

不動産投信発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8984 (URL http://www.blife-reit.co.jp/) 本社所在地 東京都  
 問合せ先 資産運用会社 モリモト・アセットマネジメント株式会社  
 責任者役職名 財務経理部長  
 氏名 漆間 裕隆 TEL (03)5466-7303  
 決算役員会開催日 平成19年1月26日  
 分配金支払開始日 平成19年2月26日（予定）

## 1. 平成18年11月期の運用、資産状況（平成17年12月1日～平成18年11月30日）

## (1) 運用状況

（金額は百万円未満を切捨て）

	営業収益		営業利益 又は営業損失(△)		経常利益 又は経常損失(△)		当期純利益 又は当期純損失(△)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年11月期	1,597	—	1,048	—	732	—	730	—
17年11月期	—	—	△8	—	△14	—	△14	—

	1口当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	純資産当期純利益率 又は当期純損失率(△)	＜参考＞ (年換算値)		総資本経常利益率 又は経常損失率	＜参考＞ (年換算値)		営業収益 経常利益率
	円 銭	%	%	%	%	%	%	
18年11月期	24,474.74 (23,231.02)	7.0	7.0		4.1	4.1	45.9	
17年11月期	△24,562.78	△5.0	△10.4		△4.4	△9.1	—	

(注)①平成18年11月期の計算期間は平成17年12月1日～平成18年11月30日までの365日間ですが、実質的な資産運用開始日（平成17年12月20日）を期首と見なした場合は346日間です。また、平成17年11月期の計算期間は平成17年6月7日～平成17年11月30日までの177日間です。

②1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。

期中平均投資口数 平成18年11月期 29,830口 平成17年11月期 600口

なお、平成18年11月期については、実質資産運用期間における加重平均投資口数31,427口により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

③会計処理の方法の変更 無

④営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率ですが、平成18年11月期は実質的な資産運用開始の第1期目であるため、該当がありません。また、平成17年11月期は運用を行っていませんので、該当がありません。

⑤純資産当期純利益率又は当期純損失率、総資本経常利益率又は経常損失率の算定については、純資産額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しています。

## (2) 分配状況

（分配金総額は百万円未満を切捨て）

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18年11月期	17,337	715	—	—	97.9	3.5
17年11月期	—	—	—	—	—	—

(注)配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しています。

## (3) 財政状態

（総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て）

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円 銭
18年11月期	35,338	20,684	58.5	501,314.91
17年11月期	362	285	78.7	475,437.22

(注)期末発行済投資口数 平成18年11月期 41,260口 平成17年11月期 600口

## 2. 平成19年5月期の運用状況の予想（平成18年12月1日～平成19年5月31日）

	営業収益	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	円	円
19年5月期	1,086	529	528	12,800	—

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成19年5月期） 12,800円

(注)本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 運用状況について

### (1) 当期の概況

#### ①ビ・ライフ投資法人の主な推移

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年6月7日に出資金3億円で設立され、平成17年7月4日に投信法に基づく登録が完了しました（登録番号関東財務局長第38号）。その後平成18年3月20日に公募による投資口の追加発行を行い、同月22日、東京証券取引所に上場（銘柄コード8984）しました。

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、設備等に関する厳格で透明性の高い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。

#### ②当期の運用実績

本投資法人は、平成17年12月20日に「目黒かむろ坂レジデンシア」、「フォーティーンヒルズイーストタワー」の2物件を取得、さらに平成18年3月22日に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」に記載された12物件を追加取得して、当期末（平成18年11月30日）現在においては合計14物件（取得価格32,018百万円）、賃貸可能面積34,350.24平方メートル（うち店舗3,374.54平方メートル）の資産を保有しています（保有物件の詳細は後記25ページ「本投資法人の投資状況について」をご参照ください。）。

#### ③資金調達の状況

本投資法人は、平成17年12月19日に第三者割当による新投資口の発行により1,430百万円の調達を行い、同月20日に5,457百万円の借入れ（平成18年3月22日に全額返済）を行いました。

また、平成18年3月20日に公募による投資口の追加発行を行い18,238百万円の資金調達をするとともに、同月22日に金融機関6行から総額13,900百万円（全額長期借入金）の借入れを実施しました。

なお、金利上昇リスクに対応するため、借入金の半分について金利スワップを活用することにより実質金利を固定化しています。

#### ④当期の管理運営状況

##### ア. 本投資法人

平成18年1月に投資主総会を開催し、新役員選任並びに資産運用委託契約及び規約の一部改正について決議しました。また、当期は役員会を15回開催し、役員全員が出席・審議の上で、上場時の新投資口発行等の各回の付議事項を全会一致で決議するとともに、資産運用業務を委託している資産運用会社からの各種報告により、その業務執行状況を監督しています。

##### イ. 資産運用会社

資産運用会社は、厳格な社内規定に則って当期に14物件について取得及び取得に関するファイナンス（投資口発行、借入れ）等の意思決定を行いました。そのうち12物件については、投信法及び社内規定上の「利害関係人等」である株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCである「有限会社セレーネツ」からの取得であり、特に厳格かつ適切な手続きを経て決定しました。（具体的な枠組みについては、後記7ページ等をご参照ください。）

また資産運用会社では、実効あるコンプライアンスを推進するため、具体的なコンプライアンス活動の実施計画として定めた「コンプライアンス・プログラム」を実践し、取締役会等においてその進捗管理を行っているほか、コンプライアンス強化を図るべく、コンプライアンス・オフィサーのもとにコンプライアンス室を設置する等の環境整備を進めました。

#### ⑤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1,597百万円、営業利益1,048百万円、経常利益732百万円、当期純利益730百万円を計上しました。分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されるよう投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を17,337円と致しました。

## (2) 次期の見通し

### ①投資環境

日本経済は、平成 18 年 11 月に「いざなぎ景気」を越え、景気拡大期間としては戦後最長記録を更新していると見られています。個人消費は賃金伸び悩みや家計負担増等の影響により大幅な改善は期待できないものの、企業部門が好調な業績を背景に積極的な事業展開を行い、引き続き高水準の設備投資を計画するなど、今後も国内景気は底堅く推移すると思われまます。また、景気回復に伴い、今後の金利水準についても、一定の上昇が見込まれると判断しています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの約 86%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、大田区）を中心に都心回帰の流れが加速して単身や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれ、これらの地域における賃貸住宅に対する需要は堅調に推移すると予想しています。

一方、国土交通省が発表した平成 18 年度都道府県地価調査によれば、三大都市圏の基準地価は、住宅地、商業地とも 16 年ぶりに上昇に転じ、東京都都区、大阪市、京都市及び名古屋市といった各圏域の中心都市の都心部では上昇傾向を強め、本投資法人の取得対象となる賃貸物件の売買価格も上昇基調にあり、優良物件の取得競争は激しくなると考えられます。

### ②今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

物件の取得にあたっては、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）及びモリモトが開発する郊外地域に所在する商業施設と東京都都心区部に所在する居住施設を中心に検討する一方、外部からの不動産情報の入手にも努め、市場の特性や動向に加え将来の需要まで十分予想したうえで、物件を慎重に選別していく方針を堅持します。

保有物件においては、個別物件の特性を活かしたリーシング活動を実施することで、稼働率の向上と適正賃料の確保に努めるとともに、既存の居住施設内の商業施設の賃料については、テナントの入替わりに際して賃料の引上げに努めていくこととします。

また、稼働率の変動や管理コスト等の状況を勘案して、期待できる収益に比べ物件の保有コストや管理負担の増加が見込まれる物件については入替えも検討し、保有物件の中長期的な質的改善を目指していきます。

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

### ③財務戦略

新規物件の取得にあたっては、借入期間や適用金利、担保の設定等の借入条件を勘案しながら、必要に応じて複数の金融機関から借入れすることとします。また、将来の金利上昇リスクをヘッジするため、金利の固定化等も検討していきます。

### ④平成 19 年 5 月期の運用状況の見通し

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過分配金
平成 19 年 5 月期 (第 3 期)	百万円 1,086	百万円 529	百万円 528	円 12,800	円 -

この見通しの前提条件につきましては、後記 5 ページ「平成 19 年 5 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(3) 本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容は後記 49 ページ「本投資法人の関係法人について」、本投資法人の仕組図は後記 50 ページ「本投資法人の仕組図」、本投資法人の投資方針、投資対象及び運用方針の詳細につきましては、後記 51 ページ「本投資法人の投資方針について」をご参照ください。

(4) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成19年1月26日に以下の物件売却を決議しています。

物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山
売却価格	495,000千円（但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。）
帳簿価格	391,285千円（平成18年11月30日現在）
譲渡先	株式会社日本プロテック
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	平成19年1月26日
譲渡（予定）日	平成19年3月9日

平成19年5月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年5月期：平成18年12月1日～平成19年5月31日(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成18年11月30日現在で保有している14物件から、平成19年1月26日付で発表した1物件の売却後の13物件が、平成19年5月31日までに異動（新規物件の取得、取得済み物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年11月30日現在の発行済投資口数41,260口が、平成19年5月31日まで変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入、礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。</li> <li>想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測をもとに算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課、損害保険料、減価償却費、信託報酬、修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。</li> <li>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。</li> <li>建物の修繕費は、平成19年5月期に約2百万円を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること等から、予想金額と大きく異なる結果となることがあります。</li> <li>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本支出を含めて定額法により算出しています（平成19年5月期に約171百万円）。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年1月26日現在の借入金13,900百万円に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としています。</li> <li>また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>

## 2. コンプライアンス体制

本投資法人及び資産運用会社のコンプライアンス\*体制の概要は、以下のとおりです。

### ※コンプライアンス

本投資法人及び資産運用会社では、コンプライアンスを「本投資法人及び資産運用会社の業務に関する、あらゆる法令、諸規則、社内規定、市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえた誠実かつ公正な企業活動を全うする。」ことと定義しています。

なお、反社会的勢力に対して一切の取引を未然防止し、関係を遮断することもその一部として認識しています。

### (1) 本投資法人

#### ①規則等

投信法をはじめとする関係法令諸規則にも則して定めた「規約」に加え、本投資法人の業務を適切に遂行するために、「役員会規則」など所要の内部規則を整備しています。

#### ②機関

##### ア. 投資主総会

規約の規定により、2年に1回以上、所定の手続きに則って開催することとしており、平成19年2月23日に第4回投資主総会を開催する予定です。

##### イ. 役員会

役員会規則の規定により、3ヶ月に1回以上、構成員の過半数の出席を得て開催し、出席者の過半数（議案に特別な利害関係を有する者がいる場合は、当該構成員は除きます。）をもって決議することとしています。なお、現時点までの役員会は月1回のペースで開催しており、全役員（執行役員1名、監督役員2名）が出席、審議の上で、付議事項全件について全員一致で決議しているほか、資産運用会社による役員会への業務報告等を通じ、委託業務の遂行状況やその適切性についても監督しています。

##### ウ. 執行役員

平成18年1月の現執行役員上田求の就任により、本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役社長はそれぞれ専任の体制となりました。

なお、上田執行役員は平成18年5月末日をもって株式会社デベロッパー三信の顧問を退任し、平成18年6月1日より資産運用会社の顧問に就任しています。これは、資産運用会社の業務遂行状況や不動産・金融資本市場関連の情報等を、より豊かかつタイムリーに入手し得る環境を整備し、執行役員としての判断の高度化や、資産運用会社への監督機能の強化を図ることで、本投資法人及び投資主の利益向上を目指すものです。

##### エ. 監督役員

現監督役員は、田口和幸（弁護士）、岩崎哲也（公認会計士、税理士）の2名で、田口監督役員は平成17年6月の本投資法人設立時に、岩崎監督役員は平成18年1月の上田執行役員と同時期に就任しています。両監督役員は別の主業に従事していますが、本投資法人の監督役員として、役員会での審議等を通じて執行役員及び資産運用会社の業務執行の状況や、本投資法人の運用資産の状況を的確に監督し、その役割を果たしています。

### (2) 資産運用会社

#### ①規定

資産運用会社は、投信法第6条に基づく内閣総理大臣の認可を受けた投資法人資産運用業者にふさわしく、また本投資法人の負託に応え得る体制を構築すべく、組織・業務運営上の重要な基本的事項を取締役会で定めた「規程」をはじめ、様々な社内規定を整備しています。

例えば、利益相反が発生しやすいとされる資産運用会社の利害関係人等\*との不動産等の取得・処分取引（1件当たり1千万円未満の少額取引等を除きます。）については、取締役会で「利害関係人等取引規程」を定め、「コンプライアンス委員会」（後記②エ. ご参照）等の全会一致決議の上、本投資法人の役員会から事前に承認を受けたものでなければ、資産運用会社の取締役会が取引の実施を決定できないようにするなど、厳格な手順によっています。（後記③ご参照）

また、実効あるコンプライアンスを推進するため、具体的な実施計画を「コンプライアンス・プログラム」として定め、その進捗状況について、コンプライアンス・オフィサー（下記②ウ. ご参照）が定期的に取り締役に報告しています。

#### ※利害関係人等

資産運用会社株式の50%超の議決権を保有する者をはじめとする投信法上の利害関係人等に加え、資産運用会社株式の10%以上の議決権を保有する者、いわゆるパイプライン・サポート協定を締結している法人、資産運用会社に常勤役員を派遣している法人、さらにこれらの者が重要な影響を及ぼし得るSPC等を含めて、社内規定「利害関係人等取引規程」により、「利害関係人等」として定義しています。

### ②体制

#### ア. 株主総会

モリモトをはじめとする6名の株主による株主総会において、株式会社としての重要事項について決議しています。

#### イ. 取締役会

取締役会は、常勤取締役3名と非常勤取締役3名、非常勤監査役1名により構成され、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、資産運用会社の組織及び業務運営上の重要事項を定める「規程」の制定・改正や、物件の取得・処分等資産運用業務に関する重要事項等を決定しています。また、資産運用会社各部門の業務執行状況や運用資産の管理状況等の報告に加え、コンプライアンスに関する具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の進捗状況について、コンプライアンス・オフィサーから定期的に報告を受け、監督しています。

#### ウ. コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社では、コンプライアンス全般の企画立案・推進、並びに社内のコンプライアンス状況に関する検証等(内部監査を含む。)の業務を統括するコンプライアンス・オフィサー1名を置いています。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を整備するとともに、役職員に対するコンプライアンス面の日常的な指示・指導や研修の実施等を行っています。また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の他の機関から独立して、投資法人資産運用業に係る各取引内容等について、コンプライアンスの観点から独自に検証するものとしての位置付けを有しています。例えば、運用資産の取得・処分等についての一次審議・決議機関である「投資運用委員会」において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、同委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができる権限を有しています。

また、資産運用会社内で法令等違反行為が発生したこと(資産運用会社の業務に関し、社外で発生したものを含みます。)、又はそのおそれがあることを知った者は、コンプライアンス・オフィサー等への報告義務を負い、コンプライアンス・オフィサーは社長等への報告と、関係部署における対応等を指示する役割を担っています。

なお、コンプライアンスの強化を図るべく、コンプライアンス・オフィサーの指揮のもとでコンプライアンス推進に係る実務を担当するコンプライアンス室を設置し、平成18年1月より担当者1名を配置しています。

#### エ. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、議案を所管しない常勤取締役と、委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家(「社外専門委員」といいます。現在、近藤彰子法律事務所の近藤彰子弁護士に委嘱しています。)により構成され、投資運用委員会の決議を経た運用ガイドライン等の運用・管理の基本方針や具体的基準の制定・見直し、並びに個別物件の取得・処分の検討その他重要な意思決定について、コンプライアンスの観点から審議を行います。同委員会の審議の結果、各議案に関してコンプライアンス上の問題点が判明した場合には、当該議案を起案部署に差し戻すこととしています。

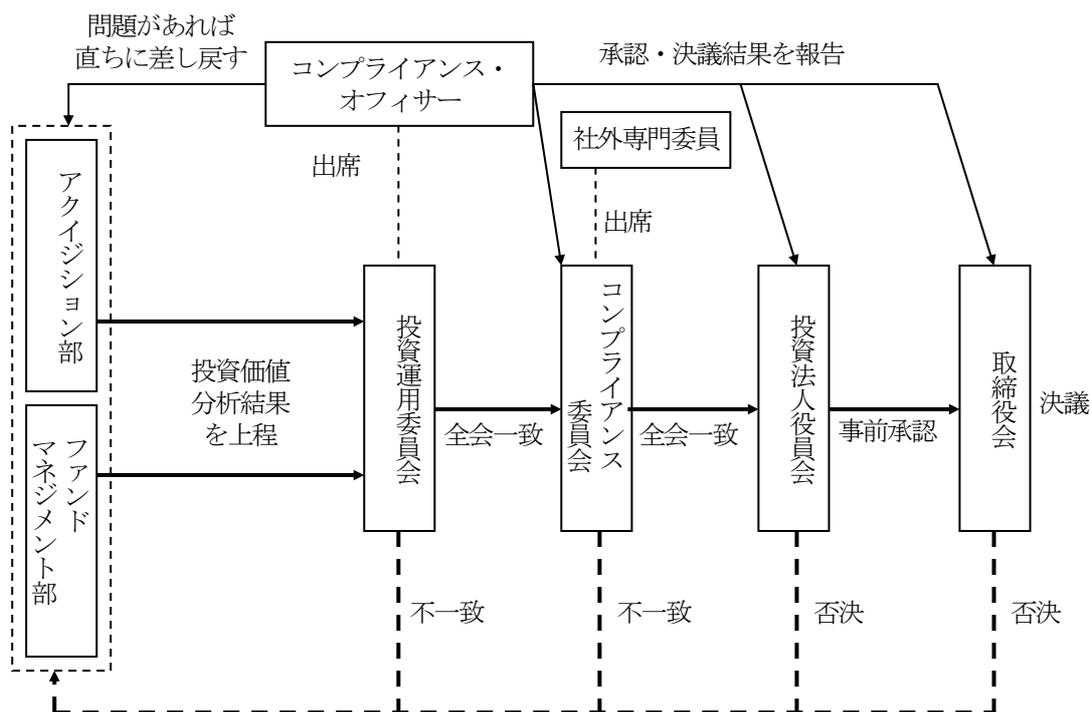
なお、コンプライアンス委員会各委員の検証機能の実効性を確保するため、決議については委員全員参加での全会一致を原則とし、やむを得ず委員が欠席する場合等についてはその意見を別途聴取し、審議に反映させることとしています。

また、委員長(コンプライアンス・オフィサー)は、その他コンプライアンスに関する事項について必要があると判断した場合は、コンプライアンス委員会を招集、同委員会において審議し、その結果を取締役会へ報告しています。

### ③意思決定フロー(利害関係人等からの運用資産の取得時)

資産運用会社は、以上のようなコンプライアンス面の環境を整備しており、そのもとで投資法人資産運用業を営んでいます。なお、運用資産の取得先となることが多い「利害関係人等」からの資産取得に係る

意思決定の基本的枠組みは、以下のとおりです。



(注) 投資対象物件の選定・調査からコンプライアンス委員会決議までの流れ

- ・運用ガイドラインに則り、資産の取得・処分業務等を所管するアキュジション部が不動産取引市場における観点から投資価値分析を行い、投資対象物件を選定します。さらに運用資産の管理業務等を所管するファンドマネジメント部による金融資本市場における観点からの投資価値分析やポートフォリオ分析結果を加味して、投資対象候補物件を選定します。
- ・このように選定した候補物件について、定量的・定性的手法に基づく投資価値分析結果を付して投資運用委員会に上程され、同委員会において当該物件に投資価値があるとの判断で全会一致した場合、アキュジション部が外部専門家に対してデュー・デリジェンスを委託し、当該外部専門家より報告書を受領します。
- ・その上で、当該物件が投資適格であると改めて投資運用委員会が判断した後に、外部専門家の選定理由、成果物の作成過程や内容とあわせてコンプライアンス委員会に上程し、審議・決議を経ることとなります。

なお、資産運用会社の株式議決権の67%を保有するモリモトは、資産運用会社に大きな影響力を有する利害関係人等であることから、モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPC（モリモト及びSPCを含めて、以下「モリモト等」といいます。）から物件を取得する場合には、特に下記のような厳格な手順によっています。

- 投資対象物件の取得検討の可否につき、不動産投資部門の担当取締役の決裁を受けた上で、アキュジション部及びファンドマネジメント部が購入希望価格を算定し、当該購入希望価格について投資運用委員会において審議・決議します。
- その後、資産運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、モリモト等から提示される当該投資対象物件の売却希望価格を勘案して、投資運用委員会において、当該投資対象物件取得の検討継続の可否について審議・決議します。
- 当該投資対象物件取得の検討継続が承認された場合、アキュジション部及びファンドマネジメント部において最終購入希望価格を算定し、改めて当該最終購入希望価格を投資運用委員会において審議・決議します。
- 当該最終購入希望価格を投資運用委員会が承認した以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係人等からの資産を取得する場合の意思決定フロー図に従います。

#### ④適時開示

投資法人資産運用業の透明性を確保し、投資家の自己責任原則に則った投資判断に資するよう、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めています。また、こうした姿勢に基づく適時開示業務を適切に運営するため、コンプライアンス部門が原則として事前に内容等を確認するほか、適時開示実施後速やか

に適切性について再検証し、その結果を資産運用会社のコンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人役員会に報告しています。

なおこれまで実施した適時開示は、いずれも妥当なものであると判定しています。

#### ⑤検証（内部監査等）

資産運用会社におけるこれらの管理体制の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令、諸規則、規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図る、というプロセスを整備しています。なお、本投資法人執行役員の要請により、本投資法人の体制・業務についても同様の枠組みで監査を行い、その結果を役員会等にも報告しています。

また内部監査とは異なる日常的な次元・頻度で、コンプライアンス部門は、不動産投資部門、財務・経理・IR 部門、企画・総務部門に対して、コンプライアンスの観点での指示・指導や研修等を実施し、徹底を図っています。

さらに、資産運用会社の常勤役職員全員（社長を除く。）が、サポート会社からの出向者で構成されている状況も踏まえ、資産運用会社常勤役職員としての業績及びコンプライアンスへの取り組みについて独自に評定し、結果を各出向元に還元する取り組みを行っています。

3. 財務諸表等  
(1) 経理の状況  
①貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期 (平成18年11月30日現在)		前期 (平成17年11月30日現在)		増減	
			金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部				%		%		%
I 流動資産								
現金及び預金			920,894		281,914		638,979	
信託現金及び信託預金	※1		1,196,152		—		1,196,152	
営業未収入金			24,670		—		24,670	
前払費用			54,557		—		54,557	
未収消費税等			85,322		—		85,322	
その他の流動資産			575		1,502		△927	
貸倒引当金			△1,456		—		△1,456	
流動資産合計			2,280,716	6.5	283,417	78.2	1,997,299	704.7
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
信託建物	※1	14,737,618		—				
減価償却累計額		261,148	14,476,469		—		14,476,469	
信託構築物	※1	5,147		—				
減価償却累計額		191	4,956		—		4,956	
信託機械及び装置	※1	325,641		—				
減価償却累計額		17,494	308,146		—		308,146	
信託工具器具備品	※1	236		—				
減価償却累計額		3	232		—		232	
信託土地	※1		18,198,535		—		18,198,535	
建設仮勘定			—		21,929		△21,929	
有形固定資産合計			32,988,340	93.3	21,929	6.0	32,966,410	—
2. 無形固定資産								
商標権			1,186		—		1,186	
無形固定資産合計			1,186	0.0	—	—	1,186	—
3. 投資その他の資産								
長期前払費用			15,977		—		15,977	
差入預託保証金			10,000		10,000		—	
デリバティブ資産			675		—		675	
投資その他の資産合計			26,653	0.1	10,000	2.8	16,653	166.5
固定資産合計			33,016,179	93.4	31,929	8.8	32,984,250	—
III 繰延資産								
創業費			41,167		47,048		△5,881	
繰延資産合計			41,167	0.1	47,048	13.0	△5,881	△12.5
資産合計			35,338,063	100.0	362,395	100.0	34,975,668	—

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期 (平成18年11月30日現在)		前期 (平成17年11月30日現在)		増減	
			金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
負債の部				%		%		%
I 流動負債								
営業未払金			31,910		—		31,910	
未払金			19,183		77,001		△57,818	
未払費用			48,730		10		48,719	
未払法人税等			3,016		120		2,895	
前受金			155,524		—		155,524	
預り金			27,127		—		27,127	
流動負債合計			285,491	0.8	77,133	21.3	208,358	270.1
II 固定負債		※1						
長期借入金			13,900,000		—		13,900,000	
信託預り敷金保証金			468,052		—		468,052	
繰延税金負債			266		—		266	
固定負債合計			14,368,318	40.7	—	—	14,368,318	—
負債合計			14,653,810	41.5	77,133	21.3	14,576,677	—
出資の部		※3						
I 出資総額		※2						
出資総額			—	—	300,000	82.8	△300,000	—
II 剰余金								
当期末処理損失(△)			—		△14,737		14,737	
剰余金合計			—	—	△14,737	△4.1	14,737	—
出資合計		※4	—	—	285,262	78.7	△285,262	—
負債・出資合計			—	—	362,395	100.0	△362,395	—
純資産の部		※3						
I 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額			19,968,500		—		19,968,500	
2. 剰余金								
当期末処分利益			715,343		—		715,343	
投資主資本合計			20,683,843	58.5	—		20,683,843	—
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益			409		—		409	
評価・換算差額等合計			409	0.0	—	—	409	—
純資産合計			20,684,253	58.5	—	—	20,684,253	—
負債・純資産合計			35,338,063	100.0	—	—	35,338,063	—

②損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期		前期		増減		
			自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日		金額	前期比	
			金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	
1. 営業収益				%					
不動産賃貸収益		※1	1,394,826		—				
その他賃貸収益		※1	202,660	1,597,486	100.0	—	—	1,597,486	—
2. 営業費用									
不動産賃貸費用		※1	465,667		—				
資産運用報酬			10,944		—				
資産保管委託報酬			1,464		—				
一般事務委託報酬			11,842		—				
役員報酬			9,550		6,000				
貸倒損失			810		—				
貸倒引当金繰入額			1,456		—				
その他営業費用			47,362	549,096	34.4	2,736	8,736	—	540,360
営業利益金額 又は営業損失金額(△)				1,048,389	65.6		△8,736	—	1,057,125
3. 営業外収益									
受取利息			141		0				
その他営業外収益			4,103	4,245	0.3	—	0	—	4,245
4. 営業外費用									
支払利息			122,097		—				
融資関連費用			140,300		—				
投資口交付費			986		—				
投資口公開関連費用			49,181		—				
創業費償却			5,881		5,881				
その他営業外費用			1,300	319,747	20.0	—	5,881	—	313,866
経常利益金額 又は経常損失金額(△)				732,887	45.9		△14,616	—	747,504
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失金額(△)				732,887	45.9		△14,616	—	747,504
法人税、住民税及び事業税			3,044		120				
法人税等調整額			238	2,806	0.2	—	120	—	2,685
当期純利益金額 又は当期純損失金額(△)				730,081	45.7		△14,737	—	744,819
前期繰越損失(△)				△14,737			—		△14,737
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)				715,343			△14,737		730,081

③投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)

(単位：千円)

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

④金銭の分配に係る計算書

科目	期別	当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
	I 当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		715,343,750 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		715,324,620 円 ( 17,337 円)	— 円 ( — 円)
III 次期繰越利益 又は次期繰越損失(△)		19,130 円	△14,737,666 円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第 37 条第 1 項第 1 号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 41,260 口の整数倍の最大値となる 715,324,620 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第 37 条第 1 項第 2 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越しました。

⑤キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期		前期	
			自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日		自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー						
税引前当期純利益金額			732,887		△14,616	
又は税引前当期純損失金額 (△)						
減価償却費			278,837		—	
貸倒損失			810		—	
商標権償却			89		—	
創業費償却			5,881		5,881	
受取利息			△141		0	
支払利息			122,097		—	
営業未収入金の増加・減少額			△25,480		—	
未収入金の増加・減少額			△59		—	
未収消費税の増加・減少額			△85,322		—	
前払費用の増加・減少額			△54,495		—	
営業未払金の増加・減少額			30,586		—	
未払金の増加・減少額			16,610		2,572	
未払費用の増加・減少額			21,190		10	
創業費の支払額			△52,500		△429	
預り金の増加・減少額			27,127		—	
前受金の増加・減少額			155,524		—	
長期前払費用の増加・減少額			△15,977		—	
貸倒引当金の増加・減少額			1,456		—	
その他の流動資産増加・減少額			215		△1,502	
小 計			1,159,336		△8,085	
利息の受取額			141		0	
利息の支払額			△94,567		—	
法人税等の支払額			△149		—	
営業活動によるキャッシュ・フロー			1,064,761		△8,085	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー						
信託有形固定資産の取得による支出			△33,265,853		—	
差入預託保証金の支出			—		△10,000	
無形固定資産の取得による支出			△328		—	
信託預り敷金保証金の収入			546,485		—	
信託預り敷金保証金の支出			△78,433		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー			△32,798,129		△10,000	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー						
短期借入金の借入による収入			5,457,000		—	
短期借入金の返済による支出			△5,457,000		—	
長期借入金の借入による収入			13,900,000		—	
投資口の発行による収入			19,668,500		300,000	
財務活動によるキャッシュ・フロー			33,568,500		300,000	
IV 現金及び現金同等物の増加額			1,835,131		281,914	
V 現金及び現金同等物の期首残高			281,914		—	
VI 現金及び現金同等物の期末残高		※	2,117,046		281,914	

〔注記事項〕

(財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

科目	期別 当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>18年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～59年	構築物	18年	機械及び装置	5～14年	工具器具備品	5年	<p>——</p>
建物	3～59年									
構築物	18年									
機械及び装置	5～14年									
工具器具備品	5年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年3月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、661,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、661,500千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	<p>(1) 創業費 同 左</p> <p>(2) 新投資口発行費 ——</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>——</p>								

科目	期別 当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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>	—
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	—
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同 左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>—</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>同 左</p>

## (財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)

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

## (貸借対照表関係)

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

## (損益計算書関係)

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

## (投資主資本等変動計算書関係)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日		前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000 口	—	
2. 発行済投資口数	41,260 口		

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日		前期 自 平成17年6月7日 至 平成17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		※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成18年11月30日現在) (単位：千円)		(平成17年11月30日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	920,894	現金及び預金	281,914
信託現金及び信託預金	1,196,152	現金及び現金同等物	<u>281,914</u>
現金及び現金同等物	<u>2,117,046</u>		

## (リース取引関係)

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

## (有価証券関係)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

## (デリバティブ取引関係)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスクの管理体制 リスク管理方針に基づき資産運用会社の「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>	

## (退職給付会計関係)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同 左

## (税効果会計関係)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金否認</td><td style="text-align: right;">573</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">94</td></tr> <tr><td>繰延税金資産控除額</td><td style="text-align: right;">△430</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">238</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">238</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">266</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">266</td></tr> <tr><td>(繰延税金負債の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">266</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△38.45</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.56</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.38</td></tr> </table>	貸倒引当金否認	573	未払事業税損金不算入額	94	繰延税金資産控除額	△430	繰延税金資産合計	238	(繰延税金資産の純額)	238	繰延ヘッジ損益	266	繰延税金負債合計	266	(繰延税金負債の純額)	266	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.45	その他	△0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">6,146</td></tr> <tr><td>繰延税金資産控除額</td><td style="text-align: right;">△6,146</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">—</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 税引前当期純損失であるため、記載を省略しています。</p>	税務上の繰越欠損金	6,146	繰延税金資産控除額	△6,146	繰延税金資産合計	—	(繰延税金資産の純額)	—
貸倒引当金否認	573																																		
未払事業税損金不算入額	94																																		
繰延税金資産控除額	△430																																		
繰延税金資産合計	238																																		
(繰延税金資産の純額)	238																																		
繰延ヘッジ損益	266																																		
繰延税金負債合計	266																																		
(繰延税金負債の純額)	266																																		
法定実効税率	39.39																																		
(調整)																																			
支払分配金の損金算入額	△38.45																																		
その他	△0.56																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38																																		
税務上の繰越欠損金	6,146																																		
繰延税金資産控除額	△6,146																																		
繰延税金資産合計	—																																		
(繰延税金資産の純額)	—																																		

## (持分法損益等)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17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)

当期 (自 平成17年12月1日 至 平成18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  
該当事項はありません。

前期（自 平成17年6月7日 至 平成17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  
該当事項はありません。

（1口当たり情報）

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
1口当たり純資産額 501,314円91銭	1口当たり純資産額 475,437円22銭
1口当たり当期純利益金額 24,474円74銭 (23,231円02銭)	1口当たり当期純損失金額 24,562円78銭
<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出していますが、実質的な資産運用開始日（平成17年12月20日）を期首と見なして加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>「1口当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当期から繰延ヘッジ損益（税効果調整後）の金額を普通投資口に係る当期末の純資産額に含めています。</p>	<p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失金額が計上されており、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>

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

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

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

## (重要な後発事象)

当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
<p>1. 資産の売却について規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年1月26日に以下の資産の売却を決議しました。</p> <p>J-12 ノブレス池田山</p> <p>売却価格 : 495,000,000円</p> <p>譲渡先 : 株式会社日本プロテック</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権</p> <p>契約日 : 平成19年1月26日</p> <p>売却(予定)日 : 平成19年3月9日</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年12月15日開催の役員会において、資産取得を目的に、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成17年12月19日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は1,730,000,000円、発行済投資口数は3,460口となっています。</p> <p>発行新投資口数 : 2,860口</p> <p>発行価額 : 1口につき500,000円</p> <p>発行価額の総額 : 1,430,000,000円</p> <p>払込期日 : 平成17年12月19日</p> <p>投資証券交付日 : 平成17年12月20日</p> <p>引受人 : 株式会社モリモト</p>

## (2) 発行済投資口数の増減

当期及び前期の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、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)

(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(引受価額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。

#### 4. 役員の変動

平成18年1月26日開催の投資主総会において、執行役員梅原純及び監督役員松尾政和の2名が退任し、執行役員上田求及び監督役員岩崎哲也の2名を選任しました。

本投資法人の当期末現在における役員の様子は以下の通りです。

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	上田 求	昭和47年4月 平成3年4月 平成4年4月 平成6年5月 平成9年6月 平成11年6月 平成12年4月 平成13年5月 平成15年6月 平成15年8月 平成17年11月 平成18年1月 平成18年6月	中央信託銀行株式会社 入社 名古屋支店 同 業務部広報室長 同 沼津支店 支店長 同 秘書室 秘書役 同 業務部 部長 同 取締役 業務部部長 中央三井信託銀行株式会社 執行役員証券業務部部長 同 新宿西口支店 支店長 株式会社デベロッパース三信 顧問 同 常務取締役 同 顧問 ビ・ライフ投資法人 執行役員（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問（現任）	0
監督役員	田口 和幸	平成元年4月 平成3年4月 平成3年4月 平成10年1月 平成17年6月 平成17年6月 平成17年11月 平成18年6月	司法研修所 弁護士登録（第一東京弁護士会） 阿部・井窪・片山法律事務所 入所 同 パートナー（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任） 株式会社エフティコミュニケーションズ 監査役（現任） 株式会社フレクソル 監査役（現任） 株式会社アールテック・ウエノ 監査役（現任）	0
監督役員	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（ベンチャーキャピタル）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

## 参 照 資 料

本投資法人の投資状況について 25 ページ

本投資法人の関係法人について 49 ページ

本投資法人の投資方針について 51 ページ

## 本投資法人の投資状況について

### 1. ポートフォリオ一覧

#### (1) 投資状況の概要

本投資法人の平成18年11月30日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	タイプ別区分 (注1)	名称	保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産を信託する 信託の受益権	シングル	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,024	5.7
		コンフォートタイム大森	994	2.8
		コンフォートタイム大塚	814	2.3
	DINKS	目黒かむろ坂レジデンスIA	4,610	13.1
		クイズ恵比寿	7,806	22.1
		イブセ麻布十番七面坂	4,641	13.2
		イブセ芝公園	2,719	7.7
		イブセギンザ	2,602	7.4
		ネクストフォルム西麻布	2,272	6.4
		イブセ日本橋	1,246	3.5
		イブセ都立大学	667	1.9
		ノブレス池田山	391	1.1
	ファミリー	エルソル貴船坂	470	1.3
		コスモハイム武蔵小杉	1,726	4.9
不動産を信託する信託の受益権 合計			32,988	93.4
預金・その他の資産			2,349	6.6
資産総額計			35,338	100.0

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

(注1) タイプ別区分は、住宅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) 保有総額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 「ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に売却の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(2) 保有資産の概要

本投資法人の平成18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 (信託不動産)	所在地	所有形態 (注1)		敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造/階数 (注2)(注3)	建築時期 (注2)
			土地	建物				
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	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-9	コンフォートタイム大森	東京都大田区大森北	所有権	所有権	380.92	1,712.44	RC/11F	平成17年2月15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-11	エルソル貴船坂	東京都大田区南馬込	所有権	所有権	649.21	1,147.82	RC/B1・3F	平成6年3月25日
J-12	ノブレス池田山	東京都品川区東五反田	所有権	所有権	93.74	585.17	RC/B1・9F	平成17年3月3日
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

(注1) 「所有形態」欄には、不動産を信託する信託の受益権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」の各欄には、登記簿に記載された事項を記載しており、各信託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」欄に記載の略称は、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) 「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に売却の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(3) 不動産を信託する信託の受益権等

本投資法人の平成18年11月30日現在における不動産を信託する信託の受益権(以下「信託不動産」といいます。)の概要は次の通りです。

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 (信託不動産)	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)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンスIA	みずほ信託 銀行株式会社	自:平成14年12月25日 至:平成27年12月20日	4,500	4,610	4,520	14.1
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	2,024	2,090	6.0
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	7,650	7,806	7,960	23.9
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	4,500	4,641	4,835	14.1
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,630	2,719	2,660	8.2
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,520	2,602	2,640	7.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,220	2,272	2,310	6.9
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,200	1,246	1,250	3.7
J-9	エリア1	コンフォートタイム大森	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	952	994	1,050	3.0
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	648	667	655	2.0
J-11	エリア1	エルソル貴船坂	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	450	470	457	1.4
J-12	エリア1	ノブレス池田山	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	375	391	462	1.2
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,674	1,726	1,723	5.2
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	779	814	892	2.4
合 計			—————	—————	32,018	32,988	33,504	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」

とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。

(注2) 「取得価格」欄には、取得価格(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成18年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」欄には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注5) 「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に売却の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

②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 (信託不動産)	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	4,623.06	125	117	1	93.1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	3,548.48 (内店舗257.40)	3,458.10 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	128 (内店舗1)	1	97.5
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,162.47 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	91 (内店舗10)	1	98.4
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,336.03 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	92 (内店舗1)	1	95.5
J-5	イブセ芝公園	2,698.78	2,602.00	75	73	1	96.4
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,065.20	67	63	1	92.8
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	1,522.02 (内店舗738.95)	22 (内店舗1)	20 (内店舗1)	1	93.5
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,458.73 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	51 (内店舗1)	1	100.0
J-9	コンフォートタイム大森	1,506.85	1,506.85	66	66	1	100.0
J-10	イブセ都立大学	863.70	863.70	30	30	1	100.0
J-11	エルソル貴船坂	784.60	715.90	12	11	1	91.2
J-12	ノブレス池田山	512.59 (内店舗171.45)	512.59 (内店舗171.45)	14 (内店舗3)	14 (内店舗3)	1	100.0
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	1,205.40	1,162.13	55	53	1	96.4
合 計		34,350.24 (内店舗3,374.54)	33,197.61 (内店舗3,374.54)	896 (内店舗17)	868 (内店舗17)	14	96.6

(注1)「賃貸可能面積」欄には、平成18年11月30日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成18年11月30日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、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。

(注3)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年11月30日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」欄には、平成18年11月30日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」欄には、平成18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記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注6)「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に売却の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

2. 個別信託不動産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成18年11月30日現在)				
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1			
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	事業法人			賃貸戸数 (戸)	117			
所在地	地番：東京都品川区西五反田四丁目570番1他2筆			賃貸可能面積 (㎡)	4,967.97			
	住居表示：東京都品川区西五反田四丁目31番23号			賃貸面積 (㎡)	4,623.06			
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	19,865			
	面積 (㎡)	1,101.56		敷金・保証金等 (千円)	31,329			
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	93.1			
	建ぺい率/容積率 (注1)(注2)	80%/500%	80%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	93.6			
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス			
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス			
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・スルー方式			
	延床面積 (㎡)	6,639.48		住戸タイプ内訳				
	構造・階数	RC陸屋根14階建		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)		
				シングルタイプ	—	—		
	建築時期	平成17年1月25日		DINKSタイプ	96.0	94.4		
				ファミリータイプ	4.0	5.6		
				エグゼクティブタイプ	—	—		
	収支状況等 (単位：千円)				エンジニアリング・レポート			
	運用期間	自	平成17年12月20日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
至		平成18年11月30日 (346日)		レポート日付	平成17年5月30日			
				緊急修繕費 (千円)	—			
(A) 賃貸事業収入		241,061		短期修繕費(1年以内) (千円)	100			
(B) 賃貸事業費用小計		83,034		長期修繕費(12年間) (千円)	37,640			
外注管理費		23,386		建物再調達価額 (千円)	1,390,000			
公租公課		696		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
修繕費等 (原状回復費を含む)		2,600		レポート日付	平成17年5月			
損害保険料		752		地震予想損失率 (%)	9.4			
減価償却費		51,370		土壌環境調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント			
その他賃貸事業費用		4,227		レポート日付	平成17年6月1日			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		158,026		概要	特に指摘された事項はありません			
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)								
不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	4,500,000			
価格時点	平成18年11月30日			不動産鑑定評価額	4,520,000			
その他情報								
(注1) 本物件は、商業地域又は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。								
(注2) 本物件土地は、容積率に関する制限を受ける2地域にわたり、容積率は各地域の容積率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計となるため、491.14%となります。								
立地環境等の物件特性								
本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方約250mに位置しています。本物件の近隣地域は、中高層の事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域です。近隣地域及びその周辺は、昨今における住宅の都心回帰の中、都心で働く単身ビジネスマンやDINKS層の住宅需要に下支えされ、都内中心部への接近性等を活かした、共同住宅の建設が多く見受けられる地域です。画地規模500㎡程度の高層共同住宅の敷地が標準的使用となっています。今後の動向としては、当面の間、地域要因に変動はないものと考えられ、しばらくは概ね現状を維持しつつ推移していくものと思われます。								
特記事項								
該当事項はありません。								

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成18年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
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)	128 (内店舗1)		
所在地	地番: 愛知県名古屋市中区新栄一丁目1122番他2筆	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 (㎡)	3,458.10 (内店舗257.40)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	10,187	
	面積 (㎡)	879.85	敷金・保証金等 (千円)	14,004	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	97.5	
	建ぺい率/容積率 (注1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	97.7	
			PM会社	大和リビング株式会社	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	大和リビング株式会社	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブリース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	4,634.98 (注2)	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	S陸屋根14階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	80.0	73.2
	建築時期	平成16年5月25日	DINKSタイプ	20.0	26.8
			ファミリータイプ	-	-
エグゼクティブタイプ			-	-	
<b>収支状況等 (単位:千円)</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 至 平成17年12月20日 平成18年11月30日 (346日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年4月28日		
(A) 賃貸事業収入	122,759	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	57,904	短期修繕費 (1年以内) (千円)	1,350		
外注管理費	11,436	長期修繕費 (12年間) (千円)	38,030		
公租公課	3,575	建物再調達価格 (千円)	1,009,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	3,452	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	599	レポート日付	平成17年4月		
減価償却費	35,898	地震予想損失率 (%)	4.3		
その他賃貸事業費用	2,943	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)	64,854	レポート日付	平成17年4月28日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要 (単位:千円)</b>					
不動産鑑定業者	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18年11月30日	不動産鑑定評価額	2,090,000		
<b>その他情報</b>					
(注1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
(注2) 記載されている延床面積に加え、附属建物として駐車場 (S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建) 97.60㎡が存在します。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、名古屋市中区の東部、地下鉄東山線、名城線「栄」駅の南東方約500mに位置します。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大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みの栄四、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。					
<b>特記事項</b>					
本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。					

J-3 クイズ恵比寿

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	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)	91 (内店舗 10)		
所在地	地番：東京都渋谷区恵比寿四丁目 63 番 1 他 4 筆	賃貸可能面積 (㎡)	5,247.00 (内店舗 1,954.05)		
	住居表示：東京都渋谷区恵比寿四丁目 3 番 1 号	賃貸面積 (㎡)	5,162.47 (内店舗 1,954.05)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	39,176	
	面積 (㎡)	1,118.95	敷金・保証金等 (千円)	207,501	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	98.4	
	建ぺい率/容積率 (注1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	97.8	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	6,251.21 (注2)	サブリース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下 1 階付 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 2 月 28 日	シングルタイプ	-	-
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	-	-
			エグゼクティブタイプ	-	-
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 至 平成 18 年 3 月 22 日 平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日		
(A) 賃貸事業収入	429,491	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	83,227	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-		
外注管理費	24,372	長期修繕費 (12 年間) (千円)	21,930		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	1,282,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,973	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	459	レポート日付	平成 17 年 3 月		
減価償却費	42,543	地震予想損失率 (%)	9.2		
その他賃貸事業費用	13,877	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	346,263	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	7,650,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	7,960,000		
その他情報					
(注1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
(注2) 記載されている延床面積に加え、附属建物 (種類：駐車場) 33.43 ㎡が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR 線「恵比寿」駅の東方至近、及び東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約 300m 付近に位置しています。本物件が存する恵比寿周辺は百貨店、ホテル、オフィスからなる複合施設である「恵比寿ガーデンプレイス」をはじめ、最先端の商業施設が集積する洗練されたエリアとして都内でも高い人気を有する高級住宅地です。今後も都心接近性、生活利便性を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、また、純粋な住宅としての利用だけでなく、SOHO 等小規模オフィスとしての潜在需要も望める地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-4 イプセ麻布十番七面坂

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1		
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	株式会社アトリウム (土地)			賃貸戸数 (戸)	92 (内店舗 1)		
所在地	地番: 東京都港区麻布十番二丁目 7 番 2			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 (㎡)	3,336.03 (内店舗 212.55)		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	20,616		
	面積 (㎡)	1,146.98		敷金・保証金等 (千円)	29,017		
	用途地域	近隣商業	第 1 種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	95.5		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/400%	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.8		
				PM 会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	4,515.21		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	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	—	—	
<b>収支状況等 (単位: 千円)</b>				<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 至	平成 18 年 3 月 22 日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)		レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
(A) 賃貸事業収入		186,467		緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計		51,085		短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費		11,468		長期修繕費 (12 年間) (千円)	52,500		
公租公課		0		建物再調達価格 (千円)	1,006,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)		2,739		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料		346		レポート日付	平成 17 年 4 月		
減価償却費		33,062		地震予想損失率 (%)	6.4		
その他賃貸事業費用		3,467		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)		135,382		レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
<b>不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)</b>				<b>概要</b>			
不動産鑑定業者	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 18 年 11 月 30 日		不動産鑑定評価額	4,835,000			
<b>その他情報</b>							
(注) 本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分については建ぺい率が 100%に、準防火地域の部分については、建ぺい率が 70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は 85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が制限されており加重平均は 300.21%です。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線「麻布十番」駅から約 300m に位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
<b>特記事項</b>							
1. 本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。							
2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の内容の確認書が締結されています。							
3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨どいが越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の内容の確認書が締結されています。							

J-5 イプセ芝公園

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成18年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	75		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	73		
所在地	地番: 東京都港区芝三丁目2番13他3筆	賃貸可能面積 (㎡)	2,698.78		
	住居表示: 東京都港区芝三丁目32番10号	賃貸面積 (㎡)	2,602.00		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	12,804	
	面積 (㎡)	786.13(注1)	敷金・保証金等 (千円)	13,861	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.4	
	建ぺい率/容積率 (注2)	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	97.3	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	2,917.57	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根 地下1階付11階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	-	-
	建築時期	平成16年11月10日	DINKSタイプ	92.0	84.8
			ファミリータイプ	8.0	15.2
			エグゼクティブタイプ	-	-
収支状況等 (単位:千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年2月23日		
(A) 賃貸事業収入	103,180	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	39,885	短期修繕費(1年以内) (千円)	-		
外注管理費	11,804	長期修繕費(12年間) (千円)	33,330		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	675,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	3,277	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	231	レポート日付	平成17年2月		
減価償却費	21,216	地震予想損失率 (%)	12.0		
その他賃貸事業費用	3,354	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	63,294	レポート日付	平成17年12月9日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位:千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,660,000		
価格時点	平成18年11月30日	不動産鑑	2,660,000		
その他情報					
(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㎡)。 (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、建ぺい率は100%に緩和されています。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が360%に制限されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方約350m付近に位置する中層の賃貸マンションです。本物件の存する芝エリアは港区のほぼ中央に位置し、都営地下鉄三田線、浅草線、大江戸線、JR山手線の利用が可能であり、また、エリアの南北を日比谷通り、桜田通り、第一京浜等が走っており鉄道及び道路の交通利便性に優れています。当該エリアは主要街道沿いに業務エリアを形成する一方、その背後には大型のタワー型マンションも多く立地する等商住混在地域の様相を呈しています。本物件の近隣地域は都心接近性、交通利便性に優れる上、周辺には芝公園等の緑地もあり居住の快適性も良好です。このため、今後も都心接近性、交通利便性を志向する単身者、DINKSを中心に堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、戸袋及び雨どい等が越境しており、建物の改築等を行う場合には越境することなく建築する旨の内容の覚書が締結されています。 3. 西側隣接地の一部から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、本物件所有者は、その費用負担で、現状変更をすることができる旨の内容の確認書が締結されています。 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. 本物件の官民境界は、一部確定していません。					

J-6 イブセギンザ

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	67		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	63		
所在地	地番: 東京都中央区銀座一丁目 208 番 4 他 5 筆	賃貸可能面積 (㎡)	2,226.42		
	住居表示: 東京都中央区銀座一丁目 14 番 13 号	賃貸面積 (㎡)	2,065.20		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	12,605	
	面積 (㎡)	339.37 (注1)	敷金・保証金等 (千円)	7,311	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	92.8	
	建ぺい率/容積率 (注2)	80%/800%	稼働率 (戸数ベース) (%)	94.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	2,731.03	サブリース種別	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 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 8 日	
(A) 賃貸事業収入	109,878	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	31,311	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	8,675	長期修繕費 (12 年間) (千円)	30,200		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	631,600		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,831	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	219	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	17,492	地震予想損失率 (%)	8.8		
その他賃貸事業費用	3,092	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益= (A)-(B)	78,566	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,520,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	2,640,000		
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」駅の南東方約 100m、徒歩約 2 分に位置しています。本物件の存する銀座エリアは日本を代表する歴史ある繁華街であり、その商圏は全国規模に及んでいます。メインストリートを中心に百貨店、高級専門店、高級レストランが軒を連ね、今日に至るまで日本の消費文化をリードしてきました。本物件は銀座エリアの北端に位置しており、繁華性、視認性にやや劣り、事務所としての競争力は相対的に低いと評価されますが、近年の都心回帰現象や容積率制限の緩和措置等をうけ、店舗併用住宅等は需要が堅調に推移するものと思われれます。					
特記事項					
1. 地中埋設物が南西側隣接地及び本物件土地に跨って存在しますが、当該地中埋設物の撤去又は移設等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の内容の確認書が締結されています。 2. 北東側隣接地から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の内容の覚書が締結されています。					

J-7 ネクストフォルム西麻布

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
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)	20 (内店舗 1)		
所在地	地番：東京都港区西麻布三丁目 13 番 2 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,627.06 (内店舗 738.95)		
	住居表示：東京都港区西麻布三丁目 13 番 3 号	賃貸面積 (㎡)	1,522.02 (内店舗 738.95)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	10,757	
	面積 (㎡)	451.20 (注 1)	敷金・保証金等 (千円)	64,514	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	93.5	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	90.9	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース種別	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			
	建築時期	平成 16 年 3 月 6 日	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
		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 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	清水建設株式会社	
	至	平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	レポート日付	平成 17 年 5 月 27 日	
(A) 賃貸事業収入	94,930	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	21,959	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	4,028	長期修繕費 (12 年間) (千円)	29,604		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	520,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	506	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	176	レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	16,024	地震予想損失率 (%)	6.2		
その他賃貸事業費用	1,223	土壤環境調査会社	清水建設株式会社		
(C) 賃貸事業損益= (A)-(B)	72,970	レポート日付	平成 17 年 5 月 27 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,220,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	2,310,000		
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、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方約 580m に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる 3A のひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借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					
本物件の西側隣接道路には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。					

J-8 イプセ日本橋

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
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)	51 (内店舗 1)		
所在地	地番: 東京都中央区日本橋兜町 155 番 4 他 1 筆	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 (㎡)	1,458.73 (内店舗 40.14)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	7,360	
	面積 (㎡)	186.51	敷金・保証金等 (千円)	5,574	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/700%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース種別	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 至 平成 18 年 3 月 22 日 平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
レポート日付			平成 17 年 3 月 8 日		
(A) 賃貸事業収入	63,079	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	19,031	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	4,636	長期修繕費 (12 年間) (千円)	24,300		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	425,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	806	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	145	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	11,807	地震予想損失率 (%)	12.8		
その他賃貸事業費用	1,635	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	44,047	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,200,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	1,250,000		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100% に緩和されています。また、本物件土地は、街並み誘導型地区計画に規定する敷地面積が 100 ㎡以上 300 ㎡未満であるため、容積率は 886.66% に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「茅場町」駅から西方約 150m に位置し、都心接近性、交通利便性に非常に優れています。周辺地域は東京証券取引所、証券会社が立地するオフィス地区でしたが、近年は都内大型ビルの供給によりオフィスとしての需要が減退する反面、住宅地域としてはライフスタイルの変化、都心回帰現象等によって需要が旺盛な地域です。本物件も都心接近性や職住近接を求める単身者・DINKS 世帯を中心に安定的な需要が期待できる物件です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-9 コンフォートタイム大森

信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー		賃貸可能戸数 (戸)	66		
前々所有者	日本ハウズイング株式会社		賃貸戸数 (戸)	66		
所在地	地番：東京都大田区大森北三丁目 43 番 10 他 2 筆		賃貸可能面積 (㎡)	1,506.85		
	住居表示：東京都大田区大森北三丁目 43 番 4 号		賃貸面積 (㎡)	1,506.85		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	6,488	
	面積 (㎡)	380.92		敷金・保証金等 (千円)	5,102	
	用途地域	商業地域	第 1 種住居地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率 (注 1)	80%/500%	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
				PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,712.44		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
				シングルタイプ	84.8	80.2
	建築時期	平成 17 年 2 月 15 日		DINKS タイプ	15.2	19.8
				ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ				—	—	
収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート			
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	レポート日付	平成 17 年 2 月 23 日		
(A) 賃貸事業収入	53,073		緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	20,177		短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	5,759		長期修繕費 (12 年間) (千円)	23,520		
公租公課	0		建物再調達価格 (千円)	490,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	1,247		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	167		レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	11,732		地震予想損失率 (%)	9.9		
その他賃貸事業費用	1,270		土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,895		レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
			概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)						
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	952,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日		不動産鑑定評価額	1,050,000		
その他情報						
(注) 本物件の商業地域に係る部分については、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は 88.60%です。また容積率の加重平均は 424.01%です。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、京急本線「大森海岸」駅の南方約 400m 付近に位置し、主要ターミナル駅である「品川」駅まで 13 分程度の距離にあり、また、「川崎」「横浜」駅へも直線で 20 分以内と優れた交通利便性を有する地域です。このため、都心接近性・利便性を重視する都心通勤者、若年単身者による選好性の高いエリアとなっています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-10 イプセ都立大学

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
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)	30		
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 (㎡)	863.70		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,978	
	面積 (㎡)	345.88 (注1)	敷金・保証金等 (千円)	3,588	
	用途地域	第1種低層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率 (注2)	60%/150%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・倉庫	サブリース種別	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	5.3
	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 至 平成 18 年 3 月 22 日 平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 4 月 25 日		
(A) 賃貸事業収入	31,697	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	12,524	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	3,624	長期修繕費 (12 年間) (千円)	15,390		
公租公課	0	建物再調査価格 (千円)	248,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	482	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	88	レポート日付	平成 17 年 4 月		
減価償却費	7,079	地震予想損失率 (%)	11.7		
その他賃貸事業費用	1,248	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,172	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	648,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	655,000		
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) 角地加算により、建ぺい率は 70%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南東方約 650m に位置しています。本物件の存する地域は、中小規模戸建住宅の中に低層のマンション等が混在する住宅地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺は、多くの飲食店、日用品店舗等が立地しており、生活の利便性は高く、当駅から渋谷駅へは約 9 分と都心部への接近性も良好です。					
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南側隣接地の一部から本物件土地に、境界壁の一部が越境しており、隣地所有者が将来において境界壁等の建替え又は改修等の現状変更を行う場合は、隣地所有者の責任と負担において越境を解消する旨が確認されています。</li> <li>2. 本物件建物は、本物件土地の用途地域が準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、いわゆる既存不適格建築物に該当します。将来、本物件建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。</li> <li>3. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。</li> <li>4. 本物件建物に設置されているエレベーターは、旧「日本エレベーター工業株式会社」(現「シンドラーエレベーター株式会社」、昭和 61 年製)であることを確認しています。当該エレベーターにつきましては、月 1 回の定期点検を実施し、過去に事故等の発生はなく、不具合の発生等は報告されていませんが、重ねて安全確認のため独自の緊急点検を実施し、改めて不具合等がない旨の報告を受けています。</li> </ol>					

J-11 エルソル貴船坂

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数 (戸)	12		
前々所有者	株式会社東京流通センター	賃貸戸数 (戸)	11		
所在地	地番：東京都大田区南馬込六丁目 2012 番 1	賃貸可能面積 (㎡)	784.60		
	住居表示：東京都大田区南馬込六丁目 29 番 9 号	賃貸面積 (㎡)	715.90		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	2,066	
	面積 (㎡)	649.21	敷金・保証金等 (千円)	4,312	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.2	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	91.7	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・駐車場・倉庫	サブリース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	1,147.82	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC 陸屋根 地下1階付3階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成 6 年 3 月 25 日	DINKS タイプ	—	—
			ファミリータイプ	100.0	100.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
<b>収支状況等 (単位：千円)</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 至 平成 18 年 3 月 22 日 平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 18 年 1 月 17 日		
(A) 賃貸事業収入	23,463	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	7,341	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	1,260		
外注管理費	1,363	長期修繕費 (12 年間) (千円)	35,130		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	268,600		
修繕費等 (原状回復費を含む)	363	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	91	レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	4,524	地震予想損失率 (%)	7.6		
その他賃貸事業費用	997	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)	16,122	レポート日付	平成 18 年 1 月 17 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)</b>					
不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	取得価格	450,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	457,000		
<b>その他情報</b>					
該当事項はありません。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線「西馬込」駅の南方約 500m に位置します。近隣地域は、共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。近隣地域及びその周辺は、都内中心部への接近性が比較的良好であるわりには、居住環境も良好であることから、主に都心に勤務するサラリーマン世帯を中心としたファミリー層に人気のあるエリアとして、その地位を維持していくものと思料されます。なお、画地規模 300 ㎡程度の中層共同住宅の敷地が近隣地域の標準的使用となっています。今後の動向としては、当面の間、地域要因の変動はなく、概ね現状を維持しつつ推移していくものと思料されます。</p>					
<b>特記事項</b>					
本物件の民々境界は、一部確定していません。					

J-12 ノブレス池田山

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	14 (内店舗 3)		
前々所有者	株式会社松萬、住通リアルティセンター株式会社	賃貸戸数 (戸)	14 (内店舗 3)		
所在地	地番：東京都品川区東五反田五丁目 24 番 12	賃貸可能面積 (㎡)	512.59 (内店舗 171.45)		
	住居表示：東京都品川区東五反田五丁目 24 番 7 号	賃貸面積 (㎡)	512.59 (内店舗 171.45)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	2,673	
	面積 (㎡)	93.74	敷金・保証金等 (千円)	8,410	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	585.17	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 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 17 年 3 月 3 日	シングルタイプ	9.1	7.3
			DINKS タイプ	90.9	92.7
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 11 月 30 日 (254 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日	
(A) 賃貸事業収入	21,576	緊急修繕費 (千円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	8,262	短期修繕費 (1 年以内) (千円)	—		
外注管理費	2,607	長期修繕費 (12 年間) (千円)	6,000		
公租公課	0	建物再調査価格 (千円)	130,000		
修繕費等 (原状回復費を含む)	545	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	45	レポート日付	平成 17 年 3 月		
減価償却費	3,808	地震予想損失率 (%)	11.6		
その他賃貸事業費用	1,256	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,313	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	375,000		
価格時点	平成 18 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	462,000		
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。					
立地環境等の物件特性					
本物件は JR 線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅の北方約 240m に位置しています。本物件の存するエリアは、通称「池田山」と呼ばれ、区画整然とした比較的大規模な戸建て住宅、グレードの高い中・低層の共同住宅で構成されており、付近にはインドネシア大使館・大使公邸の他、区立池田山公園等があり閑静な立地となっています。本物件の所在地は五反田駅から徒歩 3 分と利便性に優れていることから、都心接近性を志向する若年単身者層を中心に今後も堅調な需要を期待できる地域です。					
特記事項					
1. 本物件は、平成 19 年 1 月 26 日に売却の決議を行い、平成 19 年 3 月 9 日までに譲渡される予定です。 2. 品川区が所有する北側隣接地から本物件土地に、石積擁壁が越境していますが、今後予定される公園の改修工事に際して品川区の費用で敷地内から移設する旨の回答書を品川区から受領しています。					

J-13 コスモハイム武蔵小杉

信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権		テナント総数	1		
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)	8,492		
	面積 (㎡)	2,872.70	敷金・保証金等 (千円)	84,920		
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0		
	建ぺい率/容積率 (注1)	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0		
			PM会社	三井不動産販売株式会社		
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	三井不動産販売株式会社		
	用途	共同住宅	サブリース種別	バス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	4,348.50	<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	RC陸屋根5階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成9年2月28日	DINKSタイプ	—	—	
			ファミリータイプ	100.0	100.0	
エグゼクティブタイプ			—	—		
<b>収支状況等 (単位：千円)</b>			<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自	平成18年3月22日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成18年11月30日 (254日)	レポート日付	平成17年3月17日		
			緊急修繕費 (千円)	—		
(A) 賃貸事業収入		75,169	短期修繕費(1年以内) (千円)	12,430		
(B) 賃貸事業費用小計		16,525	長期修繕費(12年間) (千円)	90,020		
外注管理費		1,577	建物再調達価格 (千円)	809,850		
公租公課		0	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費等 (原状回復費を含む)		176	レポート日付	平成17年5月		
損害保険料		284	地震予想損失率 (%)	5.6		
減価償却費		13,790	土壌環境調査会社	ランドソリューション株式会社		
その他賃貸事業費用		697	レポート日付	平成17年4月13日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		58,644	概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)</b>						
不動産鑑定業者	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18年11月30日		不動産鑑定評価額	1,723,000		
<b>その他情報</b>						
(注1) 角地加算により、建ぺい率は70%に緩和されています。						
(注2) エンド・テナントは1社ですが、賃貸戸数は59戸として記載しています。						
<b>立地環境等の物件特性</b>						
<p>本物件は、中原区の中央部、JR南武線の南側及び東急東横線の西側にあって、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約650mと両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線 (特急・通勤特急・急行停車駅)、JR南武線、東急目黒線 (東京メトロ南北線・都営三田線に直通) が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、元住吉駅前には繁華な近隣商業地域 (モトスミプレーメン通り) が所在する等、当地域一帯は居住の利便性に優れた地域となっています。また、公法上は第1・2種中高層住居専用地域、第1種住居地域 (いずれも容積率200%) に指定され、中層マンション、一般住宅等が見られる住宅地域が広がっており、当近隣地域は当該住宅地域の内にあって、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。</p>						
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						

J-14 コンフォートタイム大塚

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成18年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	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)	53		
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 (㎡)	1,205.40		
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	賃貸面積 (㎡)	1,162.13		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	4,817	
	面積 (㎡)	376.23	敷金・保証金等 (千円)	6,322	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.4	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.4	
			PM会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース種別	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			
	建築時期	平成17年1月7日	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	100.0	100.0
			DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	-	-
		エグゼクティブタイプ	-	-	
収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至 平成18年3月22日 平成18年11月30日 (254日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年2月2日		
(A) 賃貸事業収入	41,658	緊急修繕費 (千円)	-		
(B) 賃貸事業費用小計	14,205	短期修繕費 (1年以内) (千円)	-		
外注管理費	3,639	長期修繕費 (12年間) (千円)	14,610		
公租公課	0	建物再調達価格 (千円)	305,816		
修繕費等 (原状回復費を含む)	773	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	106	レポート日付	平成17年2月		
減価償却費	8,485	地震予想損失率 (%)	10.2		
その他賃貸事業費用	1,201	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	27,452	レポート日付	平成18年1月20日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)					
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	779,000		
価格時点	平成18年11月30日	不動産鑑定評価額	892,000		
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」駅の北方約400m付近に存する中高層マンションです。大塚エリアは、JR山手線「大塚」駅が池袋駅から1駅であり、また都電荒川線の利用も可能である等、都心へのアクセス性、交通利便性が良好であることから、これらの利便性を重視する需要者層に対して、その優位性を訴求し得るものと思われまます。					
特記事項					
該当事項はありません。					

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

#### (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、敷金等の賃貸条件は以下の通りです。

##### ①株式会社オー・エム・サービス

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

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

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

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

②大和リビング株式会社

物件名称	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー
契約期間	自：平成17年12月20日 至：平成27年12月31日
賃貸面積 (㎡)	3,458.10
月額賃料 (千円)	10,187
敷金 (千円)	14,004
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし

③三井不動産販売株式会社

物件名称	J-13 コスモハイム武蔵小杉
契約期間	自：平成17年12月1日 至：平成21年1月31日
賃貸面積 (㎡)	4,208.83
月額賃料 (千円)	8,492
敷金 (千円)	84,920
契約更改の方法	信託契約の延長に併せて延長します。
特記事項	該当事項なし

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

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

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

(注3) 「賃貸面積」欄には、平成18年11月30日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「年間賃料」欄には、平成18年11月30日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額を記載しています。

(注5) モリモトの賃借部分は、株式会社オー・エム・サービスの賃借部分の一部です。

#### 4. 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、各信託不動産について、不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまり、同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

各信託不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社の各不動産鑑定業者と本投資法人との間に、利害関係はありません。本投資法人が、平成18年11月30日を価格時点として、取得している不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注2)
			収益価格(注1)					
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,520	4,580	4.7	4,470	4.6	4.9	2,650
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	2,090	2,182	5.3	2,090	5.0	5.8	1,253
J-3	クイズ恵比寿	7,960	8,200	4.8	7,850	5.1	5.1	4,170
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,835	5,170	4.7	4,835	4.4	5.2	2,224
J-5	イブセ芝公園	2,660	2,760	4.9	2,620	5.1	5.2	1,410
J-6	イブセギンザ	2,640	2,700	4.8	2,620	4.9	5.1	1,470
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,310	2,370	4.8	2,290	4.9	5.1	1,200
J-8	イブセ日本橋	1,250	1,270	5.1	1,240	5.2	5.4	764
J-9	コンフォートタイム大森	1,050	1,050	5.3	1,050	5.3	5.6	739
J-10	イブセ都立大学	655	677	5.9	655	5.6	6.4	300
J-11	エルソル貴船坂	457	462	5.2	453	5.1	5.4	446
J-12	ノブレス池田山	462	474	5.2	457	5.3	5.5	228
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,723	1,848	5.7	1,723	5.4	6.2	1,757
J-14	コンフォートタイム大塚	892	905	5.3	887	5.4	5.6	497

(注1) 「収益価格」欄には、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り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注2) 「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。

## 5. エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、耐震調査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・エス又は応用アール・エム・エス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14物件全ての建物は、株式会社イー・アール・エスから適切なし概ね適切に設計されており、建築基準法に定義される設計基準に照らして必要な耐震性能を有するとの評価を得ています。

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	名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格 （千円） （注1）（注2）	地震予想損失率 （%） （注3）
		緊急	短期	長期 （12年間）		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	—	100	37,640	1,390,000	9.4
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	4.3
J-3	クイズ恵比寿	—	—	21,930	1,282,000	9.2
J-4	イプセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	6.4
J-5	イプセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.0
J-6	イプセギンザ	—	—	30,200	631,600	8.8
J-7	ネクストフォルム西麻布	—	—	29,604	520,000	6.2
J-8	イプセ日本橋	—	—	24,300	425,000	12.8
J-9	コンフォートタイム大森	—	—	23,520	490,000	9.9
J-10	イプセ都立大学	—	—	15,390	248,000	11.7
J-11	エルソル貴船坂	—	1,260	35,130	268,600	7.6
J-12	ノブレス池田山	—	—	6,000	130,000	11.6
J-13	コスモハイム武蔵小杉	—	12,430	90,020	809,850	5.6
J-14	コンフォートタイム大塚	—	—	14,610	305,816	10.2
ポートフォリオ合計		—	15,140	452,204	9,190,866	5.9

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

（注2）建物再調達価格とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

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

6. 建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	西五反田エスピーシー有限会社	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	東亜鉄工建設株式会社	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社大林組	日本イー・アール・アイ株式会社
J-3	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢・空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
J-5	イブセ芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設計工房	株式会社間組	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	アルファ・ブレイン一級建築士事務所	北野建設株式会社	中央区
J-7	ネクストフォルム西麻布	株式会社モリモト	有限会社イズム建築計画	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
J-8	イブセ日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン(閉鎖)	多田建設株式会社	中央区
J-9	コンフォートタイム大森	日本ハウズイング株式会社	株式会社エル設計事務所	新日本建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
J-10	イブセ都立大学	個人(新築時)	株式会社秀建築事務所	山品建設株式会社	目黒区(東京都)
		株式会社モリモト(改修工事)	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	—(注)
J-11	エルソル貴船坂	株式会社東京流通センター	清水建設株式会社	清水建設株式会社	大田区
J-12	ノブレス池田山	住通リアルティセンター株式会社、株式会社松萬	有限会社キメラ	株式会社第一ヒューテック	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
J-13	コスモハイム武蔵小杉	コスモ総合開発株式会社、財団法人住宅改良開発公社	APA & ASSOCIATES	株式会社銭高組	川崎市
J-14	コンフォートタイム大塚	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

(注) 当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

7. ポートフォリオの分散状況(平成18年11月30日現在)

(1) 地域別投資比率

エリア	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1	11	27,645	86.3
2	3	4,373	13.7
3	—	—	—
4	—	—	—
合計	14	32,018	100.0

(2) 用途別投資比率

用途	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
居住施設	14	32,018	100.0
商業施設	—	—	—
その他	—	—	—
合計	14	32,018	100.0

## (3) 築年数分布

築年数	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1年未満	-	-	-
1年以上5年未満	11	29,246	91.4
5年以上10年未満	1	1,674	5.2
10年以上	2	1,098	3.4
合計	14	32,018	100.0

## (4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数
居住施設	3.2年
商業施設	-
その他	-
合計	3.2年

## (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)	3	3,651	11.4
DINKS (D)	9	26,243	82.0
ファミリー (F)	2	2,124	6.6
エグゼクティブ (E)	-	-	-
合計	14	32,018	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)	240	27.3
DINKS (D)	544	61.9
ファミリー (F)	95	10.8
エグゼクティブ (E)	-	-
合計	879	100.0

## (7) 最寄駅からの徒歩時間別分布

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	3	11,370	35.5
3分以上5分未満	4	12,005	37.5
5分以上8分未満	4	4,401	13.8
8分以上10分未満	3	4,242	13.2

## 本投資法人の関係法人について

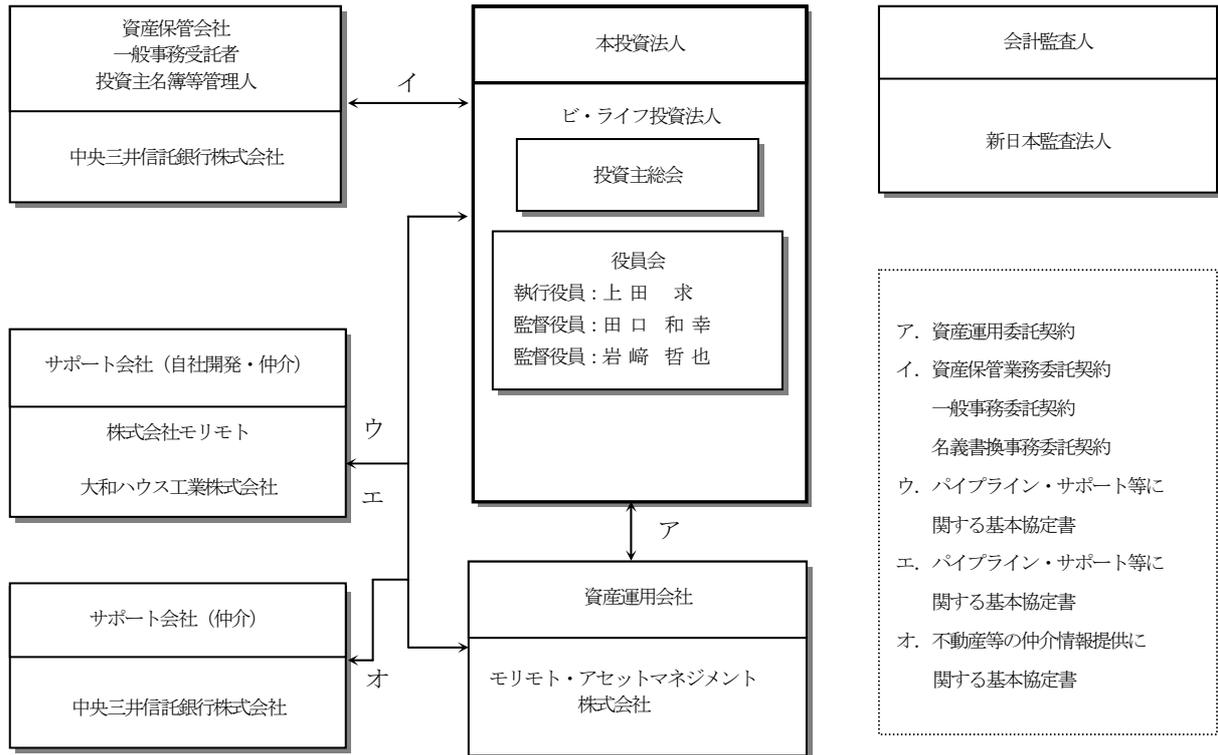
1. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容は以下の通りです。

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
本投資法人	ビ・ライフ投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	モリモト・アセット マネジメント株式会社	平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、ア. 本投資法人の資産の運用に係る業務、イ. 本投資法人の資金調達に係る業務、ウ. 本投資法人への報告業務及びエ. その他本投資法人が随時委託する前記ア. からウ. に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しました。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 また、平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、ア. 本投資法人の機関の運営に関する事務及びイ. 本投資法人の経理に関する事務（発行する投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います。 さらに、平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務（名義書換事務）委託契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者として、一般事務（名義書換事務）委託契約に基づき、ア. 発行する投資口の名義書換に関する事務、イ. 投資証券の発行に関する事務及びウ. 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。

2. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名 称	業務内容
サポート会社 (自社開発・仲介)	株式会社モリモト 大和ハウス工業株式会社	本投資法人及び資産運用会社は、平成 17 年 12 月 1 日付でモリモトとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成 18 年 1 月 23 日付で大和ハウスとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書をそれぞれ締結しました（以下、かかる役割において、「サポート会社（自社開発・仲介）」といいます。）。
サポート会社 (仲介)	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人及び資産運用会社は、平成 18 年 1 月 23 日付で中央三井信託銀行株式会社との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しました（以下、かかる役割において、「サポート会社（仲介）」といいます。また、上記モリモト及び大和ハウスと中央三井信託銀行株式会社を総称して、以下「サポート会社」ということがあります。）。

### 3. 本投資法人の仕組図



## 本投資法人の投資方針について

### 本投資法人の基本コンセプト（ビ・ライフ・コンセプト）

・・・「美しい暮らしと住まい」・・・

本投資法人は、上質な豊かさや満足感を感じられる暮らしや住居を「美しい暮らしと住まい」と名付け、「美しい暮らしと住まい」を提供し得る物件への選択投資を行うことを基本コンセプトとしています。

「美しい暮らしと住まい」を支える居住施設や商業施設には、物件自体の質の高さが確保されていることに加え、交通利便性や文化施設の存在等、立地するエリアが「活気ある街」としての魅力有ることが求められます。

「ビ・ライフ」という投資法人名は、「ビューティフル・ライフ」という英語表現や、和英をミックスした「美・ライフ」といった表現を意識し、かかる基本コンセプトを想起させ得る名称として採用いたしました。

## 1. 投資方針

### (1) 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います。

#### ①基本的投資方針

本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、居住施設及び商業施設を投資対象として投資を行います。

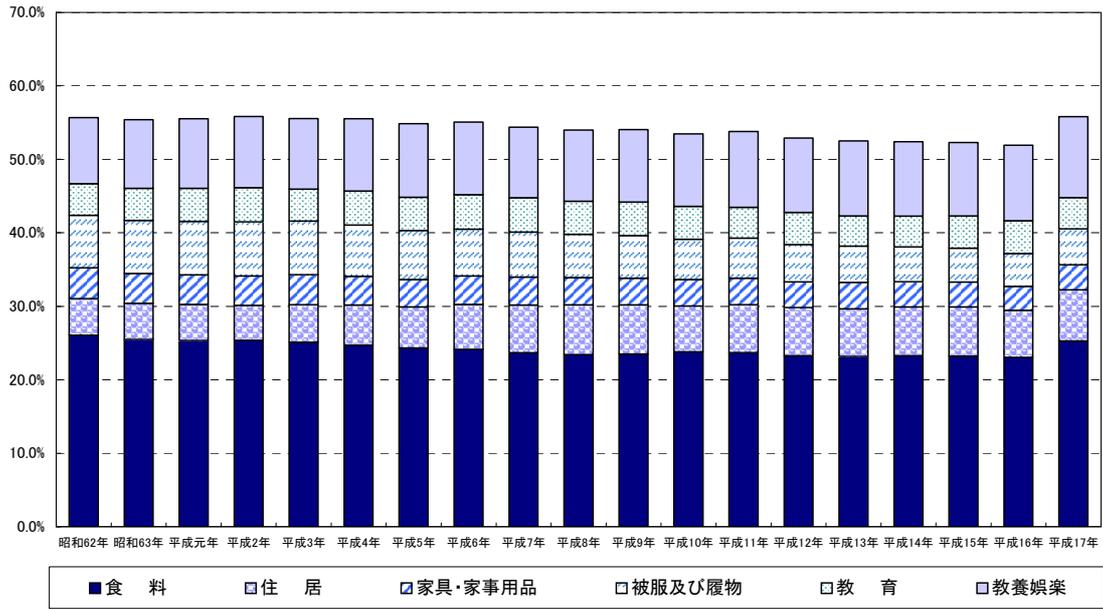
本投資法人は、「暮らしと住まい」に伴う消費支出（例えば、居住、生活用品の購買、飲食等）が、人が生活する上で必要不可欠なものであることから、個人消費の中でも安定的に推移し、景気変動の影響を比較的受けにくいものと考えています。

本投資法人は、こうした「暮らしと住まい」にその収益の源泉を有する不動産が、社会インフラの一部を構成しているものと考えており、このような「暮らしと住まい」に伴う消費支出を直接的な賃料収益の源泉とする居住施設と、間接的な賃料収益の源泉とする商業施設を投資対象とすることにより、中長期にわたる安定的な収益の確保を目指します。また、居住施設の投資機会は比較的豊富にあることから、本投資法人は、居住施設を主たる投資対象とする一方で、商業施設については高い収益を見込むことのできる物件もあることから、商業施設も投資対象として投資を行っていきます。

本投資法人は、居住施設や商業施設の中でも、現代の生活者が求めるニーズに応える物件を、地域、建物の品質（グレード）、設備等の点から厳格な投資基準を用いて選択し、投資を行うことにより、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

本投資法人は、資産運用会社の独自の物件取得に加えて、居住施設や商業施設の開発及び施設運営に関して経験と実績を有するサポート会社（自社開発・仲介）の経験とノウハウをバランスよく活用することで、サポート会社（自社開発・仲介）が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託であり、サポート会社と基本コンセプトを共有した上で、適切かつ実効的な協働により、基本方針を着実に実践していきます。

「暮らしと住まい」に伴う消費支出(比率)の推移



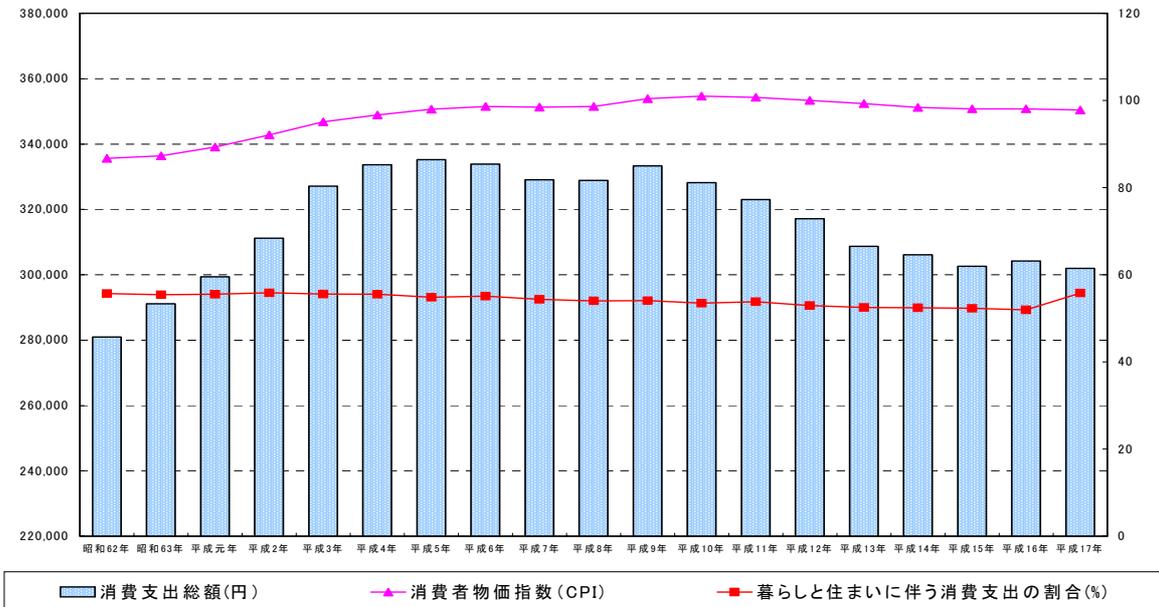
(出所)総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成17年)

(注)上記グラフは、総務省「家計調査 平成16年報」の「用途分類 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出長期時系列(昭和62年～平成16年)(実数・対前年名目増減率・実質増減率)第1表 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出(全世帯)」及び平成17年家計調査結果表「用途分類 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」から、本投資法人が投資対象とする居住施設及び商業施設について不動産賃料の収益源泉と考えられる家計支出(\*)を合算し、家計支出全体(\*\*)に対する比率を算出し、その推移を示したものです。

(\*)住居、食料、家具・家事用品、被服及び履物、教育、教養娯楽

(\*\*)上記に加え、光熱・水道、保健・医療、交通・通信、その他の消費支出

「暮らしと住まい」に伴う消費支出の割合



(出所)総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成17年)

総務省消費者物価指数(CPI)

## ②その他の基本方針

- ア. 本投資法人は、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します（規約第30条第3項）。
- イ. 本投資法人は、その保有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上となるように、その資産を運用します（規約第30条第4項）。
- ウ. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含みますがこれらに限られません。）を再投資することができます（規約第30条第5項）。

## (2) 成長戦略

### ①外部成長の基本戦略

本投資法人は、資産運用会社に運用を委託し、資産運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用して、資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

また、本投資法人は、サポート会社（自社開発・仲介）の物件情報を利用することで、不動産取引市場における過度の競争を回避し、適正な取得条件による投資機会を長期的かつ安定的に確保することを目指すとともに、サポート会社及びサポート会社の取引先等といったネットワークを活用し、更なる投資機会の獲得にも積極的に努めるものとします。

さらに、本投資法人は、新規開発案件に限らず、企業所有地や市街地の再生に関連した案件にも積極的に投資機会を探っていくものとします。さらに、経済的に陳腐化した稼働率の低い物件でも、ポートフォリオの規模等を勘案し、かかる物件を取得することが本投資法人に過大なリスクを負担させることはなく、適切な内部成長の施策を実施することが可能であると判断する場合には、かかる物件にも投資を行います（以下、かかる物件を「バリューアップ物件」といいます。）。

### ②内部成長の基本戦略

本投資法人は、施設運営の経験と実績を有するサポート会社（自社開発・仲介）からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コスト等の低減を図ります。

また、立地や施設の特徴を踏まえ、「サブリース方式／パス・スルー方式」を選択することで、投資不動産のリスク・リターン特性を適切に決定することを目指します。

さらに、バリューアップ物件については、リニューアル工事の実施、物件運営方法の変更、テナントの新規募集等、稼働率を高め物件の収益性を高めるために必要な施策を実施します。

### ③サポート会社との協働

本投資法人は、サポート会社とのバランスのとれた広範な協働体制を構築することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。

本投資法人は、サポート会社が保有する情報や開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会の確保を目指していきます。

## (3) ポートフォリオ構築方針

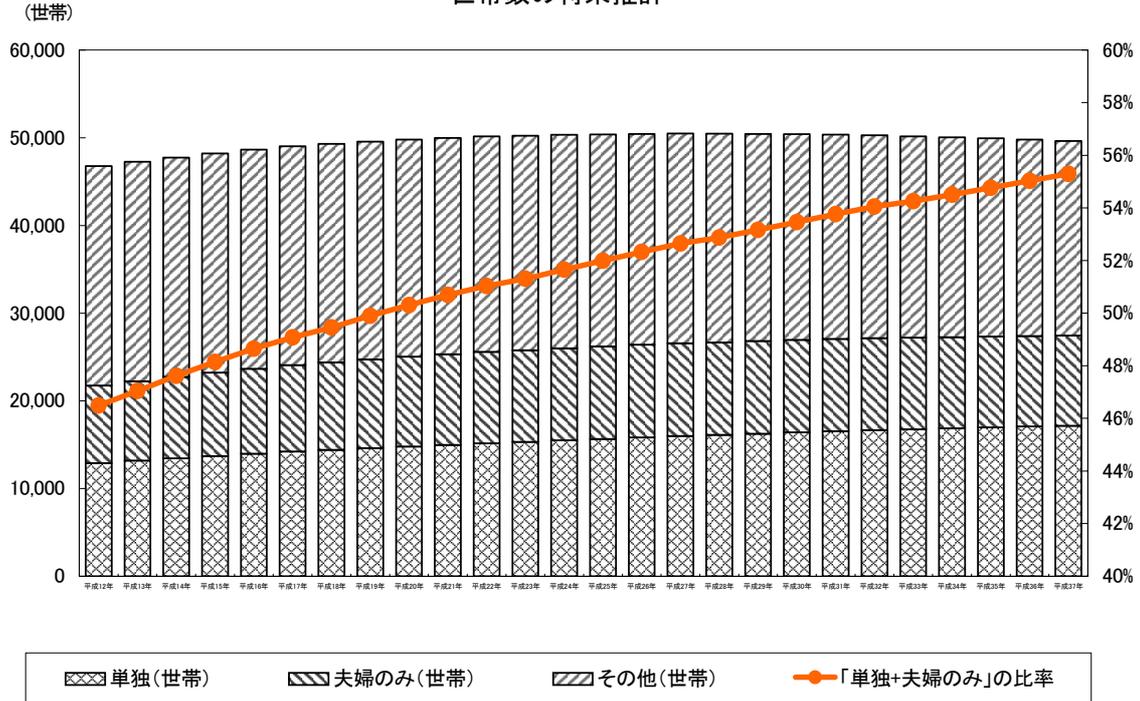
### ①ポートフォリオ・マネジメント方針

本投資法人は、投資対象物件の取得に際してはその質を重視し、取得後はポートフォリオレベルでの確かなリスク・マネジメントを実施します。

#### ア. 投資対象と投資地域

本投資法人は、居住施設及び商業施設を用途とする不動産について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

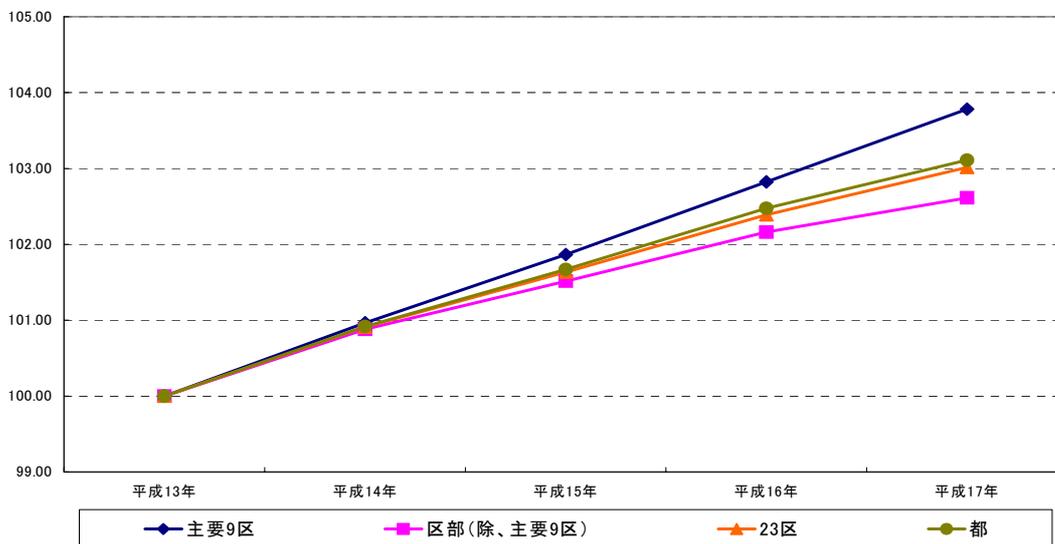
## 世帯数の将来推計



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月推計」

(注) 上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)2003(平成15)年10月推計」の総数、単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数、並びに総数に占める単独世帯と夫婦のみ世帯の合計が占める比率を示したものです。

## 東京都の主要エリアの人口推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳による世帯と人口」

(注) 上記グラフは、総務省統計局「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在の住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成13年6月から平成17年6月までの、東京都内の主要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・大田区)、区部(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の各年6月1日現在の人口の推移について、平成13年6月1日現在を100とし、以降を指数化したものです。

イ. 用途別投資比率及び地域別投資比率は、原則として、以下の通りです。

(ア) 用途別投資比率

	居住施設	商業施設
投資比率	70～100%	0～30%

(注) 当期末における本投資法人の取得済資産は、すべて居住施設であり、商業施設は含まれていません。

(イ) 地域別投資比率

地域	所在地	投資比率	
		居住施設	商業施設
エリア 1	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・大田区)	40～80%	0～40%
エリア 2	上記を除く東京都区内、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域	20～60%	0～40%
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	0～30%	60～100%
エリア 4	その他都市 (人口 10 万人程度の地域)	0～10%	0～20%

ウ. 物件用途毎のタイプ別投資比率は、原則として、以下に記載の通りです。

(ア) 居住施設のタイプ別投資比率

<利用者ベース>

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	エグゼクティブ (E)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	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にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>最寄駅との近接性</li> <li>多様な生活スタイルの選択可能性 (ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性) が高い</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>閑静な住宅街に立地している</li> <li>近隣の文教施設が充実している</li> <li>生活利便性 (近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性) が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリア 1 については、周辺に文化施設・生活施設が充実し、高級感のある住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等の地域</li> <li>エリア 2、エリア 3 及びエリア 4 については、それに準じた地域</li> </ul>
居住施設全体に対する投資比率	0～30%	40～100%	0～20%	0～10%

なお、タイプ別の専有面積と間取りは、以下の通りです。

間取り	専有面積				
	～25 m <sup>2</sup>	25～35 m <sup>2</sup>	35～50 m <sup>2</sup>	50～100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> ～
STUDIO (1R/1K)	S	D	D	D	E
1BED (1DK/1LDK)	—	D	D	D	E
2BED～ (2DK/1DK+S/2LDK～)	—	—	F	F	E

(イ) 商業施設のタイプ別投資比率

タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圈を束ねた広域商圈を対象とした、日用品中心の大型商業施設（スーパーセンター等）
主たる投資ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅の乗降客数等、立地の繁華度とその持続可能性</li> <li>・テナントが扱う商品の訴求力、テナントのブランド力や集客力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商圈の人口、年齢構成、富裕度</li> <li>・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力</li> <li>・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路からの接近性</li> <li>・商圈内における規模の優位性</li> <li>・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力</li> <li>・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事情の良さ</li> <li>・商圈内における競争状況と規模やテナント・ミックスの適切性</li> </ul>
規模 (延床面積)	500㎡～	3,000㎡～	5,000㎡～	10,000㎡～
商圈・ 商圈人口	～50km・約200万人	～30km・約100万人	～10km・約20万人	～10km・約5万人
商業施設全体 に対する投資 比率	0～40%	0～40%	60～100%	0～20%

なお、物販・飲食以外のサービスを提供する施設（スポーツ関連施設、アミューズメント・レジャー施設、ホテル等）を中核とする商業施設への投資比率は、商業施設全体の20%を上限とします。

② アクイジション方針

サポート会社及びその取引先等といったネットワークの活用に加え、資産運用会社独自のネットワークも活用し、適正な取得条件を長期的かつ安定的に確保することを目指します。

ア. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

<投資対象物件選別基準>

	居住施設	商業施設
立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分毎に将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。	投資対象物件の選別に際しては、原則として客観的な分析結果等を参考に商圈を適切に想定した上で、当該商圈の人口、年齢構成、人口動態、世帯数、平均所得等についての分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等について検討した上で、当該物件の規模、テナント・ミックス、業種・業態と商圈との適合性について総合的に判断します。また、競争力については、現状の競合状況に加え、近隣地域も含めた今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含めた調査・分析結果を勘案した上で、総合的に判断することを基本とします。
物件規模	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、商圈の特性・規模及びその将来性、テナント又は業種・業態毎の標準的な規模を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	住宅タイプにより対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、	業種・業態毎の標準仕様を基に、商業施設としての汎用性、転用可能性、利用者のアクセス容易性等につ

	<p>外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、総合的に検討した上で、良質な居住施設であるか否かを判断します。</p>	<p>いて総合的に検討した上で、個別に判断します。</p>
--	---	-------------------------------

投資額	1 投資案件当たりの最小投資額	<p>個別投資案件毎の最小投資額としては、5億円程度を目処としますが、投資価値分析作業及びポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討した上で、投資の可否を判断します。</p>
	1 投資案件当たりの最大投資額	<p>個別投資案件毎の最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件毎の投資比率が25%を超えないことを原則とし、計算式は以下の通りとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。</p> <p>「個別投資案件毎の投資比率」＝「当該個別投資額」／（「前期末における投資不動産等の評価額合計」＋「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」＋「当該個別投資額」）</p>
	取得価格の制限	<p>投資不動産の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。</p> <p>従って、鑑定価格を上回る価格で取得することもあり得ますが、利益相反取引のおそれに対する対応として利害関係人等からの取得価格は鑑定評価額を超えないものとします。なお、取得価格には公租公課・取得費用等は含みません。</p>
耐震性	<p>新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又は、地震予想損失率15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。</p>	
権利関係	<p>共有物件の場合、持分割合は50%以上を基本とした上で、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資案件毎に総合的に判断します。</p> <p>区分所有、借地物件等の場合も、個別投資案件毎に総合的に判断します。</p>	
開発案件投資	<p>原則として、竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件への投資を基本としますが、下記については例外とします。</p> <p>&lt;竣工前の物件の取得&gt;</p> <p>竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p>&lt;未稼働物件の取得&gt;</p> <p>未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p>&lt;ポートフォリオに組入れている物件の大規模修繕&gt;</p> <p>大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しのリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び完工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p>	
環境・地質等	<p>建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況の状況及びその中長期的な影響を各々検討した上で、個別投資案件毎に総合的に判断します。</p>	

イ. ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

<詳細調査項目>

項目	調査内容
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資不動産の不動産鑑定評価</li> <li>b. テナントの信用力</li> <li>c. マスターレシーの運営能力</li> <li>d. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向</li> <li>e. 投資不動産の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況）</li> <li>f. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測</li> <li>g. 投資不動産の用途・規模の適合性</li> <li>h. 鉄道等主要交通機関からの利便性</li> <li>i. 投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性</li> <li>j. 投資不動産の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性</li> <li>k. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性</li> <li>l. 過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設や新規開業商業施設）については、人口動態及び賃貸市場の分析（居住施設の場合）、商圈及びテナントの集客力の分析（商業施設の場合）</li> </ul>
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>b. 建物主要構造・規模・築年数・設計者・施工業者等</li> <li>c. 耐震性能（新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有しているか）</li> <li>d. 地震予想損失率の検証(注2)</li> <li>e. 修繕計画の検証</li> <li>f. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況</li> <li>g. 土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>
法律的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 不動産登記簿謄本・公図の調査</li> <li>b. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査</li> <li>c. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査</li> <li>d. 区分所有建物の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約・協定書等の調査</li> <li>・ 敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置</li> </ul> </li> <li>e. 共有持分の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査</li> <li>・ 共有者間における特約・協定・債権債務等の有無</li> <li>・ 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査</li> </ul> </li> <li>f. 借地権の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地権に対する対抗要件の具備の状況</li> <li>・ 借地権売却時の承諾料の有無及び金額</li> </ul> </li> <li>g. テナントとの紛争の可能性</li> <li>h. 優先交渉権の有無</li> <li>i. 前所有者の状況（否認権の確認）</li> </ul>

(注1) 新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

(注2) 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。また、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（%）で示したものをいいます。

### ③アセットマネジメント方針

ア. 構築された物件ポートフォリオについては、用途毎に適切かつ効率的にプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）を行うものとし、適切かつ効率的なPMが実現できるよう、個別物件毎に、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なPM会社を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託するPMの方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面毎にPM会社に示すものとし、その項目は以下の通りとします。

テナント営業管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資不動産の賃貸方針の立案</li> <li>b. 新規契約・契約更新にかかる賃貸条件の立案</li> <li>c. 賃料調査等、マーケティング戦略の立案</li> <li>d. テナント満足度の向上策の立案・実施</li> <li>e. テナント営業管理業者への指示・助言・業務管理</li> <li>f. テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉</li> </ul>
施設維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資不動産の運営管理方針の立案</li> <li>b. 投資不動産の運営管理計画の立案及び実績の検証</li> <li>c. 投資不動産の賃貸収支管理</li> <li>d. 運営管理コスト配分方針の立案</li> <li>e. 施設運営管理業者への指示・助言・業務管理</li> </ul>
資産保全管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資不動産の修繕計画方針の立案</li> <li>b. 投資不動産の資本的支出の提案</li> <li>c. 建物改修工事の計画方針立案</li> <li>d. 工事・営繕管理業者への指示・助言・業務管理</li> </ul>

イ. PM会社の選定に際しては、以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。PM会社にPM業務を委託した後は、原則として年1回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面からPM会社の運営管理実績を評価し、必要に応じてPM会社に対する改善指示等を行うものとし、かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

#### <PM会社調査・検討項目>

項目	内容
業容	PM事業概要、人員体制、専門とする不動産の用途又は事業エリア等
実績	不動産用途別又は地域別の管理実績
財務健全性	過去3期における業績（B/S、P/L、C/F等）、信用度
PM内容	テナント営業管理（リーシング等）、施設維持管理（保守・清掃・警備等）、資産保全管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等）、これらに伴う管理企画提案、渉外業務（含、クレーム対応）、報告業務等、現状のPM業務の質・機動性及びその将来性（人材及び組織・体制は質・量ともに十分か）
報酬額	PM内容との相応性
その他	近隣の競合する建物（除、本投資法人所有物件）の受託状況

ウ. 居住施設については、テナントの分散により安定した将来賃料キャッシュ・フローを期待することができることから、個人を対象としたリーシングを基本とします。ただし、物件所在地のマーケット特性や物件仕様から社宅等、法人としての利用ニーズがある物件については、法人向けのリーシングも行います。

商業施設についても、長期にわたり安定的に営業し続けることが見込まれる複数テナントへのリーシング（マルチ・テナント）を基本としますが、マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替えを可能とするだけのフレキシビリティの確保に留意するものとし、

### ④修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

ア. 本投資法人の保有する不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる経費的支出の他、中長期にわたり不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営

業戦略的な修繕計画を不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行います。

イ. 上記修繕計画については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、年一回、1年間、3年間及び10年間を対象期間とする各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）についてそれぞれ策定又は見直します。

ウ. 修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画を考慮した上で必要な額を積み立てます。資本的支出については、ポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲内で実施します。

#### ⑤付保方針

ア. 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、本投資法人の保有する不動産毎の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。

イ. 地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等とを勘案して、総合的に判断します。

ただし、個別の地震予想損失率が15%を超える物件をポートフォリオに組入れる場合には、ポートフォリオ全体の地震予想損失率を改めて確認するものとし、ポートフォリオ全体の地震予想損失率が10%を超える場合には、当該物件の地震予想損失額のうち、地震予想損失率15%を超える部分に相当する金額を保険金額とする地震保険を付保することを検討するものとします。

#### ⑥売却方針

本投資法人の保有する不動産については、中長期的に保有することを基本とし、短期的な売却は原則として行いません。

ただし、売却する場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断するものとします。

#### ⑦財務方針

##### ア. 資金調達の基本条件

本投資法人は、資金調達については、調達手段の多様化（投資法人債発行の検討等）、返済期限の分散、担保余力の確保を基本方針とし、効率的な資金調達に努めるものとします。具体的な借入条件・借入先の決定に当たっては、金利水準や動向を十分勘案して決定するとともに、借入先の適正な分散による、金利以外の部分も含めたトータルコストの抑制と、借入の機動性を両立させるよう配慮するものとします。将来の物件取得時における必要資金の調達、又は敷金・保証金の返還に備え、極度借入枠やコミットメント・ラインを設定することができるものとします。

##### イ. LTV 基準

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTV（資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金のない敷金・保証金の合計額の比率）の上限は60%を目処とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60%を超えることができるものとします。

##### ウ. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、種々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、投資法人運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還並びに投資対象不動産の取得等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。かかる余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することもできるものとしますが、投資対象の選別に際しては、安全性と換金性を重視するものとします。また、テナントから預かった敷金・保証金を活用することもできるものとします。

## 2. 投資対象

### (1) 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します。

#### ①不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

##### ア. 不動産

- イ. 不動産の賃借権
- ウ. 地上権
- エ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）において定めるものをいいます。）に該当するものを除きます。）
- オ. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- カ. 当事者の一方が相手方の行う上記アからオまでに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- キ. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

②不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。

- ア. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券
- イ. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券
- ウ. 投信法に規定する投資信託の受益証券
- エ. 投信法に規定する投資証券

③本投資法人は、上記①及び②に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- ア. 預金
- イ. 有価証券（ただし、上記②に掲げる特定資産を除きます。）
- ウ. 金融先物取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- エ. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- オ. 金銭債権（投信法施行令に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）
- カ. 信託財産を上記アからオまでに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

④本投資法人は、不動産等への投資に付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

- ア. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权
- イ. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
- ウ. 不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

## (2) 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

①投資基準については、前記「1. 投資方針（3）ポートフォリオ構築方針 ②アクイジション方針」をご参照下さい。

②種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「1. 投資方針（3）ポートフォリオ構築方針 ①ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。

## 3. 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

### (1) 利益の分配

①投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

②分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）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

する金額を超えて分配するものとします。

- ③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。

## (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、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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るものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。

## (3) 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

## (4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

## (5) 投信協会規則

本投資法人は、上記(1)から(4)の他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

# 4. 投資制限

## (1) 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

### ①有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第1項）。

### ②金融先物取引及び金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第2項）。

### ③国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び国外に所在する不動産等を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第32条第3項）。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第32条第4項）。

### ④組入資産の貸付

ア. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします（規約第33条第1項）。

イ. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第2項）。

ウ. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第 33 条第 3 項）。

⑤借入及び投資法人債発行に係る制限

ア. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます（規約第 35 条第 1 項）。

イ. 借入金の使途

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第 35 条第 2 項）。

ウ. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 35 条第 4 項）。

エ. 借入先

資金を借入れる場合、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第 35 条第 1 項）。

オ. 担保の提供

上記アの規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第 35 条第 3 項）。

(2) その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。