

# 平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）決算短信

平成21年7月15日

不動産投信発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 藤田 剛  
 資産運用会社名 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 藤田 剛  
 問合せ先責任者 財務経理部長 漆間 裕隆 TEL (03)5466-7303  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年8月28日  
 分配金支払開始予定日 平成21年8月14日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年5月期の運用、資産の状況（平成20年12月1日～平成21年5月31日）

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年5月期	1,558	(△7.0)	854	(△10.0)	549	(△11.4)
20年11月期	1,675	(1.0)	949	(△2.8)	619	(△5.2)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年5月期	548	(△10.4)	11,138	2.2	1.0	35.2
20年11月期	612	(△6.2)	12,433	2.5	1.1	37.0

### (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		円	百万円		
21年5月期	11,138	548	—	—	100.0	2.2
20年11月期	12,434	612	—	—	100.0	2.5

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年5月期	54,456	24,551	45.1	498,402
20年11月期	54,618	24,615	45.1	499,712

(参考) 自己資本 21年5月期 24,551百万円 20年11月期 24,615百万円

### (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
21年5月期	803	△30	△611	2,609
20年11月期	877	18	△1,455	2,447

## 2. 平成21年11月期の運用状況の予想（平成21年6月1日～平成21年11月30日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年11月期	1,464 (△6.1)	753 (△11.9)	454 (△17.3)	453 (△17.4)	9,200	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年11月期） 9,200円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 21年5月期 49,260口 20年11月期 49,260口  
 ② 期末自己投資口数 21年5月期 0口 20年11月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(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②次期の見通し」及び後記6ページ「平成21年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。その後の改正を含みます。以下「決済合理化法」といいます。）の施行に伴い、中央三井信託銀行株式会社との間で平成21年1月5日付の投資主名簿等管理人委託契約を締結しました。また、株式会社証券保管振替機構に預託されなかった投資証券に係る投資口を記録する特別口座を開設するために、中央三井信託銀行株式会社との間で平成21年1月5日付の特別口座の管理に関する契約を締結しました。

その他は、最近の有価証券報告書（平成21年2月25日提出）における「投資法人の仕組み」からの重要な変更はありません。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資リスク」については、平成21年2月25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、開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

A. 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が、現環境下で大きな外部成長を目指すのは得策でないと判断し、当期は、稼働率の維持や賃貸費用の削減等による内部成長に注力して収益力の強化に努めました。しかしながら、稼働率については当初想定をしていた水準を割り込む等、厳しい状況で推移しました。

また、本投資法人の中長期的な成長を実現するための戦略の一環として、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）から、大和ハウスとの間で締結している「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下、「サポート協定」といいます。）に基づくウェアハウジング機能の提供を受け、株式会社モリモト（以下、「モリモト」といいます。）から情報提供を受けた「イブセ戸越」、「イブセ中延」、「イブセ市ヶ谷」の3物件（以下、「3物件」といいます。）の取得検討を依頼しました。3物件については、平成21年5月29日に大和ハウスとモリモトとの間で売買契約が締結され、平成21年6月19日に移転が完了し、同日付で大和ハウスから本投資法人及び本資産運用会社に対して、サポート協定に基づき3物件の情報提供がなされ、優先的売買交渉権が付与されました。

なお、大和ハウスから3物件について優先的売買交渉権が与えられていますが、本投資法人及び本資産運用会社が将来にわたり3物件の取得を大和ハウスに対して約束したのではなく、本投資法人によるフォワード・コミットメント等には該当しません。

#### C. 資金調達の状況

本投資法人の借入金は、当期末現在で28,685百万円となっています。うち16,001百万円については、平成21年9月30日に期限を迎え、現在、取引金融機関と借換えに向けた協議を行っています。

メインスポンサーである大和ハウスの信用力等を背景に、金融機関との借換え交渉は順調に進展しており、特段の懸念はなく完了する見込みです。

#### D. 当期の管理運営状況

##### ア. 投資法人

当期は、平成21年2月26日に第5回本投資法人投資主総会が開催され、4議案全て承認可決されました。

また、月次定例役員会等を計8回開催し、全役員が出席のうえ審議を行い、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本資産運用会社からの月次の各種業務報告等により、その業務執行状況を監督するなど適切に運営され、かつその機能を果たしています。

##### イ. 資産運用会社

本資産運用会社では、実効性のあるコンプライアンス態勢の確立を重点施策と位置付け、法令遵守に関する具体的な実施計画としてコンプライアンス委員会及び取締役会の承認を経た「平成20年度コンプライアンス

ス・プログラム」及び「平成21年度コンプライアンス・プログラム」により、全役職員に対してコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、取締役会等に随時報告、その進捗管理を行っています。

また、当期はメインスポンサーが大和ハウスに移行したことに伴う社内規定等の一部改定を実施しました。さらに、現状のリスク管理態勢の整備状況及び認識度を検証し、実効性かつ継続性のあるリスク管理態勢を確立するために、本資産運用会社各部のリスク洗い出し評価及びその対策について検証し、その対策を実施しました。今後も適時改定を行うとともに、引続き厳正な運用に努め、運営管理体制のレベルアップを目指していきます。

#### 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1,558百万円、営業利益854百万円、経常利益549百万円、当期純利益548百万円を計上しました。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11,138円としました。

(注) 決済合理化法の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。

### ② 次期の見通し

#### A. 投資環境

世界同時不況に伴う信用収縮と実体経済の悪化の相乗作用により、世界経済の先行きは停滞感の強い状況が続く見込みです。日本国内においても、平成21年1～3月期の実質国内総生産（GDP）は、年率換算で△15.2%という戦後最大の落ち込み幅を記録し、欧米よりも深刻な景気後退を見せました。一方、景気刺激策による押し上げ効果や在庫調整が一気に進み、生産がプラスに転じるなど足元の状況には下げ止まりの兆しもあります。円高による輸出の減少や所得環境の悪化など先行きの不透明感は払拭できない状況にあります。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの80.9%を投資している東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を中心に単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれていますが、これらの地域における賃貸住宅の状況は、景気低迷や雇用不安の影響を受けて、特に高額物件を中心に稼働率の維持や賃料水準の確保が難しい状況にあります。今後も景気動向や不動産市場の状況等を十分勘案した柔軟な賃料設定を行うことで稼働率を高め、保有物件のキャッシュフローの極大化を図っていききたいと考えています。

一方、国土交通省が平成21年5月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～（平成21年1月1日～平成21年4月1日の動向）」によれば、東京圏の地価は前回は引き続き、調査対象の全部で下落しています。

これに加え、不動産投資マーケットにおいては、世界的な金融市場の混乱や信用収縮に伴い投資家に対する資金供給が細った状態が継続し、投資用不動産の需要が低迷している状況にあります。その結果、本投資法人が主な投資のターゲットにしているエリアにおいても優良な物件情報が増えています。

#### B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人では、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ており、本投資法人を取り巻く環境が好転すれば、早期に資産規模の拡大による運営の安定化を目指したいと考えています。

市場環境が厳しい現状においては引き続き保守的な運営に努め、内部成長を中心とした収益力の強化と内部管理態勢の整備・強化に努めていきますが、従来に比べ優良物件が市場に多く出てきていることから、今後も優良物件の取得の機会があれば大和ハウスによるウェアハウジング機能の活用も含め、本投資法人の将来の成長に繋がる資産の確保にも尽力していきます。

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

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

#### C. ニューシティ・レジデンス投資法人の再生支援に対する意向表明について

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）は、平成20年10月9日に民事再生手続開始の申立を行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日付で再生計画案（以下「現再生計画案」といいます。）を東京地方裁判所に提出していましたが、平成21年7月15日に開催されたNCRの債権者集会において、現再生計画案は否決されています。

本投資法人及び大和ハウスは、NCRの主要な再生債権者ら（以下「大口再生債権者」といいます。）から、債権者集会において現再生計画案が否決された場合に、NCRの破産を回避し、その再生を実現するため、NCRの新たなスポンサーとなることの提案を受け、大口再生債権者が提案する再生計画の変更案の実現可能性等について大口再生債権者と共同で検討を重ねてきました。

かかる検討の結果、本投資法人は、本投資法人とNCRとの合併等によりNCRの再生を支援することが本投資法人の投資主の利益にも合致するものと判断し、NCRの再生を支援する意向を有していることを表明し、その旨の意向表明書をNCR等に対して提出したことを平成21年7月15日に公表しています。

D. 財務戦略

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

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付けは、引き続きA（格付けの方向性：安定的）となっています。

E. 平成21年11月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり利 益超過分配金
平成21年11月期	百万円 1,464	百万円 753	百万円 454	百万円 453	円 9,200	円 —

この見通しの前提条件については、後記6ページ「平成21年11月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金等の額を保証するものではありません。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成21年11月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成21年11月期：平成21年6月1日～平成21年11月30日（183日）
運用資産	・本投資法人が平成21年5月31日現在で保有している24物件が、平成21年11月30日までに異動（新規物件の取得、取得済み物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	・平成21年5月31日現在の発行済投資口数49,260口が、平成21年11月30日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	・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基に算出していますが、稼働率等は保守的に見込んでいます。 ・想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測を基に算出しています。
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（平成21年11月期 50百万円）、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基に算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しています（平成21年11月期 273百万円）。
借入れ	・平成21年5月31日現在の借入金残高28,685百万円のうち、平成21年9月に16,001百万円の返済期限が到来しますが、当該借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・平成21年11月期の支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は287百万円を見込んでいます。
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

(単位：千円)

	前期 (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	415,203	610,057
信託現金及び信託預金	※1 2,032,614	※1 1,999,249
営業未収入金	48,648	42,027
前払費用	148,700	94,886
繰延税金資産	199	204
デリバティブ債権	97	85
その他	—	1,459
貸倒引当金	△13,147	△13,433
流動資産合計	2,632,316	2,734,536
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,894,913	22,930,755
減価償却累計額	△1,185,879	△1,446,927
信託建物（純額）	※1 21,709,033	※1 21,483,828
信託構築物	22,468	22,468
減価償却累計額	△2,415	△3,207
信託構築物（純額）	※1 20,052	※1 19,260
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△62,127	△73,822
信託機械及び装置（純額）	※1 326,166	※1 314,470
信託工具、器具及び備品	3,406	3,881
減価償却累計額	△367	△709
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 3,038	※1 3,171
信託土地	※1 29,879,034	※1 29,879,034
有形固定資産合計	51,937,325	51,699,765
無形固定資産		
商標権	931	867
無形固定資産合計	931	867
投資その他の資産		
長期前払費用	19,444	—
デリバティブ債権	1,154	—
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	30,599	10,000
固定資産合計	51,968,855	51,710,632
繰延資産		
創立費	17,643	11,762
繰延資産合計	17,643	11,762
資産合計	54,618,815	54,456,931

(単位：千円)

	前期 (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	58,839	47,472
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,001,000	※1 28,685,000
未払金	4,575	5,339
未払費用	148,102	136,417
未払法人税等	7,134	605
未払消費税等	8,202	9,522
前受金	127,203	117,647
預り金	8,067	35,960
流動負債合計	16,363,125	29,037,965
固定負債		
長期借入金	※1 12,684,000	—
繰延税金負債	454	—
信託預り敷金及び保証金	955,378	867,647
固定負債合計	13,639,832	867,647
負債合計	30,002,958	29,905,612
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	612,508	548,679
剰余金合計	612,508	548,679
投資主資本合計	24,615,096	24,551,267
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	759	51
評価・換算差額等合計	759	51
純資産合計	※2 24,615,856	※2 24,551,319
負債純資産合計	54,618,815	54,456,931



(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年6月1日	自	平成20年12月1日
	至	平成20年11月30日	至	平成21年5月31日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		※ 1,478,499		※ 1,397,357
その他貸貸事業収入		※ 196,971		※ 161,639
営業収益合計		1,675,471		1,558,996
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		※ 550,127		※ 542,883
資産運用報酬		64,177		61,127
資産保管手数料		5,487		5,425
一般事務委託手数料		26,420		27,435
役員報酬		4,800		4,800
貸倒損失		—		145
貸倒引当金繰入額		13,147		1,781
その他営業費用		61,476		60,782
営業費用合計		725,637		704,381
営業利益		949,833		854,615
<b>営業外収益</b>				
受取利息		2,940		1,653
その他		827		435
営業外収益合計		3,768		2,088
<b>営業外費用</b>				
支払利息		239,565		217,943
融資関連費用		88,163		82,913
創立費償却		5,881		5,881
その他		—		691
営業外費用合計		333,609		307,429
経常利益		619,992		549,274
税引前当期純利益		619,992		549,274
法人税、住民税及び事業税		7,722		605
法人税等調整額		△226		—
法人税等合計		7,495		605
当期純利益		612,496		548,669
前期繰越利益		12		10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		612,508		548,679

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	24,002,588	24,002,588
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	24,002,588	24,002,588
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	653,298	612,508
当期変動額		
剰余金の配当	△653,286	△612,498
当期純利益	612,496	548,669
当期変動額合計	△40,789	△63,829
当期末残高	612,508	548,679
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	24,655,886	24,615,096
当期変動額		
剰余金の配当	△653,286	△612,498
当期純利益	612,496	548,669
当期変動額合計	△40,789	△63,829
当期末残高	24,615,096	24,551,267
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	11,175	759
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,416	△708
当期変動額合計	△10,416	△708
当期末残高	759	51
評価・換算差額等合計		
前期末残高	11,175	759
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,416	△708
当期変動額合計	△10,416	△708
当期末残高	759	51
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	24,667,062	24,615,856
当期変動額		
剰余金の配当	△653,286	△612,498
当期純利益	612,496	548,669
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,416	△708
当期変動額合計	△51,205	△64,537
当期末残高	24,615,856	24,551,319

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
I 当期末処分利益	612,508,997	548,679,647
II 分配金の額	612,498,840	548,657,880
（投資口1口当たり分配金の額）	（ 12,434）	（ 11,138）
III 次期繰越利益	10,157	21,767

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている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612,498,840円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる548,657,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年6月1日	自	平成20年12月1日
	至	平成20年11月30日	至	平成21年5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		619,992		549,274
減価償却費		272,955		273,876
貸倒損失		—		145
商標権償却額		63		63
創立費償却額		5,881		5,881
受取利息		△2,940		△1,653
支払利息		239,565		217,943
営業未収入金の増減額(△は増加)		△25,314		6,475
未収入金の増減額(△は増加)		265		—
前払費用の増減額(△は増加)		28,230		53,814
営業未払金の増減額(△は減少)		7,166		△11,366
未払消費税等の増減額(△は減少)		△3,212		1,319
未払費用の増減額(△は減少)		△1,082		△2,336
預り金の増減額(△は減少)		△186		△1,921
前受金の増減額(△は減少)		△14,982		△9,555
長期前払費用の増減額(△は増加)		63,499		19,444
貸倒引当金の増減額(△は減少)		12,361		285
その他		△83,311		△64,868
小計		1,118,952		1,036,821
利息の受取額		2,940		1,653
利息の支払額		△243,097		△227,291
法人税等の支払額		△1,112		△7,465
営業活動によるキャッシュ・フロー		877,683		803,718
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△6,485		△36,316
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		64,292		38,106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△39,010		△32,284
投資活動によるキャッシュ・フロー		18,796		△30,494
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入金の返済による支出		△803,000		—
分配金の支払額		△652,307		△611,734
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,455,307		△611,734
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△558,827		161,489
現金及び現金同等物の期首残高		3,006,645		2,447,817
現金及び現金同等物の期末残高		* 2,447,817		* 2,609,307

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～6年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p>	建物	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5～6年
建物	3～60年																	
構築物	9～45年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具、器具及び備品	5年																	
建物	3～60年																	
構築物	9～45年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具、器具及び備品	5～6年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創立費 同 左</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同 左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3) ヘッジ方針 同 左</p>																

	前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
5. ヘッジ会計の方法	(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。	(4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
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	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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いては、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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。	(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 同 左  (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

(会計方針の変更に関する注記)

	前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。		———

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)																																						
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,032,614</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,709,033</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">20,052</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">326,166</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,038</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,969,939</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,001,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,684,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,685,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,032,614	信託建物	21,709,033	信託構築物	20,052	信託機械及び装置	326,166	信託工具、器具及び備品	3,038	信託土地	29,879,034	合 計	53,969,939	1年内返済予定の長期借入金	16,001,000	長期借入金	12,684,000	合 計	28,685,000	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,999,249</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,483,828</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">19,260</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">314,470</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,171</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,699,015</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,685,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,685,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,999,249	信託建物	21,483,828	信託構築物	19,260	信託機械及び装置	314,470	信託工具、器具及び備品	3,171	信託土地	29,879,034	合 計	53,699,015	1年内返済予定の長期借入金	28,685,000	合 計	28,685,000
信託現金及び信託預金	2,032,614																																						
信託建物	21,709,033																																						
信託構築物	20,052																																						
信託機械及び装置	326,166																																						
信託工具、器具及び備品	3,038																																						
信託土地	29,879,034																																						
合 計	53,969,939																																						
1年内返済予定の長期借入金	16,001,000																																						
長期借入金	12,684,000																																						
合 計	28,685,000																																						
信託現金及び信託預金	1,999,249																																						
信託建物	21,483,828																																						
信託構築物	19,260																																						
信託機械及び装置	314,470																																						
信託工具、器具及び備品	3,171																																						
信託土地	29,879,034																																						
合 計	53,699,015																																						
1年内返済予定の長期借入金	28,685,000																																						
合 計	28,685,000																																						
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																						

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃貸収入 1,453,753</p> <p>    共益費収入 24,745</p> <p>      計 1,478,499</p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    施設使用料収入 48,756</p> <p>    付帯収益 16,533</p> <p>    その他賃貸事業収益 131,681</p> <p>      計 196,971</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 1,675,471</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>  賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 146,780</p> <p>    水道光熱費 26,360</p> <p>    公租公課 41,244</p> <p>    修繕費 11,291</p> <p>    保険料 3,164</p> <p>    原状回復工事費 21,637</p> <p>    信託報酬 14,535</p> <p>    減価償却費 272,955</p> <p>    その他営業費用 12,157</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 550,127</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,125,343</p>	<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃貸収入 1,373,460</p> <p>    共益費収入 23,896</p> <p>      計 1,397,357</p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    施設使用料収入 46,907</p> <p>    付帯収益 12,727</p> <p>    その他賃貸事業収益 102,004</p> <p>      計 161,639</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 1,558,996</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>  賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 128,852</p> <p>    水道光熱費 25,854</p> <p>    公租公課 52,653</p> <p>    修繕費 4,087</p> <p>    保険料 3,089</p> <p>    原状回復工事費 26,701</p> <p>    信託報酬 14,385</p> <p>    減価償却費 273,876</p> <p>    その他営業費用 13,382</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 542,883</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,016,113</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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



(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在) (単位：千円)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 415,203 信託現金及び信託預金 2,032,614 現金及び現金同等物 <u>2,447,817</u>	現金及び預金 610,057 信託現金及び信託預金 1,999,249 現金及び現金同等物 <u>2,609,307</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)
未経過リース料 1年内 524,483 1年超 249,463 合計 <u>773,947</u>	未経過リース料 1年内 452,432 1年超 246,095 合計 <u>698,528</u>

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
<p>1. 取引の内容                      本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針                      本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>3. 取引の利用目的                      本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。                      なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法                      繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象                      ヘッジ手段 金利キャップ取引                      ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3)ヘッジ方針                      本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価の方法                      ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容                      金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制                      資産運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の内容                      同 左</p> <p>2. 取引に対する取組方針                      同 左</p> <p>3. 取引の利用目的                      同 左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容                      同 左</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制                      同 左</p>

(退職給付に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">565</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">3,234</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,799</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△3,561</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">237</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">38</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38</td> </tr> </table> <p>固定負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">454</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">454</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">492</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産(流動)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">199</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債(固定)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">454</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	565	貸倒引当金繰入超過額	3,234	小計	3,799	評価性引当金	△3,561	繰延税金資産 合計	237	繰延ヘッジ損益	38	小計	38	繰延ヘッジ損益	454	小計	454	繰延税金負債 合計	492	繰延税金資産(流動)の純額	199	繰延税金負債(固定)の純額	454	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">3,103</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,103</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△2,865</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">237</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">33</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">33</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産(流動)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">204</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	3,103	小計	3,103	評価性引当金	△2,865	繰延税金資産 合計	237	繰延ヘッジ損益	33	繰延税金負債 合計	33	繰延税金資産(流動)の純額	204
未払事業税損金不算入額	565																																						
貸倒引当金繰入超過額	3,234																																						
小計	3,799																																						
評価性引当金	△3,561																																						
繰延税金資産 合計	237																																						
繰延ヘッジ損益	38																																						
小計	38																																						
繰延ヘッジ損益	454																																						
小計	454																																						
繰延税金負債 合計	492																																						
繰延税金資産(流動)の純額	199																																						
繰延税金負債(固定)の純額	454																																						
貸倒引当金繰入超過額	3,103																																						
小計	3,103																																						
評価性引当金	△2,865																																						
繰延税金資産 合計	237																																						
繰延ヘッジ損益	33																																						
繰延税金負債 合計	33																																						
繰延税金資産(流動)の純額	204																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△38.91</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.73</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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;">1.21</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.91	その他	0.73	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.21	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.20</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他</td> <td style="text-align: right;">△0.02</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.11</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.20	その他	△0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11																		
法定実効税率	39.39																																						
(調整)																																							
支払分配金の損金算入額	△38.91																																						
その他	0.73																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.21																																						
法定実効税率	39.33																																						
(調整)																																							
支払分配金の損金算入額	△39.20																																						
その他	△0.02																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11																																						
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25条)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>なお、この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	<p>———</p>																																						

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同 左

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）

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

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主の 子会社	モリモト・アセ ットマネジメン ト株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	64,177	営業 未払金	38,495
	株式会社モリモ トクオリティ	東京都 渋谷区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	144,588	営業 未払金	26,410

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

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

（注3）モリモト・アセットマネジメント株式会社は平成21年2月1日付で大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社へ社名変更  
しています。以下、同じです。

当期（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

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

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

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

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
1口当たり純資産額 499,712円	1口当たり純資産額 498,402円
1口当たり当期純利益 12,433円	1口当たり当期純利益 11,138円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>

（注） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
当期純利益（千円）	612,496	548,669
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	612,496	548,669
期中平均投資口数（口）	49,260	49,260

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
<p>資産運用会社の親会社の異動</p> <p>（1）大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト及びキャピタランド・ジャパン株式会社は、大和ハウス工業株式会社が本資産運用会社の筆頭株主となり、大和ハウス工業株式会社の総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくことに合意し、平成20年12月19日付で、大和ハウス工業株式会社は、株式会社モリモト及びキャピタランド・ジャパン株式会社から本資産運用会社株式をそれぞれ3,612株、4,008株を譲受けました。この結果、大和ハウス工業株式会社が保有する本資産運用会社の株式は、異動前と合わせて8,820株（発行済株式総数の73.5%）となり、本資産運用会社は、株式会社モリモトの子会社から大和ハウス工業株式会社の子会社になりました。</p> <p>（2）大和ハウス工業株式会社の概要</p> <p>①名称 大和ハウス工業株式会社</p> <p>②本店所在地 大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号</p> <p>③代表者 代表取締役社長 村上健治</p> <p>④主な事業内容 住宅事業、商業建設事業、リゾート・スポーツ施設事業、並びにホームセンター事業</p> <p>⑤大株主及び持株比率（平成20年9月30日現在）</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4.87%</p> <p>日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）4.28%</p>	—

(7) 発行済投資口数の増減

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

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

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

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

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

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

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員の変動

平成21年2月26日開催の本投資法人の第5回投資主総会において、執行役員藤田剛及び監督役員鶴巻康枝が選任され、それぞれ平成21年3月1日付で就任しました。監督役員岩崎哲也は、同投資主総会で再任され、平成21年3月1日付で就任しました。

平成21年5月31日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 投資口数
執行役員	藤田 剛	昭和61年4月 平成4年5月 平成11年7月 平成15年8月 平成18年10月 平成20年4月 平成20年4月 平成20年5月 平成21年3月	三井信託銀行株式会社 入社 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 修了 三井信託銀行株式会社 金沢支店 法人営業課長 中央三井信託銀行株式会社 仙台支店 次長 同社 不動産営業第三部 部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 転籍 同社 代表取締役社長（現任） ビ・ライフ投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成17年6月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録（No. 11886） エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録（No. 94737） シティア公認会計士共同事務所（現任） シグマ・ゲイン株式会社 監査役 ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	鶴巻 康枝 (通称姓：宇野)	平成7年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成17年10月 平成21年3月	東京都庁 入庁 東京都立府中病院庶務課 東京都衛生局医療計画部医務指導課 東京都総務局法務部不服審査法務室 弁護士登録（東京弁護士会所属） 佐瀬米川法律事務所 入所（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0

(注1) 上田求は、平成21年2月28日付で執行役員を退任しました。

(注2) 田口和幸は、平成21年2月28日付で監督役員を退任しました。

(注3) 平成21年2月26日開催の第5回投資主総会にて、本資産運用会社の常務取締役アキュイジション部長岡田勝が補欠執行役員に選任されています。

(注4) 執行役員藤田剛は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4の規定に従い、金融庁長官に平成21年3月11日付で兼職の届出を行っています。

##### (2) 本資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成21年5月31日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	施設区分	タイプ別区分 (注1)	地域 (注2)	物件番号・物件名称	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)		
不動産を信託財産とする 信託の受益権	居住施設	シングル	エリア1	J-20 ユニロイヤル銀座	1,836	3.4		
				J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	1,942	3.6		
			エリア2	J-14 コンフォートタイム大塚	784	1.4		
				J-23 イブセ大塚	1,506	2.8		
		DINKS	エリア1	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	4,476	8.2		
				J-3 クイズ恵比寿	7,667	14.1		
				J-4 イブセ麻布十番七面坂	4,525	8.3		
				J-5 イブセ芝公園	2,647	4.9		
				J-6 イブセギンザ	2,541	4.7		
				J-7 ネクストフォルム西麻布	2,225	4.1		
				J-8 イブセ日本橋	1,205	2.2		
				J-10 イブセ都立大学	644	1.2		
				J-15 イブセ東京EAST	2,343	4.3		
				J-16 イブセ雪谷	1,123	2.1		
				J-17 イブセ麻布十番	2,967	5.4		
				J-18 イブセ麻布十番DUO	2,742	5.0		
				J-19 イブセ新宿夏目坂	1,894	3.5		
				J-21 イブセ祐天寺	1,471	2.7		
		J-22 イブセ渋谷Tiers	1,430	2.6				
		エリア2	J-24 イブセ菊川	833	1.5			
			J-25 イブセ鶴見	683	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					49,202	90.4
		商業施設	—	エリア2	S-2 いなげや横浜西が岡店	1,057	1.9	
			—	エリア4	S-1 フォレオタウン筒井	1,439	2.6	
商業施設 計					2,497	4.5		
不動産を信託財産とする信託の受益権 小計					51,699	94.9		
預金・その他の資産					2,756	5.1		
資産総額 計					54,456	100.0		

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	29,905	54.9
純資産総額	24,551	45.1

(注1)「タイプ別区分」とは、住戸タイプを記載したものであり、シングルタイプ、DINKSタイプ、ファミリータイプに分類しています。

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

(注3)「保有総額」とは、貸借対照表計上額(不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を記載しています。

(注4)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。



(2) 保有資産の概要

本投資法人の平成21年5月31日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

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

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

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

(注3)「構造/階数」に記載の略称は、それぞれ次を表します。

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

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

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

(3) 信託不動産の概要

本投資法人の平成21年5月31日現在における信託不動産の概要は以下の通りです。

① 信託不動産の概要及び投資比率について

物件番号	地域(注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格(百万円)(注2)	帳簿価格(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	投資比率(%) (注5)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンシア	みずほ信託銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月20日	4,500	4,476	4,200	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	1,942	1,820	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	7,650	7,667	8,820	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	4,500	4,525	4,670	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,630	2,647	2,350	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,520	2,541	2,330	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,220	2,225	2,220	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,200	1,205	1,150	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	648	644	582	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,674	1,707	1,600	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	779	784	788	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	2,343	2,180	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	1,123	1,040	2.2
J-17	エリア1	イブセ麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,910	2,967	2,760	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	2,742	2,530	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	1,894	1,790	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	1,836	1,610	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	1,471	1,410	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	1,430	1,250	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	1,506	1,430	2.9
J-24	エリア2	イブセ菊川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	817	833	758	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	683	668	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	1,439	1,240	2.8
S-2	エリア2	いなげや横浜西が岡店	中央三井信託銀行株式会社	自:平成20年3月31日 至:平成30年3月31日	1,000	1,057	896	2.0
合 計					51,139	51,699	50,092	100.0

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

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

(注3)「帳簿価格」には、平成21年5月期末現在の貸借対照表計上額を記載しています。

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

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

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

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数	稼働率 (%) (注5)
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,967.97	4,371.28	125	112	1	88.0
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)	3,030.83 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	110 (内店舗1)	1	85.4
J-3	クイズ恵比寿	5,249.98 (内店舗1,954.05)	4,827.34 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	83 (内店舗10)	1	91.9
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	2,739.03 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	78 (内店舗1)	1	78.4
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,406.22	75	67	1	88.9
J-6	イブセギンザ	2,226.42	1,751.87	67	53	1	78.7
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	1,447.04 (内店舗738.95)	22 (内店舗1)	18 (内店舗1)	1	88.9
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,277.45 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	45 (内店舗1)	1	87.6
J-10	イブセ都立大学	863.70	591.70	30	20	1	68.5
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	1	100.0
J-14	コンフォートタイム大塚	1,204.61	1,072.41	55	49	1	89.0
J-15	イブセ東京EAST	2,969.57	2,083.16	59	41	1	70.2
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,411.28 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	48 (内店舗1)	1	91.5
J-17	イブセ麻布十番	2,400.00	2,138.23	51	45	1	89.1
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,094.58	1,951.96	66	62	1	93.2
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,917.62 (内店舗395.22)	1,793.59 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	39 (内店舗1)	1	93.5
J-20	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,554.31	61	52	1	85.5
J-21	イブセ祐天寺	1,380.35 (内店舗291.75)	1,323.12 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	28 (内店舗2)	1	95.9
J-22	イブセ渋谷Tiers	1,123.80	839.15	30	23	1	74.7
J-23	イブセ大塚	1,871.70	1,871.70	70	70	1	100.0
J-24	イブセ菊川	1,168.18	1,063.88	43	40	1	91.1
J-25	イブセ鶴見	1,452.09	1,407.40	32	31	1	96.9
S-1	フォレオタウン筒井	4,022.27 (内店舗4,022.27)	3,263.07 (内店舗3,263.07)	11 (内店舗11)	10 (内店舗10)	1	81.1
S-2	いなげや横浜西が岡店	2,343.26 (内店舗2,343.26)	2,343.26 (内店舗2,343.26)	1 (内店舗1)	1 (内店舗1)	1	100.0
合 計		57,660.40 (内店舗10,450.47)	50,768.11 (内店舗9,691.27)	1,350 (内店舗30)	1,184 (内店舗29)	24	88.0

(注1)「賃貸可能面積」には、平成21年5月31日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

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

(注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成21年5月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7 ネクストフォルム西麻布」の店舗部分の面積738.95㎡の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成21年5月31日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」には、平成21年5月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成21年5月31日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。賃貸面積は、「J-7 ネクストフォルム西麻布」の店舗部分を含んで計算しています。

2. 個別信託不動産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸可能戸数(戸)	125		
前々所有者	西五反田エスピーシー有限会社			賃貸戸数(戸)	112		
所在地	地番:東京都品川区西五反田四丁目570番1他2筆			賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,967.97		
	住居表示:東京都品川区西五反田四丁目31番23号			賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,371.28		
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	18,985		
	面積(m <sup>2</sup> )	1,101.56		敷金・保証金等(千円)	31,523		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	88.0		
	建ぺい率/容積率(注1)(注2)	80%/500%	80%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	89.6		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年5月30日		
				緊急修繕費(千円)	—		
(A)賃貸事業収入	133,788			短期修繕費(1年以内)(千円)	100		
(B)賃貸事業費用小計	47,666			長期修繕費(12年間)(千円)	37,640		
外注管理費	12,546			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)	3,663			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	308			地震予想損失率(%)	6.2		
減価償却費	26,766			土壌環境調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント		
その他賃貸事業費用	3,685			レポート日付	平成17年6月1日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	86,121			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日			不動産鑑定評価額	4,200,000		
<b>その他情報</b>							
<p>(注1)本物件は、商業地域又は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。</p> <p>(注2)本物件土地は、容積率に関する制限を受ける2地域にわたり、容積率は各地域の容積率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計となるため、491.14%となります。</p>							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
<p>本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方、徒歩3分の距離に位置しています。本物件の近隣地域は、中高層の事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域及びその周辺は、昨今における住宅の都心回帰の中、都心で働く単身者やDINKS層の住宅需要に下支えされ、都内中心部への接近性等を活かした、共同住宅の建設が多く見受けられる地域です。</p>							
<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21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社		賃貸可能戸数(戸)	131(内店舗1)		
前々所有者	-		賃貸戸数(戸)	110(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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	3,030.83(内店舗257.40)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	8,542		
	面積(m <sup>2</sup> )	879.85	敷金・保証金等(千円)	15,015		
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	85.4		
	建ぺい率/容積率(注1)	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	84.0		
			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・店舗・駐車場	サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年4月28日		
			緊急修繕費(千円)	-		
(A)賃貸事業収入	69,417		短期修繕費(1年以内)(千円)	1,350		
(B)賃貸事業費用小計	31,251		長期修繕費(12年間)(千円)	38,030		
外注管理費	5,039		建物再調達価格(千円)	1,009,000		
公租公課	5,277		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)	484		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	223		地震予想損失率(%)	5.7		
減価償却費	18,446		土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
その他賃貸事業費用	1,780		レポート日付	平成17年4月28日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	38,166		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	1,820,000		
<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、登記済み附属建物(種類:駐車場、構造:S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積:97.60m <sup>2</sup> )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分の距離に位置しています。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大津通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル1階の多くは店舗として利用されています。						
<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21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ		賃貸可能戸数(戸)	93(内店舗10)		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数(戸)	83(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(m <sup>2</sup> )	5,249.98(内店舗1,954.05)		
	住居表示:東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,827.34(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)	37,158		
	面積(m <sup>2</sup> )	1,118.95	敷金・保証金等(千円)	209,791		
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	91.9		
	建ぺい率/容積率(注1)	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	89.2		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年3月16日		
(A)賃貸事業収入	257,007		緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	67,126		短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	13,747		長期修繕費(12年間)(千円)	21,930		
公租公課	5,476		建物再調達価格(千円)	1,282,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	3,317		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	293		レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	29,902		地震予想損失率(%)	11.1		
その他賃貸事業費用	14,389		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)	189,881		レポート日付	平成17年12月9日		
			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	8,820,000		
<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、登記済み附属建物(種類:駐車場、構造:S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積:33.43m <sup>2</sup> )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21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数(戸)	96(内店舗1)		
前々所有者	-			賃貸戸数(戸)	78(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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	2,739.03(内店舗212.55)		
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	16,124		
	面積(m <sup>2</sup> )	1,146.98		敷金・保証金等(千円)	32,901		
	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)(%)	78.4		
	建ぺい率/容積率(注)	80%/400%	60%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	81.3		
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	4,515.21		サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	構造・階数	SRC陸屋根		<b>住戸タイプ内訳</b>			
		地下1階付13階建		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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
(A)賃貸事業収入	112,420			レポート日付	平成17年4月28日		
(B)賃貸事業費用小計	46,489			緊急修繕費(千円)	-		
外注管理費	12,097			短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
公租公課	2,352			長期修繕費(12年間)(千円)	52,500		
修繕費等(原状回復費を含む)	6,039			建物再調達価格(千円)	1,006,000		
損害保険料	220			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	23,004			レポート日付	平成19年1月		
その他賃貸事業費用	2,776			地震予想損失率(%)	4.9		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	65,930			土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成17年4月28日		
				エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日			不動産鑑定評価額	4,670,000		
<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、防火地域の部分は建ぺい率が100%に、準防火地域の部分は建ぺい率が70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員により、容積率が制限されており加重平均は300.21%です。							
<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>							
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨樋が越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の確認書を取り交わしています。							

J-5 イブセ芝公園

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ		賃貸可能戸数(戸)	75		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数(戸)	67		
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(m <sup>2</sup> )	2,707.51		
	住居表示:東京都港区芝三丁目32番10号		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,406.22		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	11,057		
	面積(m <sup>2</sup> )	786.13(注1)	敷金・保証金等(千円)	20,213		
	用途地域	近隣商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	88.9		
	建ぺい率/容積率(注2)	80%/400%	稼働率(戸数ベース)(%)	89.3		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年2月23日		
			緊急修繕費(千円)	-		
(A)賃貸事業収入	72,197		短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	27,949		長期修繕費(12年間)(千円)	33,330		
外注管理費	6,328		建物再調達価格(千円)	675,000		
公租公課	2,874		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等(原状回復費を含む)	1,568		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	147		地震予想損失率(%)	12.2		
減価償却費	14,854		土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	2,176		レポート日付	平成17年12月9日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	44,247		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	2,350,000		
<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54.25m<sup>2</sup>)。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25.44m<sup>2</sup>)。</p> <p>(注2)本物件は、近隣商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。また、前面道路の幅員が狭いため、容積率が360%に制限されています。</p>						
<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21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ		賃貸可能戸数(戸)	67		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数(戸)	53		
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,751.87		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	10,029		
	面積(m <sup>2</sup> )	339.37(注1)	敷金・保証金等(千円)	10,611		
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	78.7		
	建ぺい率/容積率(注2)	80%/800%	稼働率(戸数ベース)(%)	79.1		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	2,731.03	サブ・リース種別	バス・スルー方式		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付13階建	<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	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年3月8日		
			緊急修繕費(千円)	-		
(A)賃貸事業収入	71,981		短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	22,763		長期修繕費(12年間)(千円)	30,200		
外注管理費	3,933		建物再調達価格(千円)	631,600		
公租公課	1,642		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等(原状回復費を含む)	1,557		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	139		地震予想損失率(%)	4.6		
減価償却費	12,232		土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	3,258		レポート日付	平成17年12月9日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	49,218		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	2,330,000		
<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48.58m <sup>2</sup> )。						
(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。交通便利性にも優れているうえ、最近の都心回帰現象により、都心通勤者やDINKS等の需要が今後も見込まれます。						
<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21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数(戸)	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)	18(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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )(注3)	1,447.04(内店舗738.95)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	9,998	
	面積(m <sup>2</sup> )	451.20(注1)	敷金・保証金等(千円)	4,154	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率(面積ベース)(%) (注3)	88.9	
	建ぺい率/容積率(注2)	80%/400%	稼働率(戸数ベース)(%) (注3)	81.8	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	1,823.19	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付10階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
	建築時期	平成16年3月6日	シングルタイプ	-	-
			DINKSタイプ	100.0	100.0
ファミリータイプ			-	-	
		エグゼクティブタイプ	-	-	
収支状況等(単位:千円)		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
		レポート日付	平成20年6月17日		
		緊急修繕費(千円)	300		
(A)賃貸事業収入	95,645	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	19,102	長期修繕費(12年間)(千円)	19,490		
外注管理費	4,173	建物再調達価格(千円)	357,300		
公租公課	2,346	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)	735	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	99	地震予想損失率(%)	4.7		
減価償却費	10,760	土壌環境調査会社	清水建設株式会社		
その他賃貸事業費用	986	レポート日付	平成17年5月27日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	76,542	エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい		
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,220,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	2,220,000		
その他情報					
(注1)本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約2.66m <sup>2</sup> )。					
(注2)本物件は、近隣商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
(注3)賃貸面積及び稼働率には、賃料相当損害金が入金されている店舗部分の面積739.95m <sup>2</sup> を含んで計算しています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方、徒歩8分の距離に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる3Aのひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。					
特記事項					
1. 本物件の店舗部分(地下1階、地上1、2階部分)について、当該店舗部分の賃借人が実施した内外装工事等に起因して、①地下1階ドライエリアの上部が塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、②1階及び2階店舗内の排煙窓が内装材で塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、③地階直通階段に扉の設置が見られるため、撤去が必要である、④1階店舗部分の非常口扉が内開きのため、避難上支障をきたすおそれがある、⑤1階から2階の吹き抜け部分が塞がれており、容積率を超過するおそれがある等の遵法性に抵触する箇所が存します。 サブ・リース会社兼PM会社が当該賃借人に対して提起した建物明渡請求訴訟については、平成21年3月19日付で和解が成立し、当該賃借人は平成21年6月15日に退去しています。現在、早期に遵法性を回復するべく、当該店舗部分の改修工事に着手しています。					
2. 緊急修繕費として計上されている電気設備の更新は、平成20年7月14日に完了済です。					
3. 本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線(日比谷線)が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。					

J-8 イブセ日本橋

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	有限会社セレーネツ		賃貸可能戸数(戸)	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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,277.45(内店舗40.14)	
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	6,043	
	面積(m <sup>2</sup> )	186.51	敷金・保証金等(千円)	10,851	
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	87.6	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/700%	稼働率(戸数ベース)(%)	88.2	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			レポート日付	平成17年3月8日	
			緊急修繕費(千円)	-	
(A)賃貸事業収入	36,165		短期修繕費(1年以内)(千円)	-	
(B)賃貸事業費用小計	18,455		長期修繕費(12年間)(千円)	24,300	
外注管理費	6,187		建物再調達価格(千円)	425,000	
公租公課	1,868		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)	917		レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	92		地震予想損失率(%)	10.1	
減価償却費	8,185		土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス	
その他賃貸事業費用	1,205		レポート日付	平成17年12月9日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	17,710		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	1,150,000	
<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、建ぺい率が100%に緩和されています。また、街並み誘導型地区計画に規定する敷地面積が100㎡以上300㎡未満であるため、容積率が886.66%に緩和されています。					
<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 イブセ都立大学

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト		賃貸可能戸数(戸)	30		
前々所有者	日章興産株式会社		賃貸戸数(戸)	20		
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	591.70		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	2,678		
	面積(m <sup>2</sup> )	345.88(注1)	敷金・保証金等(千円)	3,386		
	用途地域	第1種低層住居専用地域	稼働率(面積ベース)(%)	68.5		
	建ぺい率/容積率(注2)	60%/150%	稼働率(戸数ベース)(%)	66.7		
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・倉庫	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	1,384.38	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	RC陸屋根6階建	<b>住戸タイプ内訳</b>			
			タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)	
	建築時期 改修時期	昭和43年9月17日 平成17年1月27日	シングルタイプ	6.7	5.2	
			DINKSタイプ	93.3	94.8	
ファミリータイプ			-	-		
		エグゼクティブタイプ	-	-		
<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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成17年4月25日		
(A)賃貸事業収入	20,256		緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	9,528		短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	2,521		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)	756		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	56		レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	4,772		地震予想損失率(%)	8.3		
その他賃貸事業費用	933		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)	10,728		レポート日付	平成17年12月9日		
			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	582,000		
<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す(面積約24.8m <sup>2</sup> )。						
(注2)本物件は、角地加算により、建ぺい率が70%に緩和されています。						
<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10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21年5月31日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	株式会社モリモト		賃貸可能戸数（戸）	59	
前々所有者	コスモ石油株式会社		賃貸戸数（戸）	59（注2）	
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1他6筆		賃貸可能面積（㎡）	4,208.83	
	住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号		賃貸面積（㎡）	4,208.83	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	8,912	
	面積（㎡）	2,872.70	敷金・保証金等（千円）	84,920	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0	
	建ぺい率/容積率（注1）	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
			PM会社	三井不動産販売株式会社	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	三井不動産販売株式会社	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	4,348.50	<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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年3月17日		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A) 賃貸事業収入	56,713	短期修繕費（1年以内）（千円）	12,430		
(B) 賃貸事業費用小計	17,521	長期修繕費（12年間）（千円）	90,020		
外注管理費	882	建物再調達価格（千円）	809,850		
公租公課	5,301	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,067	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	181	地震予想損失率（%）	8.6		
減価償却費	9,587	土壌環境調査会社	ランドソリューション株式会社		
その他賃貸事業費用	501	レポート日付	平成17年4月13日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	39,191	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日	不動産鑑定評価額	1,600,000		
<b>その他情報</b>					
(注1)本物件は、角地加算により、建ぺい率が70%に緩和されています。					
(注2)エンド・テナントは1社ですが、賃貸戸数は59戸として記載しています。					
<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って、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約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って、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。					
<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21年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	有限会社セレーネツ		賃貸可能戸数(戸)	55	
前々所有者	日本ハウズイング株式会社		賃貸戸数(戸)	49	
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,072.41	
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	4,326	
	面積(m <sup>2</sup> )	376.23	敷金・保証金等(千円)	7,299	
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	89.0	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/600%	稼働率(戸数ベース)(%)	89.1	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			レポート日付	平成17年2月2日	
(A)賃貸事業収入	27,750		緊急修繕費(千円)	-	
(B)賃貸事業費用小計	12,347		短期修繕費(1年以内)(千円)	-	
外注管理費	3,681		長期修繕費(12年間)(千円)	14,610	
公租公課	900		建物再調達価格(千円)	305,816	
修繕費等(原状回復費を含む)	812		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	67		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	1,000		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)	15,402		レポート日付	平成18年1月20日	
			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	788,000	
<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。JR山手線「大塚」駅は、JR山手線の主要ターミナル駅のひとつである池袋駅から1駅であり、また都電荒川線の利用も可能である等、都心へのアクセス性、交通利便性が良好です。					
<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21年5月31日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1			
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	59			
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	41			
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（㎡）	2,969.57			
	住居表示：東京都中央区八丁堀三丁目27番5号			賃貸面積（㎡）	2,083.16			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	8,435			
	面積（㎡）	502.50		敷金・保証金等（千円）	15,422			
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	70.2			
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	69.5			
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ			
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ			
	用途	共同住宅		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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店			
			レポート日付	平成19年2月7日				
			緊急修繕費（千円）	—				
(A) 賃貸事業収入	59,541		短期修繕費（1年以内）（千円）	—				
(B) 賃貸事業費用小計	24,825		長期修繕費（12年間）（千円）	33,820				
外注管理費	7,224		建物再調達価格（千円）	704,000				
公租公課	390		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社				
修繕費等（原状回復費を含む）	1,298		レポート日付	平成19年1月				
損害保険料	154		地震予想損失率（%）	8.6				
減価償却費	14,292		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
その他賃貸事業費用	1,465		レポート日付	平成18年12月26日				
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,716		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません				
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	2,180,000				
<b>その他情報</b>								
(注)本物件は、前面道路の幅員による容積率制限及び地区計画における容積率最高限度等により、容積率が602.24%になります。								
<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DINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の存する中央区内は、その立地から、職住近接性を志向する単身者・夫婦共働き世帯の選好性の強いエリアです。								
<b>特記事項</b>								
北西側隣接地の建物のダクト等の一部、南西側隣接地の建物の雨樋等の一部及び南西側隣接地のブロック塀の一部がそれぞれ本物件土地に越境しており、当該隣接建物所有者又は当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、あるいはブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接建物所有者又は当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。								

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21年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数(戸)	52(内店舗1)	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数(戸)	48(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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,411.28(内店舗194.88)	
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	5,560	
	面積(m <sup>2</sup> )	647.93		敷金・保証金等(千円)	15,303	
	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)(%)	91.5	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/300%	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	92.3	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	1,890.95		<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根9階建		タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
				シングルタイプ	47.0	40.3
	建築時期	平成18年2月10日		DINKSタイプ	51.0	55.6
				ファミリータイプ	2.0	4.1
					エグゼクティブタイプ	-
<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20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
				レポート日付	平成19年2月7日	
				緊急修繕費(千円)	-	
(A)賃貸事業収入	37,188			短期修繕費(1年以内)(千円)	-	
(B)賃貸事業費用小計	14,447			長期修繕費(12年間)(千円)	20,250	
外注管理費	3,573			建物再調達価格(千円)	431,000	
公租公課	1,290			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)	366			レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	94			地震予想損失率(%)	7.5	
減価償却費	7,840			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
その他賃貸事業費用	1,281			レポート日付	平成18年12月26日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	22,740			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	1,040,000		
<b>その他情報</b>						
(注)本物件は、角地加算による10%の加算及び各用途地域における建ぺい率の按分計算により、建ぺい率が84.41%になります。また、前面道路の幅員による容積制限及び各用途地域における容積率の按分計算により、容積率が272.08%になります。						
<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>						
南西側隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。						



J-17 イブセ麻布十番

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	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)	45		
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	2,138.23		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	11,333	
	面積(m <sup>2</sup> )	615.53	敷金・保証金等(千円)	15,361	
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	89.1	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/500%	稼働率(戸数ベース)(%)	88.2	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	2,688.92	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根地下2階付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17年9月2日	シングルタイプ	-	-
			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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年2月22日		
(A)賃貸事業収入	70,113	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	20,229	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	5,842	長期修繕費(12年間)(千円)	32,400		
公租公課	278	建物再調達価格(千円)	549,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	1,215	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	121	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	1,509	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)	49,883	レポート日付	平成18年12月26日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,910,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	2,760,000		
その他情報					
(注)本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩3分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。近隣地域は、低層階店舗の中高層マンション等が建ち並ぶ商住混在地域で、生活利便性が高いと考えられます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 東側隣接地のマンホール柵及び擁壁が、また、南側隣接地のコンクリート法枠等が本物件土地に越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。					

J-18 イブセ麻布十番DUO

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	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)	62		
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,951.96		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	10,909	
	面積(m <sup>2</sup> )	369.22	敷金・保証金等(千円)	17,191	
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	93.2	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/600%	稼働率(戸数ベース)(%)	93.9	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・車庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	2,591.14	<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	-	-
<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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
(A)賃貸事業収入	68,834	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	26,514	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	7,929	長期修繕費(12年間)(千円)	64,710		
公租公課	1,602	建物再調達価格(千円)	583,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	1,826	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	128	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	1,818	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)	42,320	レポート日付	平成19年4月5日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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	2,690,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	2,530,000		
<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。					
<b>特記事項</b>					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを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. 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。 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。					

J-19 イブセ新宿夏目坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			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)	39(内店舗1)	
所在地	地番: 東京都新宿区喜久井町9番1他7筆 住居表示: 東京都新宿区喜久井町10番			賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,917.62(内店舗395.22)	
				賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,793.59(内店舗395.22)	
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	8,564	
	面積(m <sup>2</sup> )	742.77		敷金・保証金等(千円)	37,452	
	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)(%)	93.5	
	建ぺい率/容積率(注)	60%/400%	60%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	95.1	
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	2,211.69		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建		<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	-	-
				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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
				レポート日付	平成19年5月22日	
(A)賃貸事業収入	52,064			緊急修繕費(千円)	100	
(B)賃貸事業費用小計	15,357			短期修繕費(1年以内)(千円)	450	
外注管理費	4,640			長期修繕費(12年間)(千円)	23,700	
公租公課	1,110			建物再調達価格(千円)	455,200	
修繕費等(原状回復費を含む)	261			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	100			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	1,392			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)	36,707			レポート日付	平成18年12月26日	
				エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい	
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	1,790,000		
<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、前面道路による容積率の制限及び用途地域における按分計算により、容積率が382.26%になります。						
<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>						
1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件敷地の西側にかかっています。 2. 本物件は土地面積が500m <sup>2</sup> 以上のため、建物の建築を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。 3. 南側隣接地よりコンクリート擁壁の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 4. 緊急修繕費として計上されているアルミ製建具の修繕は、平成19年1月17日に完了しています。						

J-20 ユニロイヤル銀座

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ツー有限公司	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)	52		
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,554.31		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	7,697	
	面積(m <sup>2</sup> )	318.01	敷金・保証金等(千円)	10,881	
	用途地域	商業地域	稼働率(面積ベース)(%)	85.5	
	建ぺい率/容積率(注)	80%/600%	稼働率(戸数ベース)(%)	85.2	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社ユニホー	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社ユニホー	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	2,253.92	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根10階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
	建築時期	平成17年12月2日	シングルタイプ	59.0	45.9
			DINKSタイプ	36.1	44.9
			ファミリータイプ	4.9	9.2
			エグゼクティブタイプ	-	-
	収支状況等(単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
(A)賃貸事業収入	52,898	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	21,171	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	5,529	長期修繕費(12年間)(千円)	30,560		
公租公課	970	建物再調達価格(千円)	459,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	2,596	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	101	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	1,532	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)	31,727	レポート日付	平成19年4月6日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要(単位：千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,800,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	1,610,000		
その他情報					
(注)本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅北西方、徒歩2分の距離に位置するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。都内有数の商業エリアである銀座地区にありますが、幹線道路裏手に位置し騒音等の懸念も少なく、小規模店舗等の生活利便施設も散在するため、エリア内では相対的に住環境が良好な地域です。また、接道状況及び周辺建物の高さ・配置等から日照を確保した居室が多く、高層建物のひしめく同地区にあっては、希少性の高い物件といえます。					
特記事項					
南側及び西側隣接地より排気ダクト等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う場合には当該越境物を撤去する旨の確認書を取り交わしています。					

J-21 イブセ祐天寺

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年5月31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）	28（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（㎡）	1,323.12（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）	7,321	
	面積（㎡）	526.56	敷金・保証金等（千円）	28,588	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	95.9	
	建ぺい率/容積率	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.6	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,445.35	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成18年3月3日	DINKSタイプ	76.2	81.5
			ファミリータイプ	23.8	18.5
			エグゼクティブタイプ	—	—
<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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
(A) 賃貸事業収入	42,712	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	16,469	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	4,773	長期修繕費（12年間）（千円）	27,940		
公租公課	582	建物再調達価格（千円）	351,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	88	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	76	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	2,407	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,242	レポート日付	平成19年4月20日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日	不動産鑑定評価額	1,410,000		
<b>その他情報</b>					
(注) 借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成17年1月1日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。					
<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。「祐天寺」駅から「渋谷」駅まで約6分と都心部へのアクセスに優れる一方で、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>					
底地権者による訴訟提起について 本物件の土地は、平成16年12月14日付土地賃貸借契約書により株式会社モリモトが底地権者から賃借し、本物件の建物の建設後、平成18年3月24日付で中央三井信託銀行株式会社を受託者として本物件に係る信託契約が設定され、同日付で本物件の信託受益権は、株式会社モリモトからイースト・サイド・ワン有限会社に譲渡されました。その後、平成18年6月21日付で、本投資法人が、本物件の信託受益権をイースト・サイド・ワン有限会社から取得し、現在に至っています。 平成20年12月19日付で、本資産運用会社の親会社の異動及び本投資法人の投資口の譲渡がなされましたが、底地権者から、本資産運用会社の親会社の異動等は実質的には借地権の無断譲渡に該当する等として、平成21年4月15日付で本建物の建物収去及び土地の明け渡し並びに損害賠償を求める訴訟の提起を受けています。					

J-22 イブセ渋谷Tiers

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数(戸)	30		
前々所有者	-	賃貸戸数(戸)	23		
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(m <sup>2</sup> )	1,123.80		
	住居表示: 東京都渋谷区桜丘町29番21号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	839.15		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	4,972	
	面積(m <sup>2</sup> )	528.93(注1)	敷金・保証金等(千円)	10,337	
	用途地域	第2種住居地域	稼働率(面積ベース)(%)	74.7	
	建ぺい率/容積率(注2)	60%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	76.7	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年5月31日 (182日)	レポート日付	平成19年5月22日		
(A)賃貸事業収入	36,065	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	12,678	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	4,075	長期修繕費(12年間)(千円)	22,460		
公租公課	900	建物再調達価格(千円)	327,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	276	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	75	レポート日付	平成19年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	1,507	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	23,386	レポート日付	平成19年4月23日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,400,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	1,250,000		
その他情報					
(注1)本物件の北西側には、私道(位置指定道路)による私道負担があります(面積約44.67m <sup>2</sup> )。					
(注2)本物件は、角地緩和により、建ぺい率が70%に緩和されています。また、前面道路幅員の関係で容積率が290.80%に制限されます。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR山手線「渋谷」駅の南西方、徒歩8分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する渋谷桜丘エリアは、日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏にありながら、比較的閑静な住環境を有するエリアです。また、本物件は高い設備水準を備え、かつ外観や内装等に意匠を凝らしており、その立地、仕様から、比較的所得水準の高い都心通勤者・若年単身者・DINKS等を中心として堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。					
3. 本物件内地中に設置したH鋼(山留め)が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。					
4. 南側隣接地から塀・擁壁等が本物件土地に越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。					
5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。					

J-23 イブセ大塚

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			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)	70		
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,871.70		
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	7,636		
	面積(m <sup>2</sup> )	398.40		敷金・保証金等(千円)	11,154		
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0		
	建ぺい率/容積率(注)	80%/500%	60%/400%	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成19年4月20日		
(A)賃貸事業収入	48,975			緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	20,556			短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	5,249			長期修繕費(12年間)(千円)	42,880		
公租公課	888			建物再調達価格(千円)	525,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	1,026			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	116			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	1,922			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)	28,418			レポート日付	平成19年4月5日		
				エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日		不動産鑑定評価額	1,430,000			
<b>その他情報</b>							
(注)本物件は、商業地域内かつ防火地域内の耐火建物であることと、用途地域による按分計算により建ぺい率が99.98%に緩和されています。また、各用途地域における按分計算により、容積率が499.97%になります。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、東京メトロ「新大塚」駅の北西方、徒歩4分の距離に位置し、国道254号線(通称「春日通り」)に南西側で接面するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。東京メトロ「新大塚」駅から丸ノ内線で「池袋」駅まで約4分、「東京」駅まで約13分で連絡しており、都心部にあっても交通利便性は良好であり、通勤に至便であることから、特に単身者向けの需要が堅調に推移するものと見込まれます。							
<b>特記事項</b>							
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。							
2. 隣接地から屋根の一部、配管の一部及びブロック塀等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し及び建替え工事等を行う場合には当該越境状況を解消する旨の覚書を取り交わしています。							

J-24 イブセ菊川

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社		賃貸可能戸数(戸)	43	
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数(戸)	40	
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(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,063.88	
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	4,263	
	面積(m <sup>2</sup> )	493.61(注)	敷金・保証金等(千円)	6,582	
	用途地域	準工業地域	稼働率(面積ベース)(%)	91.1	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	稼働率(戸数ベース)(%)	93.0	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	1,430.05	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根7階建	タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
			シングルタイプ	37.2	31.6
	建築時期	平成18年3月3日	DINKSタイプ	55.8	55.8
			ファミリータイプ	7.0	12.6
			エグゼクティブタイプ	-	-
<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20年12月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年5月31日 (182日)	レポート日付	平成19年4月20日		
(A)賃貸事業収入	26,838	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	11,689	短期修繕費(1年以内)(千円)	-		
外注管理費	2,603	長期修繕費(12年間)(千円)	26,080		
公租公課	822	建物再調達価格(千円)	369,800		
修繕費等(原状回復費を含む)	265	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	80	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	1,401	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)	15,148	レポート日付	平成19年4月5日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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	817,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	758,000		
<b>その他情報</b>					
(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70.03m <sup>2</sup> )。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
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。					
<b>特記事項</b>					
1. 西側隣接地からブロック塀が、また、北側隣接地から土留等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。					
2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。					



J-25 イブセ鶴見

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社		賃貸可能戸数(戸)	32	
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数(戸)	31	
所在地	地番: 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	1,407.40	
土地	所有形態	借地権(注1)	月額賃料(共益費込)(千円)	4,023	
	面積(m <sup>2</sup> )	767.14	敷金・保証金等(千円)	6,543	
	用途地域	準工業地域	稼働率(面積ベース)(%)	96.9	
	建ぺい率/容積率(注2)	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	96.9	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐輪場・物置	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	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20年12月1日 至 平成21年5月31日 (182日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
(A)賃貸事業収入	29,508	緊急修繕費(千円)	—		
(B)賃貸事業費用小計	11,792	短期修繕費(1年以内)(千円)	—		
外注管理費	3,129	長期修繕費(12年間)(千円)	23,370		
公租公課	1,312	建物再調達価格(千円)	335,000		
修繕費等(原状回復費を含む)	442	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社		
損害保険料	74	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	1,770	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)	17,716	レポート日付	平成19年4月20日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<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21年5月31日	不動産鑑定評価額	668,000		
<b>その他情報</b>					
<p>(注1)借地権の概要は以下の通りです。                  底地権者: 宗教法人天王院、借地期間: 平成18年3月29日から30年間                  なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。                  (注2)本物件は、2以上の道路に接するため、建ぺい率が70%に緩和されています。</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21年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数(戸)	11(内店舗11)	
前々所有者	-			賃貸戸数(戸)	10(内店舗10)	
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(m <sup>2</sup> )	4,022.27(内店舗4,022.27)	
	住居表示:- (注)			賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,263.07(内店舗3,263.07)	
土地	所有形態	所有権		月額賃料(共益費込)(千円)	7,555	
	面積(m <sup>2</sup> )	12,524.00		敷金・保証金等(千円)	169,895	
	用途地域	準工業地域	第1種住居地域	稼働率(面積ベース)(%)	81.1	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	90.9	
				PM会社	ダイワロイヤル株式会社	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	ダイワロイヤル株式会社	
	用途	店舗・倉庫・事務所等		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(m <sup>2</sup> )	4,115.33(A棟~D棟4棟の合計・附属建物除く)		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	S平屋建(一部2階建)				
	建築時期	平成18年10月2日		タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
		乃至		シングルタイプ	-	-
		平成18年10月16日		DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	-	-	
			エグゼクティブタイプ	-	-	
収支状況等(単位:千円)				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自平成20年12月1日			建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至平成21年5月31日			レポート日付	平成18年11月2日	
	(182日)			緊急修繕費(千円)	-	
(A)賃貸事業収入	45,736			短期修繕費(1年以内)(千円)	-	
(B)賃貸事業費用小計	15,111			長期修繕費(12年間)(千円)	10,760	
外注管理費	2,079			建物再調達価格(千円)	250,000	
公租公課	7,077			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)	32			レポート日付	平成19年1月	
損害保険料	56			地震予想損失率(%)	9.4	
減価償却費	3,734			土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店	
その他賃貸事業費用	2,131			レポート日付	平成18年11月2日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	30,624			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)						
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	1,410,000	
価格時点	平成21年5月31日			不動産鑑定評価額	1,240,000	
その他情報						
(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。						
立地環境等の物件特性						
<p>本物件は、独立した4棟の建物で構成され、合計11の店舗区画から成る商業施設で、来場用駐車場は199台分確保されています。</p> <p>&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;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が入居しています。</p>						
特記事項						
本物件南側道路(一般国道25号線)境界を跨った地中に、帰属不明の側溝が設置されています。						

S-2 いなげや横浜西が岡店

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況(平成21年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	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(㎡)	2,343.26(内店舗2,343.26)(注2)	
	住居表示: -(注1)		賃貸面積(㎡)	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(㎡)	3,279.08	敷金・保証金等(千円)	91,439	
	用途地域	準住居地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積(㎡)	2,221.32(注2)	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	S・RC陸屋根3階建	タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
			シングルタイプ	-	-
	建築時期	平成6年2月14日	DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	-	-
			エグゼクティブタイプ	-	-
<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20年12月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年5月31日 (182日)	レポート日付	平成20年3月26日		
(A)賃貸事業収入	35,173	緊急修繕費(千円)	-		
(B)賃貸事業費用小計	11,835	短期修繕費(1年以内)(千円)	900		
外注管理費	1,060	長期修繕費(12年間)(千円)	108,390		
公租公課	6,210	建物再調達価格(千円)	365,550		
修繕費等(原状回復費を含む)	171	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	79	レポート日付	平成19年7月10日		
減価償却費	3,526	地震予想損失率(%)	5.7		
その他賃貸事業費用	787	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	23,337	レポート日付	平成19年6月21日		
<b>不動産鑑定評価書の概要(単位:千円)</b>			エンジニアリング・レポートの概要		
不動産鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	取得価格	1,000,000		
価格時点	平成21年5月31日	不動産鑑定評価額	896,000		
<b>その他情報</b>					
(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。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
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。					
<b>特記事項</b>					
南側隣接地の物置の一部が本物件土地に越境しており、また、本物件の緑石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。					

3. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%)
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	J-1目黒かむろ坂レジデ ンシア他計20物件	38,711.07	76.3
主なテナントの合計			38,711.07	76.3
ポートフォリオ全体の賃貸面積			50,768.11	100.0

(注)「賃貸面積」には、平成21年5月31日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7ネクストフォルム西麻布」店舗部分の面積738.95㎡との合計を記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

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

株式会社モリモトクオリティ

物件 番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-1	目黒かむろ坂レジデ ンシア	自：平成18年7月1日 至：平成27年12月20日	4,371.28	18,985	31,523	信託契約の延長に併せ て延長します。	該当事項はあ りません。
J-3	クイズ恵比寿	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	4,827.34	37,158	209,791	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-4	イブセ麻布十番七面坂	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	2,739.03	16,124	32,901	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-5	イブセ芝公園	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	2,406.22	11,057	20,213	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-6	イブセギンザ	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,751.87	10,029	10,611	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-7	ネクストフォルム西麻布	自：平成16年8月27日 至：平成21年8月31日	1,447.04	9,998	4,154	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-8	イブセ日本橋	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,277.45	6,043	10,851	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-10	イブセ都立大学	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	591.70	2,678	3,386	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-14	コンフォートタイム大塚	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日	1,072.41	4,326	7,299	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-15	イブセ東京EAST	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	2,083.16	8,435	15,422	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-16	イブセ雪谷	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,411.28	5,560	15,303	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-17	イブセ麻布十番	自：平成17年12月16日 至：平成22年12月16日	2,138.23	11,333	15,361	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-18	イブセ麻布十番DUO	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,951.96	10,909	17,191	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-19	イブセ新宿夏目坂	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,793.59	8,564	37,452	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-21	イブセ祐天寺	自：平成18年3月28日 至：平成23年3月31日	1,323.12	7,321	28,588	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。

物件番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-22	イブセ渋谷Tiers	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	839.15	4,972	10,337	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-23	イブセ大塚	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,871.70	7,636	11,154	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-24	イブセ菊川	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,063.88	4,263	6,582	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
J-25	イブセ鶴見	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,407.40	4,023	6,543	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
S-2	いなげや横浜西が岡店	自：平成20年3月31日 至：平成30年3月31日	2,343.26	5,862	91,439	協議により契約を延長 することができます。	該当事項はあ りません。
合 計			38,711.07	195,280	586,103	———	———

(注)「賃貸面積」には、平成21年5月31日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7ネクストフォルム西麻布」店舗部分の面積738.95㎡との合計を記載しています。

(3) 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約満了日
ダイワロイヤル株式会社(注3)	不動産管理業	S-1フォレオタウン筒井	3,263.07	90,668	平成19年3月23日 乃至平成39年2月28日

(注1)「賃貸面積」には、平成21年5月31日現在テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(注2)「年間賃料」には、平成21年5月31日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計を12倍した金額を記載しています。

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

4. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成21年5月31日現在において保有している各信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

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

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産鑑定評価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,200	4,240	4.9	4,180	4.7	5.1	3,120	1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,820	1,900	5.8	1,820	5.5	6.3	1,570	2
J-3	クイズ恵比寿	8,820	9,140	4.8	8,680	5.0	5.1	5,530	3
J-4	イプセ麻布十番七面坂	4,670	4,800	4.7	4,670	4.4	5.0	2,870	2
J-5	イプセ芝公園	2,350	2,420	5.2	2,320	5.4	5.5	1,910	3
J-6	イプセギンザ	2,330	2,370	5.2	2,310	5.2	5.5	2,310	3
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,220	2,320	4.9	2,180	5.1	5.2	1,690	3
J-8	イプセ日本橋	1,150	1,170	5.3	1,140	5.4	5.6	857	3
J-10	イプセ都立大学	582	602	5.9	582	5.6	6.4	343	2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,600	1,700	5.9	1,600	5.6	6.4	1,760	2
J-14	コンフォートタイム大塚	788	805	5.5	780	5.6	5.8	519	3
J-15	イプセ東京EAST	2,180	2,260	5.3	2,150	5.4	5.6	1,430	3
J-16	イプセ雪谷	1,040	1,060	5.4	1,030	5.5	5.7	835	3
J-17	イプセ麻布十番	2,760	2,850	4.7	2,760	4.4	5.0	1,490	2
J-18	イプセ麻布十番DUO	2,530	2,610	4.6	2,530	4.3	4.9	1,360	2
J-19	イプセ新宿夏目坂	1,790	1,890	4.9	1,790	4.6	5.4	1,310	2
J-20	ユニロイヤル銀座	1,610	1,640	5.2	1,590	5.3	5.5	1,100	3
J-21	イプセ祐天寺	1,410	1,450	5.0	1,410	4.5	5.5	675	2
J-22	イプセ渋谷Tiers	1,250	1,300	5.0	1,230	5.2	5.3	1,210	3
J-23	イプセ大塚	1,430	1,490	5.0	1,430	4.7	5.5	866	2
J-24	イプセ菊川	758	767	5.5	754	5.5	5.8	583	3
J-25	イプセ鶴見	668	690	5.9	668	5.6	6.4	425	2
S-1	フォレオタウン筒井	1,240	1,260	6.6	1,230	6.4	7.1	1,290	1
S-2	いなげや横浜西が岡店	896	893	5.9	899	5.5	6.0	980	4

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成21年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

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

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

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

5. 建築主、設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

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

(注)当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

6. エンジニアリング・レポートの概要

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

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

更に、上記の建物耐震性評価に加え、本投資法人が保有する24物件全ての建物の新築時の構造計算書等設計関連図書（「J-7イブセ都立大学」については新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書）について、故意の改ざん、偽造の有無等に関して、構造計算書および構造図には偽装等を示唆する特段の事項、ならびに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの調査報告書及び評価（以下、「構造計算書等検証報告書」と称し、「エンジニアリング・レポート」に含めます。）を株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社久米エンジニアリングシステム、新日本管財株式会社からそれぞれ取得しています。

(1) エンジニアリング・レポートの概要は以下の通りです。

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



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

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

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

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

(2) エンジニアリング・レポート作成会社は、以下の通りです。

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

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

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

7. ポートフォリオの分散状況(平成21年5月31日現在)

(1) 地域別投資比率

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

(2) 用途別投資比率

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

(3) 築年数分布

築年数	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	19	43,677	85.4
5年以上10年未満	2	4,140	8.1
10年以上	3	3,322	6.5
合計	24	51,139	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数(年)
居住施設	4.78
商業施設	7.90
その他	—
合計	4.93

(5) 住戸タイプ別棟数分布

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

(6) 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

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

(7) 最寄駅からの徒歩時間別分布(居住施設のみ)

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

以上