

# 平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）決算短信

平成20年1月18日

不動産投資信託証券発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>  
 代表表 執行役員 上田 求

資産運用会社名 モリモト・アセットマネジメント株式会社  
 代表取締役社長 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20年2月26日  
 分配金支払開始予定日 平成20年2月15日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成19年11月期の運用、資産の状況（平成19年6月1日～平成19年11月30日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益金額		経常利益金額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	1,551	(17.9)	909	(6.7)	637	(△11.5)
19年5月期	1,315	(△17.6)	852	(△18.7)	721	(△1.6)

	当期純利益金額		1口当たり 当期純利益金額	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11月期	637	(△11.5)	12,936	2.6	1.3	41.1
19年5月期	720	(△1.4)	15,911	3.2	1.9	54.8

## (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11月期	12,936	637	—	—	100.0	2.6
19年5月期	14,619	720	—	—	100.0	2.9

## (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11月期	55,534	24,642	44.4	500,247
19年5月期	39,064	24,725	63.3	501,940

(参考)自己資本 19年11月期 24,642百万円 19年5月期 24,725百万円

## (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11月期	1,399	△16,506	15,532	2,921
19年5月期	2,426	△4,707	2,659	2,495

## 2. 平成20年5月期の運用状況の予想（平成19年12月1日～平成20年5月31日） (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益金額	経常利益金額	当期純利益金額	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
20年5月期	1,621 (4.5)	923 (1.5)	592 (△7.2)	591 (△7.2)	12,000	—

(参考)1口当たり予想当期純利益金額（平成20年5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 無

(2) 発行済投資口数

- |                       |         |         |        |         |
|-----------------------|---------|---------|--------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 19年11月期 | 49,260口 | 19年5月期 | 49,260口 |
| ② 期末自己投資口数            | 19年11月期 | 0口      | 19年5月期 | 0口      |

（注）1口当たり当期純利益金額の算定の基礎となる投資口数については、後記17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「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況について②次期の見通し」及び後記6ページ「平成20年5月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

（その他特記事項）

(1) 運用状況について

- ①19年11月期の計算期間：平成19年6月1日～平成19年11月30日（183日間）  
 19年5月期の計算期間：平成18年12月1日～平成19年5月31日（182日間）

## 1. 投資法人の関係法人

平成19年8月28日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しました。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資リスク」については、平成19年8月28日提出の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ました。

なお、当該有価証券報告書の「投資方針」中の「アクイジション方針 取得価格の制限」に記載の「利害関係者からの取得価格」について、平成20年1月18日に例外的取扱い（鑑定評価額の110%を上限）の導入を決定しています。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### A. 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。

##### B. 当期の運用実績

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

当期は、平成19年6月21日に株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）が企画・開発した物件を中心に居住施設9物件（取得価格総額15,078百万円）、また平成19年9月27日に商業施設1物件（取得価格1,000百万円）を取得する一方、平成19年7月25日付で居住施設1物件（譲渡価格480百万円）を譲渡しています。

これにより当期末（平成19年11月30日）現在で、合計24物件（取得価格総額51,139百万円）、賃貸可能面積57,656.70平方メートル（うち店舗10,450.47平方メートル）となりました。

##### C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成19年6月21日の9物件取得に際し、総額15,800百万円、平成19年9月27日の1物件取得に際し、総額800百万円の資金調達を行いました。また、1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16,254百万円増加の29,495百万円となっています。

##### D. 当期の管理運営状況

###### ア. 本投資法人

当期は役員会をのべ7回開催し、役員全員が出席・審議の上で、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。）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、平成 19 年 9 月 30 日の金融商品取引法の施行により、投資運用業を行う金融商品取引業者としての所要の態勢整備及び手続を行うとともに、当期において、上記 B 及び C 記載のとおり 10 物件の取得及び 1 物件の譲渡、並びに物件取得のための資金調達（借入れ）取引を行いました。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。）及び社内規定等に則して厳格かつ適切な検討手続きを経て決定、実行しています。

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。

## E. 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 1,551 百万円、営業利益金額 909 百万円、経常利益金額 637 百万円、当期純利益金額 637 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 12,936 円としました。

## ②次期の見通し

### A. 投資環境

日本経済は、家計部門の低迷が続く中、旺盛な設備投資と好調な輸出を背景に企業部門主導の景気拡大基調は引続き維持されています。しかしながら、米国サブプライムローン問題や原油などの一次産品価格の高騰、住宅着工件数の大幅減少といったマイナス要因が台頭し、景気の下振れ圧力が強まり調整色は深まっていくと判断しています。

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 80.9%を投資している東京都主要 9 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を中心に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 7 月 1 日時点の平成 19 年度都道府県地価調査によれば、三大都市圏の平均で住宅地は前年比 4.0%、商業地は同 10.4%上昇し、特に、東京都都区部、大阪市及び名古屋市といった各圏域の中心部では上昇傾向が顕著な状況にあり、これに伴い賃貸物件の価格も上昇傾向にあります。

今後の賃貸物件の価格は、景気動向や不動産市況等の影響を受けることとなりますが、本投資法人が主な投資対象としている東京都主要 9 区における優良賃貸物件の価格は今後も堅調に推移し、厳しい取得条件が続いていくと思われまます。

### B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人では、物件取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図る方針とし、平成 20 年 5 月末日までに取得資産 1,000 億円の達成を目標としてきました。

しかしながら、現環境下で公募増資を実施して規模の拡大を図ることは必ずしも投資主利益の向上には繋がらず本投資法人の将来の成長にプラスにはならないと判断し、平成 20 年 5 月末日までに取得資産 1,000 億円を達成することを延期することとします。

今後の物件の取得にあたっては、サポート会社であるモリモト、大和ハウス工業株式会社及びキャピタランド・ジャパン株式会社の 3 社の案件を中心に、さらに外部からの不動産情報を活用していき

ます。

内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握し、賃貸契約の更改期に併せて適正な水準を設定できるよう努力して賃料水準の維持・向上に努めていきます。

また、期待できる収益に比べ物件の保有コストや管理負担の増加が見込まれる物件や将来の価値の減少が予想される物件については入替えも検討し、保有物件の中長期的な質的改善を目指していきます。

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

#### C. 財務戦略

新規物件の取得にあたっては、物件の価格や取得時期、金融資本市場の環境等に応じ、最善と判断する方法による資金調達を行います。

また、平成 20 年 3 月に期限を迎える借入金の継続に当たっては、返済期限を分散し、効率的な資金調達に努めます。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します。

#### D. 平成 20 年 5 月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益 金額	経常利益 金額	当期 純利益金額	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過 分配金
平成 20 年 5 月期 (第 5 期)	百万円 1,621	百万円 923	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 6 ページ「平成 20 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、営業利益金額、経常利益金額、当期純利益金額、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。

平成 20 年 5 月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成 20 年 5 月期：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日(183 日)
運用資産	・本投資法人が平成 19 年 11 月 30 日現在で保有している 24 物件が、平成 20 年 5 月 31 日までに異動（新規物件の取得、取得済み物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	・平成 19 年 11 月 30 日現在の発行済投資口数 49,260 口が、平成 20 年 5 月 31 日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	・営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入、礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 ・想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測をもとに算出しています。
営業費用	・営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課、損害保険料、減価償却費、信託報酬、修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値、又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本支出を含めて定額法により算出しています（平成 20 年 5 月期に 273 百万円）。
借入れ	・平成 19 年 11 月 30 日現在の借入金 29,495 百万円が平成 20 年 5 月 31 日まで変動がないことを前提としています。なお、平成 20 年 3 月に期限が到来する借入れの継続について、本書作成日現在、取引金融機関と借入条件を交渉中です。
1 口当たり 分配金	・分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としています。 ・また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により 1 口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30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			949,770		918,955		△30,814	
信託現金及び信託預金	※1		1,545,665		2,002,696		457,031	
営業未収入金			16,441		22,060		5,619	
前払費用			49,323		68,056		18,733	
未収消費税等			—		20,889		20,889	
その他の流動資産			1,219		538		△681	
デリバティブ資産			4,668		3,847		△820	
貸倒引当金			△2,246		△1,323		923	
流動資産合計			2,564,841	6.6	3,035,721	5.5	470,879	18.4
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	※1		—		104,294			
減価償却累計額			—		1,448		102,846	
構築物	※1		—		9,709			
減価償却累計額			—		244		9,464	
土地	※1		—				942,818	
信託建物	※1		16,010,554		22,779,030			
減価償却累計額			414,216	15,596,338	664,163	22,114,866	6,518,528	
信託構築物	※1		5,147		12,004			
減価償却累計額			320	4,826	604	11,399	6,573	
信託機械及び装置	※1		345,179		388,293			
減価償却累計額			27,709	317,470	38,736	349,557	32,086	
信託工具器具備品	※1		236		855			
減価償却累計額			24	211	73	781	570	
信託土地	※1		20,534,579		28,926,889		8,392,310	
有形固定資産合計			36,453,425	93.3	52,458,623	94.4	16,005,198	43.9
2. 無形固定資産								
商標権			1,122		1,058		△63	
無形固定資産合計			1,122	0.0	1,058	0.0	△63	△5.7
3. 投資その他の資産								
差入預託保証金			10,000		10,000		—	
投資その他の資産合計			10,000	0.0	10,000	0.0	—	—
固定資産合計			36,464,547	93.3	52,469,682	94.4	16,005,134	43.9
III 繰延資産								
創業費			35,286		29,405		△5,881	
繰延資産合計			35,286	0.1	29,405	0.1	△5,881	△16.7
資産合計			39,064,675	100.0	55,534,808	100.0	16,470,133	42.2

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30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			34,907		46,494		11,586	
短期借入金		※1	—		16,455,934		16,455,934	
1年以内返済予定 長期借入金		※1	13,241,662		13,039,782		△201,879	
未払金			11,444		13,410		1,965	
未払費用			78,931		128,841		49,909	
未払法人税等			717		605		△112	
未払消費税等			31,190		—		△31,190	
前受金			133,539		167,281		33,741	
預り金			19,629		9,681		△9,948	
繰延税金負債			1,600		1,325		△275	
流動負債合計			13,553,625	34.7	29,863,355	53.7	16,309,730	120.3
II 固定負債								
預り敷金保証金			—		91,439		91,439	
信託預り敷金保証金			785,480		937,862		152,382	
固定負債合計			785,480	2.0	1,029,302	1.9	243,822	31.0
負債合計			14,339,105	36.7	30,892,658	55.6	16,553,552	115.4
純資産の部								
I 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額			24,002,588		24,002,588		—	
2. 剰余金								
当期末処分利益			720,152		637,230		△82,922	
投資主資本合計			24,722,740	63.3	24,639,818	44.4	△82,922	△0.3
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益			2,829		2,332		△497	
評価・換算差額等合計			2,829	0.0	2,332	0.0	△497	△17.6
純資産合計		※2	24,725,570	63.3	24,642,150	44.4	△83,419	△0.3
負債・純資産合計			39,064,675	100.0	55,534,808	100.0	16,470,133	42.2



（2）損益計算書

科目	期別 注記 番号	前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日			当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30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※3	1,007,552			1,423,447				
その他賃貸収益	※1	100,840			121,744				
不動産等売却益	※2	207,187	1,315,581	100.0	6,032	1,551,225	100.0	235,644	17.9
2. 営業費用									
不動産賃貸費用	※1	342,613			509,749				
資産運用報酬		44,397			47,178				
資産保管委託報酬		3,720			5,490				
一般事務委託報酬		20,849			26,611				
役員報酬		4,800			4,800				
貸倒損失		232			8				
貸倒引当金繰入額		790			—				
その他営業費用		45,908	463,312	35.2	48,038	641,877	41.4	178,564	38.5
営業利益金額			852,268	64.8		909,347	58.6	57,079	6.7
3. 営業外収益									
受取利息		1,001			2,691				
その他営業外収益		440	1,441	0.1	1,125	3,816	0.2	2,375	164.7
4. 営業外費用									
支払利息		82,665			176,964				
融資関連費用		30,657			92,456				
投資口交付費		5,436			—				
創業費償却		5,881			5,881				
その他営業外費用		8,022	132,663	10.1	—	275,301	17.7	142,638	107.5
経常利益金額			721,046	54.8		637,862	41.1	△83,184	△11.5
税引前当期純利益金額			721,046	54.8		637,862	41.1	△83,184	△11.5
法人税、住民税及び事業税		913			605				
法人税等調整額		—	913	0.1	48	653	0.0	△260	△28.5
当期純利益金額			720,133	54.7		637,209	41.1	△82,923	△11.5
前期繰越利益			19			20		1	
当期未処分利益			720,152			637,230		△82,922	

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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
当期純利益金額	—	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

当期（自平成19年6月1日 至平成19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			
平成19年5月31日残高	24,002,588	720,152	24,722,740	2,829	24,725,570
当期変動額					
剰余金の分配	—	△720,131	△720,131	—	△720,131
当期純利益金額	—	637,209	637,209	—	637,209
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	△497	△497
当期変動額合計	—	△82,922	△82,922	△497	△83,419
平成19年11月30日残高	24,002,588	637,230	24,639,818	2,332	24,642,150

（4）金銭の分配に係る計算書

科目	期別	前期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
	I 当期末処分利益		720,152,605 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		720,131,940 円 ( 14,619 円)	637,227,360 円 ( 12,936 円)
III 次期繰越利益		20,665 円	2,951 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる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。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる637,227,360円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

科 目	期 別	注記 番号	前期		当期		増 減 金 額
			自 平成18年12月1日	自 平成19年6月1日	自 平成19年6月1日	自 平成19年11月30日	
			至 平成19年5月31日	至 平成19年5月31日	至 平成19年11月30日	至 平成19年11月30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			721,046	637,862			△83,184
減価償却費			187,504	271,705			84,201
貸倒損失			232	8			△223
投資口交付費			5,436	—			△5,436
商標権償却			63	63			—
創業費償却			5,881	5,881			—
受取利息			△1,001	△2,691			△1,690
支払利息			82,665	176,964			94,298
営業未収入金の増加・減少額			7,997	△5,627			△13,625
未収入金の増加・減少額			59	3			△55
未収消費税の増加・減少額			85,322	△20,889			△106,212
前払費用の増加・減少額			5,233	△18,733			△23,967
営業未払金の増加・減少額			△2,063	17,971			20,035
未払金の増加・減少額			△12,082	2,972			15,055
未払消費税の増加・減少額			31,190	△31,190			△62,381
未払費用の増加・減少額			29,169	10,183			△18,985
預り金の増加・減少額			△7,497	△9,948			△2,450
前受金の増加・減少額			△21,984	33,741			55,725
信託有形固定資産の売却による減少額			1,377,686	466,660			△911,025
長期前払費用の増加・減少額			15,977	—			△15,977
貸倒引当金の増加・減少額			790	△923			△1,714
その他の流動資産増加・減少額			△937	1,215			2,153
小 計			2,510,691	1,535,230			△975,460
利息の受取額			1,001	2,691			1,690
利息の支払額			△81,633	△137,238			△55,604
法人税等の支払額			△3,215	△1,255			1,960
営業活動によるキャッシュ・フロー			2,426,842	1,399,427			△1,027,415
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			△5,025,214	△15,693,127			△10,667,912
有形固定資産の取得による支出			—	△1,056,822			△1,056,822
預り敷金保証金の収入			—	91,439			91,439
信託預り敷金保証金の収入			373,659	198,986			△174,673
信託預り敷金保証金の支出			△56,231	△46,603			9,628
投資活動によるキャッシュ・フロー			△4,707,787	△16,506,127			△11,798,340
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			—	16,600,000			16,600,000
短期借入金の返済による支出			—	△144,065			△144,065
長期借入金の返済による支出			△658,337	△201,879			456,457
投資口の発行による収入			4,028,651	—			△4,028,651
分配金の支払額			△710,981	△721,138			△10,157
財務活動によるキャッシュ・フロー			2,659,333	15,532,915			12,873,582
IV 現金及び現金同等物の増加額			378,389	426,216			47,826
V 現金及び現金同等物の期首残高			2,117,046	2,495,435			378,389
VI 現金及び現金同等物の期末残高		※	2,495,435	2,921,652			426,216

（6）重要な会計方針

区 分	前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19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" data-bbox="527 401 781 520"> <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>5～29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>	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	<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" data-bbox="1065 401 1333 520"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産                      同 左</p>	建物	3～60年	構築物	9～20年	機械及び装置	13～29年	工具器具備品	5年
建物	3～59年																	
構築物	18年																	
機械及び装置	5～29年																	
工具器具備品	5年																	
建物	3～60年																	
構築物	9～20年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具器具備品	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。</p>	<p>(1) 創業費                      同 左</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金                      債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>同 左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法                      保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。                      なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>同 左</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法                      繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象                      ヘッジ手段 金利スワップ取引                      ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針                      本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法                      ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>同 左</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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同 左</p>																

区 分	前期	当期
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	同 左

(7) 財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表

前期 (平成19年5月31日現在)	当期 (平成19年11月30日現在)																																																				
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,158,479</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>13,434,026</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4,826</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>298,248</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>211</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>17,706,446</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>32,602,238</td> </tr> </table> <table> <tr> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>13,241,662</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,241,662</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	信託現金及び信託預金	1,158,479	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	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>102,846</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9,464</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>942,818</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,002,696</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>22,114,866</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>11,399</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>349,557</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>781</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>28,926,889</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>54,461,320</td> </tr> </table> <table> <tr> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>16,455,934</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>13,039,782</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>29,495,717</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	建物	102,846	構築物	9,464	土地	942,818	信託現金及び信託預金	2,002,696	信託建物	22,114,866	信託構築物	11,399	信託機械及び装置	349,557	信託工具器具備品	781	信託土地	28,926,889	合計	54,461,320	担保を付している債務	(単位：千円)	短期借入金	16,455,934	1年以内返済予定長期借入金	13,039,782	合計	29,495,717
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																																																				
担保に供している資産	(単位：千円)																																																				
建物	102,846																																																				
構築物	9,464																																																				
土地	942,818																																																				
信託現金及び信託預金	2,002,696																																																				
信託建物	22,114,866																																																				
信託構築物	11,399																																																				
信託機械及び装置	349,557																																																				
信託工具器具備品	781																																																				
信託土地	28,926,889																																																				
合計	54,461,320																																																				
担保を付している債務	(単位：千円)																																																				
短期借入金	16,455,934																																																				
1年以内返済予定長期借入金	13,039,782																																																				
合計	29,495,717																																																				
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	同左																																																				

b. 損益計算書

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>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>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>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>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>※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 1,399,890</p> <p>  共益費収入 23,557</p> <p>計 1,423,447</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>  施設使用料収入 49,953</p> <p>  付帯収益 15,967</p> <p>  その他賃貸事業収益 55,823</p> <p>計 121,744</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,545,192</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 134,150</p> <p>  水道光熱費 24,567</p> <p>  公租公課 21,450</p> <p>  修繕費 6,009</p> <p>  保険料 2,924</p> <p>  原状回復工事費 26,578</p> <p>  信託報酬 13,843</p> <p>  減価償却費 271,705</p> <p>  その他営業費用 8,521</p> <p>不動産賃貸費用 合計 509,749</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,035,442</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>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>不動産等売却益 119,795</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>エルソル貴船坂</p> <p>不動産等売却収入 480,933</p> <p>不動産等売却原価 466,660</p> <p>その他売却費用 8,240</p> <p>不動産等売却益 6,032</p>
<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：48,536千円</p>	<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：26,680千円</p>

c. 投資主資本等変動計算書

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000 口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000 口
2. 発行済投資口総数	49,260 口	2. 発行済投資口総数	49,260 口

d. キャッシュ・フロー計算書

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在) (単位：千円)		※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	949,770	現金及び預金	918,955
信託現金及び信託預金	1,545,665	信託現金及び信託預金	2,002,696
現金及び現金同等物	<u>2,495,435</u>	現金及び現金同等物	<u>2,921,652</u>

e. 「リース取引」、「有価証券」、「デリバティブ取引」、「退職給付」及び「持分法損益等」に関する注記事項は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18年12月1日 至 平成19年5月31日	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19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> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">601</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">618</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金額</td> <td style="text-align: right;">△379</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">238</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">1,838</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金負債 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,838</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">繰延税金負債(流動)の純額 <span style="float: right;">1,600</span></p>	未払事業税損金不算入額	15	貸倒引当金繰入超過額	601	その他	1	小計	618	評価性引当金額	△379	繰延税金資産 合計	238	繰延ヘッジ損益	1,838	繰延税金負債 合計	1,838	<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> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">190</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">190</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">1,515</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金負債 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,515</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">繰延税金負債(流動)の純額 <span style="float: right;">1,325</span></p>	貸倒引当金繰入超過額	190	繰延税金資産 合計	190	繰延ヘッジ損益	1,515	繰延税金負債 合計	1,515
未払事業税損金不算入額	15																								
貸倒引当金繰入超過額	601																								
その他	1																								
小計	618																								
評価性引当金額	△379																								
繰延税金資産 合計	238																								
繰延ヘッジ損益	1,838																								
繰延税金負債 合計	1,838																								
貸倒引当金繰入超過額	190																								
繰延税金資産 合計	190																								
繰延ヘッジ損益	1,515																								
繰延税金負債 合計	1,515																								
<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 style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.34</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.08</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.13</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.34	その他	0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	<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 style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.10</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10				
法定実効税率	39.39																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△39.34																								
その他	0.08																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13																								
法定実効税率	39.39																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△39.32																								
その他	0.04																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10																								

g. 関連当事者との取引

前期（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。

当期（自平成19年6月1日至平成19年11月30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	株式会社モリ モト	東京都 渋谷区	890	不動産業	10.27%	—	不動産の賃 貸	信託受益権 の取得	1,400,000	—	—
								不動産の賃 貸	26,680	前受金	434
	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	122,746	営業 未払金	29,763
	株式会 社 オ ー・エム・サー ビス	東京都 渋谷区	100	不動産管 理業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	139,991	営業 未払金	22,441

(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18年12月1日 至平成19年5月31日	当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
1口当たり純資産額 501,940円	1口当たり純資産額 500,247円
1口当たり当期純利益金額 15,911円	1口当たり当期純利益金額 12,936円
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。 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。	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。 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。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
当期純利益金額（千円）	720,133	637,209
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）	720,133	637,209
期中平均投資口数（口）	45,260	49,260

i. 重要な後発事象

前期 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30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> <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>不動産及び土地の賃借権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・ワン有限会社</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成 18 年 3 月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>R C 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-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-21 イブセ祐天寺	取得価格(注)	1,450,000 千円	資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	取得先	イースト・サイド・ワン有限会社	建築時期	平成 18 年 3 月	構造	R C 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 7 階建	用途	共同住宅・店舗	<p>—————</p>
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-21 イブセ祐天寺																																																																						
取得価格(注)	1,450,000 千円																																																																						
資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権																																																																						
取得先	イースト・サイド・ワン有限会社																																																																						
建築時期	平成 18 年 3 月																																																																						
構造	R C 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 7 階建																																																																						
用途	共同住宅・店舗																																																																						

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日														
<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>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	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	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・ワン有限会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権</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> <p>(注) 取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。</p>	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・ワン有限会社	資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	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・ワン有限会社														
資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権														
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>2. 資金の借入れ</p> <p>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、下記のとお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>	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			
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														

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日												
<p>3. 資産の譲渡</p> <p>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、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。</p>		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
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、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

本投資法人の投資状況について  
22ページ以降をご参照下さい。

## 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11月30日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	施設区分	タイプ別区分 (注1)	地域	物件番号・物件名称	保有総額 (注3) (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)	
不動産を信託 財産とする 信託の受益権	居住施設	シングル	エリア1	J-20 ユニロイヤル銀座	1,867	3.4	
			エリア2	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	1,988	3.6	
				J-14 コンフォートタイム大塚	802	1.4	
					J-23 イプセ大塚	1,540	2.8
		DINKS	エリア1	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	4,556	8.2	
				J-3 クイズ恵比寿	7,749	14.0	
				J-4 イプセ麻布十番七面坂	4,595	8.3	
				J-5 イプセ芝公園	2,689	4.8	
				J-6 イプセギンザ	2,578	4.6	
				J-7 ネクストフォルム西麻布	2,256	4.1	
				J-8 イプセ日本橋	1,230	2.2	
				J-10 イプセ都立大学	658	1.2	
				J-15 イプセ東京EAST	2,385	4.3	
				J-16 イプセ雪谷	1,147	2.1	
				J-17 イプセ麻布十番	3,001	5.4	
				J-18 イプセ麻布十番DUO	2,781	5.0	
				J-19 イプセ新宿夏目坂	1,918	3.5	
				J-21 イプセ祐天寺	1,496	2.7	
		J-22 イプセ渋谷Tiers	1,448	2.6			
			エリア2	J-24 イプセ菊川	853	1.5	
				J-25 イプセ鶴見	698	1.3	
			ファミリー	エリア2	J-13 コスモハイム武蔵小杉	1,707	3.1
	居住施設 計					49,952	90.0
	商業施設	—	エリア4	S-1 フォレオタウン筒井	1,451	2.6	
		商業施設 計					1,451
不動産を信託財産とする信託の受益権 小計					51,403	92.6	
不動産	商業施設	—	エリア2	S-2 いなげや横浜西が岡店	1,055	1.9	
		商業施設 計					1,055
	不動産 小計					1,055	1.9
預金・その他の資産					3,076	5.5	
資産総額計					55,534	100.0	

	金額（百万円）	対総資産比率（％）
負債総額	30,892	55.6
純資産総額	24,642	44.4

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

（2）保有資産の概要

本投資法人の平成 19 年 11 月 30 日現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産及び不動産の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地（住所）	所有形態（注 1）		敷地面積（㎡）（注 2）	延床面積（㎡）（注 2）	構造／階数（注 2）（注 3）	建築時期（注 2）
			土地	建物				
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区西五反田	所有権	所有権	1,101.56	6,639.48	RC/14F	平成 17 年 1 月 25 日
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄	所有権	所有権	879.85	4,634.98	S/14F	平成 16 年 5 月 25 日
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	所有権	所有権	1,118.95	6,251.21	RC/B1・10F	平成 17 年 2 月 28 日
J-4	イプセ麻布十番七面坂	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	イプセ芝公園	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	イプセギンザ	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	イプセ日本橋	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	イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘	所有権	所有権	345.88	1,384.38	RC/6F	昭和 43 年 9 月 17 日（注 4）
J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町	所有権	所有権	2,872.70	4,348.50	RC/5F	平成 9 年 2 月 28 日
J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	所有権	所有権	376.23	1,395.46	SRC/12F	平成 17 年 1 月 7 日
J-15	イプセ東京 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	イプセ雪谷	東京都大田区東雪谷	所有権	所有権	647.93	1,890.95	RC/9F	平成 18 年 2 月 10 日
J-17	イプセ麻布十番	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	615.53	2,688.92	RC/B2・7F	平成 17 年 9 月 2 日
J-18	イプセ麻布十番 DUO	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	369.22	2,591.14	RC/14F	平成 18 年 3 月 8 日
J-19	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町	所有権	所有権	742.77	2,211.69	RC/7F	平成 18 年 2 月 10 日
J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座	所有権	所有権	318.01	2,253.92	RC/10F	平成 17 年 12 月 2 日
J-21	イプセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺	借地権	所有権	526.56	1,445.35	RC/7F	平成 18 年 3 月 3 日
J-22	イプセ渋谷 Tiers	東京都渋谷区桜丘町	所有権	所有権	528.93	1,363.62	RC/8F	平成 19 年 3 月 28 日
J-23	イプセ大塚	東京都豊島区南大塚	所有権	所有権	398.40	2,554.36	RC/11F	平成 18 年 1 月 11 日



物件 番号	物件名称	所在地（住所）	所有形態 （注1）		敷地面積 （㎡） （注2）	延床面積 （㎡） （注2）	構造／階数 （注2）（注3）	建築時期 （注2）
			土地	建物				
J-24	イプセ菊川	東京都墨田区菊川	所有権	所有権	493.61	1,430.05	RC/7F	平成18年3月3日
J-25	イプセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央	借地権	所有権	767.14	1,627.07	RC/6F	平成18年2月20日
S-1	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町	所有権	所有権	12,524.00	4,115.33 （注5）	S/1F （一部2F）	平成18年10月2日 乃至 平成18年10月16日
S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区西が岡	所有権	所有権	3,279.08	2,221.32	S・RC/3F	平成6年2月14日

（注1）「所有形態」には、信託受益権の信託財産たる不動産に関しては不動産信託の受託者が保有する権利の種類、不動産に関しては本投資法人が保有する権利の種類をそれぞれ記載しています。

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

（注3）「構造／階数」に記載の略称は、それぞれ次を表します。

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

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

（注5）「S-1 フォレオタウン筒井」は、4棟の建物から成っており、それぞれ建築時期が異なります。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、付属建物を除きます。）に記載しています。

（3）不動産及び信託不動産の概要

本投資法人の平成19年11月30日現在における信託不動産（信託財産にかかる不動産をいいます。以下同じです。）及び不動産の概要は以下のとおりです。

①信託不動産及び不動産の概要及び投資比率について

物件番号	地域 (注1)	物件名称	信託受託者 (注2)	信託期間 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
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	4,556	4,530	8.8
J-2	エリア2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	中央三井信託銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月31日	1,920	1,988	2,040	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	7,650	7,749	9,210	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	4,500	4,595	5,020	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,630	2,689	2,760	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,520	2,578	2,660	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,220	2,256	2,490	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,200	1,230	1,340	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	648	658	648	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	1,707	1,760	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	779	802	939	1.5
J-15	エリア1	イブセ東京 EAST	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	2,300	2,385	2,440	4.5
J-16	エリア1	イブセ雪谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	1,110	1,147	1,170	2.2
J-17	エリア1	イブセ麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,910	3,001	2,930	5.7
J-18	エリア1	イブセ麻布十番 DUO	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,690	2,781	2,710	5.3
J-19	エリア1	イブセ新宿夏目坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,865	1,918	1,870	3.6
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,800	1,867	1,830	3.5
J-21	エリア1	イブセ祐天寺	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,450	1,496	1,470	2.8
J-22	エリア1	イブセ渋谷 Tiers	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,400	1,448	1,480	2.7
J-23	エリア2	イブセ大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,480	1,540	1,490	2.9

物件 番号	地域 (注1)	物件名称	信託受託者 (注2)	信託期間 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
J-24	エリア2	イブセ菊川	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	817	853	871	1.6
J-25	エリア2	イブセ鶴見	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	666	698	676	1.3
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成19年3月23日 至:平成29年3月22日	1,410	1,451	1,410	2.8
S-2	エリア2	いなげや横浜西が岡店	—————	—————	1,000	1,055	995	2.0
合 計			—————	—————	51,139	52,458	54,739	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、福岡市及びこれらの周辺地区をそれぞれ表します。また、「エリア4」とは、エリア1、エリア2及びエリア3（首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域）以外のその他の都市（人口10万人程度の地域）を表します。

(注2)「S-2 いなげや横浜西が岡店」は、不動産として保有しており、不動産を信託財産とする信託設定をしていません。

(注3)「取得価格」は、取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。

(注4)「帳簿価格」には、平成19年11月期末現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(注5)「期末算定価額」には、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額を記載しています。

(注6)「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。

②信託不動産及び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とおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数	稼働率 (%) (注5)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,848.07	125	123	1	97.6
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)	3,175.29 (内店舗 257.40)	131 (内店舗 1)	115 (内店舗 1)	1	89.5
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗 1,954.05)	5,122.31 (内店舗 1,954.05)	93 (内店舗 10)	90 (内店舗 10)	1	97.6
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗 212.55)	3,466.83 (内店舗 212.55)	96 (内店舗 1)	95 (内店舗 1)	1	99.2
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,487.38	75	70	1	91.9
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,076.76	67	63	1	93.3
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗 738.95)	1,544.46 (内店舗 738.95)	22 (内店舗 1)	20 (内店舗 1)	1	94.9
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗 40.14)	1,285.41 (内店舗 40.14)	51 (内店舗 1)	45 (内店舗 1)	1	88.1
J-10	イブセ都立大学	863.70	863.70	30	30	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	1,204.61	1,182.98	55	54	1	98.2
J-15	イブセ東京 EAST	2,968.85	2,823.06	59	56	1	95.1
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗 194.88)	1,513.29 (内店舗 194.88)	52 (内店舗 1)	51 (内店舗 1)	1	98.1
J-17	イブセ麻布十番	2,400.00	2,271.08	51	48	1	94.6
J-18	イブセ麻布十番 DUO	2,094.58	2,064.55	66	65	1	98.6
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,917.62 (内店舗 395.22)	1,736.54 (内店舗 395.22)	41 (内店舗 1)	37 (内店舗 1)	1	90.6
J-20	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,771.57	61	59	1	97.5
J-21	イブセ祐天寺	1,380.35 (内店舗 291.75)	1,380.35 (内店舗 291.75)	29 (内店舗 2)	29 (内店舗 2)	1	100.0
J-22	イブセ渋谷 Tiers	1,123.80	1,091.31	30	29	1	97.1
J-23	イブセ大塚	1,871.70	1,847.90	70	69	1	98.7

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数	稼働率 (%) (注5)
J-24	イブセ菊川	1,168.18	1,168.18	43	43	1	100.0
J-25	イブセ鶴見	1,452.09	1,452.09	32	32	1	100.0
S-1	フォレオタウン筒井	4,022.27 (内店舗 4,022.27)	4,022.27 (内店舗 4,022.27)	11 (内店舗 11)	11 (内店舗 11)	1	100.0
S-2	いなげや横浜西が岡店	2,343.26 (内店舗 2,343.26)	2,343.26 (内店舗 2,343.26)	1 (内店舗 1)	1 (内店舗 1)	1	100.0
合 計		57,656.70 (内店舗 10,450.47)	55,747.47 (内店舗 10,450.47)	1,350 (内店舗 30)	1,294 (内店舗 30)	24	96.7

(注1)「賃貸可能面積」には、平成19年11月30日現在の情報を基に、各不動産及び信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。  
なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成19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。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成19年11月30日現在、各不動産及び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11月30日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成19年11月30日現在の各不動産及び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。

2. 個別信託不動産及び不動産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸可能戸数（戸）	125		
前々所有者	西五反田エスピーシー有限会社			賃貸戸数（戸）	123		
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（㎡）	4,848.07		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	20,940		
	面積（㎡）	1,101.56		敷金・保証金等（千円）	34,246		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.6		
	建ぺい率/容積率 （注1）（注2）	80%/500%	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.4		
				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（㎡）	6,639.48		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	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	—	—	
<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19年6月1日 至平成19年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年5月30日		
				緊急修繕費（千円）	—		
(A) 賃貸事業収入	135,799			短期修繕費（1年以内）（千円）	100		
(B) 賃貸事業費用小計	47,981			長期修繕費（12年間）（千円）	37,640		
外注管理費	14,444			建物再調達価格（千円）	1,390,000		
公租公課	696			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,781			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	299			地震予想損失率（%）	6.2		
減価償却費	26,766			土壤環境調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント		
その他賃貸事業費用	2,992			レポート日付	平成17年6月1日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	87,817			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>							
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成19年11月30日			不動産鑑定評価額	4,530,000		
<b>その他情報</b>							
（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。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方、徒歩3分の距離に位置しています。本物件の近隣地域は、中高層の事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域です。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、都心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。							
<b>特記事項</b>							
該当事項はありません。							

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社	賃貸可能戸数（戸）	131（内店舗 1）		
前々所有者	—	賃貸戸数（戸）	115（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（㎡）	3,175.29（内店舗 257.40）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	9,133	
	面積（㎡）	879.85	敷金・保証金等（千円）	13,511	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	89.5	
	建ぺい率/容積率（注 1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	87.8	
			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 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日 （183 日）	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
(A) 賃貸事業収入	63,325	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	30,606	短期修繕費（1 年以内）（千円）	1,350		
外注管理費	6,934	長期修繕費（12 年間）（千円）	38,030		
公租公課	1,804	建物再調達価格（千円）	1,009,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,018	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	217	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	17,997	地震予想損失率（%）	5.7		
その他賃貸事業費用	1,635	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)	32,718	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>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,920,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	2,040,000		
<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、徒歩 8 分の距離に位置します。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の天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。					
<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、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					

J-3 クイズ恵比寿

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツー	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）	90（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（㎡）	5,122.31（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）	38,809	
	面積（㎡）	1,118.95	敷金・保証金等（千円）	208,393	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.6	
	建ぺい率/容積率（注 1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.8	
			PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	6,251.21（注 2）	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下 1 階付 10 階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成 17 年 2 月 28 日	DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ			—	—	
<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 19 年 6 月 1 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日		
(A) 賃貸事業収入	268,628	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	66,086	長期修繕費（12 年以内）（千円）	—		
外注管理費	12,863	長期修繕費（12 年間）（千円）	21,930		
公租公課	5,523	建物再調達価格（千円）	1,282,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	4,414	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	285	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	29,573	地震予想損失率（%）	11.1		
その他賃貸事業費用	13,425	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)	202,542	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	7,650,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	9,210,000		
<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（種類：駐車場）33.43 ㎡が存在します。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約 300m 付近、JR 線「恵比寿」駅からは東方に徒歩 1 分の距離に位置しています。本物件が存する恵比寿周辺は百貨店、ホテル、オフィスからなる複合施設である「恵比寿ガーデンプレイス」をはじめ、最先端の商業施設が集積する洗練されたエリアとして都内でも高い人気を有する高級住宅地です。今後も都心接近性、生活利便性を指向する都心通勤者・若年単身者層を中心とする堅調な需要が期待できる地域です。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					



J-4 イブセ麻布十番七面坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	96（内店舗 1）		
前々所有者	-			賃貸戸数（戸）	95（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（㎡）	3,466.83（内店舗 212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	21,045		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	33,635		
	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）（%）	99.2		
	建ぺい率/容積率 （注）	80%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	99.0		
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・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		<b>住戸タイプ内訳</b>			
				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	-	-	
	<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 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
(A) 賃貸事業収入	131,687			緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	38,437			短期修繕費（1 年以内）（千円）	-		
外注管理費	8,454			長期修繕費（12 年間）（千円）	52,500		
公租公課	2,379			建物再調達価格（千円）	1,006,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,576			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	214			レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	23,004			地震予想損失率（%）	4.9		
その他賃貸事業費用	2,808			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)	93,250			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>							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		取得価格	4,500,000			
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日		不動産鑑定評価額	5,020,000			
<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により、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、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩 4 分の距離に位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
<b>特記事項</b>							
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</li> <li>2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。</li> <li>3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨樋が越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。</li> </ol>							

J-5 イブセ芝公園

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	75		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	70		
所在地	地番：東京都港区芝三丁目 2 番 13 他 3 筆	賃貸可能面積（㎡）	2,707.51		
	住居表示：東京都港区芝三丁目 32 番 10 号	賃貸面積（㎡）	2,487.38		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,906	
	面積（㎡）	786.13(注1)	敷金・保証金等（千円）	17,947	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	91.9	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.3	
			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	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	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			—	—	
<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 19 年 6 月 1 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	レポート日付	平成 17 年 2 月 23 日		
(A) 賃貸事業収入	73,399	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	28,073	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	6,769	長期修繕費（12 年間）（千円）	33,330		
公租公課	1,354	建物再調達価格（千円）	675,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,563	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	142	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	14,742	地震予想損失率（%）	12.2		
その他賃貸事業費用	1,500	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)	45,326	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,630,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	2,760,000		
<b>その他情報</b>					
<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>					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方、徒歩 4 分の距離に位置する中層の賃貸マンションです。本物件の存する芝エリアは港区のほぼ中央に位置し、都営地下鉄三田線、浅草線、大江戸線、JR 山手線の利用が可能であり、また、エリアの南北を日比谷通り、桜田通り、第一京浜等が走っており鉄道及び道路の交通利便性に優れています。当該エリアは主要街道沿いに業務エリアを形成する一方、その背後には大型のタワー型マンションも多く立地する等商住混在地域の様相を呈しています。本物件の近隣地域は都心接近性、交通利便性に優れる上、周辺には芝公園等の緑地もあり居住の快適性も良好です。このため、今後も都心接近性、交通利便性を志向する単身者、DINKS を中心に堅調な需要が見込まれます。</p>					
<b>特記事項</b>					
<p>1. 本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p> <p>2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、戸袋及び雨樋等が越境しており、当該隣接地所有者は自らの建物の改築等を行う場合には越境することなく建築する旨の覚書を取り交わしています。</p> <p>3. 西側隣接地の一部から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、本物件所有者は、自らの費用負担で、現状変更をすることができる旨の確認書を取り交わしています。</p> <p>4. 西側隣接地から本物件土地に、アンテナが越境しています。</p> <p>5. 本物件の官民境界の一部が未確定です。</p>					

J-6 イブセギンザ

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	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（㎡）	2,076.76		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,067	
	面積（㎡）	339.37（注1）	敷金・保証金等（千円）	16,044	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	93.3	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/800%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.0	
			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・車庫・駐輪場・物置	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,731.03	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付13階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成17年1月5日	DINKSタイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ			—	—	
<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19年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成19年11月30日 (183日)	レポート日付	平成17年3月8日		
(A) 賃貸事業収入	77,518	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	29,397	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	8,867	長期修繕費（12年間）（千円）	30,200		
公租公課	1,664	建物再調達価格（千円）	631,600		
修繕費等（原状回復費を含む）	4,177	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	135	レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	12,204	地震予想損失率（%）	4.6		
その他賃貸事業費用	2,347	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)	48,121	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,520,000		
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	2,660,000		
<b>その他情報</b>					
(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。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅の南東方、徒歩2分に位置しています。本物件の存する銀座エリアは日本を代表する歴史ある繁華街であり、その商圏は全国規模に及んでいます。メインストリートを中心に百貨店、高級専門店、高級レストランが軒を連ね、今日に至るまで日本の消費文化をリードしてきました。交通利便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。					
<b>特記事項</b>					
1. 地中埋設物が南西側隣接地及び本物件土地に跨って存在しますが、当該地中埋設物の撤去又は移設等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。					
2. 北東側隣接地から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、当該隣接地所有者が自らの建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。					

J-7 ネクストフォルム西麻布

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	22（内店舗 1）		
前々所有者	株式会社ティ・エム・コーポレーション	賃貸戸数（戸）	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（㎡）	1,544.46（内店舗 738.95）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,728	
	面積（㎡）	451.20（注 1）	敷金・保証金等（千円）	66,820	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.9	
	建ぺい率/容積率（注 2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	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	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 10 階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成 16 年 3 月 6 日	DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
エグゼクティブタイプ			—	—	
<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 19 年 6 月 1 日	建物調査会社	清水建設株式会社		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	レポート日付	平成 17 年 5 月 27 日		
(A) 賃貸事業収入	66,187	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	18,143	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,420	長期修繕費（12 年間）（千円）	29,604		
公租公課	2,250	建物再調達価格（千円）	520,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	721	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	108	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	10,733	地震予想損失率（%）	4.7		
その他賃貸事業費用	907	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)	48,044	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,220,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	2,490,000		
<b>その他情報</b>					
<p>（注 1）本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされていません（面積約 2.66 ㎡）。</p> <p>（注 2）本物件は、近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。</p>					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方、徒歩 8 分の距離に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる 3A のひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。</p>					
<b>特記事項</b>					
<p>本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線（日比谷線）が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。</p>					

J-8 イブセ日本橋

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	51（内店舗 1）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	45（内店舗 1）		
所在地	地番：東京都中央区日本橋兜町 155 番 4 他 1 筆	賃貸可能面積（㎡）	1,458.73（内店舗 40.14）		
	住居表示：東京都中央区日本橋兜町 11 番 2 号	賃貸面積（㎡）	1,285.41（内店舗 40.14）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	6,241	
	面積（㎡）	186.51	敷金・保証金等（千円）	8,966	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	88.1	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	稼働率（戸数ベース）（%）	88.2	
			PM 会社	株式会社オー・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	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	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	—	—
<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 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 3 月 8 日		
(A) 賃貸事業収入	39,382	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	17,083	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	5,275	長期修繕費（12 年間）（千円）	24,300		
公租公課	488	建物再調達価格（千円）	425,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,814	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	89	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	8,185	地震予想損失率（%）	10.1		
その他賃貸事業費用	1,229	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)	22,299	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,200,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	1,340,000		
<b>その他情報</b>					
(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。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ東西線「茅場町」駅から西方、徒歩 2 分の距離に位置し、都心接近性、交通利便性に非常に優れています。周辺地域は東京証券取引所、証券会社が立地するオフィス地区でしたが、近年は都内大型ビルの供給によりオフィスとしての需要が減退する反面、住宅地域としてはライフスタイルの変化、都心回帰現象等によって需要が旺盛な地域です。本物件も都心接近性や職住近接を求める単身者・DINKS 世帯を中心に安定的な需要が期待できる物件です。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

J-10 イプセ都立大学

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30		
前々所有者	日章興産株式会社	賃貸戸数（戸）	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）	3,924	
	面積（㎡）	345.88(注1)	敷金・保証金等（千円）	4,888	
	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	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根6階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	6.7	5.2
	建築時期	昭和43年9月17日	DINKSタイプ	93.3	94.8
	改修時期	平成17年1月27日	ファミリータイプ	-	-
		エグゼクティブタイプ	-	-	
<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 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 4 月 25 日		
(A) 賃貸事業収入	23,809	緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	9,856	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	2,885	長期修繕費（12年間）（千円）	15,390		
公租公課	488	建物再調達価格（千円）	248,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	747	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	55	レポート日付	平成 19 年 1 月		
減価償却費	4,744	地震予想損失率（%）	8.3		
その他賃貸事業費用	935	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)	13,953	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	648,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	648,000		
<b>その他情報</b>					
(注1) 本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされていません（面積約 24.8 ㎡）。					
(注2) 角地加算により、建ぺい率は 70%に緩和されています。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南東方、徒歩 9 分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、中小規模戸建住宅の中に低層のマンション等が混在する住宅地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺は、多くの飲食店、日用品店舗等が立地しており、生活の利便性は高く、当駅から渋谷駅へは約 9 分と都心部への接近性も良好です。					
<b>特記事項</b>					
1. 南側隣接地の一部から本物件土地に、境界壁の一部が越境しており、隣地所有者が将来において境界壁等の建替え又は改修等の現状変更を行う場合は、隣地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。					
2. 本物件建物は、本物件土地の用途地域が本物件建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、いわゆる既存不適格建築物に該当します。将来、本物件建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。					
3. 本物件の官民境界の一部が未確定です。					

J-13 コスモハイム武蔵小杉

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	株式会社モリモト		賃貸可能戸数（戸）	59	
前々所有者	コスモ石油株式会社		賃貸戸数（戸）	59（注2）	
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1他6筆 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	
			月額賃料（共益費込）（千円）	8,492	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	84,920	
	面積（㎡）	2,872.70	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率/容積率（注1）	60%/200%	PM会社	三井不動産販売株式会社	
			サブ・リース会社	三井不動産販売株式会社	
建物	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	<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19年6月1日 至 平成19年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年3月17日		
(A) 賃貸事業収入	54,192	緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	12,451	短期修繕費（1年以内）（千円）	12,430		
外注管理費	812	長期修繕費（12年間）（千円）	90,020		
公租公課	1,766	建物再調達価格（千円）	809,850		
修繕費等（原状回復費を含む）	-	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	176	レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	9,195	地震予想損失率（%）	8.6		
その他賃貸事業費用	500	土壌環境調査会社	ランドソリューション株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	41,740	レポート日付	平成17年4月13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>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,674,000		
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	1,760,000		
<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>					
本物件は、中原区の中央部、JR南武線の南側及び東急東横線の西側にあつて、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約630m（徒歩8分）と両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線（特急・通勤特急・急行停車駅）、JR南武線、東急目黒線（東京メトロ南北線・都営三田線に直通）が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、元住吉駅前には繁華な近隣商業地域（モトスミプレーメン通り）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。					
<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

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	55		
前々所有者	日本ハウズイング株式会社	賃貸戸数（戸）	54		
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（㎡）	1,182.98		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,798	
	面積（㎡）	376.23	敷金・保証金等（千円）	7,999	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.2	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.2	
			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（㎡）	1,395.46	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	SRC陸屋根12階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	100.0	100.0
	建築時期	平成17年1月7日	DINKSタイプ	—	—
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
<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19年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至平成19年11月30日（183日）	レポート日付	平成17年2月2日		
(A) 賃貸事業収入	29,812	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	12,643	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,706	長期修繕費（12年間）（千円）	14,610		
公租公課	906	建物再調達価格（千円）	305,816		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,128	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	65	レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	5,886	地震予想損失率（%）	6.6		
その他賃貸事業費用	950	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,168	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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	779,000		
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	939,000		
<b>その他情報</b>					
(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。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、JR山手線「大塚」駅の北方、徒歩5分の距離に位置する中高層マンションです。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。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					



J-15 イブセ東京 EAST

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数（戸）	59		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	56		
所在地	地番：東京都中央区八丁堀三丁目 13 番 31 他 3 筆			賃貸可能面積（㎡）	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（㎡）	2,823.06		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	11,685		
	面積（㎡）	502.50 ㎡		敷金・保証金等（千円）	17,362		
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	95.1		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.9		
				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		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	3,239.51		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 10 階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成 18 年 1 月 20 日		DINKS タイプ	74.6	68.7	
				ファミリータイプ	25.4	31.3	
				エグゼクティブタイプ	—	—	
<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 19 年 6 月 1 日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)			レポート日付	平成 19 年 2 月 7 日		
(A) 賃貸事業収入	72,838		緊急修繕費（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	23,485		短期修繕費（1 年以内）（千円）	—			
外注管理費	6,858		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）	692		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
損害保険料	150		レポート日付	平成 19 年 1 月			
減価償却費	14,274		地震予想損失率（%）	8.6			
その他賃貸事業費用	1,509		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	49,353		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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	2,300,000			
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日		不動産鑑定評価額	2,440,000			
<b>その他情報</b>							
(注) 本物件の容積率は、前面道路の幅員による容積率制限及び地区計画における容積率最高限度等により、602.24%になります。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅の北側、徒歩 1 分の距離に位置するワンルーム・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。							
<b>特記事項</b>							
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、当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。							

J-16 イブセ雪谷

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	52（内店舗1）		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	51（内店舗1）		
所在地	地番：東京都大田区東雪谷二丁目345番			賃貸可能面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）		
	住居表示：東京都大田区東雪谷二丁目13番3号			賃貸面積（㎡）	1,513.29（内店舗194.88）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	5,940		
	面積（㎡）	647.93		敷金・保証金等（千円）	15,433		
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居 専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.1		
	建ぺい率/容積率 （注）	80%/300%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.1		
建物	所有形態	所有権		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（㎡）	1,890.95		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根9階建		<b>住戸タイプ内訳</b>			
				タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成18年2月10日		シングルタイプ	47.0	40.3	
				DINKSタイプ	51.0	55.6	
				ファミリータイプ	2.0	4.1	
				エグゼクティブタイプ	-	-	
	<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19年6月1日 至平成19年11月30日 （183日）			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成19年2月7日		
(A) 賃貸事業収入	37,690			緊急修繕費（千円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	13,437			短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
外注管理費	3,730			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）	452			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	91			レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	7,840			地震予想損失率（%）	7.5		
その他賃貸事業費用	1,321			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)	24,253			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		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			取得価格	1,110,000		
価格時点	平成19年11月30日			不動産鑑定評価額	1,170,000		
<b>その他情報</b>							
(注) 本物件の建ぺい率は、角地加算による10%の加算及び各用途地域における建ぺい率の按分計算により、84.41%になります。本物件の容積率は、前面道路の幅員による容積制限及び各用途地域における容積率の按分計算により、272.08%になります。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方、徒歩3分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は、都市近郊の住宅地となっており、都内有数の高級住宅街である田園調布をはじめ、雪谷、千束、久が原など比較的緑の多い住宅地として選好性の高いエリアになっています。駅前及び周辺の商店街には日用品周りの店舗等も充実しており、住環境、生活利便性ともに良好な地域と言えます。							
<b>特記事項</b>							
隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。							

J-17 イブセ麻布十番

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数（戸）	51		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	48		
所在地	地番：東京都港区元麻布一丁目237番9他1筆	賃貸可能面積（㎡）	2,400.00		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目10番1号	賃貸面積（㎡）	2,271.08		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	12,201	
	面積（㎡）	615.53	敷金・保証金等（千円）	13,995	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.6	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.1	
			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（㎡）	2,688.92	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根地下2階付7階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成17年9月2日	DINKSタイプ	78.4	74.0
			ファミリータイプ	21.6	26.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート		
	運用期間	自 平成19年6月21日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
至 平成19年11月30日 (163日)		レポート日付	平成19年2月22日		
(A) 賃貸事業収入	72,028	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	21,703	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	6,715	長期修繕費（12年間）（千円）	32,400		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	549,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,244	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	108	レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	11,262	地震予想損失率（%）	8.3		
その他賃貸事業費用	1,372	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	50,325	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		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,910,000		
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	2,930,000		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩3分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。近隣地域は、東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4～5分程度に位置し、低層階店舗の中高層マンション等が建ち並ぶ商住混在地域で、生活利便性が高いと考えられます。					
特記事項					
1. 本物件は電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表31mを越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 隣接地のマンホール樹、擁壁、コンクリート法枠等が本物件土地に越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。					

J-18 イプセ麻布十番 DUO

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数（戸）	66		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	65		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目 21 番 7	賃貸可能面積（㎡）	2,094.58		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目 21 番 2 号	賃貸面積（㎡）	2,064.55		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,630	
	面積（㎡）	369.22	敷金・保証金等（千円）	16,191	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.6	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.5	
			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・車庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,591.14	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC 陸屋根 14 階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成 18 年 3 月 8 日	DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 6 月 21 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (163 日)	レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	65,801	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	20,922	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	5,408	長期修繕費（12 年間）（千円）	64,710		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	583,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	754	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	114	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	13,210	地震予想損失率（%）	4.1		
その他賃貸事業費用	1,435	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	44,878	レポート日付	平成 19 年 4 月 5 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）					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,690,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	2,710,000		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南方、徒歩 1 分の距離に位置する DINKS タイプの中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、麻布十番商店街及び都道 415 号線（高輪麻布線）の背後に位置する商住混在地域で、低層階に店舗がある中高層マンション等が建ち並んでいます。					
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> <li>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 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</li> <li>2. 帰属先の無いブロック塀が東側隣接地と本物件土地に跨って存しており、当該ブロック塀については当該東側隣地所有者と共同管理とする旨の覚書を取り交わしています。</li> <li>3. 西側隣接地の塀及びフェンスの一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う際には、越境物を撤去する旨の覚書を取り交わしています。</li> </ol>					

J-19 イプセ新宿夏目坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1			
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	41（内店舗 1）			
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	37（内店舗 1）			
所在地	地番：東京都新宿区喜久井町 9 番 1 他 7 筆			賃貸可能面積（㎡）	1,917.62（内店舗 395.22）			
	住居表示：東京都新宿区喜久井町 10 番			賃貸面積（㎡）	1,736.54（内店舗 395.22）			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	8,435			
	面積（㎡）	742.77		敷金・保証金等（千円）	35,246			
	用途地域	第 1 種住居地域	第 1 種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	90.6			
	建ぺい率/容積率（注）	60%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	90.2			
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・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（㎡）	2,211.69		サブ・リース種別	パス・スルー方式			
					<b>住戸タイプ内訳</b>			
					タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	構造・階数	RC 合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 7 階建		シングルタイプ	—	—		
	建築時期	平成 18 年 2 月 10 日		DINKS タイプ	87.5	79.1		
				ファミリータイプ	12.5	20.9		
エグゼクティブタイプ				—	—			
<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 19 年 6 月 21 日			建物調査会社	株式会社竹中工務店			
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (163 日)			レポート日付	平成 19 年 5 月 22 日			
(A) 賃貸事業収入	46,829			緊急修繕費（千円）	100			
(B) 賃貸事業費用小計	14,456			短期修繕費（1 年以内）（千円）	450			
外注管理費	4,701			長期修繕費（12 年間）（千円）	23,700			
公租公課	—			建物再調達価格（千円）	455,200			
修繕費等（原状回復費を含む）	638			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
損害保険料	89			レポート日付	平成 19 年 1 月			
減価償却費	7,852			地震予想損失率（%）	7.6			
その他賃貸事業費用	1,174			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)	32,372			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			
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>								
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	1,865,000			
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日			不動産鑑定評価額	1,870,000			
<b>その他情報</b>								
(注) 本物件は防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が 70%に緩和されています。また、容積率については前面道路による容積率の制限及び用途地域における按分計算により 382.26%になります。								
<b>立地環境等の物件特性</b>								
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅の南方、徒歩 2 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、中高層マンション、事務所ビルを中心に小規模な店舗も立地する都心の由緒あるエリアであり、寺院も多く残っている一方で、戸山公園等の緑地も見られるように住環境は総じて良好であると考えられます。								
<b>特記事項</b>								
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件敷地の西側にかかっています。</li> <li>2. 本物件は土地面積が 500 ㎡以上のため、建物の建築を目的として土地の区画性質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。</li> <li>3. 南側隣接地よりコンクリート擁壁の一部が本物件に越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。</li> </ol>								

J-20 ユニロイヤル銀座

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ツアー株式会社	賃貸可能戸数（戸）	61		
前々所有者	株式会社ユニホー	賃貸戸数（戸）	59		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目213番2他4筆	賃貸可能面積（㎡）	1,817.56		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目23番4号	賃貸面積（㎡）	1,771.57		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	9,011	
	面積（㎡）	318.01	敷金・保証金等（千円）	12,147	
	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）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.7	
			PM会社	株式会社ユニホー	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社ユニホー	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,253.92	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根10階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	59.0	45.9
	建築時期	平成17年12月2日	DINKSタイプ	36.1	44.9
			ファミリータイプ	4.9	9.2
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート		
	運用期間	自平成19年6月21日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
至平成19年11月30日 （163日）		レポート日付	平成19年4月20日		
(A) 賃貸事業収入	48,270	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	24,831	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	9,779	長期修繕費（12年間）（千円）	30,560		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	459,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,248	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	90	レポート日付	平成19年4月27日		
減価償却費	10,440	地震予想損失率（%）	5.1		
その他賃貸事業費用	1,272	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)	23,439	レポート日付	平成19年4月6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）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,800,000		
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	1,830,000		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅北西方、徒歩2分の距離に位置するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。都内有数の商業エリアである銀座地区にありますが、幹線道路裏手に位置し騒音等の懸念も少なく、小規模店舗等の生活利便施設も散在するため、エリア内では相対的に住環境が良好な地域です。また、接道状況及び周辺建物の高さ・配置等から日照を確保した居室が多く、高層建物のひしめく同地区にあつては、希少性の高い物件といえます。					
特記事項					
南側及び西側隣接地より排気ダクト等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う場合には当該越境物を撤去する旨の確認書を取り交わしています。					

J-21 イプセ祐天寺

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	イースト・サイド・ワン有限会社	賃貸可能戸数（戸）	29（内店舗 2）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	29（内店舗 2）		
所在地	地番：東京都目黒区祐天寺二丁目 2364 番 19	賃貸可能面積（㎡）	1,380.35（内店舗 291.75）		
	住居表示：東京都目黒区祐天寺二丁目 14 番 21 号	賃貸面積（㎡）	1,380.35（内店舗 291.75）		
土地	所有形態	借地権（注）	月額賃料（共益費込）（千円）	7,618	
	面積（㎡）	526.56	敷金・保証金等（千円）	28,206	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率/容積率	80%/300%	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	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,445.35	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	<b>住戸タイプ内訳</b>				
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	85.2	81.5
			ファミリータイプ	14.8	18.5
			エグゼクティブタイプ	—	—
			RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 7 階建		
建築時期	平成 18 年 3 月 3 日				
<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 19 年 6 月 21 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 （163 日）	レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	39,998	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	14,604	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,843	長期修繕費（12 年間）（千円）	27,940		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	351,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	116	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	68	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	8,541	地震予想損失率（%）	12.4		
その他賃貸事業費用	2,033	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)	25,394	レポート日付	平成 19 年 4 月 20 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>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,450,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	1,470,000		
<b>その他情報</b>					
(注) 借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成 17 年 1 月 1 日から満 30 年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東急東横線「祐天寺」駅の南方、徒歩 1 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションで、店舗や店舗付マンションが建ち並ぶ駅前商業地域にあります。「渋谷」駅まで電車で約 10 分と都心部へのアクセスに優れた一方で、昔ながらのたたずまいを残した商店街と、落ち着いたある住宅地が調和し、同沿線の代官山、自由が丘といったエリアと並び、特に若者や DINKS に人気の高いエリアです。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

J-22 イブセ渋谷 Tiers

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30		
前々所有者	—	賃貸戸数（戸）	29		
所在地	地番：東京都渋谷区桜丘町 78 番 1 他 4 筆	賃貸可能面積（㎡）	1,123.80		
	住居表示：東京都渋谷区桜丘町 29 番 21 号	賃貸面積（㎡）	1,091.31		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	6,616	
	面積（㎡）	528.93（注 1）	敷金・保証金等（千円）	11,792	
	用途地域	第 2 種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	97.1	
	建ぺい率/容積率（注 2）	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.7	
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	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,363.62	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 8 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成 19 年 3 月 28 日	シングルタイプ	10.0	6.3
			DINKS タイプ	86.7	88.9
			ファミリータイプ	3.3	4.7
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 6 月 21 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (163 日)	レポート日付	平成 19 年 5 月 22 日		
(A) 賃貸事業収入	32,488	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	13,510	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	6,596	長期修繕費（12 年間）（千円）	22,460		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	327,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	64	レポート日付	平成 19 年 5 月 11 日		
減価償却費	5,843	地震予想損失率（%）	3.8		
その他賃貸事業費用	1,006	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,977	レポート日付	平成 19 年 4 月 23 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）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,400,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	1,480,000		
その他情報					
(注 1) うち本物件の北西側 44.67 ㎡について、私道（位置指定道路）による私道負担があります。					
(注 2) 本物件の建ぺい率は角地緩和により 70%に緩和されます。また容積率は前面道路幅員の関係で 290.80%に制限されます。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR 山手線「渋谷」駅の南西方、徒歩 8 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する渋谷桜丘エリアは、日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏にありながら、比較的閑静な住環境を有するエリアです。また、本物件は高い設備水準を備え、かつ外観や内装等に意匠を凝らしており、その立地、仕様から、比較的所得水準の高い都心通勤者・若年単身者・DINKS 等を中心として堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。					
3. 本物件内地中に設置した H 鋼（山留め）が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。					
4. 南側隣接地から塀・擁壁等が本物件に越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。					
5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。					



J-23 イプセ大塚

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	70		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	69		
所在地	地番：東京都豊島区南大塚三丁目 17 番 5 他 1 筆			賃貸可能面積（㎡）	1,871.70		
	住居表示：東京都豊島区南大塚三丁目 17 番 4 号			賃貸面積（㎡）	1,847.90		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,569		
	面積（㎡）	398.40		敷金・保証金等（千円）	8,570		
	用途地域	商業地域	第 1 種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.7		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	60%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.6		
				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・車庫・駐輪場		サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	2,554.36		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	57.1	50.7	
	建築時期	平成 18 年 1 月 11 日		DINKS タイプ	42.9	49.3	
				ファミリータイプ	—	—	
		エグゼクティブタイプ	—	—			
<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 19 年 6 月 21 日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (163 日)			レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	41,886			緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	17,331			短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	3,746			長期修繕費（12 年間）（千円）	42,880		
公租公課	—			建物再調達価格（千円）	525,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	445			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	103			レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	11,353			地震予想損失率（%）	6.9		
その他賃貸事業費用	1,682			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)	24,555			レポート日付	平成 19 年 4 月 5 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>							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	1,480,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日			不動産鑑定評価額	1,490,000		
<b>その他情報</b>							
<p>（注）本物件は商業地域内かつ防火地域内の耐火建物であることと、用途地域による按分計算により建ぺい率が 99.98%に緩和されています。また容積率については各用途地域における按分計算により 499.97%になります。</p>							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
<p>本物件は、東京メトロ「新大塚」駅の北西方、徒歩 4 分の距離に位置し、国道 254 号線（通称「春日通り」）に南西側で接面するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。東京メトロ「新大塚」駅から丸の内線で「池袋」駅まで約 4 分、「東京」駅まで約 13 分で連絡しており、都心部にあっても交通利便性は良好であり、通勤に至便であることから、特に単身者向けの需要が堅調に推移するものと見込まれます。</p>							
<b>特記事項</b>							
<p>1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p> <p>2. 隣接地から屋根の一部、配管の一部、ブロック塀等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し及び建替え工事等を行う場合には当該越境状況を解消する旨の覚書を取り交わしています。</p>							

J-24 イプセ菊川

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数（戸）	43		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	43		
所在地	地番：東京都墨田区菊川二丁目 6 番 3 他 2 筆	賃貸可能面積（㎡）	1,168.18		
	住居表示：東京都墨田区菊川二丁目 1 番 12 号	賃貸面積（㎡）	1,168.18		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,656	
	面積（㎡）	493.61（注）	敷金・保証金等（千円）	7,084	
	用途地域	準工業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	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・駐車場・駐輪場	サブ・リース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積（㎡）	1,430.05	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 7 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成 18 年 3 月 3 日	シングルタイプ	37.2	31.6
			DINKS タイプ	55.8	55.8
			ファミリータイプ	7.0	12.6
		エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成 19 年 6 月 21 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成 19 年 11 月 30 日 (163 日)	レポート日付	平成 19 年 4 月 20 日		
(A) 賃貸事業収入	25,828	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	10,714	短期修繕費（1 年以内）（千円）	—		
外注管理費	2,719	長期修繕費（12 年間）（千円）	26,080		
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	369,800		
修繕費等（原状回復費を含む）	267	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	71	レポート日付	平成 19 年 4 月 27 日		
減価償却費	6,516	地震予想損失率（%）	7.5		
その他賃貸事業費用	1,140	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	15,114	レポート日付	平成 19 年 4 月 5 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）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	817,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日	不動産鑑定評価額	871,000		
その他情報					
(注) 本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約 70.03 ㎡）。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「菊川」駅の南方、徒歩 3 分の距離に位置する DINKS タイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属するエリアは、「大手町」、「東京」駅まで電車で 15 分弱という都心部への交通利便性が高く、また駅前及び周辺の商店街には日用品回りの店舗等も充実しており、生活利便性も優れることから住宅需要はファミリー向け、単身者向けともに期待できるエリアです。					
特記事項					
1. 西側隣接地からブロック塀が、また、北側隣接地から土留等が本物件に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。					
2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。					

J-25 イブセ鶴見

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成19年11月30日現在）				
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数（戸）	32			
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	32			
所在地	地番：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番	賃貸可能面積（㎡）	1,452.09			
	住居表示：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	賃貸面積（㎡）	1,452.09			
土地	所有形態	借地権（注1）	月額賃料（共益費込）（千円）	4,046		
	面積（㎡）	767.14	敷金・保証金等（千円）	8,431		
	用途地域	準工業地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0		
			PM会社	株式会社オー・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・駐輪場・物置	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	1,627.07	<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	RC陸屋根6階建	タイプ		住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ		—	—
	建築時期	平成18年2月20日	DINKSタイプ		96.9	95.5
			ファミリータイプ		3.1	4.5
エグゼクティブタイプ			—	—		
<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19年6月21日	建物調査会社	株式会社竹中工務店			
	至 平成19年11月30日 （163日）	レポート日付	平成19年4月20日			
(A) 賃貸事業収入	22,950	緊急修繕費（千円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	8,855	短期修繕費（1年以内）（千円）	—			
外注管理費	2,091	長期修繕費（12年間）（千円）	23,370			
公租公課	—	建物再調達価格（千円）	335,000			
修繕費等（原状回復費を含む）	28	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社			
損害保険料	66	レポート日付	平成19年4月27日			
減価償却費	5,063	地震予想損失率（%）	7.3			
その他賃貸事業費用	1,606	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)	14,094	レポート日付	平成19年4月20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>						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	666,000			
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	676,000			
<b>その他情報</b>						
<p>（注1）借地権の概要は以下のとおりです。                  底地権者：宗教法人天王院、借地期間：平成18年3月29日から30年間                  なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。                  （注2）本物件の建ぺい率は2以上の道路に接するため70%に緩和されています。</p>						
<b>立地環境等の物件特性</b>						
本物件は、京浜急行線「京急鶴見」駅の北東方、徒歩9分の距離に位置するDINKSタイプを中心とする中高層賃貸マンションです。近隣地域は、中小規模の事務所、共同住宅、戸建住宅、駐車場等が混在する地域です。						
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						

S-1 フォレオタウン筒井

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成 19 年 11 月 30 日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数（戸）	11（内店舗 11）		
前々所有者	-			賃貸戸数（戸）	11（内店舗 11）		
所在地	地番：奈良県大和郡山市筒井町 531 番 1			賃貸可能面積（㎡）	4,022.27（内店舗 4,022.27）		
	住居表示：-（注）			賃貸面積（㎡）	4,022.27（内店舗 4,022.27）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	9,130		
	面積（㎡）	12,524.00		敷金・保証金等（千円）	261,312		
	用途地域	準工業地域	第 1 種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%		稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
建物	所有形態	所有権		PM 会社	ダイワロイヤル株式会社		
	用途	店舗・倉庫・事務所等		サブ・リース会社	ダイワロイヤル株式会社		
	延床面積（㎡）	4,115.33（A 棟～D 棟 4 棟の合計・附属建物除く）		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	S 平屋建（一部 2 階建）		<b>住戸タイプ内訳</b>			
				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	-	-		
<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 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入	57,187			レポート日付	平成 18 年 11 月 2 日		
(B) 賃貸事業費用小計	7,931			緊急修繕費（千円）	-		
外注管理費	2,739			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）	10,760		
修繕費等（原状回復費を含む）	5			建物再調達価格（千円）	250,000		
損害保険料	64			耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
減価償却費	3,734			レポート日付	平成 19 年 1 月		
その他賃貸事業費用	1,387			地震予想損失率（%）	9.4		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	49,255			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 18 年 11 月 2 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>							
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	1,410,000		
価格時点	平成 19 年 11 月 30 日			不動産鑑定評価額	1,410,000		
<b>その他情報</b>							
(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
<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>&lt;立地&gt;</p> <p>本物件は、近鉄橿原線「筒井」駅の南西方約 450m に位置し、周辺は大和郡山市及びその近隣における主要幹線道路の路線商業地域を形成しています。大和郡山市は、奈良県北部、奈良市の南西側に位置しており、全体的に盆地となっています。近隣地域には、国道 25 号線沿道に所在する、カーディーラー、ファミリーレストラン等の郊外型店舗があり、当該国道は、奈良県を東西に結ぶ幹線道路であるとともに、南北を結ぶ国道 24 号にも交差し、西名阪自動車道郡山インターチェンジへの連続性も優れていることから、交通量は豊富です。周辺の状況として、南方には大規模な工場、北方には戸建てを中心とした住宅地域が形成されており、その他には最寄り駅からの接近性が良好なことから、中層のマンション等も見られます。</p> <p>&lt;平成 12 年時点での人口分布状況を基礎とした商圈分析&gt;</p> <p>本地域における商圈は、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、足元商圈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。上述のとおり、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圈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。商圈全体の 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>&lt;テナント&gt;</p> <p>食品スーパー、ドラッグストア、衣料品及び複数の飲食店など合計 11 の専門店が入居しています。</p>							
<b>特記事項</b>							
本物件南側道路（一般国道 25 号線）境界を跨った地中に、帰属不明の側溝が設置されています。							

S-2 いなげや横浜西が岡店

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成19年11月30日現在)			
特定資産の種類	不動産	テナント総数	1		
前所有者	三井不動産株式会社	賃貸可能戸数(戸)	1(内店舗1)		
前々所有者	-	賃貸戸数(戸)	1(内店舗1)		
所在地	地番: 神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,343.26(内店舗2,343.26)(注2)		
	住居表示: - (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,343.26(内店舗2,343.26)(注2)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	5,862	
	面積(m <sup>2</sup> )	3,279.08	敷金・保証金等(千円)	91,439	
	用途地域	準住居地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM会社	-	
	用途	店舗	サブ・リース会社	-	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	2,221.32(注2)	サブ・リース種別	-	
	構造・階数	S・RC陸屋根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2月14日	シングルタイプ	-	-
			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19年9月27日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至平成19年11月30日(65日)	レポート日付	平成19年8月22日		
(A)賃貸事業収入	12,506	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	1,939	短期修繕費(1年以内)(千円)	850		
外注管理費	213	長期修繕費(12年間)(千円)	108,340		
公租公課	-	建物再調達価格(千円)	365,550		
修繕費等(原状回復費を含む)	-	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	31	レポート日付	平成19年7月10日		
減価償却費	1,693	地震予想損失率(%)	5.7		
その他賃貸事業費用	1	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	10,566	レポート日付	平成19年6月21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)					
不動産鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	取得価格	1,000,000		
価格時点	平成19年11月30日	不動産鑑定評価額	995,000		
その他情報					
(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
(注2)本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、相鉄いずみ野線「弥生台」駅から南東方へ徒歩10分の距離に位置する、株式会社いなげやが入居する商業施設(食品スーパー)です。本物件は、泉区内の幹線道路である「弥生台桜木町線」沿いに立地しており、周辺地域は幹線道路沿い中層共同住宅や店舗等、背後地には戸建住宅が数多く建ち並ぶ地域となっています。					
特記事項					
南側隣接地の物置の一部が本物件に越境しており、また、本物件の縁石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。					

3. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

信託不動産及び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とおりです。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計 19 物件	40,226.25	72.2
主なテナントの合計			40,226.25	72.2
ポートフォリオ全体の賃貸面積			55,747.47	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及び不動産毎の契約期間、賃貸面積、月額賃料（共益費込）、敷金等の賃貸条件は以下のとおりです。

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 (㎡)	4,848.07	5,122.31	3,466.83
月額賃料（共益費込）(千円)	20,940	38,809	21,045
敷金 (千円)	34,246	208,393	33,635
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	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

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 (㎡)	2,487.38	2,076.76	1,544.46
月額賃料（共益費込）(千円)	11,906	12,067	10,728
敷金 (千円)	17,947	16,044	66,820
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	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-8 イブセ日本橋	J-10 イブセ都立大学	J-14 コンフォートタイム大塚
契約期間	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 17 年 7 月 1 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 (㎡)	1,285.41	863.70	1,182.98
月額賃料（共益費込）(千円)	6,241	3,924	4,798
敷金 (千円)	8,966	4,888	7,999
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	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-15 イブセ東京 EAST	J-16 イブセ雪谷	J-17 イブセ麻布十番
契約期間	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	自：平成17年12月16日 至：平成22年12月16日
賃貸面積（㎡）	2,823.06	1,513.29	2,271.08
月額賃料（共益費込）（千円）	11,685	5,940	12,201
敷金（千円）	17,362	15,433	13,995
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	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-18 イブセ麻布十番 DUO	J-19 イブセ新宿夏目坂	J-21 イブセ祐天寺
契約期間	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	自：平成18年3月28日 至：平成23年3月31日
賃貸面積（㎡）	2,064.55	1,736.54	1,380.35
月額賃料（共益費込）（千円）	11,630	8,435	7,618
敷金（千円）	16,191	35,246	28,206
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	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-22 イブセ渋谷 Tiers	J-23 イブセ大塚	J-24 イブセ菊川
契約期間	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日
賃貸面積（㎡）	1,091.31	1,847.90	1,168.18
月額賃料（共益費込）（千円）	6,616	7,569	4,656
敷金（千円）	11,792	8,570	7,084
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	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

物件名称	J-25 イブセ鶴見
契約期間	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日
賃貸面積（㎡）	1,452.09
月額賃料（共益費込）（千円）	4,046
敷金（千円）	8,431
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	該当事項はありません。

（3）利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産及び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とおりです。

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計19物件	40,226.25	2,530,289	平成21年8月31日 乃至 平成29年5月31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	3,175.29	109,596	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	125.67	8,040	平成21年2月24日 乃至 平成21年3月24日

(注1)「賃貸面積」には、平成19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2)「年間賃料」には、平成19年11月30日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計を12倍した金額を記載しています。

(注3)サブ・リース会社兼PM会社である株式会社オー・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. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各信託不動産及び不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、第 4 期末に保有している各信託不動産及び不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

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

物件 番号	物件名称	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注 1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注 3)	不動産 鑑定評 価機関 (注 4)
			収益価格(注 2)						
			直接還元法		DCF 法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,530	4,580	4.6	4,510	4.4	4.8	3,230	1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	2,040	2,150	5.3	2,040	5.0	5.8	1,720	2
J-3	クイズ恵比寿	9,210	9,340	4.5	9,150	4.7	4.8	5,260	3
J-4	イプセ麻布十番七面坂	5,020	5,050	4.4	5,020	4.1	4.7	3,040	2
J-5	イプセ芝公園	2,760	2,800	4.8	2,740	5.0	5.1	1,930	3
J-6	イプセギンザ	2,660	2,660	4.7	2,660	4.7	5.0	2,270	3
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,490	2,540	4.5	2,470	4.7	4.8	1,610	3
J-8	イプセ日本橋	1,340	1,350	4.9	1,330	5.0	5.2	1,020	3
J-10	イプセ都立大学	648	672	5.7	648	5.4	6.2	358	2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,760	1,880	5.6	1,760	5.3	6.1	1,900	2
J-14	コンフォートタイム大塚	939	942	5.0	938	5.1	5.3	533	3
J-15	イプセ東京 EAST	2,440	2,450	4.9	2,440	5.0	5.2	1,420	3
J-16	イプセ雪谷	1,170	1,170	4.9	1,170	5.0	5.2	861	3
J-17	イプセ麻布十番	2,930	2,990	4.4	2,930	4.1	4.7	1,580	2
J-18	イプセ麻布十番 DUO	2,710	2,790	4.3	2,710	4.0	4.6	1,460	2
J-19	イプセ新宿夏目坂	1,870	1,970	4.7	1,870	4.4	5.2	1,330	2
J-20	ユニロイヤル銀座	1,830	1,830	4.8	1,830	4.9	5.1	970	3
J-21	イプセ祐天寺	1,470	1,550	4.6	1,470	4.3	5.2	694	2
J-22	イプセ渋谷 Tiers	1,480	1,480	4.5	1,480	4.7	4.8	1,320	3
J-23	イプセ大塚	1,490	1,570	4.8	1,490	4.5	5.3	880	2

物件 番号	物件名称	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定評 価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
J-24	イプセ菊川	871	863	4.9	875	4.9	5.2	600	3
J-25	イプセ鶴見	676	696	5.6	676	5.3	6.1	443	2
S-1	フォレオタウン筒井	1,410	1,420	6.3	1,410	5.9	6.8	1,390	1
S-2	いなげや横浜西が岡店	995	990	5.4	996	5.0	5.5	1,090	4

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成19年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を表示しています。

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

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

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

5. エンジニアリング・レポートの概要

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

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

(1) エンジニアリング・レポートの概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（%）（注3）
		緊急	短期	長期（12年間）		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	—	100	37,640	1,390,000	6.2
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	—	1,350	38,030	1,009,000	5.7
J-3	クイズ恵比寿	—	—	21,930	1,282,000	11.1
J-4	イブセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	4.9
J-5	イブセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.2
J-6	イブセギンザ	—	—	30,200	631,600	4.6
J-7	ネクストフォルム西麻布	—	—	29,604	520,000	4.7
J-8	イブセ日本橋	—	—	24,300	425,000	10.1
J-10	イブセ都立大学	—	—	15,390	248,000	8.3
J-13	コスモハイム武蔵小杉	—	12,430	90,020	809,850	8.6
J-14	コンフォートタイム大塚	—	—	14,610	305,816	6.6
J-15	イブセ東京 EAST	—	—	33,820	704,000	8.6
J-16	イブセ雪谷	—	—	20,250	431,000	7.5
J-17	イブセ麻布十番	—	—	32,400	549,000	8.3
J-18	イブセ麻布十番 DUO	—	—	64,710	583,000	4.1
J-19	イブセ新宿夏目坂	100	450	23,700	455,200	7.6
J-20	ユニロイヤル銀座	—	—	30,560	459,000	5.1
J-21	イブセ祐天寺	—	—	27,940	351,000	12.4
J-22	イブセ渋谷 Tiers	—	—	22,460	327,000	3.8
J-23	イブセ大塚	—	—	42,880	525,000	6.9
J-24	イブセ菊川	—	—	26,080	369,800	7.5

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格 （千円） （注1）（注2）	地震予想損失率 （%） （注3）
		緊急	短期	長期 （12年間）		
J-25	イブセ鶴見	—	—	23,370	335,000	7.3
S-1	フォレオタウン筒井	—	—	10,760	250,000	9.4
S-2	いなげや横浜西が岡店	—	850	108,340	365,550	5.7
ポートフォリオ合計		100	15,180	854,824	14,006,816	5.3

（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。

なお、「S-1 フォレオタウン筒井」は4棟の建物から成っているため、建物再調達価格は4棟の合計額を記載しています。

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

（2）エンジニアリング・レポート作成会社は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		
		建物状況評価報告書	地震リスク分析詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
J-3	クイズ恵比寿	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
J-5	イブセ芝公園	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-6	イブセギンザ	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-7	ネクストフォルム西麻布	清水建設株式会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	清水建設株式会社
J-8	イブセ日本橋	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-10	イブセ都立大学	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	ランドソリューション株式会社
J-14	コンフォートタイム大塚	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-15	イブセ東京 EAST	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-16	イブセ雪谷	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-17	イブセ麻布十番	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-18	イブセ麻布十番 DUO	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社イー・アール・エス
J-21	イブセ祐天寺	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
J-22	イブセ渋谷 Tiers	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-24	イブセ菊川	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
J-25	イブセ鶴見	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		
		建物状況評価報告書	地震リスク分析詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書
S-1	フォレタウン筒井	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	株式会社竹中工務店
S-2	いなげや横浜西が岡店	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	東京海上日動リスクコンサルテ ィング株式会社

6. 建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	建築主	設計者	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公司	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・JFE 工建株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
J-6	イブセギンザ	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	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	株式会社アルトン設計(閉鎖)	多田建設株式会社	中央区
J-10	イブセ都立大学	個人(新築時)	株式会社秀建築事務所	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-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エステートコスモ・財団法人住宅改良開発公社	株式会社アバソシエイツ	株式会社銭高組	川崎市
J-14	コンフォートタイム大塚	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
J-15	イブセ東京 EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社 NIPPO コーポレーション	中央区
J-16	イブセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
J-17	イブセ麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー建設	港区
J-18	イブセ麻布十番 DUO	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社ユニホー	株式会社リョート・プランニング	株式会社麦島建設	中央区
J-21	イブセ祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社富士工・株式会社 NIPPO コーポレーション	日本イー・アール・アイ株式会社
J-22	イブセ渋谷 Tiers	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
J-24	イブセ菊川	株式会社モリモト	株式会社長谷建築設計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
J-25	イブセ鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エーコン	三井住友建設株式会社	日本イー・アール・アイ株式会社
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
S-2	いなげや横浜西が岡店	三井不動産株式会社	三井不動産建設株式会社(当時)	三井不動産建設株式会社(当時)	横浜市

(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11月30日現在）

(1) 地域別投資比率

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

(2) 用途別投資比率

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

(3) 築年数分布

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	1	1,400	2.7
1年以上5年未満	20	46,417	90.8
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上	3	3,322	6.5
合計	24	51,139	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数
居住施設	3.29年
商業施設	6.41年
その他	—
合計	3.43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）	4	5,979	12.3
DINKS（D）	17	41,076	84.3
ファミリー（F）	1	1,674	3.4
エグゼクティブ（E）	—	—	—
合計	22	48,729	100.0

(6) 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

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

(7) 最寄駅からの徒歩時間別分布（居住施設のみ）

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

以上