



イーアセット投資法人

eASSET Investment Corporation

第2期（2006年10月期）決算説明会資料

2006年12月

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ



第2期運用報告ハイライト

第2期運用報告ハイライト

第2期決算概要

運用実績サマリー

第3期～第4期 業績予想

運用状況

運用基本方針

外部成長実績 サマリー

外部成長実績 物件取得チャネルの多様化

外部成長実績 第2期取得完了物件

外部成長実績 第2期取得決定物件

内部成長実績 サマリー

内部成長への取り組み テナントニーズへの対応

内部成長への取り組み 資産価値向上への取り組み

内部成長への取り組み 物件マシメット向上への取り組み（PM変更）

内部成長実績 稼働率の推移

内部成長実績 坪単価推移と各物件の入退去・更新状況

内部成長実績 物件別（年換算）修正NOI利回り

ガバナンス 投資法人のガバナンス

ガバナンス 資産運用会社における組織改革について

ガバナンス 業務運営のリスク管理

今後の運用方針

投資環境認識（1）

投資環境認識（2）

外部成長戦略基本方針

内部成長戦略基本方針

財務戦略基本方針

参考資料

第2期 損益計算書

第2期 貸借対照表

第2期 キャッシュ・フロー計算書／分配金計算書

資産運用会社の概要

資産運用会社における意思決定機構

資産運用会社の組織と機能

アセット・マネジャーズ株式会社の実績とサポート

ポートフォリオ・マップ

物件一覧（2006年10月末時点）

オフィスにおける周辺の平均募集賃料・空室率比較（1）

オフィスにおける周辺の平均募集賃料・空室率比較（2）

借入金一覧（2006年10月末時点）

上場来の投資口価格推移

投資主の状況（2006年10月末時点）

第2期運用報告ハイライト

■ 外部成長

- ・ 第2期末資産規模：60,066百万円
- ・ 新規取得2物件
 - 内神田ビル（オフィス）：3,323百万円、西野ビル（商業施設等）：2,715百万円
- ・ 契約締結2物件
 - リーフコンフォート新小岩駅前（仮称、商業施設等）：2,320百万円、
仙台川内マンションPJ（仮称、住居）：2,450百万円

■ 内部成長

- ・ ポートフォリオ全体の稼働率：第2期末95.1%（前期末比 + 2.1%）
- ・ 売上歩合賃料の堅調な推移：第2期売上歩合賃料 12百万円
- ・ 計画的バリューアップ工事の実施：第2期資本的支出 224百万円

■ 財務状況

- ・ 第2期中に短期借入金60億円（変動金利）を調達
- ・ 第2期末LTV：48.0%
- ・ 有利子負債総額：315億円

■ 分配金

- ・ 第2期分配金：15,322円（第2期 期首予想比 +1,256円）
- ・ 第3期予想分配金：14,900円（第2期 期首予想比 +746円）

■ ガバナンス

- ・ 投資法人役員会 厳格運用（第2期役員会：全役員全回出席、一般事務受託者も全回出席）
- ・ 資産運用会社 組織改革（3部門体制化、内部監査室長とリスク管理・コンプライアンス室長の兼務解消）
- ・ 内部統制及び業務推進手法の精緻化

第2期決算概要

第2期決算概要 運用実績サマリー

第2期予想実績差異

運用実績	第2期予想 (百万円)	実績 (百万円)	予想との乖離 (百万円)	乖離率 (%)	第1期実績 (184日換算) (百万円)	第1期との比較 (百万円)	変化率 (%)
営業収益	2,110	2,165	+ 55	+ 2.6	1,900	+ 265	+ 13.9
営業利益金額	1,069	1,142	+ 73	+ 6.8	1,130	+ 12	+ 1.1
経常利益金額	895	973	+ 78	+ 8.7	782	+ 191	+ 24.4
当期純利益金額	893	972	+ 79	+ 8.8	781	+ 191	+ 24.5
1口当たり分配金 (円)	14,066	15,322	+ 1,256	+ 8.9	12,301	+ 3,021	+ 24.6

期首予想との乖離要因

- ・稼働率の上昇
- ・売上歩合賃料の上昇
- ・費用の減少

期中平均 93.2% → 94.2%
 月平均 1百万円 → 1.9百万円
 賃貸事業費用及び販売管理費等により19百万円減少

第1期(184日換算)との比較

- ・追加取得物件による収益増
- ・固定資産税・都市計画税の費用化による費用増
- ・上場関連費用の剥落

財務指標

項目	第2期 実績	第1期 数値	増減 第2期-第1期	備考
期末総資産額 (百万円)	65,621	59,489	+ 6,132	
期末物件数	18	16	+ 2	
期末有利子負債額 (百万円)	31,500	25,500	+ 6,000	
期末純資産額 (NAV) (百万円)	31,456	31,485	▲ 29	期末総資産額-期末総負債額
期末発行済出資口数 (口)	63,500	63,500	-	
1口当たり純資産額 (円)	495,385	495,841	▲ 456	
1口当たり分配金 (円)	15,322	15,778	▲ 456	
NOI (百万円)	1,673	1,995	▲ 322	不動産賃貸事業利益+減価償却費
FFO (百万円)	1,319	1,354	▲ 35	当期純利益金額+減価償却費
DSCR (倍)	10.9	11.1	▲ 0.2	(当期純利益金額+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 (%)	3.1	2.6	+ 0.5	経常利益金額 / 平均総資産額 第1期は、期末総資産額
純資産利益率 (ROE) 年換算 (%)	6.1	4.9	+ 1.2	当期純利益金額 / 平均純資産額 第1期は、期末純資産額
FFOペイアウトレシオ (%)	73.8	74.0	▲ 0.2	配当金額 / FFO
期末自己資本比率 (%)	47.9	52.9	▲ 5.0	
期末有利子負債比率 (%)	48.0	42.9	+ 5.1	期末有利子負債総額 / 期末総資産額

第2期決算概要 第3期—第4期 業績予想

第3期（平成19年4月期）及び第4期（平成19年10月期）の業績予想

	第1期実績（184日換算）	第2期実績（184日）	第3期予想（181日）	第4期予想（184日）
営業収益（百万円）	1,900	2,165	2,198	2,273
営業利益金額（百万円）	1,130	1,142	1,141	1,118
経常利益金額（百万円）	782	973	947	883
当期純利益金額（百万円）	781	972	946	882
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）	12,301	15,322	14,900	13,900
NOI（不動産賃貸事業利益+減価償却費）（百万円）	1,556	1,673	1,715	1,715
FFO（当期純利益金額+減価償却費）（百万円）	1,055	1,319	1,305	1,267
物件数 （期中取得）	16棟 （ホテル日航茨木 大阪）	18棟 （内神田ビル、西野ビル）	18棟	20棟 （新小岩、仙台川内）

■ 予想前提

	第 3 期	第 4 期
物件	18棟	18棟+仙台川内マンションPJ（5月稼働）、新小岩PJ（9月稼働）
稼働率	期中平均：95.4% オフィス：93.1%、商業施設等：98.2%、住居：96.7%	期中平均：94.8% オフィス：93.2%、商業施設等：98.0%、住居：93.1%
公租公課	92百万円	152百万円（新築住宅の減免措置終了、上場後取得3物件費用化）
支払利息等	194百万円 （255億円（固定金利）、60億円（変動金利））	235百万円 （255億円（固定金利）、追加融資リファイナンス60億円+2物件取得資金48億円、計108億円の調達）
売上歩合賃料	月額1,500千円	月額1,500千円
投資口数	63,500口	63,500口

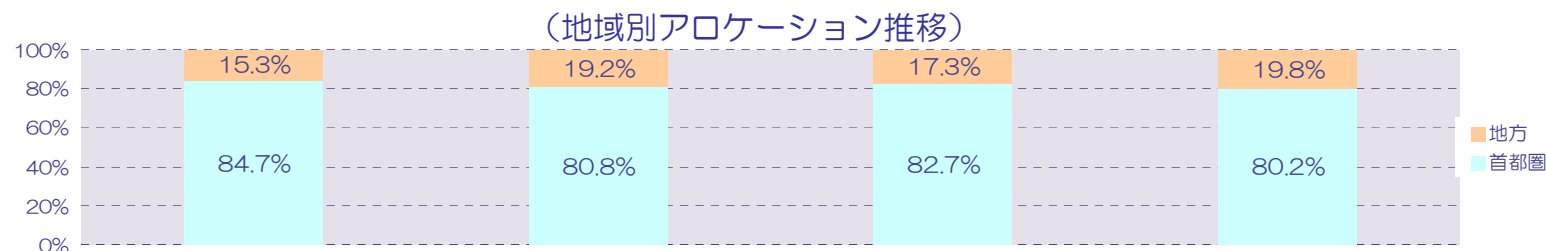
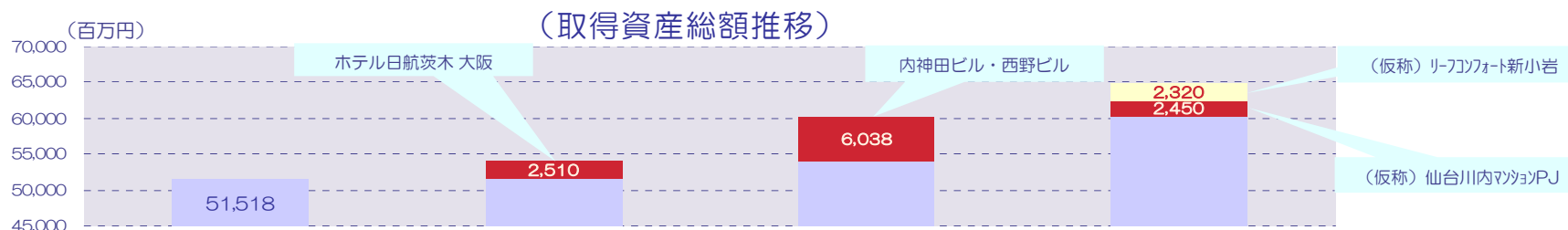
運用状況

成長性の確保、中長期的安定的収益の確保を図り、投資主価値の最大化を目指すため
投資対象の「用途」及び「投資地域」について限定的なアプローチを排し、
投資対象を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求



オフィス	商業施設等	住居
<p>オフィスビルは景気に左右されやすい面もあるが、物件の売買、テナントリーシング、ともに流動性が高くリスクが少ないと考えられる。</p> <p>目標レンジ40% (±15%)</p>	<p>商業施設はオフィスと比較してテナント代替性が低く、一定のリスクがあるが、比較的契約期間が長期にわたり安定的なキャッシュフローが見込める特性をもっている。</p> <p>目標レンジ40% (±15%)</p>	<p>住居は、相対的に賃料水準の安定していることにより収益の安定確保の観点から、一定程度投資することがポートフォリオの安定に寄与するものと考えられる。</p> <p>目標レンジ20% (±15%)</p>
第2期方針		
<p>首都圏を中心に検討するものとするが、地方物件にも物件次第では投資対象を検討。</p>	<p>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。</p>	<p>優良な開発物件などの新築物件を厳選して検討。</p>

運用状況 外部成長実績 サマリー



	上場時	第1期末	第2期末	第2期末 (契約済含)
取得資産総額	51,518百万円	54,028百万円	60,066百万円	64,836百万円
内追加取得部分	—	2,510百万円	6,038百万円	4,770百万円
追加取得物件名	—	ホテル日航茨木 大阪	内神田ビル 西野ビル	(仮称) リーフォート新小岩 (仮称) 仙台川内マツヨリPJ
物件数	15物件	16物件	18物件	20物件
平均築年数	6.7年(H17.6.30)	7.9年	10.8年	—
ポータルPML	4.8%(H17.6.30)	4.0%	3.5%	—

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

上場後の取得実績等

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

内神田ビル、西野ビルの取得
(2006/5/30)

ホテル日航茨木 大阪の取得
(2006/3/28)

(仮称)リーフフォート新小岩駅前
の取得決定 (2006/5/30)

(仮称) 仙台川内
マンションPJの取得決定
(2006/6/30)

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



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、稼働率は取得後も100%を堅持。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㎡	実績NO 利回り	6.1%
建築時期	昭和37年5月22日 平成14年に耐震補強・ リニューアル工事済	修正NO 利回り	5.7%
		10月末稼働率	100.0%



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㎡	実績NO 利回り	6.9%
建築時期	平成2年7月16日	修正NO 利回り	6.3%
		10月末稼働率	92.7%

運用状況 外部成長実績 第2期取得決定物件



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）
取得予定時期	平成19年8月
取得予定価格	2,320百万円



完成予想図

〔仮称〕仙台川内マンションPJ

平成18年6月30日に停止条件付売買契約を締結。

資産運用会社独自ルート による物件取得

東北大学川内キャンパス、仙台二高、宮城県美術館等に程近い文教地区に立地する、学生向けレジデンス。

国立大学ではトップクラスの学生数を誇る東北大学の学生及び大学関係者の持続的な住居ニーズの恩恵を受け、安定的な収益が期待できる優良開発案件。

将来的に地下鉄の開通が予定されており、地域そのものの今後の発展も期待できる。



所在地	宮城県仙台市青葉区川内澱橋通
敷地面積	4,016.54㎡
賃貸可能面積	6,475.68㎡（予定）
取得予定時期	平成19年5月
取得予定価格	2,450百万円

内部成長へ向けた中期戦略

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。

テナントニーズの把握、リーシング能力アップ、建物メンテナンス能力アップを図るため、PM管理・PM評価を徹底。パフォーマンスを高めるため、PM変更を必要に応じ実施。

テナントニーズ対応	マーケティング	建物ハード管理	PM管理・評価
<ul style="list-style-type: none"> ●商業施設での売上貢献施策の実施 ●オフィスビルテナントへのアンケートを定期的実施 ●シングルテナントとのコミュニケーションを強化 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●PM・BMと連携した維持管理 ●一級建築士資格保有の専門スタッフによる保有物件診断 ●建物の基本性能維持と資産価値向上の計画を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●PM会社選定・管理方針の厳格運用 ●PM評価の実施 ●PM管理専門スタッフによる指導

主な実績

<p>●テナントニーズへの対応</p> <p>①ラ・ポルト青山における、イルミネーションの実施 → 売上歩合賃料の獲得</p> <p>②住居における、クリスマス装飾の実施 → 高稼働の維持</p>	<p>●資産価値向上への取組み</p> <p>①千葉ウエスト 喫煙室設置・共用トイレ改修</p> <p>②成田T T 屋上防水・屋外駐車場改修</p> <p>③宇都宮セカ- トイレ改修</p> <p>④サザン水戸 トイレ大規模改修</p> <p>⑤堀川通四条 トイレ改修</p> <p>⑥パル日航茨木 大阪 昇降機遮煙装置</p> <p>⑦KYUHO江坂 トイレ改修・立体駐車場改修</p>	<p>●物件マネジメント向上への取組み</p> <p>①渋谷ウエストビル：日本プロパティ・ソリューションズに変更 → 建物維持管理・テナント対応力の向上</p> <p>②千葉ウエストビル：生駒ティビーエムに変更 → 建物維持管理・リーシング力の向上</p>
--	---	--

運用状況

内部成長への取り組み テナントニーズへの対応

■ラ・ポルト青山の年末装飾

年末シーズン、クリスマスシーズンにふさわしく、夜を演出。

装飾により、消費者の購買意欲を喚起。売上増につなげる。



売上歩合制賃料の獲得

オープン効果も一巡したとの予測から月間100万円を想定していたが、実績としては月間平均200万円弱の水準となり、業績予測比約600万円の増収で着地。

第2期に運用ガイドラインの変更を実施。今後売上歩合制賃料対象テナントの拡充を検討。

■住居の装飾

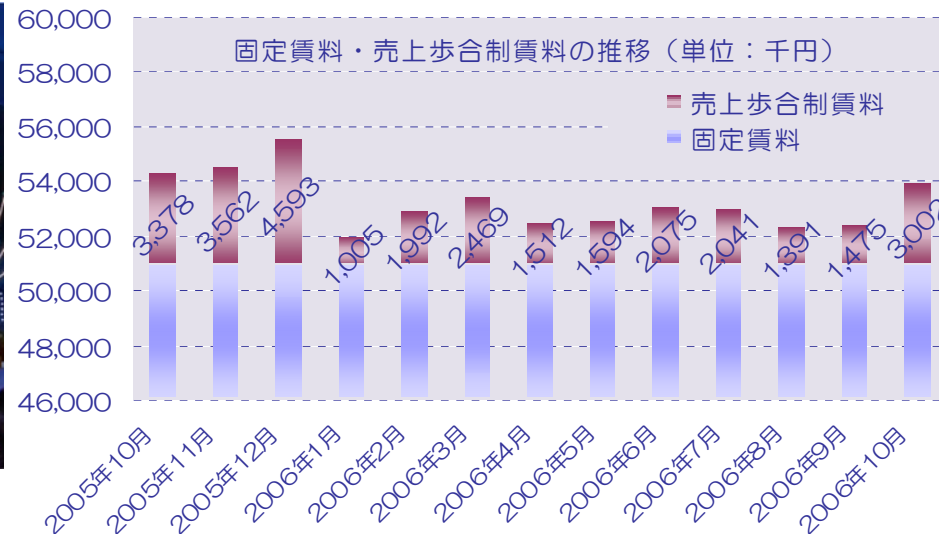
クリスマスツリー等を装飾し、エントランスの共用空間をアットホームに演出。



高稼働の維持



ラ・ポルト青山



ミルーム乃木坂



ミルーム代官山



ミルーム白金台

運用状況

内部成長への取り組み 資産価値向上への取り組み



Before

サザン水戸ビル

アメニティ向上が緊急課題であった本物件で、大幅なトイレ改修工事を実施。既存テナントからの評価も高く、また、新規テナント入居の決め手にもなり、稼働率は前期比+7.9%の91.4%で着地。周辺マーケットの地合も改善傾向にあることから第3期以降の更なる稼働率向上に期待。



After

ホテル日航茨木 大阪

防災面の強化のため、エレベーター扉遮煙装置を設置。



New Equipment

物件名	内容	目的	工事金額 (百万円)
千葉グレストビル	喫煙所設置等	顧客満足及び資産価値向上	10
成田TTビル	屋上防水・屋外駐車場改修	顧客満足及び資産価値向上	21
サザン水戸ビル	トイレ等改修	顧客満足及び資産価値向上	60
堀川通四条ビル	トイレ等改修	顧客満足及び資産価値向上	21
ラ・ポルト青山	内装工事	顧客満足及び資産価値向上	11
ホテル日航茨木 大阪	エレベーター扉遮煙装置	防災面の強化	13
上記以外の工事を含めた第2期CAPEX合計			224

渋谷ウエストビル



テナント・オーナー間の調整能力及び資産価値向上に向けた提案力の水準引き上げを図る。

新PMは日本プロパティ・ソリューションズ。コンストラクションマネジメントフィー (CMフィー) を引き下げ。PMフィーは2.0%で据え置き。テナントとの関係深耕及び資産価値向上への取組みに期待。

CMフィーの新旧比較	旧PM	新PM
工事金額 (P)	CMフィー	CMフィー
P < 50万	0円	0円
50万 ≤ P < 1000万		P × 3%
1000万 ≤ P < 1億	P × 3%	(P - 1000万円) × 2% + 30万円
1億 ≤ P		(P - 1億円) × 1% + 210万円

千葉ウエストビル



工事監理運営のコストダウンを図る。新PMは本投資法人既存2物件 (成田TT、堀川通四条) での実績が高い生駒ティビーエム。PMフィーは0.5%引き下げの2.0%。コンストラクションマネジメントフィー (CMフィー) も引き下げ。

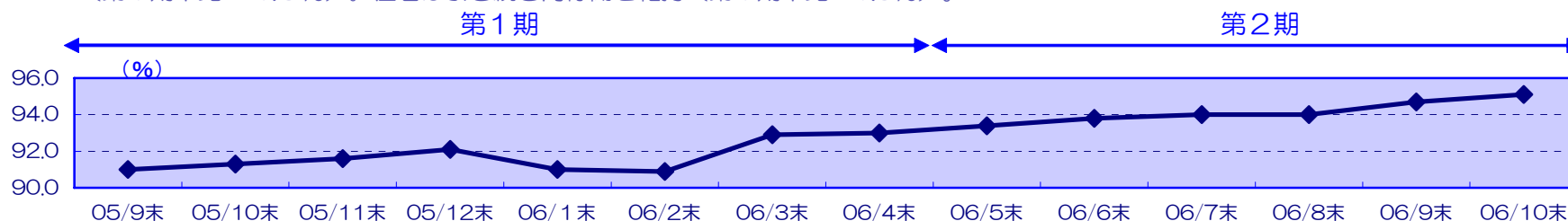
シービーリチャードエリスとの連携によるリーシング及び資産価値向上への取組みに期待。

CMフィーの新旧比較	旧PM	新PM
工事金額 (P)	CMフィー	CMフィー
P < 50万		0円
50万 ≤ P < 100万		P × 5%
100万 ≤ P < 200万		
200万 ≤ P < 300万	(P - 200万円) × 4% + 10万円	(P - 100万) × 3% + 5万円
300万 ≤ P < 500万		
500万 ≤ P < 1,000万	(P - 300万円) × 2% + 14万円	(P - 500万) × 2% + 17万円
1,000万円超		別途協議

運用状況

内部成長実績 稼働率の推移

第2期の稼働率は第1期から継続的に向上し、第1期末比+2.1%の95.1%で着地。
 セクター別では、オフィスの改善が顕著（第1期末比+4.0%）。商業施設等は新規物件組入れにより、100%稼働が割れる
 （第1期末比 ▲1.8%）。住居は引き続き高稼働を維持（第1期末比+1.8%）。



物件名 NO 名称	地域 (中区分)	稼働率の推移 (%)								第1期末との比較注)	期末テナント数
		06/4末	06/5末	06/6末	06/7末	06/8末	06/9末	06/10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	0.0	4
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	0.0	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	0.0	1
オー4 千葉ウエストビル	その他首都圏	92.9	92.9	92.9	92.9	91.3	91.3	91.3	91.3	-1.6	20
オー5 成田T Tビル	その他首都圏	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	0.0	7
オー6 宇都宮センタービル	地方	76.7	76.7	76.7	76.7	76.7	78.2	84.0	84.0	+7.3	21
オー7 サザン水戸ビル	地方	83.5	83.5	80.3	80.3	82.5	91.4	91.4	91.4	+7.9	25
オー8 堀川通四条ビル	地方	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	0.0	13
オー9 KYUHO江坂ビル	地方	70.1	77.9	81.6	81.6	81.6	81.6	83.3	83.3	+13.2	15
オー10 内神田ビル	東京23区		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	9
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	0.0	18
商-2 ホテル日航茨木 大阪	地方	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	1
商-3 西野ビル	その他首都圏		92.2	93.2	93.6	92.7	92.7	92.7	92.7	+0.5	45
住-1 ミルーム代官山	東京23区	89.0	88.1	92.2	91.7	92.3	94.6	96.6	96.6	+7.6	80
住-2 ミルーム白金台	東京23区	100.0	95.0	95.0	98.8	100.0	100.0	96.3	96.3	-3.7	35
住-3 ミルーム乃木坂	東京23区	100.0	100.0	98.7	98.8	97.2	98.4	98.4	98.4	-1.6	34
住-4 ミルーム南青山	東京23区	98.1	98.1	98.4	96.9	98.7	98.2	95.0	95.0	-3.1	44
住-5 ミルーム広尾Ⅱ	東京23区	94.7	90.8	94.9	98.3	96.4	95.1	98.4	98.4	+3.7	50
ポートフォリオ 合計	全体稼働率	93.0	93.4	93.8	94.0	94.0	94.7	95.1	95.1	+2.1	429
用途別	オフィス 計	88.5	90.3	90.3	90.3	90.4	91.6	92.5	92.5	+4.0	122
	商業施設等 計	100.0	98.1	98.3	98.4	98.2	98.2	98.2	98.2	-1.8	64
	住居 計	95.1	93.3	95.1	95.9	96.0	96.9	96.9	96.9	+1.8	243
地域別	首都圏 計	96.3	95.4	96.1	96.4	96.1	96.4	96.4	96.4	+0.1	354
	東京23区	97.5	97.0	97.8	98.1	98.2	98.6	98.6	98.6	+1.1	282
	その他首都圏	92.5	92.4	92.8	92.9	92.0	92.0	92.0	92.0	-0.5	72
	地方 計	89.7	90.8	90.8	90.8	91.1	92.5	93.5	93.5	+3.8	75

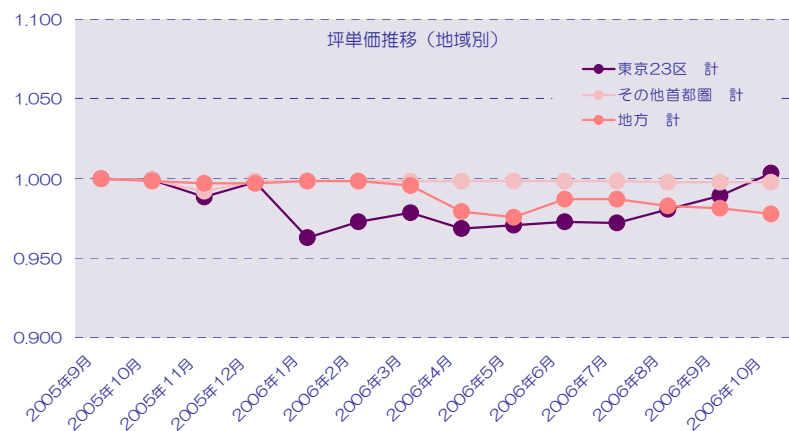
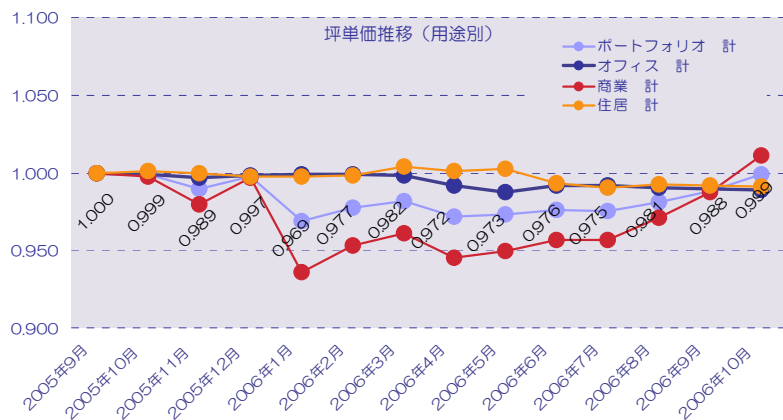
注) 第1期末との比較について、内神田と西野は取得時（2006年5月末）との比較

運用状況

内部成長実績 坪単価推移と各物件の入退去・更新状況

坪単価推移（上場時を基点に指数化）

用途別では、オフィス・住居が安定して推移。
 商業施設等は、売上歩合制賃料部分が変動要因となり、ボラタイルな動き。
 地域別では、東京23区が足元上昇傾向にある。

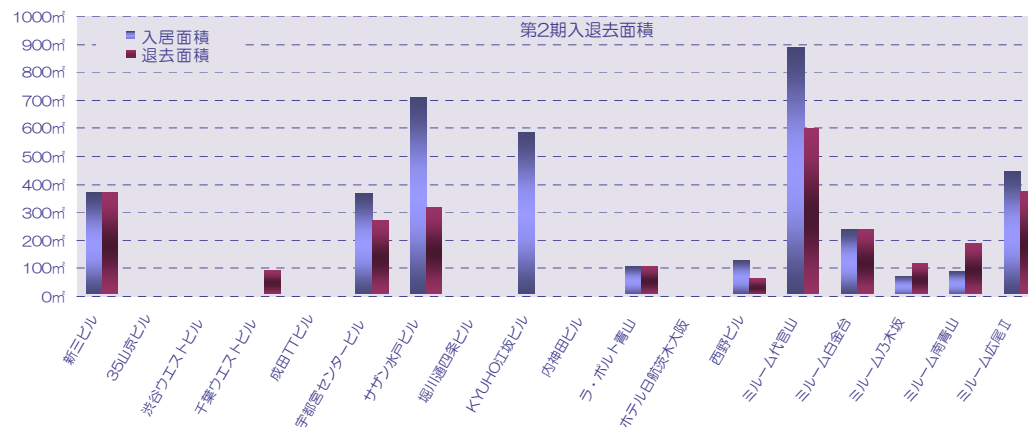


入退去状況

稼働率上昇を反映して大半の物件で入り超。
 オフィスでプラスとなった物件が目立ち、住居は強弱入り混じる結果。

更新状況

減額更新は、住居で1件のみ。

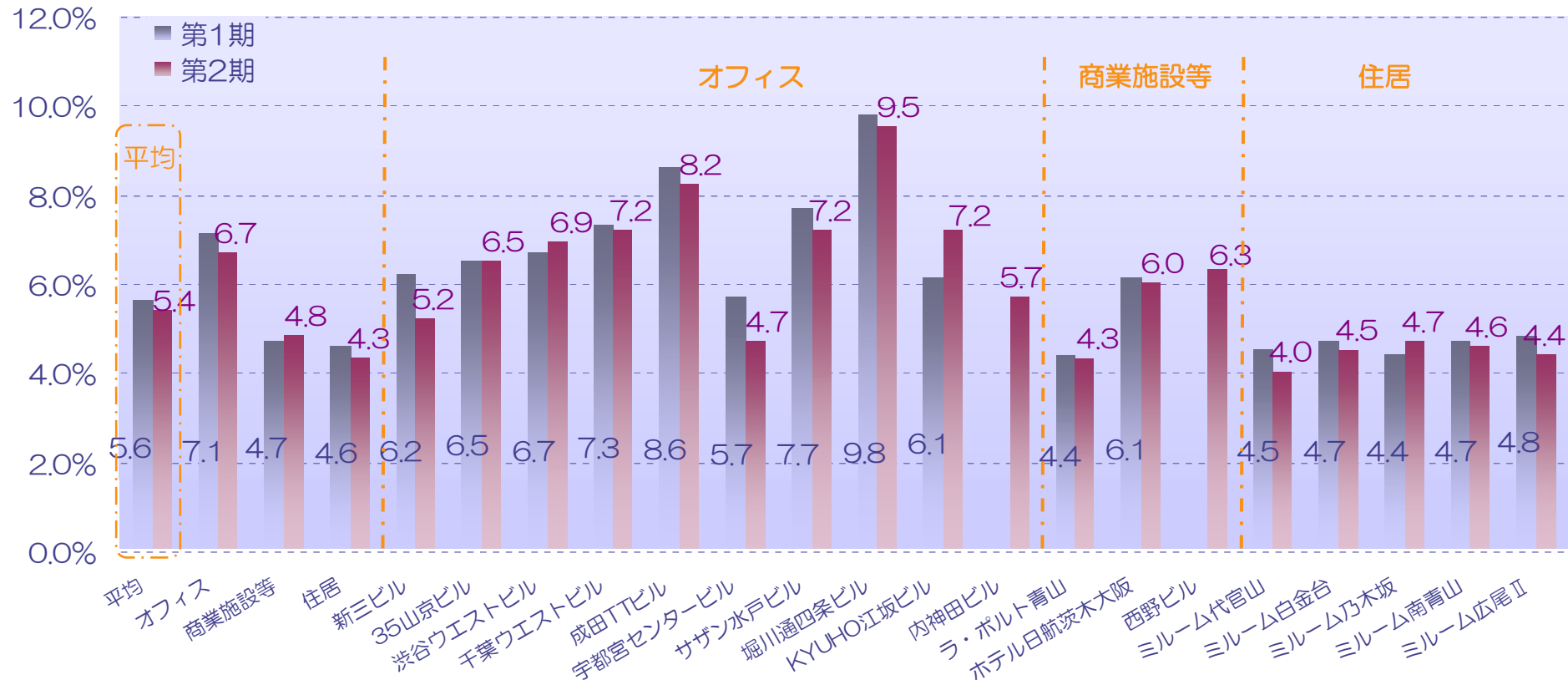


期間満了契約の更新状況（件数）			
	オフィス	商業施設等	住居
期間満了件数	13	3	36
増額更新			
同額更新	13	3	30
減額更新			1(※)
退去			5

※減額(万円)：17.5⇒17

運用状況 内部成長実績 物件別（年換算）修正NOI利回り

第2期末現在保有の18物件の（年換算）修正NOI利回り



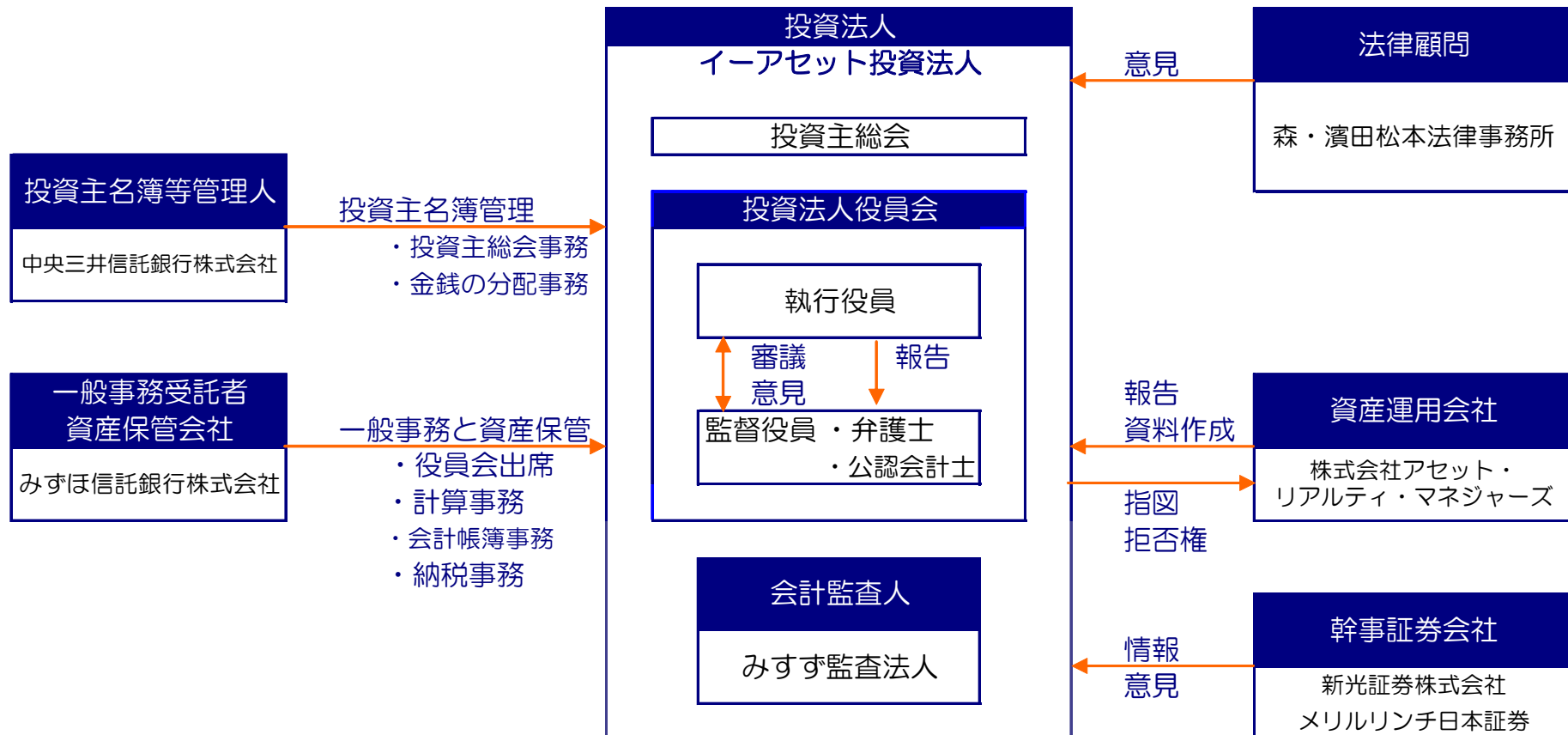
第1期（184日換算）と第2期の修正NOI利回りの比較を行うと第2期中のテナント入替に伴うリ-レイト及び修繕費等により、若干第2期が下回る結果となった。

ここでいう修正NOIとは、物件取得年は固定資産税・都市計画税が原価計上されることにより、また新築物件の場合は、軽減税率が適用されるためにNOIが高く現れることを修正するため、本来費用化される固定資産税・都市計画税を費用計上したNOIをいう。

運用状況 ガバナンス 投資法人のガバナンス

投資法人は、各業務を委託。投資法人役員会が各委託先を監督して成立
 投資法人役員会は、一般事務受託者の同席によって厳格に遂行
 第2期の投資法人役員会は、全役員が全回出席して成立

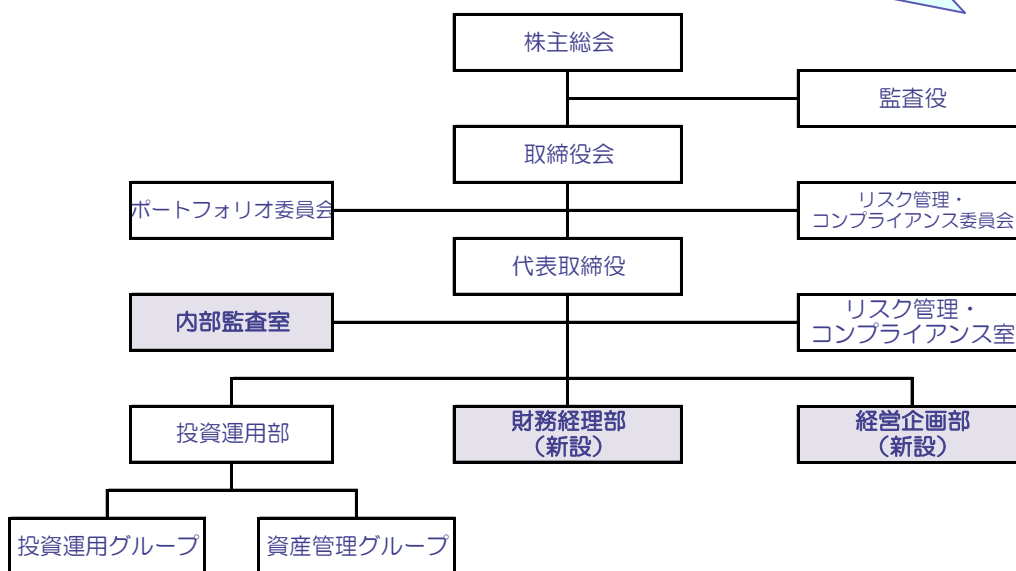
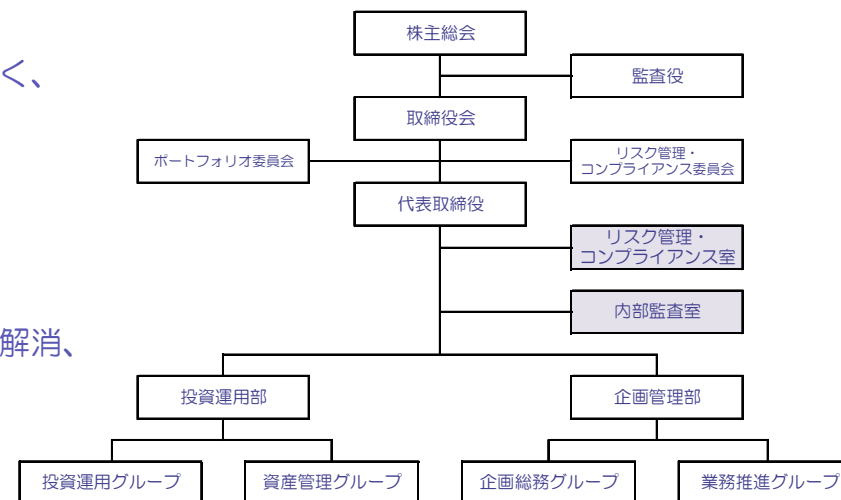
投資法人役員会開催状況
 第1期：開催回数11回
 役員全出席開催10回、1人欠席開催1回
 第2期：開催回数7回
 全役員全出席



運用状況 ガバナンス 資産運用会社における組織改革について

ガバナンス・IR機能の強化及び経営管理機能の充実化を図るべく、従来の企画管理部を改組し、新たに経営企画部と財務経理部を設置



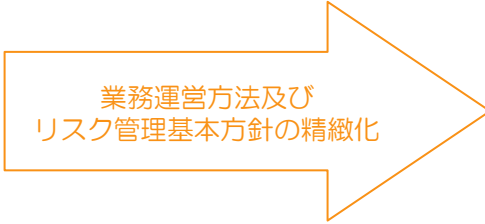
社内のリスク管理・コンプライアンス体制の整備及び内部統制の強化を目的として、リスク管理・コンプライアンス室と内部監査室の室長兼務体制を解消、新たにコンプライアンス・オフィサーを任命



新設・強化部署	再編の目的	具体的な取り組み
経営企画部	厳格な情報管理の実践。それに基づいた情報の適時開示をはじめとするIR機能の充実化を図る。	社内規程の整備。適時開示規程制定。災害対策規程制定。情報漏洩防止のための監視システムを導入。
財務経理部	ファイナンス機能の強化を図る。	資金調達が多様化を視野に入れ、格付け取得準備に着手。
内部監査室	内部監査機能の強化を図る。	内部監査を実施。

資産運用会社は、市場の公正性と効率性の確保において重要な役割を果たすほか投資者保護を図る上で重要な位置を占めているとの認識に立ち、法令遵守、運用管理、リスク管理等において適切な業務推進が図れるよう、組織改革を行うとともに、経営の最重要課題の一つとの認識のもと、リスク管理基本方針の制定、規程類の整備を推進している。

これらにより、金融商品取引法（J-SOX法）等に適切に対応する体制整備を推進する。

リスク管理の充実化		
法令等遵守態勢	 <p>ガバナンス機能の強化</p>	コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置づけ コンプライアンスプログラムの推進 外部有識者の効果的活用
リスク管理態勢	 <p>リスク管理方針の制定</p>	リスクの把握・管理を司る会議体の設定 リスクの所在を明確化するアウトプット資料の特定
	 <p>業務運営方法及び リスク管理基本方針の精緻化</p>	規程の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・適時開示規程（適時開示要領） ・災害対策規程 要領及びマニュアルの整備推進 <ul style="list-style-type: none"> ・事務マニュアル ・不動産等の購入に関する業務実施要領 ・不祥事事故苦情等処理要領 ・借入金調達・返済に関する業務実施要領 法令基準等変更への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・石綿障害予防規則（石綿規則）への対応

今後の運用方針

今後の運用方針 投資環境認識（1）

国内経済・金利の動向

日本経済は、今後想定される米国経済の減速の影響を受ける懸念はあるものの、比較的堅調な個人消費と企業の旺盛な設備投資という民間需要の両輪に支えられ、いざなぎ景気を超える拡大局面持続するものと予想。

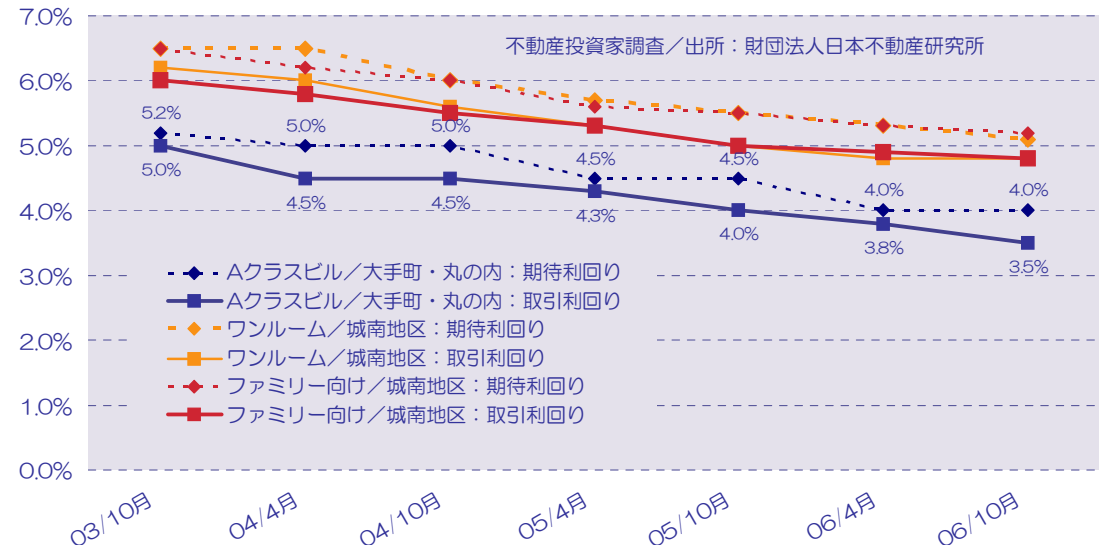
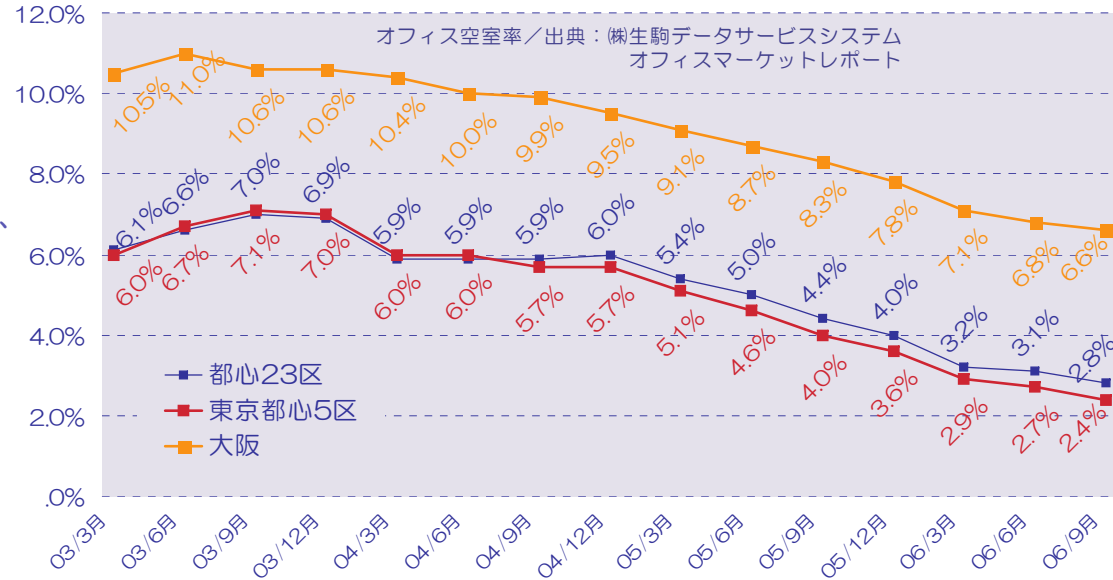
堅調な経済情勢をうけてゼロ金利を解除した日銀は、今後の日本経済の情勢を見極めつつ追加の利上げのタイミングを探っていくことが予想される。

不動産賃貸市況の動向

オフィスビル空室率は都心を中心に低下、とりわけ中心部でその傾向が顕著。
オフィスビル平均募集賃料は、都心Aクラス物件の新規賃料が牽引役となり下落傾向に歯止めがかかった。
空室率の改善は、今後都心周辺部へ波及か。
新規賃料の上昇は地域によってばらつきが見られ、全体的な上昇幅は限定的なものになると予測。

不動産取引市況の動向

投資用不動産は、取引利回り、期待利回りともに低下。
セクター間、地域間での利回り格差は縮小傾向に。
地価は東京圏の市街地価格指数が直近で下げ止まるなど、地価上昇の動きも多様化。
東京圏において顕著に見られる物件の取得競争の激化傾向は継続するものの金利の緩やかな上昇により落ち着きをみせるものと予想。



今後の運用方針 投資環境認識 (2)

地域経済の動向

データ出所：経済産業省『地域経済産業調査結果』2006/10/30

地域経済は、ばらつきはあるものの概ねゆるやかな改善傾向。

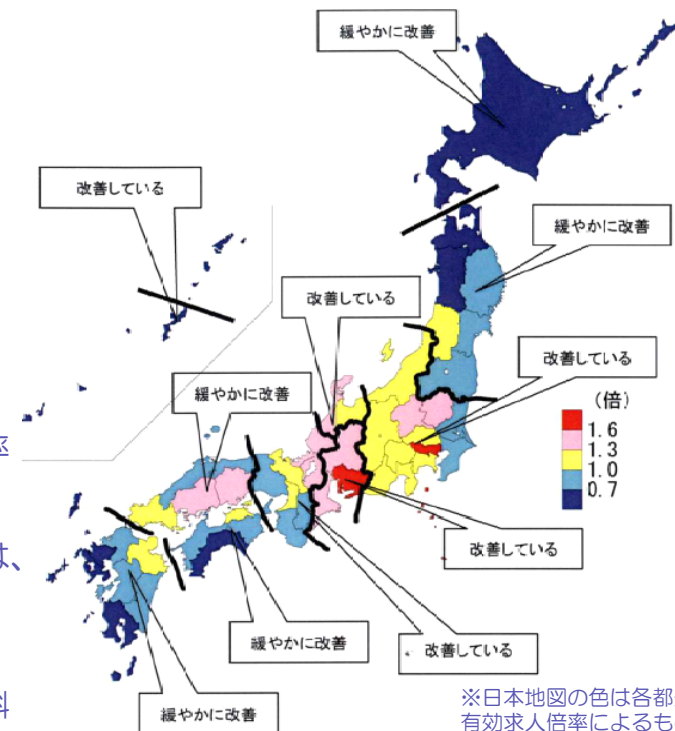
セグメント別では生産面、設備投資面の改善傾向が目立っており、メーカーの地方営業拠点等のニーズに期待。

有効求人倍率から雇用面においても改善傾向。

東京を中心とした関東・甲信越地方及び中部地方における有効求人倍率は、大方の都府県で1.0倍超。

本投資法人保有のオフィスビル所在地の属する都府県の有効求人倍率は、栃木県(1.43)、茨城県(0.93)、千葉県(1.02)、東京都(1.62)、京都府(1.02)、大阪府(1.25)と比較的良好。

マクロ環境から見て、本投資法人保有物件の内部成長に関する懸念材料は限定的であり、地方物件の稼働は安定的。



※日本地図の色は各都道府県の有効求人倍率によるもの。
※吹き出しコメントは、各地域経済産業局が管内の経済動向を総括したもの。

ポートフォリオの地域別稼働率推移

	05/9末	05/10末	05/11末	05/12末	06/1末	06/2末	06/3末	06/4末	06/5末	06/6末	06/7末	06/8末	06/9末	06/10末	
全体稼働率	91.0%	91.3%	91.6%	92.1%	91.0%	90.9%	92.9%	93.0%	93.4%	93.8%	94.0%	94.0%	94.7%	95.1%	
地域別	首都圏	95.2%	95.8%	96.0%	96.8%	97.1%	97.1%	96.3%	96.3%	95.4%	96.1%	96.4%	96.1%	96.4%	96.4%
	東京23区	96.1%	96.9%	96.8%	97.8%	98.2%	98.3%	97.6%	97.5%	97.0%	97.8%	98.1%	98.2%	98.6%	98.6%
	その他首都圏	92.5%	92.5%	93.6%	93.6%	93.6%	93.6%	92.5%	92.5%	92.4%	92.8%	92.9%	92.0%	92.0%	92.0%
地方	82.6%	82.6%	83.2%	82.9%	79.2%	78.8%	89.3%	89.7%	90.8%	90.8%	90.8%	91.1%	92.5%	93.5%	

今後の運用方針 外部成長戦略基本方針

総合型ポートフォリオの追求

成長性の確保

中長期安定的収益の確保

分散投資効果

資産規模中期目標 ⇒ 1,000億円(2008年10月末)

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 ⇒ 5%以上を目標

現状ポートフォリオ18物件全体のNOI利回りは5.4%程度の体力(固都税費用化後)。
(第2期実績NOI利回りは5.6%)

ポートフォリオの体力を維持した物件取得を目指し、4%台のNOI利回りでの取得は厳選投資に徹する方針。

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(レンジ)	第2期末時点
オフィス	40%(±15%)	39.5%
商業施設等	40%(±15%)	32.0%
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	第2期末時点
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%

保有不動産ポートフォリオの価値向上

賃料収入向上	コスト削減	物件競争力の維持向上
稼働率向上 賃料単価向上 売上歩合制賃料向上	管理コストの軽減 工事コストの軽減 ランニングコストの軽減	テナントニーズとのマッチング 競合物件の把握 リーシングカUP



ハードに対する基本方針 ⇒ 中期バリューアップ工事

第1期実施工事（主に3物件）	第2期計画工事（主に7物件）	第3期計画工事（主に5物件）	第4期計画工事（主に6物件）
①成田TT：トイレ改修・空調更新 ②宇都宮セカ：空調一部更新・外壁改修・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	①千葉ウエスト 喫煙室設置・共用トイレ改修 ②成田TT 屋上防水・屋外駐車場改修 ③宇都宮セカ トイレ改修 ④サザン水戸 トイレ大規模改修 ⑤堀川通四条 トイレ改修 ⑥ホテル日航茨木 大阪 昇降機遮煙装置 ⑦KYUHO江坂 トイレ改修・立体駐車場改修	①新三：空調システム変更・外部改修 ②渋谷グリス：外壁補修・塗装 ③堀川通四条：共用部改修 ④サザン水戸：受電設備改修 ⑤宇都宮セカ：全面個別空調化・トイレ改修・外部改修・受電設備改修	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：共用部改修 ④宇都宮セカ：共用部改修 ⑤KYUHO江坂：外壁改修 ⑥ホテル日航茨木 大阪：地下水システム設置・和室改修

ソフト面における基本方針 ⇒ マーケット及び技術面の的確な把握と適切な施策への反映

適切なテナントニーズの把握	適切なマーケットの把握	適切な建物管理	適切なPM管理
・売上歩合制賃料への貢献 ・アメニティ ・ホスピタリティ	・マクロ賃貸市況 ・ミクロ賃貸市況 ・競合物件	・コンプライアンス ・ライフサイクルコスト意識 ・工事会社管理	・リーシング力 ・テナントコミュニケーション ・提案力

今後の運用方針 財務戦略基本方針

第2期財務状況

期中に60億円の追加借入れを実施。
内神田ビル・西野ビルの取得代金に充当。期末の
LTVは、48.0%（前期比 +5.1%）。

第3期以降の方針

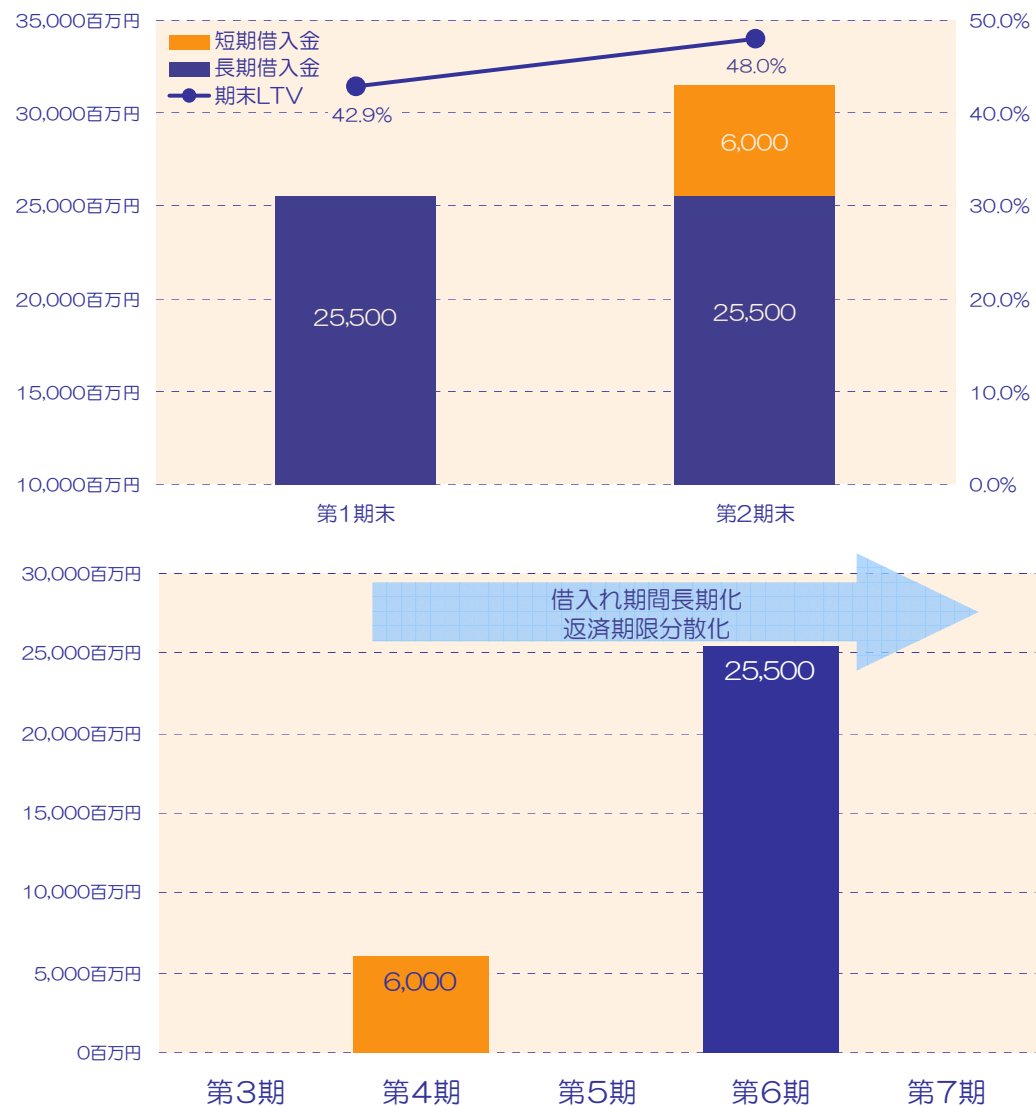
有利子負債比率は、40%~60%程度のレンジでの
コントロールを行う。

金融機関との関係強化。

資金取得方法の多様化を可能にするため格付取得
準備。

第4期のリファイナンス

第4期に期限を迎える短期借入金60億円、
新規物件取得資金48億円をあわせ、
借入資金の中長期化及び金利固定化を図る。



参考資料

参考資料

第2期 損益計算書

第2期
自 平成18年5月1日
至 平成18年10月31日 稼働期間184日

科目		金額 (百万円)	構成比 (%)
経常 損益 の 部	貸事業収入	1,975	91.2%
	その他貸事業収入	190	8.8%
	営業収益 ①	2,165	100.0%
	貸事業費用 ②	838	38.7%
	外注委託費	195	9.0%
	水道光熱費	142	6.6%
	修繕費	37	1.7%
	損害保険料	5	0.2%
	公租公課	92	4.3%
	減価償却費	346	16.0%
	その他貸事業費用	18	0.9%
	資産運用報酬	99	4.6%
	役員報酬	2	0.1%
	資産保管委託報酬	8	0.4%
	一般事務委託報酬	27	1.2%
	その他営業費用	47	2.2%
	営業費用	1,023	47.2%
営業利益金額	1,142	52.8%	
不動産貸事業利益 (①-②)	1,327	61.3%	
減価償却前貸事業利益 (NOI)	1,673	77.3%	
営業外収益	6	0.3%	
営業外費用	174	8.1%	
支払利息	133	6.2%	
融資関連手数料	41	1.9%	
経常利益金額	973	45.0%	
税引前当期純利益金額	973	45.0%	
法人税等	1	0.1%	
当期純利益金額	972	44.9%	
前期繰越利益	0	0.0%	
当期末処分利益	972	44.9%	

■ 営業収益

高稼働を反映して貸事業収益、その他貸事業収益（駐車場、看板掲出料、水道光熱費等）とも増収

■ 営業費用

- ・ 修繕費
修繕費37百万円その他、資本的支出は224百万円
- ・ 水道光熱費
その他貸事業増収（水道光熱費）に対応して原価増
- ・ 公租公課
第2期に固定資産税・都市計画税が発生したものは上場時取得15物件
上場後取得3物件の固定資産税・都市計画税の費用化は第4期から

■ 営業外収支

- ・ 営業外収益は、消費税還付金
- ・ 支払利息対象借入金は、
255億円（固定金利）
60億円（変動金利）

参考資料

第2期 貸借対照表

第2期
平成18年10月31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	1,606	2.4%
信託現金及び信託預金	3,394	5.2%
営業未収入金	48	0.1%
未収消費税等	2	0.0%
前払費用	52	0.1%
その他流動資産	—	0.0%
流動資産合計	5,104	7.8%
2. 固定資産		
(1) 有形固定資産		
信託建物等	15,813	24.1%
信託土地	44,630	68.0%
有形固定資産合計	60,444	92.1%
(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	62	0.1%
投資その他の資産合計	72	0.1%
固定資産合計	60,516	92.2%
資産合計	65,621	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	142	0.2%
短期借入金	6,000	9.2%
前受金	332	0.5%
その他流動負債	208	0.3%
流動負債合計	6,683	10.2%
2. 固定負債		
長期借入金	25,500	38.9%
信託預り敷金保証金	1,980	3.0%
固定負債合計	27,480	41.9%
負債合計	34,164	52.1%
純資産の部		
1. 出資総額		
出資総額	30,484	46.4%
2. 剰余金		
当期末処分利益	972	1.5%
剰余金合計	972	1.5%
純資産合計	31,456	47.9%
負債・純資産合計	65,621	100.0%

第2期

自 平成18年5月1日
至 平成18年10月31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	
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額	973
減価償却費	346
受取利息	0
支払利息	133
営業未収入金の増加・減少	△ 9
未収消費税額等の増加・減少	660
前払費用の増加・減少	△ 16
営業未払金の増加・減少	△ 2
未払金の増加・減少	△ 40
前受金の増加・減少	60
その他	13
小計	2,116
利息の受取額	0
利息の支払額	△ 125
法人税等の支払額	△ 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,989
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	△ 6,598
信託預り敷金保証金の増減 (ネット)	279
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,319
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	6,000
分配金の支払額	△ 995
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,004
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	675
5. 現金及び現金同等物の期首残高	4,324
6. 現金及び現金同等物の期末残高	5,000

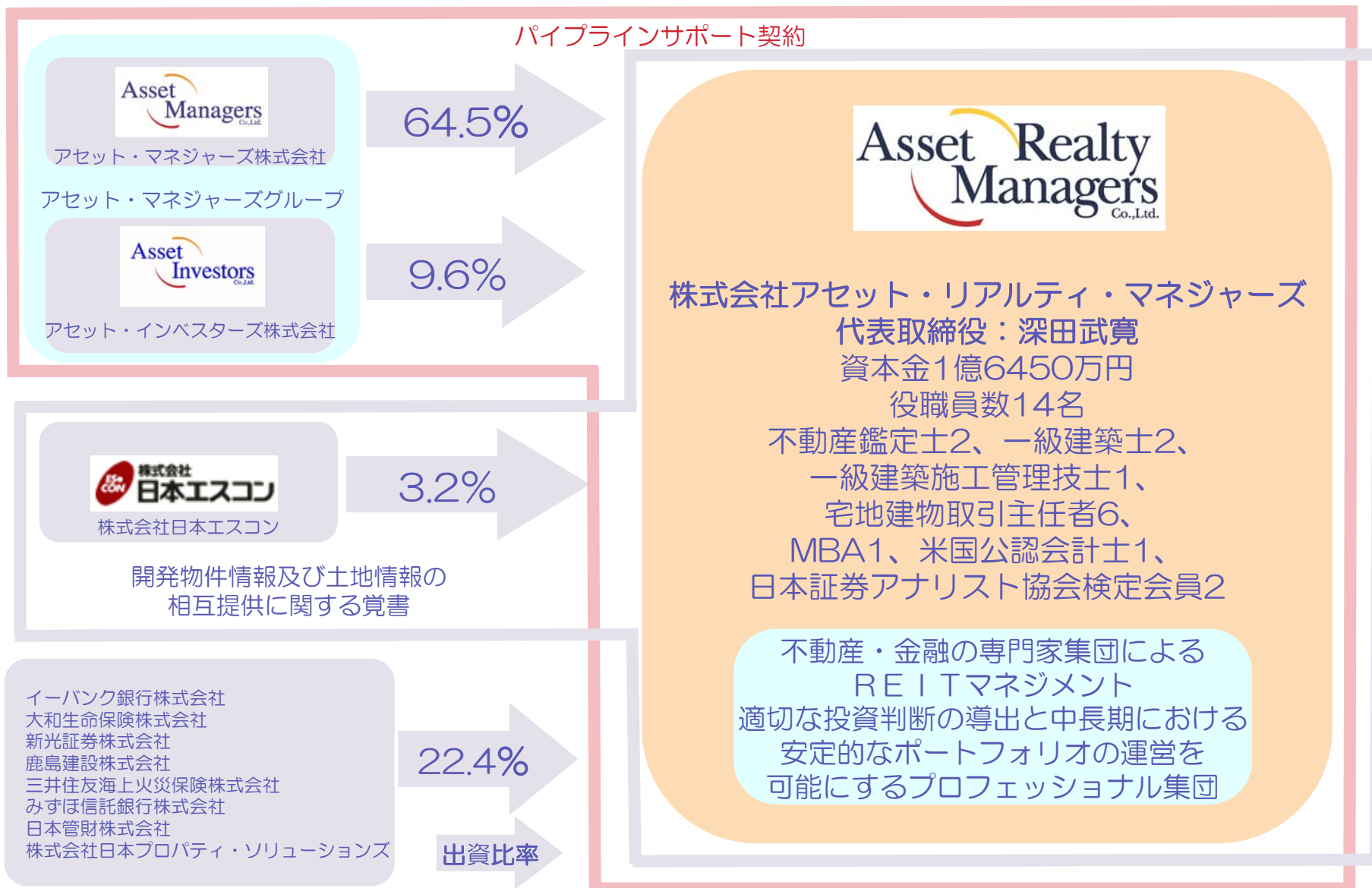
第2期

自 平成18年5月1日
至 平成18年10月31日

金銭の分配に係る計算書

科目	金額 (円)
1. 当期末処分利益	972,981,493
2. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	972,947,000 (15,322)
3. 次期繰越利益	34,493

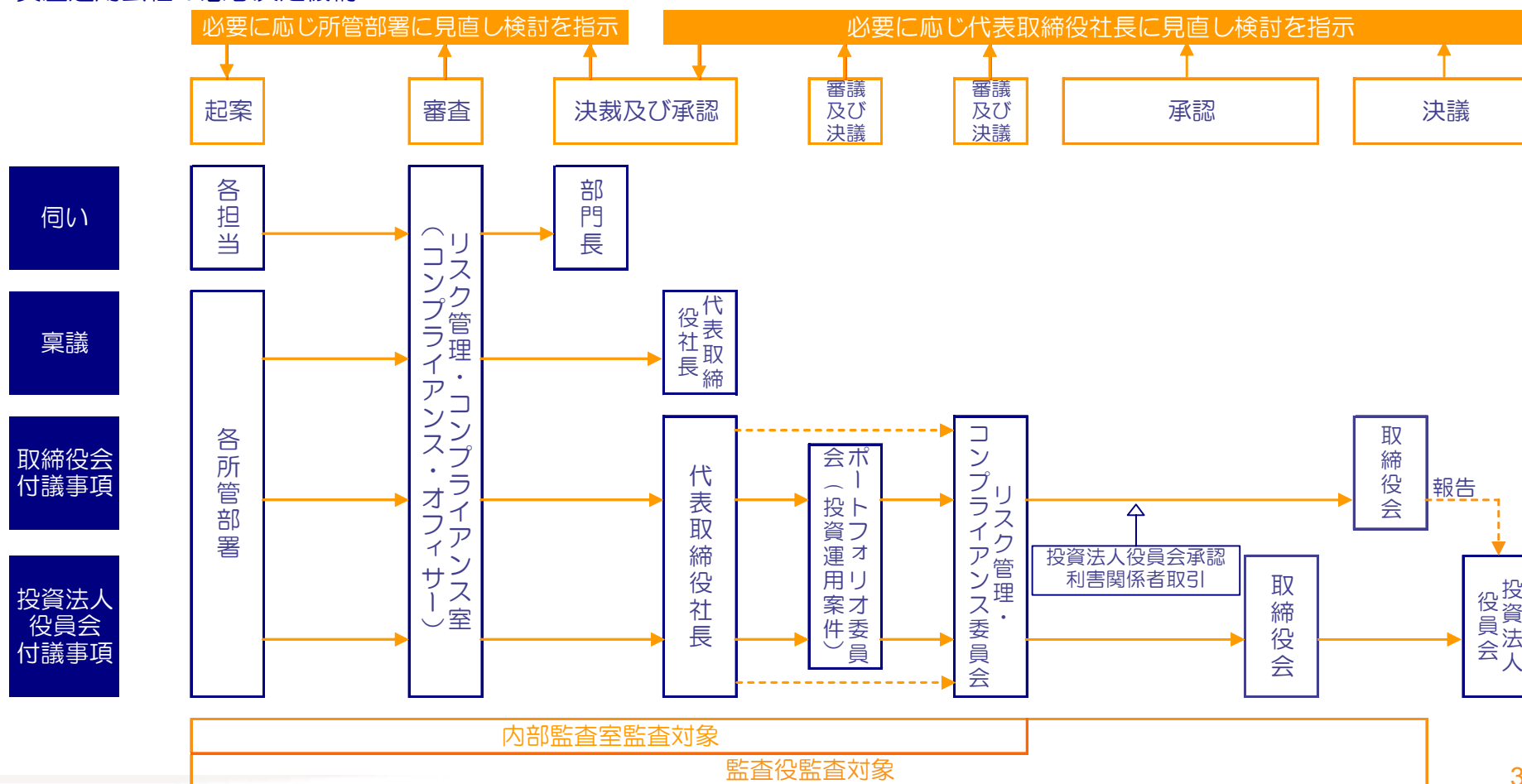
参考資料 資産運用会社の概要



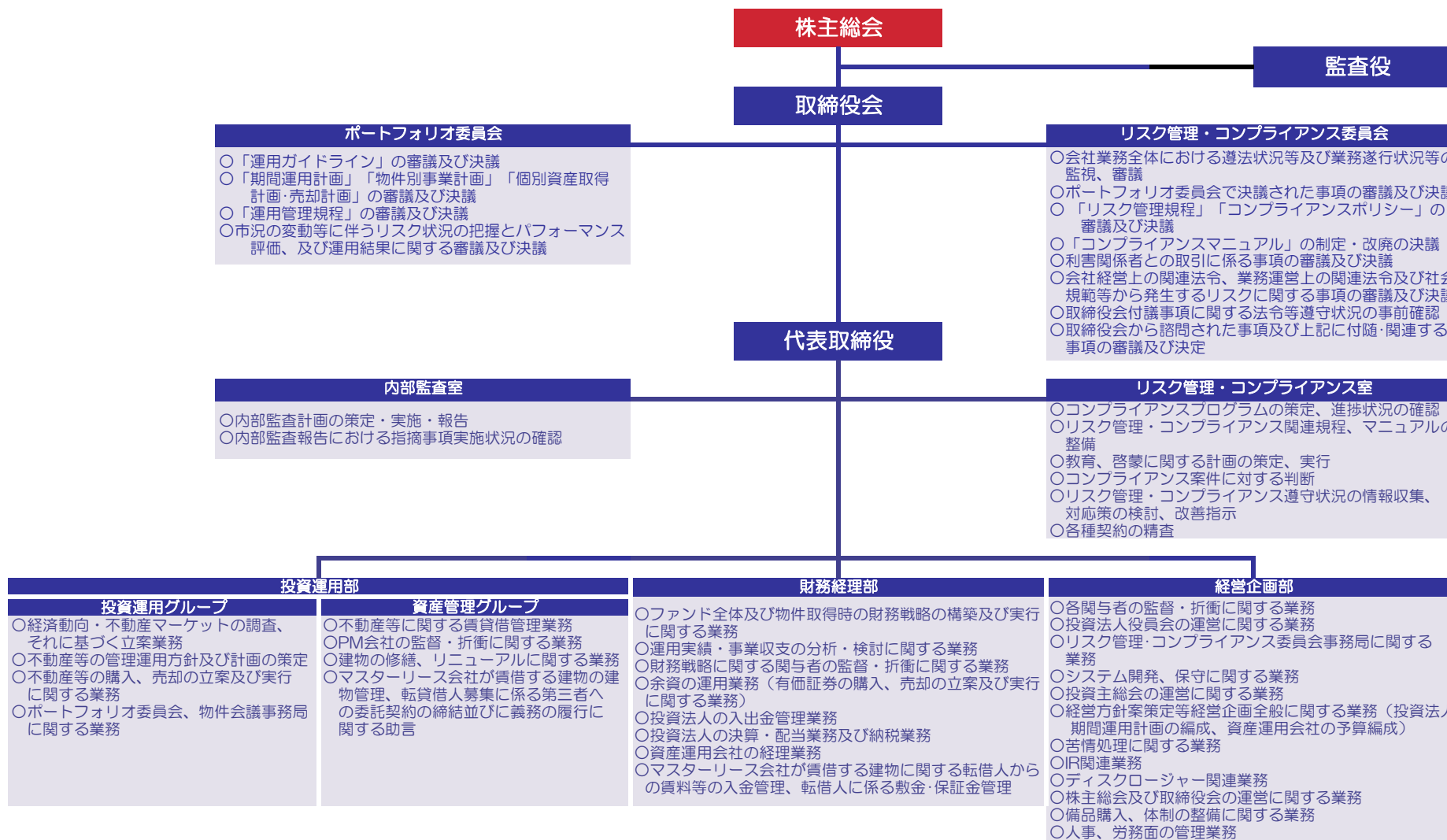
参考資料 資産運用会社における意思決定機構

- ・資産運用会社の意思決定は、同じレベルから基本的にコンプライアンス・オフィサーの審査対象
- ・利害関係者取引の徹底したチェック体制
 ポートフォリオ委員会においては、出席者の過半数の賛成だけではなく外部有識者の出席及び賛成が絶対条件
 リスク管理・コンプライアンス委員会においては、外部有識者を含む全員の出席及び賛成が要件
 かつ投資法人役員会の承認が要件
- ・内部監査の機動的チェック体制

資産運用会社の意思決定機構



参考資料 資産運用会社の組織と機能



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
- ② M&A事業

II. ホスピタリティ・ウェルネス事業



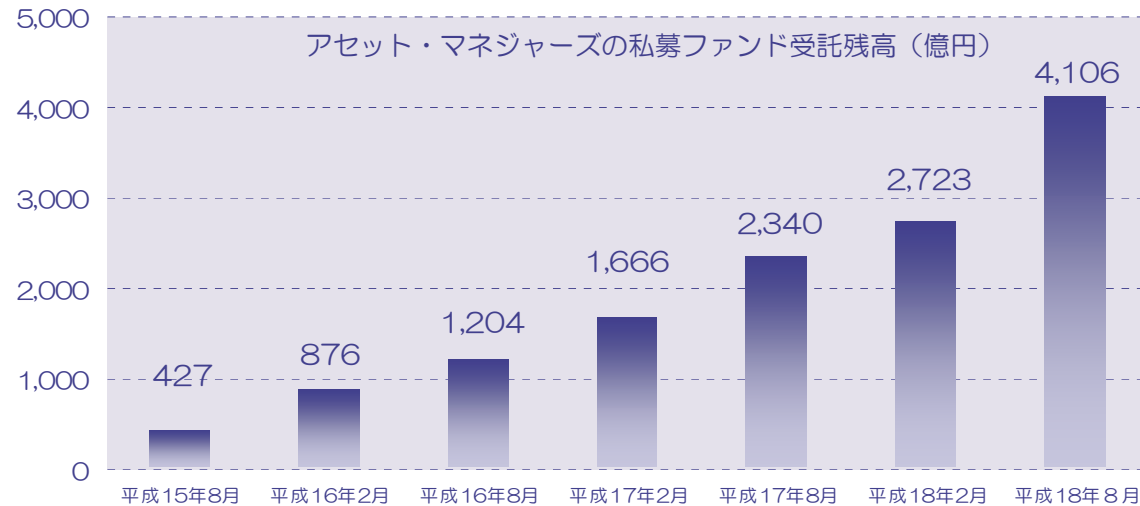
パイプラインサポート

- ・ 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

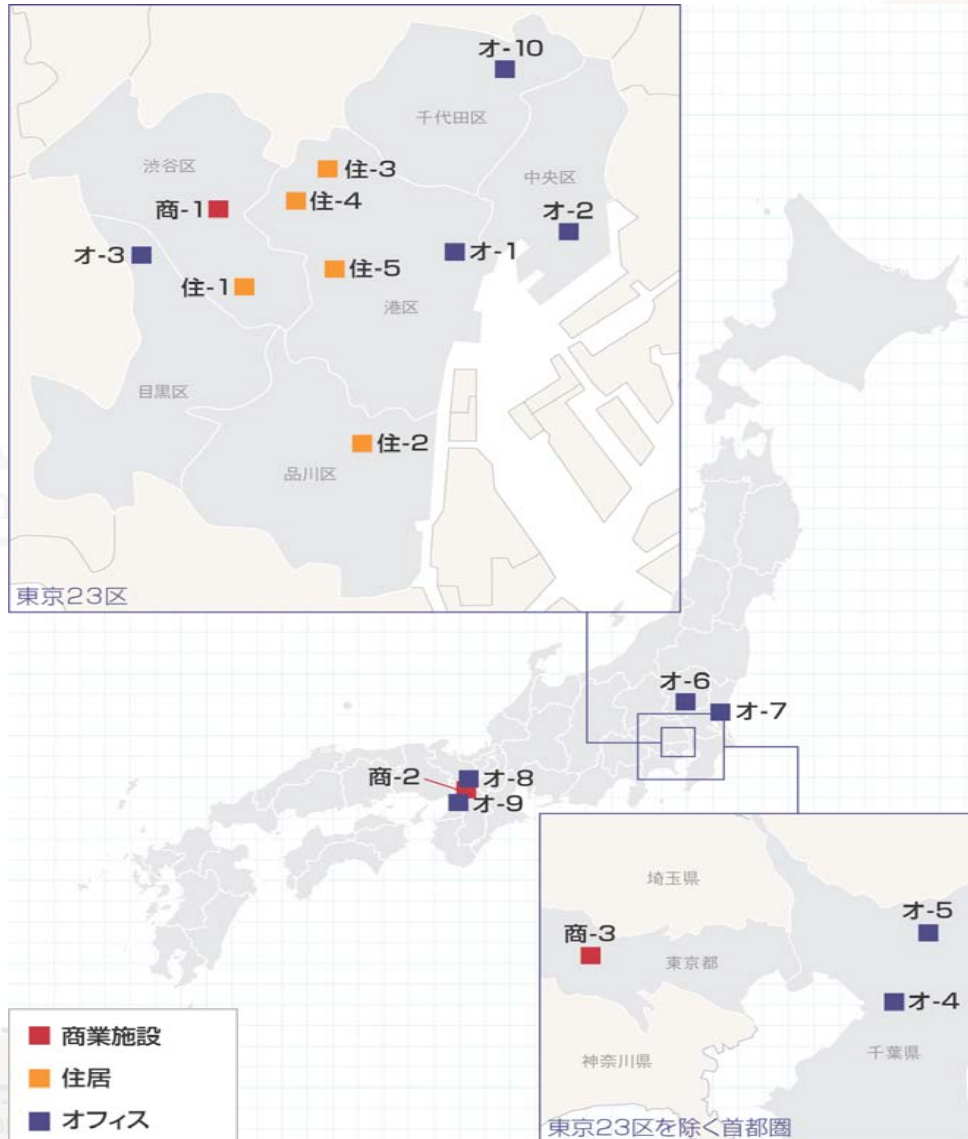
国内M&A事業の投資実績概況

案件名	投資年月	業種	運営会社
1. (株)宮交シティ	2005年12月	ショッピング・センター	アセット・ロジスティックス
2. 多田建設(株)	2005年12月	ゼネコン	—
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. (株)創健	2005年12月	健康センター	アセット・ロジスティックス
5. (株)湯ヶ島高原倶楽部	2005年9月	ゴルフ場&リゾート	アルバトロス
6. 昭和鋼機(株)	—	アルミ建材加工	—
7. 松戸卸売総合市場	2005年6月	卸売市場	アセット・ロジスティックス
8. (株)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

不動産ファンド事業 — 受託資産残高の推移 —



参考資料 ポートフォリオ・マップ



- 奥-1 新三ビル
- 奥-2 35山京ビル
- 奥-3 渋谷ウエストビル
- 奥-4 千葉ウエストビル
- 奥-5 成田T Tビル
- 奥-6 宇都宮センタービル
- 奥-7 サザン水戸ビル
- 奥-8 堀川通四条ビル
- 奥-9 KYUHO江坂ビル
- 奥-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

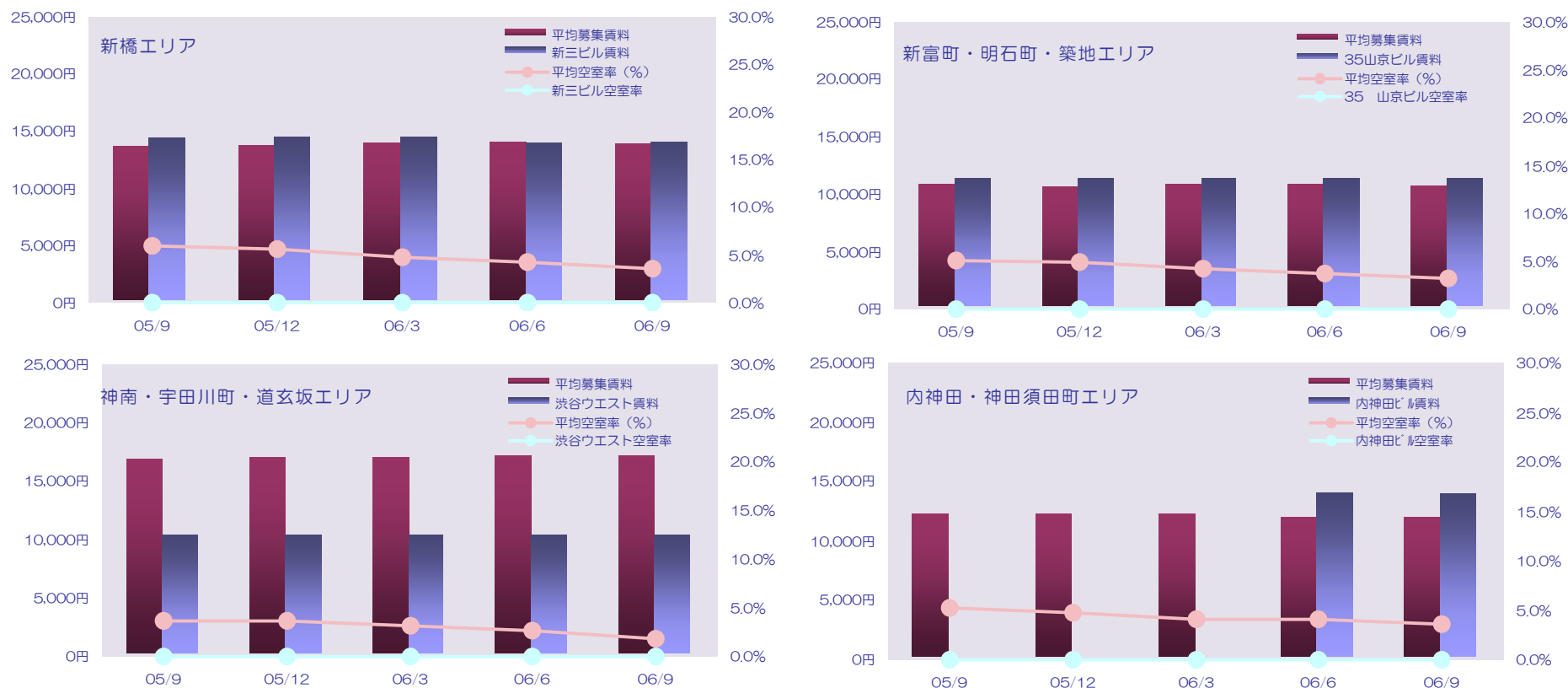
物件一覧 (2006年10月末時点)

	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%	4	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%	20	5,496.35	2005.9	1996.1	91.3%	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%	21	5,042.86	2005.9	1986.1	84.0%	10.9
	オー7	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,962	3.3%	25	4,928.08	2005.9	1985.2	91.4%	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%	15	5,087.52	2005.9	1993.1	83.3%	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	39.5%	122	42,906.86			92.5%	
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%	45	7,205.81	2006.5	1990.7	92.7%	13.4
	商業施設等小計					19,249	32.0%	64	29,029.18			98.2%
住居	住-1	ミルーム代官山	首都圏	東京都渋谷区	6,869	11.4%	80	5,353.82	2005.9	2003.2	96.6%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	2,680	4.5%	35	2,672.85	2005.9	2003.9	96.3%	12.9
	住-3	ミルーム乃木坂	首都圏	東京都港区	2,751	4.6%	34	2,888.37	2005.9	2003.1	98.4%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	2,575	4.3%	44	1,905.13	2005.9	2004.2	95.0%	9.9
	住-5	ミルーム広尾II	首都圏	東京都港区	2,256	3.8%	50	1,994.69	2005.9	2004.3	98.4%	12.9
	住居小計					17,131	28.5%	243	14,814.86			96.9%
合計					60,066	100.0%	429	86,750.90			95.1%	3.5

注) PMLについて: 個別物件の数値は取得時のもの。合計欄に記載の数値は第2期末のポートフォリオPML。

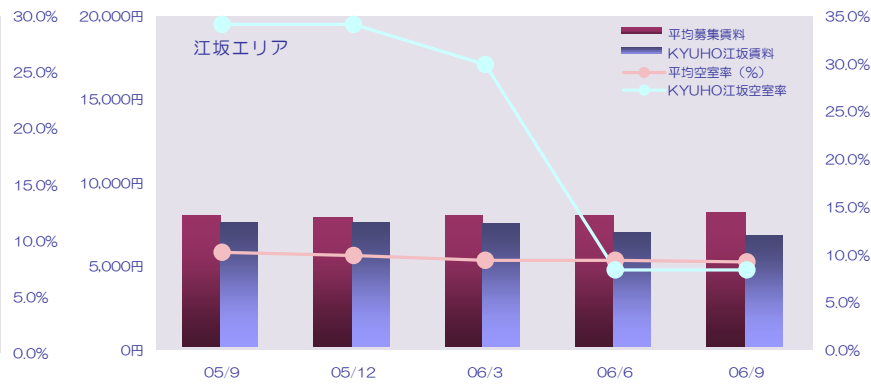
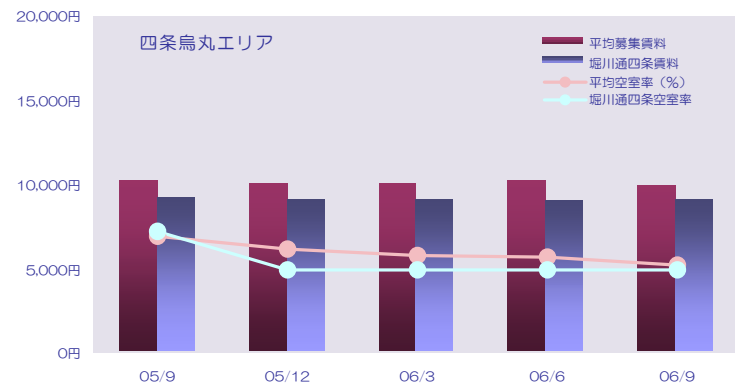
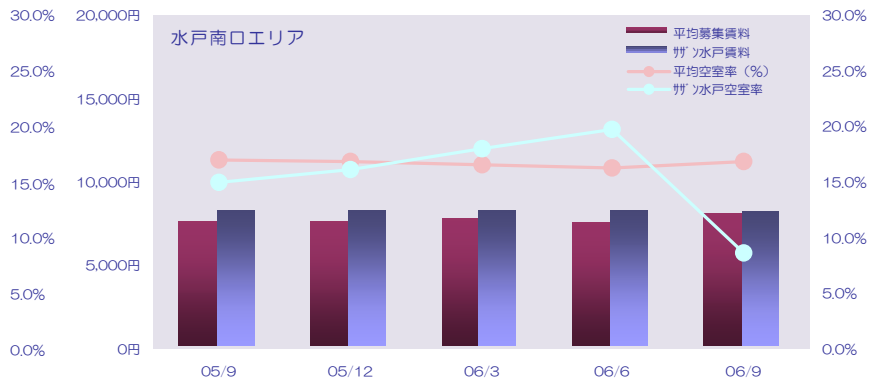
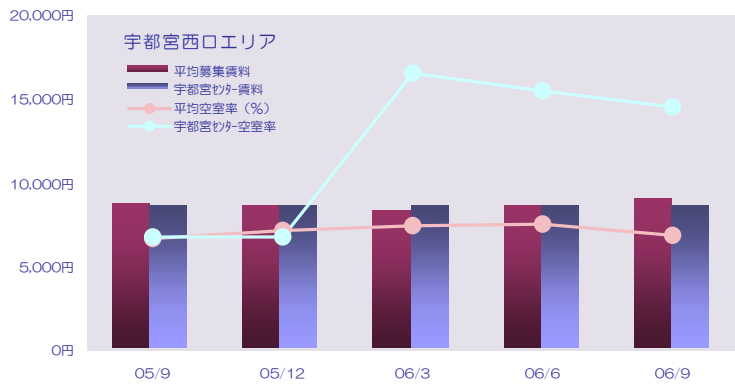
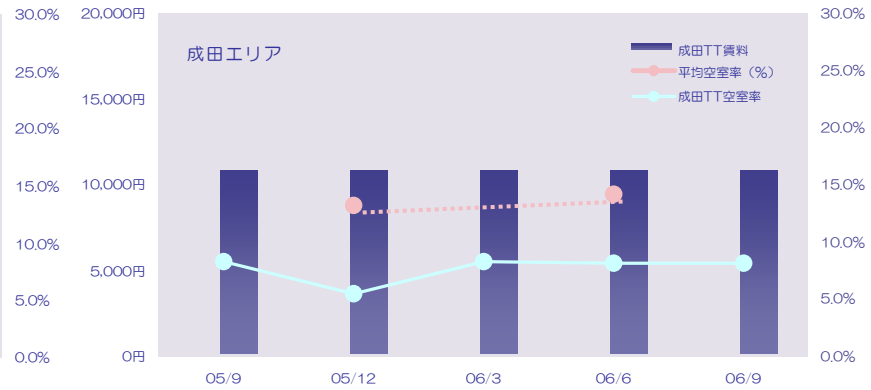
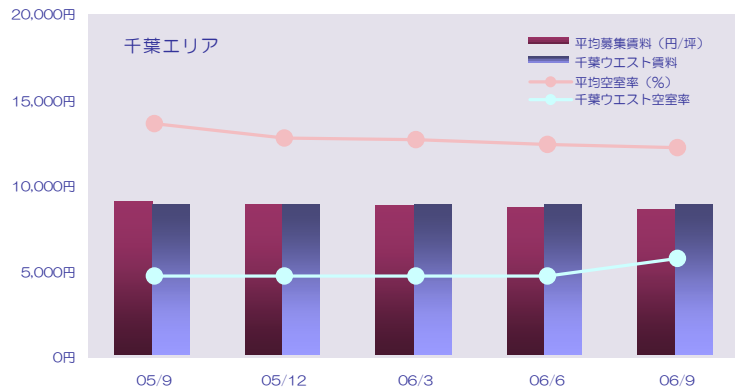
オフィス10物件の空室率(%）、賃料単価(円/坪)とその周辺における空室率・平均募集賃料単価との比較を以下に整理する。物件の位置するエリアに合致するデータがない場合は、その近傍エリアとした（渋谷ウエストビルは、神南・宇田川町・道玄坂エリア、堀川通四条ビルは、四条烏丸エリア）。周辺地域におけるデータ出典は、「オフィスマーケットレポート（株式会社生駒データサービスシステム）」。

但し、成田エリアは近傍エリアのデータがないので、当社と成田TTビル担当PMによるヒアリング調査を基に作成。



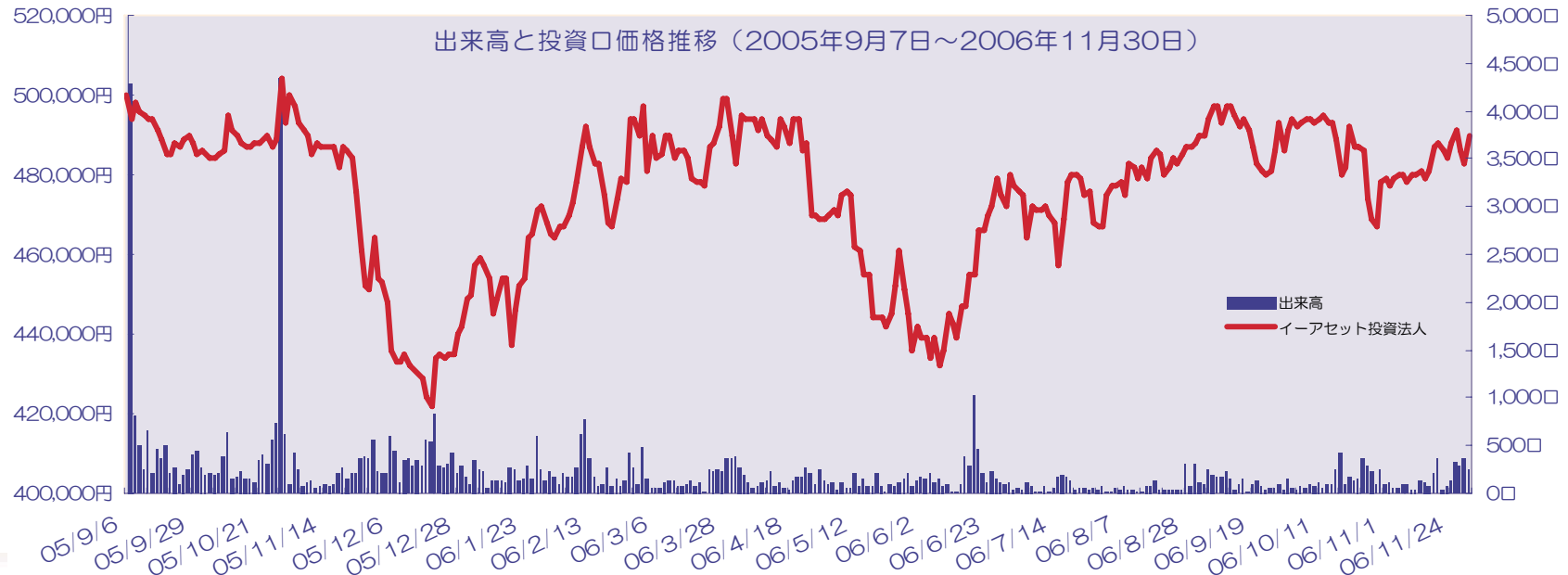
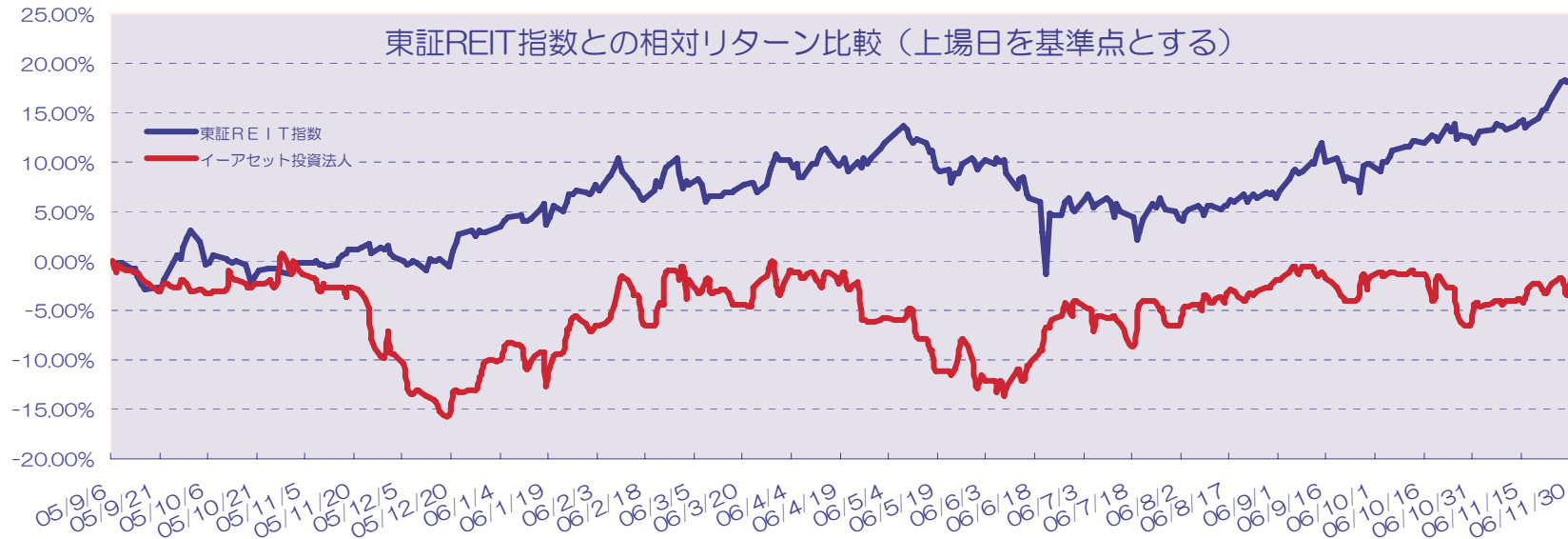
参考資料

オフィスにおける周辺の平均募集賃料・空室率比較 (2)



参考資料
借入金一覧（2006年10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	1.24000%	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				



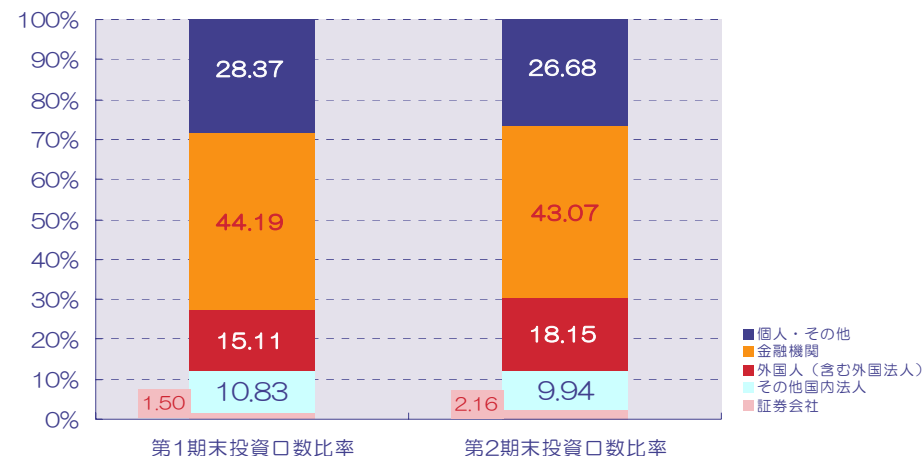
参考資料

投資主の状況（2006年10月末時点）

所有者区分

所有者区分	投資主数 (名)	投資主数比率 (%)	投資口数 (口)	投資口数比率 (%)
個人・その他	5,721	95.62	16,939	26.68
金融機関	73	1.22	27,350	43.07
その他国内法人	130	2.17	6,312	9.94
外国人（含む外国法人）	45	0.75	11,525	18.15
証券会社	14	0.24	1,374	2.16
合計	5,983	100.00	63,500	100.00

投資口数比率の構成比の変化



上位投資主一覧

氏名または名称	所有投資口数	比率(%)	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（投信口）	4,915	7.74	11. 資産管理サービス信託銀行（証券投資信託口）	958	1.50
2. ルクセンブルグ オフショア ジャスティック レンディングアカウント	2,935	4.62	12. 百十四銀行	812	1.27
3. 日本トラスティサービス信託銀行（信託口）	2,902	4.57	13. 一般個人	762	1.20
4. モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	2,772	4.36	14. 大和生命保険	750	1.18
5. アセット・マネジャーズ	2,700	4.25	15. 広島銀行	690	1.08
6. イーバンク銀行	2,500	3.93	16. アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	673	1.05
7. 日本マスタートラスト信託銀行（信託口）	2,402	3.78	17. 近畿大阪銀行	660	1.03
8. バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウントイーアイエスジー	1,768	2.78	18. 東京東信用金庫	600	0.94
9. 南都銀行	1,081	1.70	18. 伊予銀行	600	0.94
10. 七十七銀行	1,000	1.57	18. 全国農業協同組合連合会	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号	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	19.5
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	15.2
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号	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	16.0
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号	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	10.8
オ-5	成田TT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	16.7
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号	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	20.8
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号	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	21.7
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醐井通綾小路下る要法寺町422番外11号	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	14.3
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号	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	13.8
オ-10	内神田ビル	東京都千代田区内神田一丁目14番10号	東京都千代田区内神田一丁目4番3外2号	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	461.31	SRC/B3F8F	事務所	5,348.62	4,675.80	昭和37年5月22日	44.5
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号	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	2.0
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号	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	14.4
商-3	西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	東京都八王子市新町15番1外8号	商業施設等	首都圏	その他首都圏	一般市	信託受益権	所有権	所有権	3,251.27	SRC・RC・S/B1F7F	共同住宅・店舗・事務所・駐車場・スポーツセンター・診療所	9,738.89	8,084.63	平成2年7月16日	16.3
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	3.7
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号	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	3.1
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号	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	3.9
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号	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	2.7
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	2,422.10	2,084.52	平成16年2月23日	2.7

(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10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	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9	KYUHO江坂ビル	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。
		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。			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。
		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入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、当該越境及び本物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。	オー10	内神田ビル	① 建築後の法令の改正により、許容容積率(建築基準法第52条)、防火区画(建築基準法施行令第112条)及び排煙設備の設置義務(建築基準法施行令第126条の2)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。
			商-1	ラ・ポルト青山	(記載なし)
	商-2	ホテル日航茨木 大阪	① 本物件の敷地西側に、農業任意団体の管理する農業用水のポンプ小屋(以下「小屋」といいます)が設置されています。なお、当該農業任意団体とは、本物件の信託受託者との間で平成18年9月8日付にて覚書を締結し、小屋に起因して第三者に損害が生じたときは、当該農業任意団体が一切の責任を負うこと、及び小屋の撤去が必要な場合は当該農業任意団体が自らの責任で撤去することを条件に、小屋の敷地(約1.82㎡)を無償使用することを承諾しております。また、当該覚書では、本物件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。		
	商-3	西野ビル	(記載なし)		
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	ミルム広尾Ⅱ	(記載なし)
オー8	堀川通四条ビル	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。			
		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。			
		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。			
		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。			

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)	新築年数 (注2)	適法性/GAPEX	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4)	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	19.6	㈱マスターデザイナーズ 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	新基準で分析中	分析結果を踏まえ対応 (除去、封じ込め、囲い込み)
オ-2	35山京ビル	平成3年8月7日	15.3	㈱マスターデザイナーズ 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	㈱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	16.0	㈱マスターデザイナーズ 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	恐れなし	分析済(基準値以下)	対応不要と判断
オ-4	千葉ウエストビル	平成8年1月31日	10.8	㈱マスターデザイナーズ 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	アスベスト存 在の恐れあり	新基準で分析中	分析結果を踏まえ対応 (除去、封じ込め、囲い込み)
オ-5	成田TTビル	平成2年3月8日	16.3	㈱マスターデザイナーズ 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	20.8	㈱マスターデザイナーズ 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	新基準で分析中	分析結果を踏まえ対応 (除去、封じ込め、囲い込み)
オ-7	サザン水戸ビル	昭和60年2月19日	21.7	㈱マスターデザイナーズ 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	14.3	㈱マスターデザイナーズ 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	13.8	㈱マスターデザイナーズ 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	分析済(基準値以下)	対応不要と判断
オ-10	内神田ビル	昭和37年5月22日	44.5	㈱マスターデザイナーズ 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	㈱長谷川工務店	新築時(昭和37年): ㈱長谷川工務店一級建築設計事務所 耐震改修時(平成14年): 大成建設株式会社一級設計事務所	新築時(昭和37年): ㈱長谷川工務店 耐震改修時(平成14年): 大成建設㈱	特定行政庁 (東京都)	13.4	恐れなし	-	-	
商-1	ラ・ポルト青山	平成16年11月12日	2.0	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	㈱エフ・アール・プロパティ	㈱日本設計		鹿島建設㈱	指定確認検査機関 (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	14.4	㈱マスターデザイナーズ 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	アスベスト存 在の恐れあり	新基準で分析中	分析結果を踏まえ対応 (除去、封じ込め、囲い込み)
商-3	西野ビル	平成2年7月16日	16.3	㈱マスターデザイナーズ 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	西野博	㈱昭和設計		大成建設㈱	特定行政庁 (八王子市)	13.4	恐れなし	分析済(基準値以下)	対応不要と判断
住-1	ミルーム代官山	平成15年2月10日	3.7	㈱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㈱	指定確認検査機関 (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	3.1	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発㈱	㈱藤藤剛生建築事務所		清水建設㈱	指定確認検査機関 (㈱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	3.9	㈱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	指定確認検査機関 (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	2.7	㈱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	指定確認検査機関 (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	2.7	㈱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	指定確認検査機関 (財)日本建築センター)	12.9	恐れなし	-	-
ポートフォリオPML ⇒										3.5				

(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10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㈱によるレーザ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) 平成18年9月より規制含有濃度基準が1.0W%より0.1W%に改正されたことに伴い、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、再度サンプリング分析を実施中です(一部は対応済です。)

価格(価格概況)

単位：千円

物件名		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	
NO	名称				(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-1	新三ビル	オフィス	東京23区	平成17年9月7日	2,106,000	3.5%	2,121,500	3.5%	2,100,258	3.5%	2,177,000	3.6%	2,450,000	3.9%	344,000	349,742
オ-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	6.9%	4,156,989	6.9%	4,125,936	6.8%	4,146,000	6.8%	4,154,000	6.7%	22,000	28,064
オ-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	3.4%	2,030,804	3.4%	2,015,264	3.3%	2,053,000	3.4%	2,230,000	3.6%	213,000	214,736
オ-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	3.9%	2,382,385	3.9%	2,325,232	3.9%	2,440,000	4.0%	2,550,000	4.1%	183,000	224,768
オ-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	3.1%	1,872,580	3.1%	1,946,709	3.2%	1,924,000	3.2%	2,054,000	3.3%	194,000	107,291
オ-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	3.6%	2,151,242	3.6%	2,164,224	3.6%	2,260,000	3.7%	2,270,000	3.7%	135,000	105,776
オ-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	3.3%	1,975,100	3.3%	2,165,869	3.6%	2,030,000	3.3%	2,130,000	3.4%	168,000	▲35,869
オ-8	堀川通四條ビル	オフィス	地方	平成17年9月7日	1,885,000	3.1%	1,899,836	3.1%	1,864,150	3.1%	1,960,000	3.2%	2,050,000	3.3%	165,000	185,850
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	平成17年9月9日	1,899,000	3.2%	1,914,969	3.2%	1,865,074	3.1%	1,910,000	3.1%	2,000,000	3.2%	101,000	134,926
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	平成18年5月30日	3,323,000	5.5%	3,345,667	5.5%	3,334,247	5.5%	3,332,000	5.5%	3,325,000	5.4%	2,000	▲9,247
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	23.3%	14,089,002	23.3%	14,052,884	23.3%	14,060,000	23.2%	14,330,000	23.1%	306,000	277,116
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	4.2%	2,568,168	4.2%	2,520,424	4.2%	2,510,000	4.1%	2,530,000	4.1%	20,000	9,576
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	平成18年5月30日	2,715,000	4.5%	2,750,587	4.5%	2,730,725	4.5%	2,744,000	4.5%	2,722,000	4.4%	7,000	▲8,725
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	11.4%	6,904,776	11.4%	6,861,054	11.4%	6,871,000	11.3%	6,927,000	11.2%	58,000	65,946
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	4.5%	2,695,135	4.5%	2,677,552	4.4%	2,681,000	4.4%	2,686,000	4.3%	6,000	8,448
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	4.6%	2,767,382	4.6%	2,742,600	4.5%	2,752,000	4.5%	2,767,000	4.5%	16,000	24,400
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	4.3%	2,590,060	4.3%	2,570,711	4.3%	2,576,000	4.2%	2,597,000	4.2%	22,000	26,289
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	3.8%	2,269,949	3.8%	2,252,630	3.7%	2,257,000	3.7%	2,263,000	3.6%	7,000	10,370
ポートフォリオ 合計					60,066,000	100.0%	60,486,131	100.0%	60,315,542	100.0%	60,683,000	100.0%	62,035,000	100.0%	1,969,000	1,719,458
用途別	オフィス 計				23,686,000	39.4%	23,851,072	39.4%	23,906,962	39.6%	24,232,000	39.9%	25,213,000	40.6%	1,527,000	1,306,038
	商業施設等 計				19,249,000	32.0%	19,407,757	32.1%	19,304,033	32.0%	19,314,000	31.8%	19,582,000	31.6%	333,000	277,967
	住居 計				17,131,000	28.5%	17,227,301	28.5%	17,104,547	28.4%	17,137,000	28.2%	17,240,000	27.8%	109,000	135,453
地域別	首都圏 計				49,675,000	82.7%	49,976,815	82.6%	49,735,801	82.5%	50,013,000	82.4%	51,055,000	82.3%	1,380,000	1,319,199
		東京23区			42,733,000	71.1%	42,971,263	71.0%	42,733,135	70.8%	42,905,000	70.7%	43,729,000	70.5%	996,000	995,865
		その他首都圏			6,942,000	11.6%	7,005,552	11.6%	7,002,666	11.6%	7,108,000	11.7%	7,326,000	11.8%	384,000	323,334
	地方 計				10,391,000	17.3%	10,509,315	17.4%	10,579,741	17.5%	10,670,000	17.6%	10,980,000	17.7%	589,000	400,259

(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、期中の不動産除却損、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10月31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	オー10	商-1	商-2	商-3	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	堀川通四条ビル	KYUHO江坂ビル	内神田ビル	ラ・ポルト青山	ホテル日航茨木 大阪	西野ビル	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		㈱不動産投資研究所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所
価格時点		平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日	平成18年10月31日
鑑定評価額		2,450,000	4,154,000	2,230,000	2,550,000	2,054,000	2,270,000	2,130,000	2,050,000	2,000,000	3,325,000	14,330,000	2,530,000	2,722,000	6,927,000	2,686,000	2,767,000	2,597,000	2,263,000
積算価格	積算価格	1,930,000	2,572,000	1,438,000	1,510,000	659,000	1,500,000	846,000	1,380,000	1,200,000	1,773,000	9,321,000	4,500,000	1,672,000	5,621,000	1,643,000	2,083,000	1,927,000	1,459,000
	土地価格	1,560,000	1,911,000	1,025,000	369,453	235,000	519,897	161,960	496,936	363,035	1,528,000	7,674,000	1,297,565	818,000	4,035,000	1,139,000	1,455,000	1,423,000	974,000
	建物価格	370,000	661,000	413,000	1,140,933	424,000	975,121	683,989	882,378	839,357	245,000	1,647,000	3,203,010	854,000	1,586,000	504,000	628,000	504,000	485,000
直接還元法による収益価格		2,480,000	4,048,000	2,435,000	2,570,000	2,021,000	2,270,000	2,120,000	2,020,000	2,000,000	3,589,000	15,200,000	2,520,000	2,900,000	7,283,000	2,836,000	2,844,000	2,729,000	2,378,000
総収益	総収益	170,611	301,594	200,709	224,055	189,834	222,411	195,406	197,042	185,496	243,211	780,302	224,220	229,094	385,084	156,740	157,064	147,818	135,263
	可能貸室賃料収入	113,071	190,512	96,924	155,611	140,232	141,579	138,523	115,096	110,304	182,460	638,796	224,220	203,652	360,048	147,540	149,040	141,564	132,420
	可能共益費収入	43,835	76,207	32,974	53,865	35,339	54,912	53,724	60,623	64,344	43,520	49,290	0	8,128	0	0	0	0	0
	礼金・更新料等収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,453	11,717	6,572	6,638	4,168	4,620
	その他の収入	19,612	57,862	70,811	32,030	24,402	43,544	22,368	42,027	30,545	24,342	111,559	0	19,076	24,059	6,660	5,592	7,486	3,014
	空室等損失相当額	▲5,907	▲22,987	0	▲17,451	▲10,139	▲17,624	▲19,209	▲20,704	▲19,697	▲7,111	▲19,343	0	▲5,215	▲10,740	▲4,032	▲4,206	▲5,400	▲4,791
総費用	総費用	39,643	77,311	58,536	64,961	37,152	65,476	50,039	58,324	51,789	44,487	175,974	61,896	38,142	53,017	21,662	20,335	26,244	21,178
	維持管理費等	25,659	52,798	49,126	47,658	27,434	47,758	37,836	40,847	33,355	28,778	122,076	3,363	19,255	30,576	12,158	10,188	18,225	12,867
	公租公課	11,966	21,817	8,521	14,585	7,665	14,572	9,799	15,486	16,756	13,048	48,331	56,378	16,580	16,902	6,894	7,488	5,579	6,054
	その他費用	2,018	2,696	889	2,718	2,053	3,146	2,404	1,991	1,678	2,661	5,567	2,155	2,307	5,539	2,610	2,659	2,440	2,257
	純収益(鑑定NOI)	130,968	224,283	142,173	159,095	152,682	156,935	145,367	138,718	133,707	198,724	604,328	162,324	190,952	332,067	135,078	136,729	121,574	114,085
	資本的支出(CAPEX)	8,563	9,491	7,479	4,902	7,942	13,894	11,894	7,795	5,668	8,579	2,550	25,980	16,792	6,281	2,262	6,381	2,589	3,152
	敷金等の運用金	1,730	3,810	1,680	2,408	2,805	2,285	2,124	2,072	2,049	3,649	6,298	0	2,724	1,958	492	497	1,070	854
	純収益(鑑定NCF)	124,135	218,602	136,374	156,601	147,545	145,326	135,597	132,994	130,088	193,794	608,076	136,344	176,884	327,744	133,308	130,845	120,055	111,787
	還元利回り	5.0%	5.4%	5.6%	6.1%	7.3%	6.4%	6.4%	6.6%	6.5%	5.4%	4.0%	5.4%	6.1%	4.5%	4.7%	4.6%	4.4%	4.7%
DCF法による収益価格		2,410,000	4,154,000	2,230,000	2,530,000	2,054,000	2,260,000	2,130,000	2,070,000	1,990,000	3,325,000	14,330,000	2,550,000	2,722,000	6,927,000	2,686,000	2,767,000	2,597,000	2,263,000
割引率	割引率	4.7%	5.1%	5.3%	6.0%	7.0%	6.3%	6.3%	6.5%	6.4%	5.0%	3.7%	5.2%	5.8%	4.2%	4.4%	4.3%	4.1%	4.4%
	最終還元利回り	5.3%	5.9%	6.1%	6.3%	7.8%	6.6%	6.6%	6.8%	6.7%	5.9%	4.5%	5.7%	6.6%	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 (注4)	稼働率の推移					期末稼働率 06/10末 (注5)
NO	名称			(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合		06/5末	06/6末	06/7末	06/8末	06/9末	
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,460.19㎡	2.8%	2,460.19㎡	3.0%	0.00㎡	0.0%	4	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	5,248.41㎡	6.0%	5,248.41㎡	6.4%	0.00㎡	0.0%	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,592.26㎡	3.0%	2,592.26㎡	3.1%	0.00㎡	0.0%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	5,496.35㎡	6.3%	5,015.97㎡	6.1%	480.38㎡	11.4%	20	92.9%	92.9%	92.9%	91.3%	91.3%	91.3%
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	3,895.39㎡	4.5%	3,575.50㎡	4.3%	319.89㎡	7.6%	7	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	5,042.86㎡	5.8%	4,236.13㎡	5.1%	806.73㎡	19.1%	21	76.7%	76.7%	76.7%	76.7%	78.2%	84.0%
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	4,928.08㎡	5.7%	4,506.60㎡	5.5%	421.48㎡	10.0%	25	83.5%	80.3%	80.3%	82.5%	91.4%	91.4%
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	4,840.73㎡	5.6%	4,484.81㎡	5.4%	355.92㎡	8.4%	13	92.6%	92.6%	92.6%	92.6%	92.6%	92.6%
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	5,087.52㎡	5.9%	4,236.54㎡	5.1%	850.98㎡	20.2%	15	77.9%	81.6%	81.6%	81.6%	81.6%	83.3%
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,315.07㎡	3.8%	3,315.07㎡	4.0%	0.00㎡	0.0%	9	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	4,171.26㎡	4.8%	4,171.26㎡	5.1%	0.00㎡	0.0%	18	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㎡	20.3%	17,652.11㎡	21.4%	0.00㎡	0.0%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	7,214.51㎡	8.3%	6,686.22㎡	8.1%	528.29㎡	12.5%	45	92.2%	93.2%	93.6%	92.7%	92.7%	92.7%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	5,353.82㎡	6.2%	5,173.73㎡	6.3%	180.09㎡	4.3%	80	88.1%	92.2%	91.7%	92.3%	94.6%	96.6%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,672.85㎡	3.1%	2,572.68㎡	3.1%	100.17㎡	2.4%	35	95.0%	95.0%	98.8%	100.0%	100.0%	96.3%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.37㎡	3.3%	2,842.62㎡	3.4%	45.75㎡	1.1%	34	100.0%	98.7%	98.8%	97.2%	98.4%	98.4%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	2.2%	1,809.73㎡	2.2%	95.40㎡	2.3%	44	98.1%	98.4%	96.9%	98.7%	98.2%	95.0%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	1,994.69㎡	2.3%	1,962.16㎡	2.4%	32.53㎡	0.8%	50	90.8%	94.9%	98.3%	96.4%	95.1%	98.4%
ポートフォリオ 合計				86,759.60㎡	100.0%	82,541.99㎡	100.0%	4,217.61㎡	100.0%	429	93.4%	93.8%	94.0%	94.0%	94.7%	95.1%
用途別	オフィス 計			42,906.86㎡	49.5%	39,671.48㎡	48.1%	3,235.38㎡	76.7%	122	90.3%	90.3%	90.3%	90.4%	91.6%	92.5%
	商業施設等 計			29,037.88㎡	33.5%	28,509.59㎡	34.5%	528.29㎡	12.5%	64	98.1%	98.3%	98.4%	98.2%	98.2%	98.2%
	住居 計			14,814.86㎡	17.1%	14,360.92㎡	17.4%	453.94㎡	10.8%	243	93.3%	95.1%	95.9%	96.0%	96.9%	96.9%
地域別	首都圏 計			49,208.30㎡	56.7%	47,425.80㎡	57.5%	1,782.50㎡	42.3%	354	95.4%	96.1%	96.4%	96.1%	96.4%	96.4%
	東京23区			32,602.05㎡	37.6%	32,148.11㎡	38.9%	453.94㎡	10.8%	282	97.0%	97.8%	98.1%	98.2%	98.6%	98.6%
	その他首都圏			16,606.25㎡	19.1%	15,277.69㎡	18.5%	1,328.56㎡	31.5%	72	92.4%	92.8%	92.9%	92.0%	92.0%	92.0%
	地方 計			37,551.30㎡	43.3%	35,116.19㎡	42.5%	2,435.11㎡	57.7%	75	90.8%	90.8%	90.8%	91.1%	92.5%	93.5%

(注1) 平成18年10月31日現在の賃貸可能面積を記載しています。

(注2) 平成18年10月31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10月31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、小数点第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	83,482	3.9%	36,375	4.3%	8,227	47,106	3.5%	56.4%	55,334	3.3%	33.7%	3,319	1.5%	52,015	3.6%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	177,103	8.2%	62,058	7.4%	20,484	115,045	8.7%	65.0%	135,529	8.1%	23.5%	12,600	5.6%	122,930	8.5%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	97,674	4.5%	36,101	4.3%	9,039	61,573	4.6%	63.0%	70,612	4.2%	27.7%	5,207	2.3%	65,405	4.5%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	123,041	5.7%	65,500	7.8%	28,889	57,541	4.3%	46.8%	86,430	5.2%	29.8%	9,998	4.5%	76,432	5.3%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	97,242	4.5%	30,086	3.6%	10,123	67,157	5.1%	69.1%	77,280	4.6%	20.5%	21,222	9.5%	56,057	3.9%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	99,799	4.6%	71,590	8.5%	22,550	28,209	2.1%	28.3%	50,759	3.0%	49.1%	15,182	6.8%	35,577	2.5%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	96,467	4.5%	42,750	5.1%	17,731	53,716	4.0%	55.7%	71,448	4.3%	25.9%	68,560	30.6%	2,888	0.2%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	121,783	5.6%	55,761	6.7%	24,510	66,022	5.0%	54.2%	90,532	5.4%	25.7%	20,999	9.4%	69,534	4.8%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	99,231	4.6%	60,456	7.2%	30,290	38,775	2.9%	39.1%	69,065	4.1%	30.4%	18,664	8.3%	50,401	3.5%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	97,672	4.5%	23,627	2.8%	11,420	74,045	5.6%	75.8%	85,466	5.1%	12.5%	0	0.0%	85,466	5.9%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	396,221	18.3%	120,840	14.4%	29,789	275,381	20.7%	69.5%	305,170	18.2%	23.0%	17,480	7.8%	287,690	19.8%
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	112,110	5.2%	58,853	7.0%	51,486	53,257	4.0%	47.5%	104,743	6.3%	6.6%	20,774	9.3%	83,969	5.8%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	93,738	4.3%	35,914	4.3%	21,555	57,824	4.4%	61.7%	79,379	4.7%	15.3%	1,694	0.8%	77,685	5.4%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	176,684	8.2%	55,642	6.6%	24,959	121,043	9.1%	68.5%	146,002	8.7%	17.4%	6,857	3.1%	139,145	9.6%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	74,213	3.4%	18,789	2.2%	8,123	55,424	4.2%	74.7%	63,547	3.8%	14.4%	881	0.4%	62,666	4.3%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	76,283	3.5%	18,493	2.2%	10,791	57,790	4.4%	75.8%	68,581	4.1%	10.1%	0	0.0%	68,581	4.7%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	76,574	3.5%	22,988	2.7%	8,407	53,586	4.0%	70.0%	61,993	3.7%	19.0%	0	0.0%	61,993	4.3%
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	住居	東京23区	66,324	3.1%	22,189	2.6%	7,706	44,136	3.3%	66.5%	51,842	3.1%	21.8%	409	0.2%	51,432	3.5%
ポートフォリオ 合計				2,165,641	100.0%	838,011	100.0%	346,080	1,327,630	100.0%	61.3%	1,673,710	100.0%	22.7%	223,846	100.0%	1,449,864	100.0%
用途別	オフィス 計			1,093,493	50.5%	484,304	57.8%	219,346	609,190	45.9%	55.7%	792,454	47.3%	24.2%	175,751	78.5%	616,703	42.5%
	商業施設等 計			602,069	27.8%	215,607	25.7%	54,996	386,461	29.1%	64.2%	489,292	29.2%	26.7%	39,948	17.8%	449,344	31.0%
	住居 計			470,079	21.7%	138,100	16.5%	77,830	331,979	25.0%	70.6%	391,965	23.4%	12.8%	8,148	3.6%	383,817	26.5%
地域別	首都圏 計			1,636,252	75.6%	548,601	65.5%	214,469	1,087,651	81.9%	66.5%	1,287,164	76.9%	20.4%	79,667	35.6%	1,207,497	83.3%
		東京23区		1,322,230	61.1%	417,101	49.8%	164,452	905,129	68.2%	68.5%	1,044,075	62.4%	19.1%	46,753	20.9%	997,322	68.8%
		その他首都圏		314,021	14.5%	131,500	15.7%	50,017	182,521	13.7%	58.1%	243,089	14.5%	25.9%	32,914	14.7%	210,175	14.5%
	地方 計			529,390	24.4%	289,411	34.5%	137,703	239,979	18.1%	45.3%	386,546	23.1%	28.7%	144,179	64.4%	242,367	16.7%

(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				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	83,482	74,285	52,207	0	21,649	429	9,197	5,434	3,763
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	177,103	159,627	107,993	0	40,310	11,324	17,476	16,965	511
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	97,674	68,406	48,459	0	16,467	3,480	29,268	28,994	274
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	123,041	112,836	81,395	0	24,315	7,126	10,205	8,781	1,424
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	97,242	89,539	69,832	0	16,223	3,483	7,704	6,544	1,160
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	99,799	90,749	60,510	0	21,838	8,400	9,049	8,684	365
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	96,467	91,819	62,576	0	23,688	5,555	4,647	4,377	270
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	121,783	112,597	73,899	0	28,018	10,680	9,187	8,655	532
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	99,231	83,914	50,012	0	25,952	7,950	15,317	14,915	403
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	97,672	91,559	74,450	0	13,662	3,447	6,112	6,009	104
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	396,221	349,464	304,537	11,838	25,317	7,773	46,757	44,590	2,167
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	112,110	112,110	112,110	0	0	0	0	0	0
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	93,738	86,600	76,589	0	2,571	7,440	7,138	6,150	987
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	176,684	170,936	161,018	0	1,695	8,223	5,748	3,793	1,955
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	74,213	72,733	69,298	0	0	3,436	1,480	0	1,480
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	76,283	75,187	72,391	0	0	2,796	1,096	6	1,090
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	76,574	69,551	66,145	0	2,301	1,104	7,024	2,422	4,602
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	66,324	63,646	61,012	0	1,829	805	2,678	0	2,678
ポートフォリオ 合計				2,165,641	1,975,559	1,604,434	11,838	265,837	93,450,096	190,083	166,319	23,764
用途別	オフィス 計			1,093,493	975,330	681,333	0	232,123	61,874	118,163	109,358	8,805
	商業施設等 計			602,069	548,174	493,236	11,838	27,888	15,213	53,894	50,740	3,154
	住居 計			470,079	452,054	429,865	0	5,826	16,364	18,025	6,220	11,805
地域別	首都圏 計			1,636,252	1,484,370	1,245,327	11,838	166,340	60,865	151,882	129,687	22,194
	東京23区			1,322,230	1,195,395	1,017,510	11,838	123,231	42,816	126,835	108,212	18,623
	その他首都圏			314,021	288,975	227,817	0	43,109	18,049	25,046	21,475	3,571
	地方 計			529,390	491,189	359,107	0	99,497	32,585	38,201	36,631	1,570

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

#REF!

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	PM報酬	CM報酬	外注委託費	その他外注委託費	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			
														信託報酬	その他		
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	36,375	10,776	2,844	111	7,580	240	5,687	4,640	146	6,027	8,227	873	527	347
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	62,058	13,347	4,206	28	8,873	240	14,882	875	309	10,909	20,484	1,253	1,033	220
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	36,101	6,361	1,027	30	5,064	240	12,679	2,737	176	4,261	9,039	849	804	45
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	65,500	14,196	2,821	203	9,832	1,340	11,276	2,514	339	7,295	28,889	992	500	492
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	30,086	8,878	1,815	1	6,768	295	5,277	970	199	3,835	10,123	804	500	304
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	71,590	14,794	2,411	339	11,626	418	10,596	14,870	326	7,299	22,550	1,155	534	621
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	42,750	9,994	2,446	0	6,018	1,530	7,765	1,156	262	4,896	17,731	947	500	447
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	55,761	10,063	2,009	40	7,774	240	10,710	1,747	288	7,439	24,510	1,003	500	503
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	60,456	10,239	2,632	0	6,705	902	8,552	2,015	279	8,379	30,290	702	500	202
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	23,627	5,390	1,374	0	3,816	200	5,086	583	230	0	11,420	918	718	199
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	120,840	30,114	10,500	0	18,248	1,366	33,708	0	354	24,166	29,789	2,710	2,100	610
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	58,853	1,110	1,110	0	0	0	0	4,057	1,010	0	51,486	1,191	1,191	0
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	35,914	5,643	2,494	0	2,704	444	6,692	832	373	0	21,555	819	634	185
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	55,642	20,396	11,893	0	4,776	3,728	5,197	225	271	3,315	24,959	1,279	1,000	279
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	18,789	7,936	3,299	0	3,366	1,271	583	142	144	1,204	8,123	658	500	158
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	18,493	4,931	1,709	0	2,658	563	648	18	138	1,227	10,791	740	500	240
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	22,988	9,353	4,295	107	3,110	1,841	2,608	371	108	1,148	8,407	994	500	494
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	22,189	11,631	4,671	128	3,005	3,827	770	102	205	1,242	7,706	533	500	33
ポートフォリオ 合計				838,011,276	195,151	63,556	987	111,924	18,685	142,713	37,851	5,155	92,642	346,080	18,419	13,041	5,378
用途別	オフィス 計			484,304	104,038	23,584	752	74,056	5,645	92,509	32,105	2,552	60,339	183,264	9,496	6,116	3,380
	商業施設等 計			215,607	36,867	14,104	0	20,953	1,810	40,400	4,888	1,737	24,166	102,830	4,719	3,925	795
	住居 計			138,100	54,246	25,867	235	16,914	11,230	9,804	857	866	8,137	59,986	4,203	3,000	1,203
地域別	首都圏 計			548,601	148,951	52,949	608	79,800	15,595	105,091	14,006	2,991	64,628	199,513	13,421	9,816	3,605
	東京23区			417,101	120,234	45,819	404	60,496	13,516	81,846	9,691	2,080	53,499	138,945	10,806	8,182	2,624
	その他首都圏			131,500	28,717	7,130	204	19,304	2,079	23,245	4,315	911	11,130	60,568	2,615	1,634	981
	地方 計			289,411	46,200	10,607	379	32,123	3,090	37,623	23,845	2,164	28,013	146,567	4,998	3,225	1,774

(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

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	取得価格 ①	第1期末帳簿価額 ② (又は取得時帳簿価格)		資本的支出 ③		減価償却費 及び除却額 ④		第2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)		
					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	実績 NOI 利回り	構成割合	実績 NCF 利回り				
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,106,000	2,111,108	3.5%	3,319	1.5%	14,169	4.0%	2,100,258	3.5%	55,334	3.3%	5.2%	52,015	3.6%	4.9%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,133,820	6.8%	12,600	5.6%	20,484	5.8%	4,125,936	6.8%	135,529	8.1%	6.5%	122,930	8.5%	5.9%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,017,000	2,019,096	3.3%	5,207	2.3%	9,039	2.6%	2,015,264	3.3%	70,612	4.2%	6.9%	65,405	4.5%	6.4%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,344,123	3.9%	9,998	4.5%	28,889	8.2%	2,325,232	3.9%	86,430	5.2%	7.2%	76,432	5.3%	6.4%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,935,609	3.2%	21,222	9.5%	10,123	2.9%	1,946,709	3.2%	77,280	4.6%	8.2%	56,057	3.9%	6.0%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,171,592	3.6%	15,182	6.8%	22,550	6.4%	2,164,224	3.6%	50,759	3.0%	4.7%	35,577	2.5%	3.3%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	2,115,041	3.5%	68,560	30.6%	17,731	5.0%	2,165,869	3.6%	71,448	4.3%	7.2%	2,888	0.2%	0.3%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,867,661	3.1%	20,999	9.4%	24,510	7.0%	1,864,150	3.1%	90,532	5.4%	9.5%	69,534	4.8%	7.3%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,876,699	3.1%	18,664	8.3%	30,290	8.6%	1,865,074	3.1%	69,065	4.1%	7.2%	50,401	3.5%	5.3%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,323,000	3,345,667	5.5%	0	0.0%	11,420	3.2%	3,334,247	5.5%	85,466	5.1%	6.1%	85,466	5.9%	6.1%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	14,065,192	23.3%	17,480	7.8%	29,789	8.5%	14,052,884	23.3%	305,170	18.2%	4.3%	287,690	19.8%	4.1%
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	2,510,000	2,551,136	4.2%	20,774	9.3%	51,486	14.6%	2,520,424	4.2%	104,743	6.3%	8.3%	83,969	5.8%	6.6%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	2,715,000	2,750,587	4.6%	1,694	0.8%	21,555	6.1%	2,730,725	4.5%	79,379	4.7%	6.9%	77,685	5.4%	6.7%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,879,156	11.4%	6,857	3.1%	24,959	7.1%	6,861,054	11.4%	146,002	8.7%	4.2%	139,145	9.6%	4.0%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,684,793	4.4%	881	0.4%	8,123	2.3%	2,677,552	4.4%	63,547	3.8%	4.7%	62,666	4.3%	4.6%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,753,390	4.6%	0	0.0%	10,791	3.1%	2,742,600	4.5%	68,581	4.1%	4.9%	68,581	4.7%	4.9%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,579,118	4.3%	0	0.0%	8,407	2.4%	2,570,711	4.3%	61,993	3.7%	4.8%	61,993	4.3%	4.8%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	2,256,000	2,259,927	3.7%	409	0.2%	7,706	2.2%	2,252,630	3.7%	51,842	3.1%	4.6%	51,432	3.5%	4.5%
ポートフォリオ 合計				60,066,000	60,443,718	100.0%	223,846	100.0%	352,022	100.0%	60,315,542	100.0%	1,673,710	100.0%	5.6%	1,449,864	100.0%	4.9%
用途別	オフィス 計			23,686,000	23,920,418	39.6%	175,751	78.5%	189,206	53.7%	23,906,962	39.6%	792,454	47.3%	6.8%	616,703	42.5%	5.3%
	商業施設等 計			19,249,000	19,366,916	32.0%	39,948	17.8%	102,830	29.2%	19,304,033	32.0%	489,292	29.2%	5.2%	449,344	31.0%	4.8%
	住居 計			17,131,000	17,156,385	28.4%	8,148	3.6%	59,986	17.0%	17,104,547	28.4%	391,965	23.4%	4.5%	383,817	26.5%	4.4%
地域別	首都圏 計			49,675,000	49,861,589	82.5%	79,667	35.6%	205,455	58.4%	49,735,801	82.5%	1,287,164	76.9%	5.3%	1,207,497	83.3%	4.9%
		東京23区		42,733,000	42,831,269	70.9%	46,753	20.9%	144,887	41.2%	42,733,135	70.8%	1,044,075	62.4%	4.9%	997,322	68.8%	4.7%
		その他首都圏		6,942,000	7,030,320	11.6%	32,914	14.7%	60,568	17.2%	7,002,666	11.6%	243,089	14.5%	7.4%	210,175	14.5%	6.4%
	地方 計	地方		10,391,000	10,582,129	17.5%	144,179	64.4%	146,567	41.6%	10,579,741	17.5%	386,546	23.1%	7.4%	242,367	16.7%	4.6%

(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、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。