

平成21年11月期 決算短信 (REIT)

平成22年1月15日

不動産投資信託証券発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 藤田 剛
 資産運用会社名 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 藤田 剛
 問合せ先責任者 財務経理部長 漆間 裕隆 TEL (03)5466-7303
 有価証券報告書提出予定日 平成22年2月24日
 分配金支払開始予定日 平成22年2月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年11月期の運用、資産の状況 (平成21年6月1日～平成21年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	1,478	(△5.2)	742	(△13.1)	437	(△20.3)	436	(△20.4)
21年5月期	1,558	(△7.0)	854	(△10.0)	549	(△11.4)	548	(△10.4)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
21年11月期	8,861	1.8	0.8	29.6
21年5月期	11,138	2.2	1.0	35.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
21年11月期	8,862	436	0	0	100.0	1.8
21年5月期	11,138	548	0	0	100.0	2.2

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年11月期	54,280	24,439	45.0	496,125
21年5月期	54,456	24,551	45.1	498,402

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年11月期	419	△8	△559	2,460
21年5月期	803	△30	△611	2,609

2. 平成22年8月期の運用状況の予想 (平成21年12月1日～平成22年8月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
22年8月期	6,482	(338.4)	3,011	(305.3)	1,745	(298.7)	1,745	(298.7)	14,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年8月期) 14,700円

3. その他

(1) 会計方針の変更

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------|---------|--------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 21年11月期 | 49,260口 | 21年5月期 | 49,260口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21年11月期 | 0口 | 21年5月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(営業期間及び決算期の変更についてのご注意)

本書の日付現在、本投資法人の決算期は5月末日及び11月末日ですが、本投資法人は、平成22年2月25日開催予定の本投資法人の投資主総会において、営業期間及び決算期を変更することを内容とした規約の変更を行う議案を提出することを予定しています。そのため、運用状況の予想においては、当該投資主総会において、当該営業期間及び決算期を変更することを内容とした規約の変更が承認されることを前提としています。なお、当該規約の変更が行われた場合、平成22年8月期は、平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間となります。また、平成22年8月期については、平成22年5月末日までの中間決算を発表する予定です。

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記3ページ「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通し」及び後記8ページ「平成22年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

ビ・ライフ投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）の関係法人は、平成21年8月28日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」については、平成21年8月28日提出の有価証券報告書及び平成22年1月15日提出の臨時報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

但し、本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、平成22年2月25日に開催予定の投資主総会に、規約第30条（投資方針）及び規約第37条（配分方針）並びに規約第38条（本資産運用会社への資産運用報酬）等についての投資法人規約の変更を行う議案を提出することを決議しています。

詳細については、それぞれ後記27ページ5. 参考情報「本投資法人の配分方針について」及び後記28ページ「本投資法人の本資産運用会社への資産運用報酬について」をご参照下さい。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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

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

B. 当期の運用実績

当期の運用実績については、稼働率の維持や賃貸費用の削減等による内部成長に注力して収益力の強化に努めました。しかしながら、稼働率については当初想定をしていた水準を割り込み、さらに賃料水準についても厳しい状況で推移したこと等を主たる要因として、1口当たり分配金については、当初の予想を下方修正する状況となりました。

本投資法人は、ニューシティ・レジデンス投資法人（以下、「NCR」といいます。）と合併に関する諸条件等について協議を行ってきましたが、平成21年11月10日、合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結するに至りました。当該合併の効力発生日は、平成22年4月1日を予定しています。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成21年9月30日に総額16,001百万円の借入金の借換えを実施し、無事完了することが出来ました。この結果、当期末現在の借入金は、前期末比11百万円減少の28,674百万円となっています。また、平成22年3月31日に総額12,684百万円の期限を迎え、現在、取引金融機関と借換えに向けた協議を行っています。この借換えに向けた協議については、本投資法人のメインスポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）の信用力等を背景に、金融機関との借換え交渉は順調に進展しており、特段の懸念はなく完了する見込みです。

D. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益1,478百万円、営業利益742百万円、経常利益437百万円、当期純利益436百万円を計上しました。分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されるよう投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,862円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

主要先進国での大型経済対策等を背景に、平成21年9月初めから11月後半にかけて景気に明るい材料が相次ぎ、世界経済は底入れしたとの安心感が広がり景気回復傾向が続くとみっていますが、回復ペースと規模には警戒感もあり、先行きに慎重な見方が優勢となっています。日本国内においても、平成21年3月から10月までの鉱工業生産が8ヶ月連続で前月比プラスとなり、輸出もペースは鈍化しながらも回復基調が持続しています。しかしながら、内外の景気刺激策による押し上げ効果が主たる要因で、政策効果がなくなる平成22年には再びマイナス成長に転ずる懸念もあります。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの80.9%を投資している東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を中心に単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれていますが、これらの地域における賃貸住宅の状況は、景気低迷や雇用不安の影響を受

けて、特に高額物件を中心に稼働率の維持や賃料水準の確保が難しい状況にあります。今後も景気動向や不動産市場の状況等を十分勘案した柔軟な賃料設定を行うことで稼働率を高め、保有物件のキャッシュフローの極大化を図っていききたいと考えています。

一方、国土交通省が平成21年11月に発表した「主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～〈平成21年7月1日～平成21年10月1日の動向〉」によれば、東京圏の地価は前回に引続き、横ばいである1ヶ所を除き調査対象の全部で下落しているものの下落幅は縮小し、地価変動が落ち着いてきたことが示されています。大阪圏でも同様の傾向が見られますが、名古屋圏ではJR名古屋駅周辺を中心に地価下落幅が拡大した地区が多く見られ、対照的ともいえる傾向が示されています。

不動産投資マーケットにおいては、投資用不動産の需要が引き続き低迷している状況にありますが、首都圏の優良物件については、中長期的な収益安定性に着目した投資事例も出てきていると判断しています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人では、平成22年4月のNCRとの合併により運用資産額が大きく増加することになります。これに伴い、規模のメリットの拡大を活かした運営管理コストの低減も可能と判断しており、早期に合併効果の実現を目指していく所存です。

また、内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握するとともに、適切な物件管理による競争力を維持することにより、賃料水準の維持・向上に努めていきます。

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

C. 財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウスの親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力していきます。

また、NCRから承継する再生債務についても、将来の借換えに対応するため、主要金融機関との連携を深めていきます。

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付けは、引き続きAとなっていますが、NCRとの合併を控えていることもあり、レーティング・モニター（方向性は未定）の指定がなされています。

D. 平成22年8月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成22年8月期	百万円 6,482	百万円 3,011	百万円 1,745	百万円 1,745	円 14,700	円 0

本書の日付現在、本投資法人の決算期は5月末日及び11月末日ですが、本投資法人は、平成22年2月25日開催予定の本投資法人の投資主総会において、営業期間及び決算期を変更することを内容とした規約の変更を行う議案を提出することを予定しています。そのため、運用状況の見通しにおいては、当該投資主総会において、当該営業期間及び決算期を変更することを内容とした規約の変更が承認されることを前提としています。なお、当該規約の変更が行われた場合、平成22年8月期は、平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間となります。

この見通しの前提条件については、後記8ページ「平成22年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③コンプライアンスについて

本投資法人の業務運営においては、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付け、投資主の皆様への負託と期待に応えるべく、大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）共々、実効性の確保を重視したコンプライアンス体制を整備しています。

本資産運用会社においては、当期は、「平成21年度コンプライアンス・プログラム」によりコンプライアンスの推進、進捗管理を行いました。また、コンプライアンス部門の組織強化としてコンプライアンス室専任の室長を配置し、NCRとの合併に向けた協議、諸官庁等への届出及び諸契約の締結・変更等の内部検証作業等を行いました。

本投資法人及び本資産運用会社は、次期においても法令等の遵守並びにガバナンス態勢の一層の強化を図るとともに、NCRとの合併後の運用体制におけるコンプライアンスの徹底を確保する態勢を整えていきます。

④NCRとの合併について

A. 合併の目的

NCRは平成20年10月9日に民事再生手続開始の申立を行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日付で再生計画案を東京地方裁判所に提出していましたが、平成21年9月9日に開催された民事再生手続の債権者集会において再生計画案は否決され、民事再生手続は、東京地方裁判所により廃止決定がなされました。

一方、本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、NCRに対する再生支援の意向を表明し、既述の通り平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。

NCRは、民事再生手続中であるものの、本来、大規模なポートフォリオの強みを有しております。本投資法人は、NCRの資産を承継することにより規模のメリットを活かして、収益の拡大及び運営管理コストの低減を実現し、投資主利益を最大化することを目指します。

また、NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、本合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断し、引き続き本合併の実現を目指す旨を公開しています。

B. 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式です。

C. 投資口の割当比率

NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。なお、NCRの投資主に対して交付する本投資法人の投資口のうち1口に満たない端数については、本投資法人が一括して売却し、その端数に応じて売却代金を交付する予定です。

D. NCRの直前期（平成21年8月期）の概要

事業内容	不動産運用業
営業収益	5,324百万円
当期純損失	△3,237百万円
総資産額	193,814百万円
純資産額	80,488百万円

E. 合併の時期

平成22年2月23日に開催予定のNCRの投資主総会において合併契約が承認された後、合併の効力発生日は平成22年4月1日を予定しています。

⑤決算後に生じた重要な事実

A. 本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、平成22年2月25日に開催予定の投資主総会に、後記B.に記載の事項等を内容とする規約の変更及び後記C.に記載の執行役員・監督役員選任に関する議案を提出することを決議しています。また、本資産運用会社は、本日開催の取締役において、平成22年1月15日提出の臨時報告書記載の通り投資方針を平成22年2月25日付で変更することを決定しています。

B. 規約の変更

ア. 本店の所在地（規約第3条）

変更前：東京都渋谷区
変更後：東京都千代田区

イ. 会計監査人報酬の上限（規約第28条）

変更前：1,500万円/決算期
変更後：2,500万円/決算期

ウ. 営業期間及び決算期（規約第36条）

変更前：本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から5月末日までとし、11月末日及び5月末日を決算期とします。
変更後：本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から2月末日までとし、8月末日及び2月末日を決算期とします。

これに伴い、次期は平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間とし、以降、6ヶ月毎の営業期間とします。

エ. 金銭の分配の方針（規約第37条）

後記27ページ「本投資法人の分配方針について」をご参照下さい。

オ. 本資産運用会社に対する資産運用報酬（規約第38条）

後記28ページ「本投資法人の本資産運用会社への資産運用報酬について」をご参照下さい。

C. 執行役員及び監督役員の選任

後記25ページ「4. 役員の異動」をご参照下さい。

(3) 投資リスク

平成22年1月15日付で臨時報告書を提出したこと及びNCRとの間で本合併契約を締結したこと等に伴い、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」に記載される、本投資法人が発行する投資証券(振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)第226条第1項に定める意味を有します。)である本投資法人の投資口を含みます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる事項のうち、「② 本投資法人の運用方針等に関するリスク」の「(ア) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク」、「(イ) 投資対象に商業施設を加えていることによるリスク」及び「(ウ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク」並びに「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ア) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」について変更がありました。また、「⑤ 税制に関するリスク」に「(オ) 減損会計の適用に関するリスク」が、「⑥ その他のリスク」に「(カ) NCRとの合併に関するリスク」が、それぞれ追加されました。

その他は、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」から重要な変更はありません。

_____の部分は変更箇所を示します。

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

(ア) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク

最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」の通り、本投資法人は、原則として不動産のうち居住施設に運用資産総額の70%乃至100% (注) を投資する方針であることから、用途分散によるリスク分散効果が十分に機能しない可能性もあります。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年2月25日付で居住施設に対する投資比率を80～100%に変更することを決議しています。

この場合、景気や人口・世帯数の動向等、居住施設市場に影響を及ぼすと考えられるマクロ要因の変動や、物件取得又は入居者獲得の競争の激化等により、入居者や賃料が計画通りに確保できなくなる可能性があります。

また、本投資法人の投資対象物件の入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

さらに、本投資法人の投資対象物件の中には、主として海外からの赴任者及び日本人富裕層ファミリーを対象とした住宅(エグゼクティブ(E)) (注) が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要(入居者)が限定されていて市場が小さく、このような住居がほかから新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることがあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等が含まれているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、居住施設のタイプ別投資に関し、平成22年2月25日付で、エグゼクティブ(E)を、主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅であるラージ(L)に変更することを決議しています。

(イ) 投資対象に商業施設を加えていることによるリスク

本投資法人は、運用資産総額の30% (注) を上限として、商業施設の投資比率を今後徐々に高めていく方針であることから、これに伴って居住施設と異なる商業施設固有の投資リスクも負っていくこととなります。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年2月25日付で商業施設に対する投資比率を0～20%に変更することを決議しています。

例えば、本投資法人の収入に影響を及ぼすこととなるテナントの売上収入は、当該商圏内での競合状況や消費者の消費行動、当該テナント自身の営業努力といった本投資法人の関与し得ない要素に左右されることが挙げられます。また、テナントの売上不振等による契約賃料の不払いがあった場合、本投資法人の収支に与える影響は、居住施設に比して相対的に大きなものになる可能性があります。さらに、商業施設の場合、単一又は少数のテナントへ物件を賃貸する形態となる物件も多くなります。シングルテナント又はこれに準ずるような形態の賃貸借契約においては、長期での賃貸借期間の設定や中途解約時の補償の条項の手当て等に加え、契約不更新、中途解約、撤退があった場合の代替テナント確保や転用の可能性まで見据えた取得時の検討等を通

じ、撤退リスクの抑制に努めているものの、実際に撤退があった場合は、建物が個別テナント用の仕様となっている場合における不稼働期間の長期化等により、賃料収入に相応の影響が発生する可能性もあります。

(ウ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」に記載する通り、居住施設については、東京都主要9区に所在する物件に40%乃至80% (注)を投資する方針です。従って、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年2月25日付でエリア1の範囲を東京都主要9区から東京都主要5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)に変更するとともに、当該エリア1に対する投資比率を40～60%に変更することを決議しています。

また、テナント獲得に際し、東京都主要9区等、特定の地域の不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託財産とする信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託財産とする信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権固有のリスクについては、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因 ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (チ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(ア) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行います。エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項等について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。また、合併による資産の承継の場合においても同様に、承継後に本投資法人が把握していない欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。さらに、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、例えばエレベーターや給湯器などの付属設備の不具合も含め、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を譲渡する場合、本投資法人は、宅建業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、譲渡の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

⑤税制に関するリスク

(オ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑥その他のリスク

(カ) NCRとの合併に関するリスク

本書の日付現在、本投資法人は、NCRとの間で、平成21年11月10日付で本合併契約を締結し、平成22年4月1日を合併（以下、「本合併」といいます。）の効力発生日とすることを予定していますが、本書の日付現在、本合併契約について、NCRの投資主総会における承認は得られていません。

NCRの投資主総会において本合併契約の承認が得られない場合その他本合併が理由のいかんを問わず実行されない場合、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、また、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたポートフォリオの拡充に伴うスケールメリット等の効果が得られる保証はなく、想定された利益（負ののれん発生益を含みます。）が得られず、又は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主が損害を受ける可能性があります。

さらに、本書の日付現在、NCRは再生手続中であるため、本合併が実施された場合には、本投資法人は、当該再生手続に服することになり、裁判所が当該再生手続終結決定をなすまでの間、裁判所の管理又は監督を受けることとなります。当該再生手続に服し、裁判所の管理又は監督を受けることにより本投資法人に生じる法律上又は事実上の影響については、必ずしも予測できるものではないため、本投資法人に想定されていない不利益が生じ、結果として、投資主が損害を受ける可能性があります。

平成22年8月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期並びに合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年8月期：平成21年12月1日～平成22年8月31日（274日） 平成22年2月23日開催予定のNCRの投資主総会において、本投資法人とNCRとの合併が承認され平成22年4月1日付で合併の効力が発生すること、並びに平成22年2月25日開催予定の本投資法人の投資主総会において、営業期間及び決算期の変更を内容とする規約の変更議案が承認されることを前提としています。これに伴い、平成22年8月期は、平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間になります。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成21年11月30日現在で保有している24物件が、平成22年8月31日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等。以下同じです。）がないことを前提としています。 NCRが平成21年11月30日現在で保有している105物件が、合併の効力発生により全て本投資法人に承継され、平成22年8月31日までに異動がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 合併時点におけるNCRの各物件の帳簿価額は、合併時の時価で決定されるため、現時点で確定していません。本見通しを算出するにあたって使用しているNCRの各物件の帳簿価額は、平成21年8月期末（平成21年8月31日）時点の各物件の不動産鑑定評価額であり、合併時点におけるNCRの各物件の実際の帳簿価額とは必ずしも一致するものではありません。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年11月30日現在の発行済投資口数49,260口に、NCRと本投資法人の合併により平成22年4月1日付で増加する69,475口を合計した、発行済投資口数合計118,735口が、平成22年8月31日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出していますが、稼働率等は保守的に見込んでいます。 想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測を基に算出しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課（平成22年8月期 348百万円）、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しています。合併時点におけるNCRの建物等の帳簿価額は、現時点で確定していません。したがって、実際の減価償却実施額とは差異が生じる可能性があります（平成22年8月期 1,033百万円）。 ・資産運用報酬は、平成22年2月25日開催予定の本投資法人の投資主総会において、資産運用報酬の変更を内容とする規約の変更議案が承認され、かかる変更後の資産運用報酬が支払われることを前提としています。詳細は、後記28ページ「本投資法人の本資産運用会社への資産運用報酬について」をご参照下さい。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の平成21年11月30日現在の借入金残高28,674百万円のうち、平成21年12月、平成22年3月、及び平成22年6月の各末日に各々29百万円返済すること、平成22年3月に期限の到来する本投資法人の借入れ12,684百万円は全額借換えを行うこと、並びにNCRの第三者割当増資払込金60億円による債務の一部返済後の再生債務残高96,919百万円を平成22年4月1日付で本投資法人が承継し、平成22年8月31日まで返済がないことを前提としています。 ・NCRの反対投資主の投資口買取請求に基づく買取投資口の買取代金支払いに関して、平成22年5月20日に借入れを行い、平成22年8月31日に返済することを前提としています。 ・平成22年8月期の支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は1,251百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年2月25日に開催予定の本投資法人の投資主総会において金銭の分配の方針の変更を内容とする規約の変更議案が承認され、かかる変更後の金銭の分配の方針に従い、分配を行うことを前提としています。詳細は、後記27ページ「本投資法人の分配方針について」をご参照下さい。 ・また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、及び新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 ・NCRとの合併に伴い、本投資法人には負ののれん発生益が生じる見込みですが、負ののれん発生益については現時点で金額が確定していないため、税引前当期純利益金額にはその影響を考慮していません。また、税引前当期純利益金額に加算する負ののれん発生益について、現時点でその取扱いを決定していないため、1口当たり分配金の計算にあたっては、その影響を考慮していません。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・NCRの反対投資主から投資口買取請求が行われる可能性があります。現時点で買取請求される投資口の口数は確定しておらず、本投資法人がかかる買取投資口の処分を行う際に発生する損益は考慮していないため、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	610,057	598,780
信託現金及び信託預金	※1 1,999,249	※1 1,861,737
営業未収入金	42,027	89,772
前払費用	94,886	161,887
繰延税金資産	204	237
デリバティブ債権	85	—
その他	1,459	482
貸倒引当金	△13,433	△14,958
流動資産合計	2,734,536	2,697,940
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,930,755	22,954,983
減価償却累計額	△1,446,927	△1,708,160
信託建物(純額)	※1 21,483,828	※1 21,246,822
信託構築物	22,468	26,112
減価償却累計額	△3,207	△4,086
信託構築物(純額)	※1 19,260	※1 22,026
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△73,822	△85,518
信託機械及び装置(純額)	※1 314,470	※1 302,775
信託工具、器具及び備品	3,881	3,881
減価償却累計額	△709	△1,051
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 3,171	※1 2,829
信託土地	※1 29,879,034	※1 29,879,034
有形固定資産合計	51,699,765	51,453,488
無形固定資産		
商標権	867	803
無形固定資産合計	867	803
投資その他の資産		
長期前払費用	—	112,119
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	122,119
固定資産合計	51,710,632	51,576,411
繰延資産		
創立費	11,762	5,881
繰延資産合計	11,762	5,881
資産合計	54,456,931	54,280,233

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,472	47,232
1年内返済予定の長期借入金	※1 28,685,000	※1 12,800,000
未払金	5,339	5,327
未払費用	136,417	128,306
未払法人税等	605	1,098
未払消費税等	9,522	208
前受金	117,647	128,456
預り金	35,960	9,556
流動負債合計	29,037,965	13,120,186
固定負債		
長期借入金	—	※1 15,874,000
信託預り敷金及び保証金	867,647	846,894
固定負債合計	867,647	16,720,894
負債合計	29,905,612	29,841,081
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	548,679	436,563
剰余金合計	548,679	436,563
投資主資本合計	24,551,267	24,439,151
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	51	—
評価・換算差額等合計	51	—
純資産合計	※2 24,551,319	※2 24,439,151
負債純資産合計	54,456,931	54,280,233

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※	1,397,357	※	1,305,045
その他貸貸事業収入	※	161,639	※	173,648
営業収益合計		1,558,996		1,478,694
営業費用				
貸貸事業費用	※	542,883	※	590,123
資産運用報酬		61,127		56,899
資産保管手数料		5,425		5,401
一般事務委託手数料		27,435		20,740
役員報酬		4,800		4,800
貸倒損失		145		91
貸倒引当金繰入額		1,781		10,690
その他営業費用		60,782		46,989
営業費用合計		704,381		735,736
営業利益		854,615		742,957
営業外収益				
受取利息		1,653		493
その他		435		—
営業外収益合計		2,088		493
営業外費用				
支払利息		217,943		202,070
融資関連費用		82,913		96,722
創立費償却		5,881		5,881
その他		691		1,037
営業外費用合計		307,429		305,711
経常利益		549,274		437,739
税引前当期純利益		549,274		437,739
法人税、住民税及び事業税		605		1,196
法人税等合計		605		1,196
当期純利益		548,669		436,542
前期繰越利益		10		21
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)		548,679		436,563

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年12月1日 平成21年5月31日	自 至	平成21年6月1日 平成21年11月30日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		24,002,588		24,002,588
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		24,002,588		24,002,588
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		612,508		548,679
当期変動額				
剰余金の配当		△612,498		△548,657
当期純利益		548,669		436,542
当期変動額合計		△63,829		△112,115
当期末残高		548,679		436,563
投資主資本合計				
前期末残高		24,615,096		24,551,267
当期変動額				
剰余金の配当		△612,498		△548,657
当期純利益		548,669		436,542
当期変動額合計		△63,829		△112,115
当期末残高		24,551,267		24,439,151
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		759		51
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△708		△51
当期変動額合計		△708		△51
当期末残高		51		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		759		51
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△708		△51
当期変動額合計		△708		△51
当期末残高		51		—
純資産合計				
前期末残高		24,615,856		24,551,319
当期変動額				
剰余金の配当		△612,498		△548,657
当期純利益		548,669		436,542
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△708		△51
当期変動額合計		△64,537		△112,167
当期末残高		24,551,319		24,439,151

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
I 当期末処分利益		548,679,647		436,563,837
II 分配金の額		548,657,880		436,542,120
(投資口1口当たり分配金の額)		(11,138)		(8,862)
III 次期繰越利益		21,767		21,717

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、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に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる548,657,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、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に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる436,542,120円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		549,274		437,739
減価償却費		273,876		274,149
貸倒損失		145		—
商標権償却額		63		63
創立費償却額		5,881		5,881
受取利息		△1,653		△493
支払利息		217,943		202,070
営業未収入金の増減額 (△は増加)		6,475		△47,745
前払費用の増減額 (△は増加)		53,814		△67,000
営業未払金の増減額 (△は減少)		△11,366		△240
未払消費税等の増減額 (△は減少)		1,319		△9,313
未払費用の増減額 (△は減少)		△2,336		△9,355
預り金の増減額 (△は減少)		△1,921		△4,268
前受金の増減額 (△は減少)		△9,555		10,808
長期前払費用の増減額 (△は増加)		19,444		△112,119
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		285		1,525
その他		△64,868		△61,864
小計		1,036,821		619,835
利息の受取額		1,653		493
利息の支払額		△227,291		△200,825
法人税等の支払額		△7,465		△372
営業活動によるキャッシュ・フロー		803,718		419,129
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△36,316		△27,872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		38,106		71,195
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△32,284		△51,572
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,494		△8,249
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		—		15,990,000
長期借入金の返済による支出		—		△16,001,000
分配金の支払額		△611,734		△548,670
財務活動によるキャッシュ・フロー		△611,734		△559,670
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		161,489		△148,789
現金及び現金同等物の期首残高		2,447,817		2,609,307
現金及び現金同等物の期末残高		2,609,307		2,460,517

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
該当事項はありません。	同 左

(7) 重要な会計方針

	前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21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（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～6年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5～6年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 同 左</p> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p>
建物	3～60年									
構築物	9～45年									
機械及び装置	13～29年									
工具、器具及び備品	5～6年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創立費 同 左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同 左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3) ヘッジ方針 同 左</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21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 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,999,249</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">21,483,828</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">19,260</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">314,470</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">3,171</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,879,034</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,699,015</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,685,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,685,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,999,249	信託建物	21,483,828	信託構築物	19,260	信託機械及び装置	314,470	信託工具、器具及び備品	3,171	信託土地	29,879,034	合計	53,699,015	1年内返済予定の長期借入金	28,685,000	合計	28,685,000	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,861,737</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">21,246,822</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">22,026</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">302,775</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,829</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,879,034</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,315,226</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,874,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,674,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,861,737	信託建物	21,246,822	信託構築物	22,026	信託機械及び装置	302,775	信託工具、器具及び備品	2,829	信託土地	29,879,034	合計	53,315,226	1年内返済予定の長期借入金	12,800,000	長期借入金	15,874,000	合計	28,674,000
信託現金及び信託預金	1,999,249																																						
信託建物	21,483,828																																						
信託構築物	19,260																																						
信託機械及び装置	314,470																																						
信託工具、器具及び備品	3,171																																						
信託土地	29,879,034																																						
合計	53,699,015																																						
1年内返済予定の長期借入金	28,685,000																																						
合計	28,685,000																																						
信託現金及び信託預金	1,861,737																																						
信託建物	21,246,822																																						
信託構築物	22,026																																						
信託機械及び装置	302,775																																						
信託工具、器具及び備品	2,829																																						
信託土地	29,879,034																																						
合計	53,315,226																																						
1年内返済予定の長期借入金	12,800,000																																						
長期借入金	15,874,000																																						
合計	28,674,000																																						
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>																																						

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日																																																																																				
<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸収入</td><td style="text-align: right;">1,373,460</td></tr> <tr><td> 共益費収入</td><td style="text-align: right;">23,896</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,397,357</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 施設使用料収入</td><td style="text-align: right;">46,907</td></tr> <tr><td> 付帯収益</td><td style="text-align: right;">12,727</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収益</td><td style="text-align: right;">102,004</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">161,639</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">1,558,996</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">128,852</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">25,854</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">52,653</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">4,087</td></tr> <tr><td> 保険料</td><td style="text-align: right;">3,089</td></tr> <tr><td> 原状回復工事費</td><td style="text-align: right;">26,701</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">14,385</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">273,876</td></tr> <tr><td> その他営業費用</td><td style="text-align: right;">13,382</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">542,883</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">1,016,113</p>	賃貸事業収入		賃貸収入	1,373,460	共益費収入	23,896	計	1,397,357	その他賃貸事業収入		施設使用料収入	46,907	付帯収益	12,727	その他賃貸事業収益	102,004	計	161,639	不動産賃貸事業収益 合計	1,558,996	賃貸事業費用		管理業務費	128,852	水道光熱費	25,854	公租公課	52,653	修繕費	4,087	保険料	3,089	原状回復工事費	26,701	信託報酬	14,385	減価償却費	273,876	その他営業費用	13,382	不動産賃貸事業費用 合計	542,883	<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸収入</td><td style="text-align: right;">1,281,981</td></tr> <tr><td> 共益費収入</td><td style="text-align: right;">23,063</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,305,045</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 施設使用料収入</td><td style="text-align: right;">44,206</td></tr> <tr><td> 付帯収益</td><td style="text-align: right;">15,190</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収益</td><td style="text-align: right;">114,251</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">173,648</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">1,478,694</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">164,686</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">23,159</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">50,125</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">5,216</td></tr> <tr><td> 保険料</td><td style="text-align: right;">3,015</td></tr> <tr><td> 原状回復工事費</td><td style="text-align: right;">42,972</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">14,385</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">274,149</td></tr> <tr><td> その他営業費用</td><td style="text-align: right;">12,412</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">590,123</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">888,570</p>	賃貸事業収入		賃貸収入	1,281,981	共益費収入	23,063	計	1,305,045	その他賃貸事業収入		施設使用料収入	44,206	付帯収益	15,190	その他賃貸事業収益	114,251	計	173,648	不動産賃貸事業収益 合計	1,478,694	賃貸事業費用		管理業務費	164,686	水道光熱費	23,159	公租公課	50,125	修繕費	5,216	保険料	3,015	原状回復工事費	42,972	信託報酬	14,385	減価償却費	274,149	その他営業費用	12,412	不動産賃貸事業費用 合計	590,123
賃貸事業収入																																																																																					
賃貸収入	1,373,460																																																																																				
共益費収入	23,896																																																																																				
計	1,397,357																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																					
施設使用料収入	46,907																																																																																				
付帯収益	12,727																																																																																				
その他賃貸事業収益	102,004																																																																																				
計	161,639																																																																																				
不動産賃貸事業収益 合計	1,558,996																																																																																				
賃貸事業費用																																																																																					
管理業務費	128,852																																																																																				
水道光熱費	25,854																																																																																				
公租公課	52,653																																																																																				
修繕費	4,087																																																																																				
保険料	3,089																																																																																				
原状回復工事費	26,701																																																																																				
信託報酬	14,385																																																																																				
減価償却費	273,876																																																																																				
その他営業費用	13,382																																																																																				
不動産賃貸事業費用 合計	542,883																																																																																				
賃貸事業収入																																																																																					
賃貸収入	1,281,981																																																																																				
共益費収入	23,063																																																																																				
計	1,305,045																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																					
施設使用料収入	44,206																																																																																				
付帯収益	15,190																																																																																				
その他賃貸事業収益	114,251																																																																																				
計	173,648																																																																																				
不動産賃貸事業収益 合計	1,478,694																																																																																				
賃貸事業費用																																																																																					
管理業務費	164,686																																																																																				
水道光熱費	23,159																																																																																				
公租公課	50,125																																																																																				
修繕費	5,216																																																																																				
保険料	3,015																																																																																				
原状回復工事費	42,972																																																																																				
信託報酬	14,385																																																																																				
減価償却費	274,149																																																																																				
その他営業費用	12,412																																																																																				
不動産賃貸事業費用 合計	590,123																																																																																				

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資口総数 49,260口	2. 発行済投資口総数 49,260口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年5月31日現在) (単位：千円)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 610,057	現金及び預金 598,780
信託現金及び信託預金 1,999,249	信託現金及び信託預金 1,861,737
現金及び現金同等物 <u>2,609,307</u>	現金及び現金同等物 <u>2,460,517</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 452,432	1年内 467,524
1年超 246,095	1年超 202,573
合計 <u>698,528</u>	合計 <u>670,098</u>

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21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、金利キャップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 資産運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の内容 同 左</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>3. 取引の利用目的 同 左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 同 左</p>

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21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> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">3,103</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,103</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△2,865</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">237</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</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;">33</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">33</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">204</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	3,103	小計	3,103	評価性引当金	△2,865	繰延税金資産 合計	237	繰延ヘッジ損益	33	繰延税金負債 合計	33		204	<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> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">3,196</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,225</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△2,987</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">237</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">237</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	3,196	未払事業税	28	小計	3,225	評価性引当金	△2,987	繰延税金資産 合計	237		237
貸倒引当金繰入超過額	3,103																										
小計	3,103																										
評価性引当金	△2,865																										
繰延税金資産 合計	237																										
繰延ヘッジ損益	33																										
繰延税金負債 合計	33																										
	204																										
貸倒引当金繰入超過額	3,196																										
未払事業税	28																										
小計	3,225																										
評価性引当金	△2,987																										
繰延税金資産 合計	237																										
	237																										
<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;">39.33</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;">△39.20</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.02</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; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.11</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.20	その他	△0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	<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;">39.33</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;">△39.22</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.16</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; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.27</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.22	その他	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27						
法定実効税率	39.33																										
(調整)																											
支払分配金の損金算入額	△39.20																										
その他	△0.02																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11																										
法定実効税率	39.33																										
(調整)																											
支払分配金の損金算入額	△39.22																										
その他	0.16																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27																										

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21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に関する注記)

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

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

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	61,127	営業 未払金	36,790
	株式会社モリモ トクオリティ	東京都 渋谷区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	16,118	営業 未払金	16,924
	ダイワロイヤル 株式会社	東京都 台東区	500	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	1,912	営業 未払金	361

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

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

(注3) 株式会社モリモトクオリティは平成20年12月19日に主要投資主の異動により関連当事者ではなくなっています。上記の取引金額は平成20年12月18日までの取引を、期末残高は平成20年12月18日現在の残高を記載しています。

(注4) ダイワロイヤル株式会社は平成20年12月19日に主要投資主の異動により関連当事者となりました。上記の取引金額は平成20年12月19日からの取引を記載しています。

当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

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

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	56,899	営業 未払金	33,229
	ダイワロイヤル 株式会社	東京都 台東区	500	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の支払	5,250	営業 未払金	485

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
1口当たり純資産額 498,402円	1口当たり純資産額 496,125円
1口当たり当期純利益 11,138円	1口当たり当期純利益 8,861円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
当期純利益(千円)	548,669	436,542
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	548,669	436,542
期中平均投資口数(口)	49,260	49,260

(追加情報の注記)

前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
—	<p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。</p> <p>NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年4月1日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p>

<p style="text-align: center;">前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日</p>								
	<p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。 ② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。 ③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。 ④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。 <p>(8) NCRの直前期（平成21年8月期）の規模</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>営業収益</td><td style="text-align: right;">5,324百万円</td></tr> <tr><td>当期純損失</td><td style="text-align: right;">△3,237百万円</td></tr> <tr><td>総資産額</td><td style="text-align: right;">193,814百万円</td></tr> <tr><td>純資産額</td><td style="text-align: right;">80,488百万円</td></tr> </table> <p>2. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率</p> <p style="margin-left: 20px;">NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。</p> <p>(2) 算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。 ② 合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。 <p>(3) 交付予定の投資口数</p> <p style="margin-left: 20px;">69,475口（予定）</p>	営業収益	5,324百万円	当期純損失	△3,237百万円	総資産額	193,814百万円	純資産額	80,488百万円
営業収益	5,324百万円								
当期純損失	△3,237百万円								
総資産額	193,814百万円								
純資産額	80,488百万円								

(9) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

①当期中の役員の変動

該当事項はありません。

②役員の変任にかかる議案の提出の決議

本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、平成22年2月25日に第6回投資主総会を開催し、役員の変任にかかる議案を提出することを決議しています。なお、現執行役員藤田剛、並びに現監督役員岩崎哲也及び鶴巻康枝は平成22年2月28日をもって退任する予定です。本投資法人役員会において、当該投資主総会に提出されることが決議されている執行役員候補者、補欠執行役員候補者及び監督役員候補者は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)		所有 投資口数
執行役員 候補者	瀧 美知男	昭和44年4月 平成8年6月 平成9年6月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年4月 平成14年2月 平成16年6月 平成21年6月	中央信託銀行株式会社 入社 同社 取締役資金証券部長 同社 取締役営業推進部長 同社 常務取締役営業推進部長 同社 常務取締役 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 同社 取締役常務執行役員兼三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 中央三井住宅販売株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 (現任)	0
補欠執行役員 候補者	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所営業課 課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅グループ (オーナー支援担当、東京駐在) グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部担当次長兼同部オーナー支援グループ (東京駐在) グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役アキュイジション部長 (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 投資口数
監督役員 候補者	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成17年6月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録（No. 11886） エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録（No. 94737） シティア公認会計士共同事務所（現任） シグマ・ゲイン株式会社 監査役 ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員 候補者	鶴巻 康枝 (通称姓:宇野)	平成7年4月 平成17年10月 平成17年10月 平成21年3月	東京都庁 入庁 弁護士登録（東京弁護士会所属） 佐瀬米川法律事務所 入所（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0

(注) 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社の常務取締役です。

- (2) 本資産運用会社の役員の異動
該当事項はありません。

5. 参考情報

「本投資法人の分配方針について」

下記をご参照下さい。

「本投資法人の本資産運用会社への資産運用報酬について」

後記28ページをご参照下さい。

「本投資法人の投資状況について」

後記30ページをご参照下さい。

本投資法人の分配方針について

1. 本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、平成22年2月25日開催予定の投資主総会に、規約第37条（金銭の分配の方針）の変更を行う議案を提出することを決議しています。

2. 金銭の分配の方針（規約第37条）

（1）変更前（下線部を修正、または削除）

① 利益の分配

（ア）（省略）

（イ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

（注）上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

（2）変更後（下線部を修正、または追加）

① 利益の分配

（ア）（現行どおり）

（イ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下、「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

（注）上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人の本資産運用会社への資産運用報酬について

1. 本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、平成22年2月25日開催予定の投資主総会に「本資産運用会社への資産運用報酬」の変更を行うことを内容とする規約の変更議案を提出し、当該規約の変更が承認されることを条件に平成22年4月1日付で変更することを決議しています。

2. 本資産運用会社への資産運用報酬

(1) 変更前（下線部を変更）

① 運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間（前決算期の翌日から3か月目の月の末日までの期間、及び当該末日の翌日から当決算期までの期間をいいます。）の終了後1か月以内に、前決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の前決算期における評価額に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間毎に1年を365日とする日割計算によるものとし、）を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います(注)。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで年0.2%とします。

② 運用報酬2（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益から繰越欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います(注)。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで1.5%とします。

③ 取得・譲渡報酬

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額の0.8%（ただし、利害関係者からの取得又は利害関係者に対する処分の場合は0.4%とします。）を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(2) 変更後（下線部を変更）

① 運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間 (注1) の終了後1か月以内に、各計算期間の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額 (注2) に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとし、）を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います(注3)。

(注1) 各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下、「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間（以下、「計算期間Ⅱ」といいます。）をいいます。

(注2) 評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいいます。なお、評価の方法については規約第34条に定めるとおりとします。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含みます。以下本注において同じです。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注において同じです。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

(注3) 本資産運用会社と別途合意するまで年0.4%とします。

② 運用報酬2（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれんの発生益は除きます。）から繰越欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います(注)。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで3.0%とします。

③ 取得・譲渡報酬

(ア) 本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（後記（イ）に該当する場合を除きます。）、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(イ) 本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(ウ) 前記（ア）及び（イ）にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益（注）が生じない場合、譲渡報酬は発生しません。

（注）譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、(i)当該譲渡に要した費用及び(ii)当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいいます。

④ 合併報酬

本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限として、合併の効力発生日の翌月末までに、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成21年11月30日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	施設区分	タイプ別区分 (注1)	地域 (注2)	物件番号・物件名称	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)		
不動産を信託財産とする 信託の受益権	居住施設	シングル	エリア1	J-20 ユニロイヤル銀座	1,825	3.4		
			エリア2	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	1,926	3.5		
				J-14 コンフォートタイム大塚	778	1.4		
				J-23 イブセ大塚	1,495	2.8		
		DINKS	エリア1	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	4,451	8.2		
				J-3 クイズ恵比寿	7,637	14.1		
				J-4 イブセ麻布十番七面坂	4,502	8.3		
				J-5 イブセ芝公園	2,632	4.9		
				J-6 イブセギンザ	2,529	4.7		
				J-7 ネクストフォルム西麻布	2,224	4.1		
				J-8 イブセ日本橋	1,197	2.2		
				J-10 イブセ都立大学	640	1.2		
				J-15 イブセ東京EAST	2,328	4.3		
				J-16 イブセ雪谷	1,115	2.1		
				J-17 イブセ麻布十番	2,956	5.4		
				J-18 イブセ麻布十番DUO	2,728	5.0		
				J-19 イブセ新宿夏目坂	1,886	3.5		
				J-21 イブセ祐天寺	1,462	2.7		
				J-22 イブセ渋谷Tiers	1,424	2.6		
				エリア2	J-24 イブセ菊川	827	1.5	
					J-25 イブセ鶴見	678	1.3	
		ファミリー	エリア2	J-13 コスモハイム武蔵小杉	1,707	3.1		
		居住施設 計					48,960	90.3
		商業施設	—	エリア2	S-2 いなげや横浜西が岡店	1,055	1.9	
			—	エリア4	S-1 フォレオタウン筒井	1,438	2.6	
商業施設 計					2,493	4.5		
不動産を信託財産とする信託の受益権 小計					51,453	94.8		
預金・その他の資産					2,826	5.2		
資産総額 計					54,280	100.0		

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	29,841	55.0
純資産総額	24,439	45.0

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

(2) 保有資産の概要

本投資法人の平成21年11月30日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

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

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

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

(注3)「構造/階数」に記載の略称は、それぞれ次を表します。

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

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

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

(3) 信託不動産の概要

本投資法人の平成21年11月30日現在における信託不動産の概要は以下の通りです。

① 信託不動産の概要及び投資比率について

物件番号	地域(注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格(百万円)(注2)	帳簿価格(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	投資比率(%) (注5)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンシア	みずほ信託銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月20日	4,500	4,451	4,020	8.8
J-2	エリア2	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央三井信託銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月31日	1,920	1,926	1,660	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	7,650	7,637	8,790	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	4,500	4,502	4,520	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,630	2,632	2,260	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,520	2,529	2,240	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,220	2,224	2,120	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,200	1,197	1,120	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	648	640	565	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,674	1,707	1,580	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	779	778	762	1.5
J-15	エリア1	イブセ東京EAST	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	2,300	2,328	2,140	4.5
J-16	エリア1	イブセ雪谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	1,110	1,115	1,040	2.2
J-17	エリア1	イブセ麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,910	2,956	2,650	5.7
J-18	エリア1	イブセ麻布十番DUO	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,690	2,728	2,460	5.3
J-19	エリア1	イブセ新宿夏目坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,865	1,886	1,700	3.6
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,800	1,825	1,550	3.5
J-21	エリア1	イブセ祐天寺	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,450	1,462	1,390	2.8
J-22	エリア1	イブセ渋谷Tiers	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,400	1,424	1,210	2.7
J-23	エリア2	イブセ大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,480	1,495	1,400	2.9
J-24	エリア2	イブセ菊川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	817	827	698	1.6
J-25	エリア2	イブセ鶴見	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	666	678	657	1.3
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月23日 至:平成29年3月22日	1,410	1,438	1,160	2.8
S-2	エリア2	いなげや横浜西が岡店	中央三井信託銀行株式会社	自:平成20年3月31日 至:平成30年3月31日	1,000	1,055	867	2.0
合 計			—————	—————	51,139	51,453	48,559	100.0

(注1)「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。また、「エリア4」とは、エリア1、エリア2及びエリア3(首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏(エリア2を除く)、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域)以外のその他の都市(人口10万人程度の地域)を表します。

(注2)「取得価格」は、取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。

(注3)「帳簿価格」には、平成21年11月期末現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(注4)「期末算定価額」には、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額を記載しています。

(注5)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数	稼働率 (%) (注5)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,288.53	125	110	1	86.3
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)	3,236.62 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	119 (内店舗1)	1	91.2
J-3	クイズ恵比寿	5,249.98 (内店舗1,954.05)	5,016.98 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	87 (内店舗10)	1	95.6
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,037.53 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	85 (内店舗1)	1	86.9
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,492.30	75	70	1	92.1
J-6	イブセギンザ	2,226.42	1,707.64	67	52	1	76.7
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	790.69	22 (内店舗1)	19	1	48.6
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,378.17 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	49 (内店舗1)	1	94.5
J-10	イブセ都立大学	863.70	837.26	30	29	1	96.9
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	1	100.0
J-14	コンフォートタイム大塚	1,204.61	984.54	55	45	1	81.7
J-15	イブセ東京EAST	2,969.57	2,750.31	59	55	1	92.6
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,542.30 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	52 (内店舗1)	1	100.0
J-17	イブセ麻布十番	2,400.00	2,161.68	51	46	1	90.1
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,094.58	1,982.53	66	63	1	94.7
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,917.62 (内店舗395.22)	1,467.21 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	31 (内店舗1)	1	76.5
J-20	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,522.04	61	49	1	83.7
J-21	イブセ祐天寺	1,380.35 (内店舗291.75)	1,259.42 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	26 (内店舗2)	1	91.2
J-22	イブセ渋谷Tiers	1,123.80	857.76	30	24	1	76.3
J-23	イブセ大塚	1,871.70	1,768.45	70	66	1	94.5
J-24	イブセ菊川	1,168.18	998.42	43	38	1	85.5
J-25	イブセ鶴見	1,452.09	1,407.40	32	31	1	96.9
S-1	フォレオタウン筒井	4,022.27 (内店舗4,022.27)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	11 (内店舗11)	11 (内店舗11)	1	100.0
S-2	いなげや横浜西が岡店	2,343.26 (内店舗2,343.26)	2,343.26 (内店舗2,343.26)	1 (内店舗1)	1 (内店舗1)	1	100.0
合 計		57,660.40 (内店舗10,450.47)	52,062.14 (内店舗9,711.52)	1,350 (内店舗30)	1,217 (内店舗29)	24	90.3

(注1)「賃貸可能面積」には、平成21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。

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

(注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成21年11月30日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成21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4)「賃貸戸数」には、平成21年11月30日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成21年11月30日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 個別信託不動産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンスIA

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況(平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸可能戸数(戸)	125		
前々所有者	西五反田エスピーシー有限公司			賃貸戸数(戸)	110		
所在地	地番:東京都品川区西五反田四丁目570番1他2筆			賃貸可能面積(m ²)	4,967.97		
	住居表示:東京都品川区西五反田四丁目31番23号			賃貸面積(m ²)	4,288.53		
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	18,462		
	面積(m ²)	1,101.56		敷金・保証金等(千円)	31,845		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	86.3		
	建ぺい率/容積率(注1)(注2)	80%/500%	80%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	88.0		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積(m ²)	6,639.48		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根14階建		タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)	
				シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成17年1月25日		DINKSタイプ	96.0	94.4	
				ファミリータイプ	4.0	5.6	
		エグゼクティブタイプ	—	—			
収支状況等(単位:千円)				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年5月30日		
				緊急修繕費(千円)	—		
(A)賃貸事業収入	122,193			短期修繕費(1年以内)(千円)	100		
(B)賃貸事業費用小計	53,573			長期修繕費(12年間)(千円)	37,640		
外注管理費	14,709			建物再調達価格(千円)	1,390,000		
公租公課	3,933			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等(原状回復費を含む)	4,526			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	303			地震予想損失率(%)	6.2		
減価償却費	26,788			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	3,311			レポート日付	平成17年6月1日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	68,620			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)							
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	4,020,000		
その他情報							
<p>(注1)本物件は、商業地域又は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。</p> <p>(注2)本物件土地は、容積率に関する制限を受ける2地域にわたり、容積率は各地域の容積率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計となるため、491.14%となります。</p>							
立地環境等の物件特性							
<p>本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方、徒歩3分の距離に位置しています。本物件の近隣地域は、中高層の事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域及びその周辺は、昨今における住宅の都心回帰の中、都心で働く単身者やDINKS層の住宅需要に下支えされ、都内中心部への接近性等を活かした、共同住宅の建設が多く見受けられる地域です。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社		賃貸可能戸数 (戸)	131 (内店舗1)		
前々所有者	-		賃貸戸数 (戸)	119 (内店舗1)		
所在地	地番：愛知県名古屋市中区新栄一丁目1122番他2筆		賃貸可能面積 (㎡)	3,548.48 (内店舗257.40)		
	住居表示：愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号		賃貸面積 (㎡)	3,236.62 (内店舗257.40)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	8,883		
	面積 (㎡)	879.85	敷金・保証金等 (千円)	15,116		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.2		
	建ぺい率/容積率 (注1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	90.8		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社ユニホー		
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース会社	株式会社ユニホー		
	延床面積 (㎡)	4,634.98 (注2)	サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	構造・階数	S陸屋根14階建	住戸タイプ内訳			
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成16年5月25日	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	-	-	
		エグゼクティブタイプ	-	-		
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年4月28日		
			緊急修繕費 (千円)	-		
(A) 賃貸事業収入	57,280		短期修繕費 (1年以内) (千円)	1,350		
(B) 賃貸事業費用小計	31,064		長期修繕費 (12年間) (千円)	38,030		
外注管理費	5,387		建物再調達価格 (千円)	1,009,000		
公租公課	1,690		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	3,554		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	219		地震予想損失率 (%)	5.7		
減価償却費	18,526		土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
その他賃貸事業費用	1,685		レポート日付	平成17年4月28日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,216		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	1,920,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,660,000		
その他情報						
<p>(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。</p> <p>(注2) 記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物 (種類：駐車場、構造：S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：97.60㎡) が存在します。</p>						
立地環境等の物件特性						
<p>本物件は、名古屋市中区の東部、地下鉄東山線、名城線「栄」駅の南東方、徒歩8分の距離に位置しています。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大津通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル1階の多くは店舗として利用されています。</p>						
特記事項						
<p>本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p>						

J-3 クイズ恵比寿

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネター		賃貸可能戸数 (戸)	93 (内店舗10)		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数 (戸)	87 (内店舗10)		
所在地	地番：東京都渋谷区恵比寿四丁目63番1他4筆		賃貸可能面積 (㎡)	5,249.98 (内店舗1,954.05)		
	住居表示：東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号		賃貸面積 (㎡)	5,016.98 (内店舗1,954.05)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	38,163		
	面積 (㎡)	1,118.95	敷金・保証金等 (千円)	212,955		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	95.6		
	建ぺい率/容積率 (注1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	93.5		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積 (㎡)	6,251.21 (注2)	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付10階建	住戸タイプ内訳			
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成17年2月28日	シングルタイプ	—	—	
			DINKSタイプ	100.0	100.0	
ファミリータイプ			—	—		
		エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年3月16日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	326,088		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	69,134		長期修繕費 (12年間) (千円)	21,930		
外注管理費	15,967		建物再調達価格 (千円)	1,282,000		
公租公課	7,066		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	2,791		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	287		地震予想損失率 (%)	11.1		
減価償却費	29,903		土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	13,116		レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	256,956		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	7,650,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	8,790,000		
その他情報						
(注1)本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。						
(注2)記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物 (種類：駐車場、構造：S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：33.43㎡) が存在します。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約300m付近、JR線「恵比寿」駅からは東方に徒歩1分の距離に位置しています。本物件が存する恵比寿周辺は百貨店、ホテル、オフィスからなる複合施設である「恵比寿ガーデンプレイス」をはじめ、最先端の商業施設が集積する洗練されたエリアとして都内でも高い人気を有する高級住宅地です。今後も都心接近性、生活利便性を指向する都心通勤者・若年単身者層を中心とする堅調な需要が期待できる地域です。						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-4 イプセ麻布十番七面坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数 (戸)	96 (内店舗1)		
前々所有者	-			賃貸戸数 (戸)	85 (内店舗1)		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目7番2			賃貸可能面積 (㎡)	3,493.83 (内店舗212.55)		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目7番5号			賃貸面積 (㎡)	3,037.53 (内店舗212.55)		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	17,618		
	面積 (㎡)	1,146.98		敷金・保証金等 (千円)	37,712		
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	86.9		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/400%	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	88.5		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース種別	パス・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		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
		地下1階付13階建		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 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年4月28日		
				緊急修繕費 (千円)	-		
(A) 賃貸事業収入	104,212			短期修繕費 (1年以内) (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	46,348			長期修繕費 (12年間) (千円)	52,500		
外注管理費	14,187			建物再調達価格 (千円)	1,006,000		
公租公課	4,316			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	2,052			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	216			地震予想損失率 (%)	4.9		
減価償却費	23,004			土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
その他賃貸事業費用	2,570			レポート日付	平成17年4月28日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	57,864			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	4,520,000		
その他情報							
(注) 本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分は建ぺい率が100%に、準防火地域の部分は建ぺい率が70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員により、容積率が制限されており加重平均は300.21%です。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩4分の距離に位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
特記事項							
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨樋が越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。 							

J-5 イプセ芝公園

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネター		賃貸可能戸数 (戸)	75		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数 (戸)	70		
所在地	地番：東京都港区芝三丁目2番13他3筆		賃貸可能面積 (㎡)	2,707.51		
	住居表示：東京都港区芝三丁目32番10号		賃貸面積 (㎡)	2,492.30		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	11,227		
	面積 (㎡)	786.13(注1)	敷金・保証金等 (千円)	20,210		
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	92.1		
	建ぺい率/容積率 (注2)	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	93.3		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積 (㎡)	2,917.57	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根 地下1階付11階建	住戸タイプ内訳			
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成16年11月10日	シングルタイプ	—	—	
			DINKSタイプ	92.0	84.8	
			ファミリータイプ	8.0	15.2	
		エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年2月23日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	66,933		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	32,397		長期修繕費 (12年間) (千円)	33,330		
外注管理費	10,201		建物再調達価格 (千円)	675,000		
公租公課	2,793		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	2,439		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	144		地震予想損失率 (%)	12.2		
減価償却費	14,854		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	1,962		レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,536		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	2,630,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	2,260,000		
その他情報						
<p>(注1)本物件の東側には、私道負担があります (面積約54.25㎡)。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約25.44㎡)。</p> <p>(注2)本物件は、近隣商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が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。</p>						
立地環境等の物件特性						
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方、徒歩4分の距離に位置する中層の賃貸マンションです。本物件の存する芝エリアは港区のほぼ中央に位置し、都営地下鉄三田線、浅草線、大江戸線、JR山手線の利用が可能であり、また、エリアの南北を日比谷通り、桜田通り、第一京浜等が走っており鉄道及び道路の交通利便性に優れています。当該エリアは主要街道沿いに業務エリアを形成する一方、その背後には大型のタワー型マンションも多く立地する等商住混在地域の様相を呈しています。本物件の近隣地域は都心接近性、交通利便性に優れる上、周辺には芝公園等の緑地もあり居住の快適性も良好です。このため、今後も都心接近性、交通利便性を志向する単身者、DINKSを中心に堅調な需要が見込まれます。</p>						
特記事項						
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、戸袋及び雨樋等が越境しており、当該隣接地所有者は自らの建物の改築等を行う場合には越境することなく建築する旨の覚書を取り交わしています。 3. 西側隣接地の一部から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、本物件所有者は、自らの費用負担で、現状変更をすることができる旨の確認書を取り交わしています。 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。 5. 本物件の官民境界の一部が未確定です。 						

J-6 イプセギンザ

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネター		賃貸可能戸数 (戸)	67		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数 (戸)	52		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目208番4他5筆		賃貸可能面積 (㎡)	2,226.42		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目14番13号		賃貸面積 (㎡)	1,707.64		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	9,207		
	面積 (㎡)	339.37(注1)	敷金・保証金等 (千円)	11,960		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	76.7		
	建ぺい率/容積率 (注2)	80%/800%	稼働率 (戸数ベース) (%)	77.6		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積 (㎡)	2,731.03	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付13階建	住戸タイプ内訳			
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成17年1月5日	シングルタイプ	—	—	
			DINKSタイプ	100.0	100.0	
			ファミリータイプ	—	—	
		エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年3月8日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	59,379		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	32,135		長期修繕費 (12年間) (千円)	30,200		
外注管理費	9,202		建物再調達価格 (千円)	631,600		
公租公課	2,819		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	4,595		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	137		地震予想損失率 (%)	4.6		
減価償却費	12,232		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	3,148		レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	27,243		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	2,520,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	2,240,000		
その他情報						
(注1)本物件の南西側には、私道負担があります (面積約48.58㎡)。 (注2)本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅の南東方、徒歩2分に位置しています。本物件の存する銀座エリアは日本を代表する歴史ある繁華街であり、その商圏は全国規模に及んでいます。メインストリートを中心に百貨店、高級専門店、高級レストランが軒を連ね、今日に至るまで日本の消費文化をリードしてきました。交通便利性にも優れているうえ、最近の都心回帰現象により、都心通勤者やDINKS等の需要が今後も見込まれます。						
特記事項						
1. 地中埋設物が南西側隣接地及び本物件土地に跨って存在しますが、当該地中埋設物の撤去又は移設等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。 2. 北東側隣接地から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、当該隣接地所有者が自らの建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。						

J-7 ネクストフォルム西麻布

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー		賃貸可能戸数 (戸)	22 (内店舗1)		
前々所有者	株式会社ティ・エム・コーポレーション		賃貸戸数 (戸)	19		
所在地	地番：東京都港区西麻布三丁目13番2他1筆		賃貸可能面積 (㎡)	1,627.06 (内店舗738.95)		
	住居表示：東京都港区西麻布三丁目13番3号		賃貸面積 (㎡)	790.69		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,925		
	面積 (㎡)	451.20 (注1)	敷金・保証金等 (千円)	5,956		
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	48.6		
	建ぺい率/容積率 (注2)	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	86.4		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場	サブ・リース種別	パス・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		—	—
	建築時期	平成16年3月6日	DINKSタイプ		100.0	100.0
			ファミリータイプ		—	—
エグゼクティブタイプ			—	—		
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
			レポート日付	平成20年6月17日		
			緊急修繕費 (千円)	300		
(A) 賃貸事業収入	21,278		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	29,729		長期修繕費 (12年間) (千円)	19,490		
外注管理費	7,368		建物再調達価格 (千円)	357,300		
公租公課	2,358		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	8,192		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	79		地震予想損失率 (%)	4.7		
減価償却費	10,789		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	941		レポート日付	平成17年5月27日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	△8,450		エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	2,220,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	2,120,000		
その他情報						
(注1) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約2.66㎡)。						
(注2) 本物件は、近隣商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方、徒歩8分の距離に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる3Aのひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。						
特記事項						
1. 本物件の店舗部分の遵法性回復工事は、平成21年9月24日に完了しており、建物調査会社である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による現況確認のうえ、「修繕結果確認報告書」を受領しています。						
2. 緊急修繕費として計上されている電気設備の更新は、平成20年7月14日に完了済です。						
3. 本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線 (日比谷線) が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。						

J-8 イプセ日本橋

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	51 (内店舗1)			
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	49 (内店舗1)			
所在地	地番：東京都中央区日本橋兜町155番4他1筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,458.73 (内店舗40.14)			
	住居表示：東京都中央区日本橋兜町11番2号	賃貸面積 (㎡)	1,378.17 (内店舗40.14)			
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	6,392		
	面積 (㎡)	186.51	敷金・保証金等 (千円)	11,506		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	94.5		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/700%	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.1		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	1,716.21	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付15階建	タイプ		住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ		44.0	37.2
	建築時期	平成16年11月3日	DINKSタイプ		50.0	51.9
			ファミリータイプ		6.0	10.9
			エグゼクティブタイプ		—	—
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート				
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店			
		レポート日付	平成17年3月8日			
		緊急修繕費 (千円)	—			
(A) 賃貸事業収入	37,345	短期修繕費 (1年以内) (千円)	—			
(B) 賃貸事業費用小計	17,433	長期修繕費 (12年間) (千円)	24,300			
外注管理費	5,292	建物再調達価格 (千円)	425,000			
公租公課	1,793	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
修繕費等 (原状回復費を含む)	897	レポート日付	平成19年1月			
損害保険料	91	地震予想損失率 (%)	10.1			
減価償却費	8,185	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス			
その他賃貸事業費用	1,174	レポート日付	平成17年12月9日			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,912	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません			
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,200,000			
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,120,000			
その他情報						
(注) 本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。また、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、容積率が886.66%に緩和されています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ東西線「茅場町」駅から西方、徒歩2分の距離に位置し、都心接近性、交通利便性に非常に優れています。周辺地域は東京証券取引所、証券会社が立地するオフィス地区でしたが、近年は都内大型ビルの供給によりオフィスとしての需要が減退する反面、住宅地域としてはライフスタイルの変化、都心回帰現象等によって需要が旺盛な地域です。本物件も都心接近性や職住近接を求める単身者・DINKS世帯を中心に安定的な需要が期待できる物件です。						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-10 イプセ都立大学

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト		賃貸可能戸数 (戸)	30		
前々所有者	日章興産株式会社		賃貸戸数 (戸)	29		
所在地	地番：東京都目黒区緑が丘一丁目2268番2		賃貸可能面積 (㎡)	863.70		
	住居表示：東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号		賃貸面積 (㎡)	837.26		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,560		
	面積 (㎡)	345.88(注1)	敷金・保証金等 (千円)	5,782		
	用途地域	第1種低層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.9		
	建ぺい率/容積率 (注2)	60%/150%	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.7		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・倉庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	1,384.38	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根6階建	タイプ		住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ		6.7	5.2
	建築時期 改修時期	昭和43年9月17日 平成17年1月27日	DINKSタイプ		93.3	94.8
			ファミリータイプ		—	—
			エグゼクティブタイプ		—	—
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年4月25日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	18,532		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	13,925		長期修繕費 (12年間) (千円)	15,390		
外注管理費	6,174		建物再調達価格 (千円)	248,000		
公租公課	499		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,559		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	55		地震予想損失率 (%)	8.3		
減価償却費	4,724		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	910		レポート日付	平成17年12月9日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,607		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	648,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	565,000		
その他情報						
(注1) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約24.8㎡)。						
(注2) 本物件は、角地加算により、建ぺい率が70%に緩和されています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南東方、徒歩9分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、中小規模戸建住宅の中に低層のマンション等が混在する住宅地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺は、多くの飲食店、日用品店舗等が立地しており、生活の利便性は高く、当駅から渋谷駅へは約10分と都心部への接近性も良好です。						
特記事項						
<ol style="list-style-type: none"> 南側隣接地の一部から本物件土地に、境界壁の一部が越境しており、隣地所有者が将来において境界壁等の建替え又は改修等の現状変更を行う場合は、隣地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。 本物件建物は、本物件土地の用途地域が本物件建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、いわゆる既存不適格建築物に該当します。将来、本物件建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。 本物件の官民境界の一部が未確定です。 						

J-13 コスモハイム武蔵小杉

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト		賃貸可能戸数 (戸)	59		
前々所有者	コスモ石油株式会社		賃貸戸数 (戸)	59(注2)		
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1他6筆		賃貸可能面積 (㎡)	4,208.83		
	住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号		賃貸面積 (㎡)	4,208.83		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	8,912		
	面積 (㎡)	2,872.70	敷金・保証金等 (千円)	84,920		
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0		
	建ぺい率/容積率 (注1)	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0		
			PM会社	三井不動産販売株式会社		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	三井不動産販売株式会社		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	4,348.50	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根5階建	タイプ		住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ		—	—
			DINKSタイプ		—	—
	建築時期	平成9年2月28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 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年3月17日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	56,713		短期修繕費 (1年以内) (千円)	12,430		
(B) 賃貸事業費用小計	13,515		長期修繕費 (12年間) (千円)	90,020		
外注管理費	865		建物再調達価格 (千円)	809,850		
公租公課	1,778		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	494		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	178		地震予想損失率 (%)	8.6		
減価償却費	9,687		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	512		レポート日付	平成17年4月13日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	43,197		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	1,674,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,580,000		
その他情報						
(注1)本物件は、角地加算により、建ぺい率が70%に緩和されています。						
(注2)エンド・テナントは1社ですが、賃貸戸数は59戸として記載しています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、中原区の中央部、JR南武線の南側及び東急東横線の西側にあつて、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約630m (徒歩8分)と両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線 (特急・通勤特急・急行停車駅)、JR南武線、東急目黒線 (東京メトロ南北線・都営三田線に直通) が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、元住吉駅前には繁華な近隣商業地域 (モトスミブレーメン通り) 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。						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-14 コンフォートタイム大塚

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	有限会社セレーネター		賃貸可能戸数 (戸)	55	
前々所有者	日本ハウズイング株式会社		賃貸戸数 (戸)	45	
所在地	地番：東京都豊島区北大塚二丁目19番12他1筆		賃貸可能面積 (㎡)	1,204.61	
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目19番7号		賃貸面積 (㎡)	984.54	
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,947	
	面積 (㎡)	376.23	敷金・保証金等 (千円)	6,690	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	81.7	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	81.8	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,395.46	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC陸屋根12階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	100.0	100.0
	建築時期	平成17年1月7日	DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	-	-
			エグゼクティブタイプ	-	-
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年2月2日		
		緊急修繕費 (千円)	-		
(A) 賃貸事業収入	26,424	短期修繕費 (1年以内) (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	12,853	長期修繕費 (12年間) (千円)	14,610		
外注管理費	3,413	建物再調達価格 (千円)	305,816		
公租公課	1,493	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,052	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	66	地震予想損失率 (%)	6.6		
減価償却費	5,886	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	941	レポート日付	平成18年1月20日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,570	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	779,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	762,000		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は100%に緩和されています。また、前面道路の幅員が狭いため、容積率が360%に制限されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR山手線「大塚」駅の北方、徒歩5分の距離に位置する中高層マンションです。JR山手線「大塚」駅は、JR山手線の主要ターミナル駅のひとつである池袋駅から1駅であり、また都電荒川線の利用も可能である等、都心へのアクセス性、交通利便性が良好です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-15 イブセ東京EAST

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況(平成21年11月30日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数(戸)	59	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数(戸)	55	
所在地	地番:東京都中央区八丁堀三丁目13番31他3筆			賃貸可能面積(m ²)	2,969.57	
	住居表示:東京都中央区八丁堀三丁目27番5号			賃貸面積(m ²)	2,750.31	
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	10,675	
	面積(m ²)	502.50		敷金・保証金等(千円)	18,087	
	用途地域	商業地域		稼働率(面積ベース)(%)	92.6	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/700%	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	93.2	
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m ²)	3,239.51		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付10階建		タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
				シングルタイプ	-	-
	建築時期	平成18年1月20日		DINKSタイプ	74.6	68.7
				ファミリータイプ	25.4	31.3
				エグゼクティブタイプ	-	-
収支状況等(単位:千円)				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年11月30日		レポート日付	平成19年2月7日		
	(183日)		緊急修繕費(千円)	-		
(A)賃貸事業収入	56,252		短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	31,067		長期修繕費(12年間)(千円)	33,820		
外注管理費	13,113		建物再調達価格(千円)	704,000		
公租公課	396		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等(原状回復費を含む)	1,680		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	152		地震予想損失率(%)	8.6		
減価償却費	14,292		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	1,431		レポート日付	平成18年12月26日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	25,185		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	2,300,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	2,140,000		
その他情報						
(注)本物件は、前面道路の幅員による容積率制限及び地区計画における容積率最高限度等により、容積率が602.24%になります。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅の北側、徒歩1分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の存する中央区内は、その立地から、職住近接性を志向する単身者・夫婦共働き世帯の選好性の強いエリアです。						
特記事項						
北西側隣接地の建物のダクト等の一部、南西側隣接地の建物の雨樋等の一部及び南西側隣接地のブロック塀の一部がそれぞれ本物件土地に越境しており、当該隣接建物所有者又は当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、あるいはブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接建物所有者又は当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしていません。						

J-16 イブセ雪谷

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数 (戸)	52 (内店舗1)		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数 (戸)	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)	6,053		
	面積 (㎡)	647.93		敷金・保証金等 (千円)	16,164		
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/300%	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0		
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積 (㎡)	1,890.95		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根9階建		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成18年2月10日		シングルタイプ	47.0	40.3	
				DINKSタイプ	51.0	55.6	
				ファミリータイプ	2.0	4.1	
			エグゼクティブタイプ	-	-		
収支状況等 (単位：千円)				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店			
			レポート日付	平成19年2月7日			
			緊急修繕費 (千円)	-			
(A) 賃貸事業収入	36,443		短期修繕費 (1年以内) (千円)	-			
(B) 賃貸事業費用小計	15,507		長期修繕費 (12年間) (千円)	20,250			
外注管理費	4,678		建物再調達価格 (千円)	431,000			
公租公課	1,191		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
修繕費等 (原状回復費を含む)	473		レポート日付	平成19年1月			
損害保険料	92		地震予想損失率 (%)	7.5			
減価償却費	7,840		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
その他賃貸事業費用	1,231		レポート日付	平成18年12月26日			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,935		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません			
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)							
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	1,110,000			
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,040,000			
その他情報							
(注)本物件は、角地加算による10%の加算及び各用途地域における建ぺい率の按分計算により、建ぺい率が84.41%になります。また、前面道路の幅員による容積制限及び各用途地域における容積率の按分計算により、容積率が272.08%になります。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方、徒歩3分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は、都市近郊の住宅地となっており、都内有数の高級住宅街である田園調布をはじめ、雪谷、千束、久が原など比較的緑の多い住宅地として選好性の高いエリアになっています。駅前及び周辺の商店街には日用品周りの店舗等も充実しており、住環境、生活利便性ともに良好な地域と言えます。							
特記事項							
南西側隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。							

J-17 イブセ麻布十番

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社		賃貸可能戸数 (戸)	51	
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数 (戸)	46	
所在地	地番：東京都港区元麻布一丁目237番9他1筆		賃貸可能面積 (㎡)	2,400.00	
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目10番1号		賃貸面積 (㎡)	2,161.68	
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	11,226	
	面積 (㎡)	615.53	敷金・保証金等 (千円)	17,144	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	90.1	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	90.2	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	2,688.92	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根地下2階付7階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成17年9月2日	DINKSタイプ	78.4	74.0
			ファミリータイプ	21.6	26.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年2月22日		
		緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	68,947	短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	27,906	長期修繕費 (12年間) (千円)	32,400		
外注管理費	10,702	建物再調達価格 (千円)	549,000		
公租公課	1,557	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	2,817	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	119	地震予想損失率 (%)	8.3		
減価償却費	11,262	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	1,446	レポート日付	平成18年12月26日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	41,040	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,910,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	2,650,000		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩3分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。近隣地域は、低層階店舗の中高層マンション等が建ち並ぶ商住混在地域で、生活利便性が高いと考えられます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 東側隣接地のマンホール柵及び擁壁が、また、南側隣接地のコンクリート法枠等が本物件土地に越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。					

J-18 イブセ麻布十番DUO

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社		賃貸可能戸数 (戸)	66		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数 (戸)	63		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目21番7		賃貸可能面積 (㎡)	2,094.58		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目21番2号		賃貸面積 (㎡)	1,982.53		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	10,915		
	面積 (㎡)	369.22	敷金・保証金等 (千円)	19,004		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	94.7		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.5		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	2,591.14	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根14階建	タイプ		住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ		—	—
	建築時期	平成18年3月8日	DINKSタイプ		100.0	100.0
			ファミリータイプ		—	—
			エグゼクティブタイプ		—	—
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成19年4月20日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	67,222		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	26,271		長期修繕費 (12年間) (千円)	64,710		
外注管理費	7,780		建物再調達価格 (千円)	583,000		
公租公課	1,516		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,913		レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	126		地震予想損失率 (%)	4.1		
減価償却費	13,210		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	1,723		レポート日付	平成19年4月5日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	40,951		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	2,690,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	2,460,000		
その他情報						
(注) 本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南方、徒歩1分の距離に位置するDINKSタイプの中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、麻布十番商店街及び都道415号線（高輪麻布線）の背後に位置する商住混在地域で、低層階に店舗がある中高層マンション等が建ち並んでいます。						
特記事項						
<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メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p> <p>2. 帰属先の無いブロック塀が東側隣接地と本物件土地に跨って存しており、当該ブロック塀については当該東側隣地所有者と共同管理とする旨の覚書を取り交わしています。</p> <p>3. 西側隣接地の塀及びフェンスの一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う際には、越境物を撤去する旨の覚書を取り交わしています。</p>						

J-19 イプセ新宿夏目坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数 (戸)	41 (内店舗1)	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数 (戸)	31 (内店舗1)	
所在地	地番：東京都新宿区喜久井町9番1他7筆 住居表示：東京都新宿区喜久井町10番			賃貸可能面積 (㎡)	1,917.62 (内店舗395.22)	
				賃貸面積 (㎡)	1,467.21 (内店舗395.22)	
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	7,112	
	面積 (㎡)	742.77		敷金・保証金等 (千円)	35,092	
	用途地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	76.5	
	建ぺい率/容積率 (注)	60%/400%	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	75.6	
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積 (㎡)	2,211.69		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建		住戸タイプ内訳		
				タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成18年2月10日		シングルタイプ	—	—
				DINKSタイプ	87.5	79.1
		ファミリータイプ	12.5	20.9		
			エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等 (単位：千円)				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
				レポート日付	平成19年5月22日	
				緊急修繕費 (千円)	100	
(A) 賃貸事業収入	47,952			短期修繕費 (1年以内) (千円)	450	
(B) 賃貸事業費用小計	15,303			長期修繕費 (12年間) (千円)	23,700	
外注管理費	3,675			建物再調達価格 (千円)	455,200	
公租公課	1,090			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,222			レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	98			地震予想損失率 (%)	7.6	
減価償却費	7,852			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	1,363			レポート日付	平成18年12月26日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,648			エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい	
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	1,865,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,700,000		
その他情報						
(注)本物件は、防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が70%に緩和されています。また、前面道路による容積率の制限及び用途地域における按分計算により、容積率が382.26%になります。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅の南方、徒歩2分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、中高層マンション、事務所ビルを中心に小規模な店舗も立地する都心の由緒あるエリアであり、寺院も多く残っている一方で、戸山公園等の緑地も見られるように住環境は総じて良好であると考えられます。						
特記事項						
1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件敷地の西側にかかっています。 2. 本物件は土地面積が500㎡以上のため、建物の建築を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。 3. 南側隣接地よりコンクリート擁壁の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 4. 緊急修繕費として計上されているアルミ製建具の修繕は、平成19年1月17日に完了しています。						

J-20 ユニロイヤル銀座

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ツー有限会社		賃貸可能戸数 (戸)	61		
前々所有者	株式会社ユニホー		賃貸戸数 (戸)	49		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目213番2他4筆		賃貸可能面積 (㎡)	1,817.56		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目23番4号		賃貸面積 (㎡)	1,522.04		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	7,408		
	面積 (㎡)	318.01	敷金・保証金等 (千円)	10,547		
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	83.7		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	80.3		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社ユニホー		
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社ユニホー		
	延床面積 (㎡)	2,253.92	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根10階建	住戸タイプ内訳			
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
	建築時期	平成17年12月2日	シングルタイプ	59.0	45.9	
			DINKSタイプ	36.1	44.9	
ファミリータイプ			4.9	9.2		
		エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成19年4月20日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	47,978		短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	23,882		長期修繕費 (12年間) (千円)	30,560		
外注管理費	6,785		建物再調達価格 (千円)	459,000		
公租公課	1,946		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	3,049		レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	99		地震予想損失率 (%)	5.1		
減価償却費	10,440		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	1,561		レポート日付	平成19年4月6日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24,095		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	1,800,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,550,000		
その他情報						
(注) 本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅北西方、徒歩2分の距離に位置するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。都内有数の商業エリアである銀座地区にありますが、幹線道路裏手に位置し騒音等の懸念も少なく、小規模店舗等の生活利便施設も散在するため、エリア内では相対的に住環境が良好な地域です。また、接道状況及び周辺建物の高さ・配置等から日照を確保した居室が多く、高層建物のひしめく同地区にあっては、希少性の高い物件といえます。						
特記事項						
南側及び西側隣接地より排気ダクト等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う場合には当該越境物を撤去する旨の確認書を取り交わしています。						

J-21 イブセ祐天寺

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	イースト・サイド・ワン株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	29 (内店舗2)		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	26 (内店舗2)		
所在地	地番：東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19	賃貸可能面積 (㎡)	1,380.35 (内店舗291.75)		
	住居表示：東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	賃貸面積 (㎡)	1,259.42 (内店舗291.75)		
土地	所有形態	借地権 (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	6,937	
	面積 (㎡)	526.56	敷金・保証金等 (千円)	28,065	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.2	
	建ぺい率/容積率	80%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	89.7	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,445.35	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成18年3月3日	DINKSタイプ	76.2	81.5
			ファミリータイプ	23.8	18.5
			エグゼクティブタイプ	—	—
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
(A) 賃貸事業収入	43,157	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	16,408	短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
外注管理費	4,405	長期修繕費 (12年間) (千円)	27,940		
公租公課	526	建物再調達価格 (千円)	351,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	435	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	75	レポート日付	平成19年4月27日		
減価償却費	8,541	地震予想損失率 (%)	12.4		
その他賃貸事業費用	2,424	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,748	レポート日付	平成19年4月20日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,450,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,390,000		
その他情報					
(注) 借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成17年1月1日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東急東横線「祐天寺」駅の南方、徒歩1分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションで、店舗や店舗付マンションが建ち並ぶ駅前商業地域にあります。「祐天寺」駅から「渋谷」駅まで約6分と都心部へのアクセスに優れた一方で、昔ながらのたたずまいを残した商店街と、落ち着いたある住宅地が調和し、同沿線の代官山、自由が丘といったエリアと並び、特に若者やDINKSに人気の高いエリアです。					
特記事項					
底地権者による訴訟提起について 本物件の土地は、平成16年12月14日付土地賃貸借契約書により株式会社モリモトが底地権者から賃借し、本物件の建物の建設後、平成18年3月24日付で中央三井信託銀行株式会社を受託者として本物件に係る信託契約が設定され、同日付で本物件の信託受益権は、株式会社モリモトからイースト・サイド・ワン株式会社へ譲渡されました。その後、平成18年6月21日付で、本投資法人が、本物件の信託受益権をイースト・サイド・ワン株式会社から取得し、現在に至っています。 平成20年12月19日付で、本資産運用会社の親会社の異動及び本投資法人の投資口の譲渡がなされましたが、底地権者から、本資産運用会社の親会社の異動等は実質的には借地権の無断譲渡に該当する等として、平成21年4月15日付で本建物の建物収去及び土地の明け渡し並びに損害賠償を求める訴訟の提起を受けており、平成21年11月30日現在、係争中です。					

J-22 イブセ渋谷Tiers

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30		
前々所有者	—	賃貸戸数（戸）	24		
所在地	地番：東京都渋谷区桜丘町78番1他4筆	賃貸可能面積（㎡）	1,123.80		
	住居表示：東京都渋谷区桜丘町29番21号	賃貸面積（㎡）	857.76		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,904	
	面積（㎡）	528.93（注1）	敷金・保証金等（千円）	10,334	
	用途地域	第2種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	76.3	
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	80.0	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積（㎡）	1,363.62	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根8階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成19年3月28日	シングルタイプ	10.0	6.3
			DINKSタイプ	86.7	88.9
ファミリータイプ			3.3	4.7	
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年5月22日		
(A)賃貸事業収入	31,167	緊急修繕費（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	14,484	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	5,743	長期修繕費（12年間）（千円）	22,460		
公租公課	881	建物再調達価格（千円）	327,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	498	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	70	レポート日付	平成19年5月11日		
減価償却費	5,843	地震予想損失率（%）	3.8		
その他賃貸事業費用	1,446	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	16,682	レポート日付	平成19年4月23日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,400,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,210,000		
その他情報					
(注1)本物件の北西側には、私道（位置指定道路）による私道負担があります（面積約44.67㎡）。					
(注2)本物件は、角地緩和により、建ぺい率が70%に緩和されています。また、前面道路幅員の関係で容積率が290.80%に制限されます。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR山手線「渋谷」駅の南西方、徒歩8分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する渋谷桜丘エリアは、日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏にありながら、比較的閑静な住環境を有するエリアです。また、本物件は高い設備水準を備え、かつ外観や内装等に意匠を凝らしており、その立地、仕様から、比較的所得水準の高い都心通勤者・若年単身者・DINKS等を中心として堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。					
3. 本物件内地中に設置したH鋼（山留め）が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。					
4. 南側隣接地から塀・擁壁等が本物件土地に越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。					
5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。					

J-23 イブセ大塚

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	70	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	66	
所在地	地番：東京都豊島区南大塚三丁目17番5他1筆			賃貸可能面積（㎡）	1,871.70	
	住居表示：東京都豊島区南大塚三丁目17番4号			賃貸面積（㎡）	1,768.45	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,194	
	面積（㎡）	398.40		敷金・保証金等（千円）	10,998	
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.5	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	60%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.3	
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,554.36		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根11階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	57.1	50.7
	建築時期	平成18年1月11日		DINKSタイプ	42.9	49.3
				ファミリータイプ	—	—
		エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
				レポート日付	平成19年4月20日	
				緊急修繕費（千円）	—	
(A) 賃貸事業収入	46,940			短期修繕費（1年以内）（千円）	—	
(B) 賃貸事業費用小計	18,844			長期修繕費（12年間）（千円）	42,880	
外注管理費	3,906			建物再調達価格（千円）	525,000	
公租公課	838			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	
修繕費等（原状回復費を含む）	832			レポート日付	平成19年4月27日	
損害保険料	114			地震予想損失率（%）	6.9	
減価償却費	11,353			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
その他賃貸事業費用	1,799			レポート日付	平成19年4月5日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	28,096			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	1,480,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,400,000		
その他情報						
(注)本物件は、商業地域内かつ防火地域内の耐火建物であることと、用途地域による按分計算により建ぺい率が99.98%に緩和されています。また、各用途地域における按分計算により、容積率が499.97%になります。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東京メトロ「新大塚」駅の北西方、徒歩4分の距離に位置し、国道254号線（通称「春日通り」）に南西側で接面するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。東京メトロ「新大塚」駅から丸ノ内線で「池袋」駅まで約4分、「東京」駅まで約13分で連絡しており、都心部にあっても交通利便性は良好であり、通勤に至便であることから、特に単身者向けの需要が堅調に推移するものと見込まれます。						
特記事項						
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 隣接地から屋根の一部、配管の一部及びブロック塀等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し及び建替え工事等を行う場合には当該越境状況を解消する旨の覚書を取り交わしています。						

J-24 イブセ菊川

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社	賃貸可能戸数 (戸)	43		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	38		
所在地	地番：東京都墨田区菊川二丁目6番3他2筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,168.18		
	住居表示：東京都墨田区菊川二丁目1番12号	賃貸面積 (㎡)	998.42		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,976	
	面積 (㎡)	493.61 (注)	敷金・保証金等 (千円)	5,898	
	用途地域	準工業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	85.5	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	88.4	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,430.05	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根7階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	37.2	31.6
	建築時期	平成18年3月3日	DINKSタイプ	55.8	55.8
			ファミリータイプ	7.0	12.6
			エグゼクティブタイプ	—	—
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
		緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入	24,186	短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	13,806	長期修繕費 (12年間) (千円)	26,080		
外注管理費	3,874	建物再調達価格 (千円)	369,800		
公租公課	751	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,279	レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	79	地震予想損失率 (%)	7.5		
減価償却費	6,516	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	1,306	レポート日付	平成19年4月5日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	10,380	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	817,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	698,000		
その他情報					
(注) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約70.03㎡)。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「菊川」駅の南方、徒歩3分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属するエリアは、「大手町」、「東京」駅まで電車で15分弱という都心部への交通利便性が高く、また駅前及び周辺の商店街には日用品回りの店舗等も充実しており、生活利便性も優れることから住宅需要はファミリー向け、単身者向けともに期待できるエリアです。					
特記事項					
1. 西側隣接地からブロック塀が、また、北側隣接地から土留等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。					
2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。					

J-25 イブセ鶴見

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	32		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	31		
所在地	地番： 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番	賃貸可能面積 (㎡)	1,452.09		
	住居表示： 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	賃貸面積 (㎡)	1,407.40		
土地	所有形態	借地権 (注1)	月額賃料 (共益費込) (千円)	4,030	
	面積 (㎡)	767.14	敷金・保証金等 (千円)	7,163	
	用途地域	準工業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.9	
	建ぺい率/容積率 (注2)	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.9	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐輪場・物置	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積 (㎡)	1,627.07	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根 6階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成18年2月20日	シングルタイプ	—	—
			DINKSタイプ	96.9	95.5
			ファミリータイプ	3.1	4.5
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
(A) 賃貸事業収入	27,361	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	11,301	短期修繕費 (1年以内) (千円)	—		
外注管理費	3,093	長期修繕費 (12年間) (千円)	23,370		
公租公課	397	建物再調達価格 (千円)	335,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	939	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	73	レポート日付	平成19年4月27日		
減価償却費	5,063	地震予想損失率 (%)	7.3		
その他賃貸事業費用	1,734	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,059	レポート日付	平成19年4月20日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	666,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	657,000		
その他情報					
(注1)借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人天王院、借地期間：平成18年3月29日から30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。					
(注2)本物件は、2以上の道路に接するため、建ぺい率が70%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、京浜急行線「京急鶴見」駅の北東方、徒歩9分の距離に位置するDINKSタイプを中心とする中高層賃貸マンションです。近隣地域は、中小規模の事務所、共同住宅、戸建住宅、駐車場等が混在する地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

S-1 フォレオタウン筒井

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成21年11月30日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数 (戸)	11 (内店舗11)	
前々所有者	-			賃貸戸数 (戸)	11 (内店舗11)	
所在地	地番: 奈良県大和郡山市筒井町531番1			賃貸可能面積 (㎡)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	
	住居表示: - (注)			賃貸面積 (㎡)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	8,170	
	面積 (㎡)	12,524.00		敷金・保証金等 (千円)	173,462	
	用途地域	準工業地域	第1種住居地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
建物	所有形態	所有権		PM会社	ダイワロイヤル株式会社	
	用途	店舗・倉庫・事務所等		サブ・リース会社	ダイワロイヤル株式会社	
	延床面積 (㎡)	4,115.33 (A棟~D棟4棟の合計・附属建物除く)		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	S平屋建 (一部2階建)		住戸タイプ内訳		
				タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成18年10月2日		シングルタイプ	-	-
		乃至		DINKSタイプ	-	-
平成18年10月16日		ファミリータイプ	-	-		
			エグゼクティブタイプ	-	-	
収支状況等 (単位: 千円)				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至 平成21年11月30日			レポート日付	平成18年11月2日	
	(183日)			緊急修繕費 (千円)	-	
(A) 賃貸事業収入	49,527			短期修繕費 (1年以内) (千円)	-	
(B) 賃貸事業費用小計	14,979			長期修繕費 (12年間) (千円)	10,760	
外注管理費	3,101			建物再調達価格 (千円)	250,000	
公租公課	6,442			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	
修繕費等 (原状回復費を含む)	156			レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	55			地震予想損失率 (%)	9.4	
減価償却費	3,802			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	1,422			レポート日付	平成18年11月2日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,548			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)						
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	1,410,000	
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	1,160,000	
その他情報						
(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
立地環境等の物件特性						
<p>本物件は、独立した4棟の建物で構成され、合計11の店舗区画から成る商業施設で、来場用駐車場は199台分確保されています。</p> <p><立地></p> <p>本物件は、近鉄橿原線「筒井」駅の南西方約450mに位置し、周辺は大和郡山市及びその近隣における主要幹線道路の路線商業地域を形成しています。大和郡山市は、奈良県北部、奈良市の南西側に位置しており、全体的に盆地となっています。近隣地域には、国道25号線沿道に所在する、カーディーラー、ファミリーレストラン等の郊外型店舗があり、当該国道は、奈良県を東西に結ぶ幹線道路であるとともに、南北を結ぶ国道24号にも交差し、西名阪自動車道郡山インターチェンジへの連続性も優れていることから、交通量は豊富です。周辺の状況として、南方には大規模な工場、北方には戸建てを中心とした住宅地域が形成されており、その他には最寄り駅からの接近性が良好なことから、中層のマンション等も見られます。</p> <p><テナント></p> <p>食品スーパー、ドラッグストア、衣料品及び複数の飲食店などが入居しています。</p>						
特記事項						
本物件南側道路 (一般国道25号線) 境界を跨った地中に、帰属不明の側溝が設置されています。						

S-2 いなげや横浜西が岡店

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況(平成21年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	三井不動産株式会社		賃貸可能戸数(戸)	1(内店舗1)		
前々所有者	-		賃貸戸数(戸)	1(内店舗1)		
所在地	地番: 神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1		賃貸可能面積(m ²)	2,343.26(内店舗2,343.26)(注2)		
	住居表示: -(注1)		賃貸面積(m ²)	2,343.26(内店舗2,343.26)(注2)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	5,862		
	面積(m ²)	3,279.08	敷金・保証金等(千円)	91,439		
	用途地域	準住居地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0		
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積(m ²)	2,221.32(注2)	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	S・RC陸屋根3階建	タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)	
			シングルタイプ	-	-	
	建築時期	平成6年2月14日	DINKSタイプ	-	-	
			ファミリータイプ	-	-	
			エグゼクティブタイプ	-	-	
	収支状況等(単位:千円)			エンジニアリング・レポート		
	運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
レポート日付			平成20年3月26日			
緊急修繕費(千円)			-			
(A)賃貸事業収入	35,173	短期修繕費(1年以内)(千円)	900			
(B)賃貸事業費用小計	8,249	長期修繕費(12年間)(千円)	108,390			
外注管理費	1,055	建物再調達価格(千円)	365,550			
公租公課	2,049	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
修繕費等(原状回復費を含む)	732	レポート日付	平成19年7月10日			
損害保険料	77	地震予想損失率(%)	5.7			
減価償却費	3,547	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	787	レポート日付	平成19年6月21日			
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	26,924	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません			
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)						
不動産鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	取得価格	1,000,000			
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	867,000			
その他情報						
(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
(注2)本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、相鉄いずみ野線「弥生台」駅から南東方へ徒歩10分の距離に位置する、株式会社いなげやが入居する商業施設(食品スーパー)です。本物件は、泉区内の幹線道路である「弥生台桜木町線」沿いに立地しており、周辺地域は幹線道路沿い中層共同住宅や店舗等、背後地には戸建住宅が数多く建ち並ぶ地域となっています。						
特記事項						
南側隣接地の物置の一部が本物件土地に越境しており、また、本物件の緑石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。						

3. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%)
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	J-1目黒かむろ坂レジデ ンシア他計20物件	39,072.38	75.0
主なテナントの合計			39,072.38	75.0
ポートフォリオ全体の賃貸面積			52,062.14	100.0

(注)「賃貸面積」には、平成21年11月30日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

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

株式会社モリモトクオリティ

物件 番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-1	目黒かむろ坂レジデ ンシア	自：平成18年7月1日 至：平成27年12月20日	4,288.53	18,462	31,845	信託契約の延長に併せ て延長します。	該当事項はあ りません。
J-3	クイズ恵比寿	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	5,016.98	38,163	212,955	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-4	イブセ麻布十番七面坂	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	3,037.53	17,618	37,712	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-5	イブセ芝公園	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	2,492.30	11,227	20,210	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-6	イブセギンザ	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,707.64	9,207	11,960	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-7	ネクストフォルム西麻布	自：平成16年8月27日 至：平成28年2月29日	790.69	3,925	5,956	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-8	イブセ日本橋	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,378.17	6,392	11,506	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-10	イブセ都立大学	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	837.26	3,560	5,782	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-14	コンフォートタイム大塚	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日	984.54	3,947	6,690	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-15	イブセ東京EAST	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	2,750.31	10,675	18,087	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-16	イブセ雪谷	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,542.30	6,053	16,164	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-17	イブセ麻布十番	自：平成17年12月16日 至：平成22年12月16日	2,161.68	11,226	17,144	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-18	イブセ麻布十番DUO	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,982.53	10,915	19,004	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-19	イブセ新宿夏目坂	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,467.21	7,112	35,092	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-21	イブセ祐天寺	自：平成18年3月28日 至：平成23年3月31日	1,259.42	6,937	28,065	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。

物件 番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-22	イブセ渋谷Tiers	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	857.76	4,904	10,334	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-23	イブセ大塚	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,768.45	7,194	10,998	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-24	イブセ菊川	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	998.42	3,976	5,898	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-25	イブセ鶴見	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,407.40	4,030	7,163	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
S-2	いなげや横浜西が岡店	自：平成20年3月31日 至：平成30年3月31日	2,343.26	5,862	91,439	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
合 計			39,072.38	191,388	604,006	———	———

(注)「賃貸面積」には、平成21年11月30日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(3) 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約満了日
ダイワロイヤル株式 会社(注3)	不動産管理業	S-1フォレオタウン筒井	4,022.27	98,050	平成19年3月23日 乃至平成39年2月28日

(注1)「賃貸面積」には、平成21年11月30日現在テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(注2)「年間賃料」には、平成21年11月30日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計を12倍した金額を記載しています。

(注3)サブ・リース会社兼PM会社であるダイワロイヤル株式会社は、大和ハウスの100%子会社です。

4. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成21年11月30日現在において保有している各信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

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

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産鑑定評価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,020	4,060	5.1	4,000	4.9	5.3	3,000	1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,660	1,740	6.0	1,660	5.7	6.5	1,420	2
J-3	クイズ恵比寿	8,790	9,100	4.8	8,650	5.0	5.1	5,200	3
J-4	イプセ麻布十番七面坂	4,520	4,630	4.8	4,520	4.5	5.1	2,710	2
J-5	イプセ芝公園	2,260	2,320	5.2	2,230	5.4	5.5	1,790	3
J-6	イプセギンザ	2,240	2,300	5.2	2,220	5.2	5.5	2,140	3
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,120	2,240	4.9	2,070	5.1	5.2	1,540	3
J-8	イプセ日本橋	1,120	1,140	5.3	1,110	5.4	5.6	825	3
J-10	イプセ都立大学	565	582	6.0	565	5.7	6.5	325	2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,580	1,670	6.0	1,580	5.7	6.5	1,720	2
J-14	コンフォートタイム大塚	762	779	5.5	755	5.6	5.8	494	3
J-15	イプセ東京EAST	2,140	2,180	5.3	2,120	5.4	5.6	1,320	3
J-16	イプセ雪谷	1,040	1,050	5.4	1,040	5.5	5.7	803	3
J-17	イプセ麻布十番	2,650	2,730	4.8	2,650	4.5	5.1	1,370	2
J-18	イプセ麻布十番DUO	2,460	2,540	4.7	2,460	4.4	5.0	1,290	2
J-19	イプセ新宿夏目坂	1,700	1,790	5.0	1,700	4.7	5.5	1,240	2
J-20	ユニロイヤル銀座	1,550	1,580	5.2	1,530	5.3	5.5	1,030	3
J-21	イプセ祐天寺	1,390	1,420	5.1	1,390	4.6	5.6	656	2
J-22	イプセ渋谷Tiers	1,210	1,250	5.0	1,190	5.2	5.3	1,130	3
J-23	イプセ大塚	1,400	1,470	5.1	1,400	4.8	5.6	830	2
J-24	イプセ菊川	698	705	5.5	695	5.5	5.8	561	3
J-25	イプセ鶴見	657	679	6.0	657	5.7	6.5	422	2
S-1	フォレオタウン筒井	1,160	1,170	6.7	1,150	6.5	7.2	1,270	1
S-2	いなげや横浜西が岡店	867	864	6.1	870	5.7	6.2	911	4

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成21年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

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

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

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

5. 建築主、設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	西五反田エスピーシー 一有限会社	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築セ ンター
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	東亜鉄工建設株式会 社	有限会社庵都市建築 設計事務所	M建築構造設計室	株式会社大林組	日本E R I株式会社
J-3	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢空間研究 所	株式会社夢空間研究 所	株式会社土屋組	財団法人日本建築セ ンター
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・ア ーク都市設計	株式会社創建設計事 務所	株式会社土屋組	株式会社都市居住評 価センター
J-5	イブセ芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設 計工房	荒木設計	株式会社間組・JFE 工建株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
J-6	イブセギンザ	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ ブレイン	有限会社エムエーテ ィー構造設計	北野建設株式会社	中央区
J-7	ネクストフォルム西麻布	株式会社モリモト	有限会社イズム建築 計画	長坂設計事務所	栗本建設工業株式 会社	イーホームズ株式会 社
J-8	イブセ日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン設 計(閉鎖)	株式会社アルトン設 計(閉鎖)	多田建設株式会社	中央区
J-10	イブセ都立大学	個人(新築時)	株式会社秀建築事務 所	株式会社秀建築事務 所	山品建設株式会社	目黒区
		株式会社モリモト (改修工事)	株式会社青木茂建築 工房	株式会社青木茂建築 工房	五洋建設株式会社	-(注)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エステート コスモ・財団法人住 宅改良開発公社	株式会社アパアソシ エイツ	株式会社アパアソシ エイツ	株式会社銭高組	川崎市
J-14	コンフォートタイム大塚	日本ハウズイング株 式会社	日本ハウズイング株 式会社	株式会社テラ設計工 房	株式会社イチケン	財団法人東京都防 災・建築まちづくり センター
J-15	イブセ東京EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社池田建築設 計事務所	株式会社NIPPOコー ポレーション	中央区
J-16	イブセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社藤川構造計 画	株式会社森本組	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
J-17	イブセ麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会 社	荒川建設工業株式会 社	株式会社ナカノフ ドー建設	港区
J-18	イブセ麻布十番DUO	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ ブレイン	有限会社エムエーテ ィー構造設計	栗本建設工業株式 会社	株式会社都市居住評 価センター
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ ブレイン	有限会社エムエーテ ィー構造設計	栗本建設工業株式 会社	株式会社都市居住評 価センター
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社ユニホー	株式会社リョート・ プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
J-21	イブセ祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社構造計画プ ラス・ワン	株式会社富士工・ 株式会社NIPPOコー ポレーション	(確認)日本E R I 株式会社 (検査)イーハウス 建築センター株式会 社
J-22	イブセ渋谷Tiers	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社構造計画プ ラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築セン ター株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築 設計事務所	有限会社アワノ建築 設計	矢作建設工業株式 会社	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
J-24	イブセ菊川	株式会社モリモト	株式会社長谷建築設 計事務所	株式会社長谷建築設 計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普 及協会
J-25	イブセ鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エーコ ン	株式会社セブテック 建築研究所	三井住友建設株式 会社	(確認)日本E R I 株式会社 (検査)横浜市
S-1	フォレオタウン筒井	大和ハウス工業株式 会社	大和ハウス工業株式 会社	大和ハウス工業株式 会社、遠山建築設計 事務所	大和ハウス工業株 式会社	株式会社京都確認検 査機構
S-2	いなげや横浜西が岡店	三井不動産株式会社	三井不動産建設株式 会社(当時)	三井不動産建設株式 会社(当時)	三井不動産建設株 式会社(当時)	横浜市

(注)当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

6. エンジニアリング・レポートの概要

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

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

更に、上記の建物耐震性評価に加え、本投資法人が保有する24物件全ての建物の新築時の構造計算書等設計関連図書（「J-10イブセ都立大学」については新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書）について、故意の改ざん、偽造の有無等に関して、構造計算書および構造図には偽装等を示唆する特段の事項、ならびに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの調査報告書及び評価（以下、「構造計算書等検証報告書」と称し、「エンジニアリング・レポート」に含めます。）を株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社久米エンジニアリングシステム、新日本管財株式会社からそれぞれ取得しています。

(1) エンジニアリング・レポートの概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（%）（注3）
		緊急	短期	長期（12年間）		
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	—	100	37,640	1,390,000	6.2
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	—	1,350	38,030	1,009,000	5.7
J-3	クイズ恵比寿	—	—	21,930	1,282,000	11.1
J-4	イブセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	4.9
J-5	イブセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.2
J-6	イブセギンザ	—	—	30,200	631,600	4.6
J-7	ネクストフォルム西麻布	300	—	19,490	357,300	4.7
J-8	イブセ日本橋	—	—	24,300	425,000	10.1
J-10	イブセ都立大学	—	—	15,390	248,000	8.3
J-13	コスモハイム武蔵小杉	—	12,430	90,020	809,850	8.6
J-14	コンフォートタイム大塚	—	—	14,610	305,816	6.6
J-15	イブセ東京EAST	—	—	33,820	704,000	8.6
J-16	イブセ雪谷	—	—	20,250	431,000	7.5
J-17	イブセ麻布十番	—	—	32,400	549,000	8.3
J-18	イブセ麻布十番DUO	—	—	64,710	583,000	4.1
J-19	イブセ新宿夏目坂	100	450	23,700	455,200	7.6
J-20	ユニロイヤル銀座	—	—	30,560	459,000	5.1
J-21	イブセ祐天寺	—	—	27,940	351,000	12.4
J-22	イブセ渋谷Tiers	—	—	22,460	327,000	3.8
J-23	イブセ大塚	—	—	42,880	525,000	6.9
J-24	イブセ菊川	—	—	26,080	369,800	7.5
J-25	イブセ鶴見	—	—	23,370	335,000	7.3

物件番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			建物再調達価格(千円)(注1)(注2)	地震予想損失率(%) (注3)
		緊急	短期	長期(12年間)		
S-1	フォレオタウン筒井	—	—	10,760	250,000	9.4
S-2	いなげや横浜西が岡店	—	900	108,390	365,550	5.7
ポートフォリオ合計		400	15,230	844,760	13,844,116	5.3

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

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

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

(2) エンジニアリング・レポート作成会社は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社			
		建物状況評価報告書	地震リスク分析 詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-3	クイズ恵比寿	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
J-5	イブセ芝公園	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-6	イブセギンザ	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	清水建設株式会社	新日本管財株式会社
J-8	イブセ日本橋	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-10	イブセ都立大学	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社(注)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社
J-14	コンフォートタイム大塚	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-15	イブセ東京EAST	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社			
		建物状況評価報告書	地震リスク分析 詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書
J-16	イブセ雪谷	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-17	イブセ麻布十番	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-18	イブセ麻布十番DUO	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-21	イブセ祐天寺	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
J-22	イブセ渋谷Tiers	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社
J-24	イブセ菊川	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-25	イブセ鶴見	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
S-1	フォレオタウン筒井	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
S-2	いなげや横浜が岡店	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社

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

7. ポートフォリオの分散状況（平成21年11月30日現在）

(1) 地域別投資比率

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

(2) 用途別投資比率

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

(3) 築年数分布

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	17	39,847	77.9
5年以上10年未満	4	7,970	15.6
10年以上	3	3,322	6.5
合計	24	51,139	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数（年）
居住施設	5.28
商業施設	8.40
その他	—
合計	5.43

(5) 住戸タイプ別棟数分布

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

(6) 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

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

(7) 最寄駅からの徒歩時間別分布(居住施設のみ)

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

以上