

不動産投信発行者名 ラサール ジャパン投資法人 上場取引所 東 証
 コー ド 番 号 8974 URL <http://www.lasalle-jreit.com/>
 代 表 者 執行役員 田中 政行

資産運用会社名 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 田中 政行
 問 合 せ 先 責任者 取締役経営企画部長兼財務経理部長 横山 真人 TEL 03-3234-7800

有価証券報告書提出予定日 平成20年7月25日

分配金支払開始予定日 平成20年7月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年4月期の運用、資産の状況(平成19年11月1日~平成20年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年4月期	3,951	(66.1)	2,287	(94.7)	1,664	(84.3)
19年10月期	2,378	(6.4)	1,174	(0.2)	903	(9.4)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年4月期	1,663	(84.4)	14,485	3.9	1.7	42.1
19年10月期	902	(9.4)	14,209	2.9	1.3	38.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年4月期	13,807	1,663	0	-	99.9	3.0
19年10月期	14,210	902	0	-	100.0	2.9

(注) 配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年4月期	130,568	54,920	42.1	455,768
19年10月期	70,674	31,357	44.4	493,823

(参考) 自己資本 平成20年4月期 54,920百万円 平成19年10月期 31,357百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年4月期	3,658	55,526	55,562	8,778
19年10月期	1,061	5,139	4,003	5,084

2. 平成20年10月期の運用状況の予想(平成20年5月1日~平成20年10月31日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通 期	3,794 (4.0)	1,943 (15.0)	1,266 (23.9)	1,265 (23.9)	10,500	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益(通期) 10,500円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	19年10月期	63,500口	20年4月期	120,500口
期末自己投資口数	19年10月期	0口	20年4月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。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。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び平成21年4月期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成20年1月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、記載を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成20年1月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

ラサール ジャパン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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、ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社(旧 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年5月2日に出資金1億円(200口)でイーアセット投資法人として設立され、平成17年6月6日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号第35号)。そして、本投資法人は、平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行(58,300口)を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8974)。その後、平成17年10月4日に第三者割当による新投資口発行(5,000口)を行いました。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、優良物件の取得に関する市場競争激化等により、外部成長戦略においてさらなる施策が必要であるとの認識のもと、本資産運用会社のスポンサー企業であったアセット・マネジャーズグループに替わり、世界規模の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク(LaSalle Investment Management Inc.)(以下「LIM」といいます。 LIMは、総合不動産サービスプロバイダーであるジョーンズ ラング ラサール インク(Jones Lang LaSalle Inc.)(以下「JLL」といいます。)の全額出資子会社です。)の日本における不動産関連業務の拠点であるラサール インベストメント マネージメント株式会社(以下単に「ラサール」といいます。)が本資産運用会社のスポンサーとなることで、新たな成長戦略の推進に向けて協働することとしました。

このため、本投資法人は平成19年11月19日付で、世界的規模で不動産投資運用を行なっているLIMが運用する私募ファンド及びその他共同投資家に対する第三者割当による新投資口発行(57,000口)を実施しました。これらにより、当期末現在の発行済投資口数は120,500口となっています。

本投資法人は、上場直後に15物件を取得し、その後7物件を取得、1物件を売却した結果、平成20年4月30日現在で21物件に係る信託受益権を保有しています。これにより成長性を確保し、中長期にわたる安定的な収益の確保を図ると共に投資主価値の最大化を目指しています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における国内景気は、緩やかながらも堅調に推移してきたものの、後半からは米国サブプライムローンに端を発する金融資本市場の混乱が世界的な広がりを見せ、国内の株式相場が大幅に下落するといった大きな影響を与えています。加えて、原油価格や穀物価格を始めとする資源価格の高騰が収まる気配が見えず、国内景気に対する減速感が顕著になり始めております。

地価動向は、地価公示において指摘された「地価は総じて持ち直し傾向が見られるものの、平成19年後半からは三大都市圏等を中心に上昇基調が鈍化している」という状況から平成20年に入ると、不動産価格の下落懸念が台頭する状況へと急速に変化してまいりました。

不動産賃貸市場については、東京地区の賃貸オフィス市場は好調さを維持し、オフィス需要拡大を反映して平均賃料も上昇しているものの、これらの減速感を受けて、将来の賃料に対する上昇幅については慎重な見方が増えつつあります。

b. 運用実績

本投資法人は、平成17年9月の上場以降、第1期末で合計16物件54,028百万円、第2期末で合計18物件60,066百万円、第4期末で合計20物件64,836百万円と着実な運用を図ってまいりました。当期においては、平成19年11月20日に新たな成長戦略の推進に向けたラサールとの協働により、築年数が若く、地域一番店としての絶対的な競争力を持ち、長期にわたる安定的な収益獲得に寄与できる大型商業施設2物件(取得価格57,600百万円)の取得と1物件の売却(売却価格2,600百万円)を行い、ポートフォリオの質的向上を図りました。

これにより、期末時点の取得価格に基づく資産残高は21物件119,926百万円、用途毎の比率は、オフィス19.8%、商業施設等63.9%、住居16.3%、全体の築年数は6.6年(取得価格による加重平均)となっています。ポートフォリオ全体の稼働率については、前期末時点の95.3%から当期末時点で98.8%となりました。

(八) 資金調達の概要

当期においては、ラサールとの協働に基づく大型商業施設「イオンモールむさし村山ミュー」「イオンモール神戸北」2物件の取得及びその関連費用の一部の支払いに充当するため、平成19年11月に第三者割当による新投資口の発行で22,800百万円ならびに、金融機関からの借入36,200百万円、合計59,000百万円の調達を実施しました。また、平成20年4月には「ホテル日航茨木 大阪」1物件の売却に伴い、2,500百万円の借入金の返済を行いました。これらにより、当期末時点での借入金残高は、702億円となりました。金利の固定化への取組みとしては、上場時に借入れた255億円は固定金利とし、追加借入の110億円のうち85億円はキャップ取引による実質固定金利としております。また、本投資法人は投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を実現すべく、平成20年3月14日に株式会社格付投資情報センター(R&I)より発行体格付A-(安定的)を取得しました。

(二) 当期の業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、第5期(平成20年4月期)の実績として営業収益3,951百万円、営業利益金額2,287百万円、経常利益金額1,664百万円、当期純利益金額1,663百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を13,807円としました。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 投資環境

日本経済は、原油価格の高騰やサプライム問題に端を発する世界レベルでの金融資本市場の混乱に伴う株式市況の悪化や、不動産取引の停滞が発生しており、問題の収束に向けては一定の時間を要するものと考えられます。

不動産市場においても、企業業績の反落による賃料上昇期待の後退等、調整局面にあると考えられます。今後は環境の変化の中で競争力を保つために、立地、規模、スペック等に加え、不動産の価値を向上させる能力が今まで以上に求められるものと思われま

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 運用戦略

本投資法人はラサールグループとの協働を通じ、運用資産の更なる成長と安定的な収益の確保を図るため、スポンサーとのパイプラインサポートをより強固なものとし、物件情報、アセットマネジメントノウハウ、リサーチ力を最大限活用し、優良物件の確保とともに収益の増大を目指します。また、ポートフォリオの質的向上を図るために、本投資法人は、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住

居への新規投資を当面行わず、ポートフォリオ構成の転換を図っていきます。

内部成長としては、リニューアル工事によるテナント満足度の向上を図り、稼働率や賃料単価の上昇に努めるとともに、PM事業者の集約を実施することでプロパティマネージメントの効率化を図ってまいります。

b. 財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えて長期借入金については原則として金利を固定化させた調達としています。今後は、リファイナンス・リスクの軽減のため返済期日を分散するとともに有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により、長期固定金利による資金調達も検討していきます。

決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

運用状況の見通し

第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20年10月31日)及び第7期(平成21年4月期 平成20年11月1日~平成21年4月30日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでいます。

前提条件につきましては、下記第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20年10月31日)及び第7期(平成21年4月期 平成20年11月1日~平成21年4月30日)の運用状況予想の前提条件をご参照下さい。

第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20年10月31日)	
営業収益	3,794百万円
経常利益金額	1,266百万円
当期純利益金額	1,265百万円
1口当たり分配金	10,500円
1口当たり利益超過分配金	0円

第7期(平成21年4月期 平成20年11月1日~平成21年4月30日)	
営業収益	3,784百万円
経常利益金額	1,025百万円
当期純利益金額	1,024百万円
1口当たり分配金	8,500円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注)上記の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金額、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6期(平成20年10月期 平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び第7期(平成21年4月期 平成20年11月1日～平成21年4月30日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第6期】平成20年5月1日～平成20年10月31日(184日) 【第7期】平成20年11月1日～平成21年4月30日(181日)
運用資産	・平成20年4月30日現在で保有している21物件を前提としています。なお、実際にはその他の物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成20年4月30日現在の120,500口を前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、算出しています。 ・保有する物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、各営業期間において期間按分して計上しています。 ・物件の修繕費については、物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費については、第6期に722百万円、第7期に730百万円を想定しています。
営業外費用	・支払利息等は、第6期に676百万円、第7期に927百万円を想定しています。
借入金	・借入金は、平成20年4月30日現在の借入金残高70,200百万円を前提にしています。
1口当たり 分配金の額	・本投資法人の規約(以下「規約」といいます)に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生及び金利の変動等の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行なう予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、前記の予想数値に影響を与える改正が行なわれないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成20年1月30日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年10月31日現在)			当 期 (平成20年4月30日現在)			増 減	
		金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	前期比
		千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
資産の部									
・流動資産									
現金及び預金			1,318,770			1,759,142			
信託現金及び信託預金	*1		3,766,033			7,019,838			
営業未収入金			64,163			42,101			
未収消費税等			27,810			1,233,223			
前払費用			41,222			210,088			
繰延税金資産			19			21			
その他流動資産			725			1,250			
流動資産合計			5,218,745	7.4		10,265,665	7.9	5,046,919	96.7
・固定資産									
1.有形固定資産									
信託建物	*1	18,706,300			43,557,382				
減価償却累計額		1,293,541	17,412,759		1,771,820	41,785,562			
信託構築物	*1	138,508			2,022,630				
減価償却累計額		4,944	133,564		24,590	1,998,039			
信託機械及び装置	*1	370,321			363,781				
減価償却累計額		93,248	277,073		111,309	252,471			
信託工具器具備品	*1	73,724			164,207				
減価償却累計額		24,099	49,625		30,805	133,401			
信託土地	*1		47,308,241			75,890,329			
信託建設仮勘定	*1		-			2,410			
有形固定資産合計			65,181,263	92.2		120,062,214	92.0	54,880,951	84.2
2.無形固定資産									
ソフトウェア			-			6,642			
無形固定資産合計			-	-		6,642	0.0	6,642	-
3.投資その他の資産									
差入敷金保証金			10,000			10,000			
長期前払費用			195,409			124,192			
デリバティブ資産			50,200			51,612			
繰延税金資産			18,562			18,006			
投資その他の資産合計			274,172	0.4		203,810	0.1	70,361	25.7
固定資産合計			65,455,435	92.6		120,272,667	92.1	54,817,231	83.7
・繰延資産									
投資口交付費			-			30,009			
繰延資産合計			-	-		30,009	0.0	30,009	-
資産合計			70,674,181	100.0		130,568,342	100.0	59,894,160	84.7

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年10月31日現在)			当 期 (平成20年4月30日現在)			増 減	
		金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	前期比
		千円	千円	%	千円	千円	%		
負債の部									
・流動負債									
営業未払金			157,139			179,472			
短期借入金	*1		-			36,200,000			
一年以内返済予定 長期借入金	*1		25,500,000			25,500,000			
未払金			168,434			216,961			
未払費用			35,454			74,525			
未払法人税等			653			658			
前受金			355,787			401,480			
その他流動負債			20,374			11,679			
流動負債合計			26,237,844	37.1		62,584,778	47.9	36,346,933	138.5
・固定負債									
長期借入金	*1		11,000,000			8,500,000			
信託預り敷金保証金			2,078,549			4,563,471			
固定負債合計			13,078,549	18.5		13,063,471	10.0	15,078	0.1
負債合計			39,316,394	55.6		75,648,249	57.9	36,331,855	92.4
純資産の部	*2								
・投資主資本									
1.出資総額			30,484,000	43.1		53,284,000	40.8	22,800,000	74.8
2.剰余金									
当期末処分利益			902,348			1,663,799			
剰余金合計			902,348	1.3		1,663,799	1.3	761,450	84.4
投資主資本合計			31,386,348	44.4		54,947,799	42.1	23,561,450	75.1
・評価・換算差額等									
1.繰延ヘッジ損益			28,561			27,706		855	
評価・換算差額等合計			28,561	0.0		27,706	0.0	855	3.0
純資産合計			31,357,786	44.4		54,920,092	42.1	23,562,305	75.1
負債・純資産合計			70,674,181	100.0		130,568,342	100.0	59,894,160	84.7

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前 期 〔自平成19年5月1日〕 〔至平成19年10月31日〕			当 期 〔自平成19年11月1日〕 〔至平成20年4月30日〕			増 減	
		金 額		百分比	金 額		百分比	金 額	前期比
		千円	千円		千円	千円			
1. 営業収益									
賃貸事業収入	*1	2,163,601			3,574,533				
その他賃貸事業収入	*1	214,964			176,462				
不動産等売却益	*2	-	2,378,566	100.0	200,485	3,951,482	100.0	1,572,916	66.1
2. 営業費用									
賃貸事業費用	*1	997,127			1,376,482				
資産運用報酬		101,074			153,056				
資産保管委託報酬		9,848			10,601				
一般事務委託報酬		26,415			37,305				
役員報酬		2,400			3,200				
減価償却費		-			273				
その他営業費用		66,807	1,203,673	50.6	83,506	1,664,425	42.1	460,752	38.3
営業利益金額			1,174,892	49.4		2,287,056	57.9	1,112,164	94.7
3. 営業外収益									
受取利息		3,327			5,139				
その他営業外収益		0	3,327	0.1	364	5,503	0.1	2,176	65.4
4. 営業外費用									
支払利息		158,985			439,564				
融資関連手数料		115,928			181,905				
投資口交付費償却		-			6,001				
その他営業外費用		-	274,914	11.5	278	627,749	15.9	352,835	128.3
経常利益金額			903,305	38.0		1,664,810	42.1	761,504	84.3
税引前当期純利益金額			903,305	38.0		1,664,810	42.1	761,504	84.3
法人税、住民税及び事業税		986			1,026				
法人税等調整額		0	987	0.1	2	1,024	0.0	37	3.8
当期純利益金額			902,318	37.9		1,663,785	42.1	761,467	84.4
前期繰越利益			30			13		16	54.2
当期末処分利益			902,348			1,663,799		761,450	84.4

(3) 投資主資本等変動計算書

区 分	前 期 〔自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日〕		当 期 〔自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日〕	
	金 額 (千円)		金 額 (千円)	
投資主資本				
出資総額	前期末残高	30,484,000	30,484,000	
	当期変動額	-	22,800,000	新投資口の発行
	当期末残高	30,484,000	53,284,000	
剰余金				
当期末処分利益	前期末残高	996,154	902,348	
	当期変動額	996,124	902,335	分配金
		902,318	1,663,785	当期純利益金額
	当期末残高	902,348	1,663,799	
剰余金合計	前期末残高	996,154	902,348	
	当期変動額	93,805	761,450	
	当期末残高	902,348	1,663,799	
投資主資本合計	前期末残高	31,480,154	31,386,348	
	当期変動額	93,805	23,561,450	
	当期末残高	31,386,348	54,947,799	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益	前期末残高	-	28,561	
	当期変動額	28,561	855	
	当期末残高	28,561	27,706	
評価・換算差額等合計	前期末残高	-	28,561	
	当期変動額	28,561	855	
	当期末残高	28,561	27,706	
純資産合計	前期末残高	31,480,154	31,357,786	
	当期変動額	122,367	23,562,305	
	当期末残高	31,357,786	54,920,092	

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期	当 期
	〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
当期末処分利益	902,348,900 円	1,663,799,584 円
分配金	902,335,000 円	1,663,743,500 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,210 円)	(13,807 円)
次期繰越利益	13,900 円	56,084 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 28 条第 2 項に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、且つ、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投資口数 63,500 口の整数倍数の最大値となる 902,335,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第 28 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第 28 条第 2 項に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、且つ、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投資口数 120,500 口の整数倍数の最大値となる 1,663,743,500 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第 28 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	前 期	当 期	増 減
	(自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	(自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	金 額 (千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額	903,305	1,664,810	
減価償却費	388,232	770,023	
投資口交付費償却	-	6,001	
受取利息	3,327	5,139	
支払利息	158,985	439,564	
営業未収入金の増加・減少	16,075	22,062	
未収消費税等の増加・減少	27,810	1,205,412	
前払費用の増加・減少	163,998	97,648	
営業未払金の増加・減少	33,402	15,127	
未払金の増加・減少	9,982	45,128	
未払消費税等の増加・減少	46,128	-	
前受金の増加・減少	51,398	45,692	
デリバティブ資産の増加・減少	97,325	-	
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,374,744	
その他	17,680	10,098	
小 計	1,208,321	4,054,800	2,846,478
利息の受取額	3,327	5,139	
利息の支払額	149,015	400,493	
法人税等の支払額	1,318	1,348	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,061,314	3,658,097	2,596,782
・ 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	5,197,093	58,006,876	
無形固定資産の取得による支出	-	4,654	
信託預り敷金保証金の支出	116,120	113,317	
信託預り敷金保証金の収入	173,329	2,598,239	
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,139,883	55,526,609	50,386,725
・ 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	8,000,000	36,200,000	
短期借入金の返済による支出	14,000,000	-	
長期借入金の借入による収入	11,000,000	-	
長期借入金の返済による支出	-	2,500,000	
新投資口の発行による収入	-	22,800,000	
投資口交付費による支出	-	36,011	
分配金の支払額	996,332	901,299	
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,003,667	55,562,689	51,559,022
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額	74,901	3,694,177	3,769,078
・ 現金及び現金同等物の期首残高	5,159,705	5,084,804	74,901
・ 現金及び現金同等物の期末残高 *1	5,084,804	8,778,981	3,694,177

(6)注記表

(重要な会計方針)

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 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> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～49年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 _____</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	3～46年	信託構築物	10～49年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～10年	<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> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～59年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 _____</p> <p>社内における利用可能期間(5年)による定額法によっております。</p> <p>長期前払費用 同左</p>	信託建物	3～46年	信託構築物	10～59年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～15年
信託建物	3～46年																	
信託構築物	10～49年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～10年																	
信託建物	3～46年																	
信託構築物	10～59年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	_____	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産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の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、1,910千円であります。</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該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産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の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、56,655千円であります。</p>																

期 別 項 目	前 期 (自 平成 19 年 5 月 1 日) (至 平成 19 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 19 年 11 月 1 日) (至 平成 20 年 4 月 30 日)
4. 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います。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としております。</p> <p>(1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としております。</p> <p>同左</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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>a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p>

期 別	前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
項 目		
	消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。ただし固 定資産に係る控除対象外消費税は個々 の資産の取得原価に算入しています。	消費税の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成19年10月31日現在)	当 期 (平成20年4月30日現在)																																																
<p>* 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,766,033</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,412,759</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">133,564</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">277,073</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">49,625</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,308,241</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">68,947,296</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,000,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,766,033	信託建物	17,412,759	信託構築物	133,564	信託機械及び装置	277,073	信託工具器具備品	49,625	信託土地	47,308,241	信託建設仮勘定	-	合 計	68,947,296	短期借入金	-	一年以内返済予定長期借入金	25,500,000	長期借入金	11,000,000	合 計	36,500,000	<p>* 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">7,019,838</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">41,785,562</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">1,998,039</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">252,471</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">133,401</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">75,890,329</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">2,410</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">127,082,053</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">36,200,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,500,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,200,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	7,019,838	信託建物	41,785,562	信託構築物	1,998,039	信託機械及び装置	252,471	信託工具器具備品	133,401	信託土地	75,890,329	信託建設仮勘定	2,410	合 計	127,082,053	短期借入金	36,200,000	一年以内返済予定長期借入金	25,500,000	長期借入金	8,500,000	合 計	70,200,000
信託現金及び信託預金	3,766,033																																																
信託建物	17,412,759																																																
信託構築物	133,564																																																
信託機械及び装置	277,073																																																
信託工具器具備品	49,625																																																
信託土地	47,308,241																																																
信託建設仮勘定	-																																																
合 計	68,947,296																																																
短期借入金	-																																																
一年以内返済予定長期借入金	25,500,000																																																
長期借入金	11,000,000																																																
合 計	36,500,000																																																
信託現金及び信託預金	7,019,838																																																
信託建物	41,785,562																																																
信託構築物	1,998,039																																																
信託機械及び装置	252,471																																																
信託工具器具備品	133,401																																																
信託土地	75,890,329																																																
信託建設仮勘定	2,410																																																
合 計	127,082,053																																																
短期借入金	36,200,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	25,500,000																																																
長期借入金	8,500,000																																																
合 計	70,200,000																																																
<p>* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																

(損益計算書に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,776,513 共益費収入 284,993 駐車場収入 88,491 その他賃貸収入 13,602 2,163,601 その他賃貸事業収入 附加使用料 170,160 解約違約金 941 原状回復費相当額収入 7,145 その他雑収入 36,716 214,964 不動産賃貸事業収益合計 2,378,566 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 233,536 公租公課 141,489 水道光熱費 153,407 損害保険料 6,456 修繕費 52,972 減価償却費 388,232 その他賃貸事業費用 21,033 不動産賃貸事業費用合計 997,127 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,381,438	* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,187,774 共益費収入 285,452 駐車場収入 87,144 その他賃貸収入 14,162 3,574,533 その他賃貸事業収入 附加使用料 148,296 解約違約金 1,562 原状回復費相当額収入 4,580 その他雑収入 22,022 176,462 不動産賃貸事業収益合計 3,750,996 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 226,474 公租公課 141,317 水道光熱費 145,205 損害保険料 15,662 修繕費 48,836 減価償却費 769,749 その他賃貸事業費用 29,237 不動産賃貸事業費用合計 1,376,482 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,374,513 * 2 . 不動産等売却益の内訳 ホテル日航茨木 大阪 不動産等売却収入 2,600,000 不動産等売却原価 2,374,744 その他売却費用 24,769 不動産等売却益 200,485

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
1 . 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 63,500 口	1 . 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 120,500 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年10月31日現在) (単位:千円)	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年4月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 1,318,770 信託現金及び信託預金 3,766,033 現金及び現金同等物 5,084,804	現金及び預金 1,759,142 信託現金及び信託預金 7,019,838 現金及び現金同等物 8,778,981

(リース取引に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
1. オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位:千円) (貸主側) 未経過リース料 1年内 3,531,526 1年超 5,971,392 合計 9,502,918	1. オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位:千円) (貸主側) 未経過リース料 1年内 6,455,117 1年超 47,234,946 合計 53,690,063

(デリバティブ取引関係)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
<p>(1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利市場における利率上昇によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3)取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。 ヘッジ会計の処理方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は金利市場の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクは極めて小さいと認識しています。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の処理方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p>

(税効果会計に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 31 日 〕																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">18,562</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,581</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,581</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	18,562	繰延税金資産合計	18,581	繰延税金資産の純額	18,581	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">18,006</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,027</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,027</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	21	繰延ヘッジ損益	18,006	繰延税金資産合計	18,027	繰延税金資産の純額	18,027				
法人事業税損金不算入額	19																				
繰延ヘッジ損益	18,562																				
繰延税金資産合計	18,581																				
繰延税金資産の純額	18,581																				
法人事業税損金不算入額	21																				
繰延ヘッジ損益	18,006																				
繰延税金資産合計	18,027																				
繰延税金資産の純額	18,027																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因と なった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.07</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.11</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.35	その他	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因と なった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.36	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.35																				
その他	0.07																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.36																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06																				

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	田中政行	本投資法人 執行役員 兼株式会社アセット・リアルティ ・マネジャーズ(注1) 代表取締役社長		株式会社アセット・リアルティ・ マネジャーズ(注1)への資産 運用報酬の支払(注2)	120,154	未払金	106,127

(注1) 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズは、平成19年11月19日付でラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に商号変更しております。

(注2) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。

(注3) 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(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。

当 期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び その近親者	田中政行	本投資法人 執行役員 兼ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社(注1) 代表取締役社長		ラサール インベストメント ア ドバイザーズ株式会社(注1) への資産運用報酬の支払(注2)	273,456	未払金	166,169

(注1) 平成19年11月19日付で株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズからラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に商号変更しております。

(注2) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。

(注3) 取引金額には不動産の取得及び売却にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額及び売却費用に算入しております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

(3)子会社等

該当事項はありません。

(4)兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕	
1口当たり純資産額	493,823 円	1口当たり純資産額	455,768 円
1口当たり当期純利益金額	14,209 円	1口当たり当期純利益金額	14,485 円
<p>なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		同左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
当期純利益金額(千円)	902,318	1,663,785
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金額(千円)	902,318	1,663,785
期中平均投資口数(口)	63,500	114,862

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
<p>1.新投資口の発行</p> <p>平成 19 年 11 月 8 日開催の役員会において、不動産の取得を目的として、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成 19 年 11 月 19 日に払込が完了しました。この結果、出資総額は 53,284,000,000 円、発行済投資口数は 120,500 口となっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行新投資口数 : 57,000 口 ・発行価額 : 1 口当たり 400,000 円 ・発行価額の総額 : 22,800,000,000 円 ・割当先 : <ul style="list-style-type: none"> 倫敦プロパティ-特定目的会社 エウロペプロパティ-特定目的会社 タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム スタンダード・チャータード・イステイスマー・ アジア・リアル・エステート・オポチュニティ ー・ファンド ピーティーイー・リミテッド ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店 ・払込期日 : 平成19年11月19日 	<hr/>

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
<p>2.資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成19年11月20日付で以下の資産の取得を行いました。</p> <p>イオンモールむさし村山ミュー</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価額：38,400百万円</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3</p> <p>用途：店舗・駐車場・映画館</p> <p>面積：土地137,507.50㎡、建物137,466.97㎡</p> <p>構造・規模：鉄骨造陸屋根5階建</p> <p>建築時期：平成18年10月16日</p> <p>総賃貸可能面積：137,466.97㎡</p> <p>イオンモール神戸北</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価額：19,200百万円</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1</p> <p>用途：店舗・駐車場</p> <p>面積：土地173,565.50㎡、建物128,031.55㎡</p> <p>構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建</p> <p>建築時期：平成18年11月15日</p> <p>総賃貸可能面積：128,031.55㎡</p> <p>3.資金の借入</p> <p>平成19年11月20日付にて、上記2物件の取得資金、これに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先：株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額：36,200百万円</p> <p>利率：1.61917%</p> <p>借入実行日：平成19年11月20日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成20年11月20日</p> <p>摘要：有担保・無保証・変動金利</p>	

前 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕
<p>4.資産の譲渡（契約締結）</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産につき、不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。</p> <p>ホテル日航茨木 大阪</p> <p>譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>譲渡予定価格：2,600百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">譲渡予定価格は、譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額です。</p> <p>売買契約締結日：平成19年11月8日</p> <p>譲渡予定日：平成19年12月25日又は当事者が同年12月26日以降平成20年4月24日までの間で別途合意する日</p> <p>譲渡予定先：株式会社アセット・オペレーターズ</p>	

(7) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 5月2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年 9月6日	公募増資	58,300	58,500	27,984	28,084	(注2)
平成17年 10月4日	第三者割当増資	5,000	63,500	2,400	30,484	(注3)
平成19年 11月19日	第三者割当増資	57,000	120,500	22,800	53,284	(注4)

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額480,000円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格480,000円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格400,000円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

平成20年4月30日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	田中政行	昭和56年4月 平成7年4月 平成12年7月 平成16年4月 平成16年4月 平成17年3月 平成19年5月 平成19年8月	西武都市開発株式会社(現:株式会社西洋環境開発)入社 営業部、企画室 同社 企画室長 株式会社西武百貨店入社 関連事業室 イーバンク銀行株式会社入社 投資本部 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ(現 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社)代表取締役就任 (イーバンク銀行株式会社から出向) 同社 取締役企画管理部長 (イーバンク銀行株式会社から転籍) 同社 代表取締役社長就任(現任) イーアセット投資法人(現 ラサール ジャパン投資法人) 執行役員就任(現任)(注)	0
監督役員	藤井和典	昭和60年4月 平成18年6月 平成20年1月	住友商事株式会社 入社 成和共同法律事務所(現 成和明哲法律事務所)入所 イーアセット投資法人(現 ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任(現任)	0
監督役員	松丸洋行	昭和63年10月 平成3年3月 平成4年9月 平成4年11月 平成15年5月 平成15年7月 平成17年2月 平成17年4月	太田昭和監査法人(現 新日本監査法人)入所 公認会計士登録 有限会社原木中山ゴルフセンター監査役就任(現任) センチュリー監査法人(現 新日本監査法人)入所 税理士登録 クリア会計事務所開業 有限会社クリア会計事務所 取締役就任(現任) イーアセット投資法人(現 ラサール ジャパン投資法人) 監督役員就任(現任)	0

(注) 田中政行は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条(平成19年9月30日に施行された証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律65号)による改正前のもの)に基づき、平成19年7月27日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成20年4月30日現在

資産の種類	用途	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィス	24,049	18.4
	商業施設等	76,505	58.6
	住居	19,507	15.0
	合計	120,062	92.0
預金等のその他資産		10,506	8.0
資産総額		130,568	100.0
負債総額		75,648	57.9
純資産総額		54,920	42.1

(注1) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額(信託不動産等については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金及びその他の無形固定資産は含まれていません。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

投資不動産物件

該当事項はありません。

その他投資資産の主要なもの
 (イ) 信託受益権及び信託不動産の概要
 a. 信託受益権の概要

平成20年4月30日現在

物件番号	物件名称	所有形態 (信託受益権/現物)	権利形態(注1)		不動産信託受託者		取得日	取得価格 (注2)	
			土地	建物		信託期間満了日		(百万円)	シェア(%)
オフィス(計10物件)								23,686	19.8
オ-1	新三ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	2,106	1.8
オ-2	35山京ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	4,132	3.4
オ-3	渋谷ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	2,017	1.7
オ-4	千葉ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,367	2.0
オ-5	成田TTビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	1,860	1.5
オ-6	宇都宮センタービル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	2,135	1.8
オ-7	サザン水戸ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	1,962	1.6
オ-8	堀川通四条ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	1,885	1.6
オ-9	KYUHO江坂ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	1,899	1.6
オ-10	内神田ビル	信託受益権	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年5月31日	平成18年5月30日	3,323	2.8
商業施設等(計5物件)								76,659	63.9
商-1	ラ・ポルト青山	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月7日	14,024	11.7
商-3	西野ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年5月31日	平成18年5月30日	2,715	2.3
商-4	リーフコンフォート新小岩	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成29年9月30日	平成19年9月21日	2,320	1.9
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	信託受益権	所有権	所有権	住友信託銀行株式会社	平成34年2月28日	平成19年11月20日	38,400	32.0
商-6	イオンモール神戸北	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年10月31日	平成19年11月20日	19,200	16.0
住居(計6物件)								19,581	16.3
住-1	ミルーム代官山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	6,869	5.7
住-2	ミルーム白金台	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,680	2.2
住-3	ミルーム乃木坂	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,751	2.3
住-4	ミルーム南青山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,575	2.2
住-5	ミルーム広尾	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成27年9月30日	平成17年9月9日	2,256	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	平成19年5月1日	2,450	2.0
合計(全21物件)								119,926	100.0

（注1）土地及び建物の「権利形態」の欄には、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注2）「取得価格」の欄には、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買価額（消費税等相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入しています。また、一物件当たり平均取得価格（取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。）は、5,711百万円です（百万円未満を四捨五入しています。）。

b. 運用資産の概要

平成20年4月30日現在

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	地積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML (%) (注4)
オフィス小計				10,909.95	55,277.58	-	21.8	-
オ-1	オフィス	新三ビル	東京都港区	584.73	2,833.71	SRC・6FB1	21.0	10.8
オ-2	オフィス	35山京ビル	東京都中央区	1,216.99	6,413.60	SRC・9FB1	16.7	14.5
オ-3	オフィス	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	820.19	3,747.00	RC・5FB2	17.5	12.5
オ-4	オフィス	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	1,495.56	6,716.79	SRC・9F	12.3	13.9
オ-5	オフィス	成田TTビル	千葉県成田市	2,117.53	4,369.69	SRC・8F	18.2	19.6
オ-6	オフィス	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	1,304.60	7,089.84	S/RC・10F	22.3	10.9
オ-7	オフィス	サザン水戸ビル	茨城県水戸市	1,052.68	6,336.28	SRC・8F	23.2	13.7
オ-8	オフィス	堀川通四条ビル	京都府京都市	864.61	6,323.96	RC/S・9FB1	15.8	10.0
オ-9	オフィス	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	991.75	6,098.09	SRC/S・9F	15.3	10.1
オ-10	オフィス	内神田ビル	東京都千代田区	461.31	5,348.62	SRC・9FB3	46.0	13.9
商業施設等小計				316,063.43	284,618.42	-	2.4	-
商-1	商業施設等	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	1,272.58	6,572.29	S/SRC・11FB2	3.5	9.1
商-3	商業施設等	西野ビル	東京都八王子市	3,251.27	9,738.89	SRC/RC/ S・7FB1	17.8	13.4
商-4	商業施設等	リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区	466.58	2,808.72	RC・12FB1	0.8	13.9
商-5	商業施設等	イオンモール むさし村山ミュー	東京都武蔵村山市	137,507.50	137,466.97	S・5F	1.5	15.2
商-6	商業施設等	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	173,565.50	128,031.55	SRC・5FB1	1.5	9.9
住居小計				9,708.27	27,488.54	-	4.4	-
住-1	住居	ミルーム代官山	東京都渋谷区	2,134.66	8,192.31	RC・6FB2	5.2	10.1
住-2	住居	ミルーム白金台	東京都品川区	1,279.67	2,797.66	RC・7FB1	4.6	12.9
住-3	住居	ミルーム乃木坂	東京都港区	957.09	3,513.53	RC・6FB1	5.3	8.4
住-4	住居	ミルーム南青山	東京都港区	711.68	2,416.50	RC・5FB1	4.2	9.9
住-5	住居	ミルーム広尾	東京都港区	608.63	2,422.10	RC・12F	4.2	12.9
住-6	住居	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	4,016.54	8,146.44	RC・9F	1.1	11.7
合計				336,681.65	367,384.54	-	6.6	4.7

（注1）「用途」の欄には、本投資法人の用途別アロケーションにおける分類を記載しています。

（注2）「地積」、「延床面積」及び「構造・階数」の各欄は、登記簿上の数値等を記載しています。なお、「構造・階数」にお

けるSRCは鉄骨鉄筋コンクリート造、RCは鉄筋コンクリート造、Sは鉄骨造、Fは階、Bは地下階を表しています。
 (注3)「築年数」の欄には、平成20年4月30日現在の建築時期からの経過年数を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
 合計欄及び小計欄には、築年数を取得価格で加重平均した数値を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
 (注4)合計欄に記載された4.7%は、株式会社竹中工務店作成の「21棟ポートフォリオPML 建物状況調査」に基づくポート
 フォリオPMLを記載しています。

c. 賃貸状況の概要

平成20年4月30日現在

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料総額 (注7)	
								(百万円)	シェア (%)
オフィス小計		42,833.42	40,427.28	-	-	94.4	121	2,110	29.0
オ-1	新三ビル	2,460.19	2,460.19	-	-	100.0	5	157	2.2
オ-2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	-	-	100.0	7	324	4.5
オ-3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	-	-	100.0	1	176	2.4
オ-4	千葉ウエストビル	5,497.38	4,925.36	-	-	89.6	19	213	2.9
オ-5	成田TTビル	3,895.39	3,895.39	-	-	100.0	8	195	2.7
オ-6	宇都宮センタービル	5,043.23	4,633.23	-	-	91.9	20	208	2.9
オ-7	サザン水戸ビル	4,933.27	4,486.57	-	-	90.9	25	197	2.7
オ-8	堀川通四条ビル	4,834.56	4,421.10	-	-	91.4	11	219	3.0
オ-9	KYUHO江坂ビル	5,013.66	4,449.70	-	-	88.8	16	182	2.5
オ-10	内神田ビル	3,315.07	3,315.07	-	-	100.0	9	233	3.2
商業施設等小計		279,315.29	278,610.66	79	73	99.7	97	4,078	56.1
商-1	ラ・ポルト青山	4,171.26	4,171.26	-	-	100.0	19	697	9.6
商-3	西野ビル	7,205.78	6,501.15	52	46	90.2	46	199	2.7
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,439.73	2,439.73	27	27	100.0	30	150	2.1
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	137,466.97	137,466.97	-	-	100.0	1	1,873	25.8
商-6	イオンモール神戸北	128,031.55	128,031.55	-	-	100.0	1	1,157	15.9
住居小計		21,259.94	20,334.31	517	502	95.6	496	1,084	14.9
住-1	ミルーム代官山	5,338.94	5,124.33	83	79	96.0	78	360	5.0
住-2	ミルーム白金台	2,671.96	2,588.17	37	35	96.9	34	149	2.0
住-3	ミルーム乃木坂	2,888.39	2,719.04	47	44	94.1	42	143	2.0
住-4	ミルーム南青山	1,905.13	1,868.29	45	44	98.1	46	139	1.9
住-5	ミルーム広尾	1,983.12	1,562.08	53	48	78.8	45	99	1.4
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	6,472.40	6,472.40	252	252	100.0	251	192	2.6
合計		343,408.65	339,372.25	-	-	98.8	714	7,272	100.0

(注1)「賃貸可能面積」の欄には、平成20年4月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・
 駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃借人が
 本物件の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。

(注2)「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成20年4月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく
 面積を記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年4月30日現在居宅として利用可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」の欄には、賃貸可能戸数のうち平成20年4月30日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供され
 ている戸数を記載しています。

- (注5)「稼働率」の欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注6)「テナント数」の欄には、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。
- (注7)「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成20年4月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入)を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の年間賃料総額を合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

d. 鑑定評価書の概要

平成20年4月30日現在

物件番号	物件名称	評価額 (百万円)	積算価格 (百万円) (注1)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			(A)	(B)	(B)/(A)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)	取得価格 (百万円)	直接還元法 NOI (百万円) (注1)	直接還元法 NOI 利回り (%) (注4)
オフィス											
オ-1	新三ビル	2,560	2,590	2,600	4.8	2,520	4.5	5.1	2,106	131	6.2
オ-2	35山京ビル	4,544	3,054	4,524	5.1	4,544	4.8	5.6	4,132	233	5.6
オ-3	渋谷ウエストビル	2,847	1,922	2,967	5.5	2,847	5.2	6.0	2,017	166	8.2
オ-4	千葉ウエストビル	2,630	1,580	2,640	5.8	2,630	5.6	6.0	2,367	156	6.6
オ-5	成田TTビル	2,105	647	2,120	7.3	2,105	7.0	7.8	1,860	157	8.4
オ-6	宇都宮センタービル	2,420	1,430	2,440	6.0	2,410	5.8	6.2	2,135	154	7.2
オ-7	サザン水戸ビル	2,180	813	2,210	6.3	2,160	6.1	6.4	1,962	145	7.4
オ-8	堀川通四条ビル	2,150	1,510	2,110	6.1	2,170	6.0	6.3	1,885	132	7.0
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,950	1,320	1,890	6.4	1,980	6.2	6.6	1,899	124	6.5
オ-10	内神田ビル	3,454	2,171	3,602	5.4	3,454	5.0	5.9	3,323	196	5.9
商業施設等											
商-1	ラ・ポルト青山	14,610	13,090	15,370	4.0	14,610	3.7	4.3	14,024	618	4.4
商-3	西野ビル	2,407	1,851	2,874	6.2	2,407	5.9	6.7	2,715	185	6.8
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,350	1,380	2,340	5.1	2,350	4.9	5.3	2,320	120	5.2
商-5	イオンモール むさし村山ミュウ	37,300	32,600	37,900	4.0	37,300	3.9	4.1	38,400	1,547	4.0
商-6	イオンモール神戸北	18,000	19,000	17,900	4.8	18,000	4.6	4.8	19,200	905	4.7
住居											
住-1	ミルーム代官山	6,607	7,051	7,090	4.6	6,607	4.3	5.1	6,869	327	4.8
住-2	ミルーム白金台	2,655	1,888	2,809	4.7	2,655	4.4	5.2	2,680	133	5.0
住-3	ミルーム乃木坂	2,719	2,534	2,836	4.7	2,719	4.4	5.0	2,751	134	4.9
住-4	ミルーム南青山	2,607	2,339	2,782	4.4	2,607	4.1	4.7	2,575	123	4.8
住-5	ミルーム広尾	2,196	1,746	2,328	4.7	2,196	4.4	5.2	2,256	110	4.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,450	1,830	2,470	5.6	2,440	5.4	5.8	2,450	144	5.9

(注1)「積算価格」および「直接還元法NOI」の欄は、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「直接還元法NOI」には、敷金・保証金に係る運用益は含んでいません。

(注2)「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り

（直接還元利回り）によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格とといいます。

（注3）「DCF法」とは、（注2）記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率とといいます。

（注4）「直接還元法NOI利回り」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

e . ポートフォリオの分散

平成20年4月30日現在

アロケーション (注1)		取得価格ベース (注2)		総賃貸可能面積ベース (注3)		総年間賃料ベース (注4)	
		(百万円)	シェア(%) (注5)	(㎡)	シェア(%) (注5)	(百万円)	シェア(%) (注5)
用途	オフィス	23,686	19.8	42,833.42	12.5	2,110	29.0
	商業施設等	76,659	63.9	279,315.29	81.3	4,078	56.1
	住居	19,581	16.3	21,259.94	6.2	1,084	14.9
	合計	119,926	100.0	343,408.65	100.0	7,272	100.0

（注1）「アロケーション」の欄に記載された「用途」の区分は、前記「b. 運用資産の概要」に記載された区分に基づいていません。

（注2）「取得価格ベース」の欄には、前記「a. 信託受益権の概要」に記載された取得価格を「用途」の区分毎に合計したものを記載しています。

（注3）「総賃貸可能面積ベース」の欄には、前記「c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「用途」の区分毎に合計したものを記載しています。

（注4）「総年間賃料ベース」の欄には、前記「c. 賃貸状況の概要」の（注7）による切捨て前の各運用資産の年間賃料総額を「用途」の区分毎に合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「取得価格ベース」、「総賃貸可能面積ベース」及び「総年間賃料ベース」の各々における「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

f . 個別信託不動産の概要（新規取得物件）

当期において新たに取得した個別信託不動産の概要について記載しています。

以下に記載する各資産に関する「物件概要」、「賃貸借の状況」、「鑑定評価サマリー」、「建物状況調査報告書の概況」、「関係者」、「特記事項」、「注記」及び「収支の状況」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

・物件概要

- （ ）所在地の「住居表示」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載し、所在地の「地番」は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号をいい、本記載においては、当該物件の所在する土地の地番のうち、代表的な部分の地番及びその他の土地の筆数を土地が所在する都道府県、郡、市、区、町村及び字とともに記載しています。
- （ ）土地及び建物の「権利形態」は、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- （ ）土地の「地積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- （ ）土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含み

ます。) (以下「都市計画法」といいます。) 第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

- () 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みません。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- () 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- () 建物の「用途」は、登記簿上の建物の種類を記載しています。
- () 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- () 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- () 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (x) 「取得価格」は、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買価額（消費税等相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

・ 賃貸借の状況

- () 「賃貸可能面積」は、平成20年4月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。
- () 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成20年4月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。
- () 「賃貸可能戸数」は、平成20年4月30日現在住居として利用可能な戸数を記載しています。
- () 「賃貸戸数」は、「賃貸可能戸数」のうち平成20年4月30日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。
- () 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- () 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成20年4月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- () 「敷金・保証金等」は、各運用資産に係る平成20年4月30日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金（敷引きがある場合には敷引き後の金額）及び保証金の残高の合計額を記載しています。
- () 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものには「パス・スルー型」、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結しているものについては「 - 」と表示しています。

- () 「テナント数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算しています。
- () 「主なテナント」は、「オフィス」、「商業施設等」のエンドテナントのうち、賃貸借の状況に記載されている時点における、貸室面積(同一のテナントが同一の物件に重複して入居している場合はその面積の合計)が最大のエンドテナント名を記載しています。

・鑑定評価サマリー

「鑑定評価サマリー」は、本投資法人が、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)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、シービー・リチャードエリス株式会社に運用資産の鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。また、金額については、千円未満を四捨五入して記載しています。

なお、積算価格の計算において、その内訳項目である土地価格及び建物価格は1円単位で記載されているものの、その合計である積算価格は、鑑定評価書上、端数を処理した金額にて計上されているため、土地価格と建物価格の合計と一致しないことがあります。

また、直接還元法による収益価格の計算において、各内訳項目について、鑑定評価書上1円単位で記載されているものを千円単位で四捨五入した金額を計上しているため、合計値が一致しないことがあります。

・建物状況調査報告書の概況

「建物状況調査報告書の概況」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社竹中工務店及び株式会社ハイ国際コンサルタント(以下、それぞれ「竹中工務店」及び「ハイ国際コンサルタント」と略称します。)が、運用資産に関する建物劣化診断調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。

なお、建物状況調査のうち、PML、土壌環境調査については、原則として、竹中工務店が実施しています。

・関係者

- () 「PM会社」は、各運用資産について、本書の日付現在において効力を有する物件の運営管理を委託している契約を締結している会社を記載しています。
- () 「マスターリース会社」は、各運用資産について、本書の日付現在において効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

・特記事項

「特記事項」には、各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

・注記

「注記」には、各信託不動産の概要の各項目の記載に当たり、必要な補足説明を記載しています。

・収支の状況

「収支の状況」における情報の記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、単位未満を切り捨てて記載しています。

- () 「賃貸料収入」は、売上歩合制賃料を含む賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入が計上されています。
- () 「その他収入」は、水道光熱費収入等が計上されています。
- () 「外注委託費」は、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び仲介手数料等が計上されています。
- () 「水道光熱費」は、電気料、水道料等が計上されています。
- () 「修繕費」は、建物の維持管理に必要な修繕として会計処理上費用認識する小規模な修繕工事代が計上されています。なお、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が本投資法人の運用資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- () 「保険料」は、信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。
- () 「公租公課」は、信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が計上されています。
- () 「その他」は、信託報酬、有線放送使用料、消耗品費、電話料及びリース料金等が計上されています。

商-5 イオンモールむさし村山ミュー

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	イオンモール むさし村山ミュー		鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス 株式会社
所在地	住居表示	東京都武蔵村山市榎一丁目 1番地3	価格時点	平成20年4月30日
	地番	東京都武蔵村山市榎一丁目 1番3外2筆	鑑定評価額	37,300,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	32,600,000
	地積 (㎡)	137,507.50		土地価格
	用途地域	工業地域	建物価格	17,406,525
	容積率 / 建蔽率 (%)	200 / 60	直接還元法による収益価格	37,900,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	37,300,000
	用途	店舗・駐車場・映画館	割引率	3.9%
	延床面積 (㎡)	137,466.97	最終還元利回り	4.1%
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 5階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成18年10月16日	調査機関 (注)	ハイ国際コンサルタント 竹中工務店
取得価格 (百万円)	38,400		調査時点	平成19年8月9日 平成19年9月18日
取得日	平成19年11月20日		再調達価格 (千円)	15,245,600
賃貸借の状況 (平成20年4月30日現在)			長期修繕費 (11年) (千円)	75,362
賃貸可能面積 (㎡)	137,466.97		PML (%)	15.2%
賃貸面積 (㎡)	137,466.97		関係者	
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社
賃貸戸数	-		PM会社	イオンモール株式会社
稼働率 (%)	100.0		マスターリース会社	-
年間賃料総額 (百万円)	1,873		設計者	株式会社フジター級建築士事 務所、株式会社竹中工務店東 京一級建築士事務所
敷金・保証金等 (円)	1,861,961,145		構造設計者	株式会社フジター級建築士事 務所
マスターリース種別	-		施工者	フジタ・竹中建設共同企業体 (構成員：株式会社フジタ、 竹中工務店)
テナント数	1		確認検査機関	ビューローベリタスジャパン 株式会社
主なテナント	イオンモール株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) PML 調査の調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)	
運用期間 (日数)	第5期 自：平成19年11月20日 至：平成20年4月30日 (163日)
不動産賃貸収入計	838,077
賃貸料収入	838,077
その他収入	-
不動産賃貸費用計	211,926
外注委託費	5,366
水道光熱費	-
修繕費	-
保険料	4,848
公租公課	-
減価償却費	200,800
その他	910
賃貸事業損益	626,150

商-6 イオンモール神戸北

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名		イオンモール神戸北	鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社
所在地	住居表示	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	価格時点	平成20年4月30日
	地番	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番1外5筆	鑑定評価額	18,000,000
土地	権利形態 (注1)	所有権及び賃借権	積算価格	19,000,000
	地積 (㎡)	173,565.50		土地価格
	用途地域	準工業地域	建物価格	15,326,500
	容積率 / 建蔽率 (%)	200 / 60	直接還元法による収益価格	17,900,000
建物	権利形態	所有権	D C F 法による収益価格	18,000,000
	用途	店舗・駐車場	割引率	4.6%
	延床面積 (㎡)	128,031.55	最終還元利回り	4.8%
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成18年11月15日	調査機関 (注2)	ハイ国際コンサルタント 竹中工務店
取得価格 (百万円)	19,200	調査時点	平成19年8月10日 平成19年9月18日	
取得日	平成19年11月20日	再調達価格 (千円)	13,441,000	
賃貸借の状況 (平成20年4月30日現在)			長期修繕費 (11年) (千円)	61,137
賃貸可能面積 (㎡)	128,031.55	P M L (%)	9.9%	
賃貸面積 (㎡)	128,031.55	関係者		
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-	P M 会社	株式会社ジオ・アカマツ	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	-	
年間賃料総額 (百万円)	1,157	設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
敷金・保証金等 (円)	578,820,000	構造設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
マスターリース種別	-	施工者	竹中工務店	
テナント数	1	確認検査機関	財団法人日本建築総合試験所	
主なテナント	イオンモール株式会社	特記事項		
該当事項はありません。				
注記				
(注1) 本物件の土地の一部 (2筆) は神戸市が所有し、不動産信託受託者が事業用転借地権設定契約に基づき転々借地権 (満了日: 平成38年2月28日) の設定を受けています。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路 (現状未供用) であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、不動産信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。				
(注2) P M L 調査の調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)	
運用期間 (日数)	第5期 自: 平成19年11月20日 至: 平成20年4月30日 (163日)
不動産賃貸収入計	517,618
賃貸料収入	517,618
その他収入	-
不動産賃貸費用計	185,462
外注委託費	2,683
水道光熱費	-
修繕費	-
保険料	3,889
公租公課	-
減価償却費	173,402
その他	5,487
賃貸事業損益	332,155

(口) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(注) (百万円)		
				総額	当期 支払額	既払 総額
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台 四丁目7番1号	共用部リニューアル工事	平成20年5月 ~平成21年3月	35	-	-
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区 新町24番9号	空調設備更新工事	平成20年6月 ~平成21年4月	42	-	-
		照明器具更新工事	平成20年 5月~10月	53	-	-
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南 一丁目1番6号	屋上広告塔工事	平成20年 4月~10月	68	-	-
堀川通四条ビル	京都府京都市下京区 堀川通綾小路下る綾 堀川町293番地1	外壁改修工事	平成20年 6月~12月	39	-	-
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町 二丁目1番43号	立体駐車場改修工事	平成20年 9月~10月	10	-	-
西野ビル	東京都八王子市新町 2番5号	外壁改修工事	平成20年 5月~9月	69	-	-
		専用部空調設備更新工事	平成20年 6月~8月	65	-	-
		専用部照明器具工事	平成20年 4月~5月	19	0	0

(注) 工事金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、工事予定金額、予定期間は概算であり、今後計画を進める際に変動することがあります。

b. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が運用資産に対して実施した資本的支出の概要は以下の通りです。

また、当期の資本的支出の総額は194百万円であり、当期費用に区分された修繕費48百万円と合わせて242百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
成田T Tビル	千葉県成田市花崎町 801番1	照明器具更新工事	平成20年 3月~4月	14
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南 一丁目1番6号	共用部改修工事	平成20年 2月~4月	50
堀川通四条ビル	京都府京都市下京区堀川通綾 小路下る綾堀川町293番地1	空調設備更新工事	平成19年 8月~12月	71
その他の資本的支出				57
合計				194

(注) 工事金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
前期末積立金残高	-	56	238	250	303
当期積立額	110	380	350	182	149
当期積立金取崩額	53	198	338	129	253
次期繰越額	56	238	250	303	199

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(八) 上位テナント及び主なテナントへの賃貸状況等

a. 上位テナントの一覧

運用資産における上位テナントの賃貸状況は、下表の通りです。ここで「上位テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積を賃貸面積の合計で除した割合の高いエンドテナントのうち、上位10位までのテナントをいいます。

平成20年4月30日現在

	テナント名 (注1)	業種 (注2)	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 シェア (%) (注4)
1	イオンモール株式会社	不動産取引業	イオンモールむさし村 山ミュー イオンモール神戸北	265,498.52	78.2
2	セントラルスポーツ株式会社	その他の教育、学習支援業	西野ビル	3,740.18	1.1
3	アットネットホーム株式会社	通信業	渋谷ウエストビル	2,592.26	0.8
4	株式会社日新システムズ	情報サービス業	堀川通四条ビル	1,446.28	0.4
5	第一生命保険相互会社	保険業(保険媒介代理業、 保健サービス業を含む)	成田T Tビル 西野ビル	1,382.40	0.4
6	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	0.4
7	NECファシリティーズ株式会社	電気配線工事業	サザン水戸ビル 堀川通四条ビル	1,240.71	0.4
8	リコーテクノシステムズ株式会社	情報サービス業	35山京ビル 千葉ウエストビル	1,166.27	0.3
9	ヤマトロジスティクス株式会社	空運業	35山京ビル	1,151.34	0.3
10	株式会社アーバンコーポレイション	不動産取引業	ラ・ポルト青山	1,067.43	0.3

(注1) 「テナント名」の欄には、エンドテナントの名称を記載しています。

(注2) 「業種」の欄には、総務省統計局日本標準産業分類(平成14年3月改訂)の中分類に基づいて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

b. 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。ここで「主なテナント」とは、エンドテナントのうち、総賃貸面積シェアが10%以上のテナント及び利害関係者をいいます。

平成20年4月30日現在

1	テナント名	イオンモール株式会社	テナント賃貸面積 (注1)	137,466.97㎡ 128,031.55㎡
	業種	不動産取引業	総賃貸面積シェア (注2)	40.5% 37.7%
	入居物件名	イオンモールむさし村山ミュー、 イオンモール神戸北		
	契約期間(注4) (開始日～満了日)	開始日：平成18年11月13日 満了日：平成33年11月13日 開始日：平成18年11月15日 満了日：平成38年1月31日	賃貸面積	137,466.97㎡ 128,031.55㎡
	年間賃料・共益費	1,873,961,124円 1,157,640,000円	敷金・保証金	1,861,961,145円 578,820,000円
	賃料改定条件	賃貸借開始日の翌日から10年間は賃料改定ができません。その後は、2年毎に諸般の経済情勢の変化等を考慮し、改定を協議することができます。 賃貸借開始日から10年間は賃料改定ができません。その後は、3年毎に公租公課等賃貸人が負担する運営諸費用の増減等を勘案して、賃料改定を行うことができます。		
	契約更新条件	賃貸借期間満了の1年前までに相手方に対し書面による更新拒絶又は解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて2年間更新され、以降も同様となります。 賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面による更新を拒絶する旨の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて10年間更新され、以降も同様となります。		
特記事項	賃貸借開始日後10年経過以降は、1年前の予告をもって各相手方に対し書面による解約の申入れをしたときは、本契約はその期限の到来により終了します。 賃借人は賃貸借開始日より10年を経過するまでの期間は、本契約を解約することができませんが、当該期間において、解約する日から当該10年を経過するまでの期間に係る賃料全額を支払うことで解約することができます。また、その後は、15か月前に賃貸人に対して書面による通知をして（又は15か月分の賃料相当額を支払うことによって即時に）、解約を申し入れることができます。			

(注1) 「テナント賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合を小数第2位以下は四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約期間」、「賃貸面積」、「年間賃料・共益費」、「敷金・保証金」、「賃料改定条件」、「契約更新条件」及び「特記事項」の各欄は平成20年4月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づき記載しています。

(注4) 「契約期間」の欄には、エンドテナントが該当物件に入居した日を開始日とし、本書の日付現在効力のある賃貸借契約の終了日を満了日としてそれぞれ記載しています。

c. 売上歩合制による賃貸借契約の導入状況

平成20年4月30日現在において、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積のうち、売上歩合制による賃貸借契約を締結しているエンドテナントの賃貸面積の合計(以下「売歩テナント賃貸面積」といいます。)は、以下の通りです。

物件名	総賃貸可能面積 (A)	売歩テナント 賃貸面積(B)	(B)/(A) (注)
商 - 1 ラ・ポルト青山	343,408.65㎡	1,671.61㎡	0.5%
商 - 5 イオンモールむさし村山ミュー		137,466.97㎡	40.0%

(注) 小数第2位以下を四捨五入しています。