



イーアセット投資法人

eASSET Investment Corporation

第1期（2006年4月期）決算説明会資料

2006年6月

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ



1. 第1期運用報告ハイライト

2. 第1期決算概要

運用実績サマリー

損益計算書

貸借対照表

キャッシュ・フロー計算書／分配金計算書

第2期～第3期 業績予想

3. 運用状況

外部成長実績 サマリー

外部成長実績 物件取得チャンネルの多様化

外部成長実績 第1期取得物件

外部成長実績 スポンサーのM&A事業との協働

外部成長実績 第2期取得物件（1）

外部成長実績 第2期取得物件（2）

外部成長実績 第2期以降取得予定物件

内部成長実績 稼働率の推移

内部成長への取り組み 売上歩合制賃料の導入

内部成長への取り組み 低稼働物件への対応

内部成長への取り組み 物件競争力の向上

4. 今後の運用方針

投資環境認識

外部成長戦略 アロケーション方針・取得基準・資産規模目標

外部成長戦略 アセット・マネジャーズ株式会社の実績とサポート

内部成長戦略 ポートフォリオの価値向上策

内部成長戦略 計画的なバリューアップ投資

財務戦略

安全性・遵法性への取り組み

5. 参考資料

資産運用会社の概要

資産運用会社の組織と機能

ファンド・ガバナンスと利益相反対応

ポートフォリオ・マップ

物件一覧（2006年4月末時点）

借入金一覧（2006年5月末時点）

IPOの概要

上場来の投資口価格推移

投資主の状況

6. データ編

第1期運用報告ハイライト

第1期運用報告ハイライト

東証上場

- ・イーアセット投資法人設立（2005年 5月 2日）
- ・オフィス・商業施設等・住居の総合型REITとして東京証券取引所に新規上場（2005年 9月 7日）
- ・オフリング総額316.5億円（オーバーアロットを含む）
- ・15物件、資産規模515億円の資産組入れで運用開始

外部成長実績

- ・新規3物件85億円の取得を決定
- ・ホテル日航茨木 大阪 25億円（3/28取得） 第1期末資産規模540億円
- ・内神田ビル33億円、西野ビル27億円 5月末資産規模約600億円
（第2期、5/30取得）

内部成長実績

- ・稼働率推移
ポートフォリオ全体 第1期末 93.0%（9月末比+2.0%）
上場時15物件 期中平均稼働率 91.4%

財務状況

- ・上場時に255億円の借入を実施
金利上昇リスク回避のため、金利は3年固定で調達
- ・第2期の追加2物件は60億円の短期変動借入により調達

分配金

- ・第1期分配金 15,778円
（IPO時予想 13,913円 予想比+1,865円）
- ・第2期分配金予想 14,066円
（IPO時予想 11,569円 予想比+2,497円）

第1期決算概要

第1期決算概要 運用実績サマリー

第1期予想実績差異

運用実績	IPO時予想 (百万円)	実績 (百万円)	予想との乖離 (百万円)	乖離率 (%)
営業収益	2,250	2,437	187	8.3
営業利益	1,256	1,449	193	15.4
経常利益	884	1,003	119	13.5
当期純利益	883	1,001	118	13.4
1口当たり分配金 (円)	13,913	15,778	1,865	13.4

実績と予想との乖離要因

- ①営業収益増加187百万円
 - ・想定稼働率を上回ったことが主因
(売上歩合制賃料の発生による収入増は21百万円)
 - ・3月28日取得のホテル日航茨木 大阪の営業利益への貢献は今期は3百万円
- ②経常利益増加119百万円
 - ・営業利益増加幅を下回ったのは、第2期以降の体力強化のため融資手数料の一部（アレンジメントフィー）の一括償却を行ったため

財務指標

期末総資産額 (百万円)	59,489	
期末物件数	16	
期末有利子負債額 (百万円)	25,500	
期末純資産額 (NAV) (百万円)	31,485	期末総資産額－期末総負債額
期末発行済出資口数 (口)	63,500	
1口当たり純資産額 (円)	495,841	
1口当たり分配金 (円)	15,778	
NOI (百万円)	1,995	不動産賃貸事業利益＋減価償却費
FFO (百万円)	1,354	当期純利益＋減価償却費
DSCR (倍)	11.1	(当期純利益＋減価償却費＋支払利息) / 支払利息
総資産経常利益率 (ROA) 年換算 (%)	2.6	経常利益 / 期末総資産額
純資産利益率 (ROE) 年換算 (%)	4.9	当期純利益 / 期末純資産額
FFOペイアウトレシオ (%)	74.0	配当金額 / FFO
期末自己資本比率 (%)	52.9	
期末有利子負債比率 (%)	42.9	期末有利子負債総額① / 期末総資産額②
5月末追加借入後有利子負債比率 (%)	48.1	上記①、②に5月末追加借入金6,000百万円加算

第1期決算概要 損益計算書

第1期
自 平成17年5月2日
至 平成18年4月30日 稼働期間236日

科目		金額(百万円)	構成比(%)
経常損益の部	賃貸事業収益	2,196	90.1%
	その他賃貸事業収益	241	9.9%
	営業収益 ①	2,437	100.0%
	賃貸事業費用 ②	794	32.6%
	外注委託費	235	9.6%
	水道光熱費	143	5.9%
	修繕費	34	1.4%
	損害保険料	4	0.2%
	公租公課	2	0.1%
	減価償却費	352	14.5%
	その他賃貸事業費用	21	0.9%
	資産運用報酬	104	4.3%
	役員報酬	4	0.2%
	資産保管委託報酬	10	0.4%
	一般事務委託報酬	30	1.3%
	その他営業費用	42	1.7%
	営業費用	988	40.5%
	営業利益	1,449	59.5%
	不動産賃貸事業利益(①-②)	1,643	67.4%
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	1,995	81.9%
営業外収益	0	0.0%	
営業外費用	445	18.3%	
支払利息	133	5.5%	
融資関連手数料	104	4.3%	
上場関連費用	156	6.4%	
創業費償却	51	2.1%	
経常利益	1,003	41.2%	
税引前当期純利益	1,003	41.2%	
法人税等	1	0.1%	
当期純利益	1,001	41.1%	
前期繰越利益	-	-	
当期末処分利益	1,001	41.1%	

賃貸事業収入

上場後15物件で運用を開始し、3月にホテル日航茨木 大阪を取得し、期末は16物件となりました。ホテル日航茨木 大阪についての第1期の営業利益への貢献は3百万円です。

公租公課

当期の固定資産税・都市計画税が発生したのは1物件のみです。残りの物件の公租公課は第2期以降の費用化となります。

修繕費

修繕費34百万円の他、資本的支出は322百万円ありました。

融資関連手数料・創業費

融資関連手数料104百万円、創業費51百万円を第1期で費用処理しました。

上場関連費用

9月7日の東京証券取引所への上場に関連した費用は約156百万円です。

第1期決算概要 貸借対照表

第1期
平成18年4月30日現在

科目	金額（百万円）	構成比（％）
資産の部		
1. 流動資産		
現金及び預金	1,383	2.3%
信託現金及び信託預金	2,941	5.0%
営業未収入金	38	0.1%
未収消費税等	662	1.1%
前払費用	19	0.0%
その他流動資産	5	0.0%
流動資産合計	5,051	8.5%
2. 固定資産		
（1）有形固定資産		
信託建物等	14,608	24.6%
信託土地	39,740	66.8%
有形固定資産合計	54,348	91.4%
（2）投資その他の資産		
差入敷金保証金	10	0.0%
長期前払費用	79	0.1%
投資その他の資産合計	89	0.1%
固定資産合計	54,437	91.5%
資産合計	59,489	100.0%

科目	金額（百万円）	構成比（％）
負債の部		
1. 流動負債		
営業未払金	274	0.5%
未払金	236	0.4%
前受金	272	0.5%
その他流動負債	19	0.0%
流動負債合計	802	1.4%
2. 固定負債		
長期借入金	25,500	42.9%
信託預り敷金保証金	1,700	2.8%
固定負債合計	27,200	45.7%
負債合計	28,003	47.1%
出資の部		
1. 出資総額		
出資総額	30,484	51.2%
2. 剰余金		
当期末処分利益	1,001	1.7%
剰余金合計	1,001	1.7%
出資合計	31,485	52.9%
負債・出資合計	59,489	100.0%

第1期決算概要 キャッシュ・フロー計算書／分配金計算書 eASSET



第1期
自 平成17年5月2日
至 平成18年4月30日 稼働期間236日

第1期
自 平成17年5月2日
至 平成18年4月30日 稼働期間236日

キャッシュ・フロー計算書

科目	金額(百万円)
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,003
減価償却費	352
受取利息	0
支払利息	133
投資口公開関連費用	156
営業未収入金の増加・減少	△ 38
未収消費税額等の増加・減少	△ 662
前払費用の増加・減少	△ 98
営業未払金の増加・減少	58
未払金の増加・減少	179
前受金の増加・減少	272
その他	7
小計	1,364
利息の受取額	0
利息の支払額	△ 116
法人税等の支払額	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,247
2. 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	△ 54,441
差入敷金保証金の支出	△ 10
信託預り敷金保証金の増減(ネット)	1,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 52,750
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の借入による収入	25,500
投資口の発行による収入	30,327
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,827
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,324
5. 現金及び現金同等物の期首残高	—
6. 現金及び現金同等物の期末残高	4,324

金銭の分配に係る計算書

科目	金額(円)
1. 当期末処分利益	1,001,928,515
2. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,001,903,000 (15,778)
3. 次期繰越利益	25,515

第1期決算概要 第2期—第3期 業績予想

第2期（平成18年10月期）及び第3期（平成19年4月期）の業績予想

	第1期実績（236日）	第1期実績（184日換算）	第2期予想（184日）	第3期予想（181日）
営業収益（百万円）	2,437	1,900	2,110	2,146
営業利益（百万円）	1,449	1,130	1,069	1,079
経常利益（百万円）	1,003	782	895	900
当期純利益（百万円）	1,001	781	893	898
発行済投資口数（口）	63,500	63,500	63,500	63,500
1口当たり分配金（円）	15,778	12,301	14,066	14,154
NOI（不動産賃貸事業利益+減価償却）（百万円）	1,995	1,281	1,627	1,656
F F O（当期純利益+減価償却費）（百万円）	1,354	1,055	1,255	1,267
物件数	IPO時15棟 +ホテル日航茨木 大阪		16棟 +西野ビル、内神田ビル	18棟

《予想前提》

- ①運用資産 第2期は5/30より18棟、第3期は通期18棟
- ②発行済み投資口数 第2期、第3期共に現状の63,500口
- ③有利子負債 第2期は5/30より短期借入れ60億円、第2期、第3期共に長期借入れ255億円
- ④期中平均稼働率想定

	（第2期）	（第3期）
オフィス	90.2%	90.1%
商業施設等	96.7%	96.7%
住居	94.9%	95.1%
全体	93.2%	93.2%

第2期については現時点で把握できている解約予定はすべて織り込み入居予定は成約しているもののみ反映。
- ⑤売上歩合制賃料 第2期、第3期共に月100万円前提
- ⑥公租公課 3月取得したホテル日航茨木 大阪、5月取得の西野ビル、内神田ビルは第2期、第3期共に公租公課は費用化しない

（ご参考）IPO時予想（第2期）との比較

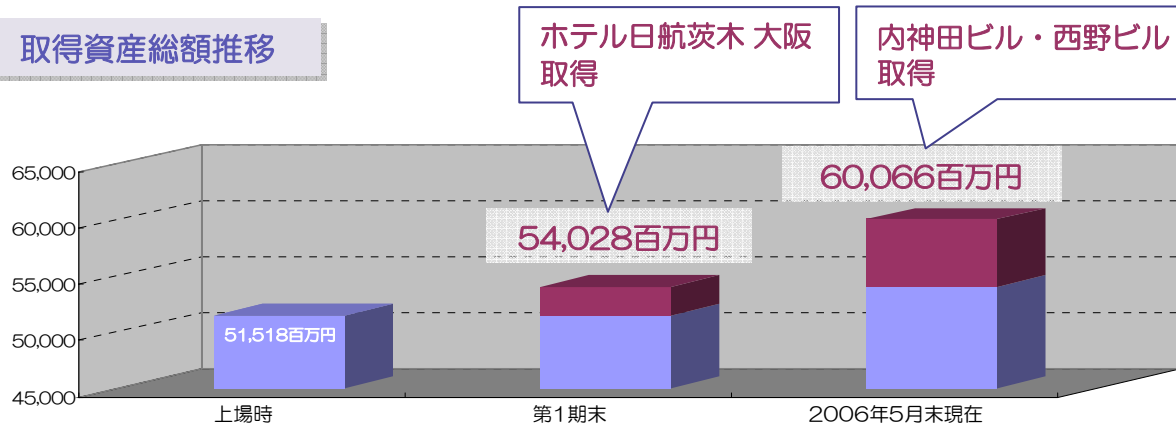
運用実績	IPO時予想	今回予想	乖離
営業収益（百万円）	1,732	2,110	378
営業利益（百万円）	-	1,069	-
経常利益（百万円）	735	895	160
当期純利益（百万円）	734	893	159
1口当たり分配金（円）	11,569	14,066	2,497

運用状況

運用状況

外部成長実績 サマリー

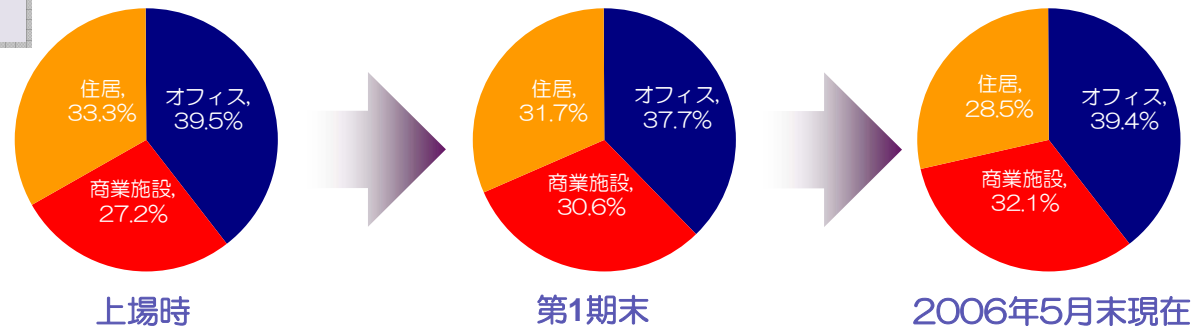
取得資産総額推移



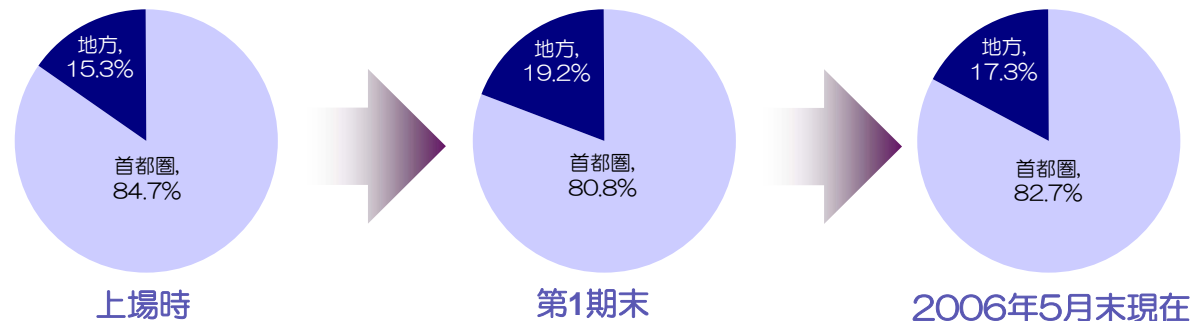
- アロケーション方針に定める用途別目標組入比率 (オフィス40%：商業施設等40%：住居20%) に対しアンダーウェイトとなっていた『商業施設等』の取得に向けて注力し、ホテル、フィットネスクラブ入居物件の取得を決定。
- 『オフィス』は、東京都心部の物件取得決定。
- 『住居』に対する投資スタンスはニュートラル。開発案件への取り組みを推進しつつ、第1期の取得は見送り。

アロケーション推移

用途別



地域別



運用状況

外部成長実績 物件取得チャンネルの多様化

物件取得チャンネル

アセット・マネジャーズグループからの不動産情報の優先提供

アセット・マネジャーズグループとのM&A事業における協働

日本エスコンとの開発物件情報および土地情報の相互提供

資産運用会社の独自ルートによる資産取得

パイプラインサポート

上場後の取得実績等

内神田ビル、西野ビルの取得
(5/30)



ホテル日航茨木 大阪の取得
(3/28)



(仮称)リーフコン
フォート新小岩駅前
の取得決定
(5/30)



中堅デベロッパーとの連携による
開発物件の取得ルートの拡充。
アセット・マネジャーズグループの
匿名組合出資を依頼
(ウェアハウジング機能の活用)

物件取得チャンネルの多様化による持続的な外部成長の実践

競争入札を回避できる物件取得
機会の拡大

総合型REIT
としての広い投資間口
による持続的な外部成長

運用状況

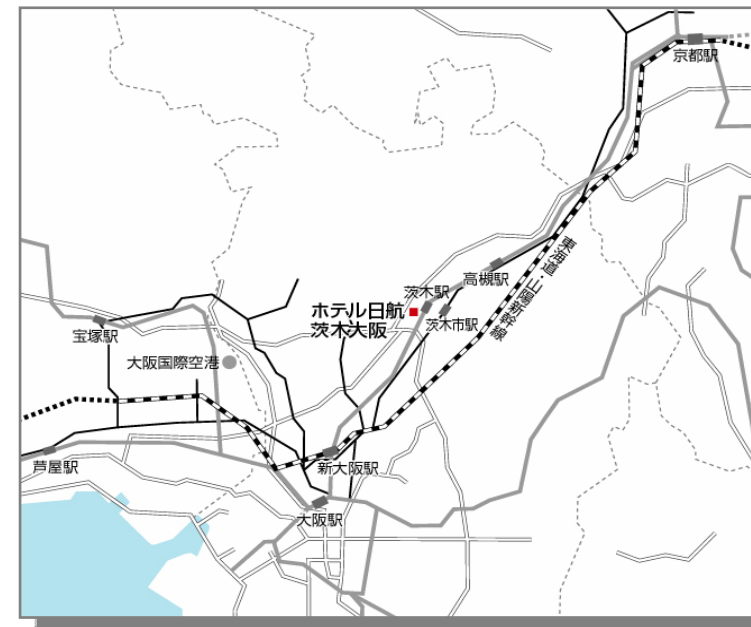
外部成長実績 第1期取得物件



ホテル日航茨木 大阪

大阪、京都の両都市へのアクセス至便な北摂の緑樹をのぞむ茨木市で、JALホテルズの一員として営業。ビジネス、結婚式のほか、近隣住民の集いなどコミュニティーホテルとしての機能も備える都市近郊型宿泊施設。

所在地	大阪府茨木市中穂積	取得日	平成18年3月28日
敷地面積	7,168.66㎡	取得価格	2,510百万円
賃貸可能面積	17,652.11㎡	想定NOI利回り	6.20%
建築時期	平成4年5月31日	稼働率	100.0%



運用状況

外部成長実績 スポンサーのM&A事業との協働

2003年10月

2004年3月

2004年4月

2004年6月

2006年3月

アセット・マネジャーズグループは、M&Aの戦略子会社である(株)アセット・オペレーターズを設立。

アセット・マネジャーズ(株)が『いばらぎ京都ホテル』を買収。2004年3月

(株)JALホテルズと(株)アセット・オペレーターズ間で運営管理契約を締結。2004年4月

『ホテル日航茨木 大阪』として開業。2004年6月

(株)アセット・リアルティ・マネジャーズによる不動産価値・リスクの分析

M&A事業に係る経営機能の受け皿の設置。

M&A実行

アセット・オペレーターズが人員と運営機能を承継、固定資産はSPCが取得。

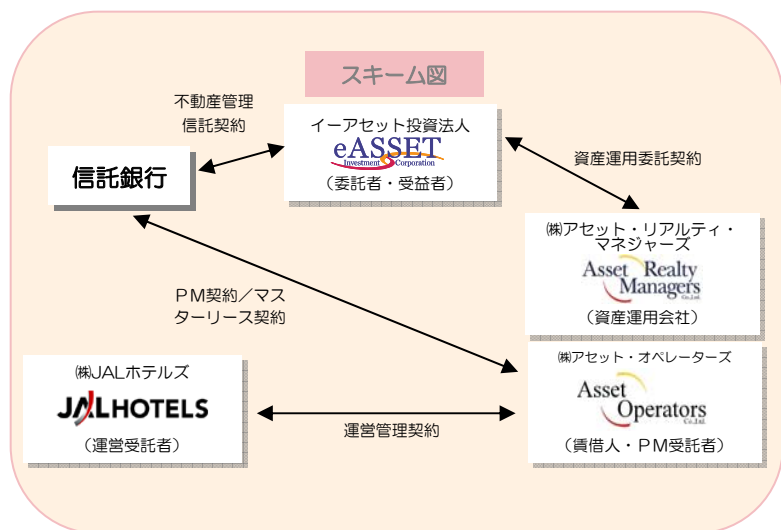
JALホテルズとのコラボレーション

イーアセット投資法人による資産取得

投資法人による投資にふさわしい資産への再構築を模索。

資産区分・資産査定・必要機能の追加投資についての協議など

スポンサーのM&A事業との協働により、一般市場での競争を回避して優良資産を取得



(株)アセット・オペレーターズについて
アセット・マネジャーズグループにおける位置づけ
⇒グループ全体の主要3事業（不動産ファンド事業、M&A事業、ホスピタリティ・ウェルネス事業）の内、ホスピタリティ・ウェルネス事業の中核会社

主なオペレーション事業

- ・ホテル（ホテル日航茨木 大阪、ホテルJALシティ松山）
- ・ポーリング場（土岐グランドボール、浜松セントラルボール、アンプレックス坂東）
- ・スイミングスクール（松原スイミングスクール、八尾松原スイミングスクール）



内神田ビル

大手町・丸の内は徒歩圏内。立地利便性に比して割安な賃料設定のため人気が高く、稼働率は常に高水準を維持。

平成14年、耐震補強・リニューアル工事済。



所在地	東京都千代田区内神田	取得日	平成18年5月30日
敷地面積	461.31㎡	取得価格	3,323百万円
賃貸可能面積	3,315.07㎡	想定NO1利回り	5.30%
建築時期	昭和37年5月22日 平成14年2月に耐震補強・リニューアル工事済	稼働率	100.0%

運用状況

外部成長実績 第2期取得物件 (2)



西野ビル

東京西郊、八王子の市街地に立地。1、2階はフィットネスクラブが入居。その他、医療施設等が入居する、**商住複合型ビル**。

所在地	東京都八王子市新町	取得日	平成18年5月30日
敷地面積	3,251.27㎡	取得価格	2,715百万円
賃貸可能面積	7,205.81㎡	想定NOI利回り	5.75%
建築時期	平成2年7月16日	稼働率	86.8% (取得決定時)





完成予想図

(仮称)リーフコンフォート新小岩駅前

平成18年5月30日に停止条件付売買契約を締結

本投資法人と㈱日本エスコンとの協働体制による初の開発案件。
資産運用会社からの土地情報を基に日本エスコンが用地取得に成功。

資産運用会社の一級建築士（2名）が設計段階から関与し、建物の仕様・デザイン等の選定に資産運用会社の意向を反映。

1階から5階までの店舗部分と6階から12階までの住戸27戸からなる、店舗併用共同住宅。

駅前立地を活かし、居住者の利便性に直結する業態のテナントを誘致予定。



所在地	東京都葛飾区新小岩
敷地面積	466.58㎡
賃貸可能面積	2,521.43㎡（予定）
竣工予定時期	平成19年5月
取得予定時期	平成19年6月
取得予定価格	2,320百万円

運用状況

内部成長実績 稼働率の推移

物件名		地域（中区分）	稼働率の推移（％）								期末テナント数
NO	名称		05/9末	05/10末	05/11末	05/12末	06/1末	06/2末	06/3末	06/4末	
オー1	新三ビル	東京23区	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	5
オー2	35山京ビル	東京23区	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	7
オー3	渋谷ウエストビル	東京23区	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
オー4	千葉ウエストビル	その他首都圏	92.9	91.1	92.9	92.9	92.9	92.9	92.9	92.9	21
オー5	成田T Tビル	その他首都圏	91.8	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	91.8	91.8	7
オー6	宇都宮センタービル	地方	89.8	89.8	89.8	89.8	75.3	75.3	75.3	76.7	19
オー7	サザン水戸ビル	地方	85.0	85.0	85.0	83.9	83.9	82.0	82.0	83.5	24
オー8	堀川通四条ビル	地方	90.2	90.2	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	13
オー9	KYUHO江坂ビル	地方	65.9	65.9	65.9	65.9	65.9	65.9	70.1	70.1	11
商-1	ラ・ポルト青山	東京23区	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	18
商-2	ホテル日航茨木 大阪	地方							100.0	100.0	1
住-1	ミルーム代官山	東京23区	88.9	92.8	92.8	94.9	94.9	93.2	91.3	89.0	73
住-2	ミルーム白金台	東京23区	95.1	94.1	94.1	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	36
住-3	ミルーム乃木坂	東京23区	93.3	93.3	91.8	91.8	91.8	98.5	98.5	100.0	35
住-4	ミルーム南青山	東京23区	96.5	98.3	96.6	100.0	100.0	98.3	94.4	98.1	46
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	東京23区	92.8	92.7	94.5	98.8	98.8	96.6	94.9	94.7	46
ポートフォリオ 合計			91.0	91.3	91.6	92.1	91.0	90.9	92.9	93.0	363
用途別	オフィス 計		89.5	89.5	90.0	89.9	88.1	87.8	88.1	88.5	108
	商業施設等 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	19
	住居 計		92.4	93.8	93.6	95.7	96.4	96.6	95.2	95.1	236
地域別	首都圏 計		95.2	95.8	96.0	96.8	97.1	97.1	96.3	96.3	295
		東京23区	96.1	96.9	96.8	97.8	98.2	98.3	97.6	97.5	267
		その他首都圏	92.5	92.5	93.6	93.6	93.6	93.6	92.5	92.5	28
	地方 計		82.6	82.6	83.2	82.9	79.2	78.8	89.3	89.7	68

ポートフォリオ全体では、住居セクターの稼働率アップ、大規模面積で100%稼働の『ホテル日航茨木 大阪』の組み入れ効果などにより、ポートフォリオ全体で9月末比+2.0%の93.0%で着地。（上場時15物件の期中平均稼働率は91.4%）
セクター別では、地方物件の大型テナント退去を背景に、オフィスが1%下落。商業施設等は100%で横ばい。住居は堅調に推移。

個別物件でのマイナス要因

『宇都宮センタービル』：大口テナントが、ショールームスペースを備えた郊外ロードサイドにオフィスを移転するため退去。
退去後、個別空調化等のリニューアル工事を実施し、リーシング強化中。

運用状況

内部成長への取り組み 売上歩合制賃料の導入

ラ・ポルト青山

ラ・ポルト青山では、9月グランドオープン時より一部テナントに売上歩合制賃料を導入。導入テナントは、リゾートレストラン、メディカルエステ、アパレル販売店など。

●売上歩合制賃料向上策としての年末装飾の実施

- ・年末商戦に向けた集客力強化のため、2005年11月17日から2006年1月10日に実施。
- ・テーマカラーは、高貴なイメージでオトナのゲストをもてなすエレガンスレッドとピュアホワイト。東京一のおしゃれスポット、表参道のクリスマスを華やかに彩る。他施設との差別化とスペシャル感を演出。

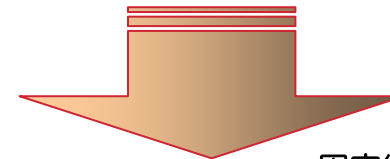
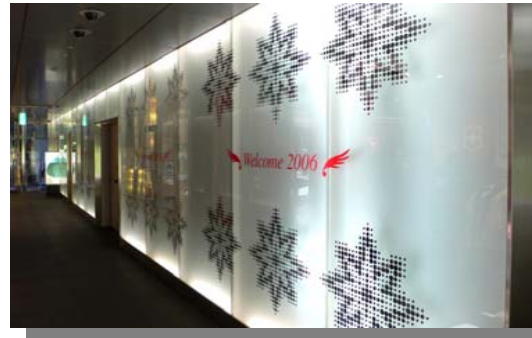
●テナント会は2月にオープン1周年企画冊子を作成

●ビルの認知度向上のための各種媒体を通じたPR活動

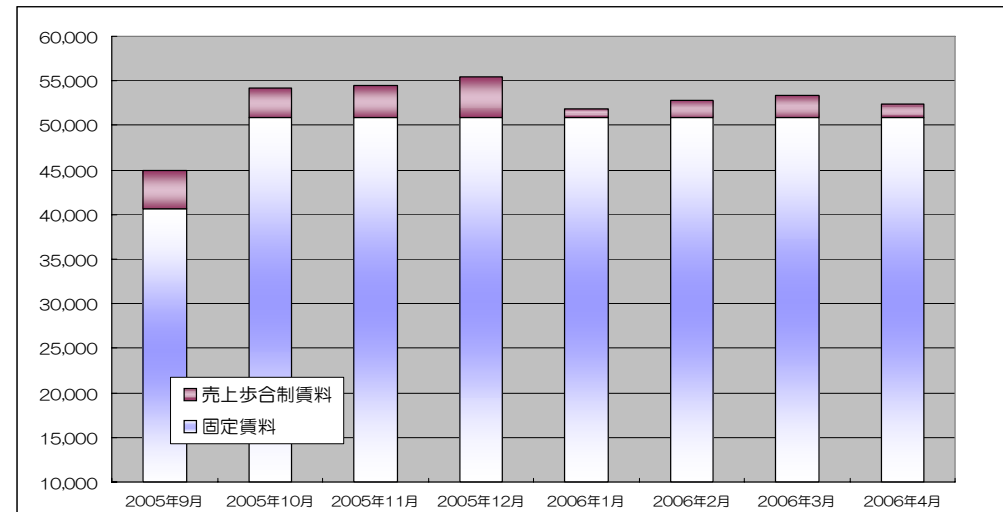
集客力向上による賃貸収入へのプラス効果

上記投資効果も相俟って、第1期の売上歩合制賃料収入は、期待以上の水準で推移。(21百万円)

売上歩合制賃料については、変動リスクも大きいことから、第2期、第3期においては、それぞれ月間100万円を見込む。



固定賃料・売上歩合制賃料の推移
(単位：千円)



運用状況

内部成長への取り組み 低稼働物件への対応

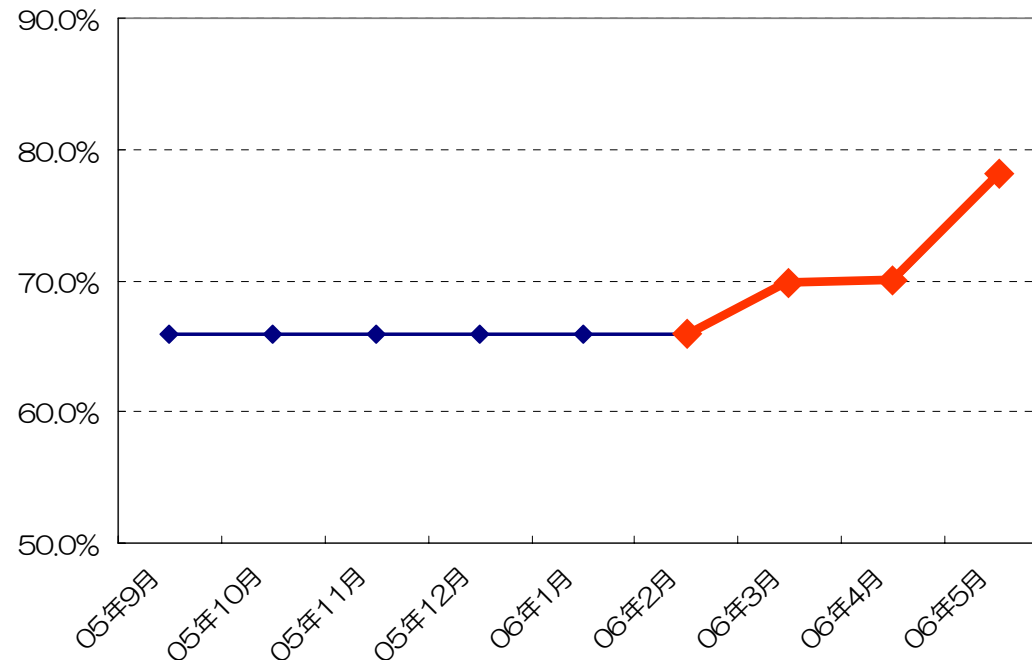
- 稼働率の向上を急務ととらえてきた『KYUHO江坂ビル』。上場後昨年12月までに対策を検討し、PM業者の切替を行いリーシング強化。
- 内覧会を2月に実施。オフィス物件仲介実績の高い業者が多数来場。
- 内覧会を経て、新規リーシングが急速に進行。周辺マーケットの回復基調に加え、PMの積極的なリーシング活動が結実し、稼働率は物件取得時の65.9%より改善し、4月末は70.0%に回復。5月末には77.8%まで上昇し、足元も改善基調を維持。



テナント内覧会風景



KYUHO江坂ビルの稼働率推移



運用状況

内部成長への取り組み 物件競争力の向上

中期バリューアップ投資計画に基づく第1期の投資実行例
(オフィスを中心とした第1期～第4期の集中バリューアップ投資計画)

バリューアップ投資の基本方針

- ★テナントニーズに即した機能の付与
- ★競争力の確保・建物の基本性能の維持

投資実行例

成田TTビル：

女性比率の高い生損保営業所がテナント構成の主力であることで、トイレ刷新のニーズが強いため、今期に水回り更新投資を実行。



成田TTビル

トイレ洗浄
便座に交換



サザン水戸ビル：

小規模の事務所が多く、各テナントからの空調の改修要望があったことから、空調設備個別コントロールシステムに刷新



空調システム
刷新

サザン水戸ビル



屋上ウレタン
塗膜防水



宇都宮センタービル：

トイレ交換・外壁クリーニングを実施。建物美観向上で近隣で『入居したいオフィスビルNo1』を目指す。



宇都宮センタービル

外壁補修・
クリーニング



今後の運用方針

不動産市場の見方

	東京都心部	その他地方都市
オフィス	Aクラスビルの空室率低下と賃料の一部上昇傾向、投資利回りの低下 ⇒中型オフィスビルへの一部波及	大阪、名古屋等地方大都市には緩やかに環境好転するも、地方都市全般への波及効果は限定的
商業施設等	空室率低下と投資利回りの低下、賃料水準は若干の上昇傾向	郊外型商業施設の投資利回り低下傾向、賃料水準は大きな変化なし
住居	投資利回りは低下、賃料水準は変化しないものの潜在的に下方圧力あり	投資利回りは低下、賃料水準は変化しないものの潜在的に下方圧力あり

金融市場の見方

金利動向	日銀の量的緩和政策が解除され、ゼロ金利政策の解除のタイミングが探られる環境に入った。夏から秋口との見方多く債券市場も先読みから足元金利上昇傾向となっているが今、来期は緩やかな金利上昇基調が継続する見通し。
------	--

投資環境認識

物件取得競争の一層の激化により全体にキャップレートは直近2年で大幅に低下。

現状水準からの大幅なキャップレート低下の可能性は低いものの、取得環境の厳しさは当面継続する見通し。

一方で、景気回復の長期化、デフレ脱却の進展から金利面でも超低金利局面からの離脱段階にあり、調達環境は緩やかに厳しくなる方向性にある。

今後の運用方針

外部成長戦略 アロケーション方針・取得基準・資産規模目標

投資基準

用途別投資配分方針（運用ガイドライン）

用途	目標組入れ比率 （目標レンジ）	5月末時点
オフィス	40%（±15%）	39.4%
商業施設等	40%（±15%）	32.1%
住居	20%（±15%）	28.5%

地域別投資配分方針（運用ガイドライン）

地域	目標組入れ比率	5月末時点
首都圏 （東京、神奈川、千葉、埼玉）	60%以上	82.7%
地方 （1都3県以外）	40%以下	17.3%

資産規模の中期目標

- ・第6期末（2008年10月末） 1,000億円 （当初目標）
- ・スポンサーからのパイプライン以外に競争入札を回避できる物件取得ルートの拡大を図り着実な資産規模の拡大を目指す。取得NOI利回りを犠牲にすることのない適切な規模の拡大により、ポートフォリオ収益の安定化を目指す。

当面のアロケーション方針

- ・資産規模1,000億円程度までは主にオフィスと商業施設等のセクターを中心とした外部成長を目指す。その後は投資環境に応じて目標組入れ比率（40/40/20の配分比率）を再検討
- ・オフィスは首都圏中心に検討するものの地方物件にも投資
- ・商業施設等は、都市型商業施設、郊外型商業施設、オフィス・住居との複合施設、ホテル等幅広く投資対象を検討
- ・住居の取得は、優良な開発案件などの新築物件を厳選
- ・首都圏中心のポートフォリオを維持するも、地方都市への分散もガイドラインの範囲で考慮

取得物件のターゲットNOI利回り

現状ポートフォリオ18物件全体の固定資産税の完全費用化後のNOI利回りは5.6%程度の体力。（第1期実績NOI利回りは6.1%）当面の新規取得物件利回りは、5%以上を目標とし、ポートフォリオの体力を維持した物件取得を目指す。4%台のNOI利回りでの取得は厳選投資に徹する方針。

今後の運用方針

外部成長戦略 アセット・マネジャーズ株式会社の実績とサポート

事業概要

主要事業

I.マーチャントバンク事業

①不動産ファンド事業

②M&A事業

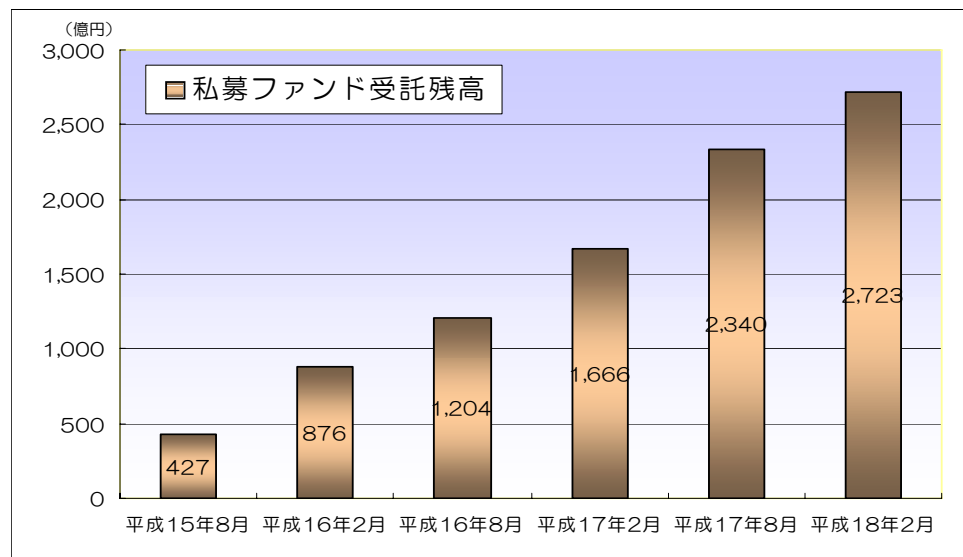
II.ホスピタリティ・ウェルネス事業



パイプラインサポート

- ・不動産情報の優先提供
- ・ウェアハウジング機能の提供
- ・M&A事業における協働

不動産ファンド事業 ー受託資産残高の推移ー



国内M&A事業の投資実績概況

案件名	投資年月	業種	運営会社
1. 榊宮交シティ	2005年12月	ショッピング・センター	アセット・ロジスティクス
2. 多田建設㈱	2005年12月	ゼネコン	ー
3. ホテルJALシティ松山	2005年12月	ホテル	アセット・オペレーターズ
4. 榊創健	2005年12月	健康センター	アセット・ロジスティクス
5. 榊湯ヶ島高原倶楽部	2005年9月	ゴルフ場&リゾート	アルパトロス
6. 昭和鋼機㈱	ー	アルミ建材加工	ー
7. 松戸卸売総合市場	2005年6月	卸売市場	アセット・ロジスティクス
8. 榊キムラヤ	2005年1月	ディスカウント・ストア	キムラヤセレクト
9. 八尾・松原 スイミングスクール	2004年11月	スイミング・スクール	アセット・オペレーターズ
10. ホテル日航茨木 大阪 (いばらき京都ホテル)	2004年3月	ホテル	アセット・オペレーターズ

今後の運用方針

内部成長戦略 ポートフォリオの価値向上策

賃料収入の向上策

- ①リーシング能力の高いPMの採用
厳格なPM選定基準の適用と集約化によるメリットの追求
- ②テナントニーズを汲み取った管理運営
 - ・テナント満足度調査の定期的な実行によるテナントニーズの汲み上げ（オフィスの第1回調査は1月に実施）
 - ・テナント会との連携によるさらなる売上歩合制賃料促進策の検討（ラ・ポルト青山）
- ③売上歩合制賃料の拡充検討
⇒ 《運用ガイドライン変更》
売上歩合制賃料の採用をポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%を上限とし、オフィス・住居の店舗部分にも採用余地を拡大

コスト削減策

- ①建物管理業者（PM・BM）の集約化・変更による管理費節減
- ②CCM導入による修繕工事のコスト削減
- ③老朽化設備の更新によるランニングコストの削減

物件競争力の維持向上策

- ①テナント満足度調査の継続的实施によるテナントニーズの把握
- ②競合物件の設備と賃料動向分析による物件競争力の把握
- ③定期的巡回による物件機能の適切な把握

バリューアップ投資の実行

保有不動産ポートフォリオの価値向上

今後の運用方針

内部成長戦略 計画的なバリューアップ投資

バリューアップ投資の基本方針

- テナントニーズに即した機能の付与
- 建物の基本性能の維持・競争力の確保

中期戦略

上場後2年間（1期～4期）は、他セクターと比較して築年数が古く、またテナントニーズの集約を図りやすいオフィスセクターを中心にバリューアップ投資を集中的に行う。資本的支出は、第1期～第4期合計で約12億円を計画。

基本方針と中期戦略を踏まえた活動

テナントニーズの掌握

- オフィスビルテナントへのアンケートを定期的を実施。
- シングルテナントとのコミュニケーションを強化。

競合物件の設備と賃料動向分析

- PM、地元仲介業者へのヒアリングを基に競合物件の入退去状況や設備刷新状況を逐一キャッチ。
- 不動産鑑定士資格保有の専門スタッフによる周辺マーケットの動向分析。

テクニカル調査

- エンジニアリングレポートの精査。
- 一級建築士資格保有の専門スタッフによる保有物件の調査。

バリューアップ投資の実施

内部成長の実践

建物価値の向上

テナントニーズへの対応による稼働率の安定化

建物設備リノベーションによる競争力の確保、稼働率の向上

中期バリューアップ投資計画

第1期実施工事（主に3物件）

- ①成田TT トイレ改修
- ②宇都宮センター
空調一部更新・外壁塗装・立体駐車場改修
- ③サザン水戸
空調システム変更・外壁改修塗装

第2期計画工事（主に6物件）

- ①成田TT 屋上防水・屋外駐車場改修
- ②サザン水戸 トイレ大規模改修
- ③宇都宮センター トイレ改修・外部改修
- ④堀川通四条 トイレ改修
- ⑤KYUHO江坂 トイレ改修
- ⑥千葉ウエスト 喫煙室設置・共用トイレ改修

第3期計画工事（主に5物件）

- ①新三 空調システム変更
- ②渋谷ウエスト 外壁補修・塗装
- ③堀川通四条 共用部改修
- ④サザン水戸 共用部改修
- ⑤宇都宮センター 空調システム全面変更

第4期計画工事（主に4物件）

- ①35山京 全面個別空調化
- ②成田TT 共用部改修
- ③サザン水戸 中央監視盤更新
- ④宇都宮センター 駐輪場増設

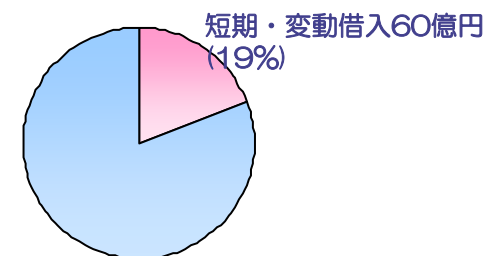
今後の運用方針

財務戦略

財務状況

- ▶ 当初借入れ（金利の固定化）
 - ・金利時上昇リスクの回避の観点からIPO時の255億円借入れは、3年固定金利で調達
 - ・当初借入れはみずほ信託銀行をアレンジャーとする協調融資団から調達（第1期末は追加借入れなし；期末LTVは42.9%）
- ▶ 追加借入れ（短期変動）
 - ・2006年5月末現在、追加借入れ60億円を個別金融機関との交渉により短期変動にて調達（5月末LTVは、48.1%）

《5月末時点》



長期・固定借入255億円
(81%)

LTVコントロール方針

- ▶ コントロールレンジ
有利子負債比率は、40%~60%程度のレンジでのコントロールを行う方針
- ▶ ウェアハウジングの活用
スポンサー（アセット・マネジャーズ）のウェアハウジング機能を有効活用し、あわせて増資後の大幅ダイリューションを回避

今後の財務戦略

- ▶ 金利の固定化
1年超の255億円の借入れについてはIPO時に固定化済み。
- ▶ 調達期間の長期化・満期分散の検討
金利上昇リスク回避のため調達期間長期化を検討
格付け取得、投資法人債の発行により調達期間の長期化、返済期限の分散化を検討
- ▶ 借入金の無担保化の推進

今後の運用方針

安全性・遵法性への取り組み

●耐震強度偽装問題について

①関与者がいないことについて

本投資法人が平成18年5月末現在保有している18物件（以下「保有物件」といいます）において、独自調査を実施し、姉齒建築設計事務所、株式会社ヒューザー、木村建設株式会社、平成設計株式会社、株式会社総合経営研究所、サムシング株式会社一級建築士事務所が関与している物件のないことを確認しています。

②耐震性について

本投資法人は、物件取得に際してのデューディリジェンスにおきまして株式会社竹中工務店に地震リスクの調査を依頼しております。当調査分析においては設計図書に基づく定性判断と同社独自の診断手法による定量分析により建物の耐震性能評価が行われ各物件毎の予想最大損出率（PML）が算出されます。また、ポートフォリオ全体としての予想最大損出率（PML）は、地域毎のシナリオ地震の発生による地震被害の相関を考慮して算出されております。

●アスベストについて

- ・平成18年4月末現在の保有物件において、図面調査、現地調査を実施しております。必要に応じて使用している吹付け材の仕様を建設時の施工会社等に確認し、不明なものについてはサンプリング分析調査を実施した結果、すべての物件について問題の無いことを確認しております。尚、「新三ビル」のエレベーター機械室に使用されているアスベストを含む吹付け材については、表面の剥離、毛羽立ちがないため飛散の恐れは低く安全性に問題ないものと判断されましたが、万全を期するため第2期においてこれを除去する予定です。

●新生信託銀行株式会社に対する行政処分について

- ・平成18年4月26日付けにて金融庁が新生信託銀行に対する行政処分を公表いたしました。本投資法人は同年3月28日に新生信託銀行が受託者となっている信託受益権である「ホテル日航茨木 大阪」を取得しております。当該物件の取得に当たりましては、他のすべての物件同様に独自にデューディリジェンスを実施すると同時に株式会社竹中工務店、有限会社マスターデザイナーズ一級建築士事務所によるエンジニアリングレポートを取得して、構造・設備、遵法性、耐震性、権利関係、瑕疵の有無等につきまして十分な調査を行い問題の無いことを確認しております。また、取得価額につきましては、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得し、利害関係者取引に該当することから不動産鑑定評価額以下の価格にて取得しております。尚、受託銀行の変更については今後検討してまいります。

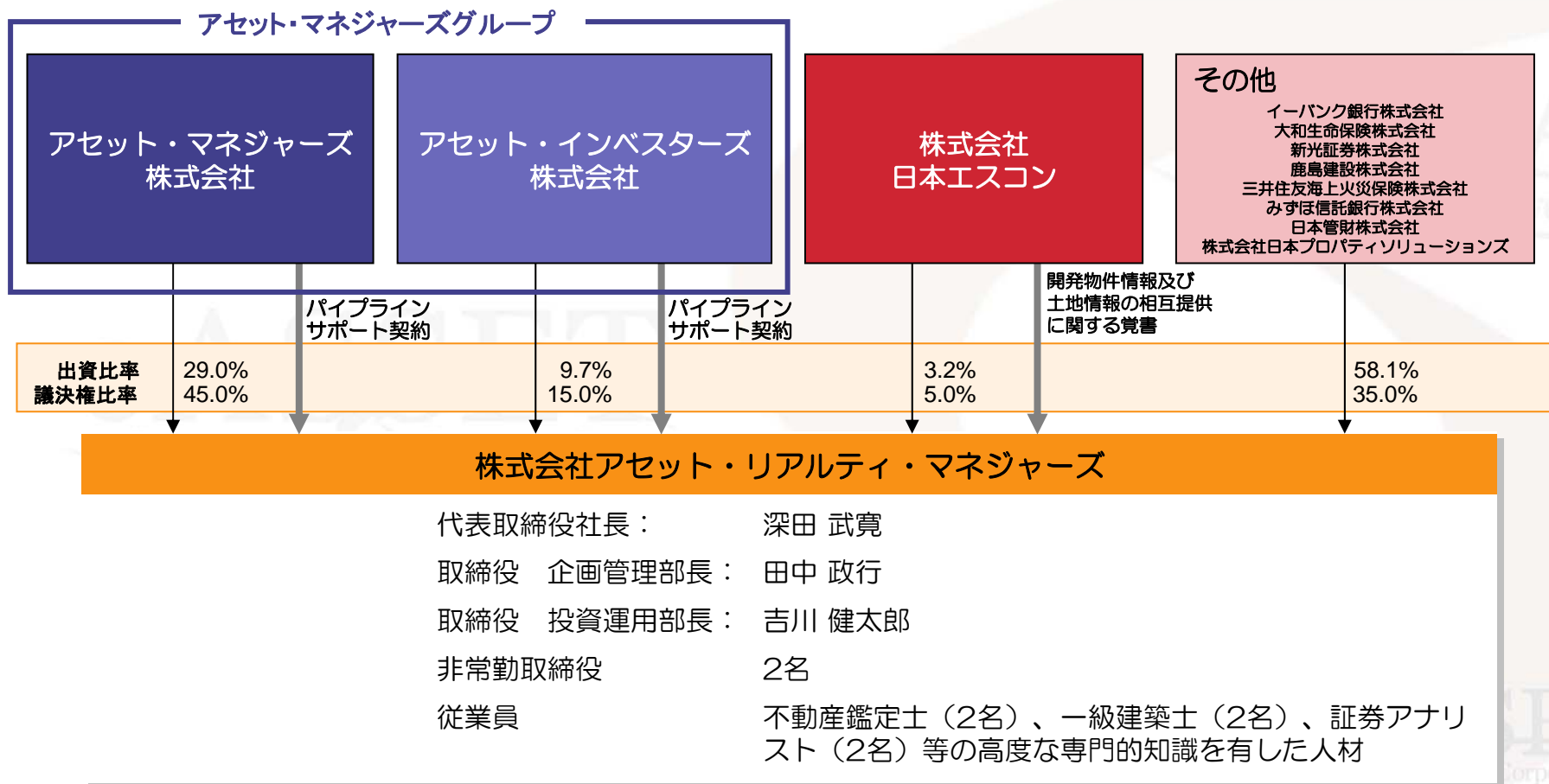
●物件取得時のデューディリジェンスについて

- ・本投資法人は、物件の取得（信託受益権の取得）において、建物状況調査（エンジニアリングレポート）を実施し、関係諸法令遵守の確認、地震リスク判断（PML）、土壌環境調査を実施し、安全性、遵法性を確認しています。また、耐震偽装問題やアスベスト健康被害など、建物の安全性への関心が高まる中、建物状況調査時に構造については構造設計事務所の確認、アスベストについては竣工図での使用部材の確認、施工者へのヒアリング、現地調査での可能な限り詳細にわたる目視検査を実施するようにしております。今後、築年数の経過している物件については、必要に応じて建物の物理的な調査（老朽化診断等）を実施し、健全な物件取得に努める方針です。

参考資料

参考資料

資産運用会社の概要

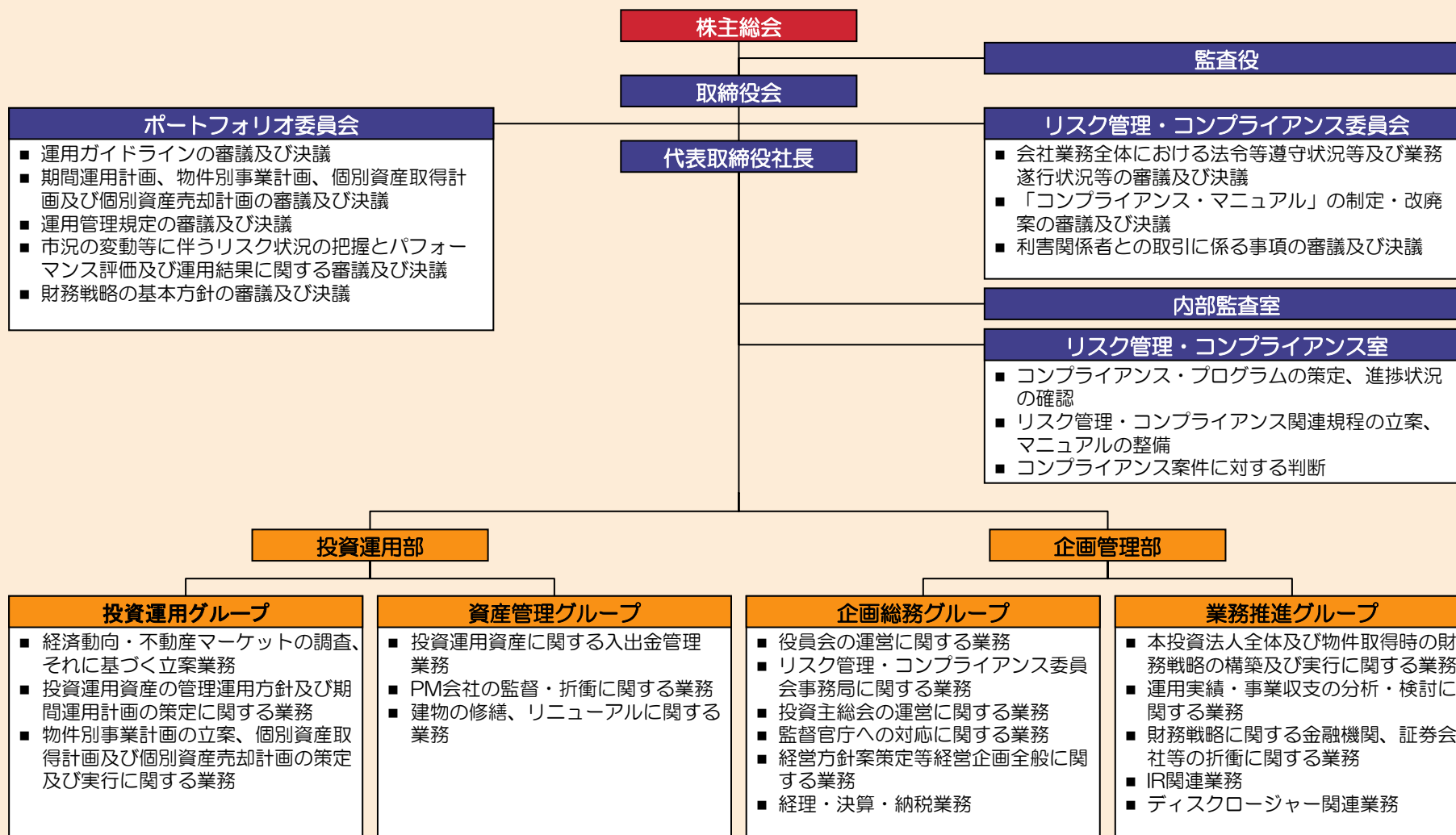


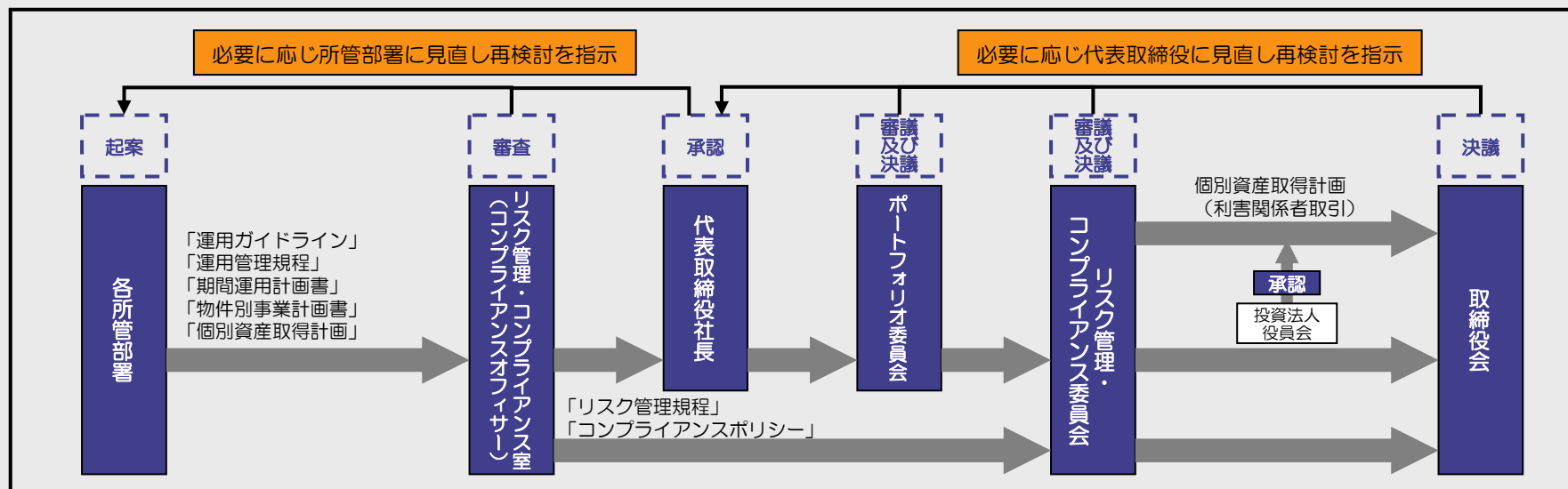
不動産流動化、金融工学等の専門家集団によるREITマネジメント

適切な投資判断の導出と中長期における安定的な
ポートフォリオの運営を可能にするプロフェッショナル集団

参考資料

資産運用会社の組織と機能





- ポートフォリオ委員会**
- 委員
 - 代表取締役社長（委員長）、常勤取締役1名、投資運用部長及び社外有識者
 - 審議方法
 - 定足数：全委員の過半数
 - 決議方法：出席委員の過半数

- リスク管理・コンプライアンス委員会**
- 委員
 - コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役及び社外有識者
 - 本委員会の委員はポートフォリオ委員会委員の兼任不可
 - 審議方法
 - 定足数：全員出席
 - 決議方法：全会一致

- 投資法人役員会**
- 事前承認については監督役員の過半数の同意が必要

外部者チェック

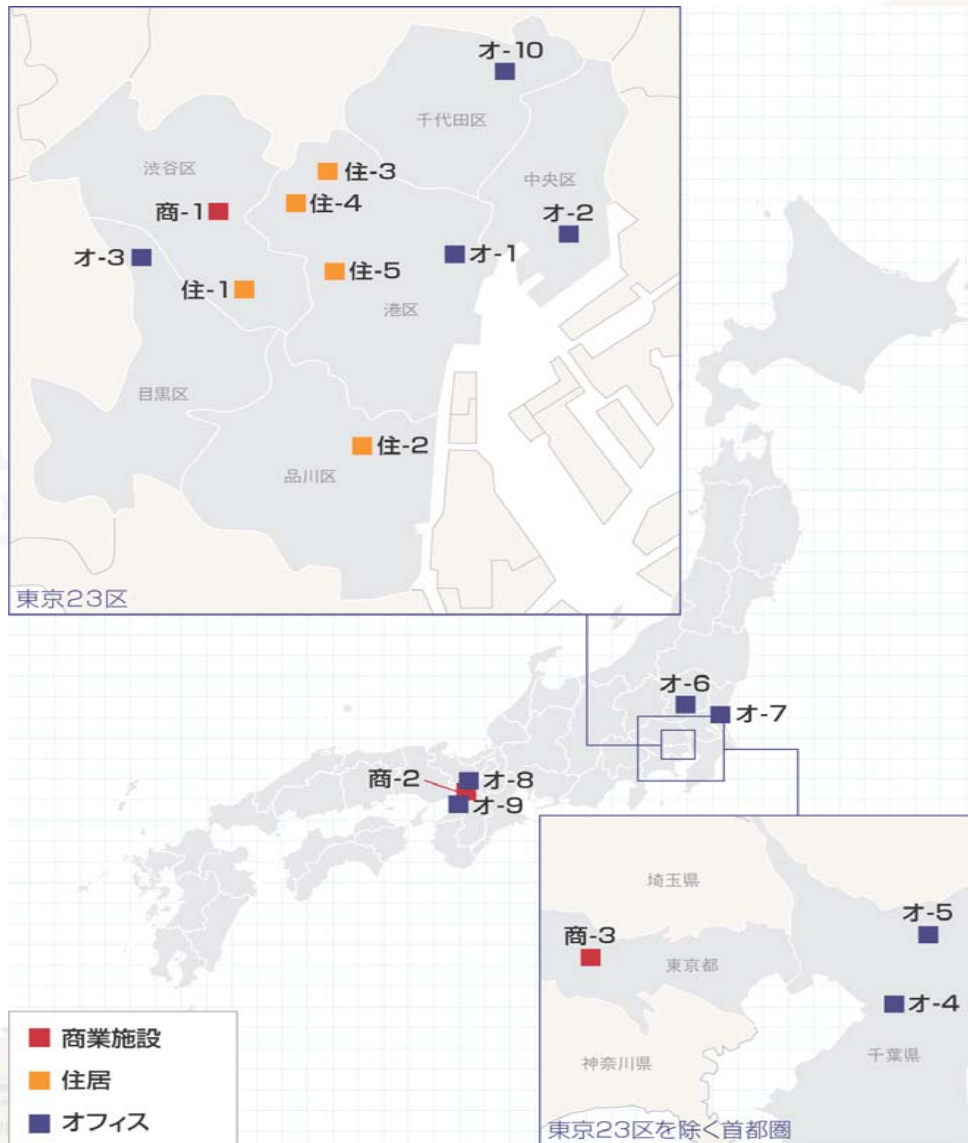
- ポートフォリオ委員会の社外有識者：不動産金融工学に精通し、不動産鑑定士の資格を有する専門家（1名）
- リスク管理・コンプライアンス委員会の社外有識者：コンプライアンスに精通し、弁護士の資格を有する専門家（1名）
- 監督役員：利害関係者から独立した弁護士及び公認会計士（計2名）

コンフリクト・チェック

- 独自の基準による、法令より広範囲な「利害関係者」の設定
- 利害関係者取引につき投資法人役員会の事前承認

参考資料

ポートフォリオ・マップ



- オ-1 新三ビル
- オ-2 35山京ビル
- オ-3 渋谷ウエストビル
- オ-4 千葉ウエストビル
- オ-5 成田T Tビル
- オ-6 宇都宮センタービル
- オ-7 サザン水戸ビル
- オ-8 堀川通四条ビル
- オ-9 KYUHO江坂ビル
- オ-10 内神田ビル
- 商-1 ラ・ポルト青山
- 商-2 ホテル日航茨木 大阪
- 商-3 西野ビル
- 住-1 ミルーム代官山
- 住-2 ミルーム白金台
- 住-3 ミルーム乃木坂
- 住-4 ミルーム南青山
- 住-5 ミルーム広尾Ⅱ

参考資料

物件一覧（2006年4月末時点）

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格		テナント数	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	建築年月	稼働率	PML (%)
					(百万円)	シェア						
オフィス	オー1	新三ビル	首都圏	東京都港区	2,106	3.5%	5	2,460.19	2005.9	1987.5	100.0%	10.8
	オー2	35山京ビル	首都圏	東京都中央区	4,132	6.9%	7	5,248.41	2005.9	1991.8	100.0%	14.5
	オー3	渋谷ウエストビル	首都圏	東京都目黒区	2,017	3.4%	1	2,592.26	2005.9	1990.11	100.0%	12.5
	オー4	千葉ウエストビル	首都圏	千葉県千葉市	2,367	3.9%	21	5,496.35	2005.9	1996.1	92.9%	13.9
	オー5	成田TTビル	首都圏	千葉県成田市	1,860	3.1%	7	3,895.39	2005.9	1990.3	91.8%	19.6
	オー6	宇都宮センタービル	地方	栃木県宇都宮市	2,135	3.6%	19	5,042.86	2005.9	1986.1	76.7%	10.9
	オー7	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,962	3.3%	24	4,928.08	2005.9	1985.2	83.5%	13.7
	オー8	堀川通四条ビル	地方	京都府京都市	1,885	3.1%	13	4,840.73	2005.9	1992.7	92.6%	10.0
	オー9	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府吹田市	1,899	3.2%	11	5,087.52	2005.9	1993.1	70.1%	10.1
	オー10	内神田ビル	首都圏	東京都千代田区	3,323	5.5%	9	3,315.07	2006.5*	1962.5	100.0%	13.4
オフィス小計					23,686	39.4%	117	42,906.86			89.3%	
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	首都圏	東京都渋谷区	14,024	23.3%	18	4,171.26	2005.9	2004.11	100.0%	9.1
	商-2	ホテル日航茨木 大阪	地方	大阪府茨木市	2,510	4.2%	1	17,652.11	2006.3	1992.5	100.0%	12.5
	商-3	西野ビル	首都圏	東京都八王子市	2,715	4.5%	44	7,205.81	2006.5*	1990.7	92.3%	13.4
	商業施設等小計					19,249	32.1%	63	29,029.18			98.1%
住居	住-1	ミルーム代官山	首都圏	東京都渋谷区	6,869	11.4%	73	5,353.82	2005.9	2003.2	89.0%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	2,680	4.5%	36	2,672.85	2005.9	2003.9	100.0%	12.9
	住-3	ミルーム乃木坂	首都圏	東京都港区	2,751	4.6%	35	2,888.37	2005.9	2003.1	100.0%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	2,575	4.3%	46	1,905.13	2005.9	2004.2	98.1%	9.9
	住-5	ミルーム広尾II	首都圏	東京都港区	2,256	3.8%	46	1,994.69	2005.9	2004.3	94.7%	12.9
	住居小計					17,131	28.5%	236	14,814.86			95.1%
合計					60,066	100.0%	416	86,750.90			93.3%	

※ 内神田ビル、西野ビルについて、本投資法人の取得は2006年5月ですが、ご参考のため当該物件に係る2006年4月末のデータを記載しております。

参考資料

借入金一覧（2006年5月末時点）

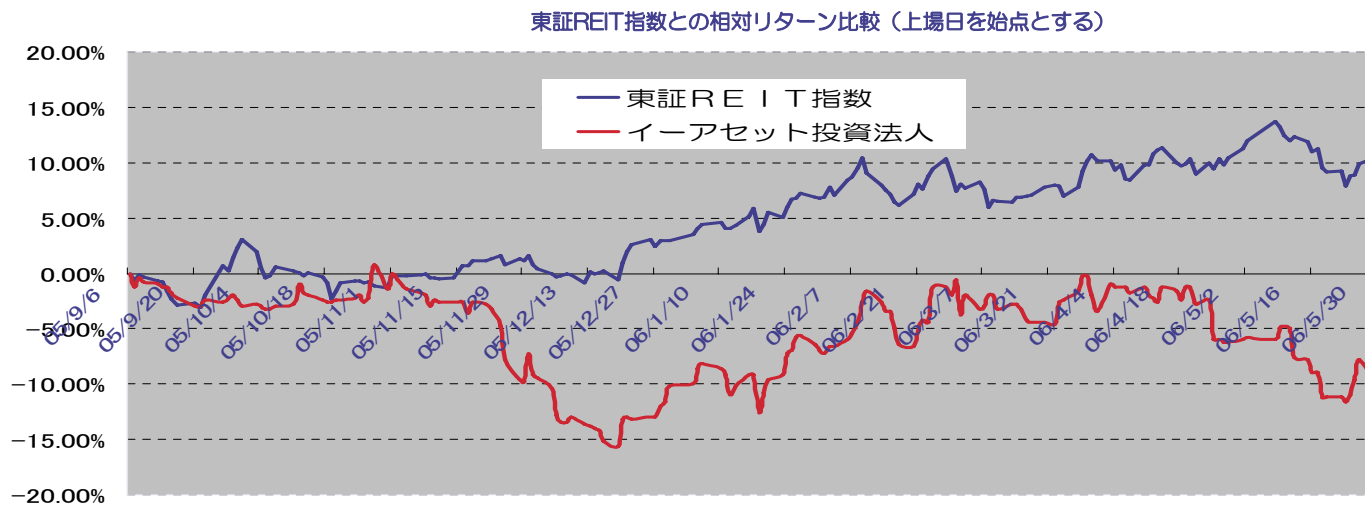
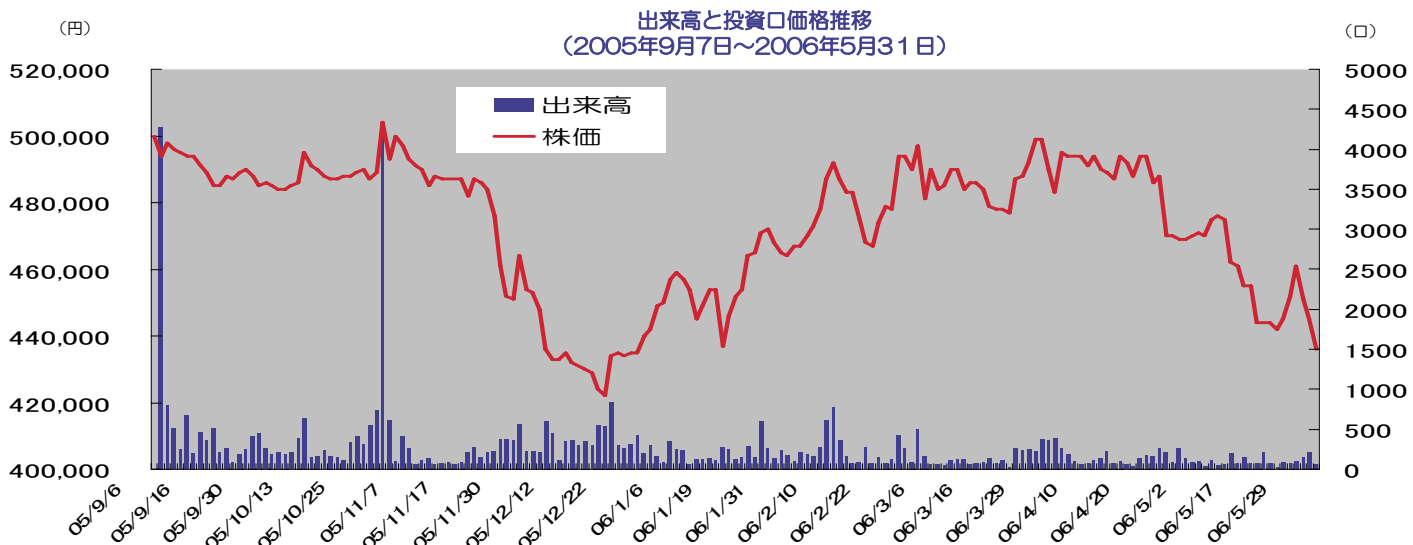
区分	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期日	適用
タームローン/長期	新銀行東京	10億円	0.81834%	平成17年9月9日	平成20年9月30日	有担保・固定金利
	新生銀行	20億円				
	千葉銀行	15億円				
	中央三井信託銀行	20億円				
	東京海上日動火災海上保険	10億円				
	西日本シティ銀行	30億円				
	みずほ銀行	20億円				
	みずほ信託銀行	20億円				
	三井住友海上火災保険	20億円				
	三菱東京UFJ銀行	30億円				
	三菱UFJ信託銀行	20億円				
	山口銀行	10億円				
	りそな銀行	30億円				
長期借入合計		255億円				
タームローン/短期	新生銀行	60億円	1.05727%	平成18年5月30日	平成19年5月31日	有担保・変動金利
借入合計		315億円				

IPOの概要（2005年9月7日上場）

発行体	イーアセット投資法人
オフアリング投資口数	63,300口（含むオーバーアロットメント5,000口）
オフアリング総額	約316億円
想定仮条件	500,000円
仮条件	490,000－500,000円
発行価格	500,000円
共同主幹事証券	メリルリンチ日本証券、新光証券

発行済投資口数の増減

年 月 日	発行口数	発行済投資口総数	出資総額
2005年5月2日	200口	200口	100,000,000円
2005年9月6日	58,300口	58,500口	28,084,000,000円
2005年10月4日	5,000口	63,500口	30,484,000,000円

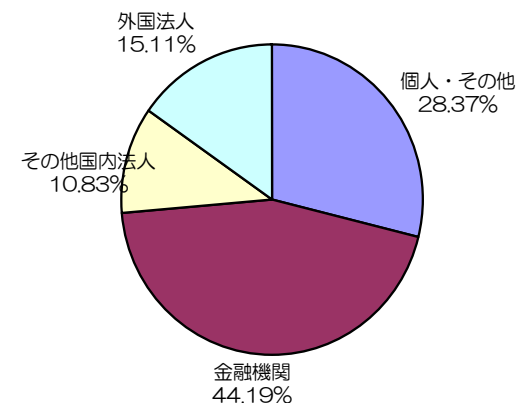


参考資料

投資主の状況

所有者区分

所有者区分	投資主数	投資主数 比率	投資口数	投資口数 比率
個人・その他	6,154	96.04	18,015	28.37
金融機関	76	1.19	28,062	44.19
その他国内法人	137	2.14	6,874	10.83
外国法人	31	0.48	9,596	15.11
合計	6,408	100.00	63,500	100.00



上位投資主一覧

氏名または名称	所有投資口数	比率 (%)
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,778	5.94
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,169	4.99
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,784	4.38
4 アセット・マネジャーズ株式会社	2,700	4.25
5 ルクセンブルク・オフショアジャスティック レンディングアカウント	2,566	4.04
6 イーバンク銀行株式会社	2,500	3.93
7 ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー	1,768	2.78
8 モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1,661	2.61
9 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券信託口)	1,054	1.65
10 株式会社七十七銀行	1,000	1.57

氏名または名称	所有投資口数	比率 (%)
11 株式会社南都銀行	920	1.44
12 株式会社百十四銀行	812	1.27
13 個人	762	1.20
14 大和生命保険株式会社	750	1.18
15 エイチエスピーシーバンクピーエルシークライアントツノンタクストリーティ	737	1.16
16 株式会社広島銀行	690	1.08
17 株式会社近畿大阪銀行	660	1.03
18 バンクオブニューヨーク州シーエムクライアントアカウントイーアイエスジー	628	0.98
19 株式会社伊予銀行	600	0.94
20 株式会社大垣共立銀行	600	0.94

データ 編

CONTENTS

基本（概要）	1
基本（物件別特記事項）	2
基本（建物等に関する追加情報）	3
価格（価格概況）	4
価格（鑑定サマリー）	5
賃貸基本（稼働率推移）	6
賃貸基本（賃貸事業損益）	7
賃貸損益（賃貸収入内訳）	8
賃貸損益（賃貸費用内訳）	9
賃貸損益（CAPEX、NOI、NCF）	10

基本(概要)

物件名		所在		用途	地域			資産の種類	所有形態		土地	建物						
NO	名称	住居表示	地番		大区分	中区分	地方自治法における区分 (注1)		土地	建物		地籍 (㎡) (注2)	構造/階数 (注3)	用途	床面積 (㎡)		建築年月日 (注4)	築年数 (注5)
															登記上	容積対象		
オ-1	新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	東京都港区新橋三丁目9番2外4筆	オフィス	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	584.73	SRC/B1F6F	事務所	2,833.71	2,805.49	昭和62年5月18日	19.0	
オ-2	35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	東京都中央区入船三丁目13番3	オフィス	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	1,216.99	SRC/B1F9F	事務所・共同住宅・駐車場	6,413.60	6,124.64	平成3年8月7日	14.8	
オ-3	渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	東京都目黒区青葉台四丁目555番1外4筆	オフィス	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	820.19	RC/B2F5F	事務所・駐車場	3,747.00	3,621.00	平成2年11月7日	15.6	
オ-4	千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	千葉県千葉市中央区新町24番9外2筆	オフィス	首都圏	その他首都圏	政令指定都市	信託受益権	所有権	所有権	1,495.56	SRC/9F	事務所	6,716.79	6,909.75	平成8年1月31日	10.3	
オ-5	成田Tビル	千葉県成田市花崎町801番1	千葉県成田市花崎町801番1	オフィス	首都圏	その他首都圏	一般市	信託受益権	所有権	所有権	2,117.53	SRC/8F	事務所・店舗	4,369.69	4,489.81	平成2年3月8日	16.2	
オ-6	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番25外7筆	オフィス	地方		中核市	信託受益権	所有権	所有権	1,304.60	S・RC/10F	事務所	7,089.84	7,105.54	昭和61年1月31日	20.3	
オ-7	サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	茨城県水戸市城南一丁目1番8外2筆	オフィス	地方		特例市	信託受益権	所有権	所有権	1,052.68	SRC/8F	事務所・店舗	6,336.28	6,308.05	昭和60年2月19日	21.3	
オ-8	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	京都府京都市下京区醍ヶ井通綾小路下る要法寺町422番外11筆	オフィス	地方		政令指定都市	信託受益権	所有権	所有権	864.61	RC・S/B1F9F	事務所・駐車場	6,323.96	6,270.88	平成4年7月6日	13.9	
オ-9	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	大阪府吹田市江坂町二丁目1番16外1筆	オフィス	地方		特例市	信託受益権	所有権	所有権	991.75	SRC・S/9F	事務所・駐車場	6,098.09	5,950.30	平成5年1月31日	13.3	
商-1	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	東京都渋谷区神宮前五丁目51番19外8筆	商業施設等	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	1,272.58	S・SRC/B2F11F	店舗・事務所	6,572.29	6,406.34	平成16年11月12日	1.5	
商-2	ホテル日航茨木 大阪	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号	大阪府茨木市中穂積一丁目2番8外4筆	商業施設等	地方		特例市	信託受益権	所有権	所有権	7,168.66	S・RC/B1F8F	ホテル・駐車場	17,652.11	14,334.56	平成4年5月31日	14.0	
住-1	ミルーム代官山	東京都渋谷区猿楽町7番1号	東京都渋谷区猿楽町9番1	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	2,134.66	RC/B2F6F	共同住宅・駐車場・店舗	8,192.31	5,827.71	平成15年2月10日	3.3	
住-2	ミルーム白金台	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	東京都品川区上大崎一丁目537番5外4筆	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	1,279.67	RC/B1F7F	共同住宅	2,797.66	2,658.64	平成15年9月16日	2.7	
住-3	ミルーム乃木坂	東京都港区赤坂八丁目12番25号	東京都港区赤坂八丁目419番2外1筆	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	957.09	RC/B1F6F	共同住宅	3,513.53	2,539.29	平成15年1月31日	3.3	
住-4	ミルーム南青山	東京都港区南青山四丁目26番16号	東京都港区南青山四丁目479番外1筆	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	711.68	RC/B1F5F	共同住宅・店舗	2,416.50	5,827.71	平成16年3月3日	2.2	
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区南麻布五丁目1番10号	東京都港区南麻布五丁目79番46	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	608.63	RC/12F	共同住宅・店舗	2,433.51	2,084.52	平成16年2月23日	2.3	

(注1) 特別区：特別地方公共団体である「都の区」、政令指定都市：政令で指定される人口50万人以上の市、中核市：政令で指定される人口30万人以上の市、特例市：政令で指定される人口20万人以上の市、一般市：その他の市

(注2) 「地籍」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。

(注3) 「構造」は、以下の略号にて表記しております。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

(注4) 登記簿上の新築年月日を示しています。

(注5) 平成18年5月31日時点における築年数を小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

基本(物件別特記事項)

物件名		特記事項	物件名		特記事項
NO	名称		NO	名称	
オー1	新三ビル	<p>① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>② 本物件の北東側隣接地(9番16)との境界において、当該隣接地上の建物に付属する設備(配管、換気扇、及び土間)の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の土地の元所有者との間で平成9年11月18日付で覚書が締結されています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨定められています。</p> <p>③ 本物件の北東側隣接地(9番22)との境界において、当該隣接地上の建物の外壁の一部、及び量水器等の設備が本物件の土地及び本物件の土地の地中に越境しています。また、当該隣接地所有者は、当該隣接地上の建物の厨房に出入りするための通路として、本物件の土地の一部を無償で使用しています。本物件の建物の確認通知書では本物件の北東隣接地(9番22)の一部を含む敷地面積が対象とされています。なお本物件の土地の元所有者は、当該隣接地所有者との間で、当該越境及び本件土地の一部の無償使用等に関する覚書を締結しており、当該越境について確認するとともに、隣地上の建物が存在する場合に限り、上記本物件の土地の一部の無償使用を承認しています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p> <p>④ 自主調査によりアスベストを含む吹き付け材の使用がEV機械室で発見されました。損傷もなく、飛散の恐れがないため現状問題なしと確認しておりますが、将来的にも安全を確保するため、第2期中に除去予定です。</p>	オー9	KYUHO江坂ビル	<p>① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>② 本物件東側隣接地との境界に設置されているコンクリート塀の一部が本物件に越境していますが、当該隣接地所有者との間で越境について確認するとともに今後当該コンクリート塀の改修等が行われる場合には当該隣接地所有者の費用負担で越境を解消する旨の覚書を平成17年8月12日付けで締結しております。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。</p>
			商-1	ラ・ポルト青山	(記載なし)
			商-2	ホテル日航茨木 大阪	<p>① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。宿泊者が利用するという施設特性を考慮の上、第2期中に改善工事を完了する予定です。</p> <p>② 本物件の敷地西側に非所有・非管理物である農業用水のポンプ小屋(以下「小屋」といいます)が設置されており、売主からは当該ホテル建設時に農業任意団体との間で小屋に関する協議が行われて設置されたものであるとの説明を受けています。当該農業任意団体との間で小屋の管理に関する覚書を締結するか、又は協議の上、小屋を撤去するよう努めます。</p>
オー2	35山京ビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	住-1	ミルーム代官山	① 東南側の隣接地(9番2)との境界付近において、隣接地からブロック塀の一部が越境しています。なお受託者と隣接所有者との間でブロック塀の処置に関し、確認書を締結しています。
オー3	渋谷ウエストビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	住-2	ミルーム白金台	(記載なし)
オー4	千葉ウエストビル	(記載なし)	住-3	ミルーム乃木坂	① 北西側隣接地(414番及び415番)所有者のブロック塀の一部が、本物件の土地に越境しています。本件について当初委託者と当該北西側隣接地所有者との間でブロック塀の所有権が当該隣接地所有者にあり、ブロック塀が本物件の土地に越境している旨確認し、ブロック塀を再建造する場合は414番及び415番にのみ建造する旨の確認書を平成14年4月9日付で締結しています。
オー5	成田TTビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	住-4	ミルーム南青山	① 本物件の土地の東南側に隣接地(地番478番)所有者のコンクリート擁壁の一部が越境しています。なお、本件について本物件の土地の元所有者と当該隣接地所有者との間で、隣接地所有者が建物の再建築を行う際には越境部分を撤去する旨を内容とする覚書を平成12年4月7日付けで締結しています。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。
オー6	宇都宮センタービル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	住-5	ミルーム広尾II	
オー7	サザン水戸ビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。			
オー8	堀川通四条ビル	<p>① 本物件の南側の塀の一部が隣接地(422番3及び422番4)に越境し、本物件南側に位置する鉄製扉に付帯する鉄柱支柱の一部が隣接地(422番3)に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。</p> <p>② 本物件南側の隣接地(422番3及び422番4)の建物の一部(庇)が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。</p> <p>③ 本物件北側の塀の一部が隣接地(74番)に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。なお、当該覚書については現信託受託者がその地位を継承しています。</p> <p>④ 本物件北側の塀の一部が隣接地(72番地)に越境して、当該隣接地の建物の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月14日付で覚書を締結しています。</p>			

基本(建物等に関する追加情報)

物件名		建築年月日		ER業者		建築主	設計/監理/施工/確認機関			耐震性の検証	アスベストに関する対応状況				
NO	名称	年月日 (注1)	築年数 (注2)	違法性/CAPEX	地震/ 土壌リスク		設計/監理		施工	確認検査機関	PML(%)	施工図面・ 施工者確認	サンプリング分析 (注5)	廊下・貸室 気中粉塵 濃度測定	対応方針
							設計/監理	構造設計							
オ-1	新三ビル	昭和62年5月18日	19.0	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	竹中工務店	㈱リクルートコンピュー ターソフト	入江三宅設計事務 所	㈱青木豊建築設計 事務所	大成建設㈱	特定行政庁 (港区)	10.8	アスベスト存 在の恐れあり	EV機械室ブレース・ 梁に吹付け材 (1.1%)を確認	不検出	現状安定し浮遊粉塵も不 検出で安全とされたが、万全を 期して2期中撤去予定。
オ-2	35山京ビル	平成3年8月7日	14.8	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	山京ビルディング㈱	㈱石川正義建築事 務所	(有)創建設計事務所	鹿島建設㈱	特定行政庁 (東京都)	14.5	恐れなし	-	-	-
オ-3	渋谷ウエストビル	平成2年11月7日	15.6	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	㈱ミツエ恒産	㈱東急設計コンサルタント		鹿島・南海・東急 建設共同企業体	特定行政庁 (目黒区)	12.5	アスベスト存 在の恐れあり	なし	-	-
オ-4	千葉ウエストビル	平成8年1月31日	10.3	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	興和不動産㈱	㈱日建設計		㈱長谷工コーポレー ション	特定行政庁 (千葉市)	13.9	恐れなし	-	-	-
オ-5	成田TTビル	平成2年3月8日	16.2	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	東信地所㈱ 東西土地建物㈱	東急建設㈱		東急建設㈱	特定行政庁 (千葉県)	19.6	恐れなし	-	-	-
オ-6	宇都宮センタービル	昭和61年1月31日	20.3	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	千代田生命保険相互会社	㈱横河建築設計事務所		日本国土開発㈱	特定行政庁 (宇都宮市)	10.9	アスベスト存 在の恐れあり (注4)	なし	-	-
オ-7	ザザン水戸ビル	昭和60年2月19日	21.3	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	日本団体生命保険㈱	㈱久米建築事務所		大成建設㈱	特定行政庁 (水戸市)	13.7	恐れなし	-	-	-
オ-8	堀川通四葉ビル	平成4年7月6日	13.9	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱テスタ	住友生命保険相互会社	㈱竹中工務店		㈱竹中工務店	特定行政庁 (京都市)	10.0	恐れなし	-	-	-
オ-9	KYUHO江坂ビル	平成5年1月31日	13.3	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	㈱久峰商事	高島満一級建築士事務所		清水建設・紙谷工務店 共同企業体	特定行政庁 (吹田市)	10.1	恐れなし	-	-	-
商-1	ラ・ポルト青山	平成16年11月12日	1.5	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	(有)エフ・アール・プロパティ	㈱日本設計		鹿島建設㈱	(財)日本建築センター	9.1	恐れなし	-	-	-
商-2	ホテル日航茨木 大阪	平成4年5月31日	14.0	(有)マスターデザイン ナーズ一級建築士 事務所	㈱竹中工務店	太源興業㈱	大成建設㈱		大成建設㈱	特定行政庁 (茨木市)	12.5	恐れなし	-	-	-
住-1	ミルーム代官山	平成15年2月10日	3.3	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発㈱	清水建設㈱		清水建設㈱	日本イーアールアイ㈱ (注3)	10.1	恐れなし	-	-	-
住-2	ミルーム白金台	平成15年9月16日	2.7	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発㈱	㈱遠藤剛生建築事務所		清水建設㈱	㈱東京建築検査機構	12.9	恐れなし	-	-	-
住-3	ミルーム乃木坂	平成15年1月31日	3.3	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発㈱	㈱類設計室		㈱熊谷組	(財)日本建築センター	8.4	恐れなし	-	-	-
住-4	ミルーム南青山	平成16年3月3日	2.2	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発㈱	㈱類設計室		㈱鴻池組	イーホームズ㈱ (注3)	9.9	恐れなし	-	-	-
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	平成16年2月23日	2.3	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発㈱	㈱類設計室		㈱熊谷組	(財)日本建築センター	12.9	恐れなし	-	-	-
										ポートフォリオPML ⇒	4.0				

(注1) 登記簿上の新築年月日を示しています。

(注2) 平成18年5月31日時点における築年数を小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 耐震強度偽装問題で偽装を看過したとされる確認検査機関による確認物件については、非破壊検査機によるレーダー探査器を用いた躯体コンクリート内の配筋状況の確認作業を実施して、施工状態の適切性を確認をしています。

(注4) PM会社を通じて施工者に問い合わせたところ、正確な回答が得られなかったため、「アスベスト存在の恐れあり」と判断致しております。

(注5) 竣工図面、施工者ヒアリング調査、建築時期をもとに含有の可能性を調査し、含有危険性のあるもの及び確認が不明瞭であったものについてサンプリング分析を実施しています。

価格(価格概況)

単位：千円

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	取得年月日	取得価格		取得時帳簿価額		期末帳簿価額		外部評価				期末評価額との差異	
					(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合	取得時評価額		期末評価額		対取得価額 (注6)	対期末帳簿価額 (注7)
											(注4)	構成割合	(注5)	構成割合		
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	平成17年9月7日	2,106,000	3.9%	2,121,500	3.9%	2,111,108	3.9%	2,177,000	4.0%	2,360,000	4.3%	254,000	248,892
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	平成17年9月9日	4,132,000	7.6%	4,156,989	7.6%	4,133,820	7.6%	4,146,000	7.6%	4,159,000	7.5%	27,000	25,180
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	平成17年9月7日	2,017,000	3.7%	2,030,804	3.7%	2,019,096	3.7%	2,053,000	3.8%	2,220,000	4.0%	203,000	200,904
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	平成17年9月9日	2,367,000	4.4%	2,382,385	4.4%	2,344,123	4.3%	2,440,000	4.5%	2,480,000	4.5%	113,000	135,877
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	平成17年9月7日	1,860,000	3.4%	1,872,580	3.4%	1,935,609	3.6%	1,924,000	3.5%	1,937,000	3.5%	77,000	1,391
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	平成17年9月7日	2,135,000	4.0%	2,151,242	4.0%	2,171,592	4.0%	2,260,000	4.1%	2,260,000	4.1%	125,000	88,408
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	平成17年9月7日	1,962,000	3.6%	1,975,100	3.6%	2,115,041	3.9%	2,030,000	3.7%	2,030,000	3.7%	68,000	▲85,041
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	平成17年9月7日	1,885,000	3.5%	1,899,836	3.5%	1,867,661	3.4%	1,960,000	3.6%	1,970,000	3.6%	85,000	102,339
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	平成17年9月9日	1,899,000	3.5%	1,914,969	3.5%	1,876,699	3.5%	1,910,000	3.5%	1,910,000	3.5%	11,000	33,301
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	平成17年9月7日	14,024,000	26.0%	14,089,002	25.9%	14,065,192	25.9%	14,060,000	25.7%	14,300,000	25.8%	276,000	234,808
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	平成18年3月28日	2,510,000	4.6%	2,568,168	4.7%	2,551,136	4.7%	2,510,000	4.6%	2,510,000	4.5%	0	▲41,136
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	平成17年9月9日	6,869,000	12.7%	6,904,776	12.7%	6,879,156	12.7%	6,871,000	12.6%	6,927,000	12.5%	58,000	47,844
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,680,000	5.0%	2,695,135	5.0%	2,684,793	4.9%	2,681,000	4.9%	2,685,000	4.9%	5,000	207
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,751,000	5.1%	2,767,382	5.1%	2,753,390	5.1%	2,752,000	5.0%	2,760,000	5.0%	9,000	6,610
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,575,000	4.8%	2,590,060	4.8%	2,579,118	4.7%	2,576,000	4.7%	2,581,000	4.7%	6,000	1,882
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,256,000	4.2%	2,269,949	4.2%	2,259,927	4.2%	2,257,000	4.1%	2,259,000	4.1%	3,000	▲927
ポートフォリオ 合計					54,028,000	100.0%	54,389,876	100.0%	54,347,463	100.0%	54,607,000	100.0%	55,348,000	100.0%	1,320,000	1,000,537
用途別	オフィス 計				20,363,000	37.7%	20,505,405	37.7%	20,574,750	37.9%	20,900,000	38.3%	21,326,000	38.5%	963,000	751,250
	商業施設等 計				16,534,000	30.6%	16,657,170	30.6%	16,616,328	30.6%	16,570,000	30.3%	16,810,000	30.4%	276,000	193,672
	住居 計				17,131,000	31.7%	17,227,301	31.7%	17,156,385	31.6%	17,137,000	31.4%	17,212,000	31.1%	81,000	55,615
地域別	首都圏 計				43,637,000	80.8%	43,880,560	80.7%	43,765,334	80.5%	43,937,000	80.5%	44,668,000	80.7%	1,031,000	902,666
	東京23区				39,410,000	72.9%	39,625,596	72.9%	39,485,602	72.7%	39,573,000	72.5%	40,251,000	72.7%	841,000	765,398
	その他首都圏				4,227,000	7.8%	4,254,965	7.8%	4,279,732	7.9%	4,364,000	8.0%	4,417,000	8.0%	190,000	137,268
	地方 計				10,391,000	19.2%	10,509,315	19.3%	10,582,129	19.5%	10,670,000	19.5%	10,680,000	19.3%	289,000	97,871

(注1) 取得価格は、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格(消費税等相当額を除きます)を記載しています。

(注2) 取得時帳簿価額は、登記費用、売買時精算固定資産税等を含んでいます。

(注3) 期末帳簿価額は、登記費用、売買時精算固定資産税等、及び資本的支出を含み、期中の減価償却費等を除いています。

(注4) 価格時点は、物件により異なります。

(注5) 価格時点は、平成18年4月30日です。

(注6) 対取得価格=期末評価額-取得価格

(注7) 対期末帳簿価額=期末評価額-期末帳簿価額

(注8) 千円未満は四捨五入して記載しています。構成割合は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

価格(鑑定サマリー)

単位:千円

物件名	NO	オー1	オー2	オー3	オー4	オー5	オー6	オー7	オー8	オー9	商-1	商-2	住-1	住-2	住-3	住-4	住-5
	名称	新三ビル	35山京ビル	渋谷ウエストビル	千葉ウエストビル	成田TTビル	宇都宮センタービル	サザン水戸ビル	堀川通四葉ビル	KYUHO江坂ビル	ラ・ポルト青山	ホテル日航茨木 大阪	ミルーム代官山	ミルーム白金台	ミルーム乃木坂	ミルーム南青山	ミルーム広尾Ⅱ
評価機関		株不動産投資研究所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)	大和不動産鑑定(株)	大和不動産鑑定(株)	大和不動産鑑定(株)	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所
価格時点		平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日	平成18年4月30日
鑑定評価額		2,360,000	4,159,000	2,220,000	2,480,000	1,937,000	2,260,000	2,030,000	1,970,000	1,910,000	14,300,000	2,510,000	6,927,000	2,685,000	2,760,000	2,581,000	2,259,000
積算価格	積算価格	1,900,000	2,563,000	1,332,000	1,520,000	659,000	1,560,000	868,000	1,310,000	1,280,000	8,544,000	4,460,000	4,959,000	1,611,000	1,949,000	1,707,000	1,380,000
	土地価格	1,520,000	1,850,000	919,000	355,991	235,000	519,893	165,115	368,324	342,154	6,897,000	1,261,684	3,373,000	1,088,000	1,321,000	1,181,000	895,000
	建物価格	380,000	713,000	413,000	1,165,640	424,000	1,040,691	702,488	944,958	941,159	1,647,000	3,203,010	1,586,000	523,000	628,000	526,000	485,000
直接還元法による収益価格		2,390,000	4,063,000	2,317,000	2,500,000	1,977,000	2,260,000	2,030,000	1,940,000	1,920,000	15,260,000	2,500,000	7,102,000	2,840,000	2,838,000	2,675,000	2,337,000
総収益	総収益	169,684	305,844	190,754	224,414	189,271	226,703	192,826	193,536	185,435	755,550	224,220	377,135	156,565	157,064	150,413	134,495
	可能貸室賃料収入	113,071	190,512	96,924	155,611	140,232	141,588	138,512	115,096	110,262	662,844	224,220	358,392	147,540	149,040	144,156	132,420
	可能共益費収入	43,835	76,207	32,974	53,865	35,339	54,915	53,719	60,623	64,319	45,474	0	0	0	0	0	0
	礼金・更新料等収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,370	6,572	6,638	4,394	5,157
	その他の収入	18,685	62,084	60,856	32,389	23,812	47,824	22,551	38,522	30,545	83,897	0	23,025	6,480	5,592	5,429	3,000
	空室等損失相当額	▲5,907	▲22,959	0	▲17,451	▲10,112	▲17,625	▲21,956	▲20,704	▲19,690	▲36,665	0	▲16,652	▲4,027	▲4,206	▲3,566	▲6,082
総費用	総費用	41,053	80,912	55,204	67,645	39,700	68,020	50,839	55,807	56,962	147,720	68,147	53,427	21,368	20,647	31,221	22,358
	維持管理費等	27,005	54,568	45,144	48,759	29,222	49,902	37,881	38,397	38,130	100,379	3,363	28,988	11,836	10,188	12,790	12,123
	公租公課	12,510	23,787	9,257	15,790	8,522	15,356	10,702	15,373	17,170	41,381	61,807	18,668	7,002	7,882	15,656	7,695
	その他費用	1,538	2,557	803	3,095	1,956	2,762	2,256	2,037	1,661	5,960	2,977	5,771	2,530	2,577	2,775	2,540
純収益(鑑定NOI)	128,631	224,932	135,550	156,769	149,571	158,682	141,987	137,729	128,474	607,830	156,073	323,708	135,197	136,417	119,192	112,137	
資本的支出(CAPEX)	▲8,563	▲9,485	▲7,479	▲4,902	▲8,131	▲13,894	▲11,894	▲7,795	▲5,668	▲2,156	▲25,980	▲6,782	▲2,192	▲6,381	▲2,589	▲3,152	
敷金等の運用金	1,730	3,937	1,680	2,885	2,864	2,285	2,091	2,072	2,048	4,854	0	2,683	492	497	1,086	854	
純収益(鑑定NCF)	121,798	219,384	129,751	154,752	144,304	147,074	132,184	132,005	124,853	610,528	130,093	319,609	133,497	130,533	117,689	109,839	
還元利回り	5.1%	5.4%	5.6%	6.2%	7.3%	6.5%	6.5%	6.8%	6.5%	4.0%	5.2%	4.5%	4.7%	4.6%	4.4%	4.7%	
DCF法による収益価格	DCF法による収益価格	2,330,000	4,159,000	2,220,000	2,460,000	1,937,000	2,250,000	2,030,000	1,990,000	1,900,000	14,300,000	2,510,000	6,927,000	2,685,000	2,760,000	2,581,000	2,259,000
	割引率	4.8%	5.1%	5.3%	6.1%	7.0%	6.4%	6.4%	6.7%	6.4%	3.7%	5.0%	4.2%	4.4%	4.3%	4.1%	4.4%
	最終還元利回り	5.4%	5.9%	6.1%	6.4%	7.8%	6.7%	6.7%	7.0%	6.7%	4.5%	5.5%	5.0%	5.2%	4.9%	4.7%	5.2%

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

賃貸基本(稼働率推移)

物件名		用途	地域(中区分)	賃貸可能面積		賃貸面積		空室面積		期末テナント数	稼働率の推移						期末稼働率 06/4末	
NO	名称			(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合		(注4)	05/9末	05/10末	05/11末	05/12末	06/1末		06/2末
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,460.19㎡	3.2%	2,460.19㎡	3.5%	0.00㎡	0.0%	5	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	5,248.41㎡	6.9%	5,248.41㎡	7.4%	0.00㎡	0.0%	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,592.26㎡	3.4%	2,592.26㎡	3.7%	0.00㎡	0.0%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	5,496.35㎡	7.2%	5,108.43㎡	7.2%	387.92㎡	7.3%	21	92.9%	91.1%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%
オ-5	成田Tビル	オフィス	その他首都圏	3,895.39㎡	5.1%	3,575.50㎡	5.0%	319.89㎡	6.0%	7	91.8%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	91.8%	91.8%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	5,042.86㎡	6.6%	3,869.27㎡	5.5%	1,173.59㎡	22.1%	19	89.8%	89.8%	89.8%	89.8%	75.3%	75.3%	75.3%	76.7%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	4,928.08㎡	6.5%	4,115.65㎡	5.8%	812.43㎡	15.3%	24	85.0%	85.0%	85.0%	83.9%	83.9%	82.0%	82.0%	83.5%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	4,840.73㎡	6.4%	4,484.81㎡	6.3%	355.92㎡	6.7%	13	90.2%	90.2%	92.6%	92.6%	92.6%	92.6%	92.6%	92.6%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	5,087.52㎡	6.7%	3,564.56㎡	5.0%	1,522.96㎡	28.7%	11	65.9%	65.9%	65.9%	65.9%	65.9%	65.9%	70.1%	70.1%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	4,171.26㎡	5.5%	4,171.26㎡	5.9%	0.00㎡	0.0%	18	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	17,652.11㎡	23.2%	17,652.11㎡	24.9%	0.00㎡	0.0%	1							100.0%	100.0%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	5,353.82㎡	7.0%	4,767.36㎡	6.7%	586.46㎡	11.1%	73	88.9%	92.8%	92.8%	94.9%	94.9%	93.2%	91.3%	89.0%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,672.85㎡	3.5%	2,672.85㎡	3.8%	0.00㎡	0.0%	36	95.1%	94.1%	94.1%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.37㎡	3.8%	2,888.37㎡	4.1%	0.00㎡	0.0%	35	93.3%	93.3%	91.8%	91.8%	91.8%	98.5%	98.5%	100.0%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	2.5%	1,868.29㎡	2.6%	36.84㎡	0.7%	46	96.5%	98.3%	96.6%	100.0%	100.0%	98.3%	94.4%	98.1%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	1,994.69㎡	2.6%	1,889.29㎡	2.7%	105.40㎡	2.0%	46	92.8%	92.7%	94.5%	98.8%	98.8%	96.6%	94.9%	94.7%
ポートフォリオ 合計				76,230.02㎡	100.0%	70,928.61㎡	100.0%	5,301.41㎡	100.0%	363	91.0%	91.3%	91.6%	92.1%	91.0%	90.9%	92.9%	93.0%
用途別	オフィス 計			39,591.79㎡	51.9%	35,019.08㎡	49.4%	4,572.71㎡	86.3%	108	89.5%	89.5%	90.0%	89.9%	88.1%	87.8%	88.1%	88.5%
	商業施設等 計			21,823.37㎡	28.6%	21,823.37㎡	30.8%	0.00㎡	0.0%	19	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	住居 計			14,814.86㎡	19.4%	14,086.16㎡	19.9%	728.70㎡	13.7%	236	92.4%	93.8%	93.6%	95.7%	96.4%	96.6%	95.2%	95.1%
地域別	首都圏 計			38,678.72㎡	50.7%	37,242.21㎡	52.5%	1,436.51㎡	27.1%	295	95.2%	95.8%	96.0%	96.8%	97.1%	97.1%	96.3%	96.3%
	東京23区			29,286.98㎡	38.4%	28,558.28㎡	40.3%	728.70㎡	13.7%	267	96.1%	96.9%	96.8%	97.8%	98.2%	98.3%	97.6%	97.5%
	その他首都圏			9,391.74㎡	12.3%	8,683.93㎡	12.2%	707.81㎡	13.4%	28	92.5%	92.5%	93.6%	93.6%	93.6%	93.6%	92.5%	92.5%
	地方 計			37,551.30㎡	49.3%	33,686.40㎡	47.5%	3,864.90㎡	72.9%	68	82.6%	82.6%	83.2%	82.9%	79.2%	78.8%	89.3%	89.7%

(注1) 平成18年4月30日現在の賃貸可能面積を記載しています。

(注2) 平成18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) 平成18年4月30日現在の空室面積を記載しています。

(注4) 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。エンドテナントが同一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として記載し、複数の物件に重複して入居している場合は、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5) 稼働率は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 構成割合は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

賃貸基本(賃貸事業損益)

単位:千円

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	賃貸事業収益 ①		賃貸事業費用 ②			賃貸事業損益 ④ (①-②)			償却前賃貸事業損益(NOI)⑤ (③+④)			資本的支出 ⑥		NCF ⑦ (⑤-⑥)	
				金額	構成割合	金額	構成割合	内、減価償却費③	金額	構成割合	売上高 利益率 (④/①)	金額	構成割合	経費率 (②-③)/①	金額	構成割合	金額	構成割合
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	116,295	4.8%	34,000	4.3%	10,662	82,295	5.0%	70.8%	92,957	4.7%	20.1%	270	0.1%	92,687	5.5%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	227,624	9.3%	65,905	8.3%	26,289	161,719	9.8%	71.0%	188,008	9.4%	17.4%	3,120	1.0%	184,888	11.1%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	122,426	5.0%	40,926	5.2%	11,708	81,500	5.0%	66.6%	93,208	4.7%	23.9%		0.0%	93,208	5.6%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	154,383	6.3%	71,161	9.0%	38,262	83,222	5.1%	53.9%	121,484	6.1%	21.3%		0.0%	121,484	7.3%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	127,353	5.2%	30,733	3.9%	11,756	96,620	5.9%	75.9%	108,376	5.4%	14.9%	81,247	25.2%	27,129	1.6%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	137,286	5.6%	76,535	9.6%	28,241	60,751	3.7%	44.3%	88,992	4.5%	35.2%	48,590	15.1%	40,402	2.4%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	128,121	5.3%	44,984	5.7%	19,697	83,137	5.1%	64.9%	102,834	5.2%	19.7%	166,179	51.5%	▲63,345	-3.8%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	156,335	6.4%	59,158	7.4%	32,552	97,176	5.9%	62.2%	129,728	6.5%	17.0%	377	0.1%	129,351	7.7%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	108,762	4.5%	63,485	8.0%	40,181	45,277	2.8%	41.6%	85,458	4.3%	21.4%	1,912	0.6%	83,546	5.0%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	527,818	21.7%	132,282	16.7%	37,964	395,536	24.1%	74.9%	433,499	21.7%	17.9%	14,154	4.4%	419,345	25.1%
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	21,100	0.9%	18,078	2.3%	17,032	3,022	0.2%	14.3%	20,054	1.0%	5.0%		0.0%	20,054	1.2%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	237,736	9.8%	60,101	7.6%	32,359	177,635	10.8%	74.7%	209,994	10.5%	11.7%	6,740	2.1%	203,254	12.1%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	99,801	4.1%	24,507	3.1%	10,515	75,293	4.6%	75.4%	85,808	4.3%	14.0%	174	0.1%	85,635	5.1%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	93,475	3.8%	24,472	3.1%	13,992	69,003	4.2%	73.8%	82,995	4.2%	11.2%		0.0%	82,995	5.0%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	95,355	3.9%	24,734	3.1%	10,942	70,621	4.3%	74.1%	81,562	4.1%	14.5%		0.0%	81,562	4.9%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	83,924	3.4%	23,109	2.9%	10,022	60,815	3.7%	72.5%	70,837	3.5%	15.6%		0.0%	70,837	4.2%
ポートフォリオ 合計				2,437,792	100.0%	794,171	100.0%	352,172	1,643,622	100.0%	67.4%	1,995,794	100.0%	18.1%	322,762	100.0%	1,673,031	100.0%
用途別	オフィス 計			1,278,585	52.4%	486,887	61.3%	219,346	791,697	48.2%	61.9%	1,011,043	50.7%	20.9%	301,694	93.5%	709,349	42.4%
	商業施設等 計			548,918	22.5%	150,360	18.9%	54,996	398,557	24.2%	72.6%	453,553	22.7%	17.4%	14,154	4.4%	439,399	26.3%
	住居 計			610,290	25.0%	156,923	19.8%	77,830	453,367	27.6%	74.3%	531,197	26.6%	13.0%	6,914	2.1%	524,283	31.3%
地域別	首都圏 計			1,886,189	77.4%	531,929	67.0%	214,469	1,354,259	82.4%	71.8%	1,568,729	78.6%	16.8%	105,705	32.8%	1,463,024	87.4%
	東京23区			1,604,452	65.8%	430,035	54.1%	164,452	1,174,417	71.5%	73.2%	1,338,869	67.1%	16.6%	24,458	7.6%	1,314,411	78.6%
	その他首都圏			281,737	11.6%	101,894	12.8%	50,017	179,842	10.9%	63.8%	229,860	11.5%	18.4%	81,247	25.2%	148,613	8.9%
	地方 計			551,604	22.6%	262,241	33.0%	137,703	289,362	17.6%	52.5%	427,065	21.4%	22.6%	217,057	67.2%	210,008	12.6%

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 構成割合、経費率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

賃貸損益(賃貸収入内訳)

単位:千円

物件名		用途	地域(中区分)	賃貸事業収入								
NO	名称			賃貸事業収入	賃貸事業収入				その他賃貸事業収入			
					固定賃料	変動賃料	共益費	その他施設	水道光熱費	その他		
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	116,295	104,277	75,227	0	28,493	558	12,018	6,994	5,024
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	227,624	202,872	138,039	0	51,955	12,878	24,752	19,203	5,548
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	122,426	88,928	62,997	0	21,407	4,524	33,498	33,492	7
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	154,383	144,023	103,672	0	31,341	9,009	10,361	9,957	403
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	127,353	117,878	91,950	0	21,481	4,448	9,475	8,518	957
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	137,286	124,954	83,426	0	30,334	11,194	12,333	11,830	502
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	128,121	121,356	83,749	0	30,356	7,250	6,765	5,885	880
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	156,335	145,204	95,295	0	36,292	13,618	11,130	10,441	689
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	0	0	0	0	0	0	0	0	0
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	527,818	444,891	373,582	21,599	32,581	17,130	82,927	49,965	32,962
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	0	0	0	0	0	0	0	0	0
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	237,736	225,188	214,339	0	1,647	9,201	12,548	4,942	7,607
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	99,801	94,512	92,066	0	0	2,445	5,289	8	5,281
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	93,475	92,155	89,289	0	0	2,866	1,320	7	1,314
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	95,355	90,701	86,360	0	2,514	1,827	4,653	2,302	2,351
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	83,924	82,323	79,154	0	1,773	1,396	1,601	20	1,581
ポートフォリオ 合計				2,307,930	2,079,261	1,669,145	21,599	290,173	98,343	228,670	163,564	65,105
用途別	オフィス 計			1,169,823	1,049,492	734,355	0	251,659	63,478	120,331	106,321	14,010
	商業施設等 計			527,818	444,891	373,582	21,599	32,581	17,130	82,927	49,965	32,962
	住居 計			610,290	584,879	561,209	0	5,934	17,736	25,411	7,278	18,133
地域別	首都圏 計			1,886,189	1,687,747	1,406,676	21,599	193,191	66,282	198,441	135,408	63,033
	東京23区			1,604,452	1,425,846	1,211,053	21,599	140,369	52,825	178,606	116,933	61,673
	その他首都圏			281,737	261,901	195,623	0	52,822	13,457	19,835	18,475	1,360
	地方 計			421,742	391,514	262,470	0	96,982	32,062	30,228	28,156	2,072

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

賃貸損益(賃貸費用内訳)

単位:千円

物件名		用途	地域(中区分)	賃貸事業費用													
NO	名称			外注委託費	水道光熱費	修繕費	損害保険料	公租公課	減価償却費	その他賃貸事業費用							
										PM報酬	CM報酬	外注委託費	その他外注委託費	信託報酬	その他		
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	34,000	14,342	4,640	10	9,452	240	6,821	1,060	172	0	10,662	944	685	258
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	65,905	16,196	4,711	80	11,146	259	16,553	3,310	367	0	26,289	3,190	1,333	1,857
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	40,926	8,288	1,350	0	6,717	220	17,279	2,728	209	0	11,708	715	656	59
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	71,161	17,526	3,610	683	12,862	370	12,054	1,927	406	0	38,262	987	645	341
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	30,733	11,810	2,379	0	8,868	563	5,810	114	237	0	11,756	1,008	651	357
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	76,535	18,232	2,449	350	15,193	240	13,213	14,531	395	0	28,241	1,923	695	1,228
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	44,984	10,718	2,417	0	7,930	371	9,892	437	315	2,558	19,697	1,365	651	715
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	59,158	13,215	2,858	0	10,117	240	11,758	262	346	16	32,552	1,011	651	360
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	63,485	12,755	2,140	0	10,086	529	8,118	905	332	1	40,181	1,193	945	248
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	132,282	50,348	13,650	0	23,723	12,975	32,488	7,744	440	2	37,964	3,297	2,733	564
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	18,078	209	209	0	0	0	0	653	181	0	17,032	4	0	4
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	60,101	20,168	10,991	0	6,408	2,768	5,187	300	401	0	32,359	1,686	1,290	395
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	24,507	12,118	6,790	0	4,338	990	696	147	163	0	10,515	869	645	223
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	24,472	8,231	4,028	0	3,486	717	948	145	181	0	13,992	974	645	329
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	24,734	10,092	4,648	22	3,380	2,042	2,240	145	117	0	10,942	1,198	645	553
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	23,109	11,092	4,995	26	2,987	3,084	933	107	138	5	10,022	812	645	167
ポートフォリオ 合計				794,171	235,340	71,866	1,171	136,695	25,609	143,989	34,516	4,399	2,582	352,172	21,173	13,516	7,658
用途別	オフィス 計			486,887	123,081	26,554	1,123	92,372	3,032	101,497	25,274	2,778	2,575	219,346	12,335	6,911	5,423
	商業施設等 計			150,360	50,557	13,859	0	23,723	12,975	32,488	8,397	621	2	54,996	3,301	2,733	568
	住居 計			156,923	61,702	31,453	48	20,599	9,602	10,004	844	1,000	5	77,830	5,538	3,871	1,666
地域別	首都圏 計			531,929	180,211	61,793	821	93,369	24,228	101,008	17,727	2,830	7	214,469	15,677	10,574	5,103
	東京23区			430,035	150,876	55,804	138	71,638	23,296	83,144	15,686	2,187	7	164,452	13,683	9,278	4,405
	その他首都圏			101,894	29,335	5,989	683	21,731	933	17,864	2,041	643	0	50,017	1,994	1,296	698
	地方 計			262,241	55,129	10,073	350	43,326	1,380	42,981	16,789	1,569	2,575	137,703	5,496	2,941	2,555

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

賃貸損益 (CAPEX、NOI、NCF)

単位:千円

物件名		用途	地域(中区分)	取得価格 ①	取得時帳簿価額 ②		資本的支出 ③		減価償却費及び除却額 ④		期末帳簿価額 ⑤ (②+③-④)		償却前賃貸事業損益(NOI) ⑥			NCF ⑦ (⑥-③)		
NO	名称				構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	年換算 NOI 利回り	構成割合	年換算 NCF 利回り			
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,106,000	2,121,500	3.9%	270	0.1%	10,662	2.9%	2,111,108	3.9%	92,957	4.7%	6.9%	92,686.78	5.5%	6.8%
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,156,989	7.6%	3,120	1.0%	26,289	7.2%	4,133,820	7.6%	188,008	9.4%	7.1%	184,888.01	11.1%	7.0%
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,017,000	2,030,804	3.7%	0	0.0%	11,708	3.2%	2,019,096	3.7%	93,208	4.7%	7.2%	93,207.52	5.6%	7.2%
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,382,385	4.4%	0	0.0%	38,262	10.5%	2,344,123	4.3%	121,484	6.1%	8.0%	121,484.16	7.3%	8.0%
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,872,580	3.4%	81,247	25.2%	18,217	5.0%	1,935,609	3.6%	108,376	5.4%	9.0%	27,128.82	1.6%	2.3%
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,151,242	4.0%	48,590	15.1%	28,241	7.7%	2,171,592	4.0%	88,992	4.5%	6.5%	40,401.72	2.4%	2.9%
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	1,975,100	3.6%	166,179	51.5%	26,238	7.2%	2,115,041	3.9%	102,834	5.2%	8.1%	▲63,345.17	-3.8%	-5.0%
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,899,836	3.5%	377	0.1%	32,552	8.9%	1,867,661	3.4%	129,728	6.5%	10.7%	129,351.04	7.7%	10.7%
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,914,969	3.5%	1,912	0.6%	40,181	11.0%	1,876,699	3.5%	85,458	4.3%	7.0%	83,546.28	5.0%	6.9%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	14,089,002	25.9%	14,154	4.4%	37,964	10.4%	14,065,192	25.9%	433,499	21.7%	4.8%	419,344.97	25.1%	4.6%
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	2,510,000	2,568,168	4.7%	0	0.0%	17,032	4.7%	2,551,136	4.7%	20,054	1.0%	8.8%	20,053.88	1.2%	8.8%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,904,776	12.7%	6,740	2.1%	32,359	8.9%	6,879,156	12.7%	209,994	10.5%	4.8%	203,254.38	12.1%	4.6%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,695,135	5.0%	174	0.1%	10,515	2.9%	2,684,793	4.9%	85,808	4.3%	5.0%	85,634.75	5.1%	5.0%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,767,382	5.1%	0	0.0%	13,992	3.8%	2,753,390	5.1%	82,995	4.2%	4.7%	82,995.32	5.0%	4.7%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,590,060	4.8%	0	0.0%	10,942	3.0%	2,579,118	4.7%	81,562	4.1%	5.0%	81,562.27	4.9%	5.0%
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	住居	東京23区	2,256,000	2,269,949	4.2%	0	0.0%	10,022	2.7%	2,259,927	4.2%	70,837	3.5%	4.9%	70,836.75	4.2%	4.9%
ポートフォリオ 合計				54,028,000	54,389,876	100.0%	322,762	100.0%	365,175	100.0%	54,347,463	100.0%	1,995,794	100.0%	6.1%	1,673,031	100.0%	5.2%
用途別	オフィス 計			20,363,000	20,505,405	37.7%	301,694	93.5%	232,349	63.6%	20,574,750	37.9%	1,011,043	50.7%	7.7%	709,349	42.4%	5.4%
	商業施設等 計			16,534,000	16,657,170	30.6%	14,154	4.4%	54,996	15.1%	16,616,328	30.6%	453,553	22.7%	5.4%	439,399	26.3%	5.3%
	住居 計			17,131,000	17,227,301	31.7%	6,914	2.1%	77,830	21.3%	17,156,385	31.6%	531,197	26.6%	4.9%	524,283	31.3%	4.8%
地域別	首都圏 計			43,637,000	43,880,560	80.7%	105,705	32.8%	220,931	60.5%	43,765,334	80.5%	1,568,729	78.6%	5.6%	1,463,024	87.4%	5.2%
	東京23区			39,410,000	39,625,596	72.9%	24,458	7.6%	164,452	45.0%	39,485,602	72.7%	1,338,869	67.1%	5.3%	1,314,411	78.6%	5.2%
	その他首都圏			4,227,000	4,254,965	7.8%	81,247	25.2%	56,479	15.5%	4,279,732	7.9%	229,860	11.5%	8.5%	148,613	8.9%	5.5%
	地方 計			10,391,000	10,509,315	19.3%	217,057	67.2%	144,244	39.5%	10,582,129	19.5%	427,065	21.4%	8.2%	210,008	12.6%	5.0%

(注1) 金額は千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 構成割合、利回りは、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。