

平成 18 年 9 月 11 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名
執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号：8973)
問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
I R・財務部長 北 村 浩 一
TEL.03-5759-8848 (代表)

資産の取得に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) スペースシア五反田

物件の名称： スペースシア五反田
取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
取得価格： 3,103,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
売買契約締結日： 平成 18 年 9 月 11 日
取得予定日： 平成 18 年 9 月 14 日
取得先： 株式会社ジョイント・コーポレーション
取得資金： 借入金及び自己資金による取得を予定

(2) スペースシア大井仙台坂

物件の名称： スペースシア大井仙台坂
取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
取得価格： 2,440,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
売買契約締結日： 平成 18 年 9 月 11 日
取得予定日： 平成 18 年 9 月 14 日
取得先： 株式会社ジョイント・コーポレーション
取得資金： 借入金及び自己資金による取得を予定

(3) フィットエル品川シーサイド

物件の名称： フィットエル品川シーサイド

取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権

取得価格： 2,200,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）

売買契約締結日： 平成 18 年 9 月 11 日

取得予定日： 平成 18 年 9 月 14 日

取得先： 株式会社エルカクエイ

取得資金： 借入金及び自己資金による取得を予定

2. 取得の理由

(1) スペース五反田

理由：本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と東京都心・城南地区における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。

物件の特色：

本物件は、JR 山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩 6 分、東急目黒線「不動前」駅徒歩 9 分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩 4 分に位置しています。当該地域は、山手通り沿いに、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。3 駅 4 路線の利用が可能となっているなど、交通利便性も良好です。また、「五反田」駅前は商業地となっており、生活利便性も良好なため、利便性及び居住の快適性を重視するシングル層、DINKS 等の少人数世帯及びファミリー層を中心に需要が見込まれます。

(2) スペース大井仙台坂

理由：本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、将来の安定した収益の確保と東京都心・城南地区における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。

物件の特色：

本物件は、JR 京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅徒歩 4 分に位置し、中高層店舗付共同住宅、小売店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。最寄駅の「大井町」駅付近には商店街もあり、生活利便性は良好です。また、主要ビジネス街への接近性も良好で、羽田空港まで約 30 分の距離にあることから、羽田空港へのアクセスを愛好するビジネスマン等の需要も見込まれる立地となっています。利便性及び居住の快適性を重視するシングル層、DINKS 等の少人数世帯及びファミリー層を中心に需要が見込まれます。

(3) フィットエル品川シーサイド

理由：本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、将来の安定した収益の確保と東京都心・城南地区における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。

物件の特色：

本物件は、京浜急行本線「青物横丁」駅徒歩6分、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩7分に位置する賃貸マンションです。「青物横丁」駅周辺においては、日用品の販売等を行う店舗や飲食店が数多く、また再開発された品川シーサイドフォレストに存するジャスコの食料品売場は深夜24時まで営業しており、生活利便性は良好です。都心への交通利便性も高く、企業が集積している品川や川崎及び羽田空港に近いことから、職住近接を重視する個人需要だけでなく、社宅として利用する法人需要が見込まれます。

3. 取得予定資産の内容

(1) スペース五反田

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者（予定）	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了（予定）日	平成28年9月13日	
所在地（注1）	（住所）東京都品川区西五反田七丁目7番2号 （地番）東京都品川区西五反田七丁目7番1 他2筆			
土地	所有形態	所有権（共有）（注3）	建物	
	用途地域（注2）	商業地域	所有形態	
	面積（㎡）（注3）	593.32	用途（注6）	区分所有権
	容積率（注4） （用途地域指定）	800% / 700%	延床面積（㎡）（注7）	共同住宅、事務所、店舗
	建蔽率（注5） （用途地域指定）	80%	構造・階数（注1）	5,590.34
取得予定価格（百万円）	3,103		建築時期（注1）	SRC、14F / B1F 平成18年3月2日
賃貸借の概況（注8）				
総賃貸可能面積（㎡）	3,871.15	テナント総数	74	
総賃貸面積（㎡）	3,444.01	賃貸可能戸数（戸）	83（事務所1を除く）	
稼働率（面積ベース）	89.0%	賃貸戸数（戸）	74	
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要		
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	日本管財株式会社	
鑑定評価額	3,140,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成18年8月15日		1年以内	0
			今後12年間	57,949
		建物再調達価格（百万円）		1,177
		予想最大損失率（PML）（注9）		6.7%
特記事項				
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は北東側接面都道より30m以内は800%、30m超は700%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると792.89%となります。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。				

（注1）「所在地（地番）」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。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。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、F：階、B：地下

（注2）「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。

（注3）敷地権（所有権の共有持分）の割合は426,933分の387,036ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

- (注4)「容積率」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を記載しています。
- (注5)「建蔽率」欄には、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記載しています。
- (注6)建物の「用途」欄には、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (注7)「延床面積」は登記簿上表示されている建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は3,637.18㎡です。
- (注8)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者(取得先)から提供を受けた平成18年6月末日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注9)「予想最大損失率(PML)」欄の数値は日本管財株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づくものです。地震リスク分析報告書の記載は調査報告者の意見を示したものととどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。また、本物件に関する予想最大損失率については、建物全体についての予想最大損失率を記載しており、これは本投資法人が取得する信託受益権にかかる土地の共有持分及び建物の区分所有権のみに関するものではありません。

(2) スペース大井仙台坂

特定資産(信託受益権)の概要			
信託受託者(予定)	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了(予定)日	平成28年9月13日
所在地 (注1)	(住所)東京都品川区東大井五丁目9番10号 (地番)東京都品川区東大井五丁目500番7		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域(注2)	商業地域	用途(注5)
	面積(㎡)(注1)	558.39	延床面積(㎡)(注1)
	容積率(注3) (用途地域指定)	600%/500%	構造・階数(注1)
	建蔽率(注4) (用途地域指定)	80%	建築時期(注1)
取得予定価格(百万円)	2,440		
賃貸借の概況			
総賃貸可能面積(㎡)	2,979.85	テナント総数	-
総賃貸面積(㎡)	-	賃貸可能戸数(戸)	83(店舗1を除く)
稼働率(面積ベース)	-	賃貸戸数(戸)	-
鑑定評価書の概要(金額単位:千円)		建物エンジニアリングレポート(建物状況評価)等の概要	
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	日本管財株式会社
鑑定評価額	2,450,000	修繕費(千円)	緊急
価格時点	平成18年9月1日		1年以内
			今後12年間
		建物再調達価格(百万円)	833
		予想最大損失率(PML)(注6)	6.1%

特記事項
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は南東側接面都道及び南方都道より20m以内は600%、20m超は500%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると582.89%となります。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注1)「所在地(地番)」「面積」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。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。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、F：階

(注2)「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。

(注3)「容積率」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を記載しています。

(注4)「建蔽率」欄には、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記載しています。

(注5)建物の「用途」欄には、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注6)「予想最大損失率(PML)」欄の数値は日本管財株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づくものです。地震リスク分析報告書の記載は調査報告者の意見を示したものととどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

(3) フィットエル品川シーサイド

特定資産(信託受益権)の概要				
信託受託者(予定)	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了(予定)日	平成28年9月13日	
所在地 (注1)	(住所)東京都品川区東品川三丁目25番20号 他 (地番)東京都品川区東品川三丁目100番1 他2筆			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域 (注2)	準工業地域		用途 (注5)
	面積(m ²) (注1)	1,049.00		延床面積(m ²) (注1)
	容積率 (注3) (用途地域指定)	300%		構造・階数 (注1)
	建蔽率 (注4) (用途地域指定)	壹番館、貳番館 70% 参番館 60%		建築時期 (注1)
取得予定価格(百万円)	2,200			
賃貸借の概況				
総賃貸可能面積(m ²)	2,602.30	テナント総数	-	
総賃貸面積(m ²)	-	賃貸可能戸数(戸)	110	
稼働率(面積ベース)	-	賃貸戸数(戸)	-	
鑑定評価書の概要(金額単位:千円)				
評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価			
鑑定評価額	2,200,000			
価格時点	平成18年8月15日			

建物エンジニアングレポート（建物状況評価）等の概要				
調査報告会社		日本管財株式会社		
		壱番館	貳番館	参番館
修繕費（千円）	緊急	0	0	0
	1年以内	0	0	0
	今後12年間	20,190	19,570	11,170
建物再調達価格（百万円）		292	293	174
予想最大損失率（PML）（注6）		12.7%	10.2%	9.4%
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）「所在地（地番）」「面積」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。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、F：階

（注2）「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。

（注3）「容積率」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を記載しています。

（注4）「建蔽率」欄には、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記載しています。

（注5）建物の「用途」欄には、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。

（注6）「予想最大損失率（PML）」欄の数値は日本管財株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づくものです。地震リスク分析報告書の記載は調査報告者の意見を示したものととどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。

4. 取得先の概要

（1）スペースシア五反田及びスペースシア大井仙台坂

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
本店所在地	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
代表者	代表取締役 東海林 義信
資本金	15,800,178,000円
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社ジョイント・コーポレーションは、本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの発行済株式総数の100%を直接及び間接に保有する株式会社であり、また、本投資法人のパイプラインサポート会社（注）です。

（2）フィットエル品川シーサイド

商号	株式会社エルカクエイ
本店所在地	東京都新宿区新宿一丁目8番1号

代表者	代表取締役社長 中畑 智文
資本金	3,000,000,000円
主な事業の内容	不動産販売事業
本投資法人との関係	株式会社エルカクエイは、本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの発行済株式総数の100%を直接及び間接に保有する株式会社ジョイント・コーポレーションが発行済株式総数の94.7%を保有する株式会社であり、また、本投資法人のパイプラインサポート会社（注）です。

（注）パイプラインサポート会社は、優先交渉権等に関する覚書に基づき、本投資法人の投資基準に合致した不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合には、本投資法人に当該不動産等の取得につき優先交渉権を与えるものとされています。

5. 利害関係人等との取引

上記取得先である株式会社ジョイント・コーポレーション及び株式会社エルカクエイは、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下「資産運用会社」といいます。）の投資信託及び投資法人に関する法律で定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当し、いずれも本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当します。従って、取得資産の取得にかかる停止条件付信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、上記自主ルールに従い、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる承認、資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会による審議及び決定又は決議を経ていきます。

また、本投資法人は、上記取得資産について、利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントに、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、それぞれ委託する予定です。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経る予定です。

6. 取得予定資産の設計等に関する事項

上記物件の建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
スペースア 五反田	株式会社 ジョイント・ コーポレーション	株式会社イクス・ア ーク都市設計	太平工業株式会社	太平工業株式会社	東京都品川区
スペースア 大井仙台坂	株式会社 ジョイント・ コーポレーション	株式会社ジェイヴ イプランニング	株式会社永田 構造設計事務所	馬淵建設株式会社	日本E R I 株式会社
フィットエル 品川シーサイド	株式会社 エルカクエイ	株式会社禅設計	株式会社禅設計	村本建設株式会社	株式会社東日本住 宅評価センター

注）「構造設計者」欄は、構造計算書、構造計算概要書、構造設計者の所有者宛報告書、建物設計者、前所有者又は前々所有者から提供を受けた情報及びヒアリング調査等をもとに記載しています。

このうち、建築主、建物設計者及び構造設計者は、いずれも平成18年3月7日時点で国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主及び設計者に該当しておりませんが、スペースア五反田の施工者である太平工業株式会社、スペースア大井仙台坂の建築確認機関である日本E R I株式会社及びフィットエル品川シーサイドの建築確認機関である株式会社東日本住宅評価センターは、構造計算書偽造物件に関与した者として上記国土交通省による公表に含まれております。このため、本投資法人は、上記物件について、専

門の第三者機関（株式会社塩見）に構造計算書の確認調査を委託し、構造計算書にデータの改ざん等の不正行為は一切なく、建築基準法及びその他関連法令に則り適正に耐震設計がなされているとの検証結果を得ています。また、スペースア五反田については、専門の第三者機関（三協株式会社）に施工品質調査を委託し、各部材の抜き取り検査の結果、鉄筋量、梁、柱の部材寸法、コンクリート強度ともに施工品質に問題ないと確認の報告を得ています。

（参考）専門機関の概要

会社名	株式会社塩見
本店所在地	広島市東区上大須賀町10番16号
代表者	代表取締役社長 難波 清孝
資本金	3億8,275万円
主な事業の内容	1. 建築構造設計・建築物の設計及び工事監理 2. 建築物の耐震診断 3. 土地開発・宅地造成関係申請業務 4. 建設工事の請負 5. 土地、家屋の売買ならびに斡旋 6. 土地、家屋の賃貸借ならびに斡旋 7. 宅地造成及び分譲 8. 上記各号に附帯する業務

会社名	三協株式会社
本店所在地	東京都品川区南大井二丁目12番10号
代表者	代表取締役 佐藤 登
資本金	3,000万円
主な事業の内容	1. 鋼材等の放射線試験、超音波探傷試験、磁気探傷試験、浸透探傷試験、及びこれらの溶接指導 2. 鉄骨材の材料試験及び調査 3. 鋼構造及びコンクリート構造等の調査、測量並びに、振動・騒音・ひずみ測定 4. コンクリート構造物の測定に関する機器の開発販売 5. 上記に関する検査コンサルタント業務 6. 前各号に付帯する一切の業務

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を平成18年9月14日に一括して取得先に支払う予定です。

9. 取得の日程

- | | |
|------------|---|
| 平成18年9月11日 | スペースア五反田、スペース大井仙台坂及びフィットエル品川シーサイドに関する各停止条件付信託受益権譲渡契約の締結 |
| 平成18年9月14日 | 各信託受益権の移転（予定） |

10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成18年9月期(平成18年4月1日～平成18年9月末日)及び平成19年3月期(平成18年10月1日～平成19年3月末日)における運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ : <http://www.joint-reit.co.jp>

<添付資料>

【参考資料1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

【参考資料2】本物件の外観イメージ・外観写真

【参考資料3】本物件取得後のポートフォリオの概況

【参考資料1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要

(1) スペースシア五反田

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)		3,140,000
価格時点		平成18年8月15日
総収入		197,290
	賃料収入等(共益費収入を含む)	195,677
	その他収入等	1,613
総費用		29,806
	建物管理費等	13,158
	公租公課	10,445
	その他費用	6,202
不動産賃貸事業収益(NOI)		167,484
資本支出等		-6,487
ネットキャッシュフロー(NCF)		160,997
還元利回り		5.1%
直接還元法による収益価格		3,160,000
DCF法による収益価格		3,110,000
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.3%
積算価格		2,200,000
	土地割合	44.9%
	建物割合	55.1%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が総収入や総費用の数字と一致しない場合があります。

(2) スペースシア大井仙台坂

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)		2,450,000
価格時点		平成18年9月1日
総収入		146,206
	賃料収入等(共益費収入を含む)	145,001
	その他収入等	1,204
総費用		25,582
	建物管理費等	13,731
	公租公課	7,375
	その他費用	4,474
不動産賃貸事業収益(NOI)		120,623
資本支出等		-3,305
ネットキャッシュフロー(NCF)		117,317
還元利回り		4.7%
直接還元法による収益価格		2,500,000
DCF法による収益価格		2,410,000
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	4.9%
積算価格		1,330,000
	土地割合	36.9%
	建物割合	63.1%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が総収入や総費用の数字と一致しない場合があります。

(3) フィットエル品川シーサイド

鑑定評価額(特定価格)		2,200,000
価格時点		平成18年8月15日
総収入		129,173
	賃料収入等(共益費収入を含む)	124,917
	その他収入等	4,256
総費用		21,191
	建物管理費等	13,966
	公租公課	3,149
	その他費用	4,075
不動産賃貸事業収益(NOI)		107,981
資本支出等		-3,484
ネットキャッシュフロー(NCF)		104,497
還元利回り		4.7%
直接還元法による収益価格		2,220,000
DCF法による収益価格		2,170,000
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格		1,490,000
	土地割合	49.1%
	建物割合	50.9%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が総収入や総費用の数字と一致しない場合があります。

【参考資料2】本物件の外観イメージ・外観写真
(1) スペーシア五反田



(2) スペース大井仙台坂

本図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



(3) フィットエル品川シーサイド

壹番館・貳番館



参番館



<添付資料>

【参考資料3】 本物件取得後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格(百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
住居-1	スペース銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	8.0%
住居-2	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	960	1.4%
住居-3	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	2.6%
住居-4	スペース恵比寿	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	3.0%
住居-5	スペース恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	1.1%
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	2.0%
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.9%
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.9%
住居-9	スペース目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	1.2%
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	2.8%
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	2.0%
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	3.2%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	平成17年8月2日	300	0.5%
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	1.5%
住居-15	(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	3.1%
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	2.5%
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	1.3%
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	2.0%
住居-19	(仮称)巢鴨四丁目プロジェクト	東京都豊島区巢鴨	平成19年3月30日	1,510	2.3%
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	4.2%
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	1.8%
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	1.3%
住居-23	(仮称)南堀江二丁目計画	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月15日	1,055	1.6%
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,103	4.7%
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	3.7%
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	3.3%
住 居 小 計				42,431	63.9%
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市上西町、原島町、宮竹町	平成17年7月28日	15,360	23.1%
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	1.6%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	平成17年7月28日	4,697	7.1%
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	平成18年5月17日	1,530	2.3%
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成18年5月17日	1,300	2.0%
商業施設 小 計				23,930	36.1%
コア・アセット 小 計				66,362	100.0%
合 計				66,362	100.0%

(注1)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」欄には、(停止条件付)信託受益権譲渡契約に記載された売買金額(消費税等相当額は含みません。)を記載しています。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得(予定)価格の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

(注3)「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する各取得資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。