

平成 18 年 1 月期 (平成 17 年 4 月 22 日 ~ 平成 18 年 1 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 3 月 31 日

不動産投信発行者名 プロスペクト・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8969 (URL <http://www.prospect-reit.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 経営管理部長
 氏名 石鉢 路子 TEL03-5221-8080
 決算役員会開催日 平成 18 年 3 月 31 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 4 月 24 日(予定)

1. 平成 18 年 1 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 4 月 22 日 ~ 平成 18 年 1 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
18 年 1 月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	1,704	-	795	-	446	-	444	-

	一口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	参考 (年換算値)	総資本 経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
18 年 1 月期	8,259 円 (5,924)	1.3 %	2.3 %	0.8 %	1.4 %	26.2 %

注 1 一口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 期中平均投資口数 平成 18 年 1 月期 53,870 口 (期中の加重平均)
 なお、当期につきましては、実際に運用を開始した日である平成 17 年 7 月 12 日を期首とみなして日数加重平均投資口数 (75,100 口) により算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。
 会計処理変更の有無 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前年比増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。
 年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間 (204 日) × 365 (日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は、それぞれの期首と期末の平均をもって計算しております。
 なお、当期につきましては実質的に運用を開始した時点 (平成 17 年 7 月 12 日) を期首とみなしております。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	一口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 配当率
18 年 1 月期	5,924 円	444 百万円	- 円	- 百万円	99.9%	1.3%

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切り捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
18 年 1 月期	55,905 百万円	35,066 百万円	62.7%	466,934 円

(注) 期末発行口数 平成 18 年 1 月期 75,100 口

(4) 18 年 7 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 2 月 1 日 ~ 平成 18 年 7 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
18 年 7 月期	百万円 1,907	百万円 624	百万円 622	円 8,282	円 -

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 8,282 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金、1 口当たり利益超過分配金変動する可能性があります。また、本予想分配金の額を保障するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 78 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 80 ページ「本投資法人の投資方針」をご参照ください。

(2) 運用状況

当期の概況

プロスペクト・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成 17 年 4 月 22 日に出資総額 201 百万円で設立され、同年 5 月 25 日関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第 34 号）。また、本投資法人は公募による投資口の追加発行（74,698 口）を実施し、34,420 百万円の資金を調達して平成 17 年 7 月 12 日東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。（銘柄コード 8969）

(イ)運用環境

- a. 当期の日本経済の状況は、企業業績の回復が顕著になると共に個人消費にも改善がみられる等、緩やかながらも回復基調を強めております。また、長期に亘ったデフレにも終息観が出てきており、当面はこの基調が持続するものと予想されます。
- b. 投資環境につきましては、投資法人や投資ファンド等が積極的に不動産を取得していることを主因として、東京都心の好立地物件のみならず地方主要都市に至るまでその取得競争は激化しつつあります。最近では、これら不動産ファンドの投資需要に呼応しマンション開発業者の投資用新規不動産供給は増加傾向にありますが、逆に稼動中中古物件については減少傾向にあります。
- c. 賃貸住宅市場については、個人の不動産所有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止等を背景に優良賃貸住宅に対する需要は根強いものがあり、その傾向は続いています。このなか賃貸物件の新規供給も増加しているものの、優良物件に対する需要は引き続き強いものと判断しています。

(ロ)運用の実績

- a. 上場時の投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産
本投資法人は平成 17 年 6 月付新投資口発行届出目論見書（訂正事項分を含みます。）に記載した 30 物件のうち平成 17 年 7 月 12 日に 22 物件（取得価格の合計 30,025 百万円）を、また残り 8 物件（取得価格 15,369 百万円）を平成 17 年 7 月 14 日に、それぞれ取得することにより資産の運用を開始しました。
- b. 追加取得した物件（外部成長）
その後本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収

益の確保を目指すべく、物件のデューデリジェンス（詳細調査）を実施のうえ平成 17 年 8 月 12 日に 2 物件（取得価格 3,658 百万円）、8 月 31 日に 2 物件（取得価格 710 百万円）及び 9 月 29 日に 1 物件（取得価格 2,120 百万円）の取得を行いました。この結果平成 18 年 1 月 31 日現在、本投資法人が保有する資産は 35 物件 51,882 百万円となりました。賃貸戸数の合計は 2,107 戸で、内訳は戸数ベースでシングルタイプ：53.4%、ファミリータイプ：45.7%、その他：0.9%です。

なお、「耐震偽造問題」については建築設計事務所等による構造計算書偽造に関する一連の報道について、本投資法人においても現在保有している 35 物件について独自に調査を行いました。

調査の結果、国土交通省の調査により平成 18 年 3 月 20 日現在偽造が判明している物件に建築主、設計者及び施工者として挙っている業者等が直接関与した物件は、本投資法人が保有する物件には一切含まれていないことを確認しております。また、国土交通省から問題があるとの報告も受けておりません。

本投資法人では、物件を購入する際のデューデリジェンスにおいて、株式会社東京建築検査機構及び株式会社竹中工務店による地震リスク調査を実施しております。調査においては、構造計算書だけでなく構造図面も用いて独自に購入物件の構造上の耐力を検証することにより、購入物件に関する地震リスク分析を行っています。

c. 本投資法人の保有する資産の運用管理（内部成長）

「競争なくして成長なし」との観点から管理の主体となる複数のプロパティマネジメント会社について、それぞれの特徴・強みを生かすと共にサービス内容、コスト等を常に競争させることにより稼働率の向上、収益性の向上を図ると共に、評価を行い管理内容等に不満のある会社については委託変更を行っています。

d. 資金調達の状況

本投資法人では、上場時の資産取得に当たり、前記 a. に記載した投資口発行による資金調達のほか、複数の金融機関より総額 130 億円のタームローン（予定元本返済期日平成 19 年 7 月 14 日）による借入を行いました。

また、それ以降の新規物件取得時に機動的に対応することを目的として、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結いたしました。

期中 5 物件を追加取得するに当たっては、この極度ローンを利用し合計 67 億円の借入れ（借入期間：1 年）を行っています。

これらの結果、第 1 期末時点での借入金残高は 197 億円となり、期末有利子負債比率は 35.4%となりました。

（八）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第 1 期の実績として営業収益 1,704 百万円、経常利益 446 百万円、当期純利益 444 百万円を計上しました。

分配金につきましては租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末未処分利益の全額を配当することとし、投資口 1 口当たりの分配金は 5,924 円としました。

次期の見通し

(イ) 今後の運用環境について

前期に引き続き賃貸住宅については、新規開発物件の供給量は増加傾向となっているものの、銀行の不良債権処理の進展、企業の減損会計に伴う処分等の一巡により稼働中物件の供給は減少傾向にあるものと思われます。全体としては、優良な物件の取得競争は東京23区のみならず地方中核都市にまで波及しており、この傾向は今後も続くものと考えています。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

上記の運用環境の中、不動産デベロッパーの新規開発物件及び信託銀行等からの紹介など従来からの物件取得パイプラインを一層強化することにより、いたずらに過熱した取得競争に巻き込まれることなく中長期的観点から優良物件の取得を進めてまいります。

また、千葉県建築設計事務所の構造計算書偽造問題を発端に、投資家の中には不動産投資に対し危惧の念を抱く向きもあります。こうした懸念を払拭するため、取得に当たったのデューデリジェンス（詳細調査）には従来にも増して肌理細かく配慮し、良質で瑕疵のない物件の取得に努めることにより投資家は勿論、入居者の信頼を確保するものとします。

< デューデリジェンス（詳細調査） >

物件を購入する際、対象不動産について経済的価値の評価・投資リスクの把握等を目的に行う調査を言います。

具体的には、大きく次の3つの調査から構成されています。

- ・ 経済的調査.....対象不動産の収支、周辺の住宅マーケット、経済動向等の価格形成要因を調査
- ・ 物理的調査.....土地についての土壌汚染、建物についての構造・設備・維持管理状況あるいは耐震性能等の調査
- ・ 法的調査.....所有権等に関する権利関係、紛争の有無といった法的リスクの調査

(ハ) 管理運営（内部成長）について

前期に続き、管理の主体となるプロパティマネジメント会社については、それぞれの特徴・強みを生かすと共にサービス内容、コスト等を常に競争させるとの方針をより徹底することにより稼働率の向上、収益性の向上を図ってまいります。また、内部の専門家（一級建築士等）によるチェックも引き続き着実に実施し、コスト削減を図ると共に入居者・投資家の信頼を得られるべく注力してまいります。

(二) 運用状況の見通し

第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）及び第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては7ページ記載の「第2期（平成18年7月期）及び

第3期（平成19年1月期）運用予想の前提条件」をご参照ください。

第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）

営業収益	1,907 百万円
経常利益	624 百万円
当期純利益	622 百万円
1口当たりの分配金	8,282 円

第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）

営業収益	1,931 百万円
経常利益	626 百万円
当期純利益	624 百万円
1口当たりの分配金	8,308 円

(注) 上記予想数値は一定の条件の下に算出した現時点のものであり、今後の状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(イ) 物件の取得

本投資法人は規約に定める資産運用の基本方針に基づき、第1期末後以下の資産を取得しました。

物件名	プロスペクト豊中服部	プロスペクト・グラーザ広尾	プロスペクト美章園
取得日	平成18年2月10日	平成18年2月15日	平成18年2月15日
所在地（住居表示）	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18	東京都渋谷区広尾一丁目10番6	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号
取得価格（注）	396.2 百万円	3,905 百万円	376 百万円
用途	共同住宅・車庫	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	共同住宅・店舗
敷地面積	352.75 m ²	803.31 m ²	313.24 m ²
建物延床面積	1,340.63 m ²	4,989.36 m ²	961.93 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付地上14階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
建築時期	平成17年12月	平成17年11月	平成17年10月
戸数	34戸	112戸	26戸
総賃貸可能面積	986.34 m ²	3,846.27 m ²	901.15 m ²
取得資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権

物件名	プロスペクト桂	クラウンハイム西田辺	プロスペクト下鴨
取得日	平成 18 年 3 月 3 日	平成 18 年 3 月 3 日	平成 18 年 3 月 15 日
所在地（住居表示）	京都府京都市西京区榎原宇治 井西町 3 番地	大阪府大阪市阿倍野区西田辺 二丁目 8 番 4 号	京都府京都市左京区下鴨西本 町 48 番 2
取得価格（注）	570 百万円	601 百万円	411 百万円
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅・店舗
敷地面積	1,355.69 m ²	444.20 m ²	234.53 m ²
建物延床面積	1,933.83 m ²	1,719.64 m ²	732.93 m ²
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィ ング葺 5 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 1 階付 11 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
建築時期	平成 8 年 3 月	平成 16 年 1 月	平成 18 年 2 月
戸数	29 戸	22 戸	31 戸
総賃貸可能面積	1,769.96 m ²	1,517.86 m ²	678.58 m ²
取得資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権

物件名	高砂関式番館
取得日	平成 18 年 3 月 15 日
所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区高砂一 丁目 1 番 15 号
取得価格（注）	810 百万円
用途	共同住宅・店舗・事務所
敷地面積	1,794.83 m ²
建物延床面積	3,940.88 m ²
構造	鉄骨造陸屋根 10 階建
建築時期	平成 7 年 2 月
戸数	41 戸
総賃貸可能面積	3,336.52 m ²
取得資産	不動産

（注）取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

（ロ）資金の借入れ

本投資法人は第 1 期末後、特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入を行いました。

借入先	借入金額	借入方法	返済期日
株式会社あおぞら銀行	4,000 百万円	0.955%（変動金利）・期	平成 19 年 2 月 15 日
中央三井信託銀行株式会社	1,000 百万円	日一括返済・有担保	
株式会社りそな銀行	2,390 百万円	0.981%（変動金利）・期	平成 19 年 3 月 15 日
		日一括返済・有担保	

第2期（平成18年7月期）及び第3期（平成19年1月期）運用予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第2期：平成18年2月1日～平成18年7月31日（181日） 第3期：平成18年8月1日～平成19年1月31日（184日）
運用資産	平成18年1月31日現在保有している35物件に、平成18年2月10日取得済の1物件、平成18年2月15日取得済の2物件、平成18年3月3日取得済の2物件及び平成18年3月15日取得済の2物件を加えた合計42物件を前提としています。実際には物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提にしております。
借入れ	平成18年1月31日時点での借入金残高は197億円ですが、平成18年2月10日取得済の1物件及び平成18年2月15日取得済の2物件については50億円の借入れ、平成18年3月3日取得済の2物件及び平成18年3月15日取得済の2物件については23.9億円の借入れによるものとして算出しております。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があります。
分配金の額	本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提にしております。なお、利益を超える金銭の分配は行わないことを前提にしております。

3. 財務諸表等
 (1) 財務諸表
 貸借対照表

(単位：千円)

区分	注記 番号	第 1 期 (平成 18 年 1 月 31 日現在)		
		金	額	構成比
(資産の部)				%
流動資産				
現金及び預金			981,094	
信託現金及び信託預金	* 1		1,294,605	
営業未収入金			13,085	
前払費用			59,388	
繰延税金資産			32	
未収消費税等			31,374	
その他流動資産			402,759	
流動資産合計			2,782,339	5.0
固定資産				
1.有形固定資産				
建物	* 1	389,033		
減価償却累計額		7,693	381,339	
構築物	* 1	278		
減価償却累計額		26	251	
機械及び装置	* 1	6,189		
減価償却累計額		396	5,793	
土地	* 1		373,615	
信託建物	* 1	23,553,808		
減価償却累計額		360,962	23,192,845	
信託構築物	* 1	76,793		
減価償却累計額		4,859	71,933	
信託機械及び装置	* 1	243,788		
減価償却累計額		15,281	228,506	
信託工具器具及び備品	* 1	176		
減価償却累計額		5	171	
信託土地	* 1		28,837,361	
有形固定資産合計			53,091,817	95.0
2.投資その他の資産				
長期前払費用			19,817	
差入預託保証金			10,871	
デリバティブ資産			938	
投資その他の資産合計			31,627	0.0
固定資産合計			53,123,444	95.0
資産合計			55,905,784	100.0

(単位：千円)

区分	注記 番号	第 1 期 (平成 18 年 1 月 31 日現在)		
		金	額	構成比
(負債の部)				
流動負債				
営業未払金			62,676	
短期借入金	* 1		6,780,000	
未払金			64,685	
未払費用			65,350	
未払法人税等			1,554	
前受金			196,789	
その他流動負債			124	
流動負債合計			7,171,179	12.8
固定負債				
長期借入金	* 1		13,000,000	
預り敷金保証金			666,897	
繰延ヘッジ利益			938	
固定負債合計			13,667,835	24.5
負債合計			20,839,015	37.3
(出資の部)				
出資総額				
出資総額	* 2		34,621,838	61.9
剰余金				
当期末処分利益			444,930	
剰余金合計			444,930	0.8
出資合計			35,066,768	62.7
負債・出資合計			55,905,784	100.0

損益計算書

区分	注記 番号	第 1 期		
		自 平成 17 年 4 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日		百分比
		金額		
		千円	千円	%
(経常損益の部)				
営業損益の部				
1.営業収益	* 1			
不動産賃貸事業収入		1,622,455		
その他賃貸事業収入		82,248	1,704,703	100.0
2.営業費用				
不動産賃貸事業費用	* 1	802,445		
資産運用報酬		37,652		
資産保管委託報酬		3,192		
一般事務委託報酬		21,118		
役員報酬		4,200		
その他営業費用		40,886	909,495	53.4
営業利益			795,208	46.6
営業外損益の部				
1.営業外収益				
受取利息		6	6	0.0
2.営業外費用				
支払利息		64,268		
創業費償却		100,466		
新投資口発行費		16,069		
投資口公開関連費用		126,084		
融資関連費用		39,655		
その他営業外費用		2,216	348,760	20.4
経常利益			446,454	26.2
税引前当期純利益			446,454	26.2
法人税、住民税及び事業税		1,556		
法人税等調整額		32	1,523	0.1
当期純利益			444,930	26.1
当期末処分利益			444,930	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

区分	第 1 期	
	自 平成 17 年 4 月 22 日	至 平成 18 年 1 月 31 日
当期末処分利益	444,930,571	
分配金の額	444,892,400	
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(5,924)	
次期繰越利益	38,171	

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を越えない額で発行済投資口数 75,100 口の整数倍の最大値となる 444,892,400 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	
	第 1 期 自 平成 17 年 4 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日	
	金	額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		446,454
減価償却費		389,226
新投資口発行費		16,069
受取利息		6
支払利息		64,268
営業未収入金の増加・減少額		13,085
未収消費税等の増加・減少額		31,374
前払費用の増加・減少額		59,388
営業未払金の増加・減少額		62,676
未払金の増加・減少額		64,685
未払費用の増加・減少額		65,350
前受金の増加・減少額		196,789
長期前払費用の増加・減少額		19,817
その他		2,274
小 計		1,179,571
利息の受取額		6
利息の支払額		64,268
法人税等の支払額		1
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,115,309
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		769,116
信託有形固定資産の取得による支出		53,112,287
差入敷金保証金の支出		10,871
預り敷金保証金の収入		734,273
預り敷金保証金の支出		67,376
投資活動によるキャッシュ・フロー		53,225,378
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		6,780,000
長期借入金の借入による収入		13,000,000
投資口の発行による収入		34,621,838
新投資口発行費の支出		16,069
財務活動によるキャッシュ・フロー		54,385,769
現金及び現金同等物の増加・減少額		2,275,700
現金及び現金同等物の期首残高		
現金及び現金同等物の期末残高		2,275,700

〔重要な会計方針〕

項目	第1期 自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日						
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="638 492 1037 593"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3年～60年	構築物	2年～30年	機械及び装置	3年～15年
建物	3年～60年						
構築物	2年～30年						
機械及び装置	3年～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年7月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月20日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,434百万円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資発行費は、1,434百万円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は99,826千円です。</p>						

4.ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
5.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価格の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成 18 年 1 月 31 日現在)	
* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。	
(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	1,294,605
建物	381,339
構築物	251
機械及び装置	5,793
土地	373,615
信託建物	23,192,845
信託構築物	71,933
信託機械及び装置	228,506
信託工具器具及び備品	171
信託土地	28,837,361
合計	54,386,423
担保を付している債務は次の通りです。	
(単位：千円)	
短期借入金	6,780,000
長期借入金	13,000,000
合計	19,780,000
* 2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 75,100 口	
3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円	

(損益計算書関係)

第 1 期		
自 平成 17 年 4 月 22 日		
至 平成 18 年 1 月 31 日		
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位 : 千円)
A . 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,487,390	
共益費	56,129	
駐車場収入	62,967	
付帯収入	15,967	1,622,455
その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	82,248	82,248
不動産賃貸事業収益合計		1,704,703
B . 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	200,092	
修繕費	46,835	
水道光熱費	33,462	
公租公課	4	
損害保険料	10,332	
信託報酬	30,753	
減価償却費	389,226	
その他賃貸事業費用	91,738	802,445
不動産賃貸事業費用合計		802,445
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B)		902,258

(キャッシュ・フロー計算書関係)

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項](参考情報)

第 1 期	
自 平成 17 年 4 月 22 日	
至 平成 18 年 1 月 31 日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	平成 18 年 1 月 31 日現在
現金及び預金	981,094 千円
信託現金及び信託預金	1,294,605 千円
現金及び現金同等物	<u>2,275,700 千円</u>

(リース取引関係)

第 1 期	
自 平成 17 年 4 月 22 日	
至 平成 18 年 1 月 31 日	
オペレーティングリース取引(貸主側)	
未経過リース料	
1 年内	336,666 千円
1 年超	- 千円
合計	336,666 千円

(有価証券関係)

第 1 期	
自 平成 17 年 4 月 22 日	
至 平成 18 年 1 月 31 日	
本投資法人は、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期	
自 平成 17 年 4 月 22 日	
至 平成 18 年 1 月 31 日	
1. 取引の状況に関する事項	
(1) 取引の内容	
本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。	
(2) 取引に関する取組方針	
将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。	
(3) 取引の利用目的	
金利スワップ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。	
なお、金利スワップ取引の利用に当たってはヘッジ会計を行っております。	
ヘッジ会計の手法	
繰延ヘッジ処理によっています。	
ヘッジ手段とヘッジ対象	
ヘッジ手段	金利スワップ取引
ヘッジ対象	借入金金利
ヘッジ方針	
本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。	
ヘッジ有効性の評価方法	
ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計	

を比較し、両者の変動額の比率を検討することにより、有効性の評価を行っています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。

(4) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。

なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。

(5) 取引に係るリスク管理体制

資産運用会社の「リスク管理規程」に基づき、リスク管理を行っています。

(退職給付関係)

第1期
自 平成17年4月22日
至 平成18年1月31日

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期
自 平成17年4月22日
至 平成18年1月31日

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	32千円
繰延税金資産合計	32千円
(繰延税金資産の純額)	
	32千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.25%
その他	0.20%
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.34%

(持分法損益等)

第1期
自 平成17年4月22日
至 平成18年1月31日

本投資法人は、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第 1 期 自 平成 17 年 4 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日											
1. 親会社及び法人主要投資主等											
(単位 : 千円)											
属性	会社名称	住所	資本金又は出資金	事業内容 又は職業	議決権の所有割合 (被所有者の割合)	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員 兼任等	事業上の関係				
主要投資主	有限会社ワイ・ワイ・ピー	東京都千代田区	3,000	信託受益権等の投資	被所有者直接 (10.25%)	-	信託受益権 売買	信託受益権 購入	13,555,300	-	-
<p>(注 1) 有限会社ワイ・ワイ・ピーは、平成 17 年 7 月 12 日付で本投資法人に 11 物件の各不動産を信託する信託の受益権を譲渡しました。</p> <p>2. 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>3. 子会社等 該当事項はありません。</p> <p>3. 兄弟会社等 該当事項はありません。</p>											

(投資口 1 口当たり情報)

第 1 期 自 平成 17 年 4 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日	
1 口当たり純資産額	466,934 円
1 口当たり当期純利益	8,259 円 (5,924 円)
<p>なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 17 年 7 月 12 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算出した 1 口当たりの当期純利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載していません。</p>	

(注) 1 口当たり当期純利益金額算出の基礎は以下のとおりです。なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数 (285 日) 加重平均投資口数で除することにより算出しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 17 年 7 月 12 日を期首とみなして日数 (204 日) 加重平均投資口数により算出した 1 口当たりの当期純利益を括弧内に併記しております。

第 1 期 自 平成 17 年 4 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日	
当期純利益 (千円)	444,930
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	
普通投資主に係る当期純利益金額 (千円)	444,930
期中平均投資口数	53,870 口 (75,100 口)

(注) 実際に運用を開始した日である平成 17 年 7 月 12 日を期首とみなして算定した日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

(重要な後発事象)

第 1 期 自 平成 17 年 4 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日	
該当事項はありません。	

(2) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から第1期末(平成18年1月31日)までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年4月22日	私募設立	402	402	201	201	(注1)
平成17年7月12日	公募増資	74,698	75,100	34,420	34,621	(注2)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり480,000円(引受価額460,800円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

本投資法人は、設立に当たり以下の役員を選任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	岡田 壮夫	平成4年4月 平成11年3月 平成16年11月 平成16年12月 平成17年4月	ゴールドマン・サックス証券会社入社 株式会社ゴールドクレスト入社 株式会社プロスペクト入社 同社 代表取締役 就任(現職) プロスペクト・レジデンシャル投資法人執行役員就任(現職)	0
監督役員	野村 周央	平成4年4月 平成15年4月 平成16年10月 平成17年4月	総務庁入庁 最高裁判所司法研修所入所 弁護士登録(第一東京弁護士会) 堀裕法律事務所入所(現職) プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員就任(現職)	0
監督役員	千葉 和彦	昭和57年10月 昭和63年8月 平成12年5月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年4月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所(現あずさ監査法人)入所 公認会計士登録 朝日監査法人(現あずさ監査法人)代表社員 APアウトソーシング株式会社代表取締役(現職) 税理士登録 プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員就任(現職)	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第1期末（平成18年1月末日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	保有総額（百万円） （注1）	資産合計に対する比率（%）
不動産信託受益権	賃貸住宅	52,330	93.6%
不動産	賃貸住宅	760	1.4%
預金等その他資産		2,813	5.0%
資産合計		55,905	100.0%

（注1）保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(2) 投資不動産物件

投資資産の概要

下記の表は、平成18年1月31日時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、後記「個別資産の概要」をご参照ください。なお、下記投資資産はS017とF017が不動産の他はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

物件番号	物件名称	取得価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	期末評価価格 （百万円） （注3）	取得時期
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	12.3	6,330	平成17年7月12日
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	6.5	3,320	平成17年7月12日
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,720	5.2	2,730	平成17年7月14日
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	3.4	1,750	平成17年7月14日
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	3.5	1,770	平成17年7月14日
S006	アプレスト新大阪	1,826	3.5	1,812	平成17年7月12日
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	2.3	1,190	平成17年7月14日
S008	六本木ライズハウス	1,184	2.3	1,150	平成17年7月12日
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	2.1	1,030	平成17年7月12日
S010	プロスペクト代々木	779	1.5	767	平成17年7月12日
S011	フレグランス川崎	624	1.2	606	平成17年7月12日
S012	アプレスト桜川	516	1.0	505	平成17年7月12日
S013	ドーム高峯	322	0.6	265	平成17年7月12日
S014	ドーム四ッ谷	275	0.5	216	平成17年7月12日
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	249	0.5	226	平成17年7月12日

S016	アプレストながせ	209	0.4	198	平成17年7月12日
S017	リビングステージ東仙台	435	0.8	461	平成17年8月31日
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	5.4	2,740	平成17年7月14日
F002	パークテラス恵比寿	2,712	5.2	2,670	平成17年7月14日
F003	B E L N O S 34	2,534	4.9	2,460	平成17年7月12日
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	4.4	2,230	平成17年7月12日
F005	ユーハウス代官町	1,548	3.0	1,413	平成17年7月12日
F006	ユーハウス御器所	1,406	2.7	1,299	平成17年7月12日
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	2.7	1,360	平成17年7月14日
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	2.3	1,180	平成17年7月12日
F009	ディム橋本	992	1.9	986	平成17年7月14日
F010	S K レジデンス	1,020	2.0	991	平成17年7月12日
F011	オーフォート西葛西	927	1.8	839	平成17年7月12日
F012	ガーデンシティ浦和	878	1.7	860	平成17年7月12日
F013	ガーデンシティ北戸田	731	1.4	651	平成17年7月12日
F014	ユーハウス鶴舞	685	1.3	566	平成17年7月12日
F015	プロスペクト麹町	2,258	4.4	2,170	平成17年8月12日
F016	プロスペクト半蔵門	1,400	2.7	1,260	平成17年8月12日
F017	リビングステージ南仙台	275	0.5	291	平成17年8月31日
F018	プロスペクト御茶ノ水	2,120	4.1	2,420	平成17年9月29日
合計		51,882	100.0	50,717	

(注1) 当該不動産取得のために要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含んだ金額を記載しております。

(注2) 小数点第二位を四捨五入しております。

(注3) 総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び付属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による価格調査(決算日を価格時点とする不動産鑑定会社の青山リアルティーズ株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士作成の報告書による)を記載しております。なお、各社別の内訳(物件番号)は下記のとおりです。

青山リアルティーズ株式会社 : S001~S005、S007~S010、F001、F003、F004、F009、F010、F012、F015、F016、F018
株式会社中央不動産鑑定所 : S006、S011~S017、F005~F007、F011、F013、F014、F017
株式会社谷澤総合鑑定所 : F002、F008

不動産物件及び信託不動産の概要

不動産物件及び信託不動産の名称、所在地、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、月額賃料、テナント総数及び稼働率(面積ベース及び戸数ベース)は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能戸数 (注5)	賃貸戸数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	テナント総数 (注8)	稼働率 (面積ベース) (%) (注9)	稼働率 (戸数ベース) (%) (注10)
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区円山町26番地7	1,800.47	6,903.54	6,322.79	194	180	29,123	1	91.6	92.8
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区東雲一丁目1番7号	1,385.45	4,849.20	4,818.29	171	170	17,774	1	99.4	99.4
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	東京都港区麻布台二丁目3番7号	444.01	2,567.09	2,404.76	91	86	12,088	1	93.7	94.5
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区高輪一丁目5番14号	638.65	1,778.37	1,703.22	70	67	8,348	1	95.8	95.7
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区大森北二丁目12番3号	856.82	2,478.04	2,478.04	89	89	8,933	1	100.0	100.0
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号	766.13	2,984.64	2,704.89	92	83	16,909	52	90.6	90.2
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	275.36	1,275.00	1,275.00	50	50	6,005	1	100.0	100.0
S008	六本木ライズウス	東京都港区六本木三丁目16番5号	574.65	1,209.87	891.78	34	23	4,060	1	73.7	67.6
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号	174.36	1,290.49	1,139.75	50	46	5,030	1	88.3	92.0
S010	プロスペクト代々木	東京都渋谷区代々木四丁目23番3号	386.51	921.82	921.82	26	26	3,811	1	100.0	100.0
S011	フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	228.05	1,065.96	995.96	45	42	3,490	1	93.4	93.3
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号	361.99	1,009.92	988.92	48	47	2,924	1	97.9	97.9
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号	983.60	946.04	920.06	36	35	1,893	1	97.3	97.2
S014	ドーム四ツ谷	愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目31番1号	812.09	765.90	640.87	36	30	1,505	1	83.7	83.3
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	東京都大田区田園調布一丁目11番2号	286.90	429.50	398.39	14	13	1,546	1	92.8	92.9
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号	318.54	532.98	492.11	26	24	1,387	24	92.3	92.3
S017	リビングステーション東仙台	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号	904.00	1,539.41	1,272.11	52	43	2,576	1	82.6	82.7

F001	プロスペクト 清澄庭園	東京都江東区 清澄一丁目5 番18号	1,586.77	5,556.73	5,396.93	77	75	14,271	1	97.1	97.4
F002	パークテラス 恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿二丁目 29番2号	790.18	2,705.09	2,601.80	51	49	11,810	1	96.2	96.1
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区 東新小岩三丁 目四番16号	3,092.58	5,321.89	4,782.75	100	91	12,831	1	89.9	91.0
F004	プロスペクト 道玄坂	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 17番6号	274.24	2,058.53	1,549.17	47	37	7,659	1	75.3	78.7
F005	ユーハウス 代官町	愛知県名古屋 市東区代官町 15番3号	2,060.52	5,944.44	4,954.37	96	80	8,371	1	83.3	83.3
F006	ユーハウス 御器所	愛知県名古屋 市昭和区石仏 町二丁目1番 40	3,113.87	5,127.19	4,478.99	78	69	8,118	1	87.4	88.5
F007	エンゼル ム西六郷 第2	東京都大田区 西六郷四丁目 13番7号	1,666.28	2,776.64	2,627.46	40	38	6,229	1	94.6	95.0
F008	プロスペクト 恩賜公園	東京都江東区 大島一丁目5 番1号	772.00	2,033.77	2,033.77	61	61	6,536	1	100.0	100.0
F009	ディム橋本	神奈川県相模 原市橋本三丁 目20番17号	898.13	3,170.41	3,069.50	92	87	6,539	1	96.8	94.6
F010	S K レジデンス	東京都豊島区 南大塚三丁目 41番2号	474.55	1,624.49	1,535.31	30	28	3,697	1	94.5	93.3
F011	オーフォート 西葛西	東京都江戸川 区西葛西三丁 目10番25号	1,145.71	1,960.00	1,960.00	28	28	4,830	1	100.0	100.0
F012	ガーデン シティ浦和	埼玉県さいた ま市浦和区常 盤十丁目17番 16号	1,557.49	2,468.51	2,468.51	30	30	4,965	1	100.0	100.0
F013	ガーデン シティ北戸田	埼玉県戸田市 笹目四丁目40 番1号	2,382.00	3,678.83	3,303.28	49	44	4,935	1	89.8	89.8
F014	ユーハウス 鶴舞	愛知県名古屋 市中区千代田 二丁目10番24 号	615.51	2,262.63	1,847.64	34	28	3,198	1	81.7	82.4
F015	プロスペクト ト麹町	東京都千代田 区麹町三丁目 10番2号	352.25	1,400.16	246.10	23	4	1,023	1	17.6	17.4
F016	プロスペクト ト半蔵門	東京都千代田 区麹町三丁目 10番2号	352.25	1,400.16	246.10	23	4	1,023	1	17.6	17.4
F017	リビングス テ-南仙 台	宮城県仙台市 太白区西中田 四丁目3番5号	476.23	1,277.10	1,277.10	27	27	2,014	1	100.0	100.0
F018	プロスペクト 御茶ノ 水	東京都文京区 湯島三丁目1番 4号	553.55	3,164.96	2,203.10	80	56	8,059	1	69.6	70.0
合計			33,378.08	87,101.61	77,920.76	2,107	1,907	248,556	109	89.5	90.5

(注1) 「所在地」欄には、住居表示に関する法律(昭和37年法律第119号、その後の改正を含みます。)に基づく住居表示を記載しています。

(注2) 「敷地面積」欄には、信託建物の敷地全体の面積を記載し、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注3) 「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

- (注4) 「賃貸面積」欄は、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (注5) 「賃貸可能戸数」欄には、個々の信託建物について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成18年1月31日時点において実際に信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注7) 「月額賃料」欄には、原則として、平成18年1月31日時点において信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示されている月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8) 「テナント総数」欄においては、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人(転貸人)となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。「テナント総数」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年1月31日時点の情報に基づき記載しています。
- (注9) 「稼働率(面積ベース)」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成18年1月31日現在において賃貸が開始されている物件について、その賃貸可能面積合計に対する賃貸面積合計の割合を記載しています。
- (注10) 「稼働率(戸数ベース)」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成18年1月31日現在において賃貸が開始されている物件について、その賃貸可能戸数合計に対する賃貸戸数合計の割合を記載しています。
- (注11) 「稼働率(面積ベース)」欄及び「稼働率(戸数ベース)」欄については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年1月31日時点の情報に基づき記載しています。

個別資産の概要

個別資産の概要は、以下の表のとおりです。各表の記載事項及び使用されている用語の内容は以下のとおりです。

かかる概要は、登記簿謄本及び投資対象不動産に関して実施された法務調査、境界確認、越境状況等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお、記載内容は、原則として平成18年1月31日時点の情報を基準としております。

- (イ) 「不動産及び信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明
- a. 「所在地(住居表示)」欄には、住居表示を記載しています。
 - b. 「所在地(地番)」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている地番を記載しています。
 - c. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - d. 土地及び建物の「所有形態」欄には、不動産及び信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - e. 土地の「面積」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている地積を記載しています。
 - f. 土地の「容積率/建ぺい率(%)」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値、及び建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値をそれぞれ百分率で記載しています。
 - g. 建物の「建築時期」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている新築時点を記載しています。
 - h. 建物の「用途」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
 - i. 建物の「延床面積」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている不動産及び信託建物の床面積の合計を記載しています。また、不動産及び信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、1棟の建物の床面積に、本投資法人及び信託受託者が所有する専有部分の面積

の全専有部分の面積に対する割合（以下「専有面積割合」といいます。）を乗じた数値を記載しています。

- j . 建物の「構造 / 階数」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている不動産及び信託建物の構造を記載しています。また、不動産及び信託建物が区分所有建物の専有部分である場合は、所有する専有部分ではなく、1棟の建物全体の構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、
B：地下

- k . 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、各不動産及び信託不動産について、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を記載しています。詳細については、後記「7.(1)投資方針 運営管理方針 (イ)プロパティ・マネジメント会社の管理方針」をご参照下さい。なお、PM会社のうち、株式会社長谷工ライブネットは、株式会社プロスペクトの株式を270株（6.75%）保有し、資産運用会社に人員を派遣しています。

- l . 「信託受託者」欄、「マスターリース会社」欄及び「マスターリース種別」欄は、本書の日付現在の情報を基に記載しています。

- m . 「マスターリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を本投資法人及び信託受託者との間で締結している賃借人（以下「マスターリース会社」といいます。）を記載しています。

本書の日付現在、各不動産及び信託不動産について、「ガーデンシティ浦和」、「アプレスト新大阪」、及び「アプレストながせ」を除き（これらの物件では、各エンド・テナントは、不動産信託の受託者と直接賃貸借契約を締結しています。）、いずれかのマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されています。

本投資法人は、資産にかかる各不動産及び信託不動産の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、マスターリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。平成18年1月31日現在、賃貸面積の少なくとも92.7%及び月額賃料（後記（八）において定義します。）の少なくとも91.7%にかかるエンド・テナントについては、上記のマスターリース会社を通じた転貸がなされています。従前の所有者（又は賃借人）と直接の賃貸借契約を締結していた一部のエンド・テナントについては、賃借人の変更に対する同意を取得していないため、上記のマスターリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。なお、本書において「エンド・テナント」とは、マスターリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）を意味します。信託不動産にかかるマスターリース契約において、マスターリース契約における賃料は、マスターリース会社がエンド・テナントから収受する賃料又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間の契約における賃料と同額となっており、賃料は保証されず、また、かかる賃料は、各エンド・テナントから本投資法人及び信託受託者に直接支払われるか、マスターリース会社を経由して支払われるものとされています（後記n . をご参照下さい。）。これらのマスターリース契約の詳細については、後記「（8） 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要」をご参照下さい。

- n . 「マスターリース種別」欄には、マスターリース契約における賃料の収受方法を記載しています。かかる収受方法には、信託受託者がエンド・テナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている「賃料保証型」があります。なお、「パススルー型」には、賃料がマスター

リース会社を経由しないで各エンド・テナントから信託受託者に直接支払われることとされている場合と、マスターリース会社を経由して信託受託者が受領することとされている場合があります。また、前記m.のとおり、資産にかかるマスターリース契約は、いずれもパススルー型です。

(ロ) 「物件タイプ内訳」欄に関する説明

- a. 「シングルタイプ(S)」「ファミリータイプ(F)」欄については、前記記載の分類に従って、各信託不動産に含まれる各住居タイプの戸数、賃貸可能面積、面積比率を記載しています。
- b. 「その他」欄については、店舗、事務所等の用途として賃貸している戸数、賃貸可能面積、面積比率を記載しています。

(ハ) 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- a. 「テナント総数」欄において、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。
- c. 「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- d. 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、実際に賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- e. 「賃貸可能面積」は、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含んでいません。
- f. 「月額賃料」欄には、原則として、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。
- g. 「敷金・保証金等」欄については、本投資法人及び信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各賃借人の敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- h. 「稼働率(面積ベース)」欄には、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積(前記「不動産物件及び信託不動産の概要(注9)」において定義しています。)の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- i. 「稼働率(戸数ベース)」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(ニ) 「収益状況等」欄に関する説明

- a. 「収益状況等」欄における金額は、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- b. 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- c. 「賃貸料収入」欄及び「その他収入」欄については、賃借人がマスターリース会社である場合は、賃料がマスターリース会社を経由しないで各エンド・テナントから信託受託者に直接支払われることとされている場合には信託受託者に入金がされた時点において、また、

エンド・テナントの支払う賃料と同額の賃料がマスターリース会社を經由して信託受託者が受領することとされている場合にはマスターリース会社に入金がされた時点において収入として計上しています。

- d . 収支金額は、税込金額で計上しています。
- e . 「賃貸事業収入」欄は、以下の「賃料収入」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。
 - 「賃料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入等の合計額を記載しています。
 - 「その他収入」欄には、賃料収入以外の賃貸事業による収入を記載しています（原状回復費用収入等が含まれています）。
- f . 「賃貸事業費用」欄は、以下の「修繕維持費」欄、「物件管理委託料」欄、「固定資産税等」欄及び「その他費用」欄の各金額の合計額を意味します。なお、不動産等の減価償却費は、賃貸事業費用に計上されていません。
 - 「修繕維持費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
 - 「物件管理委託料」欄は、信託受託者が、プロパティ・マネジメント会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う管理委託料等を記載しています。
 - 「固定資産税等」欄は、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。なお、現所有者等が各物件を取得した日を含む期間の収支において、取得時における前所有者との未経過固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
 - 「その他費用」欄には、リーシング・広告宣伝費、信託報酬、銀行手数料、保険料及び弁護士報酬等が含まれています。
- g . 「賃貸事業損益」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いた金額を意味します。
- h . 「資本的支出」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における資本的支出が、本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。

(ホ) 「不動産鑑定評価書」欄に関する説明

- a . 「不動産鑑定評価書」欄の記載は、そこに記載する不動産鑑定会社が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- b . 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- c . 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- d . 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- e . 各不動産鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(へ) 「物件特性 / 地域特性」欄に関する説明

- a . 「物件特性 / 地域特性」欄の記載は、原則として各信託不動産にかかる鑑定評価書の記載に基づき作成しています。
- b . 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」(平成15年公正取引委員会告示第2号)に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合は切り上げています。
- c . 間取りの略称は、それぞれ次を表します。
 - 1 R : 主たる居室1部屋のみで構成される住戸
 - 1 R + S : 主たる居室1部屋と、1つの納戸(サービスルーム)で構成される住戸
 - 1 (2) K : 主たる居室1 (2) 部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住戸
 - 1 (2) DK : 主たる居室1 (2) 部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住戸
 - 2 DK + S : 主たる居室2部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所に加え、1つの納戸(サービスルーム)で構成される住戸
 - 1 (2、3、4、5) LDK : 主たる居室1 (2、3、4、5) 部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所と居間で構成される住戸
 - 2 LDK + S : 主たる居室2部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所と居間に加え、1つの納戸(サービスルーム)で構成される住戸

(ト) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、不動産及び信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- a . 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b . 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- c . 不動産及び信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等

物件名称：TKフラッツ渋谷

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区円山町26番地7 (地番) 東京都渋谷区円山町83番6他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	106	2,989.66	43.3	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイ(F)	87	3,630.16	52.6
	所有形態	所有権	その他	1	283.72	4.1
	面積	1,800.47㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	6,399		
建物	建築時期	平成14年11月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、店舗、駐車場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	194		
	延床面積	10,012.82㎡	賃貸戸数	180		
	構造/階数	SRC/14F・B2	賃貸可能面積(㎡)	6,903.54		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	管理料(共益費含む)(千円)	29,123			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	79,232			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	91.6			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	92.8			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	195,803	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	188,921	鑑定評価額	6,220			
その他収入	6,882					
(B) 賃貸事業費用 小計	83,640	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
公租公課	-	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
諸経費	19,087	期末評価価格	6,330			
管理業務費	19,399					
水道光熱費	5,242					
修繕費	1,815					
減価償却費	38,097					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	112,163					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の南方の高層共同住宅及び事務所ビルを中心としてビジネスホテル等も混在する地域です。「渋谷」駅からも徒歩圏(徒歩約11分)にあり、「神泉」駅から京王井の頭線で「渋谷」駅まで約2分、「渋谷」駅から東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで約16分、「JR山手線で「新宿」駅まで約7分と交通利便性及び都心へのアクセスに優れています。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地下2階・地上14階建(間取り 1R(70戸)、1LDK(35戸)、1K(71戸)、1DK(16戸)、2LDK+S(1戸)、その他(1戸))の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：プロスペクト東雲橋

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示) 東京都江東区東雲一丁目1番7号	シングルタイプ(S)	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番) 東京都江東区東雲一丁目12番11		171	4,849.20	100
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	1,385.45㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%・300% (注) / 60%	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格 (百万円)	3,353	
建物	建築時期	平成16年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	171	
	延床面積	5,576.40㎡	賃貸戸数	170	
	構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	4,849.20	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共益費含む) (千円)	17,774		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	29,016		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率 (面積ベース) %	99.4		
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	99.4		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円)		
(A) 賃貸事業収益小計	123,078	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	118,877	鑑定評価額	3,230		
その他収入	4,200	不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	43,587	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	3,320		
諸経費	7,884				
管理業務費	5,965				
水道光熱費	1,419				
修繕費	899				
減価償却費	27,419				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	79,491				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、同駅の南東の再開発等により既存の工業・倉庫等の用途から複合商業施設・共同住宅等の用途へ移行しつつある地域です。大規模商業施設(「ジャスコ東雲店」)も徒歩約2分と近距離にあり生活利便性に優れています。また、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)が同駅まで延伸され、今後、この地域における利便性が向上することが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1K(171戸))の単身者向け賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注)容積率について、本物件の土地のうち東雲橋端から50m以内の部分は400%、50m超の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：メゾン・ド・ヴィレ麻布台

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都港区麻布台二丁目3番7号 (地番) 東京都港区麻布台二丁目26番1		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	71	1,811.08	70.5	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	20	756.01	29.5
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	444.01㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	600%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格(百万円)	2,720		
建物	建築時期	平成13年5月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	居宅	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	91		
	延床面積	3,418.80㎡	賃貸戸数	86		
	構造/階数	SRC/15F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,567.09		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	12,088			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	24,716			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	93.7			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	94.5			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	80,421	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	76,496	鑑定評価額	2,690			
その他収入	3,924	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	35,754	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	2,730			
諸経費	4,685					
管理業務費	9,270					
水道光熱費	872					
修繕費	6,387					
減価償却費	14,540					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	44,667					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の「桜田通り」沿いの主に高層事務所ビル、高層共同住宅等により構成される地域です。都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅(徒歩約7分)等複数駅を徒歩圏とする利便性により事務所利用が多く、また、中小規模の画地が比較的多いこと等により共同住宅も見られます。当該物件は、地下1階・地上15階建(間取り 1R(87戸)、1R+ロフト(2戸)、1R+S(2戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 東京都港区高輪一丁目5番14号 (地番) 東京都港区高輪一丁目204番1		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
		シングルタイプ(S)	70	1,778.37	100
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	638.65㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%・60%(注)	取得年月日	平成17年7月14日	
			取得価格(百万円)	1,768	
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	居宅、駐輪場	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	70	
	延床面積	1,932.63㎡	賃貸戸数	67	
	構造/階数	SRC/9F・B1	賃貸可能面積(㎡)	1,778.37	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	8,348		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	16,476		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	95.8		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	95.7		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	57,992	価格時点	平成17年3月末日		
賃料収入	53,891	鑑定評価額	1,740		
その他収入	4,100	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	20,107	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	1,750		
諸経費	4,299				
管理業務費	6,149				
水道光熱費	443				
修繕費	1,715				
減価償却費	7,500				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,884				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅南東の高層共同住宅を中心とする地域です。交通利便性のほか、日用品店舗・各種学校・区役所(支所)等も比較的近接し生活利便性も良好なことから、今後、この地域に対する高層共同住宅地としての需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上9階建(間取り1R(70戸))の単身者向け賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の土地のうち東側道路から20m以内の部分は80%、20m超の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>本物件の北東側道路は、昭和21年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が建設された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2m後退する予定です。</p>					

物件名称：プロスペクト大森海岸

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都大田区大森北二丁目12番3号 (地番) 東京都大田区大森北二丁目12番3		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	86	2,342.20	94.5	
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	3	135.84	5.5
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	856.82㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格(百万円)	1,807		
建物	建築時期	平成15年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	89		
	延床面積	2,846.30㎡	賃貸戸数	89		
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積(㎡)	2,478.04		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額料(共済含む)(千円)	8,933			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,830			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	100			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	62,081	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	61,148	鑑定評価額	1,770			
その他収入	932	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	19,911	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,770			
諸経費	5,365					
管理業務費	2,741					
水道光熱費	612					
修繕費	112					
減価償却費	11,080					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,170					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は京浜急行線「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の中高層共同住宅を中心とする地域です。北側に隣接する地域は、事務所、商業施設、共同住宅からなる大規模複合施設となっています。また、新幹線の停車駅であり、周辺に再開発ビルの竣工が相次いでいるJR「品川」駅へのアクセスに優れ、「大森海岸」駅から京浜急行線で約13分)、この地域には、共同住宅に対する個人需要に加えて法人需要も認められます。</p> <p>当該物件は、地上8階建(間取り 1R(6戸)、1K(63戸)、1K+ロフト(4戸)、1DK(12戸)、1DK+ロフト(1戸)、2K(3戸))の単身者向け賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：アプレスト新大阪

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号 (地番) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番7他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	88	2,735.76	91.7	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイ(F)	4	248.88	8.3
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	766.13㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	600%・400%(注1)/80% (注2)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,826		
建物	建築時期	平成8年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐車場	テナント総数	52		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92		
	延床面積	4,269.71㎡	賃貸戸数	83		
	構造/階数	SRC・RC/10F	賃貸可能面積(㎡)	2,984.64		
PM会社	株式会社コアパルン	月額料(共済含む)(千円)	16,909			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	110,600			
マスターリース会社		稼働率(面積ベース)%	90.6			
マスターリース種別		稼働率(戸数ベース)%	90.2			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	116,270	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	113,870	鑑定評価額	1,763			
その他収入	2,400	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	77,066	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,812			
諸経費	3,323					
管理業務費	43,091					
水道光熱費	5,451					
修繕費	2,128					
減価償却費	23,072					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,203					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は「新大阪」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、JR東海道線・東海道新幹線「新大阪」駅の北方の中層の事務所ビル・店舗付共同住宅の建ち並ぶ地域で、低層階に店舗、事務所が入居し、上層階を住宅とする形態の物件利用が比較的多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1R(92戸))の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注1) 容積率について、本物件の土地のうち東側道路から25m以内の部分は600%、25m超の部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>本物件は、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に基づく駐車場の確保台数を2台満たしていません。</p>						

物件名称：メゾン・ド・ヴィレ中目黒

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 東京都目黒区中目黒二丁目8番23号 (地番) 東京都目黒区中目黒二丁目645番10		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
		シングルタイプ(S)	50	1,275.00	100
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	275.36㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月14日	
			取得価格(百万円)	1,189	
建物	建築時期	平成11年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	居宅、駐車場、駐輪場	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	50	
	延床面積	1,633.00㎡	賃貸戸数	50	
	構造/階数	SRC/11F	賃貸可能面積(㎡)	1,275.00	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	6,005		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,890		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	100		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	41,881	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	38,674	鑑定評価額	1,170		
その他収入	3,206	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	13,622	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	1,190		
諸経費	2,765				
管理業務費	2,696				
水道光熱費	455				
修繕費	1,719				
減価償却費	5,986				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,259				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、同駅の南東にある「山手通り」に面した地域です。商業繁華性はさほど高くなく、中高層の共同住宅及び店舗併用事務所ビル等が混在する地域です。一方、同駅や日用品店舗等の便利施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向け共同住宅が比較的多く見られます。「中目黒」駅から東急東横線で「渋谷」駅まで約4分と中心部へのアクセスも良好であり、今後、中高層の共同住宅を中心とした住宅地としても熟成していくものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地上11階建(間取り 1R(50戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：六本木ライズハウス

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木三丁目16番5号 (地番) 東京都港区六本木三丁目112番2		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	30	866.10	71.6	
土地	用途地域	第2種住居地域	ファミリータイプ(F)	4	343.77	28.4
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	574.65㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%(注1)/60%(注2)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,184		
建物	建築時期	平成15年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐輪場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34		
	延床面積	1,691.36㎡	賃貸戸数	23		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	1,209.87		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	管理料(共済含む)(千円)	4,060			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,143			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	73.7			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	67.6			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	20,533	価格時点	平成17年3月末日			
賃料収入	19,838	鑑定評価額	1,140			
その他収入	695	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	15,532	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,150			
諸経費	2,678					
管理業務費	5,931					
水道光熱費	324					
修繕費	394					
減価償却費	6,205					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,001					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、「六本木一丁目」駅の南方の中高層の共同住宅や事務所が混在する地域です。また、「六本木一丁目」駅から南北線で「永田町」駅まで3分、「六本木」駅から大江戸線で「新宿」駅まで約10分と、主要都心中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建(間取り 1R(30戸)、1LDK(1戸)、2LDK(2戸)、3LDK(1戸))の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注1) 本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は237.6%となっています。</p> <p>(注2) 建ぺい率について、本物件の所在地が第2種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：プロスペクト日本橋本町

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号 (地番) 東京都中央区日本橋本町四丁目5番2		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	44	1,003.09	77.7	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	6	287.40	22.3
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	174.36㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	800%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,070		
建物	建築時期	平成16年11月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50		
	延床面積	1,492.20㎡	賃貸戸数	46		
	構造/階数	SRC/15F	賃貸可能面積(㎡)	1,290.49		
PM会社	株式会社東京テナントセンター	月額賃料(共益費含む)(千円)	5,030			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,344			
マスターリース会社	株式会社東京テナントセンター	稼働率(面積ベース)%	88.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	92.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	33,309	価格時点	平成17年3月末日			
賃賃料収入	32,238	鑑定評価額	1,030			
その他収入	1,070	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	14,334	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,030			
諸経費	2,541					
管理業務費	3,471					
水道光熱費	584					
修繕費	320					
減価償却費	7,417					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,974					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩約7分、「JR総武本線」新日本橋駅から徒歩約2分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の昭和通沿いに中高層共同住宅や事務所ビル等が混在する地域です。「新日本橋」駅からJR総武線快速で「東京」駅まで約3分、「三越前」駅から東京メトロ銀座線で「日本橋」駅まで約2分と都心部にあって交通利便性も良好です。当該物件は、地上15階建(間取り 1R(44戸)、1LDK(6戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：プロスペクト代々木

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区代々木四丁目23番3号 (地番) 東京都渋谷区代々木四丁目23番11		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	15	454.27	49.3	
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	11	467.55	50.7
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	386.51㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%(注1)/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	779		
建物	建築時期	平成17年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26		
	延床面積	1,028.42㎡	賃貸戸数	26		
	構造/階数	RC/7F・B1	賃貸可能面積(㎡)	921.82		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共済含む)(千円)	3,811			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	7,622			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	100			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	24,221	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	23,821	鑑定評価額	767			
その他収入	400	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	9,937	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	767			
諸経費	1,819					
管理業務費	2,612					
水道光熱費	331					
修繕費	-					
減価償却費	5,175					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,283					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は小田急小田原線「参宮橋」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の北方の中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。同駅から同線でターミナル駅である「新宿」駅まで約3分であり、主要都心中心部へのアクセスも良好です。当該物件は、地下1階・地上7階建(間取り 1R(15戸)、1DK(7戸)、1LDK(4戸))の単身者や共働きで子供のない夫婦向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注1)本物件にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は237.48%となっています。						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：フレグランス川崎

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	シングルタイプ(S)	
	(地番) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番7					45
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	228.05㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	624		
建物	建築時期	平成15年9月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45		
	延床面積	1,348.22㎡	賃貸戸数	42		
	構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積(㎡)	1,065.96		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共益費含む)(千円)	3,490			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	7,308			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	93.4			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	93.3			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	26,760	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	24,052	鑑定評価額	600			
その他収入	2,708	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	11,395	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	606			
諸経費	1,936					
管理業務費	2,143					
水道光熱費	269					
修繕費	830					
減価償却費	6,217					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,365					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR東海道本線・南武線・京浜東北線「川崎」駅から徒歩約11分に位置し、周辺地域は、川崎区役所に至近(徒歩約2分)で川崎市役所・法務局・裁判所等の公的機関にも比較的近接し、従来から事務所・店舗が多く見られる地域ですが、近年は「川崎」駅までの利便性が高いこと、生活利便施設へのアクセスの良さ等から高層共同住宅地としての需要が認められ、この地域は徐々に共同住宅地域へと移行することが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1R(45戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>本物件の建物は、建築当時、適式に建築確認を受け、かつ竣工検査についても検査済証の交付を受けていますが、建物竣工後に隣地との境界を確定したところ、本物件の土地が、建物建築時の面積から約0.7㎡減少しました。そのため、建物の容積率算定対象面積が約2㎡建築基準法による基準を上回っています。</p>						

物件名称：アプレスト桜川

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号 (地番) 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番22他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
		シングルタイプ(S)	48	1,009.92	100
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	361.99㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格(百万円)	516	
建物	建築時期	平成12年8月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48	
	延床面積	1,129.50㎡	賃貸戸数	47	
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	1,009.92	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共済含む)(千円)	2,924		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,883		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	97.9		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	97.9		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	21,283	価格時点	平成17年3月末日		
賃料収入	20,883	鑑定評価額	497.5		
その他収入	400	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	11,940	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	505		
諸経費	3,116				
管理業務費	1,306				
水道光熱費	722				
修繕費	482				
減価償却費	6,314				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,343				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR関西本線「難波」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の中高層共同住宅、戸建住宅のほか、営業所、事務所等も混在する地域です。この地域は、大阪を代表する地下街「なんばウォーク」に連絡し、地下鉄四つ橋線及び御堂筋線「なんば」駅をはじめ、「ミナミ」の繁華街へのアクセスも容易であるなど大阪の中心商業地域へのアクセスに優れた立地であることから、事務所等の跡地が中高層共同住宅へと転用されるケースが、近年、比較的多く見られます。当該物件は、地上9階建(間取り1K(48戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
本物件は、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に基づく駐車場の確保台数を4台満たしていません。					

物件名称：ドーム高峯

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号 (地番) 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1			戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
			シングルタイプ(S)	36	946.04	100
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	983.60㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	100%/30%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	322		
建物	建築時期	平成1年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36		
	延床面積	943.98㎡	賃貸戸数	35		
	構造/階数	RC/4F	賃貸可能面積(㎡)	946.04		
PM会社	株式会社ユーホーム	月額料(共済含む)(千円)	1,893			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,487			
マスターリース会社	株式会社ユーホーム	稼働率(面積ベース)%	97.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	97.2			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	13,275		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	13,275		鑑定評価額	309		
その他収入	-		不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	4,632		調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-		期末評価価格	265		
諸経費	1,246					
管理業務費	609					
水道光熱費	296					
修繕費	304					
減価償却費	2,176					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,643					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は地下鉄名城線「八事日赤」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の東方の戸建住宅、低層共同住宅のほか寺院、大規模医療機関、駐車場等も散見される閑静な住宅地域です。また、名古屋大学等の文教施設が集中立地する地域にも近接するため、学生向けの賃貸住宅の需要が根強いほか、今後は、交通利便性の高さから、ファミリー向け賃貸住宅の需要も高まることが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上4階建(間取り 1R(36戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：ドーム四ッ谷

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中区神村町一丁目31番1号 (地番) 愛知県名古屋市中区神村町一丁目31番1			戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
			シングルタイプ(S)	36	765.90	100
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	812.09㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	100%/50%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	275		
建物	建築時期	昭和63年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36		
	延床面積	776.50㎡	賃貸戸数	30		
	構造/階数	RC/3F	賃貸可能面積(㎡)	765.90		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		月額料(共益費含む)(千円)	1,505		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,144		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%	83.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	83.3		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	10,850		価格時点	平成17年3月末日		
賃料収入	10,727		鑑定評価額	263		
その他収入	123		不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	4,517		調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-		期末評価価格	216		
諸経費	1,403					
管理業務費	410					
水道光熱費	460					
修繕費	612					
減価償却費	1,631					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,332					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は地下鉄東山線「本山」駅から徒歩約13分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の戸建住宅、低層共同住宅が建ち並び閑静な住宅地域です。また、名古屋大学や南山大学に比較的近いことから学生向けのアパートが多く、住環境の良さからファミリー向けの共同住宅も多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上3階建(間取り 1R(36戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
本物件の土地と、北側隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。						

物件名称：TKフラッツ田園調布アネックス

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 東京都大田区田園調布一丁目11番2号 (地番) 東京都大田区田園調布一丁目11番3他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
		シングルタイプ(S)	14	429.50	100
土地	用途地域	準住居地域、第1種住居地	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	286.90㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%・200%(注1)/60% (注2)	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格(百万円)	249	
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	14	
	延床面積	468.21㎡	賃貸戸数	13	
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	429.50	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共益費含む)(千円)	1,546		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,092		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	92.8		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	92.9		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	10,474	価格時点	平成17年3月末日		
賃料収入	10,048	鑑定評価額	240		
その他収入	425	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	4,913	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	226.7		
諸経費	1,722				
管理業務費	555				
水道光熱費	145				
修繕費	188				
減価償却費	2,302				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,561				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東急東横線・目黒線・多摩川線「多摩川」駅から徒歩約4分に位置し、周辺地域は、同駅の南の中層共同住宅と戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域です。周辺一体が南西に緩やかに傾斜しているため日照環境が良好です。「多摩川」駅から「大手町」駅まで都営地下鉄三田線(直通)で35分程度であり都心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上5階建(間取り 1R(14戸))の女性専用の賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1) 容積率について、本物件の土地のうち中原街道から30m以内の部分は300%、30m超の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2) 本物件にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、第2種風致地区による制限により適用建ぺい率は40%となっています。</p> <p>本物件の土地とその南西側を除く隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。</p>					

物件名称：アプレストながせ

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号 (地番) 大阪府東大阪市横沼町一丁目30番2		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
		シングルタイプ(S)	26	532.98	100
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	318.54㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格(百万円)	209	
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅、車庫	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26	
	延床面積	598.09㎡	賃貸戸数	24	
	構造/階数	RC/5F、RC/4F	賃貸可能面積(㎡)	532.98	
PM会社	株式会社学生情報センター	月額賃料(共益費含む)(千円)	1,387		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	0		
マスターリース会社		稼働率(面積ベース)%	92.3		
マスターリース種別		稼働率(戸数ベース)%	92.3		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	9,618	価格時点	平成17年3月末日		
賃賃料収入	9,563	鑑定評価額	200		
その他収入	55	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	5,378	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	198		
諸経費	321				
管理業務費	1,775				
水道光熱費	385				
修繕費	27				
減価償却費	2,817				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,240				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は近鉄大阪線「長瀬」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の北方の戸建住宅が連たんする地域です。また、周辺には近畿大学や短大が立地し、かつ、「長瀬」駅からJR線「大阪」駅まで近鉄大阪線及びJR大阪環状線(「鶴橋」駅にて乗換え)を利用して約25分と大阪市内各方面への通勤及び通学の利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、地上5階建(間取り 1K(26戸))の学生及び単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
本物件は、「東大阪市共同住宅の駐車施設の付置等に関する指導要綱」に基づく駐車場の確保台数を2台満たしていません。					

物件名称：リビングステージ東仙台

❖ 不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号 (地番) 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目3番4		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)
		シングルタイプ(S)	52	1,539.41	100
土地	用途地域	第一種住居地域	ファミリータイ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	904.00㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年8月29日	
			取得価格(百万円)	435	
建物	建築時期	平成8年7月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52	
	延床面積	1,679.80㎡	賃貸戸数	43	
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積(㎡)	1,539.41	
P M会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共済含む)(千円)	2,576		
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	6,204		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース)%	82.6		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	82.7		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	15,004	価格時点	平成17年8月1日		
賃賃料収入	14,689	鑑定評価額	455.6		
その他収入	315	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)			
(B) 賃貸事業費用 小計	8,412	調査の基準となる時点	平成18年1月31日		
公租公課	-	期末評価価格	461.5		
諸経費	2,067				
管理業務費	580				
水道光熱費	489				
修繕費	318				
減価償却費	4,957				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,592				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
当該物件は、「JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置し、仙台市中心市街地へ通勤するサラリーマンのベッドタウンとして成熟した地域です。当該物件は、地上6階建(間取り1K及び2K(52戸))、30平方メートル前後を中心とした主に単身者向けの賃貸住宅です。					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：プロスペクト清澄庭園

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都江東区清澄一丁目5番18号 (地番) 東京都江東区清澄一丁目3番2		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイ(F)	77	5,556.73	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,586.77㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%・400%(注)/60%	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格(百万円)	2,780		
建物	建築時期	平成14年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	77		
	延床面積	6,203.85㎡	賃貸戸数	75		
	構造/階数	SRC/14F	賃貸可能面積(㎡)	5,556.73		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額賃料(共済含む)(千円)	14,271			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	30,192			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	97.1			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	97.4			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	103,116	価格時点	平成17年3月末日			
賃賃料収入	98,042	鑑定評価額	2,730			
その他収入	5,073	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	41,405	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	2,740			
諸経費	8,216					
管理業務費	7,867					
水道光熱費	1,106					
修繕費	3,516					
減価償却費	20,700					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	61,710					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の高層共同住宅を中心に配送センター・事務所・工場等も混在する地域です。従来は倉庫・工場用地としての利用が中心の地域でしたが、同駅から「大手町」駅まで東京メトロ半蔵門線で約7分と都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあるものと認められます。</p> <p>当該物件は、地上14階建(間取り 1DK(2戸)、1LDK(2戸)、2LDK(15戸)、3LDK(57戸)、4LDK(1戸))のファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注)容積率について、本物件の土地のうち北側都道から30m以内の部分は400%、30m超の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：パークテラス恵比寿

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号 (地番) 東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域	ファミリータイプ(F)	50	2,574.78	95.2
	所有形態	所有権	その他	1	130.31	4.8
	面積	790.18㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・300%(注1)/ 80%・60%(注2)	取得年月日	平成17年7月14日		
		取得価格(百万円)	2,712			
建物	建築時期	平成12年10月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、店舗、車庫	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	51		
	延床面積	3,078.09㎡	賃貸戸数	49		
	構造/階数	SRC/12F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,705.09		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額賃料(共済含む)(千円)	11,810			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	41,039			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	96.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	96.1			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	79,129	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	75,510	鑑定評価額	2,670			
その他収入	3,619	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	29,606	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	2,670			
諸経費	4,522					
管理業務費	7,184					
水道光熱費	571					
修繕費	1,414					
減価償却費	15,914					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,523					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約9分、東京メトロ日比谷線・JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約13分に立地しており、周辺地域は、「広尾」駅南方の中高層の店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域です。「広尾」駅から「銀座」駅まで東京メトロ日比谷線線路で約12分と都心へのアクセスが良好なうえ、日用品店舗等の生活利便施設への接近性も良好です。</p> <p>当該物件は、幹線道路に面する、1階にコンビニエンスストアを有する地下1階付地上12階建(間取り1K(8戸)、1LDK(12戸)、2LDK(30戸)、その他(1戸))のファミリー及び単身者向けの住戸が混在する賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注1)容積率について、本物件の土地のうち東側道路から30m以内と30m超のうち第2種住居地域の部分は400%、東側道路から30m超のうち第1種住居地域の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2)建ぺい率について、本物件の土地のうち東側道路から30m以内の部分は80%、30m超の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>本物件の東側道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)で、かつ、南側道路も、平成15年9月18日に事業決定を受けた都市計画道路です。南側道路が拡幅された場合には、本物件の土地は約95㎡減少します。</p>						

物件名称：BELNOS34

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号 (地番) 東京都葛飾区東新小岩三丁目551番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	6	179.77	3.4	
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	90	4,435.04	83.3
	所有形態	所有権	その他	4	707.08	13.3
	面積	3,092.58㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・200%(注)/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	2,534		
建物	建築時期	平成3年5月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	店舗 事務所 共同住宅 車庫	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	100		
	延床面積	7,728.36㎡	賃貸戸数	91		
	構造/階数	SRC/10F・B1	賃貸可能面積(㎡)	5,321.89		
PM会社	株式会社ノエル	月額賃料(共済含む)(千円)	12,831			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	39,586			
マスターリース会社	株式会社ノエル	稼働率(面積ベース)%	89.9			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	91.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	96,636	価格時点	平成17年3月末日			
賃賃料収入	92,783	鑑定評価額	2,450			
その他収入	3,852	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	49,006	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	2,460			
諸経費	7,497					
管理業務費	5,537					
水道光熱費	3,889					
修繕費	1,341					
減価償却費	30,742					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	47,629					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR総武線「新小岩」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が建ち並ぶ地域で、同駅周辺の商業施設による利便性や同駅利用による都心部へのアクセス(JR総武線快速で「東京」駅まで約14分)に優れています。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所、中上層階にファミリー向け住戸を中心に単身者向け住戸が混在する地下1階付地上10階建(間取り1K(14戸)、1DK(2戸)、2DK(65戸)、2DK+S(13戸)、2LDK+S(1戸)、4LDK(1戸)、その他(4戸))の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注)容積率について、本物件の土地のうち蔵前橋通りから30m以内の部分は400%、30m超の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：プロスペクト道玄坂

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号 (地番) 東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	10	300.10	14.6	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	36	1,583.84	76.9
	所有形態	所有権	その他	1	174.59	8.5
	面積	274.24㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	800%/80%(注1)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	2,294		
建物	建築時期	平成17年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、居宅、店舗	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	47		
	延床面積	2,284.90㎡	賃貸戸数	37		
	構造/階数	SRC/14F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,058.53		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共済含む)(千円)	7,659			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,733			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	75.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	78.7			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	39,553	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	38,956	鑑定評価額	2,230			
その他収入	597	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	24,833	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	2,230			
諸経費	3,157					
管理業務費	10,261					
水道光熱費	663					
修繕費	187					
減価償却費	10,565					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,720					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR山手線・東京メトロ銀座線及び半蔵門線・京王電鉄井の頭線「渋谷」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、ホテル等が混在する地域であり、都心に近接し、生活利便性に優れています。</p> <p>当該物件は、単身者や共働きで子供のいない夫婦向けの地下1階付地上14階建(間取り 1R(20戸)、1LDK(24戸)、2LDK(1戸)、3LDK(1戸)、その他(1戸))の店舗併用の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注1) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：ユーハウス代官町

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市東区代官町15番3号 (地番) 愛知県名古屋市東区代官町1501番		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	ファミリータイプ(F)	90	5,450.60	91.7
	所有形態	所有権	その他	6	493.84	8.3
	面積	2,060.52㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・300%(注)/80%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,548		
建物	建築時期	昭和61年3月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、店舗	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	96		
	延床面積	6,434.20㎡	賃貸戸数	80		
	構造/階数	SRC/16F	賃貸可能面積(㎡)	5,944.44		
PM会社	株式会社ユーホーム	月額料(共益費含む)(千円)	8,371			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	21,639			
マスターリース会社	株式会社ユーホーム	稼働率(面積ベース)%	83.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	83.3			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	65,379	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	63,172	鑑定評価額	1,520			
その他収入	2,206	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	26,419	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,413			
諸経費	3,237					
管理業務費	3,277					
水道光熱費	1,038					
修繕費	6,535					
減価償却費	12,331					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,959					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約10分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の低層店舗、事務所ビル、中高層共同住宅等が建ち並ぶ地域です。「高岳」駅から「名古屋」駅まで市営地下鉄桜通線で6分と名古屋中心部へのアクセスに優れ、中高層共同住宅に適した地域であり、周辺にはファミリー向けの共同住宅が多く見られます。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所を有する地上16階建(間取り 2LDK(34戸)、3LDK(46戸)、4LDK(7戸)、5LDK(3戸)、その他(6戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注)容積率について、本物件の土地のうち西側道路から20m以内の部分は400%、20m超の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						

物件名称：ユーハウス御器所

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40 (地番) 愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40 他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	15	484.03	9.4	
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	61	4,183.82	81.6
	所有形態	所有権	その他	2	459.34	9.0
	面積	3,113.87㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,406		
建物	建築時期	平成3年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐車場、事務所	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	78		
	延床面積	6,428.41㎡	賃貸戸数	69		
	構造/階数	SRC・RC/13F・B1	賃貸可能面積(㎡)	5,127.19		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共益費含む)(千円)	8,118			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,796			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	87.4			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	88.5			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	64,094	価格時点	平成17年3月末日			
賃料収入	63,107	鑑定評価額	1,378			
その他収入	987	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	25,595	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,299			
諸経費	3,774					
管理業務費	2,986					
水道光熱費	1,748					
修繕費	3,162					
減価償却費	13,924					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,498					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の南東の中高層共同住宅を中心として従来からの戸建住宅と店舗等併用住宅等も混在する地域です。「御器所」駅から「名古屋」駅まで桜通線で14分と名古屋中心部へのアクセスに優れ、日用雑貨店等も多く生活利便性も高いことから、ファミリー向けの共同住宅に対する需要が高い地域です。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上13階建(間取り 1K(24戸)、2LDK(6戸)、3LDK(30戸)、4LDK(15戸)、5LDK(1戸)、その他(2戸))の1階には店舗・事務所を有する、ファミリー向け住戸を中心とする単身者向け住戸も混在する賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：エンゼルハイム西六郷第2

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都大田区西六郷四丁目13番7号 (地番) 東京都大田区西六郷四丁目44番4他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	工業地域	ファミリータイプ(F)	40	2,776.64	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,666.28㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格(百万円)	1,401		
建物	建築時期	平成9年5月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐車場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40		
	延床面積	3,177.14㎡	賃貸戸数	38		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	2,776.64		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額料(共済費含む)(千円)	6,229			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,737			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	94.6			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	95.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	57,639	価格時点	平成17年3月末日			
賃料収入	55,666	鑑定評価額	1,347			
その他収入	1,973	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	22,475	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,360			
諸経費	6,372					
管理業務費	3,407					
水道光熱費	332					
修繕費	654					
減価償却費	11,710					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,164					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は京浜急行線「六郷土手」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の北西の高層共同住宅、戸建住宅、小規模工場等が混在している地域ですが、徐々に共同住宅を中心とする地域へ移行しつつあるものと推測されます。また、小学校等の教育施設、公園、多摩川河川敷にも近接し、住宅地としての利便性は比較的良好です。都心へのアクセスも、同駅から途中「京急蒲田」駅で快速特急に乗り換えて「品川」駅まで約15分と良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建(間取り 3LDK(24戸)、4LDK(16戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。なお、敷地内には立体駐車場が存します。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
本物件の駐車場については、その過半が南側隣地所在のパチンコ店に対して賃貸されています。						

物件名称：プロスペクト恩賜公園

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都江東区大島一丁目5番1号 (地番) 東京都江東区大島一丁目221番85他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	30	823.61	40.5	
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	31	1,210.16	59.5
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	772.00㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%(注1)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,196		
建物	建築時期	平成17年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	61		
	延床面積	2,468.28㎡	賃貸戸数	61		
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積(㎡)	2,033.77		
PM会社	株式会社東京テナントセンター	月額料(共済含む)(千円)	6,536			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,040			
マスターリース会社	株式会社東京テナントセンター	稼働率(面積ベース)%	100			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	45,155	価格時点	平成17年3月末日			
賃料収入	44,445	鑑定評価額	1,180			
その他収入	710	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	19,358	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,180			
諸経費	4,124					
管理業務費	2,079					
水道光熱費	304					
修繕費	172					
減価償却費	12,678					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,796					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は都営新宿線「西大島」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の高級高層分譲マンション「ザ・ガーデンタワーズ」の北側にあり、一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。「西大島」駅から「市ヶ谷」駅まで都営新宿線で17分と都心へのアクセスも比較的良く、生活利便性・住環境も良好であるため、都心通勤者や若年単身者による賃貸住宅需要が比較的高い地域です。</p> <p>当該物件は、単身者や共働きで子どものいない夫婦向けの地上8階建(間取り 1R(12戸)、1K(9戸)、1DK(10戸)、1LDK(25戸)、1LDK+S(1戸)、2LDK(4戸))の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注1) 本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建ぺい率は70%となっています。						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：ディム橋本

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号 (地番) 神奈川県相模原市橋本三丁目105番35他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	39	818.10	25.8	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	51	2,146.08	67.7
	所有形態	所有権	その他	2	206.23	6.5
	面積	898.13㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格(百万円)	992		
建物	建築時期	昭和62年8月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	店舗、共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92		
	延床面積	3,316.99㎡	賃貸戸数	87		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積(㎡)	3,170.41		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	月額賃料(共益費含む)(千円)	6,539			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	19,930			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	稼働率(面積ベース)%	96.8			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	94.6			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	43,912	価格時点	平成17年3月末日			
賃賃料収入	41,688	鑑定評価額	975			
その他収入	2,224	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	21,697	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	986			
諸経費	3,217					
管理業務費	4,441					
水道光熱費	472					
修繕費	4,435					
減価償却費	9,132					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,215					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の小売店舗が散在し店舗付高層共同住宅が多い商業地域です。「橋本」駅への近接性や生活利便性の良さから、引き続き、店舗付高層共同住宅地への需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1R(36戸)、1DK(3戸)、1LDK(8戸)、2DK(43戸)、その他(2戸))の1階に店舗を有するファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>本物件の土地と西側隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。</p>						

物件名称：S Kレジデンス

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目41番2号 (地番) 東京都豊島区南大塚三丁目41番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイ(F)	28	1,258.64	77.5
	所有形態	所有権	その他	2	365.85	22.5
	面積	474.55㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	1,020		
建物	建築時期	平成2年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	店舗、事務所、共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30		
	延床面積	2,019.37㎡	賃貸戸数	28		
	構造/階数	SRC/9F・B1	賃貸可能面積(㎡)	1,624.49		
PM会社	株式会社リクルートコスモス	月額料(共益費含む)(千円)	3,697			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	28,055			
マスターリース会社	株式会社リクルートコスモス	稼働率(面積ベース)%	94.5			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	93.3			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	38,984	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	37,445	鑑定評価額	983			
その他収入	1,538	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	16,489	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	991			
諸経費	3,385					
管理業務費	3,787					
水道光熱費	588					
修繕費	2,191					
減価償却費	6,537					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,494					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、「大塚」駅の南の店舗付共同住宅、中小規模の店舗付事務所ビルや事務所ビルが建ち並ぶ地域です。都心へのアクセスは、「新大塚」駅から東京メトロ丸の内線「東京」駅まで約13分と良好であることから、引き続き、この地域における店舗付共同住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上9階建(間取り1LDK(1戸)、2DK(27戸)、その他(2戸))の低層階に店舗事務所等を有する子供のいない夫婦向け中心の賃貸住宅です。なお、敷地内には立体駐車場が存します。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：オーフォート西葛西

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号 (地番) 東京都江戸川区西葛西三丁目10番21他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	28	1,960.00	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,145.71㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	927		
建物	建築時期	平成14年1月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28		
	延床面積	2,152.63㎡	賃貸戸数	28		
	構造/階数	RC/7F	賃貸可能面積(㎡)	1,960.00		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共済含む)(千円)	4,830			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,445			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%	100			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	36,391	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	35,018	鑑定評価額	889			
その他収入	1,372	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	11,537	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	839			
諸経費	2,868					
管理業務費	1,482					
水道光熱費	571					
修繕費	437					
減価償却費	6,178					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,854					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩約7分に位置し、周辺地域は、同駅北側の中高層マンション、戸建住宅、事務所等が混在する地域であり、大型店舗等に近接していることから高い生活利便性が認められます。また、同駅から「大手町」駅まで東京メトロ東西線で約14分と都心へのアクセスが良好です。</p> <p>当該物件は、地上7階建(間取り 2LDK+S(21戸)、3LDK(7戸))のファミリータイプの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
本物件の土地と東側道路との間の境界に関し、境界確認書の取得が未了です。						

物件名称：ガーデンシティ浦和

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	シングルタイプ(S)	
	(地番) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目115番1他					0
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	30	2,468.51	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,557.49㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	878		
建物	建築時期	平成5年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30		
	延床面積	2,468.51㎡	賃貸戸数	30		
	構造/階数	RC/6F、RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	2,468.51		
PM会社	楽天リアルティマネジメント株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	4,965			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	19,860			
マスターリース会社		稼働率(面積ベース)%	100			
マスターリース種別		稼働率(戸数ベース)%	100			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	32,993	価格時点	平成17年3月末日			
賃賃料収入	32,993	鑑定評価額	855			
その他収入	-	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	10,175	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	860			
諸経費	831					
管理業務費	1,292					
水道光熱費	-					
修繕費	-					
減価償却費	8,051					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,817					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、同駅の西の中層共同住宅、法人社宅・社員寮等が多い住宅地域です。同駅への利便性の良さに加えて、同駅から当該物件への経路には商店街が形成され生活利便性にも優れています。</p> <p>当該物件は、地上6階建及び地上5階建(間取り 2LDK(5戸)、2LDK+S(10戸)、3LDK(15戸))の2棟からなるファミリー向けの賃貸住宅であり、本書作成日現在、法人社宅として当該法人に一括して賃貸されています。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：ガーデンシティ北戸田

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 埼玉県戸田市笹目四丁目40番1号 (地番) 埼玉県戸田市笹目四丁目40番1		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	ファミリータイ(F)	49	3,678.83	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	2,382.00㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%(注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	731		
建物	建築時期	平成5年6月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49		
	延床面積	4,438.27㎡	賃貸戸数	44		
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	3,678.83		
PM会社	株式会社リクルートコスモス	月額料(共済含む)(千円)	4,935			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,048			
マスターリース会社	株式会社リクルートコスモス	稼働率(面積ベース)%	89.8			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	89.8			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	33,374	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	33,253	鑑定評価額	697			
その他収入	121	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	17,723	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	651			
諸経費	2,427					
管理業務費	4,331					
水道光熱費	714					
修繕費	1,763					
減価償却費	8,488					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,651					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR埼京線「北戸田」駅から徒歩約18分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の戸建住宅を中心として中層の共同住宅も混在する住宅地域です。同駅から同線でターミナル駅である「新宿」駅まで約25分、「東京」駅までは「赤羽」駅乗り換えで約40分と都心へのアクセスは、概ね良好です。</p> <p>当該物件は、地上5階建(間取り3LDK(49戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 本物件の土地の建ぺい率は本来は60%ですが、角地による緩和により適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：ユーハウス鶴舞

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号 (地番) 愛知県名古屋市中区千代田二丁目1014番他		戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	
		シングルタイプ(S)	0	0	0	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	34	2,262.63	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	615.51㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格(百万円)	685		
建物	建築時期	平成3年2月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	居宅、共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	34		
	延床面積	2,377.82㎡	賃貸戸数	28		
	構造/階数	SRC/12F	賃貸可能面積(㎡)	2,262.63		
PM会社	株式会社ユーホーム	月額料(共益費含む)(千円)	3,198			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,066			
マスターリース会社	株式会社ユーホーム	稼働率(面積ベース)%	81.7			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	82.4			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)				
(A) 賃貸事業収益小計	29,774	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	28,985	鑑定評価額	667			
その他収入	788	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	15,346	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	566			
諸経費	2,732					
管理業務費	1,400					
水道光熱費	303					
修繕費	2,151					
減価償却費	8,760					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,427					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR中央本線及び地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の北西の事務所ビル、中高層共同住宅を中心として駐車場等も混在する地域です。「名古屋」駅まで「鶴舞」駅からJR中央本線又は市営地下鉄鶴舞線及び東山線で約7分と名古屋中心部へのアクセスは良好であり、中高層共同住宅に適した立地で、周辺には単身者向け及びファミリー向けの賃貸住宅が多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上12階建(間取り 2LDK(12戸)、3LDK(22戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。敷地内には、立体駐車場が存します。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。						

物件名称：プロスペクト麹町

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都千代田区麹町三丁目7番28号	戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	シングルタイプ(S)	
	(地番) 東京都千代田区麹町三丁目7番27、7番28					14
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	26	1,580.98	78.2
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	368.64㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	660%/100%	取得年月日	平成17年8月12日		
			取得価格(百万円)	2,258		
建物	建築時期	平成17年4月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40		
	延床面積	2,610.15㎡	賃貸戸数	21		
	構造/階数	RC/15F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,022.47		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額料(共益費含む)(千円)	6,064			
信託受託者	中央三井信託銀行	敷金・保証金等(千円)	12,904			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース)%	60.1			
マスターリース種別	バススルー	稼働率(戸数ベース)%	52.5			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	33,980	価格時点	平成17年7月19日			
賃貸料収入	20,824	鑑定評価額	2,260			
その他収入	13,156	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	36,396	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	2,170			
諸経費	3,378					
管理業務費	14,786					
水道光熱費	1,233					
修繕費	-					
減価償却費	16,998					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-2,416					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
当該物件は東京中心にある都千代田区に所在の最近新築された建物です。東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約3分かつ東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩約3分に位置し、生活利便性に優れています。主に単身者向けの賃貸用共同住宅です。						
❖ 特記事項 ❖						
(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：プロスペクト半蔵門

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 東京都千代田区麹町三丁目10番2号	戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	0	
	(地番) 東京都千代田区麹町三丁目10番2、10番17					シングルタイプ(S)
土地	用途地域	商業地域、第二種住居地域	ファミリータイプ(F)	23	1,400.16	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	352.25㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500・400/80・60	取得年月日	平成17年8月12日		
			取得価格(百万円)	1,400		
建物	建築時期	平成17年6月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	23		
	延床面積	1,797.11㎡	賃貸戸数	4		
	構造/階数	RC/12F・B1	賃貸可能面積(㎡)	1,400.16		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額料(共益費含む)(千円)	1,023			
信託受託者	中央三井信託銀行	敷金・保証金等(千円)	2,640			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース)%	17.6			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	17.4			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	1,288	価格時点	平成17年8月10日			
賃貸料収入	778	鑑定評価額	1,400			
その他収入	510	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	16,340	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	1,260			
諸経費	2,548					
管理業務費	3,308					
水道光熱費	580					
修繕費	156					
減価償却費	9,747					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-15,051					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
当該物件は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約4分かつ東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩約4分に位置し、周辺地域はオフィス、学校なども多く、生活利便性に優れている地域です。当該物件は、地下1階付12階建(間取り1LDK(23戸))の単身者や共働き夫婦向けの賃貸住宅です。						
❖ 特記事項 ❖						
(注) 建ぺい率及び容積率については、本物件が商業地域(500/100)と第二種住居地域(400/70)にまたがっていることから、両地域の面積割合に加重平均された数値が適用(426/78)されます。						

物件名称：リビングステージ南仙台

❖ 不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖				
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号	戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	0	
	(地番) 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番2					シングルタイプ(S)
土地	用途地域	近隣商業施設	ファミリータイプ(F)	27	1,277.10	100
	所有形態	所有権	その他			
	面積	476.23㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%	取得年月日	平成17年8月29日		
			取得価格(百万円)	275		
建物	建築時期	平成7年4月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27		
	延床面積	1,385.37㎡	賃貸戸数	27		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積(㎡)	1,277.10		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額料(共益費含む)(千円)	2,014			
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	5,485			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース)%	100			
マスターリース種別	バススルー	稼働率(戸数ベース)%	100			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)			
(A) 賃貸事業収益小計	11,669	価格時点	平成17年8月1日			
賃貸料収入	11,669	鑑定評価額	286.1			
その他収入	4	不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)				
(B) 賃貸事業費用 小計	6,318	調査の基準となる時点	平成18年1月31日			
公租公課	-	期末評価価格	291.0			
諸経費	1,791					
管理業務費	475					
水道光熱費	433					
修繕費	456					
減価償却費	3,158					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,350					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、「JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置し、周辺にはスーパーなどもあり生活利便性が高い地域です。JR東北本線で仙台へ2駅という立地の良さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。当該物件は、地上10階建(間取り2DK(27戸))のファミリー向け賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：プロスペクト御茶ノ水

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖		❖ 物件タイプ内訳 ❖							
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目1番4号	戸数	面積 (㎡)	面積比 率(%)	シングルタイプ(S)	24	794.88	25.1	
	(地番) 東京都文京区湯島三丁目306番、307番、307番								
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	56	2,370.08	74.9			
	所有形態	所有権	その他	0	0	0			
	面積	553.55㎡							
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	600%/80%	取得年月日	平成17年9月29日					
			取得価格(百万円)	2,120					
建物	建築時期	平成17年9月	❖ 賃貸借の概況(平成18年1月31日現在) ❖						
	用途	共同住宅	テナント総数				1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数				80		
	延床面積	3,674.78㎡	賃貸戸数				56		
	構造/階数	SRC・RC/17F	賃貸可能面積(㎡)				3,164.96		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	月額料(共益費含む)(千円)				8,059			
信託受託者	中央三井信託銀行	敷金・保証金等(千円)				17,130			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	稼働率(面積ベース)%				69.6			
マスターリース種別	バススルー	稼働率(戸数ベース)%				70.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖									
運用期間	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)						
(A) 賃貸事業収益小計	28,768		価格時点	平成17年9月22日					
賃貸料収入	17,094		鑑定評価額	2,460					
その他収入	11,674		不動産価格調査の概要(金額単位は百万円)						
(B) 賃貸事業費用 小計	27,033		調査の基準となる時点	平成18年1月31日					
公租公課	-		期末評価価格	2,420					
諸経費	2,469								
管理業務費	13,471								
水道光熱費	403								
修繕費	-								
減価償却費	10,689								
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,734								
❖ 物件特性/地域特性 ❖									
当該物件は、東京メトロ銀座線「末広町」へ徒歩約5分、JR中央線「御茶ノ水」駅へ徒歩約7分と東京、新宿方面へのアクセスが良好なエリアに位置し、東京中心部へのアクセスに優れている地域です。当該物件は地上17階建(間取り1R(24戸)、1DK(25戸)、1LDK(27戸)、2LDK(4戸)のファミリー向けを中心とする単身者向け住戸も混在する賃貸住宅です。									
❖ 特記事項 ❖									
(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。									
特記すべき事項はありません。									

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
プロスペクト清澄 庭園	東京都江東区清澄	防犯カメラ新設	H18/5月下旬(2日)	1.6	1.6	0
エンゼルハイム西 六郷2	東京都大田区西六郷	玄関キ - の交換	H18/6月下旬(7日)	1.3	1.3	0
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	東京都港区高輪	玄関キ - の交換	H18/6月下旬(7日)	3.0	3.0	0
ドーム四ツ谷	東京都古巣町昭和区神町	コフレドリ屋根新設	H18/3月中旬(3日)	0.5	0.5	0
アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川	駐輪場屋根新設	H18/5月下旬(2日)	0.4	0.4	0
アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川	フェンス	H18/5月下旬(2日)	0.2	0.2	0
アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川	防犯カメラ新設	H18/5月下旬(2日)	1.2	1.2	0
アプレストながせ	大阪府東大阪市横石町	屋根防水工事	H18/5月中旬(14日)	0.5	0.5	0
BELNOS34	東京都葛飾区東新小岩	駐輪場屋根新設	H18/5月下旬(14日)	3.0	3.0	0
六本ホライズハウス	東京都港区六本木	アプロ-チ照明新設	H18/4月下旬(1日)	0.1	0.1	0

今期中に行った資本的支出

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支出金額(百万円)
プロスペクト半蔵門	東京都千代田区麹町	扉追加工事	H17/12月8日~9日	0.8
プロスペクト半蔵門	東京都千代田区麹町	液晶テレビ	H17/12月8日~9日	0.1
SKレジデンス	東京都豊島区南大塚	エアコン新設工事	H18/1月30日~31日	0.6

修繕費の積み立て

項目	営業期間	第1期
		自平成17年4月22日 至平成18年1月31日
前期末積立金残高(百万円)		-
当期積立額(百万円)		194
当期積立金取崩額(百万円)		-
次期繰越額(百万円)		194

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕費用の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資対象不動産ごとに調査業者に委託し報告を受けております。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておられません。

エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下の通りです。

物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積 合計(千円)	平均値 (1年あたり)	
S001	TKフラッツ渋谷	株式会社竹中工務店	平成17年4月27日	184,420	15,368
S002	プロスペクト東雲橋	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月15日	10,180	848
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月13日	31,550	2,629
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪 らん坂	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月13日	47,800	3,983
S005	プロスペクト大森海岸	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月14日	6,830	569
S006	アプレスト新大阪	株式会社東京建築検査機構	平成17年5月11日	94,760	7,896
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月13日	37,070	3,089
S008	六本木ライズハウス	株式会社東京建築検査機構	平成17年2月22日	3,570	297
S009	プロスペクト日本橋本町	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月15日	3,830	319
S010	プロスペクト代々木	株式会社東京建築検査機構	平成17年2月16日	2,680	223
S011	フレグランス川崎	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月14日	2,990	249
S012	アプレスト桜川	株式会社東京建築検査機構	平成17年5月11日	11,570	964
S013	ドーム高峯	株式会社竹中工務店	平成17年4月1日	49,760	4,146
S014	ドーム四ッ谷	株式会社竹中工務店	平成17年4月1日	49,250	4,104
S015	TKフラッツ田園調布 アネックス	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月20日	21,040	1,753
S016	アプレストながせ	株式会社東京建築検査機構	平成17年5月11日	21,200	1,766
S017	リビングステージ東山台	株式会社東京建築検査機構	平成17年8月17日	46,660	3,888
F001	プロスペクト清澄庭園	株式会社竹中工務店	平成17年3月末日	238,790	19,899
F002	パークテラス恵比寿	株式会社東京建築検査機構	平成17年4月20日	41,750	3,479

F003	B E L N O S 34	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 4 月 15 日	174,670	14,555
F004	プロスペクト道玄坂	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 2 月 16 日	4,130	344
F005	ユーハウス代官町	株式会社竹中工務店	平成 17 年 3 月 29 日	260,200	21,683
F006	ユーハウス御器所	株式会社竹中工務店	平成 17 年 3 月 29 日	204,980	17,081
F007	エンゼルハイム西六郷 第 2	株式会社竹中工務店	平成 17 年 3 月末日	108,540	9,045
F008	プロスペクト恩賜公園	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 2 月 16 日	4,980	415
F009	ディム橋本	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 4 月 12 日	38,280	3,190
F010	S K レジデンス	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 4 月 12 日	52,560	4,380
F011	オーフォート西葛西	株式会社竹中工務店	平成 17 年 3 月 31 日	72,820	6,068
F012	ガーデンシティ浦和	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 4 月 12 日	54,830	4,569
F013	ガーデンシティ北戸田	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 4 月 20 日	68,340	5,695
F014	ユーハウス鶴舞	株式会社竹中工務店	平成 17 年 4 月 1 日	125,540	10,461
F015	プロスペクト麴町	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 7 月 6 日	10,680	890
F016	プロスペクト半蔵門	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 7 月 6 日	2,810	234
F017	リビングステーション南仙台	株式会社東京建築検査機構	平成 17 年 8 月 15 日	36,750	3,062
F018	プロスペクト御茶ノ水	株式会社竹中工務店	平成 17 年 9 月 22 日	50,730	4,227

地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が投資する不動産及び信託不動産については株式会社東京建築検査機構に委託し地震リスク調査報告書を取得しております。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

物件名	PML 値	委託調査業者	報告書日付	
S001	TKフラッツ渋谷	8%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S002	プロスペクト東雲橋	19%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	10%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪らん坂	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S005	プロスペクト大森海岸	10%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S006	アプレスト新大阪	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	7%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S008	六本木ライズハウス	15%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S009	プロスペクト日本橋本町	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S010	プロスペクト代々木	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S011	フレグランズ川崎	13%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S012	アプレスト桜川	15%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S013	ドーム高峯	6%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S014	ドーム四ッ谷	5%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	10%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S016	アプレストながせ	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
S017	リビングステージ東仙台	7%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F001	プロスペクト清澄庭園	15%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F002	パークテラス恵比寿	11%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F003	B E L N O S 34	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F004	プロスペクト道玄坂	9%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F005	ユーハウス代官町	11%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日

F006	ユーハウス御器所	10%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F007	エンゼルハイム西六郷第 2	11%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F008	プロスペクト恩賜公園	25%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F009	ディム橋本	13%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F010	S Kレジデンス	11%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F011	オーフォート西葛西	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F012	ガーデンシティ浦和	5%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F013	ガーデンシティ北戸田	12%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F014	ユーハウス鶴舞	17%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F015	プロスペクト麹町	8%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F016	プロスペクト半蔵門	13%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F017	リビングステージ南仙台	7%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
F018	プロスペクト御茶ノ水	10%	株式会社東京建築検査機構	平成 18 年 1 月 23 日
	ポートフォリオPML	9%		

(5) テナント等の概要

個別不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要

(平成18年1月31日現在)

物件 番号	物件名	総賃貸可能面 積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	テナントの総 数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
S001	TKフラッツ渋谷	6,903.54	6,322.79	1	195	11.5
S002	プロスペクト東雲橋	4,849.20	4,818.29	1	123	7.2
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,567.09	2,404.76	1	80	4.7
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪らん坂	1,778.37	1,703.22	1	57	3.4
S005	プロスペクト大森海岸	2,478.04	2,478.04	1	62	3.6
S006	アプレスト新大阪	2,984.64	2,704.89	52	116	6.8
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	1	41	2.5
S008	六本木ライズハウス	1,209.87	891.78	1	20	1.2
S009	プロスペクト日本橋本町	1,290.49	1,139.75	1	33	2.0
S010	プロスペクト代々木	921.82	921.82	1	24	1.4
S011	フレグランス川崎	1,065.96	995.96	1	26	1.6
S012	アプレスト桜川	1,009.92	988.92	1	21	1.2
S013	ドーム高峯	946.04	920.06	1	13	0.8
S014	ドーム四ッ谷	765.90	640.87	1	10	0.6
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	429.50	398.39	1	10	0.6
S016	アプレストながせ	532.98	492.11	24	9	0.6
S017	リビングステージ東仙台	1,539.41	1,272.11	1	15	0.9
F001	プロスペクト清澄庭園	5,556.73	5,396.93	1	103	6.0
F002	パークテラス恵比寿	2,705.09	2,601.80	1	79	4.6
F003	BELNOS34	5,321.89	4,782.75	1	96	5.7
F004	プロスペクト道玄坂	2,058.53	1,549.17	1	39	2.3
F005	ユーハウス代官町	5,944.44	4,954.37	1	65	3.8
F006	ユーハウス御器所	5,127.19	4,478.99	1	64	3.8
F007	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,627.46	1	57	3.4

F008	プロスペクト恩賜公園	2,033.77	2,033.77	1	45	2.6
F009	ディム橋本	3,170.41	3,069.50	1	43	2.6
F010	S Kレジデンス	1,624.49	1,535.31	1	38	2.3
F011	オーフォート西葛西	1,960.00	1,960.00	1	36	2.1
F012	ガーデンシティ浦和	2,468.51	2,468.51	1	32	1.9
F013	ガーデンシティ北戸田	3,678.83	3,303.28	1	33	2.0
F014	ユーハウス鶴舞	2,262.63	1,847.64	1	29	1.7
F015	プロスペクト麹町	2,022.47	1,216.22	1	33	2.0
F016	プロスペクト半蔵門	1,400.16	246.10	1	1	0.1
F017	リビングステージ南仙台	1,277.10	1,277.10	1	11	0.7
F018	プロスペクト御茶ノ水	3,164.96	2,203.10	1	28	1.7
合計		87,101.61	77,920.76	109	1,704	100.0

稼働率推移

(%)

物件番号	物件名	平成 17 年 7 月末日	平成 17 年 8 月末日	平成 17 年 9 月末日	平成 17 年 10 月末日	平成 17 年 11 月末日	平成 17 年 12 月末日	平成 18 年 1 月末日
S001	TKフラッツ渋谷	88.9	87.2	86.3	83.2	83.6	90.3	91.6
S002	プロスペクト東雲橋	98.8	99.5	100.0	100.0	99.5	99.5	99.4
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	89.1	85.7	88.7	91.1	88.4	93.5	93.7
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪らん坂	86.9	85.5	92.6	96.9	95.5	95.5	95.8
S005	プロスペクト大森海岸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	100.0
S006	アプレスト新大阪	91.6	91.6	90.6	90.6	90.6	90.6	90.6
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	100.0	100.0	98.0	94.0	94.0	100.0	100.0
S008	六本木ライズハウス	49.9	49.9	51.7	64.2	56.9	71.3	73.7
S009	プロスペクト日本橋本町	84.5	84.9	83.4	86.7	86.2	87.9	88.3
S010	プロスペクト代々木	85.0	94.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S011	フレグランス川崎	98.0	97.7	100.0	100.0	100.0	97.7	93.4
S012	アプレスト桜川	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.9
S013	ドーム高峯	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3
S014	ドーム四ッ谷	86.4	86.4	86.4	83.7	83.7	83.7	83.7
S015	TKフラッツ田調布アネックス	92.8	85.5	85.5	92.8	92.8	92.8	92.8
S016	アプレストながせ	100.0	100.0	96.2	96.2	96.2	92.3	92.3
S017	リビングステージ東仙台	-	92.1	92.1	88.2	86.3	84.5	82.6
F001	プロスペクト清澄庭園	98.7	100.0	94.0	94.4	97.1	96.6	97.1
F002	パークテラス恵比寿	91.1	91.0	95.2	97.3	94.3	96.2	96.2
F003	BELNOS34	87.5	86.6	87.2	85.8	85.7	87.2	89.9
F004	プロスペクト道玄坂	47.9	54.4	57.6	68.1	68.9	75.9	75.3
F005	ユーハウス代官町	94.0	92.9	90.6	89.9	89.0	85.5	83.3
F006	ユーハウス御器所	92.1	93.2	93.2	90.4	88.8	88.8	87.4
F007	エンゼルハイム西六郷第2	92.6	94.9	97.6	100.0	100.0	100.0	94.6
F008	プロスペクト恩賜公園	100.0	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F009	ディム橋本	93.4	93.4	92.1	94.7	98.0	97.4	96.8
F010	SKレジデンス	97.4	94.7	91.8	86.2	88.9	91.9	94.5
F011	オーフォート西葛西	96.4	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0
F012	ガーデンシティ浦和	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F013	ガーデンシティ北戸田	81.6	83.7	89.8	87.7	93.9	93.9	89.8
F014	ユーハウス鶴舞	94.3	91.1	91.1	88.6	88.0	84.8	81.7
F015	プロスペクト麹町	-	8.4	14.8	27.9	59.8	59.8	60.1
F016	プロスペクト半蔵門	-	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	17.6
F017	リビングステージ南仙台	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F018	プロスペクト御茶ノ水	-	-	0.0	16.5	46.5	60.2	69.6

(注)稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しております。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産及び信託不動産のうち、第1期の不動産賃貸事業収入の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収入の合計の10%以上）を占める物件は、以下のとおりです。

（平成18年1月31日現在）

<TK フラッツ渋谷>

テナント総数	1	
不動産賃貸事業収益	195 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	11.5%	
総賃貸面積	6,322.79 m ²	
総賃貸可能面積	6,903.54 m ²	
最近半年間の稼働率の推移	平成17年7月末	88.9%
	平成17年8月末	87.2%
	平成17年9月末	86.3%
	平成17年10月末	83.2%
	平成17年11月末	83.6%
	平成17年12月末	90.3%
	平成18年1月末	91.6%

(7) ポートフォリオの分散状況

保有資産の(イ)地域別、(ロ)築年数別及び(ハ)住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

(イ) 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	価格比率 (%) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	面積比率 (%) (注3)
東京23区	21	41,160	79.3	54,327.65	62.4
東京圏(東京23区を除きます。)	4	3,225	6.2	10,383.71	11.9
上記以外の地方(注1)	10	7,497	14.5	22,390.25	25.7
合計	35	51,882	100.0	87,101.61	100.0

(注1) 政令指定都市(東京圏に属するものを除きます。)、県庁所在地(東京圏に属するものを除きます。)及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいいます。

(注2) 売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注3) 全ての取得資産の取得価格に対する住居タイプ毎の取得価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する住居タイプ毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。注4) 個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含みません。

(ロ) 築年数別

築年数	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	価格比率 (%) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注2)
1年以下	6	10,047	19.4	11,601.71	13.3
1年超5年以下	9	20,864	40.2	27,880.92	32.0
5年超10年以下	9	10,305	19.9	15,031.55	17.3
10年超	11	10,666	20.6	32,587.43	37.4
合計	35	51,882	100.0	87,101.61	100.0

(注1) 売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注2) 全ての取得資産の取得価格に対する住居タイプ毎の取得価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する住居タイプ毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 個々の信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含みません。

(ハ) 住居タイプ別

以下の表は、保有資産の住居タイプによる分散状況を示すものです。この表の「物件数」欄、「価格」欄及び「価格比率」欄では、資産を一棟の建物毎にシングルタイプとファミリータイプに分類した上で、各タイプの資産の数、その価格の合計額及び価格比率を記載しています。資産の住居タイプの分類については、前記「4. 本投資法人の投資方針(1)投資方針 本投資法人の成長戦略(ロ)ポートフォリオ構築方針c. 物件タイプ」をご参照ください。また、「賃貸可能面積」欄及び「面積比率」欄では、一棟の建物ではなく、個別の賃貸借契約の対象となる住戸毎に住居タイプを分類して、各タイプの住戸の賃貸可能面積の合計と面積比率を記載しています。

住居タイプ（注1）	物件数	取得価格 （百万円） （注2）	価格比率 （%） （注3）	賃貸可能面積 （㎡） （注4）	面積比率 （%） （注3）
シングルタイプ	17	24,725	47.7	32,547.77	37.4
ファミリータイプ	18	27,157	52.3	54,553.84	62.6
合計	35	51,882	100.0	87,101.61	100.0

（注1）後記「7.(1)投資方針 本投資法人の成長戦略（ロ）ポートフォリオ構築方針 c. 物件タイプ」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」は、居住以外の目的で賃貸される貸室を示します。

（注2）売買契約に記載された売買代金（消費税を除きます。）を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

（注3）全ての取得予定資産の取得予定価格に対する、一棟の建物毎に判断した各住居タイプの取得価格の総額の比率、及び全ての取得資産の総賃貸可能面積に対する住戸別に判断した各住居タイプの住戸の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（注4）個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸可能な面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含みません。

（8）主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

（イ）主要なテナントの一覧

第1期末保有資産にかかる信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積と月額賃料総額は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。かかるテナントはいずれもマスターリース会社です。

テナント名	業種	賃貸面積 （㎡）	総賃貸面積 に占める当 該テナント の賃貸面積 の比率（%） （注2）	月額賃料総額 （千円） （注3）	月額賃料総 額に占める 当該テナン トの月額賃 料総額の比 率（%） （注4）
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	26,170.08	33.6	92,900	37.4
三井不動産住宅リース株式会社（注1）	不動産業	21,556.71	27.7	74,224	29.9
主要テナントの合計		47,726.79	61.3	167,124	67.2
全体ポートフォリオの合計		77,920.76	100.0	248,556	100.0

（注1）三井不動産住宅リース株式会社は、平成15年4月1日の三井不動産販売株式会社の会社分割により、同社のリースマンション事業を承継しています。そのため、マスターリース契約書上の借人名が三井不動産販売株式会社となっているものがあります。

（注2）総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率につきましては、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注3）「月額賃料総額」とは、当該テナントが賃借しているすべての信託不動産について、当該信託不動産を所有する信託受託者が、マスターリース契約に基づいて収受する月額賃料の総額をいいます。

（注4）月額賃料総額に占める当該テナントの月額賃料総額の比率につきましては、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（ロ）主要なテナントへの賃貸条件

前記（イ）記載の主要なテナントはいずれもマスターリース会社であり、これらのテナントとの間の賃貸借契約は、いずれも第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（マスターリース契約）です。これらのマスターリース会社から収受する賃料は、各マスターリース会社が転借人（エンド・テナント）から収受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。但し、月額賃料は平成18年1月31日現在の情報に基づいており、千円未満を切り捨てています。

マスターリース会社：株式会社長谷工ライブネット

物件名	TKフラッツ渋谷	プロスペクト東雲橋	六本木ライズハウス	プロスペクト代々木
契約期間	平成17年12月1日から平成18年11月30日まで	平成17年4月1日から平成18年3月31日まで	平成17年3月24日から平成18年3月31日まで	平成17年3月22日から平成18年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	29,123	17,774	4,060	3,811
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

物件名	フレグランズ川崎	アプレスト桜川	ドーム四ッ谷	TKフラッツ田園調布アネックス
契約期間	平成17年4月1日から平成18年3月31日まで	平成17年9月1日から平成18年8月31日まで	平成17年11月1日から平成18年10月31日まで	平成17年12月1日から平成18年11月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	3,490	2,924	1,505	1,546
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

物件名	プロスペクト道玄坂	ユーハウス御器所	オーフォート西葛西	プロスペクト御蔭ノ水
契約期間	平成17年3月22日から平成18年3月31日まで	平成17年11月1日から平成18年10月31日まで	平成16年9月29日から平成17年9月30日まで	平成17年4月1日から平成18年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	7,659	8,118	4,830	8,059
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

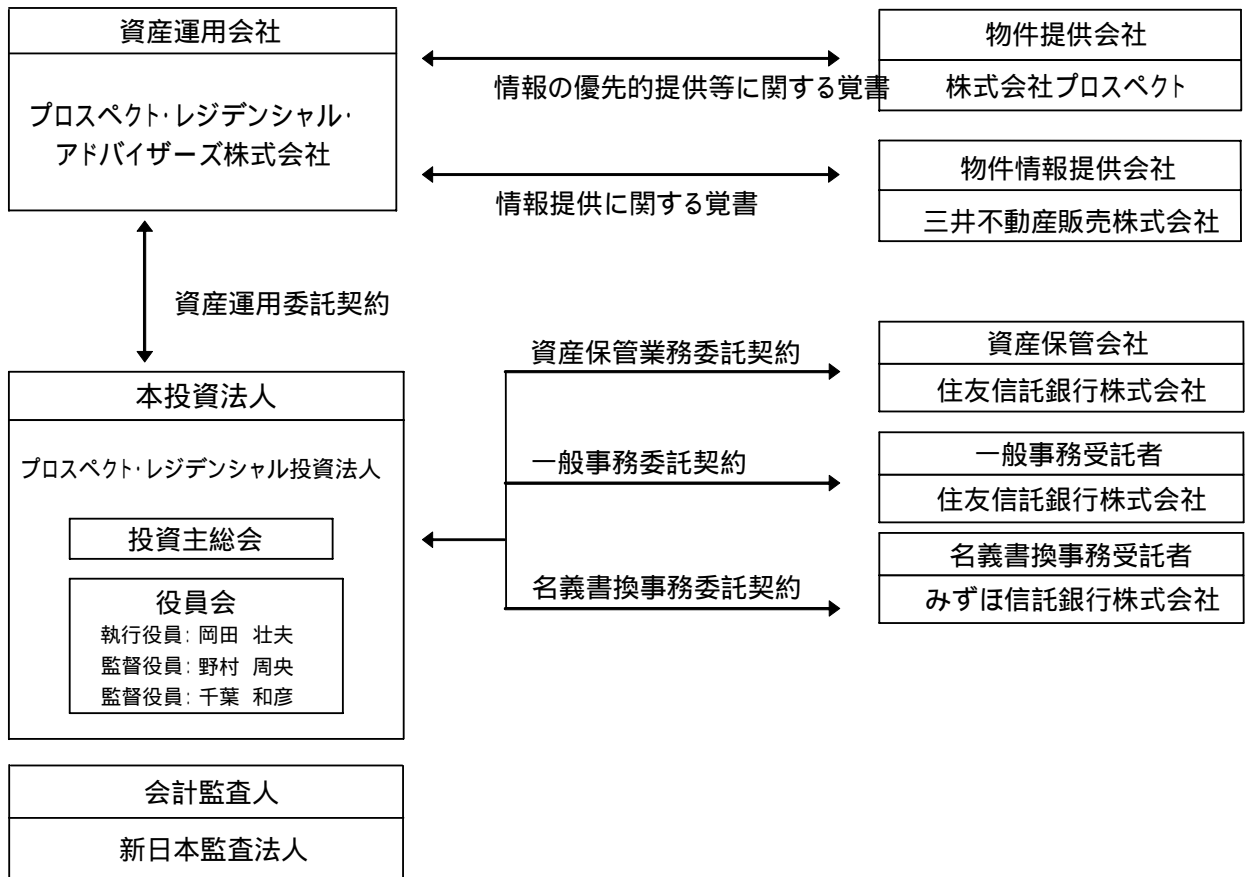
マスターリース会社：三井不動産住宅リース株式会社

物件名	メゾン・ド・ヴィレ 麻布台	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	プロスペクト大森 海岸	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒
契約期間	平成16年10月1日 から平成17年9月 30日まで	平成16年10月1日 から平成17年9月 30日まで	平成17年4月1日 から平成18年3月31 日まで	平成16年10月1日 から平成17年9月 30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ 月前までに賃貸人 又は賃借人から何 らの申出がない場 合には、同一の条件 にてさらに1年間更 新します。	契約期間満了の3ヶ 月前までに賃貸人 又は賃借人から何 らの申出がない場 合には、同一の条件 にてさらに1年間更 新します。	契約期間満了の3ヶ 月前までに賃貸人 又は賃借人から何 らの申出がない場 合には、同一の条件 にてさらに1年間更 新します。	契約期間満了の3ヶ 月前までに賃貸人 又は賃借人から何 らの申出がない場 合には、同一の条件 にてさらに1年間更 新します。
月額賃料(千円)	12,088	8,348	8,933	6,005
賃貸借契約に関して 特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

物件名	プロスペクト清澄 庭園	パークテラス恵比 寿	エンゼルハイム西 六郷第2	ディム橋本
契約期間	平成17年4月1日 から平成18年3月 31日まで	平成16年10月1日 から平成17年9月 30日まで	平成14年3月28日 から平成24年3月 31日まで	平成16年10月1日 から平成17年9月 30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3 ヶ月前までに賃貸 人又は賃借人から 何らの申出がない 場合には、同一の 条件にてさらに1 年間更新します。	契約期間満了の3 ヶ月前までに賃貸 人又は賃借人から 何らの申出がない 場合には、同一の 条件にてさらに1 年間更新します。	特段の定めはあり ません。	契約期間満了の3 ヶ月前までに賃貸 人又は賃借人から 何らの申出がない 場合には、同一の 条件にてさらに1 年間更新します。
月額賃料(千円)	14,271	11,810	6,229	6,539
賃貸借契約に関して特 記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

6. 投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

(1) 本投資法人の仕組み図



(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	プロスペクト・レジデンシャル投資法人	全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産 ^(注) を主たる投資対象とし、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行います。
資産運用会社	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である投資運用規程等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は、本投資法人にかかる、資産の運用にかかる業務、資金調達にかかる業務、資産の状況についての本投資法人への報告業務、資産にかかる運営計画の策定業務、及びその他本投資法人が随時委託する上記 ないし に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の計算に関する事務(本投資法人と名義書換事務受託者の間で締結される事務委託契約書(投資口名義書換事務受託契約書)に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。)、本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、本投資法人の納税に関する事務、本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務(本投資法人と名義書換事務受託者の間で締結される事務委託契約書(投資口名義書換事務受託契約書)に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。)、及び 上記 ないし に掲げる事務のほか、これらに付随する業務を行います。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産の保管にかかる業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。
名義書換事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で事務委託契約(投資口名義書換事務受託契約)を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、投資口の名義書換に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書(又は委任状)の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、及び 法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、並びに 上記 ないし に付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	日興シティグループ証券株式会社 モルガン・スタンレー証券会社東京支店 野村證券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 ゴールドマン・サックス証券会社東京支店	本投資法人及び資産運用会社との間で平成17年7月4日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行いました。

(注)「不動産関連資産」とは、後記「7 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」の a. ないし c. 記載の特定資産をいいます。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
物件情報提供会社	三井不動産販売株式会社	三井不動産販売株式会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で「情報提供に関する覚書」を締結しており、同覚書に基づき、本投資法人に対し売却が見込まれる一定の不動産に関する情報を提供します。
物件提供会社	株式会社プロスペクト ^(注)	株式会社プロスペクトは、本投資法人及び資産運用会社との間で「情報の優先的提供等に関する覚書」を締結しており、同覚書に基づき、一定の不動産情報を提供すると同時に、同社が保有し又は開発・保有を予定する不動産又は不動産関連資産の取得に関し、本投資法人に優先的な交渉権を付与することに合意しています。

(注) 株式会社プロスペクトは、本投資法人の資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の唯一の株主です

7. 本投資法人の投資方針(「2.(1)運用方針」の参考資料)

(1) 投資方針

基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています(規約第26条)。

本投資法人は、その資産運用を資産運用会社に委託しており、かかる資産運用の委託を受けた資産運用会社は、本投資法人の規約を基に、かつ本投資法人との間で締結した資産運用委託契約の規定に基づいて、本投資法人の規約に定める資産運用に関する投資の基本方針をより具体化させ、その運用方針の具現化のために、資産運用会社内に、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針につき投資運用規程を制定しております。

資産運用会社は、本投資法人による、より良い資産運用を目指して、現在のわが国の経済情勢や金融市場のダイナミズムを踏まえ、特に、金利環境、株式市場、不動産市場といった市場全体の動向に常に配慮し、投資地域・投資物件の選定や入居者獲得のため、大都市に限らず、わが国の地方都市も含めた各地域経済の発展状況を分析し、さらに、地域間の人口移動や世帯構成の推移が賃貸住宅市場に与える影響も考慮しつつ、日本社会のライフスタイルや住環境の変化、住環境における市場ニーズの推移、法令その他の規制環境の変化等にも目を配っています。資産運用会社の社内規程である投資運用規程は、このような様々な要因を分析・考慮し、その時々において本投資法人につき、最適バランスのとれたポートフォリオ^(注)を持つ運用を目

指すため制定されたものです。従って、かかる投資運用規程は、今後、上述の経済及び不動産を取り巻く諸環境の変化等に伴い、規約に定める本投資法人の投資の方針を最も適切な態様で実現するため、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定の範囲内で、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

(注)本書の目的において「ポートフォリオ」とは、投資運用のリスクヘッジの一手段として分散投資を行い、ファンド等の資産全体が複数の運用対象から構成される場合に、その組み合わせられた資産の集合体をいいます。

(イ) 本投資法人の基本コンセプト(概念)：投資価値の最大化とテナントの快適性からなる好循環の実現

資産運用会社は、規約及び投資運用規程に基づき、以下のような方針でポートフォリオを構築します。

本投資法人は、その資産運用に当たり、資産利用の最終需要者(顧客)であるテナントの入居満足度の向上が、賃料水準の安定化、稼働率の向上及びポートフォリオNOI^(注)の安定向上に好影響を与え、本投資法人の投資価値の最大化へ、そしてこれらが原動力となって資金調達力が強化され、その結果、本投資法人の規模の拡大へと繋がり、さらに規模のメリットを活かしたサービス向上がテナントの入居満足度の向上へ繋がっていくという好循環を実現することを目指します。

(注)ポートフォリオNOIとは、ポートフォリオ全体にかかるNet Operating Incomeの略で、年間賃貸収入から固定資産税・都市計画税・損害保険料・管理費等の諸経費を控除した減価償却額控除前の純収入を指します。

(ロ) 投資家の視点をもつ資産運用

資産運用会社の現在の代表取締役を始め、その経営陣には、過去において有価証券への投資又は有価証券の投資顧問業に従事した経験を有する者がおります。このように、資産運用会社は、証券投資を業とする投資家層を出身母体とする人材の持つ投資ノウハウを活用することにより、投資家としての視点で不動産への資産運用を行うとの特質があります。

(ハ) 企業の系列に属しない、独立性ある資産運用

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社は、特定の不動産会社又は企業の系列に属していません。すなわち、資産運用会社の唯一の株主である株式会社プロスペクトは分散された株主構成を有するため、その子会社である資産運用会社は一定の独立性をもち、これを本投資法人の資産運用に活かして参ります。このような独立性の長所として、特定の不動産会社又は企業の系列を超えて売却予定物件に関する情報が持ち込まれる点があります。また、このように幅広く持ち込まれる不動産関連資産に関する情報につき、売主やその関係者の属する企業の系列を意識することなく、本投資法人の最適な資産運用の観点で物件の購入の是非を判断することが可能となります。さらに、物件の取得後において、資産の運用管理に当たり、企業の系列を考慮することや、これらに拘束されることなく、最適な資産の運用管理の観点から条件面において偏りのない取引先を選定することが可能となると考えます。

本投資法人の成長戦略

(イ) 成長戦略

a. 内部成長

本投資法人は、以下の方針でその内部成長を図ります。

()プロパティ・マネジメント会社との協調関係及びプロパティ・マネジメント会社の管理を通じて、テナントの入居満足度の向上を目指します。

入居者の生活基盤となる賃貸住宅を主たる投資対象とする本投資法人のポートフォリオ管理において、日常の現場レベルでテナント管理及び建物管理に関する種々の施策の

実施や提案に関する業務を遂行するプロパティ・マネジメント会社には、とりわけ賃貸住宅のプロパティ・マネジメント業務に精通した高い専門性と、組織的かつ効率的な業務遂行能力が不可欠であると考えています。また、かかる能力を有しかつ地域的に分散化された物件に入居する多数のテナントを対象に、高品質かつ均質なサービスを提供することを可能とするプロパティ・マネジメント会社を選定し、当該業務を委託することは、本投資法人のポートフォリオの維持運営上、最も重要な条件の一つであると考えています。

そこで、本投資法人は、各物件の管理の最適化を目指し、プロパティ・マネジメント会社の特性（当該プロパティ・マネジメント会社の地域的な需要に対する精通の度合いやその顧客層等）を考慮した上でプロパティ・マネジメント会社を選定することにより、当該物件毎の実情に最適なプロパティ・マネジメント業務を行わせる方針です。

また、プロパティ・マネジメント業務を受託するプロパティ・マネジメント会社を集中させることなく数社に分散させて、直接・間接に相互牽制を図ることにより、建物管理コストの削減、サービスの品質の維持、向上を目指します。

- () 資産運用会社は、各物件の維持管理コスト削減、プロパティ・マネジメント会社のサービスの質（クオリティ）の統一化、時代に応じた住環境の快適性を追及し、マーケティング力を向上させ、ひいては収益を拡大することを目的とします。資産運用会社は、一級建築士、一級建築施工管理技師といった建物に関する専門家を内部に有することで、物件の大規模修繕を含めた維持管理や簡易な建物診断を、独自に行うことが可能です。
- () 実際に取得した各物件毎に資産の特性を踏まえ、最適なテナントの確保が必要とされます。そのため、資産運用会社は、テナント情報を含めた当該物件を含む賃貸マーケット情報等のデータを独自に分析して、ポートフォリオ全体及び各物件について最適なマーケティング及び物件管理方針を決定します。また、このようにして確立されたマーケティング及び物件管理方針をプロパティ・マネジメント会社を通じて実践することにより、各物件毎の実情に即した稼働率の向上、テナント退出から新規入居までのタイムラグの最短化等を図り、可能な限り収益力の向上に努めます。

b. 外部成長

本投資法人は、以下の方針でその外部成長を図ります。

- () 資産運用会社の親会社が保有する不動産に関する情報提供

資産運用会社の唯一の株主である株式会社プロスペクト（以下「物件提供会社」ということがあります。）は、全国の賃貸住宅を対象とした不動産関連資産の取得・運用に数多くの取引実績を有し、それらの業務経験及びノウハウは資産運用会社に受け継がれております。また、本投資法人及び資産運用会社は、物件提供会社との間で「情報の優先的提供等に関する覚書」を締結しております。本投資法人は、同覚書により、物件提供会社が入手する多くの不動産関連資産に関する情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報の優先的な提供^(注)を受け、また、物件提供会社自身又は同社が一定の関係を有する特別目的会社が保有し、又は保有を予定する不動産の購入について優先的に交渉する権利を有しています。

(注)ここに「情報の優先的な提供」とは、物件提供会社が取得した不動産関連資産にかかる情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものを、資産運用会社に対して、遅くとも第三者に通知すると同時に通知することをいいます。

() 物件情報提供会社が保有する不動産に関する情報提供

本投資法人及び資産運用会社は、三井不動産販売株式会社（以下「物件情報提供会社」といいます。）との間で、不動産関連資産に関する情報の提供について、「情報提供に関する覚書」を締結しています。本投資法人は、同覚書により、物件情報提供会社が入手する第三者保有の不動産関連資産に関する売却の情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、速やかな情報提供を受けることができると期待されます。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うものとします。このような観点において、本投資法人は以下の方針でポートフォリオを構築します。

- ・ 本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します。
- ・ 投資対象地域は、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとします。)、及び政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏とします。

a. 投資対象

本投資法人は、後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」の a ないし c 記載の特定資産（以下「不動産関連資産」といいます。）のうち、全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します（規約第27条第1項及び第2項）。

b. 投資地域

本投資法人の規約により、その投資対象地域は、東京圏を中心とし、その他政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏とします。

東京圏や政令指定都市においては、人口の増加若しくは減少の改善又は世帯数の増加が見られ、これは政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市とそれらの通勤圏へも波及すると想定されることから、これに応じた賃貸住宅に対する需要も増加するものと考えられます。本投資法人は、かかる点に鑑み、東京圏、政令指定都市及び県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏を投資対象とします。また、本投資法人はそのポートフォリオ構築に当たり一定の地域分散を図るため、原則として、一物件当たりの取得価格（必要費用及び税金を除きます。）が本投資法人の保有資産（ポートフォリオ）全体の20%を超えないものとし、かつ、以下の地域分散の比率を基準として資産運用を行うものとします。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

地域分散	ポートフォリオの割合
東京23区	50%以上
東京圏（東京23区を除きます。）	30%上限
上記以外の地方（注）	30%上限

(注) 政令指定都市（東京圏に属するものを除きます。）、県庁所在地（東京圏に属するものを除きます。）及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいいます。

(八) テナント等の分散化

本投資法人は、保有する資産につき以下の(a)ないし(c)に記載される賃貸住宅の特徴を活かして分散化を図ることにより、中長期的に安定した収益を期待できるポートフォリオ構築を目指します。また、物件を新規に取得する場合にも、現有する資産との分散化に配慮します。

a. ポートフォリオ中の物件数及びテナント数における分散

オフィスや商業施設等、ほかの用途の不動産関連資産に比べ、賃貸住宅は一棟当りの規模が相対的に小さくテナントが細分化されているため、同規模ポートフォリオで比較した場合のポートフォリオに占める物件数やテナント数が多く分散化される特徴があります。また、マスターリースにて保有する資産を賃貸する場合には、当該賃貸が終了した場合で当該資産からの賃料収入が皆無となることを回避するため、原則として、当該資産を一棟貸しするのではなく、複数のテナントに分散して賃貸します。

b. 住居タイプの分散

シングルタイプとファミリータイプ等住居タイプの分散や同一建物内の非住居のテナント（事務所や店舗等）による分散も図れる特徴があります。

c. 投資対象地域の分散

本投資法人の投資対象地域は、東京圏を中心とし、政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏を含みます。このように住宅の場合、地域的に広く分散する運用を行うことに繋がるため、その帰結として、広い地域にテナントが分散する結果をもたらします。

(二) 物件タイプ

資産運用会社は以下のとおり住居タイプを分類した上で、ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、下記の表に記載の比率に沿うことを目標としています。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する住居タイプ毎の物件の構成比率が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。この場合、「シングル」タイプであるか又は「ファミリー」タイプであるかは、原則として一住戸ごとの賃貸可能面積を基準に判断されますが、しかしながら、一棟の建物につき異なるタイプの住戸が存在する場合、当該物件を本書で表示するに当たって、専ら又は主として当該物件において占める住居タイプをもって当該一棟の物件の特性として表示することがあり、下記の表における「ポートフォリオの割合」はかかる基準において判断されるものとします。

タイプ	基準	入居者属性	市場の特徴	周辺環境	ポートフォリオの割合
シングル	35㎡未満	・ 単身者 ・ 子供のいない夫婦	人口・世帯数が増加している東京圏や主要地方都市での需要は高く、賃料単価は比較的高めである。	交通利便性や生活利便性が重視される。	35%～65%
ファミリー	35㎡以上	・ 家族世帯 (子供のいない夫婦を含む)	住宅取得意欲が高い層であるが企業社宅の代替需要等もあり需要は堅調に推移すると見込まれる。また、入居期間は比較的長期となる傾向がある。	交通利便性や生活利便性のほか、周辺環境の快適性も重視される。	35%～65%

投資態度

本投資法人が取得する資産の組入比率は、以下の方針によります（規約第27条第5項）。

- (イ) 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

- (ロ) 資産の総額のうち占める租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

投資基準

(イ) 保有期間

原則として5年超の長期保有を目的とします。

(ロ) 取得基準

個別の不動産関連資産の取得基準は、以下のとおりとします。

a. 取得金額

本投資法人は、資産の取得に当たり、競争力ある物件の取得を第一とします。従って、取得金額において一律の制限を設けることはせず、競争力ある物件であると判断される物件の入手機会を得た場合、金額において特段の下限を考慮することなく物件を取得することがあります。都市部又は駅に至近な中小規模の賃貸用住宅物件（一棟当たりの取得金額で数億円程度）等には競争力の高いものが存在することがあります。

b. 区分所有建物

本投資法人は、区分所有建物を取得する場合には、原則として、その全体（全ての専有部分）を取得しますが、例外的に、一棟のうち幾つかの専有部分を取得できない場合でも、他の区分所有者の属性、建物の特徴、資産の価値や希少性、区分所有者としての本投資法人が保有する議決権の割合等を勘案して、一棟全体ではない区分所有建物を取得することがあります。

c. 権利形態

本投資法人は、原則として、建物をその敷地の完全な所有権とともに取得できる場合に投資をします。但し、土地所有者や共有者の属性と権利内容を勘案し、敷地が借地である物件又は敷地を共有する物件の取得を行うことがあります。

d. 耐震構造

本投資法人は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）上のいわゆる新耐震基準を満たす物件又はそれと同等と判断した物件にのみ投資します。

e. 賃貸形態

本投資法人は、原則として、通常の賃貸契約関係に立ち、物件を住戸ごとに区分して賃貸する形態を念頭においてテナントとの賃貸借契約を締結します。しかしながら、以下のよ

うな賃貸形態をとる不動産関連資産についても、テナントの需要、当該物件の特性、地域特性、賃貸条件等を勘案し、これを本投資法人の投資対象とすることがあります。

- ・ 社宅又は寮については、既存のテナントが退去した後に、新たなテナントを通常の賃貸借契約に基づき入居させて管理運営できる場合に、取得を検討します。
- ・ いわゆるサービス・アパートメント(家具や電化製品が一定程度設置されているもの、又はフロントサービス等居住者の利便性に配慮した内部的な役務提供が行われる特約付きの賃貸借契約により賃貸されているもの)については、通常の賃貸借契約に基づく運営形態に切り替えることが可能な場合に、取得を検討します。
- ・ 主として高齢者を対象として、家事補助サービス、食事の提供又は介護・医療サービスの提供を行うための設備があり、かつ、かかるサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている物件については、今後の市場環境を精査しつつ、本投資法人による資産運用の一環として、着実な成長と中長期的に安定した収益をもたらすと判断できる場合には取得を検討することがありますが、現時点では、このような資産の取得につき、更に市場環境を慎重に分析の上、検討することとします。

f. 開発物件

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。但し、建物が建設中の物件であっても引渡・竣工リスクが回避できると判断され、竣工後のテナント確保が十分に可能であると判断される場合には、建物竣工後の取得を条件として物件取得のための契約を締結できるものとします。

(八) デューデリジェンスの基準

本投資法人は、投資対象とする個々の不動産関連資産を選定するに当たり、当該不動産関連資産の予想収益、物件の立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建築管理状況、環境・地質、遵法性等を総合的に検討し、以下の基準に従って十分な経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施するものとします。また、不動産関連資産の取得に当たり、建物調査、環境調査、鑑定評価については専門性・客観性・透明性の観点から本投資法人又は資産運用会社と利害関係を有しない独立した外部業者へ調査の委託を行った上で、投資適格性の判断を行います。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	物件所在地の現在の市場賃料と中長期予想 周辺賃貸物件の成約状況と需要動向 物件所在地周辺の開発計画の動向 商圈人口、世帯数、年齢構成
	入居テナント調査	既入居テナントの信用度 既入居テナントの賃料支払状況 既入居テナントの業種、賃借目的、契約内容、世帯状況、用途等 現在の稼働率、平均入居期間及びその将来見通し 既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無
	収益関係	運営経費の現況及び改善余地 賃貸更新時の賃料変更の可能性 中長期修繕計画の策定及び予想される将来の費用負担の可能性 運営方法変更による価値向上の可能性

		公租公課 鑑定評価
物理的調査	立地	最寄り駅からの利便性、最寄り駅の乗降客数 利便施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 隣地との境界・越境の現況 都市計画及び地域計画 日照、眺望、騒音、通風等の環境状況 公共サービスの状況
	建築・設備・仕様 概要	主要構造、築年数、意匠、設計・施工業者等 内外装の部材の状況（間取り、使用資材、天井高、空調設備、衛生設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等その他共用設備の状況等）
	耐震性能診断	新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震につき予想損失率の算出
	環境・地質	アスベスト等の有害物質の使用状況 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物・管理	関係法規（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。以下「国土法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 建物管理状況の良否、管理規約の内容、管理会社へのヒアリング 施工業者からの保証内容及びアフターサービス内容
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有物件・区分所有物件・借地物件等、本投資法人が物件の一部につき所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。
		借地物件につき、借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先するほかの権利の有無
		区分所有物件につき、敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況
		敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置
		共有物件につき、共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係
		区分所有物件につき、本投資法人が区分所有者として保有することとなる議決権の全ての区分所有者の議決権に対する割合等
		本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無
		借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容）
		借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性
	不動産を信託財産とする信託受益権については信託契約の内容	
境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況	

運営管理方針

前記までの基準と方針に従い取得した資産につき、資産運用会社はさらに収益の最大化を目指してその管理運営を行います。その際、最も重視する点は良質のテナントの確保と賃料の維持向上であり、そのためには前記「本投資法人の成長戦略 (イ) 成長戦略 a . 内部成長」に記載のとおり、物件の維持管理だけでなく、テナント誘致と入居者の満足度の向上を達成する力量のあるプロパティ・マネジメント会社の存在が不可欠であると考えます。

このような見地より、本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務並びにこれを行うプロパティ・マネジメント会社との協調関係及びプロパティ・マネジメント会社の管理を重視しており、また、プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理、プロパティ・マネジメント業務の重要な部分を占めるテナント・リーシングその他資産の運用管理については、次のような方針及び基準を設けています。

(イ) プロパティ・マネジメント会社の管理方針

a . プロパティ・マネジメント会社の選定基準

資産運用会社は、入居者の満足度を向上させ、ひいては運用収益の安定的な成長を実現するため、以下の観点から最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社を選定します。

- ・ 各物件の賃貸需要に対する精通度合い
- ・ 各物件に関する知識・経験の豊富さ
- ・ 新規テナント募集に関する募集能力の高さ及び各物件の近隣の地元仲介業者とのネットワーク構築度
- ・ 物件に関する報告書作成能力及び事業計画能力
- ・ 経験、実績及び組織体制
- ・ 財務基盤
- ・ エンド・テナントからの要望への対応における迅速性、正確性、適切性
- ・ 建物及び設備管理の保全能力
- ・ 報酬手数料の水準

b . プロパティ・マネジメント会社の管理・監督方針

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から月次で収受する以下の報告等を踏まえ、個別資産管理計画（後記「資産管理計画」に定義します。）の検証を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に対してそれぞれの物件の個別資産管理計画書に沿った運営管理を実行するよう指導・監督を行います。

- ・ 収支実績状況と予算との対比
- ・ テナントからの入金状況及び延滞がある場合はその回収状況
- ・ テナントからの要望事項・苦情事項
- ・ テナントとの賃貸契約更新状況及び退去状況
- ・ 新規テナント募集のための営業活動状況
- ・ 各物件周辺の賃貸住宅市場の状況
- ・ 修繕工事の実施状況及び修繕計画の必要性の検討
- ・ 各物件の遵法性（法定定期検査の実施状況等）
- ・ その他、資産運用会社において協議が必要と考える事項

c . プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、前記 a . 及び b . の各項目を遵守し、またどの程度まで実践し達成したかの管理・運営実績について、各プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンスを定期

的に（原則として一年毎に）評価し、次の営業期間にさらなる実績の向上を目指します。また、場合により、その評価結果如何によっては、プロパティ・マネジメント会社の変更を検討することがあります。

(ロ) テナント審査基準

本投資法人は、新たなエンド・テナントについては、以下の項目を審査基準としており、リーシングを担当するプロパティ・マネジメント会社に、物件を賃貸するに当たっては、賃借人になろうとする者が法人であるか個人であるかにより、これらの点について審査をすることを求めています。

a．法人への賃貸

- ・ 業種、業績等(財務内容の健全性)
- ・ 賃貸使用目的、賃貸期間、入居人数
- ・ 連帯保証人の有無とその属性

b．個人への賃貸

- ・ 年収及び年収に占める賃料総額の割合
- ・ 勤務先及び勤続年数
- ・ 賃貸使用目的、賃貸期間、入居人数
- ・ 連帯保証人の有無とその属性

(ハ) 付保方針

a．損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

b．地震保険の付保に関しては、物件の予想損失率が20%以上である場合には、当該物件について地震保険を付保することを検討し、当該物件を除外したポートフォリオ全体の予想損失率が20%を超えないようにします。

資産管理計画

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に不動産関連資産全体について「資産管理計画」を、各不動産関連資産毎に「個別資産管理計画」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

(イ) 資産管理計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について各営業年度毎に「資産管理計画書」を策定し、計画的な運用管理を実施します。資産管理計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の月次及び営業期間の収支予算及び個別資産管理計画により構成するものとし、各営業期間の開始時まで運用会議の決議により決定されます。

(ロ) 個別資産管理計画

個別の物件における内部成長の実現のため、営業期間毎に策定される個別資産管理計画は、物件毎に、当営業期間の収支予算、運営計画、修繕計画、プロパティ・マネジメント会社の選定等の項目から構成されます。

(八) 資産管理計画の検証

a. 月次での検証

資産運用会社は、各物件及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離がある場合等、資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正資産管理計画を策定します。

なお、期中に不動産関連資産の取得・売却を行った場合も同様とします。

b. 各営業期間毎の検証

資産運用会社は、各物件及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、これらを踏まえ翌営業期間の資産管理計画を策定します。

売却方針

本投資法人は、不動産関連資産を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。但し、不動産関連資産の効率的運用には、単なる長期的な保有のみならず、適切な時期及び機会において資産を売却することにより売却益を得ることや、より拡大する可能性のある将来の損失を回避することも重要な戦略であります。賃貸住宅は物件毎の規模が小さいため、物件を売却することにより資金回収等を図りポートフォリオの柔軟な組替えが比較的容易であるため、不動産市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を考慮の上、総合的に判断の上個々の不動産関連資産を売却するものとします。

財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人のために、財務活動の機動性と資金繰りの安定及び金利収支の改善の諸点に注意しながら最適な資金調達構造を維持し、それにより物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

(ロ) 借入れ及び投資法人債発行

a. 基本方針

短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入れ又は投資法人債の発行を行います。

b. 総資産に対する負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）の上限は、60%を目途とします。

但し、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数値を超えることがあります。

c. 借入先の選定

借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。

(八) 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

開示方針

(イ) 投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ロ) 投資家に対して可能な限り迅速かつ正確な情報開示ができる環境を整えることに努めます。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類（規約第28条）

以下、本投資法人による投資対象を示します。

(イ) 不動産等

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています（規約第28条第1項）。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称します。）

(i) 不動産の賃借権

() 地上権

() 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

() 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う(a)不動産又は(b)上記(i)ないし()に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

() 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

(i) 優先出資証券（資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

() 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

() 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

() 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記b.()、()又は()に掲げる資産に該当するものを除きます。）

(ロ) その他

本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、以下の特定資産により運用します（規約第28条第2項及び第3項）。

a. 次に掲げる特定資産

- (i) 預金
 - () 国債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 1 号で定めるものをいいます。）
 - () 地方債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 2 号で定めるものをいいます。）
 - () 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
- (v) 株券
 - () 譲渡性預金
 - () コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号に定めるものをいいます。）
 - () 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第 2 条第 9 項に定める特定社債券をいいます。）
 - () 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第11号に定めるものをいいます。）
 - () 信託財産を主として本 a . (i) ないし () に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

b . 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第 3 条第14号に定めるものをいいます。）

c . 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専門使用権若しくは通常使用権をいいます。）、温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備その他東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める「不動産関連資産」

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3) 配分方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

利益の分配

本投資法人は、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいい、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。）の額に相当する金額の全額又はその一部を金銭により投資主に分配します（規約第34条第 1 項第(1)号）。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、当該決算期に計上する減価償却額に相当する金額を限度として本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて、投資主に金銭で分配することができます。また、この場合において金銭の分配金額が租税特別措置法第67条の15に規定される投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該

要件を満たす目的で本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第34条第1項第(4)号)。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

金銭の分配の制限

本投資法人が借入れを行う場合、その財務状況により、金銭の分配を制限又は停止するとの契約上の制約に服することがあります。

分配金の支払方法

決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配を行います。分配金の支払いは、原則として決算期から3ヶ月以内に、必要な税金を控除した後の金額をもって行います。また、本投資法人が期中に投資口を追加発行したとき、その投資口に対応する金銭の分配の額については、役員会の決定により、日割により計算することができます(規約第34条第1項第(5)号)。

金銭の分配の除斥期間

投資主に対する金銭の分配が行われずに、分配金の支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付しません(規約第34条第2項)。

本投資法人は、上記 から のほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。