



LASALLE
INVESTMENT ADVISORS™

Real estate experience. Investment expertise.

第6期
(2008年10月期)
決算説明会資料

2008年12月

LASALLE
JAPAN REIT INC®

ラサール ジャパン投資法人概要

投資法人名	ラサール ジャパン投資法人(2008年1月16日、イーアセット投資法人から商号変更)
上場	2005年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
証券コード	8974
資産運用会社名	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
資産運用会社株主	ラサール インベストメント マネージメント株式会社(100%)
物件数	21物件(オフィス:10物件、商業施設:5物件、住居:6物件)(2008年10月31日時点)
取得価格合計	1,199億円(2008年10月31日時点)
発行済投資口数	120,500口(2008年10月31日時点)
時価総額	129億円(2008年10月31日時点)

目次

1. 第6期 運用報告ハイライト	P 4
2. 成長戦略に基づく実績と第7期第8期予想	P 7
3. 資産運用会社及びスポンサー	P20
4. 第6期決算詳細	P23
5. ラサール ジャパン投資法人の概況	P30
6. ポートフォリオ概要	P36

ご参考資料

DATA BOOK



1. 第6期運用報告 ハイライト

第6期 運用報告ハイライト

金融環境悪化の中 612億円のリファイナンス成功と運用体制を強化

財務状況

- 612億円のリファイナンスを完了 メガバンク主体のバンクフォーメーション再構築
- 満期日分散、金利の固定化による財務構造の改善。 R&I格付(A-:安定的)の維持(2008年11月見直し)

内部成長

- 稼働率は通期で98%台を維持
- 賃上げ契約更改、テナント入替による増収(0.5百万円/月)
- 賃貸事業コストの軽減(プロパティ マネジメント会社(PM)集約化、切替:0.4百万円/月)
- 電気事業者変更(0.4百万円/月)

外的要因への対応

- イオンモールむさし村山ミュー 三越撤退 →イオンモール(株)からの賃料に直接的な影響なし、商品政策・テナント再構成によってショッピングセンターの更なる活性化へ
- ラ・ポルト青山 アーバンコーポレイション民事再生申立 →スポンサーチェンジによりビル全フロアの営業を早期に再開

運用状況

- 営業収益3,816百万円、営業利益1,965百万円、経常利益1,206百万円
当期純利益1,216百万円
- 第6期分配金10,098円/口

運用体制

- ラサール インベストメント マネージメント(株)(以下「LIM」という)との人事交流により、運用体制を強化し、ノウハウの共有、専門性の向上によって運用力をUP

第6期決算ハイライト

物件売却益を除いた実質営業収益の前期比、及び予想比での増加

		第5期		第6期		
		実績	予想	実績	予実差異	前期差異
営業収益	(百万円)	3,951	3,794	3,816	21	△135
営業利益	(百万円)	2,287	1,943	1,965	21	△322
経常利益	(百万円)	1,664	1,266	1,206	△59	△458
当期純利益	(百万円)	1,663	1,265	1,216	△48	△447
有利子負債比率	(%)	53.8	53.6	53.9	0.3	0.1
一口当たり分配金	(円)	13,807	10,500	10,098	△402	△3,709

<前期との比較>

第5期物件売却益200百万円
(ホテル日航茨木大阪)
実質賃貸収益
前期比65百万円増

イオンモール2物件
固都税費用化 241百万円

金利負担、借換に伴う融資手
数料増加 151百万円

<予想との比較>

■ 営業収益

- 稼働率上昇サザン水戸ビル(期末予想88.5%→実績93.4%)、堀川通四条ビル(期末予想91.5%→実績95.3%)
- 全体想定稼働率は下回るものの解約違約金等や礼金収入が予想比を上回りその他収入が予想比60百万円増

■ 賃貸事業費用


- 修繕工事費が予想比減(△8.4百万円)

■ 営業外費用

- 支払利息が予想比減(△16.4百万円)
- 融資関連手数料が予想比増(112.6百万円)

■ 一口当たり分配金

- 予想比△402円(3.8%)



2. 成長戦略に基づく 実績と第7期第8 期予想

基本的成長戦略サマリー

特徴を活かした複合型ポートフォリオによる外部成長と着実な内部成長、安定した財務基盤の確立

外部成長 戦略

- 資産の入替を行い、オフィスビルと商業施設等の最適な組み合わせを目指す
- 中長期的資産規模目標3,000億円
- パイプラインサポート契約を締結するスポンサーとのコラボレーションによって成長を加速

内部成長 戦略

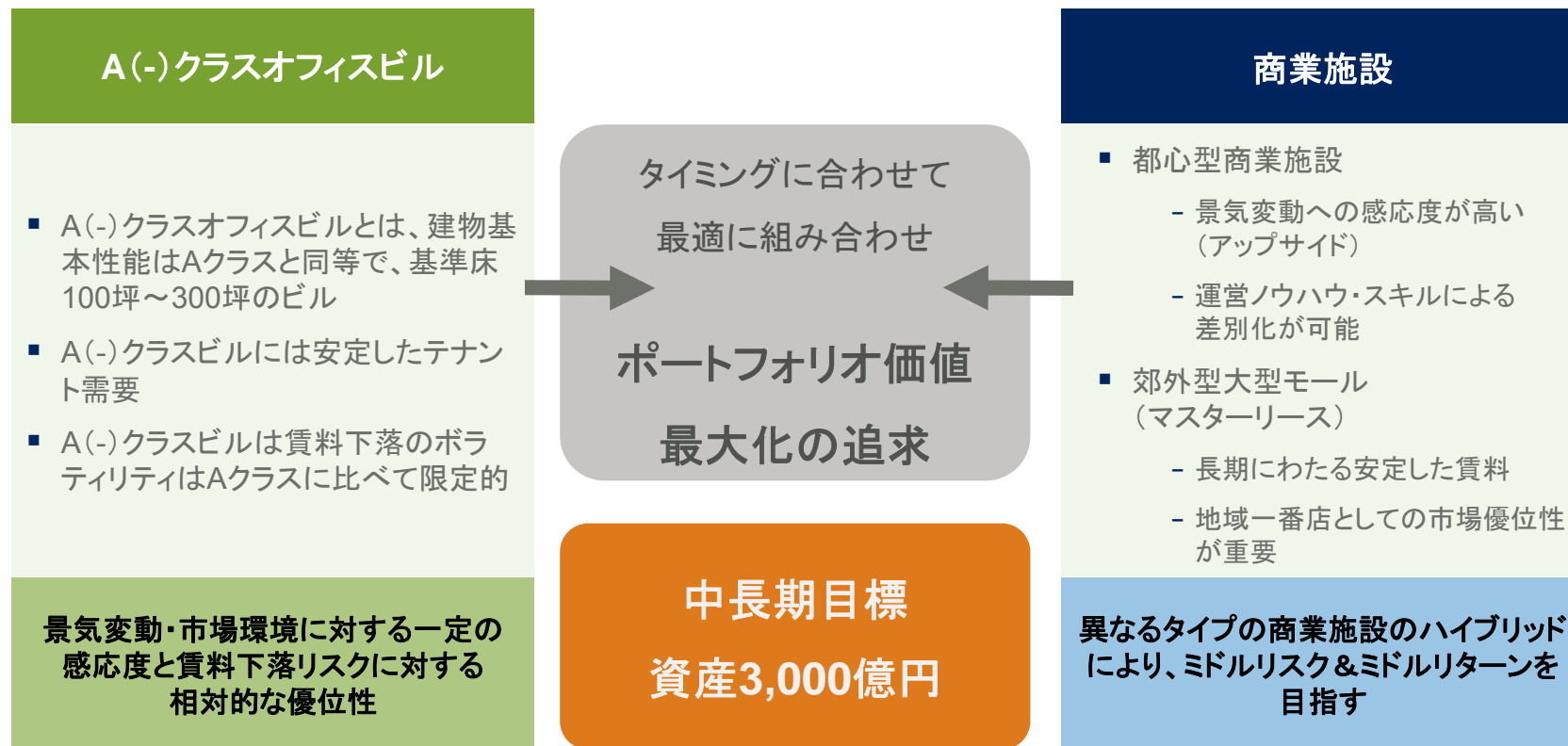
- 収入増加、コストの削減、それらを支えるテナント満足度の向上を着実に推進
- 保有資産の特性・賃貸条件等の状況にあわせた収入増加への取り組み

財務戦略

- 安定した財務基盤の確立を図り持続的成長を支える
- 短期的な目標LTV水準は50%、中長期的なLTV水準は40%台前半

外部成長戦略

資産の入替を行い、オフィスビルと商業施設等の最適な組み合わせを目指す



- オフィス：都心中心のA(-)クラスヘシフト、地方オフィスは売却
- 商業施設等：郊外型大型モール、都心型商業施設をバランスよく最適に組み合わせる
- 住居：入替対象として売却

内部成長戦略

収入増加、コストの削減、それらを支えるテナント満足度の向上を着実に推進

収入増加への 取り組み

- 賃料単価
 - 契約更改時において、市場賃料を下回る賃料は、適正賃料獲得へ向けて交渉
- 稼働率
 - 都内オフィス(4物件):引き続き100%を維持
 - 地方オフィス(6物件)・住居(6物件):稼働率向上を目指す

コスト削減への 取り組み

- 外注委託費コスト削減のアプローチ
 - 管理内容見直しによるコスト削減を検討
- その他エネルギーコスト等の削減
 - 設備の効率UPによるエネルギーコスト削減等、適切な施策の実施

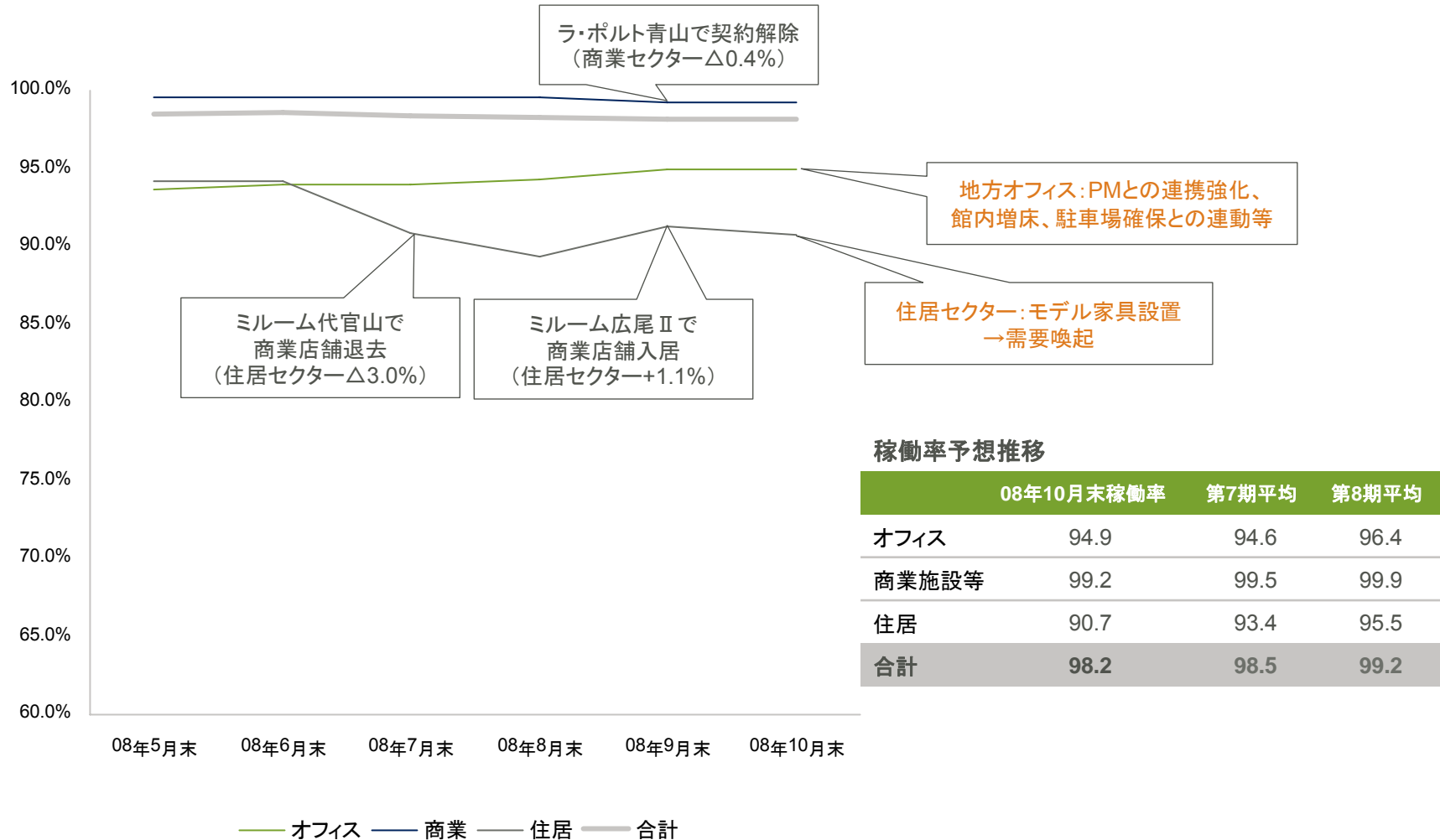
テナント満足度 向上への 取り組み

- 適切な調査
 - テナント満足度調査の実施
- テナント満足度向上につながる施策を実施
 - ビル毎の特性にあわせて実施

内部成長戦略に基づいた第6期の状況と今後(1)

安定的稼働率の推移と第7期第8期へ向けたリーシング強化

- 稼働率は第6期通期で98%台をキープ。第7期第8期は更なる上昇を目指す



内部成長戦略に基づいた第6期の状況と今後(2)

賃貸借契約更改(入替含)等による賃料UP、コスト削減、テナント満足度向上の取り組み

- 期中の賃貸借契約更改状況
 - 賃料UP更新5件(入替2件含)
 - 賃料DOWN更新2件(入替1件含)

第6期中契約更改状況(オフィス・商業)

	テナント数
110%~120%	2
100%~110%	3
100%	25
90%~100%	1
80%~90%	1
ネットの賃料UPIは0.5百万円/月	合計 32

今後の契約更改(オフィス・商業)

	第7期	第8期
契約更改件数	50	29
内 市場賃料を下回る件数	6	5

- 賃貸事業コストの軽減
 - PM集約(オフィス10物件のPM6社を1社(三幸エステート)に集約)PMフィーの削減とマネジメント業務の効率化を図る → コスト削減効果は0.4百万円/月
 - 電力を電力自由化に伴う新事業者からの供給に替えコスト削減 → コスト削減効果は0.4百万円/月

- 売上歩合制賃料(ラ・ポルト青山)

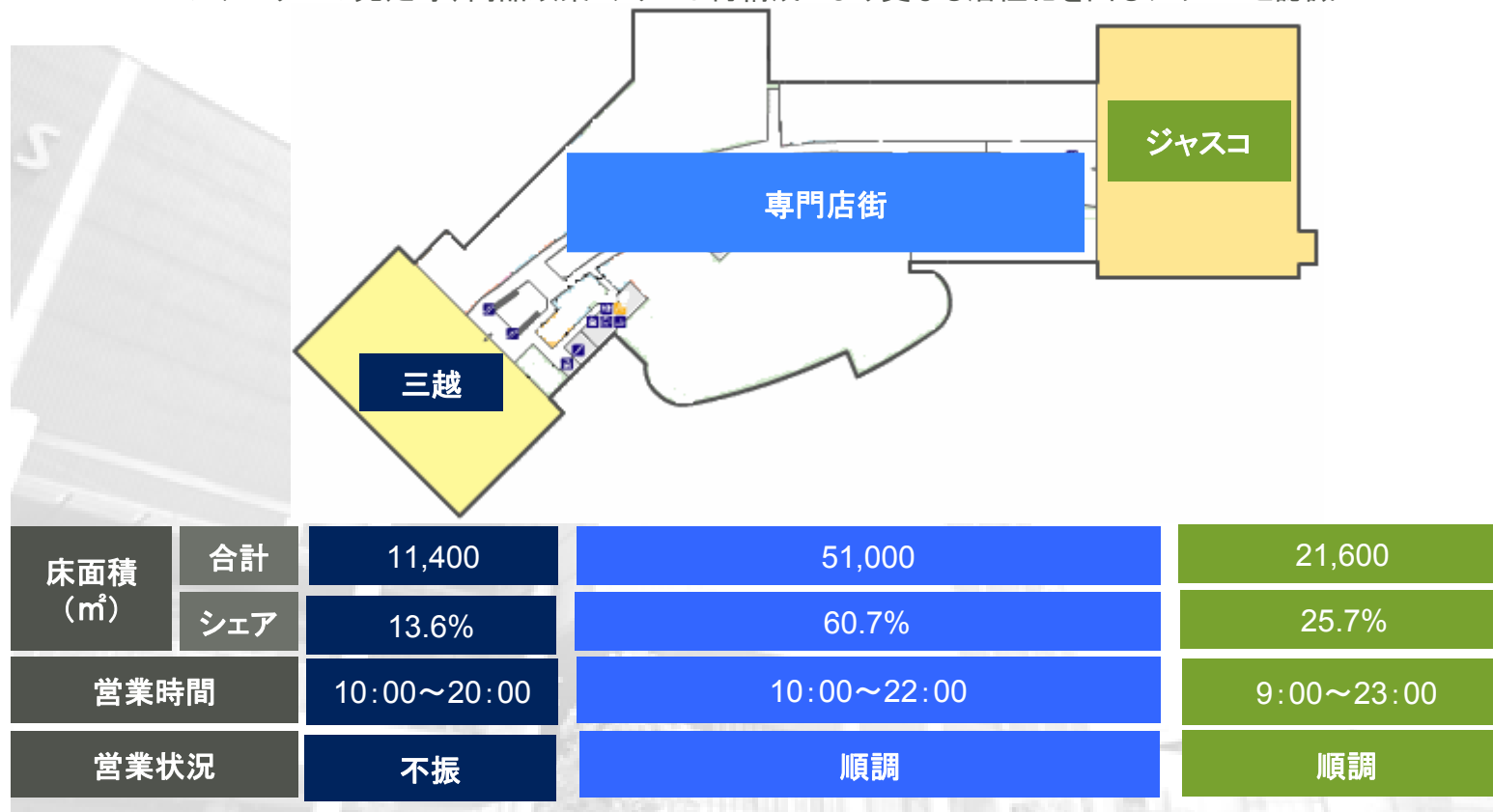
	実績	予想	
	第6期	第7期	第8期
金額(百万円)	8.1	9.6	9.0

- テナント満足度調査
 - オフィス10物件について過去3回実施
 - 2009年1月に第4回を実施予定
 - 調査結果をもとに満足度向上施策を立案

外的要因への対応(1) ~イオンモールむさし村山ミュー

三越撤退は、営業不振店舗の帰結。商品政策の再構成、SCの魅力・活性化UPへのチャンス

- 契約関係 全賃貸面積についてイオンモール株式会社と直接賃貸借契約を締結、かつ、2016年11月まで賃料改訂しない旨を定めているため、運用状況に直接的な影響はなし
- 対応 三越営業不振は、かねてよりイオンモールと意見交換実施
今回の撤退は不振店舗が入れ替わり、営業時間の統一化を図ること、またショッピングセンターの不足カテゴリーの充足等、商品政策・テナント再構成により更なる活性化を図るチャンスと認識



外的要因への対応(2) ～ラ・ポルト青山

アーバンコーポレイション民事再生に伴う営業停止店舗(ブノワ)のスポンサーチェンジを促進、
12月4日営業再開により、クローズフロアが解消

- テナント経営破たん 8月13日アーバンコーポレイション(UC)が、民事再生手続き開始の申立て同時に10・11Fのレストランが営業停止
- 対応 UCへの債権申立などの対応と併行して、レストランの営業意思を確認し、オーナーチェンジによる営業再開へ
これによりクローズフロアが解消
サブリース店舗の契約賃貸借契約は9/27にUCが解除
サブリース店舗の営業継続について諸条件を協議中



レストラン「ブノワ」

	フロア	面積(m ²)	摘要	8月13日	12月4日	備考
UC 賃貸 フロア 状況	11F 10F	417.46	10.0% レストラン(ブノワ)	店舗閉鎖	営業	ミシュラン(2008年度版)一つ星レストラン「ブノワ」がアラン・デュカス氏プロデュースのままオーナーチェンジにより営業再開
	5F	261.67	6.3% アロマサロン	営業継続	営業	諸条件協議中
	2F 1F	214.05	5.1% ショップ	営業継続	営業	諸条件協議中
	B1F	174.25	4.2% レストラン(ブノワ)厨房	厨房閉鎖	営業	
	合計	1067.43	25.6%			

財務戦略

第6期において財務基盤安定度は大幅に改善。今後も引き続き財務基盤の確立を図り持続的成長を支える。
短期的な目標LTV水準は50%、中長期的なLTV水準は40%台前半

財務戦略基本方針

- **メガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーションの構築**
 - 資産運用会社のスポンサーであるジョーンズ ラング ラサーグループの国際的知名度並びに信用力を活用しながら、密接なリレーションを築く
- **返済期限の分散化によるリファイナンスリスクの軽減**
 - 「メガバンク中心のバンク・フォーメーション」を基本としながら、「返済期限の分散化」を図り、各計算期間における返済額を一定程度にコントロールし平準化を進める
- **借入金の金利固定化による金利上昇リスクの軽減及び長期化による財務基盤の安定化**
 - 経済条件を鑑みながら、更に「金利の固定化、借入期間の長期化」を図る

更に強固で安定的な財務基盤の確立を図り、
中長期的な持続的成長に努める

財務戦略に基づいた第6期の状況(1)

ラサールグループのバックアップにより、メガバンクを中心としたフォーメーション体制を確立

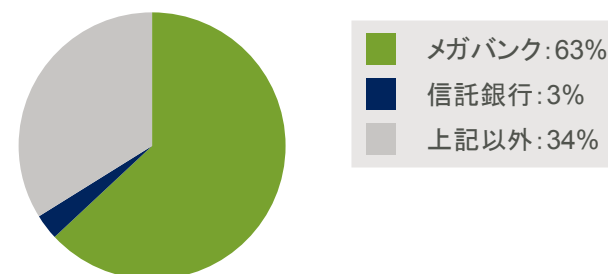
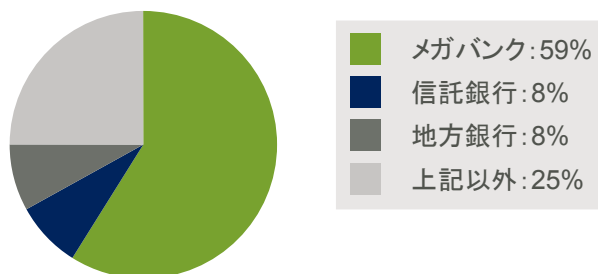
借換前のレンダー一覧 単位:億円

借入先	金額	比率
1 株式会社三井住友銀行	362	51.6%
2 株式会社三菱東京UFJ銀行	30	4.3%
3 株式会社みずほ銀行	20	2.8%
4 中央三井信託銀行株式会社	20	2.8%
5 みずほ信託銀行株式会社	20	2.8%
6 株式会社りそな銀行	30	4.3%
7 株式会社新生銀行	20	2.8%
8 株式会社あおぞら銀行	85	12.1%
9 株式会社西日本シティ銀行	30	4.3%
10 三井住友海上火災保険株式会社	20	2.8%
11 三菱UFJ信託銀行株式会社	20	2.8%
12 株式会社千葉銀行	15	2.1%
13 株式会社新銀行東京	10	1.4%
14 東京海上日動火災保険株式会社	10	1.4%
15 株式会社山口銀行	10	1.4%
計	702	100.0%

借換後のレンダー一覧 単位:億円

借入先	金額	比率
1 株式会社三井住友銀行	357	51.2%
2 株式会社みずほコーポレート銀行	66	9.5%
3 株式会社三菱東京UFJ銀行	20	2.9%
4 住友信託銀行株式会社	20	2.9%
5 株式会社あおぞら銀行	135	19.4%
6 株式会社りそな銀行	49	7.0%
7 株式会社新生銀行	20	2.9%
8 三菱UFJリース株式会社	20	2.9%
9 芙蓉総合リース株式会社	10	1.4%
計	697	100.0%

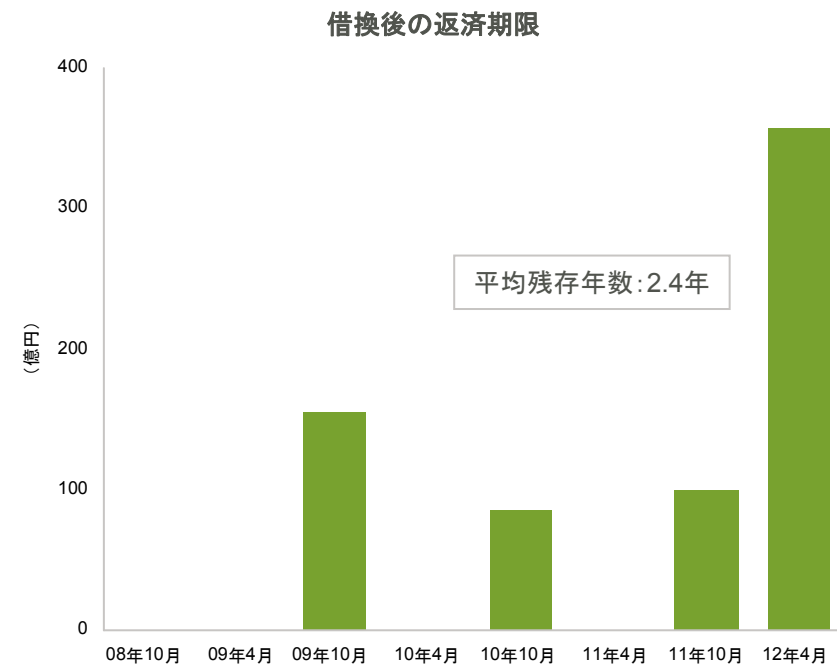
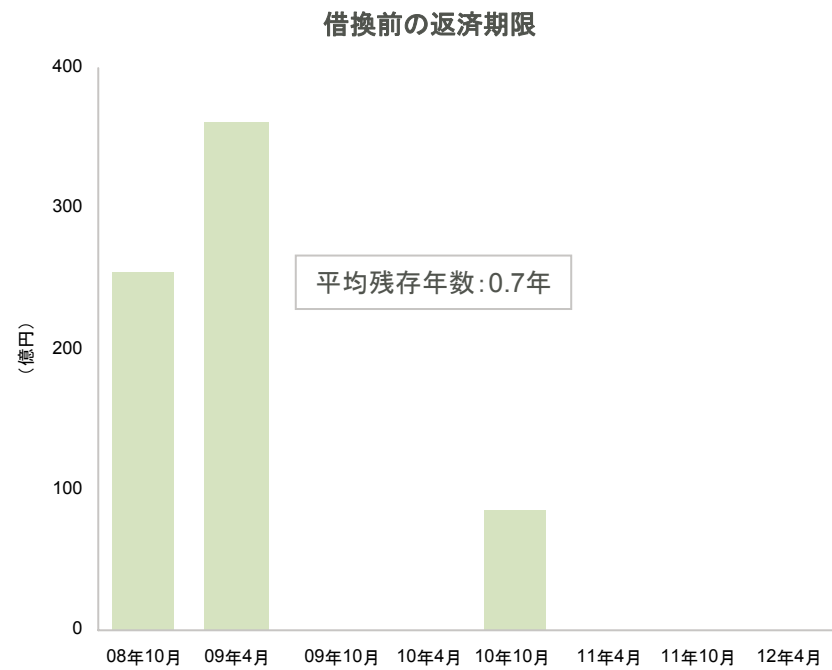
借換前後のレンダー区分



(注) メガバンクとは、株式会社みずほ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行を指します

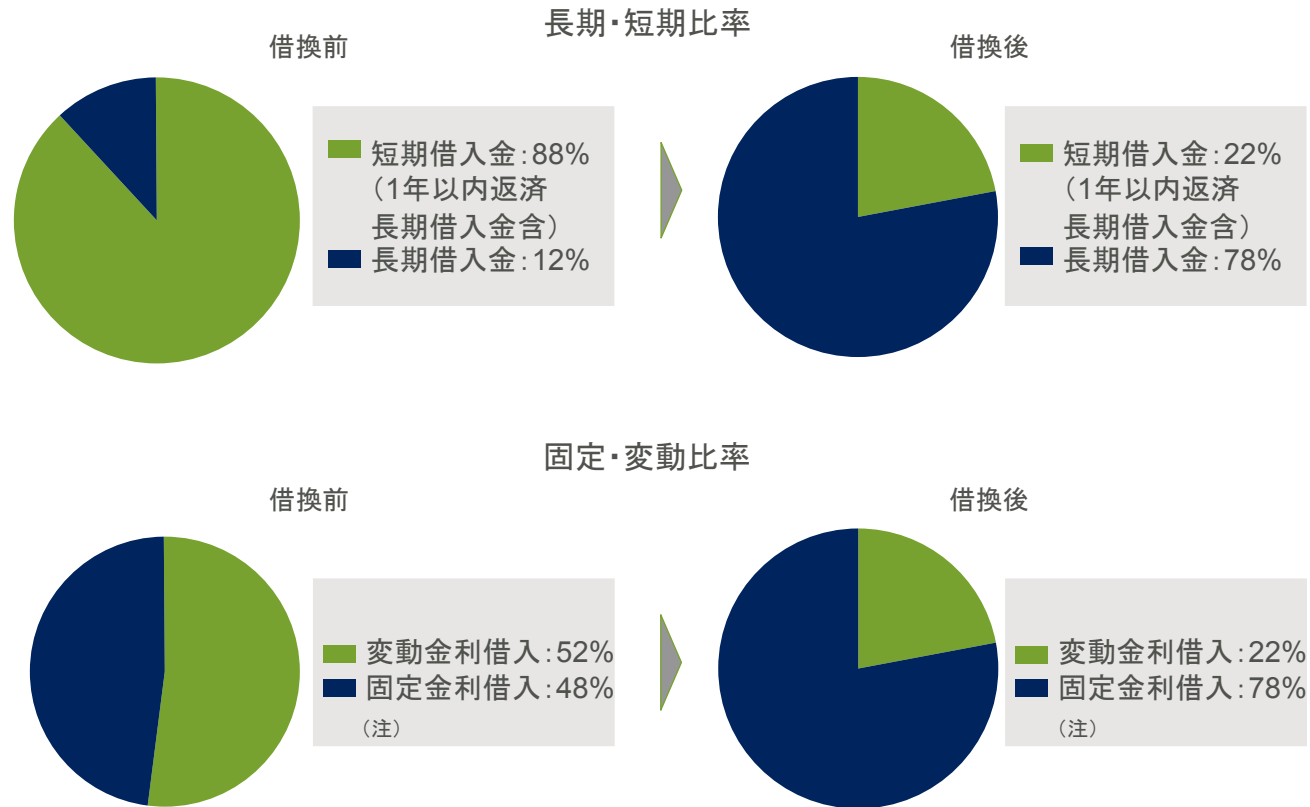
財務戦略に基づいた第6期の状況(2)

返済期限の分散化によるリファイナンスリスクの軽減に成功



財務戦略に基づいた第6期の状況(3)

借入金の長期化により財務基盤の安定化を図るとともに、金利固定化により金利上昇リスクを軽減



昨今の厳しい環境下においても、R&Iの格付A-を維持

(注) 金利キャップ購入による借入金の金利固定化部分を含む

第7期・第8期の業績予想

賃貸事業における安定的な推移、営業利益の維持。営業外費用増加による分配金低下は第7期で歯止め

第6期の当期実績及び業績予想

		第6期	第7期		第8期	
		実績	予想	第6期差異	予想	第7期差異
営業収益	(百万円)	3,816	3,762	△54	3,817	55
営業利益	(百万円)	1,965	1,946	△19	1,965	19
経常利益	(百万円)	1,206	977	△229	989	12
当期純利益	(百万円)	1,216	976	△240	988	12
有利子負債比率	(%)	53.9	53.9	0	53.9	0
一口当たり分配金	(円)	10,098	8,100	△1,998	8,200	100

前提条件

	第7期	第8期
物件	21物件	21物件
稼働率	98.5%	99.2%
公租公課	370百万円	368百万円
減価償却費	724百万円	732百万円
営業外費用	975百万円	983百万円
借入金	11/4リファイナンス実行により(70,200→)69,700百万円	
発行済投資口数	120,500口	120,500口



3. 資産運用会社及 びスポンサー

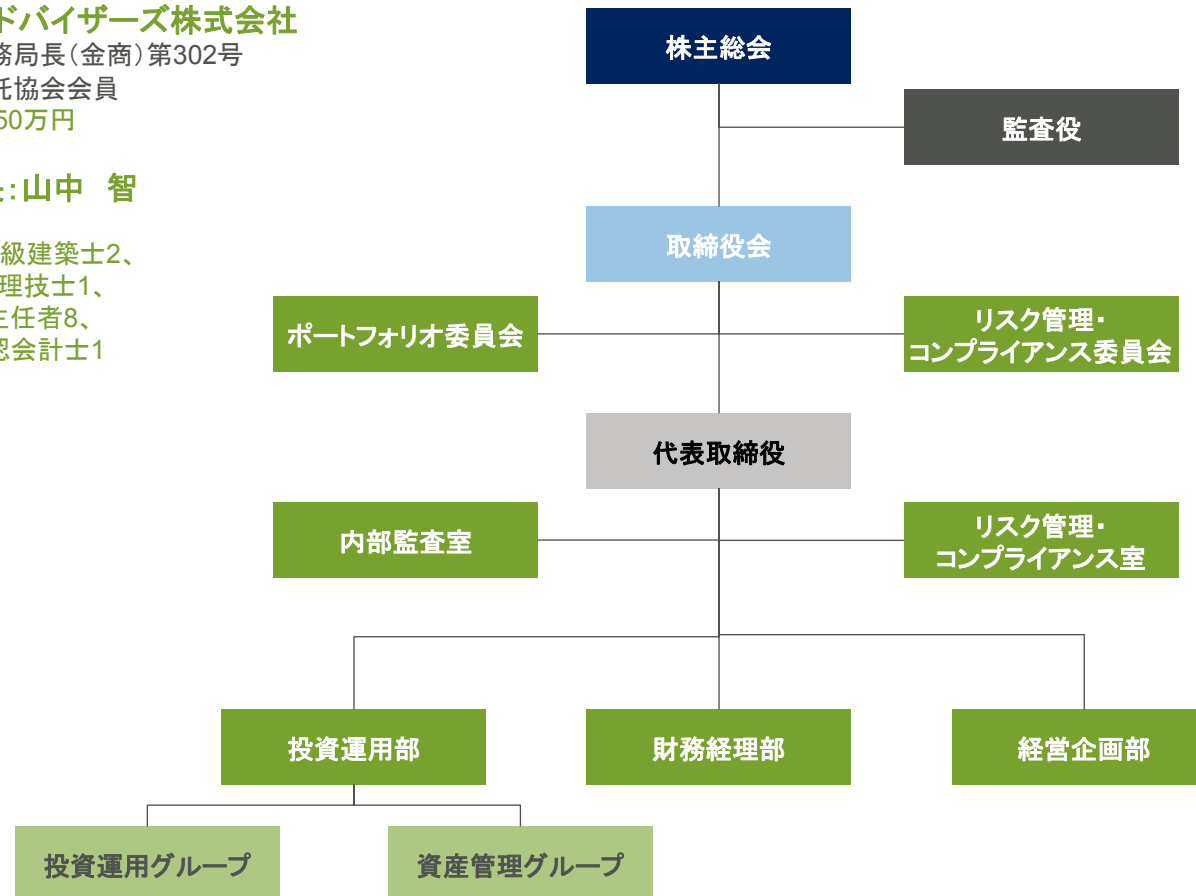
資産運用会社の組織と機能

ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第302号
 社団法人投資信託協会会員
 資本金1億6450万円

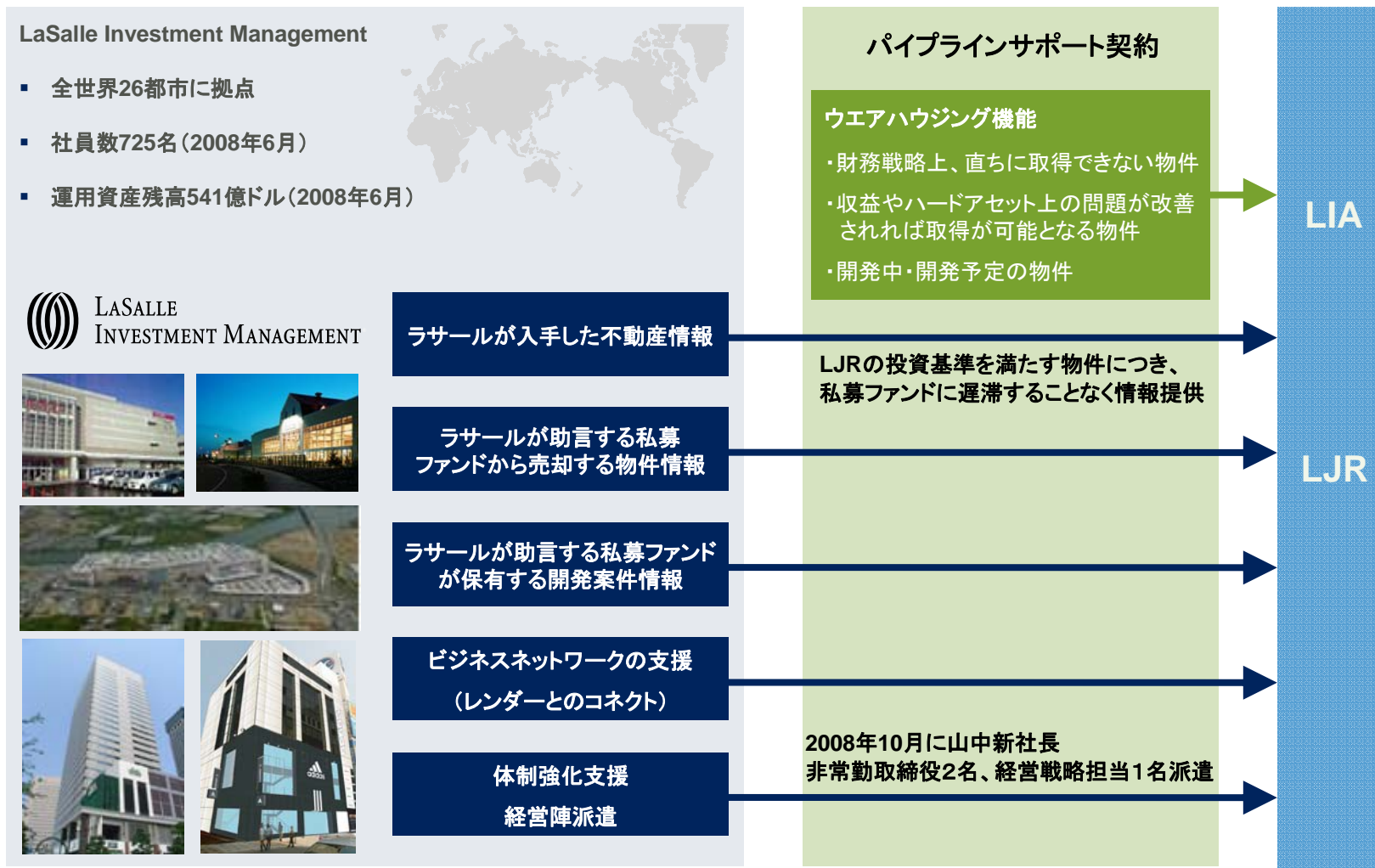
代表取締役社長:山中 智

不動産鑑定士1、一級建築士2、
 一級建築施工管理技士1、
 宅地建物取引主任者8、
 MBA2、米国公認会計士1



スポンサーによるサポート概要

グローバル不動産投資顧問業のスポンサーが、その卓越したノウハウでサポート



※ 物件写真は必ずしも本投資法人に組み入ることを示したものではありません



4. 第6期決算詳細

貸借対照表

イオンモール2物件取得に伴う消費税還付による減少

	前期(第5期) (2008年4月期末)		当期(第6期) (2008年10月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産	10,265	7.9	10,299	7.9
現金及び預金	1,759	1.4	2,966	2.3
信託現金及び信託預金	7,019	5.4	7,162	5.5
営業未収入金	42	0.0	66	0.0
未収消費税等	1,233	0.9	-	-
前払費用	210	0.2	102	0.1
その他流動資産	1	0.0	1	0.0
固定資産	120,272	92.1	119,821	92.1
有形固定資産	120,062	91.9	119,457	91.8
信託建物等	44,171	33.8	43,567	33.5
信託土地	75,890	58.1	75,890	58.3
無形固定資産	6	0.0	5	0.0
投資その他の資産	203	0.2	357	0.3
デリバティブ債権	51	0.0	95	0.1
長期前払費用	124	0.1	222	0.2
その他固定資産	28	0.0	39	0.0
繰延資産	30	0.0	24	0.0
資産合計	130,568	100.0	130,145	100.0

借換に伴い
金利固定化キャップ購入

	前期(第5期) (2008年4月期末)		当期(第6期) (2008年10月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債	62,584	47.9	52,635	40.5
営業未払金	179	0.2	73	0.1
短期借入金	36,200	27.7	51,700	39.7
1年以内返済予定の長期借入金	25,500	19.5	-	-
前受金	401	0.3	384	0.3
その他流動負債	303	0.2	478	0.4
固定負債	13,063	10.0	23,055	17.7
長期借入金	8,500	6.5	18,500	14.2
信託預り敷金及び保証金	4,563	3.5	4,555	3.5
負債合計	75,648	57.9	75,690	58.2
純資産の部				
投資主資本	54,947	42.1	54,500	41.8
出資総額	53,284	40.8	53,284	40.9
当期未処分利益	1,663	1.3	1,216	0.9
評価・換算差額等	△	0.0	△	0.0
繰延ヘッジ損益	△	0.0	△	0.0
純資産合計	54,920	42.1	54,454	41.8
負債・純資産合計	130,568	100.0	130,145	100.0

第6期末借換による増加。
11/4借換により357億円は
長期化、5億円は返済

損益計算書

	前期(第5期) (2008年4月期)		当期(第6期) (2008年10月期)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
営業収益	3,951	100.0	3,816	100.0
賃貸事業収入(①)	3,574	90.4	3,579	93.8
その他賃貸事業収入(②)	176	4.5	236	6.2
不動産等売却益	200	5.1	-	-
営業費用	1,664	42.1	1,850	48.5
賃貸事業費用(③)	1,376	34.8	1,565	41.0
外注委託費	226	5.7	235	6.2
水道光熱費	145	3.7	158	4.2
修繕費	48	1.2	33	0.9
損害保険料	15	0.4	15	0.4
公租公課	141	3.6	370	9.7
減価償却費	769	19.5	720	18.9
その他賃貸事業費用	29	0.7	32	0.9
資産運用報酬	153	3.9	165	4.3
役員報酬	3	0.1	3	0.1
資産保管手数料	10	0.3	16	0.4
一般事務委託手数料	37	0.9	38	1.0
その他営業費用	83	2.1	60	1.6
営業利益	2,287	57.9	1,965	51.5
不動産賃貸事業利益(①+②-③)	2,374	60.1	2,250	59.0
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	3,144	79.6	2,970	77.8
営業外収益	5	0.1	19	0.5
受取利息	5	0.1	6	0.2
その他営業外収益	0	0	12	0.3
営業外費用	627	15.9	778	20.4
支払利息	439	11.1	483	12.7
融資関連手数料	181	4.6	288	7.6
その他営業外費用	6	0.2	6	0.2
経常利益	1,664	42.1	1,206	31.6
税引前当期純利益	1,664	42.1	1,217	31.9
当期純利益	1,663	42.1	1,216	31.9
当期末処分利益	1,663	42.1	1,216	31.9

違約金収入増加

夏季の電気使用料
増加

修繕工事の見直し
による減少

借換時手数料の
増加

損失補てん受入

キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	前期(第5期) (2008年4月期)	当期(第6期) (2008年10月期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,658	3,235
税引前当期純利益	1,664	1,217
減価償却費	769	720
ソフトウェア償却費	0	0
投資口交付費償却	6	6
受取利息	△5	△6
支払利息	439	483
営業未収入金の増減額(△は増加)	22	△24
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,205	1,233
前払費用の増減額(△は増加)	△97	9
営業未払金の増減額(△は減少)	△15	△11
未払金の増減額(△は減少)	45	29
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	114
前受金の増減額(△は減少)	45	△17
デリバティブ債権の取得による支出	-	△76
信託有形固定資産の売却による減少額	2,374	-
その他	10	4
小計	4,054	3,682
利息の受取額	5	6
利息の支払額	△400	△452
法人税等の支払額	△1	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,526	△220
信託有形固定資産の取得による支出	△58,006	△209
無形固定資産の取得による支出	△4	△2
信託預り敷金及び保証金の増減(ネット)	2,484	△8

(単位:百万円)

	前期(第5期) (2008年4月期)	当期(第6期) (2008年10月期)
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,562	△1,663
短期借入れによる収入	36,200	15,500
長期借入れによる収入	-	10,000
長期借入金の返済による支出	△2,500	△25,500
新投資口の発行による収入	22,800	-
投資口交付費による支出	△36	-
分配金の支払額	△901	△1,663
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,694	1,350
現金及び現金同等物の期首残高	5,084	8,778
現金及び現金同等物の期末残高	8,778	10,129

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(第5期) (2008年4月期)	当期(第6期) (2008年10月期)
当期未処分利益	1,663,799,584	1,216,839,287
分配金の額	1,663,743,500	1,216,809,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,807)	(10,098)
次期繰越利益	56,084	30,287

財務指標

■ 主要財務指標

		第5期	第6期		
			実績	前期差異	
期末総資産額	(百万円)	130,568	130,145	△423	
期末物件数		21	21	0	
期末有利子負債額	(百万円)	70,200	70,200	0	
期末純資産額	(百万円)	54,920	54,454	△465	期末総資産額—期末総負債額
期末発行済投資口数	(口)	120,500	120,500	0	
1口当たり純資産額	(円)	455,768	451,905	△3,863	
NOI	(百万円)	3,144	2,970	△173	不動産賃貸事業利益+減価償却費
FFO	(百万円)	2,433	1,937	△496	当期純利益+減価償却費
DSCR	(倍)	6.5	5.0	△1.5	(当期純利益+減価償却費+支払利息)／支払利息
FFOペイアウトレシオ	(%)	68.4	62.8	△5.6	配当金額／FFO
期末有利子負債比率	(%)	53.8	53.9	0.1	期末有利子負債総額／期末総資産額

物件別収支サマリー(オフィスビル)

(単位:百万円)

	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	合計
稼働日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
期末稼働率(%)	100	100	100	87.8	100	91.9	93.4	95.3	88.8	100	94.9
テナント数	6	7	1	18	8	20	26	12	16	9	123
取得価格	2,106	4,132	2,017	2,367	1,860	2,135	1,962	1,885	1,899	3,323	23,686
賃貸事業収益	89	176	114	111	105	111	100	122	106	123	1,163
賃貸事業収入	78	160	88	104	97	103	96	112	91	116	1,048
その他賃貸事業収入	11	15	26	7	7	7	4	9	15	7	114
賃貸事業費用	33	62	39	63	30	62	45	54	69	35	495
外注委託費	10	10	6	12	9	13	9	10	9	6	99
公租公課	6	10	4	7	3	7	5	7	8	6	66
水道光熱費	5	15	17	10	5	10	7	10	9	7	99
修繕費	0	3	0	1	0	1	0	1	10	0	19
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
減価償却費 ①	10	19	9	29	10	27	21	23	30	12	195
その他	1	1	0	1	0	1	0	0	1	1	12
賃貸事業利益 ②	56	114	75	47	74	49	55	67	36	88	667
NOI ③(①+②)	66	134	84	77	85	76	76	91	67	100	863
NOI利回り(%)	6.3%	6.5%	8.3%	6.5%	9.2%	7.2%	7.8%	9.6%	7.1%	6.0%	7.2%
資本的支出 ④	1	-	-	17	0	2	70	0	0	-	92
NCF(③-④)	64	134	84	60	85	74	6	90	67	100	770

物件別収支サマリー(商業施設・住居)

(単位:百万円)

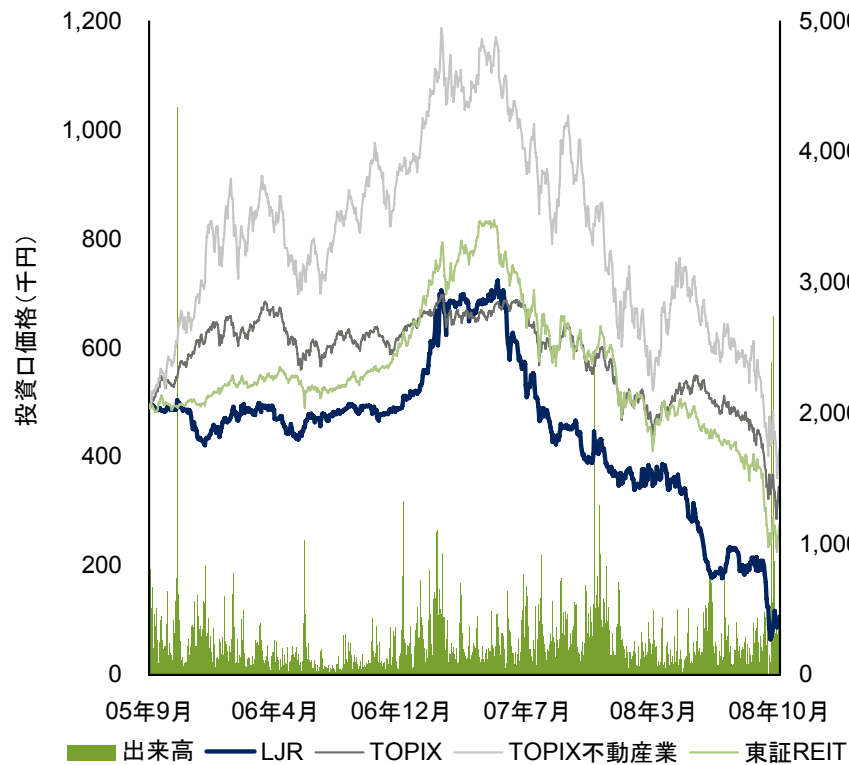
	ラ・ポルト 青山	西野ビル	リーフ コンフォート 新小岩	イオンモール むさし村山 ミュー	イオンモール 神戸北	商業施設等 合計	ミルーム 代官山	ミルーム 白金台	ミルーム 乃木坂	ミルーム 南青山	ミルーム 広尾Ⅱ	フォレスト・ヒル 仙台青葉	住居 合計
稼働日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
期末稼働率(%)	74.4	85.9	98.7	100	100	99.2	71.5	96.1	98.4	96.4	91.5	98.8	90.7
テナント数	18	45	29	1	1	94	68	34	44	45	47	248	486
取得価格	14,024	2,715	2,320	38,400	19,200	76,659	6,869	2,680	2,751	2,575	2,256	2,450	19,581
賃貸事業収益	400	101	81	935	578	2,096	180	75	74	72	58	95	556
賃貸事業収入	336	91	74	935	578	2,016	150	72	73	66	55	95	514
その他賃貸事業収入	63	9	6	-	0	79	30	2	1	5	2	0	42
賃貸事業費用	123	61	26	346	295	853	71	23	24	24	23	50	216
外注委託費	31	7	4	6	3	52	32	11	8	9	11	10	83
公租公課	23	8	2	132	108	276	6	2	2	2	2	11	27
水道光熱費	33	9	5	-	-	48	4	0	0	2	1	1	10
修繕費	0	10	0	-	-	11	0	0	0	0	0	0	1
保険料	0	0	0	5	4	11	0	0	0	0	0	0	1
減価償却費①	30	23	10	200	173	438	25	8	10	8	7	25	85
その他	3	1	2	1	6	14	1	0	0	1	0	1	5
賃貸事業利益②	276	39	54	588	282	1,243	109	51	50	48	35	45	340
NOI③(①+②)	307	62	65	789	456	1,681	134	59	61	56	42	71	425
NOI利回り(%)	4.3%	4.6%	5.6%	4.1%	4.7%	4.4%	3.9%	4.4%	4.4%	4.4%	3.8%	5.8%	4.3%
資本的支出④	-	24	-	-	-	24	0	0	0	-	0	0	1
NCF(③-④)	307	38	65	789	456	1,657	134	59	60	56	42	70	424



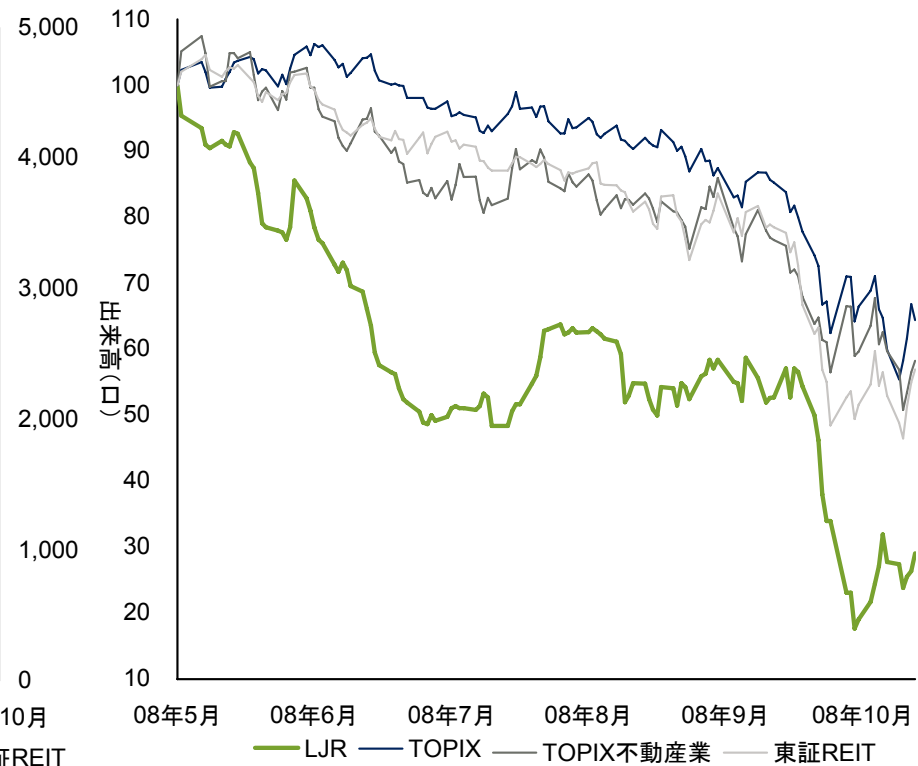
5. ラサール ジャパン 投資法人の概況

投資口価格の推移

LJR上場来投資口価格推移



第6期投資口価格推移



借入金一覧 (2008年11月4日現在)

借入金の状況

借入先	借入金額 (億円)	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社三井住友銀行	357	2.64625% (固定金利)	平成20年11月4日	平成23年11月4日	有
株式会社みずほコーポレート銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
株式会社りそな銀行					
住友信託銀行株式会社	155	1.85917% (変動金利)	平成20年9月30日	平成21年9月30日	有
株式会社あおぞら銀行					
株式会社新生銀行					
三菱UFJリース株式会社					
芙蓉総合リース株式会社					
株式会社みずほコーポレート銀行					
株式会社りそな銀行	100	2.35917% (変動金利)(注1)	平成20年9月30日	平成23年9月30日	有
株式会社あおぞら銀行					
三菱UFJリース株式会社					
株式会社あおぞら銀行	85	1.35917% (変動金利)(注2)	平成19年9月21日	平成22年9月21日	有

注:

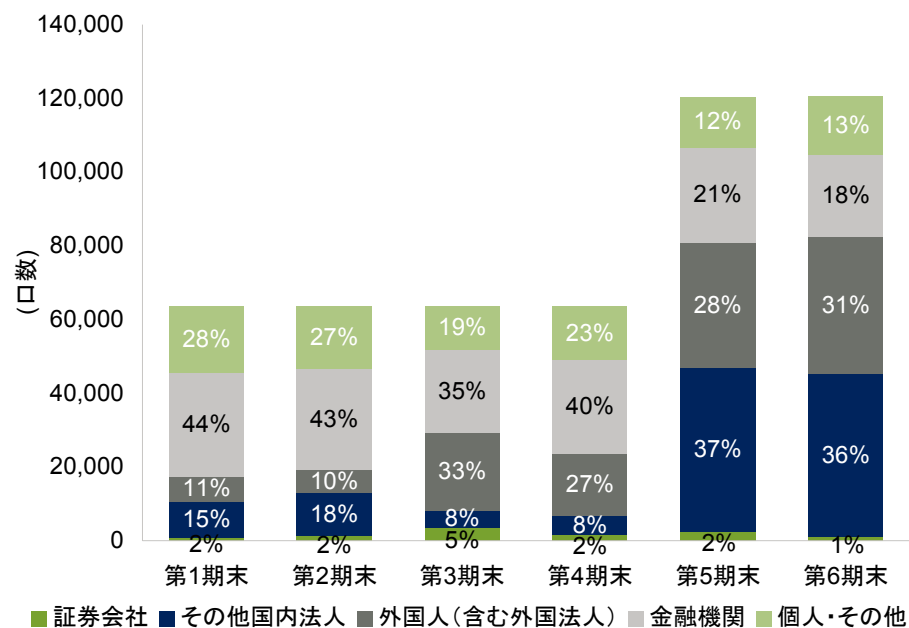
- 金利キャップの購入により実質的な上限利率は2.50%となります
- 金利キャップの購入により実質的な上限利率は1.50%となります

投資主構成とその変化

所有者区分状況(第6期末)

所有者区分	全投資主数	全投資主数比率(%)	全投資主投資口数	全投資主投資口数比率(%)
個人・その他	4,582	95.12	15,846	13.15
金融機関	27	0.56	22,167	18.39
外国人	96	1.99	37,322	30.97
その他国内法人	87	1.80	43,948	36.47
証券会社	25	0.51	1,217	1.00
合計	4,817	100.00	120,500	100.00

区分別口数推移

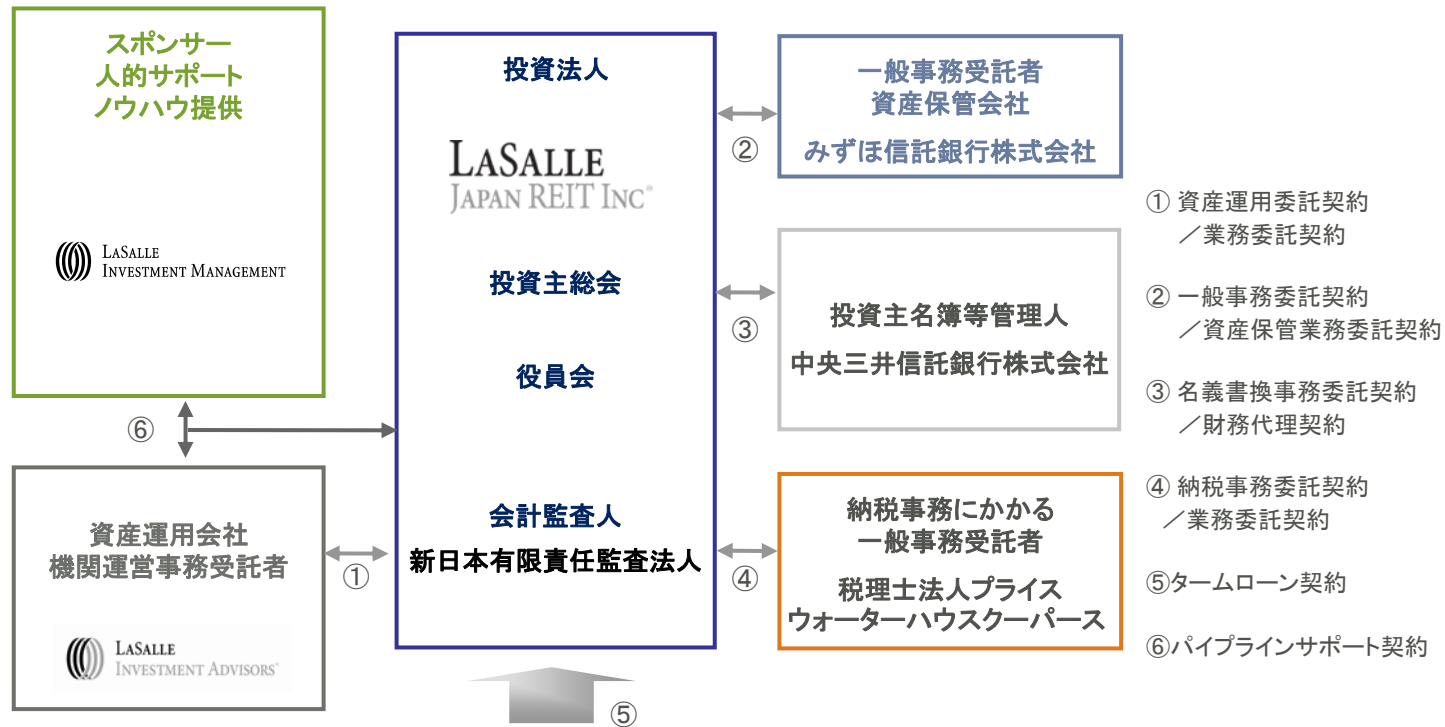


上位投資主一覧(第6期末)

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 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	10,074	8.36
3 エウロペプロパティー特定目的会社	9,500	7.88
4 ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	6,092	5.05
5 タムウィールビュー・ソシエテ・アノニム	6,000	4.97
6 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,928	4.91
7 イスティスマー アジア・リアル・エステート・ インベストメント・リミテッド	3,000	2.48
8 フィンベンチャーズ ユーケー リミテッド	3,000	2.48
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,205	1.82
10 アセット・マネジャーズ株式会社	2,000	1.65
合計	77,799	64.49

仕組み図及び関係者

サポートラインのまとめ



レンダー				
三井住友銀行	みずほ銀行	三菱東京UFJ銀行	住友信託銀行	りそな銀行
あおぞら銀行	新生銀行	三菱UFJリース	芙蓉総合リース	

機関運営及び事務サポート

会計監査人

新日本有限責任
監査法人

- 本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令・規約に違反する重大な事実があることを発見した場合、監督役員への報告その他法令で定める業務を行う

一般事務受託者
／資産保管会社
みずほ信託銀行
株式会社

- 本投資口の名義書き換えに関する事務
- 本投資証券の発行に関する事務
- 投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- 納税に関する事務
- 資産保管会社として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務

投資主名簿等
管理人

中央三井信託銀行
株式会社

- 投資口の名義書換に関する事務
- 本投資証券の発行に関する事務
- 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
- 機関の運営に関する事務
- 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの届出の受付に関する事務

※2009年1月5日より株式等振替制度(株券電子化制度)が施行され、株式会社証券保管振替機構が、本投資法人の投資口を取り扱う予定

納税事務受託者
株式会社プライス
ウォーターハウス
コーパース

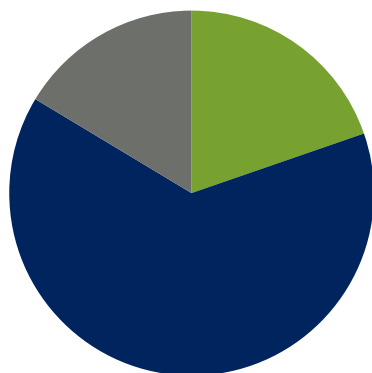
- 投資法人の税務申告書(法人税、地方税及び消費税)の作成業務
- 投資法人の固定資産台帳レビュー業務
- 投資法人に関する税務コンサルティング



6. ポートフォリオ概要

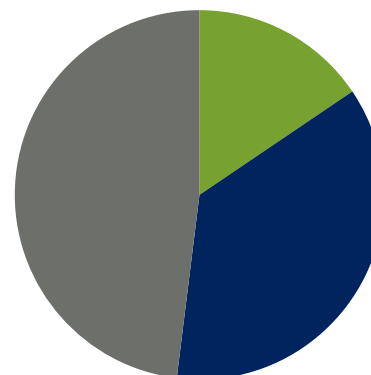
ポートフォリオサマリー

用途別分散状況



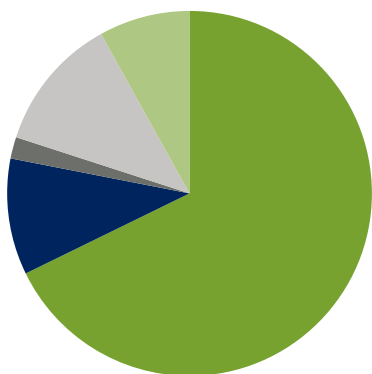
■ オフィス: 19.8%
■ 商業施設等: 63.9%
■ 住居: 16.3%

規模別分散状況



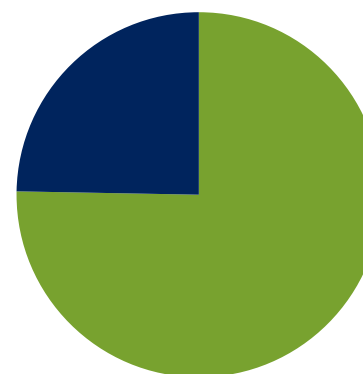
■ 5,000㎡未満: 15.5%
■ 5,000-10,000㎡: 36.5%
■ 10,000㎡以上: 48.0%

築年数別分散状況



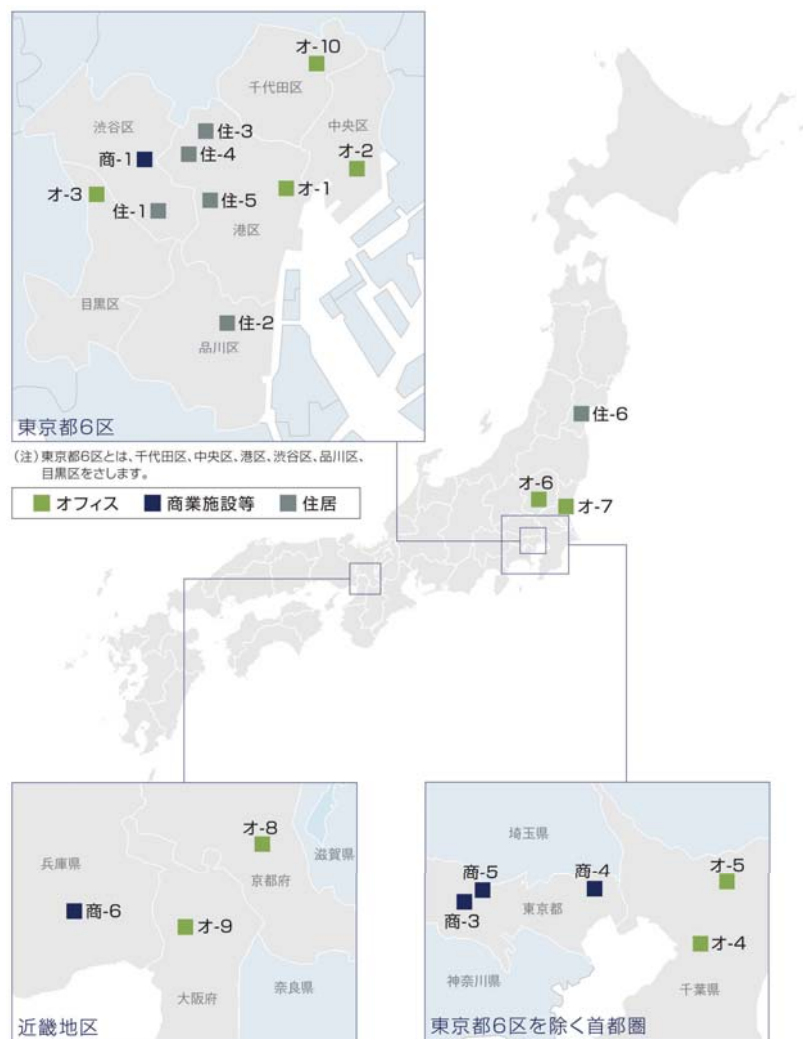
■ 5年未満: 67.7%
■ 5年以上10年未満: 10.3%
■ 10年以上15年未満: 2.0%
■ 15年以上20年未満: 12.1%
■ 20年以上: 7.9%

地域別分散状況



■ 首都圏: 75.4%
■ 地方: 24.6%

ポートフォリオマップ



物件NO	用途	物件名
オ-1	オフィス	新三ビル
オ-2	オフィス	35山京ビル
オ-3	オフィス	渋谷ウエストビル
オ-4	オフィス	千葉ウエストビル
オ-5	オフィス	成田TTビル
オ-6	オフィス	宇都宮センタービル
オ-7	オフィス	サザン水戸ビル
オ-8	オフィス	堀川通四条ビル
オ-9	オフィス	KYUHO江坂ビル
オ-10	オフィス	内神田ビル
商-1	商業施設等	ラ・ポルト青山
商-3	商業施設等	西野ビル
商-4	商業施設等	リーフコンフォート新小岩
商-5	商業施設等	イオンモールむさし村山ミュー
商-6	商業施設等	イオンモール神戸北
住-1	住居	ミルーム代官山
住-2	住居	ミルーム白金台
住-3	住居	ミルーム乃木坂
住-4	住居	ミルーム南青山
住-5	住居	ミルーム広尾II
住-6	住居	フォレスト・ヒル仙台青葉

ポートフォリオ一覧

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	シェア	賃貸可能面積 (㎡)	竣工日	PML
新三ビル	東京都港区	2,106	1.8%	2,460.19	1987年5月	10.8
35山京ビル	東京都中央区	4,132	3.4%	5,248.41	1991年8月	14.5
渋谷ウエストビル	東京都目黒区	2,017	1.7%	2,592.26	1990年11月	12.5
千葉ウエストビル	千葉県千葉市	2,367	2.0%	5,497.38	1996年1月	13.9
成田TTビル	千葉県成田市	1,860	1.5%	3,895.39	1990年3月	19.6
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	2,135	1.8%	5,043.23	1986年1月	10.9
サザン水戸ビル	茨城県水戸市	1,962	1.6%	4,928.08	1985年2月	13.7
堀川通四条ビル	京都府京都市	1,885	1.6%	4,834.56	1992年7月	10.0
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	1,899	1.6%	5,013.66	1993年1月	10.1
内神田ビル	東京都千代田区	3,323	2.8%	3,315.07	1962年5月	13.9
オフィス合計		23,686	19.8%	42,828.23		
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	14,024	11.7%	4,171.26	2004年11月	9.1
西野ビル	東京都八王子市	2,715	2.3%	7,205.78	1990年7月	13.4
リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区	2,320	1.9%	2,439.73	2007年7月	13.9
イオンモールむさし村山ミュージー	東京都武蔵村山市	38,400	32.0%	137,466.97	2006年10月	15.2
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	19,200	16.0%	128,031.55	2006年11月	9.9
商業施設合計		76,659	63.9%	279,315.29		
ミルーム代官山	東京都渋谷区	6,869	5.7%	5,338.97	2003年2月	10.1
ミルーム白金台	東京都品川区	2,680	2.2%	2,671.96	2003年9月	12.9
ミルーム乃木坂	東京都港区	2,751	2.3%	2,888.39	2003年1月	8.4
ミルーム南青山	東京都港区	2,575	2.2%	1,905.13	2004年3月	9.9
ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区	2,256	1.9%	1,983.15	2004年2月	12.9
フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2,450	2.0%	6,472.40	2007年3月	11.7
住居合計		19,581	16.3%	21,260.00		
ポートフォリオ合計		119,926	100.0%	343,403.52		4.7

主要ポートフォリオ一覧

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	都市型 商業施設	郊外型 商業施設	郊外型 商業施設	住居
物件名	新三ビル	35山京ビル	渋谷 ウエストビル	ラ・ポルト青山	イオンモール むさし村山ミュー	イオンモール 神戸北	ミルーム白金台
写真							
住所	東京都港区新橋 三丁目5番10号	東京都中央区入船 三丁目7番2号	東京都目黒区青葉台 四丁目7番1号	東京都渋谷区神宮前 五丁目51番8号	東京都武蔵村山市榎 一丁目1番地3	兵庫県神戸市北区 上津台八丁目2番地1	東京都品川区上大崎 一丁目1番4号
竣工日	昭和62年5月18日	平成3年8月7日	平成2年11月7日	平成16年11月12日	平成18年10月16日	平成18年11月15日	平成15年9月16日
築年数	21.5	17.2	18.0	4.0	2.0	2.0	5.1
延床面積	2,833.71	6,413.60	3,747.00	6,572.29	137,466.97	128,031.55	2,797.66
PML値	10.8	14.5	12.5	9.1	15.2	9.9	12.9
稼働率	100.0	100.0	100.0	74.4	100.0	100.0	96.1
取得価格	2,106	4,132	2,017	14,024	38,400	19,200	2,680



ご参考資料:
DATA BOOK

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 (㎡)	構造/階数 (注2)	用途 (注3)	床面積 (㎡)		建築年月日 (注4)	築年数 (注5)
												登記上	容積対象				
オー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	584.73	SRC/B1F6F	事務所	2,833.71	2,805.49	昭和62年5月18日	21.5
オー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	6,084.32	平成3年8月7日	17.2
オー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	RC/B2F5F	事務所・駐車場	3,747.00	3,621.00	平成2年11月7日	18.0
オー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	SRC/9F	事務所	6,716.79	6,909.75	平成8年1月31日	12.8
オー5	成田Tビル	千葉県成田市花崎町801番1	千葉県成田市花崎町801番1	オフィス	首都圏	その他首都圏	一般市	信託受益権	所有権	所有権	2,117.53	SRC/8F	事務所・店舗	4,369.69	4,475.41	平成2年3月8日	18.7
オー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・RC/10F	事務所	7,089.84	7,105.54	昭和61年1月31日	22.8
オー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	23.7
オー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	RC・S/B1F9F	事務所・駐車場	6,323.96	6,270.88	平成4年7月6日	16.3
オー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番	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	15.8
オー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	SRC/B3F9F	事務所	5,348.62	4,675.80	昭和37年5月22日	46.5
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・SRC/B2F11F	店舗・事務所	6,572.29	6,376.19	平成16年11月12日	4.0
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	SRC・RC・S/B1F9F	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	8,076.86	平成2年7月16日	18.3
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	RC/B1F12F	店舗・共同住宅	2,808.72	2,745.55	平成19年7月31日	1.3
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	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	2.0
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番	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	2.0
住-1	ミルム代官山	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	5.7
住-2	ミルム白金台	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	RC/B1F7F	共同住宅	2,797.66	2,658.64	平成15年9月16日	5.1
住-3	ミルム乃木坂	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	RC/B1F6F	共同住宅	3,513.53	2,539.29	平成15年1月31日	5.8
住-4	ミルム南青山	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	711.88	RC/B1F5F	共同住宅・店舗	2,416.50	1,841.70	平成16年3月3日	4.7
住-5	ミルム広尾II	東京都港区南麻布五丁目1番10号	東京都港区南麻布五丁目79番46	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	608.63	RC/12F	共同住宅・店舗	2,422.10	2,084.52	平成16年2月23日	4.7
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	1.7

(注1) 特別区：特別地方公共団体である「都の区」、政令指定都市：政令で指定される人口50万人以上の市、中核市：政令で指定される人口30万人以上の市、特例市：政令で指定される人口20万人以上の市、一般市：その他の市
(注2) 「地籍」は、登記簿上の記載に基づいており、現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	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	オ-9	KYUHO江坂ビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。
		② 本物件の北東側隣接地(9番16)との境界において、当該隣接地上の建物に付属する設備(配管、換気扇、及び土間)の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の土地の元所有者との間で平成9年11月18日付で覚書が締結されています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨定められています。			② 本物件東側隣接地との境界に設置されているコンクリート塀の一部が本物件に越境していますが、当該隣接地所有者との間で越境について確認するとともに今後当該コンクリート塀の改修等が行われる場合には当該隣接地所有者の費用負担で越境を解消する旨の覚書を平成17年8月12日付けで締結しております。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。
		③ 本物件の北東側隣接地(9番22)との境界において、当該隣接地上の建物の外壁の一部、及び量水器等の設備が本物件の土地及び本物件の土地の地中に越境しています。また、当該隣接地所有者は、当該隣接地上の建物の厨下に入りやすいため通路として、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側隣接地(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、当該越境及び本土地の一部の無償使用等に関する覚書を締結しており、当該越境について確認するとともに、隣地上の建物が存在する場合に限り、上記本物件の土地の一部の無償使用を承認しています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。			オ-10
オ-2	35山京ビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。			② 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。
オ-3	渋谷ウエストビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	商-1	ラ・ポルト青山	① 本物件の賃借人であった株式会社アーバンコーポレーション(以下、UCとします。)は、平成20年8月18日に東京地方裁判所より民事再生手続きの開始決定を受けており、同年9月28日付にて民事再生法第49条の規定に基づき本物件の賃貸借契約を解除しております。これを受け、本物件のマスターレシーである剛ARMリーシングは、UCに対し賃貸借契約に基づく中途解約違約金等について、再生債権として届出をしたところ、一部の金額についてUCより否認されたため、本件届出金額について東京地方裁判所に対し、同年11月28日付にて債権査定の中立を行っております。
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TTビル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	商-4	リーフコンフォート新小岩	(記載なし)
オ-6	半都宮センタービル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	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	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	商-6	イオンモール神戸北	(記載なし)
		② 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。	住-1	ミルーム代官山	① 東南側の隣接地(9番2)との境界付近において、隣接地からブロック塀の一部が越境しています。なお受託者と隣接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-8	堀川通四条ビル	① 本物件の南側の塀の一部が隣接地(422番3及び422番4)に越境し、本物件南側に位置する鉄製扉に付着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)
		② 本物件南側の隣接地(422番3及び422番4)の建物の一部(庇)が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。	住-3	ミルーム乃木坂	① 北西側隣接地(414番及び415番)所有者のブロック塀の一部が、本物件の土地に越境しています。本件について当初委託者と当該北西側隣接地所有者との間でブロック塀の所有権が当該隣接地所有者にあり、ブロック塀が本物件の土地に越境している旨確認し、ブロック塀を再建造する場合は414番及び415番にのみ建造する旨の確認書を平成14年4月9日付で締結しています。
		③ 本物件北側の塀の一部が隣接地(74番)に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。なお、当該覚書については現信託受託者がその地位を継承しています。	住-4	ミルーム南青山	① 本物件の土地の東南側に隣接地(地番478番)所有者のコンクリート擁壁の一部が越境しています。なお、本件について本物件の土地の元所有者と当該隣接地所有者との間で、隣接地所有者が建物の再建築を行う際には越境部分を撤去する旨を内容とする覚書を平成12年4月7日付けで締結しています。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。
		④ 本物件北側の塀の一部が隣接地(72番地)に越境して、当該隣接地の建物の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月14日付で覚書を締結しています。	住-5	ミルーム広尾II	(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 NO	名称	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 PML (%)	アスベスト サンプリング分析 (注4)
		年月日 (注1)	築年数 (注2)	造法性/CAPEX (注3)	地震/ 土壌リスク		設計/監理		施工	確認検査機関		
							設計/監理	構造設計				
オー1	新三ビル	昭和62年5月18日	21.5	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	問題ない
オー2	35山京ビル	平成3年8月7日	17.2	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	調査対象外
オー3	渋谷ウエストビル	平成2年11月7日	18.0	マスターデザイナーズ㈱	㈱竹中工務店	㈱ミツエ信産	㈱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	問題ない
オー4	千葉ウエストビル	平成8年1月31日	12.8	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	問題ない
オー5	成田T Tビル	平成2年3月8日	18.7	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	調査対象外
オー6	宇都宮センタービル	昭和61年1月31日	22.8	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	問題ない
オー7	サザン水戸ビル	昭和60年2月19日	23.7	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	調査対象外
オー8	堀川通四葉ビル	平成4年7月6日	16.3	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	問題ない
オー9	KYUHO江坂ビル	平成5年1月31日	15.8	マスターデザイナーズ㈱	㈱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	問題ない
オー10	内神田ビル	昭和37年5月22日	46.5	㈱マスターデザイナーズ一級建築士事務所 (現：マスターデザイナーズ㈱)	㈱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	調査対象外
商-1	ラ・ポルト青山	平成16年11月12日	4.0	㈱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	問題ない
商-3	西野ビル	平成2年7月16日	18.3	㈱マスターデザイナーズ一級建築士事務所 (現：マスターデザイナーズ㈱)	㈱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	問題ない
商-4	リーフコンフォート新小岩	平成19年7月31日	1.3	㈱マスターデザイナーズ一級建築士事務所 (現：マスターデザイナーズ㈱)	㈱竹中工務店 エヌエス環境㈱	㈱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	調査対象外
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	平成18年10月16日	2.0	㈱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	調査対象外
商-6	イオンモール神戸北	平成18年11月15日	2.0	㈱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	調査対象外
住-1	ミルム代官山	平成15年2月10日	5.7	㈱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ER1㈱)	10.1	調査対象外
住-2	ミルム白金台	平成15年9月16日	5.1	㈱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	調査対象外
住-3	ミルム乃木坂	平成15年1月31日	5.8	㈱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	調査対象外
住-4	ミルム南青山	平成16年3月3日	4.7	㈱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㈱)	9.9	調査対象外
住-5	ミルム広尾Ⅱ	平成16年2月23日	4.7	㈱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	調査対象外
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	平成19年3月8日	1.7	㈱マスターデザイナーズ一級建築士事務所 (現：マスターデザイナーズ㈱)	㈱竹中工務店 エヌエス環境㈱	㈱アイショウ	㈱開組	㈱エノア総合計画事務所	㈱開組	指定確認検査機関 (日本ER1 ㈱)	11.7	調査対象外
										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) 上場時に取得した15物件(オー1~9、商-1、住-1~5)に関しては、レポート取得後一定年数が経過したため、造法性及びCAPEXについて改めてレポートを取得しております。
(注4) 平成20年2月よりアスベスト分析調査対象物件が増えたことに伴い実施した、サンプリング分析調査結果を記載しております。
なお、耐火被覆等の吹付け材がないものについては、「調査対象外」と記載しております。

価格(価格概況)

単位：千円

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	取得年月日	取得価格		取得時帳簿価額		期末帳簿価額		外部評価				期末評価額との差異	
					(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合	取得時評価額		期末評価額		(注6)	(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%	2,168,297	1.8%	2,177,000	1.8%	2,560,000	2.2%	454,000	391,703
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%	4,140,800	3.5%	4,146,000	3.5%	4,533,000	4.0%	401,000	392,200
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%	2,015,525	1.7%	2,053,000	1.7%	2,837,000	2.5%	820,000	821,475
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%	2,254,741	1.9%	2,440,000	2.0%	2,450,000	2.1%	83,000	195,259
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	1.5%	1,872,580	1.6%	1,929,354	1.6%	1,924,000	1.6%	2,024,000	1.8%	164,000	94,646
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%	2,290,387	1.9%	2,260,000	1.9%	2,390,000	2.1%	255,000	99,613
オ-7	ザザン水戸ビル	オフィス	地方	平成17年9月7日	1,962,000	1.6%	1,975,100	1.6%	2,245,714	1.9%	2,030,000	1.7%	2,180,000	1.9%	218,000	▲65,714
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%	1,843,952	1.5%	1,960,000	1.6%	2,060,000	1.8%	175,000	216,048
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%	1,746,492	1.5%	1,910,000	1.6%	1,870,000	1.6%	▲29,000	123,508
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%	3,308,923	2.8%	3,332,000	2.8%	3,491,000	3.1%	168,000	182,077
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%	13,947,713	11.7%	14,060,000	11.8%	14,050,000	12.3%	26,000	102,287
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%	2,713,142	2.3%	2,744,000	2.3%	2,163,000	1.9%	▲552,000	▲550,142
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%	2,330,184	2.0%	2,340,000	2.0%	2,350,000	2.1%	30,000	19,816
商-5	イオンモールむさし村山ミュージアム	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%	38,139,232	31.9%	37,300,000	31.3%	34,000,000	29.7%	▲4,400,000	▲4,139,232
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%	18,961,448	15.9%	18,800,000	15.8%	17,300,000	15.1%	▲1,900,000	▲1,661,448
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%	6,764,023	5.7%	6,871,000	5.8%	6,098,000	5.3%	▲771,000	▲666,023
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%	2,646,381	2.2%	2,681,000	2.3%	2,404,000	2.1%	▲276,000	▲242,381
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%	2,705,229	2.3%	2,752,000	2.3%	2,556,000	2.2%	▲195,000	▲149,229
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	2.2%	2,590,060	2.1%	2,537,547	2.1%	2,576,000	2.2%	2,471,000	2.2%	▲104,000	▲66,547
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,256,000	1.9%	2,269,949	1.9%	2,221,965	1.9%	2,257,000	1.9%	2,176,000	1.9%	▲80,000	▲45,965
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%	2,547,518	2.1%	2,450,000	2.1%	2,370,000	2.1%	▲80,000	▲177,518
ポートフォリオ 合計					119,926,000	100.0%	120,744,138	100.0%	119,458,568	100.0%	119,063,000	100.0%	114,333,000	100.0%	▲5,593,000	▲5,125,568
用途別	オフィス 計				23,686,000	19.8%	23,851,072	19.8%	23,944,185	20.0%	24,232,000	20.4%	26,395,000	23.1%	2,709,000	2,450,815
	商業施設等 計				76,659,000	63.9%	77,042,700	63.8%	76,091,718	63.7%	75,244,000	63.2%	69,863,000	61.1%	▲6,796,000	▲6,228,718
	住居 計				19,581,000	16.3%	19,850,365	16.4%	19,422,664	16.3%	19,587,000	16.5%	18,075,000	15.8%	▲1,506,000	▲1,347,664
地域別	首都圏 計				90,395,000	75.4%	90,871,674	75.3%	89,823,056	75.2%	89,653,000	75.3%	86,163,000	75.4%	▲4,232,000	▲3,660,056
		東京23区			45,053,000	37.6%	45,325,289	37.5%	44,786,587	37.5%	45,245,000	38.0%	45,526,000	39.8%	473,000	739,413
		その他首都圏			45,342,000	37.8%	45,546,384	37.7%	45,036,469	37.7%	44,408,000	37.3%	40,637,000	35.5%	▲4,705,000	▲4,399,469
	地方 計				29,531,000	24.6%	29,872,464	24.7%	29,635,512	24.8%	29,410,000	24.7%	28,170,000	24.6%	▲1,361,000	▲1,465,512

(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-3	商-4	商-5	商-6	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	千葉ウエストビル	成田T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	西野ビル	リーフコンフォート新小岩	イオンモールむさし村山ミュー	イオンモール神戸北	ミルーム代官山	ミルーム白金台	ミルーム乃木坂	ミルーム南青山	ミルーム広尾II	フォレスト・ビル仙台青葉
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	㈱中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定㈱	シービー・リチャードエリス㈱	シービー・リチャードエリス㈱	㈱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㈱
価格時点	平成20年10月31日																					
鑑定評価額	2,560,000	4,533,000	2,837,000	2,450,000	2,024,000	2,390,000	2,180,000	2,060,000	1,870,000	3,491,000	14,050,000	2,163,000	2,350,000	34,000,000	17,300,000	6,098,000	2,404,000	2,556,000	2,471,000	2,176,000	2,370,000	
積算価格	2,550,000	3,114,000	1,898,000	1,660,000	692,300	1,470,000	861,000	1,550,000	1,400,000	2,153,000	12,240,000	1,788,000	1,360,000	29,400,000	19,400,000	6,683,000	1,878,000	2,568,000	2,244,000	1,804,000	1,780,000	
土地価格	2,110,000	2,434,000	1,485,000	471,164	266,800	488,625	161,960	638,584	512,812	1,939,000	10,350,000	1,043,000	642,880	11,500,000	3,650,000	5,166,000	1,280,000	1,895,000	1,736,000	1,217,000	421,737	
建物価格	440,000	680,000	413,000	1,189,112	425,500	980,893	698,951	907,444	888,120	214,000	1,890,000	745,000	716,181	17,919,100	15,773,100	1,517,000	598,000	673,000	507,700	587,000	1,357,924	
直接還元法による収益価格	2,590,000	4,555,000	2,967,000	2,460,000	2,051,000	2,410,000	2,160,000	2,010,000	1,800,000	3,608,000	15,200,000	2,595,000	2,360,000	33,800,000	17,300,000	6,495,000	2,538,000	2,648,000	2,636,000	2,167,000	2,390,000	
総収益	176,300	309,084	221,760	222,531	200,747	223,181	192,621	190,612	180,045	242,446	793,293	223,391	150,318	1,840,314	1,157,654	380,348	158,903	161,604	150,808	135,110	190,950	
可能貸室賃料収入	118,614	198,389	139,525	155,640	149,583	149,888	136,736	107,050	90,995	182,470	637,798	196,432	143,234	1,840,314	1,157,640	347,813	147,492	150,774	141,567	126,937	176,447	
可能共益費収入	43,835	76,207	32,973	53,875	35,339	54,918	53,667	59,667	63,696	43,522	49,534	9,302	0	0	0	5,226	0	0	0	5,226	15,276	
礼金・更新料等収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,338	2,606	1,311	0	0	16,427	8,688	8,881	6,232	6,064	4,230	
その他の収入	17,008	56,794	49,262	31,790	26,019	37,944	22,208	40,582	45,289	23,353	111,489	18,965	11,267	0	14	23,790	6,540	5,988	7,738	3,014	9,543	
空室等損失相当額	▲3,157	▲22,306	0	▲18,774	▲10,194	▲19,569	▲19,990	▲16,687	▲19,935	▲6,899	▲18,866	▲3,914	▲5,494	0	0	▲12,908	▲3,817	▲4,039	▲4,729	▲6,131	▲14,546	
総費用	43,034	74,584	55,918	68,100	43,180	69,019	47,591	60,236	57,471	46,096	186,945	44,640	29,335	288,750	246,681	67,009	29,431	29,111	28,464	26,024	46,640	
維持管理費等	28,999	51,741	46,514	51,858	34,617	53,149	36,562	44,095	39,887	31,977	137,779	26,671	21,617	12,000	6,000	48,867	21,637	21,012	22,469	19,409	30,769	
公租公課	11,965	21,726	8,528	15,565	7,641	14,746	10,117	15,347	17,007	13,050	47,753	16,683	5,231	265,497	221,733	16,760	6,659	7,248	5,240	5,836	13,435	
その他費用	2,070	1,117	876	677	922	1,124	912	794	577	1,069	1,413	1,286	2,487	11,253	18,948	1,382	1,135	851	755	779	2,436	
純収益(鑑定NOI)	133,266	234,500	165,842	154,431	157,567	154,162	145,030	130,376	122,574	196,350	606,348	178,751	120,983	1,551,564	910,973	313,339	129,472	132,493	122,344	109,086	144,310	
資本的支出(CAPEX)	8,100	6,013	4,494	9,496	6,630	9,646	8,578	9,859	9,089	5,096	4,167	10,045	2,071	69,085	56,043	10,292	5,579	5,893	4,800	5,883	5,939	
敷金等の運用金	1,980	3,825	1,860	2,408	2,902	2,413	2,096	1,970	1,705	3,600	5,768	2,567	1,277	37,239	11,576	2,203	479	490	1,060	793	282	
純収益(鑑定NCF)	127,146	232,312	163,208	147,343	153,839	146,929	138,548	122,487	115,190	194,854	607,949	171,273	120,189	1,519,718	866,506	305,250	124,372	127,090	118,604	103,996	138,653	
還元利回り	4.9%	5.1%	5.5%	6.0%	7.5%	6.1%	6.4%	6.1%	6.4%	5.4%	4.0%	6.6%	5.1%	4.5%	5.0%	4.7%	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%	5.8%	
DCF法による収益価格	2,520,000	4,533,000	2,837,000	2,440,000	2,024,000	2,380,000	2,190,000	2,080,000	1,900,000	3,491,000	14,050,000	2,163,000	2,340,000	34,000,000	17,300,000	6,098,000	2,404,000	2,556,000	2,471,000	2,176,000	2,360,000	
割引率	4.6%	4.8%	5.2%	5.8%	7.2%	5.9%	6.2%	6.0%	6.2%	5.0%	3.7%	6.3%	4.9%	4.1%	4.7%	4.4%	4.6%	4.5%	4.2%	4.5%	5.6%	
最終還元利回り	5.2%	5.6%	6.0%	6.2%	8.0%	6.3%	6.5%	6.3%	6.6%	5.9%	4.3%	7.1%	5.3%	4.6%	5.1%	5.2%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%	6.0%	

(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) イオンモールむさし村山ミューのDCF法による収益価格は、1～8年目の割引率を4.1%、9年目以降を4.2%として算出しています。

(注3) イオンモール神戸北のDCF法による収益価格は、1～8年目の割引率を4.7%、9年目以降を4.8%として算出しています。

賃貸基本(稼働率推移)

NO	物件名 名称	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 08/10末 (注5)
				(注1)	構成割合	(注2)	構成割合	(注3)	構成割合		08/5末	08/6末	08/7末	08/8末	08/9末	
オー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%	6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	5,248.41㎡	1.5%	5,248.41㎡	1.6%	0.00㎡	0.0%	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,592.26㎡	0.8%	2,592.26㎡	0.8%	0.00㎡	0.0%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	5,497.38㎡	1.6%	4,824.62㎡	1.4%	672.76㎡	10.7%	18	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	3,895.39㎡	1.1%	3,895.39㎡	1.2%	0.00㎡	0.0%	8	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オー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㎡	6.5%	20	90.3%	90.3%	90.3%	90.3%	91.9%	91.9%
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	4,928.08㎡	1.4%	4,604.06㎡	1.4%	324.02㎡	5.1%	26	88.5%	89.8%	87.7%	89.8%	93.4%	93.4%
オー8	堀川通四條ビル	オフィス	地方	4,834.56㎡	1.4%	4,607.49㎡	1.4%	227.07㎡	3.6%	12	91.4%	92.8%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	5,013.66㎡	1.5%	4,449.70㎡	1.3%	563.96㎡	9.0%	16	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%
オー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%	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㎡	1.2%	3,103.83㎡	0.9%	1,067.43㎡	16.9%	18	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.4%	74.4%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	7,205.78㎡	2.1%	6,188.41㎡	1.8%	1,017.37㎡	16.2%	45	85.6%	85.2%	85.2%	85.2%	84.5%	85.9%
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%	2,408.24㎡	0.7%	31.49㎡	0.5%	29	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%
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㎡	40.8%	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㎡	38.0%	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	5,338.97㎡	1.6%	3,818.40㎡	1.1%	1,520.57㎡	24.1%	68	92.3%	92.3%	78.5%	74.1%	72.4%	71.5%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,671.96㎡	0.8%	2,568.88㎡	0.8%	103.08㎡	1.6%	34	93.2%	95.8%	96.9%	94.9%	96.1%	96.1%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.39㎡	0.8%	2,842.92㎡	0.8%	45.47㎡	0.7%	44	94.1%	95.7%	97.2%	94.6%	98.4%	98.4%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	0.6%	1,836.16㎡	0.5%	68.97㎡	1.1%	45	96.4%	91.3%	93.0%	91.6%	94.6%	96.4%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	1,983.15㎡	0.6%	1,814.10㎡	0.5%	169.05㎡	2.7%	47	80.2%	79.9%	76.8%	80.4%	94.5%	91.5%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	6,472.40㎡	1.9%	6,395.66㎡	1.9%	76.74㎡	1.2%	248	100.0%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	98.8%
ポートフォリオ 合計				343,403.52㎡	100.0%	337,105.54㎡	100.0%	6,297.98㎡	100.0%	703	98.5%	98.6%	98.4%	98.3%	98.2%	98.2%
用途別	オフィス 計			42,828.23㎡	12.5%	40,630.42㎡	12.1%	2,197.81㎡	34.9%	123	93.7%	94.0%	94.0%	94.3%	94.9%	94.9%
	商業施設等 計			279,315.29㎡	81.3%	277,199.00㎡	82.2%	2,116.29㎡	33.6%	94	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.2%	99.2%
	住居 計			21,260.00㎡	6.2%	19,276.12㎡	5.7%	1,983.88㎡	31.5%	486	94.2%	94.2%	90.9%	89.4%	91.3%	90.7%
地域別	首都圏 計			189,080.04㎡	55.1%	184,383.85㎡	54.7%	4,696.19㎡	74.6%	380	98.4%	98.4%	98.1%	97.9%	97.5%	97.5%
	東京23区			35,014.52㎡	10.2%	32,008.46㎡	9.5%	3,006.06㎡	47.7%	308	96.3%	96.4%	94.6%	93.6%	91.7%	91.4%
	その他首都圏			154,065.52㎡	44.9%	152,375.39㎡	45.2%	1,690.13㎡	26.8%	72	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	98.8%	98.9%
	地方 計			154,323.48㎡	44.9%	152,721.69㎡	45.3%	1,601.79㎡	25.4%	323	98.7%	98.7%	98.8%	98.8%	99.0%	99.0%

(注1) 平成20年10月31日現在の空室可能面積を記載しています。

(注2) 平成20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20年10月31日現在の空室面積を記載しています。

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

(注5) 稼働率は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 構成割合は、少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

賃貸基本(賃貸事業損益)

単位:千円

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	賃貸事業収益①		賃貸事業費用②			賃貸事業損益④ (①-②)			償却前賃貸事業損益(NOI)⑤ (③+④)			資本の支出⑥		NCF⑦ (⑤-⑥)	
				金額	構成割合	金額	構成割合	内、減価償却費③	金額	構成割合	売上高 利益率 (④/①)	金額	構成割合	経費率 (②-③)/①	金額	構成割合	金額	構成割合
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	89,813	2.4%	33,387	2.1%	10,004	56,425	2.5%	62.8%	66,430	2.2%	26.0%	1,618	1.4%	64,812	2.3%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	176,853	4.6%	62,051	4.0%	19,938	114,801	5.1%	64.9%	134,740	4.5%	23.8%	-	0.0%	134,740	4.7%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	114,736	3.0%	39,331	2.5%	9,093	75,404	3.4%	65.7%	84,498	2.8%	26.4%	-	0.0%	84,498	3.0%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	111,787	2.9%	63,797	4.1%	29,944	47,990	2.1%	42.9%	77,934	2.6%	30.3%	17,423	14.8%	60,511	2.1%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	105,401	2.8%	30,405	1.9%	10,880	74,995	3.3%	71.2%	85,876	2.9%	18.5%	209	0.2%	85,667	3.0%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	111,391	2.9%	62,295	4.0%	27,864	49,096	2.2%	44.1%	76,961	2.6%	30.9%	2,010	1.7%	74,951	2.6%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	100,860	2.6%	45,239	2.9%	21,335	55,621	2.5%	55.1%	76,955	2.6%	23.7%	70,422	59.7%	6,534	0.2%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	122,065	3.2%	54,458	3.5%	23,789	67,607	3.0%	55.4%	91,396	3.1%	25.1%	466	0.4%	90,930	3.2%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	106,589	2.8%	69,824	4.5%	30,774	36,765	1.6%	34.5%	67,538	2.3%	36.6%	161	0.1%	67,377	2.4%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	123,980	3.2%	35,211	2.2%	12,027	88,769	3.9%	71.6%	100,796	3.4%	18.7%	-	0.0%	100,796	3.5%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	400,009	10.5%	123,245	7.9%	30,424	276,764	12.3%	69.2%	307,188	10.3%	23.2%	-	0.0%	307,188	10.8%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	101,089	2.6%	61,298	3.9%	23,063	39,792	1.8%	39.4%	62,854	2.1%	37.8%	24,230	20.6%	38,624	1.4%
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	81,197	2.1%	26,386	1.7%	10,961	54,811	2.4%	67.5%	65,772	2.2%	19.0%	-	0.0%	65,772	2.3%
商-5	イオンモールむさし村山ミュ	商業施設等	その他首都圏	935,157	24.5%	346,319	22.1%	200,800	588,838	26.2%	63.0%	789,638	26.6%	15.6%	-	0.0%	789,638	27.7%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	578,834	15.2%	295,922	18.9%	173,403	282,912	12.6%	48.9%	456,314	15.4%	21.2%	-	0.0%	456,314	16.0%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	180,479	4.7%	71,222	4.5%	25,326	109,256	4.9%	60.5%	134,582	4.5%	25.4%	320	0.3%	134,262	4.7%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	75,150	2.0%	23,977	1.5%	8,276	51,173	2.3%	68.1%	59,449	2.0%	20.9%	160	0.1%	59,289	2.1%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	74,712	2.0%	24,395	1.6%	10,865	50,317	2.2%	67.3%	61,182	2.1%	18.1%	243	0.2%	60,939	2.1%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	72,201	1.9%	24,073	1.5%	8,422	48,128	2.1%	66.7%	56,550	1.9%	21.7%	-	0.0%	56,550	2.0%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	58,339	1.5%	23,057	1.5%	7,714	35,282	1.6%	60.5%	42,996	1.4%	26.3%	189	0.2%	42,807	1.5%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	95,930	2.5%	50,056	3.2%	25,339	45,873	2.0%	47.8%	71,212	2.4%	25.8%	445	0.4%	70,767	2.5%
ポートフォリオ 合計				3,816,570	100.0%	1,565,949	100.0%	720,242	2,250,620	100.0%	59.0%	2,970,862	100.0%	22.2%	117,896	100.0%	2,852,966	100.0%
用途別	オフィス 計			1,163,473	30.5%	495,998	31.7%	195,649	667,475	29.7%	57.4%	863,124	29.1%	25.8%	92,309	78.3%	770,815	27.0%
	商業施設等 計			2,096,287	54.9%	853,171	54.5%	438,651	1,243,116	55.2%	59.3%	1,681,767	56.6%	19.8%	24,230	20.6%	1,657,537	58.1%
	住居 計			556,810	14.6%	216,780	13.8%	85,942	340,030	15.1%	61.1%	425,972	14.3%	23.5%	1,358	1.2%	424,614	14.9%
地域別	首都圏 計			2,700,901	70.8%	988,155	63.1%	417,739	1,712,746	76.1%	63.4%	2,130,486	71.7%	21.1%	44,393	37.7%	2,086,093	73.1%
			東京23区	1,447,468	37.9%	486,336	31.1%	153,052	961,131	42.7%	66.4%	1,114,183	37.5%	23.0%	2,531	2.1%	1,111,653	39.0%
			その他首都圏	1,253,434	32.8%	501,819	32.0%	264,687	751,615	33.4%	60.0%	1,016,302	34.2%	18.9%	41,862	35.5%	974,440	34.2%
	地方 計			1,115,668	29.2%	577,794	36.9%	302,503	537,874	23.9%	48.2%	840,377	28.3%	24.7%	73,504	62.3%	766,873	26.9%

(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

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	賃貸事業収入								
				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	89,813	78,082	56,546	-	21,476	60	11,730	5,870	5,861
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	176,853	160,988	108,441	-	40,319	12,228	15,865	15,423	442
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	114,736	88,154	69,767	-	16,467	1,920	26,582	26,578	4
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	111,787	104,132	74,464	-	23,158	6,510	7,655	7,251	404
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	105,401	97,587	76,024	-	17,675	3,888	7,814	6,567	1,246
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	111,391	103,524	69,004	-	25,751	8,770	7,867	7,515	352
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	100,860	96,060	65,773	-	25,469	4,817	4,799	4,703	96
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	122,065	112,203	74,496	-	28,317	9,390	9,862	8,000	1,862
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	106,589	91,186	54,406	-	28,320	8,460	15,402	15,088	314
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	123,980	116,896	96,236	-	16,208	4,451	7,084	6,942	142
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	400,009	336,385	291,989	8,081	24,101	12,215	63,624	40,269	23,355
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	101,089	91,251	81,103	-	2,116	8,032	9,839	8,779	1,060
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	81,197	74,929	73,631	-	20	1,278	6,268	5,297	971
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	935,157	935,157	935,157	-	-	-	-	-	-
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	578,834	578,820	578,820	-	-	-	14	-	14
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	180,479	150,360	139,480	-	3,180	7,700	30,119	2,647	27,472
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	75,150	72,708	69,863	-	-	2,845	2,441	-	2,441
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	74,712	73,229	70,099	-	-	3,130	1,483	6	1,477
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	72,201	66,820	63,157	-	2,661	1,003	5,381	2,081	3,300
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	58,339	55,600	52,079	-	2,322	1,200	2,739	-	2,739
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	95,930	95,700	87,330	-	7,525	845	230	-	230
ポートフォリオ 合計				3,816,570	3,579,771	3,187,865	8,081	285,085	98,741	236,799	163,016	73,783
用途別	オフィス 計			1,163,473	1,048,811	745,157	-	243,160	60,494	114,661	103,938	10,724
	商業施設等 計			2,096,287	2,016,543	1,960,700	8,081	26,237	21,525	79,744	54,345	25,399
	住居 計			556,810	514,417	482,007	-	15,687	16,722	42,393	4,734	37,660
地域別	首都圏 計			2,700,901	2,502,278	2,258,036	8,081	169,703	66,459	198,623	127,710	70,914
	東京23区			1,447,468	1,274,152	1,091,288	8,081	126,753	48,029	173,316	105,112	68,204
	その他首都圏			1,253,434	1,228,126	1,166,748	-	42,949	18,430	25,307	22,598	2,710
	地方 計			1,115,668	1,077,493	929,829	-	115,382	32,282	38,175	35,306	2,869

(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

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	賃貸事業費用													
				外注委託費				水道光熱費	修繕費	損害保険料	公租公課	減価償却費	その他賃貸事業費用				
				PM報酬	CM報酬	外注委託費	その他外注委託費						信託報酬	その他			
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	33,387	10,218	2,198	-	6,562	1,458	5,328	419	184	6,010	10,004	1,224	527	698
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	62,051	10,872	2,960	64	7,607	240	15,063	3,238	348	10,863	19,938	1,729	1,033	696
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	39,331	6,830	1,488	-	5,103	240	17,379	594	212	4,264	9,093	958	504	454
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	63,797	12,085	2,082	-	9,763	240	10,984	1,699	371	7,575	29,944	1,138	500	638
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	30,405	9,123	1,963	-	6,920	240	5,377	90	238	3,821	10,880	876	500	376
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	62,295	13,188	2,058	-	10,730	400	10,354	1,405	362	7,374	27,864	1,748	534	1,215
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	45,239	9,525	2,196	-	6,606	723	7,907	134	299	5,063	21,335	976	500	476
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	54,458	10,497	2,079	9	7,934	476	10,407	1,202	323	7,317	23,789	922	500	422
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	69,824	9,837	2,552	253	6,792	240	9,409	10,250	314	8,115	30,774	1,126	500	626
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	35,211	6,889	1,765	-	4,884	240	7,146	902	287	6,525	12,027	1,434	850	584
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	123,245	31,228	10,500	-	19,028	1,700	33,133	506	468	23,877	30,424	3,609	2,100	1,509
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	61,298	7,780	2,550	-	3,376	1,854	9,696	10,787	445	8,343	23,063	1,185	750	435
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	26,386	4,125	1,255	-	2,434	436	5,904	78	173	2,622	10,961	2,523	1,450	1,073
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	346,319	6,000	6,000	-	-	-	-	-	5,751	132,754	200,800	1,015	1,000	15
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	295,922	3,000	3,000	-	-	-	-	-	4,665	108,719	173,403	6,136	1,500	4,636
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	71,222	32,038	6,338	-	5,005	20,695	4,553	547	310	6,608	25,326	1,841	1,000	841
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	23,977	11,172	2,975	-	3,384	4,814	629	566	180	2,455	8,276	698	500	198
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	24,395	8,762	2,443	-	3,306	3,013	793	448	173	2,592	10,865	762	500	262
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	24,073	9,945	4,412	127	2,735	2,670	2,495	32	147	2,001	8,422	1,032	500	532
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	23,057	11,300	6,251	125	2,590	2,334	1,022	34	242	2,206	7,714	539	500	39
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	50,056	10,731	4,841	-	5,506	385	1,001	94	364	11,453	25,339	1,074	900	174
ポートフォリオ 合計				1,565,949	235,146	71,906	578	120,264	42,398	158,581	33,023	15,853	370,557	720,242	32,547	16,648	15,899
用途別	オフィス 計			495,998	99,065	21,341	326	72,901	4,497	99,355	19,932	2,937	66,927	195,649	12,133	5,948	6,185
	商業施設等 計			853,171	52,133	23,305	-	24,838	3,990	48,733	11,370	11,501	276,316	438,651	14,467	6,800	7,667
	住居 計			216,780	83,949	27,260	252	22,525	33,911	10,493	1,721	1,415	27,314	85,942	5,947	3,900	2,047
地域別	首都圏 計			988,155	178,368	55,181	316	82,696	40,175	119,504	19,938	9,527	222,515	417,739	20,565	12,214	8,351
			東京23区	486,336	143,379	42,585	316	62,637	37,841	93,447	7,363	2,722	70,023	153,052	16,350	9,464	6,887
			その他首都圏	501,819	34,989	12,595	-	20,059	2,334	26,057	12,575	6,804	152,492	264,687	4,214	2,750	1,464
	地方 計			577,794	56,778	16,725	262	37,568	2,224	39,077	13,085	6,327	148,042	302,503	11,982	4,434	7,548

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

賃貸損益(CAPEX, NOI, NCF)

単位:千円

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	取得価格 ①	第5期末帳簿価額 ② (又は取得時帳簿価額) (注3)		資本的支出 ③		減価償却費 及び除却額 ④		第6期末帳簿価額 ⑤ (②+③-④) (注3)		償却前賃貸事業損益(NOI) ⑥			NCF ⑦ (⑥-③)		
					構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	構成割合	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	2,176,683	1.8%	1,618	1.4%	10,004	1.4%	2,168,297	1.8%	66,430	2.2%	6.3%	64,812	2.3%	6.1%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,160,738	3.5%	-	0.0%	19,938	2.8%	4,140,800	3.5%	134,740	4.5%	6.5%	134,740	4.7%	6.5%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,017,000	2,024,618	1.7%	-	0.0%	9,093	1.3%	2,015,525	1.7%	84,498	2.8%	8.3%	84,498	3.0%	8.3%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,267,262	1.9%	17,423	14.8%	29,944	4.2%	2,254,741	1.9%	77,934	2.6%	6.5%	60,511	2.1%	5.1%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,940,026	1.6%	209	0.2%	10,880	1.5%	1,929,354	1.6%	85,876	2.9%	9.2%	85,667	3.0%	9.1%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,316,241	1.9%	2,010	1.7%	27,864	3.9%	2,290,387	1.9%	76,961	2.6%	7.2%	74,951	2.6%	7.0%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	2,196,627	1.8%	70,422	59.7%	21,335	3.0%	2,245,714	1.9%	76,955	2.6%	7.8%	6,534	0.2%	0.7%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,867,275	1.6%	466	0.4%	23,789	3.3%	1,843,952	1.5%	91,396	3.1%	9.6%	90,930	3.2%	9.6%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,777,105	1.5%	161	0.1%	30,774	4.3%	1,746,492	1.5%	67,538	2.3%	7.1%	67,377	2.4%	7.0%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,323,000	3,320,950	2.8%	-	0.0%	12,027	1.7%	3,308,923	2.8%	100,796	3.4%	6.0%	100,796	3.5%	6.0%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	13,978,137	11.6%	-	0.0%	30,424	4.2%	13,947,713	11.7%	307,188	10.3%	4.3%	307,188	10.8%	4.3%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	2,715,000	2,711,974	2.3%	24,230	20.6%	23,063	3.2%	2,713,142	2.3%	62,854	2.1%	4.6%	38,624	1.4%	2.8%
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	2,341,145	1.9%	-	0.0%	10,961	1.5%	2,330,184	2.0%	65,772	2.2%	5.6%	65,772	2.3%	5.6%
商-5	イオンモールむさし村山ミュージアム	商業施設等	その他首都圏	38,400,000	38,340,032	31.9%	-	0.0%	200,800	27.9%	38,139,232	31.9%	789,638	26.6%	4.1%	789,638	27.7%	4.1%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	19,200,000	19,134,850	15.9%	-	0.0%	173,403	24.1%	18,961,448	15.9%	456,314	15.4%	4.7%	456,314	16.0%	4.7%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,789,029	5.7%	320	0.3%	25,326	3.5%	6,764,023	5.7%	134,582	4.5%	3.9%	134,262	4.7%	3.9%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,654,497	2.2%	160	0.1%	8,276	1.1%	2,646,381	2.2%	59,449	2.0%	4.4%	59,289	2.1%	4.4%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,715,851	2.3%	243	0.2%	10,865	1.5%	2,705,229	2.3%	61,182	2.1%	4.4%	60,939	2.1%	4.4%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,545,969	2.1%	-	0.0%	8,422	1.2%	2,537,547	2.1%	56,550	1.9%	4.4%	56,550	2.0%	4.4%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	2,256,000	2,229,490	1.9%	189	0.2%	7,714	1.1%	2,221,965	1.9%	42,996	1.4%	3.8%	42,807	1.5%	3.8%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	2,450,000	2,572,412	2.1%	445	0.4%	25,339	3.5%	2,547,518	2.1%	71,212	2.4%	5.8%	70,767	2.5%	5.7%
ポートフォリオ 合計				119,926,000	120,060,913	100.0%	117,896	100.0%	720,242	100.0%	119,458,567	100.0%	2,970,862	100.0%	4.9%	2,852,966	100.0%	4.7%
用途別	オフィス 計			23,686,000	24,047,525	20.0%	92,309	78.3%	195,649	27.2%	23,944,185	20.0%	863,124	29.1%	7.2%	770,815	27.0%	6.5%
	商業施設等 計			76,659,000	76,506,139	63.7%	24,230	20.6%	438,651	60.9%	76,091,718	63.7%	1,681,767	56.6%	4.4%	1,657,537	58.1%	4.3%
	住居 計			19,581,000	19,507,248	16.2%	1,358	1.2%	85,942	11.9%	19,422,664	16.3%	425,972	14.3%	4.3%	424,614	14.9%	4.3%
地域別	首都圏 計			90,395,000	90,196,402	75.1%	44,393	37.7%	417,739	58.0%	89,823,056	75.2%	2,130,486	71.7%	4.7%	2,086,093	73.1%	4.6%
		東京23区		45,053,000	44,937,108	37.4%	2,531	2.1%	153,052	21.3%	44,786,587	37.5%	1,114,183	37.5%	4.9%	1,111,653	39.0%	4.9%
		その他首都圏		45,342,000	45,259,294	37.7%	41,862	35.5%	264,687	36.7%	45,036,469	37.7%	1,016,302	34.2%	4.4%	974,440	34.2%	4.3%
	地方 計			29,531,000	29,864,510	24.9%	73,504	62.3%	302,503	42.0%	29,635,511	24.8%	840,377	28.3%	5.6%	766,873	26.9%	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。
(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) 帳簿価額には、信託建設仮勘定は含んでおりません。

- 本資料には、将来的な業績・計画・経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

資産運用会社：ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第302号、社団法人投資信託協会会員)