

平成 19 年 5 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）決算短信

平成 19 年 7 月 20 日

不動産投信発行者名 ビ・ライフ投資法人
 コード番号 8984
 代表者 執行役員 上田 求

上場取引所 東証
 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>

投資信託委託業者名 モリモト・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 浅田 利春
 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 19 年 8 月 28 日
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 8 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 5 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 5 月期	1,315	(△17.6)	852	(△18.7)	721	(△1.6)
18 年 11 月期	1,597	(—)	1,048	(—)	732	(—)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19 年 5 月期	720 (△1.4)	15,911	3.2	1.9	54.8
18 年 11 月期	730 (—)	24,474	7.0	4.1	45.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 5 月期	14,619	720	—	—	100.0	2.9
18 年 11 月期	17,337	715	—	—	97.9	3.5

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 5 月期	39,064	24,725	63.3	501,940
18 年 11 月期	35,338	20,684	58.5	501,314

(参考)自己資本 19年5月期 24,725百万円 18年11月期 20,684百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 5 月期	2,426	△4,707	2,659	2,495
18 年 11 月期	1,064	△32,798	33,568	2,117

2. 平成 19 年 11 月期の運用状況の予想（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 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
19 年 11 月期	1,518 (15.4)	872 (2.4)	592(△17.9)	591 (△17.9)	12,000	—

(参考)1口当たり予想当期純利益 (19年11月期) 12,000円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、後記14ページ「重要な会計方針」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19年5月期 49,260口 18年11月期 41,260口
 ② 期末自己投資口数 19年5月期 0口 18年11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18ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記4ページ「1. 運用状況(2)次期の見通し」及び後記8ページ「平成19年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

(その他特記事項)

(1) 運用状況について

- ① 19年5月期の計算期間：平成18年12月1日から平成19年5月31日（182日間）
 18年11月期の計算期間：平成17年12月1日～平成18年11月30日（365日間）
 なお、18年11月期の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計算期間は346日間です。
 ② 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、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。

(2) 分配状況

- ① 18年11月期の配当性向は、小数第2位を切捨てています。

1. 運用状況について

(1) 当期の概況

①ビ・ライフ投資法人について

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

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

②当期の運用実績

本投資法人は、シンガポール取引所（SGX）に上場するアジア有数の不動産会社キャピタランド リミテッド グループ（以下「CL グループ」といいます。）と業務提携（後記 4 ページ「⑤CL グループとの業務提携について」をご参照ください。）を行い、平成 19 年 3 月 2 日、CL グループ及び株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）に対して第三者割当による新投資口 8,000 口（総額 4,034 百万円、CL グループ 2 社が 6,400 口、モリモトが 1,600 口をそれぞれ引受け）を追加発行しました。

当該発行によって調達した資金及び自己資金により、平成 19 年 3 月 7 日にモリモトが企画・開発した居住施設 2 物件「イプセ東京 EAST」、「イプセ雪谷」を取得し、さらに同月 23 日に本投資法人初の商業施設「フォレオタウン筒井」を大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）から追加取得しました。

一方、平成 19 年 3 月 9 日に「ノブレス池田山」、平成 19 年 4 月 25 日に「コンフォートタイム大森」を譲渡し、ポートフォリオの入替えを促進しました。

さらに平成 19 年 5 月 25 日には、モリモトが企画・開発した物件を中心に 9 物件を取得することを決議し、平成 19 年 6 月 21 日付で取得を完了しています。

この結果、当期末（平成 19 年 5 月 31 日）現在においては合計 15 物件（取得価格 35,511 百万円）、賃貸可能面積 40,872.16 平方メートル（うち店舗 7,420.24 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 29 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 19 年 3 月 2 日に第三者割当により新投資口を発行し、4,034 百万円の資金調達を行いました。また、2 物件の譲渡により既存借入金の一部を返済した結果、当期末現在の借入金は、前期末比 658 百万円減少し 13,241 百万円となっています。

④当期の管理運営状況

ア. 本投資法人

平成 19 年 2 月 23 日に、上場後最初の投資主総会を開催し、役員選任及び規約の一部改正について決議しました。また、当期は役員会をのべ 8 回開催し、役員全員が出席・審議の上で、上記②及び③記載の CL グループとの業務提携に伴う新投資口の第三者割当増資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. モリモト・アセットマネジメント株式会社

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。）は、CL グループとの業務提携に伴う株式の第三者割当増資や取締役の選任その他所要の態勢整備を行うとと

もに、のべ 12 物件（平成 19 年 5 月 25 日に決議し、平成 19 年 6 月 21 日に取得した 9 物件を含みます。）の取得及び 2 物件の譲渡、並びに物件取得のための資金調達（投資口発行、借入れ）取引等についての意思決定を行いました。これらの取引は、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。）及び社内規定上の「利害関係人等」との間で行うものがほとんどですが、厳格かつ適切な検討手続きを経て決定しています。

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ます。

⑤CL グループとの業務提携について

本投資法人は、平成 19 年 2 月、本投資法人の成長力をより安定的かつ強力にするため、以下の 4 点について CL グループとの業務提携を決定しました。業務提携の詳細は、後記 26 ページ「本投資法人の関係法人について 4. キャピタランド・グループとの業務提携について」をご参照ください。

ア. 「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結

イ. 本投資法人の第三者割当による新投資口発行

ウ. 資産運用会社の第三者割当による新株式発行

エ. キャピタランド・グループからの人材の派遣

⑥大和ハウスとの「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について

本投資法人は、平成 19 年 2 月、大和ハウスとの間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しました。基本協定書の詳細は、後記 28 ページ「本投資法人の関係法人について 5. 大和ハウス工業株式会社との「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について」をご参照ください。

⑦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 1,315 百万円、営業利益 852 百万円、経常利益 721 百万円、当期純利益 720 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未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 14,619 円としました。

(2) 次期の見通し

①投資環境

日本経済は、家計部門の改善テンポはやや緩慢であるものの、海外経済の拡大が続くことを背景に輸出は増加を続けており、企業収益は高水準で推移し、設備投資も引続き増加しています。また景気の拡大に伴い、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 83.7%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者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれ、これらの地域における賃貸住宅に対する需要は堅調に推移すると予想しています。

一方、国土交通省が発表した平成 19 年 1 月 1 日時点の地価公示によれば、三大都市圏の平均で住宅地は 2.8%、商業地は 8.9%上昇し、住宅地は平成 3 年以来 16 年ぶりの上昇、商業地は 2 年連続して上昇となりました。特に、東京都区部、大阪市及び名古屋市といった各圏域の中心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ります。

物件の取得にあたっては、モリモトが開発する東京都主要 9 区に所在する居住施設及び大和ハウスが開発する郊外型商業施設を中心に検討する一方、新たにサポート会社に加わった CL グループの日本法人キャピタランド・ジャパン株式会社（以下「CLJ」といいます。）の案件や外部からの不動産情報の活用により、取得資産 1,000 億円の到達時期を、平成 21 年 3 月末日から平成 20 年 5 月末日に前倒しで達成することを予定しています。

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を行い、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、物件の金額や取得時期等に応じて、金融機関からの借入れや公募増資による資金調達を行います。なお、資金調達の実施に際しては、コストやリスクの軽減に努めるとともに、いわゆるレバレッジ効果や利益の希薄化等についても、投資家利益の観点から十分検討を行い、その方法や条件を決定します。

④平成 19 年 11 月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過分 配金
平成 19 年 11 月期 (第 4 期)	百万円 1,518	百万円 872	百万円 592	百万円 591	円 12,000	円 —

この見通しの前提条件につきましては、後記 8 ページ「平成 19 年 11 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金等の額を保証するものではありません。

(3) 「本投資法人の関係法人」及び「本投資法人の投資状況」については、後記 24 ページ「4. 参照情報」をご参照ください。

(4) 本投資法人の「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資リスク」については、平成 19 年 2 月 21 日提出の第 2 期（平成 18 年 11 月期）有価証券報告書における記載から重要な変更がないため開示を省略しています。

(5) 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得について

本投資法人は、規約及び投資方針に基づきポートフォリオの拡充と中長期の安定した収益を確保するため、平成19年6月21日に以下の9物件を取得しました。

物件番号 物件名称	J-17 イブセ麻布十番
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	2,910,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
所在地（住居表示）	東京都港区元麻布一丁目237番9他（東京都港区麻布十番二丁目10番1号）
交通	東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩4分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-18 イブセ麻布十番 DUO
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	2,690,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
所在地（住居表示）	東京都港区麻布十番二丁目21番7他（東京都港区麻布十番二丁目21番2号）
交通	東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩1分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-19 イブセ新宿夏目坂
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,865,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
所在地（住居表示）	東京都新宿区喜久井町9番1他（東京都新宿区喜久井町10番）
交通	東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩2分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-20 ユニロイヤル銀座
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,800,000千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ツー有限会社
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目213番2他（東京都中央区銀座一丁目23番4号）
交通	東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩2分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-21 イブセ祐天寺
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,450,000千円
取得先	イースト・サイド・ワン有限会社
所在地（住居表示）	東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19（東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号）
交通	東急東横線「祐天寺」駅徒歩1分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-22 イブセ渋谷 Tiers（ティアズ）
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,400,000千円
取得先	株式会社モリモト
所在地（住居表示）	東京都渋谷区桜丘町78番1他（東京都渋谷区桜丘町29番21号）
交通	JR山手線「渋谷」駅徒歩8分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-23 イブセ大塚（2006 年度グッドデザイン賞受賞物件）
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,480,000 千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
所在地（住居表示）	東京都豊島区南大塚三丁目 17 番 5 他（東京都豊島区南大塚三丁目 17 番 4 号）
交 通	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩 5 分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-24 イブセ菊川
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	817,000 千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
所在地（住居表示）	東京都墨田区菊川二丁目 6 番 3（東京都墨田区菊川二丁目 1 番 12 号）
交 通	都営地下鉄新宿線「菊川」駅徒歩 4 分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

物件番号 物件名称	J-25 イブセ鶴見
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	666,000 千円
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 1325 番（神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 5 番 10 号）
交 通	京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩 9 分

（注）取得にかかる諸費用、租税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。

②資金の借入れについて

本投資法人は、上記記載の 9 物件の取得費用及び当該取得に関する諸費用の一部に充当するため、平成 19 年 6 月 21 日に以下の借入れを行いました。

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社
借入日	平成 19 年 6 月 21 日
借入金額	15,800 百万円
返済予定日	平成 20 年 3 月 31 日（最終返済日 平成 20 年 5 月 30 日）
元本返済方法	期限一括返済
金利	年 1.23667%（変動金利）
担保	有担保

③資産の譲渡について

本投資法人は、平成 19 年 6 月 29 日に以下の物件の譲渡を決議しています。

物件番号・名称	J-11 エルソル貴船坂
売却価格（注）	480,000 千円
帳簿価額	467,705 千円（平成 19 年 5 月 31 日現在）
譲渡先	リバブルアセットマネジメント株式会社
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
契約及び譲渡予定日	平成 19 年 7 月 25 日

（注）譲渡にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。

平成19年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成19年11月期：平成19年6月1日～平成19年11月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が平成19年5月31日現在で保有している15物件に、平成19年6月21日付けで取得した9物件を加え、さらに平成19年7月25日(予定)に1物件を譲渡した後の23物件が、平成19年11月30日までに異動(新規物件の取得、取得済み物件の売却等)がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	・平成19年5月31日現在の発行済投資口数49,260口が、平成19年11月30日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<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、礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 ・想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測をもとに算出しています。
営業費用	<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、損害保険料、減価償却費、信託報酬、修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値、又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本支出を含めて定額法により算出しています(平成19年11月期に約269百万円)。
借入れ	・平成19年5月31日現在の借入金13,241百万円と平成19年6月21日に借入れた15,800百万円の合計29,041百万円に変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としています。 ・また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

科目	期別	注記 番号	前期 (平成18年11月30日現在)		当期 (平成19年5月31日現在)		増減	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部								
I 流動資産								
現金及び預金			920,894		949,770		28,876	
信託現金及び信託預金	※1		1,196,152		1,545,665		349,512	
営業未収入金			24,670		16,441		△8,229	
前払費用			54,557		49,323		△5,233	
繰延税金資産			238		—		△238	
未収消費税等			85,322		—		△85,322	
その他の流動資産			337		1,219		882	
デリバティブ資産			—		4,668		4,668	
貸倒引当金			△1,456		△2,246		△790	
流動資産合計			2,280,716	6.5	2,564,841	6.6	284,124	12.5
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
信託建物	※1		14,737,618		16,010,554			
減価償却累計額			261,148	14,476,469	414,216	15,596,338	1,119,868	
信託構築物	※1		5,147		5,147			
減価償却累計額			191	4,956	320	4,826	△129	
信託機械及び装置	※1		325,641		345,179			
減価償却累計額			17,494	308,146	27,709	317,470	9,323	
信託工具器具備品	※1		236		236			
減価償却累計額			3	232	24	211	△21	
信託土地	※1		18,198,535		20,534,579		2,336,044	
有形固定資産合計			32,988,340	93.3	36,453,425	93.3	3,465,085	10.5
2. 無形固定資産								
商標権			1,186		1,122		△63	
無形固定資産合計			1,186	0.0	1,122	0.0	△63	△5.4
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	0.0	△16,653	△62.5
固定資産合計			33,016,179	93.4	36,464,547	93.3	3,448,368	10.4
III 繰延資産								
創業費			41,167		35,286		△5,881	
繰延資産合計			41,167	0.1	35,286	0.1	△5,881	△14.3
資産合計			35,338,063	100.0	39,064,675	100.0	3,726,611	10.5

科目	期別	注記 番号	前期 (平成18年11月30日現在)		当期 (平成19年5月31日現在)		増減	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部								
I 流動負債								
営業未払金			31,910		34,907		2,997	
1年以内返済予定 長期借入金		※1	—		13,241,662		13,241,662	
未払金			19,183		11,444		△7,738	
未払費用			48,730		78,931		30,201	
未払法人税等			3,016		717		△2,298	
未払消費税等			—		31,190		31,190	
前受金			155,524		133,539		△21,984	
預り金			27,127		19,629		△7,497	
繰延税金負債			—		1,600		1,600	
流動負債合計			285,491	0.8	13,553,625	34.7	13,268,133	—
II 固定負債								
長期借入金		※1	13,900,000		—		△13,900,000	
信託預り敷金保証金			468,052		785,480		317,427	
繰延税金負債			266		—		△266	
固定負債合計			14,368,318	40.7	785,480	2.0	△13,582,838	△94.5
負債合計			14,653,810	41.5	14,339,105	36.7	△314,705	△2.1
純資産の部								
I 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額			19,968,500		24,002,588		4,034,088	
2. 剰余金								
当期未処分利益			715,343		720,152		4,808	
投資主資本合計			20,683,843	58.5	24,722,740	63.3	4,038,896	19.5
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益			409		2,829		2,420	
評価・換算差額等合計			409	0.0	2,829	0.0	2,420	591.1
純資産合計		※2	20,684,253	58.5	24,725,570	63.3	4,041,316	19.5
負債・純資産合計			35,338,063	100.0	39,064,675	100.0	3,726,611	10.5

（2）損益計算書

科目	期別	注記 番号	前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日		当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日			増減	
			金額（千円）	百分比 （%）	金額（千円）	百分比 （%）	金額 （千円）	前期比 （%）	
1. 営業収益									
不動産賃貸収益		※1	1,394,826		1,007,552				
その他賃貸収益		※1	202,660		100,840				
不動産等売却益		※2	—	1,597,486	100.0	207,187	1,315,581	100.0	△281,905
2. 営業費用									
不動産賃貸費用		※1	465,667		342,613				
資産運用報酬			10,944		44,397				
資産保管委託報酬			1,464		3,720				
一般事務委託報酬			11,842		20,849				
役員報酬			9,550		4,800				
貸倒損失			810		232				
貸倒引当金繰入額			1,456		790				
その他営業費用			47,362	549,096	34.4	45,908	463,312	35.2	△85,784
営業利益金額				1,048,389	65.6		852,268	64.8	△196,120
3. 営業外収益									
受取利息			141		1,001				
その他営業外収益			4,103	4,245	0.3	440	1,441	0.1	△2,803
4. 営業外費用									
支払利息			122,097		82,665				
融資関連費用			140,300		30,657				
投資口交付費			986		5,436				
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	8,022	132,663	10.1	△187,083
経常利益金額				732,887	45.9		721,046	54.8	△11,840
税引前当期純利益金額				732,887	45.9		721,046	54.8	△11,840
法人税、住民税及び事業税			3,044		913				
法人税等調整額			238	2,806	0.2	—	913	0.1	△1,892
当期純利益金額				730,081	45.7		720,133	54.7	△9,947
前期繰越利益又は 前期繰越損失（△）				△14,737			19		14,756
当期未処分利益				715,343			720,152		4,808

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）			
平成17年11月30日残高	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
平成18年11月30日残高	19,968,500	715,343	20,683,843	409	20,684,253

当期（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
平成18年11月30日残高	19,968,500	715,343	20,683,843	409	20,684,253
当期変動額					
新投資口の発行	4,034,088	—	4,034,088	—	4,034,088
剰余金の分配	—	△715,324	△715,324	—	△715,324
当期純利益	—	720,133	720,133	—	720,133
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	2,420	2,420
当期変動額合計	4,034,088	4,808	4,038,896	2,420	4,041,316
平成19年5月31日残高	24,002,588	720,152	24,722,740	2,829	24,725,570

（4）金銭の分配に係る計算書

科目	期別	前期	当期
		自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日
I 当期末処分利益		715,343,750円	720,152,605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）	720,131,940円 （ 14,619円）
III 次期繰越利益		19,130円	20,665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。	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる720,131,940円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

科 目	期 別	注記 番号	前期		当期		増 減 金 額
			自	平成17年12月1日	自	平成18年12月1日	
			至	平成18年11月30日	至	平成19年5月31日	
			金 額	金 額	金 額	金 額	
I	営業活動によるキャッシュ・フロー						
	税引前当期純利益金額		732,887		721,046		△11,840
	減価償却費		278,837		187,504		△91,333
	貸倒損失		810		232		△578
	投資口交付費		—		5,436		5,436
	商標権償却		89		63		△25
	創業費償却		5,881		5,881		—
	受取利息		△141		△1,001		△859
	支払利息		122,097		82,665		△39,431
	営業未収入金の増加・減少額		△25,480		7,997		33,478
	未収入金の増加・減少額		△59		59		118
	未収消費税の増加・減少額		△85,322		85,322		170,645
	前払費用の増加・減少額		△54,495		5,233		59,729
	営業未払金の増加・減少額		30,586		△2,063		△32,650
	未払金の増加・減少額		16,610		△12,082		△28,692
	未払消費税の増加・減少額		—		31,190		31,190
	未払費用の増加・減少額		21,190		29,169		7,979
	創業費の支払額		△52,500		—		52,500
	預り金の増加・減少額		27,127		△7,497		△34,625
	前受金の増加・減少額		155,524		△21,984		△177,508
	信託有形固定資産の売却による減少額		—		1,377,686		1,377,686
	長期前払費用の増加・減少額		△15,977		15,977		31,955
	貸倒引当金の増加・減少額		1,456		790		△665
	その他の流動資産増加・減少額		215		△937		△1,153
	小 計		1,159,336		2,510,691		1,351,354
	利息の受取額		141		1,001		859
	利息の支払額		△94,567		△81,633		12,934
	法人税等の支払額		△149		△3,215		△3,066
	営業活動によるキャッシュ・フロー		1,064,761		2,426,842		1,362,081
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		△5,025,214		28,240,639
	無形固定資産の取得による支出		△328		—		328
	信託預り敷金保証金の収入		546,485		373,659		△172,825
	信託預り敷金保証金の支出		△78,433		△56,231		22,201
	投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,798,129		△4,707,787		28,090,342
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		—		△5,457,000
	短期借入金の返済による支出		△5,457,000		—		5,457,000
	長期借入金の借入による収入		13,900,000		—		△13,900,000
	長期借入金の借入の返済による支出		—		△658,337		△658,337
	投資口の発行による収入		19,668,500		4,028,651		△15,639,848
	分配金の支払額		—		△710,981		△710,981
	財務活動によるキャッシュ・フロー		33,568,500		2,659,333		△30,909,166
IV	現金及び現金同等物の増加額		1,835,131		378,389		△1,456,742
V	現金及び現金同等物の期首残高		281,914		2,117,046		1,835,131
VI	現金及び現金同等物の期末残高	※	2,117,046		2,495,435		378,389

（6）重要な会計方針

区 分	前期	当期
	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 3～59年 構築物 18年 機械及び装置 5～29年 工具器具備品 5年 (2) 無形固定資産 同 左

なお、上記固定資産の減価償却以外は、平成19年2月21日提出の第2期（平成18年11月期）有価証券報告書における記載から重要な変更がないため開示を省略しています。

（7）財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表

前期 (平成18年11月30日現在)	当期 (平成19年5月31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	※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 1,158,479 信託建物 13,434,026 信託構築物 4,826 信託機械及び装置 298,248 信託工具器具備品 211 信託土地 17,706,446 合計 32,602,238 担保を付している債務 (単位：千円) 1年以内返済予定長期借入金 13,241,662 合計 13,241,662
※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 50,000千円	※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 同左

b. 損益計算書

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃貸収入 1,373,410</p> <p>共益費収入 21,415</p> <p style="text-align: right;">計 1,394,826</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>施設使用料収入 64,581</p> <p>付帯収益 14,511</p> <p>その他賃貸事業収益 123,567</p> <p style="text-align: right;">計 202,660</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,597,486</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>管理業務費 118,382</p> <p>水道光熱費 23,340</p> <p>公租公課 4,271</p> <p>修繕費 2,296</p> <p>保険料 3,716</p> <p>原状回復工事費 18,479</p> <p>信託報酬 11,062</p> <p>減価償却費 278,837</p> <p>その他営業費用 5,280</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸費用 合計 465,667</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,131,818</p>	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃貸収入 994,895</p> <p>共益費収入 12,657</p> <p style="text-align: right;">計 1,007,552</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>施設使用料収入 41,721</p> <p>付帯収益 11,778</p> <p>その他賃貸事業収益 47,340</p> <p style="text-align: right;">計 100,840</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,108,393</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>管理業務費 92,894</p> <p>水道光熱費 17,843</p> <p>公租公課 11,384</p> <p>修繕費 1,392</p> <p>保険料 2,286</p> <p>原状回復工事費 16,718</p> <p>信託報酬 8,773</p> <p>減価償却費 187,504</p> <p>その他営業費用 3,815</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸費用 合計 342,613</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 765,779</p>
<p>※2 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: center;">—</p>	<p>※2 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>ノブレス池田山</p> <p>不動産等売却収入 495,884</p> <p>不動産等売却原価 389,526</p> <p>その他売却費用 18,965</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 87,392</p> <p>コンフォートタイム大森</p> <p>不動産等売却収入 1,151,655</p> <p>不動産等売却原価 988,159</p> <p>その他売却費用 43,700</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 119,795</p>

c. 投資主資本等変動計算書

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口
2. 発行済投資口総数 41,260 口	2. 発行済投資口総数 49,260 口

d. キャッシュ・フロー計算書

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30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19年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 920,894	現金及び預金 949,770
信託現金及び信託預金 1,196,152	信託現金及び信託預金 1,545,665
現金及び現金同等物 <u>2,117,046</u>	現金及び現金同等物 <u>2,495,435</u>

e. 「リース取引」、「有価証券」、「デリバティブ取引」及び「退職給付」に関する注記事項に決算短信における開示の必要性が大きいと考えるため開示を省略します。

f. 税効果会計

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金否認 573	流動資産
未払事業税損金不算入額 94	未払事業税損金不算入額 15
繰延税金資産控除額 <u>△430</u>	貸倒引当金繰入超過額 601
繰延税金資産合計 <u>238</u>	その他 <u>1</u>
(繰延税金資産の純額) <u>238</u>	小計 <u>618</u>
(繰延税金負債)	評価性引当金額 <u>△379</u>
繰延ヘッジ損益 266	繰延税金資産合計 <u>238</u>
繰延税金負債合計 <u>266</u>	(繰延税金負債)
(繰延税金負債の純額) <u>266</u>	流動負債
	繰延ヘッジ損益 1,838
	繰延税金負債合計 <u>1,838</u>
	繰延税金負債(流動)の純額 <u>1,600</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 <u>△38.45</u>	支払分配金の損金算入額 <u>△39.34</u>
その他 <u>△0.56</u>	その他 <u>0.08</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.38</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.13</u>

g. 関連当事者との取引

前期（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。

当期（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	モリモト・ア セットマネジ メント株式会 社	東京都 渋谷区	300	投資法人 資産運用 業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	76,837	営業 未払金	29,158
	株式会社オ ー・エム・サ ービス	東京都 渋谷区	10	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	101,471	営業 未払金	25,165

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

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

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

h. 1口当たり情報

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日		当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	
1口当たり純資産額	501,314円91銭	1口当たり純資産額	501,940円
1口当たり当期純利益金額	24,474円74銭 (23,231円02銭)	1口当たり当期純利益金額	15,911円
<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。</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>	

（注） 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

なお、前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。

	前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
当期純利益金額（千円）	730,081	720,133
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	730,081	720,133
期中平均投資口数（口）	29,830 (31,427)	45,260

i. 重要な後発事象

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日																																																																								
<p>1. 資産の譲渡</p> <p>① 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議し、売買契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-12 ノブレス池田山</td></tr> <tr><td>譲渡価格(注)</td><td>495,000 千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>391,285 千円 (平成18年11月30日現在)</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>株式会社日本プロテック</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>契約日</td><td>平成19年1月26日</td></tr> <tr><td>譲渡予定日</td><td>平成19年3月9日までに譲渡</td></tr> <tr><td>決議日</td><td>平成19年1月26日</td></tr> </table> <p>(注) 譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山	譲渡価格(注)	495,000 千円	帳簿価格	391,285 千円 (平成18年11月30日現在)	譲渡先	株式会社日本プロテック	資産の種類	不動産信託受益権	契約日	平成19年1月26日	譲渡予定日	平成19年3月9日までに譲渡	決議日	平成19年1月26日	<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成19年6月21日に以下の資産を取得しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-17 イブセ麻布十番</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>2,910,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受 益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成17年9月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>R C陸屋根地下2階付7階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-18 イブセ麻布十番 DUO</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>2,690,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受 益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年3月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>R C陸屋根14階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・車庫</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-19 イブセ新宿夏目坂</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,865,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受 益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年2月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>R C合金メッキ鋼板ぶき陸屋根7 階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・店舗・事務所・物置</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-20 ユニロイヤル銀座</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,800,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ツー有 限会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受 益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成17年12月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>R C陸屋根10階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr> </table>	物件番号・名称	J-17 イブセ麻布十番	取得価格(注)	2,910,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権	建築時期	平成17年9月	構造	R C陸屋根地下2階付7階建	用途	共同住宅	物件番号・名称	J-18 イブセ麻布十番 DUO	取得価格(注)	2,690,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権	建築時期	平成18年3月	構造	R C陸屋根14階建	用途	共同住宅・車庫	物件番号・名称	J-19 イブセ新宿夏目坂	取得価格(注)	1,865,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権	建築時期	平成18年2月	構造	R C合金メッキ鋼板ぶき陸屋根7 階建	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置	物件番号・名称	J-20 ユニロイヤル銀座	取得価格(注)	1,800,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ツー有 限会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権	建築時期	平成17年12月	構造	R C陸屋根10階建	用途	共同住宅
物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山																																																																								
譲渡価格(注)	495,000 千円																																																																								
帳簿価格	391,285 千円 (平成18年11月30日現在)																																																																								
譲渡先	株式会社日本プロテック																																																																								
資産の種類	不動産信託受益権																																																																								
契約日	平成19年1月26日																																																																								
譲渡予定日	平成19年3月9日までに譲渡																																																																								
決議日	平成19年1月26日																																																																								
物件番号・名称	J-17 イブセ麻布十番																																																																								
取得価格(注)	2,910,000 千円																																																																								
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社																																																																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権																																																																								
建築時期	平成17年9月																																																																								
構造	R C陸屋根地下2階付7階建																																																																								
用途	共同住宅																																																																								
物件番号・名称	J-18 イブセ麻布十番 DUO																																																																								
取得価格(注)	2,690,000 千円																																																																								
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社																																																																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権																																																																								
建築時期	平成18年3月																																																																								
構造	R C陸屋根14階建																																																																								
用途	共同住宅・車庫																																																																								
物件番号・名称	J-19 イブセ新宿夏目坂																																																																								
取得価格(注)	1,865,000 千円																																																																								
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有 限会社																																																																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権																																																																								
建築時期	平成18年2月																																																																								
構造	R C合金メッキ鋼板ぶき陸屋根7 階建																																																																								
用途	共同住宅・店舗・事務所・物置																																																																								
物件番号・名称	J-20 ユニロイヤル銀座																																																																								
取得価格(注)	1,800,000 千円																																																																								
取得先	アルファ・レジデンシャル・ツー有 限会社																																																																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受 益権																																																																								
建築時期	平成17年12月																																																																								
構造	R C陸屋根10階建																																																																								
用途	共同住宅																																																																								

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日														
	<table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-21 イブセ祐天寺</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,450,000 千円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>イースト・サイド・ワン株式会社</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年3月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・店舗</td></tr> </table>	物件番号・名称	J-21 イブセ祐天寺	取得価格(注)	1,450,000 千円	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	取得先	イースト・サイド・ワン株式会社	建築時期	平成18年3月	構造	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建	用途	共同住宅・店舗
物件番号・名称	J-21 イブセ祐天寺														
取得価格(注)	1,450,000 千円														
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権														
取得先	イースト・サイド・ワン株式会社														
建築時期	平成18年3月														
構造	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建														
用途	共同住宅・店舗														
	<table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-22 イブセ渋谷 Tiers (ティアズ)</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,400,000 千円</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>株式会社モリモト</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成19年3月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC陸屋根8階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr> </table>	物件番号・名称	J-22 イブセ渋谷 Tiers (ティアズ)	取得価格(注)	1,400,000 千円	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	取得先	株式会社モリモト	建築時期	平成19年3月	構造	RC陸屋根8階建	用途	共同住宅
物件番号・名称	J-22 イブセ渋谷 Tiers (ティアズ)														
取得価格(注)	1,400,000 千円														
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権														
取得先	株式会社モリモト														
建築時期	平成19年3月														
構造	RC陸屋根8階建														
用途	共同住宅														
	<table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-23 イブセ大塚</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,480,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年1月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC陸屋根11階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・車庫・駐輪場</td></tr> </table>	物件番号・名称	J-23 イブセ大塚	取得価格(注)	1,480,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	建築時期	平成18年1月	構造	RC陸屋根11階建	用途	共同住宅・車庫・駐輪場
物件番号・名称	J-23 イブセ大塚														
取得価格(注)	1,480,000 千円														
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社														
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権														
建築時期	平成18年1月														
構造	RC陸屋根11階建														
用途	共同住宅・車庫・駐輪場														
	<table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-24 イブセ菊川</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>817,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年3月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC陸屋根7階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・駐車場・駐輪場</td></tr> </table>	物件番号・名称	J-24 イブセ菊川	取得価格(注)	817,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	建築時期	平成18年3月	構造	RC陸屋根7階建	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
物件番号・名称	J-24 イブセ菊川														
取得価格(注)	817,000 千円														
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社														
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権														
建築時期	平成18年3月														
構造	RC陸屋根7階建														
用途	共同住宅・駐車場・駐輪場														
	<table border="1"> <tr><td>物件番号・名称</td><td>J-25 イブセ鶴見</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>666,000 千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年2月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC陸屋根6階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・駐輪場・物置</td></tr> </table>	物件番号・名称	J-25 イブセ鶴見	取得価格(注)	666,000 千円	取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	建築時期	平成18年2月	構造	RC陸屋根6階建	用途	共同住宅・駐輪場・物置
物件番号・名称	J-25 イブセ鶴見														
取得価格(注)	666,000 千円														
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社														
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権														
建築時期	平成18年2月														
構造	RC陸屋根6階建														
用途	共同住宅・駐輪場・物置														
	<p>(注) 取得にかかる諸費用、租税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。</p>														

前期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日																								
	<p>2. 資金の借入れ 平成19年6月21日付にて、不動産を信託する信託の受益権（9物件）の取得資金及び取得関連費用に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <table border="1"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>15,800百万円</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年1.23667%（変動金利）</td> </tr> <tr> <td>借入実行日</td> <td>平成19年6月21日</td> </tr> <tr> <td>返済期日</td> <td>平成20年3月31日</td> </tr> <tr> <td>担保の有無</td> <td>有担保</td> </tr> </table> <p>3. 資産の譲渡 平成19年6月29日に以下の物件の譲渡を決議しています。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件番号・名称</td> <td>J-11 エルソル貴船坂</td> </tr> <tr> <td>売却予定価格(注)</td> <td>480,000千円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価格</td> <td>467,705千円 (平成19年5月31日現在)</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>リバブルアセットマネジメント株式会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>契約及び譲渡予定日</td> <td>平成19年7月25日</td> </tr> </table> <p>(注) 譲渡にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。</p>	借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社	借入金額	15,800百万円	利率	年1.23667%（変動金利）	借入実行日	平成19年6月21日	返済期日	平成20年3月31日	担保の有無	有担保	物件番号・名称	J-11 エルソル貴船坂	売却予定価格(注)	480,000千円	帳簿価格	467,705千円 (平成19年5月31日現在)	譲渡先	リバブルアセットマネジメント株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	契約及び譲渡予定日	平成19年7月25日
借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社																								
借入金額	15,800百万円																								
利率	年1.23667%（変動金利）																								
借入実行日	平成19年6月21日																								
返済期日	平成20年3月31日																								
担保の有無	有担保																								
物件番号・名称	J-11 エルソル貴船坂																								
売却予定価格(注)	480,000千円																								
帳簿価格	467,705千円 (平成19年5月31日現在)																								
譲渡先	リバブルアセットマネジメント株式会社																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																								
契約及び譲渡予定日	平成19年7月25日																								

(8) 発行済投資口数の増減

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

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。

3. 役員の変動

(1) 本投資法人の当期末現在における役員の変動は以下の通りです。

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 同社 業務部広報室長 同社 沼津支店 支店長 同社 秘書室秘書役 同社 業務部部長 同社 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 同社 新宿西口支店 支店長 株式会社デベロッパ三信 顧問 同社 常務取締役 同社 顧問 ビ・ライフ投資法人 執行役員（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問（現在に至る）	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 同所 パートナー（現在に至る） ビ・ライフ投資法人 監督役員（現在に至る） 株式会社エフティコミュニケーションズ 監査役（現在に至る） 株式会社フレクソル 監査役（現在に至る） 株式会社アールテック・ウエノ 監査役（現在に至る）	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（現在に至る） 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（現在に至る）	0

(注)平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて、資産運用会社の財務経理部長である漆間 裕隆が補欠執行役員に選任されています。

（2）資産運用会社の当期末現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
代表取締役社長	浅田 利春	昭和57年4月 昭和61年10月 昭和63年10月 平成16年4月 平成16年12月 平成17年11月 平成18年1月	三井信託銀行株式会社 入社 大蔵省財政金融研究所 出向 三井信託銀行株式会社 帰任 株式会社アセットビジネスコンサルティング 出向 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 取締役財務部長 同社 専務取締役 同社 代表取締役社長（現在に至る）	0
専務取締役	河野 和弘	昭和63年4月 平成2年4月 平成4年4月 平成5年9月 平成13年11月 平成16年4月 平成18年6月 平成18年7月 平成18年10月	町田リハウス株式会社 入社 三井不動産販売株式会社 出向 町田リハウス株式会社 帰任 株式会社都市開発システム 入社 日本マクドナルド株式会社 入社 株式会社モリモト 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 同社 出向 同社 専務取締役（現在に至る）	0
取締役 企画総務部長	太田 政人	平成3年4月 平成8年2月 平成8年3月 平成10年4月 平成12年10月 平成13年8月 平成17年1月 平成17年11月	株式会社住友銀行 入行 株式会社日本総研ビジコン 出向 株式会社ヒマラヤ 出向 株式会社住友銀行 帰任 株式会社ケアネット 入社 株式会社モリモト 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 取締役 企画総務部長（現在に至る）	0
取締役 (非常勤)	柏木 二郎	昭和62年4月 平成11年12月 平成15年9月 平成16年9月 平成17年8月 平成17年9月 平成17年11月 平成18年3月 平成18年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成18年10月	株式会社富士銀行 入社 富士キャピタルマネジメント株式会社 出向 ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス 修士課程 ロンドン・ビジネススクール スローンフェローシップ 修士課程 株式会社モリモト 入社 同社 社長室長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（現在に至る） 株式会社モリモト 取締役（現在に至る） 同社 執行役員（現在に至る） 同社 経営管理本部長（現在に至る） クリアリックス株式会社 取締役 クリアリックス株式会社 代表清算人	0
取締役 (非常勤)	吉村 守	昭和58年4月 平成11年7月 平成12年5月 平成14年10月 平成16年4月 平成18年10月	大和ハウス工業株式会社 入社 大阪本社建築営業部 大和リゾート株式会社 出向 大和ハウス工業株式会社 営業本部営業部 同社 社長室経営戦略部新規事業開発室室長 同社 管理本部不動産事業開発室室長（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（現在に至る）	0

本投資法人の関係法人について

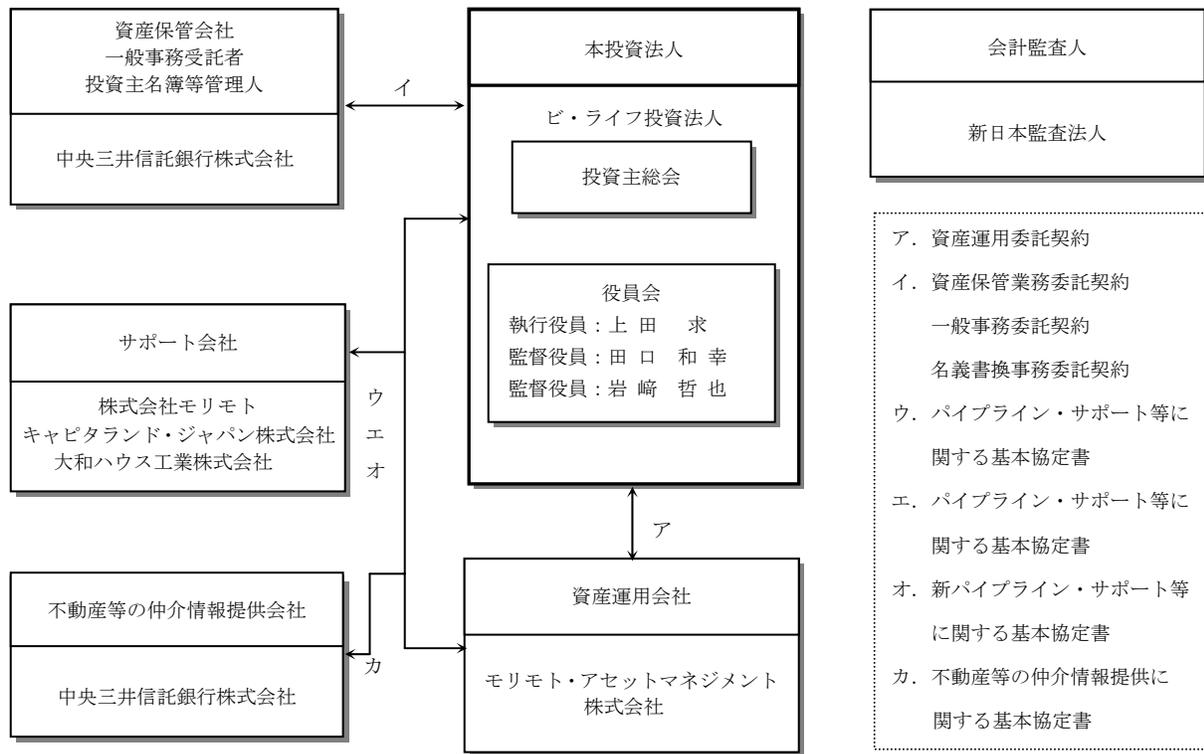
1. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容は以下の通りです。

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ています。 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ています。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 また、平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、ア. 本投資法人の機関の運営に関する事務及びイ. 本投資法人の経理に関する事務（発行する投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います。 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）委託契約を締結しています。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	株式会社モリモト キャピタランド・ジャパン株式会社 大和ハウス工業株式会社	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 19 年 2 月 13 日付で CLJ との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成 19 年 2 月 13 日付で大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書をそれぞれ締結しています。
不動産等の仲介情報提供会社	中央三井信託銀行株式会社	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ています。

3. 本投資法人の仕組図



4. キャピタランド・グループとの業務提携について

本投資法人は、今後の成長力をより安定的かつ強力にするため、CL グループと以下の内容の業務提携を実施しました。

(1) 「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について

- ① CLJ、又はその支配する未上場の法人が保有し、又は開発する日本国内の居住用賃貸物件を売却する場合、物件に関する情報を第三者に優先して本投資法人及び資産運用会社に提供します。
- ② ノウハウ及び助言の提供
 - ア. 海外及び国内での資金調達（グローバル・オファリング等）に関する事項
 - イ. 海外及び国内における IR に関する事項
 - ウ. 成長戦略等不動産投資信託（REIT）運営全般に関する事項
 - エ. 物件取得及び施設運営に関する事項
 - オ. 投資不動産の運営・売却・処分に関する事項
 - カ. アジアにおける不動産投資信託（REIT）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項

(2) 本投資法人の第三者割当による新投資口発行について

- ① 発行新投資口数：8,000 口
- ② 発行価格：1 口につき金 504,261 円
- ③ 発行価額の総額：金 4,034,088,000 円
- ④ 払込期日：平成 19 年 3 月 2 日
- ⑤ 割当先及び口数：キャピタランド・グループ 2 社 計 6,400 口
 (CapitaLand Nippon Investments Private Limited 3,999 口)

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

株式会社モリモト 1,600口
合計 8,000口

⑥発行後の発行済投資口数 49,260口

⑦発行理由

ア. 本投資法人及び資産運用会社は、ポートフォリオの改善等を含めた成長戦略を推進すべく、不動産を信託財産とする信託の受益権取得のための資金調達を検討していたところ、CLJより本投資法人への強いコミットメントを安定投資主という立場を通じて投資主及び市場等に明示したいとの意向が示されました。また、モリモトからも、本投資法人及び資産運用会社のサポート会社として、また、資産運用会社の第一位株主として、CLグループと協働して本投資法人への強いコミットメントを明示したいとの意向が示されました。

イ. こうした中、両社が本投資法人の投資口を取得し得る方法としては、その平均的な売買高水準に鑑みれば、取引所市場における取得は過度な価格変動を招きかねないこと、また、不動産を信託財産とする信託の受益権を早期に取得するためには、両社の意向に応じて、本件第三者割当を実施することが最も投資主の利益に資する施策であると判断いたしました。

(3) 資産運用会社の第三者割当による新株式発行について

①発行新株式数：6,000株

②発行価額：1株につき金50,000円

③発行価額の総額：金300,000,000円

④払込期日：平成19年3月2日

⑤割当先及び株数：キャピタランド・ジャパン株式会社 4,008株
株式会社モリモト 1,992株
合計 6,000株

⑥増資後の株主構成

株主	保有株式数(注)	保有比率(注)
株式会社モリモト	6,012株(4,020株)	50.1%(67.0%)
キャピタランド・ジャパン株式会社	4,008株(－株)	33.4%(－%)
大和ハウス工業株式会社	1,200株(1,200株)	10.0%(20.0%)
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	240株(240株)	2.0%(4.0%)
株式会社みずほ銀行	180株(180株)	1.5%(3.0%)
中央三井信託銀行株式会社	180株(180株)	1.5%(3.0%)
株式会社三井住友銀行	180株(180株)	1.5%(3.0%)
合計	12,000株(6,000株)	100.0%(100.0%)

(注) ()内は、増資前の保有株式数及び保有比率です。

⑦発行理由

ア. CLJは、サポート会社として、本投資法人及び資産運用会社の成長戦略に参画することとなり、資産運用会社株式の第三者割当増資を引受けることになりました。

イ. また、モリモトも、本投資法人及び資産運用会社のサポート会社として、また、資産運用会社の筆頭株主として、CLJと協働して、引続き本投資法人及び資産運用会社の成長戦略を推進していくため、資産運用会社株式の第三者割当増資を引受けることになりました。

(4) キャピタランド・グループからの人材の派遣について

CL グループは、非常勤取締役 2 名を派遣します。

5. 大和ハウス工業株式会社との「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について

(1) 本投資法人及び資産運用会社は、大和ハウスとの間で、大和ハウス若しくは大和ハウスの子会社及び関連会社が開発する物件についての情報の提供ルール等を明確化するため、平成 19 年 2 月 13 日付で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しました。

(2) 「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」について

①本投資法人の投資不動産の運営管理業務及び資産運用業務に関するノウハウ及び助言の提供

②資産運用会社への人材の派遣

③投資対象不動産に関する情報の提供

ア. 投資対象不動産が商業施設であり、売却希望価格が 1 物件当たり 20 億円以下であるとき

(ア) 大和ハウスは、第三者に優先して当該情報を資産運用会社及び本投資法人に提供します。

(イ) 大和ハウスは、資産運用会社から当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該情報を大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下、「大和ハウス・リート」といいます。）に対して提供します。

(ウ) 大和ハウスは、上記の情報提供を行った場合には当該情報を一定の期間、第三者に対して提供しません。

イ. 投資対象不動産が商業施設であり、売却希望価格が 1 物件当たり 20 億円超であるとき

(ア) 大和ハウスは、第三者に優先して当該情報を大和ハウス・リートに提供します。

(イ) 大和ハウスは、大和ハウス・リートから当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該情報を第三者に優先して資産運用会社及び本投資法人に提供します。

(ウ) 大和ハウスは、上記の情報提供を行った場合には当該情報を一定の期間、第三者に対して提供しません。

ウ. 投資対象不動産が商業施設以外の場合

上記 (2) ③イ. (ア)乃至 (ウ) に準じることとします。

エ. 第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産について

大和ハウスは、当該物件の売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、資産運用会社及び本投資法人並びに大和ハウス・リートに提供します。この場合の取扱いは、上記 (2) ③ (ア) 及び (イ) に準じることとします。

④投資対象不動産の取得の支援

⑤資本関係の維持

大和ハウスは、資産運用会社の株式 1,200 株の保有を今後も引き続き維持し、書面により事前に資産運用会社の承諾を得た場合を除き、当該株式を第三者に譲渡しません。

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19年5月31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)	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	居住施設	シングル	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,006	5.1
			コンフォートタイム大塚	808	2.1
		DINKS	目黒かむろ坂レジデンス	4,583	11.7
			クイズ恵比寿	7,779	19.9
			イブセ麻布十番七面坂	4,618	11.8
			イブセ芝公園	2,704	6.9
			イブセギンザ	2,589	6.6
			ネクストフォルム西麻布	2,267	5.8
			イブセ日本橋	1,238	3.2
			イブセ都立大学	663	1.7
			イブセ東京EAST	2,399	6.2
			イブセ雪谷	1,155	3.0
		ファミリー	エルソル貴船坂	467	1.2
	コスモハイム武蔵小杉		1,716	4.4	
	居住施設 計			34,998	89.6
	商業施設	—	フォレオタウン筒井	1,454	3.7
商業施設 計		1,454	3.7		
不動産を信託する信託の受益権 合計				36,453	93.3
預金・その他の資産				2,611	6.7
資産総額計				39,064	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	14,339	36.7
純資産総額	24,725	63.3

(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)「エルソル貴船坂」は、平成19年6月29日に売却の決議を行い、平成19年7月25日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19年5月31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	イブセ銀座	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-11	エルソル貴船坂(注5)	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-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
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6)	S/1F (一部2F)	平成18年10月2日 乃至 平成18年10月16日

(注1) 「所有形態」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」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」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-11 エルソル貴船坂」は、平成19年6月29日に売却の決議を行い、平成19年7月25日に譲渡される予定です。

(注6) 「S-1 フォレオタウン筒井」は、4棟の建物から成っており、それぞれ建築時期が異なっております。また、延床面積は各建物の登記簿に記載された面積の合計（但し、附属建物を除く）を記載しております。

(3) 不動産を信託する信託の受益権等

本投資法人の平成 19 年 5 月 31 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)	期末算定価額 (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シア	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 25 日 至:平成 27 年 12 月 20 日	4,500	4,583	4,520	12.7
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	2,006	2,077	5.4
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	7,779	8,260	21.4
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	4,618	5,020	12.7
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	2,704	2,660	7.4
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	2,589	2,640	7.1
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	2,267	2,340	6.3
J-8	エリア 1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 18 年 3 月 22 日 至:平成 28 年 2 月 28 日	1,200	1,238	1,240	3.4
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	663	654	1.8
J-11	エリア 1	エルソル貴船坂(注 5)	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	467	456	1.3
J-13	エリア 2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 18 年 3 月 22 日 至:平成 28 年 2 月 28 日	1,674	1,716	1,763	4.7
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	808	907	2.2
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	2,399	2,300	6.5
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	1,155	1,110	3.1
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	1,454	1,410	4.0
合 計			—	—	35,511	36,453	37,357	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、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、租税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) 「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株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。

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

(注 5) 「J-11 エルソル貴船坂」は、平成 19 年 6 月 29 日に売却の決議を行い、平成 19 年 7 月 25 日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	4,922.58	125	124	1	99.1
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)	3,284.19 (内店舗 257.40)	131 (内店舗 1)	121 (内店舗 1)	1	92.6
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗 1,954.05)	5,103.88 (内店舗 1,954.05)	93 (内店舗 10)	89 (内店舗 10)	1	97.3
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗 212.55)	3,302.73 (内店舗 212.55)	96 (内店舗 1)	91 (内店舗 1)	1	94.5
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,538.01	75	71	1	93.7
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,047.21	67	62	1	92.0
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗 738.95)	1,527.91 (内店舗 738.95)	22 (内店舗 1)	20 (内店舗 1)	1	93.9
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗 40.14)	1,235.05 (内店舗 40.14)	51 (内店舗 1)	43 (内店舗 1)	1	84.7
J-10	イブセ都立大学	863.70	836.92	30	29	1	96.9
J-11	エルソル貴船坂(注 6)	784.60	662.70	12	10	1	84.5
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	1	100.0
J-14	コンフォートタイム大塚	1,204.61	1,160.28	55	53	1	96.3
J-15	イブセ東京 EAST	2,968.85	2,762.26	59	55	1	93.0
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
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
合 計		40,872.16 (内店舗 7,420.24)	39,157.12 (内店舗 7,420.24)	938 (内店舗 26)	890 (内店舗 26)	15	95.8

(注 1) 「賃貸可能面積」には、平成 19 年 5 月 31 日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

(注 2) 「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成 19 年 5 月 31 日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注 3) 「賃貸可能戸数」には、平成 19 年 5 月 31 日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注 4) 「賃貸戸数」には、平成 19 年 5 月 31 日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注 5) 「稼働率」には、平成 19 年 5 月 31 日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第 2 位を四捨五入しています。

(注 6) 「J-11 エルソル貴船坂」は、平成 19 年 6 月 29 日に売却の決議を行い、平成 19 年 7 月 25 日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 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸可能戸数（戸）	125		
前々所有者	事業法人			賃貸戸数（戸）	124		
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（㎡）	4,922.58		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	21,200		
	面積（㎡）	1,101.56		敷金・保証金等（千円）	33,494		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	99.1		
	建ぺい率/容積率 （注 1）（注 2）	80%/500%	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	99.2		
				PM 会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 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		
(A) 賃貸事業収入	135,514			緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	51,680			短期修繕費（1 年以内）（千円）	100		
外注管理費	19,316			長期修繕費（12 年間）（千円）	37,640		
公租公課	696			建物再調達価格（千円）	1,390,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,940			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	328			レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	26,766			地震予想損失率（%）	9.4		
その他賃貸事業費用	2,632			土壤環境調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	83,834			レポート日付	平成 17 年 6 月 1 日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
価格調査報告書の概要（単位：千円）							
価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日			期末評価額	4,520,000		
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。</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

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社	賃貸可能戸数（戸）	131（内店舗1）		
前々所有者		賃貸戸数（戸）	121（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（㎡）	3,284.19（内店舗257.40）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	9,572	
	面積（㎡）	879.85	敷金・保証金等（千円）	13,152	
	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1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	92.4	
			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）	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	S陸屋根14階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	80.0	73.2
	建築時期	平成16年5月25日	DINKSタイプ	20.0	26.8
			ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ			—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成18年12月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成19年5月31日 （182日）	レポート日付	平成17年4月28日		
(A) 賃貸事業収入	66,841	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	31,345	短期修繕費（1年以内）（千円）	1,350		
外注管理費	4,828	長期修繕費（12年間）（千円）	38,030		
公租公課	5,380	建物再調達価格（千円）	1,009,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,296	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	237	レポート日付	平成17年4月		
減価償却費	17,997	地震予想損失率（%）	4.3		
その他賃貸事業費用	1,605	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)	35,496	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	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19年5月31日	期末評価額	2,077,000		
その他情報					
(注1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
(注2) 記載されている延床面積に加え、附属建物として駐車場（S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建）97.60㎡が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、名古屋市中区の東部、地下鉄東山線、名城線「栄」駅の南東方約500mに位置します。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大津通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル1階の多くは店舗として利用されています。					
特記事項					
本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務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 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数（戸）	93（内店舗 10）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	89（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（㎡）	5,103.88（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）	38,834	
	面積（㎡）	1,118.95	敷金・保証金等（千円）	205,669	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.3	
	建ぺい率/容積率（注 1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	95.7	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	6,251.21（注 2）	サブリース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下 1 階付 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成 17 年 2 月 28 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
ファミリータイプ			—	—	
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 18 年 12 月 1 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 5 月 31 日 （182 日）	レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日		
(A) 賃貸事業収入	265,544	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	59,269	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	16,636	長期修繕費（12 年間）（千円）	21,930		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	1,282,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,295	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	311	レポート日付	平成 17 年 3 月		
減価償却費	29,522	地震予想損失率（%）	9.2		
その他賃貸事業費用	10,502	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)	206,275	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	7,650,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	8,260,000		
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はなく、SOHO 等小規模オフィスとしての潜在需要も望める地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-4 イブセ麻布十番七面坂

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成19年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	96（内店舗1）		
前々所有者	株式会社アトリウム（土地）			賃貸戸数（戸）	91（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（㎡）	3,302.73（内店舗212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	19,862		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	32,901		
	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）（%）	94.5		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.8		
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・車庫		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	延床面積（㎡）	4,515.21		サブリース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下1階付13階建		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成17年1月5日		シングルタイプ	—	—	
				DINKSタイプ	89.5	83.6	
				ファミリータイプ	10.5	16.4	
			エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日 (182日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入	134,811			レポート日付	平成17年4月28日		
(B) 賃貸事業費用小計	41,364			緊急修繕費（千円）	—		
外注管理費	11,414			短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
公租公課	—			長期修繕費（12年間）（千円）	52,500		
修繕費等（原状回復費を含む）	4,047			建物再調達価格（千円）	1,006,000		
損害保険料	234			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
減価償却費	23,004			レポート日付	平成17年4月		
その他賃貸事業費用	2,663			地震予想損失率（%）	6.4		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	93,446			土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年4月28日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
価格調査報告書の概要（単位：千円）							
価格調査会社	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19年5月31日			期末評価額	5,020,000		
その他情報							
(注) 本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分については建ぺい率が100%に、準防火地域の部分については、建ぺい率が70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が制限されており加重平均は300.21%です。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線「麻布十番」駅から約300mに位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
特記事項							
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の内容の確認書が締結されています。 3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨どいが越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の内容の確認書が締結されています。							

J-5 イブセ芝公園

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	75		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	71		
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（㎡）	2,538.01		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）		
	面積（㎡）	786.13(注 1)	敷金・保証金等（千円）		
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）		
	建ぺい率/容積率（注 2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）		
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	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 18 年 12 月 1 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)	レポート日付	平成 17 年 2 月 23 日		
(A) 賃貸事業収入	76,187	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	24,887	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	7,049	長期修繕費（12 年間）（千円）	33,330		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	675,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,436	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	156	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	14,742	地震予想損失率（%）	12.0		
その他賃貸事業費用	1,502	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)	51,300	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,630,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	2,660,000		
その他情報					
<p>(注 1) 本物件の東側には、私道負担があります（面積約 54.25 ㎡）。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約 25.44 ㎡）。</p> <p>(注 2) 本物件は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が 360%に制限されています。</p>					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方約 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高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 イプセギンザ

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	67		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	62		
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（㎡）	2,047.21		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,400	
	面積（㎡）	339.37(注 1)	敷金・保証金等（千円）	9,894	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	92.0	
	建ぺい率/容積率（注 2）	80%/800%	稼働率（戸数ベース）（%）	92.5	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	2,731.03	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 13 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成 17 年 1 月 5 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 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	78,784	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	22,662	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	6,827	長期修繕費（12 年間）（千円）	30,200		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	631,600		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,233	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	148	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	12,176	地震予想損失率（%）	8.8		
その他賃貸事業費用	2,275	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)	56,121	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,520,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	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。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 ネクストフォーム西麻布

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数（戸）	22（内店舗 1）		
前々所有者	株式会社ティ・エム・コーポレーション	賃貸戸数（戸）	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（㎡）	1,527.91（内店舗 738.95）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,668	
	面積（㎡）	451.20（注 1）	敷金・保証金等（千円）	65,744	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.9	
	建ぺい率/容積率（注 2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	90.9	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,823.19	サブリース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成 16 年 3 月 6 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
ファミリータイプ			—	—	
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)	建物調査会社	清水建設株式会社		
		レポート日付	平成 17 年 5 月 27 日		
(A) 賃貸事業収入	68,477	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	15,702	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,552	長期修繕費（12 年間）（千円）	29,604		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	520,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	419	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	119	レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	10,693	地震予想損失率（%）	6.2		
その他賃貸事業費用	918	土壌環境調査会社	清水建設株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,775	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,220,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	2,340,000		
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、外国人や法人借り上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。					
特記事項					
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19年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	51（内店舗1）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	43（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（㎡）	1,235.05（内店舗40.14）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	6,143	
	面積（㎡）	186.51	敷金・保証金等（千円）	6,036	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	84.7	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	稼働率（戸数ベース）（%）	84.3	
			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・店舗	サブリース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,716.21	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付15階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	44.0	37.2
	建築時期	平成16年11月3日	DINKSタイプ	50.0	51.9
			ファミリータイプ	6.0	10.9
			エグゼクティブタイプ	—	—
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日 (182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	42,918	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	14,580	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,375	長期修繕費（12年間）（千円）	24,300		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	425,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,736	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	98	レポート日付	平成17年2月		
減価償却費	8,185	地震予想損失率（%）	12.8		
その他賃貸事業費用	1,185	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)	28,337	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,200,000		
価格時点	平成19年5月31日	期末評価額	1,240,000		
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-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 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30		
前々所有者	日章興産株式会社	賃貸戸数（戸）	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（㎡）	836.92		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,762	
	面積（㎡）	345.88(注 1)	敷金・保証金等（千円）	5,088	
	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 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 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	22,321	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	10,373	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,520	長期修繕費（12 年間）（千円）	15,390		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	248,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,109	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	60	レポート日付	平成 17 年 4 月		
減価償却費	4,744	地震予想損失率（%）	11.7		
その他賃貸事業費用	938	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)	11,948	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	648,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	654,000		
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					
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。					
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。					
3. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。					

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 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	12		
前々所有者	株式会社東京流通センター	賃貸戸数（戸）	10		
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（㎡）	662.70		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）		
	面積（㎡）	649.21	敷金・保証金等（千円）		
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）		
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）		
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・駐車場・倉庫	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,147.82	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 3 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 6 年 3 月 25 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	—	—
			ファミリータイプ	100.0	100.0
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 18 年 12 月 1 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)	レポート日付	平成 18 年 1 月 17 日		
(A) 賃貸事業収入	15,897	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	5,946	短期修繕費（1 年以内）（千円）	1,260		
外注管理費	1,601	長期修繕費（12 年間）（千円）	35,130		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	268,600		
修繕費等（原状回復費を含む）	346	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	62	レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	3,134	地震予想損失率（%）	7.6		
その他賃貸事業費用	802	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)	9,950	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社	取得価格	450,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	456,000		
その他情報					
該当事項はありません。					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線「西馬込」駅の南方約 500m に位置します。近隣地域は、共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。近隣地域及びその周辺は、都内中心部への接近性が比較的良好であるわりには、居住環境も良好であることから、主に都心に勤務するサラリーマン世帯を中心としたファミリー層に人気のあるエリアとして、その地位を維持していくものと史料されます。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史料されます。</p>					
特記事項					
本物件は、平成 19 年 6 月 29 日に売却の決議を行い、平成 19 年 7 月 25 日に譲渡される予定です。					

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 19 年 5 月 31 日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	59			
前々所有者	コスモ石油株式会社	賃貸戸数（戸）	59(注 2)			
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町 2300 番 1 他 6 筆 住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町 2 番 8 号	賃貸可能面積（㎡）	4,208.83			
		賃貸面積（㎡）	4,208.83			
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	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	4,348.50	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC 陸屋根 5 階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
			シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成 9 年 2 月 28 日	DINKS タイプ	—	—	
			ファミリータイプ	100.0	100.0	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 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 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	54,192	短期修繕費（1 年以内）（千円）	12,430			
(B) 賃貸事業費用小計	12,461	長期修繕費（12 年間）（千円）	90,020			
外注管理費	812	建物再調達価格（千円）	809,850			
公租公課	1,771	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
修繕費等（原状回復費を含む）	—	レポート日付	平成 17 年 5 月			
損害保険料	192	地震予想損失率（%）	5.6			
減価償却費	9,195	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	488	レポート日付	平成 17 年 4 月 13 日			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	41,730	概要	特に指摘された事項はありません			
価格調査報告書の概要（単位：千円）						
価格調査会社	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 19 年 5 月 31 日	期末評価額	1,763,000			
その他情報						
(注 1) 角地加算により、建ぺい率は 70%に緩和されています。						
(注 2) エンド・テナントは 1 社ですが、賃貸戸数は 59 戸として記載しています。						
立地環境等の物件特性						
<p>本物件は、中原区の中央部、JR 南武線の南側及び東急東横線の西側にあつて、東急東横線、JR 南武線「武蔵小杉」駅から約 750m、東急東横線「元住吉」駅から約 650m と両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線（特急・通勤特急・急行停車駅）、JR 南武線、東急目黒線（東京メトロ南北線・都営三田線に直通）が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、元住吉駅前には繁華な近隣商業地域（モトスミプレーメン通り）が所在する等、当地域一帯は居住の利便性に優れた地域となっています。また、公法上は第 1・2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域（いずれも容積率 200%）に指定され、中層マンション、一般住宅等が見られる住宅地域が広がっており、当近隣地域は当該住宅地域の内にあつて、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-14 コンフォートタイム大塚

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	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（㎡）	1,204.61		
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目 19 番 7 号	賃貸面積（㎡）	1,160.28		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,796	
	面積（㎡）	376.23	敷金・保証金等（千円）	6,580	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.3	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.4	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,395.46	サブリース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 12 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 7 日	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 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (182 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	31,863	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	11,514	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,712	長期修繕費（12 年間）（千円）	14,610		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	305,816		
修繕費等（原状回復費を含む）	879	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	71	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	5,886	地震予想損失率（%）	10.2		
その他賃貸事業費用	964	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)	20,349	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		
価格調査報告書の概要（単位：千円）					
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	779,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日	期末評価額	907,000		
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。					

J-15 イブセ東京 EAST

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数（戸）	59		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	55		
所在地	地番：東京都中央区八丁堀三丁目 13 番 31 他			賃貸可能面積（㎡）	2,968.85		
	住居表示：東京都中央区八丁堀三丁目 27 番 5 号			賃貸面積（㎡）	2,762.26		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	11,044		
	面積（㎡）	502.50 ㎡		敷金・保証金等（千円）	16,578		
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	93.0		
	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（㎡）	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	75.6	68.7	
				ファミリータイプ	25.4	31.3	
		エグゼクティブタイプ	—	—			
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 3 月 7 日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 5 月 31 日 (86 日)			レポート日付	平成 19 年 2 月 1 日		
(A) 賃貸事業収入	34,428		緊急修繕費（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	10,668		短期修繕費（1 年以内）（千円）	—			
外注管理費	2,503		長期修繕費（12 年間）（千円）	33,820			
公租公課	—		建物再調達価格（千円）	704,000			
修繕費等（原状回復費を含む）	317		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
損害保険料	77		レポート日付	平成 19 年 1 月			
減価償却費	7,137		地震予想損失率（%）	8.6			
その他賃貸事業費用	633		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,759		レポート日付	平成 18 年 12 月 26 日			
			概要	特に指摘された事項はありません			
価格調査報告書の概要（単位：千円）							
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所			取得価格	2,300,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日			期末評価額	2,300,000		
その他情報							
該当事項はありません。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅の北側約 60m 付近、徒歩約 1 分に位置するワンルーム・コンパクトタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の存する中央区内は、その立地から、職住近接性を志向する単身者・夫婦共働き世帯の選好性の強いエリアです。							
特記事項							
隣接地の建物のダクト等の一部、及びブロック塀の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、また、ブロック塀の改修等を行う場合には、隣接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。							

J-16 イプセ雪谷

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数（戸）	52（内店舗 1）		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	52（内店舗 1）		
所在地	地番：東京都大田区東雪谷二丁目 345 番			賃貸可能面積（㎡）	1,542.30 ㎡（内店舗 194.88 ㎡）		
	住居表示：東京都大田区東雪谷二丁目 13 番 3 号			賃貸面積（㎡）	1,542.30 ㎡（内店舗 194.88 ㎡）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	6,047		
	面積（㎡）	647.93		敷金・保証金等（千円）	15,760		
	用途地域	近隣商業地域	第 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		
				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（㎡）	1,890.95		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC 陸屋根 9 階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	47.0	40.3	
	建築時期	平成 18 年 2 月 10 日		DINKS タイプ	51.0	55.6	
				ファミリータイプ	2.0	4.1	
		エグゼクティブタイプ	—	—			
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 3 月 7 日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 5 月 31 日 (86 日)			レポート日付	平成 19 年 2 月 7 日		
(A) 賃貸事業収入	18,178		緊急修繕費（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	6,830		短期修繕費（1 年以内）（千円）	—			
外注管理費	2,290		長期修繕費（12 年間）（千円）	20,250			
公租公課	—		建物再調達価格（千円）	431,000			
修繕費等（原状回復費を含む）	90		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
損害保険料	46		レポート日付	平成 19 年 1 月			
減価償却費	3,920		地震予想損失率（%）	7.5			
その他賃貸事業費用	482		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,348		レポート日付	平成 18 年 12 月 26 日			
				概要	特に指摘された事項はありません		
価格調査報告書の概要（単位：千円）							
価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所			取得価格	1,110,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日			期末評価額	1,110,000		
その他情報							
該当事項はありません。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方約 200m 付近に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は、都市近郊の住宅地となっており、都内有数の高級住宅街である田園調布をはじめ、雪谷、千束、久が原など比較的緑の多い住宅地として選好性の高いエリアになっています。駅前及び周辺の商店街には日用品周りの店舗等も充実しており、住環境、生活利便性ともに良好な地域と言えます。							
特記事項							
隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨が確認されています。							

S-1 フォレオタウン筒井

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 5 月 31 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数（戸）	11		
前々所有者	特別な利害関係にある者以外			賃貸戸数（戸）	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		
	住居表示：奈良県大和郡山市筒井町 531 番 1			賃貸面積（㎡）	4,022.27		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	9,130		
	面積（㎡）	12,524.00		敷金・保証金等（千円）	206,696		
	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（注）	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	バス・スルー方式		
	構造・階数	鉄骨造 1 階建（一部 2 階建）		住戸タイプ内訳			
				タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成 18 年 10 月 2 日		シングルタイプ	—	—	
		乃至		DINKS タイプ	—	—	
平成 18 年 10 月 16 日		ファミリータイプ	—	—			
			エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 3 月 23 日 至 平成 19 年 5 月 31 日 (70 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 11 月 2 日		
(A) 賃貸事業収入	21,716			緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	4,157			短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	1,753			長期修繕費（12 年間）（千円）	10,760		
公租公課	—			建物再調達価格（千円）	250,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	—			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	24			レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	1,867			地震予想損失率（%）	9.4		
その他賃貸事業費用	512			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)	17,559			レポート日付	平成 18 年 11 月 2 日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
価格調査報告書の概要（単位：千円）							
価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	1,410,000		
価格時点	平成 19 年 5 月 31 日			期末評価額	1,410,000		
その他情報							
該当事項はありません。							
立地環境等の物件特性							
<p>本物件は、独立した 4 棟の建物で構成される、11 の専門店から成る商業施設です。来場用駐車場は 199 台確保されています。</p> <p><立地> 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><商圏> 本地域における商圏は、1km 圏で約 12,000 人、3km 圏で約 62,000 人、5km 圏では約 172,000 人です。地方都市郊外としては平均的なボリュームであり、足元商圏から北側にかけては比較的高い密度感を有しています。自動車による所要時間人口は、5 分圏 7 千人、10 分圏 29 千人、20 分圏 165 千人程度となっています。上述の通り、国道 25 号線及び国道 24 号線によって、全体的に東側を広く商圏としてカバーしています。1km 圏では 50 歳代とその子世代である 20 歳代の割合が若干高く、単身世帯も若干高い傾向がみられます。商圏全体の 2/3 程度が戸建て住宅となっており、典型的な地方都市郊外の特性です。所得水準、乗用車保有率はともに全国平均を上回っております。</p> <p><テナント> 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合計 11 の専門店が入居しています。</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。							

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	27,641.83	70.6
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	10.7
ダイワロイヤル株式会社	同上	S-1 フォレオタウン筒井	4,022.27	10.3
主なテナントの合計			35,872.93	91.6
ポートフォリオ全体の賃貸面積			39,157.12	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 (㎡)	4,922.58	5,103.88	3,302.73
月額賃料 (千円)	21,200	38,834	19,862
敷金 (千円)	33,494	205,669	32,901
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 (㎡)	2,538.01	2,047.21	1,527.91
月額賃料 (千円)	12,240	12,400	10,668
敷金 (千円)	16,872	9,894	65,744
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-10 イブセ都立大学	J-11 エルソル貴船坂
契約期間	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 17 年 7 月 1 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 16 年 12 月 27 日 至：平成 21 年 12 月 31 日
賃貸面積 (㎡)	1,235.05	836.92	662.70
月額賃料 (千円)	6,143	3,762	1,929
敷金 (千円)	6,036	5,088	4,038

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-14 コンフォートタイム大塚	J-15 イプセ東京 EAST	J-16 イプセ雪谷
契約期間	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日
賃貸面積（㎡）	1,160.28	2,762.26	1,542.30
月額賃料（千円）	4,796	11,044	6,047
敷金（千円）	6,580	16,578	15,760
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（㎡）	3,284.19
月額賃料（千円）	9,572
敷金（千円）	13,152
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

④ダイワロイヤル株式会社

物件名称	S-1 フォレオタウン筒井
契約期間	自：平成18年6月30日 至：平成39年2月28日
賃貸面積（㎡）	4,022.27
月額賃料（千円）	9,130
敷金（千円）	206,696
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) 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約満了日
株式会社オー・エム・サービス(注3)	不動産管理業	J-1 目黒かむろ坂レジデンス他12物件	27,641.83	1,787,100	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4)	同上	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	3,284.19	114,864	平成27年12月31日
ダイワロイヤル株式会社(注5)	同上	S-1 フォレオタウン筒井	4,022.27	109,560	平成39年2月28日
株式会社モリモト(注6)	不動産業	J-5、J-6、J-8、J-14計4物件	822.56	53,940	平成20年6月19日 乃至 平成21年3月24日

(注1)「賃貸面積」には、平成19年5月31日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注2)「年間賃料」には、平成19年5月31日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額を記載しています。

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

(注4)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5)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。

(注6)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. 価格調査報告書の概要

本投資法人は、各信託不動産について、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から価格調査報告書を取得しています。以下は、本投資法人が、第3期末に保有している信託不動産に関して取得している価格調査報告書の概要です。

なお、各信託不動産の調査価格は、現在及び将来における当該調査価格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、価格調査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価格調査会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	調査価格 (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シア	4,520	4,580	4.7	4,470	4.6	4.9	2,810
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	2,077	2,201	5.3	2,077	5.0	5.8	1,586
J-3	クイズ恵比寿	8,260	8,480	4.7	8,160	4.9	5.0	4,730
J-4	イブセ麻布十番七面坂	5,020	5,156	4.4	5,020	4.1	4.7	2,837
J-5	イブセ芝公園	2,660	2,760	4.9	2,620	5.1	5.2	1,690
J-6	イブセギンザ	2,640	2,690	4.8	2,620	4.9	5.1	2,030
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,340	2,420	4.7	2,310	4.9	5.0	1,550
J-8	イブセ日本橋	1,240	1,270	5.1	1,230	5.2	5.4	839
J-10	イブセ都立大学	654	683	5.7	654	5.4	6.2	331
J-11	エルソル貴船坂	456	461	5.2	452	5.1	5.4	465
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,763	1,884	5.6	1,763	5.3	6.1	1,772
J-14	コンフォートタイム大塚	907	923	5.2	900	5.3	5.5	524
J-15	イブセ東京 EAST	2,300	2,360	5.1	2,270	5.2	5.4	1,360
J-16	イブセ雪谷	1,110	1,140	5.1	1,100	5.2	5.4	852
S-1	フォレオタウン筒井	1,410	1,420	6.3	1,400	6.0	6.8	1,390

(注 1) 「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との手法（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、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 15 物件全ての建物は、株式会社イー・アール・エス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。

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	イブセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	6.4
J-5	イブセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.0
J-6	イブセギンザ	—	—	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	イブセ日本橋	—	—	24,300	425,000	12.8
J-10	イブセ都立大学	—	—	15,390	248,000	11.7
J-11	エルソル貴船坂	—	1,260	35,130	268,600	7.6
J-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
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
S-1	フォレオタウン筒井	—	—	10,760	250,000	9.4
ポートフォリオ合計		—	15,140	487,514	9,955,866	5.4

（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 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	イプセ麻布十番七面坂	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	イプセ芝公園	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	イプセギンザ	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	イプセ日本橋	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-10	イプセ都立大学	個人（新築時）	株式会社秀建築事務 所	山品建設株式会社	目黒区
		株式会社モリモト (改修工事)	株式会社青木茂建築 工房	五洋建設株式会社	－(注)
J-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-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
J-15	イプセ東京 EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社 NIPPO コー ポレーション	中央区
J-16	イプセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社森本組	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
S-1	フォレオタウン筒井	大和ハウス工業株式 会社	大和ハウス工業株式 会社	大和ハウス工業株式 会社	株式会社京都確認検 査機構

(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19年5月31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	29,728	83.7
2	3	4,373	12.3
3	－	－	－
4	1	1,410	4.0
合計	15	35,511	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	34,101	96.0
商業施設	1	1,410	4.0
その他	—	—	—
合計	15	35,511	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	1,410	4.0
1年以上5年未満	11	31,329	88.2
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上	3	2,772	7.8
合計	15	35,511	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数
居住施設	3.5年
商業施設	0.6年
その他	—
合計	3.4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）	2	2,699	7.9
DINKS（D）	10	29,278	85.9
ファミリー（F）	2	2,124	6.2
エグゼクティブ（E）	—	—	—
合計	14	34,101	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）	207	22.7
DINKS（D）	594	65.1
ファミリー（F）	111	12.2
エグゼクティブ（E）	—	—
合計	912	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	4	13,670	40.1
3分以上5分未満	4	12,740	37.4
5分以上8分未満	3	3,449	10.1
8分以上10分未満	3	4,242	12.4

以上