



LASALLE
INVESTMENT ADVISORS™

Real estate experience. Investment expertise.

第7期
(2009年4月期)
決算説明会資料

2009年6月

LASALLE
JAPAN REIT INC®

目次

1. 基本方針	3 P
2. 第7期 運用報告	8 P
3. 第8期第9期業績予想	13 P
4. 第7期決算詳細	23 P
5. ラサール ジャパン投資法人の概況	30 P
6. ポートフォリオ概要	38 P
ご参考資料	43 P
DATA BOOK	



1. 基本方針

厳しい環境下でのREIT運営

グループの総力を挙げたディフェンス戦略の実行

- マーケットの劣化は、金融・資本市場から、实体经济・不動産市場へ
- 成長戦略→ディフェンス戦略へ大きくシフト
- 「運用者」としてのラサールの不動産運用スキルを活かして
ダウンサイクルを乗り切る

REITを取り巻く環境の変化と運用方針

環境の変化はキャピタルマーケットから実体経済・不動産マーケットへ

時間の経過 →

■ 資本市場

US-REITでは財務改善のPOが散見されるも、日本におけるエクイティ調達環境は尚低迷

■ 金融市場

金融機関の財務構造の悪化に伴い、資金調達環境が悪化

■ 実体経済

底打ちを示す先行指標が散見されるも、悪化傾向は継続
2番底の危険

■ 不動産賃貸市場

実体経済の悪化に伴い空室率の上昇、賃料単価の低下傾向が継続

■ 不動産売買市場

調達環境の悪化に伴い、不動産売買は低調

キャピタルマーケットには一部で改善の兆しがあるが、資金調達環境は、なお厳しい。
当面は間接金融を主軸とした財務体質の維持・改善のための戦略構築を優先

不動産ファンダメンタルズの状況は、尚厳しい事を前提
既存アセットレベルのパフォーマンス維持、及び改善に注力した「ディフェンシブな戦略」の構築が必要

財務
の
ディフェンス

+

アセット
の
ディフェンス

ディフェンス戦略 — アセットのディフェンス

収益力を維持し、不動産価値が減価しないよう継続して注力

- これまで稼働率を維持しながら堅調・安定的に推移してきたが、市況の悪化に伴いオーバーレント気味の状態
- 今後テナントの減賃・減床・退去の潜在的リスクが増大傾向



- フリーレントや短期の費用をかけても稼働率を上げ、**長期のキャッシュフローを維持する**
- キャップレートの動きは慎重にモニターしていくが、**キャッシュフローの管理に、より注力**

ディフェンス戦略 — 財務のディフェンス

メガバンクを中心とする安定的なバンクフォーメーションを引き続き堅持

- 2009年9月末に満期を迎える155億円の借入を
ラサールグループを挙げた銀行政策でリファイナンス
- 中期的な方針
 - 各金融機関との緊密な連携による安定的バンクフォーメーションを維持しながら、
借入期間の長期化、返済期限の分散化により、リファイナンスリスク軽減
 - 財務体質改善のための中長期的なLTV目標水準 40%台前半を目指す
 - 資本市場の改善を見極め、エクイティ調達



2. 第7期運用報告

第7期決算ハイライト

市況悪化傾向の中にあって、分配金は当初予想を達成

		第6期		第7期		
		実績	予想	実績	予実差異	前期差異
営業収益	(百万円)	3,816	3,762	3,739	△22	△77
営業利益	(百万円)	1,965	1,946	1,950	4	△15
経常利益	(百万円)	1,206	977	993	16	△212
当期純利益	(百万円)	1,216	976	992	16	△224
有利子負債比率	(%)	53.9	53.9	53.8	△0.1	△0.1
一口当たり分配金	(円)	10,098	8,100	8,238	138	△1,860

<予想との比較>

- 営業収益
 - ラ・ポルト青山 (△14百万円)
 - ミルーム代官山 (△ 5百万円)
 - ミルーム白金台 (△ 4百万円)
- 賃貸事業費用
 - 修繕工事費 (△15百万円)
 - 減価償却費 (△21百万円)
- 営業外費用
 - 支払利息等 (△13百万円)
- 一口当たり分配金
(+138円)

<前期との比較>

- 営業収益
 - ラ・ポルト青山 (△36百万円)
 - ミルーム代官山 (△39百万円)
- 賃貸事業費用
 - 原状回復費 (△14百万円)
- 営業外損益
 - 還付加算金 (△12百万円)
 - 支払利息等 (+183百万円)
- 一口当たり分配金
(△1,860円)

第7期 ポートフォリオハイライト

稼働率・賃料単価の維持・向上に向けたアセット・マネジメント施策を実施

- オフィス・商業で、テナントからの賃料減額要求が本格化してきたが、ほぼ同額での更改に成功

第7期はオフィス・商業賃料の24.7%の賃貸借を更改

従前の賃料に対して	テナント数
+10%以上	2
0~ +10%	2
同額	39
0~▲10%	1
▲10%以上	1
ネットの賃料は▲50万/月	計 45

- 第5-7期に行った資本的支出が、物件競争力・テナント誘引向上に功を奏した
今後もキャッシュフローへの貢献度を見極めて実施

サザン水戸ビル

	テナント	契約/検討面積	上昇稼働率
新規契約	A社	53.7㎡	1.1%
強い引合	B社	62.6㎡	1.3%
	C社	108.7㎡	2.2%
小計		225.1㎡	4.6%

宇都宮センタービル

	テナント	契約/検討面積	上昇稼働率
新規契約	D社	73.6㎡	1.5%
強い引合	E社	115.7㎡	2.3%
	F社	94.6㎡	1.9%
小計		283.9㎡	5.6%

第7期 ポートフォリオハイライト

堅実なキャッシュフロー運営力がバリューを下支え

	第5期	第6期	第7期		
			増減	増減	
直接還元利回り	4.9%	5.2%	+0.3ポイント	5.4%	+0.3ポイント
賃料収入(百万円)	6,528	6,495	-0.5%	6,553	+0.9%
期末鑑定評価額(百万円)	120,741	114,333	-5.3%	108,802	-4.8%

■ 資本市場のセンチメントでキャップレートは拡大を続けているが、不動産価値の源泉であるキャッシュフローの堅実な運用に対し、鑑定も評価

- 賃料収入には客観的な評価で、第6期からの変化では、収入増の案件もあり、全体では収入が0.9%増加。利回り上昇の鑑定評価額への影響は限定的。(ポートフォリオ全体で114,333百万円⇒108,802百万円、-4.8%)
- 確実なキャッシュフロー・コントロールが外部の不動産鑑定機関からも評価、下記の2物件で、賃料上昇(対6期比較)
 - ラ・ポルト青山は利回りが据置(4.0%)で、アーバンコーポレイション問題の解決、テナント契約の安定化が賃料増収(+0.6%)の評価となり、鑑定評価額も上昇(14,050百万円⇒14,200百万円、+1.1%)
 - イオンモールむさし村山ミューでは、三越退店リニューアル後の売上増で売上歩合分の賃料収入が増加し、前期比で+4.6%の上昇と査定、利回り上昇(4.5%⇒5.0%)の影響が低減(鑑定評価額: 34,000百万円⇒31,400百万円、-7.7%)
- バリューの下落はキャップレートの下落によるところが大きい。
 - ポートフォリオ全体の利回り上昇幅・・・5期⇒6期: +0.3ポイント、6期⇒7期: +0.3ポイント
- 鑑定評価額は、全体では下落傾向がスローダウン
 - ポートフォリオ全体の鑑定評価額下落率・・・5期⇒6期: -5.3%、6期⇒7期: -4.8%

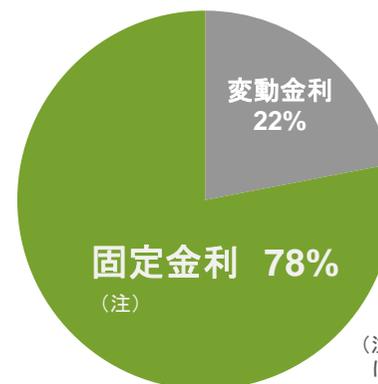
第7期財務ハイライト

第7期のリファイナンス実行で借入金の固定化・長期化、より安定的な財務構造へ

- 第7期リファイナンス実績

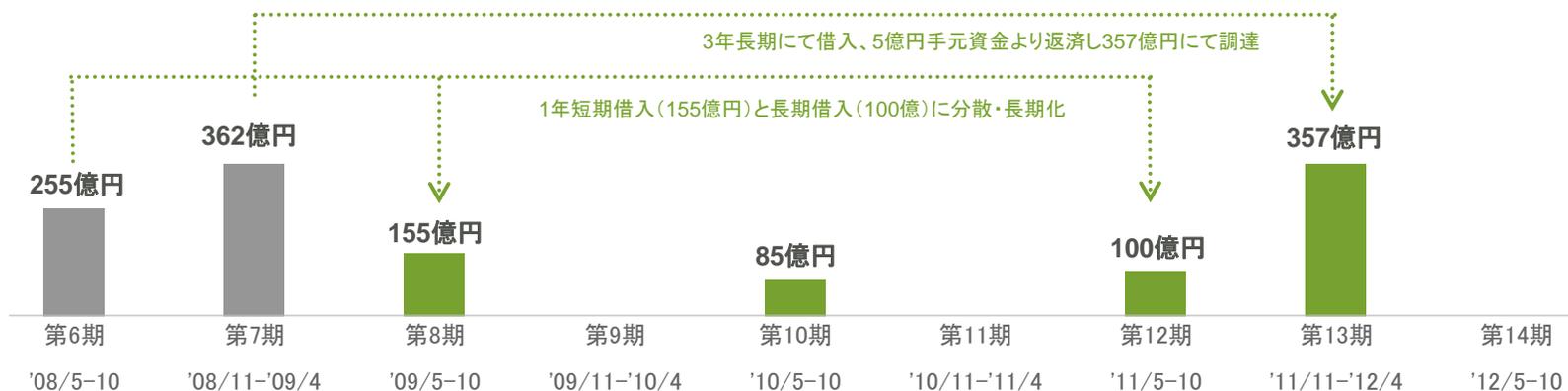
	借換前	借換後 (2008年11月4日実行)
借入先	三井住友銀行	三井住友銀行
融資金額	362億円	357億円
調達期間	1年	3年
金利	変動金利 3ヶ月Tibor+0.750%	固定金利 2.64625%

- 金利を固定化し金融コストを安定化



(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みます。

- 第6期、第7期の大型リファイナンス成功により、分散・長期化を進めた





3. 第8期第9期業績 予想

第8期・第9期の業績予想

マーケットの悪化トレンドが継続する中で、現実を直視した予想

		第7期	第8期		第9期	
		実績	予想	第7期差異	予想	第8期差異
営業収益	(百万円)	3,739	3,738	△0	3,666	△71
営業利益	(百万円)	1,950	1,870	△79	1,826	△44
経常利益	(百万円)	993	808	△185	731	△77
当期純利益	(百万円)	992	807	△185	730	△77
有利子負債比率	(%)	53.8	53.8	0	53.8	0
一口当たり分配金	(円)	8,238	6,700	△1,538	6,060	△640

■ ポートフォリオ

- 第8期は稼働率向上等による賃料収入の増加、解約違約金等の減少
- リーシングコスト、公租公課等の増加
- 第9期はテナントからの減額要望を想定、水光費の季節変動による減収
- 千葉ウエストビルの空調工事完了により33百万円の除却損を計上

■ 財務

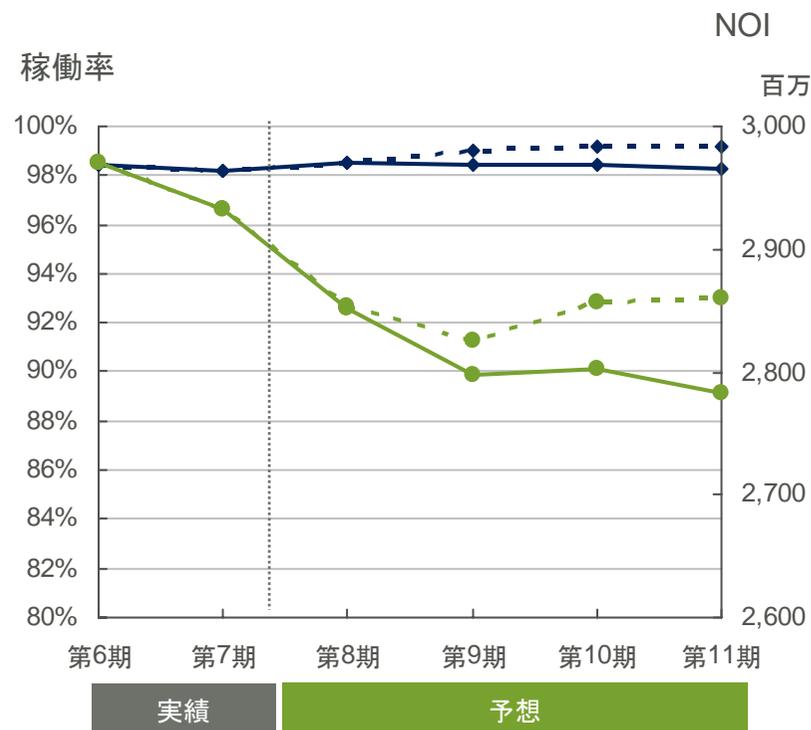
- 現状の金融環境を踏まえ、第8期のローン借換に対する金融コストを相当額見込む

	第8期	第9期
物件	21物件	21物件
稼働率	98.5%	98.4%
公租公課	394百万円	393百万円
減価償却費	700百万円	675百万円
営業外費用	1,064百万円	1,096百万円
借入金	69,700百万円	69,700百万円
発行済投資口数	120,500口	120,500口

第8期・第9期の業績予想

第9期が賃貸収益の「底」 強力なディフェンス戦略でNOIを維持

- 賃貸市場の悪化に伴い、賃料単価の下落が賃貸収益に影響
- 今後12ヶ月で調整が進み第9期に底
- 相場賃料・相場空室率を意識しながら、NOIを最大化する守りの戦略
- ベースシナリオ
 - 稼働率、賃料は市場との見合いの中で物件の特性を織り込んで設定
 - オフィス:稼働率確保を最優先、賃料減額要求は可能性を織り込み済
 - 商業施設等:個別性が強いいため、テナント毎契約満了時を査定。併設住居は住居セクターと同様
 - 住居:入退去を過去の平均値で想定し、その水準維持のためのリーシングコストを見込む。フリーレントの実績のある物件では、入居戸数の25~50%が発生すると想定
- 目標シナリオ
 - オフィス:Baseに比べ新規リーシングを積み増しかつ、賃料減額要求は予想数値(Base)より抑えることを目標とする
 - 商業施設等:商業施設部分はBaseと同様。併設住居は下記
 - 住居:Baseに比べ、過去実績以上の入居を目標



◆ 稼働率 (ベースシナリオ) ◆ 稼働率 (目標シナリオ)
● NOI (ベースシナリオ) ● NOI (目標シナリオ)

アセットのディフェンス方針

不動産賃貸マーケットを強く意識して稼働率・賃料単価を最大化

- 収益変動性が高く、ポートフォリオNOIへの影響の高い物件に注力
- 論理的なアプローチ（市場分析・アセット分析）に基づくアセット戦略を立案・実行
- 当面の方針：稼働率はキープし、賃料相場下落の中で、キャッシュフローへの影響を最小限に食い止める

	セクター・物件名	NOI比率	方針
基幹物件	イオンモールむさし村山ミュー イオンモール神戸北	42 %	長期契約のため安定推移 テナントリレーションの維持強化に努める
	ラ・ポルト青山	10 %	テナント構成の最適化、空室営業により 稼働率向上に努める
	都心オフィス	13 %	テナント退去・賃料減額要求が本格化 戦略的なテナント対応で減収を最小化
その他	住居	14 %	短期コストをかけても積極的な空室営業を行い、 稼働率を向上
	地方オフィス	21%	テナント引止め、稼働率の維持
	その他商業施設等		

アセットのディフェンス方針

不動産賃貸マーケットを強く意識して稼働率・賃料単価を最大化

- 都心オフィス: 解約予告区画の稼働率維持
 - 5月末稼働率・・・100%⇒第8期解約予告により・・・92.5%(-7.5%)
 - 募集対象は2ビル2区画306.5坪(35山京ビル; 194.1坪、内神田ビル; 112.3坪)
 - 主要5区では景気後退及び新規供給の影響で空室率上昇傾向の一方、リストラ移転等により一定の需要もある
 - 市場動向を的確に把握し、適切な賃料設定により上記の需要を確実に取り込む

- ラ・ポルト青山: 稼働率向上
 - 5月末稼働率・・・85.1%(現在5階79.1坪、地下108.0坪が空室)
 - 主要商業エリアの賃貸状況は厳しく、表参道エリアでも募集案件は増加傾向、募集賃料も下落傾向にある。市場動向を踏まえた賃料設定と青山という立地の魅力を前面にテナント誘致
 - 地下は飲食店舗。上記の賃料設定を行うことに加え、テナント要望によっては区画を分割し、出店・運営コストを軽減、成約へ
 - 5階は、上記の賃料設定を行い、エステ・クリニック等サービス店舗を中心に飲食・オフィス等ターゲットを広げてリーシング活動

アセットのディフェンス方針

不動産賃貸マーケットを強く意識して稼働率・賃料単価を最大化

- 住居: 中規模住戸(40~50㎡台)のリーシング強化(代官山、乃木坂)、物件稼働率の向上
 - 上記2物件では空室は中規模住戸に集中、稼働率向上には、これらの住戸のリーシングが必達
 - 中規模住戸の割合・・・代官山:48.5%、乃木坂:35.7%
 - 5月末稼働率・・・代官山:83.2%、乃木坂:83.4%
 - 入居者の賃料負担力が市況悪化に伴い低下、総額賃料20万円以上の住戸に空室が目立つ
 - 23区全体での退去後の再募集時の賃料では、20万円以上は改定率のマイナス幅が大きく、特に都心5区で顕著
 - 上記2物件周辺では競合物件も空室が増加し、供給過多の状況。賃料水準の見直しや、初期費用の軽減キャンペーンを行い、稼働率の向上を図る
- 賃料減額要望対応 (全セクター)
 - 賃料減額要望は全セクターで、契約更新時ばかりでなく契約期間中にも発生の可能性
 - オフィス・商業テナントの契約更新・・・第8期:28件、第9期:64件 (全テナント151件中)
 - ポートフォリオ全体では+4.7%のオーバーレント(市場と物件特性を勘案した想定成約賃料との対比)
 - 稼働率維持、テナント定着を優先させ、限定的に要望に応じる
 - 賃料減額には、退去の可能性が多い
 - 影響を低減、キャッシュフロー水準の早期回復に繋がる仕組みを埋め込む
 - 減額期間を短期に限定、更なる減額の禁止、減額期間中の解約禁止、等
 - フリーレント、初期費用の負担、等の対応により賃料への影響を低減
 - 上記の施策により、想定成約賃料内での決着を図る

基幹物件の状況（イオンモールむさし村山ミュー）

三越店は2009年3月1日閉鎖。イオンモールむさし村山ミュー第2のグランドオープンへ準備中

- 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

		ジャスコ	専門店街	三越→新テナント
店舗構成	3F	衣料品・家具等		衣料品・生活雑貨・食料品等 ↓ フロア毎新テナント アパレル・スポーツ・電器が最有力
	2F	衣料品・雑貨等		
	1F	食品・医薬品等		
床面積 (㎡)	合計	21,600	51,000	11,400
	シェア	25.7%	60.7%	13.6%
営業時間		9:00～23:00	10:00～22:00	10:00～20:00→22:00
営業状況			順調	不振→魅力UP

基幹物件の状況(イオンモール神戸北)

相乗効果のある神戸三田プレミアム・アウトレット 第二期増設工事着工

- イオンモール神戸北の基本的な営業成績は順調
- 新型インフルエンザの一時的影響はある程度考えられるものの、長期固定の賃貸借契約が奏功し、投資法人の売上は安定して獲得
- 高級ブランド品を中心に広範囲の集客力を持つ神戸三田プレミアム・アウトレットと“普段着”的な商品政策を中心とし、飲食店の充実したイオンモール神戸北の相乗効果は既に確認済
- プレミアム・アウトレットの第2期増設工事は、イオンモール神戸北の更なる営業基盤の確立に寄与すると思料
- 隣接する住宅地の開発、分譲が進み、定住人口の増加に拍車(計画戸数3,300戸、計画人口12,000人)

神戸三田プレミアム・アウトレット第2期増設工事概要

第2期増設開業日:	2009年冬(予定)
店舗数:	第2期増設後 約160店舗 (増設分約70店舗)
店舗面積:	第2期増設後 約35,500㎡ (増設分 約16,400㎡)

※神戸三田プレミアム・アウトレットは本投資法人保有物件ではありません。



基幹物件の状況(ラ・ポルト青山)

ラ・ポルト青山に近接して複合タワー「Ao<アオ>」がオープン、エリアは更に活性化。正規テナントオープンでビル注目度UP。アーバンコーポレイション破たんを受け、契約正常化を推進

直近の新規オープンテナント

- 3月:REBONDIR ルボンディール(千趣会 アンテナショップ)
- 4月:ISLANDS アイランズ(ハワイアン ジュエリー)
- 4月:エレッセ青山 50th Anniversary Store



※Ao<アオ>は本投資法人保有物件ではありません。

	フロア	面積 (㎡)	概要
ラ・ポルト青山賃貸状況	11F 10F	417.46	10.0% レストラン
	9F	208.71	5.0% オフィス
	8F	208.71	5.0% サービス
	7F	263.28	6.3% サービス
	6F	263.28	6.3% サービス
	5F	261.67	6.3% 空室
	4F	290.42	7.0% レストラン
	3F	403.87	9.7% レストラン
	2F	245.61	5.9% ショップ他
	1F	859.80	20.6% ショップ他
	B1F	391.38	9.4% レストラン
	357.07	8.6% 空室	
合計	4,171.26	100.0%	

危機の中で試される運用会社の文化と資質

Capital MarketとProperty Marketのつなぎ手として

- 不動産投資顧問会社として長い歴史を持つ
ラサールグループの一員として、堅実な運用
- 金融・資本マーケット、実体経済、不動産マーケットを読み解く分析力
- 投資家利益を最大化する不動産スキル
- 投資環境を現実視して透明度の高いIR



4. 第7期決算詳細

貸借対照表

	前期(第6期) (2008年10月期末)		当期(第7期) (2009年4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	10,299	7.9	9,976	7.7
現金及び預金	2,966	2.3	2,363	1.8
信託現金及び信託預金	7,162	5.5	7,402	5.7
営業未収入金	66	0.0	75	0.1
前払費用	102	0.1	119	0.1
その他	1	0.0	15	0.0
固定資産	119,821	92.1	119,515	92.3
有形固定資産	119,457	91.8	118,865	91.8
信託建物等	43,567	33.5	42,975	33.2
信託土地	75,890	58.3	75,890	58.6
無形固定資産	5	0.0	5	0.0
投資その他の資産	357	0.3	644	0.5
デリバティブ債権	95	0.1	65	0.1
長期前払費用	222	0.2	532	0.4
その他	39	0.0	46	0.0
繰延資産	24	0.0	18	0.0
資産合計	130,145	100.0	129,510	100.0

	前期(第6期) (2008年10月期末)		当期(第7期) (2009年4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	52,635	40.5	16,521	12.8
営業未払金	73	0.1	150	0.1
短期借入金	51,700	39.7	15,500	12.0
前受金	384	0.3	375	0.3
その他	478	0.4	496	0.4
固定負債	23,055	17.7	58,768	45.3
長期借入金	18,500	14.2	54,200	41.8
信託預り敷金及び保証金	4,555	3.5	4,568	3.5
負債合計	75,690	58.2	75,290	58.1
純資産の部				
投資主資本	54,500	41.8	54,276	41.9
出資総額	53,284	40.9	53,284	41.1
当期末処分利益	1,216	0.9	992	0.8
評価・換算差額等	△ 46	0.0	△ 56	0.0
繰延ヘッジ損益	△ 46	0.0	△ 56	0.0
純資産合計	54,454	41.80	54,219	41.9
負債・純資産合計	130,145	100.0	129,510	100.0

三井住友銀行362億返済

三井住友銀行357億借入

損益計算書

	前期(第6期) (2008年10月期末)		当期(第7期) (2009年4月期末)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
営業収益	3,816	100.0	3,739	100.0
賃貸事業収入(①)	3,579	93.8	3,506	93.8
その他賃貸事業収入(②)	236	6.2	233	6.2
営業費用	1,850	48.5	1,789	47.8
賃貸事業費用(③)	1,565	41.0	1,509	40.4
外注委託費	235	6.2	225	6.0
水道光熱費	158	4.2	152	4.1
修繕費	33	0.9	11	0.3
損害保険料	15	0.4	15	0.4
公租公課	370	9.7	370	9.9
減価償却費	720	18.9	702	18.8
その他賃貸事業費用	32	0.9	31	0.8
資産運用報酬	165	4.3	152	4.1
役員報酬	3	0.1	3	0.1
資産保管手数料	16	0.4	16	0.4
一般事務委託手数料	38	1.0	38	1.0
その他営業費用	60	1.6	68	1.8
営業利益	1,965	51.5	1,950	52.2
不動産賃貸事業利益(①+②-③)	2,250	59.0	2,229	59.6
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	2,970	77.8	2,932	78.4
営業外収益	19	0.5	6	0.2
受取利息	6	0.2	4	0.1
その他営業外収益	12	0.3	1	0.0
営業外費用	778	20.4	962	25.7
支払利息	483	12.7	782	20.9
融資関連手数料	288	7.6	174	4.7
その他営業外費用	6	0.2	6	0.2
経常利益	1,206	31.6	993	26.6
税引前当期純利益	1,217	31.9	993	26.6
当期純利益	1,216	31.9	992	26.5

ラ・ポルト、代官山の減収

耐用年数到来による減少

消費税還付延滞金

借換時手数料の一部費用化

借換に伴う支払利息の増加

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6期) (2008年10月期)	当期(第7期) (2009年4月期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,235	1,282
税引前当期純利益	1,217	993
減価償却費	720	702
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	△6	△4
支払利息	483	782
営業未収入金の増減額(△は増加)	△24	△9
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,233	-
前払費用の増減額(△は増加)	9	△327
営業未払金の増減額(△は減少)	△11	△12
未払金の増減額(△は減少)	29	4
未払消費税等の増減額(△は減少)	114	△104
前受金の増減額(△は減少)	△17	△9
デリバティブ債権の取得による支出	△76	-
その他	4	3
小計	3,682	2,025
利息の受取額	6	4
利息の支払額	△452	△747
法人税等の支払額	△1	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220	69
信託有形固定資産の取得による支出	△209	△21
無形固定資産の取得による支出	△2	-
信託預り敷金及び保証金の増減(ネット)	△8	90

(単位:百万円)

	前期(第6期) (2008年10月期)	当期(第7期) (2009年4月期)
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,663	△1,715
短期借入れによる収入	15,500	-
短期借入金の返済による支出	-	△36,200
長期借入れによる収入	10,000	35,700
長期借入金の返済による支出	△25,500	-
新投資口の発行による収入	-	-
投資口交付費による支出	-	-
分配金の支払額	△1,663	△1,215
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,350	△363
現金及び現金同等物の期首残高	8,778	10,129
現金及び現金同等物の期末残高	10,129	9,765

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(第6期) (2008年10月期)	当期(第7期) (2009年4月期)
当期未処分利益	1,216,839,287	992,721,307
分配金の額	1,216,809,000	992,679,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,098)	(8,238)
次期繰越利益	30,287	42,307

財務指標

■ 主要財務指標

		第6期	第7期		摘要
			実績	前期差異	
期末総資産額	(百万円)	130,145	129,510	△635	
期末物件数		21	21	—	
期末有利子負債額	(百万円)	70,200	69,700	△500	
期末純資産額	(百万円)	54,454	54,219	△234	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	—	
1口当たり純資産額	(円)	451,905	449,956	△1,949	
NOI	(百万円)	2,970	2,932	△38	不動産賃貸事業利益+減価償却費
FFO	(百万円)	1,937	1,695	△241	当期純利益+減価償却費
DSCR	(倍)	5.0	3.2	△1.8	(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	(%)	62.8	58.5	△4.3	配当金額／FFO
期末有利子負債比率	(%)	53.9	53.8	△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	オフィス計
稼働日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(%)	85.1	100	100	88.5	97.3	91.9	92.1	91.2	88.8	100	93.2
テナント数	5	7	1	18	7	20	24	12	16	9	119
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	90	171	113	111	105	112	107	119	102	123	1,158
賃貸事業収入	81	157	88	104	96	104	101	111	91	117	1,055
その他賃貸事業収入	9	13	25	7	8	7	6	8	11	6	103
賃貸事業費用	31	50	37	63	29	57	45	51	58	36	462
外注委託費	10	10	7	13	9	12	8	10	9	9	100
公租公課	6	10	4	7	3	7	5	7	8	6	67
水道光熱費	5	14	18	10	5	11	8	9	8	7	99
修繕費	0	0	0	0	0	0	1	—	0	0	4
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
減価償却費 ①	8	13	6	30	9	23	19	23	30	12	177
その他	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	9
賃貸事業利益 ②	58	120	75	48	75	55	62	68	44	86	696
NOI ③ (①+②)	67	133	82	79	85	78	81	91	75	98	874
NOI利回り(%)	6.4%	6.5%	8.2%	6.8%	9.2%	7.4%	8.4%	9.8%	8.0%	6.0%	7.4%
資本的支出 ④	—	—	—	68	—	14	6	7	0	—	96
NCF (③-④)	67	133	82	10	85	64	75	84	74	98	777

物件別収支サマリー(商業施設等・住居)

(単位:百万円)

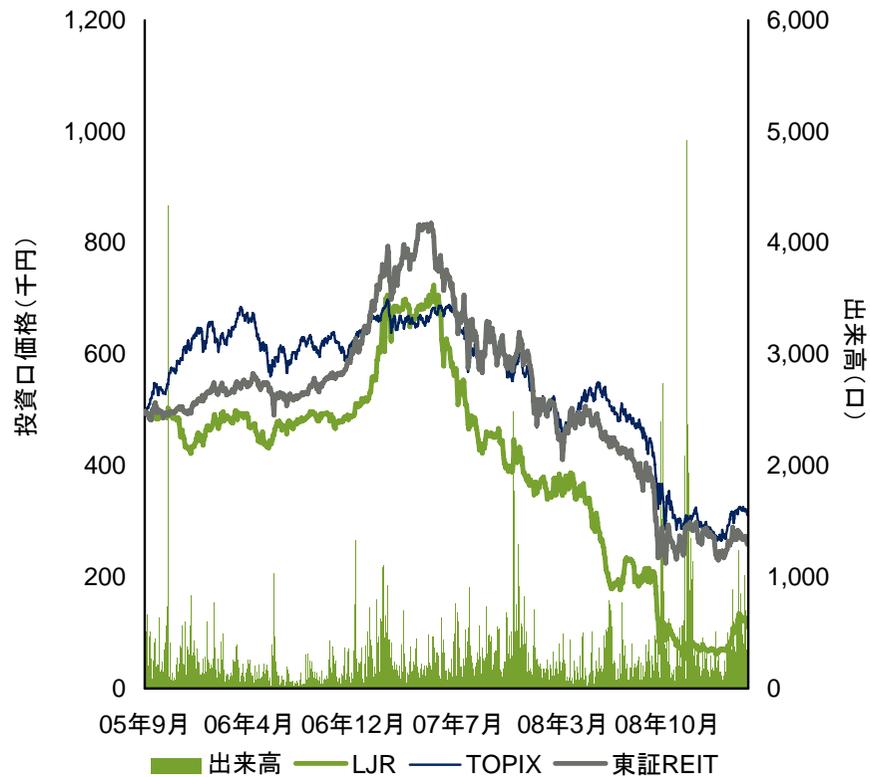
	ラ・ポルト 青山	西野ビル	リーフ コンフォート 新小岩	イオンモール むさし村山 ミュウ	イオンモール 神戸北	商業施設等計	ミルーム 代官山	ミルーム 白金台	ミルーム 乃木坂	ミルーム 南青山	ミルーム 広尾Ⅱ	フォレスト・ヒル 仙台青葉	住居計
稼働日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(%)	80	85.4	100	100	100	99.3	85.3	89.9	86.8	91.9	96.4	100	92.2
テナント数	17	46	30	1	1	95	70	32	38	42	51	252	485
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	363	99	81	935	578	2,058	141	67	73	70	71	98	522
賃貸事業収入	271	89	75	935	578	1,950	134	64	72	65	68	94	501
その他賃貸事業収入	92	10	5	—	0	108	6	2	1	4	2	3	21
賃貸事業費用	116	56	26	346	300	846	61	23	23	23	20	49	201
外注委託費	31	8	4	6	3	52	22	11	7	8	8	13	72
公租公課	23	8	2	132	113	280	6	2	2	2	2	7	22
水道光熱費	27	9	5	—	—	43	3	0	0	2	0	1	10
修繕費	—	4	—	—	—	4	1	—	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	86
その他	2	1	2	1	6	14	1	1	1	0	0	1	6
賃貸事業利益 ②	246	43	54	588	278	1,212	79	43	50	46	51	49	321
NOI ③ (①+②)	277	67	65	789	451	1,650	104	51	61	55	59	74	407
NOI利回り(%)	4.0%	5.0%	5.7%	4.1%	4.7%	4.3%	3.1%	3.9%	4.5%	4.3%	5.3%	6.2%	4.2%
資本的支出 ④	4	4	—	—	—	9	1	—	—	—	2	0	4
NCF (③-④)	272	62	65	789	451	1,641	103	51	61	55	56	73	402



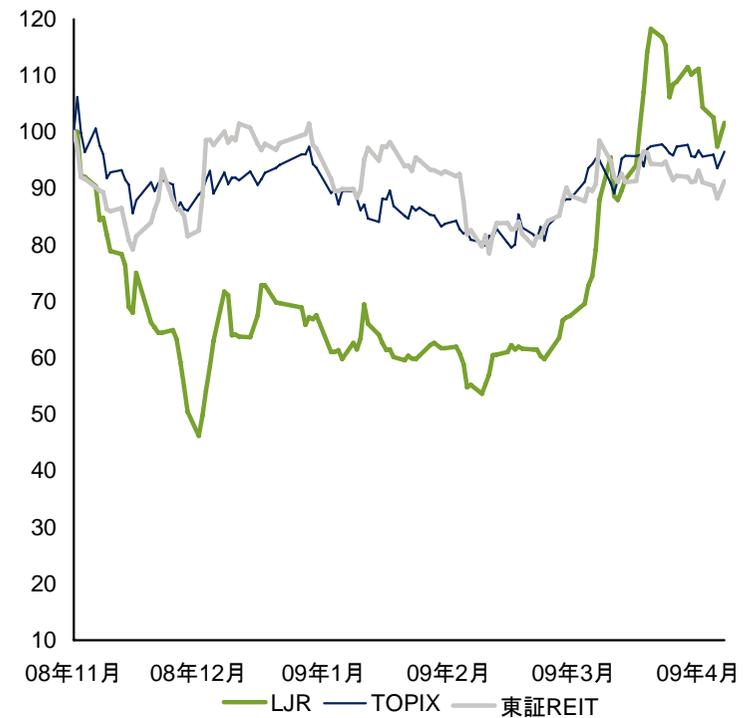
5. ラサール ジャパン 投資法人の概況

投資口価格の推移

LJR上場来投資口価格推移



第7期投資口価格推移



借入金一覧（2009年4月30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)	2008年11月4日	2011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	1.66417% (変動金利)	2008年9月30日	2009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	2.16417% (変動金利)(注1)	2008年9月30日	2011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	1.16417% (変動金利)(注2)	2007年9月21日	2010年9月21日	有

注:

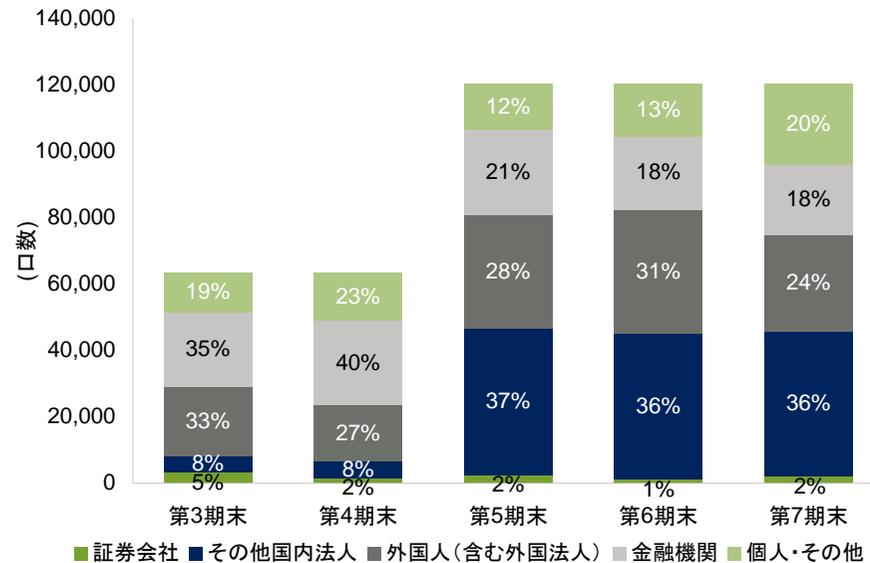
- 金利キャップの購入により実質的な上限利率は2.50%となります
- 金利キャップの購入により実質的な上限利率は1.50%となります

投資主構成とその変化

区分別投資主数及び口数

所有者区分	投資主数	投資主数比率	投資口数	投資口数比率
個人・その他	5,710	96.37%	24,307	20.17%
金融機関	20	0.34%	21,524	17.86%
外国人	86	1.45%	28,827	23.92%
その他国内法人	88	1.49%	43,704	36.27%
証券会社	21	0.35%	2,138	1.77%
合計	5,925	100.00%	120,500	100.00%

区分別口数推移

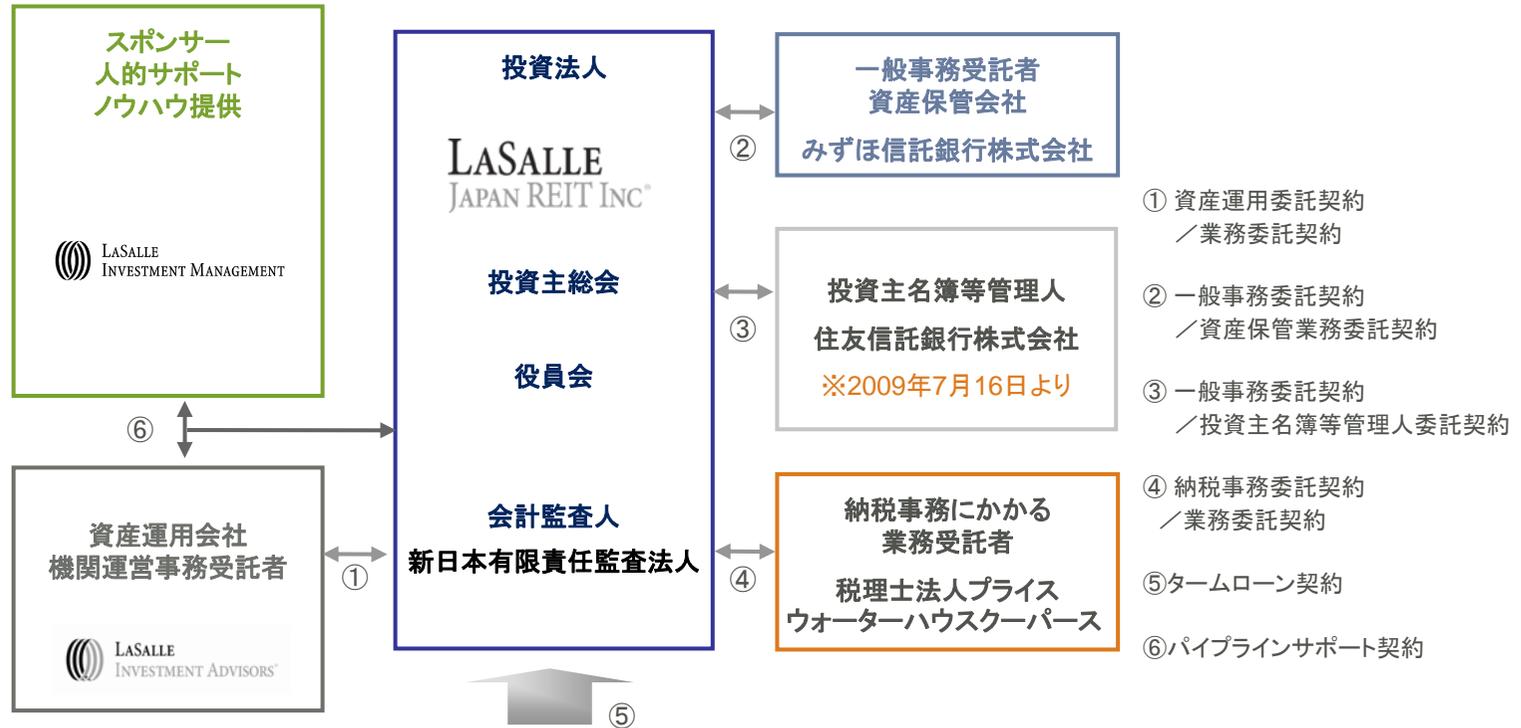


上位投資主一覧(第7期末)

投資主名	所有口数	比率
1 倫敦プロパティ-特定目的会社	30,000	24.9%
2 日興シテイ信託銀行株式会社(投信口)	9,907	8.2%
3 エウロペプロパティ-特定目的会社	9,500	7.9%
4 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	6,194	5.1%
5 TAMWEEVIEW SOCIETE ANONYME	6,000	5.0%
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,604	3.0%
7 ISTITHMAR ASIA REAL ESTATE INVESTMENT LIMITED	3,000	2.5%
8 FINVENTURES UK LIMITED	3,000	2.5%
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,605	2.2%
10 アセット・マネジャーズ株式会社	2,000	1.7%
11 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C AMERICAN CLIENTS	1,961	1.6%
12 野村信託銀行株式会社(投信口)	1,169	1.0%
13 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,109	0.9%
14 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505224	1,000	0.8%
15 BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	771	0.6%
16 野村証券株式会社	750	0.6%
17 PERSHING-DIV. OF DLJ SECS. CORP.	700	0.6%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UK		
18 PENSION FUNDS EXEMPT LENDING ACCOUNT	678	0.6%
19 日本証券金融株式会社	603	0.5%
20 株式会社 伊予銀行	600	0.5%
合計	85,151	70.7%

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	みずほコーポレート銀行	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

- 本投資法人の役員会の運営に関する事務
- 計算に関する事務に関する事務
- 会計帳簿の作成に関する事務
- 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

住友信託銀行
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7月16日より中央三井信託銀行株式会社から変更される予定です。尚特別口座管理人は引き続き中央三井信託銀行株式会社に委託します。

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

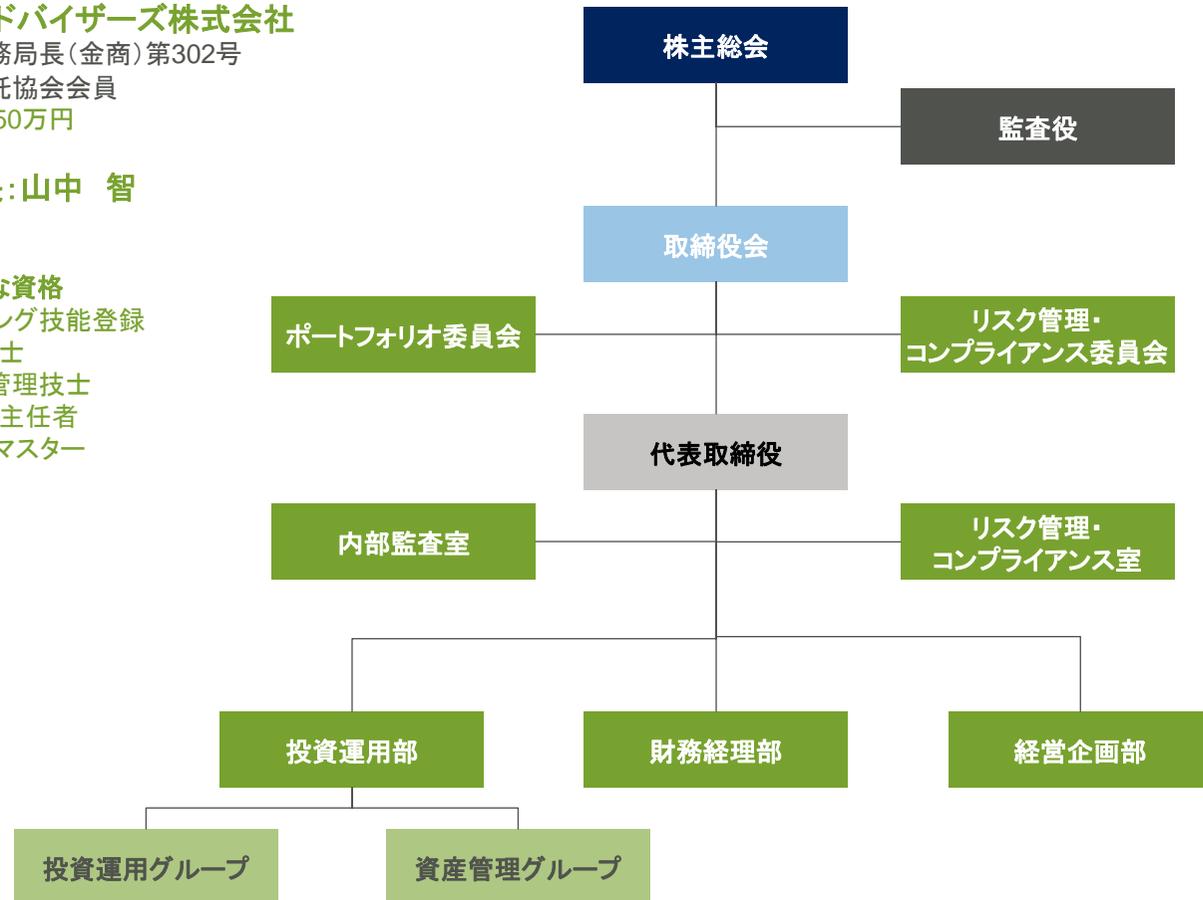
資産運用会社の組織と機能

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

役職員の主な資格
 不動産コンサルティング技能登録
 一級建築士
 一級建築施工管理技士
 宅地建物取引主任者
 不動産証券化マスター
 MBA



スポンサーによるサポート概要



ラサールが入手した不動産情報

ラサールが助言する私募
ファンドから売却する物件情報

ラサールが助言する私募ファンド
が保有する開発案件情報

ビジネスネットワークの支援
(レンダーとのコネク)

体制強化支援
経営陣派遣

→

→

→

→

→

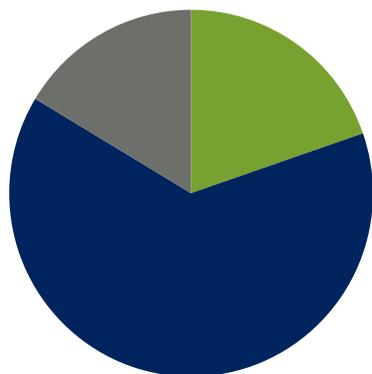
※ 物件写真は必ずしも本投資法人に組み入ることを示したものではありません



6. ポートフォリオ概要

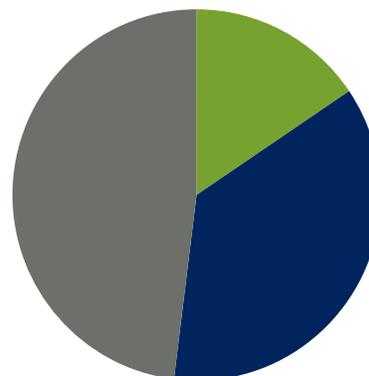
ポートフォリオサマリー

用途別分散状況



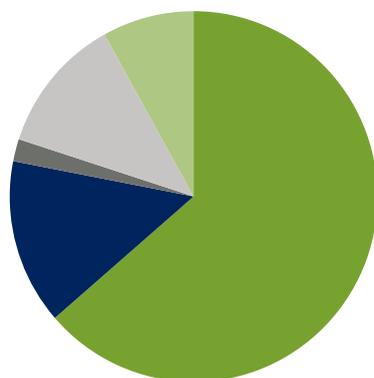
■ オフィス: 19.8%
■ 商業施設等: 63.9%
■ 住居: 16.3%

規模別分散状況



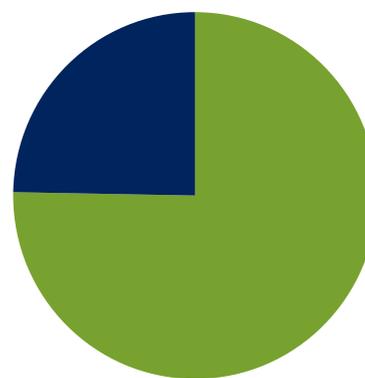
■ 5,000㎡未満: 15.5%
■ 5,000-10,000㎡: 36.5%
■ 10,000㎡以上: 48.0%

築年数別分散状況



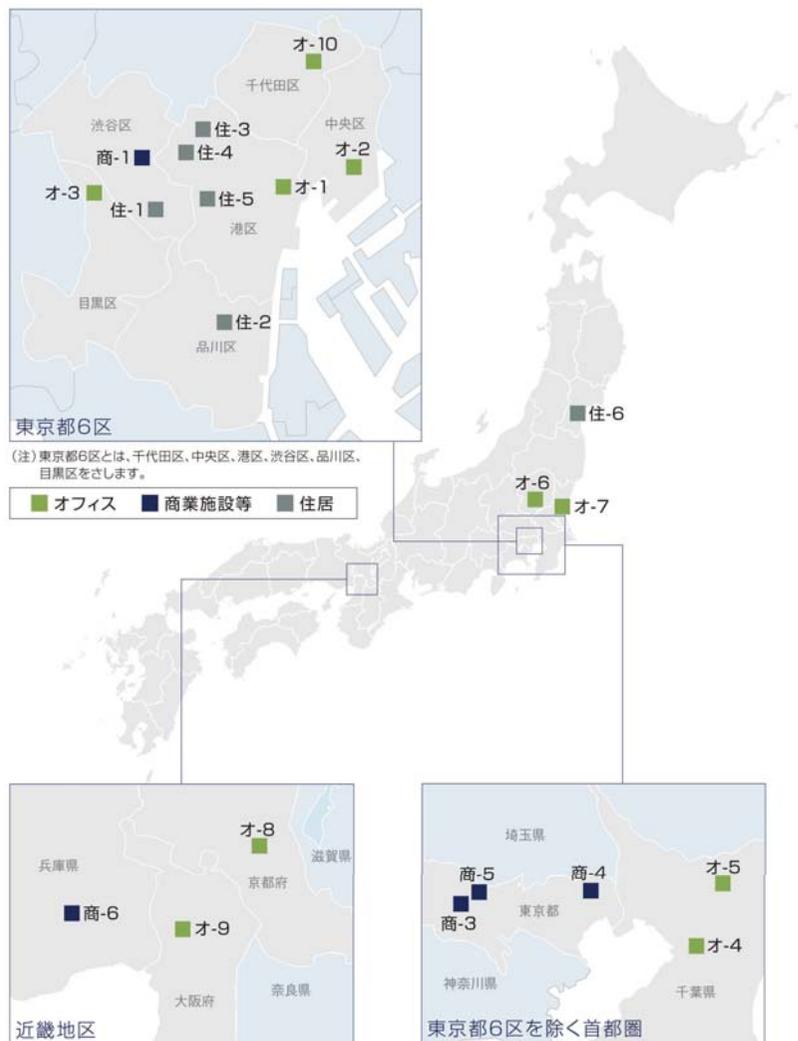
■ 5年未満: 63.7%
■ 5年以上10年未満: 14.3%
■ 10年以上15年未満: 2.0%
■ 15年以上20年未満: 12.1%
■ 20年以上: 7.9%

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



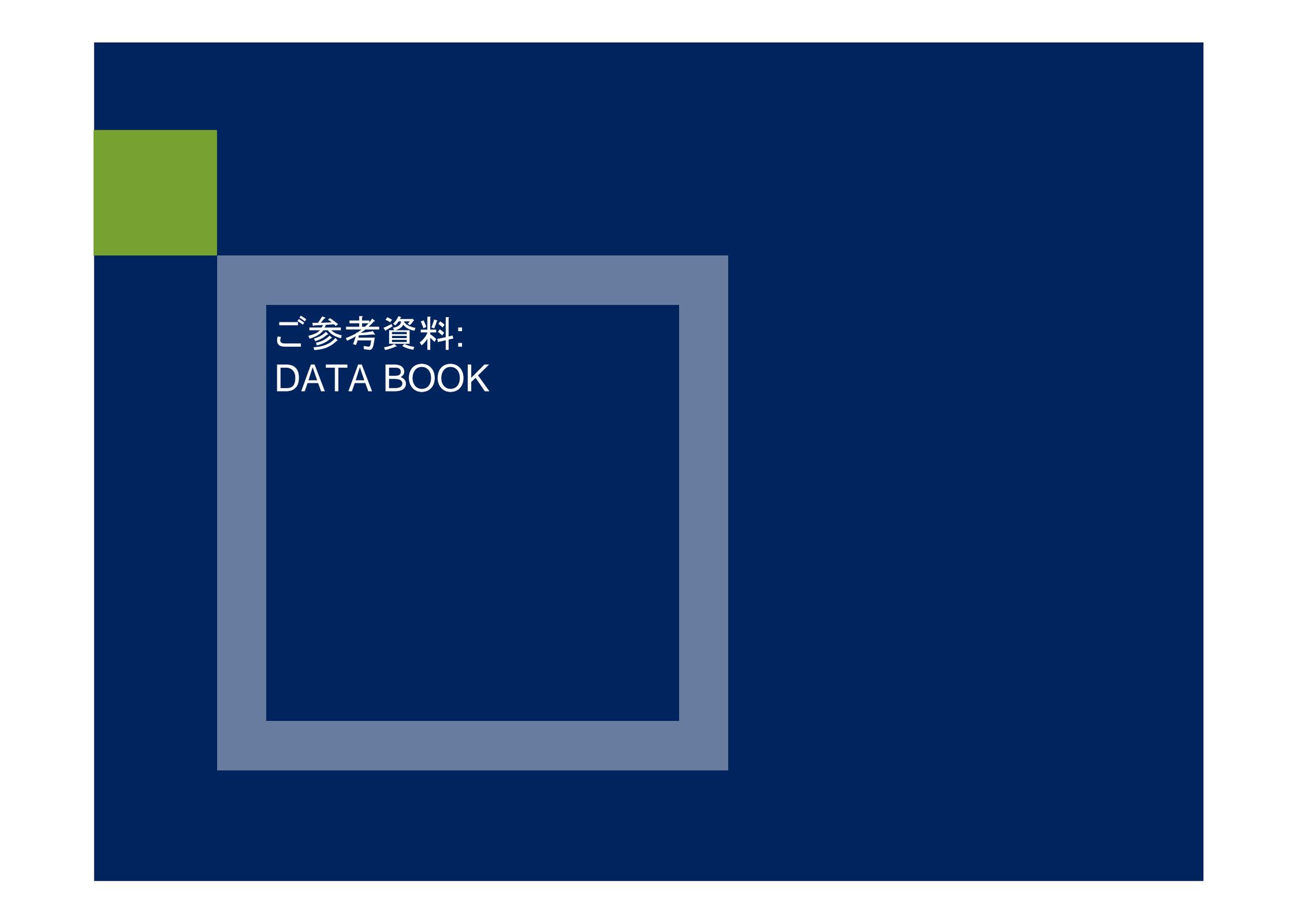
物件NO	用途	物件名
オ-1	オフィス	新三ビル
オ-2	オフィス	35山京ビル
オ-3	オフィス	渋谷ウエストビル
オ-4	オフィス	千葉ウエストビル
オ-5	オフィス	成田TTビル
オ-6	オフィス	宇都宮センタービル
オ-7	オフィス	サザン水戸ビル
オ-8	オフィス	堀川通四条ビル
オ-9	オフィス	KYUHO江坂ビル
オ-10	オフィス	内神田ビル
商-1	商業施設等	ラ・ポルト青山
商-3	商業施設等	西野ビル
商-4	商業施設等	リーフコンフォート新小岩
商-5	商業施設等	イオンモールむさし村山ミュー
商-6	商業施設等	イオンモール神戸北
住-1	住居	ミルーム代官山
住-2	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%	4,928.07	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%	42,828.22		
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%	343,403.51		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	ミルルーム代官山
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	東京都渋谷区猿楽町7 番1号
竣工日	1987年5月18日	1991年8月7日	1990年11月7日	2004年11月12日	2006年10月16日	2006年11月15日	2003年2月10日
築年数	22.0	17.7	18.5	4.5	2.5	2.5	6.2
延床面積	2,833.71	6,413.60	3,747.00	6,572.29	137,466.97	128,031.55	8,192.31
PML値	10.8	14.5	12.5	9.1	15.2	9.9	10.1
稼働率	85.1	100.0	100.0	80.0	100.0	100.0	85.3
取得価格	2,106	4,132	2,017	14,024	38,400	19,200	6,869



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 (㎡) (注2)	構造/階数 (注3)	用途	床面積 (㎡)		建築年月日 (注4)	築年数 (注5)
				登記上				容積対象									
オ-1	新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	東京都港区新橋三丁目9番2外4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/ 6FB1	事務所	2,833.71	2,805.49	昭和62年5月18日	22.0
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/ 9FB1	事務所・共同住宅・ 駐車場	6,413.60	6,124.64	平成3年8月7日	17.7
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/ 5FB2	事務所・ 駐車場	3,747.00	3,621.00	平成2年11月7日	18.5
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	13.3
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	SRC/ 8F	事務所・店舗	4,369.69	4,489.81	平成2年3月8日	19.2
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	23.3
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	24.2
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綾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/ 9FB1	事務所・ 駐車場	6,323.96	6,270.88	平成4年7月6日	16.8
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・ 駐車場	6,098.09	5,950.30	平成5年1月31日	16.3
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/ 9FB3	事務所	5,348.62	4,675.80	昭和37年5月22日	47.0
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19番8号	商業施設等	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	1,272.58	S・SRC/ 11FB2	店舗・事務所	6,572.29	6,406.34	平成16年11月12日	4.5
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・R C・S/7F B1	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	18.8
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/ 12FB1	店舗・共同住宅	2,808.72	2,745.55	平成19年7月31日	1.8
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	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	2.5
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番	商業施設等	地方		政令指定都市	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	173,565.50	SRC/ 5FB1	店舗・駐車場	128,031.55	108,904.55	平成18年11月15日	2.5
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/ 6FB2	共同住宅・駐車場・ 店舗	8,192.31	5,827.71	平成15年2月10日	6.2
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/ 7FB1	共同住宅	2,797.66	2,658.64	平成15年9月16日	5.6
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/ 6FB1	共同住宅	3,513.53	2,539.29	平成15年1月31日	6.3
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	RC/ 5FB1	共同住宅・ 店舗	2,416.50	5,827.71	平成16年3月3日	5.2
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区南麻布五丁目1番10号	東京都港区南麻布五丁目79番46	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	608.63	RC/ 12F	共同住宅・ 店舗	2,422.10	2,084.52	平成16年2月23日	5.2
住-6	フォレスト・ヒル山台青葉	宮城県仙台市青葉区川内渡橋通5番地1	宮城県仙台市青葉区川内渡橋通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	2.2

(注1) 特別区：特別地方公共団体である「都の区」、政令指定都市：政令で指定される人口50万人以上の市、中核市：政令で指定される人口30万人以上の市、特例市：政令で指定される人口20万人以上の市、一般市：その他の市
(注2) 「地籍」は、登記簿上の記載に基づいており、現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21年4月30日時点における築年数を小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

基本(物件別特記事項)

物件名		特記事項	物件名		特記事項
NO	名称		NO	名称	
オ-1	新三ビル	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、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、当該品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	① 建築後の法令の改正により、許容積率(建築基準法第52条)、防火区画(建築基準法施行令第112条)及び特別避難階段(建築基準法施行令第122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-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。			③ 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。
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イション(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・レシーである南ARM(以下「ARM」とします。))は、UCに対し賃貸借契約に基づく中途解約金等について、再生債権として届出をたところ、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日付にて査定申立を行なった結果、平成21年3月17日付で東京地方裁判所より決定を受けました。ARMはこの決定を不服とし、同年4月14日に異議訴訟を提起しました。
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	宇都宮センタービル	① 建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。	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	ミルム代官山	① 東南側の隣接地(9番2)との境界付近において、隣接地からブロック塀の一部が越境しています。なお受託者と隣接所有者との間でブロック塀の処置に関し、確認書を締結しています。
オ-8	堀川通四葉ビル	① 本物件の南側の塀の一部が隣接地(422番3及び422番4)に越境し、本物件南側に位置する鉄製扉に付帯する鉄柱支柱の一部が隣接地(422番3)に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。	住-2	ミルム白金台	(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	ミルム広尾II	(記載なし)
		⑤ 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-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)

NO	物件名 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		アスベストに関する対応状況		
		年月日 (注1)	築年数 (注2)	適法性/CAPEX	地盤/ 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	22.0	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概リクルートコンピューターソフト 入江三宅設計事務所	概青木堂建築設計事務所	大成建設㈱	特定行政 庁(港区)	10.8	恐れなし	分析済(基準値以下)	ELV撤去はH18.8月に除去済。 他は対応不要と判断	
オ-2	SS山京ビル	平成3年8月7日	17.7	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概山京ビルディング㈱	概石川正義建築事務所	概創建設事務所	概鳥建設㈱	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	18.5	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概ミツエ信産	概東急設計コンサルタント	概島・南海・東急 建設共同事業体	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	13.3	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概興和不動産㈱	概日建設計	概長谷工コーポレーション	特定行政 庁(千葉県)	13.9	恐れなし	分析済(基準値以下)	対応不要と判断	
オ-5	成田TTビル	平成2年3月8日	19.2	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概東信地所㈱ 概東西土地建物㈱	概東急建設	概東急建設	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	23.3	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概千代田生命保険相互会社	概横河建築設計事務所	概日本国土開発㈱	特定行政 庁(宇都宮市)	10.9	恐れなし	分析済(基準値以下)	対応不要と判断	
オ-7	ザザン水戸ビル	昭和60年2月19日	24.2	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概日本団体生命保険㈱	概久米建築事務所	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	16.8	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概住友生命保険相互会社	概竹中工務店	概竹中工務店	特定行政 庁(京都府)	10.0	恐れなし	-	-	
オ-9	KYUHO江坂ビル	平成5年1月31日	16.3	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概久峰商事	概高島一級建築士事務所	清水建設・概谷工務店 共同事業体	特定行政 庁(枚田市)	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	47.0	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概長谷川工務店	新築時(昭和37年): 概長谷川工務店一級建築設計事務所 耐震改修時(平成14年): 久成建設株式会社一級設計事務所	新築時(昭和37年): 概長谷川工務店 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	4.5	概竹中工務店	概竹中工務店	概エフ・アール・プロパティ	概日本設計	概鳥建設	指定確認検査機関 (財)日本建築センター)	9.1	恐れなし	-	-	
商-3	西野ビル	平成2年7月16日	18.8	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店	概西野博	概昭和設計	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7月31日	1.8	概マスターデザイナー 一級建築士事務所	概竹中工務店 エヌエス環境	概プロネットエスコン・フォー	概現代総合設計事務所	概テラ設計工房	概森組	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	2.5	概ハイ国際コンサル タント	概竹中工務店	概ダイヤモンドシティ(現イオ ンモール)	概ワジター一級建築士事務所、概竹中工務店東京一級 建築士事務所	概フジタ・竹中建設共同企 業(構成員:概フジタ、 概竹中工務店)	指定確認検査機関 (財)日本建築総合試験 所)	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	2.5	概ハイ国際コンサル タント	概竹中工務店	概イオンモール	概竹中工務店大阪一級建築士事務所	概竹中工務店	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	ミルム代官山	平成15年2月10日	6.2	概竹中工務店	概竹中工務店 エヌエス環境	概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ERI ㈱) (注3)	10.1	恐れなし	-	-	
住-2	ミルム白金台	平成15年9月16日	5.6	概竹中工務店	概竹中工務店	概ティーティーエス開発	概造藤衛生建築事務所	清水建設	指定確認検査機関 (概東京建築検査機構)	12.9	恐れなし	-	-	
住-3	ミルム乃木坂	平成15年1月31日	6.3	概竹中工務店	概竹中工務店	概ティーティーエス開発	概類設計室	概熊谷組	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	5.2	概竹中工務店	概竹中工務店	概ティーティーエス開発	概類設計室	概鴻池組	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II	平成16年2月23日	5.2	概竹中工務店	概竹中工務店	概ティーティーエス開発	概類設計室	概熊谷組	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・ヒル仙台青葉	平成19年3月8日	2.2	概マスターデザイナ ー一級建築士事務所	概竹中工務店 エヌエス環境	概アイシノウ	概開組	概77総合計画事務所	概開組	指定確認検査機関 (日本ERI ㈱)	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21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) 新築強度係数問題で協議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、施工者にアリング調査、建築時期をもとに含有の可能性を調査し、含有危険性のあるもの及び確認が不明瞭であったものについて、再度サンプリング分析を実施中です(一部は対応済です。)

価格(価格概況)

単位：千円

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		
オー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%	2,160,043	1.8%	2,177,000	1.8%	2,540,000	2.3%	434,000	379,957
オー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%	4,127,538	3.5%	4,146,000	3.5%	4,423,000	4.1%	291,000	295,462
オー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%	2,008,763	1.7%	2,053,000	1.7%	2,836,000	2.6%	819,000	827,237
オー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%	2,293,283	1.9%	2,440,000	2.0%	2,360,000	2.2%	▲7,000	66,717
オー5	成田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%	1,919,941	1.6%	1,924,000	1.6%	2,020,000	1.9%	160,000	100,059
オー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%	2,281,417	1.9%	2,260,000	1.9%	2,210,000	2.0%	75,000	▲71,417
オー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%	2,231,876	1.9%	2,030,000	1.7%	2,110,000	1.9%	148,000	▲121,876
オー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%	1,827,113	1.5%	1,960,000	1.6%	2,030,000	1.9%	145,000	202,887
オー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%	1,716,329	1.4%	1,910,000	1.6%	1,820,000	1.7%	▲79,000	103,671
オー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%	3,296,897	2.8%	3,332,000	2.8%	3,438,000	3.2%	115,000	141,103
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%	13,921,445	11.7%	14,060,000	11.8%	14,200,000	13.1%	176,000	278,555
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%	2,694,651	2.3%	2,744,000	2.3%	2,064,000	1.9%	▲651,000	▲630,651
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%	2,319,222	2.0%	2,340,000	2.0%	2,330,000	2.1%	10,000	10,778
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	平成19年11月20日	38,400,000	32.0%	38,540,832	31.9%	37,938,431	31.9%	37,300,000	31.3%	31,400,000	28.9%	▲7,000,000	▲6,538,431
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%	18,788,045	15.8%	18,800,000	15.8%	16,000,000	14.7%	▲3,200,000	▲2,788,045
住-1	ミルム代官山	住居	東京23区	平成17年9月9日	6,869,000	5.7%	6,904,776	5.7%	6,740,103	5.7%	6,871,000	5.8%	5,620,000	5.2%	▲1,249,000	▲1,120,103
住-2	ミルム白金台	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,680,000	2.2%	2,695,135	2.2%	2,638,110	2.2%	2,681,000	2.3%	2,251,000	2.1%	▲429,000	▲387,110
住-3	ミルム乃木坂	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,751,000	2.3%	2,767,382	2.3%	2,694,358	2.3%	2,752,000	2.3%	2,418,000	2.2%	▲333,000	▲276,358
住-4	ミルム南青山	住居	東京23区	平成17年9月9日	2,575,000	2.2%	2,590,060	2.1%	2,529,125	2.1%	2,576,000	2.2%	2,405,000	2.2%	▲170,000	▲124,125
住-5	ミルム広尾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%	2,216,456	1.9%	2,257,000	1.9%	2,017,000	1.9%	▲239,000	▲199,456
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%	2,523,089	2.1%	2,450,000	2.1%	2,310,000	2.1%	▲140,000	▲213,089
ボートフォリオ 合計					119,926,000	100.0%	120,744,138	100.0%	118,866,237	100.0%	119,063,000	100.0%	108,802,000	100.0%	▲11,124,000	▲10,064,237
用途別	オフィス 計				23,686,000	19.8%	23,851,072	19.8%	23,863,200	20.1%	24,232,000	20.4%	25,787,000	23.7%	2,101,000	1,923,800
	商業施設等 計				76,659,000	63.9%	77,042,700	63.8%	75,661,795	63.7%	75,244,000	63.2%	65,994,000	60.7%	▲10,665,000	▲9,667,795
	住居 計				19,581,000	16.3%	19,850,365	16.4%	19,341,241	16.3%	19,587,000	16.5%	17,021,000	15.6%	▲2,560,000	▲2,320,241
地域別	首都圏 計				90,395,000	75.4%	90,871,674	75.3%	89,498,368	75.3%	89,653,000	75.3%	82,322,000	75.7%	▲8,073,000	▲7,176,368
	東京23区				45,053,000	37.6%	45,325,289	37.5%	44,652,061	37.6%	45,245,000	38.0%	44,478,000	40.9%	▲575,000	▲174,061
	その他首都圏				45,342,000	37.8%	45,546,384	37.7%	44,846,307	37.7%	44,408,000	37.3%	37,844,000	34.8%	▲7,498,000	▲7,002,307
	地方 計				29,531,000	24.6%	29,872,464	24.7%	29,367,869	24.7%	29,410,000	24.7%	26,480,000	24.3%	▲3,051,000	▲2,887,869

- (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を含んでいます。
(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21年4月30日です。
(注6) 対取得価格=期末評価額-取得価格
(注7) 対期末帳簿価額=期末評価額-期末帳簿価額
(注8) 千円未満は四捨五入して記載しています。構成割合は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

価格(鑑定サマリー)

単位:千円

物件名	NO	オ-1	オ-2	オ-3	オ-4	オ-5	オ-6	オ-7	オ-8	オ-9	オ-10	商-1	商-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 Tビル	宇都宮センタービル	サザン水戸ビル	堀川通四葉ビル	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	ミルーム白釜台	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・ヒル仙台東
評価機関		株不動産投資研究所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定株	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定株	大和不動産鑑定株	大和不動産鑑定株	大和不動産鑑定株	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定株	シービー・リサーチードエリス株	シービー・リサーチードエリス株	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	株中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定株
価格時点		平成21年4月30日																				
鑑定評価額		2,540,000	4,423,000	2,836,000	2,360,000	2,020,000	2,210,000	2,110,000	2,030,000	1,820,000	3,438,000	14,200,000	2,064,000	2,330,000	31,400,000	16,000,000	5,620,000	2,251,000	2,418,000	2,405,000	2,017,000	2,310,000
積算価格		2,230,000	3,053,000	1,758,000	1,650,000	651,900	1,450,000	860,000	1,480,000	1,360,000	2,079,000	11,400,000	1,735,000	1,300,000	27,400,000	17,900,000	6,285,000	1,794,000	2,360,000	2,112,000	1,704,000	1,730,000
土地価格		1,800,000	2,373,000	1,378,000	456,207	262,600	469,080	160,909	599,580	476,112	1,865,000	9,570,000	990,000	606,144	11,300,000	4,570,000	4,824,000	1,196,000	1,713,000	1,623,000	1,138,000	373,137
建物価格		427,000	680,000	380,000	1,189,112	389,300	980,893	698,951	884,403	888,120	214,000	1,831,000	745,000	692,761	16,076,239	14,254,250	1,461,000	598,000	647,200	488,900	566,000	1,357,924
直接還元法による収益価格		2,570,000	4,518,000	2,967,000	2,380,000	1,998,000	2,220,000	2,110,000	2,000,000	1,760,000	3,574,000	14,990,000	2,468,000	2,340,000	31,200,000	16,000,000	6,074,000	2,373,000	2,523,000	2,523,000	2,100,000	2,320,000
総収益		177,684	309,006	227,039	222,139	192,756	215,552	192,801	190,789	181,576	241,374	780,995	219,709	151,744	1,925,750	1,157,654	365,684	155,563	160,334	150,806	135,897	190,950
可能貸室賃料収入		118,614	198,389	139,525	155,640	142,572	141,595	136,736	107,050	90,995	182,470	641,735	192,625	143,234	1,925,750	1,157,640	335,346	147,492	150,774	141,567	126,501	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	46,822	9,357	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	13,762	2,495	1,311	0	0	16,174	8,421	8,609	6,232	6,064	4,230
その他の収入		18,397	56,716	54,541	31,377	24,619	37,944	22,408	40,777	46,979	23,904	97,166	18,996	12,768	0	14	22,946	6,000	6,228	7,738	3,012	9,543
空室等損失相当額		▲3,162	▲22,306	0	▲18,753	▲9,774	▲18,905	▲20,010	▲16,705	▲20,094	▲8,522	▲18,490	▲3,764	▲5,569	0	0	▲14,008	▲6,350	▲5,277	▲4,731	▲4,906	▲14,546
総費用		43,103	76,378	61,206	67,642	41,099	68,020	49,353	61,084	57,932	46,861	183,040	44,362	29,502	334,586	250,186	65,885	29,413	28,768	28,464	25,801	46,037
維持管理費等		29,178	53,535	51,802	49,798	32,536	51,125	35,849	44,463	40,028	32,754	131,813	25,148	19,515	12,000	6,000	39,771	16,864	16,520	19,353	16,134	26,481
公租公課		11,855	21,726	8,528	15,215	7,641	14,543	10,979	14,850	16,533	13,050	47,753	16,683	5,402	311,333	225,239	16,760	6,661	7,248	5,240	5,856	12,833
その他費用		2,070	1,117	876	2,629	922	2,352	2,524	1,771	1,371	1,057	3,474	2,531	4,585	11,253	18,948	9,354	5,888	5,000	3,871	3,811	6,723
純収益(鑑定NO1)		134,581	232,628	165,833	154,497	151,657	147,532	143,448	129,705	123,644	194,513	597,955	175,347	122,242	1,591,165	907,467	299,799	126,150	131,566	122,342	110,096	144,913
資本的支出(CAPEX)		8,100	6,013	4,494	9,496	4,536	9,646	8,578	9,859	9,089	5,096	4,166	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		1,981	3,825	1,860	2,408	2,763	2,285	2,096	1,969	1,705	3,590	5,713	2,547	1,277	37,239	11,576	2,030	474	485	1,060	809	282
純収益(鑑定NCF)		128,462	230,440	163,199	147,409	149,884	140,171	136,966	121,816	116,260	193,007	599,502	167,849	121,448	1,559,319	863,001	291,537	121,045	126,158	118,602	105,022	139,256
還元利回り		5.0%	5.1%	5.5%	6.2%	7.5%	6.3%	6.5%	6.1%	6.6%	5.4%	4.0%	6.8%	5.2%	5.0%	5.4%	4.8%	5.1%	5.0%	4.7%	5.0%	6.0%
DCF法による収益価格		2,510,000	4,423,000	2,836,000	2,350,000	2,020,000	2,210,000	2,110,000	2,040,000	1,840,000	3,438,000	14,200,000	2,064,000	2,330,000	31,400,000	16,000,000	5,620,000	2,251,000	2,418,000	2,405,000	2,017,000	2,300,000
割引率		4.7%	4.8%	5.2%	6.1%	7.2%	6.2%	6.4%	6.1%	6.5%	5.0%	3.7%	6.5%	5.0%	4.6%	5.0%	4.5%	4.8%	4.7%	4.4%	4.7%	5.8%
最終還元利回り		5.3%	5.6%	6.0%	6.4%	8.0%	6.5%	6.6%	6.3%	6.8%	5.9%	4.3%	7.3%	5.4%	5.1%	5.5%	5.3%	5.6%	5.3%	5.0%	5.5%	6.2%

(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) 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、1~7年目の割引率を4.6%、8年目を降して4.7%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、1~7年目の割引率を5.0%、8年目を降して5.1%として算出しています。

価格(不動産鑑定評価額推移)

物件名		鑑定評価額①(百万円)								帳簿価額②(百万円)							鑑定評価額と帳簿価額の差異(①-②)						
NO	名称	取得時	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
オ-1	新三ビル	2,177	2,360	2,450	2,500	2,550	2,560	2,560	2,540	2,111	2,165	2,188	2,180	2,176	2,168	2,160	249	285	312	370	384	392	380
オ-2	35山京ビル	4,146	4,159	4,154	4,205	4,543	4,544	4,533	4,423	4,133	4,125	4,105	4,176	4,160	4,140	4,127	26	29	100	367	384	393	296
オ-3	渋谷ウエストビル	2,053	2,220	2,230	2,221	2,803	2,847	2,837	2,836	2,019	2,015	2,010	2,024	2,024	2,015	2,008	201	215	211	779	823	822	828
オ-4	千葉ウエストビル	2,440	2,480	2,550	2,630	2,630	2,630	2,450	2,360	2,344	2,325	2,301	2,294	2,267	2,254	2,293	136	225	329	336	363	196	67
オ-5	成田TTビル	1,924	1,937	2,054	2,050	2,109	2,105	2,024	2,020	1,935	1,946	1,939	1,934	1,940	1,929	1,919	2	108	111	175	165	95	101
オ-6	宇都宮センタービル	2,260	2,260	2,270	2,420	2,420	2,420	2,390	2,210	2,171	2,227	2,370	2,343	2,316	2,290	2,281	89	43	50	77	104	100	△ 71
オ-7	サザン水戸ビル	2,030	2,030	2,130	2,220	2,220	2,180	2,180	2,110	2,115	2,165	2,152	2,163	2,198	2,245	2,231	△ 85	△ 35	68	57	△ 18	△ 65	△ 121
オ-8	堀川通四条ビル	1,960	1,970	2,050	2,070	2,150	2,150	2,060	2,030	1,867	1,864	1,850	1,835	1,867	1,843	1,827	103	186	220	315	283	217	203
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,910	1,910	2,000	1,950	1,950	1,950	1,870	1,820	1,876	1,865	1,835	1,806	1,777	1,746	1,716	34	135	115	144	173	124	104
オ-10	内神田ビル	3,332	—	3,325	3,326	3,453	3,454	3,491	3,438	—	3,334	3,323	3,331	3,320	3,308	3,296	—	△ 9	3	122	134	183	142
商-1	ラ・ポルト青山	14,060	14,300	14,330	14,450	14,670	14,610	14,050	14,200	14,065	14,052	14,027	14,003	13,977	13,947	13,921	235	278	423	667	633	103	279
商-2	ホテル日航茨木 大阪	2,510	2,510	2,530	2,530	2,530	—	—	—	2,551	2,520	2,478	2,426	—	—	—	△ 41	10	52	104	—	—	—
商-3	西野ビル	2,744	—	2,722	2,716	2,634	2,407	2,163	2,064	—	2,730	2,734	2,717	2,712	2,713	2,694	—	△ 8	△ 18	△ 83	△ 305	△ 550	△ 630
商-4	リーフコンフォート新小岩	2,340	—	—	—	2,350	2,350	2,350	2,330	—	—	—	2,350	2,341	2,330	2,319	—	—	—	0	9	20	11
商-5	イオンモールむさし村山ミュウ	37,300	—	—	—	—	37,300	34,000	31,400	—	—	—	—	38,340	38,139	37,938	—	—	—	—	—	△ 4,139	△ 6,538
商-6	イオンモール神戸北	18,800	—	—	—	—	18,000	17,300	16,000	—	—	—	—	19,134	18,961	18,788	—	—	—	—	—	△ 1,661	△ 2,788
住-1	ミルーム代官山	6,871	6,927	6,927	6,894	6,878	6,607	6,098	5,620	6,879	6,861	6,835	6,814	6,789	6,764	6,740	48	66	59	64	△ 182	△ 666	△ 1,120
住-2	ミルーム白金台	2,681	2,685	2,686	2,694	2,684	2,655	2,404	2,251	2,684	2,677	2,669	2,662	2,654	2,646	2,638	1	9	25	22	1	△ 242	△ 387
住-3	ミルーム乃木坂	2,752	2,760	2,767	2,771	2,789	2,719	2,556	2,418	2,753	2,742	2,731	2,726	2,715	2,705	2,694	7	25	40	63	4	△ 149	△ 276
住-4	ミルーム南青山	2,576	2,581	2,597	2,640	2,642	2,607	2,471	2,405	2,579	2,570	2,562	2,554	2,545	2,537	2,529	2	27	78	88	62	△ 66	△ 124
住-5	ミルーム広尾II	2,257	2,259	2,263	2,256	2,220	2,196	2,176	2,017	2,259	2,252	2,244	2,237	2,229	2,221	2,216	0	11	12	△ 17	△ 33	△ 45	△ 199
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,450	—	—	—	2,450	2,450	2,370	2,310	—	—	3	2,597	2,572	2,547	2,523	—	—	(注5)	△ 147	△ 122	△ 177	△ 213
ポートフォリオ 合計		121,573	55,348	62,035	62,543	68,675	120,741	114,333	108,802	54,348	60,444	60,368	65,181	120,062	119,458	118,866	1,000	1,591	2,175	3,494	679	△ 5,125	△ 10,064

(注1) 金額は、百万円未満は切り捨てて記載しています。
(注2) 期末帳簿価額は、登記費用、売買時精算固定資産税等、資本的支出及び無形固定資産を含み、期中の不動産除却損、減価償却費等を除いています。
(注3) 鑑定評価額及び帳簿価額の価格時点は、各決算期末になります。
(注4) 鑑定評価額と帳簿価額の差異は、鑑定評価額(百万円未満切捨)ー帳簿価額(百万円未満切捨)で記載しています。
(注5) フォレスト・ヒル仙台青葉の第3期帳簿価額に計上した金額は、第4期取得に係る付随費用のみを計上しています。そのため、鑑定評価額と帳簿価額の差異は省略しています。

賃貸基本(稼働率推移)

NO	物件名 名称	用途	地域(中区分)	第7期末賃貸状況					稼働率推移(注4)													
				賃貸可能面積		賃貸面積		テナント数 (注3)	第1期～第6期末稼働率						第7期月次稼働率					第7期末		
				(注1)	構成割合	(注2)	構成割合		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	08/11末	08/12末	09/1末	09/2末	09/3末			
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,460.19㎡	0.7%	2,093.55㎡	0.6%	5	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	5,248.41㎡	1.5%	5,248.41㎡	1.6%	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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%	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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%	4,862.66㎡	1.4%	18	92.9%	91.3%	91.2%	83.2%	89.6%	87.8%	87.8%	88.5%	88.5%	88.5%	88.5%	88.5%	88.5%	88.5%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	3,895.39㎡	1.1%	3,788.76㎡	1.1%	7	91.8%	91.8%	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	97.3%
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%	20	76.7%	84.0%	94.8%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	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	4,928.07㎡	1.4%	4,540.45㎡	1.3%	24	83.5%	91.4%	93.5%	93.4%	90.9%	93.4%	93.4%	93.4%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	92.1%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	4,834.56㎡	1.4%	4,407.61㎡	1.3%	12	92.6%	92.6%	92.8%	91.4%	91.4%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	5,013.66㎡	1.5%	4,449.70㎡	1.3%	16	70.1%	83.3%	83.7%	84.7%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	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%	9	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	4,171.26㎡	1.2%	3,338.47㎡	1.0%	17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.4%	88.6%	88.6%	82.5%	82.5%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	7,205.78㎡	2.1%	6,156.35㎡	1.8%	46	—	92.8%	92.6%	90.4%	90.2%	85.9%	84.6%	83.9%	84.8%	85.9%	88.3%	85.4%	85.4%	85.4%
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㎡	0.7%	2,439.73㎡	0.7%	30	—	—	—	93.5%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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㎡	40.8%	1	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	1	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	4,555.51㎡	1.4%	70	89.0%	96.6%	97.2%	95.8%	96.0%	71.5%	71.0%	70.1%	70.1%	83.6%	84.7%	85.3%	85.3%	85.3%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,671.96㎡	0.8%	2,400.82㎡	0.7%	32	100.0%	96.3%	96.1%	93.9%	96.9%	96.1%	90.0%	82.3%	82.3%	87.0%	87.0%	89.9%	89.9%	89.9%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.39㎡	0.8%	2,506.36㎡	0.7%	38	100.0%	98.4%	98.3%	90.0%	94.1%	98.4%	98.4%	95.3%	93.9%	93.9%	92.7%	86.8%	86.8%	86.8%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	0.6%	1,751.31㎡	0.5%	42	98.1%	95.0%	97.3%	98.2%	98.1%	96.4%	93.2%	93.2%	91.5%	91.5%	91.5%	91.9%	91.9%	91.9%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	1,983.15㎡	0.6%	1,911.22㎡	0.6%	51	94.7%	98.4%	96.6%	96.4%	78.8%	91.5%	93.0%	96.0%	96.3%	96.3%	98.0%	96.4%	96.4%	96.4%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	6,472.40㎡	1.9%	6,472.40㎡	1.9%	252	—	—	—	100.0%	100.0%	98.8%	98.8%	99.2%	99.2%	98.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ 合計				343,403.51㎡	100.0%	336,962.39㎡	100.0%	699	93.0%	95.1%	96.1%	95.3%	98.8%	98.2%	98.3%	98.2%	98.1%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	98.1%
用途別	オフィス 計			42,828.22㎡	12.5%	39,931.70㎡	11.9%	119	88.5%	92.5%	94.3%	93.4%	94.4%	94.9%	94.9%	95.1%	95.1%	94.6%	94.4%	93.2%	93.2%	93.2%
	商業施設等 計			279,315.29㎡	81.3%	277,433.07㎡	82.3%	95	100.0%	98.2%	98.2%	97.3%	99.7%	99.2%	99.4%	99.4%	99.3%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.3%
	住居 計			21,260.00㎡	6.2%	19,597.62㎡	5.8%	485	95.1%	96.9%	97.1%	96.3%	95.6%	90.7%	89.6%	88.4%	88.1%	92.0%	91.9%	92.2%	92.2%	92.2%

(注1) 平成21年4月30日現在の賃貸可能面積を記載しています。

(注2) 平成21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) 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4) 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5) 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)			資本的支出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	90,835	2.5%	31,993	2.1%	8,253	58,842	2.6%	64.8%	67,096	2.3%	26.1%	-	0.0%	67,096	2.4%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	171,447	4.6%	50,732	3.4%	13,261	120,715	5.4%	70.4%	133,976	4.6%	21.9%	-	0.0%	133,976	4.7%
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	113,272	3.0%	37,843	2.5%	6,762	75,429	3.4%	66.6%	82,191	2.8%	27.4%	-	0.0%	82,191	2.9%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	111,961	3.0%	63,075	4.2%	30,435	48,886	2.2%	43.7%	79,321	2.7%	29.2%	68,977	62.3%	10,344	0.4%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	105,070	2.8%	29,386	1.9%	9,413	75,684	3.4%	72.0%	85,097	2.9%	19.0%	-	0.0%	85,097	3.0%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,560	3.0%	57,019	3.8%	23,307	55,541	2.5%	49.3%	78,847	2.7%	30.0%	14,336	12.9%	64,511	2.3%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	107,495	2.9%	45,382	3.0%	19,874	62,112	2.8%	57.8%	81,986	2.8%	23.7%	6,035	5.4%	75,951	2.7%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	119,664	3.2%	51,609	3.4%	23,842	68,056	3.1%	56.9%	91,898	3.1%	23.2%	7,004	6.3%	84,894	3.0%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	102,697	2.7%	58,446	3.9%	30,807	44,251	2.0%	43.1%	75,058	2.6%	26.9%	644	0.6%	74,414	2.6%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	123,588	3.3%	36,828	2.4%	12,027	86,760	3.9%	70.2%	98,787	3.4%	20.1%	-	0.0%	98,787	3.5%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	363,595	9.7%	116,742	7.7%	30,377	246,853	11.1%	67.9%	277,230	9.5%	23.8%	4,366	3.9%	272,864	9.7%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	99,897	2.7%	56,065	3.7%	23,275	43,832	2.0%	43.9%	67,107	2.3%	32.8%	4,784	4.3%	62,323	2.2%
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	81,010	2.1%	26,602	1.8%	10,961	54,408	2.4%	67.2%	65,369	2.2%	19.3%	-	0.0%	65,369	2.3%
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	25.0%	346,553	23.0%	200,800	588,604	26.4%	62.9%	789,404	26.9%	15.6%	-	0.0%	789,404	28.0%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	578,828	15.5%	300,397	19.9%	173,403	278,431	12.5%	48.1%	451,834	15.4%	21.9%	-	0.0%	451,834	16.0%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	141,352	3.8%	61,788	4.1%	25,368	79,564	3.6%	56.3%	104,932	3.6%	25.8%	1,449	1.3%	103,483	3.7%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	67,294	1.8%	23,858	1.6%	8,271	43,436	1.9%	64.5%	51,707	1.8%	23.2%	-	0.0%	51,707	1.8%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	73,702	2.0%	23,031	1.5%	10,871	50,671	2.3%	68.8%	61,542	2.1%	16.5%	-	0.0%	61,542	2.2%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	70,068	1.9%	23,185	1.5%	8,422	46,883	2.1%	66.9%	55,305	1.9%	21.1%	-	0.0%	55,305	2.0%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	71,517	1.9%	20,167	1.3%	7,748	51,350	2.3%	71.8%	59,098	2.0%	17.4%	2,238	2.0%	56,860	2.0%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	98,442	2.6%	49,036	3.2%	25,369	49,406	2.2%	50.2%	74,776	2.5%	24.0%	940	0.8%	73,836	2.6%
ポートフォリオ 合計				3,739,453	100.0%	1,509,739	100.0%	702,847	2,229,714	100.0%	59.6%	2,932,561	100.0%	21.6%	110,772	100.0%	2,821,789	100.0%
用途別	オフィス 計			1,158,589	31.0%	462,313	30.6%	177,981	696,275	31.2%	60.1%	874,256	29.8%	24.5%	96,995	87.6%	777,261	27.5%
	商業施設等 計			2,058,488	55.0%	846,360	56.1%	438,816	1,212,128	54.4%	58.9%	1,650,944	56.3%	19.8%	9,150	8.3%	1,641,794	58.2%
	住居 計			522,376	14.0%	201,065	13.3%	86,050	321,311	14.4%	61.5%	407,361	13.9%	22.0%	4,627	4.2%	402,734	14.3%
地域別	首都圏 計			2,619,768	70.1%	947,850	62.8%	406,246	1,671,918	75.0%	63.8%	2,078,163	70.9%	20.7%	81,814	73.9%	1,996,349	70.7%
		東京23区		1,367,682	36.6%	452,770	30.0%	142,322	914,911	41.0%	66.9%	1,057,234	36.1%	22.7%	8,053	7.3%	1,049,181	37.2%
		その他首都圏		1,252,086	33.5%	495,080	32.8%	263,923	757,006	34.0%	60.5%	1,020,930	34.8%	18.5%	73,761	66.6%	947,169	33.6%
	地方 計	地方		1,119,685	29.9%	561,889	37.2%	296,601	557,797	25.0%	49.8%	854,398	29.1%	23.7%	28,959	26.1%	825,439	29.3%

(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、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)	賃貸事業収益								
				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	90,835	81,638	60,070	-	21,328	239	9,198	5,927	3,271
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	171,447	157,793	106,888	-	40,319	10,586	13,654	13,404	250
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	113,272	88,154	69,767	-	16,467	1,920	25,118	24,653	465
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	111,961	104,715	74,917	-	23,298	6,499	7,247	6,910	337
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	105,070	96,937	75,504	-	17,545	3,888	8,133	6,900	1,233
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,560	104,946	69,982	-	26,049	8,914	7,614	7,292	322
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	107,495	101,122	68,574	-	26,491	6,056	6,373	4,969	1,404
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	119,664	111,416	73,763	-	28,203	9,450	8,249	6,401	1,848
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	102,697	91,046	54,406	-	28,320	8,320	11,650	11,374	276
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	123,588	117,329	98,332	-	14,871	4,126	6,259	6,194	64
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	363,595	271,343	233,104	6,774	20,663	10,803	92,252	29,694	62,557
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	99,897	89,792	79,626	-	2,012	8,154	10,106	8,765	1,340
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	81,010	75,050	73,721	-	51	1,278	5,961	5,461	500
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	578,828	578,820	578,820	-	-	-	8	-	8
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	141,352	134,366	123,809	-	3,148	7,409	6,986	2,172	4,815
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	67,294	64,811	62,619	-	-	2,191	2,484	25	2,459
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	73,702	72,458	69,363	-	-	3,094	1,245	22	1,222
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	70,068	65,879	61,717	-	2,853	1,310	4,188	2,074	2,114
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	71,517	68,708	64,979	-	2,470	1,260	2,809	-	2,809
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	98,442	94,873	86,498	-	7,472	903	3,570	-	3,570
ポートフォリオ 合計				3,739,453	3,506,351	3,121,617	6,774	281,559	96,401	233,102	142,238	90,863
用途別	オフィス 計			1,158,589	1,055,094	752,204	-	242,891	59,999	103,495	94,024	9,470
	商業施設等 計			2,058,488	1,950,162	1,900,428	6,774	22,725	20,235	108,326	43,921	64,405
	住居 計			522,376	501,095	468,985	-	15,942	16,167	21,282	4,293	16,989
地域別	首都圏 計			2,619,768	2,424,129	2,189,573	6,774	165,024	62,758	195,639	112,202	83,437
	東京23区			1,367,682	1,197,529	1,024,369	6,774	122,169	44,217	170,153	89,627	80,526
	その他首都圏			1,252,086	1,226,600	1,165,205	-	42,855	18,541	25,486	22,575	2,911
	地方 計			1,119,685	1,082,222	932,044	-	116,535	33,643	37,463	30,037	7,427

(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-1	新三ビル	オフィス	東京23区	31,993	10,628	2,162	-	6,452	2,015	5,576	558	172	6,010	8,253	795	527	268
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	50,732	10,243	2,333	-	7,670	240	14,596	75	316	10,863	13,261	1,378	1,033	345
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	37,843	7,555	1,758	-	5,557	240	18,037	469	197	4,264	6,762	560	504	55
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	63,075	13,088	2,191	-	10,656	241	10,350	485	336	7,574	30,435	807	500	307
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	29,386	9,141	1,929	-	6,972	240	5,825	50	219	3,818	9,413	920	500	420
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	57,019	12,657	2,086	-	10,331	240	11,096	790	329	7,372	23,307	1,468	534	935
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	45,382	8,616	2,125	9	6,243	240	8,572	1,752	274	5,358	19,874	937	500	437
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	51,609	10,041	2,003	-	7,798	240	9,159	-	294	7,314	23,842	959	500	459
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	58,446	9,683	2,545	-	6,898	240	8,395	373	286	8,114	30,807	787	500	287
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	36,828	9,067	1,758	-	4,879	2,430	7,744	67	262	6,525	12,027	1,136	850	286
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	116,742	31,086	11,163	-	17,588	2,335	27,965	-	463	23,877	30,377	2,974	2,100	874
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	56,065	8,302	2,681	57	3,269	2,296	9,747	4,795	400	8,340	23,275	1,208	750	458
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	26,602	4,478	1,463	-	2,434	581	5,856	-	165	2,621	10,961	2,521	1,450	1,071
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	346,553	6,000	6,000	-	-	-	-	-	5,695	132,743	200,800	1,315	1,000	315
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	300,397	3,000	3,000	-	-	-	-	-	4,544	113,014	173,403	6,436	1,500	4,936
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	61,788	22,818	8,358	5	4,811	9,645	3,926	1,285	339	6,174	25,368	1,896	1,000	896
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	23,858	11,037	2,371	-	3,366	5,300	680	-	166	2,458	8,271	1,246	500	746
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	23,031	7,401	1,913	-	3,306	2,182	829	63	176	2,592	10,871	1,100	500	600
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	23,185	8,962	3,829	95	2,787	2,251	2,608	58	136	2,000	8,422	998	500	498
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	20,167	8,384	4,188	59	2,614	1,523	827	329	148	2,206	7,748	525	500	25
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	49,036	13,441	7,062	-	5,066	1,314	1,156	178	331	7,469	25,369	1,091	887	204
ポートフォリオ 合計				1,509,739	225,627	72,918	224	118,693	33,792	152,945	11,306	15,248	370,708	702,847	31,058	16,635	14,423
用途別	オフィス 計			462,313	100,718	20,890	9	73,454	6,366	99,350	4,618	2,685	67,213	177,981	9,748	5,948	3,800
	商業施設等 計			846,360	52,866	24,307	57	23,291	5,212	43,567	4,795	11,267	280,595	438,816	14,453	6,800	7,653
	住居 計			201,065	72,043	27,721	158	21,949	22,215	10,027	1,893	1,296	22,899	86,050	6,856	3,887	2,969
地域別	首都圏 計			947,850	168,189	54,097	215	82,359	31,518	114,567	8,214	9,190	222,066	406,246	19,379	12,214	7,165
	東京23区			452,770	131,658	41,296	158	61,463	28,741	88,645	2,884	2,540	69,591	142,322	15,129	9,464	5,665
	その他首都圏			495,080	36,531	12,801	57	20,896	2,777	25,921	5,329	6,649	152,475	263,923	4,250	2,750	1,500
	地方 計			561,889	57,438	18,821	9	36,335	2,274	38,378	3,093	6,058	148,642	296,601	11,679	4,421	7,258

(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6期末帳簿価額 ②		資本的支出 ③		減価償却費 及び除却額 ④		第7期末帳簿価額 (②+③-④) ⑤		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	2,168,297	1.8%	-	0.0%	8,253	1.2%	2,160,043	1.8%	67,096	2.3%	6.4%	67,096	2.4%	6.4%
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,140,800	3.5%	-	0.0%	13,261	1.9%	4,127,538	3.5%	133,976	4.6%	6.5%	133,976	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	2,015,525	1.7%	-	0.0%	6,762	1.0%	2,008,763	1.7%	82,191	2.8%	8.2%	82,191	2.9%	8.2%
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,254,741	1.9%	68,977	62.3%	30,435	4.3%	2,293,283	1.9%	79,321	2.7%	6.8%	10,344	0.4%	0.9%
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,929,354	1.6%	-	0.0%	9,413	1.3%	1,919,941	1.6%	85,097	2.9%	9.2%	85,097	3.0%	9.2%
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,290,387	1.9%	14,336	12.9%	23,307	3.3%	2,281,417	1.9%	78,847	2.7%	7.4%	64,511	2.3%	6.1%
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	2,245,714	1.9%	6,035	5.4%	19,874	2.8%	2,231,876	1.9%	81,986	2.8%	8.4%	75,951	2.7%	7.8%
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,843,952	1.5%	7,004	6.3%	23,842	3.4%	1,827,113	1.5%	91,898	3.1%	9.8%	84,894	3.0%	9.1%
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,746,492	1.5%	644	0.6%	30,807	4.4%	1,716,329	1.4%	75,058	2.6%	8.0%	74,414	2.6%	7.9%
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,323,000	3,308,923	2.8%	-	0.0%	12,027	1.7%	3,296,897	2.8%	98,787	3.4%	6.0%	98,787	3.5%	6.0%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	13,947,713	11.7%	4,366	3.9%	30,634	4.4%	13,921,445	11.7%	277,230	9.5%	4.0%	272,864	9.7%	3.9%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	2,715,000	2,713,142	2.3%	4,784	4.3%	23,275	3.3%	2,694,651	2.3%	67,107	2.3%	5.0%	62,323	2.2%	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	2,330,184	2.0%	-	0.0%	10,961	1.6%	2,319,222	2.0%	65,369	2.2%	5.7%	65,369	2.3%	5.7%
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	38,400,000	38,139,232	31.9%	-	0.0%	200,800	28.6%	37,938,431	31.9%	789,404	26.9%	4.1%	789,404	28.0%	4.1%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	19,200,000	18,961,448	15.9%	-	0.0%	173,403	24.7%	18,788,045	15.8%	451,834	15.4%	4.7%	451,834	16.0%	4.7%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,764,023	5.7%	1,449	1.3%	25,368	3.6%	6,740,103	5.7%	104,932	3.6%	3.1%	103,483	3.7%	3.0%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,646,381	2.2%	-	0.0%	8,271	1.2%	2,638,110	2.2%	51,707	1.8%	3.9%	51,707	1.8%	3.9%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,705,229	2.3%	-	0.0%	10,871	1.5%	2,694,358	2.3%	61,542	2.1%	4.5%	61,542	2.2%	4.5%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,537,547	2.1%	-	0.0%	8,422	1.2%	2,529,125	2.1%	55,305	1.9%	4.3%	55,305	2.0%	4.3%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	2,256,000	2,221,965	1.9%	2,238	2.0%	7,748	1.1%	2,216,456	1.9%	59,098	2.0%	5.3%	56,860	2.0%	5.1%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	2,450,000	2,547,518	2.1%	940	0.8%	25,369	3.6%	2,523,089	2.1%	74,776	2.5%	6.2%	73,836	2.6%	6.1%
ポートフォリオ 合計				119,926,000	119,458,568	100.0%	110,772	100.0%	703,103	100.0%	118,866,237	100.0%	2,932,561	100.0%	4.9%	2,821,789	100.0%	4.7%
用途別	オフィス 計			23,686,000	23,944,185	20.0%	96,995	87.6%	177,981	25.3%	23,863,200	20.1%	874,256	29.8%	7.4%	777,261	27.5%	6.6%
	商業施設等 計			76,659,000	76,091,718	63.7%	9,150	8.3%	439,073	62.4%	75,661,795	63.7%	1,650,944	56.3%	4.3%	1,641,794	58.2%	4.3%
	住居 計			19,581,000	19,422,664	16.3%	4,627	4.2%	86,050	12.2%	19,341,241	16.3%	407,361	13.9%	4.2%	402,734	14.3%	4.1%
地域別	首都圏 計			90,395,000	89,823,056	75.2%	81,814	73.9%	406,502	57.8%	89,498,368	75.3%	2,078,163	70.9%	4.6%	1,996,349	70.7%	4.5%
		東京23区		45,053,000	44,786,587	37.5%	8,053	7.3%	142,579	20.3%	44,652,061	37.6%	1,057,234	36.1%	4.7%	1,049,181	37.2%	4.7%
		その他首都圏		45,342,000	45,036,469	37.7%	73,761	66.6%	263,923	37.5%	44,846,307	37.7%	1,020,930	34.8%	4.5%	947,169	33.6%	4.2%
	地方 計	地方		29,531,000	29,635,512	24.8%	28,959	26.1%	296,601	42.2%	29,367,869	24.7%	854,398	29.1%	5.8%	825,439	29.3%	5.6%

(注1) 金額は千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 構成割合、利回りは、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

- 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)