

# 平成17年6月期(平成17年1月1日～平成17年6月30日) 決算短信

平成17年8月26日

不動産投信発行者名 東京グロースリート投資法人 上場取引所 大証  
 コード番号 8963 (URL <http://www.tgr-inv.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 資産運用会社 株式会社パワーインベストメント  
 責任者役職名 運用管理部長 大塚 雅一 TEL 03-5322-7451

決算役員会開催日 平成17年8月26日

分配金支払開始日 平成17年9月20日(予定)

## 1. 平成17年6月期の運用、資産の状況(平成17年1月1日～平成17年6月30日)

### (1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年6月期	1,041	35.4	521	48.1	355	44.4	354	45.4
16年12月期	769	-	352	-	246	-	243	-

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	参考 (年換算値)	総資本経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17年6月期	13,282	3.9	7.8	1.8	3.6	34.1
16年12月期	16,839 (14,849)	5.9	7.5	2.9	3.7	32.0

(注) 本投資法人における平成17年6月期の計算期間は平成17年1月1日～平成17年6月30日までの181日間、平成16年12月期の計算期間は平成16年1月1日～平成16年12月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月19日からの288日間です。なお、運用資産の取得価格で加重平均した資産運用期間は236日間です。

1口当たり当期純利益は、当期純利益を、次の日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

平成17年6月期 26,663口、平成16年12月期 14,467口

なお、平成16年12月期につきましては、実質的な資産運用開始日である平成16年3月19日時点为期首とした日数による加重平均投資口数(16,405口)により算出した1口当たり純利益を括弧内に併記しています。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率です。

平成17年6月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(181日) × 365(日)

平成16年12月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(288日) × 366(日)

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、平成16年12月期においては、実質的に運用を開始した時点(平成16年3月19日)为期首とみなしています。

### (2) 分配状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
17年6月期	12,254	354	-	-	100.0	3.2
16年12月期	10,246	186	-	-	76.8	2.6

### (3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17年6月期	23,703	11,187	47.2	387,122
16年12月期	15,938	7,082	44.4	388,109

(注) 期末発行済投資口数 平成17年6月期 28,899口 平成16年12月期 18,249口

## 2. 平成17年12月期の運用状況の予想(平成17年7月1日～平成17年12月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17年12月期	980	308	307	10,653	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年12月期)10,653円

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

## 1. 投資法人の関係法人

後記72ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記74ページ「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針」をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社東京リート投信（現株式会社パワーインベストメント）を設立企画人として、平成14年1月18日に出資総額200百万円（400口）で設立され、平成14年2月5日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第15号）。

また、本投資法人は、平成16年3月19日に設立後初の資産取得を行いました。平成16年5月17日には公募による新投資口の追加発行を実施し、3,377百万円の資金を調達して、同日、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。平成16年12月31日には資産取得後初の決算を行い、平成17年3月に1口当たり10,246円の利益分配を行ないました。平成17年2月7日には新投資口（10,650口）の発行を行い、3,937百万円の資金を調達しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口総数は28,899口、出資総額は10,833百万円となっております。

#### ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、原油をはじめとする原材料価格の上昇等不安材料はあるものの、企業収益が改善するなか雇用情勢の改善、国内民間需要の増加が見られました。また、公示地価は14年連続で下落したものの、東京都区部を中心に下げ止まり傾向が強まりました。不動産ファンドやJ-REITを中心とした購入需要を背景に、東京都区部のオフィスビルや賃貸用マンションの売買は活発さを増しています。

このような状況において、本投資法人はポートフォリオ拡充等の観点から、平成17年1月付新投資口発行届出目論見書に取得予定資産として記載された11物件を平成17年2月8日に合計金7,955百万円で取得したほか、平成17年5月31日には「IWATAビル」を890百万円で取得しました。

一方で、物件の入れ替えによる収益力の向上をめざし、平成17年1月7日「ジェイドハウス」、平成17年3月15日「ターキーズ田園調布第二」、平成17年4月22日「マンション白陽」、平成17年5月26日「セジュール田町」を譲渡しました。4物件の譲渡益は合計183百万円となっております。

この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産21件及びオフィスビル等7件の合計28件となり、取得価額合計は21,010百万円、総賃貸可能面積は45,794.12㎡となりました。

なお、本投資法人の当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、

90.1%から97.4%の間で推移しており、当期末時点の稼働率は91.8%となっています。

## 八 資金調達の概要

平成17年2月8日の11物件取得に際し、投資口の追加発行に加え4,000百万円の短期借入を行いました。その後、平成17年5月31日までに上記借入金を含む全借入金（12,180百万円）を返済しています。なお、平成17年5月31日、中央三井信託銀行のほか複数の金融機関から総額11,500百万円の長期借入（変動金利、有担保）を実施しました。うち8,000百万円については円-円スワップを利用し固定金利化を図っています。さらに、物件取得に機動的な対応を行なうため、3行の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結しました。

## 二 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,041百万円、営業利益521百万円、経常利益355百万円、当期純利益は354百万円を計上しました。分配金につきましては、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ことを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,254円としました。

## 次期の見通し

### イ 今後の運用全般の基本方針

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口あたり利益の上昇につなげることを目指します。

投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

#### < 外部成長要因 >

- ・ 新たな投資不動産の取得
- ・ 保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・ 運営経費率の引き下げ

#### < 内部成長要因 >

- ・ 稼働率の上昇
- ・ 賃料単価の上昇
- ・ 管理費の削減

現在の資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指します。

## □ 新規物件取得について

### a. 地域

産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、東京周辺部に所在する物件をそれに準じる投資対象とします。ポートフォリオとしての収益力を向上させるためにその他の地域に所在する物件についても取得を検討しますが、地方都市部などは居住用不動産・事業用不動産ともに市場規模が小さく需要の減退等のリスクが高い場合があることも勘案した上で、立地・品質・将来性等を十分に精査した上で選別的に取得を検討します。

### b. 用途

安定収益の確保の観点から、引き続き居住用不動産を中心とした物件取得を目指します。オフィスビルやその他の用途につきましても、立地優位性・テナント信用力等を十分に精査した上で検討します。

### c. 物件情報

一般入札等による価格競争をでき得る限り避け、相対取引による物件取得の確度を高めるため、優良物件の売却情報を早期に入手できるよう、情報ルートの開拓に努めていきます。既存の情報ルートとの関係をより一層強めた上で、金融機関・デベロッパー等との協調を図り、また情報ネットワークの豊富な資産運用会社の出資会社等との連携を強化し、情報ルートの拡大にさらに力を入れ、優良物件の取得を目指します。また、計画的なポートフォリオ構築の観点から、竣工前の物件情報についても積極的に入手するよう努めていきます。同時に、将来におけるポートフォリオ収益力の予測の精度を高めるため、正確な市場動向の把握に努めていきます。

## 八 物件売却について

資産の将来における収益及び資産価値の増減、将来のポートフォリオの構成を特に考慮し、本投資法人は平成17年8月4日にワコーレ方南町ビルの売却を決定しました。今後も、管理運営上の効率性の向上及びポートフォリオ収益力の維持の観点から、市場動向に応じて小規模及び築年数の古い物件を中心に売却を検討していきます。

## 二 管理運営について

特に下記の2点を重視し、保有資産の管理運営に取り組みます。

### a. 稼働率の向上

当期は日本橋第二ビルにおいてエンドテナントが解約し、3フロア（合計契約面積1,282.08㎡）の空室が発生しました。これにより当期の平均稼働率が一時的に低下しましたが、本書の日付現在、当該空室のうち2フロア（合計契約面積854.72㎡）について賃貸借契約が締結され、第6期中に賃料発生が見込まれるため、当期末時点に比して第6期は稼働率が改善する可能性があります。今後も、本投資法人は稼働率の向上を図るため、住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努めていきます。さらに、不動産管理会社との連携を強めるとともに、管理会社の能力評価を継続的に実施していきます。また、稼働率の低い物件または将来において稼働率の低下が見込まれる物件については、用途・立地・タイプ等、

個別物件の特徴を十分に考慮した上で、内覧会の実施、社宅需要の掘り起こし、既存テナントとの増床交渉等積極的な対策を行い、稼働率の向上に努めます。

b. 改修・修繕計画

改修・修繕計画の策定及び実施はポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については新たな物件の取得時より適切な計画を策定し、必要に応じて実施します。資産価値の向上を目指した改修計画を目指し、将来のキャッシュフローの最大化を図ることを目標とします。

ホ 資金調達について

資金調達先の多様化を図り、資金調達コストの低減に努めるとともに、金利の固定化及び満期分散に留意し銀行借入を基本とした資金調達を行っていく所存です。また、資本市場の動向に注意しながら、今後も新投資口の発行による資金調達を積極的に検討していきます。

ヘ 運用状況の見通し

a. 通期の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。通期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第6期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第6期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）

当期純利益	307百万円
1口当たり分配金	10,653円
1口当たり利益超過分配金	円

(注)上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

ト 決算日後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

平成17年7月28日付けで、以下の資産を取得しました。概況等は以下のとおりです。なお、「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格をいい、価格には消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

A26 日神パレスステージ代田橋：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)東京都杉並区和泉一丁目42番5、42番23、42番24、43番11			
	(住居表示)東京都杉並区和泉一丁目31番2号			
交通	京王線「代田橋」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	2,135.76㎡	建築時期	平成3年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
取得日	平成17年7月28日			
取得先	有限会社グロース・ワン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,251百万円			
鑑定評価額	1,300百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A27 日神パレスステージ東長崎：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)東京都豊島区长崎五丁目27番1、27番2、27番6			
	(住居表示)東京都豊島区长崎五丁目4番1号			
交通	西武池袋線「東長崎」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居専用地域
	地積	911.56㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅、駐車場
	延床面積	3,780.59㎡	建築時期	平成元年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
取得日	平成17年7月28日			
取得先	有限会社グロース・ワン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,229百万円			
鑑定評価額	1,300百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

b. 資金の借入

平成17年7月26日付けにて、不動産信託受益権（上記a 2物件）の購入及びその付帯費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」に基づき、以下の通り資金の借入を行いました。

借入先：	中央三井信託銀行株式会社、 ユーエフジェイ信託銀行株式会社	借入実行日：	平成17年7月28日
借入金額：	2,250百万円	返済期日：	平成18年7月27日
利率：	1.17%	返済方法：	期限一括弁済
借入方法：	有担保・無保証・変動金利借入		

c. 資産の譲渡

以下の資産について、譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格
ワコーレ方南町ビル	東京都杉並区	信託受益権	平成17年8月4日	平成17年9月末日まで	781百万円

d. 借入金の返済

ワコーレ方南町ビルの譲渡に伴い平成17年9月末日までに平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円のうち、600百万円の期限前弁済を予定しています。

第6期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）の 運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成17年7月1日～平成17年12月31日
運用資産	平成17年6月30日現在保有している28物件に第6期に追加取得した2物件を加え、かつ平成17年9月末日までに「ワコーレ方南町ビル」を譲渡することを前提としています。なお、実際には新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成17年6月30日現在の発行済投資口数28,899口を前提としております。
有利子負債	平成17年7月28日に2,250百万円の短期借入れを行ないました。また、平成17年6月30日現在借入れている長期借入金115億円のうち、平成17年9月30日までに600百万円を返済することを予定しています。その後は借入金の額および利率に変動がないことを前提としています。
営業収益	賃貸事業収益については、平成17年6月30日現在で有効な取得済資産に関する賃貸借契約をもとに算出し、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成17年12月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。（平成17年6月30日現在、入居が確定している場合を除く。）営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	平成17年1月1日以降に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。
営業外費用	営業外費用としては、創業費償却約4百万円を想定しています。
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口あたり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。



3. 財務諸表等

(1)財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第 5 期 (平成17年 6月30日現在)		第 4 期 (平成16年12月31日現在)		増減	
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)
(資産の部)						
流動資産						
現金及び預金	958,925	4.0	540,543	3.4	418,382	
信託現金及び 信託預金	1,152,269	4.8	851,465	5.3	300,804	
営業未収入金	13,602	0.0	13,710	0.1	108	
前払費用	22,126	0.0	20,413	0.1	1,712	
立替金	262	0.0	62	0.0	200	
繰延税金資産	256	0.0	536	0.0	279	
未収消費税等	34,006	0.1	211,371	1.3	177,364	
流動資産合計		2,181,449		1,638,101	543,347	33.1
固定資産						
1 有形固定資産						
信託建物	8,694,600	36.6	5,964,317	37.4	2,730,283	
減価償却累計額	169,413	0.7	83,848	0.5	85,565	
信託建物附属設備	907,863	3.8	603,748	3.8	304,115	
減価償却累計額	122,986	0.5	63,585	0.4	59,400	
信託構築物	140,596	0.5	86,658	0.5	53,937	
減価償却累計額	11,431	0.0	5,902	0.0	5,528	
信託器具備品	9,594	0.0	1,954	0.0	7,639	
減価償却累計額	833	0.0	169	0.0	663	
信託土地	11,990,839	50.5	7,770,612	48.8	4,220,227	
有形固定資産 合計		21,438,828		14,273,784	7,165,044	
2 無形固定資産						
信託その他の無形 固定資産	75	0.0	48	0.0	27	
無形固定資産 合計		75		48	27	
3 投資その他の資産						
差入保証金	10,000	0.0	10,000	0.1	0	
長期前払費用	16,223	0.0	-	-	16,223	
繰延ヘッジ損失	26,681	0.1	-	-	26,681	
その他の投資その 他の資産	17,768	0.0	-	-	17,768	
投資その他の 資産合計		70,674		10,000	60,674	
固定資産合計		21,509,578		14,283,832	7,225,745	50.5
繰延資産						
創業費	12,165	0.0	16,220	0.1	4,055	
繰延資産合計		12,165		16,220	4,055	25.0
資産合計		23,703,193	100.0	15,938,155	7,765,037	48.7

(単位：千円)

科目	期別	第5期 (平成17年6月30日現在)		第4期 (平成16年12月31日現在)		増減		
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)	
(負債の部)								
流動負債								
短期借入金		-	-	2,180,000	13.7	2,180,000		
1年以内返済予定 長期借入金	1	600,000	2.5	6,000,000	37.6	5,400,000		
営業未払金		988	0.0	-	-	988		
未払費用		140,535	0.5	51,819	0.3	88,716		
未払法人税等		1,281	0.0	4,071	0.0	2,790		
前受金		130,441	0.5	99,688	0.6	30,753		
預り金		12,637	0.0	13,588	0.1	951		
流動負債合計			885,884	3.7	8,349,168	52.4	7,463,283	89.3
固定負債								
長期借入金	1	10,900,000	45.9	-	-	10,900,000		
信託預り敷金保証金		703,196	2.9	506,379	3.2	196,816		
デリバティブ債務		26,681	0.1	-	-	26,681		
固定負債合計			11,629,878	49.0	506,379	3.2	11,123,498	2196.6
負債合計			12,515,763	52.8	8,855,548	55.6	3,660,214	41.3
(出資の部)	3							
出資総額	2							
出資総額		10,833,292	45.7	6,895,625	43.3	3,937,667		
			10,833,292	45.7	6,895,625	43.3	3,937,667	57.1
剰余金								
当期末処分利益		354,138	1.4	186,982	1.2	167,155		
剰余金合計			354,138	1.4	186,982	1.2	167,155	89.3
出資合計			11,187,430	47.1	7,082,607	44.4	4,104,822	57.9
負債・出資合計			23,703,193	100.0	15,938,155	100.0	7,765,037	48.7

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	第5期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)		第4期 (自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)		増減		
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)	
経常損益の部								
営業損益の部								
1 営業収益								
賃貸事業収入	1	857,891	82.3	769,314	100.0	88,576		
不動産等売却益	2	183,680	17.6	-	-	183,680		
			100.0		100.0	272,257		
2 営業費用								
賃貸事業費用	1	404,034	38.7	300,239	39.0	103,794		
役員報酬		2,100	0.2	4,200	0.5	2,100		
資産運用報酬		51,553	4.9	60,706	7.9	9,153		
資産保管委託報酬		6,505	0.6	9,086	1.2	2,581		
一般事務委託報酬		16,937	1.6	14,866	1.9	2,071		
支払手数料		-	-	3,069	0.4	3,069		
その他費用		38,512	3.6	24,676	3.2	13,836		
			49.8		54.2	102,798		
営業利益			50.1		45.8	169,458	48.0	
営業外損益の部								
1 営業外収益								
受取利息		8	0.0	11	0.0	2		
その他営業外収益		6,695	0.6	4,976	0.6	1,719		
			0.6		0.6	1,716		
2 営業外費用								
支払利息		95,971	9.2	74,648	9.7	21,322		
融資関連手数料		55,339	5.3	-	-	55,339		
新投資口発行費		4,879	0.4	5,292	0.7	413		
投資口公開関連費用		12,384	1.1	23,055	3.0	10,671		
創業費償却		4,055	0.3	8,110	1.1	4,055		
雑損失		865	0.0	328	0.0	537		
			16.6		14.5	62,059		
経常利益			34.0		32.0	109,115	44.3	
税引前当期純利益			34.0		32.0	109,115	44.3	
法人税その他の税の額		722	0.0	2,954	0.4	2,231		
法人税等調整額		279	0.0	536	0.1	816		
当期純利益			34.0		31.7	110,531	45.3	
前期繰越利益又は前期繰越損失( )			0.0		7.4	56,624		
当期未処分利益			34.0		24.3	167,155	89.3	

金銭の分配に係る計算書

科目	期別	第5期 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)	第4期 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
		金 額	金 額
当期末処分利益		354,138千円	186,982千円
分配金の額		354,128千円	186,979千円
(投資口1口当たり分配金の額)		(12,254円)	(10,246円)
次期繰越利益		10千円	3千円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の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「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる354,128,346円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条4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17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の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「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数18,249口の整数倍の最大値となる186,979,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

科目	期別 注記 番号	第5期	第4期
		(自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		355,137	246,021
減価償却費		176,006	153,506
新投資口発行費		4,879	5,292
投資口公開関連費用		12,384	23,055
融資関連手数料		55,339	-
創業費償却額		4,055	8,110
受取利息		8	11
支払利息		95,971	74,648
信託有形固定資産の売却による減少額		1,714,831	-
信託預り敷金保証金償却額		3,862	-
営業未収入金の増加・減少額(増加：)		108	13,710
未収消費税等の増加・減少額(増加：)		177,364	211,371
未払費用の増加・減少額(減少：)		77,700	48,671
前受金の増加・減少額(減少：)		30,753	99,688
預り金の増加・減少額(減少：)		951	13,588
その他		19,232	1,065
小計		2,680,476	446,425
利息の受取額		8	11
利息の支払額		101,593	92,942
法人税等の支払額		4,072	474
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,574,818	353,020
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		9,055,881	14,427,290
信託無形固定資産の取得による支出		27	48
信託預り敷金保証金の支出		117,406	49,748
信託預り敷金保証金の収入		317,633	556,128
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,855,682	13,920,959
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		4,000,000	2,180,000
1年以内返済予定長期借入金の借入による収入		-	6,000,000
短期借入金の返済による支出		12,180,000	-
長期借入金の借入による収入		11,500,000	-
投資口の発行による収入		3,937,667	5,683,125
新投資口発行費		4,879	5,292
投資口公開関連費用		12,384	23,055
融資関連手数料		55,339	-
分配金の支払額		185,013	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,000,051	13,834,777
現金及び現金同等物の増加・減少額		719,187	266,837
現金及び現金同等物の期首残高		1,392,008	1,125,170
現金及び現金同等物の期末残高		2,111,195	1,392,008

[重要な会計方針]

項目	期別 第 5 期 (自 平成17年 1 月 1 日 至 平成17年 6 月30日)	第 4 期 (自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 26年～47年 信託建物附属設備 3年～15年 信託構築物 3年～17年 信託器具備品 3年～8年	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 31年～41年 信託建物附属設備 3年～15年 信託構築物 3年～17年 信託器具備品 3年～6年
2 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同左
3 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、36,498千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、52,325千円であります。
4 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
5 ヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 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おります。 ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしている為、ヘッジの有効性の評価は省略しております。	
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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）は、手許現金及び信託現金、随時引き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、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

期別 項目	第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当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しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年2月7日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成17年2月7日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は164,073千円であり、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は164,073千円少なく計上され、また経常利益及び税引前純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当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しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年5月17日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成16年5月17日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は177,750千円であり、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は177,750千円少なく計上され、また経常利益及び税引前純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 同左</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期別 項目	第 5 期 (平成17年 6 月30日現在)	第 4 期 (平成16年12月31日現在)																																												
1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,152,269千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>8,525,186千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>784,876千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>129,164千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>8,761千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>11,990,839千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>75千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,591,174千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>600,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>10,900,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,500,000千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,152,269千円	信託建物	8,525,186千円	信託建物附属設備	784,876千円	信託構築物	129,164千円	信託器具備品	8,761千円	信託土地	11,990,839千円	信託その他の無形固定資産	75千円	合計	22,591,174千円	1年以内返済予定長期借入金	600,000千円	長期借入金	10,900,000千円	合計	11,500,000千円	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>851,465千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>5,880,468千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>540,162千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>80,755千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>1,784千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>7,770,612千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>48千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,125,297千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,180,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>6,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,180,000千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	851,465千円	信託建物	5,880,468千円	信託建物附属設備	540,162千円	信託構築物	80,755千円	信託器具備品	1,784千円	信託土地	7,770,612千円	信託その他の無形固定資産	48千円	合計	15,125,297千円	短期借入金	2,180,000千円	1年以内返済予定長期借入金	6,000,000千円	合計	8,180,000千円
信託現金及び信託預金	1,152,269千円																																													
信託建物	8,525,186千円																																													
信託建物附属設備	784,876千円																																													
信託構築物	129,164千円																																													
信託器具備品	8,761千円																																													
信託土地	11,990,839千円																																													
信託その他の無形固定資産	75千円																																													
合計	22,591,174千円																																													
1年以内返済予定長期借入金	600,000千円																																													
長期借入金	10,900,000千円																																													
合計	11,500,000千円																																													
信託現金及び信託預金	851,465千円																																													
信託建物	5,880,468千円																																													
信託建物附属設備	540,162千円																																													
信託構築物	80,755千円																																													
信託器具備品	1,784千円																																													
信託土地	7,770,612千円																																													
信託その他の無形固定資産	48千円																																													
合計	15,125,297千円																																													
短期借入金	2,180,000千円																																													
1年以内返済予定長期借入金	6,000,000千円																																													
合計	8,180,000千円																																													
2 発行する投資口の総数及び発行済み投資口数	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>200万口</td> </tr> <tr> <td>発行済み投資口数</td> <td>28,899口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	200万口	発行済み投資口数	28,899口	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>200万口</td> </tr> <tr> <td>発行済み投資口数</td> <td>18,249口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	200万口	発行済み投資口数	18,249口																																				
発行する投資口の総数	200万口																																													
発行済み投資口数	28,899口																																													
発行する投資口の総数	200万口																																													
発行済み投資口数	18,249口																																													
3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	同左																																												



## (損益計算書関係)

項目	期別	
	第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
1 不動産賃貸事業 損益の内訳	A 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
	不動産賃貸事業収入	
	(賃料・共益費)	761,404
	(その他収入)	96,486
	不動産賃貸事業収益合計	857,891
	B 不動産賃貸事業費用	
	不動産賃貸事業費用	
	(維持管理費)	154,641
	(公租公課)	28,076
	(損害保険料)	2,400
	(その他支出)	42,910
	(減価償却費)	176,006
	不動産賃貸事業費用合計	404,034
	C 不動産賃貸事業損益(A-B)	453,857
2 不動産等売却益 の内訳	1. ジェイドハウス	
	不動産等売却収入	282,718
	不動産等売却原価	219,469
	その他売却費用	8,520
	不動産等売却益	54,729
	2. ターキーズ田園調布第二	
	不動産等売却収入	264,066
	不動産等売却原価	251,258
	その他売却費用	7,902
	不動産等売却益	4,906
	3. マンション白陽	
	不動産等売却収入	742,131
	不動産等売却原価	692,938
	その他売却費用	22,188
不動産等売却益	27,005	
4. セジュール田町		
不動産等売却収入	668,214	
不動産等売却原価	551,164	
その他売却費用	20,010	
不動産等売却益	97,039	
	A 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
	不動産賃貸事業収入	
	(賃料・共益費)	675,754
	(その他収入)	93,559
	不動産賃貸事業収益合計	769,314
	B 不動産賃貸事業費用	
	不動産賃貸事業費用	
	(維持管理費)	123,787
	(公租公課)	6
	(損害保険料)	1,925
	(その他支出)	21,013
	(減価償却費)	153,506
	不動産賃貸事業費用合計	300,239
	C 不動産賃貸事業損益(A-B)	469,074

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12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	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17年6月30日現在) (単位：千円)	(平成16年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
958,925	540,543
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,152,269	851,465
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,111,195	1,392,008

## (リース取引関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)	リース取引は行っていないため、該当事項はありません。	
(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額		
(単位：千円)		
取得価格 減価償却 期末残高 相当額 累計額相当額 相当額		
信託器具備品		6,279      3,084      3,195
合計		6,279      3,084      3,195
(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。		
(2) 未経過リース料期末残高相当額		
1年内 897千円 1年超 2,298千円 合計 3,195千円		
(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。		
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額		
支払リース料 444千円 減価償却費相当額 444千円		
(4) 減価償却費相当額の算定方法		
リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。		
2. オペレーティング・リース取引(貸主側)		
(単位：千円)		
1年内	42,936	
未経過リース料	1年超 438,022	
合計	480,958	

## (有価証券関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12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

## (デリバティブ取引関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

## (退職給付関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (税効果会計関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12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 (繰延税金資産)</p> <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td>5千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税損金不算入額</td> <td>220千円</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産損金算入超過額</td> <td>30千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>256千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td>256千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	5千円	未払事業所税損金不算入額	220千円	一括償却資産損金算入超過額	30千円	繰延税金資産合計	256千円	(繰延税金資産の純額)	256千円	<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 (繰延税金資産)</p> <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td>95千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税損金不算入額</td> <td>440千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>536千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td>536千円</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	95千円	未払事業所税損金不算入額	440千円	繰延税金資産合計	536千円	(繰延税金資産の純額)	536千円
未払事業税損金不算入額	5千円																		
未払事業所税損金不算入額	220千円																		
一括償却資産損金算入超過額	30千円																		
繰延税金資産合計	256千円																		
(繰延税金資産の純額)	256千円																		
未払事業税損金不算入額	95千円																		
未払事業所税損金不算入額	440千円																		
繰延税金資産合計	536千円																		
(繰延税金資産の純額)	536千円																		
<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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr> <td>法定実効税率(調整)</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>39.27%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.16%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.28%</td> </tr> </table>	法定実効税率(調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	39.27%	その他	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28%	<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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr> <td>法定実効税率(調整)</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>29.94%</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金影響額</td> <td>9.07%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.82%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>1.20%</td> </tr> </table>	法定実効税率(調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	29.94%	税務上の繰越欠損金影響額	9.07%	その他	0.82%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.20%
法定実効税率(調整)	39.39%																		
支払分配金の損金算入額	39.27%																		
その他	0.16%																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28%																		
法定実効税率(調整)	39.39%																		
支払分配金の損金算入額	29.94%																		
税務上の繰越欠損金影響額	9.07%																		
その他	0.82%																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.20%																		

(持分法損益関係)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
本投資法人には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 )

第 5 期 ( 自 平成17年 1 月 1 日 至 平成17年 6 月30日 )

1 . 親会社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 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 4 期 ( 自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年12月31日 )

1 . 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住 所	資本金 又は出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 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				
主要 投資主	全国保証 株式会社	東京都 千代田区	200,000	信用保証 機関	直接 15.5%	-	-	信託不 動産の 購入	1,785,200	-	-

( 注 1 ) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれていません。

( 注 2 ) 千円未満を切り捨てて表示しています。

( 注 3 ) 信託不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

( 注 4 ) 取引金額1,785,200千円のうち288,700千円は、有限会社プレリートを經由した取引で実質的には、全国保証株式会社との取引です。有限会社プレリートは、資産運用会社の株主である株式会社東京リートの100%出資子会社として、金銭債権の売買及び仲介、斡旋、金銭貸付業等を目的として設立された有限会社です。

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (1口当たり情報)

第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)		第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
1口当たり純資産額	387千円	1口当たり純資産額	388千円
1口当たり当期純利益	13千円	1口当たり当期純利益	16千円
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。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、潜在投資口がないため、記載していません。		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。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、潜在投資口がないため、記載していません。	

(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。

項目	第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
当期純利益(千円)	354,135	243,603
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)	354,135	243,603
期中平均投資口数	26,663	14,467

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>
	<p>1 投資口の追加発行について 平成17年1月17日開催の役員会において、投資口の追加発行を決議し、平成17年2月7日に払込を完了し、下記の条件にて発行しました。</p> <p>〔一般募集による投資口の発行〕</p> <p>発行投資口数 : 10,650口 発行価格(募集価格) : 1口当たり385,140円 発行価格の総額 : 4,101,741,000円 発行価額(引受価額) : 369,734円 発行価額の総額 : 3,937,667,100円 払込期日 : 平成17年2月7日 分配金起算日 : 平成17年1月1日</p> <p>追加発行に伴う資産の取得については、下記「2 資産の取得について」をご参照ください。</p>
<p>1 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年7月28日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>日神パレステージ代田橋 取得価格 1,251百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年7月28日 建築時期 平成3年9月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建</p> <p>日神パレステージ東長崎 取得価格 1,229百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年7月28日 建築時期 平成元年3月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建</p>	<p>2 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年2月8日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>コンフォート中目黒 取得価格 1,086百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成3年5月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建</p> <p>グロースメゾン早稲田鶴巻 取得価格 971百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成16年8月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建</p> <p>グロースメゾン銀座 取得価格 734百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成16年9月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</p> <p>クレールメゾン 取得価格 678百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成2年2月 構造 鉄筋コンクリート造陸ルーフィング葺5階建</p>

<p style="text-align: center;">第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>
	<p>稲毛大永マンション  取得価格 621百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 平成1年3月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建</p> <p>メゾン・ド・クレイン  取得価格 600百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 昭和62年11月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>ファインコート立石  取得価格 502百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 平成9年3月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>エーデルローゼン  取得価格 496百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 昭和63年4月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</p> <p>ベルメゾン池上  取得価格 293百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 平成5年9月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>上野東相ビル  取得価格 1,625百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 昭和56年8月  構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</p> <p>インペリアル東久留米D棟  取得価格 349百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17年2月8日  建築時期 平成1年1月  構造 鉄筋コンクリート造店舗2階・駐車場1階建</p>



<p style="text-align: center;">第5期 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>
<p>2 資金の借入れについて 平成17年7月26日付けにて、不動産信託受益権（上記1 2物件）の購入及びその付随費用に充てるため、平成17年5月27日付「極度ローン基本契約」に基づき、以下の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先           : 中央三井信託銀行株式会社、ユーエフジェイ信託銀行株式会社 借入金額       : 2,250百万円 利率             : 1.17% 借入方法       : 有担保・無保証・変動金利借入 借入実行日     : 平成17年7月28日 返済期日       : 平成18年7月27日 返済方法       : 期限一括弁済</p>	<p>3 資金の借入れについて 平成17年2月8日付けにて、不動産信託受益権（上記2 11物件）の購入及びその付随費用に充てるため、資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先           : 中央三井信託銀行株式会社 借入金額       : 4,000百万円 利率             : 1.29% 借入方法       : 有担保・無保証・変動金利借入 借入実行日     : 平成17年2月8日 返済期日       : 平成17年5月31日 返済方法       : 期限一括弁済</p>
<p>3 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年8月4日付けでワコーレ方南町ビルの譲渡契約を締結しています。</p> <p>ワコーレ方南町ビル 譲渡価格       781,000千円 資産の種類     不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日     平成17年9月末日まで</p>	<p>4 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年1月7日付けでジェイドハウスの譲渡を行っております。また平成17年1月7日付けでターキーズ田園調布第二の譲渡契約を締結しております。</p> <p>ジェイドハウス 譲渡価格       282,024千円 資産の種類     不動産を信託する信託受益権 譲渡日          平成17年1月7日</p> <p>ターキーズ田園調布第二 譲渡予定価格   263,400千円 資産の種類     不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日     平成17年3月15日</p>
<p>4 借入金の返済について ワコーレ方南町ビルの譲渡に伴い平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円のうち、600百万円の期限前弁済を予定しております。</p>	<p>5 借入金の返済について ジェイドハウスの譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、平成17年1月7日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、132百万円の期限前弁済を行いました。</p> <p>またターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、平成17年3月15日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、150百万円の期限前弁済を予定しております。</p>

## (2) 発行済投資口数の増減

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月8日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(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375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

## 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する大阪証券取引所不動産投資信託証券取引市場における第5期の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第5期
決算年月	平成17年6月
最高	403,000円
最低	380,000円

#### 4. 役員の異動

当期中の役員の異動はありません。

なお、平成17年6月30日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	守田 啓一	昭和52年4月 遠藤公認会計士事務所入所 昭和54年9月 浅草青色申告会勤務 昭和58年9月 佐々木公認会計士事務所入所 昭和61年8月 守田税理士事務所開業(現任) 平成14年1月 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所(現麴町税理士法人)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井・前田法律事務所(現染井・前田・中川法律事務所)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第5期 (平成17年6月30日現在)		第4期 (平成16年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産 信託受益権	居住用 不動産	東京23区	10,941	46.2	7,724	48.5
		その他	2,651	11.2	1,517	9.5
		小計	13,592	57.3	9,242	58.0
	オフィス ビル等	東京23区	6,607	27.9	5,031	31.6
		その他	1,238	5.2	0	0.0
		小計	7,846	33.1	5,031	31.6
預金・その他の資産			2,264	9.6	1,664	10.4
資産総額計			23,703 (21,438)	100.0 (90.4)	15,938 (14,273)	100.0 (89.6)

(注1)「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却費累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注2)「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	第5期 (平成17年6月30日現在)		第4期 (平成16年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	12,515	52.8	8,855	55.6
純資産総額	11,187	47.1	7,082	44.4
資産総額	23,703	100.0	15,938	100.0

(2)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成17年6月30日現在時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「B 個別信託不動産に係る概要」をご参照下さい。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	期末 稼働率 (%) (注4)	
居住用 不動産	A1	バインセンターハイツ大塚	414	434	2.0	420	100.0	
	A2	悠裕館	650	675	3.1	651	87.3	
	A4	パークピラハ雲	1,740	1,816	8.3	1,820	100.0	
	A6	ジェイ・ステージ若林	629	660	3.0	633	94.8	
	A7	ジョイ尾山台	478	498	2.3	485	95.8	
	A8	ライフテック川崎	389	407	1.9	410	100.0	
	A9	クラウンパレス	296	310	1.4	299	86.9	
	A10	西片グリーンマンション	288	302	1.4	322	88.3	
	A12	コスモスパジオ池上	225	240	1.1	216	93.4	
	A14	アビタシオンクレール	1,317	1,341	6.3	1,440	96.7	
	A15	コートコア百合丘	423	424	2.0	459	94.0	
	A16	アセントマウンテン容湖	355	359	1.7	346	91.4	
	A17	コンフォート中目黒	1086	1,104	5.2	1,100	79.3	
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	971	995	4.6	1,000	95.1	
	A19	グロースメゾン銀座	734	751	3.5	728	90.0	
	A20	クレールメゾン	678	692	3.2	677	86.2	
	A21	稲毛大永マンション	621	641	3.0	619	91.2	
	A22	メゾン・ド・クレイン	600	610	2.9	648	97.5	
	A23	ファインコート立石	502	516	2.4	505	96.1	
	A24	エーデルローゼン	496	507	2.4	534	93.8	
	A25	ベルメゾン池上	293	300	1.4	300	100.0	
		小計		13,189	13,592	62.8	13,612	93.4
	オフィス ビル	B1	アサヒビル	443	463	2.1	491	100.0
		B2	ワコーレ方南町ビル	650	657	3.1	690	100.0
		B3	日本橋第二ビル	2,950	2,902	14.0	2,980	78.6
B4		中野NKビル	913	947	4.3	1,040	100.0	
B5		上野東相ビル	1,625	1,636	7.7	1,580	90.4	
B6		インペリアル東久留米D棟	349	336	1.7	345	100.0	
B7		IWATAビル	890	901	4.2	939	80.1	
		小計		7,820	7,846	37.2	8,065	88.7
合計			21,010	21,438	100.0	21,677	91.8	

(注1) 「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する当該信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価に基づく算定価格を記載しています。

(注4) 期末稼働率は小数点2位以下を四捨五入しています。

## B 個別信託不動産に係る概要

本投資法人が平成17年6月30日現在保有する特定資産及び特定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」又は「対象不動産」といいます。)は、以下の通りです。

### 「個別信託不動産に係る概要」に関する説明

#### a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- ・ 「所在地(住居表示を除きます。)、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しておりますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しております。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。

#### b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・ 平成17年6月末日現在を基準としています。
- ・ 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料」は、賃料・共益費等が含まれています。
- ・ 「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。
- ・ 「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
- ・ 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

c. 「収益状況等」欄の記載について

- ・ 平成17年1月1日～平成17年6月30日までの事業期間について記載しています。なお、上記期間中に取得した物件については本投資法人が信託不動産を取得した日から記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。
- ・ 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費等が含まれています。
- ・ 「その他収入」には、礼金、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
- ・ 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- ・ 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。
- ・ 「NOI」(Net Operating Income)とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた、賃貸事業損益をいいます。

d. 「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

- ・ 「取得価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切捨てています。

e. 「取得時の鑑定評価価額」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)(以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社アセツアールアンドディー、トーエイ不動産鑑定株式会社及び株式会社アイレックスに投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

f. 「期末算定価額の概要」欄の記載について

本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社アセツアールアンドディー作成の報告書による)を記載しています。

g. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社イー・アール・エス、日本不動産総合評価トラスト株式会社及び有限会社マスターデザイナーズに委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を、応用アール・エム・エス株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・ 「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。
- ・ 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・ 「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新した方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・ 「長期修繕費用」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。



個別資産に係る概要

物件番号A1：パインセンターハイツ大塚

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区南大塚三丁目39番4 (住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目39番4号			
交通条件	JR線「大塚」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	242.47㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	865.01㎡	建築時期	平成2年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30	
月額賃料	2,867千円	賃貸戸数	30	
敷金等	5,966千円	賃貸可能面積	769.82㎡	
稼働率	100%	賃貸面積	769.82㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年3月19日	
		取得価格	414百万円	
賃貸事業収益	17,489千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,742千円	価格時点	平成16年2月9日	
その他収入	746千円	鑑定評価額	420百万円	
賃貸事業費用	4,543千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,695千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	367千円	期末算定価額	420百万円	
損害保険料	80千円			
その他支出	1,400千円			
NOI (-)	12,946千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月23日	
予想最大損失率	23.3%	早期修繕費(1年以内)	210千円	
再調達価格	198,600千円	長期修繕費(今後15年間)	35,520千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「大塚」駅の南方約200mに位置する中高層の店舗・事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>対象不動産付近はJR山手線大塚駅背後の、区画整理がなされた商業地域であり、大塚駅から徒歩3分程度に位置し利便性が高いことから店舗、事務所、共同住宅等が密集している地域です。</p>				
特記事項				
<p>南西側隣地より駐車場屋根が対象不動産に越境していますが、当該越境物については再建築時に是正する旨の覚書が締結されています。</p>				

物件番号A2：悠裕館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区冬木28番8、28番9 (住居表示) 東京都江東区冬木11番16号			
交通条件	東京メトロ線「門前仲町」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	650.45㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、集会所
	延床面積	1,987.04㎡	建築時期	昭和63年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	17	
月額賃料	4,192千円	賃貸戸数	15	
敷金等	8,061千円	賃貸可能面積	1,754.40㎡	
稼働率	87.3%	賃貸面積	1,531.83㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年4月14日	
		取得価格	650百万円	
賃貸事業収益	29,774千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	26,918千円	価格時点	平成16年3月10日	
その他収入	2,856千円	鑑定評価額	665百万円	
賃貸事業費用	9,493千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,275千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	760千円	期末算定価額	651百万円	
損害保険料	73千円			
その他支出	383千円			
NOI ( - )	20,281千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月25日	
予想最大損失率	13.4%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	511,500千円	長期修繕費(今後15年間)	73,380千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「門前仲町」駅の北東方約470mに位置します。対象不動産が南西側で接面している区道沿いに、中層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層共同住宅としての利用が中心的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A4：パークピラ八雲

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区八雲三丁目142番1、142番7 (住居表示) 東京都目黒区八雲三丁目12番10号			
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域
	地積	1,761.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	14	
月額賃料	11,937千円	賃貸戸数	14	
敷金等	58,634千円	賃貸可能面積	3,061.03㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,061.03㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	1,740百万円	
賃貸事業収益	77,553千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	69,633千円	価格時点	平成16年2月12日	
その他収入	7,920千円	鑑定評価額	1,770百万円	
賃貸事業費用	14,593千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	10,093千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	2,138千円	期末算定価額	1,820百万円	
損害保険料	138千円			
その他支出	2,222千円			
NOI (-)	62,960千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月26日	
予想最大損失率	11.3%	早期修繕費(1年以内)	103千円	
再調達価格	801,800千円	長期修繕費(今後15年間)	90,650千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「都立大学」駅の南西方約920mに位置し、目黒通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地所有のブロック塀が、対象不動産に越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2階部分12部屋については、賃借人が内装工事を行っており、以下の事項が確認されています。</p> <p>居室4室と通路の用途に使用されている室には、建築基準法に定める排煙設備が設置されていません。</p> <p>開口部を有しない居室3室と通路の用途に使用されている室には、建築基準法の定める非常照明設備が設置されていません。</p> <p>また、建築基準法で定める必要換気量が確保できているか確認されていません。</p>				

物件番号A6：ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区若林四丁目342番1、347番1、347番3 (住居表示) 東京都世田谷区若林四丁目38番4号			
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	743.76㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,518千円	賃貸戸数	19	
敷金等	4,736千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡	
稼働率	94.8%	賃貸面積	1,214.49㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	629百万円	
賃貸事業収益	21,830千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	18,779千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	3,051千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	4,695千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,383千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	745千円	期末算定価額	633百万円	
損害保険料	123千円			
その他支出	1,442千円			
NOI (-)	17,134千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	10.2%	早期修繕費(1年以内)	2,930千円	
再調達価格	445,027千円	長期修繕費(今後15年間)	65,980千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「若林」駅の西方約360mに位置し幅員約6m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅として利用されています。一部に区画が細分化された場所もみられますが、全体としては区画整然とした閑静な住宅地域です。</p>				
特記事項				
対象不動産の塀の一部が北西側隣地へ越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。				

物件番号A7：ジョイ尾山台

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4 (住居表示) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号			
交通条件	東急線「尾山台」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域
	地積	446.28㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,221.70㎡	建築時期	昭和60年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	21	
月額賃料	3,365千円	賃貸戸数	20	
敷金等	23,592千円	賃貸可能面積	1,057.19㎡	
稼働率	95.8%	賃貸面積	1,012.21㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	478百万円	
賃貸事業収益	20,741千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,817千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	923千円	鑑定評価額	489百万円	
賃貸事業費用	4,787千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,160千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	529千円	期末算定価額	485百万円	
損害保険料	111千円			
その他支出	984千円			
NOI (-)	15,953千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	12.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	296,912千円	長期修繕費(今後15年間)	59,150千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「尾山台」駅の南方約330mに位置し、幅員約10.9m舗装区道沿いに小売店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺の地域は、区道沿いに店舗等が集積した駅前商店街です。土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗・事務所付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗付住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A8：ライフテック川崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11 (住居表示) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号			
交通条件	京急線「港町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	372.53㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,137.56㎡	建築時期	平成3年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	44	
月額賃料	3,344千円	賃貸戸数	44	
敷金等	0千円	賃貸可能面積	867.68㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	867.68㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成17年6月30日	取得価格	389百万円	
賃貸事業収益	20,091千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	20,064千円	価格時点	平成16年3月11日	
その他収入	27千円	鑑定評価額	404百万円	
賃貸事業費用	3,660千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,780千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	507千円	期末算定価額	410百万円	
損害保険料	113千円			
その他支出	259千円			
NOI (-)	16,431千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	11.8%	早期修繕費(1年以内)	230千円	
再調達価格	285,934千円	長期修繕費(今後15年間)	66,790千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「港町」駅の南西方約200mに位置し、国道409号線沿いに中低層の共同住宅を中心として一般住宅、事務所等が混在する地域です。</p> <p>土地の利用状況は、住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
エンドテナント(実際の利用者)は1テナントです。				

物件番号A9：クラウンパレス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目1930番1、1930番2 (住居表示) 埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号			
交通条件	JR線「与野本町」駅から徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	739.50㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	1,289.49㎡	建築時期	平成2年6月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	46	
月額賃料	2,341千円	賃貸戸数	39	
敷金等	2,181千円	賃貸可能面積	1,067.97㎡	
稼働率	86.9%	賃貸面積	927.97㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	296百万円	
賃貸事業収益	17,680千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	15,005千円	価格時点	平成16年3月1日	
その他収入	2,674千円	鑑定評価額	297百万円	
賃貸事業費用	7,296千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,678千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	548千円	期末算定価額	299百万円	
損害保険料	41千円			
その他支出	1,027千円			
NOI ( - )	10,384千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月15日	
予想最大損失率	9.0%	早期修繕費（1年以内）	230千円	
再調達価格	302,500千円	長期修繕費（今後15年間）	41,970千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「与野本町」駅の南西方約830mに位置する幅員約4m舗装市道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺の地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、さらにその区画内が開発等により細分化が進行している状況にあります。</p>				
特記事項				
西側隣地より、ブロック塀沿いにコンクリートブロック製のゴミ箱が設置されており、対象不動産に越境している可能性があります。				

物件番号A10：西片グリーンマンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区西片一丁目29番1 (住居表示) 東京都文京区西片一丁目19番1号			
交通条件	都営地下鉄線「春日」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	120.49㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	835.09㎡	建築時期	昭和62年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	15	
月額賃料	1,824千円	賃貸戸数	13	
敷金等	5,719千円	賃貸可能面積	736.24㎡	
稼働率	88.3%	賃貸面積	649.95㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成17年6月30日	取得価格	288百万円	
賃貸事業収益	13,614千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	11,509千円	価格時点	平成16年3月5日	
その他収入	2,105千円	鑑定評価額	295百万円	
賃貸事業費用	3,828千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,596千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	319千円	期末算定価額	322百万円	
損害保険料	60千円			
その他支出	851千円			
NOI ( - )	9,785千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	23.0%	早期修繕費(1年以内)	600千円	
再調達価格	203,830千円	長期修繕費(今後15年間)	62,570千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「春日」駅の北方約500mに位置し、白山通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並び商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等として、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
南側隣地所有の屋根梁及び扉鉄柱の一部が対象不動産に越境していますが、当該越境に関しては合意書を締結しています。				



物件番号A12：コスモスパジオ池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区池上四丁目914番3、914番9 (住居表示) 東京都大田区池上四丁目6番3号			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	359.14㎡(注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	624.96㎡	建築時期	平成1年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	16	
月額賃料	1,596千円	賃貸戸数	15	
敷金等	2,515千円	賃貸可能面積	603.60㎡	
稼働率	93.4%	賃貸面積	563.71㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	225百万円	
賃貸事業収益	10,209千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	9,850千円	価格時点	平成16年3月5日	
その他収入	359千円	鑑定評価額	235百万円	
賃貸事業費用	3,344千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,313千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	280千円	期末算定価額	216百万円	
損害保険料	46千円			
その他支出	704千円			
NOI( )	6,865千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月17日	
予想最大損失率	8.4%	早期修繕費(1年以内)	170千円	
再調達価格	150,600千円	長期修繕費(今後15年間)	21,820千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北東方約650mに位置し、幅員約5.5m舗装区道沿いに、駐車場、戸建住宅、共同住宅の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地所有の物置及び植木鉢等が対象不動産に越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。</p> <p>(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。</p>				

物件番号A14：アピタシオンクレール

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区西糺谷一丁目2696番1、2696番2、2697番2、2697番3、2697番4、2703番4 (住居表示) 東京都大田区西糺谷一丁目8番3号			
交通条件	京急線「京急蒲田」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,689千円	賃貸戸数	58	
敷金等	13,823千円	賃貸可能面積	3,407.19㎡	
稼働率	96.7%	賃貸面積	3,295.23㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年9月30日	
		取得価格	1,317百万円	
賃貸事業収益	49,903千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	45,260千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	4,643千円	鑑定評価額	1,420百万円	
賃貸事業費用	14,322千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	9,013千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	1,930千円	期末算定価額	1,440百万円	
損害保険料	225千円			
その他支出	3,153千円			
NOI ( - )	35,580千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率	15.6%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	707,900千円	長期修繕費（今後15年間）	77,680千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約7.6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A15：コートコア百合丘

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41、16番44、16番37 (住居表示) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号			
交通条件	小田急線「百合ヶ丘」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	2,714千円	賃貸戸数	20	
敷金等	21,690千円	賃貸可能面積	901.67㎡	
稼働率	94.0%	賃貸面積	847.59㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年9月30日	
		取得価格	423百万円	
賃貸事業収益	17,181千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,347千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	834千円	鑑定評価額	458百万円	
賃貸事業費用	3,046千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,844千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	384千円	期末算定価額	459百万円	
損害保険料	80千円			
その他支出	737千円			
NOI ( - )	14,135千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率	18.0%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	196,900千円	長期修繕費（今後15年間）	28,890千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約11.6m舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A16：アセントマウンテン容湖

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2、27番14 (住居表示) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号			
交通条件	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	424.72㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	1,598.78㎡	建築時期	昭和59年11月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	2,628千円	賃貸戸数	25	
敷金等	14,434千円	賃貸可能面積	1,269.97㎡	
稼働率	91.4%	賃貸面積	1,161.17㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成17年6月30日	取得価格	355百万円	
賃貸事業収益	17,887千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,342千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	1,545千円	鑑定評価額	373百万円	
賃貸事業費用	4,163千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,906千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	532千円	期末算定価額	346百万円	
損害保険料	109千円			
その他支出	614千円			
NOI ( - )	13,723千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月29日	
予想最大損失率	12.4%	早期修繕費（1年以内）	300千円	
再調達価格	324,200千円	長期修繕費（今後15年間）	47,360千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「吉野町」駅の南西方に位置し、鎌倉街道沿いに、中層共同住宅、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地としての利用が主であり、一部店舗・事務所ビルが見られます。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A17：コンフォート中目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15		
	(住居表示)	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号		
交通条件	東急線「中目黒駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.40㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	(建物)鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (建物)鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		取得予定価格	1,086百万円
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1		賃貸可能戸数	22
月額賃料	4,715千円		賃貸戸数	20
敷金等	12,113千円		賃貸可能面積	1,575.68㎡
稼働率	79.3%		賃貸面積	1,249.10㎡
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日		取得年月日	平成17年2月8日
			取得価格	1,086百万円
賃貸事業収益	27,884千円		取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	22,769千円		価格時点	平成16年12月31日
その他収入	5,114千円		鑑定評価額	1,100百万円
賃貸事業費用	5,065千円		期末算定価額の概要	
維持管理費	3,865千円		調査の基準となる時点	平成17年6月30日
公租公課	-千円		期末算定価額	1,100百万円
損害保険料	-千円			
その他支出	1,200千円			
NOI (-)	22,818千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス		レポート日付	平成16年10月15日
予想最大損失率	8.1%		早期修繕費(1年以内)	25千円
再調達価格	406,400千円		長期修繕費(今後15年間)	35,630千円
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「中目黒」駅の東方約500mに位置し、幅員約5.3m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅、学校等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、共同住宅を核として、戸建住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
本書の日付現在において、地番37番8、37番5、21番1の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。				

物件番号A18：グロースメゾン早稲田鶴巻

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17 (住居表示) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523			
交通条件	東京メトロ線「早稲田駅」から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	350.82㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,432.30㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得予定価格	971百万円
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	4,703千円	賃貸戸数	27	
敷金等	8,427千円	賃貸可能面積	1,256.07㎡	
稼働率	95.1%	賃貸面積	1,194.98㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	971百万円	
賃貸事業収益	22,686千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	21,645千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,041千円	鑑定評価額	985百万円	
賃貸事業費用	4,829千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,788千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	1,000百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	2,041千円			
NOI (-)	17,856千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月27日	
予想最大損失率	9.1%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	328,900千円	長期修繕費(今後15年間)	18,220千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「早稲田」駅の北東方約380mに位置し、幅員約8.0m舗装沿いに共同住宅、店舗併用住宅、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中低層の共同住宅が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A19：グロースメゾン銀座

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区銀座一丁目221番5 (住居表示) 東京都中央区銀座一丁目27番10号			
交通条件	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	147.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期	平成16年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		取得予定価格	734百万円
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,068千円	賃貸戸数	18	
敷金等	161千円	賃貸可能面積	821.40㎡	
稼働率	90.0%	賃貸面積	739.26㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成17年6月30日	取得価格	734百万円	
賃貸事業収益	11,113千円	鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	9,784千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,329千円	鑑定評価額	756百万円	
賃貸事業費用	7,927千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,625千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	728百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	6,302千円			
NOI (-)	3,186千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年11月15日	
予想最大損失率	12.3%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	261,500千円	長期修繕費(今後15年間)	17,500千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「新富町」駅の北西方約270mに位置し、幅員約8m舗装区道沿いに中層事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層事務所、自社ビル、店舗付共同住宅となっています。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地より建物設備の一部及びコンクリートたたき部分が対象不動産へ越境していますが、北側隣地建物(家屋番号221番5の4)所有者より建物一部が越境していることの確認および隣地建て替え時に撤去する旨の念書があります。</p>				

物件番号A20：クレールメゾン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区関町南一丁目8番35 (住居表示) 東京都練馬区関町南一丁目7番12号			
交通条件	西武線「上石神井駅」から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域
	地積	1,677.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期	平成2年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		取得予定価格	678百万円
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	3,717千円	賃貸戸数	25	
敷金等	8,546千円	賃貸可能面積	1,803.80㎡	
稼働率	86.2%	賃貸面積	1,555.00㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	678百万円	
賃貸事業収益	20,463千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	18,184千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,278千円	鑑定評価額	696百万円	
賃貸事業費用	5,386千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,269千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	677百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	1,116千円			
NOI ( - )	15,076千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月17日	
予想最大損失率	7.6%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	351,722千円	長期修繕費（今後15年間）	40,060千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「上石神井」駅の南方約650mに位置し、幅員約7.3m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>対象不動産の開発許可時に練馬区宅地等開発指導要綱に基づき設置した公園施設（対象不動産の北東側に位置する「区立関町南べんぎん児童遊園」）で使用する水道の水道管が対象不動産に埋設されています。</p>				



物件番号A21：稲毛大永マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7 (住居表示) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号			
交通条件	JR線「稲毛駅」から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		取得予定価格	621百万円
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,746千円	賃貸戸数	31	
敷金等	6,994千円	賃貸可能面積	2,151.41㎡	
稼働率	91.2%	賃貸面積	1,962.17㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成17年6月30日	取得価格	621百万円	
賃貸事業収益	21,457千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	18,595千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,861千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	5,399千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,967千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	619百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	1,432千円			
NOI ( - )	16,058千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年11月30日	
予想最大損失率	13.9%	早期修繕費（1年以内）	1,500千円	
再調達価格	591,200千円	長期修繕費（今後15年間）	160,100千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「稲毛」駅の北方約400mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅のほか駐車場等も存する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、150㎡程度以下の画地は主としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A22：メゾン・ド・クレイン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区石神井台三丁目1709番22 (住居表示) 東京都練馬区石神井台三丁目20番9号			
交通条件	西武線「大泉学園駅」から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種低層住居専用地域
	地積	2,056.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	2,282.80㎡	建築時期	昭和62年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得予定価格	600百万円
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39	
月額賃料	4,274千円	賃貸戸数	38	
敷金等	8,925千円	賃貸可能面積	2,210.62㎡	
稼働率	97.5%	賃貸面積	2,154.46㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成17年2月8日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成17年6月30日	取得価格	600百万円	
賃貸事業収益	21,726千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	20,545千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,180千円	鑑定評価額	650百万円	
賃貸事業費用	3,714千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,711千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	648百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	1,003千円			
NOI (-)	18,011千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月30日	
予想最大損失率	7.2%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	392,206千円	長期修繕費(今後15年間)	56,390千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「大泉学園」駅の南方約1,000mに位置し、幅員約10m舗装区道沿いに共同住宅、店舗併用住宅、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、共同住宅を核として、店舗付住宅、戸建住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地(地番1709番8及び9)所有の建物の一部が対象不動産の一部に越境していますが、合意書が交わされています。</p> <p>北側隣地(地番1741番3及び4)所有のブロック塀の一部が対象不動産の北側の一部に越境していますが、合意書が交わされています。</p> <p>東側隣地(地番1709番1及び35)所有の埋設管(ガス・上水道)が対象不動産の敷地北側を經由して引き込まれていますが、合意書が交わされています。</p> <p>東側隣地(地番1709番39)所有者が、対象不動産の敷地東側の一部を駐車場通路として利用していますが、対象不動産の所有者または将来対象不動産を取得した者が、その都合によってその通行・利用を禁じたときには、何ら一切の異議を唱えることなく従うことを確約する旨の合意書が交わされています。</p>				

物件番号A23：ファインコート立石

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4 (住居表示) 東京都葛飾区立石五丁目4番6号			
交通条件	京成線「京成立石駅」から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得予定価格	502百万円
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1		賃貸可能戸数	26
月額賃料	2,969千円		賃貸戸数	25
敷金等	5,928千円		賃貸可能面積	1,358.93㎡
稼働率	96.1%		賃貸面積	1,305.43㎡
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日		取得年月日	平成17年2月8日
			取得価格	502百万円
賃貸事業収益	17,608千円		取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	13,959千円		価格時点	平成16年12月31日
その他収入	3,648千円		鑑定評価額	508百万円
賃貸事業費用	4,201千円		期末算定価額の概要	
維持管理費	2,391千円		調査の基準となる時点	平成17年6月30日
公租公課	-千円		期末算定価額	505百万円
損害保険料	-千円			
その他支出	1,809千円			
NOI ( - )	13,407千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月15日	
予想最大損失率	14.5%	早期修繕費（1年以内）	60千円	
再調達価格	311,700千円	長期修繕費（今後15年間）	42,450千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「京成立石」駅の北方約900mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶなかに、事業所等が見受けられる混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本書の日付現在において、地番213番4の南西側隣地との境界確認手続きが完了していません。</p> <p>対象不動産のコンクリートブロック塀の基礎が南西側隣地（地番214番4）へ越境していますが、南西側隣地所有者との間で、コンクリートブロック塀の基礎が越境していること及び将来隣地所有者がボイラー室の建て替え等の事由によりコンクリートブロック塀の基礎を撤去するにあたっては、本物件所有者がその撤去費用を全て負担する旨を確認する覚書があります。当該覚書は信託受託者または信託受託者が指定する者に承継されます。</p> <p>南東側隣地は3名の共有となっていますが、うち共有者2名について境界確定手続きが完了していません。</p>				

物件番号A24：エーデルローゼン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県市川市富浜三丁目15番4、15番5、15番6 (住居表示) 千葉県市川市富浜三丁目15番5号			
交通条件	東京メトロ線「妙典駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	954.31㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,870.64㎡	建築時期	昭和63年4月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得予定価格	496百万円
賃貸借の概況（平成17年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	32	
月額賃料	3,403千円	賃貸戸数	30	
敷金等	4,952千円	賃貸可能面積	1,712.77㎡	
稼働率	93.8%	賃貸面積	1,606.55㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	496百万円	
賃貸事業収益	19,343千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,488千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,854千円	鑑定評価額	555百万円	
賃貸事業費用	3,642千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,989千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	534百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	653千円			
NOI ( - )	15,700千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月30日	
予想最大損失率	13.5%	早期修繕費（1年以内）	210千円	
再調達価格	397,497千円	長期修繕費（今後15年間）	55,720千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「妙典」駅の南西方向約500mに位置し、幅員約16m舗装市道沿いに共同住宅のほか一般住宅もみられる住宅地域です。</p> <p>土地区画整理済みの地域であり、街区は6m～16mの街路により整然と区画されています。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A25：ベルメゾン池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区池上三丁目593番6 (住居表示) 東京都大田区池上三丁目38番1号			
交通条件	東急線「池上駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	294.24㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	539.35㎡	建築時期	平成5年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	293百万円	
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30	
月額賃料	2,250千円	賃貸戸数	30	
敷金等	4,620千円	賃貸可能面積	495.00㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	495.00㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	293百万円	
賃貸事業収益	11,135千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	10,687千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	447千円	鑑定評価額	301百万円	
賃貸事業費用	2,433千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,931千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	300百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	502千円			
NOI (-)	8,701千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月6日	
予想最大損失率	9.3%	早期修繕費(1年以内)	3,000千円	
再調達価格	122,044千円	長期修繕費(今後15年間)	21,520千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北西方約550mに位置し、幅員約9m舗装区道沿いに共同住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>南側隣地への引込電線が対象不動産に越境しているほか、南側隣地より建物の屋根・ひさしの一部が対象不動産へ越境していますが、南側隣地593番7所有者より建物一部が越境していることの確認並びにこちらの要請もしくは隣地建て替え時に撤去すること及びこれらの内容を対象不動産を取得した第三者に承継する旨の念書があります。</p> <p>対象不動産北西部にて東電電線が本件地へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>対象不動産の北東部ブロック塀基礎が東側隣地へ越境していますが、当該越境に関しての覚書等は締結されていません。</p>				

物件番号B1：アサヒビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋二丁目9番1、9番2 (住居表示) 東京都中央区日本橋二丁目9番5号			
交通条件	東京メトロ線「日本橋」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	105.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	818.39㎡	建築時期	昭和63年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11	
月額賃料	4,091千円	賃貸戸数	11	
敷金等	27,301千円	賃貸可能面積	808.35㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	808.35㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年4月14日	
		取得価格	443百万円	
賃貸事業収益	26,537千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	23,899千円	価格時点	平成16年3月12日	
その他収入	2,638千円	鑑定評価額	450百万円	
賃貸事業費用	6,614千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,576千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	1,228千円	期末算定価額	491百万円	
損害保険料	35千円			
その他支出	774千円			
NOI ( - )	19,923千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	12.7%	早期修繕費(1年以内)	29,700千円	
再調達価格	219,500千円	長期修繕費(今後15年間)	54,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「日本橋」駅の南方約60mに位置し、昭和通り沿いに、中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、50㎡程度から200㎡超程度までの画地中心です。</p>				
特記事項				
対象不動産よりテナントが設置したアンテナが南西側隣地に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

物件番号B2：ワコーレ方南町ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都杉並区和泉四丁目313番6 (住居表示) 東京都杉並区和泉四丁目47番22号			
交通条件	東京メトロ線「方南町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	585.91㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、倉庫
	延床面積	1,659.71㎡	建築時期	平成4年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	7	
月額賃料	5,244千円	賃貸戸数	7	
敷金等	21,895千円	賃貸可能面積	1,345.03㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,345.03㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日	取得年月日	平成16年4月23日	
	～平成17年6月30日	取得価格	650百万円	
賃貸事業収益	43,246千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	31,464千円	価格時点	平成16年3月8日	
その他収入	11,782千円	鑑定評価額	656百万円	
賃貸事業費用	13,366千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,288千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	1,504千円	期末算定価額	690百万円	
損害保険料	45千円			
その他支出	527千円			
NOI ( - )	29,880千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	12.3%	早期修繕費(1年以内)	90千円	
再調達価格	476,900千円	長期修繕費(今後15年間)	62,400千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「方南町」駅の西方約250mに位置し、方南通り沿いに、中層店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、100㎡程度から1,000㎡程度までのばらつきがあり、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビルが概ね半々程度の利用になっています。</p>				
特記事項				
南側隣地所有の花壇が対象不動産に越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。				

物件番号B3：日本橋第二ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋箱崎町41番3 (住居表示) 東京都中央区日本橋箱崎町41番12号			
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	971.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,332.48㎡	建築時期	平成5年11月
	構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	16,500千円	賃貸戸数	8	
敷金等	154,215千円	賃貸可能面積	3,992.60㎡	
稼働率	78.6%	賃貸面積	3,137.88㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成17年6月30日	取得価格	2,950百万円	
賃貸事業収益	122,088千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	110,378千円	価格時点	平成16年3月16日	
その他収入	11,710千円	鑑定評価額	3,033百万円	
賃貸事業費用	32,817千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	21,233千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	6,831千円	期末算定価額	2,980百万円	
損害保険料	812千円			
その他支出	3,940千円			
NOI (-)	89,270千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	15.3%	早期修繕費(1年以内)	3,500千円	
再調達価格	1,834,000千円	長期修繕費(今後15年間)	250,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道(表通り)と5m程度の幅員の狭い区道(裏通り)とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。</p>				
特記事項				
なし				



物件番号B4：中野NKビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中野区中野四丁目660番22 (住居表示) 東京都中野区中野四丁目4番11号			
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	403.02㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,430.93㎡	建築時期	昭和61年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	12	
月額賃料	8,069千円	賃貸戸数	12	
敷金等	61,995千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,128.84㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年1月1日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	913百万円	
賃貸事業収益	53,736千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	44,279千円	価格時点	平成16年3月2日	
その他収入	9,456千円	鑑定評価額	940百万円	
賃貸事業費用	17,072千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13,067千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	2,173千円	期末算定価額	1,040百万円	
損害保険料	107千円			
その他支出	1,724千円			
NOI ( - )	36,663千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日	
予想最大損失率	13.1%	早期修繕費(1年以内)	7,600千円	
再調達価格	718,000千円	長期修繕費(今後15年間)	148,600千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「中野」駅の北方約350mに位置し、中野通り沿いに、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。土地の利用状況は、50㎡程度から1,000㎡超程度までばらつきがありますが、大半が店舗・事務所ビルとして利用されています。				
特記事項				
なし				

物件番号B5：上野東相ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区上野一丁目60番1 (住居表示) 東京都台東区上野一丁目20番1号			
交通条件	東京メトロ線「上野広小路駅」から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.37㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,599.74㎡	建築時期	昭和56年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得価格	1,625百万円	
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	10,278千円	賃貸戸数	9	
敷金等	83,077千円	賃貸可能面積	2,579.48㎡	
稼働率	90.4%	賃貸面積	2,331.83㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日	取得年月日	平成16年2月8日	
		取得価格	1,625百万円	
賃貸事業収益	55,879千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	48,824千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	7,055千円	鑑定評価額	1,660百万円	
賃貸事業費用	10,843千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	9,434千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	1,580百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	1,409千円			
NOI (-)	45,035千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月2日	
予想最大損失率	10.7%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	620,600千円	長期修繕費(今後15年間)	49,670千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「上野広小路」駅の西方に位置し、中央通りからの視認性が良い中層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1階が店舗、2階以上が事務所としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
<p>北西側隣地(地番409番4)への引込電線が対象不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>対象不動産の東側万年塀等が東側隣地(地番59番)へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>対象不動産の西側屋上アンテナが西側隣地(地番409番2)へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>西側隣地(409番2)より鉄製のポール等が対象不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>北側道路に通じる門扉と対象不動産の間にポリ波板による屋根が設置され内部化されています。北側道路に関してはセットバックを要するため、当該屋根を撤去するとともに門扉を後退して新設する予定です。</p> <p>公道に設置された看板について、設置許可手続が完了しておりません。</p>				

物件番号B6：インペリアル東久留米D棟

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都東久留米市八幡町一丁目1096番2(注) (住居表示) 東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号			
交通条件	西武線「清瀬駅」から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77㎡(注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97㎡	建築時期	平成1年1月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造2階建、駐車場：鉄筋コンクリート造1階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		取得価格	349百万円
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1		賃貸可能戸数	1
月額賃料	3,150千円		賃貸戸数	1
敷金等	35,000千円		賃貸可能面積	1,445.24㎡
稼働率	100.0%		賃貸面積	1,445.24㎡
収益状況等				
事業期間	平成17年2月8日 ～平成17年6月30日		取得年月日	平成17年2月8日
			取得価格	349百万円
賃貸事業収益	14,962千円		取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	14,962千円		価格時点	平成16年12月31日
その他収入	-千円		鑑定評価額	360百万円
賃貸事業費用	1,994千円		期末算定価額の概要	
維持管理費	1,390千円		調査の基準となる時点	平成17年6月30日
公租公課	-千円		期末算定価額	345百万円
損害保険料	-千円			
その他支出	604千円			
NOI (-)	12,967千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス		レポート日付	平成16年10月8日
予想最大損失率	4.9%		早期修繕費(1年以内)	325千円
再調達価格	178,700千円		長期修繕費(今後15年間)	44,860千円
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「清瀬」駅の南方約1,550mに位置し、小金井街道沿いに、沿道サービス系の店舗、工場、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域です。				
特記事項				
本書の日付現在において、東側公道、北側公道、西側公道及び南側公道との境界確定手続きが完了していません。 本書の日付現在において、地番1100番1、1102番1、1131番1、1135番2、1133番1、1096番4の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。				

(注)敷地権の目的たる土地の表示です。

物件番号B7：IWATAビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号			
交通条件				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	634.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	3,854.65㎡	建築時期	平成3年9月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		取得価格	890百万円
賃貸借の概況(平成17年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	9	
月額賃料	7,427千円	賃貸戸数	7	
敷金等	91,260千円	賃貸可能面積	3286.59㎡	
稼働率	80.1%	賃貸面積	2631.50㎡	
収益状況等				
事業期間	平成17年5月31日	取得年月日	平成17年5月31日	
	～平成17年6月30日	取得価格	890百万円	
賃貸事業収益	9,698千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	7,427千円	価格時点	平成16年12月7日	
その他収入	2,271千円	鑑定評価額	923百万円	
賃貸事業費用	2,562千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,461千円	調査の基準となる時点	平成17年6月30日	
公租公課	-千円	期末算定価額	939百万円	
損害保険料	-千円			
その他支出	100千円			
NOI (-)	7,135千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月8日	
予想最大損失率	14.0%	早期修繕費(1年以内)	170千円	
再調達価格	985,200千円	長期修繕費(今後15年間)	121,150千円	
地域特性等				
対象物件の存する地域は、「新横浜」駅の南西方約1,000mに位置し、環状2号沿いに、中高層店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域です。土地の利用状況は、1階が店舗、2階以上が事務所としての利用が中心적입니다。				
特記事項				
なし				

### (3)運用資産の資本的支出

#### 資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産について、現在計画されている改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の予定は特にありません。

#### 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は13,221千円であり、当期費用に区分された修繕費等49,024千円と合わせ、60,245千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
B1	アサヒビル	東京都中央区	エアコン取替工事	平成17年2月1日 平成17年2月1日	1,000
				平成17年2月22日 平成17年2月22日	1,000
				平成17年3月5日 平成17年3月5日	1,000
その他の工事					10,221
合計					13,221

#### 修繕費の積み立て

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第5期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日
前期末積立金残高	84,252千円
当期積立額	47,716千円
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	131,968千円

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資物件ごとに調査業者に委託し、報告を受けております。ただし、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)	平均値 (1年当たり) (千円)
A1	バインセンターハイツ大塚	株式会社イー・アール・エス	平成16年2月23日	35,520	2,368
A2	悠裕館	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月25日	73,380	4,892
A4	パークピラ八雲	株式会社イー・アール・エス	平成16年2月26日	90,650	6,043
A6	ジェイ・ステージ若林	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	65,980	4,399
A7	ジョイ尾山台	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	59,150	3,943
A8	ライフテック川崎	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	66,790	4,453
A9	クラウンパレス	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月15日	41,970	2,798
A10	西片グリーンマンション	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	62,570	4,171
A12	コスモスパジオ池上	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月17日	21,820	1,455
A14	アビタシオンクレール	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月17日	77,680	5,178
A15	コートコア百合丘	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月17日	28,890	1,926
A16	アセントマウンテン容湖	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月29日	47,360	3,157
A17	コンフォート中目黒	株式会社イー・アール・エス	平成16年10月15日	35,630	2,375
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月27日	18,220	1,214
A19	グロースメゾン銀座	株式会社イー・アール・エス	平成16年11月15日	17,500	1,166
A20	クレールメゾン	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月17日	40,060	2,670
A21	稲毛大永マンション	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年11月30日	160,100	10,673
A22	メゾン・ド・クレイン	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月30日	56,390	3,759
A23	ファインコート立石	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月15日	42,450	2,830
A24	エーデルローゼン	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月30日	55,720	3,714
A25	ベルメゾン池上	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月6日	21,520	1,434

物件 番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計(千円)	平均値 (1年当たり) (千円)
B1	アサヒビル	日本不動産総合評価トラ スト株式会社	平成16年3月19日	54,000	3,600
B2	ワコーレ方南町ビル	株式会社イー・アール・ エス	平成16年3月19日	62,400	4,160
B3	日本橋第二ビル	日本不動産総合評価トラ スト株式会社	平成16年3月19日	250,000	16,667
B4	中野NKビル	日本不動産総合評価トラ スト株式会社	平成16年3月12日	148,600	9,907
B5	上野東相ビル	株式会社イー・アール・ エス	平成16年9月2日	49,670	3,311
B6	インペリアル久留米 D棟	株式会社イー・アール・ エス	平成16年10月8日	44,860	2,990
B7	IWATAビル	株式会社イー・アール・ エス	平成16年10月8日	121,150	8,076

## 地震リスク診断報告の概要

個別の取得資産毎及びポートフォリオ全体について、応用アール・エム・エス株式会社より地震リスク診断報告書として報告を受けています。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

物件番号	物件名	PML値（%）	調査書日付
A1	パインセンターハイツ大塚	23.3	平成16年2月23日
A2	悠裕館	13.4	平成16年3月25日
A4	パークビラ八雲	11.3	平成16年2月26日
A6	ジェイ・ステージ若林	10.2	平成16年3月9日
A7	ジョイ尾山台	12.0	平成16年3月9日
A8	ライフテック川崎	11.8	平成16年3月9日
A9	クラウンパレス	9.0	平成16年3月15日
A10	西片グリーンマンション	23.0	平成16年3月9日
A12	コスモスパジオ池上	8.4	平成16年3月17日
A14	アビタシオンクレール	15.6	平成16年8月17日
A15	コートコア百合丘	18.0	平成16年8月17日
A16	アセントマウンテン容湖	12.4	平成16年3月29日
A17	コンフォート中目黒	8.1	平成16年10月15日
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	9.1	平成16年9月27日
A19	グロースメゾン銀座	12.3	平成16年11月15日
A20	クレールメゾン	7.6	平成16年9月17日
A21	稲毛大永マンション	13.9	平成16年11月30日
A22	メゾン・ド・クレイン	7.2	平成16年8月30日
A23	ファインコート立石	14.5	平成16年9月15日
A24	エーデルローゼン	13.5	平成16年8月30日
A25	ベルメゾン池上	9.3	平成16年9月6日



物件 番号	物件名	PML値(%)	調査書日付
B1	アサヒビル	12.7	平成16年3月19日
B2	ワコーレ方南町ビル	12.3	平成16年3月19日
B3	日本橋第二ビル	15.3	平成16年3月19日
B4	中野NKビル	13.1	平成16年3月12日
B5	上野東相ビル	10.7	平成16年9月2日
B6	インペリアル東久留米D棟	4.9	平成16年10月8日
B7	IWATAビル	14.0	平成16年10月8日
ポートフォリオPML		8.4	

## (5)テナント等の概要

## 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成17年6月30日現在)

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益(千円) (注3)	対不動産賃貸事業収益比率(%)
居住用不動産	A1	パインセンター ハイツ大塚	769.82	769.82	30	30	1	17,489	2.0
	A2	悠裕館	1,754.40	1,531.83	17	15	1	29,774	3.5
	A4	パークピラハ雲	3,061.03	3,061.03	14	14	1	77,553	9.0
	A6	ジェイ・ステージ若林	1,280.55	1,214.49	20	19	1	21,830	2.5
	A7	ジョイ尾山台	1,057.19	1,012.31	21	20	1	20,741	2.4
	A8	ライフテック川崎	867.68	867.68	44	44	1	20,091	2.4
	A9	クラウンパレス	1,067.97	927.97	46	39	1	17,680	2.1
	A10	西片グリーンマンション	736.24	649.95	15	13	1	13,614	1.6
	A12	コスモスパジオ池上	603.60	563.71	16	15	1	10,209	1.2
	A14	アビタシオンクレール	3,407.19	3,295.23	60	58	1	49,903	5.8
	A15	コートコア百合丘	901.67	847.59	22	20	1	17,181	2.0
	A16	アセントマウンテン容湖	1,269.97	1,161.17	28	25	1	17,887	2.1
	A17	コンフォート中目黒	1,575.68	1,249.10	22	20	1	27,884	3.3
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1,256.07	1,194.98	28	27	1	22,686	2.6
	A19	グロースメゾン銀座	821.40	739.26	20	18	1	11,113	1.3
	A20	クレールメゾン	1,803.80	1,555.00	29	25	1	20,463	2.4
	A21	稲毛大永マンション	2,151.41	1,962.17	34	31	1	21,457	2.5
	A22	メゾン・ド・クレイン	2,210.62	2,154.46	39	38	1	21,726	2.5
	A23	ファインコート立石	1,358.93	1,305.43	26	25	1	17,608	2.1
	A24	エーデルローゼン	1,712.77	1,606.55	32	30	1	19,343	2.3
	A25	ベルメゾン池上	495.00	495.00	30	30	1	11,135	1.3

用途	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸 可能 戸数 (戸)	賃貸 戸数 (戸)	テナン トの 総数	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注3)	対不動産賃 貸事業収益 比率 (%)
オフィス ビル	B1	アサヒビル	808.35	808.35	11	11	1	26,537	3.1
	B2	ワコーレ方南町 ビル	1,345.03	1,345.03	7	7	1	43,246	5.0
	B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,137.88	10	8	1	122,088	14.2
	B4	中野NKビル	2,128.84	2,128.84	12	12	1	53,736	6.3
	B5	上野東相ビル	2,579.48	2,331.83	10	9	1	55,879	6.5
	B6	インペリアル久留 米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	14,962	1.7
	B7	IWATAビル	3,286.59	2,631.50	9	7	1	9,698	1.1
合計			45,749.12	41,993.40	653	611	28	857,891	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な住宅、事務所及び店舗の合計面積を意味します。

(注2) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	物件名称	平成16年 7月末日	平成16年 8月末日	平成16年 9月末日	平成16年 10月末日	平成16年 11月末日	平成16年 12月末日	平成17年 1月末日	平成17年 2月末日	平成17年 3月末日	平成17年 4月末日	平成17年 5月末日	平成17年 6月末日
A1	パインセンター ハイツ大塚	97.4	97.4	91.1	88.9	88.9	86.2	94.8	100.0	97.5	97.5	97.5	100.0
A2	悠裕館	93.8	93.8	93.8	93.8	100.0	100.0	100.0	100.0	93.9	87.3	87.3	87.3
A3	セジュール田町	91.3	92.6	93.8	96.3	95.0	98.7	98.7	100.0	98.7	96.1	-	-
A4	パークピラ八雲	93.3	93.3	93.3	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3	93.3	93.3	100.0
A5	マンション白陽	83.3	88.9	77.6	81.6	88.6	100.0	100.0	97.0	94.3	-	-	-
A6	ジェイ・ステー ジ若林	75.9	80.3	65.6	55.3	70.0	74.4	79.6	74.4	84.5	89.7	94.8	94.8
A7	ジョイ尾山台	92.7	92.7	92.7	95.2	95.2	95.2	95.2	91.0	91.0	95.8	90.6	95.8
A8	ライフテック川 崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A9	クラウンパレス	86.9	88.8	85.0	85.0	86.9	88.8	92.5	92.5	94.4	94.4	83.1	86.9
A10	西片グリーンマ ンション	88.3	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6	80.6	94.4	94.4	87.7	88.3	88.3
A11	ターキーズ田園 調布第二	92.6	96.4	92.7	96.4	100.0	96.0	100.0	92.2	-	-	-	-
A12	コスモスバジオ 池上	78.6	78.6	78.6	78.6	72.0	93.4	93.4	100.0	100.0	93.4	93.4	93.4
A13	ジェイドハウス	92.0	92.0	92.0	88.0	96.0	92.0	-	-	-	-	-	-
A14	アビタシオンク レール	-	-	-	97.8	94.8	93.3	98.3	88.4	94.9	94.4	96.1	96.7
A15	コートコア百合 丘	-	-	-	97.1	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	97.1	94.0
A16	アセントマウン テン容湖	-	-	-	95.3	97.0	97.0	100.0	97.0	92.3	95.3	95.3	91.4
A17	コンフォート 中目黒	-	-	-	-	-	-	-	81.5	81.5	79.3	79.3	79.3
A18	グロースメゾ ン早稲田鶴巻	-	-	-	-	-	-	-	100.0	95.1	90.8	83.6	95.1
A19	グロースメゾ ン銀座	-	-	-	-	-	-	-	39.8	64.8	75.1	80.2	90.0
A20	クレールメゾ ン	-	-	-	-	-	-	-	96.6	89.7	86.2	82.8	86.2
A21	稲毛大永マン ション	-	-	-	-	-	-	-	97.0	94.2	94.2	94.2	91.2
A22	メゾン・ド・ク レイン	-	-	-	-	-	-	-	100.0	97.5	97.5	97.5	97.5
A23	ファインコート 立石	-	-	-	-	-	-	-	96.1	96.1	96.1	92.1	96.1
A24	エーデルロー ゼン	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	93.8	90.7	93.8
A25	ベルメゾン池 上	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	物件名称	平成16年 7月末日	平成16年 8月末日	平成16年 9月末日	平成16年 10月末日	平成16年 11月末日	平成16年 12月末日	平成17年 1月末日	平成17年 2月末日	平成17年 3月末日	平成17年 4月末日	平成17年 5月末日	平成17年 6月末日
B1	アサヒビル	100.0	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0
B2	ワコーレ方南町 ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B3	日本橋第二ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.6	78.6	78.6
B4	中野NKビル	88.8	100.0	100.0	100.0	91.2	91.2	100.0	91.2	91.2	91.2	91.2	100.0
B5	上野東相ビル	-	-	-	-	-	-	-	88.4	90.4	90.4	90.4	90.4
B6	インペリアル 久留米D棟	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B7	IWATAビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.1	80.1
合計		92.4	93.8	92.0	92.9	94.1	95.3	97.4	94.2	94.1	91.6	90.1	91.8

(注1) 稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(6)主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産等資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める物件は、以下の通りです。

物件番号B3：日本橋第二ビル

テナント総数		1
不動産賃貸事業収益（千円）		122,088
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合（％）		14.2
総賃貸可能面積（㎡）		3,992.60
稼働率の推移（％）	平成17年 1月31日	100.0
	平成17年 2月28日	100.0
	平成17年 3月31日	100.0
	平成17年 4月30日	78.6
	平成17年 5月31日	78.6
	平成17年 6月30日	78.6

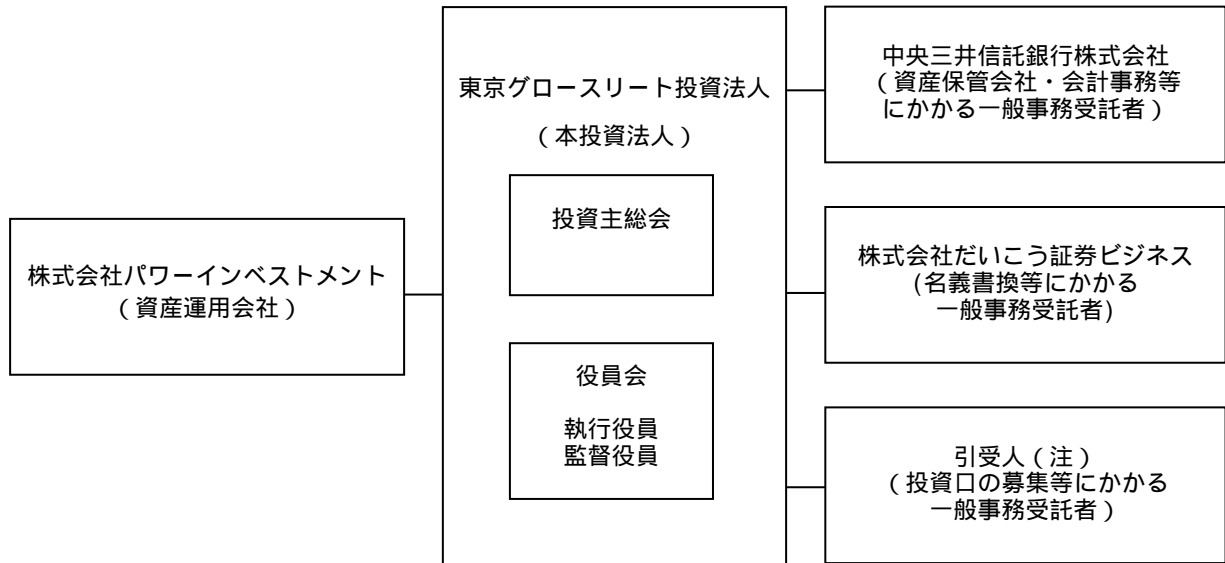
## (7)主要テナントに関する情報

平成17年6月30日現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナントの 賃貸面積の比率(%)
株式会社 城西企業	不動産管理業	パークピラハ雲 ジェイ・ステージ若林 アセントマウンテン容湖 メゾン・ド・クレイン アサヒビル ワコーレ方南町ビル 日本橋第二ビル 中野NKビル	15,011.25	35.7
株式会社 長谷工ライブネット	不動産管理業	コンフォート中目黒 グロースメゾン早稲田鶴巻 グロースメゾン銀座 クレールメゾン 稲毛大永マンション ファインコート立石 ベルメゾン池上	8,500.94	20.2
株式会社 武翔総合管理	不動産管理業	バインセンターハイツ大塚 悠裕館 ジョイ尾山台 ライフテック川崎 西片グリーンマンション コスモスバジオ池上 コートコア百合丘 エーデルローゼン	7,849.44	18.7
三幸エステート 株式会社	不動産管理業	上野東相ビル IWATAビル	4,963.33	11.8
株式会社 オール商会	不動産管理業	クラウンパレス アビタシオンクレール	4,223.20	10.1
主なテナントの合計			40,548.16	96.6
ポートフォリオ全体の総賃貸面積			41,993.40	100.0

投資法人の関係法人（「1 投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組み



(注) 平成17年2月7日払込期日として実施した新投資口の公募追加発行に際し、エイチ・エス証券株式会社を幹事とし、廣田証券株式会社、ライブドア証券株式会社、リテラ・クリア証券株式会社、黒川木徳証券株式会社、そしあす証券株式会社、安藤証券株式会社、中央証券株式会社、松井証券株式会社、豊証券株式会社、岩井証券株式会社、アーク証券株式会社を投資口の募集等にかかる一般事務受託者として選任しましたが、本書の日付現在、投資口の募集等にかかる一般事務受託業務は終了しています。



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

社名	運営上の役割	業務内容
東京グロースリート投資法人	本投資法人	主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産に投資し、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
株式会社パワーインベストメント	資産運用会社	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した資産運用委託契約（平成16年3月30日一部変更）に基づき、本投資法人規約で定める資産運用の基本方針、投資態度、投資制限等の方針に従い、資産の運用にかか る業務を行います。
株式会社だいこう証券ビジネス	名義書換等にかかる一般事務受託者	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約及び同日付覚書に従って、平成16年3月31日に再締結した一般事務委託契約に基づき、下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行する投資口の名義書換に関する事務</li> <li>・投資主名簿の作成及び管理に関する事務</li> <li>・投資証券の発行に関する事務</li> <li>・機関の運営に関する事務</li> <li>・投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務</li> <li>・投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務</li> <li>・投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>・以上の業務に付随する業務</li> </ul>
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社 会計事務等にかかる一般事務受託者	平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。 平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約に基づき、会計事務等にかかる一般事務受託者として下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・計算に関する事務</li> <li>・会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>・納税に関する事務</li> </ul>

(1) 投資方針

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部に立地する住宅、集合住宅又はオフィス等として使用することを目的とする建物（区分所有権の目的となる建物を含みます。）及びその敷地（地上権又は賃借権を含みます。）若しくは住宅、集合住宅、オフィス等を目的とする建物等を建設するための土地（地上権又は賃借権を含みます。）並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います（規約第9条）。

本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社たる株式会社パワーインベストメントに全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、かかる運用ガイドラインは、一般経済情勢や不動産市況等を総合的に勘案して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後一般経済情勢や不動産市況等の変化に応じて、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

基本方針

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

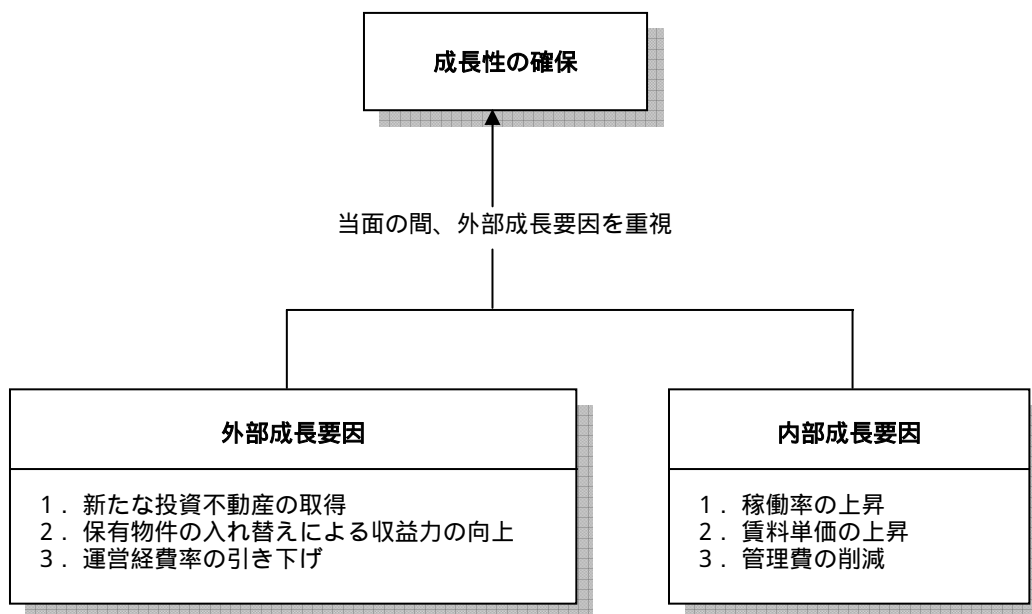
投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

< 外部成長要因 >

- ・ 新たな投資不動産の取得
- ・ 保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・ 運営経費率の引き下げ

< 内部成長要因 >

- ・ 稼働率の上昇
- ・ 賃料単価の上昇
- ・ 管理費の削減



本書の日付現在での本投資法人が所有する資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指します。

#### 投資不動産の投資及び運用方針

##### (イ) ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

##### a. 投資地域・用途

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるために、本投資法人は、産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行います。その他の地域についても、収益性が高い物件については、投資を行います。取得後の維持管理コストを削減するには、なるべく投資対象地域を集中させる方が望ましいことから、当該地域に所在する物件の投資額比率は資産総額33%未満に抑えることを目標とします。

また、本投資法人は、当面の間、新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行う方針であることから、取得される投資不動産は、取得後の管理・運用に比較的手がかからない用途のものが向いていると言えます。本投資法人としては、主たる用途が居住用である物件(以下「居住用不動産」といいます。)を保有することにより、安定運用を図る可能性が最も高くなると判断していることから、「居住用不動産」に対する投資額が資産総額の51%以上となることを目標に投資を行います。本投資法人が居住用不動産を保有することにより、安定した運用を図る可能性が最も高くなると判断している理由は、居住用不動産が、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる等の特性があり、かつ、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストの変動が少なく、かつ、手間が少ないと言えるからです。

その反面、居住用不動産は他の用途に供される不動産に比べ、収益性が相対的に低く（収益の上振れが見込めない）、物件規模も小さいことから、資産総額の50%を限度に、オフィスビル等についても、個別に収益性、キャッシュ・フロー変動リスク等を総合的に勘案した上で投資を行います。これを簡単にまとめると、次のようになります。

[ 居住用不動産 ]

メリット	人間生活において基本的な要件である「住居」そのものであることから、一般的にその需要は経済動向等に左右されることが少ない。 対象不動産が、小規模かつ多数のテナントに賃貸されるため、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情による収益変動リスクを避けることができるため、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる。 物件・テナント規模が小さいことから管理が容易。
デメリット	収益性が相対的に低い（収益の上振れが見込めない） 物件規模が小さいため、資産を増加させるためには時間がかかる。

[ オフィスビル ]

メリット	収益性が相対的に高い。 物件規模が大きいことから、容易に運用資産を増加させることができる。
デメリット	一又は少数のテナントに賃貸される場合は、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性がある。 需給状況が、経済動向の影響を受ける傾向が比較的高く、収益が変動する可能性が高い。

b. 投資不動産の規模

本投資法人は、前記の地域・用途の中で、ポートフォリオの分散を図ることを目指し、一運用資産当たりの最高投資額を以下の通り制限します。

- ( )一運用資産当たりの最高投資額は、原則として運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求めた額とします。
- ( )上記( )に加えて、本投資法人の総資産額が前期末において300億円以上となるまでは、資産総額の67%以上の運用資産について、一運用資産当たりの最高投資額が原則として40億円未満となるよう投資を行います。

c. 保有期間

本投資法人の「成長性」の主たる要因となる「外部成長要因」には、「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」があります。「入れ替え」を行う可能性を勘案し、本投資法人は、原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を前提として物件を取得します。

d. 開発中の不動産

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。但し、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとします。

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目	内容	
物理的調査	建物調査	都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況
		建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等
		外部仕様（屋根、外壁、付属物等）、内部仕様（床、壁、天井）
		電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況
		修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況
		緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み
	環境・土壌等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況
	土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査	
地震リスク調査	新耐震基準（注）に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保	
	地震PML値（予想最大損失率）は、ポートフォリオ全体10%未満を原則とし、ポートフォリオ全体で10%以上となる場合は、15%以上となる各物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討	
法律的調査	権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係
		賃貸借契約・転貸借契約等の状況
		土地の境界確認書や越境に係る覚書等
		信託受益権については信託契約の内容
		借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容
		借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額
		共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係
	敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置	
境界調査	隣接地との境界確定の状況	
経済的調査	市場調査	一般的要因（人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等）
		地域要因（周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等）
		取引市場の動向（地価水準、投資利回り等）
		賃貸市場の動向（賃料水準、稼働率等）
	テナント調査	テナントの信用力
		テナントの賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
		総賃貸可能面積に占める各テナントの賃貸面積の割合
	キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他収入）の適正性
		長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置
		費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性
テナント誘致の競争力の有無		
	対象不動産の処分可能性	

（注）新耐震基準とは、昭和55年に改正（翌56年施行）された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については以下の基準に該当する専門家に依頼します。

( ) 不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所代表者が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼及び最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士等(不動産鑑定士及び不動産鑑定士補)を擁する事務所であること

( ) 建物状況調査報告書

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

b. 取得価格

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格については、投資利回りを重視し、鑑定評価額等を加味して、総合的に判断します。

c. 取得時期

本投資法人は当面、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行うものとし、投資不動産を積極的に取得して行きます。

(八) 投資不動産のリーシング方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い投資対象不動産について賃貸を行う場合には、下記の方針により、収益の安定化を図ります。

a. テナントの選定

入居を希望する新規テナントについて、法人か個人かの別、業種、業態、資力等を、十分に精査した上で、賃貸借契約を締結します。

b. 賃貸借契約の締結及び更新

可能な限り長期にわたる賃貸借契約(定期借家契約を含みます。)の締結又は更新を図ります。既存テナントに対しては、投資不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたり賃貸借契約が更新できるように努めます。

(二) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力の維持・向上、資産価値の向上を図ります。

a. 基本方針

資産運用会社は、投資対象不動産等への建物保守管理、PM業務を、PM業務受託者に委託します。

b. PM業務受託者の選定方針

資産運用会社は以下の観点から最適なPM業務受託者を選定します。

- ・ 業務内容及び実績

- ・組織及び体制
- ・財務基盤
- ・当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・物件に関するレポート（事業計画・報告書作成）能力
- ・報酬手数料の水準

c. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、原則として毎月一回、以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議を行います。

- ・前月の収支状況
- ・投資不動産の稼働状況
- ・既存テナントの状況（賃料支払状況、利用状況、クレーム等）
- ・新規テナントの営業活動の状況
- ・建築物・設備等の状況（維持修繕の要否）

d. PM業務受託者の評価

資産運用会社は、定期的に（原則として一年ごとに）PM業務受託者の運営実績（テナントの満足度、計画の達成度等）を評価し、その結果によっては、PM業務受託者を変更することを検討します。また、更新時の報酬手数料水準については、他のPM業務受託者からも見積りを取得することで、妥当性を判断します。

（ホ）投資不動産の付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人及び投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害及び事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険等の損害保険の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとし、ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るか、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

（ヘ）投資不動産の売却方針

本投資法人は、一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を前提として投資不動産を取得していることから、売却については、以下の内容を総合的に勘案した上で判断します。

- a. 不動産市況
  - ・当該投資不動産の評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- b. 当該投資不動産の将来における収益性と資産価値の増減
  - ・当該投資不動産の賃料収入などに基づき計算される評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- c. 当該投資不動産の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出額の見込み
  - ・当該投資不動産の資本的支出額を考慮した評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- d. ポートフォリオ構成
  - ・保有投資不動産の用途・地域構成を調整するため、投資不動産を売却する場合があります。

投資不動産を売却する判断は、上記には限られません。

#### (ト) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

##### a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格及び取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

##### b. デット・ファイナンス

- ( ) 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債の発行限度額並びに残額は、それぞれ5,000億円とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- ( ) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- ( ) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることがあります。
- ( ) 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、本投資法人は運用資産に担保を設定することがあります。

#### (チ) 情報開示方針

本投資法人は、投信法、証券取引法、大阪証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って迅速かつ正確な開示を行います。また、法定開示以外についても、できる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。



(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

(イ) 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします(規約第11条第1項)。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。)の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行う上記a.及びb.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券(証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいいます。但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- e. 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- f. 特定目的信託に係る受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- g. 投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- h. 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- i. 金銭の信託の受益権(信託財産を主としてa.に対する投資として運用するものに限りませう。)

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)に掲げる特定資産のほか、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります(規約第11条第2項)。

a. 次に掲げる有価証券

- ( ) 国債証券
- ( ) 地方債証券
- ( ) 特別の法律により法人の発行する債券
- ( ) 社債券(転換社債及び新株引受権付債券を除きます。)
- ( ) 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、上記(イ)e.で定めるものを除きます。)
- ( ) コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。)
- ( ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記( )から( )までの証券又は証書の性質を有するもの
- ( ) 投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、上記(イ)g.に定めるものを除きます。)
- ( ) 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、上記(イ)h.に定めるものを除きます。)
- ( ) 投資法人債券(投信法第2条第25項に定めるものをいいます。)
- (xi) 外国投資証券(投信法第220条第1項に定めるものをいいます。)
- (x) 外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)
- (x) オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。)
- (x) 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記( )から( )までの

証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。)

- (x ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
- (x ) 貸付債権信託受益権(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)
- (x ) 外国法人に対する権利で、上記(x )の権利の性質を有するもの
- b. 金銭債権(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
- c. 金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)に係る権利。