東方約500mに位置します。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル1階の多くは店舗として利用されています。					
特記事項					
本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	1,920,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	2,090,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,480,000,000	
B. 収益価格	2,090,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,182,000,000	
(1) 総収益	142,365,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	124,104,000	
②空室損失等	11,046,000	
③共益費等収入	4,343,000	
④敷金等の運用益	350,000	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	1,882,000	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	22,732,000	駐車場収入 (賃料、敷金運用益) 自販機収入
(2) 総費用	26,716,000	①+②+③
①運営支出	23,747,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	6,387,000	
b. 水道光熱費	2,031,000	
c. 運営管理委託料	4,909,000	
d. 公租公課等	7,149,000	
e. 損害保険料	533,000	
f. その他費用	2,738,000	仲介手数料
②大規模修繕費年間積立額	2,969,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	-	
(3) 純収益 (NOI)	118,618,000	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	115,649,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.3%	
2. D C F 法による収益価格	2,090,000,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.8%	

J-3 クイズ恵比寿

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	93（内店舗10）		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸戸数（戸）	91（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 住居表示：東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	賃貸可能面積（㎡）	5,247.00（内店舗1,954.05）		
		賃貸面積（㎡）	5,162.47（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）	39,176	
	面積（㎡）	1,118.95	敷金・保証金等（千円）	207,501	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.4	
	建ぺい率／容積率（注1）	80％／500％	稼働率（戸数ベース）（%）	97.8	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	6,251.21（注2）	住戸タイプ内訳		
建物	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下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17年2月28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	自至	平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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	
			緊急修繕費（千円）	-	
(A) 賃貸事業収入		429,491	短期修繕費（1年以内）（千円）	-	
(B) 賃貸事業費用小計		83,227	長期修繕費（12年間）（千円）	21,930	
外注管理費		24,372	建物再調達価格（千円）	1,282,000	
公租公課		0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス	
修繕費等（原状回復費を含む）		1,973	レポート日付	平成17年3月	
損害保険料		459	地震予想損失率（%）	9.2	
減価償却費		42,543	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス	
その他賃貸事業費用		13,877	レポート日付	平成17年12月9日	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		346,263	概要	特に指摘された事項はありません	
その他情報					
(注1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
(注2) 記載されている延床面積に加え、附属建物（種類：駐車場）33.43㎡が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR線「恵比寿」駅の東方至近、及び東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約300m付近に位置しています。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、生活利便性を志向する都心通勤者・若年単身者層を中心とする堅調な需要が期待でき、また、純粋な住宅としての利用だけではなく、SOHO等小規模オフィスとしての潜在需要も望める地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	7,650,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	7,960,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	4,290,000,000	
B. 収益価格	7,960,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	8,200,000,000	
(1) 総収益	480,250,360	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	447,616,920	
②空室損失等	22,380,846	
③共益費等収入	31,762,189	
④敷金等の運用益	3,548,097	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	-	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	19,704,000	駐車場・看板他の収入
(2) 総費用	86,725,534	①+②+③
①運営支出	61,754,565	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	11,648,340	
b. 水道光熱費	22,855,932	
c. 運営管理委託料	6,969,088	PM、AMフィー
d. 公租公課等	15,367,834	
e. 損害保険料	661,010	
f. その他費用	4,252,361	
②大規模修繕費年間積立額	6,850,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	18,120,969	
(3) 純収益 (NOI)	418,495,795	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	393,524,826	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.8%	
2. D C F 法による収益価格	7,850,000,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.1%	

J-4 イプセ麻布十番七面坂

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1		
現所有者	本投資法人			賃貸可能戸数（戸）	96（内店舗1）		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	92（内店舗1）		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目7番2 住居表示：東京都港区麻布十番二丁目7番5号			賃貸可能面積（㎡）	3,493.83（内店舗212.55）		
				賃貸面積（㎡）	3,336.03（内店舗212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	20,616		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	29,017		
	用途地域	近隣商業	第1種中高層住居 専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	95.5		
	建ぺい率／容積率 （注）	80％／400％	60％／300％	稼働率（戸数ベース）（%）	95.8		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブリース種別	バス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	4,515.21		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付13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5日		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 至  平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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		186,467	短期修繕費（1年以内）（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計		51,085	長期修繕費（12年間）（千円）	52,500			
外注管理費		11,468	建物再調達価格（千円）	1,006,000			
公租公課		0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
修繕費等（原状回復費を含む）		2,739	レポート日付	平成17年4月			
損害保険料		346	地震予想損失率（%）	6.4			
減価償却費		33,062	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店			
その他賃貸事業費用		3,467	レポート日付	平成17年4月28日			
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		135,382	概要	特に指摘された事項はありません			
その他情報							
(注) 本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分については建ぺい率が100%に、準防火地域の部分については、建ぺい率が70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が制限されており加重平均は300.21%です。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線「麻布十番」駅から約300mに位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
特記事項							
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、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。							
2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の内容の確認書が締結されています。							
3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨どいが越境しており、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内容の確認書が締結されています。							

<価格情報>

取得価格（単位：円）	4,500,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	4,835,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	2,341,000,000	
B. 収益価格	4,835,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	5,170,000,000	
(1) 総収益	270,164,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	258,552,000	
②空室損失等	6,077,000	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	512,000	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	1,919,000	
⑥更新料等収入	4,513,000	
⑦その他収入	10,745,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）専用使用料
(2) 総費用	27,170,000	①+②+③
①運営支出	25,805,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	10,481,000	
b. 水道光熱費	4,096,000	
c. 運営管理委託料	3,950,000	
d. 公租公課等	4,801,000	
e. 損害保険料	498,000	
f. その他費用	1,979,000	仲介手数料
②大規模修繕費年間積立額	1,365,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	-	
(3) 純収益（NOI）	244,359,000	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	242,994,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.7%	
2. D C F法による収益価格	4,835,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	5.2%	

J-5 イプセ芝公園

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	75		
前所有者	有限会社セレーネツ	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 住居表示：東京都港区芝三丁目32番10号	賃貸可能面積（㎡）	2,698.78		
		賃貸面積（㎡）	2,602.00		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,804	
	面積（㎡）	786.13（注1）	敷金・保証金等（千円）	13,861	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.4	
	建ぺい率／容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	97.3	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース種別	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 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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	103,180	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	39,885	長期修繕費（12年間）（千円）	33,330		
外注管理費	11,804	建物再調達価格（千円）	675,000		
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,277	レポート日付	平成17年2月		
損害保険料	231	地震予想損失率（%）	12.0		
減価償却費	21,216	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	3,354	レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	63,294	概要	特に指摘された事項はありません		
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」駅の北方約350m付近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、工事着工前に総務省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、戸袋及び雨どい等が越境しており、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内容の覚書が締結されています。</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、その費用負担で、現状変更をすることができる旨の内容の確認書が締結されています。</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. 本物件の官民境界は、一部確定していません。</p>					

<価格情報>

取得価格（単位：円）	2,630,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	2,660,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,530,000,000	
B. 収益価格	2,660,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,760,000,000	
(1) 総収益	162,586,003	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	167,043,708	
②空室損失等	8,352,185	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	6,480	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	-	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	3,888,000	駐車場収入
(2) 総費用	27,172,020	①+②+③
①運営支出	16,610,925	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	4,119,600	
b. 水道光熱費	1,360,185	
c. 運営管理委託料	2,438,725	PM、AMフィー
d. 公租公課等	6,772,800	
e. 損害保険料	332,700	
f. その他費用	1,586,915	
②大規模修繕費年間積立額	2,082,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	8,479,095	
(3) 純収益（NOI）	145,975,078	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	135,413,983	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.9%	
2. D C F法による収益価格	2,620,000,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.2%	

J-6 イプセギンザ

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	67		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸戸数（戸）	63		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目208番4他5筆 住居表示：東京都中央区銀座一丁目14番13号	賃貸可能面積（㎡）	2,226.42		
		賃貸面積（㎡）	2,065.20		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,605	
	面積（㎡）	339.37（注1）	敷金・保証金等（千円）	7,311	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	92.8	
	建ぺい率／容積率（注2）	80％／800％	稼働率（戸数ベース）（%）	94.0	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブリース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,731.03	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付13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5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 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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	109,878	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	31,311	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	8,675	長期修繕費（12年間）（千円）	30,200		
公租公課	0	建物再調達価格（千円）	631,600		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,831	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	219	レポート日付	平成17年2月		
減価償却費	17,492	地震予想損失率（%）	8.8		
その他賃貸事業費用	3,092	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)	78,566	レポート日付	平成17年12月9日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
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」駅の南東方約100m、徒歩約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。本物件は銀座エリアの北端に位置しており、繁華性、視認性にやや劣り、事務所としての競争力は相対的に低いと評価されますが、近年の都心回帰現象や容積率制限の緩和措置等をうけ、店舗併用住宅等は需要が堅調に推移するものと思われます。					
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内容の確認書が締結されています。					
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、建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の内容の覚書が締結されています。					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	2,520,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	2,640,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,650,000,000	
B. 収益価格	2,640,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,700,000,000	
(1) 総収益	156,986,320	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	157,603,824	
②空室損失等	7,880,191	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	10,667	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	-	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	7,252,020	駐車場、トランクルーム収入
(2) 総費用	27,546,870	①+②+③
①運営支出	17,838,825	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	5,144,868	
b. 水道光熱費	1,736,608	
c. 運営管理委託料	2,354,689	PM、AMフィー
d. 公租公課等	6,789,860	
e. 損害保険料	315,564	
f. その他費用	1,497,236	
②大規模修繕費年間積立額	1,950,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	7,758,045	
(3) 純収益 (NOI)	139,147,495	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	129,439,450	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.8%	
2. D C F法による収益価格	2,620,000,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.1%	

J-7 ネクストフォルム西麻布

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	22（内店舗1）		
前所有者	有限会社セレーネター	賃貸戸数（戸）	20（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 住居表示：東京都港区西麻布三丁目13番3号	賃貸可能面積（㎡）	1,627.06（内店舗738.95）		
		賃貸面積（㎡）	1,522.02（内店舗738.95）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,757	
	面積（㎡）	451.20（注1）	敷金・保証金等（千円）	64,514	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.5	
	建ぺい率／容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	90.9	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,823.19	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC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	—	—
			DINKSタイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
	建築時期	平成16年3月6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	自至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254日)	建物調査会社	清水建設株式会社		
		レポート日付	平成17年5月27日		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A) 賃貸事業収入	94,930	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	21,959	長期修繕費（12年間）（千円）	29,604		
外注管理費	4,028	建物再調達価格（千円）	520,000		
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）	506	レポート日付	平成17年5月		
損害保険料	176	地震予想損失率（%）	6.2		
減価償却費	16,024	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	1,223	レポート日付	平成17年5月27日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	72,970	概要	特に指摘された事項はありません		
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す（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>					
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」駅の北方約580mに位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる3Aのひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借り上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。</p>					
特記事項					
<p>本物件の西側隣接道路には、東京地下鉄株式会社の鉄道路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>					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	2,220,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	2,310,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,330,000,000	—
B. 収益価格	2,310,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,370,000,000	—
(1) 総収益	135,332,895	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	139,691,412	—
②空室損失等	6,984,571	—
③共益費等収入	—	—
④敷金等の運用益	1,234,054	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	—	—
⑥更新料等収入	—	—
⑦その他収入	1,392,000	駐車場収入
(2) 総費用	21,466,155	①+②+③
①運営支出	13,829,827	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,204,000	—
b. 水道光熱費	878,612	—
c. 運営管理委託料	2,017,652	PM、AMフィー
d. 公租公課等	5,485,600	—
e. 損害保険料	253,360	—
f. その他費用	1,990,603	—
②大規模修繕費年間積立額	2,148,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	5,488,328	新規仲介手数料等
(3) 純収益 (NOI)	121,503,068	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	113,866,740	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.8%	—
2. D C F法による収益価格	2,290,000,000	—
割引率	4.9%	—
最終還元利回り	5.1%	—

J-8 イプセ日本橋

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	51（内店舗1）		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸戸数（戸）	51（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 住居表示：東京都中央区日本橋兜町11番2号	賃貸可能面積（㎡）	1,458.73（内店舗40.14）		
		賃貸面積（㎡）	1,458.73（内店舗40.14）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	7,360	
	面積（㎡）	186.51	敷金・保証金等（千円）	5,574	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率／容積率（注）	80％／700％	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース種別	バス・スルー方式	
建物	延床面積（㎡）	1,716.21	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付15階建	シングルタイプ	44.0	37.2
			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	—	—
建築時期	平成16年11月3日				
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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	63,079	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	19,031	長期修繕費（12年間）（千円）	24,300		
外注管理費	4,636	建物再調達価格（千円）	425,000		
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）	806	レポート日付	平成17年2月		
損害保険料	145	地震予想損失率（%）	12.8		
減価償却費	11,807	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,635	レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44,047	概要	特に指摘された事項はありません		
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」駅から西方約150m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。					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	1,200,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	1,200,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	768,000,000	—
B. 収益価格	1,250,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,270,000,000	—
(1) 総収益	82,290,563	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	86,575,500	
②空室損失等	4,328,775	
③共益費等収入	—	
④敷金等の運用益	43,838	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	—	
⑥更新料等収入	—	
⑦その他収入	—	
(2) 総費用	17,560,322	①+②+③
①運営支出	11,470,850	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	4,201,142	
b. 水道光熱費	892,743	
c. 運営管理委託料	1,233,920	PM、AMフィー
d. 公租公課等	4,111,148	
e. 損害保険料	209,430	
f. その他費用	822,467	
②大規模修繕費年間積立額	1,752,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	4,302,863	
(3) 純収益 (NOI)	70,819,713	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	64,730,241	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. D C F 法による収益価格	1,240,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.4%	

J-9 コンフォートタイム大森

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）		
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1	
現所有者	本投資法人			賃貸可能戸数（戸）	66	
前所有者	有限会社セレーネツ			賃貸戸数（戸）	66	
所在地	地番：東京都大田区大森北三丁目43番10他2筆 住居表示：東京都大田区大森北三丁目43番4号			賃貸可能面積（㎡）	1,506.85	
				賃貸面積（㎡）	1,506.85	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	6,488	
	面積（㎡）	380.92		敷金・保証金等（千円）	5,102	
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率／容積率（注）	80％／500％	60％／300％	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅		サブリース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,712.44		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	84.8	80.2
	建築時期	平成17年2月15日		DINKSタイプ	15.2	19.8
				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 至	平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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		53,073	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計		20,177	長期修繕費（12年間）（千円）	23,520		
外注管理費		5,759	建物再調達価格（千円）	490,000		
公租公課		0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）		1,247	レポート日付	平成17年2月		
損害保険料		167	地震予想損失率（%）	9.9		
減価償却費		11,732	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用		1,270	レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		32,895	概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報						
(注) 本物件の商業地域に係る部分については、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は88.60%です。また容積率の加重平均は424.01%です。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、京急本線「大森海岸」駅の南方約400m付近に位置し、主要ターミナル駅である「品川」駅まで13分程度の距離にあり、また、「川崎」「横浜」駅へも直通で20分以内と優れた交通利便性を有する地域です。このため、都心接近性・利便性を重視する都心通勤者、若年単身者による嗜好性の高いエリアとなっています。						
特記事項						
本物件は、平成19年2月13日に譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。						

<価格情報>

取得価格（単位：円）	952,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	1,050,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	726,000,000	
B. 収益価格	1,050,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,050,000,000	
(1) 総収益	71,239,736	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	66,922,224	
②空室損失等	3,346,111	
③共益費等収入	3,985,317	
④敷金等の運用益	213,744	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	1,394,213	
⑥更新料等収入	975,949	
⑦その他収入	1,094,400	駐車場収入
(2) 総費用	15,723,997	①+②+③
①運営支出	9,989,147	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,216,000	
b. 水道光熱費	922,192	
c. 運営管理委託料	1,042,757	PM、AMフィー
d. 公租公課等	4,249,467	
e. 損害保険料	240,850	
f. その他費用	317,881	
②大規模修繕費年間積立額	2,016,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	3,718,850	
(3) 純収益（NOI）	61,250,589	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	55,515,739	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.3%	
2. D C F法による収益価格	1,050,000,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.6%	

J-10 イプセ都立大学

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）				
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1			
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	30			
前所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	30			
所在地	地番：東京都目黒区緑が丘一丁目2268番2 住居表示：東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	賃貸可能面積（㎡）	863.70			
		賃貸面積（㎡）	863.70			
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,978		
	面積（㎡）	345.88（注1）	敷金・保証金等（千円）	3,588		
	用途地域	第1種低層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率／容積率（注2）	60%/150%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0		
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・倉庫	サブリース種別	バス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	1,384.38	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根6階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
			シングルタイプ	6.7	5.3	
			DINKSタイプ	93.3	94.8	
	建築時期 改修時期	昭和43年9月17日 平成17年1月27日	ファミリータイプ	—	—	
			エグゼクティブタイプ	—	—	
	収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
	運用期間	自 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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			
緊急修繕費（千円）			—			
(A) 賃貸事業収入	31,697	短期修繕費（1年以内）（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	12,524	長期修繕費（12年間）（千円）	15,390			
外注管理費	3,624	建物再調達価格（千円）	248,000			
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
修繕費等（原状回復費を含む）	482	レポート日付	平成17年4月			
損害保険料	88	地震予想損失率（%）	11.7			
減価償却費	7,079	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス			
その他賃貸事業費用	1,248	レポート日付	平成17年12月9日			
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	19,172	概要	特に指摘された事項はありません			
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す（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」駅の南東方約650m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						
<p>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が確認されています。</p> <p>2. 本物件建物は、本物件土地の用途地域が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。</p> <p>3. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。</p> <p>4. 本物件建物に設置されているエレベーターは、旧「日本エレベーター工業株式会社」（現「シンドラーエレベーター株式会社」、昭和61年製）であることを確認しています。当該エレベーターについては、月1回の定期点検を実施し、過去に事故等の発生はなく、不具合の発生等は報告されていませんが、重ねて安全確認のため独自の緊急点検を実施し、改めて不具合等がない旨の報告を受けています。</p>						

<価格情報>

取得価格（単位：円）	648,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	655,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	311,000,000	
B. 収益価格	655,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	677,000,000	
(1) 総収益	48,005,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	48,144,000	
②空室損失等	2,848,000	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	61,000	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	245,000	
⑥更新料等収入	853,000	
⑦その他収入	1,550,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）
(2) 総費用	8,078,000	①+②+③
①運営支出	6,894,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,628,000	
b. 水道光熱費	886,000	
c. 運営管理委託料	704,000	
d. 公租公課等	976,000	
e. 損害保険料	128,000	
f. その他費用	572,000	仲介手数料
②大規模修繕費年間積立額	1,184,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	-	
(3) 純収益（NOI）	41,111,000	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	39,927,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.9%	
2. D C F法による収益価格	655,000,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.4%	

J-11 エルソル貴船坂

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）				
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1			
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	12			
前所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	11			
所在地	地番：東京都大田区南馬込六丁目2012番1 住居表示：東京都大田区南馬込六丁目29番9号	賃貸可能面積（㎡）	784.60			
		賃貸面積（㎡）	715.90			
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	2,066		
	面積（㎡）	649.21	敷金・保証金等（千円）	4,312		
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	91.2		
	建ぺい率／容積率	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	91.7		
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・駐車場・倉庫	サブリース種別	バス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	1,147.82	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
			シングルタイプ	—	—	
			DINKSタイプ	—	—	
	建築時期	平成6年3月25日	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 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店			
		レポート日付	平成18年1月17日			
		緊急修繕費（千円）	—			
(A) 賃貸事業収入	23,463	短期修繕費（1年以内）（千円）	1,260			
(B) 賃貸事業費用小計	7,341	長期修繕費（12年間）（千円）	35,130			
外注管理費	1,363	建物再調達価格（千円）	268,600			
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
修繕費等（原状回復費を含む）	363	レポート日付	平成17年5月			
損害保険料	91	地震予想損失率（%）	7.6			
減価償却費	4,524	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店			
その他賃貸事業費用	997	レポート日付	平成18年1月17日			
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	16,122	概要	特に指摘された事項はありません			
その他情報						
該当事項はありません。						
立地環境等の物件特性						
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線「西馬込」駅の南方約500mに位置します。近隣地域は、共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。近隣地域及びその周辺は、都内中心部への接近性が比較的良好であるわりには、居住環境も良好であることから、主に都心に勤務するサラリーマン世帯を中心としたファミリー層に人気のあるエリアとして、その地位を維持していくものと思料されます。なお、画地規模300㎡程度の中層共同住宅の敷地が近隣地域の標準的使用となっています。今後の動向としては、当面の間、地域要因の変動はなく、概ね現状を維持しつつ推移していくものと思料されます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

<価格情報>

取得価格（単位：円）	450,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	457,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	446,000,000	
B. 収益価格	457,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて試算
1. 直接還元法による価格	462,000,000	
(1) 総収益	32,889,165	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	26,846,520	
②空室損失等	2,546,792	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	88,799	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	841,191	
⑥更新料等収入	315,447	
⑦その他収入	7,344,000	駐車場収入（賃料）等
(2) 総費用	8,858,864	①+②+③
①運営支出	5,931,364	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	1,298,400	
b. 水道光熱費	581,976	
c. 運営管理委託料	984,011	PMフィー
d. 公租公課等	2,233,075	
e. 損害保険料	188,020	
f. その他費用	645,882	テナント募集費用、入居者入替費用
②大規模修繕費年間積立額	2,927,500	建物状況調査を参考に作成
③テナント募集費用等	-	
(3) 純収益（NOI）	26,957,801	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	24,030,301	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.2%	
2. DCF法による収益価格	453,000,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	

J-12 ノブレス池田山

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	14（内店舗3）		
前所有者	有限会社セレーネター	賃貸戸数（戸）	14（内店舗3）		
所在地	地番：東京都品川区東五反田五丁目24番12 住居表示：東京都品川区東五反田五丁目24番7号	賃貸可能面積（㎡）	512.59（内店舗171.45）		
		賃貸面積（㎡）	512.59（内店舗171.45）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	2,673	
	面積（㎡）	93.74	敷金・保証金等（千円）	8,410	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率／容積率（注）	80％／600％	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	サブリース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	585.17	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付9階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	9.1	7.3
	建築時期	平成17年3月3日	DINKSタイプ	90.9	92.7
			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 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A) 賃貸事業収入	21,576	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	8,262	長期修繕費（12年間）（千円）	6,000		
外注管理費	2,607	建物再調達価格（千円）	130,000		
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）	545	レポート日付	平成17年3月		
損害保険料	45	地震予想損失率（%）	11.6		
減価償却費	3,808	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,256	レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	13,313	概要	特に指摘された事項はありません		
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。					
立地環境等の物件特性					
本物件はJR線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅の北方約240mに位置しています。本物件の存するエリアは、通称「池田山」と呼ばれ、区画整然とした比較的大規模な戸建て住宅、品等の高い中・低層の共同住宅で構成されており、付近にはインドネシア大使館・大使公邸の他、区立池田山公園等があり閑静な立地となっています。本物件の所在地は五反田駅から徒歩3分と利便性に優れていることから、都心接近性を志向する若年単身者層を中心に今後も堅調な需要を期待できる地域です。					
特記事項					
1. 本物件は、平成19年1月26日に資産の譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。 2. 品川区が所有する北側隣接地から本物件土地に、石積擁壁が越境していますが、今後予定される公園の改修工事に際して品川区の費用で敷地内から移設する旨の回答書を品川区から受領しています。					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	375,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	462,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	237,000,000	
B. 収益価格	462,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	474,000,000	
(1) 総収益	31,384,572	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	32,839,956	
②空室損失等	1,641,998	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	186,614	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	-	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	-	
(2) 総費用	6,761,257	①+②+③
①運営支出	4,921,504	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	2,147,832	
b. 水道光熱費	393,669	
c. 運営管理委託料	468,903	
d. 公租公課等	1,533,800	
e. 損害保険料	65,320	
f. その他費用	311,980	
②大規模修繕費年間積立額	402,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	1,437,753	
(3) 純収益 (NOI)	26,463,068	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	24,623,315	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.2%	
2. D C F法による収益価格	457,000,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.5%	

J-13 コスモハイム武蔵小杉

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成18年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数 (戸)	59		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	59 (注2)		
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1他6筆 住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	賃貸可能面積 (㎡)	4,208.83		
		賃貸面積 (㎡)	4,208.83		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	8,492	
	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	バス・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 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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	75,169	短期修繕費 (1年以内) (千円)	12,430		
(B) 賃貸事業費用小計	16,525	長期修繕費 (12年間) (千円)	90,020		
外注管理費	1,577	建物再調達価格 (千円)	809,850		
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等 (原状回復費を含む)	176	レポート日付	平成17年5月		
損害保険料	284	地震予想損失率 (%)	5.6		
減価償却費	13,790	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	697	レポート日付	平成17年4月13日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	58,644	概要	特に指摘された事項はありません		
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つて、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約650m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（モトスミブレーメン通り）が所在する等、当地域一帯は居住の利便性に優れた地域となっています。また、公法上は第1・2種中高層住居専用地域、第1種住居地域（いずれも容積率200%）に指定され、中層マンション、一般住宅等が見られる住宅地域が広がっており、当近隣地域は当該住宅地域の内にあつて、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。</p>					
特記事項					
該当事項はありません。					

<価格情報>

取得価格（単位：円）	1,674,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	1,723,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,763,000,000	
B. 収益価格	1,723,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,848,000,000	
(1) 総収益	122,293,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	113,904,000	
②空室損失等	-	
③共益費等収入	-	
④敷金等の運用益	1,898,000	運用利回りを2%として査定
⑤礼金等収入	-	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	6,491,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）
(2) 総費用	16,960,000	①+②+③
①運営支出	9,972,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	-	
b. 水道光熱費	-	
c. 運営管理委託料	2,408,000	
d. 公租公課等	7,130,000	
e. 損害保険料	409,000	
f. その他費用	25,000	電柱添架、共架料及び電気代
②大規模修繕費年間積立額	6,988,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	-	
(3) 純収益（NOI）	112,321,000	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	105,333,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.7%	
2. D C F法による収益価格	1,723,000,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	6.2%	

J-14 コンフォートタイム大塚

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
現所有者	本投資法人	賃貸可能戸数（戸）	55		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸戸数（戸）	53		
所在地	地番：東京都豊島区北大塚二丁目19番12他1筆 住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	賃貸可能面積（㎡）	1,205.40		
		賃貸面積（㎡）	1,162.13		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,817	
	面積（㎡）	376.23	敷金・保証金等（千円）	6,322	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.4	
	建ぺい率／容積率（注）	80％／600％	稼働率（戸数ベース）（%）	96.4	
		PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース種別	バス・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 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254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		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A) 賃貸事業収入	41,658	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	14,205	長期修繕費（12年間）（千円）	14,610		
外注管理費	3,639	建物再調達価格（千円）	305,816		
公租公課	0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）	773	レポート日付	平成17年2月		
損害保険料	106	地震予想損失率（%）	10.2		
減価償却費	8,485	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,201	レポート日付	平成18年1月20日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	27,452	概要	特に指摘された事項はありません		
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、建ぺい率が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」駅の北方約400m付近に存する中高層マンションです。大塚エリアは、JR山手線「大塚」駅が池袋駅から1駅であり、また都電荒川線の利用も可能である等、都心へのアクセス性、交通利便性が良好であることから、これらの利便性を重視する需要者層に対して、その優位性を訴求し得るものと思われまます。					
特記事項					
該当事項はありません。					

< 価格情報 >

取得価格 (単位 : 円)	779,000,000	
不動産鑑定評価書の概要 (単位 : 円)		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成18年11月30日
不動産鑑定評価額	892,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	493,000,000	
B. 収益価格	892,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	905,000,000	
(1) 総収益	60,533,309	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	55,074,768	
②空室損失等	2,753,738	
③共益費等収入	3,762,720	
④敷金等の運用益	174,403	
⑤礼金等収入	2,294,782	
⑥更新料等収入	803,174	
⑦その他収入	1,177,200	駐車場・駐輪場収入
(2) 総費用	12,547,590	①+②+③
①運営支出	8,568,930	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,108,000	
b. 水道光熱費	896,230	
c. 運営管理委託料	906,256	
d. 公租公課等	3,244,500	
e. 損害保険料	152,339	
f. その他費用	261,605	
②大規模修繕費年間積立額	945,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	3,033,660	
(3) 純収益 (NOI)	51,964,379	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	47,985,719	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.3%	
2. D C F 法による収益価格	887,000,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.6%	

b. 取得予定資産の概要

J-15 イプセ東京EAST

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類		不動産信託受益権		テナント総数		1	
現所有者		アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社		賃貸可能戸数（戸）		59	
前所有者		株式会社モリモト		賃貸戸数（戸）		47	
所在地	地番：東京都中央区八丁堀三丁目13番31他3筆 住居表示：東京都中央区八丁堀三丁目27番5号			賃貸可能面積（㎡）		2,968.85	
				賃貸面積（㎡）		2,401.51	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）		10,281	
	面積（㎡）	502.50		敷金・保証金等（千円）		13,202	
	用途地域	商業地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）		80.9	
	建ぺい率／容積率（注1）（注2）	80％／700％	80％／500％	稼働率（戸数ベース）（%）		79.7	
				PM会社		株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権		サブリース会社		株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅		サブリース種別		バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	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		—	—
				DINKSタイプ		100.0	100.0
	建築時期	平成18年1月20日		ファミリータイプ		—	—
				エグゼクティブタイプ		—	—
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自至	平成18年4月1日 平成18年11月30日 (244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		64,133	短期修繕費（1年以内）（千円）		—		
(B) 賃貸事業費用小計		23,576	長期修繕費（12年間）（千円）		33,820		
外注管理費		20,571	建物再調達価格（千円）		704,000		
公租公課		—	耐震調査会社		株式会社イー・アール・エス		
修繕費等（原状回復費を含む）		29	レポート日付		平成19年1月		
損害保険料		387	地震予想損失率（%）		8.6		
減価償却費		—	土壌環境調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用		2,588	レポート日付		平成18年12月26日		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		40,577	概要		特に指摘された事項はありません		
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) 本物件は、建築基準法第68条の5の4第1項の規定の適用により、容積率が602.24%となります。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅の北側約60m付近に位置するワンルーム・コンパクト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・夫婦共働き世帯の嗜好性の強いエリアであり、賃貸マンションの供給が極めて多い地域です。近隣地域は、事務所ビル・駐車場等が混在した典型的な中央区の幹線道路後背地の様相を呈しており、駅から徒歩1分という利便性があります。							
特記事項							
1. 隣接地2件から本物件土地に、建物の一部が越境しており、当該建物の新築・増改築等を行う場合には当該越境を解消する旨の覚書が各々締結されています。							
2. 隣接地から本物件土地に、ブロック塀の一部が越境しており、当該ブロック塀の新築・増改築等を行う場合には当該越境を解消する旨の覚書が締結されています。							

(中略)

J-16 イプセ雪谷

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1		
現所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	52（内店舗1）		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	52（内店舗1）		
所在地	地番：東京都大田区東雪谷二丁目345番 住居表示：東京都大田区東雪谷二丁目13番3号			賃貸可能面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）		
				賃貸面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	6,047		
	面積（㎡）	647.93		敷金・保証金等（千円）	15,760		
	用途地域	近隣商業地域	第一種中高層住居 専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率／容積率 （注1）（注2）	80％／300％	60％／200％	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	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	R C陸屋根9階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	47.1	40.3	
				DINKSタイプ	52.9	59.7	
	建築時期	平成18年2月10日		ファミリータイプ	—	—	
				エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至	平成18年4月1日 平成18年11月30日 （244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		52,571	短期修繕費（1年以内）（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計		10,496	長期修繕費（12年間）（千円）	20,250			
外注管理費		8,656	建物再調達価格（千円）	431,000			
公租公課		—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
修繕費等（原状回復費を含む）		—	レポート日付	平成19年1月			
損害保険料		207	地震予想損失率（%）	7.5			
減価償却費		—	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		1,632	レポート日付	平成18年12月26日			
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		42,074	概要	特に指摘された事項はありません			
その他情報							
(注1) 本物件の適用建ぺい率は784.71%です。							
(注2) 本物件土地は、容積率の制限を受ける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、272.08%となります。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方約200m付近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いえます。							
特記事項							
1. 南西側隣接地から本物件土地に、建物の一部が越境しており、当該建物の新築・増改築等を行う場合には当該越境を解消する旨の覚書が締結されています。							
2. 南西側隣接地の門扉支柱が本物件内ブロック塀に設置され、当該門扉支柱は本物件に越境しており、本物件所有者が当該ブロック塀の取壊しを行う場合、又は、相手方の建物の立替え及び構築物の再建築を行う場合には当該越境を解消する旨の覚書が締結されています。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	1,110,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成19年2月1日
不動産鑑定評価額	1,110,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	839,000,000	
B. 収益価格	1,110,000,000	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,130,000,000	
(1) 総収益	76,917,523	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
①可能貸室賃料収入	74,626,572	
②空室損失等	3,731,329	
③共益費等収入	4,166,986	
④敷金等の運用益	145,294	
⑤礼金等収入	-	
⑥更新料等収入	-	
⑦その他収入	1,710,000	駐車場収入
(2) 総費用	19,243,972	①+②+③
①運営支出	14,219,174	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	4,032,000	
b. 水道光熱費	999,410	
c. 運営管理委託料	2,636,455	
d. 公租公課等	5,176,300	
e. 損害保険料	311,580	
f. その他費用	1,063,429	
②大規模修繕費年間積立額	1,332,000	建物状況調査を参考に査定
③テナント募集費用等	3,692,798	
(3) 純収益（NOI）	62,698,349	(1) - (2) ①
(4) 純収益（NCF）	57,673,551	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. D C F法による収益価格	1,100,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.4%	

S-1 フォレオタウン筒井

信託不動産の名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産（不動産信託受益権にて取得予定）				
現所有者	大和ハウス工業株式会社				
前所有者	事業会社				
所在地	地番：奈良県大和郡山市筒井町531番1 住居表示：奈良県大和郡山市筒井町531番1				
土地	所有形態	所有権		賃貸借の概況（平成18年11月30日現在）	
	面積（㎡）	12,524.00		テナント総数	
	用途地域	準工業地域	第一種住居地域	賃貸可能区画（区画）	
	建ぺい率／容積率	60％／200％	60％／200％	賃貸区画数（区画）	
建物	所有形態	所有権		賃貸可能面積（㎡）	
	用途	店舗・倉庫・事務所・便所		賃貸面積（㎡）	
	延床面積（㎡）	4,115.33（A棟～D棟合計・付属建物除く。）		月額賃料（共益費込）（千円）	
	構造・階数	A棟 S合金メッキ鋼板葺平屋建 B棟 Sスレート合金メッキ鋼板葺平屋建 C棟 S合金メッキ鋼板葺2階建 D棟 S合金メッキ鋼板葺平屋建	敷金（千円）		60,000
			保証金（千円）（注）		212,977
			稼働率（面積ベース）（％）		100.0
			稼働率（戸数ベース）（％）		100.0
	建築時期	A棟 平成18年10月2日 B棟 平成18年10月2日 C棟 平成18年10月16日 D棟 平成18年10月11日	PM会社		ダイワロイヤル株式会社
			サブリース会社		ダイワロイヤル株式会社
			サブリース種別		バス・スルー方式
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	自至	-	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			レポート日付	平成18年11月2日	
			緊急修繕費（千円）	-	
(A) 賃貸事業収入	-	-	短期修繕費（1年以内）（千円）	-	
(B) 賃貸事業費用小計	-	-	長期修繕費（12年間）（千円）	10,760	
外注管理費	-	-	建物再調達価格（千円）	250,000	
公租公課	-	-	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス	
修繕費等（原状回復費を含む）	-	-	レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	-	-	地震予想損失率（％）	9.4	
減価償却費	-	-	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店	
その他賃貸事業費用	-	-	レポート日付	平成18年11月2日	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	-	-	概要	特に指摘された事項はありません	
その他情報					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マスターリース契約の契約期間は、売買実行日から20年間です。</li> <li>・サブリース会社とエンド・テナントとの間の定期建物賃貸借契約の契約期間は、10区画（3,887.27㎡）については平成38年10月27日まで、1区画（135.00㎡）については平成33年10月27日までです。</li> <li>・賃料は固定賃料であり、満3年ごとに協議し決定します。</li> </ul> （注）保証金は、本投資法人からテナントに対し、毎月均等額を返済し、当該返済は賃料の一部と相殺するものと定められています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、近鉄橿原線「筒井駅」の南西方向約450mの距離に位置します。本物件が属する同一需給圏の範囲は、対象不動産が存する大和郡山市及びその近隣市町における主要幹線道路の路線商業地域といえます。本物件が属する近隣地域は、本物件が接面する国道25号線沿道の路線商業地域です。近隣地域が所在する大和郡山市は、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存する路線商業地域を形成しており、当該国道は、奈良県を南北に結ぶ国道24号線にも交差し、インターチェンジ（郡山IC）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が存しており、北方には小規模な区画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、中層マンション等も見られます。					
特記事項					
1. 本物件南側に、昭和39年12月2日計画決定（事業決定は未定）した計画道路「3・3・3郡山班鳩王寺線」があります（計画幅員：18m）。なお、計画によると本物件側での拡幅予定はありません。 2. 本物件は、土地面積が500㎡以上のため、建物の建築等を目的として土地の区画品質の変更を行うには、開発行為の許可を奈良県知事から受ける必要があります。 3. 本物件南側道路（一般国道25号線）境界に跨った地中に、帰属不明の側溝が設置されています。					

(後略)

⑤ 主なテナントへの賃貸借の状況

(イ) 主なテナントの一覧

<訂正前>

(前略)

(平成18年5月31日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積に占める当 該テナントの賃貸面積 の比率 (%)
株式会社オー・エム・サー ビス (注1)	不動産管理業	J-3 クイズ恵比寿他11物件	19,974.93	62.8
トータルハウジング株式会 社	同上	J-1 目黒かむろ坂レジデ ンシア	4,523.05	14.2
三井不動産販売株式会社	同上	J-13 コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	13.2
主なテナントの合計			28,706.81	90.2
ポートフォリオ全体の賃貸面積			31,817.05	二

<訂正後>

(前略)

(平成18年11月30日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積に占める当 該テナントの賃貸面積 の比率 (%)
株式会社オー・エム・サー ビス (注1)	不動産管理業	J-1 目黒かむろ坂レジデ ンシア他12物件	25,530.68	76.9
大和リビング株式会社	同上	J-2 フォーティーンヒルズ イーストタワー	3,458.10	10.4
三井不動産販売株式会社	同上	J-13 コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	12.7
主なテナントの合計			33,197.61	100.0
ポートフォリオ全体の賃貸面積			33,197.61	100.0

## (ロ) 主なテナントへの賃貸条件

&lt;訂正前&gt;

(前略)

(平成18年5月31日現在)

## a. 株式会社オー・エム・サービス

物件名称	J-3 クイズ恵比寿	J-4 イプセ麻布十番七面坂	J-5 イプセ芝公園
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日
賃貸面積 (㎡)	<u>5,071.72</u>	<u>3,287.43</u>	<u>2,175.69</u>
月額賃料 (千円)	<u>38,422</u>	<u>20,547</u>	<u>11,166</u>
敷金 (千円)	<u>190,427</u>	<u>26,008</u>	<u>8,100</u>
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-6 イプセギンザ	J-7 ネクストフォルム西麻布	J-8 イプセ日本橋
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成16年8月27日 至：平成21年8月31日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日
賃貸面積 (㎡)	<u>1,935.36</u>	<u>1,588.14</u>	<u>1,378.12</u>
月額賃料 (千円)	<u>12,333</u>	<u>11,211</u>	<u>7,044</u>
敷金 (千円)	<u>638</u>	<u>62,600</u>	<u>5,082</u>
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-9 コンフォートタイム大森	J-10 イプセ都立大学	J-11 エルソル貴船坂
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	自：平成16年12月27日 至：平成21年12月31日
賃貸面積 (㎡)	<u>1,385.26</u>	<u>765.38</u>	<u>784.60</u>
月額賃料 (千円)	<u>5,974</u>	<u>3,636</u>	<u>2,271</u>
敷金 (千円)	<u>4,798</u>	<u>1,942</u>	<u>4,722</u>
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-12ノブレス池田山	J-14コンフォートタイム大塚
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日
賃貸面積（㎡）	484.36	1,118.87
月額賃料（千円）	2,543	4,648
敷金（千円）	8,416	6,075
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし

b. トータルハウジング株式会社

物件名称	<u>J-1目黒かむろ坂レジデンス</u>
契約期間	自：平成17年12月20日 至：平成21年1月31日
賃貸面積（㎡）	4,523.05
月額賃料（千円）	19,719
敷金（千円）	27,965
契約更改の方法	<u>信託契約の延長に併せて延長します。</u>
特記事項	<u>該当事項なし</u>

(後略)

<訂正後>

(前略)

(平成18年11月30日現在)

a. 株式会社オー・エム・サービス

物件名称	<u>J-1目黒かむろ坂レジデンス</u>	J-3クイズ恵比寿	J-4イプセ麻布十番七面坂
契約期間	自：平成18年7月1日 至：平成27年12月20日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日
賃貸面積（㎡）	4,623.06	5,162.47	3,336.03
月額賃料（千円）	19,865	39,176	20,616
敷金（千円）	31,329	207,501	29,017
契約更改の方法	<u>信託契約の延長に併せて延長します。</u>	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	<u>該当事項なし</u>	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-5 イプセ芝公園	J-6 イプセギンザ	J-7 ネクストフォルム西麻布
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成16年8月27日 至：平成21年8月31日
賃貸面積 (㎡)	<u>2,602.00</u>	<u>2,065.20</u>	<u>1,522.02</u>
月額賃料 (千円)	<u>12,804</u>	<u>12,605</u>	<u>10,757</u>
敷金 (千円)	<u>13,861</u>	<u>7,311</u>	<u>64,514</u>
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-8 イプセ日本橋	J-9 コンフォートタイム大森	J-10 イプセ都立大学
契約期間	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日
賃貸面積 (㎡)	<u>1,458.73</u>	<u>1,506.85</u>	<u>863.70</u>
月額賃料 (千円)	<u>7,360</u>	<u>6,488</u>	<u>3,978</u>
敷金 (千円)	<u>5,574</u>	<u>5,102</u>	<u>3,588</u>
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-11 エルソル貴船坂	J-12 ノブレス池田山	J-14 コンフォートタイム大塚
契約期間	自：平成16年12月27日 至：平成21年12月31日	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日
賃貸面積 (㎡)	<u>715.90</u>	<u>512.59</u>	<u>1,162.13</u>
月額賃料 (千円)	<u>2,066</u>	<u>2,673</u>	<u>4,817</u>
敷金 (千円)	<u>4,312</u>	<u>8,410</u>	<u>6,322</u>
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

b. 大和リビング株式会社

物件名称	<u>J-2フォーティーンヒルズ イーストタワー</u>
契約期間	<u>自：平成17年12月20日 至：平成27年12月31日</u>
賃貸面積 (㎡)	<u>3,458.10</u>
月額賃料 (千円)	<u>10,187</u>
敷金 (千円)	<u>14,004</u>
契約更改の方法	<u>信託契約の延長に併せて延長 します。</u>
特記事項	<u>該当事項なし</u>

(後略)

(ハ) 利害関係者への賃貸借の状況

<訂正前>

(前略)

(平成18年5月31日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料 (千円) (注4)	契約満了日
株式会社オー・エム・サービス (注1)	不動産管理業	<u>J-3クイズ恵比寿他11物件</u>	<u>19,974.93</u>	<u>1,437,525</u>	平成21年8月31日乃至平成22年2月25日
大和リビング株式会社 (注2)	同上	J-2フォーティーンヒルズイーストタワー	<u>3,110.24</u>	<u>110,748</u>	平成27年12月31日
株式会社モリモト (注5)	不動産業	J-5、J-6、J-8、 J-9、J-12、J-14計 6物件	<u>1,677.88</u>	<u>103,152</u>	平成19年2月24日乃至平成19年5月30日

(注1) サブリース会社兼PM会社である株式会社オー・エム・サービスは、モリモトの100%子会社です。平成18年5月31日現在、物件番号J-1目黒かむろ坂レジデンシア、J-2フォーティーンヒルズイーストタワー及びJ-13コスモハイム武蔵小杉を除く各信託不動産について、株式会社オー・エム・サービスとの間でマスターリース契約が締結されていますが、平成18年7月1日付で、J-1目黒かむろ坂レジデンシアのサブリース会社は、トータルハウジング株式会社から株式会社オー・エム・サービスに変更されています。

(注2) サブリース会社兼PM会社である大和リビング株式会社は、大和ハウスの100%子会社です。

(注3) 「賃貸面積」欄には、平成18年5月31日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「年間賃料」欄には、平成18年5月31日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付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5) モリモトの賃借部分は、株式会社オー・エム・サービスの賃借部分の一部です。

<訂正後>

(前略)

(平成18年11月30日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料 (千円) (注4)	契約満了日
株式会社オー・エム・サービス(注1)	不動産管理業	J-1目黒かむろ坂レジデンス他11物件	25,530.68	1,718,482	平成21年8月31日乃至平成27年12月20日
大和リビング株式会社(注2)	同上	J-2フォーティーンヒルズイーストタワー	3,458.10	122,244	平成27年12月31日
株式会社モリモト(注5)	不動産業	J-5、J-6、J-8、J-9、J-12、J-14計6物件	1,733.48	106,800	平成19年2月24日乃至平成20年6月19日

(注1) サブリース会社兼PM会社である株式会社オー・エム・サービスは、モリモトの100%子会社です。J-1目黒かむろ坂レジデンスについては、平成18年7月1日付で、トータルハウジング株式会社から株式会社オー・エム・サービスに変更されています。

(注2) サブリース会社兼PM会社である大和リビング株式会社は、大和ハウスの100%子会社です。

(注3) 「賃貸面積」欄には、平成18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賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「年間賃料」欄には、平成18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5) モリモトの賃借部分は、株式会社オー・エム・サービスの賃借部分の一部です。

## ⑥ 不動産鑑定評価の概要

<訂正前>

本投資法人は、各信託不動産について、不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまり、同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。各信託不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該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。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社の各不動産鑑定業者と本投資法人との間に、利害関係はありません。本投資法人が、取得済資産については平成17年12月1日を、取得予定資産のJ-15及びJ-16については平成19年2月1日を、取得予定資産のS-1については平成19年1月1日を価格時点として、取得している不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注2)
			収益価格(注1)					
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元利回り (%)	D C F法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)	
取得済資産								
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,510	4,570	4.8	4,440	4.7	5.0	2,650
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,060	2,142	5.5	2,060	5.2	6.0	1,253
J-3	クイズ恵比寿	7,650	7,820	5.1	7,570	5.3	5.4	4,170
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,526	4,623	4.7	4,526	4.4	5.2	2,224
J-5	イブセ芝公園	2,640	2,720	5.0	2,600	5.2	5.3	1,410
J-6	イブセギンザ	2,590	2,610	4.8	2,580	4.9	5.1	1,470
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,250	2,310	4.8	2,230	4.9	5.1	1,200
J-8	イブセ日本橋	1,200	1,230	5.1	1,180	5.2	5.4	764
J-9	コンフォートタイム大森	952	951	5.5	953	5.5	5.8	739
J-10	イブセ都立大学	666	696	5.9	666	5.6	6.4	300
J-11	エルソル貴船坂	451	456	5.2	446	5.1	5.4	446
J-12	ノブレス池田山(注3)	439	447	5.2	436	5.3	5.5	228
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,796	5.7	1,674	5.4	6.2	1,757
J-14	コンフォートタイム大塚	844	856	5.4	839	5.5	5.7	497
取得予定資産								
J-15	イブセ東京E A S T	2,310	2,350	5.1	2,280	5.2	5.4	1,320
J-16	イブセ雪谷	1,110	1,130	5.1	1,100	5.2	5.4	841
S-1	フォレオタウン筒井	1,410	1,410	6.3	1,400	6.0	6.8	1,390

(後略)

<訂正後>

本投資法人は、各信託不動産について、不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまり、同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。各信託不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該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。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社の各不動産鑑定業者と本投資法人との間に、利害関係はありません。本投資法人が、取得済資産については平成18年11月30日を、取得予定資産のJ-15及びJ-16については平成19年2月1日を、取得予定資産のS-1については平成19年1月1日を価格時点として、取得している不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注2)
			収益価格(注1)					
			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(%)	
取得済資産								
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,520	4,580	4.7	4,470	4.6	4.9	2,650
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,090	2,182	5.3	2,090	5.0	5.8	1,253
J-3	クイズ恵比寿	7,960	8,200	4.8	7,850	5.1	5.1	4,170
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,835	5,170	4.7	4,835	4.4	5.2	2,224
J-5	イブセ芝公園	2,660	2,760	4.9	2,620	5.1	5.2	1,410
J-6	イブセギンザ	2,640	2,700	4.8	2,620	4.9	5.1	1,470
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,310	2,370	4.8	2,290	4.9	5.1	1,200
J-8	イブセ日本橋	1,250	1,270	5.1	1,240	5.2	5.4	764
J-9	コンフォートタイム大森	1,050	1,050	5.3	1,050	5.3	5.6	739
J-10	イブセ都立大学	655	677	5.9	655	5.6	6.4	300
J-11	エルソル貴船坂	457	462	5.2	453	5.1	5.4	446
J-12	ノブレス池田山(注3)	462	474	5.2	457	5.3	5.5	228
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,723	1,848	5.7	1,723	5.4	6.2	1,757
J-14	コンフォートタイム大塚	892	905	5.3	887	5.4	5.6	497
取得予定資産								
J-15	イブセ東京EAST	2,310	2,350	5.1	2,280	5.2	5.4	1,320
J-16	イブセ雪谷	1,110	1,130	5.1	1,100	5.2	5.4	841
S-1	フォレオタウン筒井	1,410	1,410	6.3	1,400	6.0	6.8	1,390

(後略)

### 3 【投資リスク】

#### (1) リスク要因

##### ① 投資証券の商品性に関するリスク

<訂正前>

(前略)

#### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額したり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他のリスク (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

(後略)

<訂正後>

(前略)

#### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額したり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他のリスク (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

(後略)

##### ⑤ 税制に関するリスク

<訂正前>

#### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主における二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めますが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は資産運用会社において統制することが不可能なものもあります。本投資法人が、導管性要件を満たすこと

ができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(後略)

<訂正後>

#### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主における二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めますが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は資産運用会社において統制することが不可能なものもあります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響を及ぼし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(後略)

## 4 【手数料等及び税金】

### (3) 【管理報酬等】

#### ④ 募集事務取扱手数料

<訂正前>

本書に基づく新投資口の発行に際し、本投資法人から投資口募集事務受託者に対して手数料（金額未定）が支払われます。

<訂正後>

本書に基づく新投資口の発行に際し、本投資法人から投資口募集事務受託者に対して手数料（300万円）が支払われます。

### (5) 【課税上の取扱い】

#### ① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

<訂正前>

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

<訂正後>

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉徴収税率は、特例により、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成19年度税制改正により、10%の特例規定は平成21年3月31日までに延長される予定です。）。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

<訂正前>

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等

に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c. の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

<訂正後>

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c. の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

<訂正前>

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- (i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

（中略）

- (iii) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

<訂正後>

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- (i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります（平成19年度税制改正により、10%の特例規定は平成20年12月31日までに延長される予定です。）。

(中略)

(iii) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成19年度税制改正により、10%の特例規定は平成20年12月31日までに延長される予定です。）。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

<訂正前>

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

<訂正後>

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります（平成19年度税制改正により、7%の特例規定は平成21年3月31日までに延長される予定です。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

<訂正前>

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。

<訂正後>

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。

## ② 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

<訂正前>

(前略)

- d. 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと

(中略)

(注) 一定の要件を満たすことにより特定目的会社の優先出資証券の全部が保有された場合には、上記 b. の要件の除外事項となります。

<訂正後>

(前略)

- d. 事業年度の終了時において、同族会社に該当していない (3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されていない) こと

(中略)

(注) 一定の要件を満たすことにより、平成19年3月31日までに特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、特定の事業年度において、上記 b. の要件の除外事項となります。

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### a. 登録免許税

<訂正前>

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成20年3月31日までに特定資産のうち不動産の所有権を取得し当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、当該所有権の移転登記にかかる登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

<訂正後>

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに特定資産のうち不動産の所有権を取得し当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、当該所有権の移転登記にかかる登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

<訂正前>

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の4%の税率により課されます。ただし、平成18年4月1日から平成21年3月31日までに取得される住宅又は土地については税率が3%に軽減され、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得される住宅以外の家屋については3.5%に軽減されます。また、平成21年3月31日までに取得される宅地及び宅地比準土地にかかる不動産取得税については、その課税標準価格は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。ただし、規約に資産の運用方針として、「特定不動産割合」を100分の75以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人が、平成19年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、特例により当該不動産の取得にかかる不動産取得税の上記課税標準価格が3分の1に軽減されます。

<訂正後>

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が、平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準価額が3分の1に軽減されます（平成19年度税制改正により、この特例規定は平成21年3月31日までに延長される予定です。）。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

<訂正前>

本投資法人の中間計算期間末日における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	タイプ別区分 (注1)	名称	第2期中間計算期間末 (平成18年5月31日現在)	
			保有総額(注2) (百万円)	資産総額に対する比率(注3)(%)
信託不動産	シングル	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,042	5.9
		コンフォートタイム大森	1,002	2.9
		コンフォートタイム大塚	819	2.4
	DINKS	目黒かむろ坂レジデンシア	4,636	13.3
		クイズ恵比寿	7,835	22.6
		イブセ麻布十番七面坂	4,663	13.4
		イブセ芝公園	2,733	7.9
		イブセギンザ	2,613	7.5
		ネクストフォルム西麻布	2,282	6.6
		イブセ日本橋	1,254	3.6
		イブセ都立大学	672	1.9
	ファミリー	ノブレス池田山	393	1.1
		エルソル貴船坂	472	1.4
			コスモハイム武蔵小杉	1,735
		信託不動産合計	33,158	95.5
		預金・その他の資産(注4)	1,551	4.5
		資産総額計	34,710	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(注3)(%)
負債総額	14,599	42.1
純資産総額	20,110	57.9

(注1) 「タイプ」欄は居住施設についての住戸タイプ及び商業施設のタイプを記載したものであり、そのうち「S」とは居住施設のシングルを、「D」とは居住施設のDINKSを、「F」とは居住施設ファミリーをそれぞれ表します。

(注2) 「保有総額」は、保有総額は、取得価額(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です。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「預金その他の資産」には、宅地建物取引業者の営業保証金として法務局に供託している供託金、創業費(繰延資産)及び建設仮勘定を計上しています。

<訂正後>

本投資法人の平成18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	タイプ別区分	名称	第2期計算期間末 (平成18年11月30日現在)	
			保有総額(注1) (百万円)	資産総額に対する比率(注2)(%)
信託不動産	シングル	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,024	5.7
		コンフォートタイム大森	994	2.8
		コンフォートタイム大塚	814	2.3
	DINKS	目黒かむろ坂レジデンシア	4,610	13.1
		クイズ恵比寿	7,806	22.1
		イブセ麻布十番七面坂	4,641	13.2
		イブセ芝公園	2,719	7.7
		イブセギンザ	2,602	7.4
		ネクストフォルム西麻布	2,272	6.4
		イブセ日本橋	1,246	3.5
		イブセ都立大学	667	1.9
		ノブレス池田山	391	1.1
	ファミリー	エルソル貴船坂	470	1.3
		コスモハイム武蔵小杉	1,726	4.9
	信託不動産合計		32,988	93.4
預金・その他の資産(注3)		2,349	6.6	
資産総額計		35,338	100.0	

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(注2)(%)
負債総額	14,653	41.5
純資産総額	20,684	58.5

(注1) 「保有総額」は、取得価額(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です。  
なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「預金その他の資産」には、宅地建物取引業者の営業保証金として法務局に供託している供託金、創業費(繰延資産)及び建設仮勘定を計上しています。

(注1)の全文削除、(注2)(注3)(注4)の番号変更

## (2) 【投資資産】

## ③ 【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 不動産の概要

&lt;訂正前&gt;

(前略)

物件 番号	物件名称	所在地	用途 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造/階数 (注4)	所有形態 (注5)		取得価格 (注6) (百万円)	投資 比率 (%)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注7)
							土地	建物			
J-1	目黒かむろ坂レジ デンシア	東京都品川区 西五反田	共同 住宅	1,101.56	6,639.48	RC/14F	所有権	所有権	4,500	14.1	<u>4,510</u>
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	共同 住宅	879.85	4,634.98	S/14F	所有権	所有権	1,920	6.0	<u>2,060</u>
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿	共同 住宅	1,118.95	6,251.21	RC/B1 ・10F	所有権	所有権	7,650	23.9	<u>7,650</u>
J-4	イブセ麻布十番七 面坂	東京都港区麻 布十番	共同 住宅	1,146.98	4,515.21	SRC/B 1・13F	所有権	所有権	4,500	14.1	<u>4,526</u>
J-5	イブセ芝公園	東京都港区芝	共同 住宅	786.13	2,917.57	RC/B1 ・11F	所有権	所有権	2,630	8.2	<u>2,640</u>
J-6	イブセギンザ	東京都中央区 銀座	共同 住宅	339.37	2,731.03	SRC/B 1・13F	所有権	所有権	2,520	7.9	<u>2,590</u>
J-7	ネクストフォルム 西麻布	東京都港区西 麻布	共同 住宅	451.20	1,823.19	SRC/B 1・10F	所有権	所有権	2,220	6.9	<u>2,250</u>
J-8	イブセ日本橋	東京都中央区 日本橋兜町	共同 住宅	186.51	1,716.21	SRC/B 1・15F	所有権	所有権	1,200	3.7	<u>1,200</u>
J-9	コンフォートタイ ム大森	東京都大田区 大森北	共同 住宅	380.92	1,712.44	RC/11F	所有権	所有権	952	3.0	<u>952</u>
J-10	イブセ都立大学	東京都目黒区 緑が丘	共同 住宅	345.88	1,384.38	RC/6F	所有権	所有権	648	2.0	<u>666</u>
J-11	エルソル貴船坂	東京都大田区 南馬込	共同 住宅	649.21	1,147.82	RC/B1 ・3F	所有権	所有権	450	1.4	<u>451</u>
J-12	ノブレス池田山	東京都品川区 東五反田	共同 住宅	93.74	585.17	RC/B1 ・9F	所有権	所有権	375	1.2	<u>439</u>
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	共同 住宅	2,872.70	4,348.50	RC/5F	所有権	所有権	1,674	5.2	<u>1,674</u>
J-14	コンフォートタイ ム大塚	東京都豊島区 北大塚	共同 住宅	376.23	1,395.46	SRC/12 F	所有権	所有権	779	2.4	<u>844</u>
合計				1,981.41	11,274.46	-	-	-	32,018	100.0	<u>32,452</u>

(中略)

(注7) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成17年12月1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。

<訂正後>

(前略)

物件 番号	物件名称	所在地	用途 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造/階数 (注4)	所有形態 (注5)		取得価格 (注6) (百万円)	投資 比率 (%)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注7)
							土地	建物			
J-1	目黒かむろ坂レジ デンシア	東京都品川区 西五反田	共同 住宅	1,101.56	6,639.48	RC/14F	所有権	所有権	4,500	14.1	<u>4,520</u>
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	共同 住宅	879.85	4,634.98	S/14F	所有権	所有権	1,920	6.0	<u>2,090</u>
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿	共同 住宅	1,118.95	6,251.21	RC/B1 ・10F	所有権	所有権	7,650	23.9	<u>7,960</u>
J-4	イブセ麻布十番七 面坂	東京都港区麻 布十番	共同 住宅	1,146.98	4,515.21	SRC/B 1・13F	所有権	所有権	4,500	14.1	<u>4,835</u>
J-5	イブセ芝公園	東京都港区芝	共同 住宅	786.13	2,917.57	RC/B1 ・11F	所有権	所有権	2,630	8.2	<u>2,660</u>
J-6	イブセギンザ	東京都中央区 銀座	共同 住宅	339.37	2,731.03	SRC/B 1・13F	所有権	所有権	2,520	7.9	<u>2,640</u>
J-7	ネクストフォルム 西麻布	東京都港区西 麻布	共同 住宅	451.20	1,823.19	SRC/B 1・10F	所有権	所有権	2,220	6.9	<u>2,310</u>
J-8	イブセ日本橋	東京都中央区 日本橋兜町	共同 住宅	186.51	1,716.21	SRC/B 1・15F	所有権	所有権	1,200	3.7	<u>1,250</u>
J-9	コンフォートタイ ム大森	東京都大田区 大森北	共同 住宅	380.92	1,712.44	RC/11F	所有権	所有権	952	3.0	<u>1,050</u>
J-10	イブセ都立大学	東京都目黒区 緑が丘	共同 住宅	345.88	1,384.38	RC/6F	所有権	所有権	648	2.0	<u>655</u>
J-11	エルソル貴船坂	東京都大田区 南馬込	共同 住宅	649.21	1,147.82	RC/B1 ・3F	所有権	所有権	450	1.4	<u>457</u>
J-12	ノブレス池田山	東京都品川区 東五反田	共同 住宅	93.74	585.17	RC/B1 ・9F	所有権	所有権	375	1.2	<u>462</u>
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	共同 住宅	2,872.70	4,348.50	RC/5F	所有権	所有権	1,674	5.2	<u>1,723</u>
J-14	コンフォートタイ ム大塚	東京都豊島区 北大塚	共同 住宅	376.23	1,395.46	SRC/12 F	所有権	所有権	779	2.4	<u>892</u>
合計				1,981.41	11,274.46	-	-	-	32,018	100.0	<u>33,504</u>

(中略)

(注7) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成18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。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

<訂正前>

第2期中間計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下の通りです。

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産 額 (円)
平成17年11月30日	362,395,384	285,262,334	475,437
<u>平成18年5月31日</u>	<u>34,710,054,748</u>	<u>20,110,831,127</u>	<u>487,417</u>

(後略)

<訂正後>

平成18年11月期の直近2計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下の通りです。

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産 額 (円)
平成17年11月30日	362,395,384	285,262,334	475,437
<u>平成18年11月30日</u>	<u>35,338,063,657</u>	<u>20,684,253,175</u>	<u>501,314</u>

(後略)

② 【分配の推移】

<訂正前>

第1期は実質的に資産運用を開始しておらず、第2期中間計算期間においては中間分配制度がありませんので、いずれも該当事項はありません。

<訂正後>

	計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	自：平成17年6月7日 至：平成17年11月30日	＝	＝
第2期	自：平成17年12月1日 至：平成18年11月30日	715,324	17,337

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

<訂正前>

	計算期間	自己資本利益率 (注1) (%)	年換算 (注2)
第1期	自：平成17年6月7日 至：平成17年11月30日	△5.0	△10.4
第2期中間期	自：平成17年12月1日 至：平成18年11月30日	<u>1.5</u>	<u>3.1</u>

(注1) 自己資本利益率= $\frac{\text{中間純利益金額又は当期純損失金額}}{\text{期首純資産額}+\text{中間計算期間末又は期末純資産額}} \div 2 \times 100$

(注2) 年換算の数値は、第1期においては当該計算期間の日数177日の年間の日数(365日)に対する割合、第2期中においては当該計算期間の日数182日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しています。

<訂正後>

	計算期間	自己資本利益率 (注1) (%)	年換算 (注2)
第1期	自：平成17年6月7日 至：平成17年11月30日	△5.0	△10.4
第2期	自：平成17年12月1日 至：平成18年11月30日	<u>7.0</u>	<u>7.0</u>

(注1) 自己資本利益率= $\frac{\text{当期純利益金額}}{\text{期首純資産額}+\text{期末純資産額}} \div 2 \times 100$

(注2) 年換算の数値は、第1期においては当該計算期間の日数177日の年間の日数(365日)に対する割合、第2期においては当該計算期間の日数365日の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しています。

## 7【管理及び運営の概要】

### (2) 利害関係人との取引制限

#### ① 法令に基づく制限

<訂正前>

(前略)

#### (ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至97条）。

(後略)

<訂正後>

(前略)

#### (ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至118条）。

(後略)

#### ② 利害関係人等取引規程

<訂正前>

(前略)

#### (ハ) 利害関係者との取引

(中略)

j. 利害関係者との間の取引のうち、投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCからの資産の取得に関する意思決定フローについては、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び処分に関する意思決定プロセス資産の運用を行う部門における運用体制」に記載のとおりです。

<訂正後>

(前略)

#### (ハ) 利害関係者との取引

(中略)

j. 利害関係者との間の取引のうち、投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCからの資産の取得に関する意

思決定フローについては、前記「第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び処分等に関する意思決定プロセス」に記載のとおりフローによっています。

③ 取得予定資産に関わる利害関係者との取引

<訂正前>

取得予定資産の現所有者のうち、2物件はアルファ・レジデンシャル・ワン株式会社であり、1物件は大和ハウスであり、いずれも資産運用会社の利害関係者に該当します。

(後略)

<訂正後>

取得予定資産の現所有者のうち、2物件はアルファ・レジデンシャル・ワン株式会社であり、1物件は大和ハウスであり、いずれも資産運用会社の利害関係人等取引規程上の利害関係者に該当します。

(後略)

## 第2【財務ハイライト情報】

平成19年2月21日に第2期計算期間に係る有価証券報告書を提出したことに伴い、平成19年2月13日に提出した有価証券届出書に記載した本項目の内容を以下の記載に従い訂正します。

<訂正後>

本投資法人は証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年6月7日から平成17年11月30日まで）及び第2期計算期間（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けています。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成17年11月30日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
<b>資産の部</b>					
<b>I 流動資産</b>					
現金及び預金		281,914		920,894	
信託現金及び信託預金	※1	—		1,196,152	
営業未収入金		—		24,670	
前払費用		—		54,557	
繰延税金資産		—		238	
未収消費税等		—		85,322	
その他の流動資産		1,502		337	
貸倒引当金		—		△1,456	
流動資産合計		283,417	78.2	2,280,716	6.5
<b>II 固定資産</b>					
<b>1. 有形固定資産</b>					
信託建物	※1	—		14,737,618	
減価償却累計額		—		261,148	
信託構築物	※1	—		5,147	
減価償却累計額		—		191	
信託機械及び装置	※1	—		325,641	
減価償却累計額		—		17,494	
信託工具器具備品	※1	—		236	
減価償却累計額		—		3	
信託土地	※1	—		18,198,535	
建設仮勘定		21,929		—	
有形固定資産合計		21,929	6.0	32,988,340	93.3
<b>2. 無形固定資産</b>					
商標権		—		1,186	
無形固定資産合計		—	—	1,186	0.0
<b>3. 投資その他の資産</b>					
長期前払費用		—		15,977	
差入預託保証金		10,000		10,000	
デリバティブ資産		—		675	
投資その他の資産合計		10,000	2.8	26,653	0.1
固定資産合計		31,929	8.8	33,016,179	93.4
<b>III 繰延資産</b>					
創業費		47,048		41,167	
繰延資産合計		47,048	13.0	41,167	0.1
資産合計		362,395	100.0	35,338,063	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成17年11月30日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		—		31,910	
未払金		77,001		19,183	
未払費用		10		48,730	
未払法人税等		120		3,016	
前受金		—		155,524	
預り金		—		27,127	0.8
流動負債合計		77,133	21.3	285,491	0.8
II 固定負債					
長期借入金	※1	—		13,900,000	
信託預り敷金保証金		—		468,052	
繰延税金負債		—		266	
固定負債合計		—	—	14,368,318	40.7
負債合計		77,133	21.3	14,653,810	41.5
出資の部	※3				
I 出資総額					
出資総額	※2	300,000	82.8	—	—
II 剰余金					
当期末処理損失 (△)		△14,737		—	
剰余金合計		△14,737	△4.1	—	—
出資合計	※4	285,262	78.7	—	—
負債・出資合計		362,395	100.0	—	—
純資産の部	※3				
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		—		19,968,500	
2. 剰余金					
当期末処分利益		—		715,343	
投資主資本合計		—	—	20,683,843	58.5
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		—		409	
評価・換算差額等合計		—	—	409	0.0
純資産合計		—	—	20,684,253	58.5
負債・純資産合計		—	—	35,338,063	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日)			第2期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
不動産賃貸収益	※1	＝			1,394,826		
その他賃貸収益	※1	＝	＝	＝	202,660	1,597,486	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸費用	※1	＝			465,667		
資産運用報酬		＝			10,944		
資産保管委託報酬		＝			1,464		
一般事務委託報酬		＝			11,842		
役員報酬		6,000			9,550		
貸倒損失		＝			810		
貸倒引当金繰入額		＝			1,456		
その他営業費用		2,736	8,736	＝	47,362	549,096	34.4
営業利益金額 又は営業損失金額 (△)			△8,736	＝		1,048,389	65.6
3. 営業外収益							
受取利息		0			141		
その他営業外収益		＝	0	＝	4,103	4,245	0.3
4. 営業外費用							
支払利息		＝			122,097		
融資関連費用		＝			140,300		
投資口交付費		＝			986		
投資口公開関連費用		＝			49,181		
創業費償却		5,881			5,881		
その他営業外費用		＝	5,881	＝	1,300	319,747	20.0
経常利益金額 又は経常損失金額 (△)			△14,616	＝		732,887	45.9
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失金額 (△)			△14,616	＝		732,887	45.9
法人税、住民税及び事業税		120			3,044		
法人税等調整額		＝	120	＝	238	2,806	0.2
当期純利益金額 又は当期純損失金額 (△)			△14,737	＝		730,081	45.7
前期繰越損失 (△)			＝			△14,737	
当期未処分利益 又は当期未処理損失 (△)			△14,737			715,343	

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

当期（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	300,000	△14,737	285,262	—	285,262
当期変動額					
新投資口の発行	19,668,500	—	19,668,500	—	19,668,500
当期純利益	—	730,081	730,081	—	730,081
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	409	409
当期変動額合計	19,668,500	730,081	20,398,581	409	20,398,990
当期末残高	19,968,500	715,343	20,683,843	409	20,684,253

## (4) 【注記表】

〔財務諸表作成のための基本となる重要な事項〕

区分	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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> <tr> <td>建物</td> <td>3～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>18年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</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> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～59年	構築物	18年	機械及び装置	5～14年	工具器具備品	5年
建物	3～59年									
構築物	18年									
機械及び装置	5～14年									
工具器具備品	5年									

区分	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p> <p>(2) 新投資口発行費 _____</p>	<p>(1) 創業費 同左</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年3月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、661,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、661,500千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</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>
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>

区分	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
5. <u>ヘッジ会計の方法</u>		<p>(1) <u>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法</u> <u>繰延ヘッジ処理によっています。</u></p> <p>(2) <u>ヘッジ手段とヘッジ対象</u> <u>ヘッジ手段 金利スワップ取引</u> <u>ヘッジ対象 借入金利</u></p> <p>(3) <u>ヘッジ方針</u> 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) <u>ヘッジの有効性の評価の方法</u> <u>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。</u></p>
6. <u>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</u>	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. <u>その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</u>	<p>(1) <u>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</u> <u>_____</u></p> <p>(2) <u>消費税及び地方消費税の処理方法</u> 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。 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) <u>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</u> 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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。 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、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) <u>消費税及び地方消費税の処理方法</u> 同左</p>

[財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
=====	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>従来の「出資の部」の合計に相当する金額は20,683,843千円です。</p> <p>なお、財務諸表規則の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表規則により作成しています。</p>

[貸借対照表関係]

第1期 (平成17年11月30日現在)	第2期 (平成18年11月30日現在)																						
=====	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">担保に供している資産</td> <td style="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;">1,196,152</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,476,469</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">4,956</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">308,146</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">232</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">18,198,535</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,184,492</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,900,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,900,000</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	1,196,152	信託建物	14,476,469	信託構築物	4,956	信託機械及び装置	308,146	信託工具器具備品	232	信託土地	18,198,535	合計	34,184,492	担保を付している債務	(単位：千円)	長期借入金	13,900,000	合計	13,900,000
担保に供している資産	(単位：千円)																						
信託現金及び信託預金	1,196,152																						
信託建物	14,476,469																						
信託構築物	4,956																						
信託機械及び装置	308,146																						
信託工具器具備品	232																						
信託土地	18,198,535																						
合計	34,184,492																						
担保を付している債務	(単位：千円)																						
長期借入金	13,900,000																						
合計	13,900,000																						
<p>※2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">600口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	600口	=====																		
発行する投資口の総数	2,000,000口																						
発行済投資口数	600口																						
<p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3 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>※4 出資の欠損</p> <p>貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は14,737千円です。</p>	=====																						

[損益計算書関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
=====	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸収益</p> <p style="padding-left: 40px;">賃貸収入 <span style="float: right;">1,373,410</span></p> <p style="padding-left: 40px;">共益費収入 <span style="float: right;">21,415</span></p> <p style="padding-left: 40px;">計 <span style="float: right;">1,394,826</span></p> <p style="padding-left: 20px;">その他賃貸収益</p> <p style="padding-left: 40px;">施設使用料収入 <span style="float: right;">64,581</span></p> <p style="padding-left: 40px;">付帯収益 <span style="float: right;">14,511</span></p> <p style="padding-left: 40px;">その他賃貸事業収益 <span style="float: right;">123,567</span></p> <p style="padding-left: 40px;">計 <span style="float: right;">202,660</span></p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸収益 合計 <span style="float: right;">1,597,486</span></p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸費用</p> <p style="padding-left: 40px;">管理業務費 <span style="float: right;">118,382</span></p> <p style="padding-left: 40px;">水道光熱費 <span style="float: right;">23,340</span></p> <p style="padding-left: 40px;">公租公課 <span style="float: right;">4,271</span></p> <p style="padding-left: 40px;">修繕費 <span style="float: right;">2,296</span></p> <p style="padding-left: 40px;">保険料 <span style="float: right;">3,716</span></p> <p style="padding-left: 40px;">原状回復工事費 <span style="float: right;">18,479</span></p> <p style="padding-left: 40px;">信託報酬 <span style="float: right;">11,062</span></p> <p style="padding-left: 40px;">減価償却費 <span style="float: right;">278,837</span></p> <p style="padding-left: 40px;">その他営業費用 <span style="float: right;">5,280</span></p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸費用 合計 <span style="float: right;">465,667</span></p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A - B) <span style="float: right;">1,131,818</span></p>

[投資主資本等変動計算書関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
=====	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p>1. 発行可能投資口総口数 <span style="float: right;">2,000,000口</span></p> <p>2. 発行済投資口総数 <span style="float: right;">41,260口</span></p>

〔キャッシュ・フロー計算書関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日										
<p>※ 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17年11月30日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">281,914</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">281,914</td> </tr> </table>	現金及び預金	281,914	現金及び現金同等物	281,914	<p>※ 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18年11月30日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">920,894</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1,196,152</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">2,117,046</td> </tr> </table>	現金及び預金	920,894	信託現金及び信託預金	1,196,152	現金及び現金同等物	2,117,046
現金及び預金	281,914										
現金及び現金同等物	281,914										
現金及び預金	920,894										
信託現金及び信託預金	1,196,152										
現金及び現金同等物	2,117,046										

〔リース取引関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

〔有価証券関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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

[デリバティブ取引関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、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 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスクの管理体制 運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>

[退職給付会計関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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

[税効果会計関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">6,146</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産控除額</td> <td style="text-align: right;">△6,146</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">二</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">二</td> </tr> </table>	税務上の繰越欠損金	6,146	繰延税金資産控除額	△6,146	繰延税金資産合計	二	(繰延税金資産の純額)	二	<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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金否認</td> <td style="text-align: right;">573</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">94</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産控除額</td> <td style="text-align: right;">△430</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">238</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">238</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金負債の純額)</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> </table>	貸倒引当金否認	573	未払事業税損金不算入額	94	繰延税金資産控除額	△430	繰延税金資産合計	238	(繰延税金資産の純額)	238	繰延ヘッジ損益	266	繰延税金負債合計	266	(繰延税金負債の純額)	266
税務上の繰越欠損金	6,146																								
繰延税金資産控除額	△6,146																								
繰延税金資産合計	二																								
(繰延税金資産の純額)	二																								
貸倒引当金否認	573																								
未払事業税損金不算入額	94																								
繰延税金資産控除額	△430																								
繰延税金資産合計	238																								
(繰延税金資産の純額)	238																								
繰延ヘッジ損益	266																								
繰延税金負債合計	266																								
(繰延税金負債の純額)	266																								
<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</p> <p>税引前当期純損失であるため、記載を省略していません。</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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△38.45</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.56</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.38</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.45	その他	△0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38														
法定実効税率	39.39																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△38.45																								
その他	△0.56																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38																								

[持分法損益等]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

[関連当事者との取引]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
<p>1. 支配投資主及び法人主要投資主等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>3. 子法人等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>4. 兄弟法人等</p> <p>該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

[1口当たり情報]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日		第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	
1口当たり純資産額	475,437円	1口当たり純資産額	501,314円
1口当たり当期純損失金額	24,562円	1口当たり当期純利益金額	24,474円 (23,231円)
<p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失金額が計上されており、また、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金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出していますが、実質的な資産運用開始日（平成17年12月20日）を期首と見なして加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>「1口当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当期から繰延ヘッジ損益（税効果調整後）の金額を普通投資口に係る当期末の純資産額に含めています。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

なお、当期における実質的な資産運用開始日（平成17年12月20日）を期首と見なした場合の加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
当期純利益金額又は当期純損失金額（△） （千円）	△14,737	730,081
普通投資主に帰属しない金額（千円）	＝	＝
普通投資口に係る当期純利益金額又は当期純損失金額（△）（千円）	△14,737	730,081
期中平均投資口数（口）	600	29,830 (31,427)

〔重要な後発事象〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日																																
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年12月15日開催の役員会において、資産取得を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成17年12月19日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は1,730,000,000円、発行済投資口数は3,460口となっています。</p> <p>発行新投資口数 : 2,860口            発行価額 : 1口につき500,000円            発行価額の総額 : 1,430,000,000円            払込期日 : 平成17年12月19日            投資証券交付日 : 平成17年12月20日            引受人 : 株式会社モリモト</p>	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>① 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議し、売買契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-12 ノブレス池田山</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(注)</td> <td>495,000千円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価格</td> <td>391,285千円 (平成18年11月30日現在)</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>株式会社日本プロテック</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年1月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成19年3月9日までに譲渡</td> </tr> <tr> <td>決議日</td> <td>平成19年1月26日</td> </tr> </table> <p>② 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議しています。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-9 コンフォートタイム大森</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(注)</td> <td>1,150,000千円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価格</td> <td>994,930千円 (平成18年11月30日現在)</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定先</td> <td>譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しません。なお、譲渡先と本投資法人とは、資本的・人的関係はありません。</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成19年4月27日までに契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡</td> </tr> <tr> <td>決議日</td> <td>平成19年2月13日</td> </tr> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-9 コンフォートタイム大森</td> </tr> </table> <p>(注) 譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山	譲渡価格(注)	495,000千円	帳簿価格	391,285千円 (平成18年11月30日現在)	譲渡先	株式会社日本プロテック	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年1月26日	譲渡予定日	平成19年3月9日までに譲渡	決議日	平成19年1月26日	物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森	譲渡予定価格(注)	1,150,000千円	帳簿価格	994,930千円 (平成18年11月30日現在)	譲渡予定先	譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しません。なお、譲渡先と本投資法人とは、資本的・人的関係はありません。	資産の種類	不動産信託受益権	譲渡予定日	平成19年4月27日までに契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡	決議日	平成19年2月13日	物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森
物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山																																
譲渡価格(注)	495,000千円																																
帳簿価格	391,285千円 (平成18年11月30日現在)																																
譲渡先	株式会社日本プロテック																																
資産の種類	不動産信託受益権																																
契約日	平成19年1月26日																																
譲渡予定日	平成19年3月9日までに譲渡																																
決議日	平成19年1月26日																																
物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森																																
譲渡予定価格(注)	1,150,000千円																																
帳簿価格	994,930千円 (平成18年11月30日現在)																																
譲渡予定先	譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しません。なお、譲渡先と本投資法人とは、資本的・人的関係はありません。																																
資産の種類	不動産信託受益権																																
譲渡予定日	平成19年4月27日までに契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡																																
決議日	平成19年2月13日																																
物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森																																

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

第2期  
自 平成17年12月1日  
至 平成18年11月30日

2. 新投資口の発行

平成19年2月13日開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

発行新投資口数：8,000口

発行価額：1口につき金504,261円

発行価額の総額：金4,034,088,000円

申込期日：平成19年3月1日

払込期日：平成19年3月2日

割当先及び口数：

CapitaLand Nippon Investments Private Limited  
3,999口

CapitaLand Japan Investments Private Limited  
日本支店 2,401口

株式会社モリモト 1,600口

用途：本投資法人が予定している不動産信託受益権の取得資金の一部に充当します。

3. 資産の取得

本投資法人は、平成19年2月13日に以下の物件の取得を決議しています。なお、取得に伴い、1,000百万円を限度に借入れを行う予定です。

物件番号・名称	J-15 イプセ東京EAST
取得予定価格 (注)	2,300,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社
資産の種類	不動産信託受益権
契約予定日	平成19年3月7日、又は売主との間 で別途協議決定する日
取得予定日	同上
構造	RC造陸屋根地下1階付10階建
用途	共同住宅

物件番号・名称	J-16 イプセ雪谷
取得予定価格 (注)	1,110,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社
資産の種類	不動産信託受益権
契約予定日	平成19年3月7日、又は売主との間 で別途協議決定する日
取得予定日	同上
構造	RC造陸屋根9階建
用途	共同住宅・店舗・車庫

<p style="text-align: center;">第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日</p>																
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="810 288 1002 327">物件番号・名称</td> <td data-bbox="1002 288 1417 327">S-1 フォレオタウン筒井</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 327 1002 393">取得予定価格 (注)</td> <td data-bbox="1002 327 1417 393">1,410,000千円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 393 1002 432">取得先</td> <td data-bbox="1002 393 1417 432">大和ハウス工業株式会社</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 432 1002 471">資産の種類</td> <td data-bbox="1002 432 1417 471">不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 471 1002 589">契約予定日</td> <td data-bbox="1002 471 1417 589">平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 589 1002 628">取得予定日</td> <td data-bbox="1002 589 1417 628">同上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 628 1002 1096">構造</td> <td data-bbox="1002 628 1417 1096">           A棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建            (附属建物) コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平屋建            B棟：鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板葺平屋建            C棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建            D棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建            (附属建物) コンクリートブロック造スレート葺平屋建         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1096 1002 1292">用途</td> <td data-bbox="1002 1096 1417 1292">           A棟：店舗 (附属建物：ポンプ室)            B棟：店舗            C棟：店舗・倉庫・事務所            D棟：店舗・便所 (附属建物：物置)         </td> </tr> </table> <p data-bbox="817 1306 1410 1371">(注) 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	物件番号・名称	S-1 フォレオタウン筒井	取得予定価格 (注)	1,410,000千円	取得先	大和ハウス工業株式会社	資産の種類	不動産信託受益権	契約予定日	平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日	取得予定日	同上	構造	A棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平屋建 B棟：鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板葺平屋建 C棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 D棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造スレート葺平屋建	用途	A棟：店舗 (附属建物：ポンプ室) B棟：店舗 C棟：店舗・倉庫・事務所 D棟：店舗・便所 (附属建物：物置)
物件番号・名称	S-1 フォレオタウン筒井																
取得予定価格 (注)	1,410,000千円																
取得先	大和ハウス工業株式会社																
資産の種類	不動産信託受益権																
契約予定日	平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日																
取得予定日	同上																
構造	A棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平屋建 B棟：鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板葺平屋建 C棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 D棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造スレート葺平屋建																
用途	A棟：店舗 (附属建物：ポンプ室) B棟：店舗 C棟：店舗・倉庫・事務所 D棟：店舗・便所 (附属建物：物置)																

## (5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期	第2期
	自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
I 当期末処分利益又は当 期末処理損失 (△)	△14,737,666円	715,343,750円
II 分配金の額	一円	715,324,620円
(投資口1口当たり分配 金の額)	(一円)	(17,337円)
III 次期繰越利益又は次期 繰越損失 (△)	△14,737,666円	19,130円
分配金の額の算出方法	<p>当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越しました。</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41,260口の整数倍の最大値となる715,324,620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>

## (6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
		金額 (千円)	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失金額 (△)		△14,616	732,887
減価償却費		—	278,837
貸倒損失		—	810
商標権償却		—	89
創業費償却		5,881	5,881
受取利息		0	△141
支払利息		—	122,097
営業未収入金の増加・減少額		—	△25,480
未収入金の増加・減少額		—	△59
未収消費税の増加・減少額		—	△85,322
前払費用の増加・減少額		—	△54,495
営業未払金の増加・減少額		—	30,586
未払金の増加・減少額		2,572	16,610
未払費用の増加・減少額		10	21,190
創業費の支払額		△429	△52,500
預り金の増加・減少額		—	27,127
前受金の増加・減少額		—	155,524
長期前払費用の増加・減少額		—	△15,977
貸倒引当金の増加・減少額		—	1,456
その他の流動資産増加・減少額		△1,502	215
小計		△8,085	1,159,336
利息の受取額		0	141
利息の支払額		—	△94,567
法人税等の支払額		—	△149
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,085	1,064,761

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
		金額 (千円)	金額 (千円)
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
信託有形固定資産の取得による支出		—	<u>△33,265,853</u>
差入預託保証金の支出		<u>△10,000</u>	—
無形固定資産の取得による支出		—	<u>△328</u>
信託預り敷金保証金の収入		—	<u>546,485</u>
信託預り敷金保証金の支出		—	<u>△78,433</u>
投資活動によるキャッシュ・フロー		<u>△10,000</u>	<u>△32,798,129</u>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		—	<u>5,457,000</u>
短期借入金の返済による支出		—	<u>△5,457,000</u>
長期借入金の借入による収入		—	<u>13,900,000</u>
投資口の発行による収入		<u>300,000</u>	<u>19,668,500</u>
財務活動によるキャッシュ・フロー		<u>300,000</u>	<u>33,568,500</u>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加額</b>		<u>281,914</u>	<u>1,835,131</u>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>		—	<u>281,914</u>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	※	<u>281,914</u>	<u>2,117,046</u>

## 第4【投資法人の詳細情報の項目】

<訂正前>

(前略)

第5 投資法人の経理状況

1 財務諸表

- (1) 中間貸借対照表
- (2) 中間損益計算書
- (3) 中間投資主資本等変動計算書
- (4) 中間注記表
- (5) 中間キャッシュ・フロー計算書
- (6) 附属明細表

(後略)

<訂正後>

(前略)

第5 投資法人の経理状況

1 財務諸表

- (1) 貸借対照表
- (2) 損益計算書
- (3) 投資主資本等変動計算書
- (4) 注記表
- (5) 金銭の分配に係る計算書
- (6) キャッシュ・フロー計算書
- (7) 附属明細表

(後略)

## 第三部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 3【その他】

##### (1) 役員の変更

<訂正前>

役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第19条第1項本文）。

（後略）

<訂正後>

役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項本文）。

（後略）

### 第2【手続等】

#### 1【申込（販売）手続等】

<訂正前>

（前略）

(2) 本投資証券の受渡期日は、追加上場日である平成19年3月5日（月）となります。

（後略）

<訂正後>

（前略）

(2) 本書に基づき発行する本投資証券については、投資証券の不所持の申し出をするものとします。

（後略）

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

<訂正前>

(前略)

- ⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになって  
います（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みま  
す。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業  
期間（毎年12月1日から翌年5月末日まで、及び6月1日から11月末日まで）に係る計算書類、  
資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129  
条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認  
済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項、第5  
項、投資法人計算規則第81条）。

<訂正後>

(前略)

- ⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになって  
います（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みま  
す。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業  
期間（毎年12月1日から翌年5月末日まで、及び6月1日から11月末日まで）に係る計算書類、  
資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129  
条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認  
済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項、第3  
項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (2) 利害関係人等取引規程

#### ③ 利害関係者との取引

<訂正前>

(前略)

(ト) 利害関係者との取引を行った場合は、取引に係る条件について、合理的な範囲において速やかに情報開示を行います。

なお、株式会社モリモトからの資産の取得に関する意思決定のフローについては、後記「第4 関係法人の状況 (2) 運用体制 ③ 投資運用の意思決定機構 (ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制」をご参照下さい。

<訂正後>

(前略)

(ト) 利害関係者から資金の借入れ等(借入れ及び借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。)を行う場合は、当該借入れ等の条件や付随費用の水準等の妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。

(チ) 取得しようとする物件又は取得した物件について、利害関係者を受託者とする信託を設定する場合(当該物件の売主に、利害関係者を受託者とするよう資産運用会社が要請する場合を含みます。)は、受託者としての適格性、報酬の水準の妥当性について確認します。

(リ) その他前各号に該当しない利害関係者との間の取引で、利害関係人等取引規程の主旨に鑑みて利害関係者取引として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ上記のいずれかの条項を準用した取扱いを行います。

(ヌ) 利害関係者との間の取引のうち、投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、株式会社モリモトからの資産の取得に関する意思決定のフローについては、後記「第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び処分等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。

#### ④ 取得予定資産に関わる利害関係者との取引

<訂正前>

取得予定資産の現所有者のうち、2物件はモリモトであり、1物件は大和ハウスであり、いずれも資産運用会社の利害関係人に該当します。株式会社モリモトは、本書の日付現在、資産運用会社の67%の議決権株式を保有する親会社であり、大和ハウスは、本書の日付現在、資産運用会社の20%の議決権株式を保有する株主です。

(後略)

<訂正後>

取得予定資産の現所有者のうち、2物件はアルファ・レジデンシャル・ワン株式会社であり、1物件は大和ハウスであり、いずれも資産運用会社の利害関係人等取引規程上の利害関係者に該当します。

(後略)

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (2) その他の共益権

<訂正前>

- ⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第12項、第4項）  
(後略)

<訂正後>

- ⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）  
(後略)

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (2)【運用体制】

<訂正前>

(前略)

#### (ロ) 資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

##### a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、議案を所管しない常勤取締役、及び委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）
----	--

(中略)

##### b. 投資運用委員会

委員	不動産投資部門所管取締役（委員長）、常勤取締役、アキュジション部長、ファンドマネジメント部長、財務経理部長及びコンプライアンス・オフィサー
----	---

(中略)

##### c. 企画財務委員会

委員	企画・総務部門所管取締役（委員長）、財務・経理・IR部門所管取締役（委員長）（注1）（注2）、常勤取締役、企画総務部長（注3）、財務経理部長及びコンプライアンス・オフィサー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・投資法人規約の改正や資産運用委託契約の変更など本投資法人の基本的事項についての審議・決議</li><li>・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等</li><li>・投資法人の経営計画、投資口又は投資法人債の発行や借入れによる資金調達等の財務・経理・IRに関する重要事項についての審議・決議等</li><li>・その他付随する業務</li></ul>

(後略)

<訂正後>

(前略)

(ロ) 資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）、 <u>及びその他委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員</u>
----	--

(中略)

b. 投資運用委員会

委員	不動産投資部門所管取締役（委員長）、常勤取締役、アキュジション部長、ファンドマネジメント部長、財務経理部長、 <u>コンプライアンス・オフィサー、及びその他委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員</u>
----	--

(中略)

c. 企画財務委員会

委員	企画・総務部門所管取締役（委員長）、財務・経理・IR部門所管取締役（委員長）（注1）（注2）、常勤取締役、企画総務部長（注3）、財務経理部長、 <u>コンプライアンス・オフィサー、及びその他委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員</u>
業務内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・本投資法人の基本的事項についての審議・決議</li><li>・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等</li><li>・投資法人の経営計画、投資口又は投資法人債の発行や借入れによる資金調達等の財務・経理・IRに関する重要事項についての審議・決議等</li><li>・その他付随する業務</li></ul>

(後略)

## 第5【投資法人の経理状況】

平成19年2月21日に第2期計算期間に係る有価証券報告書を提出したことに伴い、平成19年2月13日に提出した有価証券届出書に記載した本項目の内容を以下の記載に従い訂正します。

<訂正後>

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しています。ただし、第1期計算期間（平成17年6月7日から平成17年11月30日まで）については、改正前の「財務諸表等規則」及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年6月7日から平成17年11月30日まで）及び第2期計算期間（平成17年12月1日から平成18年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成17年11月30日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
<b>資産の部</b>					
<b>I 流動資産</b>					
現金及び預金		281,914		920,894	
信託現金及び信託預金	※1	—		1,196,152	
営業未収入金		—		24,670	
前払費用		—		54,557	
繰延税金資産		—		238	
未収消費税等		—		85,322	
その他の流動資産		1,502		337	
貸倒引当金		—		△1,456	
流動資産合計		283,417	78.2	2,280,716	6.5
<b>II 固定資産</b>					
<b>1. 有形固定資産</b>					
信託建物	※1	—		14,737,618	
減価償却累計額		—		261,148	
信託構築物	※1	—		5,147	
減価償却累計額		—		191	
信託機械及び装置	※1	—		325,641	
減価償却累計額		—		17,494	
信託工具器具備品	※1	—		236	
減価償却累計額		—		3	
信託土地	※1	—		18,198,535	
建設仮勘定		21,929		—	
有形固定資産合計		21,929	6.0	32,988,340	93.3
<b>2. 無形固定資産</b>					
商標権		—		1,186	
無形固定資産合計		—	—	1,186	0.0
<b>3. 投資その他の資産</b>					
長期前払費用		—		15,977	
差入預託保証金		10,000		10,000	
デリバティブ資産		—		675	
投資その他の資産合計		10,000	2.8	26,653	0.1
固定資産合計		31,929	8.8	33,016,179	93.4
<b>III 繰延資産</b>					
創業費		47,048		41,167	
繰延資産合計		47,048	13.0	41,167	0.1
資産合計		362,395	100.0	35,338,063	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成17年11月30日現在)		第2期 (平成18年11月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		—		31,910	
未払金		77,001		19,183	
未払費用		10		48,730	
未払法人税等		120		3,016	
前受金		—		155,524	
預り金		—		27,127	
流動負債合計		77,133	21.3	285,491	0.8
II 固定負債					
長期借入金	※1	—		13,900,000	
信託預り敷金保証金		—		468,052	
繰延税金負債		—		266	
固定負債合計		—	—	14,368,318	40.7
負債合計		77,133	21.3	14,653,810	41.5
出資の部	※3				
I 出資総額					
出資総額	※2	300,000	82.8	—	—
II 剰余金					
当期末処理損失(△)		△14,737		—	
剰余金合計		△14,737	△4.1	—	—
出資合計	※4	285,262	78.7	—	—
負債・出資合計		362,395	100.0	—	—
純資産の部	※3				
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		—		19,968,500	
2. 剰余金					
当期末処分利益		—		715,343	
投資主資本合計		—	—	20,683,843	58.5
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		—		409	
評価・換算差額等合計		—	—	409	0.0
純資産合計		—	—	20,684,253	58.5
負債・純資産合計		—	—	35,338,063	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日)		第2期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益					
不動産賃貸収益	※1	—	—	1,394,826	
その他賃貸収益	※1	—	—	202,660	100.0
2. 営業費用					
不動産賃貸費用	※1	—	—	465,667	
資産運用報酬		—	—	10,944	
資産保管委託報酬		—	—	1,464	
一般事務委託報酬		—	—	11,842	
役員報酬		6,000	—	9,550	
貸倒損失		—	—	810	
貸倒引当金繰入額		—	—	1,456	
その他営業費用		2,736	8,736	47,362	34.4
営業利益金額 又は営業損失金額 (△)			△8,736		65.6
3. 営業外収益					
受取利息		0	—	141	
その他営業外収益		—	0	4,103	0.3
4. 営業外費用					
支払利息		—	—	122,097	
融資関連費用		—	—	140,300	
投資口交付費		—	—	986	
投資口公開関連費用		—	—	49,181	
創業費償却		5,881	—	5,881	
その他営業外費用		—	5,881	1,300	20.0
経常利益金額 又は経常損失金額 (△)			△14,616		45.9
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失金額 (△)			△14,616		45.9
法人税、住民税及び事業税		120	—	3,044	
法人税等調整額		—	120	238	0.2
当期純利益金額 又は当期純損失金額 (△)			△14,737		45.7
前期繰越損失 (△)			—	△14,737	
当期未処分利益 又は当期未処理損失 (△)			△14,737		715,343

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

当期（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	300,000	△14,737	285,262	—	285,262
当期変動額					
新投資口の発行	19,668,500	—	19,668,500	—	19,668,500
当期純利益	—	730,081	730,081	—	730,081
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	409	409
当期変動額合計	19,668,500	730,081	20,398,581	409	20,398,990
当期末残高	19,968,500	715,343	20,683,843	409	20,684,253

## (4) 【注記表】

〔財務諸表作成のための基本となる重要な事項〕

区分	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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> <tr> <td>建物</td> <td>3～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>18年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</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> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～59年	構築物	18年	機械及び装置	5～14年	工具器具備品	5年
建物	3～59年									
構築物	18年									
機械及び装置	5～14年									
工具器具備品	5年									

区分	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p> <p>(2) 新投資口発行費 _____</p>	<p>(1) 創業費 同左</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年3月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、661,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、661,500千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</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>
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>

区分	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
5. <u>ヘッジ会計の方法</u>		<p>(1) <u>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法</u> <u>繰延ヘッジ処理によっています。</u></p> <p>(2) <u>ヘッジ手段とヘッジ対象</u> <u>ヘッジ手段 金利スワップ取引</u> <u>ヘッジ対象 借入金利</u></p> <p>(3) <u>ヘッジ方針</u> 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) <u>ヘッジの有効性の評価の方法</u> <u>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。</u></p>
6. <u>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</u>	<u>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。</u>	<u>同左</u>
7. <u>その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</u>	<p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>消費税及び地方消費税の処理方法</u> <u>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。</u> <u>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。</u></p>	<p>(1) <u>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</u> <u>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</u> <u>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。</u></p> <p>① <u>信託現金及び信託預金</u> ② <u>信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地</u> ③ <u>信託預り敷金保証金</u></p> <p>(2) <u>消費税及び地方消費税の処理方法</u> <u>同左</u></p>

〔財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
=====	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>従来の「出資の部」の合計に相当する金額は20,683,843千円です。</p> <p>なお、財務諸表規則の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表規則により作成しています。</p>

〔貸借対照表関係〕

第1期 (平成17年11月30日現在)	第2期 (平成18年11月30日現在)																						
=====	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">担保に供している資産</td> <td style="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;">1,196,152</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,476,469</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">4,956</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">308,146</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">232</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">18,198,535</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,184,492</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,900,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,900,000</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	1,196,152	信託建物	14,476,469	信託構築物	4,956	信託機械及び装置	308,146	信託工具器具備品	232	信託土地	18,198,535	合計	34,184,492	担保を付している債務	(単位：千円)	長期借入金	13,900,000	合計	13,900,000
担保に供している資産	(単位：千円)																						
信託現金及び信託預金	1,196,152																						
信託建物	14,476,469																						
信託構築物	4,956																						
信託機械及び装置	308,146																						
信託工具器具備品	232																						
信託土地	18,198,535																						
合計	34,184,492																						
担保を付している債務	(単位：千円)																						
長期借入金	13,900,000																						
合計	13,900,000																						
<p>※2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">600口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	600口	=====																		
発行する投資口の総数	2,000,000口																						
発行済投資口数	600口																						
<p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3 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>※4 出資の欠損</p> <p>貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は14,737千円です。</p>	=====																						

[損益計算書関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
=====	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸収益</p> <p style="padding-left: 40px;">賃貸収入 <span style="float: right;">1,373,410</span></p> <p style="padding-left: 40px;">共益費収入 <span style="float: right;">21,415</span></p> <p style="padding-left: 40px;">計 <span style="float: right;">1,394,826</span></p> <p style="padding-left: 20px;">その他賃貸収益</p> <p style="padding-left: 40px;">施設使用料収入 <span style="float: right;">64,581</span></p> <p style="padding-left: 40px;">付帯収益 <span style="float: right;">14,511</span></p> <p style="padding-left: 40px;">その他賃貸事業収益 <span style="float: right;">123,567</span></p> <p style="padding-left: 40px;">計 <span style="float: right;">202,660</span></p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸収益 合計 <span style="float: right;">1,597,486</span></p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸費用</p> <p style="padding-left: 40px;">管理業務費 <span style="float: right;">118,382</span></p> <p style="padding-left: 40px;">水道光熱費 <span style="float: right;">23,340</span></p> <p style="padding-left: 40px;">公租公課 <span style="float: right;">4,271</span></p> <p style="padding-left: 40px;">修繕費 <span style="float: right;">2,296</span></p> <p style="padding-left: 40px;">保険料 <span style="float: right;">3,716</span></p> <p style="padding-left: 40px;">原状回復工事費 <span style="float: right;">18,479</span></p> <p style="padding-left: 40px;">信託報酬 <span style="float: right;">11,062</span></p> <p style="padding-left: 40px;">減価償却費 <span style="float: right;">278,837</span></p> <p style="padding-left: 40px;">その他営業費用 <span style="float: right;">5,280</span></p> <p style="padding-left: 20px;">不動産賃貸費用 合計 <span style="float: right;">465,667</span></p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A - B) <span style="float: right;">1,131,818</span></p>

[投資主資本等変動計算書関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
=====	<p>1. 発行可能投資口総口数 <span style="float: right;">2,000,000口</span></p> <p>2. 発行済投資口総数 <span style="float: right;">41,260口</span></p>

〔キャッシュ・フロー計算書関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日										
<p>※ 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17年11月30日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">281,914</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">281,914</td> </tr> </table>	現金及び預金	281,914	現金及び現金同等物	281,914	<p>※ 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18年11月30日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">920,894</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1,196,152</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">2,117,046</td> </tr> </table>	現金及び預金	920,894	信託現金及び信託預金	1,196,152	現金及び現金同等物	2,117,046
現金及び預金	281,914										
現金及び現金同等物	281,914										
現金及び預金	920,894										
信託現金及び信託預金	1,196,152										
現金及び現金同等物	2,117,046										

〔リース取引関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

〔有価証券関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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

[デリバティブ取引関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、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 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスクの管理体制 運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>

[退職給付会計関係]

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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

〔税効果会計関係〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">6,146</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産控除額</td> <td style="text-align: right;">△6,146</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">二</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">二</td> </tr> </table> <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</p> <p>税引前当期純損失であるため、記載を省略していません。</p>	税務上の繰越欠損金	6,146	繰延税金資産控除額	△6,146	繰延税金資産合計	二	(繰延税金資産の純額)	二	<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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金否認</td> <td style="text-align: right;">573</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">94</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産控除額</td> <td style="text-align: right;">△430</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">238</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">238</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金負債の純額)</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> </table> <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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△38.45</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.56</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.38</td> </tr> </table>	貸倒引当金否認	573	未払事業税損金不算入額	94	繰延税金資産控除額	△430	繰延税金資産合計	238	(繰延税金資産の純額)	238	繰延ヘッジ損益	266	繰延税金負債合計	266	(繰延税金負債の純額)	266	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.45	その他	△0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38
税務上の繰越欠損金	6,146																																		
繰延税金資産控除額	△6,146																																		
繰延税金資産合計	二																																		
(繰延税金資産の純額)	二																																		
貸倒引当金否認	573																																		
未払事業税損金不算入額	94																																		
繰延税金資産控除額	△430																																		
繰延税金資産合計	238																																		
(繰延税金資産の純額)	238																																		
繰延ヘッジ損益	266																																		
繰延税金負債合計	266																																		
(繰延税金負債の純額)	266																																		
法定実効税率	39.39																																		
(調整)																																			
支払分配金の損金算入額	△38.45																																		
その他	△0.56																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38																																		

〔持分法損益等〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
<p>1. 支配投資主及び法人主要投資主等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>3. 子法人等</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>4. 兄弟法人等</p> <p>該当事項はありません。</p>	同左

## 〔1口当たり情報〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日		第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	
1口当たり純資産額	475,437円	1口当たり純資産額	501,314円
1口当たり当期純損失金額	24,562円	1口当たり当期純利益金額	24,474円 (23,231円)
<p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失金額が計上されており、また、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金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出していますが、実質的な資産運用開始日（平成17年12月20日）を期首と見なして加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>「1口当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当期から繰延ヘッジ損益（税効果調整後）の金額を普通投資口に係る当期末の純資産額に含めています。</p>	

（注）1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

なお、当期における実質的な資産運用開始日（平成17年12月20日）を期首と見なした場合の加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
当期純利益金額又は当期純損失金額（△） （千円）	△14,737	730,081
普通投資主に帰属しない金額（千円）	＝	＝
普通投資口に係る当期純利益金額又は当期純損失金額（△）（千円）	△14,737	730,081
期中平均投資口数（口）	600	29,830 (31,427)

〔重要な後発事象〕

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日																																
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年12月15日開催の役員会において、資産取得を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成17年12月19日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は1,730,000,000円、発行済投資口数は3,460口となっています。</p> <p>発行新投資口数 : 2,860口            発行価額 : 1口につき500,000円            発行価額の総額 : 1,430,000,000円            払込期日 : 平成17年12月19日            投資証券交付日 : 平成17年12月20日            引受人 : 株式会社モリモト</p>	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>① 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議し、売買契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-12 ノブレス池田山</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(注)</td> <td>495,000千円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価格</td> <td>391,285千円 (平成18年11月30日現在)</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>株式会社日本プロテック</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成19年1月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成19年3月9日までに譲渡</td> </tr> <tr> <td>決議日</td> <td>平成19年1月26日</td> </tr> </table> <p>② 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議しています。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-9 コンフォートタイム大森</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(注)</td> <td>1,150,000千円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価格</td> <td>994,930千円 (平成18年11月30日現在)</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定先</td> <td>譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しません。なお、譲渡先と本投資法人とは、資本的・人的関係はありません。</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成19年4月27日までに契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡</td> </tr> <tr> <td>決議日</td> <td>平成19年2月13日</td> </tr> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-9 コンフォートタイム大森</td> </tr> </table> <p>(注) 譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山	譲渡価格(注)	495,000千円	帳簿価格	391,285千円 (平成18年11月30日現在)	譲渡先	株式会社日本プロテック	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年1月26日	譲渡予定日	平成19年3月9日までに譲渡	決議日	平成19年1月26日	物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森	譲渡予定価格(注)	1,150,000千円	帳簿価格	994,930千円 (平成18年11月30日現在)	譲渡予定先	譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しません。なお、譲渡先と本投資法人とは、資本的・人的関係はありません。	資産の種類	不動産信託受益権	譲渡予定日	平成19年4月27日までに契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡	決議日	平成19年2月13日	物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森
物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山																																
譲渡価格(注)	495,000千円																																
帳簿価格	391,285千円 (平成18年11月30日現在)																																
譲渡先	株式会社日本プロテック																																
資産の種類	不動産信託受益権																																
契約日	平成19年1月26日																																
譲渡予定日	平成19年3月9日までに譲渡																																
決議日	平成19年1月26日																																
物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森																																
譲渡予定価格(注)	1,150,000千円																																
帳簿価格	994,930千円 (平成18年11月30日現在)																																
譲渡予定先	譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、記載しません。なお、譲渡先と本投資法人とは、資本的・人的関係はありません。																																
資産の種類	不動産信託受益権																																
譲渡予定日	平成19年4月27日までに契約・決済方式若しくは一括決済方式により譲渡																																
決議日	平成19年2月13日																																
物件番号・名称	J-9 コンフォートタイム大森																																

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

第2期  
自 平成17年12月1日  
至 平成18年11月30日

2. 新投資口の発行

平成19年2月13日開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

発行新投資口数：8,000口

発行価額：1口につき金504,261円

発行価額の総額：金4,034,088,000円

申込期日：平成19年3月1日

払込期日：平成19年3月2日

割当先及び口数：

CapitaLand Nippon Investments Private Limited  
3,999口

CapitaLand Japan Investments Private Limited  
日本支店 2,401口

株式会社モリモト 1,600口

用途：本投資法人が予定している不動産信託受益権の取得資金の一部に充当します。

3. 資産の取得

本投資法人は、平成19年2月13日に以下の物件の取得を決議しています。なお、取得に伴い、1,000百万円を限度に借入れを行う予定です。

物件番号・名称	J-15 イブセ東京EAST
取得予定価格 (注)	2,300,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社
資産の種類	不動産信託受益権
契約予定日	平成19年3月7日、又は売主との間 で別途協議決定する日
取得予定日	同上
構造	RC造陸屋根地下1階付10階建
用途	共同住宅

物件番号・名称	J-16 イブセ雪谷
取得予定価格 (注)	1,110,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社
資産の種類	不動産信託受益権
契約予定日	平成19年3月7日、又は売主との間 で別途協議決定する日
取得予定日	同上
構造	RC造陸屋根9階建
用途	共同住宅・店舗・車庫

<p style="text-align: center;">第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日</p>																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"><u>物件番号・名称</u></td> <td>S-1 フォレオタウン筒井</td> </tr> <tr> <td><u>取得予定価格 (注)</u></td> <td>1,410,000千円</td> </tr> <tr> <td><u>取得先</u></td> <td>大和ハウス工業株式会社</td> </tr> <tr> <td><u>資産の種類</u></td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td><u>契約予定日</u></td> <td>平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日</td> </tr> <tr> <td><u>取得予定日</u></td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td><u>構造</u></td> <td>           A棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建            (附属建物) コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平屋建            B棟：鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板葺平屋建            C棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建            D棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建            (附属建物) コンクリートブロック造スレート葺平屋建         </td> </tr> <tr> <td><u>用途</u></td> <td>           A棟：店舗 (附属建物：ポンプ室)            B棟：店舗            C棟：店舗・倉庫・事務所            D棟：店舗・便所 (附属建物：物置)         </td> </tr> </table> <p>(注) 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	<u>物件番号・名称</u>	S-1 フォレオタウン筒井	<u>取得予定価格 (注)</u>	1,410,000千円	<u>取得先</u>	大和ハウス工業株式会社	<u>資産の種類</u>	不動産信託受益権	<u>契約予定日</u>	平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日	<u>取得予定日</u>	同上	<u>構造</u>	A棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平屋建 B棟：鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板葺平屋建 C棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 D棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造スレート葺平屋建	<u>用途</u>	A棟：店舗 (附属建物：ポンプ室) B棟：店舗 C棟：店舗・倉庫・事務所 D棟：店舗・便所 (附属建物：物置)
<u>物件番号・名称</u>	S-1 フォレオタウン筒井																
<u>取得予定価格 (注)</u>	1,410,000千円																
<u>取得先</u>	大和ハウス工業株式会社																
<u>資産の種類</u>	不動産信託受益権																
<u>契約予定日</u>	平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日																
<u>取得予定日</u>	同上																
<u>構造</u>	A棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平屋建 B棟：鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板葺平屋建 C棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 D棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物) コンクリートブロック造スレート葺平屋建																
<u>用途</u>	A棟：店舗 (附属建物：ポンプ室) B棟：店舗 C棟：店舗・倉庫・事務所 D棟：店舗・便所 (附属建物：物置)																

## (5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期	第2期
	自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
I 当期末処分利益又は当 期末処理損失(△)	△14,737,666円	715,343,750円
II 分配金の額	一円	715,324,620円
(投資口1口当たり分配 金の額)	(一円)	(17,337円)
III 次期繰越利益又は次期 繰越損失(△)	△14,737,666円	19,130円
分配金の額の算出方法	<p>当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越しました。</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41,260口の整数倍の最大値となる715,324,620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>

## (6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
		金額 (千円)	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失金額 (△)		△14,616	732,887
減価償却費		—	278,837
貸倒損失		—	810
商標権償却		—	89
創業費償却		5,881	5,881
受取利息		0	△141
支払利息		—	122,097
営業未収入金の増加・減少額		—	△25,480
未収入金の増加・減少額		—	△59
未収消費税の増加・減少額		—	△85,322
前払費用の増加・減少額		—	△54,495
営業未払金の増加・減少額		—	30,586
未払金の増加・減少額		2,572	16,610
未払費用の増加・減少額		10	21,190
創業費の支払額		△429	△52,500
預り金の増加・減少額		—	27,127
前受金の増加・減少額		—	155,524
長期前払費用の増加・減少額		—	△15,977
貸倒引当金の増加・減少額		—	1,456
その他の流動資産増加・減少額		△1,502	215
小 計		△8,085	1,159,336
利息の受取額		0	141
利息の支払額		—	△94,567
法人税等の支払額		—	△149
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,085	1,064,761

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
		金額 (千円)	金額 (千円)
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
信託有形固定資産の取得による支出		—	<u>△33,265,853</u>
差入預託保証金の支出		<u>△10,000</u>	—
無形固定資産の取得による支出		—	<u>△328</u>
信託預り敷金保証金の収入		—	<u>546,485</u>
信託預り敷金保証金の支出		—	<u>△78,433</u>
投資活動によるキャッシュ・フロー		<u>△10,000</u>	<u>△32,798,129</u>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		—	<u>5,457,000</u>
短期借入金の返済による支出		—	<u>△5,457,000</u>
長期借入金の借入による収入		—	<u>13,900,000</u>
投資口の発行による収入		<u>300,000</u>	<u>19,668,500</u>
財務活動によるキャッシュ・フロー		<u>300,000</u>	<u>33,568,500</u>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加額</b>		<u>281,914</u>	<u>1,835,131</u>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>		—	<u>281,914</u>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	※	<u>281,914</u>	<u>2,117,046</u>

## (7) 【附属明細表】

## ① 有価証券明細表

該当事項はありません。

## ② 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区 分	種 類	契約額等 (千円)		時価 (円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	6,950,000	6,950,000	675,507
合 計		6,950,000	6,950,000	675,507

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

## ③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は		差引当期末 残高	摘要
					償却累計額	当期償却額		
流動資産	＝	＝	＝	＝	＝	＝	＝	
有形固定資産	信託建物	14,737,618	＝	14,737,618	261,148	261,148	14,476,469	(注)
	信託構築物	5,147	＝	5,147	191	191	4,956	
	信託機械装置	325,641	＝	325,641	17,494	17,494	308,146	
	信託工具器具備品	236	＝	236	3	3	232	
	信託土地	18,198,535	＝	18,198,535	＝	＝	18,198,535	(注)
	信託建設仮勘定	21,929	＝	21,929	＝	＝	＝	
	合 計	21,929	33,267,177	21,929	33,267,177	278,837	278,837	32,988,340
無形固定資産	商標権	1,275	＝	1,275	＝	89	1,186	
	合 計	＝	1,275	1,275	＝	89	1,186	

(注) 当期増加額の内訳は以下の通りです。

## 1. 信託建物の増加 (売買に伴う増加)

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金 額
目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区	信託建物	2,403百万円
フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋	信託建物	1,174百万円
クイズ恵比寿	東京都渋谷区	信託建物	2,458百万円
イブセ麻布十番七面坂	東京都港区	信託建物	2,131百万円
イブセ芝公園	東京都港区	信託建物	1,329百万円
イブセギンザ	東京都中央区	信託建物	1,153百万円
ネクストフォルム西麻布	東京都港区	信託建物	990百万円
イブセ日本橋	東京都中央区	信託建物	706百万円
コンフォートタイム大森	東京都大田区	信託建物	681百万円
イブセ都立大学	東京都目黒区	信託建物	195百万円
エルソル貴船坂	東京都大田区	信託建物	181百万円
ノブレス池田山	東京都品川区	信託建物	228百万円
コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	信託建物	588百万円

コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	信託建物	514百万円
合 計			14,737百万円

2. 信託土地の増加（売買に伴う増加）

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金額
目黒かむろ坂レジデンスIA	東京都品川区	信託土地	2,242百万円
フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市	信託土地	703百万円
クイズ恵比寿	東京都渋谷区	信託土地	5,293百万円
イブセ麻布十番七面坂	東京都港区	信託土地	2,524百万円
イブセ芝公園	東京都港区	信託土地	1,403百万円
イブセギンザ	東京都中央区	信託土地	1,466百万円
ネクストフォルム西麻布	東京都港区	信託土地	1,293百万円
イブセ日本橋	東京都中央区	信託土地	551百万円
コンフォートタイム大森	東京都大田区	信託土地	325百万円
イブセ都立大学	東京都目黒区	信託土地	479百万円
エルソル貴船坂	東京都大田区	信託土地	291百万円
ノブレス池田山	東京都品川区	信託土地	166百万円
コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	信託土地	1,150百万円
コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	信託土地	306百万円
合 計			18,198百万円

④ その他の特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

## ⑥ 借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	前月末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高 (注5)	平均利率 (注1)	返済期限	使 途	摘 要
	短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	—	1,284,000	1,284,000	—	0.67072%	平成18年 4月30日 (注3)	(注4)
株式会社みずほ銀行		—	1,284,000	1,284,000	—	0.67072%			
ドイツ銀行東京支店		—	2,889,000	2,889,000	—	2.00405%			
小 計		—	5,457,000	5,457,000	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社みずほ銀行	—	3,000,000	—	3,000,000	1.06559% (注2)	平成20年 3月31日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	3,000,000	—	3,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	—	3,000,000	—	3,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	—	1,900,000	—	1,900,000				
	株式会社新生銀行	—	1,900,000	—	1,900,000				
	住友信託銀行株式会社	—	1,100,000	—	1,100,000				
	小 計	—	13,900,000	—	13,900,000				
合 計	—	19,357,000	5,457,000	13,900,000	—	—	—	—	

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率(期中の加重平均)を、小数第6位を四捨五入して表示しています。

(注2) 株式会社みずほ銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約(想定元本：6,950百万円、期日：平成20年3月31日、支払固定金利：1.31000%)を締結しており、その効果を勘案して記載しています。

(注3) 短期借入金は、平成18年3月22日に期限前返済しています。

(注4) 使途は、信託不動産の購入資金です。

(注5) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は以下の通りです。

(単位：千円)

区 分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	13,900,000千円	—	—	—

## 2 【投資法人の現況】

### (1) 【純資産額計算書】

<訂正前>

(平成18年5月末日現在)

I 資産総額	34,710,054,748円
II 負債総額	14,599,223,621円
III 純資産総額 (I - II)	20,110,831,127円
IV 発行済口数	41,260口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	487,417円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

<訂正後>

(平成18年11月30日現在)

I 資産総額	35,338,063,657円
II 負債総額	14,653,810,482円
III 純資産総額 (I - II)	20,684,253,175円
IV 発行済口数	41,260口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	501,314円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

<訂正前>

(本書の日付現在)

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第2期中間	平成17年12月19日	2,860	3,460
	平成18年3月20日	37,800	41,260

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

<訂正前>

(本書の日付現在)

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期	平成17年6月7日	600	600
第2期	平成17年12月19日	2,860	3,460
	平成18年3月20日	37,800	41,260

(注) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。