



LASALLE  
INVESTMENT ADVISORS™

Real estate experience. Investment expertise.

第5期(2008年4月期)  
DATA BOOK

LASALLE  
JAPAN REIT INC®

基本(概要)

物件名		所在		用途	地域			資産の種類	所有形態		土地 地積(㎡) (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		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	21.0
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	16.7
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	17.5
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	12.3
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	18.2
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	22.3
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	23.2
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	15.8
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・車庫	6,098.09	5,950.30	平成5年1月31日	15.3
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	46.0
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	3.5
商-2(注6)	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	-
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	17.8
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	466.58	RC / B1F12F	店舗・共同住宅	2,808.72	2,745.55	平成19年7月31日	0.8
商-5	イオンモールむさし村山ミュージー	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	東京都武蔵村山市榎一丁目3外2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	137,507.50	S / 5F	店舗・駐車場・映画館	137,466.97	123,844.87	平成18年10月16日	1.5
商-6	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1外5筆	商業施設等	地方		政令指定都市	信託受益権	所有権	所有権	173,565.50	SRC / B1F5F	店舗・駐車場	128,031.55	108,904.55	平成18年11月15日	1.5
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	5.2
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	4.6
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	5.3
住-4	ミルーム南青山	東京都港区南青山四丁目26番16号	東京都港区南青山四丁目479番外1筆	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	711.68	RC / B1F5F	共同住宅・店舗	2,416.50	5,827.71	平成16年3月3日	4.2
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	4.2
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	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	RC / 9F	共同住宅	8,146.44	7,125.56	平成19年3月8日	1.1

(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。  
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20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6) ホテル日航茨木大阪は、平成20年4月24日付で売却しました。

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	<p>建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>本物件の北東側隣接地(9番16)との境界において、当該隣接地上の建物に付属する設備(配管、換気扇、及び土間)の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の土地の元所有者との間で平成9年11月18日付で覚書が締結されています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨定められています。</p> <p>本物件の北東側隣接地(9番22)との境界において、当該隣接地上の建物の外壁の一部、及び量水器等の設備が本物件の土地及び本物件の土地の地中に越境しています。また、当該隣接地所有者は、当該隣接地上の建物の厨房に出入りするための通路として、本物件の土地の一部を無償で使用しています。本物件の建物の確認通知書では本物件の北東隣接地(9番22)の一部を含む敷地面積が対象とされています。なお本物件の土地の元所有者は、当該隣接地所有者との間で、当該越境及び本件土地の一部の無償使用等に関する覚書を締結しており、当該越境について確認するとともに、隣地上の建物が存在する場合に限り、上記本物件の土地の一部の無償使用を承認しています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p>	オ-9	KYUHO江坂ビル	<p>建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>本物件東側隣接地との境界に設置されているコンクリート塀の一部が本物件に越境していますが、当該隣接地所有者との間で越境について確認するとともに今後当該コンクリート塀の改修等が行われる場合には当該隣接地所有者の費用負担で越境を解消する旨の覚書を平成17年8月12日付けで締結しております。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。</p>
			オ-10	内神田ビル	<p>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。</p> <p>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越境しています。また、当該隣接地建物との間にブロック塀が存在します。この越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「越境物等に関する覚書」が締結されています。</p> <p>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越境しています。この越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「越境物等に関する覚書」が締結されています。</p>
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	<p>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。</p> <p>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10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。</p>
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TT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。	商-5	イオンモールむさし村山ミュー	(記載なし)
オ-7	サザン水戸ビル	<p>建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>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、「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います。</p>	商-6	イオンモール神戸北	(記載なし)
オ-8	堀川通四条ビル	<p>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。</p> <p>本物件南側の隣接地(422番3及び422番4)の建物の一部(庇)が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。</p> <p>本物件北側の塀の一部が隣接地(74番)に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。なお、当該覚書については現信託受託者がその地位を継承しています。</p> <p>本物件北側の塀の一部が隣接地(72番地)に越境して、当該隣接地の建物の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月14日付で覚書を締結しています。</p> <p>本物件に設置されていた抽着板は、「京都市屋外広告物等に関する条例」に基づき、平成19年3月31日付にて撤去しております。</p>	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越境しています。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。
			住-2	ミルム白金台	(記載なし)
			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番のみに再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。
			住-5	ミルム広尾	(記載なし)
			住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	(記載なし)

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)	遵法性/CAPEX	地震/ 土壌リスク		設計/監理		施工	確認検査機関	PML(%)	施工図面・ 施工者確認	サンプリング分析 (注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	20.5	㈱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T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	サザン水戸ビル	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	㈱テスタ	住友生命保険相互会社	㈱竹中工務店		㈱竹中工務店	特定行政庁(京都市)	10.0	恐れなし	-	-
オ-9	KYUHO江坂ビル	平成5年1月31日	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・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	45.5	㈱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㈱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(注5)	ホテル日航茨木 大阪	平成4年5月31日	-	㈱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)	-	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 エヌエス環境㈱	㈱プロネットエスコ・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	-	-
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	平成18年10月16日	1.5	㈱ハイ国際コンサルタント	㈱竹中工務店	㈱ダイヤモンドシティ(現イオンモール㈱)	㈱フジター一級建築士事務所、 ㈱竹中工務店東京一級建築士事務所		フジタ・竹中建設共同企業体(構成員: ㈱フジタ、 ㈱竹中工務店)	指定確認検査機関(ビューローベリタスジャパン㈱)	15.2	恐れなし	-	-
商-6	イオンモール神戸北	平成18年11月15日	1.5	㈱ハイ国際コンサルタント	㈱竹中工務店	イオンモール㈱	㈱竹中工務店大阪一級建築士事務所		㈱竹中工務店	指定確認検査機関 (財)日本建築総合試験所)	9.9	恐れなし	-	-
住-1	ミルーム代官山	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E R I ㈱)(注3)	10.1	恐れなし	-	-
住-2	ミルーム白金台	平成15年9月16日	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	ミルーム乃木坂	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	ミルーム南青山	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	ミルーム広尾	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・ヒル仙台東葉	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 工ヌエス環境㈱	㈱アイショウ	㈱間組	㈱L7総合計画事務所	㈱間組	指定確認検査機関 (日本E R I ㈱)(注3)	11.7	恐れなし	-	-
										ポートフォリオPML	4.7			

(注1) 登記簿上の新築年月日を示しています。  
(注2) 平成20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です。  
(注5) ホテル日航茨木大阪は、平成20年4月24日付で売却しました。

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	1.8%	2,121,500	1.8%	2,176,683	1.8%	2,177,000	1.8%	2,560,000	2.1%	454,000	383,317
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	3.4%	4,156,989	3.4%	4,160,738	3.5%	4,146,000	3.5%	4,544,000	3.8%	412,000	383,262
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	1.7%	2,030,804	1.7%	2,024,618	1.7%	2,053,000	1.7%	2,847,000	2.4%	830,000	822,382
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	2.0%	2,382,385	2.0%	2,267,262	1.9%	2,440,000	2.0%	2,630,000	2.2%	263,000	362,738
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	1.6%	1,872,580	1.6%	1,940,026	1.6%	1,924,000	1.6%	2,105,000	1.7%	245,000	164,974
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	1.8%	2,151,242	1.8%	2,316,241	1.9%	2,260,000	1.9%	2,420,000	2.0%	285,000	103,759
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	1.6%	1,975,100	1.6%	2,198,597	1.8%	2,030,000	1.7%	2,180,000	1.8%	218,000	18,597
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	1.6%	1,899,836	1.6%	1,867,275	1.6%	1,960,000	1.6%	2,150,000	1.8%	265,000	282,725
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	平成17年9月9日	1,899,000	1.6%	1,914,969	1.6%	1,777,105	1.5%	1,910,000	1.6%	1,950,000	1.6%	51,000	172,895
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	2.8%	3,345,667	2.8%	3,320,950	2.8%	3,332,000	2.8%	3,454,000	2.9%	131,000	133,050
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	11.7%	14,089,002	11.7%	13,977,028	11.6%	14,060,000	11.8%	14,610,000	12.1%	586,000	632,972
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	2.3%	2,750,587	2.3%	2,712,415	2.3%	2,744,000	2.3%	2,407,000	2.0%	308,000	305,415
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	1.9%	2,354,026	1.9%	2,341,145	1.9%	2,340,000	2.0%	2,350,000	1.9%	30,000	8,855
商-5	イオンモールむさし村山ミュウ	商業施設等	その他首都圏	平成19年11月20日	38,400,000	32.0%	38,540,832	31.9%	38,340,032	31.9%	37,300,000	31.3%	37,300,000	30.9%	1,100,000	1,040,032
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	平成19年11月20日	19,200,000	16.0%	19,308,253	16.0%	19,134,850	15.9%	18,800,000	15.8%	18,000,000	14.9%	1,200,000	1,134,850
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	5.7%	6,904,776	5.7%	6,789,029	5.7%	6,871,000	5.8%	6,607,000	5.5%	262,000	182,029
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	2.2%	2,695,135	2.2%	2,654,497	2.2%	2,681,000	2.3%	2,655,000	2.2%	25,000	503
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	2.3%	2,767,382	2.3%	2,715,851	2.3%	2,752,000	2.3%	2,719,000	2.3%	32,000	3,149
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	2.1%	2,590,060	2.1%	2,545,969	2.1%	2,576,000	2.2%	2,607,000	2.2%	32,000	61,031
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	1.9%	2,269,949	1.9%	2,229,490	1.9%	2,257,000	1.9%	2,196,000	1.8%	60,000	33,490
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	2.0%	2,623,064	2.2%	2,572,412	2.1%	2,450,000	2.1%	2,450,000	2.0%	0	122,412
ポートフォリオ 合計					119,926,000	100.0%	120,744,138	100.0%	120,062,215	100.0%	119,063,000	100.0%	120,741,000	100.0%	815,000	678,785
用途別	オフィス 計				23,686,000	19.8%	23,851,072	19.8%	24,049,495	20.0%	24,232,000	20.4%	26,840,000	22.2%	3,154,000	2,790,505
	商業施設等 計				76,659,000	63.9%	77,042,700	63.8%	76,505,471	63.7%	75,244,000	63.2%	74,667,000	61.8%	1,992,000	1,838,471
	住居 計				19,581,000	16.3%	19,850,365	16.4%	19,507,249	16.2%	19,587,000	16.5%	19,234,000	15.9%	347,000	273,249
地域別	首都圏 計				90,395,000	75.4%	90,871,674	75.3%	90,195,734	75.1%	89,653,000	75.3%	91,591,000	75.9%	1,196,000	1,395,266
	東京23区				45,053,000	37.6%	45,325,289	37.5%	44,935,999	37.4%	45,245,000	38.0%	47,149,000	39.0%	2,096,000	2,213,001
	その他首都圏				45,342,000	37.8%	45,546,384	37.7%	45,259,735	37.7%	44,408,000	37.3%	44,442,000	36.8%	900,000	817,735
	地方 計				29,531,000	24.6%	29,872,464	24.7%	29,866,480	24.9%	29,410,000	24.7%	29,150,000	24.1%	381,000	716,480

(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20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。  
(注9) ホテル日航茨木大坂は、平成20年4月24日付で売却しました。



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 08/4末 (注5)
NO	名称			(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合		07/11末	07/12末	08/1末	08/2末	08/3末	
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,460.19㎡	0.7%	2,460.19㎡	0.7%	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㎡	1.5%	5,248.41㎡	1.5%	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㎡	0.8%	2,592.26㎡	0.8%	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㎡	1.6%	4,925.36㎡	1.5%	572.02㎡	14.2%	19	83.2%	83.2%	83.2%	86.7%	92.9%	89.6%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	3,895.39㎡	1.1%	3,895.39㎡	1.1%	0.00㎡	0.0%	8	100.0%	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㎡	1.5%	4,633.23㎡	1.4%	410.00㎡	10.2%	20	91.9%	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㎡	1.4%	4,486.57㎡	1.3%	446.70㎡	11.1%	25	93.4%	93.4%	93.4%	93.4%	93.4%	90.9%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	4,834.56㎡	1.4%	4,421.10㎡	1.3%	413.46㎡	10.2%	11	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	5,013.66㎡	1.5%	4,449.70㎡	1.3%	563.96㎡	14.0%	16	84.7%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,315.07㎡	1.0%	3,315.07㎡	1.0%	0.00㎡	0.0%	9	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	88.6%	100.0%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	4,171.26㎡	1.2%	4,171.26㎡	1.2%	0.00㎡	0.0%	19	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㎡	2.1%	6,501.15㎡	1.9%	704.63㎡	17.5%	46	89.5%	90.5%	90.8%	90.8%	90.5%	90.2%
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㎡	0.7%	2,439.73㎡	0.7%	0.00㎡	0.0%	30	96.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	商業施設等	その他首都圏	137,466.97㎡	40.0%	137,466.97㎡	40.5%	0.00㎡	0.0%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	128,031.55㎡	37.3%	128,031.55㎡	37.7%	0.00㎡	0.0%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	5,338.94㎡	1.6%	5,124.33㎡	1.5%	214.61㎡	5.3%	78	96.2%	91.9%	94.2%	95.3%	95.8%	96.0%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,671.96㎡	0.8%	2,588.17㎡	0.8%	83.79㎡	2.1%	34	95.7%	94.5%	92.5%	93.5%	96.9%	96.9%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.39㎡	0.8%	2,719.04㎡	0.8%	169.35㎡	4.2%	42	93.2%	94.2%	94.2%	96.3%	95.3%	94.1%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	0.6%	1,868.29㎡	0.6%	36.84㎡	0.9%	46	96.6%	94.9%	98.4%	100.0%	98.1%	98.1%
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	1,983.12㎡	0.6%	1,562.08㎡	0.5%	421.04㎡	10.4%	45	92.7%	94.3%	92.8%	94.9%	94.8%	78.8%
住-6	フォレスト・ビル仙台青葉	住居	地方	6,472.40㎡	1.9%	6,472.40㎡	1.9%	0.00㎡	0.0%	251	100.0%	100.0%	99.6%	99.6%	99.2%	100.0%
ポートフォリオ 合計				343,408.65㎡	100.0%	339,372.25㎡	100.0%	4,036.40㎡	100.0%	714	98.8%	98.8%	98.8%	98.9%	98.9%	98.8%
用途別	オフィス 計			42,833.42㎡	12.5%	40,427.28㎡	11.9%	2,406.14㎡	59.6%	121	93.4%	93.8%	93.8%	93.4%	94.2%	94.4%
	商業施設等 計			279,315.29㎡	81.3%	278,610.66㎡	82.1%	704.63㎡	17.5%	97	99.7%	99.7%	99.8%	99.8%	99.8%	99.7%
	住居 計			21,259.94㎡	6.2%	20,334.31㎡	6.0%	925.63㎡	22.9%	496	96.6%	95.5%	95.9%	96.9%	97.0%	95.6%
地域別	首都圏 計			189,079.98㎡	55.1%	186,877.70㎡	55.1%	2,202.28㎡	54.6%	390	98.7%	98.6%	98.7%	98.7%	98.9%	98.8%
	東京23区			35,014.46㎡	10.2%	34,088.83㎡	10.0%	925.63㎡	22.9%	316	97.7%	97.1%	97.6%	97.1%	97.3%	97.4%
	その他首都圏			154,065.52㎡	44.9%	152,788.87㎡	45.0%	1,276.65㎡	31.6%	74	98.9%	99.0%	99.0%	99.1%	99.3%	99.2%
	地方 計			154,328.67㎡	44.9%	152,494.55㎡	44.9%	1,834.12㎡	45.4%	324	98.9%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	98.8%

(注1) 平成20年4月30日現在の貸室可能面積を記載しています。

(注2) 平成20年4月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

(注3) 平成20年4月30日現在の空室面積を記載しています。

(注4) テナント数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。エンドテナントが同一物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として記載し、複数の物件に重複して入居している場合は、複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。

(注5) 稼働率は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 構成割合は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

賃貸基本(賃貸事業損益)

単位:千円

NO	物件名		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 ( - )	
	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					
オ - 1	新三ビル	オフィス	東京23区	88,032	2.3%	32,215	2.3%	9,811	55,817	2.4%	63.4%	65,628	2.1%	25.4%	5,828	3.0%	59,801	2.0%	
オ - 2	3 5 山京ビル	オフィス	東京23区	177,189	4.7%	60,395	4.4%	19,892	116,794	4.9%	65.9%	136,686	4.3%	22.9%	4,222	2.2%	132,465	4.5%	
オ - 3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	99,126	2.6%	36,411	2.6%	9,422	62,715	2.6%	63.3%	72,137	2.3%	27.2%	12,174	6.3%	59,963	2.0%	
オ - 4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	110,989	3.0%	60,955	4.4%	29,511	50,035	2.1%	45.1%	79,546	2.5%	28.3%	1,897	1.0%	77,649	2.6%	
オ - 5	成田 T T ビル	オフィス	その他首都圏	106,470	2.8%	30,348	2.2%	10,485	76,122	3.2%	71.5%	86,607	2.8%	18.7%	16,145	8.3%	70,462	2.4%	
オ - 6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,600	3.0%	70,762	5.1%	27,885	41,837	1.8%	37.2%	69,722	2.2%	38.1%	150	0.1%	69,572	2.4%	
オ - 7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	106,820	2.8%	43,556	3.2%	20,236	63,264	2.7%	59.2%	83,500	2.7%	21.8%	53,439	27.5%	30,061	1.0%	
オ - 8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	118,813	3.2%	54,238	3.9%	24,044	64,575	2.7%	54.3%	88,619	2.8%	25.4%	72,852	37.5%	15,767	0.5%	
オ - 9	K Y U H O 江坂ビル	オフィス	地方	101,736	2.7%	64,021	4.7%	30,740	37,715	1.6%	37.1%	68,455	2.2%	32.7%	1,739	0.9%	66,716	2.3%	
オ - 1 0	内神田ビル	オフィス	東京23区	116,268	3.1%	51,578	3.7%	12,013	64,690	2.7%	55.6%	76,703	2.4%	34.0%	1,165	0.6%	75,538	2.6%	
商 - 1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	391,236	10.4%	124,791	9.1%	30,362	266,446	11.2%	68.1%	296,808	9.4%	24.1%	4,895	2.5%	291,913	9.9%	
商 - 2 (注3)	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	108,189	2.9%	87,506	6.4%	51,994	20,683	0.9%	19.1%	72,677	2.3%	32.8%	700	0.4%	71,977	2.4%	
商 - 3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	109,424	2.9%	53,072	3.9%	22,318	56,352	2.4%	51.5%	78,670	2.5%	28.1%	16,593	8.6%	62,077	2.1%	
商 - 4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	79,228	2.1%	23,582	1.7%	10,926	55,646	2.3%	70.2%	66,572	2.1%	16.0%	1,685	0.9%	64,887	2.2%	
商 - 5	イオンモールむさし村山ミュー	商業施設等	その他首都圏	838,077	22.3%	211,926	15.4%	200,800	626,151	26.4%	74.7%	826,951	26.3%	1.3%	0	0.0%	826,951	28.0%	
商 - 6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	517,619	13.8%	185,463	13.5%	173,403	332,156	14.0%	64.2%	505,558	16.1%	2.3%	0	0.0%	505,558	17.1%	
住 - 1	ミルーム代官山	住居	東京23区	183,425	4.9%	59,641	4.3%	25,321	123,784	5.2%	67.5%	149,105	4.7%	18.7%	0	0.0%	149,105	5.1%	
住 - 2	ミルーム白金台	住居	東京23区	76,128	2.0%	23,426	1.7%	8,271	52,702	2.2%	69.2%	60,973	1.9%	19.9%	567	0.3%	60,406	2.0%	
住 - 3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	75,279	2.0%	24,746	1.8%	10,853	50,533	2.1%	67.1%	61,386	2.0%	18.5%	0	0.0%	61,386	2.1%	
住 - 4	ミルーム南青山	住居	東京23区	73,320	2.0%	19,890	1.4%	8,422	53,430	2.3%	72.9%	61,852	2.0%	15.6%	0	0.0%	61,852	2.1%	
住 - 5	ミルーム広尾	住居	東京23区	64,189	1.7%	19,256	1.4%	7,713	44,933	1.9%	70.0%	52,646	1.7%	18.0%	0	0.0%	52,646	1.8%	
住 - 6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	96,840	2.6%	38,705	2.8%	25,326	58,136	2.4%	60.0%	83,462	2.7%	13.8%	0	0.0%	83,462	2.8%	
ポートフォリオ 合計				3,750,996	100.0%	1,376,483	100.0%	769,750	2,374,514	100.0%	63.3%	3,144,263	100.0%	16.2%	194,051	100.0%	2,950,212	100.0%	
用途別	オフィス 計			1,138,043	30.3%	504,479	36.6%	194,041	633,563	26.7%	55.7%	827,604	26.3%	27.3%	169,611	87.4%	657,993	22.3%	
	商業施設等 計			2,043,773	54.5%	686,340	49.9%	489,803	1,357,433	57.2%	66.4%	1,847,236	58.7%	9.6%	23,873	12.3%	1,823,363	61.8%	
	住居 計			569,181	15.2%	185,663	13.5%	85,906	383,517	16.2%	67.4%	469,424	14.9%	17.5%	567	0.3%	468,856	15.9%	
地域別	首都圏 計			2,588,380	69.0%	832,231	60.5%	416,122	1,756,149	74.0%	67.8%	2,172,270	69.1%	16.1%	65,171	33.6%	2,107,100	71.4%	
	東京23区			1,423,420	37.9%	475,930	34.6%	153,007	947,489	39.9%	66.6%	1,100,496	35.0%	22.7%	30,535	15.7%	1,069,961	36.3%	
	その他首都圏			1,164,960	31.1%	356,301	25.9%	263,115	808,659	34.1%	69.4%	1,071,774	34.1%	8.0%	34,636	17.8%	1,037,138	35.2%	
	地方 計			1,162,616	31.0%	544,251	39.5%	353,628	618,365	26.0%	53.2%	971,993	30.9%	16.4%	128,881	66.4%	843,112	28.6%	

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。  
(注2) 構成割合、経費率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。  
(注3) ホテル日航茨木大阪は、平成20年4月24日付で売却しました。



賃貸損益(賃貸収入内訳)

単位:千円

NO	物件名		用途	地域(中区分)	賃貸事業収入							
	名称	賃貸事業収入			賃貸事業収入				その他賃貸事業収入			
					固定賃料	変動賃料	共益費	その他施設	水道光熱費	その他		
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	88,032	78,586	57,050	0	21,476	60	9,447	5,696	3,750
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	177,189	162,853	109,218	0	40,319	13,316	14,336	13,944	392
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	99,126	73,389	55,562	0	16,467	1,360	25,738	25,702	35
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	110,989	103,895	74,578	0	22,597	6,720	7,094	6,748	346
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	106,470	97,587	76,024	0	17,675	3,888	8,883	7,647	1,235
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,600	104,541	70,116	0	26,049	8,375	8,059	7,707	352
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	106,820	101,359	69,010	0	26,353	5,997	5,460	4,430	1,030
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	118,813	110,444	73,147	0	27,577	9,720	8,369	6,496	1,873
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	101,736	89,601	53,181	0	27,960	8,460	12,135	11,790	345
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	116,268	110,299	90,540	0	15,408	4,351	5,969	5,876	94
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	391,236	355,934	308,132	9,770	24,981	13,052	35,302	35,236	67
商-2(注2)	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	108,189	107,750	107,750	0	0	0	439	0	439
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	109,424	99,429	88,083	0	2,931	8,415	9,995	8,258	1,738
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	79,228	74,350	73,072	0	0	1,278	4,877	3,871	1,006
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	商業施設等	その他首都圏	838,077	838,077	838,077	0	0	0	0	0	0
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	517,619	517,619	517,619	0	0	0	0	0	0
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	183,425	178,165	167,531	0	3,098	7,536	5,260	2,714	2,546
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	76,128	72,513	69,648	0	0	2,865	3,615	25	3,590
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	75,279	72,161	69,121	0	0	3,040	3,118	22	3,095
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	73,320	69,246	65,658	0	2,647	942	4,074	2,010	2,064
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	64,189	60,891	57,392	0	2,375	1,124	3,298	21	3,277
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	96,840	95,845	87,496	0	7,542	807	995	104	892
ポートフォリオ 合計				3,750,996	3,574,534	3,178,005	9,770	285,453	101,306	176,462	148,297	28,165
用途別	オフィス 計			1,138,043	1,032,553	728,426	0	241,880	62,248	105,489	96,037	9,452
	商業施設等 計			2,043,773	1,993,160	1,932,733	9,770	27,912	22,745	50,614	47,364	3,249
	住居 計			569,181	548,821	516,846	0	15,661	16,314	20,359	4,895	15,464
地域別	首都圏 計			2,588,380	2,447,375	2,199,686	9,770	169,972	67,947	141,005	117,770	23,235
	東京23区			1,423,420	1,308,387	1,122,924	9,770	126,769	48,925	115,032	95,117	19,916
	その他首都圏			1,164,960	1,138,988	1,076,762	0	43,203	19,023	25,972	22,653	3,319
	地方 計			1,162,616	1,127,159	978,319	0	115,481	33,359	35,458	30,527	4,930

(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) ホテル日航茨木大阪は、平成20年4月24日付で売却しました。

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	32,215	9,716	2,643	0	6,833	240	4,928	781	176	6,008	9,811	795	527	268
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	60,395	12,087	3,811	79	7,957	240	12,993	2,909	362	10,884	19,892	1,267	1,033	234
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	36,411	6,499	1,198	13	5,048	240	14,597	840	209	4,255	9,422	588	504	83
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	60,955	12,775	2,187	0	9,859	730	9,314	475	390	7,690	29,511	800	500	300
オ-5	成田T Tビル	オフィス	その他首都圏	30,348	8,988	1,977	3	6,768	240	5,427	530	238	3,820	10,485	859	500	359
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	70,762	12,894	2,068	255	10,331	240	10,171	10,685	376	7,355	27,885	1,397	534	863
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	43,556	8,667	2,212	0	6,112	343	7,789	575	306	4,971	20,236	1,012	500	512
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	54,238	10,070	1,977	60	7,774	258	9,075	2,377	334	7,320	24,044	1,019	500	519
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	64,021	9,830	2,523	131	6,630	546	8,214	5,980	326	8,225	30,740	706	500	206
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	51,578	8,725	1,706	254	4,925	1,840	6,760	16,097	295	6,520	12,013	1,168	850	318
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	124,791	32,868	10,500	0	18,319	4,048	31,804	2,275	387	24,018	30,362	3,078	2,100	978
商-2(注2)	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	87,506	4,288	1,067	0	3,221	0	0	690	1,445	28,172	51,994	916	916	0
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	53,072	8,181	3,519	81	3,311	1,269	9,093	3,497	474	8,446	22,318	1,063	750	313
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	23,582	4,463	1,734	0	2,434	295	5,296	194	159	0	10,926	2,544	1,450	1,094
商-5	イオンモールむさし村山ミュージー	商業施設等	その他首都圏	211,926	5,367	5,367	0	0	0	0	0	4,848	0	200,800	911	900	11
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	185,463	2,683	2,683	0	0	0	0	0	3,890	0	173,403	5,487	1,350	4,137
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	59,641	21,915	9,573	0	5,111	7,231	4,164	351	168	6,214	25,321	1,507	1,000	507
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	23,426	10,935	3,688	0	3,406	3,841	634	174	182	2,514	8,271	716	500	216
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	24,746	9,254	2,940	0	3,376	2,938	767	334	130	2,638	10,853	770	500	270
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	19,890	6,979	3,044	35	2,656	1,245	2,255	0	146	1,110	8,422	978	500	478
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	19,256	8,452	3,140	115	2,569	2,628	845	74	441	1,158	7,713	574	500	74
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	38,705	10,840	5,254	0	5,056	531	1,079	0	377	0	25,326	1,082	900	182
ポートフォリオ 合計				1,376,483	226,475	74,810	1,026	121,695	28,943	145,205	48,836	15,662	141,317	769,750	29,237	17,314	11,923
用途別	オフィス 計			504,479	100,251	22,302	795	72,237	4,917	89,268	41,248	3,014	67,048	194,041	9,610	5,948	3,663
	商業施設等 計			686,340	57,849	24,870	81	27,285	5,613	46,194	6,656	11,203	60,636	489,803	14,000	7,466	6,533
	住居 計			185,663	68,374	27,639	150	22,173	18,413	9,744	933	1,445	13,634	85,906	5,627	3,900	1,727
地域別	首都圏 計			832,231	167,202	57,026	581	82,571	27,025	108,878	28,529	8,608	85,275	416,122	17,618	12,114	5,504
	東京23区			475,930	131,892	43,977	497	62,633	24,786	85,043	24,028	2,656	65,319	153,007	13,985	9,464	4,521
	その他首都圏			356,301	35,310	13,049	84	19,938	2,239	23,834	4,501	5,952	19,956	263,115	3,633	2,650	983
	地方 計			544,251	59,273	17,785	446	39,124	1,918	36,327	20,307	7,054	56,042	353,628	11,619	5,200	6,419

(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) ホテル日航茨木大阪は、平成20年4月24日付で売却しました。

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4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5期末帳簿価額 (無形固定資産含む) (+ -)		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	2,180,667	1.8%	5,828	3.0%	9,811	1.2%	2,176,683	1.8%	65,628	2.1%	6.2%	59,801	2.0%	5.7%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,176,409	3.4%	4,222	2.1%	19,892	2.5%	4,160,738	3.5%	136,686	4.3%	6.6%	132,465	4.5%	6.4%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,017,000	2,024,239	1.6%	12,174	6.2%	11,795	1.5%	2,024,618	1.7%	72,137	2.3%	7.2%	59,963	2.0%	6.0%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,294,876	1.9%	1,897	1.0%	29,511	3.7%	2,267,262	1.9%	79,546	2.5%	6.7%	77,649	2.6%	6.6%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,934,366	1.6%	16,145	8.2%	10,485	1.3%	1,940,026	1.6%	86,607	2.8%	9.3%	70,462	2.4%	7.6%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,343,976	1.9%	150	0.1%	27,885	3.5%	2,316,241	1.9%	69,722	2.2%	6.5%	69,572	2.4%	6.5%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	2,163,425	1.8%	55,408	28.2%	20,236	2.6%	2,198,597	1.8%	83,500	2.7%	8.5%	28,092	1.0%	2.9%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,835,087	1.5%	72,852	37.1%	40,664	5.2%	1,867,275	1.6%	88,619	2.8%	9.4%	15,767	0.5%	1.7%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,806,106	1.5%	1,739	0.9%	30,740	3.9%	1,777,105	1.5%	68,455	2.2%	7.2%	66,716	2.3%	7.0%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,323,000	3,331,798	2.7%	1,165	0.6%	12,013	1.5%	3,320,950	2.8%	76,703	2.4%	4.6%	75,538	2.6%	4.6%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	14,003,605	11.4%	4,895	2.5%	30,362	3.8%	13,978,137	11.6%	296,808	9.4%	4.2%	291,913	9.9%	4.2%
商-2(注4)	ホテル日航茨木 大阪	商業施設等	地方	2,510,000	2,426,038	2.0%	700	0.4%	51,994	6.6%	0	0.0%	72,677	2.3%	6.0%	71,977	2.4%	5.9%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	2,715,000	2,717,699	2.2%	17,034	8.7%	22,318	2.8%	2,712,415	2.3%	78,670	2.5%	5.8%	61,636	2.1%	4.6%
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	2,350,386	1.9%	1,685	0.9%	10,926	1.4%	2,341,145	1.9%	66,572	2.1%	5.8%	64,887	2.2%	5.6%
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	商業施設等	その他首都圏	38,400,000	38,540,832	31.3%	0	0.0%	200,800	25.5%	38,340,032	31.9%	826,951	26.3%	4.8%	826,951	28.1%	4.8%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	19,200,000	19,308,253	15.7%	0	0.0%	173,403	22.0%	19,134,850	15.9%	505,558	16.1%	5.9%	505,558	17.2%	5.9%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,814,350	5.5%	0	0.0%	25,321	3.2%	6,789,029	5.7%	149,105	4.7%	4.4%	149,105	5.1%	4.4%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,662,202	2.2%	567	0.3%	8,271	1.0%	2,654,497	2.2%	60,973	1.9%	4.6%	60,406	2.0%	4.5%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,726,704	2.2%	0	0.0%	10,853	1.4%	2,715,851	2.3%	61,386	2.0%	4.5%	61,386	2.1%	4.5%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,554,391	2.1%	0	0.0%	8,422	1.1%	2,545,969	2.1%	61,852	2.0%	4.8%	61,852	2.1%	4.8%
住-5	ミルーム広尾	住居	東京23区	2,256,000	2,237,203	1.8%	0	0.0%	7,713	1.0%	2,229,490	1.9%	52,646	1.7%	4.7%	52,646	1.8%	4.7%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	2,450,000	2,597,738	2.1%	0	0.0%	25,326	3.2%	2,572,412	2.1%	83,462	2.7%	6.8%	83,462	2.8%	6.8%
ポートフォリオ 合計				122,436,000	123,030,349	100.0%	196,461	100.0%	788,742	100.0%	120,063,324	100.0%	3,144,263	100.0%	5.2%	2,947,802	100.0%	4.8%
用途別	オフィス 計			23,686,000	24,090,948	19.6%	171,580	87.3%	213,033	27.0%	24,049,495	20.0%	827,604	26.3%	7.0%	656,024	22.3%	5.6%
	商業施設等 計			79,169,000	79,346,813	64.5%	24,314	12.4%	489,803	62.1%	76,506,580	63.7%	1,847,236	58.7%	4.7%	1,822,922	61.8%	4.6%
	住居 計			19,581,000	19,592,587	15.9%	567	0.3%	85,906	10.9%	19,507,248	16.2%	469,424	14.9%	4.8%	468,856	15.9%	4.8%
地域別	首都圏 計			90,395,000	90,549,726	73.6%	65,612	33.4%	418,494	53.1%	90,196,844	75.1%	2,172,270	69.1%	4.8%	2,106,659	71.5%	4.7%
	東京23区			45,053,000	45,061,953	36.6%	30,535	15.5%	155,379	19.7%	44,937,108	37.4%	1,100,496	35.0%	4.9%	1,069,961	36.3%	4.8%
	その他首都圏			45,342,000	45,487,773	37.0%	35,077	17.9%	263,115	33.4%	45,259,735	37.7%	1,071,774	34.1%	4.7%	1,036,697	35.2%	4.6%
	地方 計			32,041,000	32,480,622	26.4%	130,850	66.6%	370,248	46.9%	29,866,480	24.9%	971,993	30.9%	6.1%	841,143	28.5%	5.3%

(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) イオンモールむさし村山ミュー・イオンモール神戸北の実績NOI利回り及び実績NCF利回りは、稼働日数163日を年率換算して記載しています。  
(注4) ホテル日航茨木 大阪は平成20年4月24日付で売却しました。実績NOI利回り及び実績NCF利回りは、稼働日数176日を年率換算して記載しています。