

平成18年6月期(平成18年1月1日～平成18年6月30日) 決算短信 平成18年8月25日

不動産投信発行者名 東京グロースリート投資法人 上場取引所 東証 大証
 コード番号 8963 (URL <http://www.tgr-inv.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) グロースリート・アドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 取締役運用管理部長
 氏名 大塚 雅一 TEL (03) 3238-5341

決算役員会開催日 平成18年8月25日
 分配金支払開始日 平成18年9月19日(予定)

1. 平成18年6月期の運用、資産の状況(平成18年1月1日～平成18年6月30日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年6月期	1,103	1.3	457	6.7	360	9.8	359	9.8
17年12月期	1,089	4.6	490	6.1	399	12.6	398	12.6

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	参考 (年換算値)	総資本経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年6月期	12,453	3.2	6.5	1.4	2.8	32.7
17年12月期	13,799	3.6	7.1	1.6	3.2	36.7

(注) 本投資法人における平成18年6月期の計算期間は平成18年1月1日～平成18年6月30日までの181日間、平成17年12月期の計算期間は平成17年7月1日～平成17年12月31日までの184日間です。
 1口当たり当期純利益は、当期純利益を、次の日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。
 平成18年6月期 28,899口、平成17年12月期 28,899口
 会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率です。
 平成18年6月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(181日) × 365(日)
 平成17年12月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(184日) × 365(日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。

(2) 分配状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	(利益超過分配金は含まない) 円	百万円	円	円	%	%
18年6月期	12,453	359	-	-	99.9	3.2
17年12月期	13,799	398	-	-	99.9	3.6

(注) 配当性向については小数点第2位を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年6月期	25,984	11,212	43.2	387,982
17年12月期	25,410	11,232	44.2	388,666

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

2. 平成18年12月期の運用状況の予想(平成18年7月1日～平成18年12月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	(利益超過分配金は含まない) 円	円
18年12月期	1,608	541	539	10,004	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年12月期)10,004円

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

1. 投資法人の関係法人

後記83ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記85ページ「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針」をご参照ください。

(2) 運用状況

当期の概況

イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社東京リート投信（現グロースリート・アドバイザーズ株式会社）を設立企画人として、平成14年1月18日に出資総額200百万円（400口）で設立されました。

また、平成16年5月17日に公募による新投資口の追加発行（9,000口）を実施し、3,377百万円の資金を調達して、同日、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。さらに、平成17年2月7日、公募による新投資口の追加発行（10,650口）により3,937百万円の資金を調達した結果、当期末時点の発行済投資口総数は28,899口、出資総額は10,833百万円となっております。

ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前期に引き続き原油価格の高騰等懸念事項はあるものの、企業収益の回復が進展し、雇用情勢の改善、国内民間需要の増加を背景に、日本銀行による量的金融緩和政策の解除が実施されました。

不動産流通市場においては、不動産ファンドやJ-REITへの資金流入が継続しており、活発な売買が見られました。平成18年1月1日時点の公示地価は東京、大阪、名古屋の3大都市圏の商業地が15年ぶりに上昇に転じる等、一部地域において地価回復傾向が鮮明になっています。

また、居住用不動産賃貸市場ではライフスタイルの変化や住宅に対する意識の多様化等により賃貸住宅需要は堅調に推移しています。また、企業の財務健全化等に伴う寮・社宅の削減が一巡した結果、社宅や学生マンションに対する新たな需要が見られるようになってきました。

オフィスビル賃貸市場は、全国的には賃料水準に関して厳しい調整局面が続いていますが、日本経済全体の景気回復を受け、東京都区部を中心に増床・統合等の需要および空室率の改善傾向が現れ始めています。

このような状況において、本投資法人は平成18年1月30日に「グロースメゾン五反田」を、また、平成18年3月30日に「グロースメゾン亀戸」を合わせて1,959百万円で取得しました。一方で、物件の入れ替えによる収益力の向上をめざし、平成18年1月27日に「クラウンパレス」を、また、平成18年3月29日に「ジョイ尾山台」を譲渡しました。

これらの結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産23件及びオフィス

ビル等6件の合計29件となり、取得価額合計は24,026百万円、総賃貸可能面積は49,151.46㎡となりました。

なお、本投資法人の当期中におけるポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で93.6%となっています。

八 資金調達概要

本投資法人は、借入先の多様化、金利上昇リスク抑制および資金調達コストの低減を図りながら資金調達を実施してまいりました。また、物件取得に機動的な対応を行うため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結しています。当期は新規物件取得にあたり極度ローンを利用し2件（計1,200百万円）の短期借入を行いました。一方で物件譲渡に伴う期限前弁済として長期借入金450百万円、短期借入金93百万円をそれぞれ返済しました。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は13,806百万円（うち1年以内返済予定長期借入金10,517百万円、短期借入金3,288百万円）、有利子負債比率は56.0%（注）となっております。

（注） 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

二 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,103百万円、営業利益457百万円、経常利益360百万円、当期純利益は359百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,453円としました。

次期の見通し

イ 今後の運用全般の基本方針

長・短期金利、地域人口、空室率の動向など、経済情勢を捕捉し、将来のリスク及び収益機会を見据えた機動的な運用を目指していきます。今後、当面の間は過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する優良不動産のみを取得対象として検討してまいります。また、ポートフォリオのリバランスを考慮するとともに、ポートフォリオ全体の収益力の向上を図るため、保有物件の入れ替え等も引き続き検討してまいります。内部成長の観点から、管理運営コストの見直しは随時行う所存ですが、品質の低下を避けるために過度なコストダウンは避け、賃料単価及び稼働率の上昇による収益上昇を目指した運営を行っていく所存です。

ロ 新規物件取得について

a. 地域

産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、東京周辺部に所在する物件をそれに準じる投資対象とします。ポートフォリオとしての収益力を向上させるため

にその他の地域に所在する物件についても取得を検討しますが、地方都市部などは居住用不動産・事業用不動産ともに市場規模が小さく需要の減退等のリスクが高い場合があることも勘案した上で、立地・品質・将来性等を十分に精査した上で選別的に取得を検討します。

b. 用途

市場動向やポートフォリオ構成等を勘案した上で、居住用不動産及びオフィスビル、商業施設等幅広い用途の物件について取得検討いたします。物件取得にあたっては、立地優位性・テナント信用力等を十分に精査し、ポートフォリオの収益力の向上に繋がる優良物件の確保に努めていきます。

c. 物件情報

本投資法人は、資産運用会社の株主である株式会社パレックス（旧社名 株式会社東京リート）からのサポートを強化するため、平成18年2月17日付で同社と不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。本覚書の概要は以下のとおりです。

- 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供
- 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与
- 株式会社パレックスによるウエアハウジング

本覚書に基づく株式会社パレックスのサポートにより、優良な物件の取得機会の確保を図ってまいります。また、今後は、取得競争力向上のため、資産運用会社独自の情報ルートの拡大を図ることに特に努めてまいります。

八 物件売却について

本投資法人では、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは資産の成長性を確保するために必要であると考え、機動的な物件取得を通じ収益性の確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件の入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図っていく所存です。本投資法人は、一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を基本として物件を取得していることから、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、売却を判断します。なお、一定期間経過前であっても、上記内容等を総合的に勘案した結果、当該物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に売却を実施し、管理運営の効率性の向上及びポートフォリオ収益力の維持向上を図ってまいります。

二 管理運営について

テナントのニーズに合致する物件の管理運営を目指し、各テナントとの良好な関係の発展を目指すとともに、満足度調査の実施や管理会社へのヒアリング等の施策を継続してまいります。また、改修やリニューアル工事等による物件競争力の確保、エリア特性や市況に応じた機動的なテナント募集活動、賃貸借契約更新時における機動的な活動など、賃料単価の上昇及び稼働率の維持向上を図る各施策を随時検討し、内部成長に努めていきます。

ホ 資金調達について

資金調達につきましては、引き続き調達先の多様化を図り、資金調達コストの低減に努めるとともに、金利ヘッジ等による金利の固定化及び満期分散に留意した資金調達を図ってまいります。また、将来の金利上昇等を考慮した上でレバレッジコントロールを行い、金利動向に対し適切な対応をすべく、努めてまいります。

ヘ 運用状況の見通し

- a. 通期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。通期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第8期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第8期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）

当期純利益	539百万円
1口当たり分配金	10,004円
1口当たり利益超過分配金	円

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

第8期（平成18年7月1日～平成18年12月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成18年7月1日～平成18年12月31日
運用資産	<p>平成18年7月7日現在保有している29物件に、平成18年7月7日に役員会で取得を決定し、平成18年8月1日及び同年8月3日に取得した20物件を加え、平成18年8月31日までに「パインセンターハイツ大塚」「悠裕館」「西片グリーンマンション」「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」の計5物件を譲渡することを前提としています。</p> <p>なお、実際には新規物件の取得、又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</p>
発行済投資口総数	平成18年7月7日現在の発行済投資口数28,899口に、平成18年7月7日に役員会で決議された新投資口の追加発行 25,000口を加えた合計53,899口を前提としております。
有利子負債	<p>平成18年12月31日時点の有利子負債比率が52%程度となることを前提としております。</p> <p>有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</p>
営業収益	<p>賃貸事業収益については、平成18年3月31日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出し、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成18年12月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。（平成18年7月7日現在、入居が確定している場合を除く。）営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>また、平成18年8月31日までに「パインセンターハイツ大塚」「悠裕館」「西片グリーンマンション」「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」の計5物件を譲渡することに伴う利益約246百万円を見込んでいます。</p>
営業費用	平成18年1月1日以降に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。
営業外費用	一時的な費用として、平成18年7月7日に決定された新投資口の発行等に関連する費用約30百万円を見込んでいます。また、創業費償却約4百万円を想定していません。
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、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。</p> <p>また、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。</p>

ト 決算日後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

平成18年7月7日開催の役員会において、下記の新投資口の発行を決議し、平成18年7月20日開催の役員会において下記の発行価格等を決定しました。平成18年7月31日に払込が完了し、下記の条件にて発行しました。

この結果出資総額は、19,134,417,100円、発行済投資口数は53,899口となっています。

一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	:25,000口
発行価格(募集価格)	:1口につき348,740円
発行価格の総額	:8,718,500,000円
発行価額(引受価額)	:1口につき332,045円
発行価額の総額	:8,301,125,000円
払込期日	:平成18年7月31日

b. 資産の取得

平成18年8月1日及び8月3日付けで、以下の資産を取得しました。概況等は以下のとおりです。なお、「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格をいい、価格には消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

A30 エメラルドハウス

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都板橋区板橋三丁目27番1、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13 (住居表示) 東京都板橋区板橋三丁目27番18号			
交通条件	都営三田線「新板橋」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	ピー・アール・エー有限公司			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,505百万円			
鑑定評価額	1,570百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			

A31 アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目5番5号			
交通条件	JR中央線「御茶ノ水」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%、 80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	1,428百万円			
鑑定評価額	1,710百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A32 サンクレスト石神井公園

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区高野台三丁目2357番106 (住居表示) 東京都練馬区高野台三丁目15番35号			
交通条件	西武池袋線「練馬高野台」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	1,088百万円			
鑑定評価額	1,220百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A33 グロースメゾン新横浜

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号			
交通条件	JR横浜線「新横浜」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,059百万円			
鑑定評価額	1,110百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A34 ベルファース上野御徒町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区東上野一丁目8番6 (住居表示) 東京都台東区東上野一丁目27番5号			
交通条件	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅まで徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	オリックス・リアルエステート株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,023百万円			
鑑定評価額	1,100百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A35 グランリール亀戸

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3 (住居表示) 東京都江東区亀戸三丁目39番12号			
交通条件	JR総武線「亀戸」駅まで徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	906百万円			
鑑定評価額	930百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A36 グロースメゾン池袋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区西池袋三丁目31番2 (住居表示) 東京都豊島区西池袋三丁目31番14号			
交通条件	JR山手線「池袋」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	209.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	825百万円			
鑑定評価額	856百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A37 グロースメゾン用賀

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32 (住居表示) 東京都世田谷区岡本一丁目15番15号			
交通条件	東急田園都市線「用賀」駅まで徒歩約14分			
土地	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
	地積	731.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、 40% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	795百万円			
鑑定評価額	831百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A38 ルート立川

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都立川市錦町三丁目45番1 (住居表示) 東京都立川市錦町三丁目7番6号			
交通条件	JR中央線「立川」駅まで徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	675.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	676百万円			
鑑定評価額	749百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A39 渋谷本町マンション

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都渋谷区本町二丁目35番2、35番15 (住居表示) 東京都渋谷区本町二丁目35番2号			
交通条件	京王線「初台」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居専用地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	651百万円			
鑑定評価額	678百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A40 シティハイツ砧

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区砧四丁目219番1 (住居表示) 東京都世田谷区砧四丁目13番15号			
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	646百万円			
鑑定評価額	707百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A41 アクシズタワー川口並木

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 埼玉県川口市並木二丁目5番6 (住居表示) 埼玉県川口市並木二丁目5番13号			
交通条件	JR京浜東北線「西川口」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	620百万円			
鑑定評価額	698百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A42 キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区榎町71番地1 東京都新宿区東榎町10番地4 (住居表示) 東京都新宿区榎町71番1			
交通条件	東京メトロ東西線「神楽坂」徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.50㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%、 60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	604百万円			
鑑定評価額	647百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A43 カレッジスクエア町田

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都町田市中町三丁目1571番1、1571番2、1571番3 (住居表示) 東京都町田市中町三丁目4番4号			
交通条件	小田急小田原線「町田」駅まで徒歩約10分			
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、近隣商業地域
	地積	1,213.28㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、 80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	有限会社グロース・ワン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	589百万円			
鑑定評価額	597百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A44 ベレール目黒

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区目黒一丁目5番33、5番64 (住居表示) 東京都目黒区目黒一丁目2番15号			
交通条件	JR山手線「目黒」駅まで徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	360.90㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	有限会社ジュピター・プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	589百万円			
鑑定評価額	608百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A45 ワコーレ綱島

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番2、783番2、783番3 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号			
交通条件	東急東横線「綱島」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	983.18㎡	建築時期	平成3年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	572百万円			
鑑定評価額	665百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A46 フォロス中村橋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区向山一丁目65番8 (住居表示) 東京都練馬区向山一丁目6番6号			
交通条件	西武池袋線「中村橋」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	566百万円			
鑑定評価額	634百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A47 グロースメゾン海神

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県船橋市海神五丁目193番1、193番17、193番20、193番49 (住居表示) 千葉県船橋市海神五丁目29番51号			
交通条件	京成電鉄本線「海神」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,813.81㎡	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	ブレ・リート投資ファンド有限公司			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	557百万円			
鑑定評価額	603百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A48 カレッジスクエア町屋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都荒川区荒川七丁目3番1、3番12、3番14、3番16、3番17、8丁目32番103 (住居表示) 東京都荒川区荒川七丁目3番1号			
交通条件	京成電鉄「町屋」駅まで徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
取得日	平成18年8月3日			
取得先	有限会社シリウス・キャピタル			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	510百万円			
鑑定評価額	521百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

B8 近代科学社ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15 (住居表示) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号			
交通条件	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅まで徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31㎡	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
取得日	平成18年8月1日			
取得先	有限会社イーグルスカイ			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得価格	1,301百万円			
鑑定評価額	1,340百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

c. 資金の借入

平成18年7月25日付けにて、平成18年7月27日に期限が到来する短期借入金の借換を行うため、以下のとおり金銭消費貸借契約を締結し、資金の借入を行いました。

借入先：	中央三井信託銀行株式会社	借入方法：	有担保・無保証
借入金額：	1,700百万円	借入実行日：	平成18年7月27日
利率：	1.45455%（平成18年7月27日から平成18年8月25日までの期間） 変動金利	返済期日：	平成18年8月25日
		返済方法：	期限一括弁済

また、平成18年8月1日付けにて、不動産信託受益権（上記b 20物件）の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下のとおり金銭消費貸借契約を締結し、資金の借入を行いました。

借入先：	中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行	借入方法：	有担保・無保証
借入金額：	12,000百万円	借入実行日：	平成18年8月3日
利率：	1.15226%（平成18年8月3日から平成18年9月28日までの期間） 変動金利	返済期日：	平成21年8月3日
		返済方法：	期限一括弁済

(追加情報)

以下の資産について、決算日以降に譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格
パインセンターハイツ大塚	東京都豊島区	信託受益権	平成18年 6月6日	平成18年 8月31日まで	510百万円
悠裕館	東京都江東区	信託受益権			724百万円
西片グリーンマンション	東京都文京区	信託受益権			382百万円
コスモスパジオ池上	東京都大田区	信託受益権			284百万円
アセントマウンテン容湖	神奈川県横浜市	信託受益権			400百万円

なお、当該譲渡に伴い平成18年8月31日までに1,135百万円の期限前弁済を予定しています。

3. 財務諸表等

(1)財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第7期 (平成18年6月30日現在)		第6期 (平成17年12月31日現在)		増減		
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)	
(資産の部)							
流動資産							
現金及び預金		490,171		950,817		460,645	
信託現金及び 信託預金	1	1,227,052		1,238,702		11,649	
営業未収入金		15,204		19,577		4,372	
立替金		8,591		247		8,344	
前払費用		26,865		28,596		1,731	
繰延税金資産		241		597		355	
デリバティブ資産		19,109		-		19,109	
流動資産合計		1,787,236	6.8	2,238,539	8.8	451,302	20.1
固定資産							
1 有形固定資産							
信託建物	1	10,321,535		9,705,095		616,439	
減価償却累計額		399,551	9,921,983	284,999	9,420,095	114,552	
信託建物附属設備	1	1,178,740		931,398		247,342	
減価償却累計額		264,029	914,711	189,358	742,040	74,671	
信託構築物	1	109,229		108,546		682	
減価償却累計額		19,354	89,874	13,250	95,295	6,104	
信託器具備品	1	25,480		16,480		9,000	
減価償却累計額		3,544	21,936	1,974	14,506	1,570	
信託土地	1		13,216,437		12,853,473	362,963	
有形固定資産 合計		24,164,942	92.9	23,125,412	91.0	1,039,530	4.4
2 無形固定資産							
信託その他の無形 固定資産	1		121		121	0	
その他の無形固定 資産			595		-	595	
無形固定資産 合計		716	0.0	121	0.0	595	488.6
3 投資その他の資産							
差入保証金		10,000		10,000		0	
長期前払費用		-		8,467		8,467	
繰延ヘッジ損失		-		2,997		2,997	
繰延税金資産		339		188		150	
その他の投資その 他の資産		17,381		16,443		937	
投資その他の 資産合計		27,720	0.1	38,097	0.1	10,377	27.2
固定資産合計		24,193,379	93.1	23,163,631	91.1	1,029,747	4.4
繰延資産							
創業費		4,055		8,110		4,055	
繰延資産合計		4,055	0.0	8,110	0.0	4,055	50.0
資産合計		25,984,671	100.0	25,410,281	100.0	574,390	2.2

(単位：千円)

期 別 科 目	第 7 期 (平成18年 6月30日現在)		第 6 期 (平成17年12月31日現在)		増減	
	金 額	構 成 比 (%)	金 額	構 成 比 (%)	金 額	前 期 比 (%)
(負債の部)						
流動負債						
営業未払金	74,666		3,601		71,064	
短期借入金	3,288,895		2,182,095		1,106,800	
1年以内返済予定 長期借入金	10,517,504		450,400		10,067,104	
未払金	13,242		-		13,242	
未払費用	22,336		120,120		97,783	
未払法人税等	625		2,922		2,296	
未払消費税等	33,133		2,395		30,738	
前受金	138,135		146,112		7,976	
預り金	14,547		23,325		8,778	
流動負債合計	14,103,087	54.2	2,930,973	11.5	11,172,114	381.1
固定負債						
長期借入金	-		10,517,504		10,517,504	
信託預り敷金保証金	669,289		726,725		57,436	
デリバティブ債務	-		2,997		2,997	
固定負債合計	669,289	2.5	11,247,227	44.2	10,577,938	94.0
負債合計	14,772,376	56.8	14,178,200	55.7	594,176	4.1
(純資産の部)						
投資主資本						
1 出資総額	10,833,292		-		10,833,292	
2 剰余金						
当期末処分利益	359,893		-		359,893	
投資主資本合計	11,193,185	43.0	-	-	11,193,185	-
評価・換算差額等						
1 繰延ヘッジ損益	19,109		-		19,109	
評価・換算差額等合計	19,109	0.0	-	-	19,109	-
純資産合計	11,212,294	43.1	-	-	11,212,294	-
負債・純資産合計	25,984,671	100.0	-	-	25,984,671	-
(出資の部)						
出資総額						
出資総額	-	-	10,833,292	42.6	10,833,292	-
剰余金						
当期末処分利益	-	-	398,788	1.5	398,788	-
剰余金合計	-	-	398,788	1.5	398,788	-
出資合計	-	-	11,232,080	44.2	11,232,080	-
負債・出資合計	-	-	25,410,281	100.0	25,410,281	-

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)		第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)		増減		
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)	
1 営業収益								
貸貸事業収入	1	1,007,825		983,936		23,889		
不動産等売却益	2	95,804		105,941		10,137		
			100.0		100.0	13,751		
2 営業費用								
貸貸事業費用	1	497,363		476,138		21,224		
役員報酬		1,950		2,100		150		
資産運用報酬		55,005		55,028		23		
資産保管委託報酬		6,982		6,934		47		
一般事務委託報酬		20,980		20,243		736		
その他費用		64,132		39,176		24,956		
			58.5		55.0	46,791		
営業利益金額		646,414	41.4	599,622	44.9	33,039	6.7	
3 営業外収益								
受取利息		10		18		7		
還付加算金		-		103		103		
雑収入		39		795		756		
			0.0		0.0	867		
4 営業外費用								
支払利息		83,541		79,562		3,978		
融資関連手数料		8,352		6,612		1,740		
投資口公開関連費用		600		500		100		
創業費償却		4,055		4,055		0		
雑損失		-		660		660		
			8.7		8.3	5,158		
経常利益金額		96,549	32.6	91,391	36.6	39,065	9.7	
税引前当期純利益金額		360,715	32.6	399,781	36.6	39,065	9.7	
法人税その他の税の額		627		1,532		904		
法人税等調整額		205	0.0	528	0.0	734		
当期純利益金額		359,882	32.6	398,778	36.5	38,895	9.7	
前期繰越利益		11		10		1		
当期末処分利益		359,893	32.6	398,788	36.5	38,894	9.7	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期末処分 利益						
平成17年12月31日残高	10,833,292	398,788	11,232,080	-	-	11,232,080
当期中の変動額						
剰余金の分配	-	398,777	398,777	-	-	398,777
当期純利益	-	359,882	359,882	-	-	359,882
繰延ヘッジ損益	-	-	-	19,109	19,109	19,109
当期変動額の合計	-	38,894	38,894	19,109	19,109	19,785
平成18年6月30日残高	10,833,292	359,893	11,193,185	19,109	19,109	11,212,294

金銭の分配に係る計算書

科目	期別	第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
		金額	金額
当期末処分利益		359,893千円	398,788千円
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		359,879千円 (12,453円)	398,777千円 (13,799円)
次期繰越利益		14千円	11千円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる359,879,247円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数28,899口の整数倍の最大値となる398,777,301円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

科目	期別 注記 番号	第7期	第6期
		(自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	(自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		360,715	399,781
減価償却費		213,489	209,617
投資口公開関連費用		600	500
融資関連手数料		8,352	6,612
創業費償却額		4,055	4,055
受取利息		10	18
支払利息		83,541	79,562
信託有形固定資産の売却による減少額		802,822	653,182
信託預り敷金保証金償却額		705	4,074
営業未収入金の増加・減少額(増加：)		4,372	5,975
未収消費税等の増加・減少額(増加：)		-	34,006
未払消費税等の増加・減少額(減少：)		30,738	2,395
営業未払金の増加・減少額(減少：)		71,064	-
未払金の増加・減少額(減少：)		4,198	-
未払費用の増加・減少額(減少：)		97,508	14,477
前受金の増加・減少額(減少：)		7,976	15,670
預り金の増加・減少額(減少：)		8,778	10,687
その他		9,608	4,165
小計		1,459,363	1,387,360
利息の受取額		10	18
利息の支払額		74,684	80,829
法人税等の支払額		1,530	724
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,383,159	1,305,823
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		2,055,842	2,549,382
信託無形固定資産の取得による支出		-	46
その他の無形固定資産の取得による支出		595	-
信託預り敷金保証金の支出		112,840	38,822
信託預り敷金保証金の収入		56,109	66,426
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,113,168	2,521,825
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		1,200,000	2,250,000
短期借入金の返済による支出		93,200	67,904
長期借入金の返済による支出		450,400	532,095
投資口公開関連費用		600	500
融資関連手数料		8,352	6,612
分配金の支払額		389,732	348,561
財務活動によるキャッシュ・フロー		257,714	1,294,325
現金及び現金同等物の増加・減少額		472,295	78,324
現金及び現金同等物の期首残高		2,189,519	2,111,195
現金及び現金同等物の期末残高		1,717,224	2,189,519

[重要な会計方針]

項目	期別 第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～31年 信託構築物 3年～20年 信託器具備品 3年～8年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 26年～47年 信託建物附属設備 3年～18年 信託構築物 3年～20年 信託器具備品 3年～8年</p>
2 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</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 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,034千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、4,015千円であります。</p>
4 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
5 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしている為、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>	<p>同左</p>

期別 項目	第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
6 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、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

[会計方針の変更]

項目	期別 第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
1 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当計算期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の出資の部の合計に相当する金額は11,193,185千円であります。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	-
2 株主資本等変動計算書に関する会計基準	<p>当計算期間より、「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準第6号 平成17年12月27日)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第9号 平成17年12月27日)を適用しております。</p>	-
3 固定資産の減損に係る会計基準	-	<p>当計算期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日))を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>

[追加情報]

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年6月6日付けで5物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>パインセンターハイツ大塚 譲渡予定価格 510,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>悠裕館 譲渡予定価格 724,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>西片グリーンマンション 譲渡予定価格 382,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>コスモスパジオ池上 譲渡予定価格 284,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>アセントマウンテン容湖 譲渡予定価格 400,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年8月31日まで</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)に基づき、譲渡予定日に平成17年5月27日付けの借入金10,517百万円のうち1,135百万円の期限前弁済を予定しています。</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期別 項目	第7期 (平成18年6月30日現在)	第6期 (平成17年12月31日現在)																																														
1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,227,052千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>9,921,983千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>914,711千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>89,874千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>21,936千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>13,216,437千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>121千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,392,116千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,288,895千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>10,517,504千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,806,400千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,227,052千円	信託建物	9,921,983千円	信託建物附属設備	914,711千円	信託構築物	89,874千円	信託器具備品	21,936千円	信託土地	13,216,437千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	25,392,116千円	短期借入金	3,288,895千円	1年以内返済予定長期借入金	10,517,504千円	合計	13,806,400千円	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,238,702千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>9,420,095千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>742,040千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>95,295千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>14,506千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>12,853,473千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>121千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>24,364,236千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,182,095千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>450,400千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>10,517,504千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,150,000千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,238,702千円	信託建物	9,420,095千円	信託建物附属設備	742,040千円	信託構築物	95,295千円	信託器具備品	14,506千円	信託土地	12,853,473千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	24,364,236千円	短期借入金	2,182,095千円	1年以内返済予定長期借入金	450,400千円	長期借入金	10,517,504千円	合計	13,150,000千円
信託現金及び信託預金	1,227,052千円																																															
信託建物	9,921,983千円																																															
信託建物附属設備	914,711千円																																															
信託構築物	89,874千円																																															
信託器具備品	21,936千円																																															
信託土地	13,216,437千円																																															
信託その他の無形固定資産	121千円																																															
合計	25,392,116千円																																															
短期借入金	3,288,895千円																																															
1年以内返済予定長期借入金	10,517,504千円																																															
合計	13,806,400千円																																															
信託現金及び信託預金	1,238,702千円																																															
信託建物	9,420,095千円																																															
信託建物附属設備	742,040千円																																															
信託構築物	95,295千円																																															
信託器具備品	14,506千円																																															
信託土地	12,853,473千円																																															
信託その他の無形固定資産	121千円																																															
合計	24,364,236千円																																															
短期借入金	2,182,095千円																																															
1年以内返済予定長期借入金	450,400千円																																															
長期借入金	10,517,504千円																																															
合計	13,150,000千円																																															
2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	-	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>200万口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>28,899口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	200万口	発行済投資口数	28,899口																																										
発行する投資口の総数	200万口																																															
発行済投資口数	28,899口																																															
3最低純資産額	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左																																														

(損益計算書関係)

項目	期別	
	第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
1 不動産賃貸事業 損益の内訳	A 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
	不動産賃貸事業収入	
	(賃料・共益費)	903,594
	(その他収入)	104,231
	不動産賃貸事業収益合計	1,007,825
	B 不動産賃貸事業費用	
	不動産賃貸事業費用	
	(維持管理費)	182,617
	(公租公課)	53,091
	(損害保険料)	4,068
	(その他支出)	44,096
	(減価償却費)	213,489
	不動産賃貸事業費用合計	497,363
C 不動産賃貸事業損益(A-B)	510,462	
2 不動産等売却益 の内訳	1. クラウンパレス	
	不動産等売却収入	362,016
	不動産等売却原価	308,666
	その他売却費用	10,800
	不動産等売却益	42,549
	2. ジョイ尾山台	
	不動産等売却収入	563,414
	不動産等売却原価	494,155
	その他売却費用	16,004
	不動産等売却益	53,254
	A 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
	不動産賃貸事業収入	
	(賃料・共益費)	874,409
(その他収入)	109,527	
不動産賃貸事業収益合計	983,936	
B 不動産賃貸事業費用		
不動産賃貸事業費用		
(維持管理費)	177,893	
(公租公課)	43,169	
(損害保険料)	3,284	
(その他支出)	42,174	
(減価償却費)	209,617	
不動産賃貸事業費用合計	476,138	
C 不動産賃貸事業損益(A-B)	507,797	
1. ワコーレ方南町ビル		
不動産等売却収入	782,554	
不動産等売却原価	653,182	
その他売却費用	23,430	
不動産等売却益	105,941	

(投資主資本等変動計算書関係)

第7期(自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 1	28,899	-	-	28,899
自己投資口	-	-	-	-

1 発行可能投資口総口数 200万口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成18年6月30日現在) (単位：千円)	(平成17年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
490,171	950,817
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,227,052	1,238,702
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,717,224	2,189,519

(リース取引関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)
(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
(単位：千円)	(単位：千円)
取得価格 相当額	取得価格 相当額
減価償却 累計額相当額	減価償却 累計額相当額
期末残高 相当額	期末残高 相当額
信託器具備品	信託器具備品
6,279	6,279
3,981	3,536
2,298	2,742
合計	合計
6,279	6,279
3,981	3,536
2,298	2,742
(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額
1年内 897千円 1年超 1,400千円 合計 2,298千円	1年内 897千円 1年超 1,845千円 合計 2,742千円
(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料 444千円 減価償却費相当額 444千円	支払リース料 452千円 減価償却費相当額 452千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。	リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。
2. オペレーティング・リース取引(貸主側)	2. オペレーティング・リース取引(貸主側)
(単位：千円)	(単位：千円)
1年内	1年内
37,800	37,800
未経過リース料	未経過リース料
1年超	1年超
368,550	387,450
合計	合計
406,350	425,250

(有価証券関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	同左

(退職給付関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table> <tr> <td>未払事業税</td> <td>6千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td>234千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>241千円</u></td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産(固定資産))</p> <table> <tr> <td>一括償却資産</td> <td>59千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td>279千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>339千円</u></td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 <u>580千円</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) 580千円</p>	未払事業税	6千円	未払事業所税	234千円		<u>241千円</u>	一括償却資産	59千円	繰延資産	279千円		<u>339千円</u>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table> <tr> <td>未払事業税</td> <td>48千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td>548千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>597千円</u></td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産(固定資産))</p> <table> <tr> <td>一括償却資産</td> <td>20千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td>168千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>188千円</u></td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計 <u>785千円</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) 785千円</p>	未払事業税	48千円	未払事業所税	548千円		<u>597千円</u>	一括償却資産	20千円	繰延資産	168千円		<u>188千円</u>
未払事業税	6千円																								
未払事業所税	234千円																								
	<u>241千円</u>																								
一括償却資産	59千円																								
繰延資産	279千円																								
	<u>339千円</u>																								
未払事業税	48千円																								
未払事業所税	548千円																								
	<u>597千円</u>																								
一括償却資産	20千円																								
繰延資産	168千円																								
	<u>188千円</u>																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr> <td>法定実効税率(調整)</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>39.29%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.13%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td><u>0.23%</u></td> </tr> </table>	法定実効税率(調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	39.29%	その他	0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.23%</u>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr> <td>法定実効税率(調整)</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>39.29%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.15%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td><u>0.25%</u></td> </tr> </table>	法定実効税率(調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	39.29%	その他	0.15%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.25%</u>								
法定実効税率(調整)	39.39%																								
支払分配金の損金算入額	39.29%																								
その他	0.13%																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.23%</u>																								
法定実効税率(調整)	39.39%																								
支払分配金の損金算入額	39.29%																								
その他	0.15%																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.25%</u>																								

(持分法損益関係)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第7期(自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

第6期(自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)		第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)	
1口当たり純資産額	387千円	1口当たり純資産額	388千円
1口当たり当期純利益	12千円	1口当たり当期純利益	13千円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
当期純利益(千円)	359,882	398,778
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)	359,882	398,778
期中平均投資口数	28,899	28,899

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>1 新投資口の発行について 平成18年7月7日開催の役員会において、下記新投資口の発行を決議し、平成18年7月20日開催の役員会において下記の発行価格等を決定しました。平成18年7月31日に払込が完了し、下記の条件にて発行しました。</p> <p>一般募集による投資口の発行</p> <p>発行新投資口数 :25,000口 発行価格(募集価格) :1口につき348,740円 発行価格の総額 :8,718,500,000円 発行価額(引受価額) :1口につき332,045円 発行価額の総額 :8,301,125,000円 払込期日 :平成18年7月31日</p>	
<p>2 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年8月1日及び8月3日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>A30 エメラルドハウス 取得価格 1,505百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年8月1日 建築時期 平成7年2月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建</p> <p>A31 アルモニー御茶ノ水 取得価格 1,428百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年8月3日 建築時期 平成9年3月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建</p> <p>A32 サンクレスト石神井公園 取得価格 1,088百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年8月3日 建築時期 平成2年3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建</p> <p>A33 グロースメゾン新横浜 取得価格 1,059百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年8月3日 建築時期 平成18年3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</p> <p>A34 ベルファース上野御徒町 取得価格 1,023百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年8月1日 建築時期 平成18年2月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p>	<p>1 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年1月30日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>グロースメゾン五反田 取得価格 888百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年1月30日 建築時期 平成17年7月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</p> <p>グロースメゾン亀戸 取得予定価格 1,070百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年3月31日 建築時期 平成17年10月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p>

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>A35 グランリール亀戸 取得価格 906百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成18年 3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建</p> <p>A36 グロースメゾン池袋 取得価格 825百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成18年 1月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p> <p>A37 グロースメゾン用賀 取得価格 795百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成18年 3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 3階建</p> <p>A38 ルート立川 取得価格 676百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成 9年 3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建</p> <p>A39 渋谷本町マンション 取得価格 651百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 昭和61年12月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建</p> <p>A40 シティハイツ砧 取得価格 646百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 昭和58年 3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建</p> <p>A41 アクシースタワー川口並木 取得価格 620百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成18年 2月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p> <p>A42 キャピタルハイツ神楽坂 取得価格 604百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 昭和62年 5月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階 付 7階建</p>	

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>A43 カレッジスクエア町田 取得価格 589百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 1日 建築時期 昭和59年 3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建</p> <p>A44 ベレール目黒 取得価格 589百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 1日 建築時期 平成17年10月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階 付 4階建</p> <p>A45 ワコーレ綱島 取得価格 572百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成 3年 2月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建</p> <p>A46 フォロス中村橋 取得価格 566百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成13年 9月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階 建</p> <p>A47 グロースメゾン海神 取得価格 557百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 1日 建築時期 平成 5年10月 構造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板 葺地下 1階付 4階建</p> <p>A48 カレッジスクエア町屋 取得価格 510百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 3日 建築時期 平成18年 3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建</p> <p>B8 近代科学社ビル 取得価格 1,301百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成18年 8月 1日 建築時期 平成 3年 6月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2階付 9階建</p>	

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>3 資金の借入れについて 平成18年 7月25日付けにて、平成18年 7月27日に期限が到来する短期借入金の借換を行うため、以下のとおり資金の金銭消費貸借契約を締結しました。</p> <p>借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 借入金額 : 1,700百万円 利率 : 1.4545% (平成18年 7月27日から平成18年 8月25日までの期間) 変動金利 借入方法 : 有担保・無保証 借入実行日 : 平成18年 7月27日 返済期日 : 平成18年 8月25日 返済方法 : 期限一括返済</p> <p>また、平成18年 8月 1日付けにて、不動産信託受益権(上記2 20物件)の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下のとおり資金の金銭消費貸借契約を締結しました。</p> <p>借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 借入金額 : 12,000百万円 利率 : 1.15226% (平成18年 8月 3日から平成18年 9月28日までの期間) 変動金利 借入方法 : 有担保・無保証 借入実行日 : 平成18年 8月 3日 返済期日 : 平成21年 8月3日 返済方法 : 期限一括返済</p>	<p>2 資金の借入れについて 平成18年 1月26日付けにて、不動産信託受益権(上記1 グロースメゾン五反田)の購入及びその付随費用に充てるため、平成17年 5月27日付「極度ローン基本契約」(その後の変更及び修正を含む)に基づき、以下のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 700百万円 利率 : 1.17206% 借入方法 : 有担保・無保証・変動金利借入 借入実行日 : 平成18年 1月30日 返済期日 : 平成19年 1月29日 返済方法 : 期限一括返済</p>
	<p>3 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年 1月27日付けでクラウンパレスの譲渡を行っております。また平成18年 1月31日付けでジョイ尾山台の譲渡契約を締結しています。</p> <p>クラウンパレス 譲渡価格 360,000千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年 1月27日</p> <p>ジョイ尾山台 譲渡予定価格 561,803千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日 平成18年 3月29日まで</p>

<p style="text-align: center;">第7期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p style="text-align: center;">-</p>	<p>4 借入金の返済について</p> <p>クラウンパレスの譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、平成18年1月27日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円及び平成17年7月26日付けの借入金2,250百万円のうち202百万円の期限前弁済を行いました。</p> <p>またジョイ尾山台の譲渡に伴い、平成17年5月27日付タームローン契約書第20条1項(36)、平成17年5月27日付極度ローン基本契約書第26条1項(37)に基づき、譲渡日予定日に平成17年5月27日付けの借入金11,500百万円、平成17年7月26日付けの借入金2,250百万円及び平成18年1月26日付けの借入金700百万円のうち341百万円の期限前弁済を予定しています。</p>

(2) 発行済投資口数の増減

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)

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

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

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

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

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する大阪証券取引所不動産投資信託証券取引市場における第7期の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第7期
決算年月	平成18年6月
最高	460,000円
最低	406,000円

4. 役員の異動

平成18年1月12日開催の投資主総会において、土屋孝樹が本投資法人の執行役員として選任されました。その後、平成18年5月2日開催の投資主総会において、執行役員1名及び監督役員1名がそれぞれ選任され、土屋孝樹が執行役員を退任、角替隆志が執行役員に就任し、また角替隆志が監督役員を退任、三木正志が監督役員に就任しました。

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	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所(現麹町税理士法人)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員 平成18年5月 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井法律事務所(現染井・前田・中川法律事務所)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	三木 正志	昭和50年4月 山一証券株式会社入社 昭和55年1月 株式会社システムハウスミルキーウェイ代表取締役専務 昭和57年10月 公認会計士登録 平成10年10月 株式会社ユニシンク代表取締役社長 平成16年4月 株式会社ミロク情報サービス執行役員営業副本部長 平成18年4月 同社執行役員営業本部会計事務所チャンネル事業部長(現任) 平成18年5月 本投資法人監督役員(現任)	0

5. 参考情報

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第7期 (平成18年6月30日現在)		第6期 (平成17年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産 信託受益権	居住用 不動産	東京23区	14,836	57.0	13,389	52.6
		東京周辺部及び その他の地域	2,298	8.8	2,628	10.3
		小計	17,135	65.9	16,018	63.0
	オフィス ビル等	東京23区	5,818	22.3	5,884	23.1
		東京周辺部及び その他の地域	1,210	4.6	1,222	4.8
		小計	7,029	27.0	7,106	27.9
預金・その他の資産			1,819	7.0	2,284	8.9
資産総額計(注2)			25,984 (24,164)	100.0 (92.9)	25,410 (23,125)	100.0 (91.0)

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

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

	第7期 (平成18年6月30日現在)		第6期 (平成17年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	14,772	56.8	14,178	55.7
純資産総額	11,212	43.1	11,232	44.2
資産総額	25,984	100.0	25,410	100.0

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成18年6月30日現在時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「B 個別信託不動産に係る概要」をご参照下さい。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	期末 稼働率 (%) (注4)	
居住用 不動産	A1	パインセンターハイツ大塚	414	430	1.7	458	94.8	
	A2	悠裕館	650	665	2.7	686	82.5	
	A4	パークビラ八雲	1,740	1,806	7.2	2,040	100.0	
	A6	ジェイ・ステージ若林	629	654	2.6	696	100.0	
	A8	ライフテック川崎	389	396	1.6	443	100.0	
	A10	西片グリーンマンション	288	299	1.2	359	100.0	
	A12	コスモスパジオ池上	225	237	0.9	254	100.0	
	A14	アビタシオンクレール	1,317	1,318	5.5	1,450	98.5	
	A15	コートコア百合丘	423	415	1.8	464	100.0	
	A16	アセントマウンテン容湖	355	354	1.5	388	97.0	
	A17	コンフォート中目黒	1,086	1,088	4.5	1,140	97.1	
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	971	982	4.0	1,010	96.0	
	A19	グロースメゾン銀座	734	743	3.1	723	90.2	
	A20	クレールメゾン	678	686	2.8	726	100.0	
	A21	稲毛大永マンション	621	631	2.6	627	88.2	
	A22	メゾン・ド・クレイン	600	609	2.5	693	89.8	
	A23	ファインコート立石	502	508	2.1	526	88.5	
	A24	エーデルローゼン	496	501	2.1	569	84.5	
	A25	ベルメゾン池上	293	296	1.2	327	100.0	
	A26	日神パレスステージ代田橋	1,251	1,253	5.2	1,330	95.8	
	A27	日神パレスステージ東長崎	1,229	1,234	5.1	1,350	98.1	
	A28	グロースメゾン五反田	888	916	3.7	1,000	100.0	
	A29	グロースメゾン亀戸	1070	1,105	4.5	1,120	100.0	
		小計		16,855	17,135	70.2	18,379	95.3
	オフィス ビル等	B1	アサヒビル	443	458	1.8	515	100.0
		B3	日本橋第二ビル	2,950	2,805	12.3	3,290	100.0
		B4	中野NKビル	913	940	3.8	1,150	100.0
		B5	上野東相ビル	1,625	1,614	6.8	1,670	100.0
		B6	インペリアル東久留米D棟	349	332	1.5	371	100.0
B7		IWATAビル	890	877	3.7	961	53.4	
		小計		7,170	7,029	29.8	7,957	89.2
合計			24,026	24,164	100.0	26,336	93.6	

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。なお、株式会社アセッツアールアンドディーに調査を依頼しています。

(注4) 期末稼働率は小数点第2位を四捨五入しています。

B 個別信託不動産に係る概要

本投資法人が平成18年6月30日現在保有する特定資産及び特定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」又は「対象不動産」といいます。）は、以下の通りです。

「個別信託不動産に係る概要」に関する説明

a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

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

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・ 平成18年6月末日現在を基準としています。
- ・ 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人がエンドテナント（実際の利用者）に対して転貸している面積及び信託受託者が直接エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料」は、賃料・共益費等が含まれています。
- ・ 「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。
- ・ 「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第2位を四捨五入しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
- ・ 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている戸数を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃

貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

c. 「収益状況等」欄の記載について

- ・ 平成18年1月1日～平成18年6月30日までの事業期間について記載しています。なお、上記期間中に取得した物件については本投資法人が信託不動産を取得した日から記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
- ・ 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・ 「その他収入」には、礼金、更新料、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
- ・ 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- ・ 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。
- ・ 「NOI」(Net Operating Income)とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた、賃貸事業損益をいいます。

d. 「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

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

e. 「取得時の鑑定評価価額」欄の記載について

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

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

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

f. 「期末算定価額の概要」欄の記載について

本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

g. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

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

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

個別資産に係る概要

物件番号A1：パインセンターハイツ大塚

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区南大塚三丁目39番4 (住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目39番7号			
交通条件	JR線「大塚」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	242.47㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	865.01㎡	建築時期	平成2年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成18年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30	
月額賃料	2,727千円	賃貸戸数	29	
敷金等	5,432千円	賃貸可能面積	769.82㎡	
稼働率	94.8%	賃貸面積	730.14㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年3月19日	
		取得価格	414百万円	
賃貸事業収益	17,990千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,601千円	価格時点	平成16年2月9日	
その他収入	1,388千円	鑑定評価額	420百万円	
賃貸事業費用	4,414千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,622千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	705千円	期末算定価額	458百万円	
損害保険料	119千円			
その他支出	966千円			
NOI (-)	13,576千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月23日	
予想最大損失率	23.3%	早期修繕費（1年以内）	210千円	
再調達価格	198,600千円	長期修繕費（今後15年間）	35,520千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「大塚」駅の南方約200mに位置する中高層の店舗・事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>対象不動産付近はJR山手線大塚駅背後の、区画整理がなされた商業地域であり、大塚駅から徒歩3分程度に位置し利便性が高いことから店舗、事務所、共同住宅等が密集している地域です。</p>				
特記事項				
<p>南西側隣地より駐車場屋根が対象不動産に越境していますが、当該越境物については再建築時に是正する旨の覚書が締結されています。</p>				

物件番号A2：悠裕館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区冬木28番8、28番9 (住居表示) 東京都江東区冬木11番16号			
交通条件	東京メトロ線「門前仲町」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	650.45㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、集会所
	延床面積	1,987.04㎡	建築時期	昭和63年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成18年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	17	
月額賃料	3,447千円	賃貸戸数	14	
敷金等	7,672千円	賃貸可能面積	1,754.40㎡	
稼働率	82.5%	賃貸面積	1,447.29㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年4月14日	
		取得価格	650百万円	
賃貸事業収益	25,712千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	22,229千円	価格時点	平成16年3月10日	
その他収入	3,483千円	鑑定評価額	665百万円	
賃貸事業費用	13,716千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	9,826千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	1,477千円	期末算定価額	686百万円	
損害保険料	143千円			
その他支出	2,268千円			
NOI (-)	11,996千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月25日	
予想最大損失率	13.4%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	511,500千円	長期修繕費（今後15年間）	73,380千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「門前仲町」駅の北東方約470mに位置します。対象不動産が南西側で接面している区道沿いに、中層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層共同住宅としての利用が中心的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A4：パークピラ八雲

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区八雲三丁目142番1、142番7 (住居表示) 東京都目黒区八雲三丁目12番10号			
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域
	地積	1,761.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	14	
月額賃料	11,937千円	賃貸戸数	14	
敷金等	58,704千円	賃貸可能面積	3,061.03㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,061.03㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成18年6月30日	取得価格	1,740百万円	
賃貸事業収益	85,978千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	71,623千円	価格時点	平成16年2月12日	
その他収入	14,355千円	鑑定評価額	1,770百万円	
賃貸事業費用	17,364千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	10,340千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	4,126千円	期末算定価額	2,040百万円	
損害保険料	199千円			
その他支出	2,698千円			
NOI (-)	68,613千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月26日	
予想最大損失率	11.3%	早期修繕費(1年以内)	103千円	
再調達価格	801,800千円	長期修繕費(今後15年間)	90,650千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「都立大学」駅の南西方約920mに位置し、目黒通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
北側隣地所有のブロック塀が、対象不動産に越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。				

物件番号A6：ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区若林四丁目342番1、347番1、347番3 (住居表示) 東京都世田谷区若林四丁目38番4号			
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	743.76㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,663千円	賃貸戸数	20	
敷金等	5,435千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,280.55㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	629百万円	
賃貸事業収益	23,632千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	20,879千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	2,752千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	8,620千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,324千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	1,430千円	期末算定価額	696百万円	
損害保険料	122千円			
その他支出	1,743千円			
NOI (-)	15,011千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	10.2%	早期修繕費(1年以内)	2,930千円	
再調達価格	445,027千円	長期修繕費(今後15年間)	65,980千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「若林」駅の西方約360mに位置し幅員約6m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅として利用されています。一部に区画が細分化された場所もみられますが、全体としては区画整然とした閑静な住宅地域です。</p>				
特記事項				
対象不動産の塀の一部が北西側隣地へ越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。				

物件番号A8：ライフテック川崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11 (住居表示) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番5号			
交通条件	京急線「港町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	372.53㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,137.56㎡	建築時期	平成3年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	44	
月額賃料	3,344千円	賃貸戸数	44	
敷金等	-	賃貸可能面積	867.68㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	867.68㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	389百万円	
賃貸事業収益	20,088千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	20,064千円	価格時点	平成16年3月11日	
その他収入	24千円	鑑定評価額	404百万円	
賃貸事業費用	5,465千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,121千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	972千円	期末算定価額	443百万円	
損害保険料	111千円			
その他支出	259千円			
NOI (-)	14,623千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	11.8%	早期修繕費(1年以内)	230千円	
再調達価格	285,934千円	長期修繕費(今後15年間)	66,790千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「港町」駅の南西方約200mに位置し、国道409号線沿いに中低層の共同住宅を中心として一般住宅、事務所等が混在する地域です。</p> <p>土地の利用状況は、住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
エンドテナント(実際の利用者)は1テナントです。				

物件番号A10：西片グリーンマンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区西片一丁目29番1 (住居表示) 東京都文京区西片一丁目19番9号			
交通条件	都営地下鉄線「春日」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	120.49㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	835.09㎡	建築時期	昭和62年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	15	
月額賃料	2,228千円	賃貸戸数	15	
敷金等	5,939千円	賃貸可能面積	736.24㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	736.24㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成18年6月30日	取得価格	288百万円	
賃貸事業収益	13,555千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	12,616千円	価格時点	平成16年3月5日	
その他収入	938千円	鑑定評価額	295百万円	
賃貸事業費用	4,870千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,988千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	620千円	期末算定価額	359百万円	
損害保険料	90千円			
その他支出	1,171千円			
NOI (-)	8,684千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	23.0%	早期修繕費(1年以内)	600千円	
再調達価格	203,830千円	長期修繕費(今後15年間)	62,570千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「春日」駅の北方約500mに位置し、白山通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並び商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等として、3階以上を住宅としての利用が中心的です。</p>				
特記事項				
南側隣地所有の屋根梁及び扉鉄柱の一部が対象不動産に越境していますが、当該越境に関しては合意書を締結しています。				

物件番号A12：コスモスパジオ池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区池上四丁目914番3、914番9 (住居表示) 東京都大田区池上四丁目6番3号			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	359.14㎡(注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	624.96㎡	建築時期	平成1年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	16	
月額賃料	1,699千円	賃貸戸数	16	
敷金等	2,494千円	賃貸可能面積	603.60㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	603.60㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	225百万円	
賃貸事業収益	10,635千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	10,067千円	価格時点	平成16年3月5日	
その他収入	567千円	鑑定評価額	235百万円	
賃貸事業費用	3,634千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,229千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	534千円	期末算定価額	254百万円	
損害保険料	68千円			
その他支出	803千円			
NOI()	7,000千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月17日	
予想最大損失率	8.4%	早期修繕費(1年以内)	170千円	
再調達価格	150,600千円	長期修繕費(今後15年間)	21,820千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北東方約650mに位置し、幅員約5.5m舗装区道沿いに、駐車場、戸建住宅、共同住宅の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

物件番号A14：アピタシオンクレール

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区西糺谷一丁目2696番1、2696番2、2697番2、2697番3、2697番4、2703番4 (住居表示) 東京都大田区西糺谷一丁目8番3号			
交通条件	京急線「京急蒲田」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,947千円	賃貸戸数	59	
敷金等	11,979千円	賃貸可能面積	3,407.19㎡	
稼働率	98.5%	賃貸面積	3,357.69㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日		取得年月日	平成16年9月30日
			取得価格	1,317百万円
賃貸事業収益	52,054千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	45,846千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	6,208千円	鑑定評価額	1,420百万円	
賃貸事業費用	19,600千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,404千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	3,694千円	期末算定価額	1,450百万円	
損害保険料	229千円			
その他支出	4,271千円			
NOI (-)	32,454千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率	15.6%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	707,900千円	長期修繕費(今後15年間)	77,680千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約7.6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A15：コートコア百合丘

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41、16番44、16番37 (住居表示) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号			
交通条件	小田急線「百合ヶ丘」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	2,858千円	賃貸戸数	22	
敷金等	21,825千円	賃貸可能面積	901.67㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	901.67㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年9月30日	
		取得価格	423百万円	
賃貸事業収益	17,325千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	17,148千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	177千円	鑑定評価額	458百万円	
賃貸事業費用	3,363千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,974千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	737千円	期末算定価額	464百万円	
損害保険料	81千円			
その他支出	570千円			
NOI (-)	13,961千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率	18.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	196,900千円	長期修繕費(今後15年間)	28,890千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約11.6m舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A16：アセントマウンテン容湖

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2、27番14 (住居表示) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号			
交通条件	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	424.72㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	1,598.78㎡	建築時期	昭和59年11月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成18年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	2,786千円	賃貸戸数	27	
敷金等	10,630千円	賃貸可能面積	1,269.97㎡	
稼働率	97.0%	賃貸面積	1,231.82㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成18年6月30日	取得価格	355百万円	
賃貸事業収益	17,503千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,804千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	698千円	鑑定評価額	373百万円	
賃貸事業費用	5,386千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,586千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	1,009千円	期末算定価額	388百万円	
損害保険料	110千円			
その他支出	679千円			
NOI (-)	12,116千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月29日	
予想最大損失率	12.4%	早期修繕費（1年以内）	300千円	
再調達価格	324,200千円	長期修繕費（今後15年間）	47,360千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「吉野町」駅の南西方に位置し、鎌倉街道沿いに、中層共同住宅、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地としての利用が主であり、一部店舗・事務所ビルが見られます。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A17：コンフォート中目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15		
	(住居表示)	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号		
交通条件	東急線「中目黒」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.40㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	(建物)鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (建物)鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	5,592千円	賃貸戸数	21	
敷金等	14,807千円	賃貸可能面積	1,575.68㎡	
稼働率	97.1%	賃貸面積	1,529.70㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	1,086百万円	
賃貸事業収益	37,742千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	33,302千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	4,440千円	鑑定評価額	1,100百万円	
賃貸事業費用	9,174千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	6,434千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	969千円	期末算定価額	1,140百万円	
損害保険料	151千円			
その他支出	1,619千円			
NOI (-)	28,568千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月15日	
予想最大損失率	8.1%	早期修繕費(1年以内)	25千円	
再調達価格	406,400千円	長期修繕費(今後15年間)	35,630千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「中目黒」駅の東方約500mに位置し、幅員約5.3m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅、学校等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、共同住宅を核として、戸建住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A18：グロースメゾン早稲田鶴巻

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17 (住居表示) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523			
交通条件	東京メトロ線「早稲田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	350.82㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,432.30㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	4,770千円	賃貸戸数	27	
敷金等	7,646千円	賃貸可能面積	1,256.07㎡	
稼働率	96.0%	賃貸面積	1,205.39㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成18年6月30日	取得価格	971百万円	
賃貸事業収益	29,528千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	29,104千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	424千円	鑑定評価額	985百万円	
賃貸事業費用	5,476千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,345千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	139千円	期末算定価額	1,010百万円	
損害保険料	177千円			
その他支出	1,814千円			
NOI(-)	24,051千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月27日	
予想最大損失率	6.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	328,900千円	長期修繕費(今後15年間)	18,220千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「早稲田」駅の北東方約380mに位置し、幅員約8.0m舗装沿いに共同住宅、店舗併用住宅、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中低層の共同住宅が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)による。

物件番号A19：グロースメゾン銀座

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区銀座一丁目221番5 (住居表示) 東京都中央区銀座一丁目27番10号			
交通条件	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	147.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期	平成16年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	2,904千円	賃貸戸数	18	
敷金等	985千円	賃貸可能面積	821.40㎡	
稼働率	90.2%	賃貸面積	740.58㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成18年6月30日	取得価格	734百万円	
賃貸事業収益	19,607千円	鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,555千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	52千円	鑑定評価額	756百万円	
賃貸事業費用	3,381千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,024千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	106千円	期末算定価額	723百万円	
損害保険料	131千円			
その他支出	1,119千円			
NOI (-)	16,225千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年11月15日	
予想最大損失率	5.9%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	261,500千円	長期修繕費(今後15年間)	17,500千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「新富町」駅の北西方約270mに位置し、幅員約8m舗装区道沿いに中層事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層事務所、自社ビル、店舗付共同住宅となっています。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地より建物設備の一部及びコンクリートたたき部分が対象不動産へ越境していますが、北側隣地建物(家屋番号221番5の4)所有者より建物一部が越境していることの確認および隣地建て替え時に撤去する旨の念書があります。</p>				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)による。

物件番号A20：クレールメゾン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区関町南一丁目8番35 (住居表示) 東京都練馬区関町南一丁目7番12号			
交通条件	西武線「上石神井」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域
	地積	1,677.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期	平成2年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成18年6月30日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	4,250千円	賃貸戸数	29	
敷金等	9,224千円	賃貸可能面積	1,803.80㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,803.80㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	678百万円	
賃貸事業収益	28,005千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	25,317千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,687千円	鑑定評価額	696百万円	
賃貸事業費用	4,586千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,523千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	776千円	期末算定価額	726百万円	
損害保険料	164千円			
その他支出	1,120千円			
NOI (-)	23,419千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月17日	
予想最大損失率	7.6%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	351,722千円	長期修繕費（今後15年間）	40,060千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「上石神井」駅の南方約650mに位置し、幅員約7.3m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>対象不動産の開発許可時に練馬区宅地等開発指導要綱に基づき設置した公園施設（対象不動産の北東側に位置する「区立関町南べんぎん児童遊園」）で使用する水道の水道管が対象不動産に埋設されています。</p>				

物件番号A21：稲毛大永マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7 (住居表示) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号			
交通条件	JR線「稲毛」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,577千円	賃貸戸数	30	
敷金等	6,167千円	賃貸可能面積	2,151.41㎡	
稼働率	88.2%	賃貸面積	1,897.66㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	621百万円	
賃貸事業収益	24,669千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	21,631千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	3,038千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	7,947千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,164千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	946千円	期末算定価額	627百万円	
損害保険料	229千円			
その他支出	1,606千円			
NOI (-)	16,721千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年11月30日	
予想最大損失率	13.9%	早期修繕費(1年以内)	1,500千円	
再調達価格	591,200千円	長期修繕費(今後15年間)	160,100千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「稲毛」駅の北方約400mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅のほか駐車場等も存する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、150㎡程度以下の画地は主として戸建住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A22：メゾン・ド・クレイン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区石神井台三丁目1709番22 (住居表示) 東京都練馬区石神井台三丁目20番9号			
交通条件	西武線「大泉学園」駅から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種低層住居専用地域
	地積	2,056.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	2,282.80㎡	建築時期	昭和62年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39	
月額賃料	3,916千円	賃貸戸数	35	
敷金等	7,887千円	賃貸可能面積	2,210.62㎡	
稼働率	89.8%	賃貸面積	1,985.98㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成18年6月30日	取得価格	600百万円	
賃貸事業収益	26,282千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	24,763千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,519千円	鑑定評価額	650百万円	
賃貸事業費用	6,303千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,738千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	726千円	期末算定価額	693百万円	
損害保険料	117千円			
その他支出	721千円			
NOI (-)	19,978千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月30日	
予想最大損失率	7.2%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	392,206千円	長期修繕費(今後15年間)	56,390千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「大泉学園」駅の南方約1,000mに位置し、幅員約10m舗装区道沿いに共同住宅、店舗併用住宅、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、共同住宅を核として、店舗付住宅、戸建住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地(地番1709番8及び9)所有の建物の一部が対象不動産の一部に越境していますが、合意書が交わされています。</p> <p>北側隣地(地番1741番3及び4)所有のブロック塀の一部が対象不動産の北側の一部に越境していますが、合意書が交わされています。</p> <p>東側隣地(地番1709番1及び35)所有の埋設管(ガス・上水道)が対象不動産の敷地北側を經由して引き込まれていますが、合意書が交わされています。</p> <p>東側隣地(地番1709番39)所有者が、対象不動産の敷地東側の一部を駐車場通路として利用していますが、対象不動産の所有者または将来対象不動産を取得した者が、その都合によってその通行・利用を禁じたときには、何ら一切の異議を唱えることなく従うことを確約する旨の合意書が交わされています。</p>				

物件番号A23：ファインコート立石

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4 (住居表示) 東京都葛飾区立石五丁目4番6号			
交通条件	京成線「京成立石」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26	
月額賃料	2,725千円	賃貸戸数	23	
敷金等	5,327千円	賃貸可能面積	1,358.93㎡	
稼働率	88.5%	賃貸面積	1,202.41㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成18年6月30日	取得価格	502百万円	
賃貸事業収益	18,434千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,863千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,570千円	鑑定評価額	508百万円	
賃貸事業費用	5,206千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,422千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	651千円	期末算定価額	526百万円	
損害保険料	147千円			
その他支出	984千円			
NOI (-)	13,227千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月15日	
予想最大損失率	14.5%	早期修繕費(1年以内)	60千円	
再調達価格	311,700千円	長期修繕費(今後15年間)	42,450千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「京成立石」駅の北方約900mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶなかに、事業所等が見受けられる混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本書の日付現在において、地番213番4の南西側隣地との境界確認手続きが完了していません。</p> <p>対象不動産のコンクリートブロック塀の基礎が南西側隣地(地番214番4)へ越境していますが、南西側隣地所有者との間で、コンクリートブロック塀の基礎が越境していること及び将来隣地所有者がボイラー室の建て替え等の事由によりコンクリートブロック塀の基礎を撤去するにあたっては、本物件所有者がその撤去費用を全て負担する旨を確認する覚書があります。当該覚書は信託受託者または信託受託者が指定する者に承継されます。</p>				

物件番号A24：エーデルローゼン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県市川市富浜三丁目15番4、15番5、15番6 (住居表示) 千葉県市川市富浜三丁目15番5号			
交通条件	東京メトロ線「妙典」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	954.31㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,870.64㎡	建築時期	昭和63年4月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	32	
月額賃料	3,023千円	賃貸戸数	27	
敷金等	4,187千円	賃貸可能面積	1,712.77㎡	
稼働率	84.5%	賃貸面積	1,447.22㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	496百万円	
賃貸事業収益	21,782千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,428千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,354千円	鑑定評価額	555百万円	
賃貸事業費用	7,223千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,519千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	605千円	期末算定価額	569百万円	
損害保険料	108千円			
その他支出	990千円			
NOI (-)	14,559千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月30日	
予想最大損失率	13.5%	早期修繕費(1年以内)	210千円	
再調達価格	397,497千円	長期修繕費(今後15年間)	55,720千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「妙典」駅の南西方約500mに位置し、幅員約16m舗装市道沿いに共同住宅のほか一般住宅もみられる住宅地域です。</p> <p>土地区画整理済みの地域であり、街区は6m～16mの街路により整然と区画されています。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A25：ベルメゾン池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区池上三丁目593番6 (住居表示) 東京都大田区池上三丁目38番1号			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	294.24㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	539.35㎡	建築時期	平成5年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30	
月額賃料	2,250千円	賃貸戸数	30	
敷金等	4,620千円	賃貸可能面積	495.00㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	495.00㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	293百万円	
賃貸事業収益	14,071千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	13,500千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	571千円	鑑定評価額	301百万円	
賃貸事業費用	4,974千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,021千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	214千円	期末算定価額	327百万円	
損害保険料	83千円			
その他支出	1,654千円			
NOI (-)	9,097千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月6日	
予想最大損失率	9.3%	早期修繕費(1年以内)	3,000千円	
再調達価格	122,044千円	長期修繕費(今後15年間)	21,520千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北西方約550mに位置し、幅員約9m舗装区道沿いに共同住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>南側隣地への引込電線が対象不動産に越境しているほか、南側隣地より建物の屋根・ひさしの一部が対象不動産へ越境していますが、南側隣地593番7所有者より建物一部が越境していることの確認並びにこちらの要請もしくは隣地建て替え時に撤去すること及びこれらの内容を対象不動産を取得した第三者に承継する旨の念書があります。</p> <p>対象不動産北西部にて東電電線が本件地へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>対象不動産の北東部ブロック塀基礎が東側隣地へ越境していますが、当該越境に関しての覚書等は締結されていません。</p>				

物件番号A26：日神パレステージ代田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都杉並区和泉一丁目42番5、42番23、42番24、43番11 (住居表示) 東京都杉並区和泉一丁目31番2号			
交通条件	京王線「代田橋」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	2,135.76㎡	建築時期	平成4年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	98	
月額賃料	6,885千円	賃貸戸数	94	
敷金等	11,481千円	賃貸可能面積	1,771.13㎡	
稼働率	95.8%	賃貸面積	1,696.85㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成17年7月28日	
	～平成18年6月30日	取得価格	1,251百万円	
賃貸事業収益	45,313千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	41,201千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	4,112千円	鑑定評価額	1,300百万円	
賃貸事業費用	11,763千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,851千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	755千円	期末算定価額	1,330百万円	
損害保険料	-			
その他支出	2,156千円			
NOI (-)	33,549千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月20日	
予想最大損失率	8.0%	早期修繕費(1年以内)	2,975千円	
再調達価格	481,500千円	長期修繕費(今後15年間)	54,810千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約5.4m舗装区道沿いに店舗、店舗付共同住宅、事業所等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。 土地の利用状況は、店舗、店舗付共同住宅が標準的です。				
特記事項				
なし				

物件番号A27：日神パレステージ東長崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区長崎五丁目27番1、27番2、27番6 (住居表示) 東京都豊島区長崎五丁目4番1号			
交通条件	西武池袋線「東長崎」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居地域
	地積	911.56㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	3,780.59㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,155千円	賃貸戸数	59	
敷金等	14,918千円	賃貸可能面積	2,681.94㎡	
稼働率	98.1%	賃貸面積	2,631.55㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年7月28日	
		取得価格	1,229百万円	
賃貸事業収益	47,910千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	42,799千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	5,111千円	鑑定評価額	1,300百万円	
賃貸事業費用	15,955千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	12,554千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	1,390千円	期末算定価額	1,350百万円	
損害保険料	-			
その他支出	2,010千円			
NOI (-)	31,955千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月20日	
予想最大損失率	10.8%	早期修繕費(1年以内)	1,325千円	
再調達価格	777,300千円	長期修繕費(今後15年間)	58,366千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約11m舗装都道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗等が建ち並び商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況としては、マンション・一般住宅等を中心として、低層店舗の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A28：グロースメゾン五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都品川区西五反田二丁目26番6 (住居表示) 東京都品川区西五反田二丁目26番6号			
交通条件	JR線「五反田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.40㎡	建築時期	平成17年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	48	
月額賃料	4,462千円	賃貸戸数	48	
敷金等	4,462千円	賃貸可能面積	1,051.50㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,051.50㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月30日	取得年月日	平成18年1月30日	
	～平成18年6月30日	取得価格	888万円	
賃貸事業収益	23,052千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	22,597千円	価格時点	平成17年12月15日	
その他収入	454千円	鑑定評価額	991百万円	
賃貸事業費用	2,783千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,148千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	-	期末算定価額	1,000百万円	
損害保険料	-			
その他支出	634千円			
NOI (-)	20,269千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年9月9日	
予想最大損失率	8.3%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	264,100千円	長期修繕費(今後15年間)	26,325千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「五反田」駅まで約400mの距離で、幅員が約6m舗装区道沿いに共同住宅、事業所等が混在する商住混在地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)による。

物件番号A29：グロースメゾン亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸六丁目58番15 (住居表示) 東京都江東区亀戸六丁目58番16号			
交通条件	JR線「亀戸」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,787.22㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	66	
月額賃料	5,500千円	賃貸戸数	66	
敷金等	0千円	賃貸可能面積	1,367.96㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,367.96㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年3月30日	取得年月日	平成18年3月30日	
	～平成18年6月30日	取得価格	1,070百万円	
賃貸事業収益	21,399千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,854千円	価格時点	平成17年10月18日	
その他収入	4,544千円	鑑定評価額	1,110百万円	
賃貸事業費用	2,067千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,546千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	-	期末算定価額	1,120百万円	
損害保険料	-			
その他支出	520千円			
NOI (-)	19,332千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年11月1日	
予想最大損失率	14.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	347,700千円	長期修繕費(今後15年間)	33,571千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、JR総武本線「亀戸」駅の南方約130mに位置し幅員約40m舗装国道沿いに店舗、事務所、共同住宅等の建ち並び商住混在地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗、事務所又は共同住宅としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号B1：アサヒビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋二丁目9番1、9番2 (住居表示) 東京都中央区日本橋二丁目9番5号			
交通条件	東京メトロ線「日本橋」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	105.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	818.39㎡	建築時期	昭和63年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11	
月額賃料	4,091千円	賃貸戸数	11	
敷金等	27,889千円	賃貸可能面積	808.35㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	808.35㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年4月14日	
		取得価格	443百万円	
賃貸事業収益	26,160千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	23,386千円	価格時点	平成16年3月12日	
その他収入	2,773千円	鑑定評価額	450百万円	
賃貸事業費用	9,101千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,444千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	2,366千円	期末算定価額	515百万円	
損害保険料	68千円			
その他支出	1,221千円			
NOI (-)	17,058千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	12.7%	早期修繕費(1年以内)	29,700千円	
再調達価格	219,500千円	長期修繕費(今後15年間)	54,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「日本橋」駅の南方約60mに位置し、昭和通り沿いに、中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、50㎡程度から200㎡超程度までの画地中心です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号B3：日本橋第二ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋箱崎町41番3 (住居表示) 東京都中央区日本橋箱崎町41番12号			
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	971.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,332.48㎡	建築時期	平成5年11月
	構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	20,766千円	賃貸戸数	10	
敷金等	182,333千円	賃貸可能面積	3,992.60㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,992.60㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成18年6月30日	取得価格	2,950百万円	
賃貸事業収益	128,452千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	120,390千円	価格時点	平成16年3月16日	
その他収入	8,061千円	鑑定評価額	3,033百万円	
賃貸事業費用	35,555千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	19,032千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	13,088千円	期末算定価額	3,290百万円	
損害保険料	772千円			
その他支出	2,662千円			
NOI (-)	92,896千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	15.3%	早期修繕費(1年以内)	3,500千円	
再調達価格	1,834,000千円	長期修繕費(今後15年間)	250,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道(表通り)と5m程度の幅員の狭い区道(裏通り)とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号B4：中野NKビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中野区中野四丁目660番22 (住居表示) 東京都中野区中野四丁目4番11号			
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	403.02㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,430.93㎡	建築時期	昭和61年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	12	
月額賃料	8,096千円	賃貸戸数	12	
敷金等	61,719千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,128.84㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	913百万円	
賃貸事業収益	57,572千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	47,986千円	価格時点	平成16年3月2日	
その他収入	9,585千円	鑑定評価額	940百万円	
賃貸事業費用	17,713千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,187千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	4,239千円	期末算定価額	1,150百万円	
損害保険料	99千円			
その他支出	2,187千円			
NOI (-)	39,859千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日	
予想最大損失率	13.1%	早期修繕費(1年以内)	7,600千円	
再調達価格	718,000千円	長期修繕費(今後15年間)	148,600千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「中野」駅の北方約350mに位置し、中野通り沿いに、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。土地の利用状況は、50㎡程度から1,000㎡超程度までばらつきがありますが、大半が店舗・事務所ビルとして利用されています。				
特記事項				
なし				

物件番号B5：上野東相ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区上野一丁目60番1 (住居表示) 東京都台東区上野一丁目20番1号			
交通条件	東京メトロ線「上野広小路」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.37㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,599.74㎡	建築時期	昭和56年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	11,252千円	賃貸戸数	10	
敷金等	90,194千円	賃貸可能面積	2,579.48㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,579.48㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	1,625百万円	
賃貸事業収益	76,833千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	67,515千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	9,317千円	鑑定評価額	1,660百万円	
賃貸事業費用	16,082千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	12,423千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	2,539千円	期末算定価額	1,670百万円	
損害保険料	216千円			
その他支出	902千円			
NOI (-)	60,750千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月2日	
予想最大損失率	10.7%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	620,600千円	長期修繕費(今後15年間)	49,670千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「上野広小路」駅の西方に位置し、中央通りからの視認性が良い中層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1階が店舗、2階以上が事務所としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
<p>北西側隣地(地番409番4)への引込電線が対象不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>対象不動産の東側万年塀等が東側隣地(地番59番)へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されています。</p> <p>対象不動産の西側屋上アンテナが西側隣地(地番409番2)へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>西側隣地(地番409番2)より鉄製のポール等が対象不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>公道に設置された看板について、設置許可手続が完了していません。</p>				

物件番号B6：インペリアル東久留米D棟

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都東久留米市八幡町一丁目1096番2(注) (住居表示) 東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号			
交通条件	西武線「清瀬」駅から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77㎡(注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97㎡	建築時期	平成1年1月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造2階建、駐車場：鉄筋コンクリート造1階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	3,150千円	賃貸戸数	1	
敷金等	35,000千円	賃貸可能面積	1,445.24㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,445.24㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	349百万円	
賃貸事業収益	18,900千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	18,900千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	-千円	鑑定評価額	360百万円	
賃貸事業費用	3,077千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,756千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	636千円	期末算定価額	371百万円	
損害保険料	61千円			
その他支出	622千円			
NOI()	15,822千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月8日	
予想最大損失率	4.9%	早期修繕費(1年以内)	325千円	
再調達価格	178,700千円	長期修繕費(今後15年間)	44,860千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「清瀬」駅の南方約1,550mに位置し、小金井街道沿いに、沿道サービス系の店舗、工場、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域です。				
特記事項				
本書の日付現在において、東側公道、北側公道、西側公道及び南側公道との境界確定手続きが完了していません。 本書の日付現在において、地番1100番1、1102番1、1131番1、1135番2、1133番1、1096番4の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。				

(注)敷地権の目的たる土地の表示です。

物件番号B7：IWATAビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号			
交通条件	JR線「新横浜」駅から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	634.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	3,854.65㎡	建築時期	平成3年9月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成18年6月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	9	
月額賃料	4,804千円	賃貸戸数	5	
敷金等	36,351千円	賃貸可能面積	3,286.59㎡	
稼働率	53.4%	賃貸面積	1,754.26㎡	
収益状況等				
事業期間	平成18年1月1日 ～平成18年6月30日	取得年月日	平成17年5月31日	
		取得価格	890百万円	
賃貸事業収益	44,132千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	32,614千円	価格時点	平成16年12月7日	
その他収入	11,517千円	鑑定評価額	923百万円	
賃貸事業費用	18,676千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	14,352千円	調査の基準となる時点	平成18年6月30日	
公租公課	2,399千円	期末算定価額	961百万円	
損害保険料	193千円			
その他支出	1,731千円			
NOI (-)	25,455千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月8日	
予想最大損失率	14.0%	早期修繕費(1年以内)	170千円	
再調達価格	985,200千円	長期修繕費(今後15年間)	121,150千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、「新横浜」駅の南西方約1,000mに位置し、環状2号沿いに、中高層店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域です。土地の利用状況は、1階が店舗、2階以上が事務所としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
なし				

(3)運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

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

今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は27,787千円であり、当期費用に区分された修繕費等56,332千円と合わせ、84,119千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
B07	IWATAビル	神奈川県横浜市	2、5Fトイレ改修工事	自平成18年5月27日 至平成18年6月11日	4,855
B07	IWATAビル	神奈川県横浜市	5F改修工事	自平成18年3月4日 至平成18年3月27日	2,308
A06	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	駐車場防水工事	自平成18年1月6日 至平成18年1月20日	1,646
A06	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	最上階防水工事	自平成18年1月6日 至平成18年1月20日	1,093
その他の工事					17,884
合計					27,787

修繕費の積み立て

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

営業期間	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第6期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第7期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
前期末積立金残高	-	84,252千円	131,968千円	179,129千円
当期積立額	84,252千円	47,716千円	53,401千円	51,245千円
当期積立金取崩額(注)	-	-	6,240千円	12,547千円
次期繰越額	84,252千円	131,968千円	179,129千円	217,826千円

(注) 第6期より譲渡物件の積立額を当期積立金取崩額に記載しています。

(4)エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)	平均値 (1年当たり) (千円)
A1	バインセンターハイ ツ大塚	株式会社イー・アール・ エス	平成16年2月23日	35,520	2,368
A2	悠裕館	株式会社イー・アール・ エス	平成16年3月25日	73,380	4,892
A4	パークピラハ雲	株式会社イー・アール・ エス	平成16年2月26日	90,650	6,043
A6	ジェイ・ステージ若林	有限会社マスターデザイ ナーズ	平成16年3月9日	65,980	4,399
A8	ライフテック川崎	有限会社マスターデザイ ナーズ	平成16年3月9日	66,790	4,453
A10	西片グリーンマンシ ョン	有限会社マスターデザイ ナーズ	平成16年3月9日	62,570	4,171
A12	コスモスパジオ池上	株式会社イー・アール・ エス	平成16年3月17日	21,820	1,455
A14	アピタシオンクレ ール	株式会社イー・アール・ エス	平成16年8月17日	77,680	5,178
A15	コートコア百合丘	株式会社イー・アール・ エス	平成16年8月17日	28,890	1,926
A16	アセントマウンテン 容湖	株式会社イー・アール・ エス	平成16年3月29日	47,360	3,157
A17	コンフォート中目黒	株式会社イー・アール・ エス	平成16年10月15日	35,630	2,375
A18	グロースメゾン 早稲田鶴巻	株式会社イー・アール・ エス	平成16年9月27日	18,220	1,214
A19	グロースメゾン銀座	株式会社イー・アール・ エス	平成16年11月15日	17,500	1,166
A20	クレールメゾン	株式会社イー・アール・ エス	平成16年9月17日	40,060	2,670
A21	稲毛大永マンション	日本不動産総合評価トラ スト株式会社	平成16年11月30日	160,100	10,673
A22	メゾン・ド・クレ イン	株式会社イー・アール・ エス	平成16年8月30日	56,390	3,759
A23	ファインコート立 石	株式会社イー・アール・ エス	平成16年9月15日	42,450	2,830
A24	エーデルローゼン	株式会社イー・アール・ エス	平成16年8月30日	55,720	3,714
A25	ベルメゾン池上	株式会社イー・アール・ エス	平成16年9月6日	21,520	1,434
A26	日神パレステージ代 田橋	株式会社イー・アール・ エス	平成17年6月20日	54,810	3,654
A27	日神パレステージ東 長崎	株式会社イー・アール・ エス	平成17年6月20日	58,366	3,891
A28	グロースメゾン五反 田	株式会社イー・アール・ エス	平成17年9月9日	26,325	1,755
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社イー・アール・ エス	平成17年11月1日	33,571	2,238

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

地震リスク診断報告の概要

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

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

物件番号	物件名	PML値（%）	調査書日付
A1	パインセンターハイツ大塚	23.3	平成16年2月
A2	悠裕館	13.4	平成16年3月
A4	パークビラ八雲	11.3	平成16年2月
A6	ジェイ・ステージ若林	10.2	平成16年3月
A8	ライフテック川崎	11.8	平成16年3月
A9	クラウンパレス	9.0	平成16年3月
A12	コスモスパジオ池上	8.4	平成16年3月
A14	アビタシオンクレール	15.6	平成16年8月
A15	コートコア百合丘	18.0	平成16年8月
A16	アセントマウンテン容湖	12.4	平成16年3月
A17	コンフォート中目黒	8.1	平成16年10月
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	6.5	平成18年5月
A19	グロースメゾン銀座	5.9	平成18年5月
A20	クレールメゾン	7.6	平成16年9月
A21	稲毛大永マンション	13.9	平成16年11月
A22	メゾン・ド・クレイン	7.2	平成16年8月
A23	ファインコート立石	14.5	平成16年9月
A24	エーデルローゼン	13.5	平成16年8月
A25	ベルメゾン池上	9.3	平成16年9月
A26	日神パレスステージ代田橋	8.0	平成17年6月
A27	日神パレスステージ東長崎	10.8	平成17年6月
A28	グロースメゾン五反田	8.3	平成18年5月
A29	グロースメゾン亀戸	14.0	平成17年11月

物件番号	物件名	PML値(%)	調査書日付
B1	アサヒビル	12.7	平成16年3月
B3	日本橋第二ビル	15.3	平成16年3月
B4	中野NKビル	13.1	平成16年3月
B5	上野東相ビル	10.7	平成16年9月
B6	インペリアル東久留米D棟	4.9	平成16年10月
B7	IWATAビル	14.0	平成16年10月

(5)テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成18年6月30日現在)

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m ²) (注1)	賃貸面積(m ²) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益(千円) (注3)	対不動産賃貸事業収益比率(%)
居住用不動産	A1	パインセンター ハイツ大塚	769.82	730.14	30	29	1	17,990	1.7
	A2	悠裕館	1,754.40	1,447.29	17	14	1	25,712	2.5
	A4	パークピラハ雲	3,061.03	3,061.03	14	14	1	85,978	8.5
	A6	ジェイ・ステージ若林	1,280.55	1,280.55	20	20	1	23,632	2.3
	A8	ライフテック川崎	867.68	867.68	44	44	1	20,088	1.9
	A10	西片グリーンマンション	736.24	736.24	15	15	1	13,555	1.3
	A12	コスモスパジオ池上	603.60	603.60	16	16	1	10,635	1.0
	A14	アビタシオンクレール	3,407.19	3,357.69	60	59	1	52,054	5.1
	A15	コートコア百合丘	901.67	901.67	22	22	1	17,325	1.7
	A16	アセントマウンテン容湖	1,269.97	1,231.82	28	27	1	17,503	1.7
	A17	コンフォート中目黒	1,575.68	1,529.70	22	21	1	37,742	3.7
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1,256.07	1,205.39	28	27	1	29,528	2.9
	A19	グロースメゾン銀座	821.40	740.58	20	18	1	19,607	1.9
	A20	クレールメゾン	1,803.80	1,803.80	29	29	1	28,005	2.7
	A21	稲毛大永マンション	2,151.41	1,897.66	34	30	1	24,669	2.4
	A22	メゾン・ド・クレイン	2,210.62	1,985.98	39	35	1	26,282	2.6
	A23	ファインコート立石	1,358.93	1,202.41	26	23	1	18,434	1.8
	A24	エーデルローゼン	1,712.77	1,447.22	32	27	1	21,782	2.1
	A25	ベルメゾン池上	495.00	495.00	30	30	1	14,071	1.3
	A26	日神パレスステージ代田橋	1,771.13	1,696.85	98	94	1	45,313	4.4
A27	日神パレスステージ東長崎	2,681.94	2,631.55	60	59	1	47,910	4.7	
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	23,052	2.2	
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,367.96	66	66	1	21,399	2.1	

用途	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	賃貸 可能 戸数 (戸)	賃貸 戸数 (戸)	テナン トの 総数	不動産賃貸 事業収益 (千円) (注3)	対不動産 賃貸事業 収益比率(%)
オフィス ビル等	B1	アサヒビル	808.35	808.35	11	11	1	26,160	2.5
	B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	128,452	12.7
	B4	中野NKビル	2,128.84	2,128.84	12	12	1	57,572	5.7
	B5	上野東相ビル	2,579.48	2,579.48	10	10	1	76,833	7.6
	B6	インペリアル東久 留米D棟(注4)	1,445.24	1,445.24	1	1	1	18,900	1.8
	B7	IWATAビル	3,286.59	1,754.26	9	5	1	44,132	4.3
合計			49,151.46	45,982.08	851	816	29	994,326	98.6

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

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

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。また、合計欄には売却物件による不動産賃貸事業収益を含んでいないため損益計算書上の数値と一致しません。

(注4) 「インペリアル東久留米D棟」は、商業施設です。

稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	物件名称	平成17年 7月末日	平成17年 8月末日	平成17年 9月末日	平成17年 10月末日	平成17年 11月末日	平成17年 12月末日	平成18年 1月末日	平成18年 2月末日	平成18年 3月末日	平成18年 4月末日	平成18年 5月末日	平成18年 6月末日
A1	パインセンター ハイツ大塚	100.0	100.0	94.5	94.5	100.0	97.4	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	94.8
A2	悠裕館	87.3	80.8	74.6	80.8	87.3	87.3	93.4	93.4	92.2	93.9	82.9	82.5
A4	パークピラハ雲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A6	ジェイ・ステー ジ若林	94.8	94.8	89.7	90.6	90.6	95.7	85.4	90.6	95.7	100.0	100.0	100.0
A7	ジョイ尾山台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
A8	ライフテック川 崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A9	クラウンパレス	92.5	94.4	100.0	100.0	98.1	96.3	-	-	-	-	-	-
A10	西片グリーンマ ンション	82.2	82.2	82.2	94.4	94.4	94.4	88.3	82.2	93.9	100.0	100.0	100.0
A12	コスモスパジオ 池上	93.4	93.4	93.4	93.4	93.4	84.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A14	アビタシオンク レール	95.5	93.6	93.6	91.9	96.0	87.4	87.4	95.2	96.3	100.0	100.0	98.5
A15	コートコア百合 丘	94.0	94.0	91.1	94.0	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A16	アセントマウン テン容湖	96.1	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	98.0	98.0	97.0	97.0
A17	コンフォート 中目黒	79.3	100.0	94.1	97.1	97.1	94.2	94.2	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
A18	グロースメゾ ン早稲田鶴巻	95.1	86.5	82.4	83.4	87.3	95.4	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0
A19	グロースメゾ ン銀座	95.1	85.2	85.2	90.2	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1	95.1	95.1	90.2
A20	クレールメゾ ン	89.7	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	100.0	100.0
A21	稲毛大永マン ション	94.2	91.2	88.4	91.4	91.4	91.4	88.4	88.4	91.2	88.4	91.4	88.2
A22	メゾン・ド・ク レイン	97.5	97.5	97.5	97.5	100.0	100.0	97.5	97.5	94.9	89.8	89.8	89.8
A23	ファインコー ト立石	96.1	96.1	88.5	96.4	96.4	96.4	96.4	92.4	92.4	92.4	84.5	88.5
A24	エーデルロー ゼン	90.7	93.6	93.6	93.6	96.9	93.8	93.8	93.8	90.7	90.7	84.5	84.5
A25	ベルメゾン池 上	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A26	日神パレスト ージ代田橋	93.8	93.8	92.8	93.9	93.9	96.8	94.7	94.7	97.6	96.6	94.6	95.8
A27	日神パレスト ージ東長崎	85.3	83.2	85.1	91.1	91.9	98.6	97.2	98.8	97.9	99.1	98.4	98.1
A28	グロースメゾ ン五反田	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾ ン亀戸	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	物件名称	平成17年 7月末日	平成17年 8月末日	平成17年 9月末日	平成17年 10月末日	平成17年 11月末日	平成17年 12月末日	平成18年 1月末日	平成18年 2月末日	平成18年 3月末日	平成18年 4月末日	平成18年 5月末日	平成18年 6月末日
B1	アサヒビル	100.0	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.7	90.7	100.0	100.0	100.0
B2	ワコーレ方南町 ビル	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	日本橋第二ビル	78.6	89.3	89.3	89.3	89.3	89.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B4	中野NKビル	100.0	100.0	91.2	91.2	91.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B5	上野東相ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B6	インペリアル 東久留米D棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B7	IWATAビル	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	73.3	73.3	80.1	93.4	53.4	53.4	53.4
合計		92.4	93.2	92.1	93.3	94.3	94.3	94.9	95.9	97.0	94.6	93.9	93.6

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

(6)主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号B3：日本橋第二ビル

テナント総数	1	
不動産賃貸事業収益（千円）	128,452	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合（％）	12.7	
総賃貸可能面積（㎡）	3,992.60	
稼働率の推移（％）	平成18年1月31日	100.0
	平成18年2月28日	100.0
	平成18年3月31日	100.0
	平成18年4月30日	100.0
	平成18年5月31日	100.0
	平成18年6月30日	100.0

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

(7)主要テナントに関する情報

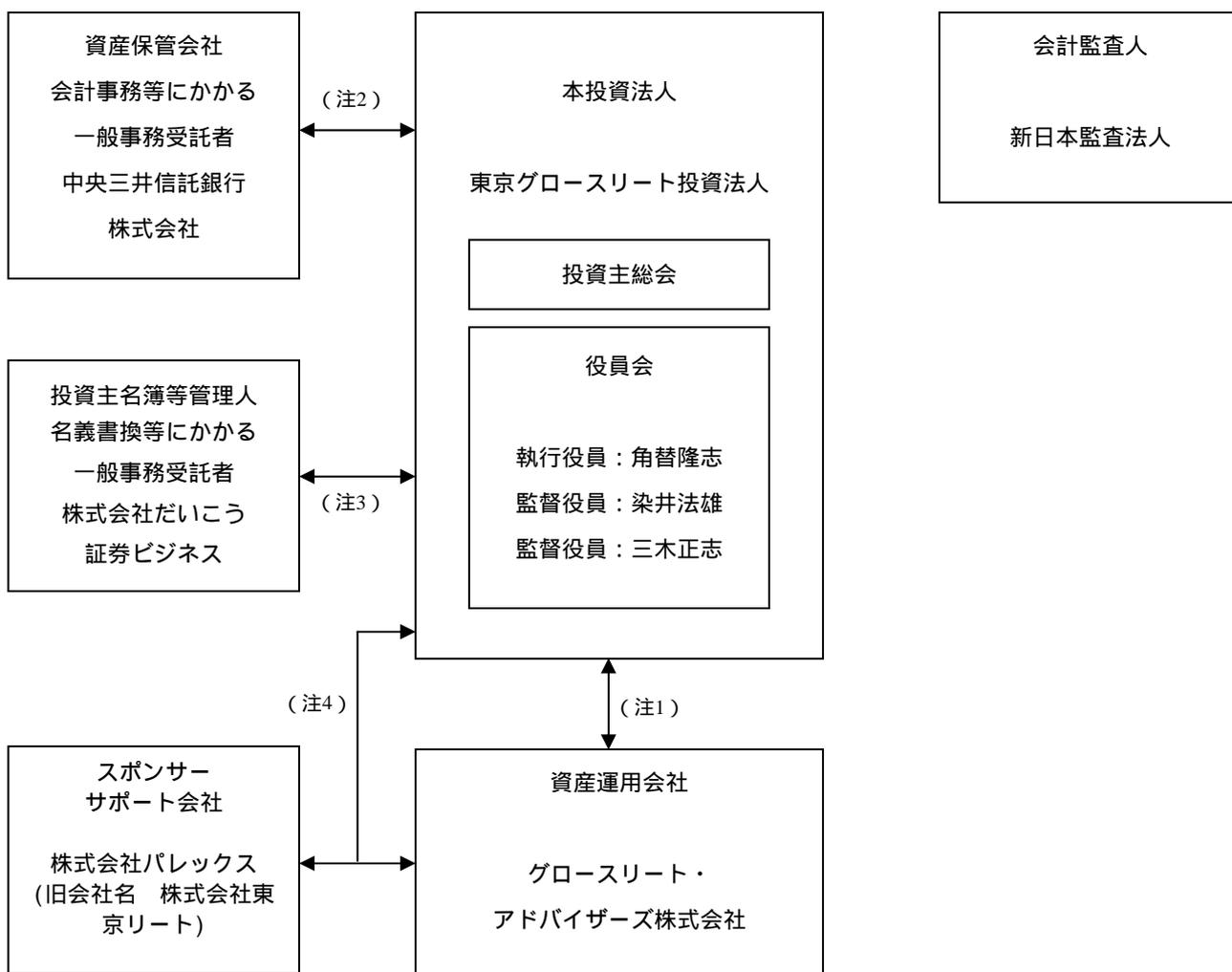
平成18年6月30日現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下の通りです。

テナント名	業種		物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナント の賃貸面積の比率 (%)
株式会社 城西企業	不動産 管理業	A4	パークピラ八雲	18,619.62	37.9
		A6	ジェイ・ステージ若林		
		A14	アビタシオンクレール		
		A16	アセントマウンテン容湖		
		A22	メゾン・ド・クレイン		
		A26	日神パレスステージ代田橋		
		A27	日神パレスステージ東長崎		
		B1	アサヒビル		
		B4	中野NKビル		
三幸エステート 株式会社	不動産 管理業	B3	日本橋第二ビル	9,858.65	20.1
		B5	上野東相ビル		
		B7	IWATAビル		
株式会社 長谷工ライブネット	不動産 管理業	A17	コンフォート中目黒	9,462.29	19.3
		A18	グロースメゾン早稲田鶴巻		
		A19	グロースメゾン銀座		
		A20	クレールメゾン		
		A21	稲毛大永マンション		
		A23	ファインコート立石		
		A25	ベルメゾン池上		
株式会社 武翔総合管理	不動産 管理業	A1	パインセンターハイツ大塚	7,346.18	14.9
		A2	悠裕館		
		A8	ライフテック川崎		
		A10	西片グリーンマンション		
		A12	コスモスパジオ池上		
		A15	コートコア百合丘		
		A24	エーデルローゼン		
主なテナントの合計			45,286.74	92.1	
ポートフォリオ全体の総賃貸面積			49,151.44	100.0	

(注) 総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

投資法人の関係法人（「1 投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



（注1） 資産運用委託契約

（注2） 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約

（注3） 一般事務委託契約

（注4） 不動産等売却情報の提供等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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

(注)「投資主名簿等管理人」とは、投資法人に代わって投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務を行う者をいいます(投信法第166条第2項第8号)。

上記以外の本投資法人の主な関係者

社名	運営上の役割	業務内容
株式会社パレックス (旧会社名 株式会社東京リート)	スポンサーサポート会社	平成18年2月17日付で、本投資法人との間で締結した不動産等売却情報の提供等に関する覚書に基づき、本投資法人に対し以下のサポート業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産等売却情報に係る情報提供 ・保有不動産等に係る優先交渉権の付与 ・ウエアハウジング 業務の内容は、後記「(1) 投資方針 投資不動産の投資及び運用方針」の「株式会社パレックスのサポート」をご参照ください。

会計監査人

本投資法人は、本書の日付現在、新日本監査法人を会計監査人とします。なお、平成18年1月12日開催の本投資法人の投資主総会において、会計監査人は、中央青山監査法人から新日本監査法人へ変更になりました。平成18年6月期の計算期間(平成18年1月1日から平成18年6月30日まで)の計算書類等については、新日本監査法人より監査を受けております。

投資法人の運用並びに分配に関する基本方針（「2 運用方針及び運用状況」の参照資料）

(1) 投資方針

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部の不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います（規約第9条）。

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

基本方針

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

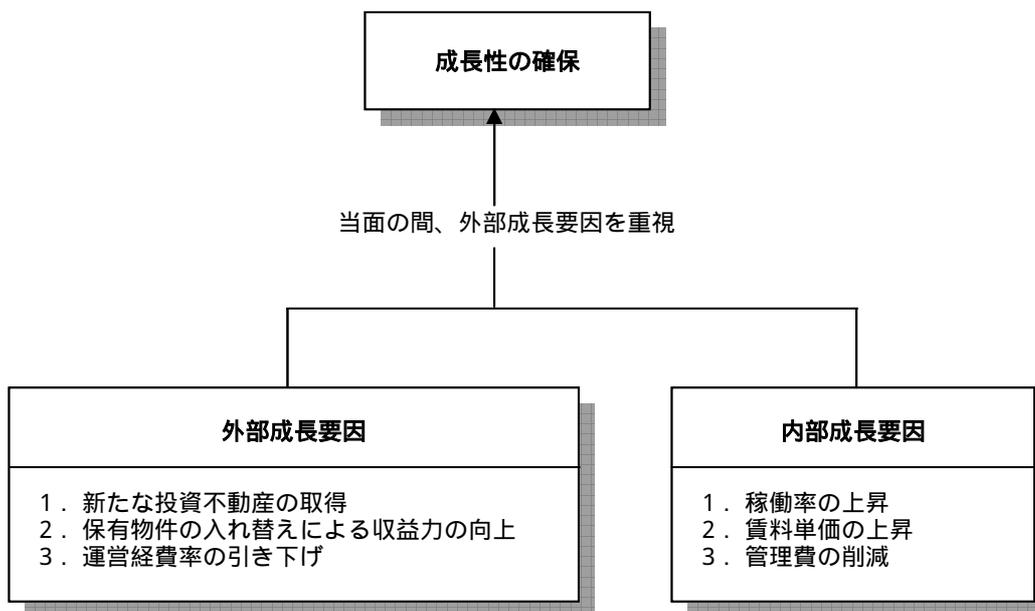
投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

< 外部成長要因 >

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

< 内部成長要因 >

- ・ 稼働率の上昇
- ・ 賃料単価の上昇
- ・ 管理費の削減



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

本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。このように、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得、及び保有物件の入れ替えによる収益力の向上に重点を置いた運用を行いますが、保有物件の入れ替えのために、物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。

投資不動産の投資及び運用方針

(イ) ポートフォリオ構築方針

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

a. 投資地域・用途

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

また、本投資法人は、当面の間、新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行う方針であることから、取得される投資不動産は、取得後の管理・運用に比較的手がかからない用途のものが向いていると言えます。本投資法人としては、居住用不動産を保有することにより、安

定運用を図る可能性が最も高くなると判断していることから、居住用不動産に対する投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行います。本投資法人が居住用不動産を保有することにより、安定した運用を図る可能性が最も高くなると判断している理由は、居住用不動産が、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる等の特性があり、かつ、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストの変動が少なく、かつ、手間が少ないと考えられるからです。

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

[居住用不動産]

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

[オフィスビル]

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

b. 投資不動産の規模

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

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

c. 保有期間

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

しかしながら、本投資法人は、このような一定期間経過前であっても、物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。

d. 開発中の不動産

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

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 投資不動産のデューデリジェンス

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

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

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

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

() 不動産鑑定評価書

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

() 建物状況調査報告書

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

b. 取得価格

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

c. 取得時期

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

(八) 投資不動産のリーシング方針

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

a. テナントの選定

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

b. 賃貸借契約の締結及び更新

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

(二) 投資不動産の管理・運営方針

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

a. 基本方針

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

b. PM業務受託者の選定方針

資産運用会社は以下の観点から最適なPM業務受託者を選定します。

- ・ 業務内容及び実績

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

c. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

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

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

d. PM業務受託者の評価

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

(ホ) 投資不動産の付保方針

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

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

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

(ヘ) 投資不動産の売却方針

本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。このような観点から、本投資法人は次のような方針により投資不動産の売却を実施します。まず、本投資法人は、一定期間(3年以上7年

未満の期間を目途とする)後の売却を基本として投資不動産を取得していることから、売却については、以下の内容を総合的に勘案した上で判断します。また、本投資法人は、このような一定期間経過前であっても、以下の内容を総合的に勘案した結果、投資不動産を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビル等については7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

a. 不動産市況

- ・ 当該投資不動産の評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。

b. 当該投資不動産の将来における収益性と資産価値の増減

- ・ 当該投資不動産の賃料収入などに基づき計算される評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。

c. 当該投資不動産の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出額の見込み

- ・ 当該投資不動産の資本的支出額を考慮した評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。

d. ポートフォリオ構成

- ・ 保有投資不動産の用途・地域構成を調整するため、投資不動産を売却する場合があります。

(ト) 財務方針

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

a. エクイティ・ファイナンス

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

b. デット・ファイナンス

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

(チ) 情報開示方針

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

(リ) 株式会社パレックスのサポート

a. 会社概要

資産運用会社の発行済み株式総数の81.0%を保有する株式会社パレックス(旧会社名 株式会社東京リート)は、「金融・証券・不動産が複合するビジネス環境の育成と安定的な市場の拡大に貢献することをとおして、日本経済の活性化と国民経済の発展に資する。」という理念を掲げ、不動産証券化市場を構成するプレーヤーに対してサービスを提供すると同時に、自らもプレーヤーとして事業を展開してきました。

株式会社パレックスの行うアセットマネジメント業務は、豊富な知識と経験を有するスタッフが物件の選定から、調査、ファイナンスアレンジ、コンストラクションマネジメント等の業務を一貫して行い、着実に実績を積み上げております。

b. 不動産等売却情報の提供等に関する覚書の内容

本投資法人及び株式会社パレックスは、平成18年2月17日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しています。その概要は以下のとおりです。

(i) 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

株式会社パレックスは、株式会社パレックス、本投資法人及び資産運用会社以外の者(本b.において、以下「第三者」といいます。)により保有し又は開発・保有を予定する不動産等の売却・仲介情報(以下「不動産等売却情報」といいます。)を知った場合、原則として、出来る限り速やかに、当該不動産等売却情報を、資産運用会社に対して書面により通知するものとします。

(ii) 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

株式会社パレックスが、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内に株式会社パレックスに対して書面により回答するものとし、この場合、株式会社パレックスは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(iii) 株式会社パレックスによるウエアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社パレックスに依頼することができます。株式会社パレックスは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、株式会社パレックスが自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(ii)の規定の適用はありません。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

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

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

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

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

- (x) 外国法人に対する権利で、上記(x)の権利の性質を有するもの
- (x) 株式(但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限ります。)
- b. 金銭債権(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
- c. 金融デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)
- d. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権(但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)
- e. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備(但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)