

 イーアセット投資法人

((仮称) ラサール ジャパン投資法人 (注))

eASSET Investment Corporation

第4期(2007年10月期)決算説明会資料

2007年12月

(注) イーアセット投資法人は、2008年1月16日開催予定の投資主総会において
ラサール ジャパン投資法人に商号を変更する予定です。

成長戦略の推進に向けた協働

ラサールとの成長戦略の推進に向けた協働の概要	4
新規取得物件（イオンモールむさし村山ミュー）	5
新規取得物件（イオンモール神戸北）	6
新たな投資方針	7
今後の運用戦略	8
ラサールとのコラボレーションによる成長シナリオの構築	9
ポートフォリオ構成のイメージ	10
海外不動産の取込対応準備	11
ラサール インベストメント マネージメント インク（LIM）の概要	12

第4期 運用報告ハイライト

第4期 運用報告ハイライト	14
---------------	----

第4期 決算概要

第4期 運用実績サマリー	16
第5期 - 第6期 業績予想	17

第4期 運用状況

外部成長実績	第4期新規取得物件	19
内部成長実績	サマリー	20
内部成長実績	収益力の向上	21
内部成長実績	資産価値向上への対応	22
内部成長実績	物件ポテンシャルの向上	23

参考資料

第4期 損益計算書	25
第4期 貸借対照表	26
第4期 キャッシュ・フロー計算書 / 分配金計算書	27
ジョーンズラングラサールインク（JLL）の概要	28
ラサール インベストメント マネージメント株式会社（ラサール）の概要	29
賃貸市況及び投資家調査	30
ポートフォリオ・マップ	31
物件一覧	32
借入金一覧	33
投資主の状況	34

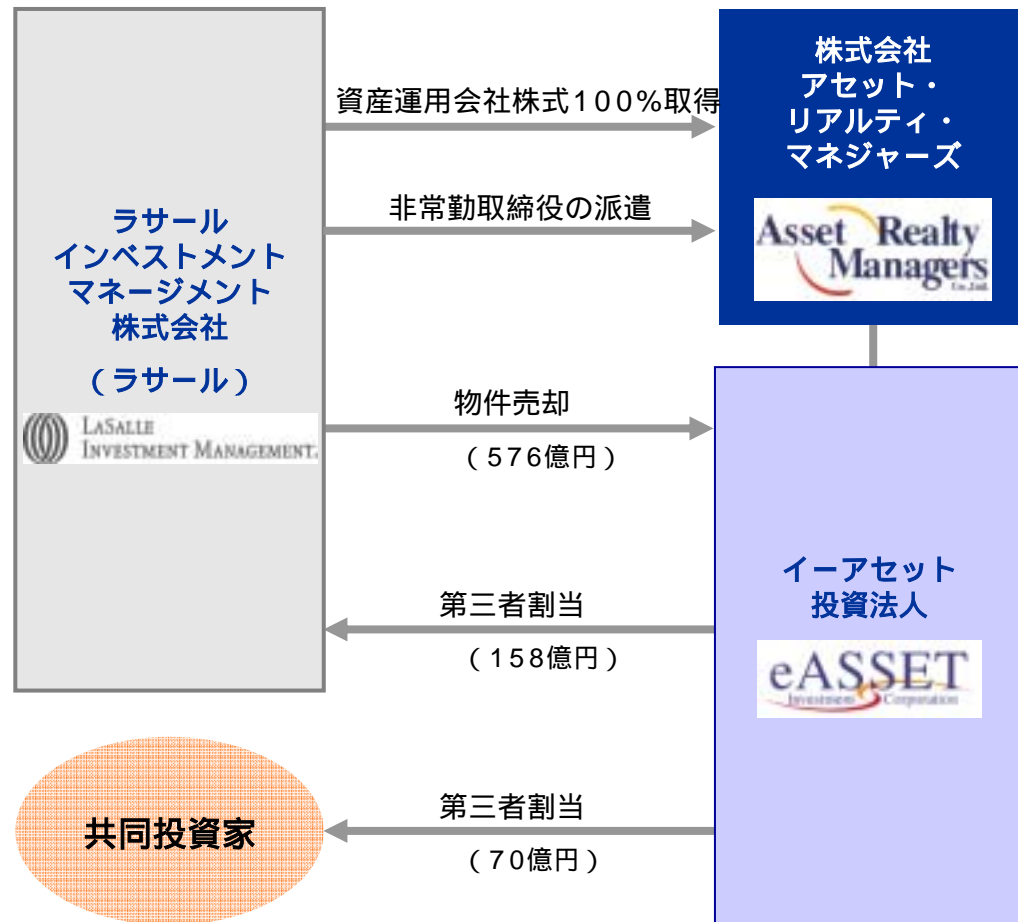
成長戦略の推進に向けた協働

eASSET Investment Corporation

ラサールとの成長戦略の推進に向けた協働の概要

ラサールインベストメントマネジメント株式会社（以下「ラサール」という）が有する不動産マネジメントにおける卓越したノウハウ、知識、経験と実績を資産運用会社が受け継ぎ、本投資法人の成長戦略の拡充と投資主価値の最大化に寄与

- 1 ラサールによる資産運用会社株式100%取得（社名変更によりラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社）及び非常勤取締役の派遣
- 2 ラサールグループが運用する私募不動産ファンドが供出する不動産ポートフォリオの取得
- 3 ラサールグループが運用する私募ファンド及び共同投資家に対する第三者割当による新投資口発行



新規取得物件(イオンモールむさし村山ミュー)

東京都下最大の売場面積を誇る、希少性の高い広域型ショッピングモール

- 優れた立地：** 経済基盤が特に優れる首都圏に立地。国分寺市、東村山市、小平市、所沢市、八王子市、立川市方面からの広範囲にわたる周辺都市からの強力な集客が可能。
- 優れたアクセス：** 東西に伸びる新青梅街道、南北に伸びる八王子武蔵村山線への接続が良好なため周辺都市からのアクセスが可能。駐車場は四方からのアクセス可能な約4000台を収容。加えてバス停を敷地内に誘致し、公共交通機関によるアクセスも可能。
- 優れたテナント：** ジャスコをはじめ、郊外型店舗初出店の三越、12スクリーンを有するワーナー・マイカル・シネマズ、その他魅力ある180の専門店が出店し優れた競争力を維持。
- 優れたハード：** 平成18年10月に竣工した本物件は、地上5階建の築浅物件であり、店舗部分は3層からなる開放感のある回遊性の高い構造を具備。また、店舗面積は約21,000坪と都内最大級の規模。
- 安定的収益の確保：** イオンモール株式会社とのマスターリース契約に基づき、安定的な収益を確保。



◆ 用途：	商業施設等
◆ 所在：	東京都武蔵村山市榎
◆ 取得日：	2007年11月20日
◆ 取得価格：	384億円
◆ 土地面積：	137,507.50 m ²
◆ 建物延床面積：	137,466.97 m ²
◆ 駐車場：	3,996台
◆ 竣工年月日：	2006年10月16日

注：平成19年9月22日付で物件の名称が変更されています。変更前の名称は、「ダイヤモンドシティ・ミュー」です

新規取得物件(イオンモール神戸北)

隣接するアウトレットモールとの相乗効果の期待が高い

広域型ショッピングモール

優れた立地：

隣接する神戸三田プレミアム・アウトレットとは連絡ブリッジでダイレクトに接続。異なるショップ構成によってシナジー効果を楽しみ、強力な集客力を発揮。独立行政法人都市再生機構が開発した、神戸リサーチパーク内上津台に位置し、周辺土地の開発余力によって、さらなる経済基盤の上昇が期待できるとともに、本物件においても遊休地を確保し、今後の開発可能性を保持。

優れたアクセス：

中国自動車道、山陽自動車道、六甲北有料道路の3本の自動車専用道路に囲まれ、兵庫県外も含めた広域からのアクセスが可能。駐車場は複数のアクセス可能な約4,000台を収容。

優れたテナント：

ジャスコをはじめ、ミドリ電化、その他魅力ある150の専門店が出店し優れた競争力を維持。

優れたハード：

平成18年11月に竣工した本物件は、地下1階地上5階建の築浅物件であり、店舗部分は3層からなる開放感のある回遊性の高い構造を具備。また、店舗面積は約18,000坪と県内最大級の規模。

安定的収益の確保：

イオンモール株式会社とのマスターリース契約に基づき、安定的な収益を確保。



◆ 用途：	商業施設等
◆ 所在：	兵庫県神戸市北区
◆ 取得日：	2007年11月20日
◆ 取得価格：	192億円
◆ 土地面積：	173,565.50 m ²
◆ 建物延床面積：	128,031.55 m ²
◆ 駐車場：	4,000台
◆ 竣工年月日：	2006年11月15日

注：平成19年9月22日付で物件の名称が変更されています。変更前の名称は、「イオン神戸北ショッピングセンター」です

「オフィス・商業施設等を主要な投資対象とする複合型ポートフォリオ」

ラサールとの協働により、確実な物件情報の取得と分析能力の向上、信用力の向上が可能となり、取得機会が拡大。確実な需要が見込まれ、収益性の向上を享受しうるセクターに集中投資し、早期の資産規模拡大を図る。

オフィス

企業部門の好調さを背景に、オフィスビルの空室率はさらに低下傾向を示しており、その結果賃料も上昇傾向を継続しています。首都圏を中心に経済基盤の強い地域においては、ある程度の経済変動を見込んで引き続き安定的な需要が見込まれます。

商業施設

モータリゼーションの進展、郊外居住というライフスタイルが広まったことにより、郊外型ショッピングセンターが高い集客力を有し、一方まちづくり三法により大型商業施設は特に希少性が高まります。また都心部等人口の集積性が高いエリアにおいては、マルチテナント型の商業ビルの需要が高く、高い収益が見込まれます。

運用ガイドラインの主な変更

<変更前>

用途	目標組入比率(目標組入レヅ)	組入下限	組入上限
オフィス	40% (±15%)	10%	70%
商業施設等	40% (±15%)	10%	70%
住居	20% (±15%)	5%	50%

<変更後>

用途	目標組入レヅ*	備考
オフィス	10~80%	主要な投資対象
商業施設等	10~80%	主要な投資対象
住居	0~20%	補完的な投資対象、0%を許容

地域	定義	目標組入比率
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%以上
地方	上記以外の地域	40%以下

経済基盤の強い地域、競争力の高い物件に投資することを第一義に数値基準を撤廃

ラサールとのコラボレーションによる成長シナリオの構築

外部成長

ポートフォリオ構成	オフィス、商業施設等を主たる投資対象とし、住居は補完的投資対象に。収益性の向上を享受しうるポートフォリオ構成とする。
ポートフォリオクオリティの向上	物件の入替を図り、ポートフォリオクオリティの向上を目指す。
資産規模	中長期的に3,000億円の資産規模とし、ポートフォリオの安定性確保を図る。

内部成長

賃料収入の向上	ラサールグループの情報ネットワークを活用し、適切なマーケット水準を把握したリーシングを実施。
コスト削減	ラサールとの協働を推進し、管理コスト、工事コスト、ランニングコストの軽減を図る。
物件競争力の維持向上	競合物件の把握、及びテナントニーズとの整合を図り、収益力の向上を図る。

財務戦略

LTV水準	40%台～50%台のレンジでコントロール。
財務構造の改善	借入金の満期分散や金利固定化等による財務構造の安定化。
調達手段の多様化	格付けの取得、投資法人債等多様な調達手段を検討。

ラサールとのコラボレーションによる成長シナリオの構築

不動産マーケット

グローバル不動産サービスプロバイダー
ラサールグループ

ラサールブランド
を利用した
独自のネットワーク

日本の不動産
ポートフォリオ
情報

海外の不動産
ポートフォリオ
情報

リサーチ
ネットワークと
プラットフォーム

ラサールグループ
からの人材派遣

不動産AMの
ノウハウと経験

資産規模の拡大
ポートフォリオ入れ替えによる質の向上

ポートフォリオの価値向上
収益力の強化



LASALLE
INVESTMENT ADVISORS®

ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

資産
運用

LASALLE
JAPAN REIT INC®

(仮称) ラサール ジャパン投資法人

07/11/29投資法人役員会で承認された商号変更案。
08/1/16投資主総会で承認され有効となります。

資産規模の拡大・ポートフォリオ入替による質の向上

新規取得物件の選択

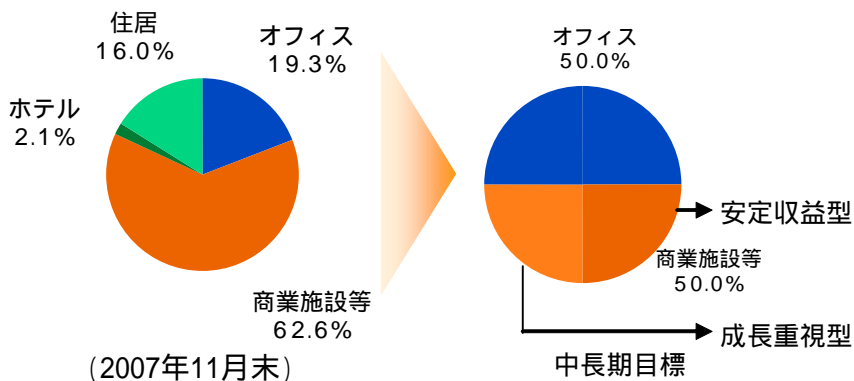
- ◆ 競争力のある物件、環境変化への対応が容易である物件として大型物件・築浅物件を指向
- ◆ 商業施設等は、賃料のダウンサイドリスクを排した安定収益型とマルチテナント・売上歩合制賃料によってアップサイドを収受できる成長重視型にバランスよく投資
- ◆ 首都圏中心のポートフォリオを維持するもラサールグループのネットワークを活用し競争力ある物件へ投資

物件取得ルート確保

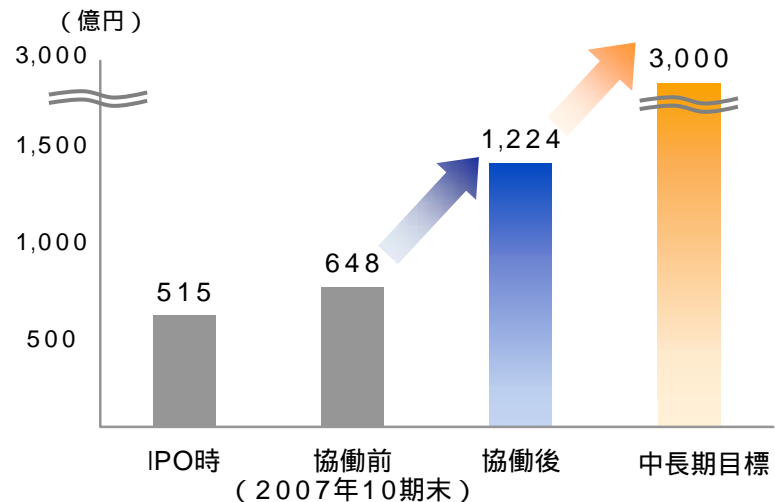
- ◆ ネットワークの構築されているラサール取引先との相対取引ルートの増強。
- ◆ ラサールグループが運用に関与しているファンドからの取得
- ◆ ラサールグループのグローバルネットワークを駆使した海外物件の取り組み研究を推進

ポートフォリオ構成の変化

オフィス、商業施設等を主たる投資対象とし、住居は補完的投資対象。安定性を確保するとともにアップサイドを狙えるポートフォリオ構成とする。



資産規模目標



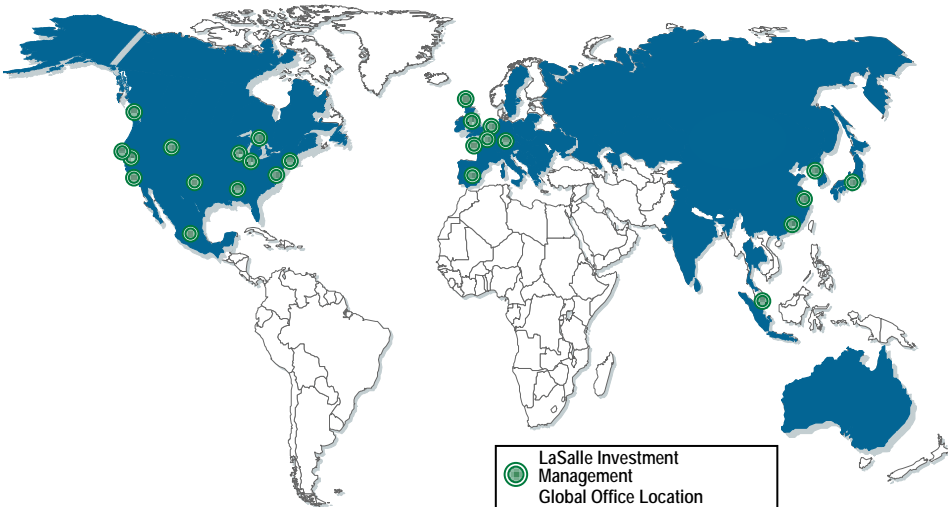
海外不動産の取込対応準備

海外不動産取込に向けた運用ガイドラインの変更

制度変更による海外不動産の取込みにいち早く対応準備

「日本以外に所在する不動産等への投資についての規制が見直され、投資対象としての制限が緩和された場合等においては、関係機関と協議の上、ポートフォリオ構成の見直しを適切に行うことができる」と明記

ラサールのグローバルネットワークとローカルネットワーク
世界26都市を600人+のプロフェッショナルがカバー



海外不動産投資解禁に関するメディア報道

不動産投信

国土交通省、金融庁と海外不動産の適正規制を... (Text continues with details of regulatory adjustments and market expectations.)

海外投資 4月にも解禁

「海外投資...」 (Text discusses the impact of the new regulations on foreign investment and market trends.)

不動産投信の 国内の成長限界 海外投資解禁へ

「国内競争にも負けるとの危機感が強い...」 (Text explores the domestic market's growth limits and the potential for overseas investment.)

国交省など調整 適正鑑定へ指針策定

「海外ではREITに指...」 (Text details the coordination between government agencies and the establishment of guidelines for fair valuation.)

ラサール インベストメント マネージメント インク (LIM) の概要

会社概要

LIMは、ジョーンズ ラング ラサール インク (JLL) グループの中核企業として、米国、欧州、アジア太平洋地域の26 拠点で機関投資家や年金基金を中心とした投資家に不動産投資運用サービスを提供しています。

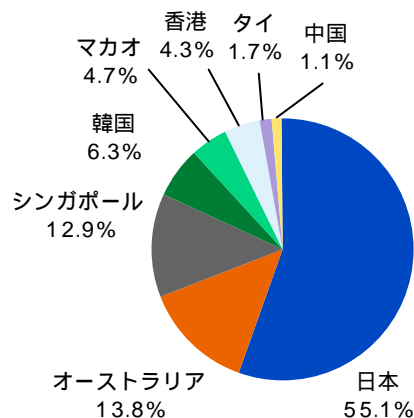
具体的には、全世界で公募及び私募不動産ファンドを運用しており（運用資産残高（平成18年12月末日）：約406億米ドル）、そのうち6つの私募不動産ファンドをアジア太平洋地域において運用しています（運用資産残高（平成18年12月末日）：約46億米ドル（約5,200億円））（以下「私募不動産ファンド」）。

私募不動産ファンドにおける運用資産残高の約半分は、以下の通り日本における不動産が占めており、LIMは日本のオフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流等の様々な用途の不動産を投資・運用対象とし、開発案件等にも積極的な取り組みを行っています。

アジア太平洋地域における私募不動産ファンドの概要

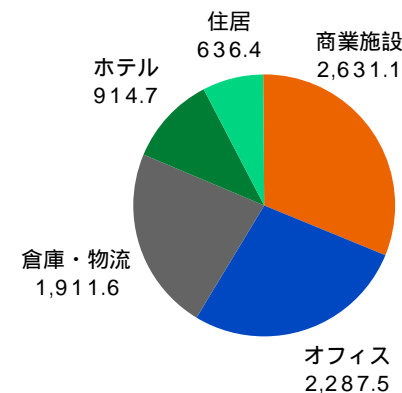
ファンド名	物件内容	組成時期
ラサール・アジア・リカバリー・ファンド	オフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設	平成13年5月
ラサール・アジア・オポチュニティ・ファンドⅡ	オフィスビル、商業施設、ホテル、住居	平成16年12月
ラサール・アジア・オポチュニティ・ファンドⅢ	オフィスビル、商業施設、ホテル、住居	平成19年9月
アジア・プロパティ・ファンド	オフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設	平成18年12月
ラサール・ジャパン・ロジスティクス・ファンドⅠ	物流施設	平成16年7月
ラサール・ジャパン・ロジスティクス・ファンドⅡ	物流施設	平成19年8月

国別運用資産残高
(アジア太平洋地域)



出典: LIM(平成19年9月30日現在)

用途別運用資産残高
(アジア太平洋地域、百万米ドル)



出典: LIM(平成19年9月30日現在)

第4期 運用報告ハイライト

eASSET Investment Corporation

外部成長

- ・ 第4期末資産規模：64,836百万円
- ・ 新規物件の取得
 - フォレスト・ヒル仙台青葉：2,450百万円
(セクター：住居、所在地：宮城県仙台市、取得日：平成19年5月1日)
 - リーフコンフォート新小岩：2,320百万円
(セクター：商業施設等、所在地：東京都葛飾区、取得日：平成19年9月21日)
 - アーバニス梅田豊崎PJは、平成19年10月19日合意解約

内部成長

- ・ ポートフォリオ全体の稼働率の維持：第4期末95.3% (前期末比 0.8%)
- ・ 売上歩合制賃料の堅調な推移：第4期売上歩合賃料 15百万円
- ・ 計画的バリューアップ工事の実施：第4資本的支出 239百万円

財務状況

- ・ 長期借入金110億円(変動金利)契約締結(平成19年9月21日実行)
- ・ 第4期末LTV：51.6%(平成19年11月20日時点 56.1%)
- ・ 有利子負債総額：365億円(平成19年11月20日時点 727億円)

分配金

- ・ 第4期分配金：14,210円(第4期 期首予想比 +310円)

第4期 決算概要

eASSET Investment Corporation

第4期運用実績サマリー

第4期予想実績差異

運用実績	第4期予想 (百万円)	実績 (百万円)	予想との乖離 (百万円)	乖離率(%)	第3期実績 (百万円)	第3期との比較 (百万円)	変化率(%)
営業収益	2,319	2,378	+59	+2.5	2,236	+142	+6.4
営業利益金額	1,112	1,174	+62	+5.6	1,177	3	0.3
経常利益金額	883	903	+20	+2.3	997	94	9.4
当期純利益金額	882	902	+20	+2.3	996	94	9.4
1口当たり分配金(円)	13,900	14,210	+310	+2.2	15,687	1,477	9.4

期首予想との乖離要因

- ・稼働率及び礼金収入等が想定を上回ったことによる収益増加
- ・修繕費、名義書換事務委託費用等が想定を下回ったことによる費用減少
- ・リファイナンスによる融資関連手数料等が想定を上回ったことによる営業外費用増

第3期との比較

- ・新規取得2物件稼働による収益増加
- ・上場後取得3物件の公租公課の費用化
- ・リファイナンスによる融資関連手数料増加

財務指標

項目	第4期 実績	第3期 数値	増減 第4期 - 第3期	備考
期末総資産額(百万円)	70,674	65,658	+5,016	
期末物件数	20	18	+2	
期末有利子負債額(百万円)	36,500	31,500	+5,000	
期末純資産額(NAV)(百万円)	31,357	31,480	123	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)	493,823	495,750	1,927	
1口当たり分配金(円)	14,210	15,687	1,477	
NOI(百万円)	1,769	1,731	+38	不動産賃貸事業利益 + 減価償却費
FFO(百万円)	1,290	1,350	60	当期純利益金額 + 減価償却費
DSCR(倍)	9.1	10.4	1.3	(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(%)	2.6	3.1	0.5	経常利益金額 / 平均総資産額
純資産利益率(ROE)年換算(%)	5.7	6.4	0.7	当期純利益金額 / 平均純資産額
FFOペイアウトレシオ(%)	69.9	73.7	3.8	配当金額 / FFO
期末自己資本比率(%)	44.4	47.9	3.5	
期末有利子負債比率(%)	51.6	48.0	+3.6	期末有利子負債総額 / 期末総資産額

第5期 - 第6期 業績予想

第5期（平成20年4月期）及び第6期（平成20年10月期）の業績予想

	第3期実績（181日）	第4期実績（184日）	第5期予想（182日）	第6期予想（184日）
営業収益（百万円）	2,236	2,378	3,844	3,794
営業利益金額（百万円）	1,177	1,174	2,215	1,968
経常利益金額（百万円）	997	903	1,580	1,266
当期純利益金額（百万円）	996	902	1,579	1,265
発行済投資口数（口）	63,500	63,500	120,500	120,500
1口当たり分配金（円）	15,687	14,210	13,100	10,500
NOI（不動産賃貸事業利益+減価償却費）（百万円）	1,731	1,769	3,233	2,986
F F O（当期純利益金額+減価償却費）（百万円）	1,350	1,290	2,330	2,004
物件数 （期中取得物件 - 期中売却予定物件）	18棟	20棟 （F・H仙台青葉+ L・C新小岩）	21棟 （イオンモールむさし村山 ミュー+イオンモール神戸北 - ホテル日航茨木 大阪）	21棟

前提条件

	第 5 期	第 6 期
物件	既存物件の内売却予定のホテル日航茨木 大阪は12月までの収益を計上。第5期取得イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北は、11月20日稼働	既存物件20棟-ホテル日航茨木 大阪 + イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北
稼働率	期中平均：98.0% オフィス：93.2%、商業施設等：99.4%、住居：95.6%	期中平均：97.8% オフィス：92.8%、商業施設等：99.4%、住居：96.2%
公租公課	145.4百万円	371.6百万円（第5期取得2物件費用化）
支払利息等	636.1百万円（255億円(固定金利)、110億円(変動金利、一部固定化)、追加借入362億円(変動金利)）	702.6百万円（255億円(固定金利)、110億円(変動金利、一部固定化)、追加借入362億円(変動金利)）
売上歩合賃料	月額2,000千円	月額2,000千円
投資口数	120,500口	120,500口

第4期運用状況

eASSET Investment Corporation



リーフコンフォート新小岩

平成18年5月30日に停止条件付売買契約を締結。

資産運用会社からの土地情報を基に日本エスコンが用地取得に成功。

資産運用会社の一級建築士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（コンビニ、クリニック等）。



所在地	東京都葛飾区新小岩
敷地面積	466.58㎡
賃貸可能面積	2,439.73㎡
取得日	平成19年9月21日
取得価格	2,320百万円



フォレスト・ヒル仙台青葉

東北大学学生をメインターゲットとした住居。100%入居で取得。



所在地	宮城県仙台市青葉区
戸数	252戸
敷地面積	4,016.54㎡
賃貸可能面積	6,472.40㎡
取得日	平成19年5月1日
取得価格	2,450百万円

内部成長へ向けた中期戦略

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12億円を実施。

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。プロパティマネジメント能力アップを図り、PM管理・PM評価を徹底。

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
環境整備等により、 高稼働率の維持、 売上貢献施策の実施	競合物件の状況を 適格にキャッチ	PM・BMと連携した 維持管理	PM会社選定・管理方針 の厳格運用
テナントとのコミュニ ケーション強化	不動産鑑定士資格保有 の専門スタッフによる 周辺マーケット分析	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	PM評価・管理の実施

主な実績

収益力の向上

ラ・ポルト青山における地下店舗ゲートの設置
売上歩合賃料の獲得（第2期比3,725千円）

マーケット環境の分析
適正賃料の獲得（08/3月以降月額5,000千円UP）

資産価値向上への取組み

35山京： 空調更新工事

渋谷㌾スト： 空調更新工事

千葉㌾スト： 共用部改修

成田TT： 外壁改修

サザン水戸： 受電設備改修

内神田： エレベーターリニューアル

賃料改訂の実績

第4期において、東京都内4物件の市場価格と乖離のある賃貸借契約、賃料更改時期にあたるテナントについて、賃料協議を実施、9件について契約金額向上の妥結を獲得。

(対象物件のアップサイド率7.6%、ポートフォリオ全体のアップサイド率1.4%)

賃料UP率	100%以上 105%未満	105%以上 110%未満	110%以上 115%未満	115%以上 120%未満	120%以上
件数	1件	4件	0件	2件	2件

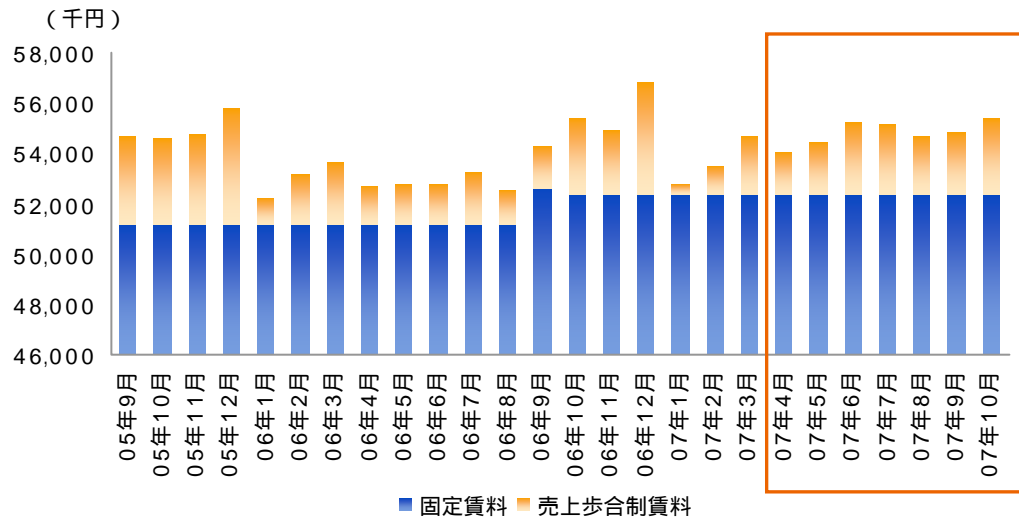
ラ・ポルト青山の装飾・環境整備

◆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第4期中には、地下飲食店フロアの視認性を高め、誘引効果のあるゲート型のサインを設置。



◆売上歩合制賃料の獲得
実績としては月間平均250万円の水準となり、業績予測比約600万円の増収で着地。

固定賃料・売上歩合制賃料の推移



内部成長実績 資産価値向上への対応



35山京ビル

建物の基本性能向上を目的に、ニーズの高い空調更新工事を実施。



サザン水戸ビル

建物の基本性能維持を目的に受電設備改修工事を実施。



成田TTビル

壁面の美化、老朽化防止、防水性能の維持等を目的として外壁改修実施。稼働率100%を達成。

第4期に実施した主な工事

物件名	内容	工事金額 (百万円)
35山京ビル	空調更新工事等	99
成田TTビル	外壁改修工事等	37
サザン水戸ビル	受電設備改修工事	28

第4期実施修繕工事合計	52百万円
第4期CAPEX合計	239百万円

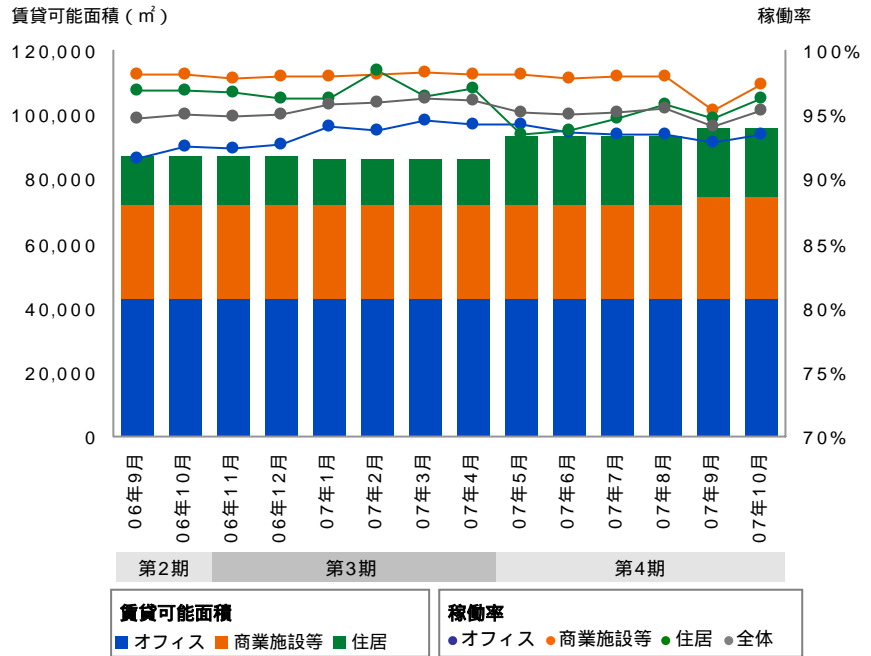
(注) 工事金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

内部成長実績 物件ポテンシャルの向上

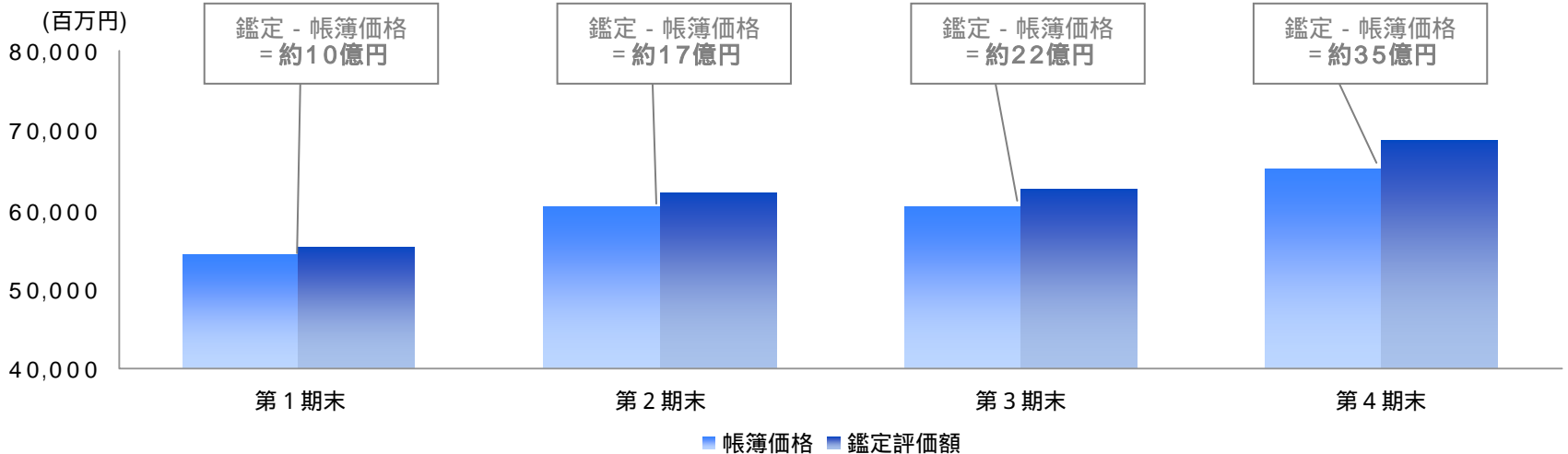
稼働率の推移

◆稼働率は、上場（2005年9月末91.0%）以来、ほぼ一貫して上昇し、2007年は9月末時点を除き95%水準を達成。協働後の稼働率は98.7%（2007年11月速報値）

◆2007年10月末時点では、95.3%。



資産価値の向上



參考資料

eASSET Investment Corporation

第4期 損益計算書

第4期（稼働期間：185日）

自 平成19年5月1日

至 平成19年10月31日

科目		金額（百万円）	構成比（％）
経常 損益 の部	賃貸事業収入	2,163	91.0%
	その他賃貸事業収入	214	9.0%
	営業収益	2,378	100.0%
	賃貸事業費用	997	41.9%
	外注委託費	233	9.8%
	水道光熱費	153	6.5%
	修繕費	52	2.2%
	損害保険料	6	0.3%
	公租公課	141	5.9%
	減価償却費	388	16.3%
	その他賃貸事業費用	21	0.9%
	資産運用報酬	101	4.3%
	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	26	1.1%
	その他営業費用	66	2.8%
	営業費用	1,203	50.6%
	営業利益金額	1,174	49.4%
	不動産賃貸事業利益（ - ）	1,381	58.1%
	減価償却前賃貸事業利益(NOI)	1,769	74.4%
営業外収益	3	0.1%	
営業外費用	274	11.6%	
支払利息	158	6.7%	
融資関連手数料	115	4.8%	
経常利益金額	903	38.0%	
税引前当期純利益金額	903	38.0%	
法人税、住民税及び事業税	0	0.1%	
当期純利益金額	902	37.9%	
前期繰越利益	0	0.0%	
当期末処分利益	902	37.9%	

営業収益

- ◆ 稼働率が想定を上回り、特に5月に取得したフォレスト・ヒル仙台青葉は100%入居で取得し10月末時点でも100%入居をキープ
- ◆ その他礼金収入等が想定を上回り、営業収益は予想比59百万円UP

営業費用

- ◆ 上場後3物件の公租公課が費用化し前期比49百万円UP
- ◆ 修繕費が想定以下で予算比18百万円低下
- ◆ 第3期末の投資主数減少に伴い名義書換事務手数料が減少

営業外収支

- ◆ 支払金利は若干想定を下回り158百万円
- ◆ 融資関連手数料は、リファイナンスのため115百万円

当期純利益

- ◆ 当期純利益は902百万円

第4期 貸借対照表

第4期
平成19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	1,318	1.9%
信託現金及び信託預金	3,766	5.3%
営業未収入金	64	0.1%
未収消費税等	27	0.0%
前払費用	41	0.1%
その他流動資産	0	0.0%
流動資産合計	5,218	7.4%
2. 固定資産		
（1）有形固定資産		
信託建物等	17,873	25.3%
信託土地	47,308	66.9%
有形固定資産合計	65,181	92.2%
（2）投資その他の資産		
デリバティブ資産	50	0.1%
長期前払費用	195	0.3%
その他固定資産	28	0.0%
投資その他の資産合計	274	0.4%
固定資産合計	65,455	92.6%
資産合計	70,674	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	157	0.2%
短期借入金	25,500	36.1%
前受金	355	0.5%
その他流動負債	224	0.3%
流動負債合計	26,237	37.1%
2. 固定負債		
長期借入金	11,000	15.6%
信託預り敷金保証金	2,078	2.9%
固定負債合計	13,078	18.5%
負債合計	39,316	55.6%
純資産の部		
1. 投資主資本		
出資総額	30,484	43.1%
当期末処分利益	902	1.3%
投資主資本合計	31,386	44.4%
2. 評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	28	0.0%
純資産合計	31,357	44.4%
負債・純資産合計	70,674	100.0%

第4期 キャッシュ・フロー計算書 / 分配金計算書

第4期

自 平成19年5月1日
至 平成19年10月31日

第4期

自 平成19年5月1日
至 平成19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	903
減価償却費	388
受取利息	3
支払利息	158
営業未収入金の増加・減少	16
未収消費税額等の増加・減少	27
前払費用の増加・減少	163
営業未払金の増加・減少	33
未払金の増加・減少	9
未払消費税等の増減	46
前受金の増加・減少	51
デリバティブ資産の増加	97
その他	17
小計	1,208
利息の受取額	3
利息の支払額	149
法人税等の支払額	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,061
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	5,197
差入敷金保証金の減少	-
信託預り敷金保証金の増減(ネット)	57
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,139
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入・返済による増減(ネット)	6,000
長期借入金の借入による収入	11,000
分配金の支払額	996
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,003
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	74
5. 現金及び現金同等物の期首残高	5,159
6. 現金及び現金同等物の期末残高	5,084

金銭の分配に係る計算書

科目	金額 (円)
1. 当期末処分利益	902,348,900
2. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	902,335,000 (14,210)
3. 次期繰越利益	13,900

ジョーンズ ラング ラサール インク (JLL) の概要

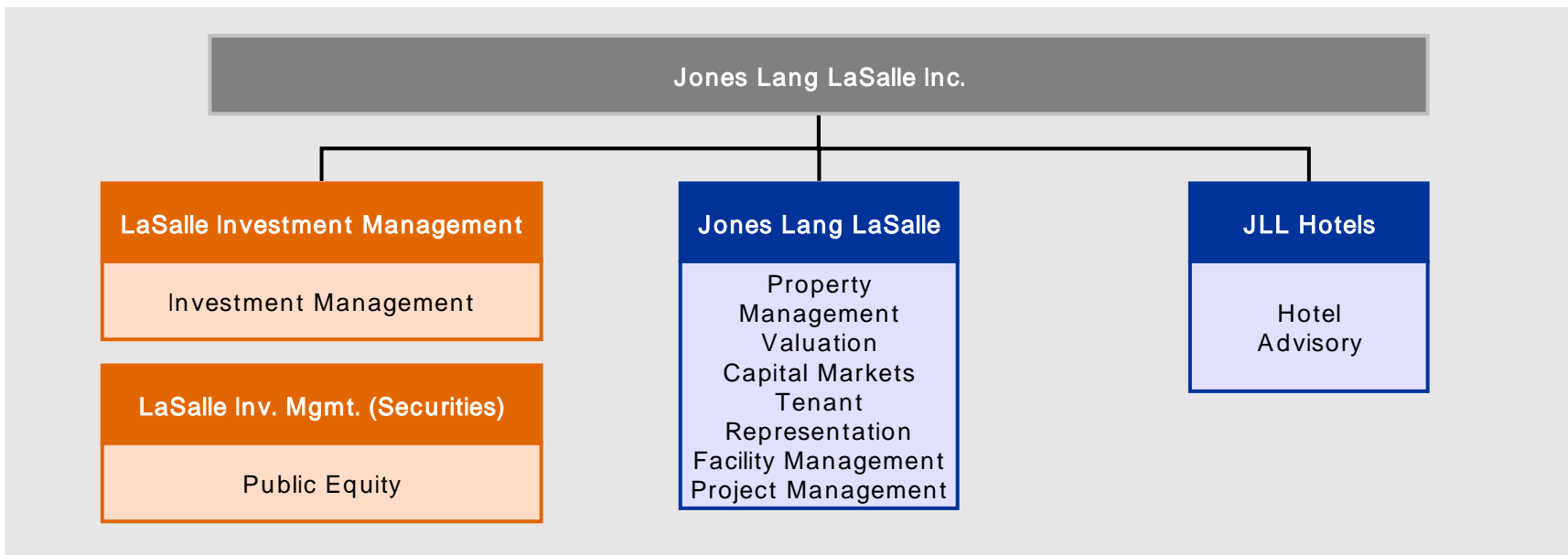
会社概要

ジョーンズ ラング ラサール インク（本社所在地：米国イリノイ州シカゴ、代表者氏名：社長兼最高経営責任者コリン・ダイアー（Colin Dyer, Chief Executive Officer and President）、ニューヨーク証券取引所上場（上場コード：JLL）、以下「JLL」）は、北米を中心に不動産サービス事業を展開してきた米国企業であるラサール パートナーズ インク（昭和43年創業）が、平成9年7月にニューヨーク証券取引所に上場した後、欧州及びアジア太平洋地域で20年以上にわたり広範な不動産サービス事業を展開してきた英国企業であるジョーンズ ラング ウートンと平成11年3月に合併して現在の社名になりました。

この合併により、両社が保有する不動産サービスに関するノウハウ、商品ラインアップ、顧客基盤、情報ネットワーク及び事業プラットフォームの融合と拡大が図られています。

JLLは、平成18年12月末日現在、従業員約25,500名を擁し、41か国に160拠点を構える世界的ネットワークを構築し、世界5大陸450以上の都市で、不動産投資関連、プロパティ・マネジメント、売買及び賃貸仲介、不動産マーケットリサーチをはじめとする様々な不動産サービスを提供しています。

ビジネスライン



ラサール インベストメント マネージメント株式会社(ラサール)の概要

会社概要

ラサールは、総合不動産サービスプロバイダーであるJLLの全額出資子会社であるLIMの関連会社です。

LIMが運用している私募不動産ファンドが日本において設立する資産保有会社のアセット・マネージメント業務を行っています。

商号： ラサール インベストメント マネージメント株式会社

設立年月日： 平成13年11月20日

資本金： 2億4千万円

役員： 代表取締役 内山 裕敬
取締役 ジョン・アール・チャンドラー
取締役 キムボール・シー・ウッドロー
監査役 アンジェリア・メイ・リン・リム

本店： 東京都千代田区永田町二丁目13番10号

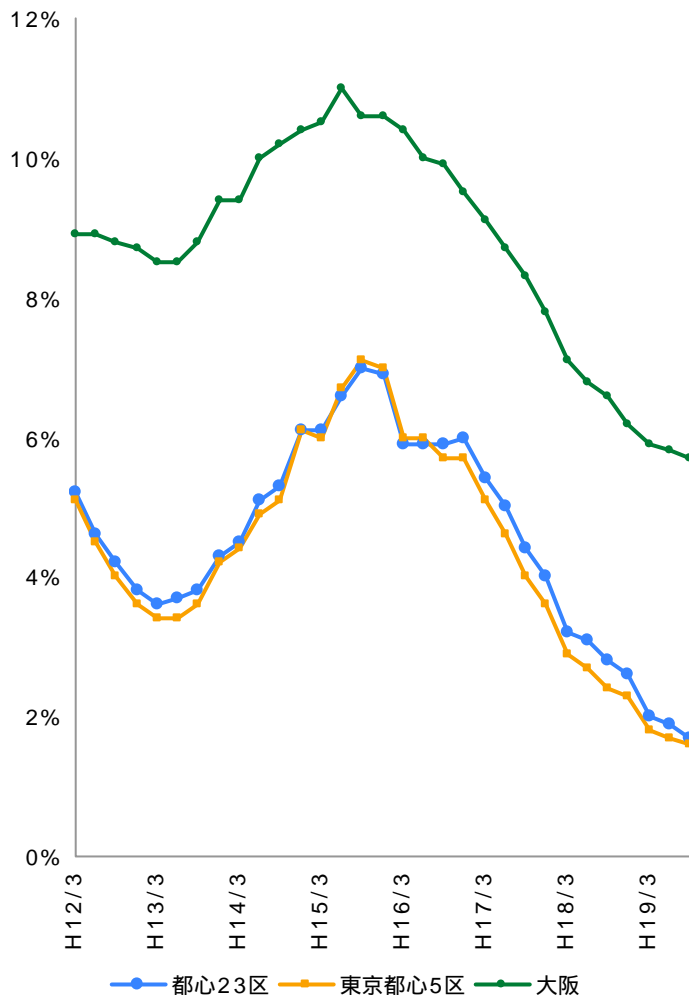
日本国内における主な運用物件

	所在地	用途	竣工年月
秋葉原センタープレイスビル	東京都千代田区	オフィス	平成19年4月
天王洲ファーストタワー	東京都品川区	オフィス	平成3年6月
千歳アウトレットモール「レラ」	北海道千歳市	商業施設	平成17年4月
イオンモール浜松志都呂	静岡県浜松市	商業施設	平成16年8月

注:上記の物件は、LIMが運用する私募不動産ファンドが保有する運用物件の一部であり、現時点において投資法人が取得する予定はありません

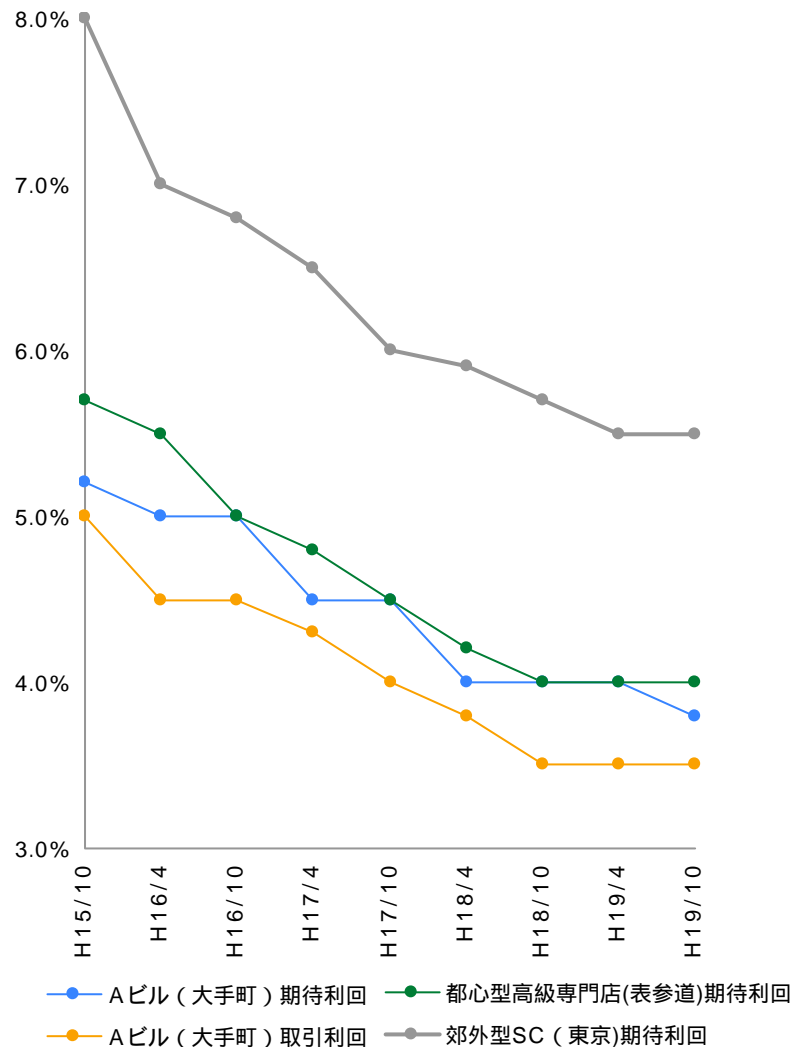
賃貸市況及び投資家調査

賃貸市況の動向(空室率推移)



出典： オフィスマーケットレポート/シービー・リチャードエリス株式会社

期待利回り推移



出典： 財団法人日本不動産研究所

ポートフォリオ・マップ

2007年11月20日時点所有物件

- 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
- 商-4 リーフコンフォート新小岩
- 商-5 イオンモールむさし村山ミュー
- 商-6 イオンモール神戸北

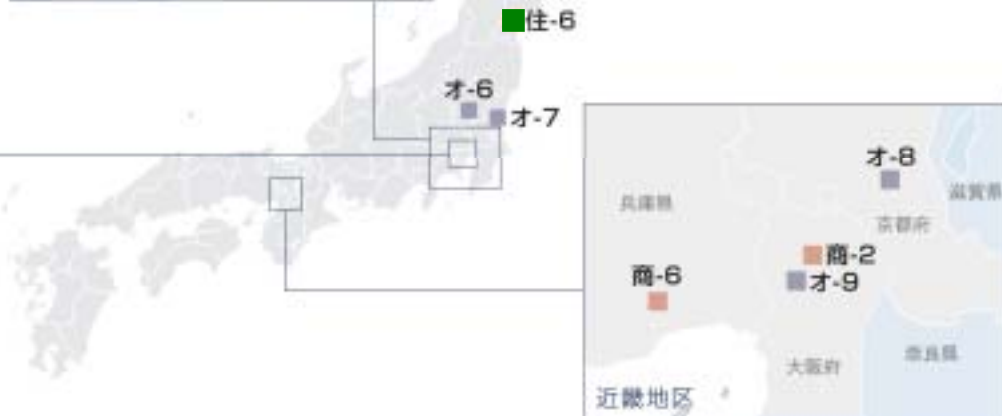
- 住-1 ミルーム代官山
- 住-2 ミルーム白金台
- 住-3 ミルーム乃木坂
- 住-4 ミルーム南青山
- 住-5 ミルーム広尾
- 住-6 フォレスト・ヒル仙台青葉

- 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



(注) 東京都6区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、品川区、目黒区をさします。

■ 商業施設等 ■ 住居 ■ オフィス



物件一覧

2007年11月20日時点所有物件

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格		賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	建築年月	PML (%)
					(百万円)	シェア				
オフィス	オ - 1	新三ビル	首都圏	東京都港区	2,106	1.7%	2,460.19	2005.9	1987.5	10.8
	オ - 2	35山京ビル	首都圏	東京都中央区	4,132	3.4%	5,248.41	2005.9	1991.8	14.5
	オ - 3	渋谷ウエストビル	首都圏	東京都目黒区	2,017	1.6%	2,592.26	2005.9	1990.11	12.5
	オ - 4	千葉ウエストビル	首都圏	千葉県千葉市	2,367	1.9%	5,497.38	2005.9	1996.1	13.9
	オ - 5	成田TTビル	首都圏	千葉県成田市	1,860	1.5%	3,895.39	2005.9	1990.3	19.6
	オ - 6	宇都宮センタービル	地方	栃木県宇都宮市	2,135	1.7%	5,043.23	2005.9	1986.1	10.9
	オ - 7	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,962	1.6%	4,933.27	2005.9	1985.2	13.7
	オ - 8	堀川通四条ビル	地方	京都府京都市	1,885	1.5%	4,834.56	2005.9	1992.7	10.0
	オ - 9	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府吹田市	1,899	1.6%	5,013.66	2005.9	1993.1	10.1
	オ - 10	内神田ビル	首都圏	東京都千代田区	3,323	2.7%	3,315.07	2006.5	1962.5	13.9
オフィス小計					23,686	19.2%	42,833.42			
商業施設等	商 - 1	ラ・ポルト青山	首都圏	東京都渋谷区	14,024	11.5%	4,171.26	2005.9	2004.11	9.1
	商 - 2	ホテル日航茨木 大阪	地方	大阪府茨木市	2,510	2.1%	17,652.11	2006.3	1992.5	12.5
	商 - 3	西野ビル	首都圏	東京都八王子市	2,715	2.2%	6,517.19	2006.5	1990.7	13.4
	商 - 4	リーフコート新小岩	首都圏	東京都葛飾区	2,320	1.9%	2,282.28	2007.9	2007.8	13.9
	商 - 5	イオンビルむさし村山ミュ-	首都圏	東京都武蔵村山市	38,400	31.4%	137,466.97	2007.11	2006.10	15.2
	商 - 6	イオンビル神戸北	地方	兵庫県神戸市	19,200	15.7%	128,031.55	2007.11	2006.11	9.9
商業施設等小計					79,169	64.8%	296,967.4			
住居	住 - 1	ミルーム代官山	首都圏	東京都渋谷区	6,869	5.6%	5,338.90	2005.9	2003.2	10.1
	住 - 2	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	2,680	2.2%	2,671.96	2005.9	2003.9	12.9
	住 - 3	ミルーム乃木坂	首都圏	東京都港区	2,751	2.2%	2,888.37	2005.9	2003.1	8.4
	住 - 4	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	2,575	2.1%	1,905.13	2005.9	2004.2	9.9
	住 - 5	ミルーム広尾	首都圏	東京都港区	2,256	1.9%	1,994.69	2005.9	2004.3	12.9
	住 - 6	ワルストビル仙台青葉	地方	宮城県仙台市	2,450	2.0%	6,472.40	2007.5	2007.3	11.7
住居小計					19,581	16.0%	21,271.45			
合計					122,436	100%	361,072.27			4.2

(注)賃貸可能面積は2007年10月末現在の値です。合計欄に記載したPML4.2%は、竹中工務店作成の「22棟ポ-トワリPML建物状況調査」によります。

借入金一覧

2007年11月20日時点借入金

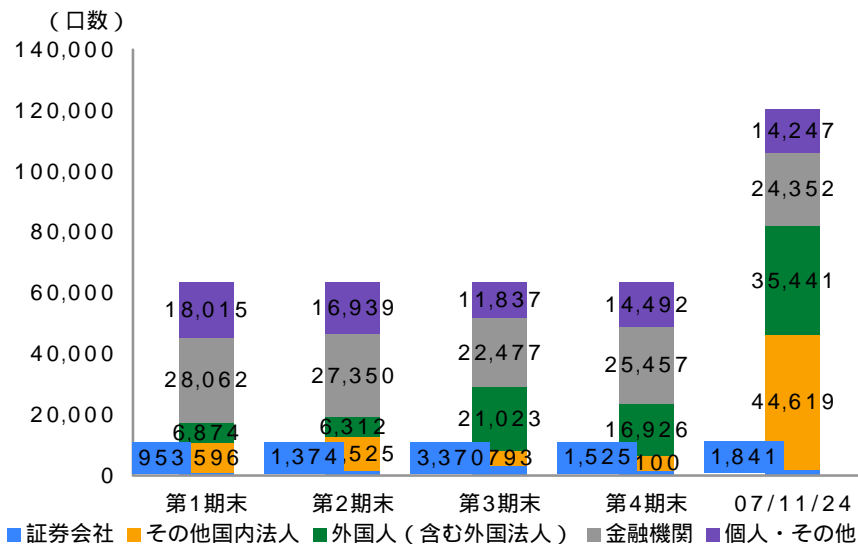
区分	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期日	適用
タームローン/短期	三井住友銀行	362億円	1.61917%	平成19年11月20日	平成20年11月20日	有担保・変動金利
タームローン/短期	新銀行東京	10億円	0.81834%	平成17年9月9日	平成20年9月30日	有担保・固定金利
	新生銀行	20億円				
	千葉銀行	15億円				
	中央三井信託銀行	20億円				
	東京海上日動火災海上保険	10億円				
	西日本シティ銀行	30億円				
	みずほ銀行	20億円				
	みずほ信託銀行	20億円				
	三井住友海上火災保険	20億円				
	三菱東京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					
短期借入合計		617億円				
タームローン/長期	あおぞら銀行	110億円	1.34250%	平成19年9月21日	平成22年9月21日	有担保・変動金利
借入合計		727億円				

投資主の状況

所有者区分状況 (2007年11月24日)

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	4,423	95.26	14,247	11.82
金融機関	54	1.14	24,352	20.19
その他国内法人	79	1.69	44,619	37.02
外国人・外国法人	64	1.37	35,441	29.40
証券会社	23	0.49	1,841	1.52
合計	4,643	100.00	120,500	100.00

区分別口数推移



上位投資主一覧(2007年11月24日)

	投資主名	所有口数	比率(%)
1	倫敦プロパティー特定目的会社	30,000	24.89%
2	エウロペプロパティー特定目的会社	9,500	7.88%
3	タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム	6,000	4.97%
4	スタンダード・チャーター・ドイスティスマー・アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・ファンドIピーティーイー・リミテッド	6,000	4.97%
5	ユービーエス・エイ・ジーロンドン支店	5,500	4.56%
6	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イー エル アールジー	5,074	4.21%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,814	3.99%
8	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,618	3.83%
9	アセット・マネジャーズ株式会社	2,700	2.24%
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,888	1.56%
	合計	76,094	63.14%

大量保有報告書提出状況

(直近の大量保有報告において5%以上の保有)

提出日	提出者	保有投資口 (口)	保有割合 (%)
2007年12月6日	UBS証券会社 東京支店	0	0.00%
	ユービーエス・エイ・ジー(銀行)	7,205	5.97%
2007年11月26日	倫敦プロパティー特定目的会社	30,000	24.89%
2007年11月26日	エウロペプロパティー特定目的会社	9,500	7.88%

DATA BOOK (2007年10月末)

eASSET Investment Corporation

CONTENTS

基本（概要）	36
基本（物件別特記事項）	37
基本（建物等に関する追加情報）	38
価格（価格概況）	39
価格（鑑定サマリー）	40
賃貸基本（稼働率推移）	41
賃貸基本（賃貸事業損益）	42
賃貸損益（賃貸収入内訳）	43
賃貸損益（賃貸費用内訳）	44
賃貸損益（CAPEX、NOI、NCF）	45

基本(概要)

物件名		所在		用途	地域			資産の種類	所有形態		土地 地籍 (㎡) (注2)	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 / 階数 (注3)	用途	床面積 (㎡) 登記上 容積対象		建築年月日 (注4)	築年数 (注5)
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番	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	584.78	S R C / B 1 F 6 F	事務所	2,833.71	2,805.49	昭和62年5月18日	20.5
オ-2	3 5 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	S R C / B 1 F 9 F	事務所・共同住宅・ 駐車場	6,413.60	6,124.64	平成3年8月7日	16.2
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番	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	R C / B 2 F 5 F	事務所・ 駐車場	3,747.00	3,621.00	平成2年11月7日	17.0
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番	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	S R C / 9 F	事務所	6,716.79	6,909.75	平成8年1月31日	11.8
オ-5	成田 T T ビル	千葉県成田市花崎町801番1	千葉県成田市花崎町801番1	オフィス	首都圏	その他首都圏	一般市	信託受益権	所有権	所有権	2,117.53	S R C / 8 F	事務所・店舗	4,369.69	4,489.81	平成2年3月8日	17.7
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番	オフィス	地方	中核市		信託受益権	所有権	所有権	1,304.60	S・R C / 1 0 F	事務所	7,089.84	7,105.54	昭和61年1月31日	21.8
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番	オフィス	地方	特別市		信託受益権	所有権	所有権	1,052.68	S R C / 8 F	事務所・店舗	6,336.28	6,308.05	昭和60年2月19日	22.7
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7井通綾小路下る要法寺町422番外11番	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	R C・S / B 1 F 9 F	事務所・ 駐車場	6,323.96	6,270.88	平成4年7月6日	15.3
オ-9	K Y U H O 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番	オフィス	地方	特別市		信託受益権	所有権	所有権	991.78	S R C・S / 9 F	事務所・ 駐車場	6,098.09	5,950.30	平成5年1月31日	14.8
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番	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	S R C / B 3 F 8 F	事務所	5,348.62	4,675.80	昭和37年5月22日	45.5
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番	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・S R C / B 2 F 1 1 F	店舗・事務所	6,572.29	6,406.34	平成16年11月12日	3.0
商-2	ホテル日航水戸 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番	商業施設等	地方	特別市		信託受益権	所有権	所有権	7,168.66	S・R C / B 1 F 8 F	ホテル・ 駐車場	17,652.11	14,334.56	平成4年5月31日	15.4
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番	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	S R C・R C・S / B 1 F 7 F	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	17.3
商-4	リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号	東京都葛飾区新小岩二丁目873番1号外4番	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	466.58	R C / B 1 F 1 2 F	店舗・共同住宅	2,808.72	2,745.55	平成19年8月15日	0.2
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	R C / B 2 F 6 F	共同住宅・駐車場・ 店舗	8,192.31	5,827.71	平成15年2月10日	4.7
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番	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	R C / B 1 F 7 F	共同住宅	2,797.66	2,658.64	平成15年9月16日	4.1
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11番	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	R C / B 1 F 6 F	共同住宅	3,513.53	2,539.29	平成15年1月31日	4.8
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番	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	R C / B 1 F 5 F	共同住宅・ 店舗	2,416.50	5,827.71	平成16年3月3日	3.7
住-5	ミルーム広尾	東京都港区南麻布五丁目10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	R C / 1 2 F	共同住宅・ 店舗	2,422.10	2,084.52	平成16年2月23日	3.7
住-6	フォレスト・ヒル山台青葉	宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通5番地1	宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通5番1	住居	地方	政令指定都市		信託受益権	所有権	所有権	4,016.54	R C / 9 F	共同住宅	8,146.44	7,125.56	平成19年3月8日	0.6

(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、特別市：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、現状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。

S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造、R C：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・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。 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超境しています。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。	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超境していますが、当該隣接地所有者との間で超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超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、及び水量器等の設備が本物件の土地及び本物件の土地の地中に超境しています。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、当該超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、当該超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・10	内神田ビル	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。 本物件東南側隣接地(4-6)との境界において、隣接地建物に付属するダクト及びその土台が本物件側に超境しています。また、当該隣接地建物との間にブロック塀が存在します。この超境物とブロック塀に関して、本物件前所有者と隣接地・建物所有者の間で平成16年10月19日付にて「超境物等に関する覚書」が締結されています。 本物件東北側隣接地(4-2)との境界において、本物件に付属するマンホールが隣接地に超境しています。この超境に関して本物件前所有者と隣接地・建物所有者の間で平成16年10月19日付にて「超境物等に関する覚書」が締結されています。
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。	商・1	ラ・ポルト青山	(記載なし)
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・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薬用水のポンプ小屋(以下「小屋」といいます)が設置されており、また、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1.82m)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・4	千葉ウエストビル	(記載なし)	商・3	西野ビル	(記載なし)
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。	商・4	リーフコンフォート新小岩	(記載なし)
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。	住・1	ミルム代官山	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超境しています。なお受託者と隣接地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・7	ザザン水戸ビル	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。	住・2	ミルム白金台	(記載なし)
		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)調査時に、変圧器絶縁油に微量のPCB が混入していることが判明したため、「ボ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を行った上で改修工事を行っていましたが、平成19年10月に本件改修工事が完了したため、同法の規定に従いPCB 廃棄物として適切に保管するとともに、所轄官庁に対しPCB 廃棄物の届出を行ってしています。	住・3	ミルム乃木坂	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、本物件の土地に超境しています。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超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。
			住・4	ミルム南青山	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塀壁の一部が超境しています。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超境部分を撤去する旨を内容とする覚書を平成12年4月1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。
			住・5	ミルム広尾	(記載なし)
オ・8	堀川通四条ビル	本物件の南側の塀の一部が隣接地(422番3及び422番4)に超境し、本物件南側に位置する鉄製支柱に付帯する鉄柱支柱の一部が隣接地(422番3)に超境しています。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・6	フォレスト・ビル仙台青葉	(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)が本物件の土地に超境しています。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。			
		本物件北側の塀の一部が隣接地(74番)に超境しています。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。			
		本物件北側の塀の一部が隣接地(72番地)に超境して、当該隣接地の建物の一部が本物件の土地に超境しています。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。			
		本物件に設置されている抽気板は、「京都市屋外広告物等に関する条例」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		発注主	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)	造法性/CAPEX	地震/ 土壌リスク		設計/監理		施工	確認検査機関	PML(%)	施工期間・ 施工者情報	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	20.9	㈱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	16.2	㈱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	17.0	㈱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	11.8	㈱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	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	17.7	㈱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	ザザン水戸ビル	昭和60年2月19日	22.7	㈱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	堀川通四条ビル	平成4年7月6日	15.3	㈱マスターデザイナーズ 一級建築士事務所	㈱ネクスタ	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	14.8	㈱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・城谷工務店 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	45.5	㈱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)	13.9	恐れなし	-	-
商-1	ラ・ポルト青山	平成16年11月12日	3.0	㈱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	15.4	㈱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	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	17.3	㈱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
商-4	リーフコンフォート新小岩	平成19年8月15日	0.2	㈱マスターデザイナーズ 一級建築士事務所	㈱竹中工務店 エスエス環境㈱	㈱プロネットエスコン・フォー	㈱現代総合設計事務所 ㈱テラ設計工房	㈱森組		指定確認検査機関 (ハウスプラス住宅保証㈱)	13.9	恐れなし	-	-
住-1	ミルム代官山	平成15年2月10日	4.7	㈱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	ミルム白金台	平成15年9月16日	4.1	㈱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	4.8	㈱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	ミルム南青山	平成16年3月3日	3.7	㈱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	ミルム広尾	平成16年2月23日	3.7	㈱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	-	-
住-6	フォレスト・ビル仙台東葉	平成19年3月8日	0.6	㈱マスターデザイナーズ 一級建築士事務所	㈱竹中工務店 エスエス環境㈱	㈱アイショウ	㈱間組	㈱J7総合計画事務所	㈱間組	指定確認検査機関 (日本ERI ㈱)	11.7	恐れなし	-	-
									ボートフォリオPML	3.3				

(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) 耐震強度換装問題で角装を看過したとされる確認検査機関による確認物件については、非破壊検査機によるレーダー探査器を用いた躯体コンクリート内の配筋状況の確認作業を実施して、施工状態の適切性を確認をしています。
(注4) 平成18年9月より規制含有濃度基準が0.01%より0.1%に改正されたことに伴い、竣工図面、施工者アブリック調査、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確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です。

価格(価格概況)

単位：千円

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	取得年月日	取得価格		取得時帳簿価額		期末帳簿価額		外部評価				期末評価額との差異	
					(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合	取得時評価額		期末評価額		対取得価額 (注6)	対期末帳簿価額 (注7)
											(注4)	構成割合	(注5)	構成割合		
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	平成17年9月7日	2,106,000	3.2%	2,121,500	3.2%	2,180,667	3.3%	2,177,000	3.3%	2,550,000	3.7%	444,000	369,333
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	6.4%	4,156,989	6.4%	4,176,409	6.4%	4,146,000	6.3%	4,543,000	6.6%	411,000	366,591
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	3.1%	2,030,804	3.1%	2,024,239	3.1%	2,053,000	3.1%	2,803,000	4.1%	786,000	778,761
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	3.7%	2,382,385	3.6%	2,294,876	3.5%	2,440,000	3.7%	2,630,000	3.8%	263,000	335,124
オ-5	成田T Tビル	オフィス	その他首都圏	平成17年9月7日	1,860,000	2.9%	1,872,580	2.9%	1,934,366	3.0%	1,924,000	2.9%	2,109,000	3.1%	249,000	174,634
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	3.3%	2,151,242	3.3%	2,343,976	3.6%	2,260,000	3.5%	2,420,000	3.5%	285,000	76,024
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	3.0%	1,975,100	3.0%	2,163,425	3.3%	2,030,000	3.1%	2,220,000	3.2%	258,000	56,575
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	2.9%	1,899,836	2.9%	1,835,087	2.8%	1,960,000	3.0%	2,150,000	3.1%	265,000	314,913
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	平成17年9月9日	1,899,000	2.9%	1,914,969	2.9%	1,806,106	2.8%	1,910,000	2.9%	1,950,000	2.8%	51,000	143,894
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	5.1%	3,345,667	5.1%	3,331,798	5.1%	3,332,000	5.1%	3,453,000	5.0%	130,000	121,202
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	21.6%	14,089,002	21.5%	14,003,605	21.5%	14,060,000	21.5%	14,670,000	21.4%	646,000	666,395
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	3.9%	2,568,168	3.9%	2,426,038	3.7%	2,510,000	3.8%	2,530,000	3.7%	20,000	103,962
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	4.2%	2,750,587	4.2%	2,717,699	4.2%	2,744,000	4.2%	2,634,000	3.8%	81,000	83,699
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	平成19年9月21日	2,320,000	3.6%	2,354,026	3.6%	2,350,386	3.6%	2,340,000	3.6%	2,350,000	3.4%	30,000	386
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	10.6%	6,904,776	10.5%	6,814,350	10.5%	6,871,000	10.5%	6,878,000	10.0%	9,000	63,650
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	4.1%	2,695,135	4.1%	2,662,202	4.1%	2,681,000	4.1%	2,684,000	3.9%	4,000	21,798
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	4.2%	2,767,382	4.2%	2,726,704	4.2%	2,752,000	4.2%	2,789,000	4.1%	38,000	62,296
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	4.0%	2,590,060	4.0%	2,554,391	3.9%	2,576,000	3.9%	2,642,000	3.8%	67,000	87,609
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	3.5%	2,269,949	3.5%	2,237,203	3.4%	2,257,000	3.4%	2,220,000	3.2%	36,000	17,203
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	平成19年5月1日	2,450,000	3.8%	2,623,064	4.0%	2,597,738	4.0%	2,450,000	3.7%	2,450,000	3.6%	0	147,738
ポートフォリオ 合計					64,836,000	100.0%	65,463,221	100.0%	65,181,263	100.0%	65,473,000	100.0%	68,675,000	100.0%	3,839,000	3,493,737
用途別	オフィス 計				23,686,000	36.5%	23,851,072	36.4%	24,090,948	37.0%	24,232,000	37.0%	26,828,000	39.1%	3,142,000	2,737,052
	商業施設等 計				21,569,000	33.3%	21,761,783	33.2%	21,497,728	33.0%	21,654,000	33.1%	22,184,000	32.3%	615,000	686,272
	住居 計				19,581,000	30.2%	19,850,365	30.3%	19,592,588	30.1%	19,587,000	29.9%	19,663,000	28.6%	82,000	70,412
地域別	首都圏 計				51,995,000	80.2%	52,330,841	79.9%	52,008,893	79.8%	52,353,000	80.0%	54,955,000	80.0%	2,960,000	2,946,107
	東京23区				45,053,000	69.5%	45,325,289	69.2%	45,061,953	69.1%	45,245,000	69.1%	47,582,000	69.3%	2,529,000	2,520,047
	その他首都圏				6,942,000	10.7%	7,005,552	10.7%	6,946,941	10.7%	7,108,000	10.9%	7,373,000	10.7%	431,000	426,059
	地方 計				12,841,000	19.8%	13,132,379	20.1%	13,172,370	20.2%	13,120,000	20.0%	13,720,000	20.0%	879,000	547,630

(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-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	商-4	住-1	住-2	住-3	住-4	住-5	住-6
	名称	新三ビル	35山京ビル	渋谷ウエストビル	千歳ウエストビル	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	ホテル日航浜木 大塚	西野ビル	リーフコフォート新小塚	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	フォレスト・ビル白金台南
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	㈱中央不動産鑑定所	㈱中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	大和不動産鑑定所	㈱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	大和不動産鑑定所
価格時点		平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日	平成19年10月31日
鑑定評価額		2,550,000	4,543,000	2,803,000	2,630,000	2,109,000	2,420,000	2,220,000	2,150,000	1,950,000	3,453,000	14,670,000	2,530,000	2,634,000	2,350,000	6,878,000	2,684,000	2,789,000	2,642,000	2,220,000	2,450,000
積算価格		2,400,000	2,871,000	1,803,000	1,520,000	669,000	1,440,000	813,000	1,520,000	1,260,000	2,074,000	12,210,000	4,580,000	1,781,000	1,350,000	6,588,000	1,850,000	2,385,000	2,280,000	1,652,000	1,810,000
土地価格		1,980,000	2,251,000	1,411,000	418,813	256,000	505,564	161,960	636,770	460,242	1,842,000	10,560,000	1,362,085	973,000	606,144	5,209,000	1,344,000	1,761,000	1,772,000	1,162,000	401,654
建物価格		418,000	620,000	392,000	1,104,039	413,000	936,838	651,255	886,290	802,479	232,000	1,653,000	3,219,382	808,000	739,602	1,379,000	506,000	624,000	508,000	490,000	1,407,462
直接還元法による収益価格		2,590,000	4,522,000	2,933,000	2,630,000	2,140,000	2,440,000	2,210,000	2,140,000	1,900,000	3,605,000	15,750,000	2,520,000	2,926,000	2,350,000	7,315,000	2,839,000	2,916,000	2,819,000	2,354,000	2,470,000
総収益		174,321	310,268	219,864	223,011	199,521	222,871	192,775	192,456	176,211	242,179	822,024	224,206	230,610	141,309	391,725	158,963	161,519	149,250	135,059	192,004
可能貸室賃料収入		116,364	198,389	139,525	155,640	149,583	149,880	136,878	115,824	96,454	182,470	667,867	224,206	205,982	141,048	354,821	147,492	150,773	141,567	130,578	176,707
可能共益費収入		42,953	76,207	32,973	53,875	35,339	54,915	53,723	59,667	63,696	43,522	49,534	0	8,118	0	5,226	0	0	0	0	15,276
礼金・更新料等収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,317	1,242	16,427	8,688	8,881	4,674	6,373	4,230
その他の収入		18,092	58,041	50,246	32,310	24,546	37,644	22,180	38,236	34,738	23,067	125,883	0	18,937	4,207	25,247	6,600	5,904	7,738	3,014	9,420
空室等損失相当額		3,088	22,369	2,880	18,814	9,947	19,568	20,006	21,271	18,679	6,880	21,260	0	5,744	5,189	9,996	3,817	4,039	4,729	4,906	13,628
総費用		43,282	77,799	55,877	67,434	41,334	69,075	47,221	58,633	57,568	45,997	188,962	69,831	44,849	20,763	61,185	24,883	26,448	24,824	23,583	47,803
維持管理費等		25,022	53,191	46,463	48,984	31,551	51,279	35,243	41,221	38,451	30,348	133,188	11,256	25,639	10,223	34,548	12,305	13,374	17,240	13,618	27,245
公租公課		11,965	21,768	8,514	15,710	7,640	14,710	9,755	15,343	17,620	13,040	48,207	56,350	16,580	6,006	16,845	6,772	7,440	5,283	5,932	14,021
その他費用		6,295	2,840	900	2,740	2,143	3,086	2,223	2,069	1,498	2,609	7,567	2,225	2,630	4,534	9,792	5,806	5,634	2,301	4,033	6,537
純収益(鑑定NO1)		131,039	232,469	163,987	155,577	158,187	153,796	145,554	133,824	118,642	196,182	633,062	154,375	185,761	120,546	330,540	134,080	135,071	124,426	111,476	144,201
資本的支出(CAPEX)		8,563	5,687	4,537	5,481	4,879	9,726	8,326	5,457	4,494	5,096	9,149	18,417	10,045	2,071	3,269	1,131	1,418	1,460	1,641	5,939
敷金等の運用金		1,863	3,825	1,865	2,408	2,904	2,412	2,095	2,085	1,807	3,597	5,907	0	2,783	1,272	1,914	490	490	1,060	803	282
純収益(鑑定NCF)		124,339	230,607	161,315	152,505	156,212	146,482	139,323	130,452	115,955	194,683	629,820	135,958	178,499	119,747	329,185	133,439	134,143	124,026	110,638	138,544
還元利回り		4.8%	5.1%	5.5%	5.8%	7.3%	6.0%	6.3%	6.1%	6.1%	5.4%	4.0%	5.4%	6.1%	5.1%	4.5%	4.7%	4.6%	4.4%	4.7%	5.6%
DCF法による収益価格		2,510,000	4,543,000	2,803,000	2,630,000	2,109,000	2,410,000	2,230,000	2,160,000	1,970,000	3,453,000	14,670,000	2,540,000	2,634,000	2,350,000	6,878,000	2,684,000	2,789,000	2,642,000	2,220,000	2,440,000
割引率		4.5%	4.8%	5.2%	5.6%	7.0%	5.8%	6.1%	6.0%	5.9%	5.0%	3.7%	5.2%	5.8%	4.9%	4.2%	4.4%	4.3%	4.1%	4.4%	5.4%
最終還元利回り		5.1%	5.6%	6.0%	6.0%	7.8%	6.2%	6.4%	6.3%	6.3%	5.9%	4.5%	5.7%	6.6%	5.3%	5.0%	5.2%	4.9%	4.7%	5.2%	5.8%

(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 07/10末 (注5)
NO	名称			(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合		07/5末	07/6末	07/7末	07/8末	07/9末	
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,460.19㎡	2.6%	2,460.19㎡	2.7%	0.00㎡	0.0%	5	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㎡	5.5%	5,248.41㎡	5.8%	0.00㎡	0.0%	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,592.26㎡	2.7%	2,592.26㎡	2.8%	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㎡	5.8%	4,573.39㎡	5.0%	923.99㎡	20.7%	18	91.2%	93.0%	86.8%	86.8%	83.2%	83.2%
オ-5	成田T Tビル	オフィス	その他首都圏	3,895.39㎡	4.1%	3,895.39㎡	4.3%	0.00㎡	0.0%	8	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	5,043.23㎡	5.3%	4,633.23㎡	5.1%	410.00㎡	9.2%	20	94.8%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	4,933.27㎡	5.2%	4,609.46㎡	5.1%	323.81㎡	7.3%	25	92.5%	87.5%	93.4%	93.4%	93.4%	93.4%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	4,834.56㎡	5.1%	4,421.10㎡	4.9%	413.46㎡	9.3%	11	92.8%	92.8%	92.8%	92.8%	91.4%	91.4%
オ-9	K Y U H O江坂ビル	オフィス	地方	5,013.66㎡	5.2%	4,247.07㎡	4.7%	766.59㎡	17.2%	15	83.7%	81.1%	81.1%	81.0%	81.0%	84.7%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,315.07㎡	3.5%	3,315.07㎡	3.6%	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㎡	4.4%	4,171.26㎡	4.6%	0.00㎡	0.0%	19	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㎡	18.5%	17,652.11㎡	19.4%	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	7,205.78㎡	7.5%	6,517.19㎡	7.2%	688.59㎡	15.4%	41	92.6%	91.7%	91.9%	91.9%	90.4%	90.4%
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	2,439.73㎡	2.6%	2,282.28㎡	2.5%	157.45㎡	3.5%	26					68.1%	93.5%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	5,338.90㎡	5.6%	5,115.39㎡	5.6%	223.51㎡	5.0%	78	94.7%	93.7%	94.0%	93.6%	92.5%	95.8%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,671.96㎡	2.8%	2,508.44㎡	2.8%	163.52㎡	3.7%	34	88.5%	88.5%	92.4%	100.0%	92.1%	93.9%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.37㎡	3.0%	2,600.03㎡	2.9%	288.34㎡	6.5%	41	76.4%	79.7%	85.4%	85.7%	85.7%	90.0%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	2.0%	1,870.51㎡	2.1%	34.62㎡	0.8%	46	95.4%	96.8%	100.0%	98.2%	96.4%	98.2%
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	1,994.69㎡	2.1%	1,923.70㎡	2.1%	70.99㎡	1.6%	48	98.2%	98.4%	91.1%	96.5%	98.5%	96.4%
住-6	フォレスト・ヒル仙台南東	住居	地方	6,472.40㎡	6.8%	6,472.40㎡	7.1%	0.00㎡	0.0%	251	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ 合計				95,573.75㎡	100.0%	91,108.88㎡	100.0%	4,464.87㎡	100.0%	704	95.2%	95.0%	95.2%	95.5%	94.1%	95.3%
用途別	オフィス 計			42,833.42㎡	44.8%	39,995.57㎡	43.9%	2,837.85㎡	63.6%	119	94.2%	93.7%	93.5%	93.5%	92.9%	93.4%
	商業施設等 計			31,468.88㎡	32.9%	30,622.84㎡	33.6%	846.04㎡	18.9%	87	98.2%	97.9%	98.0%	98.0%	95.3%	97.3%
	住居 計			21,271.45㎡	22.3%	20,490.47㎡	22.5%	780.98㎡	17.5%	498	93.4%	93.8%	94.7%	95.8%	94.7%	96.3%
地域別	首都圏 計			51,624.52㎡	54.0%	49,073.51㎡	53.9%	2,551.01㎡	57.1%	381	94.7%	95.3%	95.0%	95.6%	93.2%	95.1%
	東京23区			35,025.97㎡	36.6%	34,087.54㎡	37.4%	938.43㎡	21.0%	314	95.7%	95.9%	96.6%	97.4%	94.6%	97.3%
	その他首都圏			16,598.55㎡	17.4%	14,985.97㎡	16.4%	1,612.58㎡	36.1%	67	92.6%	94.1%	92.1%	92.1%	90.3%	90.3%
	地方 計			43,949.23㎡	46.0%	42,035.37㎡	46.1%	1,913.86㎡	42.9%	323	95.9%	94.7%	95.4%	95.3%	95.2%	95.6%

(注1) 平成19年10月31日現在の貸室可能面積を記載しています。

(注2) 平成19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19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

(注5) 稼働率は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 構成割合は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

賃貸基本(賃貸事業損益)

単位:千円

NO	物件名		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(ROI) (+)			資本の支出		NCF (-)	
	名称	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	構成割合					
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	88,277	3.7%	33,380	3.3%	9,685	54,897	4.0%	62.2%	64,582	3.6%	26.8%	1,654	0.7%	62,929	4.1%	
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	177,173	7.4%	59,111	5.9%	20,537	118,063	8.5%	66.6%	138,600	7.8%	21.8%	102,499	42.8%	36,101	2.4%	
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	96,795	4.1%	40,276	4.0%	9,855	56,519	4.1%	58.4%	66,374	3.8%	31.4%	23,555	9.8%	42,820	2.8%	
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	115,295	4.8%	61,334	6.2%	29,291	53,960	3.9%	46.8%	83,252	4.7%	27.8%	22,325	9.3%	60,927	4.0%	
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	104,987	4.4%	68,747	6.9%	10,328	36,240	2.6%	34.5%	46,568	2.6%	55.6%	5,343	2.2%	41,225	2.7%	
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,888	4.7%	62,092	6.2%	27,865	50,796	3.7%	45.0%	78,661	4.4%	30.3%	880	0.4%	77,781	5.1%	
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	105,953	4.5%	44,524	4.5%	19,596	61,429	4.4%	58.0%	81,025	4.6%	23.5%	30,751	12.8%	50,274	3.3%	
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	121,900	5.1%	57,475	5.8%	25,208	64,426	4.7%	52.9%	89,633	5.1%	26.5%	9,834	4.1%	79,799	5.2%	
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	101,019	4.2%	59,764	6.0%	30,682	41,255	3.0%	40.8%	71,937	4.1%	28.8%	1,255	0.5%	70,682	4.6%	
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	116,419	4.9%	35,811	3.6%	11,706	80,607	5.8%	69.2%	92,314	5.2%	20.7%	20,109	8.4%	72,205	4.7%	
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	425,423	17.9%	123,543	12.4%	30,117	301,881	21.9%	71.0%	331,998	18.8%	22.0%	5,886	2.5%	326,112	21.3%	
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	112,112	4.7%	90,422	9.1%	51,985	21,690	1.6%	19.3%	73,675	4.2%	34.3%	0	0.0%	73,675	4.8%	
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	110,572	4.6%	52,948	5.3%	22,090	57,624	4.2%	52.1%	79,713	4.5%	27.9%	5,176	2.2%	74,537	4.9%	
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	21,011	0.9%	9,027	0.9%	3,640	11,984	0.9%	57.0%	15,624	0.9%	25.6%	0	0.0%	15,624	1.0%	
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	187,698	7.9%	59,258	5.9%	25,134	128,441	9.3%	68.4%	153,575	8.7%	18.2%	3,506	1.5%	150,069	9.8%	
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	75,374	3.2%	26,460	2.7%	8,204	48,913	3.5%	64.9%	57,117	3.2%	24.2%	815	0.3%	56,302	3.7%	
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	69,844	2.9%	29,916	3.0%	10,848	39,928	2.9%	57.2%	50,776	2.9%	27.3%	5,743	2.4%	45,033	2.9%	
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	74,065	3.1%	21,649	2.2%	8,422	52,416	3.8%	70.8%	60,838	3.4%	17.9%	0	0.0%	60,838	4.0%	
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	65,677	2.8%	22,314	2.2%	7,713	43,363	3.1%	66.0%	51,076	2.9%	22.2%	0	0.0%	51,076	3.3%	
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	96,084	4.0%	39,077	3.9%	25,326	57,007	4.1%	59.3%	82,333	4.7%	14.3%	0	0.0%	82,333	5.4%	
ポートフォリオ 合計				2,378,566	100.0%	997,128	100.0%	388,233	1,381,438	100.0%	58.1%	1,769,671	100.0%	25.6%	239,331	100.0%	1,530,340	100.0%	
用途別	オフィス 計			1,140,706	48.0%	522,513	52.4%	194,754	618,193	44.7%	54.2%	812,947	45.9%	28.7%	218,204	91.2%	594,742	38.9%	
	商業施設等 計			669,118	28.1%	275,939	27.7%	107,832	393,179	28.5%	58.8%	501,010	28.3%	25.1%	11,062	4.6%	489,948	32.0%	
	住居 計			568,742	23.9%	198,675	19.9%	85,647	370,067	26.8%	65.1%	455,714	25.8%	19.9%	10,064	4.2%	445,650	29.1%	
地域別	首都圏 計			1,728,610	72.7%	643,774	64.6%	207,571	1,084,836	78.5%	62.8%	1,292,407	73.0%	25.2%	196,610	82.2%	1,095,796	71.6%	
	東京23区			1,397,756	58.8%	460,745	46.2%	145,862	937,011	67.8%	67.0%	1,082,874	61.2%	22.5%	163,766	68.4%	919,107	60.1%	
	その他首都圏			330,854	13.9%	183,029	18.4%	61,709	147,824	10.7%	44.7%	209,533	11.8%	36.7%	32,844	13.7%	176,689	11.5%	
	地方 計			649,956	27.3%	353,354	35.4%	180,662	296,603	21.5%	45.6%	477,264	27.0%	26.6%	42,720	17.8%	434,544	28.4%	

(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	88,277	78,517	56,960	0	21,497	60	9,759	5,951	3,808
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	177,173	161,501	108,275	0	40,319	12,907	15,672	15,212	461
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	96,795	68,406	48,459	0	16,467	3,480	28,389	28,347	42
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	115,295	106,573	76,503	0	23,102	6,968	8,722	8,358	364
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	104,987	96,643	75,347	0	17,513	3,783	8,344	7,115	1,229
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,888	104,974	70,490	0	26,187	8,296	7,915	7,532	382
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	105,953	99,999	67,890	0	26,049	6,060	5,954	4,846	1,109
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	121,900	111,416	73,682	0	27,865	9,870	10,484	8,886	1,598
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	101,019	85,712	51,345	0	26,288	8,079	15,307	14,921	386
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	116,419	108,768	88,202	0	16,186	4,380	7,651	7,529	122
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	425,423	377,795	324,185	15,305	25,343	12,962	47,629	47,273	356
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	112,112	112,110	112,110	0	0	0	2	0	2
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	110,572	100,705	89,180	0	2,948	8,577	9,867	8,271	1,596
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	21,011	14,318	14,034	0	0	284	6,693	661	6,032
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	187,698	175,188	164,443	0	2,603	8,142	12,510	3,082	9,428
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	75,374	70,023	66,867	0	0	3,156	5,351	0	5,351
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	69,844	62,024	59,838	0	0	2,187	7,820	1	7,819
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	74,065	69,237	65,492	0	2,615	1,130	4,828	2,176	2,652
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	65,677	63,886	60,320	0	2,462	1,103	1,791	0	1,791
住-6	フォレスト・ビル仙台青葉	住居	地方	96,084	95,807	87,587	0	7,550	670	277	0	277
ポートフォリオ 合計				2,378,566	2,163,602	1,761,209	15,305	284,994	102,094	214,964	170,160	44,804
用途別	オフィス 計			1,140,706	1,022,509	717,153	0	241,473	63,883	118,197	108,697	9,500
	商業施設等 計			669,118	604,928	539,509	15,305	28,291	21,823	64,190	56,204	7,986
	住居 計			568,742	536,165	504,547	0	15,230	16,388	32,577	5,259	27,318
地域別	首都圏 計			1,728,610	1,553,584	1,298,105	15,305	171,055	69,120	175,025	133,975	41,050
		東京23区		1,397,756	1,249,663	1,057,075	15,305	127,491	49,792	148,093	110,232	37,862
		その他首都圏		330,854	303,922	241,030	0	43,563	19,328	26,932	23,744	3,189
	地方 計			649,956	610,017	463,104	0	113,939	32,975	39,939	36,185	3,754

(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	33,380	11,142	4,103	0	6,799	240	5,277	175	175	6,008	9,685	916	527	390
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	59,111	11,677	3,604	0	7,833	240	13,953	448	360	10,884	20,537	1,252	1,033	219
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	40,276	9,882	4,578	0	5,064	240	15,317	202	208	4,255	9,855	557	504	53
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	61,334	12,277	2,097	0	9,940	240	10,648	243	388	7,692	29,291	795	500	295
オ-5	成田T1ビル	オフィス	その他首都圏	68,747	10,449	2,653	788	6,768	240	5,527	37,529	236	3,819	10,328	860	500	360
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	62,092	12,733	2,068	0	10,425	240	11,606	816	372	7,356	27,865	1,345	534	811
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	44,524	10,349	2,009	5	6,174	2,161	7,796	657	303	4,876	19,596	946	500	446
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	57,475	11,303	2,270	24	7,924	1,084	11,445	881	332	7,321	25,208	986	500	486
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	59,764	9,899	2,659	0	7,000	240	9,102	851	325	8,225	30,682	679	500	179
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	35,811	7,711	2,866	0	4,604	240	7,519	964	295	6,520	11,706	1,096	850	246
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	123,543	29,338	10,500	0	18,248	590	36,097	292	383	24,138	30,117	3,176	2,100	1,076
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	90,422	4,468	1,110	0	3,358	0	0	3,695	1,096	28,178	51,985	1,000	1,000	0
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	52,948	6,623	2,910	62	3,303	348	9,148	5,332	472	8,290	22,090	993	750	243
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	9,027	4,429	3,427	0	783	219	60	0	36	0	3,640	863	326	538
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	59,258	20,828	10,078	0	4,863	5,887	4,669	750	168	6,516	25,134	1,194	1,000	194
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	26,460	14,139	4,234	24	3,366	6,514	602	62	183	2,511	8,204	759	500	259
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	29,916	14,567	5,528	0	2,874	6,165	776	0	130	2,634	10,848	962	500	462
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	21,649	8,559	3,556	86	2,683	2,234	2,323	75	145	1,110	8,422	1,015	500	515
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	22,314	11,685	4,427	157	2,599	4,502	802	0	438	1,156	7,713	520	500	20
住-6	フォレスト・ビル仙台青葉	住居	地方	39,077	11,479	5,636	0	5,522	321	741	0	412	0	25,326	1,119	900	219
ポートフォリオ 合計				997,128	233,536	80,313	1,147	120,131	31,944	153,407	52,972	6,456	141,490	388,233	21,034	14,023	7,011
用途別	オフィス 計			522,513	107,422	28,908	817	72,531	5,165	98,190	42,765	2,993	66,957	194,754	9,433	5,948	3,485
	商業施設等 計			275,939	44,858	17,947	62	25,692	1,156	45,304	9,320	1,987	60,606	107,832	6,032	4,176	1,857
	住居 計			198,675	81,256	33,459	267	21,908	25,623	9,913	887	1,476	13,927	85,647	5,569	3,900	1,669
地域別	首都圏 計			643,774	173,305	64,561	1,118	79,728	27,899	112,717	46,072	3,616	85,534	207,571	14,959	10,090	4,870
			東京23区	460,745	143,956	56,901	267	59,717	27,071	87,394	2,968	2,521	65,733	145,862	12,310	8,340	3,971
			その他首都圏	183,029	29,349	7,660	850	20,011	828	25,323	43,104	1,095	19,801	61,709	2,649	1,750	899
	地方 計			353,354	60,231	15,752	29	40,403	4,046	40,691	6,900	2,840	55,956	180,662	6,075	3,934	2,141

(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	第3期末帳簿価額 (又は取得時帳簿価格)		資本の支出		減価償却費 及び除却額		第4期末帳簿価額 (+ -)		償却前賃貸事業損益 (NOI)			NCF (-)		
					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	2,188,698	3.3%	1,654	0.7%	9,685	2.4%	2,180,667	3.3%	64,582	3.6%	6.1%	62,929	4.1%	5.9%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,105,752	6.3%	102,499	42.8%	31,842	8.0%	4,176,409	6.4%	138,600	7.8%	6.7%	36,101	2.4%	1.7%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,017,000	2,010,539	3.1%	23,555	9.8%	9,855	2.5%	2,024,239	3.1%	66,374	3.8%	6.5%	42,820	2.8%	4.2%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,301,842	3.5%	22,325	9.3%	29,291	7.3%	2,294,876	3.5%	83,252	4.7%	7.0%	60,927	4.0%	5.1%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,939,351	3.0%	5,343	2.2%	10,328	2.6%	1,934,366	3.0%	46,568	2.6%	5.0%	41,225	2.7%	4.4%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,370,961	3.6%	880	0.4%	27,865	7.0%	2,343,976	3.6%	78,661	4.4%	7.3%	77,781	5.1%	7.2%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	2,152,270	3.3%	30,751	12.8%	19,596	4.9%	2,163,425	3.3%	81,025	4.6%	8.2%	50,274	3.3%	5.1%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,850,461	2.8%	9,834	4.1%	25,208	6.3%	1,835,087	2.8%	89,633	5.1%	9.4%	79,799	5.2%	8.4%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,835,532	2.8%	1,255	0.5%	30,682	7.7%	1,806,106	2.8%	71,937	4.1%	7.5%	70,682	4.6%	7.4%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,323,000	3,323,396	5.1%	20,109	8.4%	11,706	2.9%	3,331,798	5.1%	92,314	5.2%	5.5%	72,205	4.7%	4.3%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	14,027,836	21.5%	5,886	2.5%	30,117	7.5%	14,003,605	21.5%	331,998	18.8%	4.7%	326,112	21.3%	4.6%
商-2	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	2,510,000	2,478,023	3.8%	0	0.0%	51,985	13.0%	2,426,038	3.7%	73,675	4.2%	5.8%	73,675	4.8%	5.8%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	2,715,000	2,734,613	4.2%	5,176	2.2%	22,090	5.5%	2,717,699	4.2%	79,713	4.5%	5.8%	74,537	4.9%	5.4%
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	2,320,000	2,354,026	3.6%	0	0.0%	3,640	0.9%	2,350,386	3.6%	15,624	0.9%	5.9%	15,624	1.0%	5.9%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,835,978	10.5%	3,506	1.5%	25,134	6.3%	6,814,350	10.5%	153,575	8.7%	4.4%	150,069	9.8%	4.3%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,669,590	4.1%	815	0.3%	8,204	2.1%	2,662,202	4.1%	57,117	3.2%	4.2%	56,302	3.7%	4.2%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,731,809	4.2%	5,743	2.4%	10,848	2.7%	2,726,704	4.2%	50,776	2.9%	3.7%	45,033	2.9%	3.2%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,562,813	3.9%	0	0.0%	8,422	2.1%	2,554,391	3.9%	60,838	3.4%	4.7%	60,838	4.0%	4.7%
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	2,256,000	2,244,917	3.4%	0	0.0%	7,713	1.9%	2,237,203	3.4%	51,076	2.9%	4.5%	51,076	3.3%	4.5%
住-6	フォレスト・ビル仙台東葉	住居	地方	2,450,000	2,623,064	4.0%	0	0.0%	25,326	6.3%	2,597,738	4.0%	82,333	4.7%	6.7%	82,333	5.4%	6.7%
ポートフォリオ 合計				64,836,000	65,341,470	100.0%	239,331	100.0%	399,538	100.0%	65,181,263	100.0%	1,769,671	100.0%	5.4%	1,530,340	100.0%	4.7%
用途別	オフィス 計			23,686,000	24,078,802	36.9%	218,204	91.2%	206,059	51.6%	24,090,948	37.0%	812,947	45.9%	6.8%	594,742	38.9%	5.0%
	商業施設等 計			21,569,000	21,594,498	33.0%	11,062	4.6%	107,832	27.0%	21,497,728	33.0%	501,010	28.3%	4.6%	489,948	32.0%	4.5%
	住居 計			19,581,000	19,668,170	30.1%	10,064	4.2%	85,647	21.4%	19,592,587	30.1%	455,714	25.8%	4.6%	445,650	29.1%	4.5%
地域別	首都圏 計			51,995,000	52,031,159	79.6%	196,610	82.2%	218,876	54.8%	52,008,894	79.8%	1,292,407	73.0%	4.9%	1,095,796	71.6%	4.2%
	東京23区			45,053,000	45,055,354	69.0%	163,766	68.4%	157,167	39.3%	45,061,953	69.1%	1,082,874	61.2%	4.8%	919,107	60.1%	4.0%
	その他首都圏			6,942,000	6,975,805	10.7%	32,844	13.7%	61,709	15.4%	6,946,941	10.7%	209,533	11.8%	6.0%	176,689	11.5%	5.0%
	地方 計			12,841,000	13,310,311	20.4%	42,720	17.8%	180,662	45.2%	13,172,370	20.2%	477,264	27.0%	7.4%	434,544	28.4%	6.7%

(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、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。

(注3) リーフコンフォート新小岩の実績NOI利回り及び実績NCF利回りは、稼働日数42日を年率換算して記載しています。

注意事項

- ◆ 本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- ◆ 本資料には、イーアセット投資法人（以下、「本投資法人」と言います）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサールインベストメントアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」と言います）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。
- ◆ 本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。
- ◆ 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ◆ 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- ◆ 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。