

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 19 年 4 月 19 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 5 月 21 日(予定)

1. 平成 19 年 2 月期の運用、資産の状況(平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 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	%
19 年 2 月期	1,936	105.0	999	84.6	778	126.0	777	126.9
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	%	%	%	%	%
19 年 2 月期	13,116	2.9	(5.9)	1.4	(2.9)	40.2
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 19 年 2 月期の計算期間は平成 18 年 9 月 1 日から平成 19 年 2 月 28 日までの 181 日、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(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 19 年 2 月期 59,300 口

平成 18 年 8 月期 17,522 口

なお、平成 18 年 8 月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

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点第 2 位を四捨五入しています。

年換算値：平成 18 年 8 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な計算期間の日数(101 日) × 365 日

平成 19 年 2 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間の日数(181 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、平成 18 年 8 月期につきましては、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	%	%
19 年 2 月期	13,116	777			100.0	2.9
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
19 年 2 月期	57,813	26,982	46.7	455,011
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 19 年 2 月期及び平成 18 年 8 月期 59,300 口

2. 平成 19 年 8 月期の運用状況の予想(平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 8 月期	3,200	1,113	1,112	12,100	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益(平成 19 年 8 月期) 12,100 円

(注) 本予想数値は、現時点において添付資料の「第 3 期(平成 19 年 8 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 89 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。本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）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係る運用及び管理の方針を定めています。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追求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、この景気回復は昨年 6 月に「バブル景気」を超え、また、昨年 11 月には「いざなぎ景気」を超え、戦後最長となりました。

不動産市況については、平成 19 年地価公示に基づく地価動向によれば、平成 18 年 1 月以降の 1 年間において、三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）においては上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの引き続きわずかな下落となり、全国平均で見ると、住宅地及び商業地とも 16 年ぶりにわずかな上昇となっています。

景気回復・都心回帰の動きの中、三大都市圏及び地方中心都市を中心に、それぞれの地域全体の地価の平均が上昇となっていますが、高級住宅地、ブランド力の高い地域等利便性・収益性の高い地域、また、マンション・オフィス需要の増大や不動産証券化市場の規模拡大が地価の上昇に寄与していると考えられます。

地方中心都市等においても、都市再生・地域再生の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等により利便性・収益性が向上した地域で地価の上昇傾向が見られますが、地方圏全体では引き続き下落傾向が見られます。

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、第 1 期末（平成 18 年 8 月 31 日）現在で、合計 33 物件（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、これらの物件の取得価格の合計は 45,508

百万円です。)を保有し、当期においては、「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92ページをご参照ください。)との協働等により、住居用不動産1物件(取得価格2,990百万円)、シニア物件1物件(取得価格610百万円)及びその他の用途物件(ホテル)1物件(取得価格2,450百万円)の、合計3物件の新規物件の取得(このうち信託受益権は2物件であり、現物不動産は1物件です。また、これらの物件の取得価格の合計は6,050百万円です。)及び既保有物件(商業施設)において建物の追加取得(取得価格53百万円)を行いました。これにより、当期末時点の保有資産の取得価格の合計は51,611百万円(前期末比13.4%の増加)となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産54.4%、シニア物件5.6%、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)40.0%となっています。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、商業施設1物件において平成19年2月付でテナントの退去があったため、95.1%(前期末96.3%)となりましたが、当期における期中平均稼働率(注)は96.4%となり、首都圏の住居用不動産の稼働率上昇が寄与し、前期における期中平均稼働率(96.4%)と同水準を維持し、引き続き安定的に推移しました。

(注)期中における各月末時点の稼働率の単純平均。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、前記3物件の新規物件の取得を目的として、平成18年10月31日に株式会社あおぞら銀行、東京海上日動火災保険株式会社及び株式会社りそな銀行から3,240百万円、同年11月24日に株式会社あおぞら銀行及び株式会社東京スター銀行から3,250百万円(総額6,490百万円)の極度ローン(短期借入金)による借入を行いました。これにより、当期末時点の借入金の残高は29,190百万円となりました。なお、これらの借入のうち、タームローン(長期借入金)による借入(総額22,700百万円)のうち想定元本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50.8%となっております。

c. 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益1,936百万円、営業利益999百万円、経常利益778百万円、当期純利益777百万円を計上しました。

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13,116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報告書(ポートフォリオ地震PML)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、取得資産に係る建物の全て(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、又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

不動産市況は、平成19年1月の公示地価からも明らかのように、不動産投資ファンドの活発な取引等により東京・大阪・名古屋の三大都市圏及び地方ブロック中心都市で地価の上昇傾向が顕著であり、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引き続き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

資産運用会社は、近時の優良物件取得競争の激化に対する施策として、平成19年3月13日付で米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estateの日本法人であるGEリアル・エステート株式会社(以下「GEリアル・エステート」といいます。)との間で事業協力契約を締結するとともに、平成19年3月30日付で東京都内に所在する住居用不動産5物件、その他の用途物件(オフィスビル)2物件(いずれも信託受益権であり、これらの物件の取得価格の合計は37,470百万円です。)を取得し、資産規模を89,625百万円(注)に拡大させ、特に安定的な賃料収入の期待できる首都圏エリアの資産ポートフォリオを拡充させました。

また、資産運用会社は、事業協力契約に基づき、GEリアル・エステートより、その保有する売却予定価格25億円以上の住居用不動産(開発物件を含みます。)について、優先的に売買交渉を行う権利を付与されています。これにより今後資産運用会社はGEリアル・エステートとの協働を通じて同社が保有する質の高い優良大規模住居用不動産の取得機会の拡大が期待できるため、平成19年3月13日付で運用ガイドラインを変更し、住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限を65%未満から75%未満に引き上げ、住居用不動産の取得の幅を広げました。

これに加えて、パイプラインサポート会社と協働し、平成19年3月29日付で東京都内に所在する住居用不動産2物件及び札幌市の中心地に所在する住居用不動産1物件を取得しました。今後も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優良資産の取得に努めてまいります。

(注)平成19年4月25日付で売却を予定しているレキシントン・プラザ栄南を除きます。

(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、GEリアル・エステートの持つ不動産運営管理のノウハウを活用しながら、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。

加えて、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・コストの定期的なチェックにより、運営管理の品質向上と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2期末(平成19年2月28日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(GEリアル・エステート株式会社との事業協力契約の締結)

資産運用会社は、GEリアル・エステートとの間で、GEリアル・エステートによる資産運用会社の人材確保に関する協力並びに資産運用会社に対する不動産等の情報の提供及び優先交渉権の付与に関し、平成19年3月13日付で事業協力契約を締結しました。事業協力契約の締結に伴い、同日付で、本投資法人によるGEリアル・エステート及びその子会社からの7物件の不動産関連資産の取得及びGEリアル・エステートと同じくGEグループに属するニュー・ミッション・ファンディング株式会社による本投資法人に対する資本参加(以下、事業協力契約の締結、物件抛出及び資本参加を併せて「本件事業協力」といいます。)について併せて合意しております。

() 第三者割当による新投資口の発行

平成19年3月13日付開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議しております。

- ・発行新投資口数 : 32,500 口
- ・割当先及び投資口数 : ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 32,500 口
- ・発行価額 : 1 口当たり金 434,425 円
- ・発行価額の総額 : 14,118,812,500 円
- ・払込期日 : 平成19年3月29日

() 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。このうち、R-27 レキシントン・スクエア白金高輪から0-11 秀和 西五反田ビルまでの7物件は、上記本件事業協力に伴い取得しました。

R-24 レキシントン・スクエア代田橋(住居用不動産)

所在地	住居表示	東京都杉並区和泉一丁目33番18号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域
	面積	439.0 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,697.0 m ²
	構造・階数	RC、10F
	建築時期	平成18年11月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,020 百万円
取得価格		1,019 百万円
取得日		平成19年3月29日

R-25 レキシントン・スクエア本所吾妻橋(住居用不動産)

所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	200.3 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	952.5 m ²
	構造・階数	RC、12F
	建築時期	平成18年10月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		530 百万円
取得価格		525 百万円
取得日		平成19年3月29日

R-26 AMS TOWER 南6条（住居用不動産）

所在地	住居表示	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	599.8 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	5,879.7 m ²
	構造・階数	R C、21 F
	建築時期	平成 19 年 2 月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,430 百万円
取得価格		1,400 百万円
取得日		平成 19 年 3 月 29 日

R-27 レキシントン・スクエア白金高輪（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都港区高輪一丁目4番3号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	1,340.1 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	9,474.0 m ²
	構造・階数	R C 22 F / B 1 F
	建築時期	平成 17 年 12 月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		7,660 百万円
取得価格		7,660 百万円
取得日		平成 19 年 3 月 30 日

R-28 スペースア恵比寿（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都渋谷区東三丁目6番22号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	2,707.0 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	10,367.0 m ²
	構造・階数	R C 8 F / B 1 F
	建築時期	平成 15 年 2 月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		9,140 百万円
取得価格		9,140 百万円
取得日		平成 19 年 3 月 30 日

R-29 ザ・パームス代々木上原コスモテラス（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目33番1号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域
	面積	753.8 m ²
建物	所有形態	区分所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,858.5 m ²
	構造・階数	S R C 11F
	建築時期	平成16年11月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,780百万円
取得価格		1,780百万円
取得日		平成19年3月30日

R-30 サンテラス代々木上原（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目3番7号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域
	面積	638.1 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,001.2 m ²
	構造・階数	R C 8F
	建築時期	平成11年2月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,570百万円
取得価格		1,570百万円
取得日		平成19年3月30日

R-31 パークハピオ新宿御苑（住居用不動産）

所在地	住居表示	東京都新宿区新宿一丁目36番15号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	402.8 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,853.6 m ²
	構造・階数	R C 10F
	建築時期	平成17年8月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		1,390百万円
取得価格		1,390百万円
取得日		平成19年3月30日

0-10 ニュー江戸橋ビル（その他の用途物件・オフィスビル）

所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	924.0 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	8,076.4 m ²
	構造・階数	S R C 10F / B 1 F
	建築時期	昭和61年11月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		8,770 百万円
取得価格		8,770 百万円
取得日		平成19年3月30日

0-11 秀和 西五反田ビル（その他の用途物件・オフィスビル）

所在地	住居表示	東京都品川区西五反田五丁目2番4号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	面積	918.2 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	7,994.4 m ²
	構造・階数	S R C ・ S 11F / B 1 F
	建築時期	平成5年6月
資産形態		信託受益権
鑑定評価額		7,160 百万円
取得価格		7,160 百万円
取得日		平成19年3月30日

- (注1) 「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。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) 土地及び建物の「所有形態」欄には、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います。
- (注4) 「面積」欄、「用途」欄、「延床面積」欄、「構造・階数」欄及び「建築時期」欄は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数第二位を四捨五入しています。なお、登記簿上の記載は、当該信託受益権の現況とは一致しない場合があります。また、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。
R C：鉄筋コンクリート造、S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下
- (注5) 「鑑定評価額」欄及び「取得価格」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。

() 資産の譲渡

本投資法人は、平成 19 年 3 月 13 日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。

(譲渡の概要)

- ・ 物件の名称 : 0-7 レキシントン・プラザ栄南
- ・ 用途別区分 : その他の用途物件 (オフィスビル)
- ・ 譲渡予定価格 : 3,050 百万円
- ・ 売買契約締結日 : 平成 19 年 3 月 13 日
- ・ 譲渡予定日 : 平成 19 年 4 月 25 日又は売主及び買主双方が書面で合意する日
- ・ 譲渡予定先 : 国内法人
- ・ 譲渡予定資産の種類 : 信託受益権
- ・ 帳簿価格 : 2,512 百万円 (平成 19 年 2 月末日現在)
- ・ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 537 百万円

() 資金の借入れ

本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。

(個別極度ローン)

- ・ 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 (エージェント)、株式会社りそな銀行及び株式会社三井住友銀行
- ・ 借入金額 : 31 億 5 千万円
- ・ 利率等 : 3 ヶ月日本円 TIBOR + 0.5%
- ・ 借入日 : 平成 19 年 3 月 29 日
- ・ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ・ 元本返済期日 : 平成 20 年 3 月 28 日

(タームローン)

- ・ 借入先 : UBS セキュリティーズ・ジャパン・リミテッド
- ・ 借入金額 : 258 億円
- ・ 利率等 : 3 ヶ月日本円 LIBOR (基準金利) + 1.00% (但し、初回元利金支払日に適用する利率については、4 ヶ月及び 5 ヶ月日本円 LIBOR の利率 (基準金利) をもとに貸付人が合理的に決定した利率 (1.69915%) とします。)
- ・ 借入日 : 平成 19 年 3 月 30 日
- ・ 元本返済方法 : 本借入金額のうち、2 億円については平成 20 年 3 月 30 日までに返済し、元本返済期日に本借入に係る元本残額を一括返済します。
- ・ 元本返済期日 : 平成 22 年 3 月 30 日

g. 運用状況の見通し

第3期（平成19年8月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件については、下記「第3期（平成19年8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	3,200 百万円
経常利益	1,113 百万円
当期純利益	1,112 百万円
1口当たり分配金	12,100 円
1口当たり利益超過分配金	- 円

第3期（平成19年8月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成19年2月28日現在保有している36物件（以下「取得済資産」という。）に、平成19年3月29日に取得した3物件及び平成19年3月30日に取得した7物件（以下「取得資産」という。）を加え、また、平成19年4月25日譲渡予定の1物件（以下「譲渡予定資産」という。）を除き、その後第3期末（平成19年8月末日）までに異動（新規物件の取得、取得済資産及び取得資産の売却等）がないことを前提としています。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19年2月28日時点で有効な取得済資産及び取得資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も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、取得済資産及び取得資産のうち中古物件については平成19年2月28日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、取得資産のうち新築物件については鑑定評価書の損益予測等をもとに、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、費用計上されません。なお、取得資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として約68百万円を予定しています。 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、約557百万円を見込んでおり、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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、約396百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 19 年 4 月 25 日に、上記物件売却に伴い約 18 億円の返済を行う予定です。 ・ 本投資法人は、本書の日付現在、581.4 億円の借入残高を有しており、第 3 期末（平成 19 年 8 月期末）まで上記約 18 億円の返済以外に借入金の額及び利率に変動が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 19 年 2 月 28 日現在の 59,300 口に、平成 19 年 3 月 13 日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口 32,500 口を加えた発行済投資口総数 91,800 口を前提としており、その後、平成 19 年 8 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の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
貸借対照表

区 分	注記 番号	当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)		増 減		
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)	
(資産の部)								
流動資産								
現金及び預金			1,300,362		141,646			
信託現金及び信託預金	*1		2,106,555		2,071,509			
営業未収入金			70,322		61,848			
未収消費税等			64,959		600,952			
前払費用			67,969		16,075			
繰延税金資産			17		38			
その他の流動資産			265		616			
流動資産合計			3,610,452	6.2	2,892,686	5.7	717,765	24.8
固定資産								
1.有形固定資産								
建物	*1	1,390,312		1,123,968				
減価償却累計額		25,046	1,365,265	7,920	1,116,048			
構築物	*1	366		-				
減価償却累計額		29	337	-	-			
土地	*1		1,659,217		1,277,217			
信託建物	*1	26,410,880		22,631,814				
減価償却累計額		461,289	25,949,590	151,562	22,480,252			
信託構築物	*1	5,172		-				
減価償却累計額		89	5,082	-	-			
信託機械及び装置	*1	270,318		268,985				
減価償却累計額		26,603	243,715	9,347	259,638			
信託器具及び備品	*1	4,569		1,310				
減価償却累計額		227	4,342	27	1,283			
信託土地	*1		24,881,022		22,854,330			
建設仮勘定			5,092		-			
有形固定資産合計			54,113,667	93.6	47,988,770	94.0	6,124,897	12.8
2.投資その他の資産								
差入敷金保証金			10,008		10,008			
長期前払費用			39,115		118,909			
投資その他の資産合計			49,123	0.1	128,917	0.2	79,793	61.9
固定資産合計			54,162,791	93.7	48,117,687	94.2	6,045,103	12.6
繰延資産								
創業費			40,024		45,601			
繰延資産合計			40,024	0.1	45,601	0.1	5,576	12.2
資産合計			57,813,267	100.0	51,055,975	100.0	6,757,292	13.2

区 分	注記 番号	当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (平成18年8月31日現在)		増 減			
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金額	前期比 (%)		
(負債の部)									
流動負債									
営業未払金		50,557		46,572					
短期借入金	*1	6,490,000		-					
未払金		4,140		221,097					
未払費用		154,293		93,104					
未払法人税等		721		1,839					
前受金		79,863		59,647					
預り金		47,053		20,037					
流動負債合計		6,826,630	11.8	442,299	0.9	6,384,330	-		
固定負債									
長期借入金	*1	22,700,000		22,700,000					
預り敷金保証金		94,080		74,100					
信託預り敷金保証金		1,210,372		1,292,397					
固定負債合計		24,004,452	41.5	24,066,497	47.1	62,045	0.3		
負債合計									
			30,831,082	53.3		24,508,797	48.0	6,322,285	25.8
(純資産の部)	*2								
投資主資本									
1.出資総額		26,204,400	45.3	26,204,400	51.3	-	-		
2.剰余金									
当期末処分利益		777,785		342,778					
剰余金合計		777,785	1.4	342,778	0.7	435,006	126.9		
投資主資本合計		26,982,185	46.7	26,547,178	52.0	435,006	1.6		
純資産合計									
			26,982,185	46.7		26,547,178	52.0	435,006	1.6
負債・純資産合計									
			57,813,267	100.0		51,055,975	100.0	6,757,292	13.2

損益計算書

区 分	注記 番号	当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日〕			前 期 〔自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕			増 減	
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金額	前期比 (%)
1. 営業収益									
賃貸事業収入	*1	1,745,243			880,606				
その他賃貸事業収入	*1	191,628	1,936,871	100.0	64,259	944,865	100.0	992,005	105.0
2. 営業費用									
賃貸事業費用	*1	732,392			362,448				
資産運用委託報酬		109,791			5,403				
資産保管委託報酬		2,772			1,686				
一般事務委託報酬		22,862			15,235				
役員報酬		3,900			7,410				
その他営業費用		65,385	937,105	48.4	11,187	403,371	42.7	533,733	132.3
営業利益			999,765	51.6		541,494	57.3	458,271	84.6
3. 営業外収益									
受取利息		1,268			222				
還付加算金		3,442			-				
その他営業外収益		-	4,711	0.2	15,983	16,206	1.7	11,494	70.9
4. 営業外費用									
支払利息		156,968			69,613				
融資関連費用		63,166			19,941				
投資口交付費		-			50,310				
投資口公開関連費用		-			60,719				
創業費償却		5,576			10,660				
その他営業外費用		18	225,730	11.5	1,830	213,076	22.5	12,653	5.9
経常利益			778,747	40.2		344,624	36.5	434,122	126.0
税引前当期純利益			778,747	40.2		344,624	36.5	434,122	126.0
法人税、住民税及び事業税		965			1,884				
法人税等調整額		20	986	0.0	38	1,845	0.2	859	46.6
当期純利益			777,760	40.2		342,778	36.3	434,982	126.9
前期繰越利益			24			-		24	-
当期末処分利益			777,785			342,778		435,006	126.9

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 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 *1	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	26,204,400	342,778	342,778	26,547,178	26,547,178
当期変動額					
投資口の発行	-	-	-	-	-
剰余金の分配	-	342,754	342,754	342,754	342,754
当期純利益	-	777,760	777,760	777,760	777,760
当期変動額合計	-	435,006	435,006	435,006	435,006
当期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185

前期（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 *1	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	-	-	-	-	-
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

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	当 期	前 期
	〔自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日〕	〔自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕
当期末処分利益	777,785,440	342,778,697
分配金の額	777,778,800	342,754,000
（投資口 1 口当たり分配金額）	（13,116）	（5,780）
次期繰越利益	6,640	24,697
分配金の額の算出方法	<p>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 777,778,800 円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>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。</p>

キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当 期	前 期
		(自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	(自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		778,747	344,624
減価償却費		344,428	168,857
受取利息		1,268	222
支払利息		156,968	69,613
営業未収入金の増加・減少額		8,474	61,848
前払費用の増加・減少額		51,893	16,075
未収消費税等の増加・減少額		535,992	600,952
長期前払費用の増加・減少額		79,793	118,909
創業費の増加・減少額		5,576	45,601
営業未払金の増加・減少額		3,985	46,572
未払金の増加・減少額		221,097	221,097
未払費用の増加・減少額		74,335	23,491
前受金の増加・減少額		20,215	59,647
預り金の増加・減少額		27,015	20,037
その他		49,639	616
小 計		1,694,685	109,714
利息の受取額		1,015	222
利息の支払額		170,114	-
法人税等の支払額		1,839	44
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,523,746	109,893
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		648,711	2,401,186
信託有形固定資産の取得による支出		5,820,615	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		19,980	74,100
信託預り敷金保証金の収入		154,909	1,324,465
信託預り敷金保証金の支出		186,934	32,067
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,481,371	46,801,138
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		6,490,000	-
長期借入金の借入による収入		-	22,700,000
分配金の支払額		338,613	-
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		6,151,386	48,904,400
現金及び現金同等物の増加額		1,193,762	2,213,155
現金及び現金同等物の期首残高		2,213,155	-
現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,406,917	2,213,155

[重要な会計方針]

区 分	<p style="text-align: center;">(当 期) 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日</p>	<p style="text-align: center;">(前 期) 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日</p>																				
<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3 ~ 49 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3 ~ 65 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">15 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3 ~ 14 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5 ~ 10 年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3 ~ 49 年	構築物	3 年	信託建物	3 ~ 65 年	信託構築物	15 年	信託機械及び装置	3 ~ 14 年	信託器具及び備品	5 ~ 10 年	<p>有形固定資産 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3 ~ 49 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">3 ~ 64 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3 ~ 14 年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6 年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 同左</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																					
構築物	3 年																					
信託建物	3 ~ 65 年																					
信託構築物	15 年																					
信託機械及び装置	3 ~ 14 年																					
信託器具及び備品	5 ~ 10 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																					
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>創業費 5 年間で定額法により償却しています。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>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。「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。</p> <p>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、投資口交付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、投資口交付費は、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>																				

区 分	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕</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>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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 1,277 千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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>
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>特例処理を採用しています。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>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>ヘッジの有効性評価方法</p> <p>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>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左。</p> <p>ヘッジの有効性評価方法</p> <p>同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>同左</p>

区 分	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕</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>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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記科目については、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</p> <p>(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</p> <p>(3)信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>但し、固定資産の取得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>	<p>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</p> <p>同左</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在)	前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)																																										
<p>*1.担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,106,555</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,365,265</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">25,949,590</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">337</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">5,082</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">243,715</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4,342</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,659,217</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">24,881,022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">56,215,130</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,490,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,700,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,106,555	建物	1,365,265	信託建物	25,949,590	構築物	337	信託構築物	5,082	信託機械及び装置	243,715	信託器具及び備品	4,342	土地	1,659,217	信託土地	24,881,022	合 計	56,215,130	短期借入金	6,490,000	長期借入金	22,700,000	<p>*1.担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,071,509</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,116,048</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">22,480,252</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">259,638</td> </tr> <tr> <td>信託器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,283</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,277,217</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">22,854,330</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">50,060,279</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,700,000</td> </tr> </table>	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	長期借入金	22,700,000
信託現金及び信託預金	2,106,555																																										
建物	1,365,265																																										
信託建物	25,949,590																																										
構築物	337																																										
信託構築物	5,082																																										
信託機械及び装置	243,715																																										
信託器具及び備品	4,342																																										
土地	1,659,217																																										
信託土地	24,881,022																																										
合 計	56,215,130																																										
短期借入金	6,490,000																																										
長期借入金	22,700,000																																										
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																																										
長期借入金	22,700,000																																										
<p>*2.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*2.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																										

(損益計算書関係)

(当 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	(前 期 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>*1.不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 1,596,229</p> <p> 共益費収入 77,215</p> <p> 駐車場収入 71,798 1,745,243</p> <hr/> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> その他雑収入 191,628 191,628</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,936,871</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理委託費 173,442</p> <p> 修繕費 29,945</p> <p> 水道光熱費 72,228</p> <p> 保険料 4,429</p> <p> 信託報酬 22,642</p> <p> 減価償却費 344,428</p> <p> その他賃貸事業費用 85,276 732,392</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 732,392</p> <hr/> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A B) 1,204,478</p>	<p>*1.不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 793,136</p> <p> 共益費収入 50,022</p> <p> 駐車場収入 37,448 880,606</p> <hr/> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> その他雑収入 64,259 64,259</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 944,865</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理委託費 85,716</p> <p> 修繕費 9,469</p> <p> 水道光熱費 44,665</p> <p> 保険料 2,058</p> <p> 信託報酬 11,371</p> <p> 減価償却費 168,857</p> <p> その他賃貸事業費用 40,309 362,448</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 362,448</p> <hr/> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A B) 582,417</p>

(投資主資本等変動計算書関係)

(当 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	(前 期 自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>*1.発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000 口</p> <p>発行済投資口数 59,300 口</p>	<p>同左</p>

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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 19 年 2 月 28 日現在)	*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 1,300,362	現金及び預金 141,646
信託現金及び信託預金 2,106,555	信託現金及び信託預金 2,071,509
現金及び現金同等物 <u>3,406,917</u>	現金及び現金同等物 <u>2,213,155</u>

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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 (単位：千円) (借主側)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (借主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 126,850	1 年内 126,850
1 年超 3,498,963	1 年超 3,562,388
合 計 <u>3,625,814</u>	合 計 <u>3,689,239</u>
(貸主側)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 1,100,965	1 年内 885,870
1 年超 13,589,029	1 年超 10,400,377
合 計 <u>14,689,995</u>	合 計 <u>11,286,247</u>

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 [自 平成 18 年 9 月 1 日] [至 平成 19 年 2 月 28 日]	前 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。 ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 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。 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きに基づき、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>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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。	同左

(税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 <u>17</u>	未払事業税損金不算入額 <u>38</u>
繰延税金資産合計 <u>17</u>	繰延税金資産合計 <u>38</u>
(繰延税金資産の純額) <u>17</u>	(繰延税金資産の純額) <u>38</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 39.34	支払分配金の損金算入額 39.17
その他 <u>0.07</u>	その他 <u>0.32</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.12</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.54</u>

(持分法損益関係)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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。	1. 親会社及び法人主要投資主等 同左
2. 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要投資主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(一口当たりの情報)

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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 455,011 円	1 口当たり純資産額 447,675 円
1 口当たり当期純利益 13,116 円	1 口当たり当期純利益 19,562 円 (5,780 円)
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。	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。 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。

(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 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 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)	777,760	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)	777,760	342,778
期中平均投資口数 (口)	59,300	17,522

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	前 期 (自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>1) 第三者割当による新投資口の発行</p> <p>平成 19 年 3 月 13 日付開催の役員会において、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成 19 年 3 月 29 日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、平成 19 年 3 月 29 日付で出資総額は 40,323,212,500 円、発行済投資口数は 91,800 口となっております。</p> <p>発行新投資口数 32,500 口 割当先及び投資口数 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 32,500 口 発行価額 1 口当たり金 434,425 円 発行価額の総額 14,118,812,500 円 払込期日 平成 19 年 3 月 29 日</p> <p>(2) 資産の取得</p> <p>本投資法人は、決算日以降、以下に記載の物件を取得しました。</p> <p>レキシントン・スクエア代田橋</p> <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 取得価格 1,019 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 29 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都杉並区和泉一丁目 33 番 18 号 用途 共同住宅 面積 土地 439.0 m² 建物 1,697.0 m² 構造・階数 RC、10F 建築時期 平成 18 年 11 月 賃貸可能面積 1,430.6 m² レキシントン・スクエア本所吾妻橋</p> <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 取得価格 525 百万円 取得日 平成 19 年 3 月 29 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都墨田区東駒形四丁目 20 番 6 号 用途 共同住宅 面積 土地 200.3 m² 建物 952.5 m² 構造・階数 RC、12F 建築時期 平成 18 年 10 月 賃貸可能面積 784.7 m²</p>	<p>資産の取得</p> <p>本投資法人は、決算日以降、以下に記載の物件を取得しました。</p> <p>・ロックタウン須賀川 I 棟・K 棟 (建物の追加取得)</p> <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 取得価格 53 百万円 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 用途 店舗 面積 土地 74,076.2 m² (敷地全体) 建物 18,440.6 m² (I 棟 171.1 m²、K 棟 116.2 m²) 構造・階数 I 棟 S、1F、K 棟 木造、1F 建築時期 I 棟 平成 18 年 4 月、K 棟 平成 18 年 3 月 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>

当 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	前 期 (自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>AMS TOWER 南 6 条</p> <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 1,400 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 29 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 北海道札幌市中央区南六条西二丁目 5 番</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>面積 土地 599.8 m² 建物 5,879.7 m²</p> <p>構造・階数 RC、21F</p> <p>建築時期 平成 19 年 2 月</p> <p>賃貸可能面積 4,499.2 m²</p> <p>レキシントン・スクエア白金高輪</p> <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 7,660 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都港区高輪一丁目 4 番 3 号</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>面積 土地 1,340.1 m² 建物 9,474.0 m²</p> <p>構造・階数 RC、22F/B1F</p> <p>建築時期 平成 17 年 12 月</p> <p>賃貸可能面積 6,134.4 m²</p> <p>スペーシア恵比寿</p> <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 9,140 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都渋谷区東三丁目 6 番 22 号</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>面積 土地 2,707.0 m² 建物 10,367.0 m²</p> <p>構造・階数 RC、8F/B1F</p> <p>建築時期 平成 15 年 2 月</p> <p>賃貸可能面積 7,794.9 m²</p>	

当 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	前 期 (自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>ザ・パームス代々木上原コスモテラス</p> <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 1,780 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都渋谷区上原二丁目 33 番 1 号</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>面積 土地 753.8 m² 建物 1,858.5 m²</p> <p>構造・階数 SRC、11F</p> <p>建築時期 平成 16 年 11 月</p> <p>賃貸可能面積 1,801.2 m²</p> <p>サンテラス代々木上原</p> <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 1,570 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都渋谷区上原二丁目 3 番 7 号</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>面積 土地 638.1 m² 建物 2,001.2 m²</p> <p>構造・階数 RC、8F</p> <p>建築時期 平成 11 年 2 月</p> <p>賃貸可能面積 1,760.9 m²</p> <p>パークハビオ新宿御苑</p> <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 1,390 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都新宿区新宿一丁目 36 番 15 号</p> <p>用途 共同住宅</p> <p>面積 土地 402.8 m² 建物 1,853.6 m²</p> <p>構造・階数 RC、10F</p> <p>建築時期 平成 17 年 8 月</p> <p>賃貸可能面積 1,357.5 m²</p>	

当 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	前 期 (自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>ニュー江戸橋ビル</p> <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 8,770 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都中央区日本橋本町一丁目 7 番 2 号</p> <p>用途 事務所</p> <p>面積 土地 924.0 m² 建物 8,076.4 m²</p> <p>構造・階数 SRC、10F/B1F</p> <p>建築時期 昭和 61 年 11 月</p> <p>賃貸可能面積 5,695.7 m²</p> <p>秀和 西五反田ビル</p> <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 7,160 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 東京都品川区西五反田五丁目 2 番 4 号</p> <p>用途 事務所</p> <p>面積 土地 918.2 m² 建物 7,994.4 m²</p> <p>構造・階数 SRC・S、11F/B2F</p> <p>建築時期 平成 5 年 6 月</p> <p>賃貸可能面積 6,030.2 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> <p>(3) 資産の売却</p> <p>本投資法人は、平成 19 年 3 月 13 日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。</p> <p>(譲渡の概要)</p> <p>譲渡資産 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>譲渡予定価格 3,050 百万円</p> <p>取得日 平成 19 年 4 月 25 日又は売主及び買主双方 書面で合意する日</p> <p>用途 事務所</p> <p>譲渡予定先 国内法人</p>	

当 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)	前 期 (自 平成 17 年 9 月 20 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)
<p>(4) 資金の借入</p> <p>本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。</p> <p>個別極度ローン</p> <p>借入先 株式会社あおぞら銀行(エージェント) 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額 31 億 5 千万円</p> <p>利率等 3 ヶ月日本円 TIBOR + 0.5%</p> <p>借入日 平成 19 年 3 月 29 日</p> <p>元本返済方法 原本返済期日に一括返済します。</p> <p>元本返済期日 平成 20 年 3 月 28 日</p> <p>タームローン</p> <p>借入先 U B S セキュリティーズ・ジャパン・ リミテッド</p> <p>借入金額 258 億円</p> <p>利率等 3 ヶ月日本円 LIBOR + 1.00%</p> <p>借入日 平成 19 年 3 月 30 日</p> <p>元本返済方法 本借入金額のうち、2 億円については平成 20 年 3 月 30 日までに返済し、元本返済期日に 本借入に係る元本残額を一括返済します。 元本返済期日 平成 22 年 3 月 30 日</p>	

(2) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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。

(注3) 本投資法人は、平成19年3月29日付で、ニュー・ミッション・ファンディング株式会社に対し、第三者割当により32,500口の投資口を、発行価格434,425円(総額14,118,812,500円)で発行しています。詳細については、前記「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

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	大原法律事務所 復職（現職）	
		平成17年9月	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	税理士登録	
		平成17年9月	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。なお、執行役員宮崎俊司は次回投資主総会において後任の執行役員が選任されることを条件に退任する予定です。

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 19 年 2 月 28 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 19 年 2 月 28 日)		前 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 (%)	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	23,085
地方	6,339	11.0			3,206	6.3
小計	29,425	50.9			26,412	51.7
その他の 用途物件	首都圏	5,683		9.9	5,710	11.2
	地方	15,974		27.6	13,472	26.4
	小計	21,658		37.5	19,183	37.6
不動産	シニア	首都圏	3,024	5.2	2,393	4.7
		地方	-	-	-	-
		小計	3,024	5.2	2,393	4.7
預金・その他の資産			3,704	6.4	3,067	6.0
資産総額計(注 2)			57,813	100.0	51,055	100.0
			(54,108)	(93.6)	(47,988)	(94.0)

(注 1) 貸借対照表計上額は不動産および信託不動産については、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及び信託不動産の保有に相当する部分を記載しています。

	当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在)		前 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(%)	金額(百万円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額	30,831	53.3	24,508	48.0
純資産額	26,982	46.7	26,547	52.0
資産総額	57,813	100.0	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	2,920	2,790	5.4
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	524	525	1.0
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	3,740	3,690	7.1
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	4.2
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	1,640	1,600	3.1
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	515	557	1.1
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	1,250	1,240	2.4
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	544	521	1.0
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	2,740	2,700	5.2
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	804	806	1.6
住居	R-11	藤和シティコープ 新大塚	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	969	937	1.8
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	553	529	1.0
住居	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年1月31日	697	703	1.4
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	1,130	1,130	2.2
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	910	909	1.8
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	1,320	1,240	2.4
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	583	564	1.1
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	416	411	0.8
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	404	397	0.8
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	643	596	1.2
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	459	421	0.8
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	629	632	1.2
住居	R-23	レキシントン・ スクエア伏見	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成28年1月31日	3,020	2,990	5.8
小計						28,600	28,078	54.4
シニア	S-1	ボンセジュール 千歳船橋	首都圏	-	-	860	791	1.5
シニア	S-2	ボンセジュール 四つ木	首都圏	-	-	826	765	1.5
シニア	S-3	ボンセジュール 日野	首都圏	-	-	777	699	1.4
シニア	S-4	ボンセジュール 武蔵新城	首都圏	-	-	638	610	1.2

小計						3,101	2,865	5.6
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	2,620	2,540	4.9
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	1,930	1,840	3.6
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	1,028	1,038	2.0
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	4,170	4,760	9.2
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	805	847	1.6
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	2,570	2,563	5.0
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	2,507	2,400	4.7
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	4.3
ホテル	0-9	レキシントン・プラ ザ広島大手町	中国・四国	中央三井信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,450	2,450	4.7
小計						20,310	20,668	40.0
合計						52,011	51,611	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、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方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19年2月28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。

(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	ウィンベル神楽坂	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	カーザエルミタツジ	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	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	ビクセル武蔵関	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ドステージ	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	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	RC、15F	平成18年9月15日	所有権	所有権	1,260.8	7,884.6
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
R-23	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	RC、15F	平成18年9月15日	所有権	所有権	1,260.8	7,884.6
S-1	ボンジュール千歳船橋	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
S-4	ボンジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番	RC、4F	昭和60年2月21日	所有権	所有権	1,233.5	1,710.4
O-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
O-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
0-9	レキシントン・プラザ 広島大手町	広島県広島市中区大手町 三丁目7番9号	S、14F	平成18年8月31日	所有権	所有権	819.7	6,529.5
合計							128,679.9	159,385.5

(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」欄、「建築時期」欄、「敷地面積」欄及び「延床面積」欄は、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	3,103.4m ²
藤和シティコープ新大塚：	65,981 / 100,000	1,484.7m ²
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816 / 100,000	1,253.7m ²
コスモ西大島グランステージ：	245,576 / 1,876,503	2,327.7m ²
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528 / 10,000,000	3,080.2m ²
ヴィスコンティ覚王山：	70,575 / 91,564	656.9m ²

(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	3,235.7	86	83	188,759	96.2%	1
R-2	ピュアシティ六本木	678.2	489.8	7	5	23,411	72.2%	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,901.2	118	114	193,440	96.7%	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,061.3	69	65	133,800	94.2%	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,827.2	88	81	94,408	91.9%	1
R-6	モンセラート四谷	865.4	750.6	33	30	33,876	86.7%	1
R-7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	1,091.1	17	15	65,385	90.1%	1
R-8	ホームストイーストヒルズ	763.0	763.0	12	12	36,696	100.0%	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,791.8	116	112	168,360	97.4%	1
R-10	ホームスト池尻	1,377.8	1,169.0	28	24	49,200	84.8%	1
R-11	藤和シティコープ新大塚	1,627.1	1,562.8	58	56	68,268	96.1%	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,322.0	36	35	43,752	96.5%	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	944.3	70	54	39,816	77.4%	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,907.0	29	28	62,256	96.8%	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,380.7	37	36	72,402	96.9%	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,197.2	154	145	123,570	93.3%	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,688.0	51	44	41,777	87.5%	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,488.5	39	38	31,656	97.4%	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	625.6	8	7	26,520	88.6%	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,245.4	28	26	43,776	92.9%	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	795.0	19	16	28,419	84.7%	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,197.2	48	44	38,520	91.9%	1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,320.4	123	72	176,601	90.0%	1
S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	37	53,122	100.0	1
S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	58	54,068	100.0	1
S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	56	51,264	100.0	1
S-4	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	38	42,720	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・ブラザ八幡	8,787.7	6,647.0	-	-	233,268	75.6	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	18,440.6	18,440.6	-	-	318,873	100.0	1
O-7	レキシントン・ブラザ栄南	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
O-9	レキシントン・ブラザ広島大手町	6,395.5	6,395.5	-	-	174,958	100.0	2
合計		116,469.4	110,762.9	1,480	1,331	3,504,227	95.1	37

- (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19年2月28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19年2月28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19年2月28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19年2月28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19年2月28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」欄及び「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、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19年2月28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19年2月28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、ボンセジュール日野及びボンセジュール武蔵新城については、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。
- (注9)レキシントン・スクエア伏見については、平成19年4月まで満室想定賃料の90%が保証されているため、「賃貸面積」欄、「年間賃料」欄及び「稼働率」欄には、全体の90%相当を記載していますが、「賃貸戸数」欄には実稼働戸数を記載しています。

(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19年2月28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
				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 (%)	積算価格 (百万円)
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,920	2,940	5.2	2,890	5.0	5.4	2,800
R-2	ピュアシティ六本木	525	524	528	4.8	520	4.5	5.0	782
R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,740	3,760	4.6	3,710	4.4	4.7	3,150
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,190	2,200	4.9	2,170	4.6	5.1	2,150
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,640	1,670	5.0	1,620	5.1	5.3	940
R-6	モンセラート四谷	557	515	517	5.1	513	4.8	5.2	334
R-7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,250	1,260	4.8	1,230	4.6	5.0	1,110
R-8	ホメストイーストヒルズ	521	544	549	4.9	538	4.6	5.0	573
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,740	2,790	5.0	2,720	5.1	5.3	2,290
R-10	ホメスト池尻	806	804	808	5.0	799	4.7	5.1	745
R-11	藤和シティコープ新大塚	937	969	977	5.5	961	5.3	5.7	685
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	553	554	5.9	552	5.7	6.1	495
R-13	ビクセル武蔵関	703	697	708	5.1	686	4.8	5.4	342
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,130	1,160	5.2	1,110	5.2	5.5	770
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	910	918	5.8	906	6.0	6.1	685
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,320	1,330	6.1	1,300	5.9	6.4	1,120
R-17	ロイヤルパーク大町	564	583	591	6.2	575	6.0	6.5	429
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	416	424	6.0	416	5.7	6.5	334
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	404	410	5.3	401	5.3	5.6	408
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	643	648	5.4	638	5.2	5.7	555
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	459	462	5.4	455	5.2	5.7	413
R-22	ルナコート塚本	632	629	639	5.6	624	5.6	5.9	452
R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,020	3,040	5.5	3,010	5.5	5.8	2,190
S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	860	870	5.8	851	5.5	6.1	874
S-2	ボンセジュール四つ木	765	826	834	6.1	817	5.8	6.4	707
S-3	ボンセジュール日野	699	777	785	6.1	769	5.8	6.4	775
S-4	ボンセジュール武蔵新城	610	638	644	6.2	631	5.9	6.5	607

0-1	大塚セントコアビル	2,540	2,620	2,650	5.1	2,580	4.8	5.4	1,370
0-2	上野フジタエステート1	1,840	1,930	1,960	5.0	1,900	4.7	5.3	974
0-3	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1,028	1,068	5.9	1,028	5.6	6.4	799
0-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,170	4,190	6.0	4,150	5.3	6.3	2,890
0-5	大木青葉ビル	847	805	782	6.4	815	6.4	6.7	786
0-6	ロックタウン須賀川	2,563	2,570	2,490	6.4	2,650	5.1	6.6	1,870
0-7	レキシントン・プラザ栄南	2,400	2,507	2,694	5.9	2,507	5.6	6.4	1,322
0-8	パロー滝ノ水店	2,230	2,230	2,190	5.8	2,270	5.0	5.9	2,280
0-9	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,450	2,420	6.3	2,460	6.3	6.8	2,100
合計		51,611	52,011	52,460	-	51,772	-	-	41,106

(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（但し、レキシントン・スクエア伏見に関しては平成18年9月22日、ボンセジュール武蔵新城に関しては平成18年7月13日を調査時点として、レキシントン・プラザ広島大手町に関しては平成18年8月8日を調査時点として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。）。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9月15日付で、地震リスク診断報告書（ポートフォリオ地震PML）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報告書（ポートフォリオ地震PML）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とがあります。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報告書（ポートフォリオ地震PML）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	カーザエルミタツジ	-	-	2,035	451	12.0
R-8	ホメ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	ホメスト池尻	-	(注1) 1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚	-	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	ピクセル武蔵関	(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ドステージ	-	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
R-23	レキシントン・スクエア伏見	-	-	904	1,537	6.9
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
S-4	ボンセジュール武蔵新城	-	-	1,400	336	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	10.6
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	パロー滝ノ水店	-	(注1) 2,010	2,700	1,219	15.3
0-9	レキシントン・プラザ広島大手町	-	-	4,125	1,410	8.3
合計		620	17,630	233,487	29,780	7.1

(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。

(注5) レキシントン・プラザ栄南については、平成19年4月25日付で売却することを予定しています。

(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	9,145	17.7
関東	30,350	58.8
うち首都圏	30,350	58.8
中部	8,017	15.5
関西	1,649	3.2
中国・四国	2,450	4.8
九州	-	-
合計	51,611	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	28,078	54.4
シニア物件	2,865	5.6
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)	20,668	40.0
合計	51,611	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	7.7
シニア物件	18.8
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)	9.0

(注)平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した平成19年2月28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 19 年 2 月 28 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 ホームストイーストヒルズ レキシントン・スクエア下北沢 ホームスト池尻 レクセルマンション上野松が谷 コスモ西大島グランドステージ	21,041.7	19.0%	867,851	24.8%
ロック開発株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,440.6	16.6%	318,874	9.1%
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 レキシントン・プラザ広島大手町	16,972.3	15.3%	621,574	17.7%
株式会社パロー	小売業	パロー滝ノ水店	11,265.3	10.2	152,760	4.4
主要なテナントの合計			67,719.9	61.1%	1,961,059	56.0%
全体ポートフォリオの合計			110,762.9	-	3,504,237	-

(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及び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 19 年 2 月 28 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 19 年 2 月 28 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等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、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、クロス・スクエアNAKANO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19年2月28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)	5,666千円
		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)	32,157千円
		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)	14,766千円
		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20年1月26日	敷金・保証金(注)	7,971千円
		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)	3,554千円
		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	ホーム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)	6,451千円
		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)	13,182千円
		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	ホームスト池尻	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金(注)	7,220千円
		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)	10,811千円
		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)	10,246千円
		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：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)	159,970千円
		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：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。		
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	契約期間満了日	平成23年11月23日	敷金・保証金(注)	
		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貯蓄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：株式会社パロー

物件番号	物件名称				
O-8	パロー滝ノ水店	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とおりです。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	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支出額	既支払 総額
ホームスト池尻 (東京都世田谷区)	インターホン改修工事等	自 平成19年3月 至 平成19年3月	6	-	-
大塚セントコアビル (東京都豊島区)	空調機更新工事	自 平成19年5月 至 平成19年5月	70	-	-
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5月 至 平成19年5月	3	-	-
合計			79	-	-

(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16百万円であり、当期費用に区分された修繕費12百万円と合わせ、28百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市)	エントランス改修工事	自 平成18年12月 至 平成18年12月	1
ビクセル武蔵関 (東京都練馬区)	室内改装工事	自 平成19年1月 至 平成19年1月	2
上野フジタエステート1 (東京都台東区)	OAフロア工事	自 平成19年1月 至 平成19年1月	6
上野フジタエステート1 (東京都台東区)	機械式駐車場改修工事	自 平成19年1月 至 平成19年1月	1
ホームストイーストヒルズ (東京都目黒区)	防犯カメラ設置工事	自 平成19年2月 至 平成19年2月	1
その他の不動産等			2
合計			16

(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とおり積立てています。

(単位: 百万円)

営業期間	当期	前期
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	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	29	-
当期積立額	64	29
当期積立金取崩額	7	-
次期繰越額	86	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(敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少している場合には、実際に適用される容積率)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(防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少している場合には、実際に適用される建蔽率)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株式会社ゼクス及び株式会社ゼクスコミュニ

ティ並びに 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業者」欄、「マスターリース会社」欄及び「マスターリース種別」欄に関する説明

- A. 「PM業者」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業者」欄、「マスターリース会社」欄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19年2月28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）に表示された月間賃料（共益費を含みませんが、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。

(ハ)「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及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社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報告書（ポートフォリオ地震PML）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」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」欄は、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」欄は、管理委託費、公租公課、水道光熱費、信託報酬、修繕費、保険料、その他及び減価償却費の各金額の合計額を意味します。
- G. 「管理委託費」欄には、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. 「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。
- I. 「NOI」は「賃貸事業損益」欄に記載された金額に減価償却費を加算した金額を記載しています。
- J. 「NCF」は「NOI」欄に記載された金額から資本的支出を差し引いて算出された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。
- G. 賃貸収入は、賃料と共益費を含み、それらに関する空室損を控除しています。
- H. その他収入には、敷金、保証金等の一時金の運用益を含みます。
- I. 総費用には、資本的支出を含みません。
- J. 純収益（NCF）は資本的支出控除後の純収益となります。

(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がりが施されており、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・エー・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）			スペースシャス	67	78%	85%
調査時点	平成19年2月28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	83		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	3,235.7㎡			1年以内	-	
月額賃料	15,729			12年間平均	9,508	
敷金・保証金	31,265		地震PML値	13.8%		
稼働率（面積ベース）	96.2%		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	アール・エー・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	バススルー		価格時点	平成19年2月28日		
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		2,920	
第2期			収益価格		2,920	
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		2,940	
	至	平成19年2月28日	総収益		207	
運用日数	181日間		賃貸収入		184	
賃貸事業収益	103,741		その他収入		23	
賃貸収入	97,728		総費用		49	
その他収益	6,012		純収益（NOI）		158	
賃貸事業費用	38,372		純収益（NCF）		153	
管理委託費	17,399		還元利回り		5.2%	
公租公課	-		DCF法による収益還元価格		2,890	
水道光熱費	18		割引率		5.0%	
信託報酬	938		ターミナルキャップレート		5.4%	
修繕費	1,342		積算価格		2,800	
保険料	144		土地価格		1,711	
その他	2,168		建物価格		1,089	
減価償却費	16,361		取得価格（単位：百万円）		2,790	
賃貸事業損益	65,368					
NOI	81,729					
資本的支出	-					
NCF	81,729					
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： ピュアシティ六本木

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た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19年2月28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	489.8㎡				1年以内	390	
月額賃料	1,950				12年間平均	3,509	
敷金・保証金	5,660			地震PML値	9.1%		
稼働率(面積ベース)	72.2%			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	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19年2月28日		
損益の状況(単位：千円)				鑑定評価額			
第2期				収益価格			
運用期間	自	平成18年9月1日		524			
	至	平成19年2月28日		528			
運用日数	181日間			直接還元法による収益価格			
賃貸事業収益	15,351			総収益			
賃貸収入	13,510			賃貸収入			
	1,840			その他収入			
賃貸事業費用	7,846			総費用			
管理委託費	2,538			純収益(NOI)			
	-			純収益(NCF)			
公租公課	-			還元利回り			
水道光熱費	628			DCF法による収益還元価格			
信託報酬	600			割引率			
修繕費	1,903			ターミナルキャップレート			
保険料	33			積算価格			
その他	785			土地価格			
減価償却費	1,356			建物価格			
賃貸事業損益	7,505			取得価格(単位：百万円)			
NOI	8,861			525			
資本的支出	155						
NCF	8,706						
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的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			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)				スペースラス	39	33%	42%
調査時点	平成19年2月28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	114			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	3,901.2㎡				1年以内	-	
月額賃料	16,120				12年間平均	5,871	
敷金・保証金	32,157			地震PML値	12.8%		
稼働率(面積ベース)	96.7%			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	バスルー			評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		3,740	
第2期				収益価格		3,740	
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		3,760	
	至	平成19年2月28日		総収益		216	
運用日数	181日間			賃貸収入		194	
賃貸事業収益	105,167			その他収入		22	
賃貸収入	100,778			総費用		40	
その他収益	4,388			純収益(NOI)		176	
賃貸事業費用	31,724			純収益(NCF)		173	
管理委託費	9,064			還元利回り		4.6%	
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		3,710	
水道光熱費	1,330			割引率		4.4%	
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		4.7%	
修繕費	1,497			積算価格		3,150	
保険料	256			土地価格		1,930	
その他	235			建物価格		1,220	
減価償却費	18,739			取得価格(単位:百万円)		3,690	
賃貸事業損益	73,442						
NOI	92,182						
資本的支出	-						
NCF	92,182						
特記事項							
該当事項はありません。							

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	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	69	100%	100%
調査時点	平成19年2月28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	65		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	4,061.3㎡			1年以内	500	
月額賃料	11,150			12年間平均	13,382	
敷金・保証金	14,766		地震PML値	12.3%		
稼働率(面積ベース)	94.2%		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	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	バスルー		価格時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位：千円)			鑑定評価額		2,190	
第2期			収益価格		2,190	
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		2,200	
	至	平成19年2月28日	総収益		148	
運用日数	181日間		賃貸収入		137	
賃貸事業収益	73,666		その他収入		11	
賃貸収入	69,992		総費用		31	
その他収益	3,664		純収益(NOI)		117	
賃貸事業費用	18,582		純収益(NCF)		108	
管理委託費	7,445		還元利回り		4.9%	
公租公課	-		DCF法による収益還元価格		2,170	
水道光熱費	735		割引率		4.6%	
信託報酬	600		ターミナルキャップレート		5.1%	
修繕費	1,424		積算価格		2,150	
保険料	199		土地価格		1,530	
その他	698		建物価格		622	
減価償却費	7,480		取得価格(単位：百万円)		2,190	
賃貸事業損益	55,073					
NOI	62,553					
資本的支出	444					
NCF	62,109					
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)				スペーシャス	-	-	-
調査時点	平成19年2月28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	81			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	1,827.2㎡				1年以内	-	
月額賃料	7,867				12年間平均	3,434	
敷金・保証金	7,268			地震PML値	13.5%		
稼働率(面積ベース)	91.9%			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	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			評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位：千円)				鑑定評価額		1,640	
				第2期		収益価格	
運用期間	自	平成18年9月1日				1,640	
	至	平成19年2月28日				直接還元法による収益価格	
運用日数	181日間					1,670	
賃貸事業収益	49,602					総収益	
賃貸収入	47,744					賃貸収入	
	1,857					98	
賃貸事業費用	12,790					その他収入	
管理委託費	3,736					6	
	-					総費用	
公租公課	-					18	
水道光熱費	440					純収益(NOI)	
信託報酬	600					86	
修繕費	482					純収益(NCF)	
保険料	103					84	
その他	588					還元利回り	
減価償却費	6,839					5.0%	
賃貸事業損益	36,811					DCF法による収益還元価格	
NOI	43,651					1,620	
資本的支出	-					割引率	
NCF	43,651					5.1%	
						ターミナルキャップレート	
						5.3%	
				積算価格		940	
				土地価格		450	
				建物価格		490	
				取得価格(単位：百万円)		1,600	
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び商住混在地域です。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強であり、今後も比較的安定した賃貸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19年2月28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	30		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	750.6㎡			1年以内	480	
月額賃料	2,823			12年間平均	4,845	
敷金・保証金	3,554		地震PML値		10.0%	
稼働率(面積ベース)	86.7%		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	バスルー		評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位：千円)			鑑定評価額		515	
第2期			収益価格		515	
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		517	
	至	平成19年2月28日	総収益		38	
運用日数	181日間		賃貸収入		36	
賃貸事業収益	18,529		その他収入		2	
賃貸収入	17,187		総費用		9	
その他収益	1,342		純収益(NOI)		29	
賃貸事業費用	9,373		純収益(NCF)		26	
管理委託費	2,382		還元利回り		5.1%	
公租公課	-		DCF法による収益還元価格		513	
水道光熱費	303		割引率		4.8%	
信託報酬	600		ターミナルキャップレート		5.2%	
修繕費	3,006		積算価格		412	
保険料	42		土地価格		222	
その他	706		建物価格		190	
減価償却費	2,331		取得価格(単位：百万円)		557	
賃貸事業損益	9,156					
NOI	11,487					
資本的支出	-					
NCF	11,487					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-7

物件名称： カーザエルミタツジ

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
PM業者	アルファホームズ株式会社			コンパクト	2	18%
賃貸借の状況(単位:千円)				スペーシャス	13	70%
調査時点	平成19年2月28日			その他	2	12%
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	15			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	1,091.1㎡				1年以内	-
月額賃料	5,448				12年間平均	2,035
敷金・保証金	8,687			地震PML値	12.0%	
稼働率(面積ベース)	90.1%			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	バススルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		1,250
第2期				収益価格		1,250
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		1,260
	至	平成19年2月28日		総収益		75
運用日数	181日間			賃貸収入		67
賃貸事業収益	36,027			その他収入		8
賃貸収入	31,323			総費用		13
その他収益	4,703			純収益(NOI)		63
賃貸事業費用	16,005			純収益(NCF)		60
管理委託費	4,969			還元利回り		4.8%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		1,230
水道光熱費	630			割引率		4.6%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.0%
修繕費	239			積算価格		1,110
保険料	82			土地価格		590
その他	847			建物価格		520
減価償却費	8,635			取得価格(単位:百万円)		1,240
賃貸事業損益	20,022					
NOI	28,657					
資本的支出	-					
NCF	28,657					
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	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	12	100%	100%
調査時点	平成19年2月28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	12			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	763.0㎡				1年以内	170	
月額賃料	3,058				12年間平均	5,192	
敷金・保証金	6,451			地震PML値	9.3%		
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)			
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			評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位：千円)				鑑定評価額		544	
第2期				収益価格		544	
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		549	
	至	平成19年2月28日		総収益		37	
運用日数	181日間			賃貸収入		32	
賃貸事業収益	20,385			その他収入		5	
賃貸収入	17,423			総費用		7	
	2,962			純収益(NOI)		30	
賃貸事業費用	8,275			純収益(NCF)		27	
管理委託費	3,132			還元利回り		4.9%	
	-			DCF法による収益還元価格		538	
	298			割引率		4.6%	
	600			ターミナルキャップレート		5.0%	
	436			積算価格		573	
	43			土地価格		450	
	1,630			建物価格		123	
	2,133			取得価格(単位：百万円)		521	
賃貸事業損益	12,109						
NOI	14,243						
資本的支出	1,849						
NCF	12,394						
特記事項							
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、特記事項はなされていません。							

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選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㎡		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	
前所有者	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%
賃貸借の状況(単位：千円)				スペースシャス	39	34%
調査時点	平成19年2月28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	3,791.8㎡			1年以内	-	
月額賃料	14,030			12年間平均	3,858	
敷金・保証金	13,182		地震PML値		10.2%	
稼働率(面積ベース)	97.4%			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	株式会社谷澤総合鑑定所	
マスターリース種別	バスルー			償却時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位：千円)				鑑定評価額		2,740
第2期				収益価格		2,740
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		2,790
	至	平成19年2月28日		総収益		184
運用日数	181日間			賃貸収入		165
賃貸事業収益	95,302			その他収入		19
賃貸収入	86,755			総費用		41
その他収益	8,546			純収益(NOI)		143
賃貸事業費用	28,106			純収益(NCF)		139
管理委託費	10,176			還元利回り		5.0%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		2,720
水道光熱費	1,243			割引率		5.1%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.3%
修繕費	694			積算価格		2,290
保険料	207			土地価格		1,300
その他	155			建物価格		990
減価償却費	15,028			取得価格(単位：百万円)		2,700
賃貸事業損益	67,195					
NOI	82,224					
資本的支出	-					
NCF	82,224					
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)				スペーシャス	28	100%	100%
調査時点	平成19年2月28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	24			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	1,169.0㎡				1年以内	1,970	
月額賃料	4,100				12年間平均	8,510	
敷金・保証金	7,220			地震PML値	8.0%		
稼働率(面積ベース)	84.8%			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	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー			評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		804	
第2期				収益価格		804	
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		808	
	至	平成19年2月28日		総収益		57	
運用日数	181日間			賃貸収入		54	
賃貸事業収益	24,579			その他収入		3	
賃貸収入	22,263			総費用		12	
	2,315			純収益(NOI)		46	
賃貸事業費用	12,395			純収益(NCF)		40	
管理委託費	4,243			還元利回り		5.0%	
	-			DCF法による収益還元価格		799	
	624			割引率		4.7%	
	600			ターミナルキャップレート		5.1%	
	3,350			積算価格		745	
	74			土地価格		510	
	603			建物価格		235	
減価償却費	2,900			取得価格(単位:百万円)		806	
賃貸事業損益	12,183						
NOI	15,084						
資本的支出	-						
NCF	15,084						
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： 藤和シティコブ新大塚

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	建物	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19年2月28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	56		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	1,562.8㎡			1年以内	1,330
月額賃料	5,689			12年間平均	8,012
敷金・保証金	11,050		地震PML値	8.5%	
稼働率（面積ベース）	96.1%		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		評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		969
第2期			収益価格		969
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		977
	至	平成19年2月28日	総収益		72
運用日数	181日間		賃貸収入		67
賃貸事業収益	34,572		その他収入		5
賃貸収入	32,834		総費用		14
	1,737		純収益（NOI）		58
賃貸事業費用	13,913		純収益（NCF）		54
管理委託費	4,549		還元利回り		5.5%
	2		DCF法による収益還元価格		961
公租公課	-		割引率		5.3%
水道光熱費	-		ターミナルキャップレート		5.7%
信託報酬	600		積算価格		685
修繕費	1,213		土地価格		356
保険料	75		建物価格		329
その他	452		取得価格（単位：百万円）		937
減価償却費	7,020				
賃貸事業損益	20,659				
NOI	27,679				
資本的支出	786				
NCF	26,893				
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J R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		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)			スペースシャス	20	56%
調査時点	平成19年2月28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	35		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	1,322.0㎡			1年以内	250
月額賃料	3,646			12年間平均	10,183
敷金・保証金	7,152		地震PML値	11.1%	
稼働率(面積ベース)	96.5%		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	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	バススルー		評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)			鑑定評価額		553
第2期			収益価格		553
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		554
	至	平成19年2月28日	総収益		46
運用日数	181日間		賃貸収入		43
賃貸事業収益	23,652		その他収入		3
賃貸収入	21,930		総費用		10
その他収益	1,721		純収益(NOI)		36
賃貸事業費用	12,193		純収益(NCF)		33
管理委託費	4,886		還元利回り		5.9%
公租公課	2		DCF法による収益還元価格		552
水道光熱費	-		割引率		5.7%
信託報酬	600		ターミナルキャップレート		6.1%
修繕費	1,417		積算価格		495
保険料	44		土地価格		227
その他	6		建物価格		268
減価償却費	5,236		取得価格(単位:百万円)		529
賃貸事業損益	11,458				
NOI	16,695				
資本的支出	145				
NCF	16,550				
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： ピクセル武蔵関

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19年2月28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	54			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	944.3㎡				1年以内	160	
月額賃料	3,318				12年間平均	6,316	
敷金・保証金	7,336			地震PML値	7.2%		
稼働率(面積ベース)	77.4%			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	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	バスルー			評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		697	
第2期				収益価格		697	
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		708	
	至	平成19年2月28日		総収益		51	
運用日数	181日間			賃貸収入		49	
賃貸事業収益	21,150			その他収入		2	
賃貸収入	20,029			総費用		10	
その他収益	1,121			純収益(NOI)		41	
賃貸事業費用	10,532			純収益(NCF)		36	
管理委託費	3,129			還元利回り		5.1%	
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		686	
水道光熱費	389			割引率		4.8%	
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.4%	
修繕費	1,465			積算価格		581	
保険料	66			土地価格		354	
その他	470			建物価格		227	
減価償却費	4,412			取得価格(単位:百万円)		703	
賃貸事業損益	10,617						
NOI	15,030						
資本的支出	2,424						
NCF	12,605						
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		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	
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	29	100%
調査時点	平成19年2月28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	28			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	1,907.0㎡			1年以内	-	
月額賃料	5,188			12年間平均	1,478	
敷金・保証金	10,811		地震PML値		12.6%	
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	バスルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		1,130
第2期				収益価格		1,130
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		1,160
	至	平成19年2月28日		総収益		76
運用日数	181日間			賃貸収入		68
賃貸事業収益	36,584			その他収入		8
賃貸収入	33,859			総費用		16
その他収益	2,724			純収益(NOI)		64
賃貸事業費用	10,763			純収益(NCF)		60
管理委託費	3,791			還元利回り		5.2%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		1,110
水道光熱費	523			割引率		5.2%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.5%
修繕費	242			積算価格		770
保険料	100			土地価格		250
その他	40			建物価格		520
減価償却費	5,466			取得価格(単位:百万円)		1,130
賃貸事業損益	25,820					
NOI	31,286					
資本的支出	-					
NCF	31,286					
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、交通便利性に優れています。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		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
PM業者	トータルハウジング株式会社			コンバクト	-	-
賃貸借の状況(単位:千円)				スペースヤス	37	100%
調査時点	平成19年2月28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	36			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	2,380.7㎡			1年以内	100	
月額賃料	6,033			12年間平均	26,047	
敷金・保証金	10,246		地震PML値		14.2%	
稼働率(面積ベース)	96.9%			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	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	バスルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		910
第2期				収益価格		910
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		918
	至	平成19年2月28日		総収益		70
運用日数	181日間			賃貸収入		65
賃貸事業収益	37,931			その他収入		5
賃貸収入	33,202			総費用		13
その他収益	4,728			純収益(NOI)		57
賃貸事業費用	16,127			純収益(NCF)		53
管理委託費	6,254			還元利回り		5.8%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		906
水道光熱費	-			割引率		6.0%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		6.1%
修繕費	1,520			積算価格		685
保険料	101			土地価格		341
その他	932			建物価格		344
減価償却費	6,718			取得価格(単位:百万円)		909
賃貸事業損益	21,803					
NOI	28,522					
資本的支出	-					
NCF	28,522					
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、その他違法性に特記事項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
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	152	99%
賃貸借の状況（単位：千円）			スペース	-	-
調査時点	平成19年2月28日		その他	2	1%
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	145		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	3,197.2㎡			1年以内	1,050
月額賃料	10,297			12年間平均	21,443
敷金・保証金	20,837		地震PML値	14.6%	
稼働率（面積ベース）	93.3%		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	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	バスルー		償却時点	平成19年2月28日	
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		1,320
第2期			収益価格		1,320
運用期間	自	平成18年9月1日	直接還元法による収益価格		1,330
	至	平成19年2月28日	総収益		134
運用日数	181日間		賃貸収入		119
賃貸事業収益	66,505		その他収入		15
賃貸収入	62,934		総費用		43
その他収益	3,571		純収益（NOI）		91
賃貸事業費用	34,426		純収益（NCF）		81
管理委託費	15,677		還元利回り		6.1%
公租公課	6		DCF法による収益還元価格		1,300
水道光熱費	20		割引率		5.9%
信託報酬	620		ターミナルキャップレート		6.4%
修繕費	1,593		積算価格		1,120
保険料	125		土地価格		414
その他	980		建物価格		706
減価償却費	15,402		取得価格（単位：百万円）		1,240
賃貸事業損益	32,078				
NOI	47,480				
資本的支出	499				
NCF	46,981				
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19年2月28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	44			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	1688.0㎡				1年以内	780
月額賃料	3,481				12年間平均	7,154
敷金・保証金	6,012			地震PML値	10.6%	
稼働率(面積ベース)	87.5%			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	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	バススルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位：千円)				鑑定評価額		583
第2期				収益価格		583
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		591
	至	平成19年2月28日		総収益		54
運用日数	181日間			賃貸収入		43
賃貸事業収益	23,428			その他収入		11
賃貸収入	21,510			総費用		13
その他収益	1,918			純収益(NOI)		41
賃貸事業費用	15,096			純収益(NCF)		37
管理委託費	3,030			還元利回り		6.2%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		575
水道光熱費	1,678			割引率		6.0%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		6.5%
修繕費	998			積算価格		429
保険料	73			土地価格		145
その他	617			建物価格		284
減価償却費	8,097			取得価格(単位：百万円)		564
賃貸事業損益	8,331					
NOI	16,429					
資本的支出	1,927					
NCF	14,502					
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「R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		建物	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	
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	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)				スペーシャス	38	97%	98%
調査時点	平成19年2月28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	38			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	1,488.5㎡			1年以内	-		
月額賃料	2,638			12年間平均	1,217		
敷金・保証金	4,533		地震PML値		4.4%		
稼働率(面積ベース)	97.4%		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	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			評価時点	平成19年2月28日		
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		416	
第2期				収益価格		416	
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		424	
	至	平成19年2月28日					
運用日数	181日間			総収益		34	
賃貸事業収益	17,676						
賃貸収入	16,976		賃貸収入		32		
	その他収益						2
賃貸事業費用	6,758			総費用		8	
管理委託費	1,386		純収益(NOI)				
公租公課	-				純収益(NCF)		25
水道光熱費	631		還元利回り				
信託報酬	600				DCF法による収益還元価格		416
修繕費	-		割引率				
保険料	64				ターミナルキャップレート		6.5%
その他	97		積算価格				
減価償却費	3,977				土地価格		75
取得価格(単位:百万円)				建物価格			
賃貸事業損益	10,917					411	
NOI	14,895						
資本的支出	-						
NCF	14,859						
特記事項							
該当事項はありません。							

物件番号： R-19

物件名称： ヴィスコンティ覚玉山

物件特性							
対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「覚玉山」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玉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綿する閑静な住宅街が開成されています。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膳町二丁目44番					
	地番	愛知県名古屋市千種区御膳町二丁目44番					
土地	所有形態	所有権			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	エスピーエー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）				スペーシャス	8	100%	100%
調査時点	平成19年2月28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	7			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	625.6㎡				1年以内	50	
月額賃料	2,210				12年間平均	970	
敷金・保証金	60			地震PML値	6.3%		
稼働率（面積ベース）	88.6%			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	エスピーエー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	バスルー			償却時点	平成19年2月28日		
損益の状況（単位：千円）				鑑定評価額		404	
第2期				収益価格		404	
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		410	
	至	平成19年2月28日		総収益		31	
運用日数	181日間			賃貸収入		28	
賃貸事業収益	13,678			その他収入		3	
賃貸収入	13,082			総費用		8	
その他収益	596			純収益（NOI）		23	
賃貸事業費用	7,313			純収益（NCF）		22	
管理委託費	1,703			還元利回り		5.3%	
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		401	
水道光熱費	119			割引率		5.3%	
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.6%	
修繕費	39			積算価格		314	
保険料	32			土地価格		130	
その他	1,349			建物価格		184	
減価償却費	3,470			取得価格（単位：百万円）		397	
賃貸事業損益	6,364						
NOI	9,835						
資本的支出	-						
NCF	9,835						
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分と都心部へのアクセス性に優れています。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	
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
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19年2月28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	26			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	1,245.4㎡			1年以内	-	
月額賃料	3,648			12年間平均	1,288	
敷金・保証金	7,400		地震PML値		10.1%	
稼働率(面積ベース)	92.9%			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	バススルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		643
第2期				収益価格		643
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		648
	至	平成19年2月28日		総収益		46
運用日数	181日間			賃貸収入		44
賃貸事業収益	23,043			その他収入		2
賃貸収入	22,382			総費用		8
その他収益	661			純収益(NOI)		38
賃貸事業費用	9,187			純収益(NCF)		35
管理委託費	1,872			還元利回り		5.4%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		638
水道光熱費	300			割引率		5.2%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.7%
修繕費	433			積算価格		555
保険料	58			土地価格		163
その他	15			建物価格		392
減価償却費	5,906			取得価格(単位:百万円)		596
賃貸事業損益	13,855					
NOI	19,762					
資本的支出	-					
NCF	19,762					
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		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	
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
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)				スペーシャス	18	95%
調査時点	平成19年2月28日			その他	1	5%
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	16			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	795.0㎡				1年以内	-
月額賃料	2,368				12年間平均	799
敷金・保証金	5,480			地震PML値	14.2%	
稼働率(面積ベース)	84.7%			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	バススルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		
				459		
第2期				収益価格		
				459		
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		
	至	平成19年2月28日		462		
運用日数	181日間			総収益		
賃貸事業収益	16,075			賃貸収入		
賃貸収入	15,669			31		
その他収益	405			その他収入		
賃貸事業費用	7,436			2		
管理委託費	1,408			総費用		
公租公課	-			7		
水道光熱費	323			純収益(NOI)		
信託報酬	600			26		
修繕費	639			純収益(NCF)		
保険料	47			25		
その他	42			還元利回り		
減価償却費	4,375			5.4%		
賃貸事業損益	8,638			DCF法による収益還元価格		
NOI	13,014			455		
資本的支出	-			割引率		
NCF	13,014			5.2%		
				ターミナルキャップレート		
				5.7%		
				積算価格		
				413		
				土地価格		
				113		
				建物価格		
				300		
				取得価格(単位:百万円)		
				421		
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「R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「R「大阪」駅まで1駅と都心近接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		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	
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	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19年2月28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	44			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	1,197.2㎡			1年以内	-	
月額賃料	2,962			12年間平均	2,141	
敷金・保証金	4,150		地震PML値		13.0%	
稼働率(面積ベース)	91.9%			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	バススルー			評価時点	平成19年2月28日	
損益の状況(単位:千円)				鑑定評価額		629
第2期				収益価格		629
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		639
	至	平成19年2月28日		総収益		48
運用日数	181日間			賃貸収入		41
賃貸事業収益	23,559			その他収入		7
賃貸収入	20,191			総費用		10
その他収益	3,367			純収益(NOI)		38
賃貸事業費用	9,008			純収益(NCF)		36
管理委託費	1,956			還元利回り		5.6%
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		624
水道光熱費	834			割引率		5.6%
信託報酬	600			ターミナルキャップレート		5.9%
修繕費	245			積算価格		452
保険料	68			土地価格		123
その他	37			建物価格		329
減価償却費	5,266			取得価格(単位:百万円)		632
賃貸事業損益	14,550					
NOI	19,817					
資本的支出	-					
NCF	19,817					
特記事項						
該当事項はありません。						

物件番号： R-23 物件名称： レキシントン・スクエア伏見

物件特性					
対象不動産は、地下鉄沿線「国際センター」駅の南東方へ徒歩6分の距離に位置する高級賃貸マンションです。地下鉄「名古屋」駅まで徒歩12分、地下鉄東山線「伏見」駅まで徒歩7分と高い交通利便性を有しています。名古屋駅周辺には百貨店、地下街等の商業施設が充実し、更に対象不動産周辺には文化施設も集積しています。また、名古屋のもうひとつの商業の中心である栄地区へも好アクセスであり、立地条件において優位性が認められ、都心生活を希望する層に高い需要が見込まれます。					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号			
	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目801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
	面積	1,260.8㎡		延床面積	7,884.6㎡
	容積率	600%		構造・階数	RC、15F
	建蔽率	80%		建築時期	平成18年9月
前所有者	豊田通商株式会社		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率
PM業者	エスピーエー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)			スペーシャス	123	100%
調査時点	平成19年2月28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	123		調査会社	東京海上日動リスコンサルティング株式会社	
賃貸戸数	72		調査時点	平成18年9月	
賃貸可能面積	7,022.7㎡		修繕費	緊急	-
賃貸面積	6,320.4㎡			1年以内	-
月額賃料	14,716			12年間平均	904
敷金・保証金	10,441		地震PML値		6.9%
稼働率(面積ベース)	90.0%		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	エスピーエー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19年2月28日	
損益の状況(単位：千円)			鑑定評価額		3,020
第2期			収益価格		3,020
運用期間	自	平成18年10月31日	直接還元法による収益価格		3,040
	至	平成19年2月28日	総収益		222
運用日数	121日間		賃貸収入		202
賃貸事業収益	79,187		その他収入		20
賃貸収入	58,867		総費用		49
	20,320		純収益(NOI)		173
賃貸事業費用	31,024		純収益(NCF)		167
管理委託費	11,449		還元利回り		5.5%
	-		DCF法による収益還元価格		3,010
	580		割引率		5.5%
	1,239		ターミナルキャップレート		5.8%
	59		積算価格		2,190
	222		土地価格		610
	484		建物価格		1,580
	16,988		取得価格(単位：百万円)		2,990
減価償却費	16,988				
賃貸事業損益	48,163				
NOI	65,151				
資本的支出	-				
NCF	65,151				
特記事項					
マスターリース会社であるエスピーエー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(共益費、駐車場使用料等は除く)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(賃料保証期間平成18年11月1日から6ヶ月間、2年契約)を締結しています。					
(注)平成19年4月まで満室想定賃料の90%が保証されているため、賃貸面積、月額賃料、稼働率は全体の90%相当を記載しています。					

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			
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居地域			
	面積	1,020.9㎡			
	容積率	300%/200%			
	建蔽率	80%/60%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	店舗・共同住宅			
	延床面積	2,342.2㎡			
	構造・階数	RC、6F/B1F			
	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19年2月28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	37			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	4,426		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%		価額時点	平成19年2月28日	
マスターリース会社	-		鑑定評価額	860	
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	860	
損益の状況（単位：千円）			直接還元法による収益価格	870	
第2期			総収益	60	
運用期間	自	平成18年9月1日	賃貸収入	58	
	至	平成19年2月28日	その他収入	2	
運用日数	181日間		総費用	4	
賃貸事業収益	27,041		純収益（NOI）	56	
賃貸収入	26,345		純収益（NCF）	50	
その他収益	696		還元利回り	5.8%	
賃貸事業費用	7,015		DCF法による収益還元価格	850	
管理委託費	265		割引率	5.5%	
公租公課	-		ターミナルキャップレート	6.1%	
水道光熱費	-		積算価格	874	
修繕費	-		土地価格	498	
保険料	70		建物価格	376	
その他	0		取得価格（単位：百万円）	791	
減価償却費	6,679				
賃貸事業損益	20,026				
NOI	26,705				
資本的支出	-				
NCF	26,705				
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	所有権		
	用途地域	工業地域	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19年2月28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	58		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	4,506	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19年2月28日		
マスターリース会社	-	鑑定評価額		826	
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し			収益価格	826
損益の状況(単位：千円)				直接還元法による収益価格	834
第2期				総収益	58
運用期間	自	平成18年9月1日		賃貸収入	58
	至	平成19年2月28日		その他収入	0
運用日数	181日間			総費用	3
賃貸事業収益	26,442			純収益(NOI)	56
賃貸収入	26,442			純収益(NCF)	51
その他収益	-			還元利回り	6.1%
賃貸事業費用	5,070			DCF法による収益還元価格	817
管理委託費	272			割引率	5.8%
公租公課	-			ターミナルキャップレート	6.4%
水道光熱費	-			積算価格	707
修繕費	-			土地価格	364
保険料	81			建物価格	343
その他	-			取得価格(単位：百万円)	765
減価償却費	4,716				
賃貸事業損益	21,371				
NOI	26,088				
資本的支出	-				
NCF	26,088				
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			
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	面積	2,211.3㎡			
	容積率	80%			
	建蔽率	40%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	寄宿舎			
	延床面積	1,984.2㎡			
	構造・階数	RC、3F			
	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19年2月28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	56			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	4,272		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%		評価時点	平成19年2月28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)		第2期			
運用期間	自	平成18年9月1日			
	至	平成19年2月28日			
運用日数	181日間				
賃貸事業収益	25,261				
賃貸収入	25,261				
	その他収益	-			
賃貸事業費用	3,735				
管理委託費	管理委託費	255			
	公租公課	-			
	水道光熱費	-			
	修繕費	-			
	保険料	76			
	その他	-			
	減価償却費	3,402			
賃貸事業損益	21,525				
NOI	24,928				
資本的支出	-				
NCF	24,928				
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-4 物件名称： ボンセジュール武蔵新城

物件特性					
対象不動産はJR南武線「武蔵新城」駅より徒歩約13分の距離に位置する有料老人ホームです。当該ホームに至るまでの道のりには、商店街や集合住宅が立ち並び、遊歩道には水と緑あふれている環境で、半径1km以内に18ヶ所の病院等医療施設が立地するなど、立地の優位性が認められます。建物は平成17年2月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、付帯設備やサービスの充実から、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	神奈川県川崎市高津区千年 773 番			
	地番	神奈川県川崎市高津区千年字北浦 773 番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	用途地域	第1種住宅地域	用途	寄宿舍	
	面積	1,233.5 m ²	延床面積	1,710.4 m ²	
	容積率	60%	構造・階数	R C、4F	
	建蔽率	200%	建築時期	昭和60年2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19年2月28日		調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
テナント総数	1	調査時点	平成18年8月		
入居可能戸数	46	修繕費	緊急	-	
入居戸数	38		1年以内	-	
賃貸可能面積	1,710.4 m ²		12年間平均	1,400	
賃貸面積	1,710.4 m ²	地震PML値	11.9%		
月額賃料	3,560	不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)			
敷金・保証金	19,980	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%	評価時点	平成19年2月28日		
マスターリース会社	-	鑑定評価額	638		
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	638	
損益の状況(単位:千円)		直接還元法による収益価格			644
第2期		総収益			43
運用期間	自	平成18年11月24日	賃貸収入		43
	至	平成19年2月28日	その他収入		0
運用日数	97日間		総費用		2
賃貸事業収益	11,393		純収益(NOI)		41
賃貸収入	11,393		純収益(NCF)		40
	-		還元利回り		6.2%
賃貸事業費用	2,518		DCF法による収益還元価格		631
管理委託費	107		割引率		5.9%
	-		ターミナルキャップレート		6.5%
公租公課	-		積算価格		607
水道光熱費	-		土地価格		371
修繕費	-		建物価格		236
保険料	54		取得価格(単位:百万円)		610
その他	-				
減価償却費	2,356				
賃貸事業利益	8,875				
NOI	11,231				
資本的支出	-				
NCF	11,231				
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、共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。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	建物	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19年2月28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)	186,950			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19年2月28日							
代表的なテナント	科研製薬株式会社			鑑定評価額	2,620							
損益の状況(単位:千円)				収益価格		2,620						
第2期				直接還元法による収益価格		2,650						
				運用期間		自	平成18年9月1日	総収益	197			
		至	平成19年2月28日	賃貸収入	167							
運用日数				181日間		その他収入	30					
賃貸事業収益				97,907		総費用	56					
賃貸収入				91,078		純収益(NOI)	145					
				その他収益				6,829		純収益(NCF)	135	
賃貸事業費用				32,912		還元利回り	5.1%					
管理委託費				9,570		DCF法による収益還元価格		2,580				
				公租公課				-		割引率	4.8%	
				水道光熱費				7,812				ターミナルキャップレート
				信託報酬				854		積算価格		
				修繕費				1,518		土地価格		714
				保険料				158		建物価格		653
				その他				290		取得価格(単位:百万円)		2,540
				減価償却費				12,708				
賃貸事業損益				64,994								
NOI				77,703								
資本的支出				-								
NCF				77,703								
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)が締結されています。

(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： 上野フジタエステート 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		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	703.1㎡		延床面積	2,957.5㎡
	容積率	480%		構造・階数	RC、6F/B1F
	建蔽率	100%		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19年2月28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	59,680		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19年2月28日	
代表的なテナント			鑑定評価額	1,930	
損益の状況(単位：千円)			収益価格		
			1,930		
第2期			直接還元法による収益価格		
			1,960		
運用期間	自	平成18年9月1日	総収益	141	
	至	平成19年2月28日		賃貸収入	121
運用日数	181日間		その他収入	20	
賃貸事業収益	71,550		総費用	32	
賃貸収入	67,014		純収益(NOI)	109	
その他収益	4,536		純収益(NCF)	98	
賃貸事業費用	28,571		還元利回り	5.0%	
管理委託費	9,411		DCF法による収益還元価格	1,900	
公租公課	-		割引率	4.7%	
水道光熱費	3,492		ターミナルキャップレート	5.3%	
信託報酬	713		積算価格	974	
修繕費	398		土地価格	559	
保険料	137		建物価格	415	
借地料	2,160		取得価格(単位：百万円)	1,840	
その他	161				
減価償却費	12,097				
賃貸事業損益	42,979				
NOI	55,076				
資本的支出	7,800				
NCF	47,276				
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び商業地区です。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19年2月28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	株式会社中央不動産鑑定所		
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		評価時点	平成19年2月28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	1,028		
損益の状況(単位：千円)			収益価格			
第2期			1,028			
運用期間	自	平成18年9月1日		直接還元法による収益価格		1,068
	至	平成19年2月28日		総収益		95
運用日数	181日間		賃貸収入		84	
賃貸事業収益	47,065		その他収入		11	
賃貸収入	44,965		総費用		26	
その他収益	2,099		純収益(NOI)		69	
賃貸事業費用	17,866		純収益(NCF)		63	
管理委託費	3,467		還元利回り		5.9%	
公租公課	-		DCF法による収益還元価格			1,028
水道光熱費	1,871		割引率		5.6%	
信託報酬	600		ターミナルキャップレート		6.4%	
修繕費	1,216		積算価格			799
保険料	114		土地価格		524	
借地料	0		建物価格		275	
その他	563		取得価格(単位：百万円)			1,038
減価償却費	10,033					
賃貸事業損益	29,199					
NOI	39,232					
資本的支出	-					
NCF	39,232					
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㎡				
	容積率	300%/200%				
	建蔽率	80%/60%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	店舗				
	延床面積	15,148.5㎡				
	構造・階数	S、4F/B1F				
	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19年2月28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	6,647.0㎡				1年以内	-
月額賃料	19,439				12年間平均	741
敷金・保証金（注2）	182,744			地震PML値	7.3%	
稼働率（面積ベース）	75.6%			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19年2月28日	
代表的なテナント	みやぎ生活協同組合			鑑定評価額	4,170	
損益の状況（単位：千円）				収益価格	4,170	
第2期				直接還元法による収益価格	4,190	
運用期間	自	平成18年9月1日		総収益	360	
	至	平成19年2月28日			賃貸収入	285
運用日数	181日間				その他収入	75
賃貸事業収益	246,599			総費用	108	
賃貸収入	163,663			純収益（NOI）	251	
	その他収益	82,936			純収益（NCF）	251
賃貸事業費用	69,299			還元利回り	6.0%	
管理委託費	管理委託費	8,896		DCF法による収益還元価格	4,150	
	公租公課	-		割引率	5.3%	
	水道光熱費	32,664			ターミナルキャップレート	6.3%
	信託報酬	2,397		積算価格	2,890	
	修繕費	-		土地価格	1,630	
	保険料	314		建物価格	1,260	
	その他	1,825		取得価格（単位：百万円）	4,760	
	減価償却費	23,200				
賃貸事業損益	177,300					
NOI	200,501					
資本的支出	-					
NCF	200,501					
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
		建物	事務所
			3,288.0㎡
			RC、7F
			平成9年7月
前所有者	株式会社ゼクス		
P.M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19年2月28日		調査会社
テナント総数	1		株式会社竹中工務店
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	6,288		12年間平均
敷金・保証金	29,639	地震PML値	50
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
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		株式会社谷澤総合鑑定所
代表的なテナント	株式会社日立空調システム		価格時点
損益の状況(単位：千円)		平成19年2月28日	
運用期間	自	第2期	鑑定評価額
	至	平成18年9月1日	805
		平成19年2月28日	収益価格
運用日数	181日間		805
賃貸事業収益	44,854		直接還元法による収益価格
賃貸収入	42,047		782
その他収益	2,807		総収益
賃貸事業費用	24,953		82
管理委託費	6,241		賃貸収入
公租公課	-		75
水道光熱費	3,916		その他収入
信託報酬	600		7
修繕費	1,099		総費用
保険料	116		25
その他	251		純収益(NOI)
減価償却費	12,729		57
賃貸事業損益	19,900		純収益(NCF)
NOI	32,630		50
資本的支出	-		還元利回り
NCF	32,630		6.4%
			D C F法による収益還元価格
			815
			割引率
			6.4%
			ターミナルキャップレート
			6.7%
			積算価格
			786
			土地価格
			251
			建物価格
			535
			取得価格(単位：百万円)
			847
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： 0-6

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19年2月28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	18,440.6㎡			修繕費	緊急	-
賃貸面積	18,440.6㎡				1年以内	-
月額賃料	26,572				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19年2月28日	
代表的なテナント	イオン株式会社			鑑定評価額	2,570	
損益の状況(単位：千円)				収益価格		
				2,570		
第2期				直接還元法による収益価格		
				2,490		
運用期間	自	平成18年9月1日		総収益	322	
	至	平成19年2月28日				
運用日数	181日間					賃貸収入
賃貸事業収益	141,838			その他収入	3	
賃貸収入	141,838			総費用	158	
その他収益	-			純収益(NOI)	164	
賃貸事業費用	95,683			純収益(NCF)	159	
管理委託費	-			還元利回り	6.4%	
公租公課	-			DCF法による収益還元価格		
水道光熱費	-			2,650		
信託報酬	600			割引率	5.1%	
修繕費	-			ターミナルキャップレート	6.6%	
保険料	349			積算価格		
借地料	63,425			1,870		
その他	135			土地価格	218	
減価償却費	31,173			建物価格	1,650	
賃貸事業損益	46,154			取得価格(単位：百万円)		
NOI	77,327			2,563		
資本的支出	-					
NCF	77,327					
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営地下鉄鶴舞線「上前津」駅の北方へ徒歩約1分の距離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	所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域	用途	事務所	
	面積	628.1㎡	建物	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19年2月28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	275,542	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	バスルー(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		評価時点	平成19年2月28日	
代表的なテナント	三菱UFJニコス株式会社		鑑定評価額	2,507	
損益の状況(単位：千円)		収益価格			
第2期		2,507			
運用期間	自	平成18年9月1日			
	至	平成19年2月28日			
運用日数	181日間				
賃貸事業収益	108,974				
賃貸収入	101,680				
	その他収益	7,293			
賃貸事業費用	40,977				
管理委託費	7,717				
	公租公課	-			
	水道光熱費	7,293			
	信託報酬	807			
	修繕費	1,467			
	保険料	239			
	その他	2,256			
	減価償却費	21,196			
賃貸事業損益	67,996				
NOI	89,193				
資本的支出	-				
NCF	89,193				
特記事項		取得価格(単位：百万円)			
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(UFJ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。		2,400			
		積算価格			
		1,322			
		土地価格			
		641			
		建物価格			
		682			
		D C F 法による収益還元価格			
		2,507			
		割引率			
		5.6%			
		ターミナルキャップレート			
		6.4%			

(注) マスターリース会社である矢作葵ビル株式会社とは、バ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、三菱UFJニコス株式会社へ一括貸しされています(UFJニコス株式会社は平成19年4月1付で三菱UFJニコス株式会社に社名変更しております。)

物件番号： 0-8

物件名称： パロー滝ノ水店

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		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19年2月28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	株式会社パロー		価格時点	平成19年2月28日	
代表的なテナント	株式会社パロー		鑑定評価額	2,230	
損益の状況（単位：千円）			収益価格		
第2期			2,230		
			直接還元法による収益価格		2,190
運用期間	自	平成18年9月1日	総収益	154	
	至	平成19年2月28日		賃貸収入	153
運用日数	181日間			その他収入	1
賃貸事業収益	76,380		総費用	24	
賃貸収入	76,380		純収益（NOI）	130	
	その他収益	-	純収益（NCF）	127	
賃貸事業費用	17,783		還元利回り	5.8%	
管理委託費 公租公課 水道光熱費 信託報酬 修繕費 保険料 その他 減価償却費	-		DCF法による収益還元価格		2,270
	-		割引率	5.0%	
	-			ターミナルキャップレート	5.9%
	600		積算価格	2,280	
	-		土地価格	1,150	
	237			建物価格	1,130
	135		取得価格（単位：百万円）		2,230
	16,810				
賃貸事業損益	58,596				
NOI	75,407				
資本的支出	-				
NCF	75,407				
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。

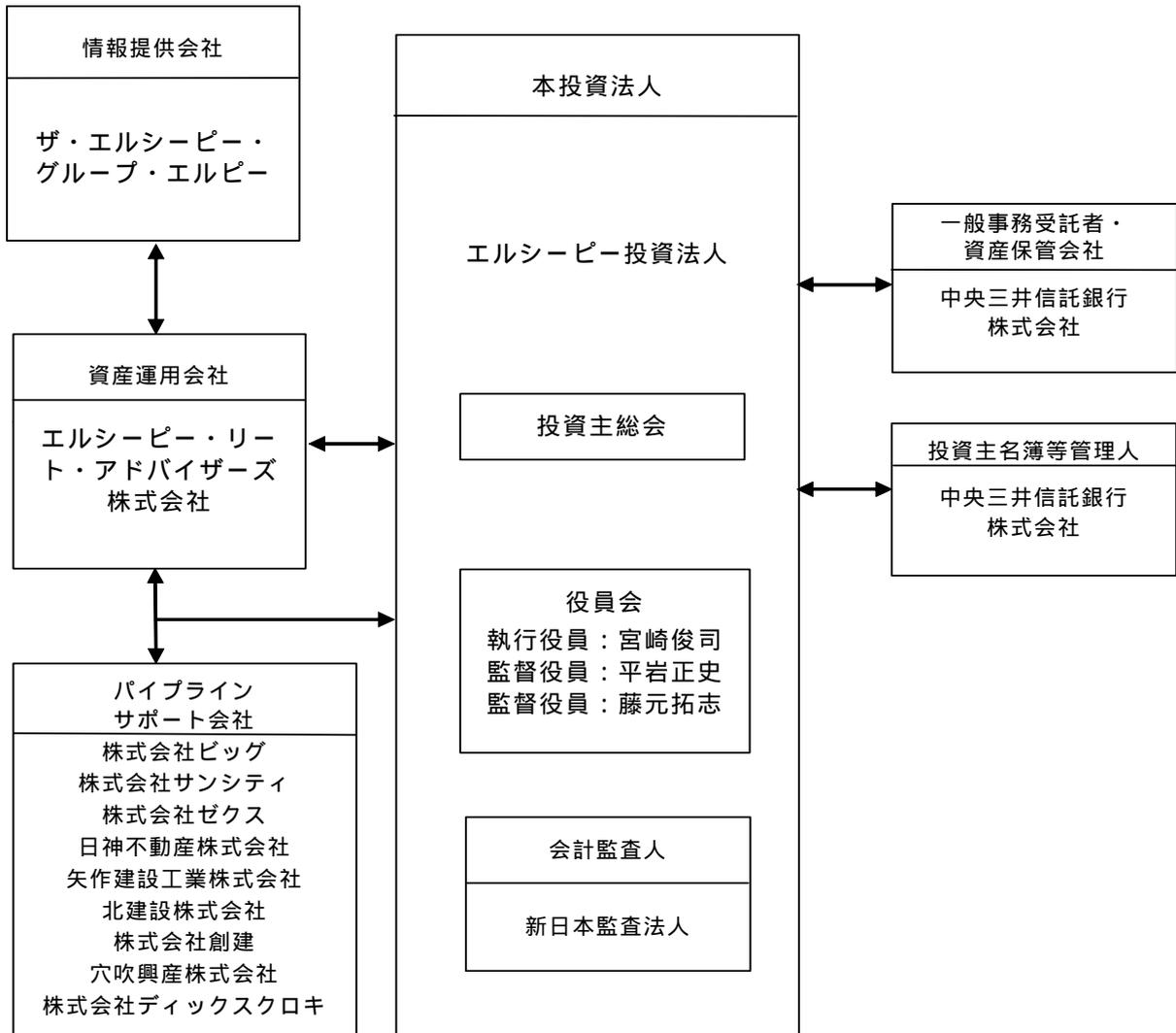
物件番号： O-9

物件名称： レキシントン・プラザ広島大手町

物件特性								
対象不動産は広島市役所、中区役所、広島中央郵便局等官庁街の中心に位置しており、広島電鉄「中電前」徒歩2分、バスセンターへ930mと交通の便もよく、ビジネスホテルとして良好な立地といえます。また広島市の政治・経済の中心地であり、ビジネス・市内観光の利便性が良好であることから、広島市内ホテル施設の46.9%が対象不動産を含む中区に位置しており、対象不動産は、ビジネスホテルとして十分な需要があることから安定収益が確保できる物件であると考えます。								
所在地	住居表示	広島県広島市中区大手町三丁目7番9号						
	地番	広島県広島市中区大手町三丁目7番地10他1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	ホテル、店舗			
	面積	819.7㎡		延床面積	6529.5㎡			
	容積率	800%		構造・階数	S、14F			
	建蔽率	100%		建築時期	平成18年8月			
前所有者	株式会社ゼクス							
PM業者	エスピーエー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19年2月28日			調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
テナント総数	2			調査時点	平成18年8月			
賃貸可能面積	6,395.5㎡			修繕費	緊急	-		
賃貸面積	6,395.5㎡				1年以内	-		
月額賃料	14,579				12年間平均	4,125		
敷金・保証金	70,581			地震PML値	8.3%			
稼働率(面積ベース)	100%			不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)				
契約の種類	長期契約、一括貸し			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(1.2Fのみ)			評価時点	平成19年2月28日			
代表的なテナント	株式会社グリーンズ			鑑定評価額	2,450			
損益の状況(単位:千円)				収益価格		2,450		
第2期				直接還元法による収益価格		2,420		
				運用期間		自	平成18年11月24日	総収益
至		平成19年2月28日		賃貸収入	174			
運用日数				97日間		その他収入	8	
賃貸事業収益				52,173		総費用	25	
賃貸収入	48,952			純収益(NOI)		157		
	その他収益			3,220		純収益(NCF)	152	
賃貸事業費用				18,747		還元利回り	6.3%	
管理委託費	1,050			DCF法による収益還元価格		2,460		
	公租公課			-		割引率	6.3%	
	水道光熱費			3,520			ターミナルキャップレート	6.8%
	信託報酬			672		積算価格		2,100
	修繕費			-		土地価格	680	
	保険料			210		建物価格	1,420	
	借地料			-		取得価格(単位:百万円)		2,450
	その他			113				
減価償却費				13,177				
賃貸事業損益				33,425				
NOI				46,603				
資本的支出				-				
NCF				46,603				
特記事項								
(注)1.2Fは、東西アセット・マネジメント株式会社との間で賃料保証型マスターリース契約を締結しています。ホテル部分は株式会社グリーンズと20年定期借家契約を締結しています。1.2F部分の敷金は、パススルーであり、上記の敷金はホテル部分の金額です。								

【投資法人の関係法人】（平成 19 年 2 月 28 日現在）

本投資法人の仕組図



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

(注) 資産運用会社は、平成 19 年 3 月 13 日付で、GEリアル・エステート株式会社との間で、事業協力契約を締結しています。詳細については、前記「2 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

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 運用資産の運用にかかる業務、本投資法人が行う資金調達にかかる業務、運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、運用資産にかかる運営計画の策定業務及び その他本投資法人が随時委託する上記 ないし 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、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及び その他上記 ないし 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、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、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、帳簿等の作成事務、上記 ないし に関して必要となる配送及び輸送事務、本投資法人の印鑑の保管事務並びに その他上記 ないし 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、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、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、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、投資証券不所持の取扱に関する事項、投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、投資主等の提出する届出の受理に関する事項、投資証券の交付に関する事項、投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、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、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、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、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、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、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、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 ないし の事項に関連するものに限ります。）、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 上記 ないし 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>

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、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。

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）。

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、賃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。

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）。

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）。

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）。