

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

代表者名 執 行 役 員 西吉 健夫

(コード番号 8969)

資産運用会社名

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 真木 剛

問合せ先 財 務 部 長 山本 秀之

TEL. 03-5221-8150

保有物件の個別データに関するお知らせ

プロスペクト・レジデンシャル投資法人は、平成 19 年 7 月期(第 4 期)及び同期末現在の保有物件の個別データにつき、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 平成 19 年 7 月期(第 4 期) 賃貸 NOI(Net Operating Income)(注 1)

物件 番号	物件の名称	取得年月日	平成 19 年 7 月期(第 4 期)
			賃貸 NOI (単位：千円)(注 1)
S001	TK フラッツ渋谷	平成 17 年 7 月 12 日	141,517
S002	プロスペクト東雲橋	平成 17 年 7 月 12 日	93,799
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	平成 17 年 7 月 14 日	53,110
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	平成 17 年 7 月 14 日	42,146
S005	プロスペクト大森海岸	平成 17 年 7 月 14 日	47,852
S006	アプレスト新大阪	平成 17 年 7 月 12 日	56,474
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	平成 17 年 7 月 14 日	25,334
S008	六本木ライズハウス	平成 17 年 7 月 12 日	22,117
S009	プロスペクト日本橋本町	平成 17 年 7 月 12 日	28,854
S011	フレグランズ川崎	平成 17 年 7 月 12 日	16,954
S012	アプレスト桜川	平成 17 年 7 月 12 日	14,449
S013	ドーム高峯	平成 17 年 7 月 12 日	6,362
S014	ドーム四ツ谷	平成 17 年 7 月 12 日	5,435
S015	TK フラッツ田園調布アネックス	平成 17 年 7 月 12 日	5,514
S016	アプレストながせ	平成 17 年 7 月 12 日	6,491
S017	リビングステージ東仙台	平成 17 年 8 月 31 日	10,826
S018	プロスペクト豊中服部	平成 18 年 2 月 10 日	11,792
S019	プロスペクト美章園	平成 18 年 2 月 15 日	10,611
S020	プロスペクト下鴨	平成 18 年 3 月 15 日	9,424
S021	プロスペクト河原町五条	平成 19 年 3 月 15 日	10,083

S022	プロスペクト中央林間	平成 19 年 3 月 15 日	14,432
S023	スカイヒルズ N15	平成 19 年 5 月 31 日	10,254
S024	スカイヒルズ栄町	平成 19 年 5 月 31 日	13,728
S025	ドーマー千歳	平成 19 年 5 月 31 日	8,327
S026	スカイヒルズ高台	平成 19 年 5 月 31 日	10,226
S027	エクセリア池袋 WEST	平成 19 年 6 月 28 日	4,168
S028	プロスペクト門前仲町	平成 19 年 6 月 28 日	5,959
小計			686,238
F001	プロスペクト清澄庭園	平成 17 年 7 月 14 日	77,751
F002	パークテラス恵比寿	平成 17 年 7 月 14 日	63,734
F003	BELNOS 34	平成 17 年 7 月 12 日	65,829
F004	プロスペクト道玄坂	平成 17 年 7 月 12 日	50,028
F005	ユーハウス代官町	平成 17 年 7 月 12 日	47,917
F006	ユーハウス御器所	平成 17 年 7 月 12 日	38,526
F007	エンゼルハイム西六郷第 2	平成 17 年 7 月 14 日	39,781
F008	プロスペクト恩賜公園	平成 17 年 7 月 12 日	37,245
F009	ディム橋本	平成 17 年 7 月 14 日	28,439
F010	SK レジデンス	平成 17 年 7 月 12 日	22,237
F011	オーフォート西葛西(注 2)	平成 17 年 7 月 12 日	20,658
F012	ガーデンシティ浦和	平成 17 年 7 月 12 日	26,010
F013	ガーデンシティ北戸田	平成 17 年 7 月 12 日	26,552
F014	ユーハウス鶴舞	平成 17 年 7 月 12 日	17,716
F017	リビングステージ南仙台	平成 17 年 8 月 31 日	9,106
F019	プロスペクト・グラサ広尾	平成 18 年 2 月 15 日	109,559
F020	プロスペクト桂	平成 18 年 3 月 3 日	14,786
F021	クラウンハイム西田辺	平成 18 年 3 月 3 日	14,427
F022	高砂関式番館	平成 18 年 3 月 15 日	25,175
F023	プロスペクト町屋	平成 18 年 11 月 7 日	14,260
F024	プロスペクト初台	平成 19 年 3 月 15 日	12,509
F025	プロスペクト森下	平成 19 年 3 月 15 日	30,510
F026	プロスペクト西巢鴨	平成 19 年 3 月 30 日	24,749
小計			817,504
合計			1,503,742

(注 1) 賃貸 NOI(Net Operating Income) = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費。金額については、千円未満の数値を切捨てにより表示しています。また、投資法人全体で計上する賃貸事業費用があるため、この合計数値と決算短信の[損益計算書に関する注記]からの計算による数値は若干異なります。

(注 2) 平成 19 年 7 月 31 日付で譲渡済みですので、後記個別物件データはありません。詳細につきましては、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」及び平成 19 年 7 月 31 日付「資産の譲渡完了に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 平成19年7月期末(平成19年7月31日)現在の保有物件の概要

物件番号：S001 物件の名称：TKフラッツ渋谷

❖ 不動産及び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	ファミリータイプ(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19年7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	167		
	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	月額料(共益含む)(千円)	26,867			
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)	76,628			
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)%	85.9			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	86.1			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	190,853	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	175,587	鑑定評価額	6,220			
その他収入	15,266					
(B) 賃貸事業費用 小計	81,995	❖ 不動産価格調査の概要(金額単位は百万円) ❖				
公租公課	7,449	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
諸経費	14,620	鑑定評価額	6,450			
管理業務費	14,645					
水道光熱費	5,456					
修繕費	7,164					
減価償却費	32,660					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	108,857					
❖ 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階建の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：S002 物件の名称：プロスペクト東雲橋

❖ 不動産及び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 (地番) 東京都江東区東雲一丁目12番11		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
		シングルタイプ(S)	171	4,849.20	100.0
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19年7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	165	
	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	戸賃料(共済含む)(千円)	17,431		
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)	31,159		
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)%	96.4		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	96.5		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	110,691	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	106,029	鑑定評価額	3,230		
その他収入	4,661	❖ 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	40,276	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,957	鑑定評価額	3,490		
諸経費	6,218				
管理業務費	5,826				
水道光熱費	1,199				
修繕費	1,689				
減価償却費	23,385				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	70,414				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「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。</p> <p>当該物件は、地上10階建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。					

(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。

物件番号：S003 物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ麻布台

❖ 不動産及び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19年7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	82		
	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		戸賃料(共済含む)(千円)	11,342		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	24,405		
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)%	89.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	90.1		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	77,230		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	70,544		鑑定評価額	2,690		
その他収入	6,685		❖ 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	36,477		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	3,533		鑑定評価額	2,720		
諸経費	5,063					
管理業務費	7,359					
水道光熱費	1,074					
修繕費	7,087					
減価償却費	12,358					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,752					
❖ 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。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上15階建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。						

(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。

物件番号：S004 物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

❖ 不動産及び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	100.0
土地	用途地域	近隣商業地域	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	638.65㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%(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19年7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	69	
	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(共済含)(千円)	8,558		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,219		
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)%	98.6		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	98.6		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	54,515		価格時点	平成17年3月末日	
賃貸料収入	50,555		鑑定評価額	1,740	
その他収入	3,960		❖ 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	18,891		調査の基準となる時点	平成19年7月31日	
公租公課	1,912		鑑定評価額	1,820	
諸経費	3,851				
管理業務費	3,871				
水道光熱費	444				
修繕費	2,288				
減価償却費	6,523				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,623				
❖ 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階建の単身者向け賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<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>					

(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が近隣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。

物件番号：S005 物件の名称：プロスペクト大森海岸

❖ 不動産及び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
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	856.82㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%(注)	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19年7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	戸賃料(共済含む)(千円)	8,955		
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)	18,058		
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)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	61,620	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	55,287	鑑定評価額	1,770		
その他収入	6,333	❖ 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	23,125	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	2,360	鑑定評価額	1,830		
諸経費	4,344				
管理業務費	4,666				
水道光熱費	629				
修繕費	1,766				
減価償却費	9,358				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,494				
❖ 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。					

(注) 本物件の建ぺい率については、本来60%であるところ、街区の角にある敷地のため、10%の割増を受け適用建ぺい率は70%となります。

物件番号：S006 物件の名称：アプレスト新大阪

❖ 不動産及び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	ファミリータイプ(F)	4	248.88
	所有形態	所有権	その他	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19年7月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	51	
	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	84	
	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	戸賃料(共済含む)(千円)	17,152		
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)	109,600		
マスターリース会社		稼働率(面積ベース)%	91.6		
マスターリース種別		稼働率(戸数ベース)%	91.3		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	109,002	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	102,902	鑑定評価額	1,763		
その他収入	6,100	❖ 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	72,419	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	3,727	鑑定評価額	1,934		
諸経費	1,780				
管理業務費	38,875				
水道光熱費	5,229				
修繕費	2,914				
減価償却費	19,891				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,583				
❖ 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。当該物件は、地上10階建の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</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2台満たしていません。					

(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。

(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。

物件番号：S007 物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ中目黒

❖ 不動産及び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	100.0
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19年7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	46	
	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	戸賃料(共済含む)(千円)	5,521		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,446		
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)%	92.0		
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19年2月1日 至平成19年7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	38,404	価格時点	平成17年3月末日		
賃賃料収入	34,580	鑑定評価額	1,170		
その他収入	3,823	❖ 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	18,269	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,408	鑑定評価額	1,220		
諸経費	2,480				
管理業務費	2,751				
水道光熱費	503				
修繕費	5,925				
減価償却費	5,200				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,134				
❖ 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利便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。					

(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。

物件番号：S008 物件の名称：六本木ライズハウス

❖ 不動産及び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19年7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	30		
	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		月額料(共済含む)(千円)	4,892		
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)	8,993		
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)%	90.5		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	88.2		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	29,368		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	27,945		鑑定評価額	1,140		
その他収入	1,423		❖ 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	12,578		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,482		鑑定評価額	1,140		
諸経費	2,230					
管理業務費	2,536					
水道光熱費	378					
修繕費	622					
減価償却費	5,327					
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,790					
❖ 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階建の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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なりますが、容積低減率が0.6のため356.4%となっています。

(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。

物件番号：S009 物件の名称：プロスペクト日本橋本町

❖ 不動産及び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19年7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	49		
	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		月額料(共済含む)(千円)	5,393		
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)	10,920		
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)%	96.5		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	98.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	35,003		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	32,475		鑑定評価額	1,030		
その他収入	2,527		❖ 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	12,623		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	901		鑑定評価額	1,030		
諸経費	2,209					
管理業務費	2,147					
水道光熱費	489					
修繕費	401					
減価償却費	6,475					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,379					
❖ 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。</p> <p>当該物件は、地上15階建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。						

(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。

物件番号：S011 物件の名称：フレグランス川崎

❖ 不動産及び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 (地番) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番7			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	45	1,065.96	100.0
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19年7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	44		
	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		月賃料(共済含む)(千円)	3,649		
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)	7,298		
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)%	98.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	97.8		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	22,611		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	21,403		鑑定評価額	600		
その他収入	1,208		❖ 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	11,097		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,165		鑑定評価額	610		
諸経費	1,630					
管理業務費	1,670					
水道光熱費	262					
修繕費	926					
減価償却費	5,441					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,513					
❖ 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階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<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>						

(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。

物件番号：S012 物件の名称：アプレスト桜川

❖ 不動産及び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	100.0
土地	用途地域	準工業地域	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	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19年7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	46		
	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)	2,868		
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)	4,783		
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)%	95.8		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	95.8		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	19,312		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	18,580		鑑定評価額	497		
その他収入	732		❖ 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	10,364		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	941		鑑定評価額	486		
諸経費	1,350					
管理業務費	1,157					
水道光熱費	707					
修繕費	705					
減価償却費	5,501					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,948					
❖ 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。</p> <p>当該物件は、地上9階建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。						

物件番号：S013 物件の名称：ドーム高峯

❖ 不動産及び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	100.0
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19年7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	30		
	構造/階数	RC/4F	賃貸可能面積(㎡)	946.04		
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)	1,642		
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)	3,020		
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)%	83.5		
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19年2月1日 至平成19年7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	11,440		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	11,020		鑑定評価額	309		
その他収入	419		❖ 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	7,040		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	689		鑑定評価額	269		
諸経費	1,142					
管理業務費	331					
水道光熱費	420					
修繕費	2,493					
減価償却費	1,963					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,399					
❖ 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。						

物件番号：S014 物件の名称：ドーム四ッ谷

❖ 不動産及び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神村町一丁目31番1号 (地番) 愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目31番1			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	36	765.90	100.0
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19年7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	29		
	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(共済含む)(千円)	1,391		
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)	2,354		
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)%	80.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	80.6		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	10,231		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	9,703		鑑定評価額	263		
その他収入	527		❖ 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	6,243		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	564		鑑定評価額	232		
諸経費	1,141					
管理業務費	627					
水道光熱費	375					
修繕費	2,084					
減価償却費	1,448					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,987					
❖ 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。						

物件番号：S015 物件の名称：TKフラッツ田園調布アネックス

❖ 不動産及び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	100.0
土地	用途地域	準住居地域、第1種住居地域	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	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19年7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	14		
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	429.50		
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		月額賃料(共益含む)(千円)	1,537		
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)	3,074		
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)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	8,898		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	8,120		鑑定評価額	240		
その他収入	778		❖ 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	5,423		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	453		鑑定評価額	216		
諸経費	1,483					
管理業務費	1,068					
水道光熱費	177					
修繕費	201					
減価償却費	2,040					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,474					
❖ 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。 当該物件は、地上5階建の女性専用の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

(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。

物件番号：S016 物件の名称：アプレストながせ

❖ 不動産及び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	100.0
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19年7月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	26	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26	
	延床面積	598.09㎡	賃貸戸数	26	
	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	月額料(共益費含む)(千円)	1,404		
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)%	100.0		
マスターリース種別		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	8,682	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	8,682	鑑定評価額	200		
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	4,706	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	482	鑑定評価額	183		
諸経費	315				
管理業務費	1,030				
水道光熱費	344				
修繕費	16				
減価償却費	2,516				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,975				
❖ 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。					

物件番号：S017 物件の名称：リビングステージ東仙台

❖ 不動産及び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)	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目3番4				
			シングルタイプ(S)	52	1,539.41	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	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31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19年7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	52		
	延床面積	1,679.80㎡	賃貸戸数	40		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積(㎡)	1,539.41		
PM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)	2,211			
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	5,537			
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)%	77.1			
マスターリース種別	バススルー	稼働率(戸数ベース)%	76.9			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	16,603	価格時点	平成17年8月1日			
賃貸料収入	15,807	鑑定評価額	455			
その他収入	796	❖ 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	10,704	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課	1,187	鑑定評価額	419			
諸経費	2,174					
管理業務費	998					
水道光熱費	767					
修繕費	649					
減価償却費	4,928					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,898					
❖ 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階建の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。						

物件番号：S018 物件の名称：プロスペクト豊中服部

❖ 不動産及び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)	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	大阪府豊中市服部元町二丁目1番2				
			シングルタイプ(S)	34	986.34	100.0
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	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	352.75㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%(注1)、 200%/60%(注2)	取得年月日	平成18年2月10日		
			取得価格(百万円)	396		
建物	建築時期	平成17年12月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	34		
	延床面積	1,340.63㎡	賃貸戸数	34		
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積(㎡)	986.34		
PM会社	近藤プロパティ株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	2,448			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,000			
マスターリース会社	近藤プロパティ株式会社	稼働率(面積ベース)%	100.0			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	15,048		価格時点	平成17年12月5日		
賃貸料収入	15,048		鑑定評価額	439		
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	7,895		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,172		鑑定評価額	452		
諸経費	1,352					
管理業務費	300					
水道光熱費	429					
修繕費						
減価償却費	4,640					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,152					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
当該物件は、阪急宝塚線「服部」駅から徒歩5分に位置します。「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約15分と中心部へのアクセス及び利便施設も良好です。当該物件は、地上8階建の単身者向けの賃貸用住宅です。						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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までの近隣商業地域の部分は300%、東側道路から25m超のうち第1種住居地域の部分は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。

(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25mまでの部分は80%、25m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。

物件番号：S019 物件の名称：プロスペクト美章園

❖ 不動産及び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) 大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号 (地番) 大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目6番3		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
		シングルタイプ(S)	25	763.70	84.7
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	1	137.45
	面積	313.24㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%(注)	取得年月日	平成18年2月15日	
			取得価格(百万円)	376	
建物	建築時期	平成17年10月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	26	
	延床面積	961.93㎡	賃貸戸数	26	
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積(㎡)	901.15	
PM会社	近藤プロパティ株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	2,266		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,137		
マスターリース会社	近藤プロパティ株式会社	稼働率(面積ベース)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	13,671	価格時点	平成17年12月5日		
賃貸料収入	13,356	鑑定評価額	395		
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	6,417	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	910	鑑定評価額	385		
諸経費	1,524				
管理業務費	395				
水道光熱費	140				
修繕費	89				
減価償却費	3,357				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,254				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
当該物件は、JR 阪和線「美章園」駅から徒歩約3分に位置します。「美章園」駅から「天王寺」駅まで約3分と大阪中心部へのアクセスも良好で生活利便施設にも優れています。当該物件は、1階に店舗を有する地上6階建の主に単身者向けの賃貸用住宅です。					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

(注) 本物件の土地の建ぺい率は本来80%ですが、街区の角にある敷地のため10%の割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。

物件番号：S020 物件の名称：プロスペクト下鴨

❖ 不動産及び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) 京都府京都市左京区下鴨西本町48番2 (地番) 京都府京都市左京区下鴨西本町48番2他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	30	632.05	93.6
土地	用途地域	近隣商業地域	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	1	43.46	6.4
	面積	234.53㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%(注)	取得年月日	平成18年3月15日		
			取得価格(百万円)	411		
建物	建築時期	平成18年2月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	31		
	延床面積	732.93㎡	賃貸戸数	31		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積(㎡)	675.51		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		戸賃料(共益費含む)(千円)	1,966		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,760		
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	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19年2月1日 至平成19年7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	12,528		価格時点	平成17年12月16日		
賃貸料収入	12,107		鑑定評価額	423		
その他収入	421		❖ 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	6,492		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	703		鑑定評価額	388		
諸経費	1,465					
管理業務費	474					
水道光熱費	368					
修繕費	91					
減価償却費	3,389					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,035					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅徒歩約13分に位置し、「北大路」駅から「四条」駅まで約10分、「京都」駅まで約13分と京都中心部へのアクセスも良好です。周辺は有名社寺、各種の大学等が多い地域です。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上6階建の主に学生及び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。						

(注) 本物件の土地の建ぺい率は本来80%ですが、街区の角にある敷地のため10%の割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。

物件番号：S021 物件の名称：プロスペクト河原町五条

❖ 不動産及び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) 京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰758番地6 (地番) 京都府京都市下京区寺町通上る西橋詰755番1他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	48	1,303.65	85.3
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	1	39.20	2.6
	所有形態	所有権	その他	3	185.27	12.1
	面積	234.98㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	700%/80%(注)	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格(百万円)	803		
建物	建築時期	平成19年1月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52		
	延床面積	1,928.13㎡	賃貸戸数	43		
	構造/階数	RC/12F	賃貸可能面積(㎡)	1,528.12		
P M会社	株式会社東急コミュニティー	月額料(共済含む)(千円)	3,736			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,525			
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)%	81.8			
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19年2月1日 至平成19年7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	18,498		価格時点	平成18年12月8日		
賃貸料収入	14,898		鑑定評価額	804		
その他収入	3,600		❖ 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	13,964		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	804		
諸経費	2,154					
管理業務費	5,703					
水道光熱費	455					
修繕費	101					
減価償却費	5,550					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,533					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、京阪電気鉄道京阪本線「五条」駅より徒歩約3分に位置し、京都一の繁華街である「四条通り」に徒歩約9~12分と利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、1・2階に店舗を有する地上12階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>京都市市街地景観整備条例に基づき、平成19年3月に高度地区等の都市計画が変更され、平成19年9月に施行されました。これにより、本物件所在地は31m高度地区に該当します。そのため、本物件の建て替えの際は、現在と同じ高さの建物は建築できないことになります。</p>						

(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物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となります。

物件番号：S022 物件の名称：プロスペクト中央林間

❖ 不動産及び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) 神奈川県大和市中央林間五丁目1番10号 (地番) 神奈川県大和市中央林間五丁目4360番122他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	48	1,098.24	100
土地	用途地域	第1種住居地域	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	589.73㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格(百万円)	700		
建物	建築時期	平成18年5月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	1,214.54㎡	賃貸戸数	47		
	構造/階数	RC/13F	賃貸可能面積(㎡)	1,098.24		
P M会社	スターツアメンティ株式会社		月額料(共済含む)(千円)	3,408		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,042		
マスターリース会社	スターツアメンティ株式会社		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19年2月1日 至平成19年7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	17,768		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸料収入	16,532		鑑定評価額	700		
その他収入	1,236		❖ 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	9,505		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	700		
諸経費	1,533					
管理業務費	1,064					
水道光熱費	250					
修繕費	487					
減価償却費	6,169					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,263					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東急田園都市線及び小田急江ノ島線「中央林間」駅より徒歩約2分に位置し、周辺地域は、共同住宅、低層店舗等が混在している地域です。</p> <p>当該物件は、地上13階建の主に学生及び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。						

物件番号：S023 物件の名称：スカイヒルズN15

❖ 不動産及び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) 北海道札幌市北区北十五条西三丁目21番319号 (地番) 北海道札幌市北区北十五条西三丁目21番319			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	110	3,400.43	98.7
土地	用途地域	近隣商業地域	ファミリータイプ(F)	1	43.12	1.3
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,232.73㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格(百万円)	932		
建物	建築時期	平成12年3月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	111		
	延床面積	4,754.86㎡	賃貸戸数	111		
	構造/階数	SRC・RC/15F	賃貸可能面積(㎡)	4,754.86		
P M会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益含む)(千円)	5,106			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,106			
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)%	100.0			
マスターリース種別	賃料保証型	稼働率(戸数ベース)%	100.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成19年2月 1日 至 平成19年7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	10,852		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	10,852		鑑定評価額	936		
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	4,035		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	950		
諸経費	393					
管理業務費	170					
水道光熱費						
修繕費	32					
減価償却費	3,438					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,816					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分に位置し、同駅より市営地下鉄「さっぽろ」駅までは約3分、JR「札幌」までも約10分と利便性の高い地域です。周辺に北海道大学があり環境も良好です。 当該物件は、地上15階建の主に学生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。						

(注)本物件は、マスターリース会社に一括賃貸されているため、「賃貸可能面積」には登記簿上の延床面積を記載しています。従って、「賃貸可能面積」に記載された面積と「物件タイプ内訳」に記載された面積の合計は異なります。

物件番号：S024 物件の名称：スカイヒルズ栄町

❖ 不動産及び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) 北海道千歳市栄町四丁目19番1号 (地番) 北海道千歳市栄町四丁目19番1			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	116	3,731.20	71.0
土地	用途地域	第2種住居地域	ファミリータイプ(F)	19	1,525.04	29.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	4,189.46㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格(百万円)	1,115		
建物	建築時期	平成14年2月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	135		
	延床面積	6,775.39㎡	賃貸戸数	135		
	構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積(㎡)	6,775.39		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		月額料(共済含む)(千円)	6,776		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	13,552		
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)%	100.0		
マスターリース種別	賃料保証型		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	14,319		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	14,319		鑑定評価額	1,120		
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	4,817		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	1,120		
諸経費	414					
管理業務費	170					
水道光熱費	4					
修繕費						
減価償却費	4,227					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,501					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR線「千歳」駅より徒歩約10分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、賃貸マンションが多い住宅地域で、生活利便施設も良好です。当該物件は、地上10階建のファミリー及び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。						

(注)本物件は、マスターリース会社に一括賃貸されているため、「賃貸可能面積」には登記簿上の延床面積を記載しています。従って、「賃貸可能面積」に記載された面積と「物件タイプ内訳」に記載された面積の合計は異なります。

物件番号：S025 物件の名称：ドーマー千歳

❖ 不動産及び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) 北海道千歳市高台二丁目5番10号 (地番) 北海道千歳市高台二丁目55番他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	111	2,232.5	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	1,796.60㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格(百万円)	592		
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7月31日現在) ❖			
	用途	寄宿舎	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	111		
	延床面積	3,383.02㎡	賃貸戸数	111		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積(㎡)	3,383.02		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		月額料(共済含む)(千円)	4,244		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	34,590		
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)%	100.0		
マスターリース種別	賃料保証型		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	8,912		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	8,912		鑑定評価額	596		
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	2,888		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	598		
諸経費	377					
管理業務費	170					
水道光熱費						
修繕費	35					
減価償却費	2,304					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,023					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR線「千歳」駅より徒歩約14分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活利便施設も良好です。また、周辺エリアにはいくつかの教育施設も存します。</p> <p>当該物件は、地上6階建の学生及び単身者向けのドミトリータイプの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注)本物件は、マスターリース会社に一括賃貸されているため、「賃貸可能面積」には登記簿上の延床面積を記載しています。従って、「賃貸可能面積」に記載された面積と「物件タイプ内訳」に記載された面積の合計は異なります。

物件番号：S026 物件の名称：スカイヒルズ高台

❖ 不動産及び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) 北海道千歳市高台四丁目1番6号 (地番) 北海道千歳市高台四丁目1番			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	120	3,748.8	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	2,401.78㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格(百万円)	691		
建物	建築時期	平成4年1月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	120		
	延床面積	4,712.47㎡	賃貸戸数	120		
	構造/階数	SRC/11F	賃貸可能面積(㎡)	4,712.47		
P M会社	株式会社東急コミュニティー		月額料(共済含む)(千円)	5,594		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,060		
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)%	100.0		
マスターリース種別	賃料保証型		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	11,831		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	11,831		鑑定評価額	694		
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	3,770		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	694		
諸経費	1,194					
管理業務費	85					
水道光熱費	66					
修繕費	257					
減価償却費	2,166					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,060					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活利便施設も良好です。当該物件は、地上11階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。大手航空会社が一括借りしています。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注)本物件は、マスターリース会社に一括賃貸されているため、「賃貸可能面積」には登記簿上の延床面積を記載しています。従って、「賃貸可能面積」に記載された面積と「物件タイプ内訳」に記載された面積の合計は異なります。

物件番号：S027 物件の名称：エクセリア池袋WEST

❖ 不動産及び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) 東京都豊島区要町一丁目13番4号 (地番) 東京都豊島区要町一丁目5番4			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	36	945.96	98.6
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	12	433.56	31.4
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	290.14㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%、300%/60% (注)	取得年月日	平成19年6月28日		
			取得価格(百万円)	1,020		
建物	建築時期	平成18年9月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	1,509.37㎡	賃貸戸数	40		
	構造/階数	RC/13F	賃貸可能面積(㎡)	1,379.52		
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)	4,275			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,889			
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)%	81.7			
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19年2月1日 至平成19年7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	4,939		価格時点	平成19年4月12日		
賃貸料収入	4,828		鑑定評価額	995		
その他収入	111		❖ 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	2,709		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	996		
諸経費	466					
管理業務費	237					
水道光熱費	65					
修繕費						
減価償却費	1,939					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,229					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約2分に位置します。同駅より「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスも容易で、周辺は、近隣は中小ビルや住宅が混在しており、利便施設も良好です。平成20年6月には、副都心線「要町」駅も開業予定です。当該物件は、地上13階建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。						

(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。

物件番号：S028 物件の名称：プロスペクト門前仲町

❖ 不動産及び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) 東京都江東区平野町二丁目2番3号 (地番) 東京都江東区平野町二丁目14番1他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	56	1,575.16	88.0
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	6	215.40	12.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	613.01㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成19年6月28日		
			取得価格(百万円)	1,250		
建物	建築時期	平成19年1月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	62		
	延床面積	1,969.31㎡	賃貸戸数	62		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	1,790.56		
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)	5,850		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	0		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー(注)		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) v			
(A) 賃貸事業収益 小計	6,435		価格時点	平成19年4月12日		
賃貸料収入	6,435		鑑定評価額	1,220		
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	2,785		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	1,220		
諸経費	446					
管理業務費						
水道光熱費	27					
修繕費						
減価償却費	2,310					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,649					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置し、また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅へも徒歩圏内にある通勤等に至便であり、周辺には社寺や緑も多く、生活環境も良好です。 当該物件は、地上9階建の主に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。						

(注) 本物件は、本投資法人の取得後3ヶ月間はマスターリース会社により賃料保証がされてます。

物件番号：F001 物件の名称：プロスペクト清澄庭園

❖ 不動産及び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	ファミリータイプ(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)	400%・300%(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19年7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	76		
	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		月額料(共益費含む)(千円)	14,742		
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)	29,592		
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)%	99.3		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	98.7		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	97,752		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	92,569		鑑定評価額	2,730		
その他収入	5,182		❖ 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	37,852		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	4,103		鑑定評価額	2,930		
諸経費	6,183					
管理業務費	5,251					
水道光熱費	1,132					
修繕費	3,328					
減価償却費	17,852					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	59,899					
❖ 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 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注)容積率について、本物件の土地のうち南側道路から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。

物件番号：F002 物件の名称：パークテラス恵比寿

❖ 不動産及び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	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他			
			シングルタイプ(S)	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
	所有形態	所有権	その他	1	130.31
	面積	790.18㎡			
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%/80%、300%/60% (注1)(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19年7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	50	
	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)	12,140		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	40,313		
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)%	98.5		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	98.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	78,485	価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	74,048	鑑定評価額	2,670		
その他収入	4,437	❖ 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	28,554	調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	3,307	鑑定評価額	2,680		
諸経費	4,204				
管理業務費	4,636				
水道光熱費	640				
修繕費	1,960				
減価償却費	13,804				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,930				
❖ 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>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>					

(注1) 容積率について、本物件の土地のうち東側道路計画線より30mまで及び東南側道路計画線(隅切り線)から30mまでは近隣商業地域400%で、南側道路線より30mまでは第2種住居地域400%。これ以外は第1種住居地域300%となります。

(注2) 建ぺい率について、近隣商業地域は本来80%のところ、防火地域内の耐火建築物であることから割増を受け、100%となります。第1種住居地域、第2種住居地域は街区の角の敷地のため、10%の割増を受け本来60%のところ70%となります。

物件番号：F003 物件の名称：BELNOS 34

❖ 不動産及び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19年7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	93		
	構造/階数	SRC/10F・B1	賃貸可能面積(㎡)	5,321.89		
P M会社	トータルハウジング株式会社	月額料(共益費含む)(千円)	13,521			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	41,141			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	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)%	93.0			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	92,337	価格時点	平成17年3月末日			
賃料収入	88,647	鑑定評価額	2,450			
その他収入	3,689	❖ 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	53,468	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課	7,024	鑑定評価額	2,380			
諸経費	6,365					
管理業務費	5,472					
水道光熱費	3,902					
修繕費	3,743					
減価償却費	26,961					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,868					
❖ 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階地上10階建の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F004 物件の名称：プロスペクト道玄坂

❖ 不動産及び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	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他				
			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)	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19年7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	43		
	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(共益費含む)(千円)	9,358			
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)	24,470			
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)%	91.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	91.5			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	60,965	価格時点	平成17年3月末日			
賃貸料収入	55,781	鑑定評価額	2,230			
その他収入	5,183	❖ 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	20,178	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課	1,215	鑑定評価額	2,170			
諸経費	2,603					
管理業務費	5,223					
水道光熱費	564					
修繕費	1,329					
減価償却費	9,242					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,786					
❖ 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階建の店舗併用の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F005 物件の名称：ユーハウス代官町

❖ 不動産及び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代官町15番3号 (地番) 愛知県名古屋市中区代官町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19年7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	94		
	構造/階数	SRC/16F	賃貸可能面積(㎡)	5,944.44		
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		月額料(共済含む)(千円)	9,758		
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)	23,934		
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)%	98.3		
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19年2月1日 至平成19年7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	62,647		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	61,327		鑑定評価額	1,520		
その他収入	1,319		❖ 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	25,678		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	3,475		鑑定評価額	1,427		
諸経費	2,968					
管理業務費	3,277					
水道光熱費	847					
修繕費	4,159					
減価償却費	10,949					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,968					
❖ 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階建のファミリー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。						

(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。

物件番号：F006 物件の名称：ユーハウス御器所

❖ 不動産及び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19年7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	74		
	構造/階数	SRC・RC/13F・B1	賃貸可能面積(㎡)	5,127.19		
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		月額料(共済含む)(千円)	8,005		
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)	15,693		
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)%	88.5		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	94.9		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	56,765		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	54,770		鑑定評価額	1,378		
その他収入	1,995		❖ 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	30,827		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	4,335		鑑定評価額	1,344		
諸経費	4,620					
管理業務費	3,115					
水道光熱費	1,991					
修繕費	4,176					
減価償却費	12,588					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,938					
❖ 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。						

物件番号：F007 物件の名称：エンゼルハイム西六郷第2

❖ 不動産及び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	100.0
	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19年7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	40		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	2,776.64		
P M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)	6,716		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	11,966		
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)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	54,040		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	51,353		鑑定評価額	1,347		
その他収入	2,686		❖ 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	24,246		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	3,170		鑑定評価額	1,344		
諸経費	5,583					
管理業務費	3,401					
水道光熱費	369					
修繕費	1,733					
減価償却費	9,988					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,793					
❖ 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 ❖						
<p>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。</p>						

物件番号：F008 物件の名称：プロスペクト恩賜公園

❖ 不動産及び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)	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19年7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	60		
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積(㎡)	2,033.77		
P M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)	6,499		
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)	12,966		
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)%	98.5		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	98.4		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	47,721		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	39,205		鑑定評価額	1,180		
その他収入	8,516		❖ 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	21,596		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	607		鑑定評価額	1,260		
諸経費	3,514					
管理業務費	4,921					
水道光熱費	408					
修繕費	1,023					
減価償却費	11,120					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,125					
❖ 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。						

(注) 本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、街区の角にある敷地のため10%の割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

物件番号：F009 物件の名称：ディム橋本

❖ 不動産及び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19年7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	3,286.99㎡	賃貸戸数	76		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積(㎡)	3,170.41		
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		月額料(共済含む)(千円)	5,691		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	14,589		
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)%	85.1		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	82.6		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	39,885		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	37,363		鑑定評価額	975		
その他収入	2,522		❖ 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	19,121		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	2,166		鑑定評価額	1,030		
諸経費	2,563					
管理業務費	3,201					
水道光熱費	422					
修繕費	3,092					
減価償却費	7,676					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,763					
❖ 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 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F010 物件の名称：SK レジデンス

❖ 不動産及び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12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	ファミリータイプ(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19年7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	29		
	構造/階数	SRC/9F・B1	賃貸可能面積(㎡)	1,624.49		
P M会社	株式会社リクルートコスモス		月額料(共済含む)(千円)	5,237		
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)	23,943		
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)%	97.4		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	96.7		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	34,507		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	31,994		鑑定評価額	983		
その他収入	2,512		❖ 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	17,890		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,943		鑑定評価額	976		
諸経費	4,553					
管理業務費	2,271					
水道光熱費	681					
修繕費	2,818					
減価償却費	5,621					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,616					
❖ 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 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F012 物件の名称：ガーデンシティ浦和

❖ 不動産及び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 (地番) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目115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	ファミリータイプ(F)	30	2,468.51	100.0
	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19年7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		
P M会社	楽天リアルティマネジメント株式会社		月額料(共済含む)(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)%	100.0		
マスターリース種別			稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	29,790		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	29,790		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	10,760		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,941		鑑定評価額	868		
諸経費	715					
管理業務費	834					
水道光熱費						
修繕費	286					
減価償却費	6,981					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,029					
❖ 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。						

物件番号：F013 物件の名称：ガーデンシティ北戸田

❖ 不動産及び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	ファミリータイプ(F)	49	3,678.83	100.0
	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19年7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	48		
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	3,678.83		
P M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)	5,392		
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)	10,996		
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)%	98.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	98.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	36,607		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	34,333		鑑定評価額	697		
その他収入	2,273		❖ 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	17,343		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	2,701		鑑定評価額	724		
諸経費	3,139					
管理業務費	2,552					
水道光熱費	551					
修繕費	1,109					
減価償却費	7,288					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,264					
❖ 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階建のファミリー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。						

(注) 本物件の土地の建ぺい率は本来は60%ですが、街区の角にある敷地のため10%の割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

物件番号：F014 物件の名称：ユーハウス鶴舞

❖ 不動産及び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	100.0
	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19年7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	33		
	構造/階数	SRC/12F	賃貸可能面積(㎡)	2,262.63		
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		月額料(共済含む)(千円)	3,752		
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)	6,367		
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)%	96.8		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	97.1		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	26,084		価格時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	25,626		鑑定評価額	667		
その他収入	457		❖ 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	15,912		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	2,024		鑑定評価額	560		
諸経費	2,421					
管理業務費	1,390					
水道光熱費	240					
修繕費	2,290					
減価償却費	7,545					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,171					
❖ 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。当該物件は、地上12階建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 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F017 物件の名称：リビングステージ南仙台

❖ 不動産及び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) 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号 (地番) 宮城県仙台市太白区西中田四丁目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	近隣商業施設	ファミリータイプ(F)	27	1,277.10	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	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31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19年7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	24		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積(㎡)	1,277.10		
P M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)	1,868		
信託受託者	-		敷金・保証金等(千円)	4,864		
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)%	88.9		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	88.9		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	13,409		価格時点	平成17年8月1日		
賃貸料収入	12,962		鑑定評価額	286		
その他収入	446		❖ 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	7,504		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,081		鑑定評価額	279		
諸経費	1,630					
管理業務費	630					
水道光熱費	752					
修繕費	205					
減価償却費	3,202					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,904					
❖ 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階建のファミリー向け賃貸住宅です。</p>			
❖ 特記事項 ❖			<p>特記すべき事項はありません。</p>			

物件番号：F019 物件の名称：プロスペクト・グラサ広尾

❖ 不動産及び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) 東京都渋谷区広尾一丁目10番6 (地番) 東京都渋谷区広尾一丁目69番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
		シングルタイプ(S)	68	1,522.51	39.6	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	43	2,266.74	58.9
	所有形態	所有権	その他	1	57.02	1.5
	面積	803.31㎡				
	容積率 / 建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500% / 80%	取得年月日	平成18年2月15日		
			取得価格 (百万円)	3,905		
建物	建築時期	平成17年11月	❖ 賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	112		
	延床面積	4,716.05㎡	賃貸戸数	111		
	構造 / 階数	SRC/14F・B1F	賃貸可能面積 (㎡)	3,846.27		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	月額料(共済含む) (千円)	19,718			
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)	44,825			
マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	稼働率 (面積ベース) %	99.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	99.1			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成19年2月 1日 至 平成19年7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	124,930	価格時点	平成17年12月6日			
賃貸料収入	119,171	鑑定評価額	4,110			
その他収入	5,758	❖ 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	45,328	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課	2,124	鑑定評価額	4,500			
諸経費	5,058					
管理業務費	5,855					
水道光熱費	930					
修繕費	1,401					
減価償却費	29,957					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	79,602					
❖ 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8分、JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約9分と東京、新宿方面へのアクセスが良好であり、人気の住居環境のエリアに位置します。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上14階建の主に単身者や子供のいない夫婦向けの住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F020 物件の名称：プロスペクト桂

❖ 不動産及び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) 京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地 (地番) 京都府京都市西京区榎原宇治井西町3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	第1種中高層住居専用地域、 第1種低層住居専用地域、第1種住居 地域、第2種住居地域	ファミリータイプ(F)	29	1,769.96	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,354.29㎡				
	容積率 / 建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200% / 60%、80% / 50% 200% / 60%、300% / 60%	取得年月日	平成18年3月3日		
			取得価格 (百万円)	570		
建物	建築時期	平成8年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成19年7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	29		
	延床面積	1,933.83㎡	賃貸戸数	27		
	構造 / 階数	RC/5F	賃貸可能面積 (㎡)	1,769.96		
P M会社	株式会社東急コミュニティー	月額料(共済含む) (千円)	3,294			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	7,750			
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) %	93.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	93.1			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	23,741		価格時点	平成17年12月16日		
賃貸料収入	21,287		鑑定評価額	572		
その他収入	2,454		❖ 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	13,886		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	1,359		鑑定評価額	565		
諸経費	2,594					
管理業務費	1,086					
水道光熱費	1,000					
修繕費	2,913					
減価償却費	4,931					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,855					
❖ 物件特性 / 地域特性 ❖						
<p>当該物件は、阪急京都線「桂」駅徒歩15分に位置し、最寄り駅の「桂」駅から大阪中心部、京都へのアクセスが良好な落ち着いた住環境にあります。</p> <p>当該物件は、地上5階建のファミリー向け賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>京都市市街地景観整備条例、及び平成13年8月に制定され、平成19年9月に施行された京都市計画(西京榎原界わい景観整備地区)により、本物件を再建築する場合等は、京都市と事前に協議が必要となり、京都市の承認又は認定が必要とされます。</p>						

(注) 本件にかかる土地の容積率及び建ぺい率については、本物件の土地のうち東側道路から25m以内かつ南側道路から25m以内の部分は200%、東側道路から25m以内かつ南側道路から25m超の部分は300%、東側道路から25m超かつ南側道路から25m以内の部分は200%、そして東側道路から25m超かつ南側道路から25m超の部分は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値(容積率167.5%、建ぺい率57.1%)が適用されます。

物件番号：F021 物件の名称：クラウンハイム西田辺

❖ 不動産及び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) 大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号 (地番) 大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目41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	商業地域、第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	22	1,517.86	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	444.20㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%/80%(注1) 200%/80%(注2)	取得年月日	平成18年3月3日		
			取得価格(百万円)	601		
建物	建築時期	平成16年1月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	22		
	延床面積	1,719.64㎡	賃貸戸数	21		
	構造/階数	RC/11F、B1F	賃貸可能面積(㎡)	1,517.86		
P.M会社	株式会社東急コミュニティー		月額料(共済含む)(千円)	2,971		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,180		
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)%	95.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	95.5		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月1日 至平成19年7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	19,642		価格時点	平成17年12月15日		
賃貸料収入	18,306		鑑定評価額	601		
その他収入	1,335		❖ 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	8,656		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課	940		鑑定評価額	598		
諸経費	1,786					
管理業務費	1,004					
水道光熱費	337					
修繕費	1,144					
減価償却費	3,442					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,985					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
当該物件は、地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴が丘」駅徒歩約5分に位置し、大阪中心部へのアクセスも良好です。当該物件は、地上11階のファミリー向け賃貸住宅です。						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注1) 容積率について、本物件の土地のうち東側都市計画道路から25mまでの部分は400%、25m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。

(注2) 建ぺい率について、東側都市計画道路線端から30mまでの部分は本来80%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。

物件番号：F022 物件の名称：高砂関式番館

❖ 不動産及び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) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号 (地番) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15		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、工業地域	ファミリータイプ (F)	28	2,063.60	61.8
	所有形態	所有権	その他	13	1,272.92	38.2
	面積	1,794.83㎡ (別途賃借土地面積 910.12㎡)				
	容積率 / 建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400% / 80%、200% / 60% (注1)(注2)	取得年月日	平成18年3月15日		
			取得価格 (百万円)	810		
建物	建築時期	平成7年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成19年7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	41		
	延床面積	3,940.88㎡	賃貸戸数	38		
	構造 / 階数	S/10F	賃貸可能面積 (㎡)	3,336.52		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額料 (共済含む) (千円)	5,284			
信託受託者		敷金・保証金等 (千円)	20,428			
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) %	93.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	92.7			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成19年2月01日 至 平成19年7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	37,070	価格時点	平成18年2月22日			
賃貸料収入	35,735	鑑定評価額	810			
その他収入	1,335	❖ 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	21,137	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課	3,155	鑑定評価額	810			
諸経費	3,074					
管理業務費	1,187					
水道光熱費	1,770					
修繕費	2,706					
減価償却費	9,242					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,933					
❖ 物件特性 / 地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR 仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約 6 分に位置し、「陸前高砂」駅から「仙台」駅までは約 15 分と中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所を有する地上 10 階建の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注1) 本物件の土地の容積率は北側道路より50m以内までは400%。超の部分は50m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。

(注2) 本物件の土地の建ぺい率は本来80%と60%ですが、街区の角にある敷地のため10%の割増を受け適用建ぺい率はそれぞれ90%と70%となっています。

物件番号：F023 物件の名称：プロスペクト町屋

❖ 不動産及び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) 東京都荒川区町屋三丁目23番20号 (地番) 東京都荒川区町屋三丁目1504番15		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、準工業地域	ファミリータイプ (F)	21	1,169.37	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	251.44㎡				
	容積率 / 建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%・300% / 80% (注)	取得年月日	平成18年11月7日		
			取得価格 (百万円)	547		
建物	建築時期	平成18年8月	❖ 賃貸借の概況 (平成19年7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	21		
	延床面積	1,256.34㎡	賃貸戸数	21		
	構造 / 階数	RC / 13F	賃貸可能面積 (㎡)	1,169.37		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ	月額料 (共済含む) (千円)	3,069			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	7,048			
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ	稼働率 (面積ベース) %	100.0			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	100.0			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成19年2月01日 至 平成19年7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	19,051	価格時点	平成18年7月31日			
賃貸料収入	18,218	鑑定評価額	556			
その他収入	832	❖ 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	11,766	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課	201	鑑定評価額	557			
諸経費	2,401					
管理業務費	1,747					
水道光熱費	370					
修繕費	69					
減価償却費	6,976					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,284					
❖ 物件特性 / 地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約10分に位置し、駅からの商店街通り沿いにあるため便利施設に恵まれています。また、千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約14分と東京中心部へのアクセスも良好です。当該物件は、地上13階建の主にファミリー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。						

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。

物件番号：F024 物件の名称：プロスペクト初台

❖ 不動産及び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) 東京都渋谷区本町一丁目5番17号 (地番) 東京都渋谷区本町一丁目5番25他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	8	245.61	30.0
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ(F)	14	572.10	70.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	586.68㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格(百万円)	730		
建物	建築時期	平成18年2月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	22		
	延床面積	1,006.00㎡	賃貸戸数	22		
	構造/階数	S/3F	賃貸可能面積(㎡)	817.71		
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)	3,423		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,014		
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)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月01日 至平成19年7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	15,010		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸料収入	14,872		鑑定評価額	730		
その他収入	138		❖ 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	6,052		調査の基準となる時点	平成19年7月31日		
公租公課			鑑定評価額	732		
諸経費	1,647					
管理業務費	730					
水道光熱費	122					
修繕費						
減価償却費	3,551					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,958					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、京王新線「初台」駅より徒歩約3分に位置し、周辺は戸建、共同住宅が混在する閑静な住宅街です。最寄り駅「初台」駅から「新宿」駅まで2分と非常に良好な場所にあります。</p> <p>当該物件は、地上3階建の単身者や共働きで子供のいない夫婦向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

物件番号：F025 物件の名称：プロスペクト森下

❖ 不動産及び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) 東京都江東区森下二丁目16番10 (地番) 東京都江東区森下二丁目4番2		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
		シングルタイプ(S)	6	123.66	5.1	
土地	用途地域	所有権	ファミリータイプ(F)	39	2,275.57	94.9
	所有形態	商業地域、準工業地域	その他	0	0	0
	面積	736.43㎡				
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注) 300%/60%	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格(百万円)	1,480		
建物	建築時期	平成18年1月	❖ 賃貸借の概況(平成19年7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	2,985.47㎡	賃貸戸数	44		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	2,399.23		
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)	7,238			
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)	14,613			
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)%	98.1			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	97.8			
❖ 収益状況等(金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成19年2月01日 至平成19年7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	34,729	価格時点	平成19年3月1日			
賃貸料収入	33,267	鑑定評価額	1,480			
その他収入	1,461	❖ 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	14,260	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課		鑑定評価額	1,510			
諸経費	1,882					
管理業務費	1,733					
水道光熱費	376					
修繕費	226					
減価償却費	10,042					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,468					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅より徒歩約1分に位置し、周辺地域は店舗、共同住宅が混在しています。通勤の利便性を重視する賃貸需要が見込まれるエリアにあります。</p> <p>当該物件は、地上9階建の単身者及びファミリー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。						

(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%のところ、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。

物件番号：F026 物件の名称：プロスペクト西巣鴨

❖ 不動産及び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)	東京都北区滝野川五丁目6番5号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	東京都北区滝野川五丁目6番18				
			シングルタイプ(S)	0	0	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	42	2,023.42	
	所有形態	所有権	その他	0	0	
	面積	368.15㎡				
	容積率 / 建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600% / 80% (注)	取得年月日	平成19年3月30日		
			取得価格 (百万円)	1,419		
建物	建築時期	平成18年6月	❖ 賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在) ❖			
	用途	居宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	42		
	延床面積	2,476.18㎡	賃貸戸数	42		
	構造 / 階数	RC / 15F	賃貸可能面積 (㎡)	2,023.42		
PM会社	パンテオン地所株式会社	月額賃料(共済含む) (千円)	6,610			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	6,610			
マスターリース会社	パンテオン地所株式会社	稼働率 (面積ベース) %	100.0			
マスターリース種別	賃料保証型	稼働率 (戸数ベース) %	100.0			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成19年2月01日 至 平成19年7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	26,866	価格時点	平成19年3月1日			
賃賃料収入	26,866	鑑定評価額	1,420			
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	10,190	調査の基準となる時点	平成19年7月31日			
公租公課		鑑定評価額	1,420			
諸経費	1,866					
管理業務費						
水道光熱費	250					
修繕費						
減価償却費	8,073					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,676					
❖ 物件特性 / 地域特性 ❖						
<p>当該物件は、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅より徒歩約4分、JR 埼京線「板橋」駅より徒歩約10分に位置しています。都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅からは「大手町」駅へ約14分、バス利用で「池袋」まで約10分、その他主要都心へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建の共働きで子供のいない夫婦向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

(注)平成19年7月期末(平成19年7月31日)現在の保有物件の概要の各表の記載事項、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、登記簿謄本及び不動産及び信託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います。なお、記載内容は、原則として平成19年7月31日時点の情報を基準としています。

a. 「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

- () 「所在地(住居表示)」欄には、住居表示を記載しています。
- () 「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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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ものを記載しています。
- () 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各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。
- () 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各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。

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

- (xi) 「PM会社」欄には、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」ということがあります。)を記載しています。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(0.44%)保有し、資産運用会社に人員を派遣しています。

(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100%株主です。

- (xii) 「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。
- (xiii) 「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prest新大阪」、及び「アprest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19年7月31日現在、賃貸面積の少なくとも88.1%及び月額賃料(後記c.において定義します。)の少なくとも88.4%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(又は賃貸人)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、賃貸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。

不動産及び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 xiv . をご参照下さい。 ）。

- (xiv) 「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收受方法を記載しています。かかる收受方法には、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。

b . 「物件タイプ内訳」欄に関する説明

- () 「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、各不動産及び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。
- () 「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。

c . 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- () 「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。
- () 「賃貸可能戸数」欄には、各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。
- () 「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。
- () 「賃貸可能面積」は、各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。
- () 「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。
- () 「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。
- () 「稼働率（面積ベース）」欄には、各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。
- () 「稼働率（戸数ベース）」欄には、各不動産及び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。

d . 「収益状況等」欄に関する説明

- () 「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。
- () 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。
- () 賃借人がマスターリース会社である場合は、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額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額賃料と同額の賃料が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にはマスターリース会社に入金がされた時点において、そして、マスターリース会社がマスターリース契約に表示された月額賃料を信託受託者に支払う場合には信託受託者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。
- () 収支金額は、税抜金額で計上しています。
- () 「賃貸事業収益」欄は、以下の「賃貸料収入」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。
- 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、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（礼金、更新時手数料、原状回復費用収入等が含まれています）。

- () 「賃貸事業費用」欄は、以下の「公租公課」欄、「諸経費」欄、「管理業務費」欄、「水道光熱費」欄、「修繕費」欄、「減価償却費」欄の各金額の合計額を意味します。
- 「公租公課」欄は、各不動産及び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各不動産及び信託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。
- 「諸経費」欄には、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。
- 「管理業務費」欄は、プロパティ・マネジメントフィー、リーシング・広告宣伝費、契約事務手数料等を記載しています。
- 「修繕費」欄は、各不動産及び信託不動産を維持するのに必要な修繕費用であり、資本的支出は含まれません。
- () 「賃貸事業損益」とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた金額を意味します。
- e. 「取得時の不動産鑑定評価書」欄及び「不動産価格調査の概要」欄に関する説明
- () 「不動産鑑定評価書」欄の記載は、不動産鑑定会社が各不動産及び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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- f. 「物件特性／地域特性」欄に関する説明
- () 「物件特性／地域特性」欄の記載は、原則として各不動産及び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。
- () 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17年公正取引委員会告示第23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。
- g. 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄の記載については、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、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。なお、特記事項については、平成19年9月31日を調査時点として物件調査を行い記載しています。

以上

本投資法人のホームページアドレス：<http://www.prospect-reit.co.jp>