



LASALLE
INVESTMENT ADVISORS™

Real estate experience. Investment expertise.

第8期
(2009年10月期)
決算説明会資料

2009年12月

LASALLE
JAPAN REIT INC®

目次

1.	第8期運用報告ハイライト	3 P
2.	第9期みなし事業年度業績予想	8 P
3.	日本リテールファンド投資法人との合併の背景と意義	11 P
4.	第8期決算詳細	14 P
5.	ラサール ジャパン投資法人の概況	21 P
6.	ポートフォリオ概要	25 P



1. 第8期運用報告 ハイライト

第8期決算ハイライト

厳しい市場環境ながら分配金は当初予想を達成

		第7期		第8期		
		実績	予想	実績	前期差異	予実差異
営業収益	(百万円)	3,739	3,738	3,757	18	19
営業利益	(百万円)	1,950	1,870	1,953	3	83
経常利益	(百万円)	993	808	818	△ 175	10
当期純利益	(百万円)	992	807	817	△ 175	10
有利子負債比率	(%)	53.8	53.8	53.7	△ 0.1	△ 0.1
一口当たり分配金	(円)	8,238	6,700	6,781	△ 1,457	81

<予想との比較>

- 営業収益
 - ラ・ポルト青山 (50百万円)
 - ミルーム代官山 (△12百万円)
 - ミルーム乃木坂 (△12百万円)
- 賃貸事業費用
 - 外注委託費 (△17百万円)
 - 水道光熱費 (△20百万円)
- 営業外費用
 - 合併関連費用 (59百万円)
- 一口当り分配金 (+81円)

<前期との比較>

- 営業収益
 - イオンモールむさし村山ミュー (18百万円)
- 賃貸事業費用
 - 公租公課 (28百万円)
 - 販売費及び一般管理費 (△10百万円)
- 営業外費用
 - 支払利息等 (103百万円)
 - 合併関連費用 (59百万円)
- 一口当り分配金 (△1,457円)

第8期 ポートフォリオハイライト

長期キャッシュフロー維持を目的としたディフェンス戦略を実践

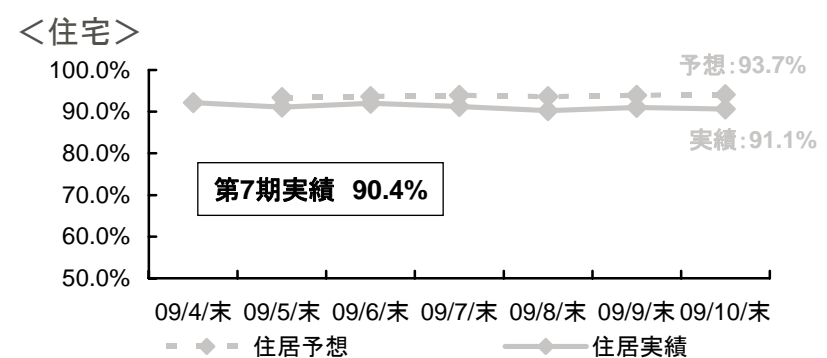
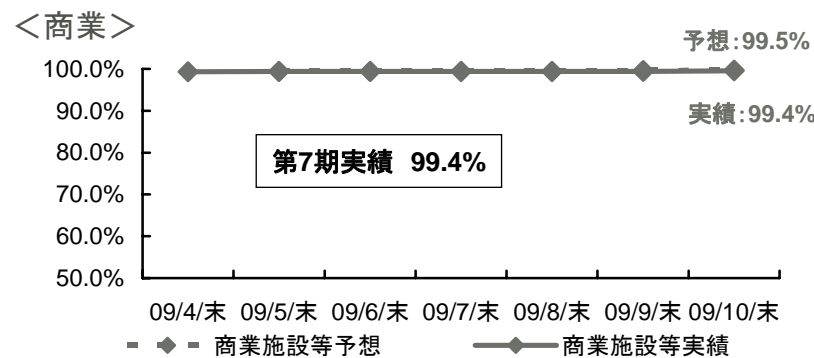
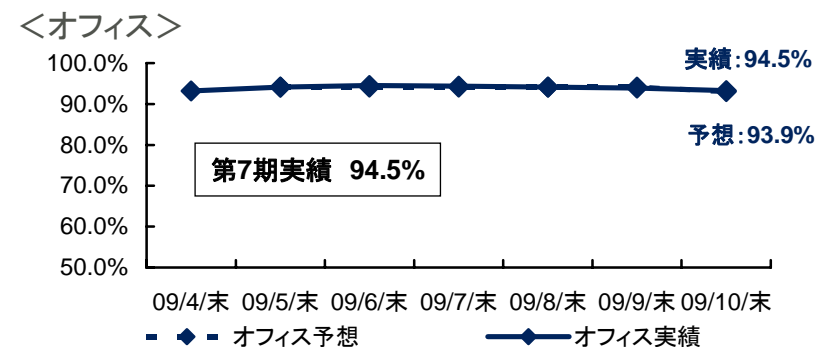
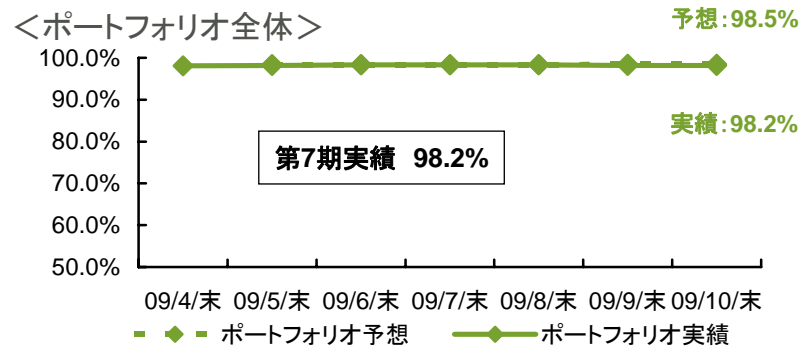
第7期決算発表時に示した アセットのディフェンス戦略	第8期の成果
<ul style="list-style-type: none"> ■ 収益変動性が高く、ポートフォリオNOIへの影響の強い物件に注力 ■ 論理的なアプローチ(市場分析・アセット分析)に基づくアセット戦略を立案・実行 ■ 当面の方針：稼働率はキープし、賃料相場下落の中で、キャッシュフローへの影響を最小限に食い止める 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基幹物件であるラ・ポルト青山の地下へのテナント誘致に成功 ■ 市場とアセットのバランスを見据えた賃料戦略でオフィスでは稼働率をキープ ■ オフィス <ul style="list-style-type: none"> - ほぼ予想通りの運用実績を達成(営業収入で+0.2%、NOIで+2.8%)。ディフェンス戦略により稼働率を優先、減額要望には柔軟に対応、空室率の上昇を抑制 ■ 住居 <ul style="list-style-type: none"> - 経済環境悪化の影響を受け、テナントの退去数が高止まったものの、広告宣伝費の集中投下等の対策により、新規入居者の誘致には一定の成果をあげた

	セクター・物件名	NOI比率	対応方針	第8期の成果
基幹物件	イオンモールむさし村山ミュー	42 %	長期契約のため収入は安定しているが、テナントリレーションの一層の維持強化に努める	リレーションは良好
	イオンモール神戸北			
	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	前期末稼働80.0%⇒09/10月末91.2%
その他	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	マーケット競争激化も比較的安定
	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	広め1LDKは稼働低下 他のタイプも不調気味
	地方オフィス	21 %	テナント引止め、稼働率の維持	適切なマーケット状況の把握により柔軟に対応
	その他商業施設等			

第8期 ポートフォリオハイライト

住居以外については高水準の目標稼働率を達成

■ 稼働率の推移



- 住居については、経済環境の悪化に伴う中価格帯の物件(月額20-30万円、1LDKタイプ)の稼働率の低迷が続いたものの(特にミルーム代官山、ミルーム乃木坂)、広告宣伝費の集中投下等を実施し、新規入居者獲得に成果がみられている

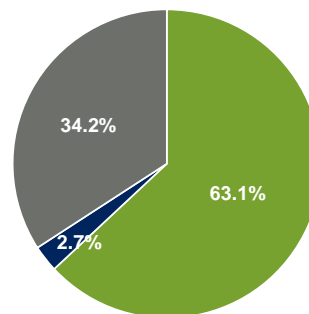
第8期財務ハイライト

厳しい資金調達環境の中、153億円のリファイナンスを完遂し、メガバンクを中心とした安定的資金調達基盤を維持

■ 第8期リファイナンス実績

	借換前	借換後 (2009年9月30日実行)
借入先	みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、住友信託銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱UFJリース、芙蓉総合リース	みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、住友信託銀行、あおぞら銀行、新生銀行、東京スター銀行、三菱UFJリース、芙蓉総合リース
融資金額	15,500百万円	15,297百万円
融資期間 (返済期限)	1年間 (2009年9月30日)	1年間 (2010年9月30日)
金利	3ヶ月TIBOR+1.00%	3ヶ月TIBOR+2.75%

■ レンダーフォーメーション

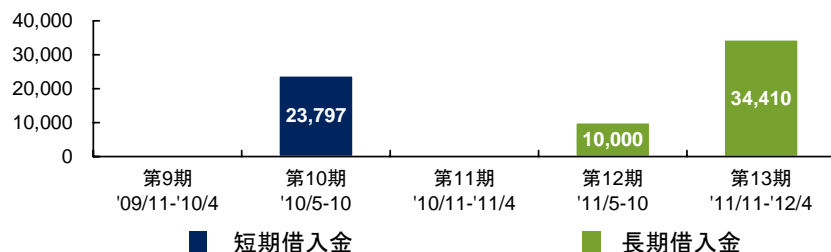


■ メガバンク¹ ■ 信託銀行² ■ その他³

借入先	残高 (百万円)
三井住友銀行	35,210
あおぞら銀行	13,351
みずほコーポレート銀行	6,481
りそな銀行	4,722
東京スター銀行	2,000
三菱東京UFJ銀行	1,881
住友信託銀行	1,881
新生銀行	1,881
三菱UFJリース	1,300
芙蓉総合リース	300

■ 負債償還スケジュール⁴

(百万円)



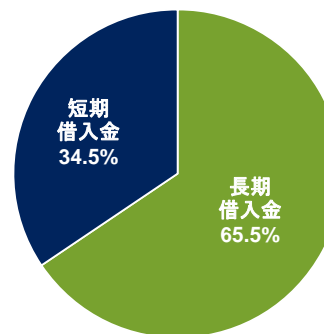
1 メガバンクには、三井住友銀行、みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行を含む。

2 信託銀行には、住友信託銀行を含む。

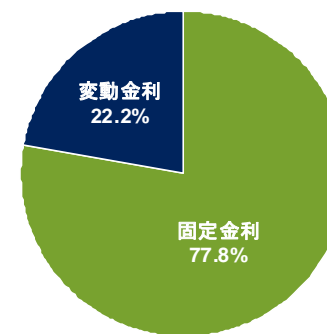
3 その他には、りそな銀行、あおぞら銀行、新生銀行、東京スター銀行、三菱UFJリース、芙蓉総合リースを含む。

4 下図記載の返済に加え、三井住友銀行からの長期借入35,700百万円については、2009年9月30日を初回として490万円を返済しており、以降3ヶ月毎の利払い期日に各100百万円を返済予定。

■ 長期・短期比率



■ 固定・変動比率





2. 第9期みなし事業 年度業績予想

第9期みなし事業年度(2009/11/1~2010/2/28の4ヶ月) 業績予想

合併を見据えつつ、従来の運用方針を継続

		(前回予想)		(今回予想)	
		(6ヶ月)	(4ヶ月換算) (A)	(4ヶ月) (B)	差異(A)-(B)
営業収益	(百万円)	3,621	2,414	2,410	△ 4
営業利益	(百万円)	1,788	1,192	1,203	11
経常利益	(百万円)	631	420	60	△ 360
当期純利益	(百万円)	630	419	52	△ 367
一口当たり分配額	(円)	5,235 ①	3,482 ②	439 ③	△ 3,043
分配額差異			②-① 期間減少要因	③-② 合併コスト要因	③-① 全体差異
インパクト	(円)		△1,753	△3,043	△ 4,796

- 前回発表した業績予想との比較では、ポートフォリオ全体の稼働率、営業利益面では変化なし
- 一口当たり分配金に対して、事業期間短縮により△1,753円、合併コストの計上により△3,043円のインパクト

	前回予想 (4ヶ月換算)	今回予想 (4ヶ月)
物件	21物件	21物件
稼働率	98.2%	98.1%
営業費用	1,222百万円	1,207百万円
合併コスト	0百万円	373百万円
金利・その他営業外	772百万円	770百万円
借入金	68,907百万円	68,907百万円
発行済投資口数	120,500	120,500

基幹物件の状況

物件魅力度向上の取り組みを継続

イオンモールむさし村山ミュー



- 三越跡地のリニューアルにより、SCとしての魅力が更に向上。旧三越棟はフロア毎に段階的にリニューアルオープンし11月に終了、家電専門店、スポーツ専門店、ファッションライフストアの構成
- 専門店ゾーンには世界的なカジュアルファッションブランドが来春のオープンを目指して準備中であり、集客力アップに期待

ラ・ポルト青山

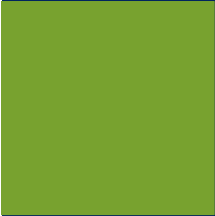


- 地下エントランスと共用廊下のリニューアルを実施、外部からの夜間の視認性が格段に向上したほか、地下フロアの雰囲気が一変し、飲食店で構成される同フロアの集客力アップに成功

イオンモール神戸北



- 隣接の神戸三田プレミアム・アウトレットが増床、関西最大級のメガアウトレットとしてオープン(約180店舗、12月3日)。イオンモールへの回遊客も増加しており、今後も相乗効果が見込まれる



3. 日本リテール ファンド投資法人 との合併の背景 と意義

本合併の背景

LJRのこれまでの取り組みと合併検討の背景

外部環境

2007年

- J-REIT市場の順調な拡大
 - 好調な資本市場および金融市場に支えられ、銘柄数、時価総額ともに拡大を続ける

2008年

- 米国サブプライムローン問題に端を発する金融危機が全世界へ波及
 - リーマンショック、ニューシティ・レジデンス投資法人破綻
 - 金融危機に实体经济悪化も重なり不動産市場が急激に悪化

2009年

- 一時期の金融危機は脱するも引き続き厳しい金融環境が続く
 - 金融機関は引き続き厳しい融資姿勢
 - エクイティ調達環境も尚低迷
- J-REIT市場低迷の打開策として市場再編を促すべく制度改正、税制改正が実施される

内部環境と施策

2007年11月

- イーアセット投資法人がラサール傘下入り、LJRが誕生
 - 同時にスポンサー傘下のファンドより大型商業施設を取得、資産規模は648億円から1224億円へ
 - 資産規模3000億円を中期目標とし外部成長を目指す

2008年

- スポンサーとパイプラインサポート契約を締結、また体制強化支援としてスポンサーより資産運用会社であるラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社へ経営陣およびエキスパートを派遣
 - 資産取得機能の増強と運営体制の強化
- 金融環境が急激に悪化する中、財務構造の安定化を遂行
 - スポンサーのサポートによりメガバンク中心のバンクフォーメーションを確立
 - 総額617億円のリファイナンスを完遂、同時に借入の長期化・固定化に成功

2009年

- 成長戦略からディフェンス戦略へシフト
 - 財務体質強化を狙い、増資および資産売却の可能性を模索
 - 9月には155億円のリファイナンスに成功するもファイナンスコストは増大

M&AがJ-REIT成長戦略の有力な選択肢へ

ディフェンス戦略の遂行とともに、
次の成長戦略として合併を視野に入れる

JRFとの合併の意義

LJRとして本合併が投資主価値の最大化に向けた最良の施策であると確信

LASALLE
JAPAN REIT INC[®]

+

日本リテールファンド投資法人



- LJRの念願である資産規模の拡大を実現
- LJRの課題を克服し、攻めのステージへ
- 投資口の魅力度が大きく向上

魅力的な外部成長機会

- LJRは新生JRFとして日本最大の商業施設特化型REITとなり、J-REIT市場全体でも第2位の資産規模を持つREITへと躍進(LJRが中期目標としてきた3,000億円の資産規模を効率的に実現)
- 公募増資による更なる外部成長の可能性

財務基盤の強化

- 高い信用力に基づく強力な資金調達力と低廉なファイナンスコストを実現
 - 現在の格付け: LJR A- (R&I) 対 JRF AA- (R&I)
- 低資本コストにより公募増資の実行可能性が拡大
 - 現在の分配金利回り¹: LJR 9.5% 対 JRF 6.8%

投資口の流動性向上

- 時価総額の増大による流動性の大幅な向上
 - 現在の一日当りの取引額(6ヶ月平均)¹: LJR 58百万円 対 JRF 584百万円

配当支払いの安定性向上

- 大規模かつ多様化したポートフォリオに裏付けられた配当の安定性

出所: 公表財務資料、Datastream

¹ 株価データは2009年12月14日時点、分配金については、LJRは2010年4月期(2009年9月25日修正発表)、JRFは2010年2月期の値を使用。



4. 第8期決算詳細

貸借対照表

	前期(第7期) (2009年4月期末)		当期(第8期) (2009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	9,976	7.7	9,701	7.6
現金及び預金	2,363	1.8	1,985	1.6
信託現金及び信託預金	7,402	5.7	7,360	5.7
営業未収入金	75	0.0	37	0.0
前払費用	119	0.1	274	0.2
その他	15	0.0	42	0.1
固定資産	119,515	92.3	118,751	92.4
有形固定資産	118,865	91.8	118,215	92.0
信託建物等	42,975	33.2	42,325	32.9
信託土地	75,890	58.6	75,890	59.1
無形固定資産	5	0.0	4	0.0
投資その他の資産	644	0.5	531	0.4
デリバティブ債権	65	0.1	48	0.0
長期前払費用	532	0.4	472	0.4
その他	46	0.0	10	0.0
繰延資産	18	0.0	12	0.0
資産合計	129,510	100.0	128,464	100.0

	前期(第7期) (2009年4月期末)		当期(第8期) (2009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	16,521	12.8	24,750	19.2
営業未払金	150	0.1	63	0.0
短期借入金	15,500	12.0	23,797	18.5
前受金	375	0.3	378	0.3
その他	496	0.4	510	0.4
固定負債	58,768	45.3	49,671	38.7
長期借入金	54,200	41.8	45,210	35.2
信託預り敷金及び保証金	4,568	3.5	4,461	3.5
負債合計	75,290	58.1	74,422	57.9
純資産の部				
投資主資本	54,276	41.8	54,101	42.1
出資総額	53,284	41.1	53,284	41.5
当期未処分利益	992	0.8	817	0.6
評価・換算差額等	△ 56	0.0	△ 58	0.0
繰延ヘッジ損益	△ 56	0.0	△ 58	0.0
純資産合計	54,219	41.90	54,042	42.1
負債・純資産合計	129,510	100.0	128,464	100.0

損益計算書

	前期(第7期) (2009年4月期末)		当期(第8期) (2009年10月期末)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
営業収益	3,739	100.0	3,757	100.0
賃貸事業収入(①)	3,506	93.8	3,511	93.5
その他賃貸事業収入(②)	233	6.2	245	6.5
営業費用	1,789	47.8	1,803	48.0
賃貸事業費用(③)	1,509	40.4	1,534	40.8
外注委託費	225	6.0	228	6.1
水道光熱費	152	4.1	144	3.9
修繕費	11	0.3	17	0.5
損害保険料	15	0.4	15	0.4
公租公課	370	9.9	399	10.6
減価償却費	702	18.8	699	18.6
その他賃貸事業費用	31	0.8	28	0.8
資産運用報酬	152	4.1	144	3.8
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	39	1.1
その他営業費用	68	1.8	65	1.7
営業利益	1,950	52.2	1,953	52.0
不動産賃貸事業利益(①+②-③)	2,229	59.6	2,222	59.2
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	2,932	78.4	2,922	77.8
営業外収益	6	0.2	15	0.4
受取利息	4	0.1	1	0.0
その他営業外収益	1	0.0	14	0.4
営業外費用	962	25.7	1,150	30.6
支払利息	782	20.9	788	21.0
融資関連手数料	174	4.7	271	7.2
その他営業外費用	6	0.2	91	2.4
経常利益	993	26.6	818	21.8
税引前当期純利益	993	26.6	818	21.8
当期純利益	992	26.5	817	21.7

※当期(第8期)の「その他営業外費用」には、合併関連費用として59百万円が含まれています。

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)	
	当期(第7期) (2009年4月期)	当期(第8期) (2009年10月期)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,282	1,480
税引前当期純利益	993	818
減価償却費	702	699
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	△4	△1
支払利息	782	788
合併関連費用	-	62
営業未収入金の増減額(△は増加)	△9	38
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	-
前払費用の増減額(△は増加)	△327	△94
営業未払金の増減額(△は減少)	△12	2
未払金の増減額(△は減少)	4	16
未払消費税等の増減額(△は減少)	△104	16
前受金の増減額(△は減少)	△9	3
デリバティブ債権の取得による支出	-	-
その他	3	△87
小計	2,025	2,268
利息の受取額	4	1
利息の支払額	△747	△752
合併関連費用支払額	-	△37
法人税等の支払額	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	69	△214
信託有形固定資産の取得による支出	△21	△139
無形固定資産の取得による支出	-	-
信託預り敷金及び保証金の増減(ネット)	90	△75

	(単位:百万円)	
	当期(第7期) (2009年4月期)	当期(第8期) (2009年10月期)
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,715	△1,685
短期借入れによる収入	-	15,297
短期借入金の返済による支出	△36,200	△15,500
長期借入れによる収入	35,700	-
長期借入金の返済による支出	-	△490
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	△1,215	△992
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△363	△419
現金及び現金同等物の期首残高	10,129	9,765
現金及び現金同等物の期末残高	9,765	9,346

金銭の分配に係る計算書

	(単位:円)	
	当期(第7期) (2009年4月期)	当期(第8期) (2009年10月期)
当期未処分利益	992,721,307	817,145,828
分配金の額	992,679,000	817,110,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,238)	(6,781)
次期繰越利益	42,307	35,328

財務指標

■ 主要財務指標

		第7期	第8期		摘要
			実績	前期差異	
期末総資産額	(百万円)	129,510	128,464	△1,045	
期末物件数		21	21	—	
期末有利子負債額	(百万円)	69,700	69,007	△693	
期末純資産額	(百万円)	54,219	54,042	△177	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)	449,956	448,486	△1,470	
NOI	(百万円)	2,932	2,922	△10	不動産賃貸事業利益+減価償却費
FFO	(百万円)	1,695	1,517	△178	当期純利益+減価償却費
DSCR	(倍)	3.2	2.9	△0.2	(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	(%)	58.5	53.9	△4.6	配当金額÷FFO
期末有利子負債比率	(%)	53.8	53.7	△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)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
期末稼働率(%)	93.6	100	100	87.6	97.3	95.6	94.5	91.2	87	88.8	93.3
テナント数	6	7	1	18	7	20	25	12	14	8	118
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	167	118	111	102	112	104	116	100	120	1,145
賃貸事業収入	79	153	88	104	95	104	100	107	84	114	1,031
その他賃貸事業収入	10	14	30	7	7	7	4	8	15	6	113
賃貸事業費用	30	51	37	66	28	55	43	51	59	32	456
外注委託費	8	9	7	12	9	13	8	10	9	7	95
公租公課	6	11	4	7	3	7	5	7	8	7	68
水道光熱費	5	13	17	8	4	9	7	9	8	6	91
修繕費	0	1	1	3	0	0	0	0	1	0	10
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
減価償却費 ①	8	13	6	32	9	23	20	24	30	9	178
その他	0	1	0	0	0	1	1	0	0	1	9
賃貸事業利益 ②	60	116	81	45	73	57	61	64	40	87	688
NOI ③ (①+②)	68	129	88	78	82	80	81	88	70	97	866
NOI利回り(%)	6.5%	6.2%	8.7%	6.5%	8.8%	7.5%	8.2%	9.3%	7.4%	5.8%	7.3%
資本的支出 ④	1	—	—	41	0	0	3	—	0	—	47
NCF (③-④)	67	129	88	36	82	80	77	88	70	97	819

物件別収支サマリー(商業施設等・住居)

(単位:百万円)

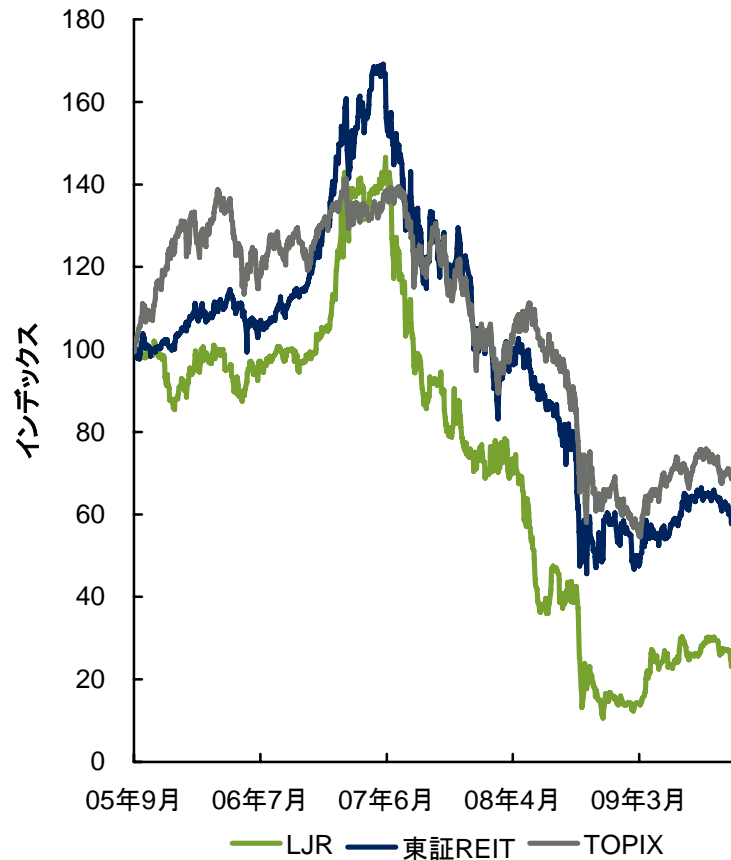
	ラ・ポルト 青山	西野ビル	リーフ コンフォート 新小岩	イオンモール むさし村山 ミュー	イオンモール 神戸北	商業施設等計	ミルーム 代官山	ミルーム 白金台	ミルーム 乃木坂	ミルーム 南青山	ミルーム 広尾Ⅱ	フォレスト・ヒル 仙台青葉	住居計
稼働日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
期末稼働率(%)	91.2	88.7	100	100	100	99.6	82.7	91	84.9	86.8	92.8	100	90.6
テナント数	19	46	30	1	1	97	67	33	40	42	49	252	483
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	382	98	82	953	578	2,096	146	70	63	70	67	96	515
賃貸事業収入	292	89	74	953	578	1,987	138	69	59	61	66	96	492
その他賃貸事業収入	90	9	8	0	0	108	8	0	3	9	0	0	23
賃貸事業費用	129	49	27	368	299	874	63	22	30	21	19	46	202
外注委託費	39	8	5	6	3	61	21	9	13	7	7	11	70
公租公課	24	8	2	154	112	302	9	3	3	1	2	7	27
水道光熱費	30	8	5	—	—	44	3	0	0	2	0	0	9
修繕費	1	2	0	—	—	4	1	—	0	0	0	—	2
保険料	0	0	0	5	4	11	0	0	0	0	0	0	1
減価償却費 ①	30	20	10	200	173	435	25	8	10	8	7	25	86
その他	2	1	2	1	6	13	1	0	0	0	0	1	5
賃貸事業利益 ②	252	48	54	585	279	1,221	83	47	33	49	48	50	312
NOI ③ (①+②)	283	68	65	786	452	1,657	108	56	43	57	56	76	398
NOI利回り(%)	4.0%	5.0%	5.6%	4.1%	4.7%	4.3%	3.1%	4.2%	3.2%	4.5%	4.9%	6.2%	4.0%
資本的支出 ④	1	0	0	—	—	2	—	0	—	—	—	—	0
NCF (③-④)	281	68	65	786	452	1,655	108	55	43	57	56	76	398



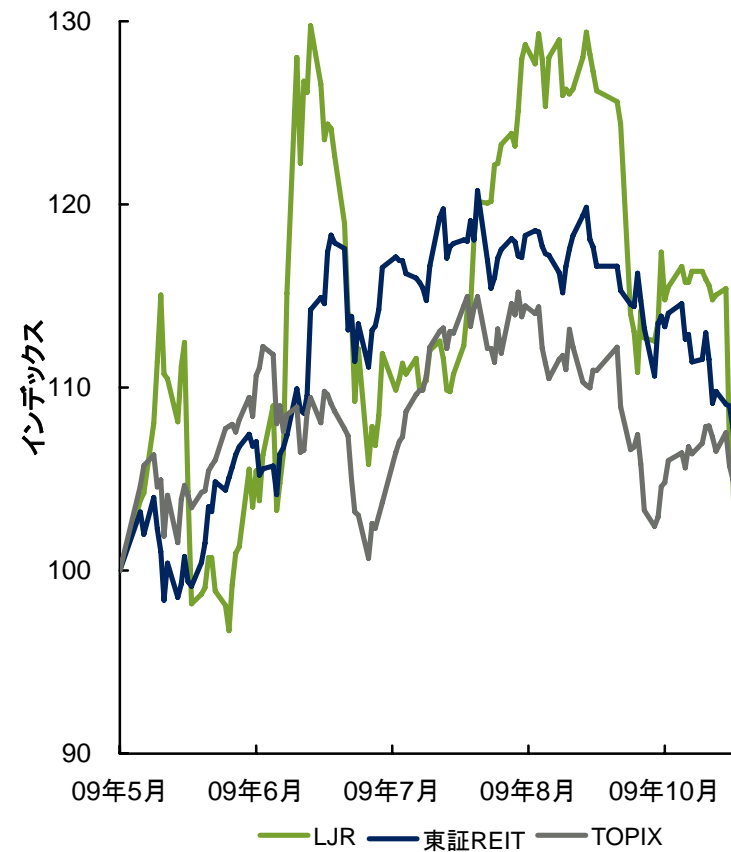
5. ラサール ジャパン 投資法人の概況

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10月31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
株式会社あおぞら銀行	85	1.03636% (変動金利)(注1)	2007年9月21日	2010年9月21日	有
株式会社三井住友銀行	352.1	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					
株式会社あおぞら銀行	152.97	3.28636% (変動金利)	2009年9月30日	2010年9月30日	有
株式会社新生銀行					
株式会社東京スター銀行					
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	2.03636% (変動金利)(注2)	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					

注:

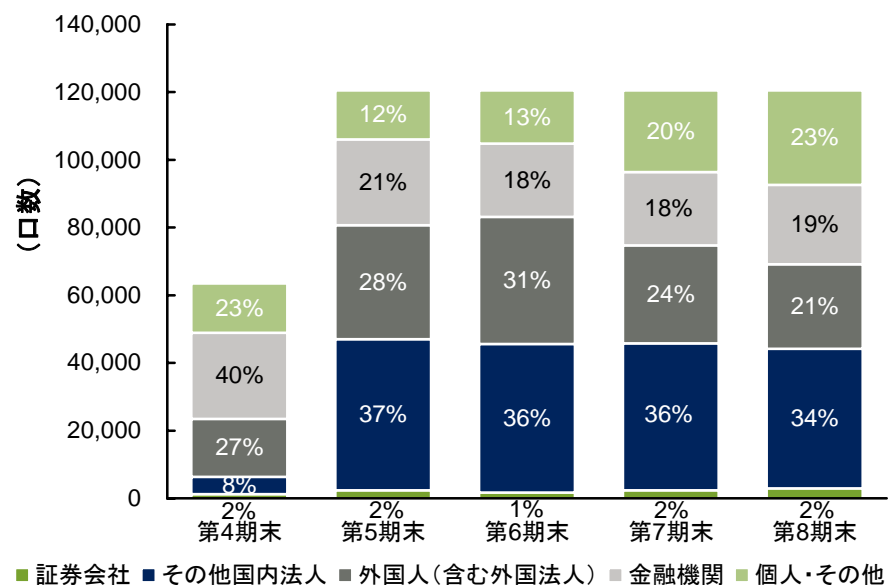
- 金利キャップの購入により実質的な上限利率は1.50%となります
- 金利キャップの購入により実質的な上限利率は2.50%となります

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
その他国内法人	92	1.41%	41,289	34.26%
個人・その他	6,311	96.74%	27,919	23.17%
外国人	79	1.21%	24,955	20.71%
金融機関	17	0.26%	23,436	19.45%
証券会社	25	0.38%	2,901	2.41%
合計	6,524	100.00%	120,500	100.00%

区分別口数推移



上位投資主一覧(第8期末)

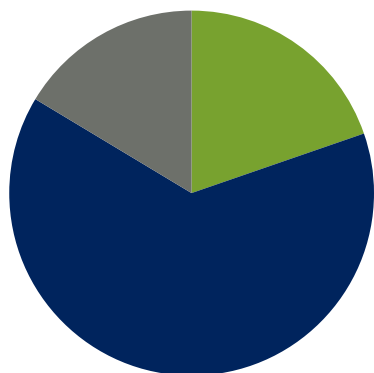
投資主名	所有口数	比率
1 倫敦プロパティ-特定目的会社	27,800	23.1%
2 日興シテイ信託銀行株式会社(投信口)	9,447	7.8%
3 エウロペプロパティ-特定目的会社	9,000	7.5%
4 Tamweelview Societe Anonyme	6,000	5.0%
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,903	4.9%
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	4,026	3.3%
7 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,066	2.5%
8 Finventures UK Limited	3,000	2.5%
9 LASALLE ASIA OPPORTUNITY II SARL	2,200	1.8%
10 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社	2,000	1.7%
11 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,309	1.1%
12 野村信託銀行株式会社(投信口)	1,101	0.9%
13 CLEARSTREAM BANKING S. A.	1,063	0.9%
14 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C AMERICAN CLIENTS	1,036	0.9%
15 PERSHING-DIV. OF DLJ SECS. CORP.	700	0.6%
16 BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	693	0.6%
17 マネックス証券株式会社	606	0.5%
18 株式会社 伊予銀行	600	0.5%
19 LASALLE ASIA OPPORTUNITY III SARL	500	0.4%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC)RE UK P		
20 ENSION FUNDS EXEMPT LENDING A CCOUNT	497	0.4%
合計	80,547	66.8%



6. ポートフォリオ概要

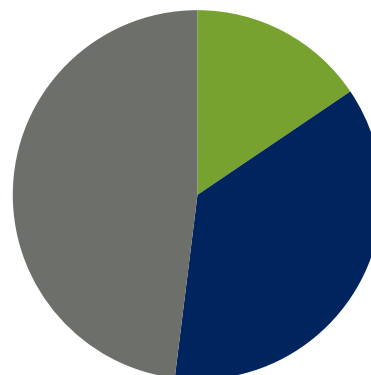
ポートフォリオサマリー

用途別分散状況



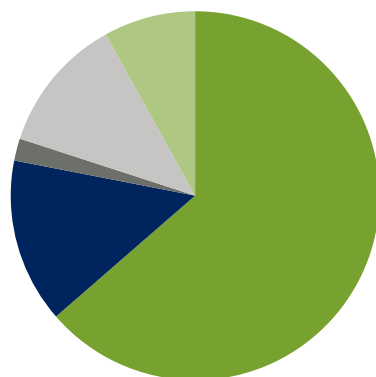
■ オフィス: 19.8%
■ 商業施設等: 63.9%
■ 住居: 16.3%

規模別分散状況



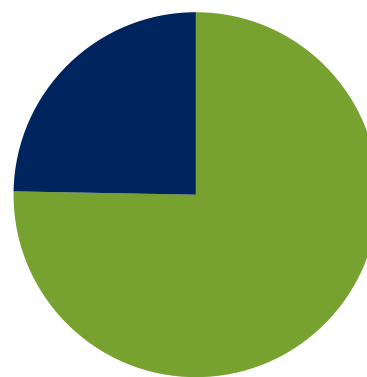
■ 5,000㎡未満: 15.5%
■ 5,000-10,000㎡: 36.5%
■ 10,000㎡以上: 48.0%

築年数別分散状況



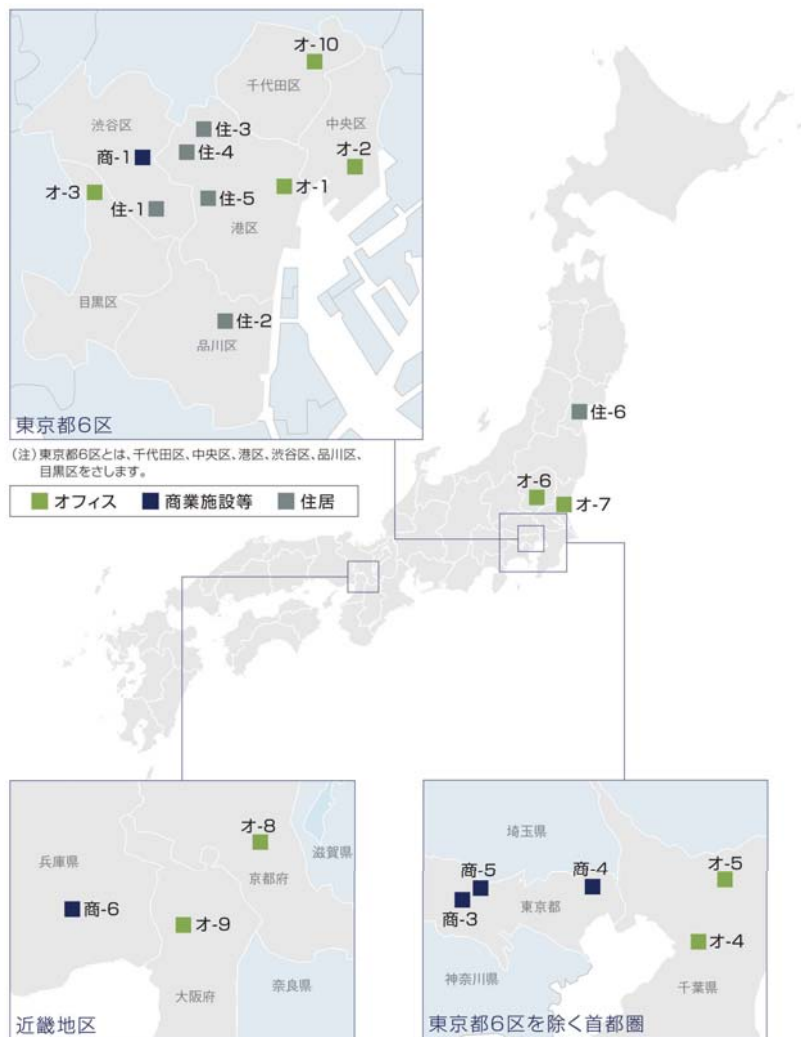
■ 5年未満: 63.7%
■ 5年以上10年未満: 14.3%
■ 10年以上15年未満: 2.0%
■ 15年以上20年未満: 12.1%
■ 20年以上: 7.9%

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	22.5	18.2	19.0	5.0	3.0	3.0	6.7
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 (㎡)	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号	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	22.5
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/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	18.2
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号	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	19.0
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号	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	13.8
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	4,489.81	平成2年3月8日	19.7
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号	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	23.8
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号	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	24.7
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井通綾小路下る要法寺町422番外11号	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	17.3
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号	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	16.8
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号	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	47.5
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	5.0
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号	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/7FB1	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	19.3
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	466.58	RC/12FB1	店舗・共同住宅	2,808.72	2,745.55	平成19年7月31日	2.3
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号	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	3.0
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号	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/5FB1	店舗・駐車場	128,031.55	108,904.55	平成18年11月15日	3.0
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/7FB2	共同住宅・駐車場・店舗	8,192.31	5,827.71	平成15年2月10日	6.7
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号	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	6.1
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号	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	6.8
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号	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	5.7
住-5	ミルム広尾II	東京都港区南麻布五丁目10番10号	東京都港区南麻布五丁目79番46	住居	首都圏	東京23区	特別区	信託受益権	所有権	所有権	608.63	RC/12F	共同住宅・店舗	2,422.10	2,084.52	平成16年2月23日	5.7
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	2.7

(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、
 特別市：政令で指定される人口20万人以上の市、一般市：その他の市
 (注2) 「地籍」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
 (注3) 「構造」は、以下の略号にて表記しております。
 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
 (注4) 登記簿上の新築年月日を示しています。
 (注5) 平成21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(建物等に関する追加情報)

物件名		建築年月日		ER業者		建築主	設計/監理/施工/確認機関				耐震性の検証	アスベストに関する対応状況			
NO	名称	年月日 (注1)	築年数 (注2)	用途性/CAPEX	地震/ 土壌リスク		設計/監理		施工	確認検査機関		PML(%)	施工期間・ 施工者確認	サンプリング分析 (注4)	対応方針
							設計/監理	構造設計							
オ-1	新三ビル	昭和62年5月18日	22.5	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	㈱リクルートコンピュータソフト	入江三宅設計事務所	㈱青木豊建築設計事務所	大成建設㈱	特定行政庁 (港区)	10.8	恐れなし	分析済(基準値以下)	ELV機械室(は18.8月に除去済。 他は対応不要と判断)	
オ-2	35山京ビル	平成3年8月7日	18.2	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	山京ビルディング㈱	㈱石川正義建築事務所	㈱創建設計事務所	鹿島建設㈱	特定行政庁 (東京都)	14.5	恐れなし	-	-	
オ-3	渋谷ウエストビル	平成2年11月7日	19.0	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	㈱ミズエ創産	㈱東急設計コンサルタント		鹿島・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	13.8	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	興和不動産㈱	㈱日建設計		㈱長谷工コーポレーション	特定行政庁 (千葉市)	13.9	恐れなし	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	19.7	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	東横地所㈱ 東西土地建物㈱	東急建設㈱		東急建設㈱	特定行政庁 (千葉県)	19.6	恐れなし	-	-	
オ-6	宇都宮センタービル	昭和61年1月31日	23.8	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	千代田生命保険相互会社	㈱横河建設設計事務所		日本国土開発㈱	特定行政庁 (宇都宮市)	10.9	恐れなし	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	24.7	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	日本団体生命保険㈱	㈱久米建築事務所		大成建設㈱	特定行政庁 (水戸市)	13.7	恐れなし	-	-	
オ-8	堀川通西条ビル	平成4年7月6日	17.3	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	住友生命保険相互会社	㈱竹中工務店		㈱竹中工務店	特定行政庁 (京都市)	10.0	恐れなし	-	-	
オ-9	KYUHO江坂ビル	平成5年1月31日	16.8	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	㈱久峰商事	高島満一級建築士事務所		清水建設・紙谷工務店 共同事業体	特定行政庁 (吹田市)	10.1	恐れなし	分析済(基準値以下)	対応不要と判断	
オ-10	内神田ビル	昭和37年5月22日	47.5	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	㈱長谷川工務店	新築時(昭和37年): ㈱長谷川工務店一級建築設計事務所 耐震改修時(平成14年): 大成建設株式会社一級設計事務所	新築時(昭和37年): ㈱長谷川工務店 耐震改修時(平成14年): 大成建設㈱	特定行政庁 (東京都)	13.8	恐れなし	-	-		
商-1	ラ・ポルト青山	平成16年11月12日	5.0	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	㈱エフ・アール・プロバティ	㈱日本設計		鹿島建設㈱	指定確認検査機関 (財)日本建築センター	9.1	恐れなし	-	-	
商-3	西野ビル	平成2年7月16日	19.3	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店	西野博	㈱昭和設計		大成建設㈱	特定行政庁 (八王子市)	13.4	恐れなし	分析済(基準値以下)	対応不要と判断	
商-4	リーフコンフォート新小岩	平成19年7月31日	2.3	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店 エスエス環境㈱	㈱フロンティアエスコ・フォー	㈱現代総合設計事務所	㈱テラ設計工房	㈱森組	指定確認検査機関 (ハウスプラス住宅保証 ㈱)	13.9	恐れなし	-	-	
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	平成18年10月16日	3.0	㈱ハイ国際コンサル タント	㈱竹中工務店	㈱ダイマシロシティ(現イ オンモール)	㈱フジタ一級建築士事務所、 ㈱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 (ビュローベリタス ジャパン)	15.2	恐れなし	-	-		
商-6	イオンモール神戸北	平成18年11月15日	3.0	㈱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	恐れなし	-	-	
住-1	ミルム代官山	平成15年2月10日	6.7	㈱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ERI)	10.1	恐れなし	-	-	
住-2	ミルム白金台	平成15年9月16日	6.1	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発	㈱遠藤剛生建築事務所		清水建設㈱	指定確認検査機関 (㈱東京建築検査機構)	12.9	恐れなし	-	-	
住-3	ミルム乃木坂	平成15年1月31日	6.8	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発	㈱類設計室		㈱熊谷組	指定確認検査機関 (財)日本建築センター	8.4	恐れなし	-	-	
住-4	ミルム南青山	平成16年3月3日	5.7	㈱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	恐れなし	-	-	
住-5	ミルム広尾II	平成16年2月23日	5.7	㈱竹中工務店	㈱竹中工務店	ティーティーエス開発	㈱類設計室		㈱熊谷組	指定確認検査機関 (財)日本建築センター	12.9	恐れなし	-	-	
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	平成19年3月8日	2.7	相マスターデザイナー 一級建築士事務所	㈱竹中工務店 エスエス環境㈱	㈱アイショウ	㈱間組	㈱I7総合計画事務所	㈱間組	指定確認検査機関 (日本ERI)	11.7	恐れなし	-	-	
										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10月31日時点における築年数を小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
(注3) 耐震強度偽装問題で偽装を看過したとされる確認検査機関による確認物件については、非破壊検査㈱によるレーザ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、施工者ヒアリング調査、建築時期をもとに含有の可能性を調査し、含有危険性のあるもの及び確認が不明瞭であったものについて、再度サンプリング分析を実施中です(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%	2,152,848	1.8%	2,177,000	1.8%	2,410,000	2.3%	304,000	257,152
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%	4,114,277	3.5%	4,146,000	3.5%	4,364,000	4.1%	232,000	249,723
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%	2,002,000	1.7%	2,053,000	1.7%	2,824,000	2.7%	807,000	822,000
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%	2,302,338	1.9%	2,440,000	2.0%	2,330,000	2.2%	▲37,000	27,662
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%	1,910,730	1.6%	1,924,000	1.6%	1,994,000	1.9%	134,000	83,270
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%	2,258,880	1.9%	2,260,000	1.9%	2,170,000	2.0%	35,000	▲88,880
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%	2,215,436	1.9%	2,030,000	1.7%	2,100,000	2.0%	138,000	▲115,436
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%	1,803,112	1.5%	1,960,000	1.6%	2,020,000	1.9%	135,000	216,888
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%	1,685,725	1.4%	1,910,000	1.6%	1,760,000	1.7%	▲139,000	74,275
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%	3,287,268	2.8%	3,332,000	2.8%	3,352,000	3.2%	29,000	64,732
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%	13,892,397	11.8%	14,060,000	11.8%	13,860,000	13.0%	▲164,000	▲32,397
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%	2,675,136	2.3%	2,744,000	2.3%	2,029,000	1.9%	▲686,000	▲646,136
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%	2,308,430	2.0%	2,340,000	2.0%	2,310,000	2.2%	▲291,000	▲279,430
商-5	イオンモールむさし村山ミュージー	商業施設等	その他首都圏	平成19年11月20日	38,400,000	32.0%	38,540,832	31.9%	37,737,631	31.9%	37,300,000	31.3%	30,600,000	28.8%	▲7,800,000	▲7,137,631
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%	18,614,643	15.7%	18,800,000	15.8%	15,600,000	14.7%	▲3,600,000	▲3,014,643
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%	6,714,714	5.7%	6,871,000	5.8%	5,421,000	5.1%	▲1,448,000	▲1,293,714
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%	2,630,060	2.2%	2,681,000	2.3%	2,223,000	2.1%	▲457,000	▲407,060
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%	2,683,488	2.3%	2,752,000	2.3%	2,355,000	2.2%	▲396,000	▲328,488
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%	2,520,703	2.1%	2,576,000	2.2%	2,341,000	2.2%	▲234,000	▲179,703
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%	2,208,708	1.9%	2,257,000	1.9%	1,982,000	1.9%	▲274,000	▲226,708
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%	2,497,673	2.1%	2,450,000	2.1%	2,270,000	2.1%	▲180,000	▲227,673
ポートフォリオ 合計					119,926,000	100.0%	120,744,138	100.0%	118,216,196	100.0%	119,063,000	100.0%	106,315,000	100.0%	▲13,892,000	▲12,182,196
用途別	オフィス 計				23,686,000	19.8%	23,851,072	19.8%	23,732,614	20.1%	24,232,000	20.4%	25,324,000	23.8%	1,638,000	1,591,386
	商業施設等 計				76,659,000	63.9%	77,042,700	63.8%	75,228,237	63.6%	75,244,000	63.2%	64,399,000	60.6%	▲12,541,000	▲11,110,237
	住居 計				19,581,000	16.3%	19,850,365	16.4%	19,255,345	16.3%	19,587,000	16.5%	16,592,000	15.6%	▲2,989,000	▲2,663,345
地域別	首都圏 計				90,395,000	75.4%	90,871,674	75.3%	89,140,727	75.4%	89,653,000	75.3%	80,395,000	75.6%	▲10,281,000	▲9,026,727
	東京23区				45,053,000	37.6%	45,325,289	37.5%	44,514,893	37.7%	45,245,000	38.0%	43,442,000	40.9%	▲1,892,000	▲1,353,893
	その他首都圏				45,342,000	37.8%	45,546,384	37.7%	44,625,835	37.7%	44,408,000	37.3%	36,953,000	34.8%	▲8,389,000	▲7,672,835
	地方 計				29,531,000	24.6%	29,872,464	24.7%	29,075,469	24.6%	29,410,000	24.7%	25,920,000	24.4%	▲3,611,000	▲3,155,469

(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、資本的支出及び無形固定資産を含み、期中の不不動産除損、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21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 Tビル	宇都宮センタービル	サザン水戸ビル	堀川通四糸ビル	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・ヒル山台青葉	
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・リチャードエリス株	シービー・リチャードエリス株	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	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10月31日																						
鑑定評価額	2,410,000	4,364,000	2,824,000	2,330,000	1,994,000	2,170,000	2,100,000	2,020,000	1,760,000	3,352,000	13,860,000	2,029,000	2,310,000	30,600,000	15,600,000	5,421,000	2,223,000	2,355,000	2,341,000	1,982,000	2,270,000		
積算価格	積算価格	2,120,000	2,872,000	1,684,000	1,610,000	645,500	1,360,000	838,000	1,460,000	1,290,000	1,894,000	10,650,000	1,622,000	1,270,000	27,000,000	17,300,000	6,051,000	1,694,000	2,236,000	2,005,000	1,649,000	1,650,000	
	土地価格	1,700,000	2,251,000	1,304,000	448,728	256,200	452,141	160,909	574,182	422,549	1,699,000	8,819,000	940,000	574,000	11,200,000	4,480,000	4,590,000	1,120,000	1,589,000	1,516,000	1,083,000	341,004	
	建物価格	419,000	621,000	380,000	1,161,056	389,300	904,687	676,681	884,403	866,281	195,000	1,831,000	682,000	692,761	15,827,760	13,714,900	1,461,000	574,000	647,200	488,900	566,000	1,308,386	
直接還元法による収益価格	2,440,000	4,474,000	2,950,000	2,340,000	1,971,000	2,190,000	2,090,000	2,000,000	1,750,000	3,471,000	14,620,000	2,437,000	2,320,000	30,100,000	15,600,000	6,005,000	2,338,000	2,466,000	2,463,000	2,062,000	2,280,000		
総収益	総収益	171,081	312,017	230,150	221,312	192,744	215,352	192,979	189,901	181,373	240,596	786,539	219,709	153,217	1,884,831	1,157,654	368,145	155,563	160,334	149,767	135,897	191,375	
	可能貸室賃料収入	112,100	198,390	139,525	155,640	142,572	141,595	136,878	107,050	90,995	182,470	635,061	192,625	144,734	1,884,831	1,157,640	335,347	147,492	150,774	141,567	126,501	176,447	
	可能共益費収入	42,652	76,207	32,973	53,875	35,339	54,918	53,723	59,667	63,696	43,162	45,095	9,357	-	-	-	5,226	-	-	-	5,226	15,276	
	礼金・更新料等収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,113	2,495	1,358	-	-	16,174	8,421	8,609	5,193	6,064	2,849	
	その他の収入	19,371	56,691	57,652	30,478	24,607	37,744	22,408	40,908	46,782	23,294	97,504	18,996	12,768	-	14	25,406	6,000	6,228	7,738	3,012	9,106	
	空室等損失相当額	▲ 3,042	▲ 19,271	-	▲ 18,682	▲ 9,774	▲ 18,905	▲ 20,030	▲ 17,724	▲ 20,100	▲ 8,330	▲ 18,234	▲ 3,764	▲ 5,644	-	-	▲ 14,008	▲ 6,350	▲ 5,277	▲ 4,731	▲ 4,906	▲ 12,303	
総費用	総費用	43,012	77,217	62,308	66,842	41,191	67,769	48,799	59,734	58,356	48,176	188,672	44,079	29,621	288,321	226,393	65,658	28,904	29,135	27,783	25,662	44,351	
	維持管理費等	28,409	53,879	52,735	49,698	32,535	51,121	35,853	43,330	40,897	33,135	135,496	25,321	19,314	12,000	6,000	39,511	16,704	16,414	19,353	16,202	25,600	
	公租公課	12,638	22,291	8,740	15,215	7,783	14,543	10,980	14,705	16,139	14,042	49,806	16,315	5,692	264,914	202,098	16,989	6,669	7,328	5,109	5,682	12,833	
	その他費用	1,965	1,047	833	1,929	873	2,106	1,966	1,698	1,320	999	3,370	2,443	4,615	11,407	18,294	9,158	5,531	5,393	3,321	3,778	5,919	
	純収益(鑑定NOI)	128,069	234,800	167,842	154,469	151,553	147,583	144,181	130,167	123,017	192,420	597,867	175,630	123,595	1,596,511	931,261	302,487	126,659	131,199	121,984	110,235	147,024	
DCF法による収益価格	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	1,874	3,865	1,860	2,408	2,763	2,285	2,098	1,970	1,712	3,586	5,745	2,547	1,281	37,239	11,576	2,030	474	485	1,060	809	285	
	純収益(鑑定NCF)	121,843	232,652	165,208	147,381	149,780	140,222	137,700	122,278	115,640	190,910	599,446	168,132	122,806	1,564,665	886,795	294,225	121,554	125,791	118,244	105,161	141,369	
	還元利回り	5.0%	5.2%	5.6%	6.3%	7.6%	6.4%	6.6%	6.1%	6.6%	5.5%	4.1%	6.9%	5.3%	5.2%	5.7%	4.9%	5.2%	5.1%	4.8%	5.1%	6.2%	
	最終還元利回り	5.3%	5.7%	6.1%	6.5%	8.1%	6.6%	6.7%	6.3%	6.8%	6.0%	4.4%	7.4%	5.5%	5.3%	5.8%	5.4%	5.7%	5.4%	5.1%	5.6%	6.4%	

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

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8期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
オー1	新三ビル	2,177	2,360	2,450	2,500	2,550	2,560	2,560	2,540	2,410	2,111	2,165	2,188	2,180	2,176	2,168	2,160	2,152	249	285	312	370	384	392	380	258
オー2	35山京ビル	4,146	4,159	4,154	4,205	4,543	4,544	4,533	4,423	4,364	4,133	4,125	4,105	4,176	4,160	4,140	4,127	4,114	26	29	100	367	384	393	296	250
オー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	2,824	2,019	2,015	2,010	2,024	2,024	2,015	2,008	2,002	201	215	211	779	823	822	828	822
オー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	2,330	2,344	2,325	2,301	2,294	2,267	2,254	2,293	2,302	136	225	329	336	363	196	67	28
オー5	成田Tビル	1,924	1,937	2,054	2,050	2,109	2,105	2,024	2,020	1,994	1,935	1,946	1,939	1,934	1,940	1,929	1,919	1,910	2	108	111	175	165	95	101	84
オー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	2,170	2,171	2,227	2,370	2,343	2,316	2,290	2,281	2,258	89	43	50	77	104	100	△71	△88
オー7	サザン水戸ビル	2,030	2,030	2,130	2,220	2,220	2,180	2,180	2,110	2,100	2,115	2,165	2,152	2,163	2,198	2,245	2,231	2,215	△85	△35	68	57	△18	△65	△121	△115
オー8	堀川通四条ビル	1,960	1,970	2,050	2,070	2,150	2,150	2,060	2,030	2,020	1,867	1,864	1,850	1,835	1,867	1,843	1,827	1,803	103	186	220	315	283	217	203	217
オー9	KYUHO江坂ビル	1,910	1,910	2,000	1,950	1,950	1,950	1,870	1,820	1,760	1,876	1,865	1,835	1,806	1,777	1,746	1,716	1,685	34	135	115	144	173	124	104	75
オー10	内神田ビル	3,332	—	3,325	3,326	3,453	3,454	3,491	3,438	3,352	—	3,334	3,323	3,331	3,320	3,308	3,296	3,287	—	△9	3	122	134	183	142	65
商-1	ラ・ポルト青山	14,060	14,300	14,330	14,450	14,670	14,610	14,050	14,200	13,860	14,065	14,052	14,027	14,003	13,977	13,947	13,921	13,892	235	278	423	667	633	103	279	△32
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	2,029	—	2,730	2,734	2,717	2,712	2,713	2,694	2,675	—	△8	△18	△83	△305	△550	△630	△646
商-4	リーフコンフォート新小岩	2,340	—	—	—	2,350	2,350	2,350	2,330	2,310	—	—	—	2,350	2,341	2,330	2,319	2,308	—	—	—	0	9	20	11	2
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	37,300	—	—	—	—	37,300	34,000	31,400	30,600	—	—	—	—	38,340	38,139	37,938	37,737	—	—	—	—	—	△4,139	△6,538	△7,137
商-6	イオンモール神戸北	18,800	—	—	—	—	18,000	17,300	16,000	15,600	—	—	—	—	19,134	18,961	18,788	18,614	—	—	—	—	—	△1,661	△2,788	△3,014
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	5,421	6,879	6,861	6,835	6,814	6,789	6,764	6,740	6,714	48	66	59	64	△182	△666	△1,120	△1,293
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	2,223	2,684	2,677	2,669	2,662	2,654	2,646	2,638	2,630	1	9	25	22	1	△242	△387	△407
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	2,355	2,753	2,742	2,731	2,726	2,715	2,705	2,694	2,683	7	25	40	63	4	△149	△276	△328
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	2,341	2,579	2,570	2,562	2,554	2,545	2,537	2,529	2,520	2	27	78	88	62	△66	△124	△179
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	1,982	2,259	2,252	2,244	2,237	2,229	2,221	2,216	2,208	0	11	12	△17	△33	△45	△199	△226
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,450	—	—	—	2,450	2,450	2,370	2,310	2,270	—	—	—	3	2,597	2,572	2,547	2,523	—	—	—	△147	△122	△177	△213	△227
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	106,315	54,348	60,444	60,368	65,181	120,062	119,458	118,866	118,216	1,000	1,591	2,175	3,494	679	△5,125	△10,064	△11,901

(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、資金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)－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)

物件名		用途	地域(中区分)	第8期末賃貸状況				稼働率推移(注4)													
NO	名称			賃貸可能面積		賃貸面積		テナント数	第1期~第7期末稼働率							第8期月次稼働率					第8期末
				(注1)	構成割合	(注2)	構成割合		(注3)	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	09/5末	09/6末	09/7末	09/8末	
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,395.03㎡	0.7%	2,241.07㎡	0.7%	6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	93.6%
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%	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%
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%	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%
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%	4,817.36㎡	1.4%	18	92.9%	91.3%	91.2%	83.2%	89.6%	87.8%	88.5%	88.5%	88.5%	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%
オー5	成田T T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%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	5,043.25㎡	1.5%	4,823.58㎡	1.4%	20	76.7%	84.0%	94.8%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	95.2%	95.2%	93.8%	93.8%	95.6%
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	4,933.27㎡	1.4%	4,662.00㎡	1.4%	25	83.5%	91.4%	93.5%	93.4%	90.9%	93.4%	92.1%	92.1%	92.1%	93.4%	93.4%	94.5%	94.5%
オー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%	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	5,013.66㎡	1.5%	4,362.10㎡	1.3%	14	70.1%	83.3%	83.7%	84.7%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	88.8%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,315.07㎡	1.0%	2,943.59㎡	0.9%	8	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.8%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	4,171.26㎡	1.2%	3,805.32㎡	1.1%	19	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.4%	80.0%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	91.2%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	7,205.78㎡	2.1%	6,392.29㎡	1.9%	46	—	92.8%	92.6%	90.4%	90.2%	85.9%	85.4%	84.4%	84.4%	86.0%	86.0%	86.0%	88.7%
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%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%
商-5	イオンモールむさし村山ニュー	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%
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%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	5,338.97㎡	1.6%	4,415.51㎡	1.3%	67	89.0%	96.6%	97.2%	95.8%	96.0%	71.5%	85.3%	83.2%	83.0%	84.5%	83.3%	84.4%	82.7%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,671.96㎡	0.8%	2,432.49㎡	0.7%	33	100.0%	96.3%	96.1%	93.9%	96.9%	96.1%	89.9%	92.8%	96.6%	96.6%	98.8%	96.6%	91.0%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,888.40㎡	0.8%	2,452.62㎡	0.7%	40	100.0%	98.4%	98.3%	90.0%	94.1%	98.4%	86.8%	83.4%	83.8%	77.3%	74.6%	79.5%	84.9%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	1,905.13㎡	0.6%	1,653.32㎡	0.5%	42	98.1%	95.0%	97.3%	98.2%	98.1%	96.4%	91.9%	90.4%	93.4%	91.8%	85.4%	88.5%	86.8%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	1,983.15㎡	0.6%	1,840.82㎡	0.5%	49	94.7%	98.4%	96.6%	96.4%	78.8%	91.5%	96.4%	93.3%	94.7%	94.7%	94.5%	91.1%	92.8%
住-6	フォレスト・ヒル山台青葉	住居	地方	6,472.40㎡	1.9%	6,472.40㎡	1.9%	252	—	—	—	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	99.2%	99.6%	99.6%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ 合計				343,343.58㎡	100.0%	337,289.76㎡	100.0%	698	93.0%	95.1%	96.1%	95.3%	98.8%	98.2%	98.1%	98.2%	98.3%	98.3%	98.2%	98.2%	98.2%
用途別	オフィス 計			42,768.28㎡	12.5%	39,886.74㎡	11.8%	118	88.5%	92.5%	94.3%	93.4%	94.4%	94.9%	93.2%	94.1%	94.5%	94.3%	94.2%	93.9%	93.3%
	商業施設等 計			279,315.29㎡	81.4%	278,135.86㎡	82.5%	97	100.0%	98.2%	98.2%	97.3%	99.7%	99.2%	99.3%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%
	住居 計			21,260.01㎡	6.2%	19,267.16㎡	5.7%	483	95.1%	96.9%	97.1%	96.3%	95.6%	90.7%	92.2%	91.1%	91.8%	91.2%	90.3%	91.0%	90.6%

(注1) 平成21年10月31日現在の賃貸可能面積を記載しています。
(注2) 平成21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) 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)			資本の支出 ⑥		NCF ⑦ (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
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	90,244	2.4%	30,005	2.0%	8,279	60,239	2.7%	66.8%	68,518	2.3%	24.1%	1,084	2.2%	67,434	2.3%
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	167,799	4.5%	51,259	3.3%	13,261	116,540	5.2%	69.5%	129,801	4.4%	22.6%	-	0.0%	129,801	4.5%
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	118,647	3.2%	37,384	2.4%	6,762	81,263	3.7%	68.5%	88,025	3.0%	25.8%	-	0.0%	88,025	3.1%
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	111,631	3.0%	66,064	4.3%	32,547	45,567	2.1%	40.8%	78,114	2.7%	30.0%	41,602	83.4%	36,512	1.3%
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	102,442	2.7%	28,899	1.9%	9,427	73,543	3.3%	71.8%	82,969	2.8%	19.0%	215	0.4%	82,754	2.9%
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,656	3.0%	55,173	3.6%	23,446	57,483	2.6%	51.0%	80,930	2.8%	28.2%	910	1.8%	80,020	2.8%
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	104,966	2.8%	43,434	2.8%	20,008	61,532	2.8%	58.6%	81,540	2.8%	22.3%	3,568	7.2%	77,972	2.7%
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	116,301	3.1%	51,746	3.4%	24,001	64,555	2.9%	55.5%	88,556	3.0%	23.9%	-	0.0%	88,556	3.1%
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	100,012	2.7%	59,895	3.9%	30,829	40,116	1.8%	40.1%	70,945	2.4%	29.1%	225	0.5%	70,720	2.5%
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	120,658	3.2%	32,851	2.1%	9,629	87,807	4.0%	72.8%	97,436	3.3%	19.2%	-	0.0%	97,436	3.4%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	382,477	10.2%	129,620	8.4%	30,402	252,857	11.4%	66.1%	283,259	9.7%	25.9%	1,354	2.7%	281,905	9.8%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	98,580	2.6%	49,791	3.2%	20,013	48,788	2.2%	49.5%	68,802	2.4%	30.2%	498	1.0%	68,303	2.4%
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	82,442	2.2%	27,765	1.8%	10,973	54,677	2.5%	66.3%	65,650	2.2%	20.4%	180	0.4%	65,470	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	953,987	25.4%	368,088	24.0%	200,800	585,899	26.4%	61.4%	786,700	26.9%	17.5%	-	0.0%	786,700	27.4%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	578,878	15.4%	299,639	19.5%	173,403	279,239	12.6%	48.2%	452,642	15.5%	21.8%	-	0.0%	452,642	15.8%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	146,775	3.9%	63,705	4.2%	25,389	83,071	3.7%	56.6%	108,460	3.7%	26.1%	-	0.0%	108,460	3.8%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	70,300	1.9%	22,481	1.5%	8,283	47,819	2.2%	68.0%	56,102	1.9%	20.2%	233	0.5%	55,869	1.9%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	63,242	1.7%	30,128	2.0%	10,871	33,114	1.5%	52.4%	43,985	1.5%	30.5%	-	0.0%	43,985	1.5%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	70,813	1.9%	21,315	1.4%	8,422	49,498	2.2%	69.9%	57,920	2.0%	18.2%	-	0.0%	57,920	2.0%
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	67,549	1.8%	19,149	1.2%	7,748	48,400	2.2%	71.7%	56,148	1.9%	16.9%	-	0.0%	56,148	2.0%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	96,608	2.6%	46,005	3.0%	25,416	50,603	2.3%	52.4%	76,019	2.6%	21.3%	-	0.0%	76,019	2.6%
ポートフォリオ 合計				3,757,008	100.0%	1,534,397	100.0%	699,911	2,222,611	100.0%	59.2%	2,922,521	100.0%	22.2%	49,870	100.0%	2,872,652	100.0%
用途別	オフィス 計			1,145,356	30.5%	456,711	29.8%	178,190	688,645	31.0%	60.1%	866,835	29.7%	24.3%	47,604	95.5%	819,231	28.5%
	商業施設等 計			2,096,364	55.8%	874,903	57.0%	435,591	1,221,461	55.0%	58.3%	1,657,052	56.7%	21.0%	2,032	4.1%	1,655,019	57.6%
	住居 計			515,288	13.7%	202,783	13.2%	86,129	312,505	14.1%	60.6%	398,634	13.6%	22.6%	233	0.5%	398,401	13.9%
地域別	首都圏 計			2,647,586	70.5%	978,504	63.8%	402,807	1,669,082	75.1%	63.0%	2,071,889	70.9%	21.7%	45,166	90.6%	2,026,723	70.6%
	東京23区			1,380,946	36.8%	465,661	30.3%	140,019	915,285	41.2%	66.3%	1,055,304	36.1%	23.6%	2,851	5.7%	1,052,453	36.6%
	その他首都圏			1,266,640	33.7%	512,843	33.4%	262,788	753,797	33.9%	59.5%	1,016,585	34.8%	19.7%	42,315	84.9%	974,269	33.9%
	地方 計			1,109,421	29.5%	555,893	36.2%	297,104	553,529	24.9%	49.9%	850,632	29.1%	23.3%	4,703	9.4%	845,929	29.4%

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

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

賃貸損益(賃貸収入内訳)

単位:千円

物件名		用途	地域(中区分)	賃貸事業収益								
NO	名称			賃貸事業収入	賃貸事業収入				その他賃貸事業収入			
					固定賃料	変動賃料	共益費	その他施設	水道光熱費	その他		
オ-1	新三ビル	オフィス	東京23区	90,244	79,271	57,268	-	21,476	526	10,973	7,505	3,468
オ-2	35山京ビル	オフィス	東京23区	167,799	153,061	103,975	-	40,319	8,767	14,738	14,461	277
オ-3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	118,647	88,154	69,767	-	16,467	1,920	30,493	30,028	465
オ-4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	111,631	104,306	74,651	-	23,196	6,460	7,325	6,250	1,075
オ-5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	102,442	95,168	74,089	-	17,191	3,888	7,274	6,044	1,230
オ-6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	112,656	104,933	70,088	-	26,647	8,199	7,723	7,357	365
オ-7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	104,966	100,452	68,121	-	26,353	5,978	4,514	4,425	89
オ-8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	116,301	107,310	71,485	-	27,468	8,357	8,991	7,007	1,984
オ-9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	100,012	84,647	48,448	-	27,949	8,250	15,365	13,776	1,588
オ-10	内神田ビル	オフィス	東京23区	120,658	114,161	97,213	-	13,088	3,860	6,496	6,410	87
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	382,477	292,060	255,125	5,757	20,054	11,124	90,417	37,083	53,334
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	98,580	89,369	79,217	-	2,113	8,039	9,211	7,567	1,643
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	82,442	74,378	73,006	-	93	1,278	8,063	5,229	2,835
商-5	イオンモールむさし村山ミュージー	商業施設等	その他首都圏	953,987	953,286	953,286	-	-	-	701	-	701
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	578,878	578,820	578,820	-	-	-	58	-	58
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	146,775	138,197	129,289	-	3,260	5,648	8,578	2,184	6,394
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	70,300	69,696	67,751	-	-	1,946	604	-	604
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	63,242	59,883	57,261	-	-	2,622	3,359	7	3,352
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	70,813	61,687	57,714	-	2,884	1,089	9,126	1,754	7,372
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	67,549	66,711	63,268	-	2,385	1,058	838	-	838
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	96,608	96,098	87,514	-	7,649	934	511	-	511
ポートフォリオ 合計				3,757,008	3,511,649	3,137,358	5,757	278,592	89,943	245,358	157,087	88,271
用途別	オフィス 計			1,145,356	1,031,464	735,106	-	240,153	56,205	113,892	103,264	10,628
	商業施設等 計			2,096,364	1,987,913	1,939,455	5,757	22,261	20,441	108,450	49,879	58,572
	住居 計			515,288	492,272	462,797	-	16,178	13,296	23,016	3,945	19,072
地域別	首都圏 計			2,647,586	2,439,389	2,212,882	5,757	162,526	58,225	208,197	124,521	83,676
	東京23区			1,380,946	1,197,260	1,031,639	5,757	120,026	39,838	183,686	104,660	79,027
	その他首都圏			1,266,640	1,242,130	1,181,243	-	42,500	18,387	24,511	19,862	4,649
	地方 計			1,109,421	1,072,260	924,476	-	116,066	31,718	37,161	32,566	4,595

(注1) 金額は、千円未満を四捨五入して記載しています。

賃貸損益(賃貸費用内訳)

単位:千円

物件名		用途	地域(中区分)	賃貸事業費用														
NO	名称			外注委託費					水道光熱費	修繕費	損害保険料	公租公課	減価償却費	その他賃貸事業費用				
				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	30,005	8,873	1,734	-	6,899	240	5,456	32	166	6,319	8,279	880	527	354	
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	51,259	9,942	2,229	24	7,449	240	13,278	1,908	304	11,145	13,261	1,422	1,033	389	
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	37,384	7,042	1,758	-	5,044	240	17,286	1,127	189	4,370	6,762	607	504	103	
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	66,064	12,134	2,079	68	9,747	240	8,946	3,713	323	7,607	32,547	794	500	294	
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	28,899	9,028	1,902	-	6,886	240	4,914	642	211	3,893	9,427	785	500	285	
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	55,173	13,097	2,432	-	10,425	240	9,508	216	317	7,291	23,446	1,297	534	764	
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	43,434	8,638	2,175	-	6,113	350	7,308	608	263	5,488	20,008	1,121	500	621	
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	51,746	10,014	1,922	-	7,852	240	9,151	46	283	7,353	24,001	897	500	397	
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	59,895	10,000	2,318	-	6,782	900	8,692	1,206	275	8,163	30,829	731	500	231	
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	32,851	7,093	1,674	-	5,179	240	6,668	998	252	7,021	9,629	1,190	850	340	
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	129,620	39,058	8,316	-	17,263	13,479	30,511	1,403	444	24,903	30,402	2,899	2,100	799	
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	49,791	8,681	2,829	14	3,203	2,635	8,450	2,866	385	8,159	20,013	1,238	750	488	
商-4	リーフコンフォート新小岩	商業施設等	東京23区	27,765	5,261	2,067	-	2,393	801	5,711	464	159	2,589	10,973	2,609	1,450	1,159	
商-5	イオンモールむさし村山ミュージー	商業施設等	その他首都圏	368,088	6,000	6,000	-	-	-	-	-	5,768	154,505	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	299,639	3,000	3,000	-	-	-	-	-	4,591	112,510	173,403	6,136	1,500	4,636	
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	63,705	21,538	8,295	6	4,898	8,339	3,786	1,921	327	9,428	25,389	1,317	1,000	317	
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	22,481	9,454	3,153	-	3,338	2,963	601	-	159	3,334	8,283	649	500	149	
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	30,128	13,483	4,811	-	3,324	5,349	823	295	169	3,664	10,871	824	500	324	
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	21,315	7,597	3,142	67	2,776	1,612	2,112	102	131	1,969	8,422	981	500	481	
住-5	ミルーム広尾II	住居	東京23区	19,149	7,765	2,973	106	2,601	2,086	800	14	143	2,158	7,748	522	500	22	
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	46,005	11,008	5,084	-	5,515	409	945	-	319	7,286	25,416	1,031	879	152	
ポートフォリオ 合計				1,534,397	228,707	69,895	285	117,686	40,842	144,942	17,559	15,177	399,155	699,911	28,945	16,626	12,319	
用途別	オフィス 計			456,711	95,861	20,224	92	72,376	3,170	91,206	10,495	2,583	68,651	178,190	9,725	5,948	3,777	
	商業施設等 計			874,903	61,999	22,212	14	22,859	16,914	44,671	4,733	11,347	302,666	435,591	13,896	6,800	7,096	
	住居 計			202,783	70,847	27,459	179	22,451	20,758	9,066	2,332	1,247	27,838	86,129	5,325	3,879	1,446	
地域別	首都圏 計			978,504	172,950	52,963	285	80,999	38,702	109,339	15,484	9,128	251,064	402,807	17,733	12,214	5,519	
		東京23区		465,661	137,107	40,153	203	61,164	35,588	87,030	8,263	2,442	76,900	140,019	13,900	9,464	4,437	
		その他首都圏		512,843	35,843	12,810	82	19,836	3,115	22,309	7,221	6,687	174,164	262,788	3,832	2,750	1,082	
	地方 計	地方		555,893	55,758	16,932	0	36,687	2,139	35,604	2,075	6,049	148,091	297,104	11,212	4,412	6,800	

(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7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8期末帳簿価額 ⑤ (②+③-④)		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			
オー1	新三ビル	オフィス	東京23区	2,106,000	2,160,043	1.8%	1,084	2.2%	8,279	1.2%	2,152,848	1.8%	68,518	2.3%	6.5%	67,434	2.3%	6.4%
オー2	35山京ビル	オフィス	東京23区	4,132,000	4,127,538	3.5%	-	0.0%	13,261	1.9%	4,114,277	3.5%	129,801	4.4%	6.2%	129,801	4.5%	6.2%
オー3	渋谷ウエストビル	オフィス	東京23区	2,017,000	2,008,763	1.7%	-	0.0%	6,762	1.0%	2,002,000	1.7%	88,025	3.0%	8.7%	88,025	3.1%	8.7%
オー4	千葉ウエストビル	オフィス	その他首都圏	2,367,000	2,293,283	1.9%	41,602	83.4%	32,547	4.7%	2,302,338	1.9%	78,114	2.7%	6.5%	36,512	1.3%	3.1%
オー5	成田TTビル	オフィス	その他首都圏	1,860,000	1,919,941	1.6%	215	0.4%	9,427	1.3%	1,910,730	1.6%	82,969	2.8%	8.8%	82,754	2.9%	8.8%
オー6	宇都宮センタービル	オフィス	地方	2,135,000	2,281,417	1.9%	910	1.8%	23,446	3.3%	2,258,880	1.9%	80,930	2.8%	7.5%	80,020	2.8%	7.4%
オー7	サザン水戸ビル	オフィス	地方	1,962,000	2,231,876	1.9%	3,568	7.2%	20,008	2.9%	2,215,436	1.9%	81,540	2.8%	8.2%	77,972	2.7%	7.9%
オー8	堀川通四条ビル	オフィス	地方	1,885,000	1,827,113	1.5%	-	0.0%	24,001	3.4%	1,803,112	1.5%	88,556	3.0%	9.3%	88,556	3.1%	9.3%
オー9	KYUHO江坂ビル	オフィス	地方	1,899,000	1,716,329	1.4%	225	0.5%	30,829	4.4%	1,685,725	1.4%	70,945	2.4%	7.4%	70,720	2.5%	7.4%
オー10	内神田ビル	オフィス	東京23区	3,323,000	3,296,897	2.8%	-	0.0%	9,629	1.4%	3,287,268	2.8%	97,436	3.3%	5.8%	97,436	3.4%	5.8%
商-1	ラ・ポルト青山	商業施設等	東京23区	14,024,000	13,921,445	11.7%	1,354	2.7%	30,402	4.3%	13,892,397	11.8%	283,259	9.7%	4.0%	281,905	9.8%	4.0%
商-3	西野ビル	商業施設等	その他首都圏	2,715,000	2,694,651	2.3%	498	1.0%	20,013	2.9%	2,675,136	2.3%	68,802	2.4%	5.0%	68,303	2.4%	5.0%
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	2,319,222	2.0%	180	0.4%	10,973	1.6%	2,308,430	2.0%	65,650	2.2%	5.6%	65,470	2.3%	5.6%
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	商業施設等	その他首都圏	38,400,000	37,938,431	31.9%	-	0.0%	200,800	28.7%	37,737,631	31.9%	786,700	26.9%	4.1%	786,700	27.4%	4.1%
商-6	イオンモール神戸北	商業施設等	地方	19,200,000	18,788,045	15.8%	-	0.0%	173,403	24.8%	18,614,643	15.7%	452,642	15.5%	4.7%	452,642	15.8%	4.7%
住-1	ミルーム代官山	住居	東京23区	6,869,000	6,740,103	5.7%	-	0.0%	25,389	3.6%	6,714,714	5.7%	108,460	3.7%	3.1%	108,460	3.8%	3.1%
住-2	ミルーム白金台	住居	東京23区	2,680,000	2,638,110	2.2%	233	0.5%	8,283	1.2%	2,630,060	2.2%	56,102	1.9%	4.2%	55,869	1.9%	4.1%
住-3	ミルーム乃木坂	住居	東京23区	2,751,000	2,694,358	2.3%	-	0.0%	10,871	1.6%	2,683,488	2.3%	43,985	1.5%	3.2%	43,985	1.5%	3.2%
住-4	ミルーム南青山	住居	東京23区	2,575,000	2,529,125	2.1%	-	0.0%	8,422	1.2%	2,520,703	2.1%	57,920	2.0%	4.5%	57,920	2.0%	4.5%
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	住居	東京23区	2,256,000	2,216,456	1.9%	-	0.0%	7,748	1.1%	2,208,708	1.9%	56,148	1.9%	4.9%	56,148	2.0%	4.9%
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	住居	地方	2,450,000	2,523,089	2.1%	-	0.0%	25,416	3.6%	2,497,673	2.1%	76,019	2.6%	6.2%	76,019	2.6%	6.2%
ポートフォリオ 合計				119,926,000	118,866,237	100.0%	49,870	100.0%	699,911	100.0%	118,216,196	100.0%	2,922,521	100.0%	4.8%	2,872,652	100.0%	4.8%
用途別	オフィス 計			23,686,000	23,863,200	20.1%	47,604	95.5%	178,190	25.5%	23,732,614	20.1%	866,835	29.7%	7.3%	819,231	28.5%	6.9%
	商業施設等 計			76,659,000	75,661,795	63.7%	2,032	4.1%	435,591	62.2%	75,228,237	63.6%	1,657,052	56.7%	4.3%	1,655,019	57.6%	4.3%
	住居 計			19,581,000	19,341,241	16.3%	233	0.5%	86,129	12.3%	19,255,345	16.3%	398,634	13.6%	4.0%	398,401	13.9%	4.0%
地域別	首都圏 計			90,395,000	89,498,368	75.3%	45,166	90.6%	402,807	57.6%	89,140,727	75.4%	2,071,889	70.9%	4.5%	2,026,723	70.6%	4.4%
		東京23区		45,053,000	44,652,061	37.6%	2,851	5.7%	140,019	20.0%	44,514,893	37.7%	1,055,304	36.1%	4.6%	1,052,453	36.6%	4.6%
		その他首都圏		45,342,000	44,846,307	37.7%	42,315	84.9%	262,788	37.5%	44,625,835	37.7%	1,016,585	34.8%	4.4%	974,269	33.9%	4.3%
	地方 計	地方		29,531,000	29,367,869	24.7%	4,703	9.4%	297,104	42.4%	29,075,469	24.6%	850,632	29.1%	5.7%	845,929	29.4%	5.7%

(注1) 金額は千円未満を四捨五入して記載しています。
(注2) 構成割合、利回りは、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

- 本資料には、LJR及びJRFについての将来予想に関する記述(予定されているLJRとJRFの合併、当該合併完了後に計画されているJRFによる商業施設以外の資産の売却、将来の運用成績の予想、期待される利点、並びに一般的な業績予想に係るリスク及び不確実性を伴う記述を含みます。)が含まれています。かかる記述はいずれも、多くの場合LJR又はJRFがコントロールできない様々な要素によって影響を受ける可能性があり、種々のリスクや不確実性を伴うため、実際の業績や結果が、本資料において予想、記述、記載又は示唆されている内容と大幅に異なることとなる場合があります。潜在的なリスクや不確実性には、とりわけ、合併が遂行されない可能性若しくは遅延する可能性、合併後に投資法人のコスト削減、収益増、成長性若しくは財務健全性が実現されない可能性、合併当事者双方の統合が時宜を得た方法で達成されない可能性、一般的な経済情勢、又はJ-REIT若しくは不動産全体の市況、並びに、LJR又はJRFがその他の経済、ビジネス及び/又は競争的な要因により悪影響を受ける可能性等が含まれます。従って、将来予想に関する記述により予想されている事態が現実のものとなり若しくは発生すること、又は、かかる事態のいずれかが実際に現実のものとなり若しくは発生した場合にLJR又はJRFの経営成績若しくは財政状態に与える影響の内容については、一切保証されません。将来予想に関する記述は専ら、本資料の日付現在の内容のものであり、本資料をお読みになる方は、本資料に過度に依拠することがないようにご留意下さい。LJR及びJRFはいずれも、本資料中の情報を更新する義務を負いません。
- 特に断りのない場合、本資料中の数値のうち財務諸表から抽出されたものは、日本における会計基準に基づいて作成されています。
- 本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、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)