

平成 18 年 8 月期(平成 17 年 9 月 20 日～平成 18 年 8 月 31 日)決算短信

平成 18 年 10 月 23 日

不動産投信発行者名 エルシーピー投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8980 (URL <http://www.lcp-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 取締役財務部長
 氏名 久保 裕司 TEL 03-3272-7311
 決算役員会開催日 平成 18 年 10 月 23 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 11 月 22 日(予定)

1. 平成 18 年 8 月期の運用、資産の状況(平成 17 年 9 月 20 日～平成 18 年 8 月 31 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 %
18 年 8 月期	944	541	344	342

	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	%	%	%	%	%
18 年 8 月期	19,562	1.3	(4.7)	0.7	(2.5)	36.5

(注) 本投資法人における平成 18 年 8 月期の計算期間は平成 17 年 9 月 20 日から平成 18 年 8 月 31 日までの 346 日です。
 なお、実質的な運用開始日(平成 18 年 5 月 23 日)を期首とみなした場合の計算期間の日数は 101 日です。
 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。
 平成 18 年 8 月期 17,522 口
 なお、当期における実質的な運用開始日(平成 18 年 5 月 23 日)を期首とみなした日数による加重平均投資口数
 (59,300 口)により算出した 1 口当たり当期純利益は 5,780 円となります。
 会計処理の方法の変更 無
 当期は第 1 期であるため、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における対前期増減率(パーセント表示)につ
 いては、該当がありません。
 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(101 日) × 365 日
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、純資産・総資本ともに、それぞれの期首と期末の平均値を使用し
 ています。なお、当期につきましては、実質的な運用開始日(平成 18 年 5 月 23 日)を期首とみなして計算しています。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分は含まない)	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 分配率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18 年 8 月期	5,780	342			99.9	1.3

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	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
18 年 8 月期	51,055	26,547	52.0	447,675

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 8 月期 59,300 口

2. 平成 19 年 2 月期の運用状況の予想(平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 2 月期	1,797	733	732	12,359	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益(平成 19 年 2 月期) 12,359 円

(注) 本予想数値は、現時点において添付資料の「第 2 期(平成 19 年 2 月期)の運用状況の予想に関する前提条件」に基づき算出したものであり、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、今後不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や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 76 ページ【投資法人の関係法人】をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、主として、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資して運用します。資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社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かかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

(2) 運用状況

a. 当期の資産運用の経過

(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（以下「投信法」といいます。）に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として平成 17 年 9 月 20 日に出資金 1 億 5,000 万円（300 口）で設立され、平成 17 年 10 月 21 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号関東財務局長 第 43 号）、平成 18 年 5 月 23 日に発行済投資口数 59,300 口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8980）。

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、特定地域・特定用途への集中投資に対するリスクの分散を迫及した総合型ポートフォリオの構築を目指して、首都圏ならびに地方主要都市部の住居、オフィスビル、商業施設、また、高齢化社会の進展にともなうマーケットの拡大とその社会的意義に着目し、上場投資法人初となる高齢者向けの居住施設（シニア物件）への投資を行い運用を行っています。

(ロ) 運用環境

平成 14 年初より回復に転じたわが国の経済は、息の長い回復を続けています。好調な企業収益、高水準の設備投資、堅調な個人消費に支えられ、この景気回復は当期中の本年 6 月に「バブル景気」を超え、戦後最長の「いざなぎ景気」に次ぐ戦後 2 番目の長さとなりました。

不動産市況については、平成 18 年都道府県地価調査に基づく地価動向によれば、三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）では住宅地、商業地とも 16 年ぶりに地価は上昇に転じ、東京都区部、大阪市、名古屋市といった各圏域の中心都市の都心部においては上昇傾向を強めています。特に環境立地等の優れたマンション適地や稼働状況の良好なオフィスビル等は取得競争が激しく上昇傾向は顕著となっています。

また地方圏では住宅地・商業地とも引き続き下落していますが下落幅は減少し、地方圏の中核都市では上昇地点が増加しています。このように、総じて見れば地価は下落傾向が継続しているものの、三大都市圏及び地方圏の中核都市の都心部を中心に地価の持ち直し傾向が鮮明となっています。

賃貸市場は、景気回復を受け総じて堅調に推移し、特に東京都心の優良物件には不動産投資信託や各種不動産ファンド等の積極的な投資による取得競争が激しさを増しています。一方で賃貸住宅の供給も大量に行われており、過熱感の出始めた地域もあり立地・環境・グレード等による選別が行われる兆しが見受けられる地域もあります。

(ハ) 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成18年4月）に「取得予定資産」として記載された33物件（以下「当初取得資産」といいます。このうち信託受益権は30物件であり、現物不動産は3物件です。また、これら当初取得資産の取得価格の合計は45,508百万円です。）のうち16物件（取得価格の合計23,940百万円）を平成18年5月23日に、17物件（取得価格の合計21,568百万円）を同年5月25日に取得し、実質的な運用を開始しました。当期末現在で合計33物件（取得価格の合計45,508百万円）を運用しています。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産55.1%、シニア物件5.0%、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設等）39.9%となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で96.3%の水準であり、安定的に推移しております。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、平成18年5月22日の公募による投資口の追加発行（59,000口）により、26,054百万円の資金を調達し、これにより平成18年5月23日に当初取得予定資産のうち16物件を取得しました。また、平成18年5月25日に複数の適格機関投資家から総額22,700百万円のタームローン（長期借入金）による借入を行い、同日当初取得予定資産のうち17物件を取得しました。

また、機動的な資金調達を実現するため、平成18年7月28日付けで株式会社あおぞら銀行との間で500百万円のコミットメントライン契約を締結しております。

なお、平成18年8月期末における借入金の残高は22,700百万円となっています。これらの借入のうち、11,350百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定化しています。期末の総資産に占める有利子負債比率は44.9%となっております。

c. 業績及び分配の概要

前期の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益944百万円、営業利益541百万円、経常利益344百万円、当期純利益342百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当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にし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,780円としました。

d. 構造計算書の偽造問題に関する取り組み

本投資法人は、建物の耐震性能評価について第三者専門家から地震リスク診断（PML算定）報告書を取得してこれを確認するだけでなく、構造設計について第三者専門家に確認を依頼しています。かかる確認においては、取得資産にかかる建物の全て（建築基準法上構造計算書の作成が不要とされている建物を除きます。）について、独自の構造評価手法による検討によって、構造設計の再評価を行っています。かかる第三者専門家により、各取得資産の建物について、構造計算書に意図的な改ざん操作が見受けられず、建築基準法に概ね適合した設計がなされており、設計当時の同法に基づく必要な強度が確保されていること若しくは構造計算書に記載されている耐震性能を有していること、または構造図面の耐震性能は、現行法規で定められた耐震性能を満たしていることについて報告を受け、これを確認しています。

e. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用環境の見通し

米国景気のスローダウン、原材料の高止まり等の不透明感はあるものの、わが国経済は、依然として企業業績が好調であり、設備投資も高水準に推移し個人消費も堅調なことから息の長い回復基調がしばらくは続くものと思われま

す。不動産市況は、平成18年3月発表の公示地価・同9月発表の基準地価のいずれからも明らかなように、東京・大阪・名古屋の三大都市圏では地価上昇傾向が強く、地方圏の中核都市でも上昇地点が増え、地価の持ち直しが鮮明となっています。このため、東京・大阪・名古屋の三大都市圏のみならず地方圏の中核都市においても不動産投資信託や各種不動産ファンドによる物件取得競争が一層の厳しさを増しています。ただ一方では、供給過剰感の出始めている地域もあり、物件の選別が一層進むものと思われま

(ロ) 外部成長

本投資法人は、基本方針において、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市ならびにそれらの周辺地域において、用途別の投資比率を住居用不動産を35%以上65%未満、シニア物件を35%未満、その他用途（オフィスビル、商業施設、物流施設およびホテル等）を50%未満と定め、中長期的な観点から着実かつ安定的な成長を目指します。これらを実現するため、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結している全国各地域の不動産会社・ディベロッパー各社（以下「パイプラインサポート会社」といいます。詳細は79ページをご参照ください。）と協働し、過大な取得競争に巻き込まれることなく、開発案件を含む物件取得の機会の確保を図るとともに、資産運用会社の独自ネットワークを活用して物件取得に努めてまいります。

(ハ) 内部成長

本投資法人は、保有物件個々の持つ特性（立地、建物仕様、賃貸マーケット動向、テナント属性、集客力、賃料動向等）に基づき、それぞれに最も適したリーシング活動を実施し稼働率の向上と賃料収益の安定・向上に努めます。また、管理の現場を担当するプロパティマネジメント会社との連携を密にし、修繕等を適切に実施するなど管理面の充実を図ります。さらに、システム化の推進及びプロパティマネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストのチェックにより、運営管理コストの低減に努めてまいります。

(ニ) 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては引き続き金利ヘッジ等により金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを低減するために返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめるなど適切なレバレッジ管理を行います。また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、格付けの取得を検討します。

(ホ) 一層の適時開示の推進

本投資法人は、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを旨としております。従って、本投資法人の資産運用を行う資産運用会社にも、同旨に基づいた情報開示を行うことを要請しております。資産運用会社におきましては、不動産投資信託証券に関する情報の適時開示に係る体制を構築しております。資産運用会社の情報取扱責任者は、社内各部門から報告される情報の集約を行います。情報取扱責任者は、これらの情報に関し、必要に応じて、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討したうえで、資産運用会社の代表者の承認（場合によっては報告）後、開示の決定を行います。適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム(TDnet:Timely Disclosure network)に登録する方法により行います。また、TDnetへの登録後速やかに、記者クラブへの適時開示資料の配布及び本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。

f. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第1期末（平成18年8月31日）後に生じた重要な事実は以下の通りです。

資産の取得

本投資法人は、決算日以降、以下に記載の各物件を取得しました。

物件番号：0-6 物件名称：ロックタウン須賀川 I棟・K棟 用途：その他物件（商業施設） 取得日：平成18年9月27日

所在地	住居表示（注1）	福島県須賀川市古河105番
	地番（注1）	福島県須賀川市古河105他130筆
土地	所有形態（注2）	借地権
	用途地域（注3）	工業地域
	面積（注1）	74,076.2㎡
	容積率（注3）	200%
	建蔽率（注3）	60%
建物	所有形態（注2）	所有権
	用途（注1）	店舗
	延床面積（注1）	18,440.6㎡ （I棟：171.1㎡、K棟：116.2㎡）
	構造・階数（注1）	S、1F等 （I棟：S、1F、K棟：木造、1F）
	建築時期（注1）	I棟及びK棟以外：平成17年10月 （I棟：平成18年4月、K棟：平成18年3月）
現所有者（注4）		I棟及びK棟以外：本投資法人 （I棟及びK棟：ロック開発株式会社）
信託受託者（注4）		中央三井信託銀行
信託期間満了予定日		平成27年12月30日
PM業者（注4）		-
マスターリース会社（注4）		ロック開発株式会社
契約の種類（注4）		ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース
代表的なテナント		イオン株式会社
賃貸借の状況（注5）		
テナント総数		1
賃貸可能面積		18,440.6㎡ （I棟：171.1㎡、K棟：116.2㎡）
賃貸面積		18,440.6㎡ （I棟：171.1㎡、K棟：116.2㎡）
月額賃料（予定）		24,165千円
敷金・保証金		159,970千円

（注1） 「所在地（地番）」「面積」「用途」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。

また、「所在地（住居表示）」欄には物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。また、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

S：鉄骨造、F：階

（注2） 土地及び建物の「所有形態」欄には、不動産に関して本投資法人が保有する権利又は信託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3） 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）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おり、土地の「容積率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。また、土地の「建蔽率」欄には、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であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。

（注4） 「現所有者」欄には、当該物件にかかる信託受益権を平成18年8月31日現在において保有する信託受益者を、「信託受託者」欄には平成18年8月31日現在において当該物件を信託財産とする信託の受託者を、「PM業者」欄には、平成18年8月31日現在において、当該物件について本投資法人による取得後に予定されるマスターリース会社を、「マスターリース会社」欄には、平成18年8月31日現在において、当該物件について本投資法人による取得後に予定されるマスターリース会社を、「契約の種類」欄には、LCPスタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種類をそれぞれ記載しています。

（注5） 「賃貸借の状況」欄の数値及び情報は、I棟及びK棟については、ロック開発株式会社から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。なお、「月額賃料」、「敷金・保証金」欄については、I棟及びK棟の追加取得に伴い締結予定のマスターリース契約の変更契約による変更後の月額賃料及び敷金・保証金の平成18年9月25日現在の予定額を記載しており、当該変更前の月額賃料は23,883千円、敷金・保証金は156,355千円です。

g. 運用状況の見通し

第2期（平成19年2月期）の運用状況については、以下の通り見込んでおります。運用状況の前提条件については、下記「第2期（平成19年2月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	1,797 百万円
経常利益	733 百万円
当期純利益	732 百万円
1口当たり分配金	12,359 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

第2期（平成19年2月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期：平成18年9月1日～平成19年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成18年8月末日現在保有している33物件に、平成18年9月27日に取得したロックタウン須賀川I棟・K棟を加え、その後、第2期末（平成19年2月末日）まで異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提とします。なお、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成18年8月末日時点で有効な取得済資産に関する賃貸借契約書をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動を考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち減価償却費以外の費用は、取得済資産については、平成18年8月末日現在の情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等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、費用として計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（平成19年2月期（第2期）約308百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、平成19年2月期（第2期）に約170百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本書の日付現在、22,700百万円の借入残高（長期借入金：22,700百万円、1年以内返済予定長期借入金：なし、短期借入金：なし）を有しており、借り換えを除いて第2期末（平成19年2月末日）まで新たな借入を行わないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年8月末日現在の59,300口を前提としており、その後、第2期末（平成19年2月期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配すること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料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口当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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

①貸借対照表

区 分	注記 番号	当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)		
		金 額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
現金及び預金			141,646	
信託現金及び信託預金	*1		2,071,509	
営業未収入金			61,848	
未収消費税等			600,952	
前払費用			16,075	
繰延税金資産			38	
その他の流動資産			616	
流動資産合計			2,892,686	5.7
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	*1	1,123,968		
減価償却累計額		7,920	1,116,048	
土地	*1		1,277,217	
信託建物	*1	22,631,814		
減価償却累計額		151,562	22,480,252	
信託機械及び装置	*1	268,985		
減価償却累計額		9,347	259,638	
信託器具及び備品	*1	1,310		
減価償却累計額		27	1,283	
信託土地	*1		22,854,330	
有形固定資産合計			47,988,770	94.0
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,008	
長期前払費用			118,909	
投資その他の資産合計			128,917	0.2
固定資産合計			48,117,687	94.2
III 繰延資産				
創業費			45,601	
繰延資産合計			45,601	0.1
資産合計			51,055,975	100.0

区 分	注記 番号	当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)		
		金 額 (千円)		構 成 比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金			46,572	
未払金			221,097	
未払費用			93,104	
未払法人税等			1,839	
前受金			59,647	
預り金			20,037	
流動負債合計			442,299	0.9
II 固定負債				
長期借入金	*1		22,700,000	
預り敷金保証金			74,100	
信託預り敷金保証金			1,292,397	
固定負債合計			24,066,497	47.1
負債合計			24,508,797	48.0
(純資産の部)				
I 投資主資本				
1. 出資総額	*2		26,204,400	51.3
2. 剰余金				
当期未処分利益			342,778	0.7
投資主資本合計			26,547,178	52.0
純資産合計			26,547,178	52.0
負債・純資産合計			51,055,975	100.0

②損益計算書

区 分	注記 番号	当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
		金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益			
貸貸事業収入	*1	880,606	
その他貸貸事業収入	*1	64,259	944,865 100.0
2. 営業費用			
貸貸事業費用	*1	362,448	
資産運用委託報酬		5,403	
資産保管委託報酬		1,686	
一般事務委託報酬		15,235	
役員報酬		7,410	
その他営業費用		11,187	403,371 42.7
営業利益			541,494 57.3
3. 営業外収益			
受取利息		222	
その他営業外収益		15,983	16,206 1.7
4. 営業外費用			
支払利息		69,613	
融資関連費用		19,941	
新投資口発行費		50,310	
投資口公開関連費用		60,719	
創業費償却		10,660	
その他営業外費用		1,830	213,076 22.5
経常利益			344,624 36.5
税引前当期純利益			344,624 36.5
法人税、住民税及び事業税		1,884	
法人税等調整額		△38	1,845 0.2
当期純利益			342,778 36.3
当期未処分利益			342,778

③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
投資口の発行	26,204,400	—	—	26,204,400	26,204,400
当期純利益	—	342,778	342,778	342,778	342,778
当期変動額合計	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178
当期末残高	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178

④金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区 分	〔 当 期 〕 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 〕 〔 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
I 当期末処分利益	342,778,697
II 分配金の額	342,754,000
（投資口 1 口当たり分配金額）	(5,780)
III 次期繰越利益	24,697
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 33 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定され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て分配する」旨を基本方針とし、規約第 33 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、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である 342,754,000 円を利益分配金として分配しております。

⑤キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当 期
		(自 平成 17 年 9 月 20 日) (至 平成 18 年 8 月 31 日)
		金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		344,624
減価償却費		168,857
受取利息		△222
支払利息		69,613
営業未収入金の増加・減少額		△61,848
前払費用の増加・減少額		△16,075
未消費税等の増加・減少額		△600,952
長期前払費用の増加・減少額		△118,909
創業費の増加・減少額		△45,601
営業未払金の増加・減少額		46,572
未払金の増加・減少額		221,097
未払費用の増加・減少額		23,491
前受金の増加・減少額		59,647
預り金の増加・減少額		20,037
その他		△616
小 計		109,714
利息の受取額		222
法人税等の支払額		△44
営業活動によるキャッシュ・フロー		109,893
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△2,401,186
信託有形固定資産の取得による支出		△45,756,440
差入敷金保証金の支出		△10,008
預り敷金保証金の収入		74,100
信託預り敷金保証金の収入		1,324,465
信託預り敷金保証金の支出		△32,067
投資活動によるキャッシュ・フロー		△46,801,138
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		22,700,000
投資口の発行による収入		26,204,400
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,904,400
IV 現金及び現金同等物の増加額		2,213,155
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	2,213,155

[重要な会計方針]

区 分	当 期 〔自 平成 17 年 9 月 20 日 〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="683 434 1075 607"> <tr> <td>建物</td> <td>3～49年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～14年</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	3～49年	信託建物	3～64年	信託機械及び装置	3～14年	信託器具及び備品	6年
建物	3～49年								
信託建物	3～64年								
信託機械及び装置	3～14年								
信託器具及び備品	6年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費</p> <p>5年間で定額法により償却しています。</p> <p>②新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>なお、平成 18 年 5 月 22 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成 18 年 5 月 22 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は、1,085,600 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「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、1,085,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産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います。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 102,226 千円です。</p>								

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、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科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>②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、税抜方式によっています。 但し、固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当 期
(平成 18 年 8 月 31 日現在)

*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

信託現金及び信託預金	2,071,509
建物	1,116,048
信託建物	22,480,252
信託機械及び装置	259,638
信託器具及び備品	1,283
土地	1,277,217
信託土地	22,854,330
合 計	50,060,279

担保を付している債務は次のとおりです。

長期借入金	22,700,000
-------	------------

*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

50,000 千円

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 〕 〔 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕		
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	793,136	
共益費収入	50,022	
駐車場収入	37,448	880,606
その他賃貸事業収入		
その他雑収入	64,259	64,259
不動産賃貸事業収益合計		944,865
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	85,716	
修繕費	9,469	
水道光熱費	44,665	
保険料	2,058	
信託報酬	11,371	
減価償却費	168,857	
その他賃貸事業費用	40,309	362,448
不動産賃貸事業費用合計		362,448
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		582,417

(投資主資本等変動計算書関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 〕 〔 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口数	59,300 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
*1. 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	
	(単位：千円) (平成 18 年 8 月 31 日現在)
現金及び預金	141, 646
信託現金及び信託預金	2, 071, 509
現金及び現金同等物	2, 213, 155

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
オペレーティング・リース取引	
(借主側)	(単位：千円)
未経過リース料	
1 年内	126, 850
1 年超	3, 562, 388
合 計	3, 689, 239
(貸主側)	
未経過リース料	
1 年内	885, 870
1 年超	10, 400, 377
合 計	11, 286, 247

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 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。	

(デリバティブ取引関係)

(当 期) 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率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、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価方法 金利スワップ取引は特例処理によっているため、有効性の評価は省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 すべて特例処理が適用されているため、注記を省略しています。</p>

(退職給付関係)

(当 期) 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 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。

(税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位：千円)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	38
繰延税金資産合計	38
(繰延税金資産の純額)	38
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内訳	
	(単位：%)
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.17
その他	0.32
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.54

(持分法損益関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 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。	

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 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。

(一口当たりの情報)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
1口当たり純資産額	447,675 円
1口当たり当期純利益	19,562 円 (5,780 円)
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成 18 年 5 月 23 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後 1口当たりの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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
当期純利益 (千円)	342,778
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)	342,778
期中平均投資口数 (口)	17,522

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	
<p>資産の取得</p> <p>本投資法人では、当期末（平成 18 年 8 月末日）後、以下の物件を取得しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ロックタウン須賀川 I 棟・K 棟（建物の追加取得） <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 53 百万円</p> <p>取得日 : 平成 18 年 9 月 27 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 福島県須賀川市古河 105 番</p> <p>用途 : 店舗</p> <p>面積 : 土地 74,076.2 m² : 建物 18,440.6 m² (I 棟 171.1 m²、K 棟 116.2 m²)</p> <p>構造・階数 : I 棟 S 造・1F, K 棟 木造・1F</p> <p>建築時期 : I 棟 平成 18 年 4 月、K 棟 平成 18 年 3 月</p> <p>総賃貸可能面積 : 18,440.6 m² (I 棟 171.1 m²、K 棟 116.2 m²)</p> <p>(注) 取得価格は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しています。</p>	

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数		出資総額		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成17年9月20日	私募設立	300口	300口	150,000千円	150,000千円	(注1)
平成18年5月22日	公募増資	59,000口	59,300口	26,054,400千円	26,204,400千円	(注2)

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

(注2) 1口当たりの発行価格460,000円(引受価額441,600円)にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

4. 役員の異動

当期中における役員の異動はありません。

本書の日付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	宮崎 俊司	昭和61年4月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社 入社 福岡支店 宅建主任者資格取得	0
		平成2年10月	同社 名古屋駅前支店 融資業務	
		平成5年7月	同社 証券部 証券投資信託受託営業業務	
		平成10年9月	中央三井アセットマネジメント株式会社出向 不動産投信向けファンド他のシニア・ファンド マネージャー業務	
		平成16年3月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会 社出向・転籍 常務執行役員企画部長	
		平成17年9月 平成17年11月	同社 代表取締役社長（現職） エルシーピー投資法人執行役員（現職）	
監督役員	平岩 正史	昭和56年4月	東京弁護士会登録・弁護士 大原法律事務所所属	0
		平成元年1月	米国カリフォルニア州 LILLICK&McHOSE法律事務所勤務	
		平成3年4月 平成17年9月	大原法律事務所 復職（現職） エルシーピー投資法人監督役員（現職）	
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月	監査法人トーマツ入所	0
		平成11年4月	公認会計士登録	
		平成13年8月	藤元公認会計士事務所開業（現職）	
		平成16年12月 平成17年9月	税理士登録 エルシーピー投資法人監督役員（現職）	

（注）執行役員宮崎俊司は、資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき平成17年10月31日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成 18 年 8 月 31 日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当 期 (平成 18 年 8 月 31 日)	
			貸借対照表計上額 (千円) (注 1)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居用不動産	首都圏	23,205	45.4
		地方	3,206	6.3
		小計	26,412	51.7
	その他の 用途物件	首都圏	5,710	11.2
		地方	13,472	26.4
		小計	19,183	37.6
不動産	シニア	首都圏	2,393	4.7
		地方	—	—
		小計	2,393	4.7
預金・その他の資産			3,067	6.0
資産総額合計 (注 2)			51,055	100.0
			(47,988)	(94.0)

(注 1) 貸借対照表計上額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(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。

	当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)	
	金額 (百万円)	総資産に対する比率 (%)
負債総額	24,508	48.0
純資産額	26,547	52.0
資産総額	51,055	100.0

(2) 保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

本投資法人は、主として住居用不動産及びシニア物件に投資するものとしつつ、LCPスタイルに基づく賃貸が可能と判断されるその他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等）にも投資することにより分散投資を図ります。保有資産の用途、物件名称、地域、信託受託者、信託期間満了日、鑑定評価額、取得予定価格及び投資比率は以下のとおりです。

<保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率>

用途	物件番号	名称	地域	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
住居	R-1	シティハウス 東京新橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,810	2,790	6.1
住居	R-2	ピュアシティ 六本木	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	526	525	1.2
住居	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,690	3,690	8.1
住居	R-4	西早稲田クレセント マンション	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,190	2,190	4.8
住居	R-5	レキシントン・ スクエア曙橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,610	1,600	3.5
住居	R-6	モンセラート四谷	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	557	557	1.2
住居	R-7	カーザ エルミタツジ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,240	1,240	2.7
住居	R-8	ホームストイースト ヒルズ	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	528	521	1.1
住居	R-9	レキシントン・ スクエア下北沢	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	2,680	2,700	5.9
住居	R-10	ホームスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	806	806	1.8
住居	R-11	藤和シティコープ 新大塚II	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	958	937	2.1
住居	R-12	藤和シティコープ 飛鳥山公園	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	544	529	1.2
住居	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	703	703	1.5
住居	R-14	レクセルマンション 上野松が谷	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,110	1,130	2.5
住居	R-15	コスモ西大島 グランステージ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	906	909	2.0
住居	R-16	藤和シティコープ 浅間町	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,300	1,240	2.7
住居	R-17	ロイヤルパーク 大町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	568	564	1.2
住居	R-18	レキシントン・ スクエア萩野町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	411	411	0.9
住居	R-19	ヴィスコンティ 覚王山	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	403	397	0.9
住居	R-20	レキシントン・ スクエア北堀江	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	630	596	1.3
住居	R-21	レキシントン・ スクエア新町	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	446	421	0.9
住居	R-22	ルナコート塚本	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	628	632	1.4
小計						25,244	25,088	55.1
シニア	S-1	ボンセジュール 千歳船橋	首都圏	—	—	820	791	1.7
シニア	S-2	ボンセジュール 四つ木	首都圏	—	—	777	765	1.7
シニア	S-3	ボンセジュール 日野	首都圏	—	—	720	699	1.5
小計						2,317	2,255	5.0
事務所	0-1	大塚セントコアビル	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,540	2,540	5.6

事務所	0-2	上野フジタ エステート1	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,890	1,840	4.0
事務所	0-3	クロス・スクエア NAKANO	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	1,038	1,038	2.3
商業	0-4	レキシントン・ プラザ八幡	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	4,690	4,760	10.5
事務所	0-5	大木青葉ビル	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	778	847	1.9
商業	0-6	ロックタウン須賀川	東北	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,510	2,510	5.5
事務所	0-7	レキシントン・ プラザ栄南	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	2,434	2,400	5.3
商業	0-8	パロー滝ノ水店	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,230	2,230	4.9
小計						18,110	18,165	39.9
合計						45,671	45,508	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、それぞれ表します。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は平成18年8月31日であり、鑑定評価額は百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「取得価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 「投資比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する当該保有資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5) 三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月3日を合併期日とするUFJ信託銀行株式会社及び三菱信託銀行株式会社の合併に伴う社名変更後の名称です。

(3) 保有資産の概要

保有資産の所在地、構造・階数、建築時期、所有形態、敷地面積及び延床面積は以下のとおりです。

<保有資産の概要>

物件番号	名称	所在地	構造・階数	建築時期	所有形態		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
					土地	建物		
R-1	シティハウス 東京新橋	東京都港区新橋六丁目 19番1号	SRC、RC、 12F	平成16年8月19日	所有権	区分所有	729.7	5,727.5
R-2	ピュアシティ六本木	東京都港区六本木七丁目 11番12号	RC、4F	昭和63年7月29日	所有権	区分所有	431.4	707.1
R-3	ウィンバル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番 15号	RC、6F/ B1F	平成16年2月13日	所有権	区分所有	2,742.6	6,695.1
R-4	西早稲田クレセント マンション	東京都新宿区西早稲田 三丁目18番9号	RC、6F	昭和62年7月1日	所有権	所有権	2,378.5	5,013.7
R-5	レキシントン・ スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	RC、9F	平成16年12月1日	所有権	所有権	512.5	2,237.1
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町7番3号	RC、7F	昭和63年3月31日	所有権	所有権	316.5	839.7
R-7	カーザ エルミタージュ	東京都目黒区中根一丁目 14番15号	RC、9F/ B1F	平成15年12月6日	所有権	所有権	433.3	1,523.5
R-8	ホメスト イーストヒルズ	東京都目黒区東山一丁目 21番13号	RC、5F	昭和61年5月22日	所有権	所有権	575.2	1,286.7
R-9	レキシントン・ スクエア下北沢	東京都世田谷区羽根木 一丁目9番14号	RC、11F/ B1F	平成17年2月28日	所有権	所有権	1,694.3	5,287.2
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目 4番7号	RC、5F	昭和62年12月25日	所有権	所有権	865.2	1,542.6
R-11	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目 49番7号	SRC、 11F/B1F	平成5年5月24日	所有権	区分所有	440.9	2,646.8
R-12	藤和シティコープ 飛鳥山公園	東京都北区滝野川一丁目 63番6号	SRC、RC、 13F/B1F	平成5年8月4日	所有権	区分所有	883.9	4,007.0
R-13	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目 22番7号	RC、5F/ B1F	平成4年2月19日	所有権	所有権	621.2	1,515.2
R-14	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目 10番2号	SRC、12F	平成17年1月15日	所有権	所有権	438.6	2,196.5
R-15	コスモ西大島 グランステージ	東京都江東区北砂三丁目 5番20号、21号	SRC、13F	平成8年2月22日	所有権	区分所有	6,777.7	20,663.9
R-16	藤和シティコープ 浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町 四丁目338番2号	SRC、S、 9F	平成4年10月16日	所有権	区分所有	1,105.5	4,229.3
R-17	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町 二丁目11番10号	SRC、10F	平成5年2月25日	所有権	所有権	572.4	2,167.4
R-18	レキシントン・ スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区 萩野町一丁目15番16号	RC、6F	平成17年8月5日	所有権	所有権	805.0	1,500.2
R-19	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋千種区 御棚町二丁目44番	RC、4F	平成15年9月18日	所有権	区分所有	608.8	1,048.9
R-20	レキシントン・ スクエア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江 二丁目3番26号	RC、10F	平成16年3月16日	所有権	所有権	273.1	1,488.7
R-21	レキシントン・ スクエア新町	大阪府大阪市西区新町 三丁目7番9号	RC、10F	平成16年1月15日	所有権	所有権	219.6	1,105.7
R-22	ルナコート塚本	大阪府大阪市西淀川区 歌島一丁目2番6号	RC、11F	平成16年2月23日	所有権	所有権	482.6	1,495.2
S-1	ボンセジュール 千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目 37番3号	RC、6F/ B1F	昭和63年3月8日	所有権	所有権	1,020.9	2,342.2
S-2	ボンセジュール 四つ木	東京都葛飾区東四つ木 三丁目1番11号	RC、5F	平成元年3月28日	所有権	所有権	1,106.1	1,962.9
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	RC、3F	平成2年5月2日	所有権	所有権	2,211.3	1,984.2
0-1	大塚セントコアビル	東京都豊島区南大塚三丁目 46番3号	SRC、8F	平成元年3月10日	所有権	所有権	976.8	4,573.1
0-2	上野フジタ エステート1	東京都台東区上野一丁目 4番8号	RC、6F/ B1F	昭和61年9月8日	所有権・ 借地権	所有権	703.1	2,957.5
0-3	クロス・スクエア NAKANO	東京都中野区中野五丁目 24番21号	SRC、10F	平成5年1月25日	所有権・ 借地権	所有権	639.8	2,487.8
0-4	レキシントン・ プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡 三丁目1番50号	S、4F/ B1F	平成17年12月8日	所有権	所有権	10,990.0	15,148.5

0-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	RC、7F	平成9年7月29日	所有権	所有権	653.2	3,288.0
0-6	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	S、1F	平成17年10月5日	借地権	所有権	74,076.2	18,153.3
0-7	レキシントン・プラザ栄南	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号	SRC、8F/B1F	平成6年3月17日	所有権	所有権	628.1	4,173.2
0-8	パロー滝ノ水店	愛知県名古屋市長区滝ノ水五丁目1401番	S、3F/B1F	平成元年11月2日	所有権	所有権	8,451.9	11,265.3
合計							125,365.6	143,260.8

(注1) 「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

(注2) 「構造・階数」、「建築時期」、「敷地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第二位を四捨五入しています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産又は信託不動産の現況とは一致しない場合があります。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

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3) 「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は本投資法人が保有する権利の種類を、また、信託受益権を保有する場合には信託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4) 以下の区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。保有資産に含まれる土地の共有持分の割合及び建物の専有面積は以下のとおりです。専有面積については小数第二位を四捨五入しています。

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
シティハウス東京新橋：	336,400/406,967	3,103.4㎡
藤和シティコープ新大塚Ⅱ：	65,981/100,000	1,484.7㎡
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816/100,000	1,253.7㎡
コスモ西大島グランステージ：	245,576/1,876,503	2,327.7㎡
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528/10,000,000	3,080.2㎡
ヴィスコンティ覚王山：	70,575/91,564	656.9㎡

(注5) 以下の区分所有物件については、建物にかかる区分所有権の全てが保有資産に含まれています。

ピュアシティ六本木

ウィンベル神楽坂

(4) 保有資産の賃貸状況

保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料、稼働率及びテナント総数は以下のとおりです。

<保有資産の賃貸の状況>

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	年間賃料 (千円)	稼働率 (%)	テナント 総数
R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	3,126.7	86	81	188,459	92.9	1
R-2	ピュアシティ六本木	678.2	484.4	7	5	22,451	71.4	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,934.2	118	115	195,192	97.6	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	3,986.9	69	64	133,332	92.5	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,943.8	88	86	100,684	97.8	1
R-6	モンセラート四谷	865.4	738.0	33	27	32,532	85.3	1
R-7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	977.5	17	14	58,281	80.7	1
R-8	ホームストイーストヒルズ	763.0	592.9	12	9	31,591	77.7	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,766.5	116	112	167,304	96.8	1
R-10	ホームスト池尻	1,377.8	1,101.8	28	22	46,572	80.0	1
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.1	1,545.2	58	54	67,212	95.0	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,254.6	36	33	41,496	91.6	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,027.0	70	59	43,632	84.2	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,845.0	29	27	60,120	93.7	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	1,978.7	37	30	61,226	80.6	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,146.7	154	142	121,218	91.8	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,518.0	51	41	38,369	78.7	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,528.6	39	39	32,436	100.0	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	552.8	8	6	23,580	78.3	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,340.8	28	28	46,680	100.0	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	938.5	19	19	33,399	100.0	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,223.5	48	45	39,444	93.9	1
S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	42	52,974	100.0	1
S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	59	54,756	100.0	1
S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	51	51,162	100.0	1
O-1	大塚セントコアビル	3,761.9	3,761.9	—	—	166,845	100.0	1
O-2	上野フジタエステート1	2,535.4	2,535.4	—	—	121,338	100.0	1
O-3	クロス・スクエア NAKANO	2,101.1	2,101.1	—	—	83,211	100.0	1
O-4	レキシントン・プラザ八幡	8,787.7	8,787.7	—	—	298,267	100.0	1
O-5	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	—	—	75,220	100.0	1
O-6	ロックタウン須賀川	18,153.3	18,153.3	—	—	286,600	100.0	1
O-7	レキシントン・プラザ栄南	3,683.1	3,683.1	—	—	191,912	100.0	1
O-8	パロー滝ノ水店	11,265.3	11,265.3	—	—	152,760	100.0	1
合計		101,053.6	97,307.6	1,311	1,210	3,120,255	96.3	33

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味し、平成18年8月31日時点の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成18年8月31日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約（又は

入居者との入居契約（シニア物件に限ります。以下同じです。))に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、商業施設であるレキシントン・プラザ八幡、ロックタウン須賀川及びバロー滝ノ水店、オフィスビルである大塚セントコアビル、上野フジタエステート1及び大木青葉ビルについては、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

なお、駐車場の面積が契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しています。

また、記載は小数点第二位を四捨五入しています。

(注3)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年8月31日現在、個々の不動産又は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。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」欄には、平成18年8月31日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成18年8月31日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

(注5)以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」欄には、取得資産に含まれる戸数を記載しています。

シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚Ⅱ、藤和シティコープ飛鳥山公園、コスモ西大島グランステージ、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山

(注6)「年間賃料」欄には、平成18年8月31日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料（管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

(注7)「稼働率」欄には、平成18年8月31日現在の各取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。なお、ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木及びボンセジュール日野については、一括貸しのため、稼働率を100%としています。

(注8)「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(5) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有資産について、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所から鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下同じです。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。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。なお、鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が平成18年8月31日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<不動産鑑定評価書の概要>

物件 番号	名 称	取得 価格 (百万円)	概要						
			鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	ターミナル キャップ プレート (%)	
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,810	2,820	5.4	2,790	5.2	5.6	2,720
R-2	ピュアシティ六本木	525	526	532	4.9	519	4.6	5.1	673
R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,690	3,700	4.7	3,670	4.5	4.8	3,030
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,190	2,200	5.0	2,170	4.7	5.2	2,120
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,610	1,640	5.1	1,590	5.2	5.4	890
R-6	モンセラート四谷	557	557	557	5.2	556	4.9	5.3	337
R-7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,240	1,250	4.9	1,220	4.7	5.1	1,030
R-8	ホメストイーストヒルズ	521	528	537	5.0	518	4.7	5.1	557
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,680	2,730	5.1	2,660	5.2	5.4	2,230
R-10	ホメスト池尻	806	806	817	5.1	795	4.8	5.2	727
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	937	958	960	5.6	955	5.4	5.8	667
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	544	545	6.0	543	5.8	6.2	476
R-13	ビクセル武蔵関	703	703	708	5.2	697	4.9	5.4	579
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,110	1,140	5.2	1,090	5.2	5.5	730
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	906	913	5.9	903	6.1	6.2	678
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,300	1,320	6.2	1,270	6.0	6.5	1,110
R-17	ロイヤルパーク大町	564	568	578	6.4	557	6.2	6.7	414
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	411	419	6.0	411	5.7	6.5	341
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	403	409	5.3	401	5.3	5.6	311
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	630	631	5.5	629	5.3	5.8	545
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	446	447	5.5	445	5.3	5.8	410
R-22	ルナコート塚本	632	628	639	5.6	623	5.6	5.9	457
S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	820	828	6.1	811	5.8	6.4	849
S-2	ボンセジュール四つ木	765	777	784	6.5	769	6.2	6.8	694
S-3	ボンセジュール日野	699	720	726	6.6	714	6.3	6.9	722
0-1	大塚セントコアビル	2,540	2,540	2,550	5.2	2,520	4.9	5.5	1,380
0-2	上野フジタエステート1	1,840	1,890	1,920	5.1	1,860	4.8	5.4	940

0-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,038	1,068	5.9	1,038	5.6	6.4	794
0-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,690	4,530	6.3	4,690	5.3	6.5	2,880
0-5	大木青葉ビル	847	778	783	6.5	776	6.6	6.8	771
0-6	ロックタウン須賀川	2,510	2,510	2,290	6.8	2,510	5.1	7.0	1,840
0-7	レキシントン・プラザ栄南	2,400	2,434	2,607	6.0	2,434	5.7	6.5	1,189
0-8	バロー滝ノ水店	2,230	2,230	2,020	6.2	2,230	5.0	6.0	2,260
合計		45,508	45,671	45,598		45,364			35,351

(注)「概要」欄に記載の金額については、百万円未満を四捨五入しています。

(6) 建物状況調査報告書等の概要

本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産について、平成18年1月31日を調査時点として、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

また、本投資法人は、各保有資産たる不動産又は各保有資産にかかる信託不動産にかかる耐震性能評価を含む地震リスクについて、平成18年1月31日を調査時点として、地震リスク診断（PML算定）報告書を第三者専門家より取得しています。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断（PML算定）報告書記載の修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率（地震PML値）は以下のとおりです。なお、「地震PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味し、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。地震PML値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、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として地震リスク診断（PML算定）報告書に記載された数値をいいます。

<建物状況調査報告書等の概要>

物件番号	名称	修繕費（千円）			建物再調達価格（百万円）	地震PML値（%）
		緊急	1年以内	12年間平均		
R-1	シティハウス東京新橋	—	—	9,508	1,238	13.8
R-2	ピュアシティ六本木	—	(注1) 390	3,509	166	9.1
R-3	ウィンベル神楽坂	—	—	5,871	1,332	12.8
R-4	西早稲田クレセントマンション	—	(注1) 500	13,382	1,052	12.3
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	—	—	3,434	506	13.5
R-6	モンセラート四谷	—	(注1) 480	4,845	190	10.0
R-7	カーザエルミタッジオ	—	—	2,035	451	12.0
R-8	ホームストイーストヒルズ	—	(注1) 170	5,192	215	9.3
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	—	—	3,858	1,031	10.2
R-10	ホームスト池尻	—	(注1) 1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	—	1,330	8,012	667	8.5
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	—	250	10,183	926	11.1
R-13	ビクセル武蔵関	(注1) 100	(注1) 160	6,316	341	7.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	—	—	1,478	533	12.6
R-15	コスモ西大島グランステージ	—	100	26,047	4,192	14.2
R-16	藤和シティコープ浅間町	—	1,050	21,443	1,098	14.6
R-17	ロイヤルパーク大町	(注1) 250	(注1) 780	7,154	520	10.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	—	—	1,217	341	4.4
R-19	ヴィスコンティ覚王山	—	50	970	251	6.3
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	—	—	1,288	325	10.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	—	—	799	233	14.2
R-22	ルナコート塚本	—	—	2,141	358	13.0
S-1	ボンセジュール千歳船橋	—	100	8,159	488	10.0
S-2	ボンセジュール四つ木	—	270	8,385	397	16.9
S-3	ボンセジュール日野	—	(注1) 2,950	5,426	385	11.9
0-1	大塚セントコアビル	—	(注1) 1,020	13,888	1,066	10.7
0-2	上野フジタエステート1	(注1) 200	(注1) 240	15,926	715	14.9
0-3	クロス・スクエアNAKANO	(注1) 20	(注1) 590	6,575	607	6.9
0-4	レキシントン・プラザ八幡	—	—	741	1,313	7.3
0-5	大木青葉ビル	(注1) 50	(注1) 2,220	7,058	730	1.0

0-6	ロックタウン須賀川	—	—	1,330	1,684	10.7
0-7	レキシントン・プラザ栄南	—	(注1) 1,000	9,678	1,541	7.8
0-8	バロー滝ノ水店	—	(注1) 2,010	2,700	1,219	15.3
合計		620	17,630	227,071	26,511	8.0

(注1) これらの「緊急」及び「1年以内」の修繕費については売主の負担によりその修繕工事を完了しています。

(注2) 「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「地震PML値」の合計欄には、ポートフォリオ全体の地震PML値を記載しています。

(注4) 「12年間平均」欄については、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(7) ポートフォリオ分散の概要

保有資産の地域別、用途別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。
 なお、比率については、小数点第二位を四捨五入しています。従って、下記に記載の各比率の合計が100%とならない場合があります。

(イ) 地域別

地域 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
北海道	—	—
東北	9,092	20.0
関東	29,740	65.4
うち首都圏	29,740	65.4
中部	5,027	11.0
関西	1,649	3.6
中国・四国	—	—
九州	—	—
合計	45,508	100.0

(注1) 「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「関東」とは関東地方1都7県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、「九州」とは九州地方8県を、それぞれ表します。

(注2) 「取得価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する各地域に所在する保有資産の取得価格の合計額の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(ロ) 用途別

用途	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
住居用不動産	25,088	55.1
シニア物件	2,255	5.0
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	18,165	39.9
合計	45,508	100.0

(注1) 「取得価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 「比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する各用途に属する保有資産の取得価格の合計額の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(ハ) 築年数別

用途	平均築年数 (年) (注)
住居用不動産	7.3
シニア物件	17.5
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	9.7

(注) 平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した平成18年8月31日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(8) 主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件

(イ) 主要なテナントの概要

平成18年8月31日現在における保有資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件>

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注2)
トータルハウジング株式会社	不動産業	ピュアシティ六本木 ウィンベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 ホームステイーストヒルズ レキシントン・スクエア下北沢 ホームステイ池尻 レクセルマンション上野松が谷 コスモ西大島グランステージ	20,372.2	20.9	851,007	27.3
東西アセットマネジメント株式会社	不動産業	大塚セントコアビル 上野フジタエステート1 クロス・スクエアNAKANO 大木青葉ビル	10,576.8	10.9	446,616	14.3
ロック開発株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,153.3	18.7	286,600	9.2
株式会社サンシティ	不動産業	ロイヤルパーク大町 レキシントン・スクエア萩野町 レキシントン・プラザ八幡	11,834.3	12.2	369,073	11.8
株式会社パロー	小売業	パロー滝ノ水店	11,265.3	11.6	152,760	4.9
主要なテナントの合計			72,201.9	74.2	2,106,056	67.5
全体ポートフォリオの合計			97,297.1		3,120,263	

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。但し、商業施設であるロックタウン須賀川、レキシントン・プラザ八幡及びパロー滝ノ水店、オフィスビルである大塚セントコアビル、上野フジタエステート1及び大木青葉ビルについては、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積(契約上で駐車場の面積が明確に区分されているものはこれを除く面積)を記載しています。なお、数値については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 全体ポートフォリオの合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件(以下に記載の商業施設並びにオフィスビル以外の上記物件)については、エンドテナントとの間の平成18年8月31日現在の賃貸借契約における月額賃料(管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を記載しています。商業施設であるロックタウン須賀川及びパロー滝ノ水店、オフィスビルである大塚セントコアビル、上野フジタエステート1及び大木青葉ビルについては、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、マスターリース会社との間の平成18年8月31日現在のマスターリース契約における月額賃料(管理費を含みます。)を12倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

(ロ) 主要なテナントへの賃貸条件

前記(イ)記載の主要なテナントは、マスターリース会社であり、かかるテナントとの間の賃貸借契約は、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約(マスターリース契約)です。当該マスターリース会社から収受する賃料は、以下に記載の商業施設及びオフィスビル以外の各物件については、マスターリース会社が転借人(エンドテナント)から収受する賃料と同額となっており(パススルー型マスターリース)、賃料の保証はされていません。他方、商業施設であるロックタウン須賀川及びバロー滝ノ水店、オフィスビルである大塚セントコアビル、上野フジタエステート1及び大木青葉ビルについては、転借人(エンドテナント)から収受する賃料にかかわらずマスターリース会社が定額の賃料を支払うこととなっています(賃料固定型マスターリース)。但し、レキシントン・プラザ八幡及びクロス・スクエアNAKANNOについては、本書の日付現在でパススルー型マスターリースになっています。

平成18年8月31日現在において、かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：トータルハウジング株式会社

物件番号	物件名称				
R-2	ピュアシティ六本木	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	5,350千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-3	ウィンベル神楽坂	契約期間満了日	平成21年1月31日	敷金・保証金(注)	32,699千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-4	西早稲田クレセントマンション	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	15,695千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	契約期間満了日	平成19年1月26日	敷金・保証金(注)	8,407千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
R-6	モンセラート四谷	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	5,061千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-8	ホメストイーストヒルズ	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	7,572千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	契約期間満了日	平成19年3月29日	敷金・保証金(注)	13,098千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
R-10	ホメスト池尻	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	7,368千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-14	レクセルマンション上野松が谷	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	10,376千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
R-15	コスモ西大島グランステージ	契約期間満了日	平成19年6月28日	敷金・保証金(注)	10,154千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		

(注) テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：東西アセットマネジメント株式会社

物件番号	物件名称				
O-1	大塚セントコアビル	契約期間満了日	平成28年5月24日	敷金・保証金（注）	185,479千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなければ2年間自動更新されます。		
O-2	上野フジタエステート1	契約期間満了日	平成27年12月26日	敷金・保証金（注）	80,308千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなければ2年間自動更新されます。		
O-3	クロス・スクエアNAKANO	契約期間満了日	平成27年12月26日	敷金・保証金（注）	26,428千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなければ2年間自動更新されます。		
O-5	大木青葉ビル	契約期間満了日	平成28年5月24日	敷金・保証金（注）	23,129千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなければ2年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：ロック開発株式会社

物件番号	物件名称				
O-6	ロックタウン須賀川	契約期間満了日	平成38年1月12日	敷金・保証金（注）	156,355千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：株式会社サンシティ

物件番号	物件名称				
R-17	ロイヤルパーク大町	契約期間満了日	平成19年1月26日	敷金・保証金（注）	6,844千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	4,795千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		
O-4	レキシントン・プラザ八幡	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	240,154千円
		契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに意思表示がなされなければ2年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：株式会社バロー

物件番号	物件名称				
O-8	バロー滝ノ水店	契約期間満了日	平成37年12月26日	敷金・保証金（注）	38,190千円
		契約更新の方法	不更新(定期建物賃貸借契約)		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

(9) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下の通りです。なお、工事金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	支出予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支出額	既支払 総額
ピュアシティ六本木 (東京都港区)	エレベーター工事等	自 平成 18 年 12 月 至 平成 18 年 12 月	2	-	-
ホメスト池尻 (東京都世田谷区)	インターホン工事等	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 2 月	6	-	-
上野フジタエステート 1 (東京都台東区)	立体駐車場機器更新等	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 2 月	1	-	-
レキシントン・プラザ八幡 (仙台市青葉区)	駐車場看板・ミラー修繕等	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 2 月	2	-	-
レキシントン・プラザ栄南 (名古屋市中区)	連結送水管増設等	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 2 月	5	-	-
合計			17	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てています。

b. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 10 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 9 百万円と合わせ、19 百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)	受水槽開口部工事等	自 平成 18 年 5 月 至 平成 18 年 5 月	1
モンセラート四谷 (東京都新宿区)	消防設備改修工事等	自 平成 18 年 5 月 至 平成 18 年 5 月	1
ホメストイーストヒルズ (東京都目黒区)	地下駐車場補修工事等	自 平成 18 年 5 月 至 平成 18 年 5 月	4
合計			7

(注) 百万円未満を切り捨てています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下の通り積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	当 期 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日
前期末積立金残高	-
当期積立額	29
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	29

(注) 百万円未満を切り捨てています。

(10) 個別不動産概要

保有資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「物件特性」欄に関する説明

- A. 「物件特性」欄の記載は、原則として個々の不動産又は信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
- B. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

(ロ) 特定資産（不動産及び信託受益権）の概要に関する説明

- A. 「所在地（住居表示）」欄には物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「所在地（地番）」欄には登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番をそれぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に地番を記載しています。
- B. 「所有形態」欄には、不動産に関して本投資法人が保有する権利又は信託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。
- C. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）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。
- D. 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積について、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
- E. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- F. 土地の「建蔽率」欄には、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であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- G. 建物の「用途」欄には、登記簿上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。
- H. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、1棟の建物の床面積を記載しています。
- I. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、1棟の建物全体の構造・階数を記載しています。また、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
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
- J. 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- K. 「前所有者」欄には、保有資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する本投資法人の前の所有者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者である本投資法人の前の所有者を記載しています。
- L. 「前所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれもスポンサー関係者である極東証券株式会社又は同社の関連会社が出資を行っている特別目的会社であり、本投資法人による取得に先立ち一時的に取得資産を保有するために設立されたものです。
有限会社六本木インベストメント
茅場町インベストメント有限会社
有限会社八丁堀インベストメント
また、「前所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれもスポンサー関係者であるゼクス不動産投資顧問株式会社又は同社と資本関係にある①株式会社ゼクス及び②株式会社ゼクスコミュニティ並びに③これらの会社又はその関連会社が出資を行っている特別目的会社又は株式会社ゼクスが運用の委託を受けている特別目的会社です。なお、有限会社東銀座イ

ンベストメント、有限会社日比谷インベストメント、有限会社銀座インベストメント及び有限会社ニューエクセレントアセットは、いずれも本投資法人による取得に先立ち一時的に取得資産を保有するために設立されたものです。

有限会社東銀座インベストメント
有限会社ゼット・エフ・ワン
有限会社日比谷インベストメント
有限会社ゼット・コア
有限会社ゼット・イー・エヌ
有限会社クロス・スクエア
有限会社銀座インベストメント
有限会社ニューエクセレントアセット

(ハ) 「PM会社」、「マスターリース会社」及び「マスターリース種別」欄に関する説明

- A. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託するプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- B. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産のマスターリース会社を記載しています。
- C. 「マスターリース種別」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産についてのマスターリース契約における賃料の收受方法を記載しています。かかる收受方法には、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている「賃料固定型」があります。
- D. 「PM会社」、「マスターリース会社」に記載されている株式会社サンシティ及び株式会社創建及び東西アセットマネジメント株式会社は、いずれも資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。また、株式会社ゼクスコミュニティ及び矢作葵ビル株式会社は、それぞれスポンサー関係者に該当するゼクス不動産投資顧問株式会社及び矢作建設工業株式会社と資本関係を有します。従って、これらの保有資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸に当たっては、自主ルールに従った審議・決議を経ていきます。

(ニ) 住居用不動産にかかる「物件タイプの内訳」欄に関する説明

- A. 「コンパクト」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸、「スペーシャス」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸、「その他」とは住居の用に供される部分以外の賃貸部分をそれぞれ指します。
- B. 「戸数」欄には、コンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件中に存在する住居の個数を記載しています。
- C. 「住戸比率」欄には、コンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件中に存在する全住戸数に占める当該タイプの住居の個数の比率を、小数点以下を四捨五入して記載しています。
- D. 「面積比率」欄にはコンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件の賃貸可能面積に占める当該タイプの住居の賃貸面積の比率を、小数点以下を四捨五入して記載しています。

(ホ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- A. 「調査時点」欄には、「賃貸借の状況」欄の記載の基準となる一定の日付を記載しています。
- B. 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。
- C. 「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産又は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。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。
- D. 「賃貸戸数」欄には、調査時点において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。但し、シニア物件については調査時点において入居者との間で入居契約が締結されている戸数を記載しています。

- E. 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な面積を意味し、平成18年8月31日現在の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- F. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、原則としてエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載しています（但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載しています。）。なお、駐車場の面積が、契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- G. 「月額賃料」欄には、原則として、調査時点において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に記載された月額賃料を記載し、千円未満を切り捨てています。
- H. 「敷金・保証金」欄には、原則として、調査時点において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社と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賃借人の敷金・保証金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に基づく敷金・保証金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を記載し、千円未満を切り捨てています。
- I. 「稼働率」欄には、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- J. 「契約の種類」欄には、LCPスタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種別を記載しています。

(へ)「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- A. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」と題する報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てています。）。建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
- B. 「地震PML値」欄の記載については、第三者専門家が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した地震リスク診断（PML算定）報告書中の地震PML値の記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。「地震PML値」については、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。
- C. 「12年間平均」の欄には、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト)「損益の状況」欄に関する説明

- A. 「損益の状況」における金額は、本投資法人の準拠すべき会計方針を元に記載しております。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- D. 「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「損益の状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。

- E. 「賃貸事業収益」は、以下の「賃貸収入」欄及び「その他収益」欄の各金額の合計額を意味します。
「賃貸収入」欄には、賃料、共益費、駐車場収入の合計額を記載しています。
「その他収益」欄には、賃貸収入以外の賃貸事業による収入を記載しています（原状回復費用収入等が含まれています）。
- F. 「賃貸事業費用」は、管理委託費、公租公課、水道光熱費、修繕費、保険料及びその他の各金額の合計額を意味します。なお、不動産等の減価償却費は、賃貸事業費用に計上されていません。また、固定資産税等については、該当期間内の実払額を計上しています。
- G. 「管理委託費」には、プロパティマネジメント会社に対するプロパティマネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬、管理委託料及び仲介手数料等の合計を記載しています。
- H. 「修繕費」欄には、運用期間における修繕費を記載しています。
- I. 「賃貸事業損益」欄には、「賃貸事業収益」欄に記載された金額から「賃貸事業費用」欄に記載された金額を差し引いて算出された損益の金額を記載しています。

(チ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- A. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- B. 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。
- C. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- D. 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。
- E. 鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人の間には、利害関係はありません。
- F. 金額は、百万円未満を四捨五入しています。

(リ) 「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(ヌ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- A. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- B. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- C. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- D. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

物件番号： R-1 物件名称： シティハウス東京新橋

物件特性						
対象不動産は都営地下鉄三田線「御成門」駅から北東方へ徒歩約3分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレードの高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において、一定の優位性を有しています。						
所在地	住居表示	東京都港区新橋六丁目19番1号				
	地番	東京都港区新橋六丁目12番13他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	商業地域		用途	居宅	
	面積	729.7㎡		延床面積	5,727.5㎡	
	容積率	600%		構造・階数	SRC、RC、12F	
	建蔽率	100%	建築時期	平成16年8月		
前所有者	有限会社東銀座インベストメント		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		コンパクト	19	22%	15%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	67	78%	85%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	86		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	81		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	3,364.0㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	3,126.7㎡			1年以内	—	
月額賃料	15,704			12年間平均	9,508	
敷金・保証金	30,519		地震PML値	13.8%		
稼働率（面積ベース）	93.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		2,810	
第1期			収益価格		2,810	
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		2,820	
	至	平成18年8月31日	総収益		205	
運用日数	99日間		賃貸収入		190	
賃貸事業収益	50,024		その他収入		15	
賃貸収入	49,498		総費用		53	
	525		純収益（NOI）		158	
賃貸事業費用	10,261		純収益（NCF）		152	
管理委託費	9,370		還元利回り		5.4%	
	—		DCF法による収益還元価格		2,790	
公租公課	—		割引率		5.2%	
水道光熱費	8		ターミナルキャップレート		5.6%	
信託報酬	509		積算価格		2,720	
修繕費	202		土地価格		1,578	
保険料	78		建物価格		1,142	
その他	91		取得価格（単位：百万円）		2,790	
NOI	39,763					
資本的支出	—					
NCF	39,763					
減価償却費	8,875					
賃貸事業損益	30,887					
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、336,400/406,967であり、建物の専有面積は3,103.4㎡（86戸/106戸）です。

物件番号： R-2

物件名称： ビュアンティ六本木

物件特性							
対象不動産は東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩約4分の距離に位置し、最寄り駅から都内各所へのアクセスは良好で利便性に優れ人気の高いエリアに所在しています。周辺は六本木通り及び外苑東通りの背後に位置し、前面道路は車の通行量も少なく、比較的閑静な住環境が形成されています。							
所在地	住居表示	東京都港区六本木七丁目11番12号					
	地番	東京都港区六本木七丁目162番1					
土地	所有形態	所有権			所有形態	区分所有	
	用途地域	第一種住居地域			用途	居宅	
	面積	431.4㎡			延床面積	707.1㎡	
	容積率	160%			構造・階数	RC、4F	
	建蔽率	60%			建築時期	昭和63年7月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社			コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）				スペーシャス	7	100%	100%
調査時点	平成18年8月31日			その他	—	—	—
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	7			調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	5			調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	678.2㎡			修繕費	緊急	—	
賃貸面積	484.4㎡				1年以内	390	
月額賃料	1,870				12年間平均	3,509	
敷金・保証金	5,350			地震PML値		9.1%	
稼働率（面積ベース）	71.4%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社			鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		526	
				第1期		収益価格	
運用期間	自	平成18年5月23日				直接還元法による収益価格	
	至	平成18年8月31日				532	
運用日数				101日間		総収益	
賃貸事業収益				7,442		賃貸収入	
	賃貸収入	5,920				その他収入	
	その他収益	1,522				6	
賃貸事業費用				2,142		総費用	
	管理委託費	1,416				純収益（NOI）	
	公租公課	—				29	
	水道光熱費	186				純収益（NCF）	
	信託報酬	332				26	
	修繕費	120				還元利回り	
	保険料	18				4.9%	
	その他	68				DCF法による収益還元価格	
						519	
NOI				5,300		割引率	
資本的支出				133		ターミナルキャップレート	
NCF				5,167		4.6%	
減価償却費				746		積算価格	
賃貸事業損益				4,420		673	
						土地価格	
						569	
						建物価格	
						104	
						取得価格（単位：百万円）	
						525	
特記事項							
該当事項はありません。							

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

物件番号： R-3

物件名称： ウィンベル神楽坂

物件特性						
対象不動産はJR中央線、総武線と東京メトロ東西線、有楽町線、南北線、都営地下鉄大江戸線が交叉する「飯田橋」駅より徒歩約8分の距離に位置する118戸の比較的規模の大きい高級マンションです。前面道路は交通量が少なく比較的良好な居住環境が形成されています。建物に関しても新築でグレードも高く、居室の専有面積、間取りも近年の需要者の嗜好に適合しており、同一需給圏における平均以上の競争力を有するものと考えられます。						
所在地	住居表示	東京都新宿区新小川町6番15号				
	地番	東京都新宿区新小川町111番1他4筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅	
	面積	2,742.6㎡		延床面積	6,695.1㎡	
	容積率	300%		構造・階数	RC、6F/B1F	
	建蔽率	60%		建築時期	平成16年2月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	79	67%	58%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	39	33%	42%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	118		調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	115		調査時点		平成18年1月	
賃貸可能面積	4,032.7㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	3,934.2㎡			1年以内	—	
月額賃料	16,266			12年間平均	5,871	
敷金・保証金	32,699		地震PML値		12.8%	
稼働率（面積ベース）	97.6%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		3,690	
第1期			収益価格		3,690	
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		3,700	
	至	平成18年8月31日				
運用日数	101日間		総収益		217	
賃貸事業収益	57,757					
賃貸収入	54,497		賃貸収入		205	
	その他収益	3,259				
賃貸事業費用	6,901		その他収入		12	
管理委託費	5,339					
公租公課	—		総費用		43	
水道光熱費	560					
信託報酬	332		純収益（NOI）		178	
修繕費	424					
保険料	143		純収益（NCF）		174	
その他	101					
NOI	50,855		還元利回り		4.7%	
資本的支出	—					
NCF	50,855		DCF法による収益還元価格		3,670	
減価償却費	10,035					
賃貸事業損益	40,820		積算価格		3,030	
			建物価格		1,220	
			3,690			
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

物件番号： R-4

物件名称： 西早稲田クレセントマンション

物件特性					
対象不動産は東京メトロ東西線「高田馬場」駅より北東方へ徒歩約8分の距離に位置するファミリータイプ中心の賃貸マンションです。周辺は閑静な住宅街で甘泉公園や戸山公園など良好な住環境が形成され、最寄り駅の東京メトロ東西線「高田馬場」駅は大手町・日本橋、JR山手線「高田馬場」駅は渋谷・新宿・池袋方面へのアクセスも良く都心接近性は良好です。建物規模と設計で外観に高級感があり、各住戸も採光の配慮等がなされています。					
所在地	住居表示	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号			
	地番	東京都新宿区西早稲田三丁目18番1			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積	2,378.5㎡		延床面積	5,013.7㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、6F
	建蔽率	70%		建築時期	昭和62年7月
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	69	100%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	69		調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	64		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	4,310.8㎡		修繕費	緊急	—
賃貸面積	3,986.9㎡			1年以内	500
月額賃料	11,111			12年間平均	13,382
敷金・保証金	15,695		地震PML値	12.3%	
稼働率（面積ベース）	92.5%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		2,190
第1期			収益価格		2,190
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		2,200
	至	平成18年8月31日			
運用日数	101日間		総収益		149
賃貸事業収益	40,443		賃貸収入		144
賃貸収入	36,677		その他収入		5
	3,766		総費用		39
賃貸事業費用	6,406		純収益（NOI）		121
管理委託費	4,479		純収益（NCF）		110
	—		還元利回り		5.0%
公租公課	—		DCF法による収益還元価格		2,170
水道光熱費	310		割引率		4.7%
信託報酬	332		ターミナルキャップレート		5.2%
修繕費	1,111		積算価格		2,120
保険料	111		土地価格		1,480
その他	61		建物価格		639
NOI	34,037		取得価格（単位：百万円）		2,190
資本的支出	1,078				
NCF	32,958				
減価償却費	4,122				
賃貸事業損益	28,836				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号： R-5

物件名称： レキシントン・スクエア曙橋

物件特性							
対象不動産は都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より北西方へ徒歩約10分の距離に位置する88戸のワンルーム型の賃貸マンションです。「曙橋」エリアは都心オフィスエリア、特に新宿方面への接近性が良好で、都心接近性・交通利便性が高いため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。							
所在地	住居表示	東京都新宿区余丁町3番8号					
	地番	東京都新宿区余丁町7番8					
土地	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域			用途	共同住宅	
	面積	512.5㎡			延床面積	2,237.1㎡	
	容積率	400%/300%			構造・階数	RC、9F	
	建蔽率	80%/60%			建築時期	平成16年12月	
前所有者	有限会社東銀座インベストメント			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社			コンパクト	88	100%	100%
賃貸借の状況（単位：千円）				スペース	—	—	—
調査時点	平成18年8月31日			その他	—	—	—
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	88			調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	86			調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	1,987.9㎡			修繕費	緊急	—	
賃貸面積	1,943.8㎡				1年以内	—	
月額賃料	8,390				12年間平均	3,434	
敷金・保証金	8,407			地震PML値	13.5%		
稼働率（面積ベース）	97.8%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社			鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		1,610	
第1期				収益価格		1,610	
運用期間	自	平成18年5月25日		直接還元法による収益価格		1,640	
	至	平成18年8月31日		総収益		104	
運用日数	99日間			賃貸収入		98	
賃貸事業収益	28,034			その他収入		6	
賃貸収入	26,848			総費用		21	
	1,185			純収益（NOI）		90	
賃貸事業費用	3,285			純収益（NCF）		83	
管理委託費	2,611			還元利回り		5.1%	
	—			DCF法による収益還元価格		1,590	
公租公課	—			割引率		5.2%	
水道光熱費	198			ターミナルキャップレート		5.4%	
信託報酬	325			積算価格		890	
修繕費	80			土地価格		400	
保険料	56			建物価格		490	
その他	13			取得価格（単位：百万円）		1,600	
NOI	24,749						
資本的支出	—						
NCF	24,749						
減価償却費	3,710						
賃貸事業損益	21,038						
特記事項							
該当事項はありません。							

物件番号： R-6

物件名称： モンセラート四谷

物件特性						
対象不動産は東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅より徒歩約5分、また都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より徒歩約5分の距離に位置する店舗付賃貸マンションです。周辺は中低層の店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。対象不動産の大半を占める住宅部分に対する賃貸需要は堅調であり、今後も比較的安定した賃貸借関係が継続し得る物件として概ね平均的な競争力を有するものと考えられます。						
所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町7番3号				
	地番	東京都新宿区荒木町7番3				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗	
	面積	316.5㎡		延床面積	839.7㎡	
	容積率	288%		構造・階数	RC、7F	
	建蔽率	100%		建築時期	昭和63年3月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	27	82%	63%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	1	3%	8%
調査時点	平成18年8月31日		その他	5	15%	29%
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	33		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	27		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	865.4㎡		修繕費	緊急	-	
賃貸面積	738.0㎡			1年以内	480	
月額賃料	2,711			12年間平均	4,845	
敷金・保証金	5,061		地震PML値	10.0%		
稼働率（面積ベース）	85.3%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		557	
第1期			収益価格		557	
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		557	
	至	平成18年8月31日	総収益		39	
運用日数	101日間		賃貸収入		36	
賃貸事業収益	10,213		その他収入		3	
賃貸収入	8,271		総費用		10	
	1,941		純収益（NOI）		32	
賃貸事業費用	3,033		純収益（NCF）		29	
管理委託費	2,274		還元利回り		5.2%	
	-		DCF法による収益還元価格		556	
公租公課	-		割引率		4.9%	
水道光熱費	128		ターミナルキャップレート		5.3%	
信託報酬	332		積算価格		337	
修繕費	190		土地価格		221	
保険料	23		建物価格		116	
その他	85		取得価格（単位：百万円）		557	
NOI	7,179					
資本的支出	1,922					
NCF	5,256					
減価償却費	1,289					
賃貸事業損益	3,966					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-7

物件名称： カーザエルミタッジオ

物件特性						
対象不動産は東急東横線「都立大学」駅より南西方へ徒歩約8分の距離に位置する賃貸マンションです。当該エリアは東急東横線を利用することにより、渋谷方面へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、当該建物は総住居17戸及び店舗・事務所からなるデザイナーズマンションで、各種雑誌やTV番組でも取り上げられるなど、外観の仕上げ及び内装等のグレードは周辺類似マンションと比較しても高い優位性を有しています。						
所在地	住居表示	東京都目黒区中根一丁目14番15号				
	地番	東京都目黒区中根一丁目197番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗	
	面積	433.3㎡		延床面積	1,523.5㎡	
	容積率	300%		構造・階数	RC、9F/B1F	
	建蔽率	70%		建築時期	平成15年12月	
前所有者	有限会社六本木インベストメント		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	アルファホームズ株式会社		コンパクト	2	18%	9%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	13	70%	71%
調査時点	平成18年8月31日		その他	2	12%	20%
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	17		調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	14		調査時点		平成18年1月	
賃貸可能面積	1,211.3㎡		修繕費	緊急	-	
賃貸面積	977.5㎡			1年以内	-	
月額賃料	4,856			12年間平均	2,035	
敷金・保証金	7,518		地震PML値		12.0%	
稼働率（面積ベース）	80.7%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	アルファホームズ株式会社		鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所	
マスターリース種別	パススルー		価格時点		平成18年8月31日	
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			1,240
第1期			収益価格			1,240
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格			1,250
	至	平成18年8月31日				
運用日数	99日間		総収益			76
賃貸事業収益	18,473		賃貸収入			72
賃貸収入	17,919		その他収入			4
	554		総費用			15
賃貸事業費用	2,683		純収益（NOI）			63
管理委託費	1,293		純収益（NCF）			61
	-		還元利回り			4.9%
公租公課	-		DCF法による収益還元価格			1,220
水道光熱費	253		割引率			4.7%
信託報酬	325		ターミナルキャップレート			5.1%
修繕費	752		積算価格			1,030
保険料	44		土地価格			487
その他	13		建物価格			543
NOI	15,789		取得価格（単位：百万円）			1,240
資本的支出	-					
NCF	15,789					
減価償却費	4,588					
賃貸事業損益	11,201					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-8

物件名称： ホメストイーストヒルズ

物件特性						
対象不動産は東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅より徒歩約10分の距離に位置しており、北方200mで山手通りに接続し、交通アクセスは比較的良好です。周辺は中層共同住宅が建ち並ぶ中、戸建住宅も見られる住宅地域であり、住宅地として人気のある目黒区に所在するため、安定した賃貸需要が期待できます。						
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目21番13号				
	地番	東京都目黒区東山一丁目1389番11				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅、事務所	
	面積	575.2㎡		延床面積	1,286.7㎡	
	容積率	200%/150%		構造・階数	RC、5F	
	建蔽率	60%/60%		建築時期	昭和61年5月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	トータルハウジング株式会社			コンパクト	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）				スペース	12	100%
調査時点	平成18年8月31日			その他	—	—
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	12			調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	9			調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	763.0㎡			修繕費	緊急	—
賃貸面積	592.9㎡				1年以内	170
月額賃料	2,632				12年間平均	5,192
敷金・保証金	7,572			地震PML値	9.3%	
稼働率（面積ベース）	77.7%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社			鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		
				528		
第1期				収益価格		
				528		
運用期間	自	平成18年5月23日		直接還元法による収益価格		
	至	平成18年8月31日		537		
運用日数	101日間			総収益		
賃貸事業収益	9,059			賃貸収入		
賃貸収入	9,059			33		
	—			その他収入		
—			5			
賃貸事業費用	1,668			総費用		
管理委託費	888			11		
	—			純収益（NOI）		
公租公課	—			32		
水道光熱費	205			純収益（NCF）		
信託報酬	332			27		
修繕費	143			還元利回り		
保険料	24			5.0%		
その他	73			DCF法による収益還元価格		
				518		
				割引率		
				4.7%		
				ターミナルキャップレート		
				5.1%		
				積算価格		
				557		
				土地価格		
				417		
				建物価格		
				140		
NOI	7,390			取得価格（単位：百万円）		
資本的支出	4,896			521		
NCF	2,494					
減価償却費	1,114					
賃貸事業損益	1,380					
特記事項						
<p>1. 本物件の建物及び昇降機についての検査済証が確認されていません。なお、建物状況調査報告書においては、建築基準法等の法令への適合性について、特段指摘はなされていません。</p> <p>2. 本物件に関し締結されているゼクス不動産投資顧問株式会社及びマスターリース会社との覚書において、マスターリース会社とエンドテナントとの間で転貸借契約が締結されている部分における賃料総額（以下「テナント賃料総額」といいます。）が、同覚書に定める満室想定賃料総額の80%に満たない場合、平成18年12月31日までの間、満室想定賃料総額の80%以上となるよう、ゼクス不動産投資顧問株式会社が、本物件の貸室を転借することとされています。なお、当該期間中にテナント賃料総額が満室想定賃料総額の80%以上となる場合には、当該覚書及び当該覚書に基づく転貸借契約を解除することができることとされています。</p>						

物件番号： R-9

物件名称： レキシントン・スクエア下北沢

物件特性						
対象不動産は、京王井の頭線「新代田」駅の北西方へ徒歩約6分の距離に位置する単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする賃貸マンションです。当該エリアは京王線及び井の頭線を利用することにより、新宿及び渋谷へのアクセスがそれぞれ20分程度と都心へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、近隣には教育施設や公園等の公共施設が数多く存在して生活利便性も高いため、世田谷区の中でも比較的嗜好性の高いエリアです。						
所在地	住居表示	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号				
	地番	東京都世田谷区羽根木一丁目1690番1他5筆				
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権		
	用途地域	準住居地域	用途	共同住宅		
	面積	1,694.3㎡	建物	延床面積	5,287.2㎡	
	容積率	300%		構造・階数	RC、11F/B1F	
	建蔽率	80%		建築時期	平成17年2月	
現所有者	有限会社日比谷インベストメント			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	77	66%	52%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	39	34%	48%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	116		調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	112		調査時点		平成18年1月	
賃貸可能面積	3,892.2㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	3,766.5㎡			1年以内	—	
月額賃料	13,942			12年間平均	3,858	
敷金・保証金	13,098		地震PML値		10.2%	
稼働率（面積ベース）	96.8%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		2,680	
第1期			収益価格		2,680	
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		2,730	
	至	平成18年8月31日			総収益	
運用日数	99日間		賃貸収入		165	
賃貸事業収益	49,892				その他収入	
賃貸収入	46,108		総費用			
	その他収益	3,783			純収益（NOI）	
賃貸事業費用	6,561		純収益（NCF）		139	
管理委託費	5,106				還元利回り	
	公租公課	—		DCF法による収益還元価格		
水道光熱費	473		割引率		5.2%	
信託報酬	325				ターミナルキャップレート	
修繕費	482		積算価格			
保険料	113		土地価格		1,240	
その他	59		建物価格		990	
NOI	43,331		取得価格（単位：百万円）		2,700	
資本的支出	—					
NCF	43,331					
減価償却費	8,101					
賃貸事業損益	35,229					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-10

物件名称： ホメスト池尻

物件特性						
対象不動産は東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩約11分の距離に位置し、渋谷など都心への接近性は良好です。また南方約300mで玉川通りに接続し、首都高速3号線へのアクセスも良好です。周辺には小規模なマンション、戸建住宅等の建ち並ぶ閑静な住宅街が形成されています。						
所在地	住居表示	東京都世田谷区三宿一丁目4番7号				
	地番	東京都世田谷区三宿一丁目47番2他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅	
	面積	865.2㎡		延床面積	1,542.6㎡	
	容積率	240%/164%		構造・階数	RC、5F	
	建蔽率	80%/60%		建築時期	昭和62年12月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	28	100%	100%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	28		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	22		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	1,377.8㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	1,101.8㎡			1年以内	1,970	
月額賃料	3,881			12年間平均	8,510	
敷金・保証金	7,368		地震PML値	8.0%		
稼働率（面積ベース）	80.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		806	
第1期			収益価格		806	
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		817	
	至	平成18年8月31日	総収益		58	
運用日数	101日間		賃貸収入		53	
賃貸事業収益	13,890		その他収入		5	
賃貸収入	12,674		総費用		16	
	1,216		純収益（NOI）		47	
賃貸事業費用	3,308		純収益（NCF）		42	
管理委託費	2,052		還元利回り		5.1%	
	—		DCF法による収益還元価格		795	
公租公課	—		割引率		4.8%	
水道光熱費	223		ターミナルキャップレート		5.2%	
信託報酬	332		積算価格		727	
修繕費	596		土地価格		492	
保険料	41		建物価格		235	
その他	63		取得価格（単位：百万円）		806	
NOI	10,582					
資本的支出	71					
NCF	10,511					
減価償却費	1,604					
賃貸事業損益	8,907					
特記事項						
本物件の土地については、私道に関する負担（約35.5㎡）があります。						

物件番号： R-11

物件名称： 藤和シティコープ新大塚Ⅱ

物件特性						
対象不動産は東京メトロ丸の内線「新大塚」駅より北西方に徒歩約2分の距離に位置する分譲マンション（58戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から「池袋」駅まで約5分、「東京」駅まで約15分程度と都心部へのアクセスに優れ、高い利便性を有します。						
所在地	住居表示	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号				
	地番	東京都豊島区東池袋五丁目3500番4				
土地	所有形態	所有権		所有形態	区分所有	
	用途地域	商業地域		用途	居宅	
	面積	440.9㎡		延床面積	2,646.8㎡	
	容積率	500%		構造・階数	SRC、11F/B1F	
	建蔽率	100%		建築時期	平成5年5月	
前所有者	茅場町インベストメント有限公司			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	藤和不動産流通サービス株式会社			コンパクト	37	64%
賃貸借の状況（単位：千円）				スペーシャス	21	36%
調査時点	平成18年8月31日			その他	—	—
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	58			調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	54			調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	1,627.1㎡			修繕費	緊急	—
賃貸面積	1,545.2㎡				1年以内	1,330
月額賃料	5,601				12年間平均	8,012
敷金・保証金	10,750			地震PML値	8.5%	
稼働率（面積ベース）	95.2%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社			鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		
				958		
第1期				収益価格		
運用期間	自	平成18年5月25日		958		
	至	平成18年8月31日		直接還元法による収益価格		
運用日数				99日間		
賃貸事業収益				18,335		
賃貸収入	18,222			総収益		
	113			72		
賃貸事業費用				2,872		
管理委託費	2,103			賃貸収入		
	—			66		
公租公課	—			その他収入		
水道光熱費	—			6		
信託報酬	325			総費用		
修繕費	401			18		
保険料	41			純収益（NOI）		
その他	1			57		
NOI				15,462		
資本的支出				322		
NOCF				15,140		
減価償却費				3,783		
賃貸事業損益				11,356		
				DCF法による収益還元価格		
				955		
				割引率		
				5.4%		
				ターミナルキャップレート		
				5.8%		
				積算価格		
				667		
				土地価格		
				334		
				建物価格		
				333		
NOI				15,462		
				取得価格（単位：百万円）		
				937		
特記事項						
1. 隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。						
2. 本物件の土地については、私道に関する負担（約30.1㎡）があります。						

(注) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、65,981/100,000であり、建物の登記専有面積は1,484.7㎡（58戸/60戸）です。

物件番号： R-12

物件名称： 藤和シティコープ飛鳥山公園

物件特性					
対象不動産はJR京浜東北線及び東京メトロ南北線「王子」駅より南西方へ徒歩約8分の距離に位置する単身者及びDINKS向けの分譲マンション(36戸の区分所有住戸を賃貸)です。立地条件において比較的優位性が認められ、設備面において現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、当面は安定した需要が見込まれます。					
所在地	住居表示	東京都北区滝野川一丁目63番6号			
	地番	東京都北区滝野川一丁目62番10			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		用途	居宅
	面積	883.9㎡		延床面積	4,007.0㎡
	容積率	500%/200%		構造・階数	SRC、RC、13F/B1F
	建蔽率	100%/70%		建築時期	平成5年8月
前所有者	茅場町インベストメント有限公司		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	藤和不動産流通サービス株式会社		コンパクト	16	44%
賃貸借の状況(単位:千円)			スペース	20	56%
調査時点	平成18年8月31日		その他	-	-
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要(単位:千円)		
賃貸可能戸数	36		調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	33		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	1,370.3㎡		修繕費	緊急	-
賃貸面積	1,254.6㎡			1年以内	250
月額賃料	3,458			12年間平均	10,183
敷金・保証金	6,916		地震PML値	11.1%	
稼働率(面積ベース)	91.6%		不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)		
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況(単位:千円)			鑑定評価額		544
第1期			収益価格		544
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		545
	至	平成18年8月31日	総収益		46
運用日数	99日間		賃貸収入		43
賃貸事業収益	12,431		その他収入		3
賃貸収入	11,510		総費用		13
	920		純収益(NOI)		36
賃貸事業費用	3,266		純収益(NCF)		33
管理委託費	2,749		還元利回り		6.0%
	0		DCF法による収益還元価格		543
公租公課	-		割引率		5.8%
水道光熱費	-		ターミナルキャップレート		6.2%
信託報酬	325		積算価格		476
修繕費	166		土地価格		208
保険料	24		建物価格		268
その他	1		取得価格(単位:百万円)		529
NOI	9,164				
資本的支出	116				
NCF	9,048				
減価償却費	2,832				
賃貸事業損益	6,216				
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、46,816/100,000であり、建物の登記専有面積は1,253.7㎡(36戸/65戸)です。

物件番号： R-13

物件名称： ビクセル武蔵関

物件特性							
対象不動産は西武新宿線「武蔵関」駅より徒歩約3分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。近隣は、区画が整然と整備された商住混在地域です。周辺には閑静な住宅街が広がっており、比較的落ち着いた環境が形成されています。建物の維持管理状態は良好で、周辺のワンルームマンション等と比べて比較的建物グレードも高く、高い需要が見込まれます。							
所在地	住居表示	東京都練馬区関町北一丁目22番7号					
	地番	東京都練馬区関町北一丁目117番1					
土地	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域			用途	共同住宅	
	面積	621.2㎡			延床面積	1,515.2㎡	
	容積率	300%/200%			構造・階数	RC、5F/B1F	
	建蔽率	90%/70%			建築時期	平成4年2月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	東急リロケーション株式会社			コンパクト	70	100%	100%
賃貸借の状況（単位：千円）				スペース	—	—	—
調査時点	平成18年8月31日			その他	—	—	—
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	70			調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	59			調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	1,220.2㎡			修繕費	緊急	100	
賃貸面積	1,027.0㎡				1年以内	160	
月額賃料	3,636				12年間平均	6,316	
敷金・保証金	7,278			地震PML値	7.2%		
稼働率（面積ベース）	84.2%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	東急リロケーション株式会社			鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		703	
第1期				収益価格		703	
運用期間	自	平成18年5月23日		直接還元法による収益価格		697	
	至	平成18年8月31日		総収益		51	
運用日数	101日間			賃貸収入		49	
賃貸事業収益	12,595			その他収入		2	
賃貸収入	12,510			総費用		14	
	84			純収益（NOI）		42	
賃貸事業費用	1,786			純収益（NCF）		37	
管理委託費	1,120			還元利回り		5.2%	
	—			DCF法による収益還元価格		708	
公租公課	—			割引率		4.9%	
水道光熱費	136			ターミナルキャップレート		5.4%	
信託報酬	332			積算価格		579	
修繕費	143			土地価格		354	
保険料	37			建物価格		225	
その他	17			取得価格（単位：百万円）		703	
NOI	10,808						
資本的支出	128						
NCF	10,680						
減価償却費	2,434						
賃貸事業損益	8,245						
特記事項							
該当事項はありません。							

物件番号： R-14

物件名称： レクセルマンション上野松が谷

物件特性						
対象不動産は東京メトロ日比谷線「入谷」駅より南東方に徒歩約8分に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。対象不動産の存する松が谷エリアは、丸の内・大手町等を中心とした都心への近接性・利便性が高く、また地縁的選好性の認められるエリアであるため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に人気があります。						
所在地	住居表示	東京都台東区松が谷三丁目10番2号				
	地番	東京都台東区松が谷三丁目409番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅	
	面積	438.6㎡		延床面積	2,196.5㎡	
	容積率	500%		構造・階数	SRC、12F	
	建蔽率	100%		建築時期	平成17年1月	
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	29	100%	100%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	29		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	27		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	1,969.5㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	1,845.0㎡			1年以内	—	
月額賃料	5,010			12年間平均	1,478	
敷金・保証金	10,376		地震PML値	12.6%		
稼働率（面積ベース）	93.7%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		1,110	
第1期			収益価格		1,110	
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		1,140	
	至	平成18年8月31日	総収益		75	
運用日数	101日間		賃貸収入		68	
賃貸事業収益	18,344		その他収入		7	
賃貸収入	17,460		総費用		16	
	884		純収益（NOI）		64	
賃貸事業費用	3,381		純収益（NCF）		59	
管理委託費	1,729		還元利回り		5.2%	
	—		DCF法による収益還元価格		1,090	
公租公課	—		割引率		5.2%	
水道光熱費	241		ターミナルキャップレート		5.5%	
信託報酬	332		積算価格		730	
修繕費	1,009		土地価格		210	
保険料	56		建物価格		520	
その他	12		取得価格（単位：百万円）		1,130	
NOI	14,963					
資本的支出	306					
NCF	14,656					
減価償却費	3,025					
賃貸事業損益	11,631					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-15

物件名称： コスモ西大島グランステージ

物件特性						
対象不動産は都営地下鉄新宿線「西大島」駅より南東方に徒歩約8分に位置する分譲マンション（37戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄りの「西大島」駅から都営地下鉄新宿線を利用することにより、都心までのアクセスが良く、交通利便性に優れています。さらに当該地域は、明治通りの背後地に位置し、北側で運河（小名木川）に接しているため交通騒音等の問題はなく、住環境としては概ね良好といえます。						
所在地	住居表示	東京都江東区北砂三丁目5番20号、21号				
	地番	東京都江東区北砂三丁目1番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	準工業地域		用途	居宅	
	面積	6,777.7㎡		延床面積	20,663.9㎡	
	容積率	300%		構造・階数	SRC、13F	
	建蔽率	70%		建築時期	平成8年2月	
前所有者	有限会社八丁堀インベストメント		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	トータルハウジング株式会社		コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	37	100%	100%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	37		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	30		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	2,455.8㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	1,978.7㎡			1年以内	100	
月額賃料	5,102			12年間平均	26,047	
敷金・保証金	10,154		地震PML値	14.2%		
稼働率（面積ベース）	80.6%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		906	
第1期			収益価格		906	
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		913	
	至	平成18年8月31日	総収益		71	
運用日数	99日間		賃貸収入		68	
賃貸事業収益	17,606		その他収入		3	
賃貸収入	16,859		総費用		17	
	747		純収益（NOI）		61	
賃貸事業費用	3,743		純収益（NCF）		54	
管理委託費	2,712		還元利回り		5.9%	
	—		DCF法による収益還元価格		903	
公租公課	—		割引率		6.1%	
水道光熱費	—		ターミナルキャップレート		6.2%	
信託報酬	325		積算価格		678	
修繕費	645		土地価格		314	
保険料	55		建物価格		364	
その他	4		取得価格（単位：百万円）		909	
NOI	13,862					
資本的支出	—					
NCF	13,862					
減価償却費	3,520					
賃貸事業損益	10,342					
特記事項						
本物件の敷地東側駐車場の脇の植栽スペースはバイク置場として使用されており、折板屋根が設置されており、建築確認通知書及び検査済証等の記載と相違が見られますが、本物件の建蔽率、容積率は許容値の範囲内であり、その他遵法性に特段問題がないことを確認しています。						
(注) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、245,576/1,876,503であり、建物の専有面積は2,327.7㎡（37戸/274戸）です。						

物件番号： R-16

物件名称： 藤和シティコープ浅間町

物件特性						
対象不動産は相鉄線「天王町」駅より北東方に徒歩約9分に位置するワンルームタイプ中心の分譲マンション（154戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から市内最大の商業集積地の「横浜」駅まで約4分と都心への接近性に優れています。建物は築後約13年を経過しているものの、管理人が常駐し、適切な維持管理がなされています。						
所在地	住居表示	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号				
	地番	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2他5筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	商業地域		用途	居宅、店舗、事務所	
	面積	1,105.5㎡		延床面積	4,229.3㎡	
	容積率	400%		構造・階数	SRC、S、9F	
	建蔽率	100%		建築時期	平成4年10月	
現所有者	茅場町インベストメント有限公司		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	藤和不動産流通サービス株式会社		コンパクト	152	99%	98%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	—	—	—
調査時点	平成18年8月31日		その他	2	1%	2%
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	154		調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	142		調査時点		平成18年1月	
賃貸可能面積	3,426.4㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	3,146.7㎡			1年以内	1,050	
月額賃料	10,101			12年間平均	21,443	
敷金・保証金	20,051		地震PML値		14.6%	
稼働率（面積ベース）	91.8%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		1,300	
第1期			収益価格		1,300	
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		1,320	
	至	平成18年8月31日	総収益		133	
運用日数	99日間		賃貸収入		126	
賃貸事業収益	35,284		その他収入		7	
賃貸収入	34,402		総費用		52	
	881		純収益（NOI）		91	
賃貸事業費用	9,092		純収益（NCF）		82	
管理委託費	8,078		還元利回り		6.2%	
	0		DCF法による収益還元価格		1,270	
公租公課	6		割引率		6.0%	
水道光熱費	336		ターミナルキャップレート		6.5%	
信託報酬	598		積算価格		1,110	
修繕費	68		土地価格		389	
保険料	2		建物価格		721	
その他	26,192		取得価格（単位：百万円）		1,240	
NOI	600					
資本的支出	25,592					
NCF	8,333					
減価償却費	17,258					
賃貸事業損益						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、8,863,528/10,000,000であり、建物の専有面積は3,080.2㎡（154戸/162戸）です。

物件番号： R-17 物件名称： ロイヤルパーク大町

物件特性						
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅より南西方へ徒歩約12分の距離に位置するワンルームタイプ中心の店舗付賃貸マンションです。最寄り駅から「仙台」駅まで約1分と市中心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。将来的には共同住宅の増加も予想されますが、当該地域においては中心部への利便性の高さを反映して当面は安定した需要が見込まれるものと予測されます。						
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号				
	地番	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16他2筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所	
	面積	572.4㎡		延床面積	2,167.4㎡	
	容積率	400%		構造・階数	SRC、10F	
	建蔽率	80%		建築時期	平成5年2月	
前所有者	有限会社東銀座インベストメント			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	株式会社サンシティ			コンパクト	32	63%
賃貸借の状況（単位：千円）				スペーシャス	14	27%
調査時点	平成18年8月31日			その他	5	10%
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	51			調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	41			調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	1,929.6㎡			修繕費	緊急	250
賃貸面積	1,518.0㎡				1年以内	780
月額賃料	3,197				12年間平均	7,154
敷金・保証金	6,844			地震PML値	10.6%	
稼働率（面積ベース）	78.7%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	株式会社サンシティ			鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		
				第1期		
運用期間	自	平成18年5月25日		収益価格		
	至	平成18年8月31日		568		
運用日数				99日間		
賃貸事業収益				直接還元法による収益価格		
12,878				578		
賃貸収入	12,111			総収益		
	767			55		
賃貸事業費用	2,612			賃貸収入		
	1,334			43		
管理委託費				その他収入		
公租公課				12		
水道光熱費				総費用		
618				18		
信託報酬				純収益（NOI）		
325				41		
修繕費				純収益（NCF）		
276				37		
保険料				還元利回り		
40				6.4%		
その他				DCF法による収益還元価格		
15				557		
				割引率		
				6.2%		
				ターミナルキャップレート		
				6.7%		
				積算価格		
				414		
				土地価格		
				120		
				建物価格		
				294		
NOI				取得価格（単位：百万円）		
10,266				564		
資本的支出				-		
NCF				10,266		
減価償却費				4,388		
賃貸事業損益				5,878		
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-18

物件名称： レキシントン・スクエア萩野町

物件特性						
対象不動産はJR仙石線「宮城野原」駅より東方へ徒歩約9分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。周辺一帯は区画整理事業により基盤整備が行われ、共同住宅も多く建設され、仙台中心市街地へ通勤する会社員のベッドタウンとして安定した需要が見込まれる地域です。						
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号				
	地番	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅	
	面積	805.0㎡		延床面積	1,500.2㎡	
	容積率	300%		構造・階数	RC、6F	
	建蔽率	80%		建築時期	平成17年8月	
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	株式会社サンシティ		コンパクト	1	3%	2%
賃貸借の状況(単位：千円)			スペース	38	97%	98%
調査時点	平成18年8月31日		その他	-	-	-
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要(単位：千円)			
賃貸可能戸数	39		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	39		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	1,528.6㎡		修繕費	緊急	-	
賃貸面積	1,528.6㎡			1年以内	-	
月額賃料	2,703			12年間平均	1,217	
敷金・保証金	4,795		地震PML値	4.4%		
稼働率(面積ベース)	100.0%		不動産鑑定評価書の概要(単位：百万円)			
マスターリース会社	株式会社サンシティ		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況(単位：千円)			鑑定評価額		411	
第1期			収益価格		411	
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		419	
	至	平成18年8月31日	総収益		35	
運用日数	101日間		賃貸収入		32	
賃貸事業収益	9,653		その他収入		3	
賃貸収入	9,447		総費用		10	
	206		純収益(NOI)		26	
賃貸事業費用	1,231		純収益(NCF)		25	
管理委託費	688		還元利回り		6.0%	
	-		DCF法による収益還元価格		411	
公租公課	-		割引率		5.7%	
水道光熱費	88		ターミナルキャップレート		6.5%	
信託報酬	332		積算価格		341	
修繕費	-		土地価格		75	
保険料	36		建物価格		266	
その他	85		取得価格(単位：百万円)		411	
NOI	8,422					
資本的支出	-					
NCF	8,422					
減価償却費	2,186					
賃貸事業損益	6,236					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-19

物件名称： ヴィスコンティ覚王山

物件特性						
対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅の南西方へ徒歩約7分の距離に位置する高級分譲マンション（8戸の区分所有住戸を賃貸）です。対象不動産の存する覚王山エリアは八事エリア等と共に名古屋市を代表する高級住宅地として著名で、丘陵地に質の高い建物が連坦する閑静な住宅街が形成されています。また教育水準の高い学校が多く、当該学区も人気があります。						
所在地	住居表示	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番				
	地番	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	居宅	
	面積	608.8㎡		延床面積	1,048.9㎡	
	容積率	200%		構造・階数	RC、4F	
	建蔽率	60%		建築時期	平成15年9月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	SBAマネジメント株式会社		コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	8	100%	100%
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	8		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	6		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	705.8㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	552.8㎡			1年以内	50	
月額賃料	1,965			12年間平均	970	
敷金・保証金	0		地震PML値	6.3%		
稼働率（面積ベース）	78.3%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	SBAマネジメント株式会社		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		403	
第1期			収益価格		403	
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		409	
	至	平成18年8月31日	総収益		31	
運用日数	101日間		賃貸収入		28	
賃貸事業収益	6,831		その他収入		3	
賃貸収入	6,762		総費用		9	
	69		純収益（NOI）		24	
賃貸事業費用	1,822		純収益（NCF）		22	
管理委託費	1,421		還元利回り		5.3%	
	—		DCF法による収益還元価格		401	
公租公課	—		割引率		5.3%	
水道光熱費	49		ターミナルキャップレート		5.6%	
信託報酬	332		積算価格		311	
修繕費	—		土地価格		124	
保険料	17		建物価格		187	
その他	2		取得価格（単位：百万円）		397	
NOI	5,009					
資本的支出	—					
NCF	5,009					
減価償却費	1,845					
賃貸事業損益	3,163					
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、70,575/91,564であり、建物の登記専有面積は656.9㎡（8戸/10戸）です。

物件番号： R-20

物件名称： レキシントン・スクエア北堀江

物件特性						
対象不動産は大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より南方へ徒歩約4分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は最寄り駅から「梅田」駅まで、地下鉄で約13分と都心部への接近性に優れています。また、建物外観はコンクリート打放を中心にデザイン性の高い仕上げがなされており、内装グレードも高いことから、安定的・継続的な需要が見込まれます。						
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区北堀江二丁目3番26号				
	地番	大阪府大阪市西区北堀江二丁目17番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗	
	面積	273.1㎡		延床面積	1,488.7㎡	
	容積率	636%		構造・階数	RC、10F	
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年3月	
現所有者	有限会社八丁堀インベストメント			物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	株式会社アロー建物管理			コンパクト	1	4%
賃貸借の状況(単位：千円)				スペーシャス	26	92%
調査時点	平成18年8月31日			その他	1	4%
テナント総数	1			建築状況調査報告書の概要(単位：千円)		
賃貸可能戸数	28			調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	28			調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	1,340.8㎡			修繕費	緊急	-
賃貸面積	1,340.8㎡				1年以内	-
月額賃料	3,890				12年間平均	1,288
敷金・保証金	8,150			地震PML値	10.1%	
稼働率(面積ベース)	100.0%			不動産鑑定評価書の概要(単位：百万円)		
マスターリース会社	株式会社アロー建物管理			鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
マスターリース種別	パススルー			価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況(単位：千円)				鑑定評価額		
第1期				収益価格		
運用期間	自	平成18年5月25日		直接還元法による収益価格		
	至	平成18年8月31日		631		
運用日数	99日間			総収益		
賃貸事業収益	13,164			賃貸収入		
賃貸収入	12,546			その他収入		
	617			2		
賃貸事業費用	1,844			総費用		
管理委託費	1,073			純収益(NOI)		
	-			37		
公租公課	-			純収益(NCF)		
水道光熱費	105			35		
信託報酬	325			還元利回り		
修繕費	250			5.5%		
保険料	31			DCF法による収益還元価格		
その他	55			629		
NOI	11,319			割引率		
資本的支出	-			5.3%		
NCF	11,319			ターミナルキャップレート		
減価償却費	3,105			5.8%		
賃貸事業損益	8,214			積算価格		
				545		
				土地価格		
				144		
				建物価格		
				401		
				取得価格(単位：百万円)		
				596		
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-21

物件名称： レキシントン・スクエア新町

物件特性						
対象不動産は大阪市営地下鉄千日前線、長堀鶴見緑地線「西長堀」駅より北東方へ徒歩約4分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺は若者に人気のある「堀江」、「新町」エリアです。また、建物外観はコンクリート打放を中心にデザイン性の高い仕上げがなされており、内装グレードも高いことから、安定的・継続的な需要が見込まれます。						
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区新町三丁目7番9号				
	地番	大阪府大阪市西区新町三丁目56番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所	
	面積	219.6㎡		延床面積	1,105.7㎡	
	容積率	600%		構造・階数	RC、10F	
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年1月	
現所有者	有限会社八丁堀インベストメント		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
PM業者	株式会社アロー建物管理		コンパクト	—	—	—
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	18	95%	93%
調査時点	平成18年8月31日		その他	1	5%	7%
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	19		調査会社	株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	19		調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	938.5㎡		修繕費	緊急	—	
賃貸面積	938.5㎡			1年以内	—	
月額賃料	2,783			12年間平均	799	
敷金・保証金	6,230		地震PML値	14.2%		
稼働率（面積ベース）	100.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	株式会社アロー建物管理		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		446	
第1期			収益価格		446	
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		447	
	至	平成18年8月31日	総収益		33	
運用日数	99日間		賃貸収入		32	
賃貸事業収益	9,237		その他収入		1	
賃貸収入	8,580		総費用		8	
	657		純収益（NOI）		26	
賃貸事業費用	1,770		純収益（NCF）		25	
管理委託費	985		還元利回り		5.5%	
	—		DCF法による収益還元価格		445	
公租公課	—		割引率		5.3%	
水道光熱費	126		ターミナルキャップレート		5.8%	
信託報酬	325		積算価格		410	
修繕費	231		土地価格		103	
保険料	25		建物価格		307	
その他	75		取得価格（単位：百万円）		421	
NOI	7,467					
資本的支出	—					
NCF	7,467					
減価償却費	2,303					
賃貸事業損益	5,163					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-22

物件名称： ルナコート塚本

物件特性					
対象不動産はJR神戸線「塚本」駅より徒歩北西方約4分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当地域は、同駅からJR「大阪」駅まで1駅と都心接近性に優れた立地にある他、駅周辺には金融機関、近隣店舗、ショッピングセンター、病院等の施設が整い生活利便性に恵まれた状況にあり、居住需要は旺盛です。					
所在地	住居表示	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目2番6号			
	地番	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目98番1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅
	面積	482.6㎡		延床面積	1,495.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、11F
	建蔽率	80%		建築時期	平成16年2月
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	株式会社創建		コンパクト	48	100%
賃貸借の状況(単位：千円)			スペーシャス	—	—
調査時点	平成18年8月31日		その他	—	—
テナント総数	1		建築状況調査報告書の概要(単位：千円)		
賃貸可能戸数	48		調査会社	株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	45		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	1,302.4㎡		修繕費	緊急	—
賃貸面積	1,223.5㎡			1年以内	—
月額賃料	3,287			12年間平均	2,141
敷金・保証金	4,300		地震PML値	13.0%	
稼働率(面積ベース)	93.9%		不動産鑑定評価書の概要(単位：百万円)		
マスターリース会社	株式会社創建		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成18年8月31日	
損益の状況(単位：千円)			鑑定評価額		
第1期			収益価格		
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		
	至	平成18年8月31日	639		
運用日数	101日間		総収益		
賃貸事業収益	11,513		賃貸収入		
賃貸収入	10,533		その他収入		
	979		7		
賃貸事業費用	2,657		総費用		
管理委託費	1,404		純収益(NOI)		
	—		39		
公租公課	—		純収益(NCF)		
水道光熱費	302		36		
信託報酬	332		還元利回り		
修繕費	559		5.6%		
保険料	38		DCF法による収益還元価格		
その他	20		623		
NOI	8,856		取得価格(単位：百万円)		
資本的支出	—		632		
NCF	8,856		積算価格		
減価償却費	2,840		457		
賃貸事業損益	6,015		土地価格		
			121		
			建物価格		
			336		
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号： S-1 物件名称： ボンセジュール千歳船橋

物件特性																																							
対象不動産は小田急線「千歳船橋」駅より西方へ徒歩約5分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には商店街や病院等の生活利便施設も揃っており、所得水準も比較的高いなど、立地面の優位性が認められます。建物は平成16年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。																																							
所在地	住居表示	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号																																					
	地番	東京都世田谷区船橋一丁目97番13他1筆																																					
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権																																			
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居地域	用途	店舗・共同住宅																																			
	面積	1,020.9㎡	建物	延床面積	2,342.2㎡																																		
	容積率	300%/200%		構造・階数	RC、6F/B1F																																		
建蔽率	80%/60%	建築時期		昭和63年3月																																			
前所有者	株式会社ゼクス																																						
PM業者	株式会社ゼクスコミュニティ																																						
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）																																				
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店																																			
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月																																			
入居可能戸数	42		修繕費	緊急	—																																		
入居戸数	42			1年以内	100																																		
賃貸可能面積	2,342.2㎡			12年間平均	8,159																																		
賃貸面積	2,342.2㎡		地震PML値	10.0%																																			
月額賃料	4,414		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）																																				
敷金・保証金	24,600		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所																																			
稼働率（面積ベース）	100.0%		価格時点	平成18年8月31日																																			
マスターリース会社	—		鑑定評価額	820																																			
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	820																																			
損益の状況（単位：千円）			<table border="1"> <tr> <td colspan="2">直接還元法による収益価格</td> <td>828</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">総収益</td> <td>賃貸収入</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益（NOI）</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益（NCF）</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td colspan="2">還元利回り</td> <td>6.1%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DCF法による収益還元価格</td> <td>811</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">割引率</td> <td>ターミナルキャップレート</td> <td>6.4%</td> </tr> <tr> <td>積算価格</td> <td>849</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地価格</td> <td>468</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建物価格</td> <td>381</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得価格（単位：百万円）</td> <td>791</td> </tr> </table>	直接還元法による収益価格		828	総収益	賃貸収入	58	その他収入	2	総費用	9	純収益（NOI）		56	純収益（NCF）		51	還元利回り		6.1%	DCF法による収益還元価格		811	割引率	ターミナルキャップレート	6.4%	積算価格	849	土地価格		468	建物価格		381	取得価格（単位：百万円）		791
直接還元法による収益価格		828																																					
総収益	賃貸収入	58																																					
	その他収入	2																																					
	総費用	9																																					
純収益（NOI）		56																																					
純収益（NCF）		51																																					
還元利回り		6.1%																																					
DCF法による収益還元価格		811																																					
割引率	ターミナルキャップレート	6.4%																																					
	積算価格	849																																					
土地価格		468																																					
建物価格		381																																					
取得価格（単位：百万円）		791																																					
第1期																																							
運用期間	自	平成18年5月25日																																					
	至	平成18年8月31日																																					
運用日数	99日間																																						
賃貸事業収益	14,621																																						
賃貸収入	賃貸収入	14,240																																					
	その他収益	380																																					
賃貸事業費用	176																																						
管理委託費	管理委託費	135																																					
	公租公課	—																																					
水道光熱費	—																																						
修繕費	—																																						
保険料	38																																						
その他	2																																						
NOI	14,444																																						
資本的支出	—																																						
NCF	14,444																																						
減価償却費	3,595																																						
賃貸事業損益	10,848																																						
特記事項																																							
本物件の土地は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。）の適用対象となっています。																																							

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号： S-2

物件名称： ボンセジュール四つ木

物件特性																																													
対象不動産は京成線「四つ木」駅より南東方に徒歩約9分の距離に位置する有料老人ホームです。類似施設との比較において、立地条件で優れた水準を維持している他、当該不動産の存する葛飾区は厳格な「有料老人ホーム設置指導要綱」を設けており、既存施設にとって高い参入障壁となること等から、介護付有料老人ホームとして高い競争力を有するものと考えられます。																																													
所在地	住居表示	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号																																											
	地番	東京都葛飾区東四つ木三丁目149番4																																											
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権																																								
	用途地域	工業地域		用途	寄宿舎																																								
	面積	1,106.1㎡		延床面積	1,962.9㎡																																								
	容積率	200%		構造・階数	RC、5F																																								
	建蔽率	60%		建築時期	平成元年3月																																								
前所有者	株式会社ゼクス																																												
PM業者	株式会社ゼクスコミュニティ																																												
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）																																										
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店																																									
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月																																									
入居可能戸数	62		修繕費	緊急	—																																								
入居戸数	59			1年以内	270																																								
賃貸可能面積	1,962.9㎡			12年間平均	8,385																																								
賃貸面積	1,962.9㎡		地震PML値	16.9%																																									
月額賃料	4,563		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）																																										
敷金・保証金	25,500		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所																																									
稼働率（面積ベース）	100.0%		価格時点	平成18年8月31日																																									
マスターリース会社	—		鑑定評価額	777																																									
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	777																																									
損益の状況（単位：千円）			<table border="1"> <tr> <td colspan="2">直接還元法による収益価格</td> <td>784</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">総収益</td> <td>総収益</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">総費用</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益（NOI）</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益（NCF）</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td colspan="2">還元利回り</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DCF法による収益還元価格</td> <td>769</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">割引率</td> <td>割引率</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>ターミナルキャップレート</td> <td>6.8%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">積算価格</td> <td>694</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地価格</td> <td>351</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建物価格</td> <td>343</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得価格（単位：百万円）</td> <td>765</td> </tr> </table>	直接還元法による収益価格		784	総収益	総収益	58	賃貸収入	58	その他収入	0	総費用		7	純収益（NOI）		55	純収益（NCF）		51	還元利回り		6.5%	DCF法による収益還元価格		769	割引率	割引率	6.2%	ターミナルキャップレート	6.8%	積算価格		694	土地価格		351	建物価格		343	取得価格（単位：百万円）		765
直接還元法による収益価格		784																																											
総収益	総収益	58																																											
	賃貸収入	58																																											
	その他収入	0																																											
総費用		7																																											
純収益（NOI）		55																																											
純収益（NCF）		51																																											
還元利回り		6.5%																																											
DCF法による収益還元価格		769																																											
割引率	割引率	6.2%																																											
	ターミナルキャップレート	6.8%																																											
積算価格		694																																											
土地価格		351																																											
建物価格		343																																											
取得価格（単位：百万円）		765																																											
第1期																																													
運用期間	自	平成18年5月25日																																											
	至	平成18年8月31日																																											
運用日数		99日間																																											
賃貸事業収益		14,719																																											
5	賃貸収入	14,719																																											
	その他収益	—																																											
賃貸事業費用		184																																											
管理委託費	管理委託費	140																																											
	公租公課	—																																											
	水道光熱費	—																																											
	修繕費	—																																											
	保険料	44																																											
	その他	—																																											
NOI		14,534																																											
資本的支出		—																																											
NCF		14,534																																											
減価償却費		2,539																																											
賃貸事業損益		11,995																																											
特記事項																																													
該当事項はありません。																																													

(注) 株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号： S-3

物件名称： ボンセジュール日野

物件特性																																									
対象不動産は京王線「百草園」駅より北方へ徒歩約3分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には各種生活関連施設も揃っており、立地の優位性が認められます。建物は平成17年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して相応の競争力を有するものと考えられます。																																									
所在地	住居表示	東京都日野市落川438番1号																																							
	地番	東京都日野市落川438番1他6筆																																							
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権																																				
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	寄宿舎																																				
	面積	2,211.3㎡		延床面積	1,984.2㎡																																				
	容積率	80%		構造・階数	RC、3F																																				
	建蔽率	40%		建築時期	平成2年5月																																				
前所有者	株式会社ゼクスコミュニティ																																								
PM業者	株式会社ゼクスコミュニティ																																								
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）																																						
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店																																					
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月																																					
入居可能戸数	56		修繕費	緊急	—																																				
入居戸数	51			1年以内	2,950																																				
賃貸可能面積	1,984.2㎡			12年間平均	5,426																																				
賃貸面積	1,984.2㎡		地震PML値	11.9%																																					
月額賃料	4,263		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）																																						
敷金・保証金	24,000		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所																																					
稼働率（面積ベース）	100.0%		価格時点	平成18年8月31日																																					
マスターリース会社	—		鑑定評価額	720																																					
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	720																																					
損益の状況（単位：千円）			<table border="1"> <tr> <td colspan="2">直接還元法による収益価格</td> <td>726</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">総収益</td> <td>総収益</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>純収益（NOI）</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>純収益（NCF）</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>還元利回り</td> <td>6.6%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DCF法による収益還元価格</td> <td>714</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">割引率</td> <td>割引率</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td>ターミナルキャップレート</td> <td>6.9%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">積算価格</td> <td>722</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地価格</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建物価格</td> <td>316</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得価格（単位：百万円）</td> <td>699</td> </tr> </table>	直接還元法による収益価格		726	総収益	総収益	55	賃貸収入	55	その他収入	0	総費用	7	純収益（NOI）	52	純収益（NCF）	48	還元利回り	6.6%	DCF法による収益還元価格		714	割引率	割引率	6.3%	ターミナルキャップレート	6.9%	積算価格		722	土地価格		406	建物価格		316	取得価格（単位：百万円）		699
直接還元法による収益価格		726																																							
総収益	総収益	55																																							
	賃貸収入	55																																							
	その他収入	0																																							
総費用	7																																								
純収益（NOI）	52																																								
純収益（NCF）	48																																								
還元利回り	6.6%																																								
DCF法による収益還元価格		714																																							
割引率	割引率	6.3%																																							
	ターミナルキャップレート	6.9%																																							
積算価格		722																																							
土地価格		406																																							
建物価格		316																																							
取得価格（単位：百万円）		699																																							
第1期																																									
運用期間	自	平成18年5月25日																																							
	至	平成18年8月31日																																							
運用日数	99日間																																								
賃貸事業収益	13,753																																								
賃貸収入	賃貸収入	13,753																																							
	その他収益	—																																							
賃貸事業費用	173																																								
管理委託費	管理委託費	130																																							
	公租公課	—																																							
	水道光熱費	—																																							
	修繕費	—																																							
	保険料	42																																							
	その他	—																																							
NOI	13,580																																								
資本的支出	—																																								
NCF	13,580																																								
減価償却費	1,785																																								
賃貸事業損益	11,794																																								
特記事項																																									
該当事項はありません。																																									

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号： 0-1 物件名称： 大塚セントコアビル

物件特性					
対象不動産はJR山手線「大塚」駅から徒歩約4分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中層店舗、事務所、共同住宅が建ち並び商住混在地域です。基準階賃貸面積が約180坪と周辺地域の中で希少な大型ビルであり、維持管理も良好で、個別空調等、設備の面でも通常期待される性能を有していることから、平均的な競争力を有すると判断されます。					
所在地	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号			
	地番	東京都豊島区南大塚三丁目46番1			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	976.8㎡		延床面積	4,573.1㎡
	容積率	480%		構造・階数	SRC、8F
	建蔽率	100%		建築時期	平成元年3月
前所有者	有限会社ゼット・コア				
PM業者	東西アセット・マネジメント株式会社				
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店	
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	3,761.9㎡		修繕費	緊急	—
賃貸面積	3,761.9㎡			1年以内	1,020
月額賃料	13,903			12年間平均	13,888
敷金・保証金（注2）	185,479		地震PML値	10.7%	
稼働率（面積ベース）	100.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	賃料固定型マスターリース		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社		価格時点	平成18年8月31日	
代表的なテナント	科研製薬株式会社		鑑定評価額	2,540	
損益の状況（単位：千円）			収益価格		
第1期			2,540		
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格	2,550	
	至	平成18年8月31日		総収益	182
運用日数	99日間		賃貸収入	178	
賃貸事業収益	53,455		その他収入	4	
賃貸収入	48,966		総費用	49	
その他収益	4,489		純収益（NOI）	146	
賃貸事業費用	11,233		純収益（NCF）	133	
管理委託費	5,417		還元利回り	5.2%	
公租公課	—		DCF法による収益還元価格	2,520	
水道光熱費	5,117		割引率	4.9%	
信託報酬	463		ターミナルキャップレート	5.5%	
修繕費	—		積算価格	1,380	
保険料	86		土地価格	707	
その他	148		建物価格	669	
NOI	42,222		取得価格（単位：百万円）	2,540	
資本的支出	—				
NCF	42,222				
減価償却費	6,888				
賃貸事業損益	35,334				
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は2年毎の見直し、10年契約）を締結されています。

（注2）敷金・保証金には駐車場にかかるものも含まれています。

物件番号： 0-2 物件名称： 上野フジエステート 1

物件特性					
対象不動産は東京メトロ千代田線「湯島」駅より東方へ徒歩約1分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩約4分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中小規模の事務所ビル、店舗、共同住宅等が混在する商業地域です。建物の維持管理の状態も良好で、築年数の古さをさほど感じさせず、また、比較的大きな賃貸床面積を確保しています。					
所在地	住居表示	東京都台東区上野一丁目4番8号			
	地番	東京都台東区上野一丁目10番1他4筆			
土地	所有形態	所有権・借地権			
	用途地域	商業地域			
	面積	703.1㎡	建物	所有形態	所有権
	容積率	480%		用途	事務所
	建蔽率	100%		延床面積	2,957.5㎡
		構造・階数		RC、6F/B1F	
		建築時期		昭和61年9月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
PM業者	東西アセット・マネジメント株式会社				
賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）			
調査時点	平成18年8月31日	調査会社	株式会社竹中工務店		
テナント総数	1	調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	2,535.4㎡	修繕費	緊急	200	
賃貸面積	2,535.4㎡		1年以内	240	
月額賃料	10,111		12年間平均	15,926	
敷金・保証金	80,083	地震PML値	14.9%		
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
契約の種類	賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社	価格時点	平成18年8月31日		
代表的なテナント	—	鑑定評価額	1,890		
損益の状況（単位：千円）		収益価格			
第1期		1,890			
運用期間	自	平成18年5月23日			
	至	平成18年8月31日			
運用日数	101日間				
賃貸事業収益	38,813				
賃貸収入	賃貸収入	36,749			
	その他収益	2,063			
賃貸事業費用	8,572				
管理委託費	管理委託費	5,046			
	公租公課	-			
	水道光熱費	1,827			
	信託報酬	394			
	修繕費	-			
	保険料	76			
	借地料	1,180			
	その他	46			
NOI	30,240				
資本的支出	-				
NC F	30,240				
減価償却費	6,412				
賃貸事業損益	23,828				
		DCF法による収益還元価格			
		1,860			
		割引率	4.8%		
			ターミナルキャップレート	5.4%	
		積算価格	940		
		土地価格	523		
		建物価格	417		
		取得価格（単位：百万円）	1,840		
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は2年毎の見直し、10年契約）が締結されています。

物件番号： 0-3

物件名称： クロス・スクエアNAKANO

物件特性					
対象不動産はJR中央線「中野」駅から徒歩約10分の距離に位置する店舗兼事務所ビルです。周辺は中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地区です。1階店舗はコンビニエンスストア、2、3階は事務所、4～10階はSOHOとして賃貸され、安定収益をあげている物件です。					
所在地	住居表示	東京都中野区中野五丁目24番21号			
	地番	東京都中野区中野五丁目183番4他3筆			
土地	所有形態	所有権・借地権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	事務所
	面積	639.8㎡		延床面積	2,487.8㎡
	容積率	400%		構造・階数	SRC、10F
	建蔽率	80%		建築時期	平成5年1月
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
PM業者	東西アセット・マネジメント株式会社				
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店	
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	2,101.1㎡		修繕費	緊急	20
賃貸面積	2,101.1㎡			1年以内	590
月額賃料	6,934			12年間平均	6,575
敷金・保証金	26,428		地震PML値	6.9%	
稼働率（面積ベース）	100.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	パススルー／賃料固定型マスターリース		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社		価格時点	平成18年8月31日	
代表的なテナント	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		鑑定評価額	1,038	
損益の状況（単位：千円）			収益価格		
第1期			1,038		
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格	1,068	
	至	平成18年8月31日		総収益	96
運用日数	101日間		賃貸収入	84	
賃貸事業収益	25,875		その他収入	12	
賃貸収入	24,658		総費用	33	
その他収益	1,216		純収益（NOI）	69	
賃貸事業費用	4,175		純収益（NCF）	63	
管理委託費	1,905		還元利回り	5.9%	
公租公課	-		DCF法による収益還元価格	1,038	
水道光熱費	1,135		割引率	5.6%	
信託報酬	332		ターミナルキャップレート	6.4%	
修繕費	188		積算価格	794	
保険料	64		土地価格	501	
借地料	222		建物価格	293	
その他	327		取得価格（単位：百万円）	1,038	
NOI	21,699				
資本的支出	-				
NCF	21,699				
減価償却費	5,552				
賃貸事業損益	16,147				
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、パススルー型のマスターリース契約が締結されています。同社はさらに、2、3階部分につき株式会社ゼクス、4～10階部分につき伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間で、それぞれ賃料固定型マスターリース契約を締結しています。

物件番号： 0-4

物件名称： レキシントン・プラザ八幡

物件特性							
対象不動産は仙台市街地の西端にあって、中心市街地から約2kmに位置するショッピングセンターです。国道48号沿道にあって周辺からのアクセスも良好であり、地域の人が集まる施設形成に相応しい立地といえます。半径1km～2km圏の商圏が想定され、1km圏の商圏人口は18,979人（平成17年住民基本台帳）で、スーパーマーケットなどの展開には十分なマーケットボリュームが想定できます。また、商圏内では複数のマンション建設が進んでおり、地域的に購買層の増加が期待できるのに対して、競合店舗は現状ほとんど見受けられず、対象不動産は同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。							
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号					
	地番	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目25番2他26筆					
土地	所有形態	所有権					
	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居地域					
	面積	10,990.0㎡	建物	延床面積	15,148.5㎡		
	容積率	300%/200%		構造・階数	S、4F/B1F		
建蔽率	80%/60%	建築時期		平成17年12月			
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット						
PM業者	株式会社サンシティ						
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）				
調査時点	平成18年8月31日			調査会社	株式会社竹中工務店		
テナント総数	1			調査時点	平成18年1月		
賃貸可能面積	8,787.7㎡			修繕費	緊急	—	
賃貸面積	8,787.7㎡				1年以内	—	
月額賃料	24,855				12年間平均	741	
敷金・保証金（注2）	240,154			地震PML値	7.3%		
稼働率（面積ベース）	100.0%			不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
契約の種類	パススルー型マスターリース			鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース会社	株式会社サンシティ			価格時点	平成18年8月31日		
代表的なテナント	みやぎ生活協同組合			鑑定評価額	4,690		
損益の状況（単位：千円）				収益価格		4,690	
第1期				直接還元法による収益価格		4,530	
運用期間	自	平成18年5月23日		総収益	381		
	至	平成18年8月31日			賃貸収入	377	
運用日数	101日間				その他収入	4	
賃貸事業収益	114,509			総費用	95		
賃貸収入	91,352			純収益（NOI）	286		
	その他収益			23,157	純収益（NCF）	286	
賃貸事業費用	30,828			還元利回り	6.3%		
管理委託費	5,017			DCF法による収益還元価格		4,690	
	—			割引率	5.3%		
	水道光熱費				ターミナルキャップレート		6.5%
	信託報酬			1,326		積算価格	2,880
	修繕費			—		土地価格	1,620
	保険料			175		建物価格	1,260
	その他			878		取得価格（単位：百万円）	4,760
NOI	83,681						
資本的支出	—						
NCF	83,681						
減価償却費	12,765						
賃貸事業損益	70,915						
特記事項							
該当事項はありません。							

物件番号： 0-5

物件名称： 大木青葉ビル

物件特性			
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅より徒歩約5分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。宮城県庁、仙台市役所、合同庁舎、青葉区役所まで徒歩約5分に位置し、オフィスビルとして良好な立地環境です。			
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	
	地番	宮城県仙台市青葉区二日町9番3	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積	653.2㎡	延床面積
	容積率	500%	構造・階数
	建蔽率	100%	建築時期
前所有者	株式会社ゼクス		
PM業者	東西アセット・マネジメント株式会社		
賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）	
調査時点	平成18年8月31日	調査会社	株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点	平成18年1月
賃貸可能面積	2,178.4㎡	修繕費	緊急
賃貸面積	2,178.4㎡		1年以内
月額賃料	6,268		12年間平均
敷金・保証金	23,129	地震PML値	1.0%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
契約の種類	賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社	価格時点	平成18年8月31日
代表的なテナント	株式会社日立空調システム	鑑定評価額	778
損益の状況（単位：千円）		収益価格	778
第1期		直接還元法による収益価格	783
運用期間	自	総収益	83
	至	賃貸収入	75
運用日数	99日間	その他収入	8
賃貸事業収益	24,323	総費用	32
賃貸収入	22,606	純収益（NOI）	58
その他収益	1,717	純収益（NCF）	51
賃貸事業費用	6,492	還元利回り	6.5%
管理委託費	3,565	DCF法による収益還元価格	776
公租公課	-	割引率	6.6%
水道光熱費	2,383	ターミナルキャップレート	6.8%
信託報酬	325	積算価格	771
修繕費	-	土地価格	194
保険料	63	建物価格	577
その他	154	取得価格（単位：百万円）	847
NOI	17,831		
資本的支出	-		
NCF	17,831		
減価償却費	6,903		
賃貸事業損益	10,928		
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は2年毎の見直し、10年契約）を締結されています。

物件番号： 0-6

物件名称： ロックタウン須賀川

物件特性					
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、予定されているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。					
所在地	住居表示	福島県須賀川市古河105番			
	地番	福島県須賀川市古河105他130筆			
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	店舗
	面積	74,076.2㎡		延床面積	18,153.3㎡
	容積率	200%		構造・階数	S、1F
	建蔽率	60%		建築時期	平成17年10月
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
PM業者	-				
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店	
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	18,153.3㎡	修繕費	緊急	-	
賃貸面積	18,153.3㎡		1年以内	-	
月額賃料	23,883		12年間平均	1,330	
敷金・保証金	156,355	地震PML値	10.7%		
稼働率（面積ベース）	100.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	ロック開発株式会社		価格時点	平成18年8月31日	
代表的なテナント	イオン株式会社		鑑定評価額	2,510	
損益の状況（単位：千円）			収益価格		
第1期			2,510		
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格	2,290	
	至	平成18年8月31日			
運用日数	101日間		総収益	315	
賃貸事業収益	78,583				賃貸収入
賃貸収入	78,583		その他収入	3	
	その他収益	-			総費用
賃貸事業費用	35,232		純収益（NOI）	161	
管理委託費	-				純収益（NCF）
	公租公課	-		還元利回り	
水道光熱費	-		DCF法による収益還元価格		2,510
信託報酬	332			割引率	
修繕費	-		ターミナルキャップレート		7.0%
保険料	73			積算価格	
借地料	34,781		土地価格		220
その他	45			建物価格	
NOI	43,351		取得価格（単位：百万円）		
資本的支出	94		2,510		
NCF	43,257				
減価償却費	16,828				
賃貸事業損益	26,429				
特記事項					
<p>1. 本物件にかかる土地の借地権は、ロック開発株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地（3,651.4㎡）及び下記2.記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。</p> <p>2. 本物件にかかる土地の一部（67.0㎡）の所有者であり、ロック開発株式会社に対する賃貸人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。</p>					

（注）本物件にかかる土地は借地であるため、借地権についての積算価格となっています。

物件番号： 0-7 物件名称： レキシントン・プラザ栄南

物件特性					
対象不動産は名古屋市中区大須四丁目11番58号に位置する中高層事務所ビルです。駅を起点に縦横に配置される大津通、前津通、大須通沿いの地域には、駅への接近性を活かした事務所テナントを中心とする中規模ビルが多く見受けられる状況にあります。					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号			
	地番	愛知県名古屋市中区大須四丁目1121番他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	628.1㎡		延床面積	4,173.2㎡
	容積率	600%		構造・階数	SRC、8F/B1F
	建蔽率	100%		建築時期	平成6年3月
前所有者	有限会社銀座インベストメント				
PM業者	矢作葵ビル株式会社				
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店	
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	3,683.1㎡	修繕費	緊急	—	
賃貸面積	3,683.1㎡		1年以内	1,000	
月額賃料	15,992		12年間平均	9,678	
敷金・保証金	304,547	地震PML値		7.8%	
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
契約の種類	パススルー（一括貸し）		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
マスターリース会社	矢作葵ビル株式会社		価格時点	平成18年8月31日	
代表的なテナント	U F J ニコス株式会社		鑑定評価額	2,434	
損益の状況（単位：千円）			収益価格		
第1期			2,434		
運用期間	自	平成18年5月25日	直接還元法による収益価格		
	至	平成18年8月31日	2,607		
運用日数	99日間		総収益	199	
賃貸事業収益	61,214		賃貸収入	196	
賃貸収入	54,666		その他収入	3	
その他収益	6,547		総費用	43	
賃貸事業費用	13,677		純収益（NOI）	166	
管理委託費	4,122		純収益（NCF）	156	
公租公課	—		還元利回り	6.0%	
水道光熱費	6,547		DCF法による収益還元価格		
信託報酬	437		2,434		
修繕費	892		割引率	5.7%	
保険料	130		ターミナルキャップレート	6.5%	
その他	1,546		積算価格	1,189	
NOI	47,536		土地価格	508	
資本的支出	—		建物価格	681	
NCF	47,536		取得価格（単位：百万円）		
減価償却費	11,498		2,400		
賃貸事業損益	36,038				
特記事項					
本物件にかかる建物の4階部分と8階部分に、南側隣接土地上の建物との間の連絡通路が設けられています。かかる連絡通路は、当該隣接土地上の建物に現在入居しているテナント（U F J ニコス株式会社）が退去する場合には、同テナントの負担により撤去するものとされています。					

（注）マスターリース会社である矢作葵ビル株式会社とは、パススルー型のマスターリース契約を締結しており、同社からの転賃により、U F J ニコス株式会社へ一括貸しされています。

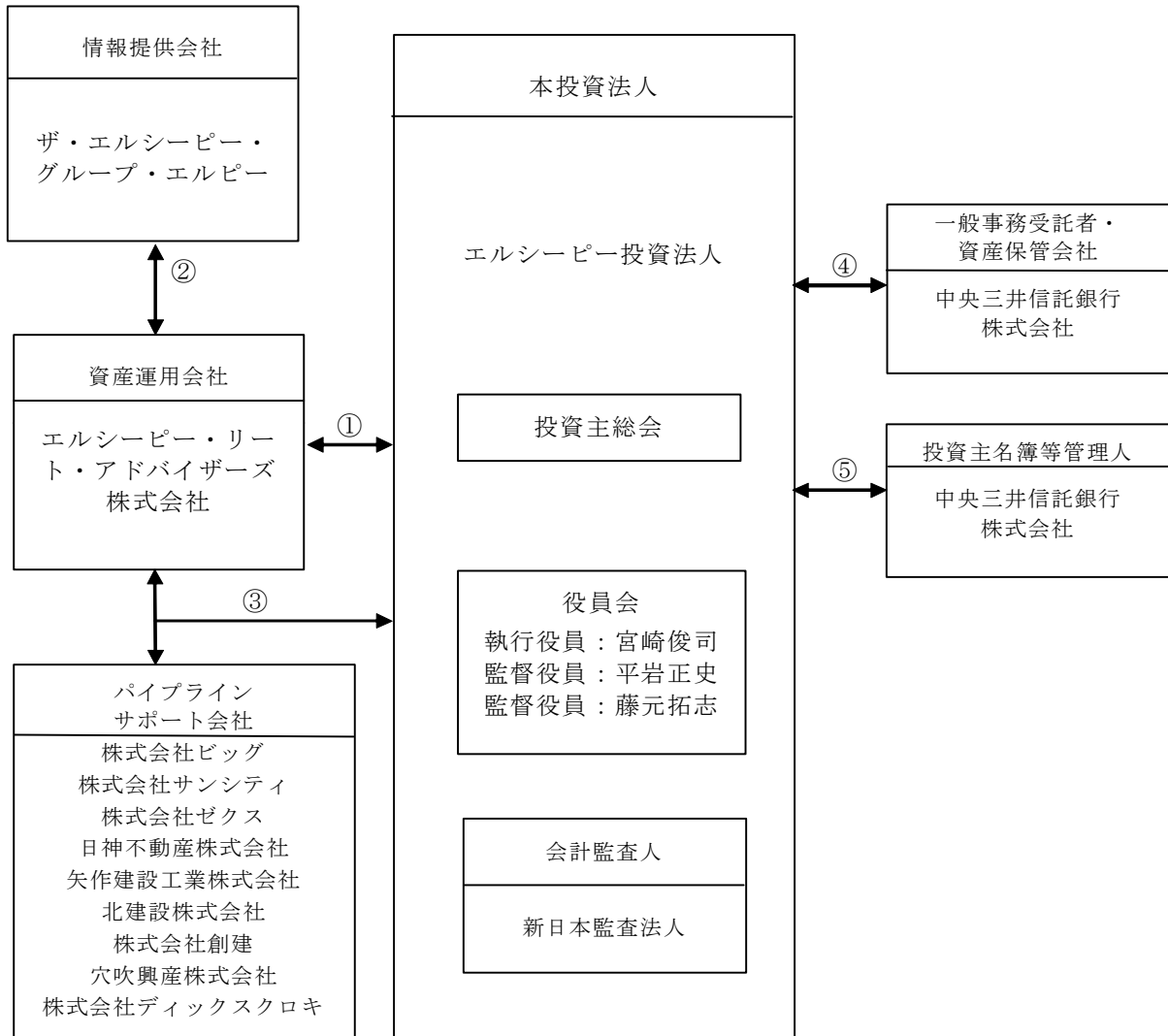
物件番号： 0-8 物件名称： バロー滝ノ水店

物件特性					
対象不動産は名古屋市緑区に所在するショッピングセンターです。同区の人口は名古屋市全体の9.8%を占め（平成17年3月末現在）、名古屋市内最大の人口規模を有する区であり、また、直近5年間の人口増加率は中区に次ぐ高さです。一世帯当たり人員は2.70人で、名古屋市内で最も多い区です。当該不動産の半径1km圏の常住人口は29,586人（平成17年7月1日現在）であり、同地域の一世帯当たり人員は2.81人と、ファミリー型の消費特性がより高く見込まれます。					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番			
	地番	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域		用途	店舗
	面積	8,451.9㎡		延床面積	11,265.3㎡
	容積率	80%/200%		構造・階数	S、3F/B1F
	建蔽率	50%/70%	建築時期	平成元年11月	
前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
PM業者	-				
賃貸借の状況（単位：千円）			建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年8月31日		調査会社	株式会社竹中工務店	
テナント総数	1		調査時点	平成18年1月	
賃貸可能面積	11,265.3㎡		修繕費	緊急	-
賃貸面積	11,265.3㎡			1年以内	2,010
月額賃料	12,730			12年間平均	2,700
敷金・保証金	38,190		地震PML値	15.3%	
稼働率（面積ベース）	100.0%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース		鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	株式会社バロー		価格時点	平成18年8月31日	
代表的なテナント	株式会社バロー		鑑定評価額	2,230	
損益の状況（単位：千円）			収益価格		
第1期			2,230		
運用期間	自	平成18年5月23日	直接還元法による収益価格		
	至	平成18年8月31日			
運用日数	101日間		総収益	152	
賃貸事業収益	41,885		賃貸収入	151	
賃貸収入	41,885		その他収入	1	
その他収益	-		総費用	27	
賃貸事業費用	510		純収益（NOI）	128	
管理委託費	-		純収益（NCF）	125	
公租公課	-		還元利回り	6.2%	
水道光熱費	-		DCF法による収益還元価格	2,230	
信託報酬	332		割引率	5.0%	
修繕費	-		ターミナルキャップレート	6.0%	
保険料	132		積算価格	2,260	
その他	45		土地価格	1,130	
			建物価格	1,130	
			取得価格（単位：百万円）	2,230	
NOI	41,375				
資本的支出	416				
NCF	40,959				
減価償却費	9,296				
賃貸事業損益	31,662				
特記事項					
該当事項はありません。					

（注）平成16年10月に建物の大半を取壊しのうえ改修されています。

【投資法人の関係法人】

① 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤	名義書換事務委託契約

② 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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	エルシーピー投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社は、平成17年9月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成17年9月20日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（上記①ないし⑭の事項に関連するものに限り）、⑯法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項並びに⑰上記①ないし⑯に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・ エルピー	情報提供会社は、平成17年11月1日付で資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、資産運用会社に対して、LCPスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。
パイプライン サポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社 株式会社ディックスクロキ	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。

【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第 33 条第 1 項第 1 号）。
- (ロ) 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第 67 条の 15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします（規約第 33 条第 1 項第 2 号）。
- (ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第 33 条第 1 項第 3 号）。

② 利益を超えた金銭の分配

- (イ) 本投資法人は、利益の金額が配当可能所得金額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、貸貸市場等の動向により、役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第 33 条第 1 項第 4 号）。
- (ロ) 本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金銭の分配金額が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的で役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第 33 条第 1 項第 4 号）。
- (ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から 3 ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第 33 条第 1 項第 5 号）。

④ 金銭の分配の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第 33 条第 2 項）。

⑤ 投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第 33 条第 1 項第 6 号）。