



イーアセット投資法人

eASSET Investment Corporation

第3期（2007年4月期）決算説明会資料

2007年6月

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ



第3期運用報告ハイライト

第3期運用報告ハイライト

第3期決算概要

運用実績サマリー

第4期－第5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3期取得決定物件

外部成長実績 新規取得物件（平成19年5月1日）

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 資産価値向上への対応

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 投資法人をとりまく制度等の変化

今後の運用方針

投資環境認識

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3期 損益計算書

第3期 貸借対照表

第3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

ポートフォリオ・マップ

物件一覧

オフィスにおける周辺の平均募集賃料・空室率比較（1）・（2）

オフィステナント満足度調査（1）～（5）

借入金一覧（2007年6月18日時点）

投資主の状況（2007年4月30日時点）

第3期運用報告ハイライト

■ 外部成長

- ・第3期末資産規模：60,066百万円
- ・停止条件付売買契約の締結
アーバニス梅田豊崎PJ：1,850百万円
(仮称、住居、126戸、所在：大阪府大阪市、取得予定日：平成19年11月30日)

■ 内部成長

- ・ポートフォリオ全体の稼働率の上昇：第3期末96.1% (前期末比 + 1.0%)
- ・売上歩合制賃料の堅調な推移：第3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3期資本的支出 410百万円

■ 財務状況

- ・短期借入金80億円(変動金利)契約締結(平成19年5月1日実行)
- ・第3期末LTV：48.0% (平成19年5月1日時点 49.5%)
- ・有利子負債総額：315億円(平成19年5月1日時点 335億円)

■ 分配金

- ・第3期分配金：15,687円(第3期 期首予想比 +787円)
- ・第4期予想分配金：13,900円(第3期 期首予想比 ±0円)
- ・第5期予想分配金：14,100円

■ ガバナンス

- ・投資法人役員会 厳格運用(第3期役員会：全役員全7回出席、一般事務受託者も全回出席)
- ・内部統制及び業務推進手法の精緻化

第3期決算概要

第3期決算概要 運用実績サマリー

第3期予想実績差異

| 運用実績 | 第3期予想 (百万円) | 実績 (百万円) | 予想との乖離 (百万円) | 乖離率 (%) | 第2期実績 (百万円) | 第2期との比較 (百万円) | 変化率 (%) |
|--------------|----------------|-------------|-----------------|---------|----------------|------------------|---------|
| 営業収益 | 2,198 | 2,236 | + 38 | + 1.7 | 2,165 | + 71 | + 3.3 |
| 営業利益金額 | 1,141 | 1,177 | + 36 | + 3.2 | 1,142 | + 35 | + 3.1 |
| 経常利益金額 | 947 | 997 | + 50 | + 5.3 | 973 | + 24 | + 2.4 |
| 当期純利益金額 | 946 | 996 | + 50 | + 5.3 | 972 | + 24 | + 2.4 |
| 1口当たり分配金 (円) | 14,900 | 15,687 | + 787 | + 5.3 | 15,322 | + 365 | + 2.4 |

期首予想との乖離要因

- ・稼働率の上昇（期中平均 95.4%→95.7%）及びその他（礼金等）収入の増
- ・売上歩合賃料の上昇（月平均 1.5百万円 → 2百万円）
- ・支払い利息等営業外費用減他

第2期(184日換算) との比較

- ・稼働率向上による収益増
- ・外注委託費、修繕費等の費用増
- ・支払利息、融資関連手数料の費用増

財務指標

| 項目 | 第3期 実績 | 第2期 数値 | 増減 第3期-第2期 | 備 考 |
|------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------------------------|
| 期末総資産額 (百万円) | 65,658 | 65,621 | + 37 | |
| 期末物件数 | 18 | 18 | + 0 | |
| 期末有利子負債額 (百万円) | 31,500 | 31,500 | + 0 | |
| 期末純資産額 (NAV) (百万円) | 31,480 | 31,456 | + 24 | 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) | 495,750 | 495,385 | + 365 | |
| 1口当たり分配金 (円) | 15,687 | 15,322 | + 365 | |
| NOI (百万円) | 1,731 | 1,673 | + 58 | 不動産賃貸事業利益+減価償却費 |
| FFO (百万円) | 1,350 | 1,319 | + 31 | 当期純利益金額+減価償却費 |
| DSCR (倍) | 10.4 | 10.9 | ▲ 0.5 | (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 | 3.1 | + 0.0 | 経常利益金額 / 平均総資産額 |
| 純資産利益率 (ROE) 年換算 (%) | 6.4 | 6.1 | + 0.3 | 当期純利益金額 / 平均純資産額 |
| FFOペイアウトレシオ (%) | 73.7 | 73.8 | ▲ 0.1 | 配当金額 / FFO |
| 期末自己資本比率 (%) | 47.9 | 47.9 | + 0.0 | |
| 期末有利子負債比率 (%) | 48.0 | 48.0 | + 0.0 | 期末有利子負債総額 / 期末総資産額 |

第3期決算概要 第4期—第5期 業績予想

第4期（平成19年10月期）及び第5期（平成20年4月期）の業績予想

| | 第2期実績（184日） | 第3期実績（181日） | 第4期予想（184日） | 第5期予想（182日） |
|---------------------------|---------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| 営業収益（百万円） | 2,165 | 2,236 | 2,319 | 2,380 |
| 営業利益金額（百万円） | 1,142 | 1,177 | 1,112 | 1,154 |
| 経常利益金額（百万円） | 973 | 997 | 883 | 896 |
| 当期純利益金額（百万円） | 972 | 996 | 882 | 895 |
| 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） | 15,322 | 15,687 | 13,900 | 14,100 |
| NOI（不動産賃貸事業利益+減価償却費）（百万円） | 1,556 | 1,731 | 1,706 | 1,793 |
| FFO（当期純利益金額+減価償却費）（百万円） | 1,055 | 1,350 | 1,277 | 1,310 |
| 物件数 （期中取得物件） | 18棟 （内神田ビル+西野ビル） | 18棟 | 20棟 （F・H仙台青葉+ L・C新小岩駅前） | 20棟 |

■ 予想前提

| | 第4期 | 第5期 |
|--------|---|---|
| 物件 | 18棟+F・H仙台青葉（5月稼働）、 L・C新小岩駅前（仮称、10月稼働） | 20棟 |
| 稼働率 | 期中平均：94.8% オフィス：93.6%、商業施設等：97.7%、住居：92.6% | 期中平均：95.3% オフィス：93.3%、商業施設等：97.8%、住居：96.6% |
| 公租公課 | 141.2百万円 （新築住宅減免措置一部終了、上場後取得3物件費用化） | 145.4百万円 |
| 支払利息等 | 228.5百万円 （255億円（固定金利）、80億円（変動金利）、追加借入25億円（変動金利）） | 257.8百万円 （255億円（固定金利）、105億円（変動金利）） |
| 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 |

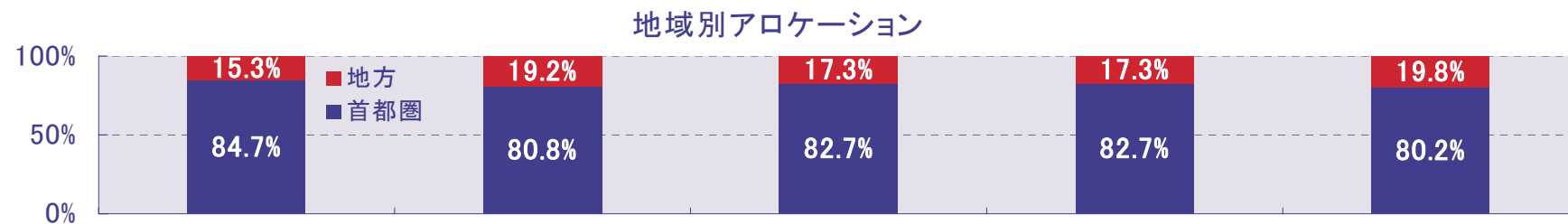
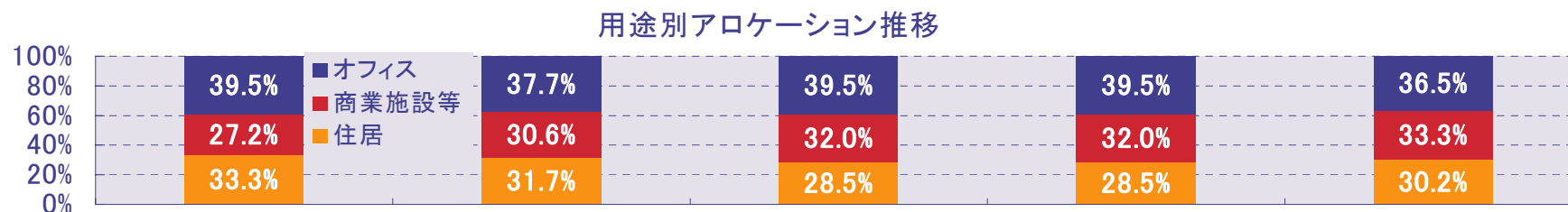
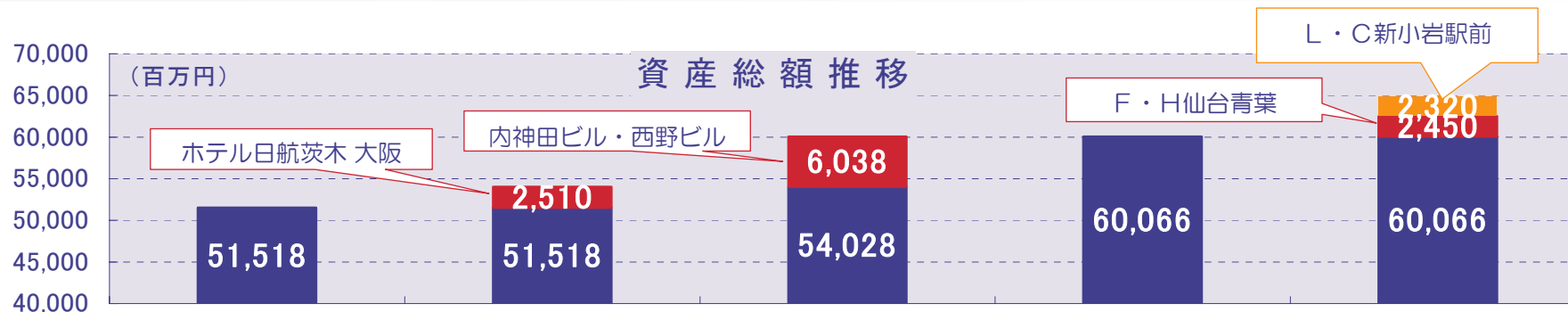
運用状況

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。</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。</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。</p> |
| <p>目標レンジ40% (±15%)</p> | <p>目標レンジ40% (±15%)</p> | <p>目標レンジ20% (±15%)</p> |
| <p>第3期方針</p> | | |
| <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3期末 | 第4期見込み |
|---------|-----------|------------|---------------|-----------|--------------------------------------|
| 取得資産総額 | 51,518百万円 | 54,028百万円 | 60,066百万円 | 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 | — | F・H仙台青葉 (取得済) L・C新小岩駅前 (9月末日取得予定) |
| 物件数 | 15物件 | 16物件 | 18物件 | 18物件 | 20物件 |

総合型REITとしての広い投資間口による持続的的外部成長
多様な取得チャネル活用による厳選物件の取得

| 取得チャネル | | 上場後の取得実績 | |
|---------------------|--------------------|---|--|
| アセット・マネジャーズグループとの協働 | 不動産情報の優先提供 | 内神田ビル、 (06/5/30取得)  | 西野ビル (06/5/30取得)  |
| | M&A事業における協働 | ホテル日航茨木 大阪 (06/3/28取得)  | |
| 日本エスコンとの協働 | 開発物件情報および土地情報の相互提供 | (仮称)リーフコンフォート新小岩駅前 (06/5/30契約) (07/9/30取得予定)  | |
| 資産運用会社の独自ルート | 競争力ある物件の発掘 | フォレスト・ヒル仙台青葉 (07/5/1取得)  | (仮称) アーバニス梅田豊崎PJ (07/4/25契約) (07/11/30取得予定)  |



完成予想図

| | | | |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 所在 | 大阪府大阪市北区豊崎 | 種別 | 住居 |
| 敷地面積 | 601.81㎡ | 取得予定価格 | 1,850百万円 |
| 賃貸可能面積 | 3,383.10㎡ (予定) | 竣工予定時期 | 平成19年11月 |
| 賃貸可能戸数 | 126戸 | 取得予定日 | 平成19年11月30日 |

(仮称)アーバニス梅田豊崎PJ

大阪市営地下鉄御堂筋線「中津」駅より徒歩3分、国道423号線に西面する住商混在地域に立地。

当該エリアは、最寄駅である「中津」駅を始め、ターミナル駅である「梅田」駅、JR「大阪」駅は徒歩圏内にあることから市内でも若年層の人口割合が高く、近年住戸の新規供給が盛んに行われており、安定した賃貸需要が見込まれる地域。

本物件は東側の国道が高架となっており、東向きの低層住戸は景観・騒音等の影響を受けるが、西側は公園（豊崎西公園）に面しており、西向き住戸は日照・眺望を確保。

資産運用会社の独自ルートにより情報取得し、アセット・マネジャーズグループの匿名組合出資により、開発を促進。

利害関係者
取引に
準じた対応

不動産鑑定評価額
を上限とした価格
での取得





フォレスト・ヒル仙台青葉

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。



↑ロビー ↓屋上緑化



資産運用会社の
独自ルートによる
(開発) 物件取得

確かな
マーケティング
グカを反映

100%
入居状態で
取得

| | |
|--------|----------------|
| 所 在 | 宮城県仙台市青葉区川内澱橋通 |
| 竣工年月日 | 平成19年3月8日 |
| 戸 数 | 252戸 |
| 敷地面積 | 4,016.54㎡ |
| 賃貸可能面積 | 6,472.40㎡ |
| 取得価格 | 2,450百万円 |

内部成長へ向けた中期戦略

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実施。資本的支出は、第1期～第4期合計で約12億円を計画。

各物件毎の賃貸マーケット・競合物件の動向を常にキャッチアップを行い、テナントニーズを把握し、ターゲットを絞ったリーシング活動の実施。建物メンテナンス能力アップを図るため、PM管理・PM評価を徹底させる。

| 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"> ● 商業施設での環境整備等を行い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の実施 ● キーテナントおよびシングルテナントとのコミュニケーション強化 | <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

● テナントニーズへの対応

- 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
- ② 住居における、クリスマス装飾の実施 → 高稼働の維持

● テナント満足度調査

テナント満足度調査を実施し、要望をもとにバリューアップ計画立案リーシング活動を支援。

● 資産価値向上への取組み

- ① 新三：空調システム変更・外部改修
- ② 渋谷丸の内：外壁補修・塗装
- ③ 堀川通四条：共用部改修
- ④ 宇都宮丸の内：全面個別空調化・トイレ改修・外部改修・受電設備改修
- ⑤ 千葉ウエスト：喫煙室設置
- ⑥ 西野ビル：屋上防水補修工事

商業施設等

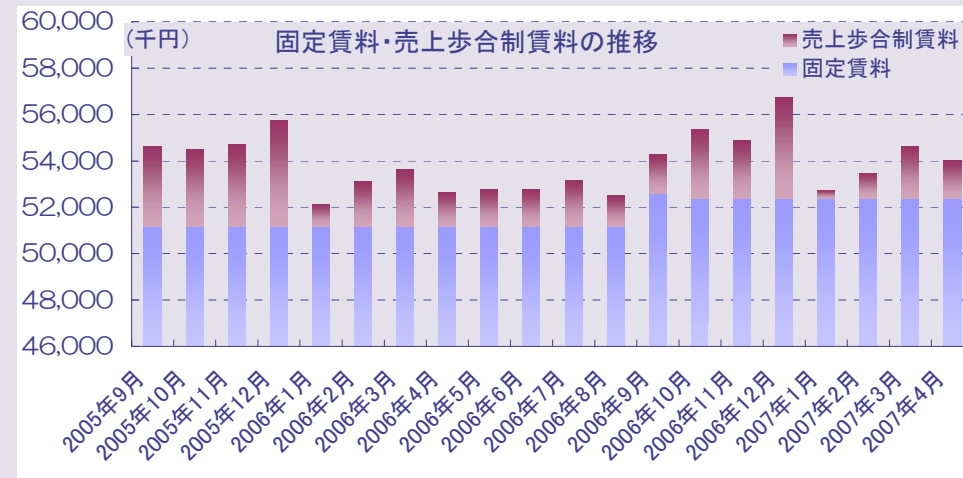
■ラ・ポルト青山の装飾・環境整備

商業施設売上拡大を目指し、行き届いた清掃、緑化等で環境を整備。年末シーズン・クリスマスシーズンには、顧客誘引を目的にイルミネーションで夜を演出し、購買意欲を喚起。



⇒売上歩合制賃料の獲得

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300万円の増収で着地。



住居

■住居の装飾

居住空間の快適性を目指し、行き届いた清掃、緑化等で環境を整備。クリスマスシーズンにはツリー等を装飾し、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

| | |
|------|-------|
| 第1期末 | 95.1% |
| 第2期末 | 96.9% |
| 第3期末 | 97.1% |



ミルーム乃木坂



ミルーム白金台

運用状況

内部成長への取り組み 資産価値向上への対応



(エレベーターホール)



(洗面所※第2期実施済)

堀川通四条ビル

デザイン会社を利用して入居テナントのイメージアップを図るコンセプトに基づき、グレード、快適性を高める改修工事を実施。高稼働の維持、更なる稼働率の向上を目指す。



千葉ウエストビル
(喫煙室整備工事)

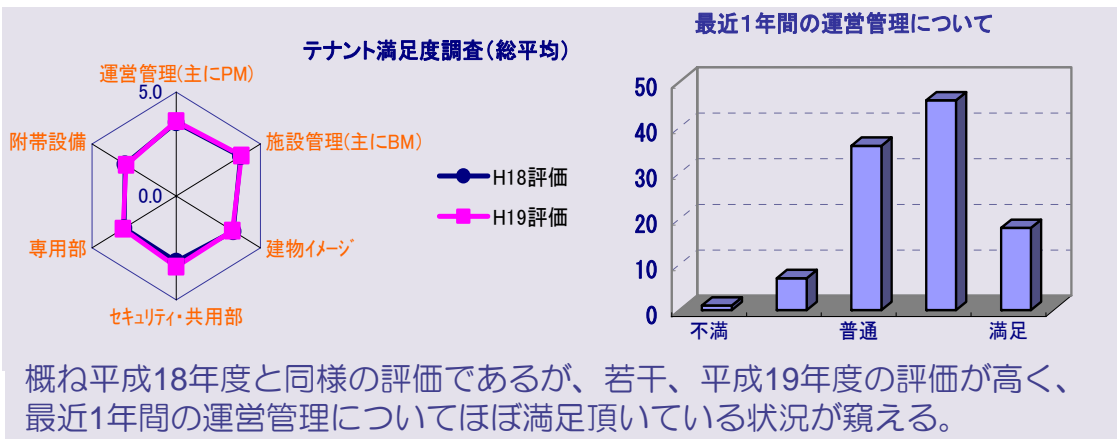


西野ビル
(屋上防水補修工事)



渋谷ウエストビル
(外部補修工事等)

外部タイルの補修およびシーリングの打換等により外部の美観を整え、耐水性を維持。カーテンウォールガラスには飛散防止フィルムを貼付し一層の安全性を確保。

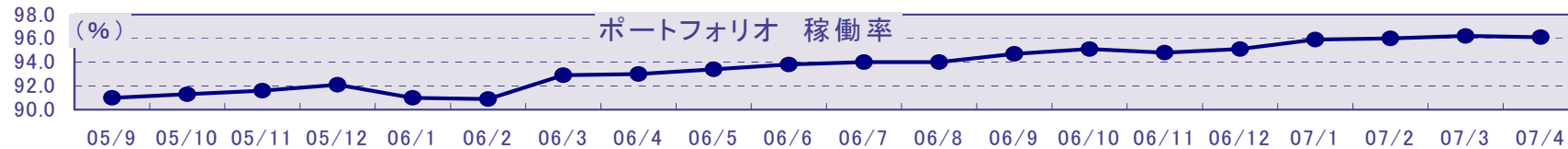


第3期に実施した主なCAPEX

| 物件名 | 内容 | 工事金額 (百万円) |
|---------------------------|-------------------------|---------------|
| 新三ビル | 空調システム更新工事等 | 97 |
| 宇都宮センタービル | 空調システム更新工事、 トイレ更新工事等 | 225 |
| 西野ビル | 屋根防水補修工事 | 20 |
| 上記以外の工事を含めた 第3期CAPEX合計 | | 410 |

運用状況 内部成長実績 稼働率の推移

第3期の稼働率は第2期から継続的に向上し、第2期末比+1.0%の96.1%で着地。
セクター別では、オフィスの改善（第2期末比+1.8%）、住居の改善（第2期末比+0.2%）が貢献。商業施設等は横ばい。



| 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 | 06/4末 | 06/5末 | 06/6末 | 06/7末 | 06/8末 | 06/9末 | 06/10末 | 06/11末 | 06/12末 | 07/1末 | 07/2末 | 07/3末 | 07/4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 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 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 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 97.5 | 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 | 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 | 92.9 | 92.9 | 92.9 | 92.9 | 91.3 | 91.3 | 91.3 | 91.2 | 91.2 | 91.2 | 91.2 | 91.2 | 91.2 | 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 | 91.7 | 94.5 | 94.5 | 94.5 | 94.5 | 94.5 | 8 |
| オー6 | 宇都宮センタービル | 地方 | 89.8 | 76.7 | 76.7 | 76.7 | 76.7 | 76.7 | 78.2 | 84.0 | 84.0 | 84.0 | 95.6 | 95.6 | 98.5 | 94.8 | 21 |
| オー7 | サザン水戸ビル | 地方 | 85.0 | 83.5 | 83.5 | 80.3 | 80.3 | 82.5 | 91.4 | 91.4 | 91.4 | 91.4 | 91.4 | 91.4 | 92.5 | 93.5 | 26 |
| オー8 | 堀川通四条ビル | 地方 | 90.2 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.6 | 92.8 | 92.8 | 92.8 | 12 |
| オー9 | KYUHO江坂ビル | 地方 | 65.9 | 70.1 | 77.9 | 81.6 | 81.6 | 81.6 | 81.6 | 83.3 | 83.2 | 83.2 | 83.2 | 83.7 | 83.7 | 83.7 | 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 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 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 | 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 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 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 | 91.3 | 92.3 | 92.3 | 92.3 | 92.3 | 92.3 | 93.3 | 92.6 | 44 |
| 住-1 | ミルーム代官山 | 東京23区 | 88.9 | 89.0 | 88.1 | 92.2 | 91.7 | 92.3 | 94.6 | 96.6 | 97.1 | 94.0 | 93.8 | 97.0 | 96.0 | 97.2 | 80 |
| 住-2 | ミルーム白金台 | 東京23区 | 95.1 | 100.0 | 95.0 | 95.0 | 98.8 | 100.0 | 100.0 | 96.3 | 91.8 | 95.6 | 100.0 | 100.0 | 96.2 | 96.1 | 34 |
| 住-3 | ミルーム乃木坂 | 東京23区 | 93.3 | 100.0 | 100.0 | 98.7 | 98.8 | 97.2 | 98.4 | 98.4 | 98.4 | 98.4 | 100.0 | 100.0 | 98.3 | 98.3 | 33 |
| 住-4 | ミルーム南青山 | 東京23区 | 96.5 | 98.1 | 98.1 | 98.4 | 96.9 | 98.7 | 98.2 | 95.0 | 96.5 | 98.3 | 100.0 | 100.0 | 98.2 | 97.3 | 45 |
| 住-5 | ミルーム広尾Ⅱ | 東京23区 | 92.8 | 94.7 | 90.8 | 94.9 | 98.3 | 96.4 | 95.1 | 98.4 | 100.0 | 98.0 | 88.9 | 96.2 | 93.1 | 96.6 | 50 |

| ポートフォリオ 全体稼働率の合計 | | 91.0 | 93.0 | 93.4 | 93.8 | 94.0 | 94.0 | 94.7 | 95.1 | 94.9 | 95.1 | 95.7 | 96.0 | 96.2 | 96.1 | 428 |
|------------------|--------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 用途別 | オフィス | 89.5 | 88.5 | 90.3 | 90.3 | 90.3 | 90.4 | 91.6 | 92.5 | 92.4 | 92.7 | 94.0 | 93.8 | 94.6 | 94.3 | 122 |
| | 商業施設等 | 100.0 | 100.0 | 98.1 | 98.3 | 98.4 | 98.2 | 98.2 | 98.2 | 97.8 | 98.0 | 98.0 | 98.1 | 98.3 | 98.2 | 64 |
| | 住居 | 92.4 | 95.1 | 93.3 | 95.1 | 95.9 | 96.0 | 96.9 | 96.9 | 96.7 | 96.2 | 96.2 | 98.4 | 96.4 | 97.1 | 243 |
| 地域別 | 首都圏 | 95.2 | 96.3 | 95.4 | 96.1 | 96.4 | 96.1 | 96.4 | 96.4 | 96.1 | 96.3 | 96.3 | 96.7 | 96.5 | 96.6 | 354 |
| | 東京23区 | 96.1 | 97.5 | 97.0 | 97.8 | 98.1 | 98.2 | 98.6 | 98.6 | 98.5 | 98.2 | 98.3 | 98.9 | 98.4 | 98.7 | 282 |
| | その他首都圏 | 92.5 | 92.5 | 92.4 | 92.8 | 92.9 | 92.0 | 92.0 | 92.0 | 91.4 | 92.4 | 92.4 | 92.5 | 92.9 | 92.6 | 72 |
| | 地方 | 82.6 | 89.7 | 90.8 | 90.8 | 90.8 | 91.1 | 92.5 | 93.5 | 93.5 | 93.5 | 95.0 | 95.1 | 95.7 | 95.3 | 75 |

運用状況

内部成長実績 坪単価推移と各物件の入退去状況

坪単価推移

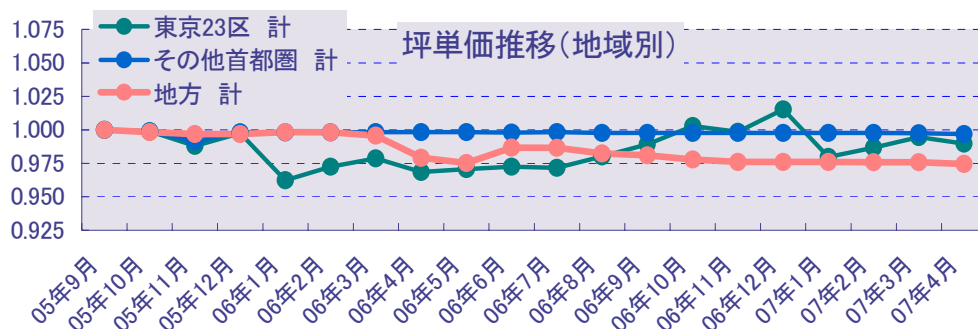
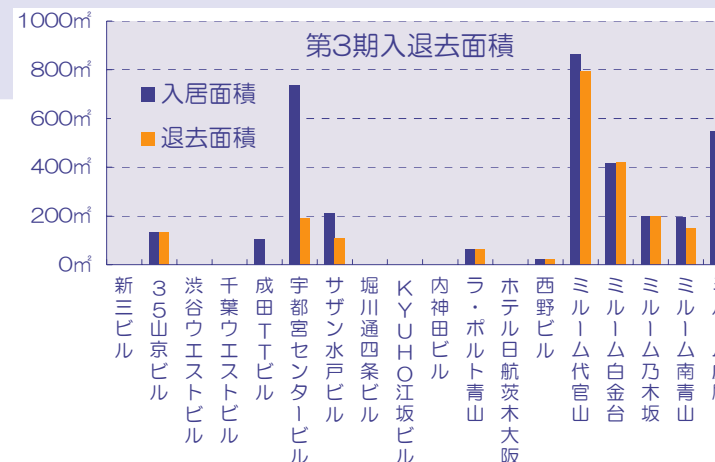
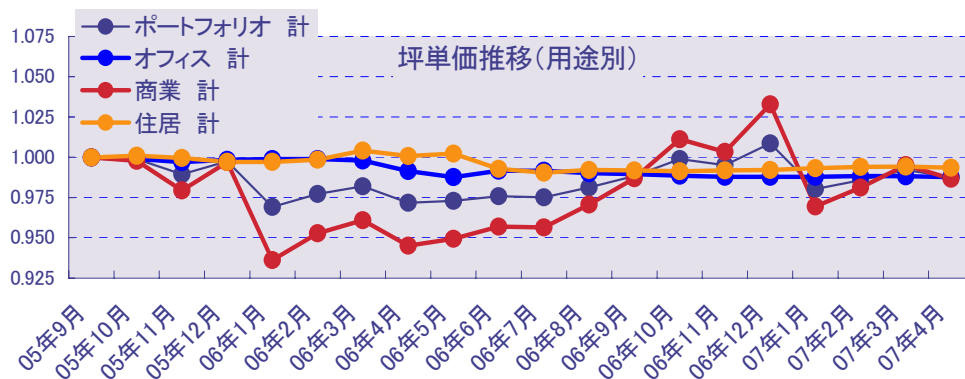
- ・用途別では、オフィス・住居が安定して推移。商業施設等は、売上歩合制賃料部分が変動要因となり、ボラティルな動き。
- ・地域別では、東京23区が商業セクターの指数の影響を受けつつも安定傾向。その他首都圏は安定、地方は微減傾向。

入退去状況

- ・稼働率上昇を反映して大半の物件で入り超。
- ・オフィスでは、バリューアップ工事を実施した宇都宮センタービルの入り超が大。住居は強弱入り混じる結果。

テナント入替時の賃料増減状況

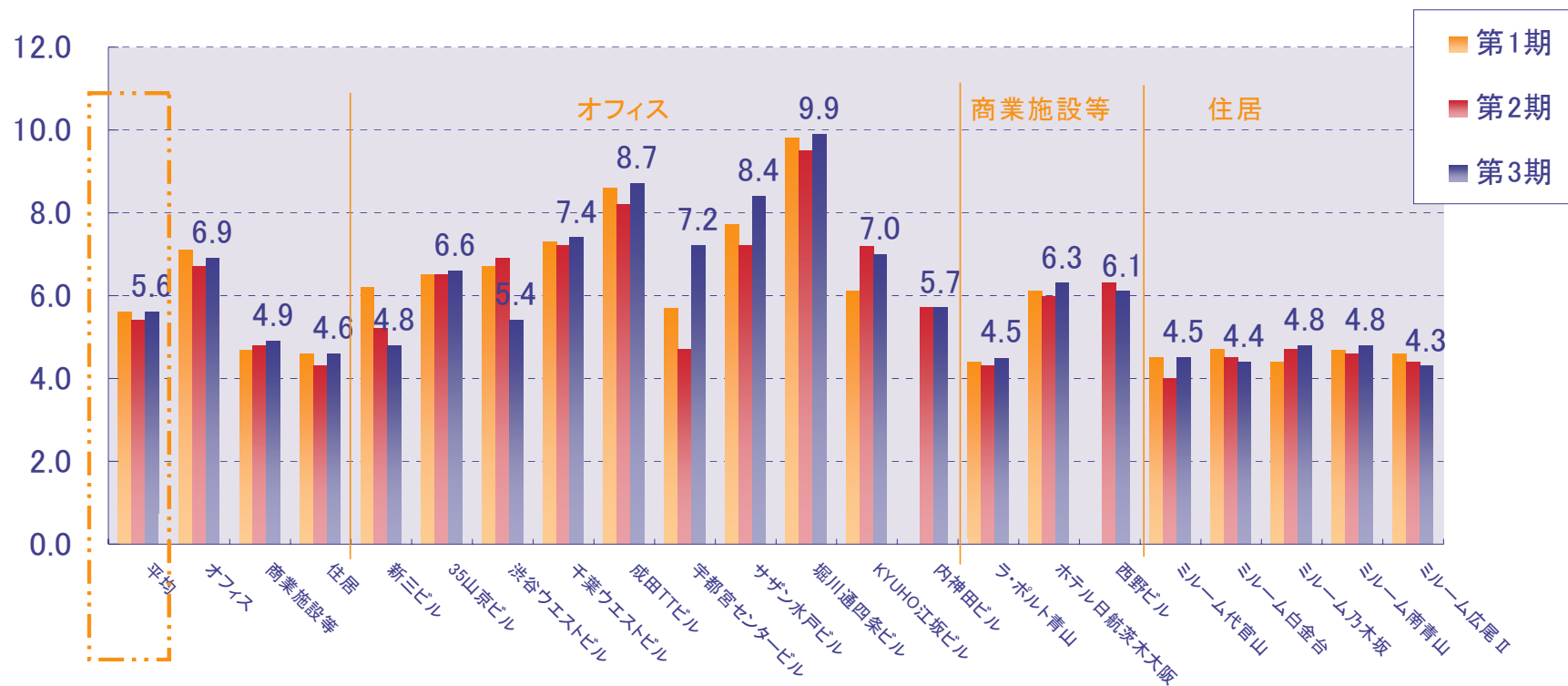
- ・増減入り混じり、マイクロマーケットを反映した動き



| 期間満了契約更新状況 (件数) | | | |
|-----------------|------|-------|----|
| | オフィス | 商業施設等 | 住居 |
| 期間満了件数 | 35 | 9 | 71 |
| 増額更新 | | | |
| 同額更新 | 31 | 9 | 57 |
| 減額更新 | | | |
| 退去 | 4 | | 14 |

運用状況 内部成長実績 物件別（年換算）修正NOI利回り

第3期末現在保有の18物件の（年換算）修正NOI利回り



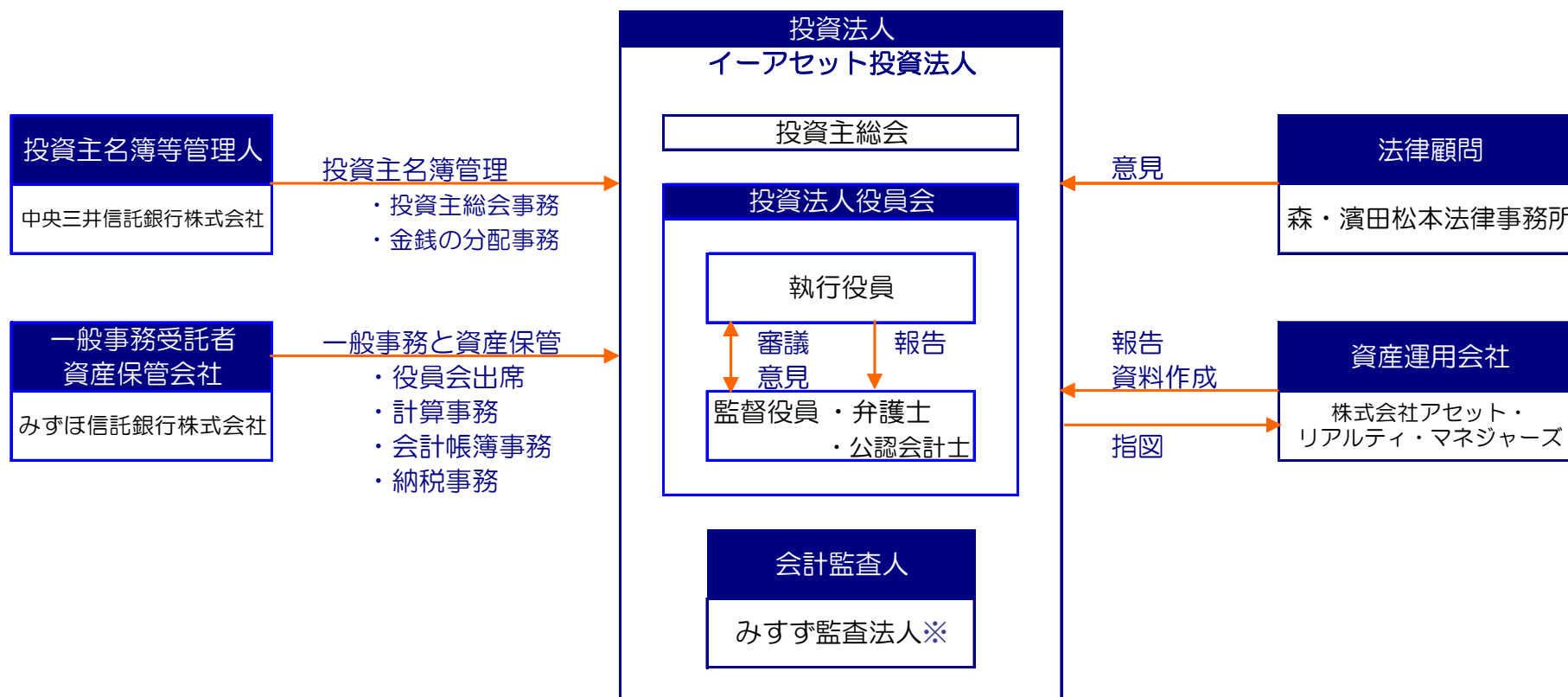
修正NOI利回りの比較を行うと第2期と第3期は、平均でほぼ同様の結果となった。セクター別では、オフィスが若干縮小し、住居が改善した。物件別では、第1期第2期とバリューアップ投資を行った宇都宮センタービルの改善が顕著な一方、外部改修工事を行った渋谷ウエストビルの縮小が明らかで、投資タイミングの重要さが伺える。

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開催。
 第3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 |
| 第3期：開催回数7回 | 全役員全出席 |



※みすず監査法人は平成19年7月31日をもって解散するため、投資法人役員会にて、新日本監査法人を一時会計監査人として選任。

制度・規制等投資法人をとりまく環境が変化しており、高度なマネジメントが要求される。

| 資産運用業務の精緻化 | | | |
|------------|--------------------------|--|---|
| 2006.10 | 東京証券取引所上場制度整備に伴う変更 |  | <ul style="list-style-type: none"> ・よりきめ細かいリスクマネジメントの必要性 ・より厳格なコンプライアンスの必要性 ・利益相反取引のより適切な対策の必要性 (私募ファンドも金融庁の監督対象に) |
| 2007.4 | 金融商品取引業者向けの総合的な監督指針(案)発表 | | |
| 2007.9予定 | 金融商品取引法施行 | | |

| 投資法人エクイティマネジメントの多様化 | | | | | |
|---|---------------------------|---|---|------------|-------------|
| 2007.1 | REITに対する大量保有報告制度の適用 |  | <ul style="list-style-type: none"> ・導管性要件のクリア ・M&A等への対応 | | |
| 大量保有報告書提出状況(5%以上、07/6/11現在) (同一提出者の複数回提出は、最新を整理。共同保有者口数含む) | 提出者 | | 義務発生日 | 報告日 | 保有口数 |
| | Prospect Asset Management | 2007/4/27 | 2007/5/8 | 6,637 | 10.45 |
| | 日興アセットマネジメント | 2007/3/30 | 2007/4/5 | 4,527 | 7.13 |
| | フィデリティ投信 | 2007/2/28 | 2007/3/7 | 3,424 | 5.39 |
| | りそな銀行 | 2007/5/31 | 2007/6/5 | 3,203 | 5.04 |

今後の運用方針

今後の運用方針 投資環境認識

国内経済・金利の動向

日本経済は、今後原油の高騰や米国経済の減速の影響を受ける懸念はあるものの、企業の旺盛な設備投資と好調な輸出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。

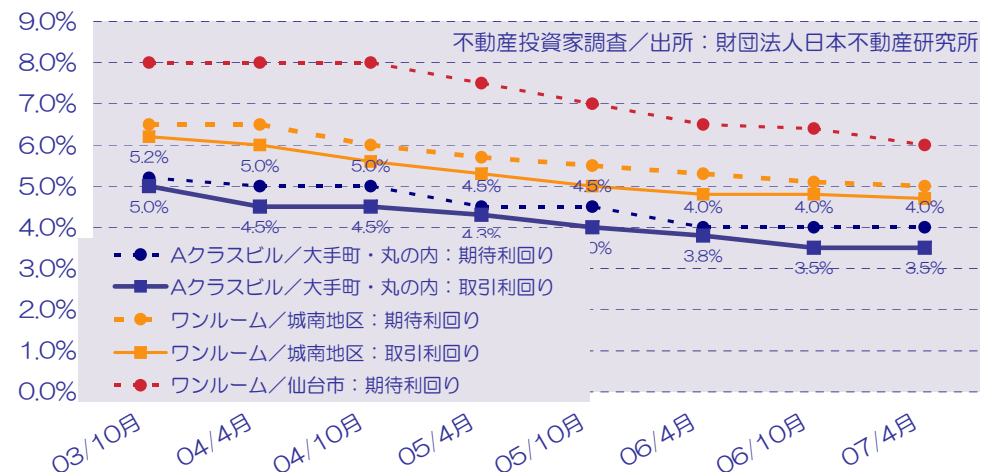
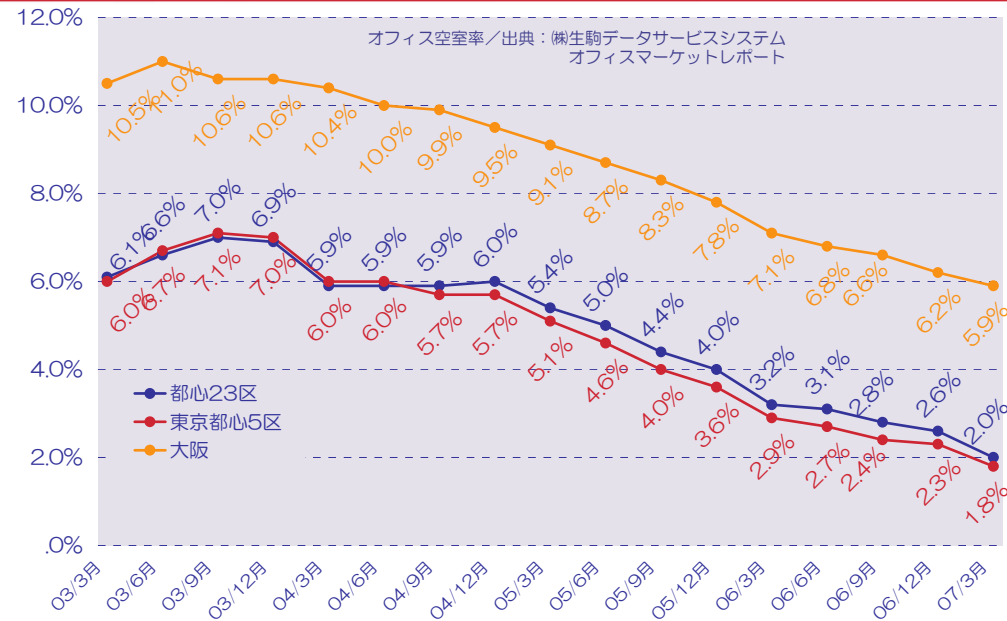
堅調な経済情勢をうけて、追加利上げを実施した日銀は、今後の日本経済の情勢を見極めつつ追加の利上げのタイミングを探っていくことが予想される。

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、中心部ではその傾向が顕著で、ほぼ限界に近い水準。
 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も。
 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。



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

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3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3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% |

今後の運用方針 内部成長戦略基本方針

| 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2期実施工事（主に5物件） | 第3期実施工事（主に6物件） | 第4期計画工事（主に7物件） | 第5期計画工事（主に5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堀川通四条 トイレ改修 ④林日航茨木 大阪 昇降機遮煙装置 ⑤KYUHO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渋谷丸の内：外壁補修・塗装 ③堀川通四条：共用部改修 ④宇都宮丸の内：全面個別空調化・トイレ改修・外部改修・受電設備改修 ⑤千葉ウエスト：喫煙室設置 ⑥西野ビル：屋上防水補修工事 | ①35山京：全面個別空調化 ②成田TT：外壁改修 ③サザン水戸：受電設備改修 ④堀川通四条：中央監視盤更新 ⑤内神田：エレベーターリニューアル ⑥ラ・ポルト青山：サインリニューアル ⑦千葉ウエスト：共用部改修 | ①渋谷ウエスト：空調設備改修 ②成田TT：専用部照明改修 ③サザン水戸：共用部改修 ④堀川通四条：空調設備改修 ⑤KYUHO江坂：共用部リニューアル |

| 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 | ・リーシングカ ・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3期財務状況

期中に80億円の追加借入れを決定。

第2期実施タームローン（60億円）の期限前弁済、及びフォレスト・ヒル仙台青葉（24.5億円）の取得資金に充当（平成19年5月1日実行）

LTVは、49.5%（前期比 +1.5%）。

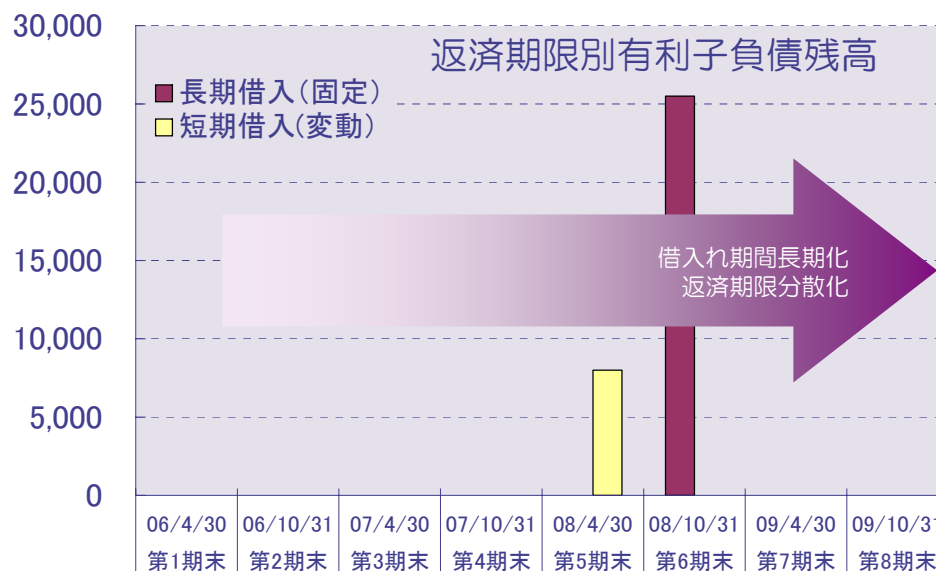
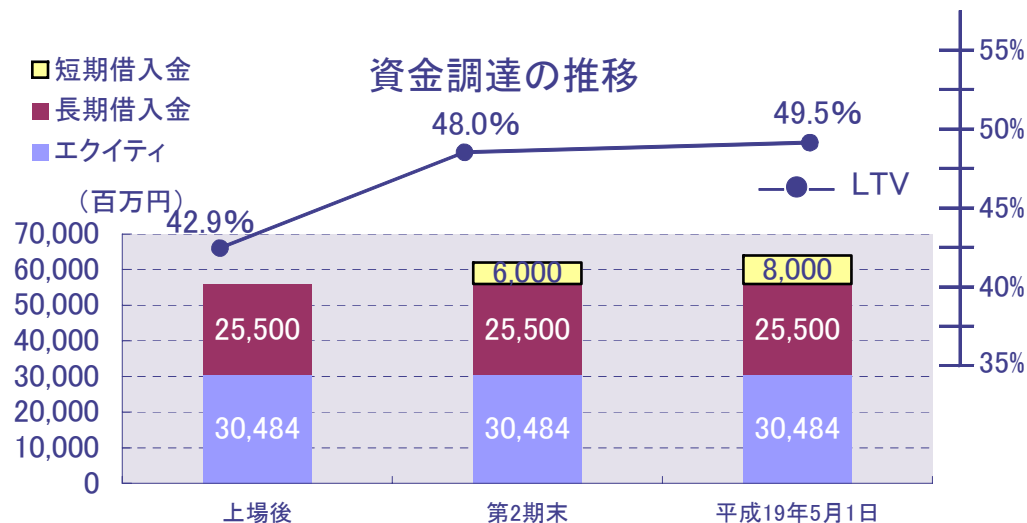
今後（第4期～第5期）の取組み

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。

調達手段の多様化に向けた取組み

短期借入金80億円の中・長期資金へのシフト。及び返済期限の分散と固定化。

第6期に満期を迎える255億円のリファイナンスに向けた取組み。



参考資料

参考資料

第3期 損益計算書

第3期
自 平成18年11月1日
至 平成19年4月30日 稼働期間181日

| 科目 | | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
|--------------|-------------------|----------|---------|
| 経常損益の部 | 貸貸事業収入 | 2,056 | 92.0% |
| | その他貸貸事業収入 | 179 | 8.0% |
| | 営業収益 ① | 2,236 | 100.0% |
| | 貸貸事業費用 ② | 859 | 38.4% |
| | 外注委託費 | 201 | 9.0% |
| | 水道光熱費 | 138 | 6.2% |
| | 修繕費 | 47 | 2.1% |
| | 損害保険料 | 5 | 0.3% |
| | 公租公課 | 92 | 4.1% |
| | 減価償却費 | 354 | 15.8% |
| | その他貸貸事業費用 | 19 | 0.9% |
| | 資産運用報酬 | 107 | 4.8% |
| | 役員報酬 | 2 | 0.1% |
| | 資産保管委託報酬 | 9 | 0.4% |
| | 一般事務委託報酬 | 30 | 1.4% |
| | その他営業費用 | 48 | 2.2% |
| | 営業費用 | 1,058 | 47.3% |
| | 営業利益金額 | 1,177 | 52.7% |
| | 不動産貸貸事業利益 (①-②) | 1,376 | 61.6% |
| | 減価償却前貸貸事業利益 (NOI) | 1,731 | 77.4% |
| 営業外収益 | 7 | 0.3% | |
| 営業外費用 | 188 | 8.4% | |
| 支払利息 | 143 | 6.4% | |
| 融資関連手数料 | 44 | 2.0% | |
| 経常利益金額 | 997 | 44.6% | |
| 税引前当期純利益金額 | 997 | 44.6% | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | 0.1% | |
| 当期純利益金額 | 996 | 44.5% | |
| 前期繰越利益 | 0 | 0.0% | |
| 当期末処分利益 | 996 | 44.5% | |

■ 営業収益

高稼働を反映して貸貸事業収益、その他貸貸事業収益（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47百万円その他、資本的支出は410百万円
- ・ 水道光熱費
その他貸貸事業増収（水道光熱費）に対応して原価増
- ・ 公租公課
第3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

- ・ 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3期 貸借対照表

第3期
平成19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 | 1,637 | 2.5% |
| 信託現金及び信託預金 | 3,522 | 5.4% |
| 営業未収入金 | 48 | 0.1% |
| 未収消費税等 | — | — |
| 前払費用 | 26 | 0.0% |
| その他流動資産 | 0 | 0.0% |
| 流動資産合計 | 5,233 | 8.0% |
| 2. 固定資産 | | |
| (1) 有形固定資産 | | |
| 信託建物等 | 15,737 | 23.9% |
| 信託土地 | 44,630 | 68.0% |
| 有形固定資産合計 | 60,368 | 91.9% |
| (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 | 46 | 0.1% |
| 投資その他の資産合計 | 56 | 0.1% |
| 固定資産合計 | 60,424 | 92.0% |
| 資産合計 | 65,658 | 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 | 108 | 0.2% |
| 短期借入金 | 6,000 | 9.1% |
| 前受金 | 304 | 0.5% |
| その他流動負債 | 244 | 0.4% |
| 流動負債合計 | 6,657 | 10.2% |
| 2. 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 25,500 | 38.8% |
| 信託預り敷金保証金 | 2,021 | 3.1% |
| 固定負債合計 | 27,521 | 41.9% |
| 負債合計 | 34,178 | 52.2% |
| 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 | 996 | 1.5% |
| 剰余金合計 | 996 | 1.5% |
| 純資産合計 | 31,480 | 47.9% |
| 負債・純資産合計 | 65,658 | 100.0% |

第3期
自 平成18年11月1日
至 平成19年4月30日

第3期
自 平成18年11月1日
至 平成19年4月30日

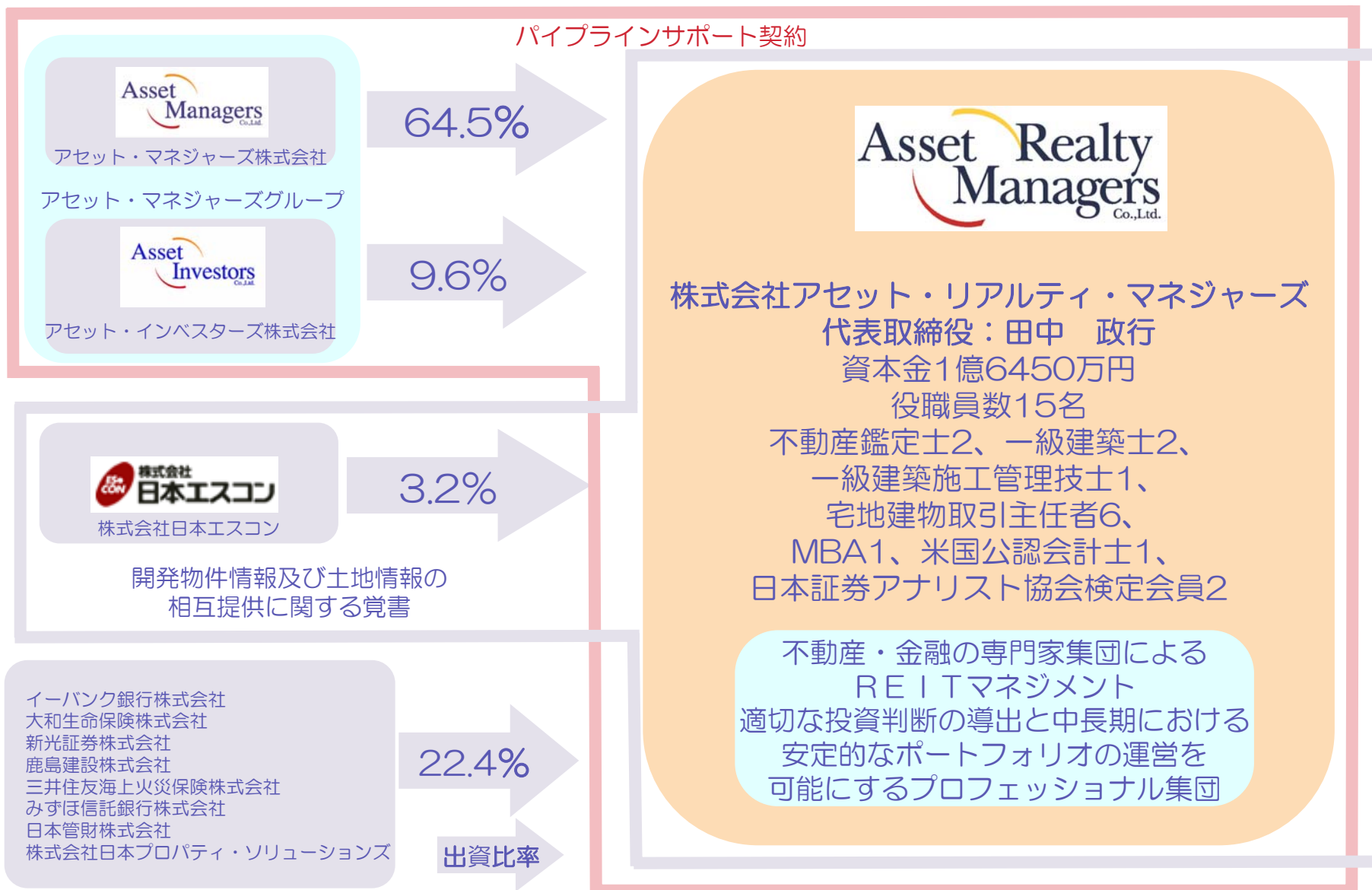
キャッシュ・フロー計算書

| 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 | 997 |
| 減価償却費 | 354 |
| 受取利息 | △ 1 |
| 支払利息 | 143 |
| 営業未収入金の増加・減少 | 0 |
| 未収消費税額等の増加・減少 | 2 |
| 前払費用の増加・減少 | 42 |
| 営業未払金の増加・減少 | 7 |
| 未払金の増加・減少 | 11 |
| 未払消費税等の増減 | 46 |
| 前受金の増加・減少 | △ 28 |
| その他 | 18 |
| 小計 | 1,595 |
| 利息の受取額 | 1 |
| 利息の支払額 | △ 142 |
| 法人税等の支払額 | △ 1 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,452 |
| 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 | △ 362 |
| 差入敷金保証金の減少 | 0 |
| 信託預り敷金保証金の増減 (ネット) | 40 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 321 |
| 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 | — |
| 分配金の支払額 | △ 972 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 972 |
| 4. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 159 |
| 5. 現金及び現金同等物の期首残高 | 5,000 |
| 6. 現金及び現金同等物の期末残高 | 5,159 |

金銭の分配に係る計算書

| 科目 | 金額 (円) |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. 当期末処分利益 | 996,154,856 |
| 2. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 996,124,500 (15,687) |
| 3. 次期繰越利益 | 30,356 |

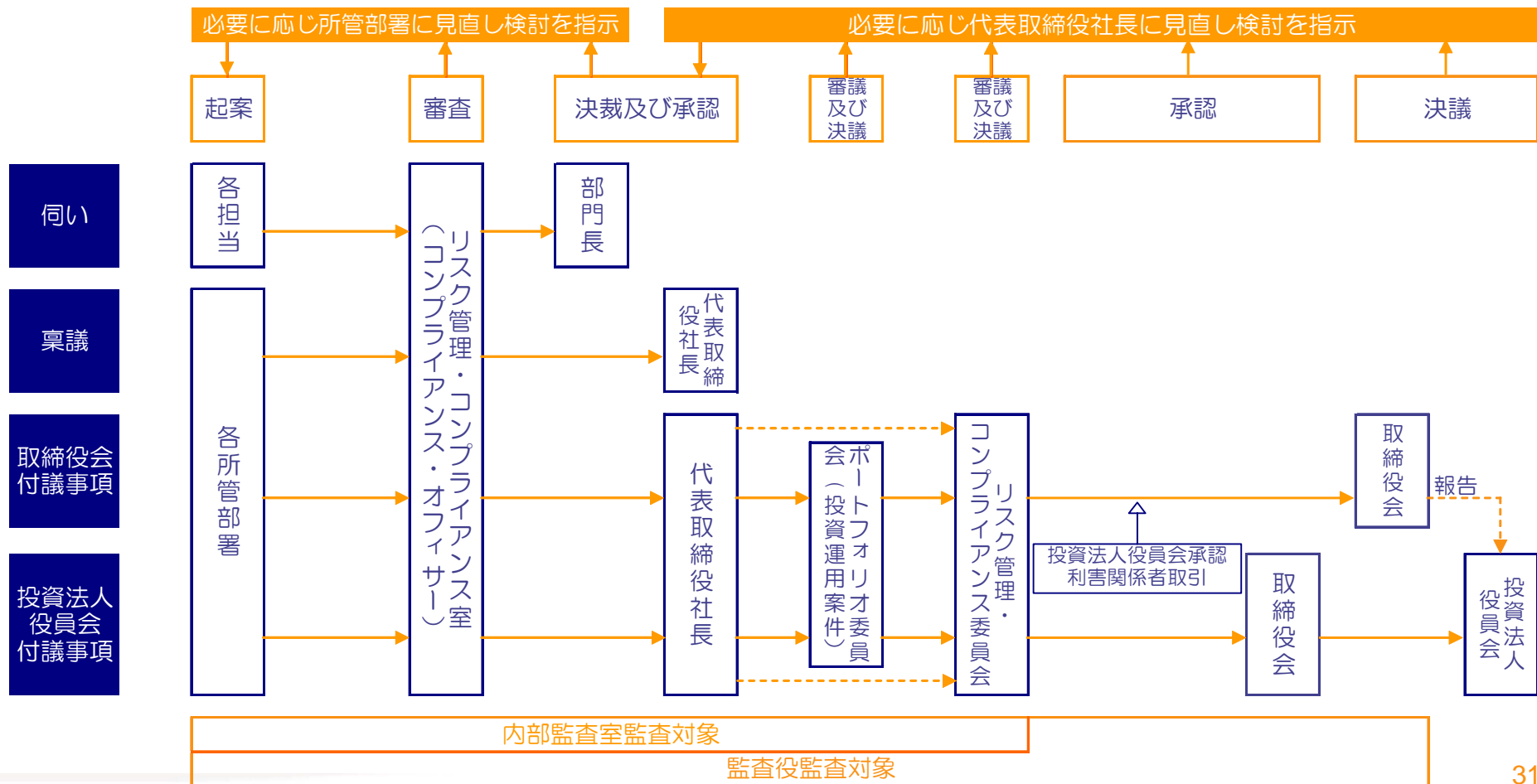
参考資料
資産運用会社の概要



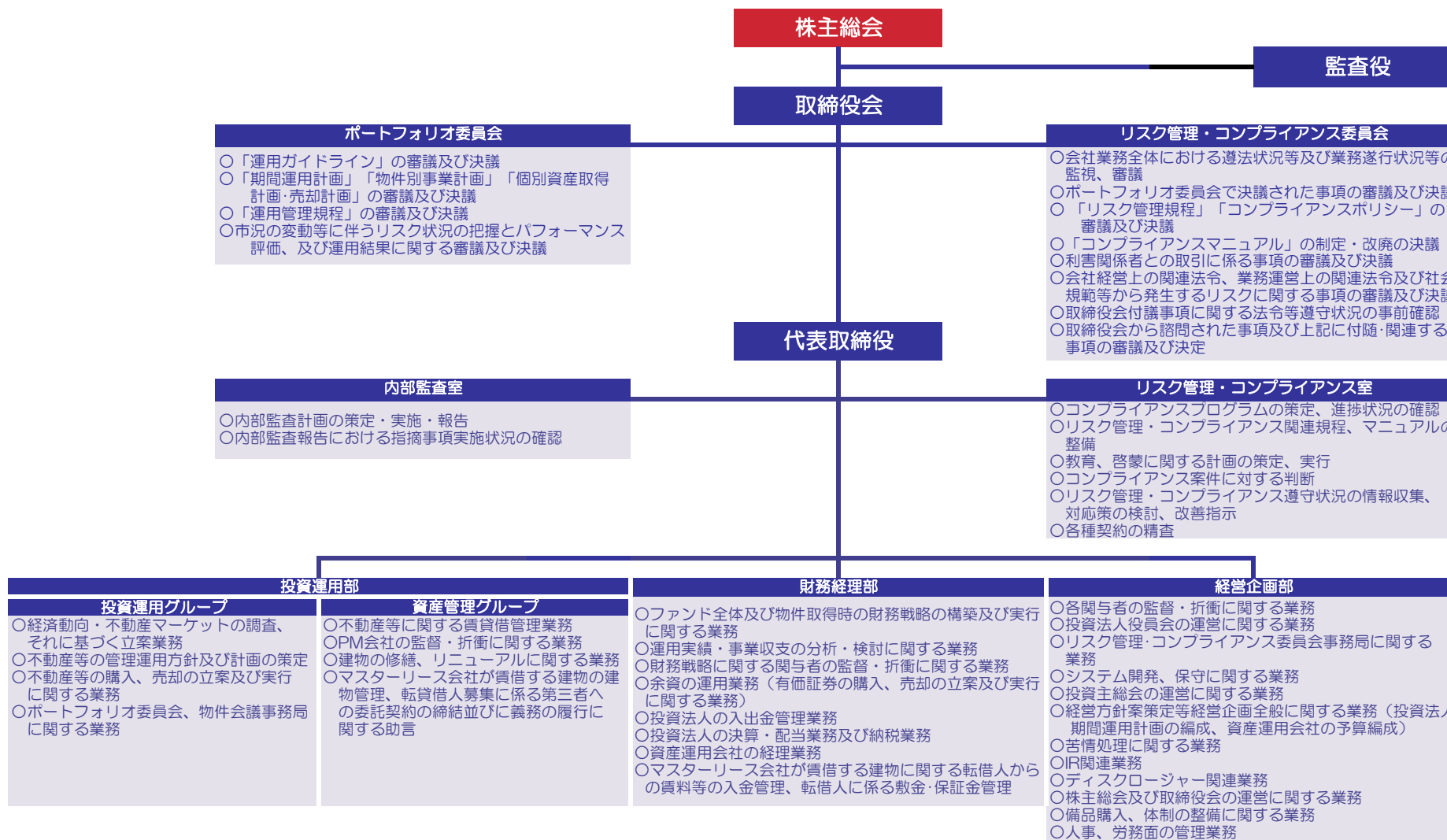
参考資料 資産運用会社における意思決定機構

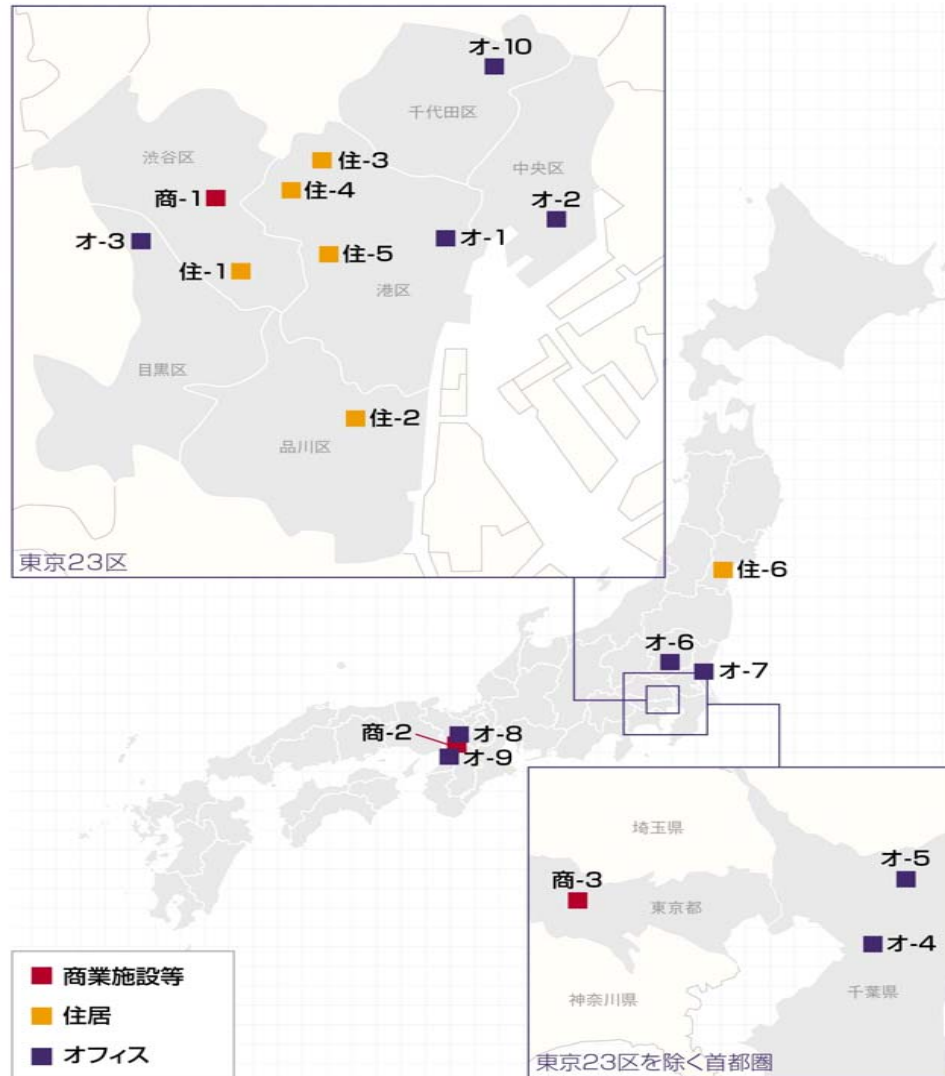
- ・資産運用会社の意思決定は、基本的にコンプライアンス・オフィサーの審査対象
- ・利害関係者取引の徹底したチェック体制
ポートフォリオ委員会においては、出席者の過半数の賛成だけでなく外部有識者の出席及び賛成が絶対条件
リスク管理・コンプライアンス委員会においては、外部有識者を含む全員の出席及び賛成が要件
かつ投資法人役員会の承認が要件
- ・内部監査の機動的チェック体制

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





2007年6月18日時点所有物件

- | | |
|------|--------------|
| 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TT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 |
| 住-6 | フォレスト・ヒル仙台青葉 |

参考資料 物件一覧

2007年4月30日時点所有物件

| | 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 | 5,497.38 | 2005.9 | 1996.1 | 91.2% | 13.9 |
| | オー5 | 成田TTビル | 首都圏 | 千葉県成田市 | 1,860 | 3.1% | 8 | 3,895.39 | 2005.9 | 1990.3 | 94.5% | 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 | 5,043.23 | 2005.9 | 1986.1 | 94.8% | 10.9 |
| | オー7 | サザン水戸ビル | 地方 | 茨城県水戸市 | 1,962 | 3.3% | 26 | 4,927.86 | 2005.9 | 1985.2 | 93.5% | 13.7 |
| | オー8 | 堀川通四条ビル | 地方 | 京都府京都市 | 1,885 | 3.1% | 12 | 4,835.00 | 2005.9 | 1992.7 | 92.8% | 10.0 |
| | オー9 | KYUHO江坂ビル | 地方 | 大阪府吹田市 | 1,899 | 3.2% | 15 | 5,061.89 | 2005.9 | 1993.1 | 83.7% | 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% | 123 | 42,876.68 | | | 94.3% | |
| 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 | 7,205.78 | 2006.5 | 1990.7 | 92.6% | 13.4 |
| | 商業施設等小計 | | | | | 19,249 | 32.0% | 63 | 29,029.15 | | | 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 | 5,338.90 | 2005.9 | 2003.2 | 97.2% | 10.1 |
| | 住-2 | ミルーム白金台 | 首都圏 | 東京都品川区 | 2,680 | 4.5% | 34 | 2,671.96 | 2005.9 | 2003.9 | 96.1% | 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 | 98.3% | 8.4 |
| | 住-4 | ミルーム南青山 | 首都圏 | 東京都港区 | 2,575 | 4.3% | 45 | 1,905.13 | 2005.9 | 2004.2 | 97.3% | 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 | 96.6% | 12.9 |
| 住居小計 | | | | | 17,131 | 28.5% | 243 | 14,799.05 | | | 97.1% | |
| 合計 | | | | | 60,066 | 100.0% | 429 | 86,704.88 | | | 96.1% | 3.5 |

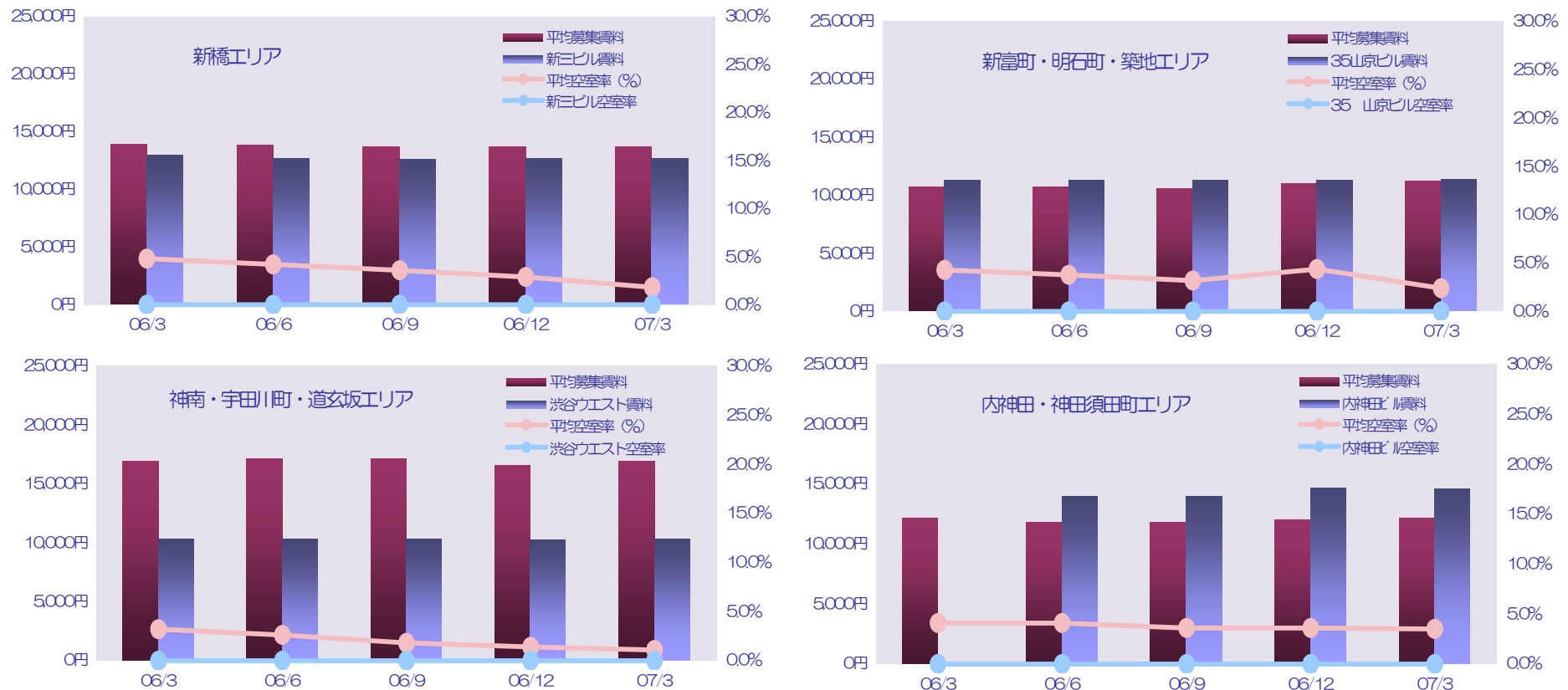
注) PMLについて：個別物件の数値は取得時のもの。合計欄に記載の数値は第3期末のポートフォリオPML。

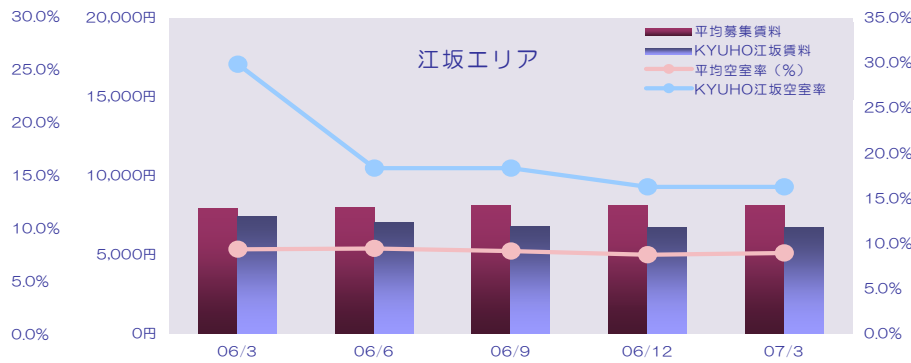
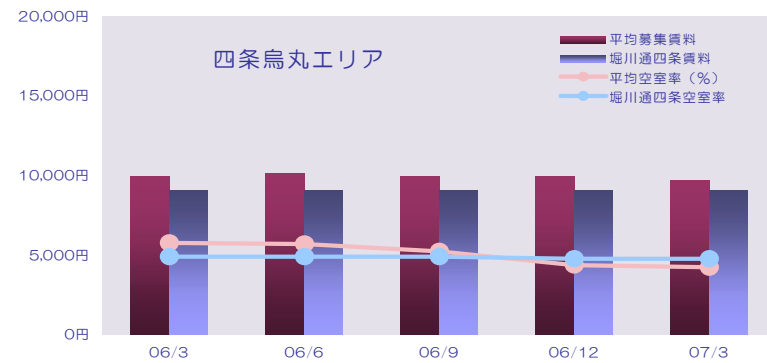
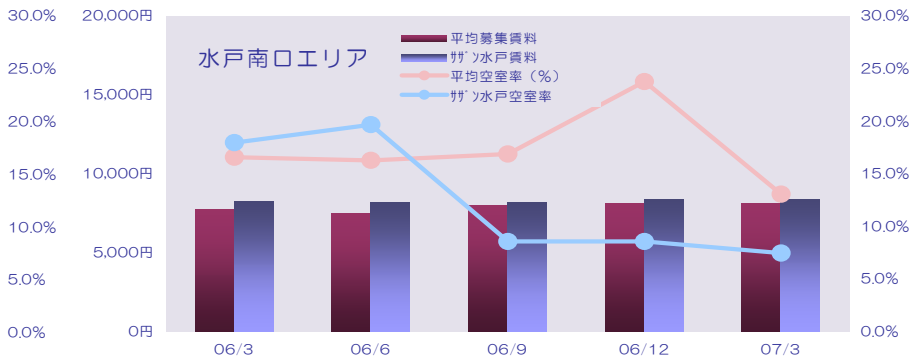
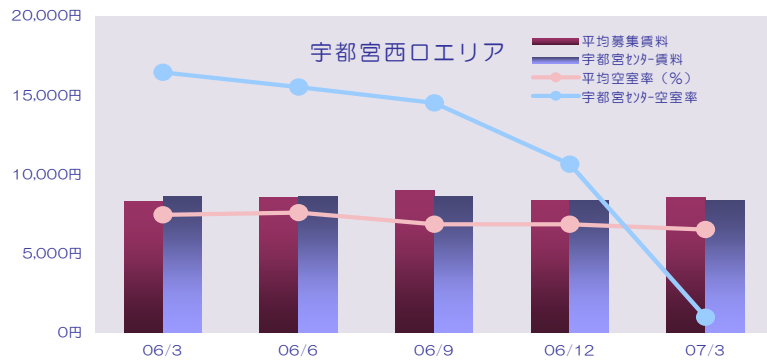
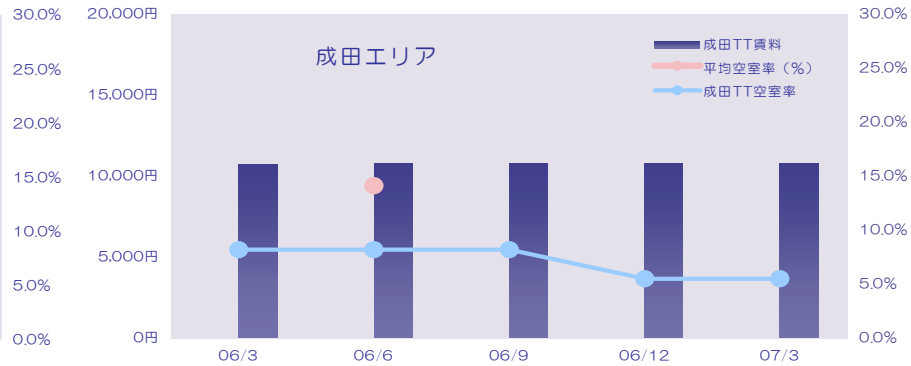
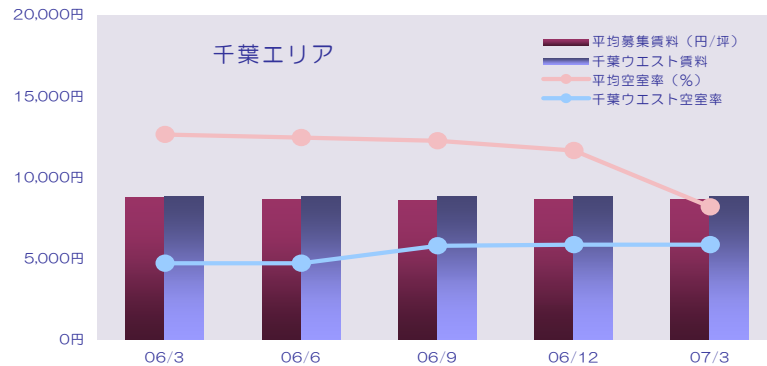
2007年5月1日取得物件

| | | | | | | | | | | | | |
|----|-----|--------------|----|--------|-------|--|-----|----------|--------|--------|--------|------|
| 住居 | 住-6 | フォレスト・ヒル仙台青葉 | 地方 | 宮城県仙台市 | 2,450 | | 251 | 6,472.40 | 2007.5 | 2007.3 | 100.0% | 11.7 |
|----|-----|--------------|----|--------|-------|--|-----|----------|--------|--------|--------|------|

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）」。

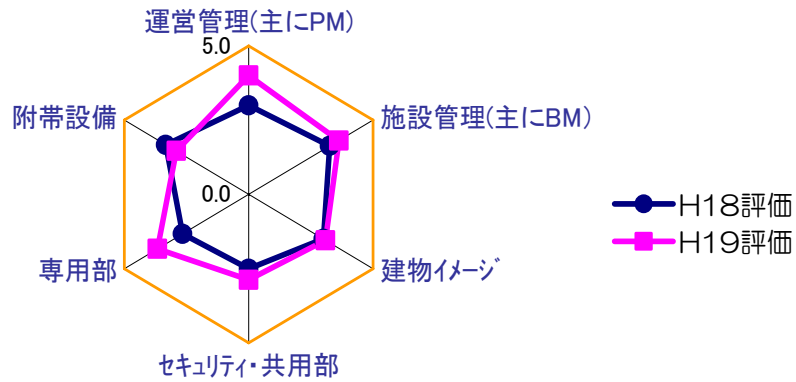
但し、成田エリアは近傍エリアのデータがないので、当社と成田TTビル担当PMによるヒアリング調査を基に作成。



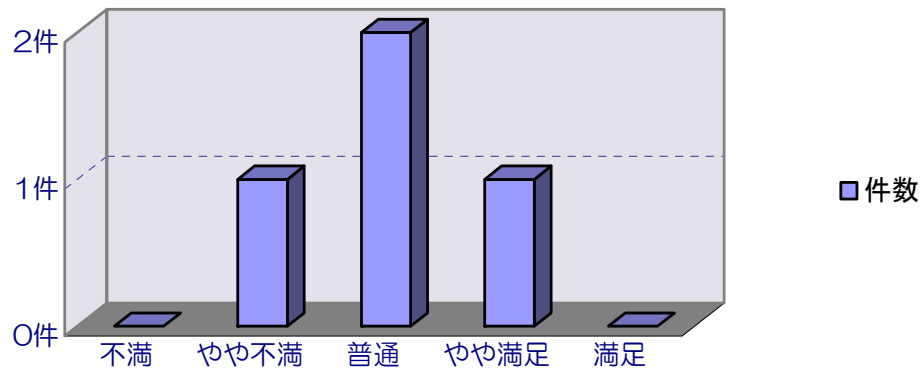


オー1 新三ビル

テナント満足度調査（H19評価（4社）-H18評価（4社））

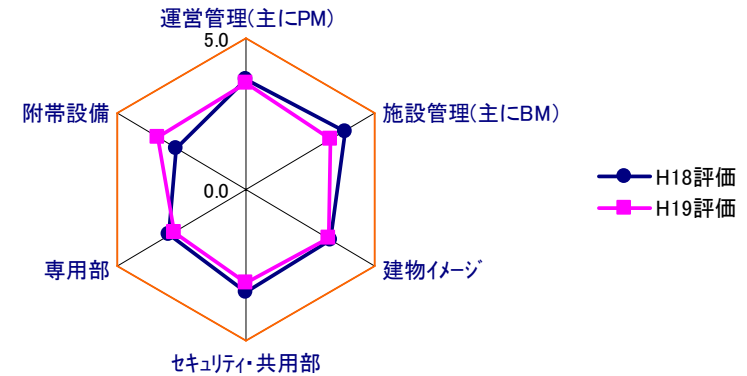


最近1年間の運営管理についての評価（4社）

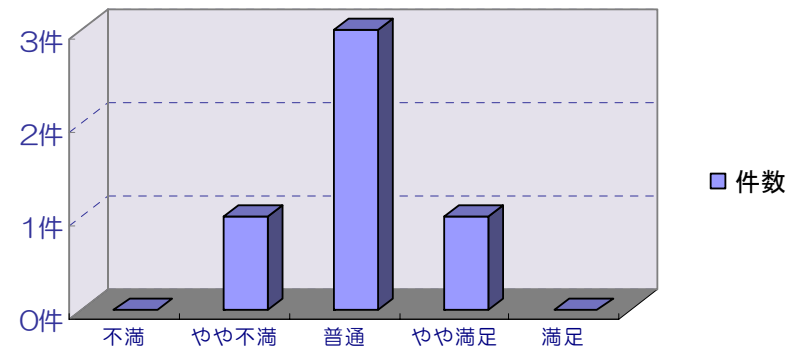


オー2 35山京ビル

テナント満足度調査（H19評価（5社）-H18評価（6社））

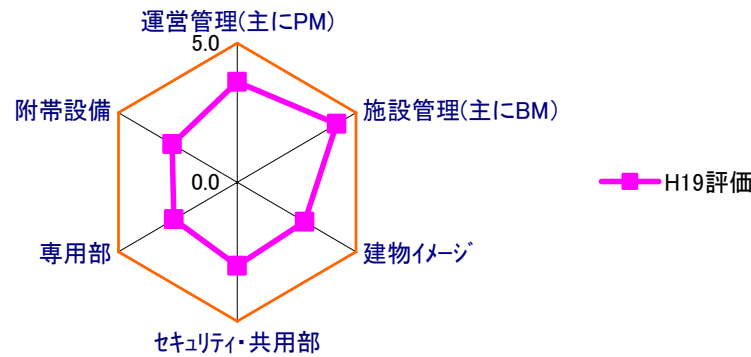


最近1年間の運営管理についての評価（5社）

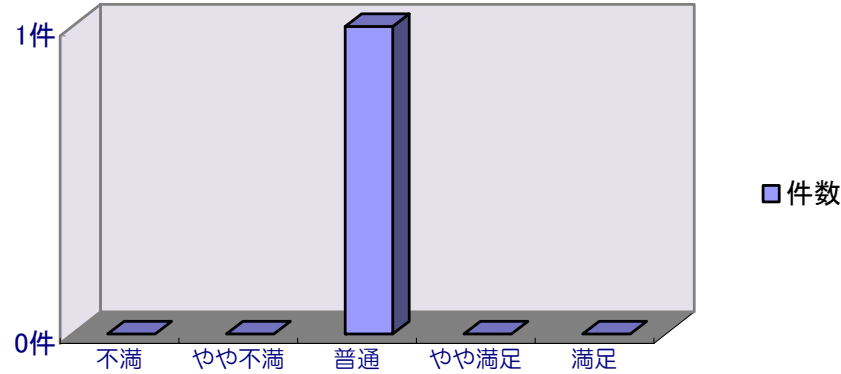


オー3 渋谷ウエストビル

テナント満足度調査(H19評価(1社))

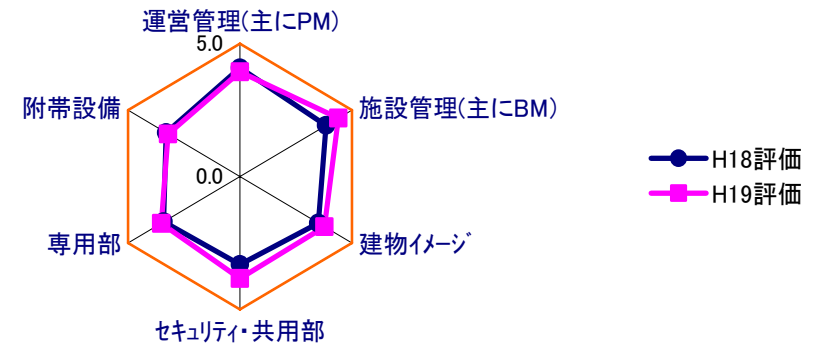


最近1年間の運営管理についての評価 (1社)

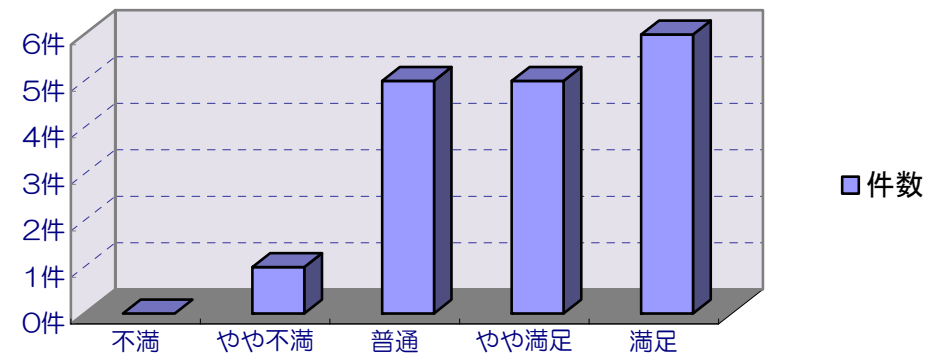


オー4 千葉ウエストビル

テナント満足度調査(H19評価(17社)-H18評価(21社))

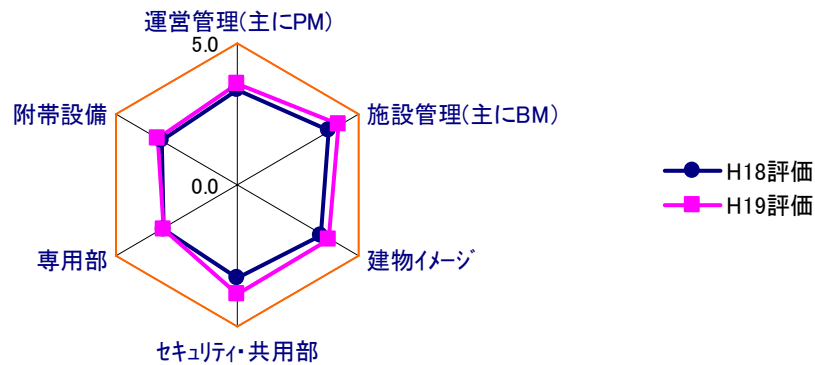


最近1年間の運営管理についての評価 (17社)

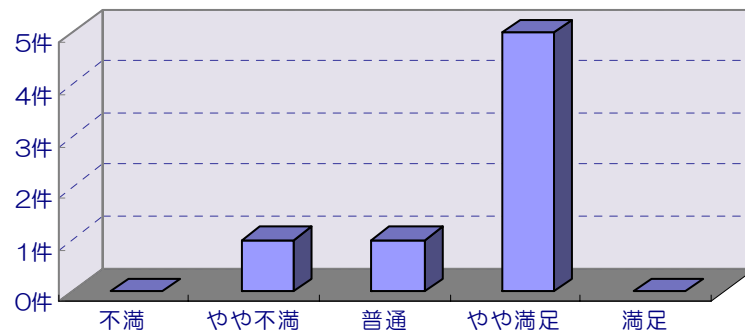


オー5 成田TTビル

テナント満足度調査(H19評価(7社)-H18評価(7社))

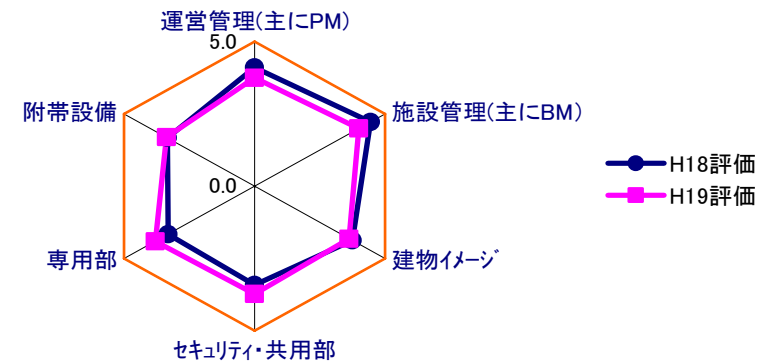


最近1年間の運営管理についての評価 (7社)

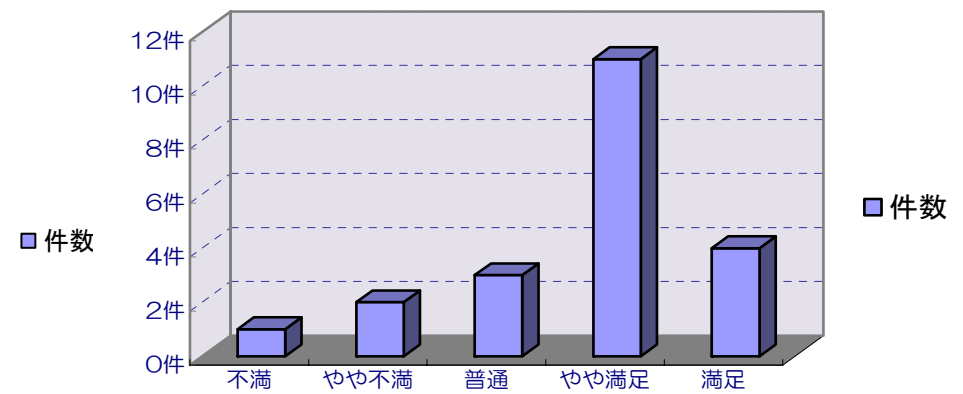


オー6 宇都宮センタービル

テナント満足度調査(H19評価(21社)-H18評価(18社))

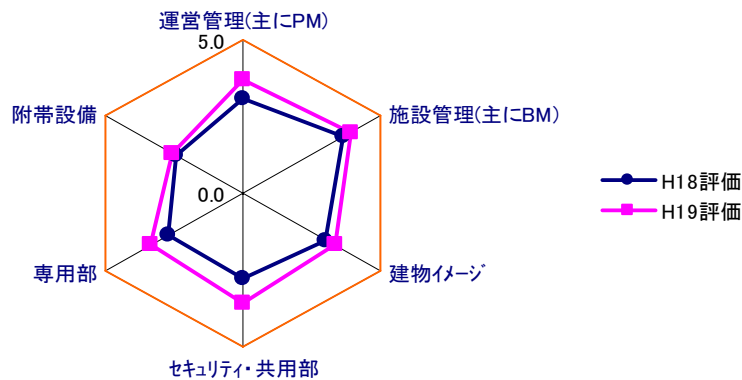


最近1年間の運営についての評価 (21社)

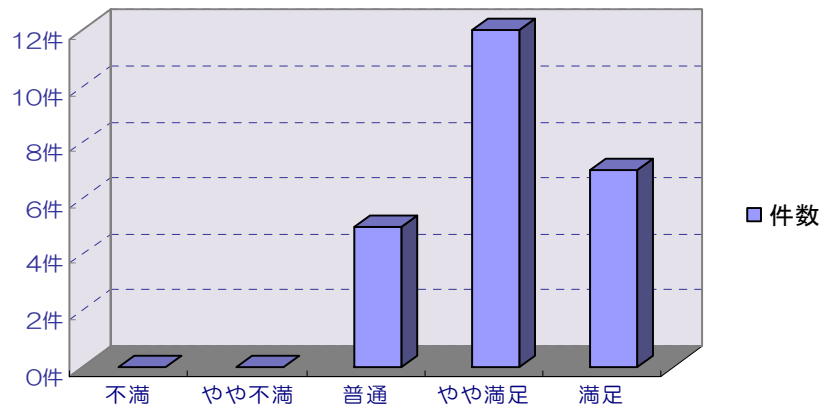


オー7 サザン水戸ビル

テナント満足度調査(H19評価(24社)-H18評価(12社))

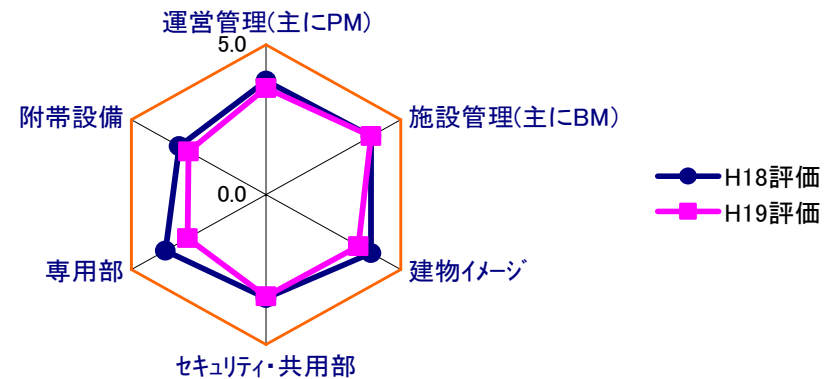


最近1年間の運営管理についての評価 (24社)

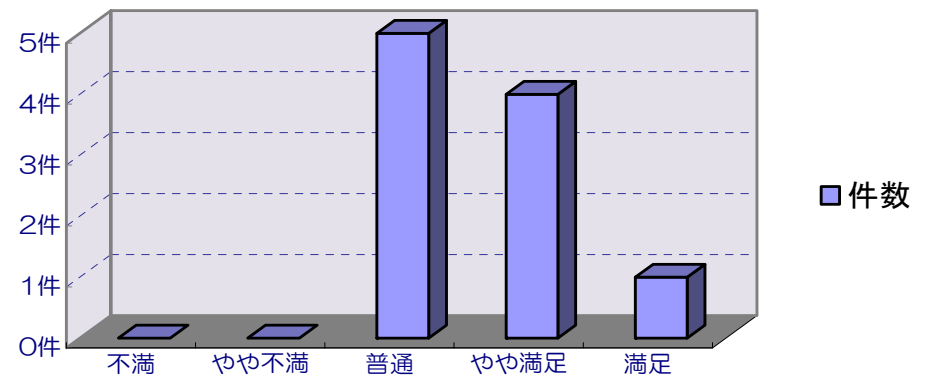


オー8 堀川通四条ビル

テナント満足度調査(H19評価(10社)-H18評価(10社))

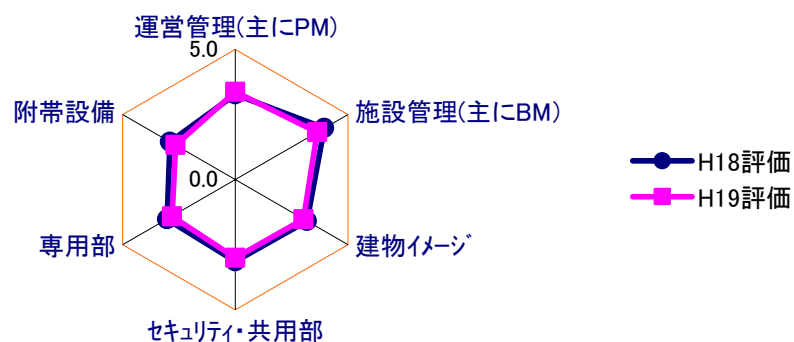


最近1年間の運営管理についての評価 (10社)

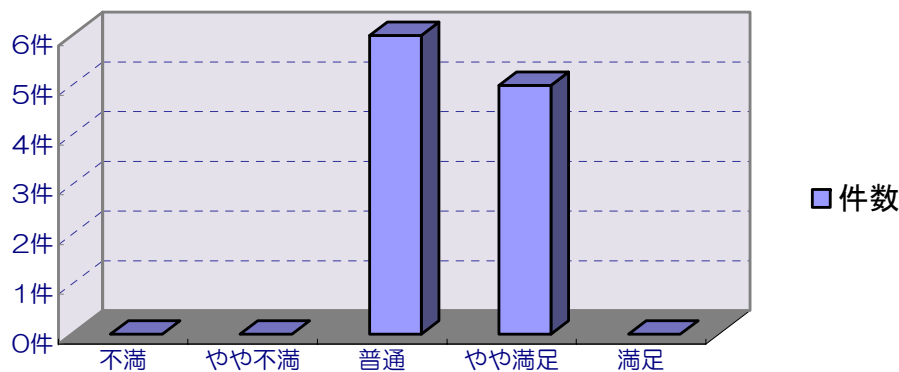


オー9 KYUHO江坂ビル

テナント満足度調査(H19評価(11社)-H18評価(11社))

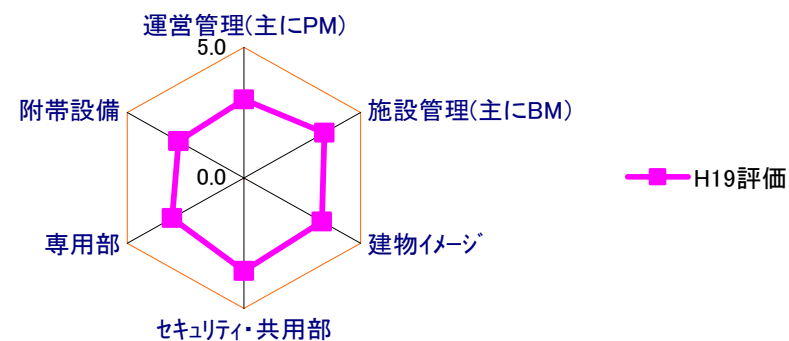


最近1年間の運営管理についての評価 (11社)

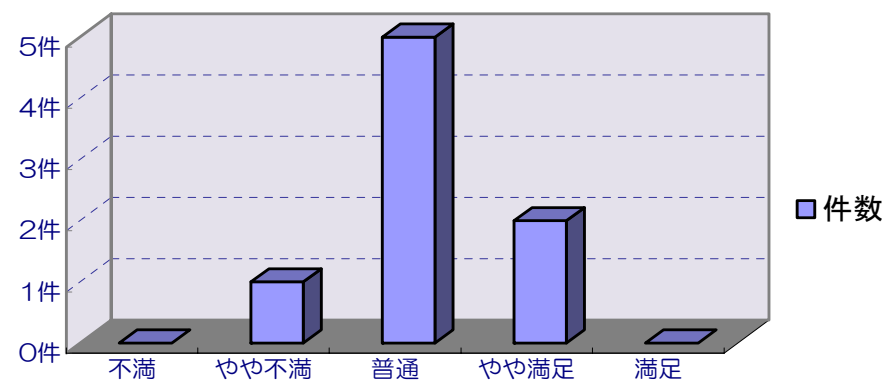


オー10 内神田ビル

テナント満足度調査(H19評価(8社))



最近1年間の運営管理についての評価 (8社)



参考資料
借入金一覧（2007年6月18日時点）

| 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 | 80億円 | 1.13500% | 平成19年5月1日 | 平成20年3月31日 | 有担保・変動金利 |
| 借入合計 | | 335億円 | | | | |

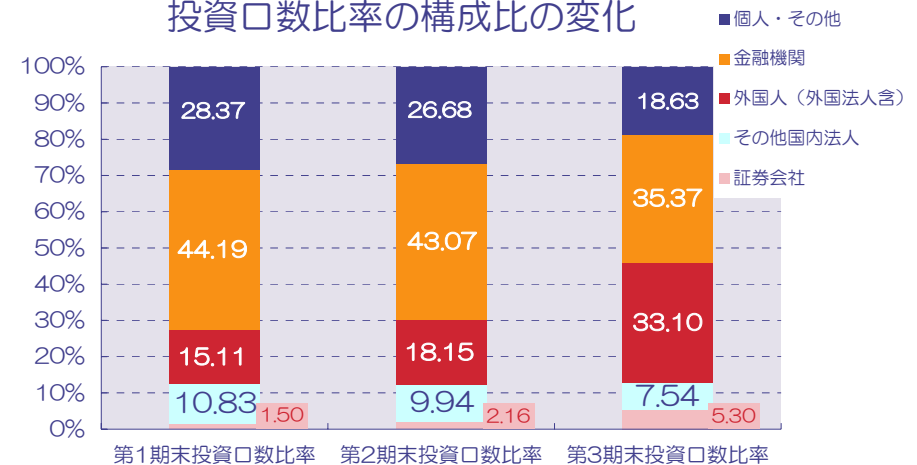
参考資料

投資主の状況（2007年4月30日時点）

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 | 4,030 | 94.68 | 11,837 | 18.63 |
| 金融機関 | 57 | 1.32 | 22,477 | 35.37 |
| その他国内法人 | 81 | 1.89 | 4,793 | 7.54 |
| 外国人（含む外国法人） | 71 | 1.66 | 21,023 | 33.10 |
| 証券会社 | 17 | 0.39 | 3,370 | 5.30 |
| 合計 | 4,256 | 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. シージーエルエム ロンドン エクイティ | 4,196 | 6.60 | 11. モルガンスタンレーアンドカンパニーインク | 1,158 | 1.82 |
| 2. 日興シティ信託銀行（投信口） | 4,007 | 6.31 | 12. 七十七銀行 | 1,000 | 1.57 |
| 3. 日本マスタートラスト信託銀行（信託口） | 3,411 | 5.37 | 13. 資産管理サービス信託銀行（証券投資信託口） | 981 | 1.54 |
| 4. バンクオブニューヨークシーエムクライアントアカウントアイエスジー | 3,262 | 5.13 | 14. エイチエスピーシーバンクビーエルシークライアントノンタックストリーティ | 942 | 1.48 |
| 5. 日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口） | 3,008 | 4.73 | 15. 百十四銀行 | 812 | 1.27 |
| 6. 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 | 16. 大和生命保険株式会社 | 750 | 1.18 |
| 7. アセット・マネジャーズ株式会社 | 2,700 | 4.25 | 17. 広島銀行 | 690 | 1.08 |
| 8. 野村證券株式会社 | 2,600 | 4.09 | 18. 野村信託銀行株式会社（投信口） | 687 | 1.08 |
| 9. 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 | 1,748 | 2.75 | 19. 近畿大阪銀行 | 660 | 1.03 |
| 10. ザバンクオブニューヨークトリートリーティジャスティックアカウント | 1,320 | 2.07 | 20. 東京東信用金庫 | 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 | 20.0 |
| 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 | 15.7 |
| 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 | 16.5 |
| 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 | 11.3 |
| 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 | 17.2 |
| 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 | 21.3 |
| 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 | 22.2 |
| 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 | 14.8 |
| 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 | 14.3 |
| 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 | 461.31 | SRC / B3F8F | 事務所 | 5,348.62 | 4,675.80 | 昭和37年5月22日 | 45.0 |
| 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 | 2.5 |
| 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 | 14.9 |
| 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筆 | 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 | 16.8 |
| 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 | 4.2 |
| 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 | 3.6 |
| 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 | 4.2 |
| 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 | 3.2 |
| 住 - 5 | ミルーム広尾 | 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 | 3.2 |

(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19年4月30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-1 | 新三ビル | 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-9 | KYUHO江坂ビル | 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。 |
| | | 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。 | | | 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。 |
| | | 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は、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-10 | 内神田ビル | 建築後の法令の改正により、許容積率(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。 |
| オ-2 | 35山京ビル | 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-3 | 渋谷ウエストビル | 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。 | 商-1 | ラ・ポルト青山 | (記載なし) |
| オ-4 | 千葉ウエストビル | (記載なし) | 商-2 | ホテル日航茨木 大阪 | 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。 |
| オ-5 | 成田T Tビル | 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-6 | 宇都宮センタービル | 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。 | | | 本物件の敷地西側に、本物件賃借人である株式会社アセット・オペレーターズにより地下水利用設備機器が設置されました。本設備設置に関し、土地の使用貸借契約書を締結するべく準備中です。なお、地下水利用設備は、平成19年4月末現在において未稼働で、保健所による水質検査に問題のないことが確認された後稼働の予定です。 |
| オ-7 | サザン水戸ビル | 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。 | 商-3 | 西野ビル | (記載なし) |
| オ-8 | 堀川通四条ビル | 本物件の受電設備の改修(変圧器絶縁油交換、引込みケーブル交換等)のために調査を行ったところ、変圧器絶縁油に微量のPCBが混入していることが判明し、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づき適正に保管の届出がされています。 | 住-1 | ミルーム代官山 | 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。 |
| | | 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庫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。 | 住-2 | ミルーム白金台 | (記載なし) |
| | | 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。 | 住-3 | ミルーム乃木坂 | 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。 |
| | | 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。 | 住-4 | ミルーム南青山 | 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。 |
| | | 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。 | 住-5 | ミルーム広尾 | (記載なし) |
| | | 本物件に設置されている袖看板は、「京都市屋外広告物に関する条例」が平成19年3月より改正され、沿道型第5種地域特定第2地区に該当するため、平成24年3月末までに撤去しなければなりません。 | | | |

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) | 適法性/CAPEX | 地層/ 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 | 20.0 | ㈱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 | 恐れなし | 新基準で分析済 | - |
| オ-2 | 35山京ビル | 平成3年8月7日 | 15.7 | ㈱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 | 16.8 | ㈱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 | 11.3 | ㈱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 | 恐れなし | 新基準で分析済 | - | |
| オ-5 | 成田T1ビル | 平成2年3月8日 | 17.2 | ㈱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 | 21.8 | ㈱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 | 恐れなし | 新基準で分析済 | - | |
| オ-7 | ザサン水戸ビル | 昭和60年2月19日 | 22.2 | ㈱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 | 堀川通四条ビル | 平成4年7月6日 | 14.8 | ㈱マスターデザイナーズ 一級建築士事務所 | ㈱テスト | 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 | 14.3 | ㈱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 | 45.6 | ㈱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 | 2.5 | ㈱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 (㈱)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 | 14.9 | ㈱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 | 恐れなし | 新基準で分析済 | - | |
| 商-3 | 西野ビル | 平成2年7月16日 | 16.8 | ㈱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 | ミルム代官山 | 平成15年2月10日 | 4.2 | ㈱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 | ミルム白金台 | 平成15年9月16日 | 3.6 | ㈱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㈱ | 指定確認検査機関 (㈱東京建築検査機構) | 12.9 | 恐れなし | - | - | |
| 住-3 | ミルム乃木坂 | 平成15年1月31日 | 4.2 | ㈱竹中工務店 | ㈱竹中工務店 | ティーティーエス開発㈱ | ㈱類設計室 | ㈱熊谷組 | 指定確認検査機関 (㈱)日本建築センター) | 8.4 | 恐れなし | - | - | |
| 住-4 | ミルム南青山 | 平成16年3月3日 | 3.2 | ㈱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 | 指定確認検査機関 (イーホームズ㈱) (注3) | 9.9 | 恐れなし | - | - | |
| 住-5 | ミルム広尾 | 平成16年2月23日 | 3.2 | ㈱竹中工務店 | ㈱竹中工務店 | ティーティーエス開発㈱ | ㈱類設計室 | ㈱熊谷組 | 指定確認検査機関 (㈱)日本建築センター) | 12.9 | 恐れなし | - | - | |
| | | | | | | | | | | ポर्ट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19年4月30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、非破壊検査機関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) 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調査実施済みです。

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 | (注4) | 構成割合 | (注5) | 構成割合 | 対取得価額 | 対期末帳簿価額 |
| 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% | 2,188,698 | 3.6% | 2,177,000 | 3.6% | 2,500,000 | 4.0% | 394,000 | 311,302 |
| 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% | 4,105,752 | 6.8% | 4,146,000 | 6.8% | 4,205,000 | 6.7% | 73,000 | 99,248 |
| 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% | 2,010,539 | 3.3% | 2,053,000 | 3.4% | 2,221,000 | 3.6% | 204,000 | 210,461 |
| 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% | 2,301,842 | 3.8% | 2,440,000 | 4.0% | 2,630,000 | 4.2% | 263,000 | 328,158 |
| 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% | 1,939,351 | 3.2% | 1,924,000 | 3.2% | 2,050,000 | 3.3% | 190,000 | 110,649 |
| 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% | 2,370,961 | 3.9% | 2,260,000 | 3.7% | 2,420,000 | 3.9% | 285,000 | 49,039 |
| 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% | 2,152,270 | 3.6% | 2,030,000 | 3.3% | 2,220,000 | 3.5% | 258,000 | 67,730 |
| オ-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 | 3.1% | 1,899,836 | 3.1% | 1,850,461 | 3.1% | 1,960,000 | 3.2% | 2,070,000 | 3.3% | 185,000 | 219,539 |
| 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% | 1,835,532 | 3.0% | 1,910,000 | 3.1% | 1,950,000 | 3.1% | 51,000 | 114,468 |
| 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% | 3,323,396 | 5.5% | 3,332,000 | 5.5% | 3,326,000 | 5.3% | 3,000 | 2,604 |
| 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% | 14,027,836 | 23.2% | 14,060,000 | 23.2% | 14,450,000 | 23.1% | 426,000 | 422,164 |
| 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% | 2,478,023 | 4.1% | 2,510,000 | 4.1% | 2,530,000 | 4.0% | 20,000 | 51,977 |
| 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% | 2,734,613 | 4.5% | 2,744,000 | 4.5% | 2,716,000 | 4.3% | 1,000 | 18,613 |
| 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% | 6,835,978 | 11.3% | 6,871,000 | 11.3% | 6,894,000 | 11.0% | 25,000 | 58,022 |
| 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% | 2,669,590 | 4.4% | 2,681,000 | 4.4% | 2,694,000 | 4.3% | 14,000 | 24,410 |
| 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% | 2,731,809 | 4.5% | 2,752,000 | 4.5% | 2,771,000 | 4.4% | 20,000 | 39,191 |
| 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% | 2,562,813 | 4.2% | 2,576,000 | 4.2% | 2,640,000 | 4.2% | 65,000 | 77,187 |
| 住-5 | ミルーム広尾 | 住居 | 東京23区 | 平成17年9月9日 | 2,256,000 | 3.8% | 2,269,949 | 3.8% | 2,244,917 | 3.7% | 2,257,000 | 3.7% | 2,256,000 | 3.6% | 0 | 11,083 |
| ポートフォリオ 合計 | | | | | 60,066,000 | 100.0% | 60,486,131 | 100.0% | 60,364,380 | 100.0% | 60,683,000 | 100.0% | 62,543,000 | 100.0% | 2,477,000 | 2,178,620 |
| 用途別 | オフィス 計 | | | | 23,686,000 | 39.5% | 23,851,072 | 39.5% | 24,078,802 | 39.9% | 24,232,000 | 39.9% | 25,213,000 | 40.6% | 1,527,000 | 1,134,198 |
| | 商業施設等 計 | | | | 19,249,000 | 32.0% | 19,407,757 | 32.1% | 19,240,472 | 31.9% | 19,314,000 | 31.8% | 19,582,000 | 31.6% | 333,000 | 341,528 |
| | 住居 計 | | | | 17,131,000 | 28.5% | 17,227,301 | 28.5% | 17,045,106 | 28.2% | 17,137,000 | 28.2% | 17,240,000 | 27.8% | 109,000 | 194,894 |
| 地域別 | 首都圏 計 | | | | 49,675,000 | 82.7% | 49,976,815 | 82.6% | 49,677,133 | 82.3% | 50,013,000 | 82.4% | 51,055,000 | 82.3% | 1,380,000 | 1,377,867 |
| | | 東京23区 | | | 42,733,000 | 71.1% | 42,971,263 | 71.0% | 42,701,328 | 70.7% | 42,905,000 | 70.7% | 43,729,000 | 70.5% | 996,000 | 1,027,672 |
| | | その他首都圏 | | | 6,942,000 | 11.6% | 7,005,552 | 11.6% | 6,975,805 | 11.6% | 7,108,000 | 11.7% | 7,326,000 | 11.8% | 384,000 | 350,195 |
| | 地方 計 | | | | 10,391,000 | 17.3% | 10,509,315 | 17.4% | 10,687,247 | 17.7% | 10,670,000 | 17.6% | 10,980,000 | 17.7% | 589,000 | 292,753 |

(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19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 - 1 | オ - 2 | オ - 3 | オ - 4 | オ - 5 | オ - 6 | オ - 7 | オ - 8 | オ - 9 | オ - 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 |
| 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㈱ | ㈱中央不動産鑑定所 | 大和不動産鑑定㈱ | 大和不動産鑑定㈱ | 大和不動産鑑定㈱ | 大和不動産鑑定㈱ | ㈱中央不動産鑑定所 | ㈱中央不動産鑑定所 | 大和不動産鑑定㈱ | ㈱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19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 | 平成19年4月30日 |
| 鑑定評価額 | | 2,500,000 | 4,205,000 | 2,221,000 | 2,630,000 | 2,050,000 | 2,420,000 | 2,220,000 | 2,070,000 | 1,950,000 | 3,326,000 | 14,450,000 | 2,530,000 | 2,716,000 | 6,894,000 | 2,694,000 | 2,771,000 | 2,640,000 | 2,256,000 |
| 積算価格 | | 2,270,000 | 2,633,000 | 1,656,000 | 1,540,000 | 649,100 | 1,480,000 | 846,000 | 1,430,000 | 1,230,000 | 1,893,000 | 10,390,000 | 4,470,000 | 1,688,000 | 6,100,000 | 1,758,000 | 2,195,000 | 2,087,000 | 1,540,000 |
| | 土地価格 | 1,840,000 | 1,972,000 | 1,271,000 | 394,881 | 256,200 | 509,473 | 161,960 | 567,017 | 429,493 | 1,648,000 | 8,794,000 | 1,340,579 | 834,000 | 4,568,000 | 1,254,000 | 1,589,000 | 1,601,000 | 1,071,000 |
| | 建物価格 | 426,000 | 661,000 | 385,000 | 1,140,933 | 392,900 | 975,121 | 683,989 | 860,475 | 797,804 | 245,000 | 1,596,000 | 3,125,614 | 854,000 | 1,532,000 | 504,000 | 606,000 | 486,000 | 469,000 |
| 直接還元法による収益価格 | | 2,540,000 | 4,162,000 | 2,319,000 | 2,640,000 | 2,073,000 | 2,420,000 | 2,210,000 | 2,050,000 | 1,920,000 | 3,586,000 | 15,310,000 | 2,520,000 | 2,880,000 | 7,243,000 | 2,842,000 | 2,887,000 | 2,772,000 | 2,376,000 |
| 総収益 | | 170,778 | 310,911 | 191,065 | 224,081 | 198,196 | 228,651 | 193,258 | 193,212 | 175,328 | 243,166 | 787,516 | 224,220 | 227,749 | 384,896 | 156,682 | 159,045 | 147,793 | 135,263 |
| | 可能貸室賃料収入 | 113,071 | 198,384 | 96,924 | 155,640 | 149,580 | 149,959 | 136,878 | 115,837 | 97,386 | 182,460 | 647,808 | 224,220 | 202,836 | 354,828 | 147,540 | 150,768 | 141,564 | 132,420 |
| | 可能共益費収入 | 43,835 | 76,207 | 32,974 | 53,875 | 35,339 | 54,945 | 53,723 | 59,674 | 64,311 | 43,520 | 49,547 | 0 | 8,128 | 5,253 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 礼金・更新料等収入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,033 | 11,490 | 6,572 | 6,716 | 4,168 | 4,620 |
| | その他の収入 | 17,548 | 59,300 | 61,167 | 32,020 | 23,869 | 42,044 | 21,968 | 37,340 | 30,545 | 24,297 | 111,341 | 0 | 18,939 | 24,059 | 6,600 | 5,820 | 7,141 | 3,014 |
| | 空室等損失相当額 | 3,676 | 22,980 | 0 | 17,454 | 10,592 | 18,297 | 19,311 | 19,639 | 16,914 | 7,111 | 21,180 | 0 | 5,187 | 10,734 | 4,030 | 4,259 | 5,080 | 4,791 |
| 総費用 | | 39,286 | 80,625 | 55,429 | 65,719 | 42,000 | 67,200 | 44,091 | 58,380 | 52,175 | 44,450 | 178,616 | 61,984 | 38,142 | 54,346 | 21,367 | 20,347 | 24,177 | 21,185 |
| 維持管理費等 | | 25,307 | 56,013 | 46,015 | 47,135 | 32,220 | 49,113 | 31,985 | 40,969 | 33,050 | 28,778 | 124,501 | 3,363 | 19,232 | 31,858 | 11,837 | 10,217 | 16,173 | 12,867 |
| 公租公課 | | 11,965 | 21,833 | 8,514 | 15,844 | 7,640 | 14,737 | 9,764 | 15,343 | 17,620 | 13,000 | 48,207 | 56,396 | 16,580 | 16,990 | 6,911 | 7,439 | 5,557 | 6,054 |
| その他費用 | | 2,015 | 2,779 | 900 | 2,740 | 2,140 | 3,350 | 2,342 | 2,069 | 1,505 | 2,672 | 5,908 | 2,225 | 2,330 | 5,498 | 2,619 | 2,691 | 2,447 | 2,264 |
| 純収益(鑑定NOI) | | 131,491 | 230,286 | 135,636 | 158,363 | 156,196 | 161,452 | 149,166 | 134,831 | 123,153 | 198,716 | 608,900 | 162,236 | 189,607 | 330,550 | 135,315 | 138,698 | 123,616 | 114,078 |
| 資本的支出(CAPEX) | | 8,563 | 9,578 | 7,477 | 4,902 | 7,926 | 13,894 | 11,894 | 7,795 | 6,233 | 8,769 | 2,550 | 26,310 | 16,742 | 6,541 | 2,262 | 6,381 | 2,698 | 3,282 |
| 敷金等の運用金 | | 1,758 | 4,047 | 1,680 | 2,408 | 3,054 | 2,414 | 2,096 | 2,085 | 1,824 | 3,694 | 5,911 | 0 | 2,816 | 1,940 | 503 | 503 | 1,070 | 854 |
| 純収益(鑑定NC F) | | 124,686 | 224,755 | 129,839 | 155,869 | 151,324 | 149,971 | 139,368 | 129,121 | 118,744 | 193,641 | 612,261 | 135,926 | 175,681 | 325,949 | 133,556 | 132,820 | 121,988 | 111,650 |
| 還元利回り | | 4.9% | 5.4% | 5.6% | 5.9% | 7.3% | 6.2% | 6.3% | 6.3% | 6.2% | 5.4% | 4.0% | 5.4% | 6.1% | 4.5% | 4.7% | 4.6% | 4.4% | 4.7% |
| D C F法による収益価格 | | 2,470,000 | 4,205,000 | 2,221,000 | 2,610,000 | 2,050,000 | 2,410,000 | 2,220,000 | 2,090,000 | 1,980,000 | 3,326,000 | 14,450,000 | 2,540,000 | 2,716,000 | 6,894,000 | 2,694,000 | 2,771,000 | 2,640,000 | 2,256,000 |
| 割引率 | | 4.6% | 5.1% | 5.3% | 5.7% | 7.0% | 6.0% | 6.1% | 6.2% | 6.1% | 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 | | 5.2% | 5.9% | 6.1% | 6.1% | 7.8% | 6.4% | 6.5% | 6.5% | 6.4% | 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 07/4末 (注5) |
|------------|------------|-------|---------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| NO | 名称 | | | (注1) | 構成割合 | (注2) | 構成割合 | (注3) | 構成割合 | | 06/11末 | 06/12末 | 07/1末 | 07/2末 | 07/3末 | |
| オ-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-2 | 35山京ビル | オフィス | 東京23区 | 5,248.41㎡ | 6.1% | 5,248.41㎡ | 6.3% | 0.00㎡ | 0.0% | 7 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.5% | 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㎡ | 3.0% | 2,592.26㎡ | 3.1% | 0.00㎡ | 0.0% | 1 | 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 | 5,497.38㎡ | 6.3% | 5,015.97㎡ | 6.0% | 481.41㎡ | 14.1% | 20 | 91.3% | 91.3% | 91.2% | 91.2% | 91.2% | 91.2% |
| オ-5 | 成田TTビル | オフィス | その他首都圏 | 3,895.39㎡ | 4.5% | 3,682.13㎡ | 4.4% | 213.26㎡ | 6.3% | 8 | 91.8% | 94.5% | 94.5% | 94.5% | 94.5% | 94.5% |
| オ-6 | 宇都宮センタービル | オフィス | 地方 | 5,043.23㎡ | 5.8% | 4,780.43㎡ | 5.7% | 262.80㎡ | 7.7% | 21 | 84.0% | 84.0% | 95.7% | 95.7% | 98.5% | 94.8% |
| オ-7 | サザン水戸ビル | オフィス | 地方 | 4,927.86㎡ | 5.7% | 4,609.46㎡ | 5.5% | 318.40㎡ | 9.3% | 26 | 91.4% | 91.4% | 91.4% | 91.4% | 92.5% | 93.5% |
| オ-8 | 堀川通四条ビル | オフィス | 地方 | 4,835.00㎡ | 5.6% | 4,484.81㎡ | 5.4% | 350.19㎡ | 10.3% | 12 | 92.6% | 92.6% | 92.8% | 92.8% | 92.8% | 92.8% |
| オ-9 | KYUHO江坂ビル | オフィス | 地方 | 5,061.89㎡ | 5.8% | 4,236.54㎡ | 5.1% | 825.35㎡ | 24.2% | 15 | 83.3% | 83.3% | 83.7% | 83.7% | 83.7% | 83.7% |
| オ-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㎡ | 5.0% | 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㎡ | 20.4% | 17,652.11㎡ | 21.2% | 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 | 7,205.78㎡ | 8.3% | 6,669.07㎡ | 8.0% | 536.71㎡ | 15.7% | 44 | 91.3% | 92.2% | 92.3% | 92.3% | 93.3% | 92.6% |
| 住-1 | ミルーム代官山 | 住居 | 東京23区 | 5,338.90㎡ | 6.2% | 5,187.22㎡ | 6.2% | 151.68㎡ | 4.4% | 80 | 97.1% | 94.0% | 94.1% | 97.0% | 96.0% | 97.2% |
| 住-2 | ミルーム白金台 | 住居 | 東京23区 | 2,671.96㎡ | 3.1% | 2,568.46㎡ | 3.1% | 103.50㎡ | 3.0% | 34 | 91.8% | 95.6% | 100.0% | 100.0% | 96.2% | 96.1% |
| 住-3 | ミルーム乃木坂 | 住居 | 東京23区 | 2,888.37㎡ | 3.3% | 2,839.98㎡ | 3.4% | 48.39㎡ | 1.4% | 34 | 98.4% | 98.4% | 100.0% | 100.0% | 98.3% | 98.3% |
| 住-4 | ミルーム南青山 | 住居 | 東京23区 | 1,905.13㎡ | 2.2% | 1,854.37㎡ | 2.2% | 50.76㎡ | 1.5% | 45 | 96.5% | 98.3% | 100.0% | 100.0% | 98.2% | 97.3% |
| 住-5 | ミルーム広尾 | 住居 | 東京23区 | 1,994.69㎡ | 2.3% | 1,926.59㎡ | 2.3% | 68.10㎡ | 2.0% | 50 | 100.0% | 98.0% | 88.9% | 96.2% | 93.1% | 96.6% |
| ポートフォリオ 合計 | | | | 86,704.88㎡ | 100.0% | 83,294.33㎡ | 100.0% | 3,410.55㎡ | 100.0% | 429 | 94.9% | 95.1% | 95.8% | 96.0% | 96.2% | 96.1% |
| 用途別 | オフィス 計 | | | 42,876.68㎡ | 49.5% | 40,425.27㎡ | 48.5% | 2,451.41㎡ | 71.9% | 123 | 92.4% | 92.7% | 94.1% | 93.8% | 94.6% | 94.3% |
| | 商業施設等 計 | | | 29,029.15㎡ | 33.5% | 28,492.44㎡ | 34.2% | 536.71㎡ | 15.7% | 63 | 97.8% | 98.0% | 98.1% | 98.1% | 98.3% | 98.2% |
| | 住居 計 | | | 14,799.05㎡ | 17.1% | 14,376.62㎡ | 17.3% | 422.43㎡ | 12.4% | 243 | 96.7% | 96.2% | 96.4% | 98.4% | 96.4% | 97.1% |
| 地域別 | 首都圏 計 | | | 49,184.79㎡ | 56.7% | 47,530.98㎡ | 57.1% | 1,653.81㎡ | 48.5% | 354 | 96.1% | 96.3% | 96.4% | 96.7% | 96.5% | 96.6% |
| | 東京23区 | | | 32,586.24㎡ | 66.3% | 32,163.81㎡ | 67.7% | 422.43㎡ | 25.5% | 282 | 98.5% | 98.2% | 98.4% | 98.9% | 98.4% | 98.7% |
| | その他首都圏 | | | 16,598.55㎡ | 33.7% | 15,367.17㎡ | 32.3% | 1,231.38㎡ | 74.5% | 72 | 91.4% | 92.4% | 92.5% | 92.5% | 92.9% | 92.6% |
| | 地方 計 | | | 37,520.09㎡ | 43.3% | 35,763.35㎡ | 42.9% | 1,756.74㎡ | 51.5% | 75 | 93.5% | 93.5% | 95.1% | 95.1% | 95.7% | 95.3% |

(注1) 平成19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19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19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

(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 | | 賃貸事業費用 | | | 賃貸事業損益 (-) | | | 償却前賃貸事業損益(NOI) (+) | | | 資本の支出 | | NCF (-) | |
|------------|------------|--------|---------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------------------|--------|----------------|---------------------------|--------|-------|---------|--------|--------------|--------|
| | | | | | 構成割合 | 構成割合 | 内、減価償却費 | 構成割合 | 売上高 利益率 (/) | 構成割合 | 経費率 (-) / | 構成割合 | 構成割合 | 構成割合 | | | | |
| オ - 1 | 新三ビル | オフィス | 東京23区 | 87,087 | 3.9% | 45,923 | 5.3% | 9,209 | 41,164 | 3.0% | 47.3% | 50,373 | 2.9% | 42.2% | 97,650 | 23.8% | 47,277 | -3.6% |
| オ - 2 | 35山京ビル | オフィス | 東京23区 | 175,492 | 7.8% | 60,261 | 7.0% | 20,530 | 115,231 | 8.4% | 65.7% | 135,761 | 7.8% | 22.6% | 346 | 0.1% | 135,415 | 10.3% |
| オ - 3 | 渋谷ウエストビル | オフィス | 東京23区 | 93,500 | 4.2% | 49,103 | 5.7% | 9,175 | 44,397 | 3.2% | 47.5% | 53,573 | 3.1% | 42.7% | 4,450 | 1.1% | 49,122 | 3.7% |
| オ - 4 | 千葉ウエストビル | オフィス | その他首都圏 | 118,669 | 5.3% | 61,622 | 7.2% | 29,228 | 57,047 | 4.1% | 48.1% | 86,275 | 5.0% | 27.3% | 5,838 | 1.4% | 80,437 | 6.1% |
| オ - 5 | 成田TTビル | オフィス | その他首都圏 | 99,327 | 4.4% | 29,703 | 3.5% | 10,218 | 69,625 | 5.1% | 70.1% | 79,843 | 4.6% | 19.6% | 2,860 | 0.7% | 76,983 | 5.8% |
| オ - 6 | 宇都宮センタービル | オフィス | 地方 | 112,319 | 5.0% | 62,993 | 7.3% | 26,771 | 49,327 | 3.6% | 43.9% | 76,097 | 4.4% | 32.2% | 240,516 | 58.6% | 164,419 | -12.4% |
| オ - 7 | サザン水戸ビル | オフィス | 地方 | 105,350 | 4.7% | 42,931 | 5.0% | 19,050 | 62,419 | 4.5% | 59.2% | 81,469 | 4.7% | 22.7% | 5,451 | 1.3% | 76,018 | 5.8% |
| オ - 8 | 堀川通四条ビル | オフィス | 地方 | 119,202 | 5.3% | 51,415 | 6.0% | 24,931 | 67,787 | 4.9% | 56.9% | 92,718 | 5.4% | 22.2% | 11,242 | 2.7% | 81,476 | 6.2% |
| オ - 9 | KYUHO江坂ビル | オフィス | 地方 | 98,739 | 4.4% | 63,096 | 7.3% | 30,649 | 35,644 | 2.6% | 36.1% | 66,293 | 3.8% | 32.9% | 1,108 | 0.3% | 65,185 | 4.9% |
| オ - 10 | 内神田ビル | オフィス | 東京23区 | 115,292 | 5.2% | 26,818 | 3.1% | 11,431 | 88,475 | 6.4% | 76.7% | 99,906 | 5.8% | 13.3% | 580 | 0.1% | 99,326 | 7.5% |
| 商 - 1 | ラ・ポルト青山 | 商業施設等 | 東京23区 | 403,729 | 18.1% | 121,912 | 14.2% | 29,968 | 281,818 | 20.5% | 69.8% | 311,786 | 18.0% | 22.8% | 4,921 | 1.2% | 306,865 | 23.2% |
| 商 - 2 | ホテル日航茨木 大阪 | 商業施設等 | 地方 | 112,110 | 5.0% | 57,550 | 6.7% | 51,861 | 54,560 | 4.0% | 48.7% | 106,422 | 6.1% | 5.1% | 9,461 | 2.3% | 96,961 | 7.3% |
| 商 - 3 | 西野ビル | 商業施設等 | その他首都圏 | 111,303 | 5.0% | 42,985 | 5.0% | 21,664 | 68,319 | 5.0% | 61.4% | 89,983 | 5.2% | 19.2% | 25,551 | 6.2% | 64,432 | 4.9% |
| 住 - 1 | ミルーム代官山 | 住居 | 東京23区 | 191,155 | 8.5% | 57,352 | 6.7% | 25,077 | 133,802 | 9.7% | 70.0% | 158,879 | 9.2% | 16.9% | 0 | 0.0% | 158,879 | 12.0% |
| 住 - 2 | ミルーム白金台 | 住居 | 東京23区 | 73,405 | 3.3% | 20,601 | 2.4% | 8,143 | 52,804 | 3.8% | 71.9% | 60,947 | 3.5% | 17.0% | 181 | 0.0% | 60,766 | 4.6% |
| 住 - 3 | ミルーム乃木坂 | 住居 | 東京23区 | 77,621 | 3.5% | 20,799 | 2.4% | 10,791 | 56,822 | 4.1% | 73.2% | 67,613 | 3.9% | 12.9% | 0 | 0.0% | 67,613 | 5.1% |
| 住 - 4 | ミルーム南青山 | 住居 | 東京23区 | 75,826 | 3.4% | 21,077 | 2.5% | 8,417 | 54,749 | 4.0% | 72.2% | 63,166 | 3.6% | 16.7% | 518 | 0.1% | 62,648 | 4.7% |
| 住 - 5 | ミルーム広尾 | 住居 | 東京23区 | 66,056 | 3.0% | 23,461 | 2.7% | 7,713 | 42,595 | 3.1% | 64.5% | 50,308 | 2.9% | 23.8% | 0 | 0.0% | 50,308 | 3.8% |
| ポートフォリオ 合計 | | | | 2,236,184 | 100.0% | 859,599 | 100.0% | 354,827 | 1,376,585 | 100.0% | 61.6% | 1,731,412 | 100.0% | 22.6% | 410,674 | 100.0% | 1,320,738 | 100.0% |
| 用途別 | オフィス 計 | | | 1,124,978 | 50.3% | 493,863 | 57.5% | 191,193 | 631,115 | 45.8% | 56.1% | 822,307 | 47.5% | 26.9% | 370,041 | 90.1% | 452,266 | 34.2% |
| | 商業施設等 計 | | | 627,143 | 28.0% | 222,446 | 25.9% | 103,494 | 404,697 | 29.4% | 64.5% | 508,191 | 29.4% | 19.0% | 39,933 | 9.7% | 468,258 | 35.5% |
| | 住居 計 | | | 484,063 | 21.6% | 143,290 | 16.7% | 60,140 | 340,773 | 24.8% | 70.4% | 400,913 | 23.2% | 17.2% | 699 | 0.2% | 400,214 | 30.3% |
| 地域別 | 首都圏 計 | | | 1,688,463 | 75.5% | 581,615 | 67.7% | 201,564 | 1,106,848 | 80.4% | 65.6% | 1,308,412 | 75.6% | 22.5% | 142,896 | 34.8% | 1,165,516 | 88.2% |
| | | 東京23区 | | 1,359,163 | 60.8% | 447,306 | 52.0% | 140,454 | 911,857 | 66.2% | 67.1% | 1,052,311 | 60.8% | 22.6% | 108,646 | 26.5% | 943,665 | 71.4% |
| | | その他首都圏 | | 329,299 | 14.7% | 134,309 | 15.6% | 61,110 | 194,991 | 14.2% | 59.2% | 256,101 | 14.8% | 22.2% | 34,249 | 8.3% | 221,851 | 16.8% |
| | 地方 計 | | | 547,721 | 24.5% | 277,984 | 32.3% | 153,263 | 269,737 | 19.6% | 49.2% | 423,000 | 24.4% | 22.8% | 267,778 | 65.2% | 155,222 | 11.8% |

(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-1 | 新三ビル | オフィス | 東京23区 | 87,087 | 78,721 | 56,536 | 0 | 21,917 | 268 | 8,365 | 4,807 | 3,559 |
| オ-2 | 35山京ビル | オフィス | 東京23区 | 175,492 | 161,008 | 107,661 | 0 | 40,173 | 13,173 | 14,484 | 14,090 | 394 |
| オ-3 | 渋谷ウエストビル | オフィス | 東京23区 | 93,500 | 68,406 | 48,459 | 0 | 16,467 | 3,480 | 25,094 | 25,052 | 42 |
| オ-4 | 千葉ウエストビル | オフィス | その他首都圏 | 118,669 | 111,738 | 80,551 | 0 | 24,076 | 7,110 | 6,931 | 6,668 | 263 |
| オ-5 | 成田TTビル | オフィス | その他首都圏 | 99,327 | 91,468 | 71,331 | 0 | 16,564 | 3,573 | 7,859 | 6,709 | 1,150 |
| オ-6 | 宇都宮センタービル | オフィス | 地方 | 112,319 | 97,553 | 62,918 | 0 | 26,082 | 8,553 | 14,766 | 7,298 | 7,468 |
| オ-7 | サザン水戸ビル | オフィス | 地方 | 105,350 | 100,668 | 68,743 | 0 | 25,877 | 6,048 | 4,682 | 4,493 | 189 |
| オ-8 | 堀川通四条ビル | オフィス | 地方 | 119,202 | 111,900 | 73,899 | 0 | 27,982 | 10,020 | 7,302 | 6,807 | 495 |
| オ-9 | KYUHO江坂ビル | オフィス | 地方 | 98,739 | 87,124 | 51,961 | 0 | 26,913 | 8,250 | 11,616 | 11,250 | 366 |
| オ-10 | 内神田ビル | オフィス | 東京23区 | 115,292 | 108,761 | 88,202 | 0 | 16,186 | 4,374 | 6,531 | 6,450 | 82 |
| 商-1 | ラ・ポルト青山 | 商業施設等 | 東京23区 | 403,729 | 366,226 | 316,138 | 12,250 | 25,343 | 12,495 | 37,504 | 37,500 | 4 |
| 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 | 111,303 | 101,870 | 90,198 | 0 | 3,012 | 8,660 | 9,433 | 7,835 | 1,598 |
| 住-1 | ミルーム代官山 | 住居 | 東京23区 | 191,155 | 179,229 | 168,676 | 0 | 2,266 | 8,286 | 11,926 | 3,948 | 7,977 |
| 住-2 | ミルーム白金台 | 住居 | 東京23区 | 73,405 | 72,220 | 68,958 | 0 | 0 | 3,262 | 1,184 | 24 | 1,160 |
| 住-3 | ミルーム乃木坂 | 住居 | 東京23区 | 77,621 | 75,328 | 72,493 | 0 | 0 | 2,834 | 2,293 | 27 | 2,266 |
| 住-4 | ミルーム南青山 | 住居 | 東京23区 | 75,826 | 69,594 | 66,241 | 0 | 2,453 | 900 | 6,232 | 1,952 | 4,280 |
| 住-5 | ミルーム広尾 | 住居 | 東京23区 | 66,056 | 62,672 | 59,956 | 0 | 2,071 | 646 | 3,384 | 0 | 3,384 |
| | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ポートフォリオ 合計 | | | | 2,236,184 | 2,056,597 | 1,665,033 | 12,250 | 277,382 | 101,932,851 | 179,586 | 144,910 | 34,677 |
| 用途別 | オフィス 計 | | | 1,124,978 | 1,017,347 | 710,262 | 0 | 242,237 | 64,849 | 107,631 | 93,624 | 14,007 |
| | 商業施設等 計 | | | 627,143 | 580,206 | 518,447 | 12,250 | 28,355 | 21,155 | 46,937 | 45,335 | 1,602 |
| | 住居 計 | | | 484,063 | 459,044 | 436,325 | 0 | 6,790 | 15,929 | 25,019 | 5,951 | 19,068 |
| 地域別 | 首都圏 計 | | | 1,688,463 | 1,547,242 | 1,295,402 | 12,250 | 170,528 | 69,062 | 141,221 | 115,062 | 26,159 |
| | 東京23区 | | | 1,359,163 | 1,242,165 | 1,053,321 | 12,250 | 126,876 | 49,719 | 116,998 | 93,850 | 23,148 |
| | その他首都圏 | | | 329,299 | 305,077 | 242,081 | 0 | 43,652 | 19,343 | 24,223 | 21,212 | 3,011 |
| | 地方 計 | | | 547,721 | 509,355 | 369,631 | 0 | 106,853 | 32,871 | 38,366 | 29,848 | 8,518 |

(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 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | P M報酬 | C M報酬 | 外注委託費 | その他外注委託費 | 信託報酬 | その他 | | |
| オ - 1 | 新三ビル | オフィス | 東京23区 | 45,923 | 9,902 | 2,535 | 391 | 6,737 | 240 | 4,915 | 14,974 | 171 | 6,023 | 9,209 | 729 | 527 | 202 |
| オ - 2 | 35山京ビル | オフィス | 東京23区 | 60,261 | 13,058 | 4,242 | 0 | 8,576 | 240 | 13,863 | 304 | 351 | 10,909 | 20,530 | 1,246 | 1,033 | 213 |
| オ - 3 | 渋谷ウエストビル | オフィス | 東京23区 | 49,103 | 6,606 | 1,027 | 285 | 5,055 | 240 | 13,872 | 14,431 | 203 | 4,260 | 9,175 | 554 | 504 | 50 |
| オ - 4 | 千葉ウエストビル | オフィス | その他首都圏 | 61,622 | 12,637 | 2,328 | 4 | 10,059 | 247 | 9,617 | 1,236 | 379 | 7,290 | 29,228 | 1,234 | 750 | 484 |
| オ - 5 | 成田TTビル | オフィス | その他首都圏 | 29,703 | 9,224 | 2,216 | 0 | 6,768 | 240 | 5,286 | 122 | 230 | 3,830 | 10,218 | 793 | 500 | 293 |
| オ - 6 | 宇都宮センタービル | オフィス | 地方 | 62,993 | 15,383 | 3,093 | 39 | 10,446 | 1,804 | 9,186 | 2,787 | 363 | 7,308 | 26,771 | 1,195 | 534 | 662 |
| オ - 7 | サザン水戸ビル | オフィス | 地方 | 42,931 | 8,859 | 2,255 | 0 | 6,364 | 240 | 8,072 | 749 | 296 | 4,895 | 19,050 | 1,011 | 500 | 511 |
| オ - 8 | 堀川通四条ビル | オフィス | 地方 | 51,415 | 10,056 | 1,997 | 0 | 7,819 | 240 | 7,679 | 172 | 325 | 7,438 | 24,931 | 814 | 500 | 314 |
| オ - 9 | KYUHO江坂ビル | オフィス | 地方 | 63,096 | 9,650 | 2,443 | 53 | 6,915 | 240 | 7,751 | 5,665 | 317 | 8,377 | 30,649 | 685 | 500 | 185 |
| オ - 10 | 内神田ビル | オフィス | 東京23区 | 26,818 | 6,680 | 1,829 | 0 | 4,611 | 240 | 6,798 | 203 | 289 | 0 | 11,431 | 1,416 | 850 | 566 |
| 商 - 1 | ラ・ポルト青山 | 商業施設等 | 東京23区 | 121,912 | 30,806 | 10,500 | 0 | 18,711 | 1,595 | 32,622 | 908 | 374 | 24,165 | 29,968 | 3,067 | 2,100 | 967 |
| 商 - 2 | ホテル日航茨木 大阪 | 商業施設等 | 地方 | 57,550 | 2,588 | 1,110 | 0 | 1,363 | 115 | 0 | 987 | 1,070 | 0 | 51,861 | 1,043 | 1,043 | 0 |
| 商 - 3 | 西野ビル | 商業施設等 | その他首都圏 | 42,985 | 7,384 | 3,071 | 35 | 3,543 | 735 | 8,726 | 3,845 | 461 | 0 | 21,664 | 904 | 750 | 154 |
| 住 - 1 | ミルーム代官山 | 住居 | 東京23区 | 57,352 | 21,743 | 11,364 | 0 | 5,061 | 5,318 | 5,307 | 819 | 165 | 3,018 | 25,077 | 1,224 | 1,000 | 224 |
| 住 - 2 | ミルーム白金台 | 住居 | 東京23区 | 20,601 | 9,396 | 4,242 | 0 | 3,314 | 1,840 | 610 | 259 | 180 | 1,204 | 8,143 | 809 | 500 | 309 |
| 住 - 3 | ミルーム乃木坂 | 住居 | 東京23区 | 20,799 | 6,506 | 2,946 | 0 | 2,658 | 901 | 737 | 176 | 127 | 1,228 | 10,791 | 1,234 | 500 | 734 |
| 住 - 4 | ミルーム南青山 | 住居 | 東京23区 | 21,077 | 8,193 | 4,135 | 46 | 2,683 | 1,329 | 2,193 | 0 | 142 | 1,146 | 8,417 | 987 | 500 | 487 |
| 住 - 5 | ミルーム広尾 | 住居 | 東京23区 | 23,461 | 12,744 | 5,377 | 183 | 2,554 | 4,630 | 784 | 26 | 427 | 1,216 | 7,713 | 550 | 500 | 50 |
| ポートフォリオ 合計 | | | | 859,598,905 | 201,414 | 66,709 | 1,035 | 113,236 | 20,435 | 138,020 | 47,662 | 5,870 | 92,308 | 354,827 | 19,499 | 13,091 | 6,408 |
| 用途別 | オフィス 計 | | | 493,863 | 102,055 | 23,964 | 770 | 73,350 | 3,971 | 87,039 | 40,643 | 2,924 | 60,330 | 191,193 | 9,679 | 6,198 | 3,482 |
| | 商業施設等 計 | | | 222,446 | 40,778 | 14,681 | 35 | 23,617 | 2,444 | 41,349 | 5,740 | 1,905 | 24,165 | 103,494 | 5,015 | 3,893 | 1,121 |
| | 住居 計 | | | 143,290 | 58,581 | 28,064 | 229 | 16,269 | 14,019 | 9,632 | 1,280 | 1,041 | 7,812 | 60,140 | 4,805 | 3,000 | 1,805 |
| 地域別 | 首都圏 計 | | | 581,615 | 154,879 | 55,811 | 944 | 80,329 | 17,795 | 105,332 | 37,301 | 3,500 | 64,289 | 201,564 | 14,749 | 10,014 | 4,736 |
| | 東京23区 | | | 447,306 | 125,634 | 48,196 | 905 | 59,959 | 16,574 | 81,702 | 32,099 | 2,430 | 53,169 | 140,454 | 11,818 | 8,014 | 3,804 |
| | その他首都圏 | | | 134,309 | 29,245 | 7,615 | 39 | 20,370 | 1,222 | 23,630 | 5,202 | 1,070 | 11,120 | 61,110 | 2,931 | 2,000 | 931 |
| | 地方 計 | | | 277,984 | 46,535 | 10,897 | 92 | 32,907 | 2,639 | 32,688 | 10,361 | 2,370 | 28,018 | 153,263 | 4,749 | 3,077 | 1,672 |

(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 | 第2期末帳簿価額 (又は取得時帳簿価格) | | 資本的支出 | | 減価償却費 及び除却額 | | 第3期末帳簿価額 (+ -) | | 償却前賃貸事業損益 (NOI) | | | NCF (-) | | |
|------------|------------|-------|---------|------------|-------------------------|--------|---------|--------|----------------|--------|---------------------|--------|-----------------|------------------|------|------------------|--------|--------|
| 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 | 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 | 2,100,258 | 3.5% | 97,650 | 23.8% | 9,209 | 2.5% | 2,188,698 | 3.6% | 50,373 | 2.9% | 4.8% | 47,277 | -3.6% | -4.5% |
| オ-2 | 35山京ビル | オフィス | 東京23区 | 4,132,000 | 4,125,936 | 6.8% | 346 | 0.1% | 20,530 | 5.7% | 4,105,752 | 6.8% | 135,761 | 7.8% | 6.6% | 135,415 | 10.3% | 6.6% |
| オ-3 | 渋谷ウエストビル | オフィス | 東京23区 | 2,017,000 | 2,015,264 | 3.3% | 4,450 | 1.1% | 9,175 | 2.5% | 2,010,539 | 3.3% | 53,573 | 3.1% | 5.4% | 49,122 | 3.7% | 4.9% |
| オ-4 | 千葉ウエストビル | オフィス | その他首都圏 | 2,367,000 | 2,325,232 | 3.9% | 5,838 | 1.4% | 29,228 | 8.1% | 2,301,842 | 3.8% | 86,275 | 5.0% | 7.4% | 80,437 | 6.1% | 6.9% |
| オ-5 | 成田TTビル | オフィス | その他首都圏 | 1,860,000 | 1,946,709 | 3.2% | 2,860 | 0.7% | 10,218 | 2.8% | 1,939,351 | 3.2% | 79,843 | 4.6% | 8.7% | 76,983 | 5.8% | 8.3% |
| オ-6 | 宇都宮センタービル | オフィス | 地方 | 2,135,000 | 2,164,224 | 3.6% | 240,516 | 58.6% | 33,779 | 9.3% | 2,370,961 | 3.9% | 76,097 | 4.4% | 7.2% | 164,419 | -12.4% | -15.5% |
| オ-7 | サザン水戸ビル | オフィス | 地方 | 1,962,000 | 2,165,869 | 3.5% | 5,451 | 1.3% | 19,050 | 5.3% | 2,152,270 | 3.6% | 81,469 | 4.7% | 8.4% | 76,018 | 5.8% | 7.8% |
| オ-8 | 堀川通四条ビル | オフィス | 地方 | 1,885,000 | 1,864,150 | 3.1% | 11,242 | 2.7% | 24,931 | 6.9% | 1,850,461 | 3.1% | 92,718 | 5.4% | 9.9% | 81,476 | 6.2% | 8.7% |
| オ-9 | KYUHO江坂ビル | オフィス | 地方 | 1,899,000 | 1,865,074 | 3.1% | 1,108 | 0.3% | 30,649 | 8.5% | 1,835,532 | 3.0% | 66,293 | 3.8% | 7.0% | 65,185 | 4.9% | 6.9% |
| オ-10 | 内神田ビル | オフィス | 東京23区 | 3,323,000 | 3,334,247 | 5.5% | 580 | 0.1% | 11,431 | 3.2% | 3,323,396 | 5.5% | 99,906 | 5.8% | 6.1% | 99,326 | 7.5% | 6.0% |
| 商-1 | ラ・ポルト青山 | 商業施設等 | 東京23区 | 14,024,000 | 14,052,884 | 23.3% | 4,921 | 1.2% | 29,968 | 8.3% | 14,027,836 | 23.2% | 311,786 | 18.0% | 4.5% | 306,865 | 23.2% | 4.4% |
| 商-2 | ホテル日航茨木 大阪 | 商業施設等 | 地方 | 2,510,000 | 2,520,424 | 4.2% | 9,461 | 2.3% | 51,861 | 14.3% | 2,478,023 | 4.1% | 106,422 | 6.1% | 8.6% | 96,961 | 7.3% | 7.8% |
| 商-3 | 西野ビル | 商業施設等 | その他首都圏 | 2,715,000 | 2,730,725 | 4.6% | 25,551 | 6.2% | 21,664 | 6.0% | 2,734,613 | 4.5% | 89,983 | 5.2% | 6.7% | 64,432 | 4.9% | 4.8% |
| 住-1 | ミルーム代官山 | 住居 | 東京23区 | 6,869,000 | 6,861,054 | 11.4% | 0 | 0.0% | 25,077 | 6.9% | 6,835,978 | 11.3% | 158,879 | 9.2% | 4.7% | 158,879 | 12.0% | 4.7% |
| 住-2 | ミルーム白金台 | 住居 | 東京23区 | 2,680,000 | 2,677,552 | 4.4% | 181 | 0.0% | 8,143 | 2.3% | 2,669,590 | 4.4% | 60,947 | 3.5% | 4.6% | 60,766 | 4.6% | 4.6% |
| 住-3 | ミルーム乃木坂 | 住居 | 東京23区 | 2,751,000 | 2,742,600 | 4.6% | 0 | 0.0% | 10,791 | 3.0% | 2,731,809 | 4.5% | 67,613 | 3.9% | 5.0% | 67,613 | 5.1% | 5.0% |
| 住-4 | ミルーム南青山 | 住居 | 東京23区 | 2,575,000 | 2,570,711 | 4.3% | 518 | 0.1% | 8,417 | 2.3% | 2,562,813 | 4.2% | 63,166 | 3.6% | 4.9% | 62,648 | 4.7% | 4.9% |
| 住-5 | ミルーム広尾 | 住居 | 東京23区 | 2,256,000 | 2,252,630 | 3.7% | 0 | 0.0% | 7,713 | 2.1% | 2,244,917 | 3.7% | 50,308 | 2.9% | 4.5% | 50,308 | 3.8% | 4.5% |
| ポートフォリオ 合計 | | | | 60,066,000 | 60,315,542 | 100.0% | 410,674 | 100.0% | 361,835 | 100.0% | 60,364,380 | 100.0% | 1,731,412 | 100.0% | 5.8% | 1,320,738 | 100.0% | 4.4% |
| 用途別 | オフィス 計 | | | 23,686,000 | 23,906,962 | 39.6% | 370,041 | 90.1% | 198,201 | 54.8% | 24,078,802 | 39.9% | 822,307 | 47.5% | 7.0% | 452,266 | 34.2% | 3.9% |
| | 商業施設等 計 | | | 19,249,000 | 19,304,033 | 32.0% | 39,933 | 9.7% | 103,494 | 28.6% | 19,240,472 | 31.9% | 508,191 | 29.4% | 5.3% | 468,258 | 35.5% | 4.9% |
| | 住居 計 | | | 17,131,000 | 17,104,547 | 28.4% | 699 | 0.2% | 60,140 | 16.6% | 17,045,106 | 28.2% | 400,913 | 23.2% | 4.7% | 400,214 | 30.3% | 4.7% |
| 地域別 | 首都圏 計 | | | 49,675,000 | 49,735,801 | 82.5% | 142,896 | 34.8% | 201,564 | 55.7% | 49,677,133 | 82.3% | 1,308,412 | 75.6% | 5.3% | 1,165,516 | 88.2% | 4.7% |
| | 東京23区 | | | 42,733,000 | 42,733,135 | 70.8% | 108,646 | 26.5% | 140,454 | 38.8% | 42,701,328 | 70.7% | 1,052,311 | 60.8% | 5.0% | 943,665 | 71.4% | 4.5% |
| | その他首都圏 | | | 6,942,000 | 7,002,666 | 11.6% | 34,249 | 8.3% | 61,110 | 16.9% | 6,975,805 | 11.6% | 256,101 | 14.8% | 7.4% | 221,851 | 16.8% | 6.4% |
| | 地方 計 | | | 10,391,000 | 10,579,741 | 17.5% | 267,778 | 65.2% | 160,271 | 44.3% | 10,687,247 | 17.7% | 423,000 | 24.4% | 8.2% | 155,222 | 11.8% | 3.0% |

(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。