

平成 18 年 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）決算短信

平成 19 年 1 月 24 日

不動産投信発行者名 日本レジデンシャル投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8962(URL http://www.nric.co.jp/) 本社所在都道府県 東京 都
 問合せ先 (資産運用会社) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 取締役
 氏 名 高野 剛 Tel (03)5251-8528

決算役員会開催日 平成 19 年 1 月 24 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 2 月 16 日（予定）

1. 平成 18 年 11 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 11 月期	6,343	9.1	3,282	7.5	2,660	1.2	2,658	1.1
18 年 5 月期	5,816	25.7	3,053	28.1	2,628	30.0	2,629	30.1

	1 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
	円	%	%	%	%	%
18 年 11 月期	14,232	2.5	4.9	1.3	2.6	41.9
18 年 5 月期	14,289	2.7	5.5	1.4	2.8	45.2

- (注) ①平成18年11月期の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（186,809口）で除することにより算出しております。
 平成18年5月期の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（183,997口）で除することにより算出しております。
 ②会計処理の方法の変更 無
 ③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期増減率であり、小数点以下第2位を四捨五入しております。
 ④平成18年11月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数（183日）×365（日）
 平成18年5月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数（182日）×365（日）
 ⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の平均値をそれぞれ使用しております。

(2) 分配状況

	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	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18 年 11 月期	14,232	2,658	—	—	99.9%	2.5%
18 年 5 月期	14,074	2,629	—	—	100.0%	2.4%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 11 月期	206,636	108,359	52.4%	580,056
18 年 5 月期	202,667	108,405	53.5%	580,300

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 11 月期 186,809 口 平成 18 年 5 月期 186,809 口

2. 平成 19 年 5 月期の運用状況の予想（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 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
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 5 月期	6,723	2,506	2,503	13,400	—

- (参考) 1 口当たり予想当期純利益（平成 19 年 5 月期）13,400 円、予想日数加重平均投資口数 186,809 口
 (注) 本予想数値は添付資料記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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。

1 投資法人の関係法人

後記 160 ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

2 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 162 ページ「運用方針」をご参照下さい。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 14 年 12 月 6 日に出資金 1 億円（200 口）で設立され、平成 15 年 1 月 27 日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第 19 号）。さらに、本投資法人は、平成 16 年 3 月 2 日に一般募集により 49,200 口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めてのその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8962）いたしました。

なお、当期末時点の発行済投資口数は 186,809 口、出資総額は 105,593 百万円となっています。

b. 当期の運用実績

(イ) 物件取得及び売却

本投資法人は、上場以来、過度な取得競争を回避しつつ物件の厳選取得を図ることにより、着実な収益の成長、ポートフォリオの分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。また、新築の未稼働・開発案件への投資等、賃貸住宅市場における高い競争力を有するコアアセットを取得し、長期的な収益の安定性並びに成長性を確保するとともに、相対的に収益性及び流動性に優れたサブコアアセットを機動的に組替えることにより収益機会の獲得に注力いたしました。

この結果、本投資法人は当期に 3 物件（取得価格の合計：5,380 百万円、賃貸可能面積：5,870.66 m²）を取得する一方、5 物件（売却価格の合計：4,898 百万円、賃貸可能面積：10,576.98 m²）を売却しました。これにより当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅 107 物件、取得価格の総額 184,303 百万円、総賃貸可能面積 263,647.21 m²となりました。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
取得価格の総額（億円）	1,232	1,548	1,826	1,843
保有物件数	71	95	109	107
賃貸可能戸数（戸）	4,418	5,383	6,087	6,171

(ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、資産運用会社とプロパティマネジメント業務受託者（以下「PM 業務受託者」といいます。）間をオンライン化した NRIC ポートフォリオマネジメントシステムを活用し、物件管理データを一元的にデータベース集約することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第6期末時点で91.6%となっております。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを図りながら資金調達を実施してまいりました。平成18年8月に、財務の柔軟性及び機動性の向上を図るため、全5行とのコミットメントライン契約110億円の契約を更新いたしました。また、前述の特定資産の取得資金として総額5,800百万円（長期借入金2,600百万円、短期借入3,200百万円）の借入を行うとともに、同時に資金調達先の拡充を図りました。さらに、平成18年10月には、公募形式による第6回無担保投資法人債12,000百万円の発行を行い、短期借入金13,250百万円の期限前弁済を実施しております。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は95,100百万円（うち長期借入金は34,900百万円（うち、23,400百万円を固定金利化）、短期借入金は3,200百万円、投資法人債は57,000百万円）となっております。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は、46.0%となっております。

なお、当期末時点における発行登録書、投資法人債の概要及び本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

<発行登録書の概要>

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成17年7月2日より平成19年7月1日まで
資金使途	特定資産取得、借入金の返済、投資法人債の償還、敷金・保証金の返還、修繕等の支払、運転資金等

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日 （5年）	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日 （5年）	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日 （7年）	100億円	1.28%
第4回無担保投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日 （5年）	150億円	1.50%
第6回無担保投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日 （3年）	120億円	1.54%
合計	—	—	—	570億円	—

<発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	アウトルック：安定的

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 6,343 百万円、営業利益 3,282 百万円、経常利益 2,660 百万円、当期純利益 2,658 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、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。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額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処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 14,232 円といたしました。

② 次期の見通し

a. 運用環境

日本経済については、幅広い業種において企業収益が拡大し、設備投資についても増加傾向で推移するものと見込まれます。また、企業部門の好調さが、雇用情勢の改善、家計の所得改善に波及し個人消費の継続的な増加が期待されることから、国内民間需要に支えられた景気回復基調が継続すると見込まれます。

(イ) 賃貸住宅市場

持ち家推奨、寮・社宅の廃止といった企業の福利厚生制度の転換や個人の就業スタイル・ライフスタイルの多様化から単身世帯、共働き世帯を中心に東京経済圏（特に東京都心部）、地方中核都市の優良賃貸住宅については安定的な需要が見込まれます。一方、賃貸住宅ストックは節税対策等、資産有効活用を目的とした個人所有が過半を占めており、都心主要エリアを中心に新規開発が増加しているものの、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的と考えられます。このような中、競争

優位にある賃貸住宅については、高水準の稼働率を維持し、賃料水準も緩やかな回復傾向にあるものの、これらに劣後する賃貸住宅については、稼働率、賃料水準の低下がみられており、テナントの物件選別における二極化傾向の進展が見込まれます。

(ロ) 不動産売買市場

企業収益及び個人消費の改善、地価回復傾向から国内外の資金による日本の収益不動産への投資が継続され、プライベートファンドや不動産投資信託による優良不動産の取得競争は厳しいものとなっております。東京都心部の優良不動産を中心に、竣工前の開発段階において売買契約を締結する投資手法も一般化しており、開発用地の取得競争にまで進展しております。

このような資金の流入による不動産取引の活発化は、優良不動産への投資機会が限定される反面、当該事業における参入障壁を創出し、ポートフォリオにおける保有資産の価値上昇をもたらすものと考えています。

b. 今後の運用方針について

(イ) ポートフォリオの構築

本投資法人は、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とした分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。また、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し運用することにより、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルのより一層の向上を図ります。コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性並びに成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組替えることにより収益機会の獲得を図ります。

具体的には下記の通り、資産運用委託契約（投信法 188 条第 1 項第 4 号に定める委託契約をいいます。以下同じ。）に基づき資産の運用を委託された資産運用会社及び資産運用会社への出資会社のノウハウ・情報を活用し、過度な取得競争の回避を図ります。

(i) 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

資産運用会社は、資産運用会社の出資会社が保有する独自の賃貸住宅の売却情報を活用し、本投資法人の投資機会の逸失を防ぎ、取得機会の拡大を図ります。

(ii) 資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

資産運用会社は、本投資法人の計画的な物件取得による外部成長に加え、新築物件であることによる不動産賃貸市場における競争力やポートフォリオ平均築年数を維持するため、出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係を構築し、新規開発された賃貸住宅の取得を図ります。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社の有する賃貸住宅の運営管理ノウハウを活用し、内部成長を図ります。

(i) 管理運営コスト削減の推進

個別の投資対象不動産について、建物管理費、賃貸管理費、修繕費等の各種管理運営コストの妥当性を物件毎に検証し、委託業務の合理化を図ります。また、PM業務受託者の地域集約を図る他、発注先の業者数を競争入札により集約することで単価の軽減を行います。

(ii) 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテナント数が圧倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務をPM業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することにより、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

(iii) テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

資産運用会社では、以下の施策を実施することにより、テナント満足度の向上を図るとともに、新規テナントの獲得を推進し、稼働率の維持・向上を目指します。また、物件取得時及び3か月毎に各物件の管理状況、テナントのニーズを分析し、当該施策の効果を検証することにより、常時最適なサービスを提供できる管理体制を維持していきます。

- ・ 物件の特性に応じた管理・運営方法の最適化
- ・ 物件の特性、地域の特性及び既存テナントの情報を分析することによるターゲットを絞った戦略的なテナント募集活動の実施
- ・ テナントからの要望・クレームへの対応の標準化・迅速化
- ・ 物件別の事業計画に基づいた建物の修繕・リニューアル工事の実施

(ハ) 「パシフィック」ブランドの浸透

本投資法人の保有資産のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件について「パシフィック」の冠名を付し、その品質の訴求及び付加価値サービスの提供等を通じて、不動産市場における知名度及び信頼性の向上、独自のブランドイメージ (Pacific Quality) の確立を図ります。

(ニ) 財務戦略

今後については、借入金返済時期の分散化や金利固定化、調達方法及び調達先の多様化を推進し、財務における安定性、柔軟性並びに機動性の拡充に努めます。そのため、分配金希薄化リスクや資本市場・金利の動向に留意しながら、新投資口及び投資法人債の発行等、多様な資金調達手段を選択してまいります。

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

(イ) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。

【リーフコート麻布】

所在地（住居表示）：東京都港区三田一丁目1番12号

取得価格（注1）：9,060百万円

資産の種類：不動産

契約日：平成18年12月19日

引渡日：平成18年12月26日

取得先：マーズアセット特定目的会社

（注1）取得価格は、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。

（注2）取得資産の詳細につきましては、後記参考情報をご参照下さい。

(ロ) 資金の借入

平成 18 年 12 月 26 日付にて、不動産の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

- ① 借入先：全国共済農業協同組合連合会、太陽生命保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社
 - ② 借入金額：5,500 百万円
 - ③ 利率：1.84500%
 - ④ 借入実行日：平成 18 年 12 月 26 日
 - ⑤ 返済期日：平成 23 年 12 月 26 日
 - ⑥ 担保の有無：無担保・無保証
-
- ① 借入先：農林中央金庫、株式会社八十二銀行
 - ② 借入金額：6,000 百万円
 - ③ 利率：1.02702%
 - ④ 借入実行日：平成 18 年 12 月 26 日
 - ⑤ 返済期日：平成 23 年 12 月 26 日
 - ⑥ 担保の有無：無担保・無保証
-
- ① 借入先：株式会社三井住友銀行
 - ② 借入金額：2,000 百万円
 - ③ 利率：0.94000%
 - ④ 借入実行日：平成 18 年 12 月 26 日
 - ⑤ 返済期日：平成 19 年 12 月 26 日
 - ⑥ 担保の有無：無担保・無保証

(参考情報)

主な取得予定資産

以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第 7 期以降の引渡を予定しております。

C-25 パシフィックタワー目黒不動前

物件名	パシフィックタワー目黒不動前
特定資産の内容	不動産
契約日	平成17年3月31日
取得予定価格	14,507,947,500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。）
取得先	グラントワー特定目的会社
所在地	東京都品川区西五反田三丁目7番6号（住居表示）
交通	J R 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩約 7 分
敷地面積	2,929.35㎡
延床面積	31,527.06㎡
構造	鉄筋コンクリート造地下 3 階付地上30階建
建築時期	平成19年 1 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	358戸〔1DK：45戸、1LDK：120戸、1LDK+S：18戸、2LDK：109戸、2LDK+S：9戸、3LDK：57戸〕

- (注1) 本物件は、平成19年2月20日(但し、売主との間で本投資法人が別途合意する同年2月28日を越えない日とすることができます。)に取得する予定です。
- (注2) 「敷地面積」「延床面積」「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
- (注3) 本投資法人は、平成18年9月29日に、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒不動産の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件で一括賃貸する停止条件付マスターリース契約書兼賃貸業務及び建物管理委託契約書(パシフィックタワー目黒不動産)を締結致しました。

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

物件名	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町
特定資産の内容	不動産
契約日	平成18年4月27日
取得予定価格	5,380,000,000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。)
取得先	丸紅株式会社
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目1番3、1番5、1番18、1番19、1番21、1番23 (地番)
交通	JR総武本線「馬喰町」駅より徒歩1分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅より徒歩2分
敷地面積	1,095.23㎡
延床面積	11,374.14㎡(予定)
構造	鉄筋コンクリート造地下2階付地上17階建(予定)
建築時期	平成19年3月竣工(予定)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	132戸〔店舗：1戸、1K：24戸、1K+N：10戸、1LDK：11戸、1LDK+S：10戸、2LDK：8戸、2LDK+S：22戸、3LDK：27戸、4LDK：19戸〕(予定)

- (注1) 本物件は、平成19年4月30日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
- (注2) 本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成17年6月27日付確認済証及び確認申請書(建築物)の記載に基づいています。
- (注3) 本投資法人は、平成18年12月1日に、株式会社リーヴライフトゥエンティワンとの間で、パシフィックレジデンス日本橋馬喰町の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、株式会社リーヴライフトゥエンティワンを借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件で一括賃貸する停止条件付マスターリース契約書兼賃貸業務及び建物管理委託契約書(パシフィックレジデンス日本橋馬喰町)を締結致しました。
- (注4) 本件土地の一部には、地下鉄道出入口構築物設置を目的とした東日本旅客鉄道による区分地上権が、本物件の竣工までに無償にて設定される予定です。

SE-1 ライフ&シニアハウス港北2

物件名	ライフ&シニアハウス港北2
特定資産の内容	不動産
契約日	平成18年12月11日
取得予定価格	1,950,000,000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。)
取得先	株式会社生活科学運営
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番地2(地番) 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号(住居表示)
交通	横浜市営地下鉄線「仲町台」駅 徒歩15分
敷地面積	2,789.32㎡

延床面積	5,433.40 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期	平成15年10月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「敷地面積」「延床面積」「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。

(注2) 本物件は、平成19年3月31日までの間に売主との間で別途合意する日に取得する予定です。(当該不動産売買契約書所定の売買代金支払の条件が成就した場合に、当該契約に基づき譲渡実行する予定です。)

また、本書の日付現在までに取得した主な資産は、以下の通りです。

C-36 リーフコート麻布

物件名	リーフコート麻布
特定資産の内容	不動産
取得年月日	平成18年12月26日
取得価格	9,060,000,000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。)
取得先	マーズアセット特定目的会社
所在地	東京都港区三田一丁目222番4、213番1、213番2、214番1、214番2、215番、216番4、222番15(地番) 東京都港区三田一丁目1番12号(住居表示)
交通	東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩4分
敷地面積	1,096.46m ²
延床面積	11,053.03m ²
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
建築時期	平成15年1月
所有形態	所有権
賃貸可能戸数	113戸〔1K:23戸、1LDK:66戸、2LDK:22戸、事務所:2戸〕

(注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「敷地面積」「延床面積」「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。

S-53 パシフィックレジデンス恵比寿

物件名	パシフィックレジデンス恵比寿
特定資産の内容	不動産
取得年月日	平成18年12月26日
取得価格	3,500,000,000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。)
取得先	エム・シー・フォース特定目的会社
所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15(地番) 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号(住居表示)
交通	JR山手線・埼京線「恵比寿」駅 徒歩5分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩2分
敷地面積	485.59m ²
延床面積	2,623.04m ²
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期	平成18年1月

所有形態	所有権
賃貸可能戸数	61戸〔1K:53戸、1LDK:6戸、店舗:2戸〕

(注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「敷地面積」 「延床面積」 「構造」 及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。

d. 運用状況の見通し

第7期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)の運用状況につきましては、営業収益6,723百万円、当期純利益2,503百万円、1口当たり分配金13,400円を見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第7期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金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。

《第7期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)の運用状況予想の前提条件》

項目	前提条件
計算期間	第7期:平成18年12月1日～平成19年5月31日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年11月30日時点で保有している107物件並びに本書の日付現在までに発表している第7期取得予定の11物件を前提としております。また、本書の日付現在、運用資産の一部譲渡を想定しており、これを前提としております。なお、上記以外の異動(新規物件の取得又は既存物件の売却等)により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年11月末現在の186,809口を前提とし、平成19年5月末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成19年5月31日現在の有利子負債比率は54%程度となることを前提としています。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益並びに営業損益は、上記運用資産を前提として算出しており、資産譲渡にかかる売却益として427百万円を想定しております。 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 建物の修繕費は、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、予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、1,251百万円を想定しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3 財務諸表等

(1) 経理の状況

① 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年11月30日現在)		前期 (平成18年5月31日現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)			%		%		%
I. 流動資産							
現金及び預金 ※1		9,138,592		6,032,421		3,106,170	
信託現金及び信託預金 ※1		3,325,813		3,381,337		△ 55,523	
営業未収入金		286,843		255,945		30,897	
前払費用		18,314		27,192		△ 8,878	
繰延税金資産		5,314		4,395		919	
未収入金		5,000		1,771		3,228	
未収消費税等		55,369		123,630		△ 68,260	
その他の流動資産		13,069		13,912		△ 842	
貸倒引当金		△ 6,274		△ 4,616		△ 1,657	
流動資産合計		12,842,043	6.2	9,835,989	4.8	3,006,053	30.6
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物 ※1		37,908,034		35,611,546			
減価償却累計額		1,133,170		708,049			
構築物 ※1		190,016		174,561			
減価償却累計額		11,509		7,133			
工具器具備品 ※1		25,370		10,181			
減価償却累計額		5,173		1,956			
土地 ※1							
建設仮勘定							
信託建物 ※1		51,443,111		52,826,789			
減価償却累計額		2,544,491		2,002,714			
信託構築物 ※1		369,122		384,506			
減価償却累計額		47,173		39,340			
信託機械装置 ※1		616		616			
減価償却累計額		70		51			
信託工具器具備品 ※1		67,685		58,782			
減価償却累計額		22,476		16,454			
信託土地 ※1							
有形固定資産合計		191,567,577	92.7	190,410,060	94.0	1,157,517	0.6
2. 無形固定資産							
借地権		1,214,497		1,214,497		—	
無形固定資産合計		1,214,497	0.6	1,214,497	0.6	—	—
3. 投資その他の資産							
長期前払費用		640,367		717,122		△ 76,755	
デリバティブ債権		174,313		292,528		△ 118,215	
敷金		600		600		—	
差入預託保証金		10,000		10,000		—	
投資その他の資産合計		825,280	0.4	1,020,251	0.5	△ 194,971	△ 19.1
固定資産合計		193,607,356	93.7	192,644,809	95.1	962,546	0.5
III. 繰延資産							
創業費		13,248		19,873		△ 6,624	
投資法人債発行費		173,720		166,866		6,854	
繰延資産合計		186,969	0.1	186,740	0.1	229	0.1
資産合計		206,636,368	100.0	202,667,539	100.0	3,968,829	2.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)		前期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
			%		%		%
(負債の部)							
I. 流動負債							
営業未払金		245,668		102,718		142,949	
短期借入金		3,200,000		13,250,000		△ 10,050,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1		11,500,000		11,500,000		—	
未払金		34,634		57,554		△ 22,920	
未払費用		532,801		507,430		25,371	
未払法人税等		2,664		4,000		△ 1,335	
前受金		16,984		9,534		7,449	
その他の流動負債		288		257		31	
流動負債合計		15,533,042	7.5	25,431,496	12.5	△ 9,898,453	△38.9
II. 固定負債							
投資法人債		57,000,000		45,000,000		12,000,000	
長期借入金 ※1		23,400,000		21,500,000		1,900,000	
繰延税金負債		69,488		118,127		△ 48,638	
預り敷金保証金		822,664		712,175		110,488	
信託預り敷金保証金		1,441,181		1,490,288		△ 49,107	
その他の固定負債		10,270		10,270		—	
固定負債合計		82,743,605	40.1	68,830,861	34.0	13,912,743	20.2
負債合計		98,276,647	47.6	94,262,357	46.5	4,014,289	4.3
(純資産の部)							
I. 投資主資本							
1. 出資総額		105,593,101		105,593,101		—	
2. 剰余金							
当期未処分利益		2,658,807		2,629,204		29,602	
投資主資本合計		108,251,909	52.3	108,222,306	53.4	29,602	0.0
II. 評価・換算差額等							
1. 繰延ヘッジ損益		107,812		182,874		△ 75,062	
評価・換算差額等合計		107,812	0.1	182,874	0.1	△ 75,062	△ 41.0
純資産合計 ※2		108,359,721	52.4	108,405,181	53.5	△ 45,459	0.0
負債・純資産合計		206,636,368	100.0	202,667,539	100.0	3,968,829	2.0

② 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)			前期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)			増減	
		金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
				%			%		%
1. 営業収益									
不動産賃貸事業収入	※1	5,493,619			5,178,077				
不動産等売却益	※2	849,734	6,343,354	100.0	638,477	5,816,555	100.0	526,799	9.1
2. 営業費用									
不動産賃貸事業費用	※1	2,329,468			2,103,205				
資産運用報酬		447,368			422,437				
資産保管手数料		22,703			19,665				
一般事務委託手数料		62,551			59,016				
役員報酬		3,600			3,000				
弁護士報酬		25,333			19,366				
会計監査人報酬		19,150			18,500				
貸倒引当金繰入		2,237			3,824				
貸倒損失		—			775				
その他の営業費用		148,406	3,060,820	48.3	113,144	2,762,936	47.5	297,884	10.8
営業利益			3,282,533	51.7		3,053,618	52.5	228,915	7.5
3. 営業外収益									
受取利息		1,166			63				
雑収入		70,353	71,520	1.1	175,667	175,730	3.0	△ 104,210	△ 59.3
4. 営業外費用									
支払利息		242,201			218,933				
融資関連費用		85,543			75,195				
投資法人債利息		274,933			204,868				
投資法人債発行費償却		47,677			38,702				
新投資口発行費		—			33,623				
創業費償却		6,624			6,624				
その他営業外費用		36,199	693,179	10.9	22,866	600,814	10.3	92,365	15.4
経常利益			2,660,874	41.9		2,628,535	45.2	32,339	1.2
5. 特別利益									
保険差益		—	—	—	2,534	2,534	0.0	△ 2,534	△ 100.0
税引前当期純利益			2,660,874	41.9		2,631,069	45.2	29,805	1.1
法人税、住民税及び事業税		2,897			4,011				
法人税等調整額		△ 775	2,122	0.0	△ 2,081	1,930	0.0	192	9.9
当期純利益			2,658,752	41.9		2,629,139	45.2	29,613	1.1
前期繰越利益			54			65		△ 11	
当期未処分利益			2,658,807			2,629,204		29,602	

③ 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	
		当期末処分利益			
平成 18 年 5 月 31 日残高	105,593,101	2,629,204	108,222,306	182,874	108,405,181
当期中の変動額					
剰余金の配当	—	△ 2,629,149	△ 2,629,149	—	△ 2,629,149
当期純利益	—	2,658,752	2,658,752	—	2,658,752
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△ 75,062	△ 75,062
当期変動額の合計	—	29,602	29,602	△ 75,062	△ 45,459
平成 18 年 11 月 30 日残高※1・2	105,593,101	2,658,807	108,251,909	107,812	108,359,721

前期（自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	
		当期末処分利益			
平成 17 年 11 月 30 日残高	82,936,941	2,020,931	84,957,873	—	84,957,873
当期中の変動額					
新投資口の発行	22,656,160	—	22,656,160	—	22,656,160
剰余金の配当	—	△2,020,866	△2,020,866	—	△2,020,866
当期純利益	—	2,629,139	2,629,139	—	2,629,139
繰延ヘッジ損益	—	—	—	182,874	182,874
当期変動額の合計	22,656,160	608,272	23,264,433	182,874	23,447,307
平成 18 年 5 月 31 日残高※1・2	105,593,101	2,629,204	108,222,306	182,874	108,405,181

④ 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 〔自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日〕
I 当期末処分利益	2,658,807,314 円	2,629,204,864 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	2,658,665,688 円 (14,232 円)	2,629,149,866 円 (14,074 円)
III 次期繰越利益	141,626 円	54,998 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 15 条第 1 項に定める金銭の分配の方針に基づき、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「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 186,809 口の整数倍の最大値となる 2,658,665,688 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、本投資法人規約第 15 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項に定める金銭の分配の方針に基づき、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「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 186,809 口の整数倍の最大値となる 2,629,149,866 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、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

⑤ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期	前期
		(自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)	(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)
		金額	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,660,874	2,631,069
減価償却費		1,106,870	1,051,500
貸倒損失		—	775
長期前払費用償却額		79,255	75,701
創業費償却額		6,624	6,624
投資法人債発行費償却		47,677	38,702
受取利息		△ 1,166	△ 63
支払利息		517,134	423,802
保険差益		—	△ 2,534
貸倒引当金の増加・減少額		1,657	3,062
営業未収入金の増加・減少額		△ 30,897	△ 43,547
未収入金の増加・減少額		△ 3,228	68,176
未収消費税等の増加・減少額		68,260	43,471
営業未払金の増加・減少額		142,949	△ 9,983
未払金の増加・減少額		△ 22,473	21,152
未払費用の増加・減少額		8,817	60,746
前受金の増加・減少額		7,449	△ 181,385
信託有形固定資産の売却による減少額		3,862,986	4,004,416
長期前払費用の支払額		△ 6,744	△ 56,667
その他		9,615	△ 17,851
小計		8,455,662	8,117,168
利息の受取額		1,166	63
利息の支払額		△ 497,119	△ 361,449
保険金の受取額		4,244	7,048
法人税等の支払額		△ 4,233	△ 4,300
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,959,722	7,758,530
II. 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		△ 6,074,300	△ 24,268,854
信託有形固定資産の取得による支出		△ 64,688	△ 9,340,460
預り敷金保証金の収入		110,488	150,407
信託預り敷金保証金の収入		△ 49,107	△ 55,598
その他		—	△ 600
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,077,606	△ 33,515,105
III. 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		3,200,000	—
短期借入金の返済による支出		△ 13,250,000	△ 9,180,000
長期借入金の借入による収入		2,600,000	—
長期借入金の返済による支出		△ 700,000	—
投資口の発行による収入		—	22,622,533
投資法人債の発行による収入		11,945,468	14,924,242
分配金の支払額		△ 2,626,937	△ 2,018,275
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,168,531	26,348,500
IV. 現金及び現金同等物の増加額		3,050,646	591,925
V. 現金及び現金同等物の期首残高		9,413,758	8,821,833
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	※1	12,464,405	9,413,758

注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	期別	
	当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 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通りであります。</p> <p>建物 2～47年 構築物 7～20年 機械装置 15年 工具器具備品 3～15年</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 —</p> <p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</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。 なお、平成17年12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発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、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12月12日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、766,208千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）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あります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、766,208千円少なく計上され、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おります。</p> <p>投資法人債発行費 同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>

項目	期別	前期
		〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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、当該決算期間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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>
5. 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 本投資法人は財務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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、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、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 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法	<p>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。</p> <p>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することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。</p>	同左
8. 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、手許現金及び信託現金、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、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 か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>	同左

会計方針の変更に関する注記

項目	期別	前期
		〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	—	<p>当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準第 5 号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準適用指針第 8 号）を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は 108,222,306 千円であります。</p>
2. 株主資本等変動計算書に関する会計基準	—	<p>当決算期より「株主資本等変動計算書に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 27 日 企業会計基準第 6 号）及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 27 日 企業会計基準適用指針第 9 号）を適用しております。</p>

貸借対照表に関する注記

当期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)	前期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)																																																												
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">154,071</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,441,742</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">30,071</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">835</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6,862,840</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,549,313</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">24,968,156</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">174,588</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">546</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,336</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,204,169</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">68,397,671</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,800,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,300,000</td></tr> </table>	現金及び預金	154,071	建物	5,441,742	構築物	30,071	工具器具備品	835	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,549,313	信託建物	24,968,156	信託構築物	174,588	信託機械装置	546	信託工具器具備品	11,336	信託土地	29,204,169	合計	68,397,671	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	20,800,000	合計	32,300,000	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">847,348</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,506,887</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">30,835</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">904</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6,862,840</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,514,774</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,265,980</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">180,346</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">564</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">10,890</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,204,169</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,425,541</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,500,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,000,000</td></tr> </table>	現金及び預金	847,348	建物	5,506,887	構築物	30,835	工具器具備品	904	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,514,774	信託建物	25,265,980	信託構築物	180,346	信託機械装置	564	信託工具器具備品	10,890	信託土地	29,204,169	合計	69,425,541	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	21,500,000	合計	33,000,000
現金及び預金	154,071																																																												
建物	5,441,742																																																												
構築物	30,071																																																												
工具器具備品	835																																																												
土地	6,862,840																																																												
信託現金及び信託預金	1,549,313																																																												
信託建物	24,968,156																																																												
信託構築物	174,588																																																												
信託機械装置	546																																																												
信託工具器具備品	11,336																																																												
信託土地	29,204,169																																																												
合計	68,397,671																																																												
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																												
長期借入金	20,800,000																																																												
合計	32,300,000																																																												
現金及び預金	847,348																																																												
建物	5,506,887																																																												
構築物	30,835																																																												
工具器具備品	904																																																												
土地	6,862,840																																																												
信託現金及び信託預金	1,514,774																																																												
信託建物	25,265,980																																																												
信託構築物	180,346																																																												
信託機械装置	564																																																												
信託工具器具備品	10,890																																																												
信託土地	29,204,169																																																												
合計	69,425,541																																																												
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																												
長期借入金	21,500,000																																																												
合計	33,000,000																																																												
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																																												

損益計算書に関する注記

当期 (自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)	前期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 5,129,328 共益費 102,952 駐車場収入 183,988 付帯収入 46,917 その他賃貸事業収入 30,432 合計 5,493,619 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 531,945 修繕費 189,928 公租公課 152,802 信託報酬 42,580 水道光熱費 91,948 損害保険料 15,705 減価償却費 1,106,870 その他賃貸事業費用 197,688 合計 2,329,468 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,164,150 千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 4,738,334 共益費 100,057 駐車場収入 176,756 付帯収入 48,108 その他賃貸事業収入 114,821 合計 5,178,077 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 520,047 修繕費 68,067 公租公課 134,351 信託報酬 46,530 水道光熱費 81,700 損害保険料 16,029 減価償却費 1,051,500 その他賃貸事業費用 184,978 合計 2,103,205 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,074,872 千円
2. 不動産等売買損益の内訳 S-4 フレスカ代々木上原Ⅱ (単位：千円) 不動産等売却収入 651,000 不動産等売却原価 539,994 その他売却費用 26,588 不動産等売却益 84,416 S-10 J ステージ南浦和 (単位：千円) 不動産等売却収入 932,000 不動産等売却原価 709,864 その他売却費用 48,133 不動産等売却益 174,001 F-5 アルス新大塚 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,323,000 不動産等売却原価 1,129,346 その他売却費用 54,202 不動産等売却益 139,451	2. 不動産等売買損益の内訳 S-6 ヴェール喜久井町 (単位：千円) 不動産等売却収入 636,000 不動産等売却原価 534,561 その他売却費用 26,018 不動産等売却益 75,419 S-12 ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ (単位：千円) 不動産等売却収入 1,502,000 不動産等売却原価 1,281,899 その他売却費用 65,669 不動産等売却益 154,431 F-6 クレインマンション鶴見 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,308,000 不動産等売却原価 1,084,132 その他売却費用 54,138 不動産等売却益 169,729

<p>F-8 メゾン柏</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 1,167,000</p> <p>不動産等売却原価 879,490</p> <p>その他売却費用 47,180</p> <hr/> <p>不動産等売却益 240,328</p>	<p>L-6 西荻窪アーバインホームズ</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 1,360,000</p> <p>不動産等売却原価 1,103,823</p> <p>その他売却費用 17,279</p> <hr/> <p>不動産等売却益 238,897</p>
<p>L-1 マノア岡本</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 825,000</p> <p>不動産等売却原価 604,290</p> <p>その他売却費用 9,173</p> <hr/> <p>不動産等売却益 211,536</p>	

投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)	前期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 2. 発行済投資口総口数 186,809 口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 2. 発行済投資口総口数 186,809 口

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

当期 (自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)	前期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)																		
1. 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 11 月 30 日現在)	1. 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 5 月 31 日現在)																		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">9,138,592</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,325,813</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>12,464,405</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	9,138,592	千円	信託現金及び信託預金勘定	3,325,813	千円	現金及び現金同等物	<u>12,464,405</u>	千円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,032,421</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,381,337</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>9,413,758</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,032,421	千円	信託現金及び信託預金勘定	3,381,337	千円	現金及び現金同等物	<u>9,413,758</u>	千円
現金及び預金勘定	9,138,592	千円																	
信託現金及び信託預金勘定	3,325,813	千円																	
現金及び現金同等物	<u>12,464,405</u>	千円																	
現金及び預金勘定	6,032,421	千円																	
信託現金及び信託預金勘定	3,381,337	千円																	
現金及び現金同等物	<u>9,413,758</u>	千円																	

リース取引に関する注記

当期 (自平成 18 年 6 月 1 日 至平成 18 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

前期 (自平成 17 年 12 月 1 日 至平成 18 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

有価証券に関する注記

当期 (自平成 18 年 6 月 1 日 至平成 18 年 11 月 30 日)

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。

前期 (自平成 17 年 12 月 1 日 至平成 18 年 5 月 31 日)

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。

デリバティブ取引に関する注記

当期 [自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日]	前期 [自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日]
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(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、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、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あります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等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おります。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。</p> <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 本投資法人は財務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 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、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、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p> <p>(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おります。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

退職給付に関する注記

当期（自平成 18 年 6 月 1 日 至平成 18 年 11 月 30 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

前期（自平成 17 年 12 月 1 日 至平成 18 年 5 月 31 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

税効果会計に関する注記

当期 (自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)	前期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 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 (単位：千円)	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 (単位：千円)
(繰延税金資産) (1) 流動資産 未払事業税損金不算入額 152 一括償却資産 1,489 貸倒損失否認 2,072 貸倒引当金繰入超過額 1,600 小計 5,314 (2) 固定資産 一括償却資産 577 小計 577 繰延税金資産合計 5,892 (繰延税金負債) (1) 固定負債 繰延ヘッジ損益 70,066 繰延税金負債合計 70,066 繰延税金資産合計 (流動) の純額 5,314 繰延税金負債合計 (固定) の純額 69,488	(繰延税金資産) (1) 流動資産 未払事業税損金不算入額 247 一括償却資産 1,179 貸倒損失否認 2,072 貸倒引当金繰入超過額 896 小計 4,395 (2) 固定資産 一括償却資産 667 その他 53 小計 721 繰延税金資産合計 5,117 (繰延税金負債) (1) 固定負債 繰延ヘッジ損益 118,848 繰延税金負債合計 118,848 繰延税金資産合計 (流動) の純額 4,395 繰延税金負債合計 (固定) の純額 118,127
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.36 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.08	法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.36 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.07

持分法損益等に関する注記

当期 (自平成 18 年 6 月 1 日 至平成 18 年 11 月 30 日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

前期 (自平成 17 年 12 月 1 日 至平成 18 年 5 月 31 日)

本投資法人に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に関する注記

当期 (自平成 18 年 6 月 1 日 至平成 18 年 11 月 30 日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	山内章	—	—	本投資法人執行役員兼パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社代表取締役	—	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払	225,301	—	—

(注1) 山内章は、本投資法人の執行役員を平成18年8月30日に退任しております。上記は、退任するまでの期間、第三者(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として23,170千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として20,365千円があります。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	山内章	—	—	本投資法人執行役員兼パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社代表取締役	—	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払	764,071	未払費用	317,188

(注1) 本投資法人執行役員 山内章が第三者(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として317,603千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として24,030千円があります。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

1口当たり情報に関する注記

当期 [自 平成 18 年 6 月 1 日] 至 平成 18 年 11 月 30 日	前期 [自 平成 17 年 12 月 1 日] 至 平成 18 年 5 月 31 日
1口当たり純資産額 580,056 円 1口当たり当期純利益金額 14,232 円	1口当たり純資産額 580,300 円 1口当たり当期純利益金額 14,289 円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当期 [自 平成 18 年 6 月 1 日] 至 平成 18 年 11 月 30 日	前期 [自 平成 17 年 12 月 1 日] 至 平成 18 年 5 月 31 日
当期純利益金額 (千円)	2,658,752	2,629,139
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	2,658,752	2,629,139
期中平均投資口数 (口)	186,809	183,997

重要な後発事象に関する注記

当期 〔自 平成 18 年 6 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 17 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 5 月 31 日〕
<p>1. 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。</p> <p>【リーフコート麻布】 所在地（住居表示）：東京都港区三田一丁目1番12号 取得価格（注）：9,060百万円 資産の種類：不動産 契約日：平成18年12月19日 引渡日：平成18年12月26日 取得先：マーズアセット特定目的会社</p> <p>（注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画法税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資金の借入について 平成18年12月26日付にて、不動産の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先：全国共済農業協同組合連合会、太陽生命保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社 ② 借入金額：5,500百万円 ③ 利率：1.84500% ④ 借入実行日：平成18年12月26日 ⑤ 返済期日：平成23年12月26日 ⑥ 担保の有無：無担保・無保証</p> <p>① 借入先：農林中央金庫、株式会社八十二銀行 ② 借入金額：6,000百万円 ③ 利率：1.02702% ④ 借入実行日：平成18年12月26日 ⑤ 返済期日：平成23年12月26日 ⑥ 担保の有無：無担保・無保証</p> <p>① 借入先：株式会社三井住友銀行 ② 借入金額：2,000百万円 ③ 利率：0.94000% ④ 借入実行日：平成18年12月26日 ⑤ 返済期日：平成19年12月26日 ⑥ 担保の有無：無担保・無保証</p> <p>[資金の用途] 平成18年12月26日付にて、リーフコート麻布他1物件・合計12,560百万円の不動産を取得しました。</p>	<p>1. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【フレスカ代々木上原Ⅱ】 所在地（住居表示）：東京都渋谷区上原三丁目4番1号 譲渡価格（注）：651百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約85百万円を計上する予定です。 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【Jステージ南浦和】 所在地（住居表示）：埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号 譲渡価格（注）：932百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約187百万円を計上する予定です。 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【アルス新大塚】 所在地（住居表示）：東京都豊島区南大塚三丁目43番5号 譲渡価格（注）：1,323百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約148百万円を計上する予定です。 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【メゾン柏】 所在地（住居表示）：千葉県柏市明原二丁目9番1号 譲渡価格（注）：1,167百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約233百万円を計上する予定です。 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>（注）譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画法税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>

(2) 発行済投資口の総口数の増減

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成16年3月2日	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	(注2)
平成16年3月30日	1,482	50,882	711,360	24,427,360	(注3)
平成16年12月1日	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	(注4)
平成16年12月17日	963	101,845	616,958	57,077,468	(注5)
平成17年6月14日	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	(注6)
平成17年7月8日	1,482	144,327	902,117	82,936,941	(注7)
平成17年12月12日	41,000	185,327	21,865,792	104,802,733	(注8)
平成18年1月11日	1,482	186,809	790,368	105,593,101	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額480,000円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価額480,000円にて、三菱証券株式会社(現三菱UFJ証券株式会社)を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格663,899円(発行価額640,663円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額640,663円にて、三菱証券株式会社(現三菱UFJ証券株式会社)を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格630,140円(発行価額608,716円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額608,716円にて、三菱証券株式会社(現三菱UFJ証券株式会社)を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格552,000円(発行価額533,312円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額533,312円にて、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4 役員の変動

平成18年8月30日に開催された本投資法人の第4回投資主総会において、執行役員の内山章が退任し、西村賢が就任しました。本書の日付現在における役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	西村 賢	平成12年10月 日本弁護士連合会弁護士登録 平成12年10月 成和共同法律事務所入所 平成18年8月 本投資法人執行役員就任(現任)	0
監督役員	榎本 幸雄	昭和52年4月 アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社 昭和55年3月 公認会計士登録 昭和62年3月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役就任(現任) 平成7年10月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役就任(現任) 平成14年12月 本投資法人監督役員就任(現任)	0
監督役員	都 賢治	昭和58年4月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和61年11月 税理士登録 平成元年3月 都会計事務所開設 所長(現任) 平成2年8月 株式会社アルタス設立 代表取締役就任(現任) 平成4年9月 株式会社グロービス 取締役就任(現任) 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役就任(現任) 平成14年12月 本投資法人監督役員就任(現任) 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役就任(現任)	0

5 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の決算日における投資状況の概要は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

資産の種類	住宅タイプによる区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	シングル	都心主要5区	13,989	6.8
		東京23区（都心主要5区を除く）	15,030	7.3
		首都圏（東京23区を除く）	4,129	2.0
		政令指定都市等（首都圏を除く）	1,449	0.7
	コンパクト	都心主要5区	19,045	9.2
		東京23区（都心主要5区を除く）	11,196	5.4
		首都圏（東京23区を除く）	2,174	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,398	1.6
	ファミリー	都心主要5区	10,053	4.9
		東京23区（都心主要5区を除く）	10,757	5.2
		首都圏（東京23区を除く）	1,323	0.6
		政令指定都市等（首都圏を除く）	563	0.3
	ラージ	都心主要5区	18,875	9.1
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,817	0.9
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
	シニア	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
		小計	113,805	55.1
不動産	シングル	都心主要5区	6,714	3.2
		東京23区（都心主要5区を除く）	14,839	7.2
		首都圏（東京23区を除く）	829	0.4
		政令指定都市等（首都圏を除く）	12,167	5.9
	コンパクト	都心主要5区	15,353	7.4
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,074	2.5
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,745	1.3
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	7,768	3.8
	ラージ	都心主要5区	12,082	5.8
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
	シニア	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
		小計	77,575	37.5
預金その他の資産			15,255	7.4
資産総額計			206,636	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額（注3）	98,276	47.6
純資産総額（注3）	108,359	52.4

また、本投資法人は、保有資産をコアアセット及びサブコアアセットに分類しております。

資産の種類	資産の種別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	コア	都心主要5区	58,435	28.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	31,245	15.1
		首都圏(東京23区を除く)	4,226	2.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,174	1.5
	サブコア	都心主要5区	3,528	1.7
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,557	3.7
		首都圏(東京23区を除く)	3,401	1.6
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,237	1.1
		小計	113,805	55.1
不動産	コア	都心主要5区	31,832	15.4
		東京23区(都心主要5区を除く)	19,914	9.6
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	19,721	9.5
	サブコア	都心主要5区	2,318	1.1
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	829	0.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,959	1.4
		小計	77,575	37.5
預金その他の資産			15,255	7.4
資産総額計			206,636	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注3)	98,276	47.6
純資産総額(注3)	108,359	52.4

(注1) 「保有総額」は、平成18年11月30日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成18年11月30日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人の平成18年11月30日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

a. 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	2,068	2,050	1.11
S-2	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	1,910	2,080	1.03
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,050	1,020	0.56
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	585	633	0.31
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	651	677	0.35
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	462	452	0.24
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	504	695	0.27
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	434	381	0.23
S-14	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	1,321	1,130	0.68
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,652	1,610	0.86
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	988	1,070	0.52

S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2,871	2,890	1.48
S-18	政令指定都市等	パシフィックレビュー天神橋	970	1,015	1,040	0.53
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,051	1,060	0.55
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1,437	1,540	0.76
S-21	都心主要5区	パシフィックレビュー新宿東	854	879	950	0.46
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1,705	1,680	0.90
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5,555	5,380	2.85
S-24	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	1,412	1,460	0.72
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	2,013	1,980	1.06
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,095	1,050	0.58
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	685	639	0.36
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	827	803	0.43
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	881	840	0.46
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	1,647	1,610	0.85
S-31	東京23区	パシフィックレビュー京橋	1,401	1,476	1,410	0.76
S-32	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	2,423	2,500	1.22
S-33	東京23区	パシフィックレビュー多摩川	1,514	1,562	1,553	0.82
S-34	東京23区	メゾン後楽園	710	739	714	0.39
S-35	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	2,348	2,410	2,362	1.27
S-36	東京23区	ルラシオン王子	1,027	1,065	1,040	0.56
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	636	613	0.33
S-38	東京23区	パシフィックレビュー早稲田西	1,100	1,170	1,120	0.60
S-39	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	1,243	1,170	0.63
S-40	都心主要5区	パシフィックレビュー広尾	1,741	1,849	1,820	0.94
S-41	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	829	725	0.43
S-42	首都圏	パシフィックレビュー横濱関内	1,950	2,051	1,950	1.06
S-43	東京23区	K2	393	413	393	0.21
S-44	首都圏	フラッツ大倉山	895	937	895	0.49
S-45	都心主要5区	ピアネット汐留	2,782	2,905	2,550	1.51
S-46	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	413	393	0.21
S-47	都心主要5区	ZESTY代々木	377	395	377	0.20
S-48	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	457	436	0.24
S-49	東京23区	ZESTY経堂	344	362	344	0.19
S-50	政令指定都市等	パシフィックレビュー韮公園	1,200	1,292	1,330	0.65
S-51	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	1,255	1,180	0.64
S-52	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	1,174	1,100	0.60
S-55	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	2,473	2,320	1.26
S-56	都心主要5区	LUKE	1,530	1,626	1,500	0.83
S-57	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	1,591	1,490	0.81
S-58	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1,579	1,683	1,580	0.86
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,639	3,600	1.95
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	775	802	0.41
C-3	都心主要5区	パシフィックレビュー自由が丘	1,080	1,100	1,220	0.59
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,131	1,160	0.60
C-6	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	391	422	0.21
C-8	首都圏	パシフィックレビュー八王子	700	708	727	0.38
C-9	政令指定都市等	グラントハイツ日比野	1,230	1,239	1,550	0.67
C-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	463	606	0.25
C-11	都心主要5区	パシフィックレビュー永田町	1,000	1,053	1,070	0.54
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,451	2,470	1.26
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,071	4,270	2.12
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	1,364	1,410	0.71
C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,264	8,350	4.30
C-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	1,253	1,230	0.65
C-17	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	420	441	428	0.23
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	591	592	0.31
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,209	2,410	1.18
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,614	2,750	1.40
C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	1,466	1,580	0.78
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,642	1,610	0.85
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	4,855	4,480	2.56
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,639	1,600	0.84
C-26	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	3,432	3,310	1.80
C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	3,414	3,381	1.81
C-28	都心主要5区	レアール南青山	1,030	1,093	1,010	0.56
C-29	政令指定都市等	マーレ	963	1,029	966	0.52

C-30	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	2,000	1,880	1.02
C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	1,034	957	0.52
C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	680	610	0.35
C-33	東京23区	パシフィックレビュー入谷	1,190	1,252	1,190	0.65
C-34	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	1,678	1,590	0.85
F-1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	3,986	4,440	2.15
F-2	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	1,123	1,160	0.60
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,446	1,480	0.77
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,003	1,050	0.53
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	563	567	0.30
F-10	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	7,467	7,230	3.99
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	4,944	5,070	2.66
F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	1,133	1,070	0.58
F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	948	908	0.48
F-14	首都圏	メゾン八千代台	1,281	1,323	1,290	0.70
F-15	東京23区	アプレスト葛西	807	838	814	0.44
F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	1,001	863	0.52
F-17	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	4,685	4,400	2.39
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,558	1,410	0.83
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	1,036	1,040	0.53
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,040	1,140	0.54
L-5	東京23区	プティ・クール砦	684	687	669	0.37
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,575	9,620	5.57
L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	8,815	8,470	4.59
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	1,015	1,010	0.54
L-10	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	1,356	1,310	0.71
L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	2,042	2,020	1.09
L-12	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	1,224	1,190	0.63
L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	1,130	1,170	0.61
L-14	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	2,291	2,200	1.20
合計			184,303	191,380	188,407	100.00

- (注 1) 物件番号は、本投資法人の保有資産について S (シングルタイプ)、C (コンパクトタイプ)、F (ファミリータイプ)、L (ラージタイプ) 及び SE (シニアタイプ) の 5 つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。
- (注 2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (信託受益権譲渡契約書または不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金) を記載しています。
- (注 3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイ・アイ不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。
- (注 4) 投資比率は、全不動産等の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます (小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。)

b. 信託不動産の概要

平成 18 年 11 月 30 日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下の通りです。

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	パシフィックレビュー新川	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 11 日 至:平成 20 年 3 月 10 日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 28 日
S-3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 27 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-7	エスコート上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 1 月 23 日 至:平成 25 年 1 月 22 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-9	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 31 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-16	Jステージ方南町	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 25 年 3 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 10 月 29 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-34	メゾン後樂園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 11 月 5 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 10 月 29 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-36	ルラシオン王子	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 18 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-37	第6ゼルコバマンション	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 2 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 31 日

S-42	パシフィックレビュー横濱関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-43	K 2	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-44	フラッツ大倉山	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-45	ピアネット汐留	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-47	Z E S T Y 代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-48	Z E S T Y 西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-49	Z E S T Y 経堂	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 9 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-2	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 10 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-6	Z E S T Y 池上A棟・B棟	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 30 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-8	パシフィックレビュー八王子	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
C-9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 8 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日
C-15	アパートメント西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 13 年 12 月 27 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 26 年 3 月 30 日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 25 年 2 月 28 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 3 日 至:平成 21 年 9 月 2 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 21 年 9 月 23 日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 26 日 至:平成 25 年 3 月 31 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 30 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
C-33	パシフィックレビュー入谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 5 月 28 日 至:平成 20 年 5 月 27 日

F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
F-3	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
F-4	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 11 月 19 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
F-9	スカイハイツ平針	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
F-10	パシフィックレジデンス目白	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 3 月 28 日 至:平成 26 年 3 月 31 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 27 日 至:平成 21 年 9 月 26 日
F-14	メゾン八千代台	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 26 年 9 月 24 日
F-15	アブレスト葛西	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 26 年 9 月 24 日
L-2	ベルウッド	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 11 年 9 月 30 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 12 年 3 月 10 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
L-5	プティ・クール砧	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 4 月 26 日 至:平成 24 年 4 月 25 日
L-7	元麻布プレイス	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 12 月 9 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 18 日 至:平成 26 年 3 月 31 日
L-13	パシフィックレジデンス大井	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 12 月 9 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
L-14	ルート麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 26 年 9 月 24 日

c. 個別不動産等の概要

本投資法人が保有する個別不動産等の概要は、以下の頁に記載した表にまとめた通りです。これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

I. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- 平成 18 年 11 月 30 日現在を基準としています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては番地表示による建物住所または登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記事項証明書の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記事項証明書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。なお、登記事項証明書は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- 「用途地域」については、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。）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。
- 「容積率」については、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。）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を記載しています。
- 「建ぺい率」については、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を記載しています。
- 「PM 業務受託者」については、建物保守管理、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- 「サブリース業者」については、信託の受託者又は不動産の所有者から信託不動産を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、これを第三者に対して転貸する者を記載しています。なお、信託受託者又は不動産の所有者とサブリース業者との間の賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。
- 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証」と記載しています。「パス・スルー」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成 18 年 11 月 30 日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

II. 損益状況等

「損益状況等」

- 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料、月極駐輪場使用料等が含まれています。
- 「その他収入」には、礼金、自動販売機販売手数料等が含まれています。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

「賃貸借の概況」

- 「月額賃料」については、原則として、平成 18 年 11 月 30 日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人（サブリース業者）が転貸可能な戸数を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- 「敷金等」については、平成 18 年 11 月 30 日時点において締結されている各賃借人との賃貸借契約書、サブリース物件については転借人との賃貸借契約書に表示されている敷金又は保証金等これらに準じる金銭の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、各賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「取得時の鑑定評価額」

- 記載されている鑑定評価額は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイ・アイ不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

「不動産等価格調査の概要」

- 記載されている期末評価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイ・アイ不動産鑑定株式会社による価格調査の結果を記載しております。

S-1 パシフィックレビュー新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸 (1R:3戸、1K:53戸、1LDK:27戸)		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年 6月 1日 (183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	62,362		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	62,362		賃貸戸数	83
その他収入	—		賃貸可能面積 (㎡)	2,764.70
(B) 賃貸事業費用 小計	13,465		賃貸面積 (㎡)	2,764.70
管理業務等委託費用	—		月額賃料 (千円)	10,393
公租公課	751		敷金等 (千円)	21,225
水道光熱費	—		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	661		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	193		取得価格	2,050
信託報酬	800		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	10,072		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	986		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	48,896		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	2,050
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩 10 分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-2 パシフィックレビュー芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸 (1K:49戸、1DK:3戸、1LDK:11戸)		
PM業務受託者	株式会社インボイスRM	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社インボイスRM	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)		
運用期間	自:平成18年 6月 1日 (183日) 至:平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	54,965	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	53,739	賃貸戸数	52	
その他収入	1,226	賃貸可能面積 (㎡)	2,209.98	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,398	賃貸面積 (㎡)	1,873.23	
管理業務等委託費用	7,767	月額賃料 (千円)	8,657	
公租公課	2,536	敷金等 (千円)	15,028	
水道光熱費	—	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	653	取得年月日	平成16年3月30日	
損害保険料	128	取得価格	1,900	
信託報酬	800	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	11,916	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,596	鑑定評価額	1,900	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,567	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	82.5%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率 (面積ベース)	84.8%	期末評価額	2,080	
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、最近では単身者や少人数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。本物件は、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都内中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S-3 グレンパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,426.85㎡	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数27戸(1R:15戸、1R+N:1戸、1K+N:1戸、1DK:1戸、1LDK:6戸、2LDK:1戸、3LDK:2戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,498		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	24,702		賃貸戸数	22
その他収入	796		賃貸可能面積(㎡)	1,211.74
(B) 賃貸事業費用 小計	12,821		賃貸面積(㎡)	871.32
管理業務等委託費用	2,775		月額賃料(千円)	3,533
公租公課	421		敷金等(千円)	7,408
水道光熱費	275		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	451		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	75		取得価格	1,040
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	6,267		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,054		鑑定評価額	1,040
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,677		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	81.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率(面積ベース)	71.9%		期末評価額	1,020
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上7階建のマンションです。交通利便性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、築浅である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地と南側隣接地との境界に万年塀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

S-5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸 (1K:30戸)		
PM業務受託者	パンフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社レオパレス21		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	17,953		賃貸戸数	30
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	4,986		賃貸面積(㎡)	623.80
管理業務等委託費用	180		月額賃料(千円)	2,992
公租公課	829		敷金等(千円)	-
水道光熱費	-		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	109		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	36		取得価格	569
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	2,033		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,197		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,966		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	633
地域特性/物件特性				
当該地域は、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へブロック塀の一部とネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				
2 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89㎡	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,599		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	22,052		賃貸戸数	42
その他収入	547		賃貸可能面積（㎡）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	9,824		賃貸面積（㎡）	934.98
管理業務等委託費用	1,974		月額賃料（千円）	3,592
公租公課	991		敷金等（千円）	6,950
水道光熱費	316		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	297		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	65		取得価格	644
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,115		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	463		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,775		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	95.5%		期末評価額	677
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR 埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、鉄道3線が利用可能な立地で、比較的高グレードな仕様です。				
特記事項				
信託不動産1階住戸バルコニー（4住戸）に目隠しパネルが設置されており、バルコニーが現状屋内扱いとなることから、床面積の算入対象となっています。当該事項による建ぺい率、容積率等の制限超過はありませんが、平成19年3月末までに撤去する方法により、当該事項を是正完了する予定です。				

S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	15,952		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	14,707		賃貸戸数	22
その他収入	1,244		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	8,382		賃貸面積（㎡）	575.10
管理業務等委託費用	2,519		月額賃料（千円）	2,315
公租公課	603		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	327		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	363		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	46		取得価格	448
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,223		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	698		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	7,569		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	93.5%		期末評価額	452
地域特性／物件特性				
「中野通り」沿い地域は、従来、住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩10分圏内に位置する地上11階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的に優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率/建ぺい率	600%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・車庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,345		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	30,748		賃貸戸数	66
その他収入	597		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	19,821		賃貸面積（㎡）	1,601.41
管理業務等委託費用	6,098		月額賃料（千円）	4,704
公租公課	2,482		敷金等（千円）	18,554
水道光熱費	518		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,436		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	140		取得価格	490
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,114		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	430		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,523		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.4%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	87.5%		期末評価額	695
地域特性/物件特性				
当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄り駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する、1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。				
特記事項				
1 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱」により拡幅（南西側道路12m、北側道路9m）が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約6m相当、北側道路については現況道路中心線より4.5mセットバックを行っています。信託土地に建物を再築等する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管することができます。				
2 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。				

S-13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率／建ぺい率	200％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸（1K：77戸、2DK：9戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,789		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	19,344		賃貸戸数	82
その他収入	1,445		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	14,857		賃貸面積（㎡）	1,929.70
管理業務等委託費用	3,031		月額賃料（千円）	3,776
公租公課	641		敷金等（千円）	2,489
水道光熱費	324		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,427		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	184		取得価格	428
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,783		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,864		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	5,932		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	95.7%		期末評価額	381
地域特性／物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。本物件は、JR 鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。				
特記事項				
1 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。				
2 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。				
3 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。				

S-14 パシフィックレビュー白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数32戸（1R：16戸、1R+S：4戸、1K：6戸、1LDK：3戸、1LDK+S：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成 18 年 11 月 30 日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	29,891		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	29,365		賃貸戸数	30
その他収入	525		賃貸可能面積（㎡）	1,365.74
(B) 賃貸事業費用 小計	11,976		賃貸面積（㎡）	1,242.38
管理業務等委託費用	3,261		月額賃料（千円）	5,067
公租公課	351		敷金等（千円）	10,479
水道光熱費	296		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	143		取得年月日	平成 16 年 12 月 2 日
損害保険料	104		取得価格	1,250
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,555		価格時点	平成 16 年 7 月 12 日
その他賃貸事業費用	1,263		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,914		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成 18 年 11 月 30 日現在）			調査の基準となる時点	平成 18 年 11 月 30 日
稼働率（戸数ベース）	93.8%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	91.0%		期末評価額	1,130
地域特性/物件特性				
当該地域は、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数 32 戸からなる地下 1 階地上 5 階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
本件土地内西側に幅員約 1.6mの歩道状空地を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道状空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数155戸（1K：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	52,411		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	49,584		賃貸戸数	117
その他収入	2,827		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	23,123		賃貸面積（㎡）	3,009.00
管理業務等委託費用	4,295		月額賃料（千円）	7,238
公租公課	1,604		敷金等（千円）	5,111
水道光熱費	2,117		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	4,100		取得年月日	平成16年9月17日
損害保険料	266		取得価格	1,582
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	10,166		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	573		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	29,288		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	75.5%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	76.1%		期末評価額	1,610
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。本物件は、JR 鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。また、本物件は設計、品等についても良好です。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われます。				
特記事項				
本物件から西側国道（歩道）へ看板照明灯が道路に空中で越境しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	684.31㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数91戸（1K：90戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,168		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	39,407		賃貸戸数	84
その他収入	761		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B) 賃貸事業費用 小計	22,290		賃貸面積（㎡）	1,929.24
管理業務等委託費用	3,724		月額賃料（千円）	6,381
公租公課	2,113		敷金等（千円）	12,965
水道光熱費	689		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	6,934		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	137		取得価格	952
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,095		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	96		鑑定評価額	961
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,878		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	93.9%		期末評価額	1,070
地域特性/物件特性				
当該地域は、都心に近接し、また生活利便施設への接近性も良好な住宅地として、広く単身者から家族世帯の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。				
特記事項				
なし				

S-17 パークハビオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1R：8戸、1K：32戸、1LDK：16戸、1LDK+N：5戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	事務所部分：三菱地所住宅販売株式会社 住居部分：株式会社リロケーション・ジャパン		サブリース種別	事務所部分：パス・スルー 住居部分：賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	88,380		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	88,380		賃貸戸数	63
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	3,400.43
(B) 賃貸事業費用 小計	28,535		賃貸面積（㎡）	3,400.43
管理業務等委託費用	6,124		月額賃料（千円）	14,092
公租公課	3,182		敷金等（千円）	62,503
水道光熱費	379		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	286		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	230		取得価格	2,725
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	18,193		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	139		鑑定評価額	2,750
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	59,844		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	2,890
地域特性/物件特性				
当該地域は、JR京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より5分圏内の中小の事務所ビルや小規模な店舗が立ち並ぶ商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、総戸数63戸、地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-18 パシフィックレビュー天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1K：78戸）		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,216		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	34,381		賃貸戸数	69
その他収入	2,834		賃貸可能面積（㎡）	2,121.74
(B) 賃貸事業費用 小計	18,433		賃貸面積（㎡）	1,879.32
管理業務等委託費用	3,233		月額賃料（千円）	5,341
公租公課	1,061		敷金等（千円）	7,130
水道光熱費	1,293		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,814		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,624		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	757		鑑定評価額	991
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,783		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	88.5%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	88.6%		期末評価額	1,040
地域特性／物件特性				
当該地域は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が立ち並ぶ住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へ隣地所有のブロック塀基礎が越境しています。今後塀を改築するときは、境界線を越境しないようにする旨の覚書が締結されています。				
2 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。				
3 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっていません。この境界点が本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。				

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1R：10戸、1K：53戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,590		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	31,590		賃貸戸数	63
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	9,381		賃貸面積（㎡）	1,368.01
管理業務等委託費用	—		月額賃料（千円）	5,265
公租公課	1,139		敷金等（千円）	5,500
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	364		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	22,208		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,060
地域特性/物件特性				
当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその附属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、また JR 山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR 山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数 63 戸から成る地上 12 階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は標準的、最上階についてはやや広め、設備は標準的です。				
特記事項				
なし				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	小田急不動産株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,870		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	44,544		賃貸戸数	53
その他収入	3,326		賃貸可能面積（㎡）	1,743.06
(B) 賃貸事業費用 小計	16,200		賃貸面積（㎡）	1,721.41
管理業務等委託費用	4,942		月額賃料（千円）	7,395
公租公課	911		敷金等（千円）	14,790
水道光熱費	485		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	555		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	110		取得価格	1,397
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,012		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	1,682		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	31,669		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.1%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	98.8%		期末評価額	1,540
地域特性/物件特性				
当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数54戸から成る地上10階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に良好です。				
特記事項				
なし				

S-21 パシフィックリビュー新宿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸 (1K:48戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年 6月 1日 (183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,609		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	30,608		賃貸戸数	46
その他収入	3,001		賃貸可能面積 (㎡)	1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	12,711		賃貸面積 (㎡)	1,171.50
管理業務等委託費用	4,074		月額賃料 (千円)	4,789
公租公課	1,500		敷金等 (千円)	9,024
水道光熱費	307		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	868		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	89		取得価格	854
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	4,901		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	470		鑑定評価額	864
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,897		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	95.8%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	96.1%		期末評価額	950
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地と北東側隣接地 (36番218) との間の境界が未確定です。</p> <p>2 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地 (36番1) へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>3 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地 (36番1) に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>4 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地 (36番218) 及び北側隣接地 (36番226) に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p>				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K：25戸、1K+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,476		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	52,998		賃貸戸数	62
その他収入	3,478		賃貸可能面積（㎡）	2,354.20
(B) 賃貸事業費用 小計	20,001		賃貸面積（㎡）	2,224.54
管理業務等委託費用	5,973		月額賃料（千円）	8,514
公租公課	843		敷金等（千円）	15,974
水道光熱費	454		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	413		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	170		取得価格	1,657
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	10,193		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	1,450		鑑定評価額	1,660
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,474		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	94.5%		期末評価額	1,680
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・総武線・つくばエクスプレス線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は築浅であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地北東側隣接地（地番38番8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取決めにより、信託契約締結（平成16年3月26日）から2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとされています。</p>				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸（1K:411戸、4LDK:1戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	辰野株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	住居6戸、事務所部分：辰野株式会社 住居406戸部分：シグマジパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：パス・スルー 住居406戸部分：賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	168,798		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	168,425		賃貸戸数	413
その他収入	373		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	36,422		賃貸面積（㎡）	10,214.16
管理業務等委託費用	2,700		月額賃料（千円）	25,445
公租公課	4,688		敷金等（千円）	151,291
水道光熱費	360		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	792		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	753		取得価格	5,250
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	25,987		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	1,140		鑑定評価額	5,320
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	132,375		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	99.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	99.8%		期末評価額	5,380
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する1階部分が事務所、2階以上が主に学生向けの地上15階建、総戸数414戸からなる賃貸マンションです。本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。また、本物件は、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地と南側隣接地(地番：22番12)との間の境界に関しては未確定です。 2 南側隣接地(地番：22番12)上の建物の軒、樋等が、また北側隣接地との境界付近の本物件上フェンスに設置された進入防止用扉の支持部分が本物件に越境していますが、確認書等は締結されていません。 3 南側隣接地(地番：22番12)との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。</p>				

S-24 パシフィックレジデンス築地

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区築地一丁目9番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	382.26㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,550.56㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：36戸、1LDK：6戸、2LDK：8戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	48,851		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	48,365		賃貸戸数	51
その他収入	486		賃貸可能面積（㎡）	2,043.00
(B) 賃貸事業費用 小計	15,934		賃貸面積（㎡）	1,969.96
管理業務等委託費用	3,531		月額賃料（千円）	7,757
公租公課	948		敷金等（千円）	15,498
水道光熱費	459		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	287		取得年月日	平成17年12月22日
損害保険料	78		取得価格	1,320
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,368		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	1,260		鑑定評価額	1,370
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,917		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.4%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	96.4%		期末評価額	1,460
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数54戸からなる地上11階建の賃貸マンションであり、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩3分圏内に、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分圏内に、銀座地区からも徒歩圏内に位置することから、都心地域への交通利便性が良好です。周辺地区は、従来から中小の事務所ビルを中心に料亭等の飲食店舗が存する地域でしたが、近年では老朽化した事務所ビル等の単身者や少人数世帯をターゲットとしたマンションへの建て替えが進んでいます。本物件も主として都心への交通利便性を重視する単身者層を中心に、高層階には少人数世帯向けの住戸を配置したプラン構成となっていることから、こうした層をターゲットとした需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本物件は、街並み誘導地区計画（築地地区）の適用地区に所在しており、壁面の位置の制限等を受けます。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	1,465.92㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数96戸（1K：65戸、1DK：21戸、1LDK：10戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	64,276		賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	61,933		賃貸戸数	96
その他収入	2,342		賃貸可能面積（㎡）	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	24,391		賃貸面積（㎡）	2,855.98
管理業務等委託費用	6,034		月額賃料（千円）	10,396
公租公課	2,937		敷金等（千円）	20,348
水道光熱費	543		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,616		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	111		取得価格	1,950
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	11,213		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	1,184		鑑定評価額	1,960
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	39,884		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,980
地域特性/物件特性				
本物件は、京王本線「代田橋」駅より徒歩5分圏内、京王本線「笹塚」駅より徒歩8分圏内に位置する総戸数96戸、地上6階建の中層賃貸マンションです。甲州街道及び最寄り駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する単身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。				
特記事項				
1 北西側隣地（4番20）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存しており、当該ブロック塀上において隣地上の建物の出窓の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。				
2 北側隣地（9番31）から擁壁及びブロック塀の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されています。				
3 南西側隣地（3番6）上の建物外階段の庇が信託土地へ越境していますが、同隣地所有者は、信託受託者との間の訴訟上の和解において、同建物を建て替える場合には、越境部分を収去することを確約しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	372.38㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1R：14戸、1K：21戸、1DK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,975		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	30,220		賃貸戸数	36
その他収入	755		賃貸可能面積（㎡）	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	11,144		賃貸面積（㎡）	984.20
管理業務等委託費用	2,693		月額賃料（千円）	4,949
公租公課	1,105		敷金等（千円）	9,638
水道光熱費	335		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	474		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	48		取得価格	1,060
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,226		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	661		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,831		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	96.6%		期末評価額	1,050
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 北側道路上のL字溝の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 東側道路上の道路標識の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 南側隣地（1番124）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存します。 西側隣地（6番5）上の建物の屋上に設置されたテレビアンテナが信託土地へ空中で越境しています。 南西側隣地（1番134）から土留擁壁の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 花壇の土留壁の一部が信託土地から北側道路へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 北側道路は都市計画道路に該当し、信託土地の一部（44.91㎡）が当該都市計画道路の区域内に含まれます。 				

S-27 パシフィックレジデンス恵比寿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	145.12㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（1R：25戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,560		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	19,065		賃貸戸数	24
その他収入	495		賃貸可能面積（㎡）	653.04
(B) 賃貸事業費用 小計	9,503		賃貸面積（㎡）	602.52
管理業務等委託費用	1,837		月額賃料（千円）	3,014
公租公課	1,000		敷金等（千円）	5,860
水道光熱費	268		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,007		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	32		取得価格	660
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,383		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	373		鑑定評価額	639
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,056		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	92.3%		期末評価額	639
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（29番）との境界線付近において、信託建物に付帯する配管の一部及び北西側隣地上の建物に付帯する配管の一部が、相互に越境しています。また、コンクリート土留の一部が北西側隣地（29番）及び南西側河川へ越境しています。これらの越境について、隣地所有者及び隣地借地権者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p> <p>2 南東側隣地（85番5）の塀の一部が信託土地へ、信託土地からコンクリート土留の一部が南東側隣地（85番5）へ越境しています。当該越境については隣地所有者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p>				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	278.99㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数20戸（1R：1戸、1K：12戸、1DK：2戸、1LDK：3戸、2K：1戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,392		賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	22,780		賃貸戸数	19
その他収入	611		賃貸可能面積（㎡）	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	6,969		賃貸面積（㎡）	672.62
管理業務等委託費用	1,962		月額賃料（千円）	3,720
公租公課	708		敷金等（千円）	34,682
水道光熱費	213		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	531		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	34		取得価格	800
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,784		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	136		鑑定評価額	803
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,422		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	96.0%		期末評価額	803
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
1 南側隣地（639番30）上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。				
2 北側隣地（639番33）上の建物に付帯するコンクリート基礎が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号（A棟）、三丁目9番9号（B棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡	容積率／建ぺい率	150％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟：653.16㎡ B棟：366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸（1R：4戸、1K：24戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）		
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,335	賃貸可能戸数	29	
貸室賃料・共益費	25,399	賃貸戸数	29	
その他収入	936	賃貸可能面積（㎡）	949.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,309	賃貸面積（㎡）	949.60	
管理業務等委託費用	2,378	月額賃料（千円）	4,264	
公租公課	1,152	敷金等（千円）	8,312	
水道光熱費	119	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,039	取得年月日	平成17年3月25日	
損害保険料	35	取得価格	850	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	2,667	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	316	鑑定評価額	830	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18,026	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	840	
地域特性／物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から西側隣地（97番9、97番8、97番15）に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北西側隣地（96番4）から信託土地に対して、建物に付帯する外階段、鉄柱、タイル等の一部等が越境しています。当該越境については、隣地所有者より念書が差入れられています。</p> <p>3 信託土地東側の一部を構成する道路は建築基準法に定める2項道路に該当しますが、セットバックは未了です。</p> <p>4 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣地（97番15、97番8、97番9）に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。</p>				

S-30 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率/建ぺい率	300%/70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1R：29戸、1K：6戸、1LDK：2戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,532		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	42,105		賃貸戸数	34
その他収入	426		賃貸可能面積（㎡）	1,480.47
(B) 賃貸事業費用 小計	11,716		賃貸面積（㎡）	1,292.87
管理業務等委託費用	3,578		月額賃料（千円）	6,465
公租公課	467		敷金等（千円）	12,106
水道光熱費	458		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	257		取得年月日	平成17年3月15日
損害保険料	102		取得価格	1,567
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,737		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	1,114		鑑定評価額	1,600
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,815		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.9%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率（面積ベース）	87.3%		期末評価額	1,610
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣接地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建て替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しています。</p> <p>3 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しています。</p>				

S-31 パシフィックリビュー京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	197.57㎡	容積率/建ぺい率	800%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K:36戸、1LDK:16戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,826		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	41,826		賃貸戸数	52
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	1,440.11
(B) 賃貸事業費用 小計	13,903		賃貸面積（㎡）	1,440.11
管理業務等委託費用	2,452		月額賃料（千円）	6,971
公租公課	1,043		敷金等（千円）	6,971
水道光熱費	485		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	129		取得年月日	平成17年3月31日
損害保険料	91		取得価格	1,401
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,559		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	142		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,922		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,410
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっていますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分 69.00㎡（東京都中央区京橋二丁目8番66、8番67、8番68）を所有しています。</p> <p>2 本件土地と各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しています。</p>				

S-32 パシフィックレジデンス三宮東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,159.16㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,352.30㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数161戸 (1K:126戸、2LDK:25戸、3LDK:10戸)		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	91,805		賃貸可能戸数	161
貸室賃料・共益費	88,351		賃貸戸数	159
その他収入	3,454		賃貸可能面積(㎡)	5,698.03
(B) 賃貸事業費用 小計	33,612		賃貸面積(㎡)	5,609.87
管理業務等委託費用	6,876		月額賃料(千円)	14,058
公租公課	2,625		敷金等(千円)	25,550
水道光熱費	654		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,155		取得年月日	平成17年12月21日
損害保険料	224		取得価格	2,247
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	21,174		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	902		鑑定評価額	2,250
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	58,192		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	98.8%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	98.5%		期末評価額	2,500
地域特性/物件特性				
本物件は、総戸数161戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。阪神線「三宮」駅から徒歩7分圏内、阪急線「三宮」駅から徒歩10分圏内、JR線「三ノ宮」駅から徒歩8分圏内に位置することから、大阪・神戸圏の通勤・通学に関する交通利便性が良好です。また、駅周辺には、商業施設、銀行等の生活利便施設はもちろんのこと、神戸を代表する旧居留地や北野にも至近であることから、生活利便性の高いエリアに位置しています。本物件はこうした立地特性に鑑み、単身生活者を中心に、DINKSやファミリー層にも対応可能なプラン構成としており、これらをターゲットとした需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区矢口一丁目26番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,098.11㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,314.98㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数98戸(1K:96戸、2DK:2戸)		
PM業務受託者	株式会社トーシン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーシン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,381		賃貸可能戸数	98
貸室賃料・共益費	40,381		賃貸戸数	98
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	2,137.41
(B) 賃貸事業費用 小計	15,603		賃貸面積(㎡)	2,137.41
管理業務等委託費用	1,915		月額賃料(千円)	6,554
公租公課	1,341		敷金等(千円)	6,686
水道光熱費	528		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	291		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	75		取得価格	1,514
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	10,890		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	60		鑑定評価額	1,533
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24,777		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	ケイ・アイ不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,553
地域特性/物件特性				
本物件は、東急多摩川線「武蔵新田」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数98戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。また、本物件の位置する地域は、「武蔵新田」駅及び駅前商店街からの徒歩圏に位置し、公共施設等との接近性も概ね良好であることから利便性に優れ、都心及び京浜東北線沿線地域に通勤するサラリーマン・学生等のシニグル層の賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区小石川一丁目10番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	178.03㎡ (注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	991.93㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸 (1K:30戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,094		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	20,875		賃貸戸数	29
その他収入	1,219		賃貸可能面積 (㎡)	770.11
(B) 賃貸事業費用 小計	8,813		賃貸面積 (㎡)	722.89
管理業務等委託費用	2,356		月額賃料 (千円)	3,330
公租公課	711		敷金等 (千円)	8,710
水道光熱費	288		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	128		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	33		取得価格	710
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	4,795		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	714
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,280		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	93.5%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	93.9%		期末評価額	714
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄三田線「春日」駅から徒歩2分、東京メトロ南北線「後樂園」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数31戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「春日」駅等への接近性については良好であり、白山通り沿道に小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、一定水準以上の居住環境を要求しつつ、都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分 (約 39.20 ㎡) を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（1K:73戸、2DK:12戸、2LDK:7戸、3DK:1戸、3LDK:1戸）		
PM業務受託者	株式会社トーシン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーシン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,330		賃貸可能戸数	94
貸室賃料・共益費	58,330		賃貸戸数	94
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,824.17
(B) 賃貸事業費用 小計	19,796		賃貸面積（㎡）	2,824.17
管理業務等委託費用	2,760		月額賃料（千円）	9,567
公租公課	932		敷金等（千円）	7,450
水道光熱費	455		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	186		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	94		取得価格	2,348
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	14,817		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	50		鑑定評価額	2,353
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	38,533		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	ケイ・アイ不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	2,362
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩6分圏内に位置する総戸数94戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、標準以上の建物及び設備仕様を有しています。また、本物件の位置する地域は「築地」駅及び「新富町」駅からの徒歩圏であることから、利便性が高く、これらの要因に着目した職住接近を指向するシングル層やDINKS層を中心とした少人数世帯の賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
1 信託不動産と東側隣地（10番6）との境界において、隣地側から信託不動産側へ、隣地1階店舗テナントが使用する空調室外機の一部が越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				
2 信託不動産と東側隣地（10番22）との境界線付近の土地利用等に関し、ブロックフェンスを築造せず、境界線付近の土地利用、緑石ブロック及び共有の門扉の設置並びにお互いの隣地使用等に関する合意書を旧所有者と隣地所有者との間で取り交わしています。当合意書には、信託不動産の所有権を第三者に移転する場合には当事者の地位を譲受人に継承させるものとする旨の規定があります。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都北区王子一丁目21番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	404.27㎡ (注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,837.54㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数61戸 (1K:60戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ビー		サブリース種別	住宅部分 : 賃料保証 店舗・駐車場部分 : パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,560		賃貸可能戸数	61
貸室賃料・共益費	34,560		賃貸戸数	61
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,659.09
(B) 賃貸事業費用 小計	15,159		賃貸面積(㎡)	1,659.09
管理業務等委託費用	5,037		月額賃料(千円)	5,700
公租公課	1,076		敷金等(千円)	6,420
水道光熱費	380		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	149		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	65		取得価格	1,027
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	7,750		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	200		鑑定評価額	1,040
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,400		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,040
地域特性/物件特性				
本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩3分圏内に位置する総戸数61戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「王子」駅等への接近性については良好であり、周辺には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、生活利便性・都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分(約34.66㎡)を含みます。

S-37 第6 ゼルコバマンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都国分寺市本町四丁目1番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	241.00㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	967.85㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（1K:32戸、事務所:1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ビー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,040		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	19,759		賃貸戸数	33
その他収入	281		賃貸可能面積（㎡）	879.44
(B) 賃貸事業費用 小計	8,084		賃貸面積（㎡）	879.44
管理業務等委託費用	1,753		月額賃料（千円）	3,323
公租公課	541		敷金等（千円）	6,552
水道光熱費	214		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	245		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	40		取得価格	609
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,776		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	12		鑑定評価額	613
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,956		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	613
地域特性/物件特性				
本物件は、JR中央線・西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数33戸からなる地上9階建の賃貸マンションです。また、JR中央線特別快速停車駅の至近に位置し、「新宿」駅等へのアクセスは良好であるほか、住宅地として人気が高い国分寺・国立エリアに属しています。また周辺には多くの大学が存しており、これら大学への接近性も概ね良好です。以上の点から、交通の利便性及び居住環境を重視するビジネスマン・学生等の賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
信託不動産南西隅付近石造の柱及び土台が西側隣地（2823番3）に一部越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区高田三丁目33番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	613.25㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.82㎡	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1R:6戸、1K:57戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,937		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	35,746		賃貸戸数	63
その他収入	191		賃貸可能面積（㎡）	1,450.16
(B) 賃貸事業費用 小計	11,673		賃貸面積（㎡）	1,450.16
管理業務等委託費用	2,943		月額賃料（千円）	5,945
公租公課	1,090		敷金等（千円）	10,516
水道光熱費	357		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	149		取得年月日	平成17年9月7日
損害保険料	62		取得価格	1,100
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,250		価格時点	平成17年7月20日
その他賃貸事業費用	819		鑑定評価額	1,100
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,264		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,120
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅から、徒歩9分圏内に位置する総戸数63戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。主要ビジネス街及び「池袋」、「新宿」等の商業中心地へのアクセスは良好であり、また、周辺には大学・専門学校等の教育施設が多く存在します。従って、都心への接近性等を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	681.53㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・店舗・駐車場
	延床面積	共同住宅・事務所・店舗部分:3,138.81㎡ 駐車場部分:45.38㎡	建築時期	平成9年3月
	構造	共同住宅・事務所・店舗部分:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 駐車場部分:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建		
	賃貸可能戸数	総戸数79戸(1K:67戸、3K:4戸、3LDK:5戸、店舗:1戸、事務所:2戸)		
PM業務受託者	今野不動産株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	今野不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,447		賃貸可能戸数	79
貸室賃料・共益費	40,517		賃貸戸数	70
その他収入	930		賃貸可能面積(㎡)	2,716.11
(B) 賃貸事業費用 小計	22,221		賃貸面積(㎡)	2,463.58
管理業務等委託費用	4,636		月額賃料(千円)	6,293
公租公課	2,576		敷金等(千円)	27,617
水道光熱費	1,366		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	2,194		取得年月日	平成17年10月31日
損害保険料	89		取得価格	1,167
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	10,451		価格時点	平成17年9月10日
その他賃貸事業費用	906		鑑定評価額	1,170
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,225		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	88.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	90.7%		期末評価額	1,170
地域特性/物件特性				
本物件は、仙台市営地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩1分圏内に位置する1階が店舗、2階が事務所、3階以上が主に単身者向けの総戸数79戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。本物件は、仙台市の都心部に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は良好です。また、周辺には東北大学をはじめとした大学・専門学校等の教育施設、仙台市立病院等の病院・薬局等が多く見られます。本物件は、仙台中心部への接近性等の立地条件を重視する単身者等及びその周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	369.87㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,926.43㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数76戸（1K:68戸、1LDK:8戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	—	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）		
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	53,229	賃貸可能戸数	76	
貸室賃料・共益費	52,103	賃貸戸数	72	
その他収入	1,126	賃貸可能面積（㎡）	1,733.63	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,663	賃貸面積（㎡）	1,649.97	
管理業務等委託費用	3,652	月額賃料（千円）	8,433	
公租公課	1,327	敷金等（千円）	16,292	
水道光熱費	616	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	154	取得年月日	平成17年11月30日	
損害保険料	73	取得価格	1,741	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	10,666	価格時点	平成17年10月1日	
その他賃貸事業費用	173	鑑定評価額	1,750	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,565	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	94.7%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	95.2%	期末評価額	1,820	
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩7分圏の東京都心部に位置しており、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。本物件は、総戸数76戸からなる地上12階建の賃貸物件であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。				
特記事項				
北側隣地（11番3、11番6）との境界は未確定です。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	841.83㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	1,646.79㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（1K:69戸、2K:1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	28,326		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	27,151		賃貸戸数	65
その他収入	1,175		賃貸可能面積（㎡）	1,417.72
(B) 賃貸事業費用 小計	19,595		賃貸面積（㎡）	1,317.32
管理業務等委託費用	4,384		月額賃料（千円）	4,297
公租公課	541		敷金等（千円）	4,422
水道光熱費	666		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	4,058		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	63		取得価格	799
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,977		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	903		鑑定評価額	737
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,730		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.9%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	92.9%		期末評価額	725
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武線「西船橋」駅から徒歩13分圏内に位置する総戸数70戸からなる地下1階付地上7階建の賃貸マンションです。低層の共同住宅等が多く見られる中に一般住宅も見られる住宅地域に存します。最寄り駅である「西船橋」駅はJR総武線の他、JR武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道が乗り入れ、4路線の利用が可能であり、また、東京中心部である「大手町」駅までは東京メトロ東西線を利用して約25分となっており、交通利便性及び東京都心部への接近性が比較的良好です。本物件は、都心への接近性及び交通利便性を重視する単身者層及びファミリー層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地に設置されているフェンスの一部が南側隣地（1647番2）に越境しています。当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 西側隣地（1646番2）の木製柵が本件土地に越境しています。当該越境について、覚書等は締結していません。</p> <p>3 本件土地と隣地との間で未確定の境界があります。</p>				

S-42 パシフィックリビュー横濱関内

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	497.58㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,702.28㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数102戸 (1R:1戸、1K:100戸、1DK:1戸)		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	61,867		賃貸可能戸数	102
貸室賃料・共益費	56,837		賃貸戸数	96
その他収入	5,030		賃貸可能面積(㎡)	2,359.60
(B) 賃貸事業費用 小計	23,939		賃貸面積(㎡)	2,242.00
管理業務等委託費用	5,642		月額賃料(千円)	8,662
公租公課	—		敷金等(千円)	15,571
水道光熱費	1,057		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	332		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	106		取得価格	1,950
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	15,481		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	570		鑑定評価額	1,950
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	37,927		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	94.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	95.0%		期末評価額	1,950
地域特性/物件特性				
本物件は、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数102戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。本物件は、横浜市の主要ビジネス街及び商業中心地である「関内」地区に位置し、「横浜」駅及び東京都南西部へのアクセス及び最寄り駅への接近性は良好です。また、本物件が接面する市道沿道には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が建ち並び、生活利便性も良好です。本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千駄木四丁目1番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	177.71㎡ (注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	1,107.00㎡	建築時期	平成4年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸 (1R:18戸、1LDK:1戸、2K:1戸、3LDK+N:1戸、事務所:1戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	10,384		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	10,305		賃貸戸数	18
その他収入	79		賃貸可能面積 (㎡)	808.52
(B) 賃貸事業費用 小計	7,845		賃貸面積 (㎡)	538.97
管理業務等委託費用	1,725		月額賃料 (千円)	1,764
公租公課	-		敷金等 (千円)	3,342
水道光熱費	303		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,560		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	32		取得価格	393
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	3,439		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	82		鑑定評価額	393
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,539		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	81.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	66.7%		期末評価額	393
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・京浜東北線「西日暮里」駅及び東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数22戸からなる地下1階付地上11階建の賃貸マンションです。「不忍通り」沿いの中高層店舗付共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に存します。上記両駅の利用が可能であるとともに、交通利便性及び生活利便性は良好です。本物件は、都心中心部への接近性や生活利便性を選好し、都心の中心的な商業・ビジネスエリアに通勤する単身者やファミリー層等の需要が見込まれます。				
特記事項				
信託不動産の一部は都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、事業決定後には信託土地の一部(約45㎡)が収用される可能性があり、その際は信託建物の一部を撤去する必要が生じます。また、当該土地収用に伴い、建物が既存不適格となります。				

(注) セットバック部分(約12㎡)を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	面積	973.82㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	1,795.76㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数64戸 (1K:64戸)		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ビー		サブリース種別	住宅部分:賃料保証 駐車場部分:パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年 6月 1日 (183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	27,381	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	26,417	賃貸可能戸数	64	
その他収入	964	賃貸戸数	64	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,240	賃貸可能面積 (㎡)	1,334.56	
管理業務等委託費用	1,531	賃貸面積 (㎡)	1,334.56	
公租公課	—	月額賃料 (千円)	4,284	
水道光熱費	63	敷金等 (千円)	4,160	
修繕費	323	◇価格等◇ (単位:百万円)		
損害保険料	59	取得年月日	平成18年3月27日	
信託報酬	750	取得価格	895	
減価償却費	6,512	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	—	価格時点	平成17年10月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,141	鑑定評価額	895	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	100.0%	調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率 (面積ベース)	100.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	895	
地域特性/物件特性				
本物件は、東急東横線「大倉山」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数64戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。幹線道路沿いの中層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域に存します。最寄り駅への接近性は良好であり、鉄道等の交通機関の利用により横浜市中心部及び東京都心部へのアクセスが容易であるとともに、当該幹線道路沿いを中心に小売・飲食店舗等が存するほか、最寄り駅周辺には商業施設が集積しており、生活利便性は良好です。本物件は、居住環境の快適性・生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区東新橋二丁目4番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	345.00㎡ (注)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,815.62㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数67戸 (1R:33戸、1K:33戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,107		賃貸可能戸数	67
貸室賃料・共益費	35,959		賃貸戸数	39
その他収入	6,148		賃貸可能面積(㎡)	2,274.19
(B) 賃貸事業費用 小計	30,922		賃貸面積(㎡)	1,395.82
管理業務等委託費用	7,061		月額賃料(千円)	7,529
公租公課	-		敷金等(千円)	20,460
水道光熱費	700		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	806		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	87		取得価格	2,782
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	15,866		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	5,649		鑑定評価額	2,600
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,184		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	58.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	61.4%		期末評価額	2,550
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線等「新橋」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数67戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。東京都心部に位置し、最寄り駅への接近性、主要ビジネス街への接近性は良好です。本物件を含む周辺地域は汐留地区再開発事業が進行中です。本物件の存する街区においては、イタリアをテーマとした街づくりが行われており、区画整然とした街区の中で外観が統一された建築物が建ち並ぶ瀟洒な街並みを形成しており、居住の快適性及び利便性は良好です。本物件は、交通利便性及び居住の快適性・利便性等を重視する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行地区内にあります。当事業は、平成23年度までに完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。</p> <p>2 信託不動産の官民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。</p> <p>3 信託不動産と、北側隣地建物及び東側隣地建物との間には、地区協定に基づいて共有の進入防止柵を設置しており、この柵の扱いについて、東側隣地建物所有者と覚書を締結しています。</p>				
(注) 土地区画整理事業における仮換地指定通知及び保留地台帳記載の面積を記載しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	209.47㎡ (注)	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	616.00㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸 (1K: 4戸、1K+N: 7戸、1DK: 7戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位: 千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日 (183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	11,186		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	11,089		賃貸戸数	17
その他収入	97		賃貸可能面積 (㎡)	488.51
(B) 賃貸事業費用 小計	4,140		賃貸面積 (㎡)	457.34
管理業務等委託費用	921		月額賃料 (千円)	1,796
公租公課	-		敷金等 (千円)	3,464
水道光熱費	64		◇価格等◇ (単位: 百万円)	
修繕費	91		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	15		取得価格	393
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位: 百万円)	
減価償却費	2,219		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	129		鑑定評価額	393
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,045		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位: 百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	94.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	93.6%		期末評価額	393
地域特性/物件特性				
本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩6分圏内に位置する総戸数18戸からなる地上4階建の賃貸マンションです。「環状七号線」沿いの中高層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域に存します。幹線道路沿いに位置し、最寄り駅への接近性に優れ、商業・ビジネスの中心である「渋谷」エリアに近接し、新宿、銀座、大手町等都心主要中心部への交通利便性は良好であり、また、都心生活の利便性も良好です。本物件は、都心中心部への接近性や利便性等を選好する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) セットバック部分 (約10.98㎡) を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	230.58㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	545.43㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数16戸 (1K:16戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	10,739		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	10,615		賃貸戸数	15
その他収入	124		賃貸可能面積 (㎡)	464.64
(B) 賃貸事業費用 小計	3,573		賃貸面積 (㎡)	439.70
管理業務等委託費用	925		月額賃料 (千円)	1,756
公租公課	-		敷金等 (千円)	3,392
水道光熱費	98		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	125		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	13		取得価格	377
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,575		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	134		鑑定評価額	377
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,165		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	93.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	94.6%		期末評価額	377
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京王電鉄京王新線「初台」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数16戸からなる地上4階建の賃貸マンションです。「甲州街道」及び「山手通り」の背後に位置する、中層の共同住宅等が建ち並ぶ中に低層の戸建住宅等も一部見られる住宅地域に存します。最寄り駅への接近性に優れ、商業・ビジネスの中心である「新宿」エリアに近接し、渋谷、銀座、東京、大手町方面等都心中心部への接近性は良好です。また、都心中心部に近接しながらも、比較的閑静な地域であり、住環境についても良好です。本物件は、都心中心部への接近性や都心生活の利便性等を選好する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地(地番34番7)との境界について、境界確認書が未取得ですが、信託土地の測量を行った土地家屋調査士による平成17年2月14日付境界確認書不交換理由書及び平成17年2月11日付分筆登記後の境界に関する意見書により、現在の境界線が法的に堅持されていることが確認されています。</p>				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	220.85㎡ (注)	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	498.65㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸 (1K:15戸、1DK:3戸、1LDK:1戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	11,958		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	11,800		賃貸戸数	18
その他収入	157		賃貸可能面積(㎡)	478.57
(B) 賃貸事業費用 小計	3,885		賃貸面積(㎡)	457.91
管理業務等委託費用	1,142		月額賃料(千円)	2,013
公租公課	-		敷金等(千円)	3,882
水道光熱費	62		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	94		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	12		取得価格	436
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,788		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	85		鑑定評価額	436
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,072		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	94.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	95.7%		期末評価額	436
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数19戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。「青梅街道」の背後に位置する、中層の事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に存します。最寄り駅への接近性が良好であり、商業・ビジネスの中心である「新宿」エリアに近接し、銀座、東京、大手町方面等都心中心部への接近性は良好です。また、住戸部分は1Kタイプを中心に、メゾネットタイプの1LDKもそろえ、賃借人の多様な生活スタイルに十分応えることができます。本物件は、都心中心部への接近性や都心生活の利便性等を選好する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分(15.17㎡)及びセットバック部分(1.14㎡)を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	264.89㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	513.74㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数15戸 (1K:12戸、1LDK:3戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	9,595		賃貸可能戸数	15
貸室賃料・共益費	9,159		賃貸戸数	14
その他収入	436		賃貸可能面積 (㎡)	509.66
(B) 賃貸事業費用 小計	4,138		賃貸面積 (㎡)	478.24
管理業務等委託費用	1,165		月額賃料 (千円)	1,635
公租公課	—		敷金等 (千円)	3,178
水道光熱費	82		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	77		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	14		取得価格	344
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,766		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	333		鑑定評価額	344
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	5,457		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	93.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	93.8%		期末評価額	344
地域特性/物件特性				
本物件は、小田急小田原線「千歳船橋」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数15戸からなる地上4階建の賃貸マンションです。中層の共同住宅、低層の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存し、当該地域は、商業・ビジネスエリアである「新宿」、「渋谷」エリアへの交通アクセス及び住環境も良好であることから、都心近接の住宅地として従来から人気の高い地域です。本物件は、交通利便性及び生活利便性等を選好する単身者及び周辺の大学等に通学する学生等の需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の2階、3階及び4階の外部階段及び階段手摺部分について、当該部分に設置したパネルにより開放性が不足している可能性があります。				

S-50 パシフィックリビュー靱公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	467.41㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,971.97㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地上15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（1R：52戸、1K：24戸、1DK：14戸、1LDK：4戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	51,981		賃貸可能戸数	94
貸室賃料・共益費	48,181		賃貸戸数	94
その他収入	3,800		賃貸可能面積（㎡）	2,741.46
(B) 賃貸事業費用 小計	17,012		賃貸面積（㎡）	2,741.46
管理業務等委託費用	3,935		月額賃料（千円）	8,051
公租公課	—		敷金等（千円）	9,702
水道光熱費	1,139		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	720		取得年月日	平成18年2月14日
損害保険料	129		取得価格	1,200
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,658		価格時点	平成17年10月15日
その他賃貸事業費用	1,429		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,968		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,330
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅から徒歩5分圏内に位置しており、最寄り駅への接近性、大阪市内の主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。また、本物件は、バラ園等で有名な大規模公園である靱公園に近接し、周辺にはスーパー、飲食店舗、金融機関等の生活利便施設、キタ・ミナミの商業中心地に程近いことからデパート等の大型商業施設も利用可能であり、生活利便性も良好です。加えて、地域のイメージも比較的良好で、エンドユーザーから堅調な需要が期待できるエリアに存しています。本物件は、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

S-51 パシフィックレジデンス月島 I

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区月島三丁目9番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	364.69㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,990.49㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸 (1K:24戸、1LDK:16戸)		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,301		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	21,759		賃貸戸数	32
その他収入	3,542		賃貸可能面積 (㎡)	1,694.38
(B) 賃貸事業費用 小計	18,184		賃貸面積 (㎡)	1,370.00
管理業務等委託費用	5,190		月額賃料 (千円)	5,063
公租公課	—		敷金等 (千円)	10,126
水道光熱費	532		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	228		取得年月日	平成18年3月31日
損害保険料	53		取得価格	1,176
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	6,861		価格時点	平成18年1月20日
その他賃貸事業費用	5,319		鑑定評価額	1,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,117		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	80.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	80.9%		期末評価額	1,180
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線、都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩2分圏内に位置しており、都心部の主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。また、多数の小売店舗、飲食店等が集積する「月島西仲通り商店街」、「清澄通り」からも至近距離に位置し、生活利便性も良好です。また、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあることから、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本物件土地の一部について、隣地地権者が日常生活のため通路として利用することを目的とした無償使用の覚書を締結しています。</p>				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区大井一丁目22番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	237.87㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,681.96㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（1K:48戸）		
PM業務受託者	株式会社フレグインターナショナル		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社フレグインターナショナル		サブリース種別	住居28戸：パス・スルー 住居20戸：賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成 18 年 11 月 30 日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	32,464		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	32,008		賃貸戸数	48
その他収入	456		賃貸可能面積（㎡）	1,249.56
(B) 賃貸事業費用 小計	9,481		賃貸面積（㎡）	1,249.56
管理業務等委託費用	1,698		月額賃料（千円）	5,349
公租公課	—		敷金等（千円）	7,716
水道光熱費	426		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	143		取得年月日	平成 18 年 3 月 30 日
損害保険料	46		取得価格	1,100
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,983		価格時点	平成 18 年 2 月 24 日
その他賃貸事業費用	183		鑑定評価額	1,100
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	22,982		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成 18 年 11 月 30 日現在）			調査の基準となる時点	平成 18 年 11 月 30 日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,100
地域特性/物件特性				
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」駅から徒歩 3 分圏内に位置しており、都心中心部へのアクセスは良好です。「大井町」駅周辺には、大型スーパー、デパート、金融機関、飲食店等がみられる一方、本物件の北側区道には街路樹が植樹され、生活利便性だけでなく居住環境も概ね良好です。また、内外装等の仕上げ、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあり、居住の快適性や交通の利便性を重視する単身者及び羽田空港へのアクセスを選好するビジネスマン等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区東品川一丁目6番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	928.57㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,393.37㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数122戸(1K:122戸)		
PM業務受託者	ニチモコミュニティ株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	ニチモコミュニティ株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年8月29日(94日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,584		賃貸可能戸数	122
貸室賃料・共益費	10,517		賃貸戸数	78
その他収入	6,067		賃貸可能面積(㎡)	2,588.01
(B) 賃貸事業費用 小計	15,587		賃貸面積(㎡)	1,647.32
管理業務等委託費用	6,498		月額賃料(千円)	5,572
公租公課	—		敷金等(千円)	10,800
水道光熱費	—		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	143		取得年月日	平成18年8月29日
損害保険料	63		取得価格	2,317
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	7,375		価格時点	平成18年4月1日
その他賃貸事業費用	1,507		鑑定評価額	2,320
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	996		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	63.9%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	63.7%		期末評価額	2,320
地域特性/物件特性				
本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩7分圏内に位置しており、またJR線「品川」駅からも徒歩圏に位置し、都心部の主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。また平成18年8月竣工の新築物件であり、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準的な水準にあることから、都心への接近性を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区目黒一丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	687.83㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	延床面積	1,576.50㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数34戸（1R：6戸、1K：15戸、1K+S：4戸、1LDK：3戸、1LDK+N：4戸、2LDK：1戸、2LDK+N：1戸）		
PM業務受託者	株式会社リネア建築企画		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社リネア建築企画		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,813		賃貸可能戸数	34
貸室賃料・共益費	37,135		賃貸戸数	32
その他収入	678		賃貸可能面積（㎡）	1,448.84
(B) 賃貸事業費用 小計	8,326		賃貸面積（㎡）	1,384.37
管理業務等委託費用	2,848		月額賃料（千円）	6,079
公租公課	10		敷金等（千円）	12,158
水道光熱費	139		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	163		取得年月日	平成18年5月18日
損害保険料	52		取得価格	1,530
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,093		価格時点	平成18年4月20日
その他賃貸事業費用	19		鑑定評価額	1,500
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,486		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	95.6%		期末評価額	1,500
地域特性/物件特性				
本物件は、JR 山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線「目黒」駅から徒歩7分圏内に位置します。閑静な住宅街の高台に存することから良好な居住環境が形成されています。また、都心の主要ビジネス街への通勤利便性も高くなっています。さらに、内外装等の仕上げ、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあり、居住の快適性・生活利便性・都心への接近性を重視する単身者及び子供のいない共働き世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
外周の障壁、擁壁については、地中の基盤底盤の越境もしくは被越境の可能性があります。				

S-57 パシフィックレジデンス虎ノ門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区西新橋二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	302.11㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,605.71㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸 (1K:63戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年11月17日(14日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	—		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	—		賃貸戸数	63
その他収入	—		賃貸可能面積 (㎡)	1,353.41
(B) 賃貸事業費用 小計	4,600		賃貸面積 (㎡)	1,353.41
管理業務等委託費用	3,293		月額賃料 (千円)	6,379
公租公課	—		敷金等 (千円)	6,379
水道光熱費	—		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	143		取得年月日	平成18年11月17日
損害保険料	7		取得価格	1,484
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,156		価格時点	平成18年5月1日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	1,490
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	△ 4,600		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,490
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩6分程度、都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩5分程度、さらにJR山手線「新橋」駅から徒歩9分程度に位置しており、都心への接近性は良好です。本物件は、平成18年9月竣工の新築物件であり、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準以上の水準にあることから、「神谷町」や「虎ノ門」「新橋」「汐留」等の勤務地への接近性を重視する単身者層の需要が見込まれ、その競争力も比較的高いものと思われます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区蒲田五丁目45番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	342.64㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,210.86㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸 (1K:72戸、1LDK:6戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年9月29日(63日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	4,165		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	941		賃貸戸数	64
その他収入	3,224		賃貸可能面積 (㎡)	1,929.24
(B) 賃貸事業費用 小計	9,176		賃貸面積 (㎡)	1,449.38
管理業務等委託費用	4,355		月額賃料 (千円)	6,016
公租公課	—		敷金等 (千円)	7,628
水道光熱費	—		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	143		取得年月日	平成18年9月29日
損害保険料	34		取得価格	1,579
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	3,779		価格時点	平成18年9月1日
その他賃貸事業費用	863		鑑定評価額	1,580
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	△5,010		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	82.1%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	75.1%		期末評価額	1,580
地域特性/物件特性				
本物件は、JR京浜東北・根岸線「蒲田」駅まで徒歩4分程度、京浜急行「蒲田」駅まで徒歩12分程度と、2駅3路線利用可能であり、「蒲田」駅から「品川」駅まで直通で10分程度、「東京」駅まで直通で19分程度と、都心接近性は概ね良好です。また、本物件は、平成18年9月竣工の新築物件であり、貸室については、セキュリティ、設備等は分譲仕様となっており、需要の高い間取りであることから、オフィス集積地域である東京、品川及び横浜エリアなどへの近接性を重視するビジネスマンの需要が見込まれ、同一需給圏内においては十分な競争力を有すると思われま。				
特記事項				
東側隣接地(45番6)上の建物及び塀の基礎が本物件北東部分に越境しています。当該越境について覚書等は締結していません。売主が、平成18年9月29日より3ヶ月間を目処に、当該隣接地所有者と覚書を締結する予定です。				

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸（1LDK：21戸、1LDK+N：9戸、1LDK+S：20戸、2LDK：26戸、2LDK+N：2戸、2LDK+S：4戸、3LDK：19戸、4LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	住宅部分：賃料保証 駐車場部分：パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	110,182		賃貸可能戸数	104
賃室賃料・共益費	110,182		賃貸戸数	104
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	29,216		賃貸面積（㎡）	5,970.11
管理業務等委託費用	270		月額賃料（千円）	17,460
公租公課	943		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	-		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	700		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	367		取得価格	3,590
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	26,334		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	80,966		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	3,600
地域特性/物件特性				
当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来は、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、後背地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的多様なバラエティに富んでいます。				
特記事項				
1 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の60日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。				
2 西側隣地より塀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（1DK：22戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	26,014		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	24,797		賃貸戸数	29
その他収入	1,217		賃貸可能面積（㎡）	1,104.50
(B) 賃貸事業費用 小計	11,322		賃貸面積（㎡）	974.52
管理業務等委託費用	2,885		月額賃料（千円）	3,988
公租公課	164		敷金等（千円）	7,976
水道光熱費	303		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	480		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	69		取得価格	760
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,722		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,097		鑑定評価額	760
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,692		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	87.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	88.2%		期末評価額	802
地域特性/物件特性				
本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。				
特記事項				
信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で、将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。				

C-3 パシフィックレビュー自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1K：11戸、1LDK：4戸、2DK：1戸、2LDK：12戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,932		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	34,010		賃貸戸数	27
その他収入	1,922		賃貸可能面積（㎡）	1,435.93
(B) 賃貸事業費用 小計	12,496		賃貸面積（㎡）	1,392.44
管理業務等委託費用	2,994		月額賃料（千円）	5,705
公租公課	1,219		敷金等（千円）	9,508
水道光熱費	449		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	777		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	118		取得価格	1,080
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,283		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	52		鑑定評価額	1,080
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,436		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.0%		期末評価額	1,220
地域特性/物件特性				
当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩10分圏内に位置する主として子供のいない共働き夫婦向けの地上10階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
なし				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1R:10戸、1R+S:9戸、1K:9戸、1LDK+S:9戸、2LDK:2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,628		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	37,680		賃貸戸数	39
その他収入	948		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	14,852		賃貸面積（㎡）	1,623.62
管理業務等委託費用	4,139		月額賃料（千円）	6,266
公租公課	275		敷金等（千円）	12,538
水道光熱費	373		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	446		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	104		取得価格	1,110
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,479		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,433		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,776		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,160
地域特性/物件特性				
当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。				
特記事項				
なし				

C-6 Z E S T Y池上A棟・B棟

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6-1号 (A棟)、8番6-2号 (B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (A棟)、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (B棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸 (1K:6戸、2LDK:13戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日 (183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	14,234		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	13,998		賃貸戸数	17
その他収入	235		賃貸可能面積 (㎡)	764.84
(B) 賃貸事業費用 小計	5,480		賃貸面積 (㎡)	692.84
管理業務等委託費用	1,453		月額賃料 (千円)	2,231
公租公課	214		敷金等 (千円)	4,309
水道光熱費	80		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	135		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	50		取得価格	381
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	2,574		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	370		鑑定評価額	381
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,753		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	89.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	90.6%		期末評価額	422
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩10分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
1 信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年塀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。 2 信託不動産の西側隣地の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

C-8 パシフィックレビュー八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1K：1戸、2K：5戸、2DK：28戸、事務所：6戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	27,018		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	26,609		賃貸戸数	34
その他収入	409		賃貸可能面積（㎡）	2,106.67
(B) 賃貸事業費用 小計	17,595		賃貸面積（㎡）	1,872.08
管理業務等委託費用	4,864		月額賃料（千円）	4,829
公租公課	801		敷金等（千円）	13,145
水道光熱費	903		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,264		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	115		取得価格	700
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,501		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	545		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,423		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	85.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	88.9%		期末評価額	727
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗（事務所）付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩5分圏内に位置する、1～3階までを店舗・事務所、4階以上を賃貸住宅としている地上9階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは2DKを基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較して相応です。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産南側道路（国道20号線）は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員22mにて、計画決定が昭和36年10月5日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）、地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p>				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中熱田区比々野町19番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,477.64㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数124戸（2LDK:13戸、3LDK:110戸、事務所:1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	69,547		賃貸可能戸数	124
貸室賃料・共益費	65,801		賃貸戸数	112
その他収入	3,745		賃貸可能面積（㎡）	7,598.40
(B) 賃貸事業費用 小計	34,525		賃貸面積（㎡）	6,888.60
管理業務等委託費用	5,375		月額賃料（千円）	9,975
公租公課	2,589		敷金等（千円）	25,388
水道光熱費	2,550		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	8,429		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	639		取得価格	1,230
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	13,793		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	548		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	35,021		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	90.7%		期末評価額	1,550
地域特性/物件特性				
当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近では分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅周辺も過去には都市公団等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件であっても稼働状況は良好です。本物件は名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建のファミリー向けの賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

C-10 パシフィックレジデンス向陽町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中千種区向陽町三丁目5番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1K:15戸、1LDK:25戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,581		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	22,881		賃貸戸数	39
その他収入	700		賃貸可能面積（㎡）	1,816.00
(B) 賃貸事業費用 小計	9,593		賃貸面積（㎡）	1,773.60
管理業務等委託費用	3,453		月額賃料（千円）	3,558
公租公課	908		敷金等（千円）	9,870
水道光熱費	685		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	633		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	131		取得価格	454
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,484		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	698		鑑定評価額	462
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,987		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.7%		期末評価額	606
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地の南側隣接地（地番10番5）の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地（地番10番3）のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。				

C-11 パシフィックレビュー永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,272.70㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数23戸 (1K:20戸、1LDK:2戸、2LDK:1戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,779		賃貸可能戸数	23
貸室賃料・共益費	23,779		賃貸戸数	20
その他収入	—		賃貸可能面積 (㎡)	1,056.09
(B) 賃貸事業費用 小計	9,236		賃貸面積 (㎡)	923.34
管理業務等委託費用	2,550		月額賃料 (千円)	4,701
公租公課	749		敷金等 (千円)	3,404
水道光熱費	219		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	550		取得年月日	平成16年6月24日
損害保険料	76		取得価格	1,000
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	3,588		価格時点	平成16年4月1日
その他賃貸事業費用	1,501		鑑定評価額	1,010
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,542		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	87.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	87.4%		期末評価額	1,070
地域特性/物件特性				
当該地域は、都内中心部に位置しているものの、公共関連の中核機関が建ち並んでいることから希少性の高い閑静な地域であり、居住環境も良好です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅からいずれも徒歩5分圏内に位置しており、麹町地区及び赤坂地区のビジネス街へ徒歩通勤可能であり利便性に優れています。				
特記事項				
なし				

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）		
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	76,262	賃貸可能戸数	65	
貸室賃料・共益費	74,545	賃貸戸数	61	
その他収入	1,717	賃貸可能面積（㎡）	3,039.14	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,944	賃貸面積（㎡）	2,855.51	
管理業務等委託費用	5,475	月額賃料（千円）	11,842	
公租公課	668	敷金等（千円）	24,012	
水道光熱費	611	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	346	取得年月日	平成17年2月25日	
損害保険料	190	取得価格	2,330	
信託報酬	-	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	13,101	価格時点	平成16年5月31日	
その他賃貸事業費用	1,551	鑑定評価額	2,260	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	54,317	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	93.8%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	94.0%	期末評価額	2,470	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数65戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、JR中央線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、平成16年2月に本物件近接地域南側の再開発事業区域（東京都千代田区西神田3丁目北部地区）に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、都心回帰と相俟って、周辺ではマンション建設が多く見受けられ、徐々に共同住宅地域へと移行していくものと思われます。</p>				
特記事項				
なし				

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	123,006		賃貸可能戸数	68
貸室賃料・共益費	109,240		賃貸戸数	65
その他収入	13,766		賃貸可能面積（㎡）	3,485.00
(B) 賃貸事業費用 小計	44,544		賃貸面積（㎡）	3,331.82
管理業務等委託費用	13,626		月額賃料（千円）	18,626
公租公課	728		敷金等（千円）	41,280
水道光熱費	950		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,679		取得年月日	平成16年9月30日
損害保険料	391		取得価格	3,900
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	20,443		価格時点	平成16年6月7日
その他賃貸事業費用	5,723		鑑定評価額	3,760
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	78,461		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.6%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	95.6%		期末評価額	4,270
地域特性/物件特性				
当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されております。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路（出入口）設置のため地上権が設定されています。				

C-14 パシフィックレジデンス赤坂 I

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸 (1K:8戸、1DK:15戸、1LDK:9戸、2LDK:4戸、3LDK:1戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,303		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	38,751		賃貸戸数	32
その他収入	4,552		賃貸可能面積 (㎡)	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	15,737		賃貸面積 (㎡)	1,164.52
管理業務等委託費用	5,397		月額賃料 (千円)	6,229
公租公課	811		敷金等 (千円)	11,972
水道光熱費	368		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	366		取得年月日	平成16年6月30日
損害保険料	102		取得価格	1,300
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	7,208		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	1,483		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	27,565		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	86.5%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率 (面積ベース)	86.1%		期末評価額	1,410
地域特性/物件特性				
当該地域は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分圏内に位置しており、周辺地域が寮や社宅、中層の賃貸住宅が建ち並ぶ地域であることから、居住環境も比較的良好です。また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われまます。本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。				
2 本件土地北西側隣地の万年塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。				
3 本件土地南東側隣地のコンクリート塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート塀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。				

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率/建ぺい率	600%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸(1R:10戸、1K:50戸、1LDK:28戸、1LDK+N:6戸、2LDK:14戸、3LDK:13戸、4LDK:2戸、店舗:2戸)		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	239,834	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	224,121	賃貸可能戸数	125	
その他収入	15,712	賃貸戸数	114	
(B) 賃貸事業費用 小計	80,477	賃貸可能面積(㎡)	7,078.64	
管理業務等委託費用	25,331	賃貸面積(㎡)	6,558.94	
公租公課	2,799	月額賃料(千円)	35,990	
水道光熱費	4,234	敷金等(千円)	105,481	
修繕費	7,105	◇価格等◇(単位:百万円)		
損害保険料	542	取得年月日	平成16年12月2日	
信託報酬	750	取得価格	7,920	
減価償却費	35,500	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	4,213	価格時点	平成16年9月15日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	159,356	鑑定評価額	7,990	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
稼働率(戸数ベース)	91.2%	調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率(面積ベース)	92.7%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
		期末評価額	8,350	
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び少人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m(最上階は3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道(現況幅員3.37~3.65m)となっており、約0.2mセットバックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分(セットバック部分)は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への土地は、所有者の判断で行なうこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導に基づき決定されます。</p>				

C-16 パシフィックレジデンス天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（1LDK：3戸、2LDK：53戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,954		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	41,245		賃貸戸数	54
その他収入	4,708		賃貸可能面積（㎡）	3,179.96
(B) 賃貸事業費用 小計	19,981		賃貸面積（㎡）	3,066.39
管理業務等委託費用	3,364		月額賃料（千円）	6,578
公租公課	829		敷金等（千円）	2,566
水道光熱費	1,273		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,120		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	261		取得価格	1,200
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	11,291		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	1,340		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,972		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	96.4%		期末評価額	1,230
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅・福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅及び「渡辺通」駅から徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

C-17 パシフィックリビュー博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1DK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,545		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	15,305		賃貸戸数	34
その他収入	1,240		賃貸可能面積（㎡）	1,606.29
(B) 賃貸事業費用 小計	8,863		賃貸面積（㎡）	1,403.55
管理業務等委託費用	1,562		月額賃料（千円）	2,464
公租公課	425		敷金等（千円）	1,938
水道光熱費	346		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,041		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	130		取得価格	420
信託報酬	450		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,460		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	446		鑑定評価額	424
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	7,682		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	87.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	87.4%		期末評価額	428
地域特性/物件特性				
当該地域は、共同住宅、事務所ビル、営業所が混在する住商混在地域です。本物件は JR 鹿児島本線、福岡市営地下鉄「博多」駅まで約 1.5km に位置し、西鉄バス「山王公園」停留所から徒歩約 1 分に位置する主として単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。				
特記事項				
なし				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（1K：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証（店舗部分はパス・スルー）
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,952		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	17,952		賃貸戸数	25
その他収入	－		賃貸可能面積（㎡）	848.24
(B) 賃貸事業費用 小計	6,242		賃貸面積（㎡）	848.24
管理業務等委託費用	379		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	199		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	－		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	329		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	56		取得価格	572
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,483		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	295		鑑定評価額	572
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,709		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	592
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心への近接性を生かした住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩圏に位置し、単身者及び少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、店舗1戸付きの総戸数25戸から成る地上7階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p>				

C-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸（1R：14戸、1LDK：19戸、2LDK：9戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	73,793		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	65,671		賃貸戸数	42
その他収入	8,121		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	24,016		賃貸面積（㎡）	2,067.08
管理業務等委託費用	7,406		月額賃料（千円）	10,817
公租公課	404		敷金等（千円）	23,031
水道光熱費	1,247		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	344		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	192		取得価格	2,180
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	13,231		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	688		鑑定評価額	2,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,777		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	2,410
地域特性/物件特性				
当該地域は渋谷区の南部に位置しており、都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い代官山、広尾、恵比寿等の人気エリアに属しています。本物件は、その中でも近年特に住宅地として、また商業地としても人気の高いブランドイメージを有する代官山エリアに位置しており、東急東横線「代官山」駅から10分圏内に所在する地下1階地上8階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1 本物件南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物プロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。				
2 信託土地東側道路は、都市計画道路補助18号線（幅員15m）として計画決定（昭和21年4月25日戦復告第15号）されています。				

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数85戸（1R:8戸、1K:33戸、1DK:22戸、2LDK:22戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	小田急不動産株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	80,557		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	76,448		賃貸戸数	81
その他収入	4,109		賃貸可能面積（㎡）	3,003.34
(B) 賃貸事業費用 小計	28,127		賃貸面積（㎡）	2,819.22
管理業務等委託費用	8,411		月額賃料（千円）	12,544
公租公課	1,256		敷金等（千円）	26,442
水道光熱費	874		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	778		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	257		取得価格	2,580
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	12,853		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	3,195		鑑定評価額	2,580
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,430		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.3%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	93.9%		期末評価額	2,750
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっておりますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR 総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩10分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上14階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。				
特記事項				
なし				

C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率/建ぺい率	80%/40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸(2DK:41戸、2LDK:7戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	50,794		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	48,274		賃貸戸数	48
その他収入	2,519		賃貸可能面積(㎡)	2,214.73
(B) 賃貸事業費用 小計	15,586		賃貸面積(㎡)	2,214.73
管理業務等委託費用	4,733		月額賃料(千円)	7,572
公租公課	1,121		敷金等(千円)	14,996
水道光熱費	341		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	4,010		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	128		取得価格	1,445
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	4,651		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,450
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	35,207		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,580
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅より徒歩10分圏内に位置する総戸数48戸、地上3階建の低層賃貸マンションです。最寄りの「吉祥寺」駅からJR中央快速線にて「新宿」駅まで約14分、「東京」駅へも30分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。 2 信託不動産の境界塀が隣地に越境しておりますが、隣地所有者、隣地賃借人との間で覚書を締結しております。 3 信託不動産西側隣地の物置の軒先が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されていません。 4 信託不動産南側隣地の物置の軒樋が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されていません。 5 信託不動産西側の位置指定道路に門柱に設置の照明灯が越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されていません。</p>				

C-22 パシフィックレジデンス文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・自動車庫・自転車駐輪場
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数45戸（1K：2戸、1K+N：1戸、1DK：12戸、1LDK：13戸、1LDK+S：3戸、2LDK：10戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,553		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	45,995		賃貸戸数	39
その他収入	558		賃貸可能面積（㎡）	2,117.47
(B) 賃貸事業費用 小計	13,191		賃貸面積（㎡）	1,854.79
管理業務等委託費用	3,261		月額賃料（千円）	7,291
公租公課	628		敷金等（千円）	16,073
水道光熱費	370		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	165		取得年月日	平成17年5月18日
損害保険料	89		取得価格	1,557
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,874		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	801		鑑定評価額	1,540
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,362		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	86.7%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	87.6%		期末評価額	1,610
地域特性/物件特性				
本物件は、総戸数45戸からなる地上13階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われま				
特記事項				
本物件東南側道路は、都市計画道路（都道437号線（幹線環状道路4号）・幅員25m）として計画決定されています。				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数87戸（1K+S：7戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、1LDK+S：11戸、2DK：3戸、2LDK：26戸、2LDK+N：1戸、2LDK+S：3戸、3LDK：11戸、3LDK+N：1戸、4LDK：1戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	129,287		賃貸可能戸数	87
貸室賃料・共益費	124,781		賃貸戸数	84
その他収入	4,506		賃貸可能面積（㎡）	4,772.69
(B) 賃貸事業費用 小計	48,197		賃貸面積（㎡）	4,680.34
管理業務等委託費用	13,307		月額賃料（千円）	20,101
公租公課	6,638		敷金等（千円）	51,287
水道光熱費	697		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,833		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	227		取得価格	4,710
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	19,713		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	4,029		鑑定評価額	4,570
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	81,090		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	98.1%		期末評価額	4,480
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する総戸数87戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発中の「東京ミッドタウンプロジェクト」が平成19年に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその後背地としてよい影響を受けるものと思われます。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされています。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p>				

C-24 パシフィックレジデンス高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	面積	691.20㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：29戸、2LDK：2戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）		
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	46,584	賃貸可能戸数	31	
貸室賃料・共益費	45,604	賃貸戸数	29	
その他収入	980	賃貸可能面積（㎡）	1,919.37	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,380	賃貸面積（㎡）	1,808.53	
管理業務等委託費用	4,922	月額賃料（千円）	7,198	
公租公課	731	敷金等（千円）	13,598	
水道光熱費	773	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	5,605	取得年月日	平成17年3月30日	
損害保険料	107	取得価格	1,550	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	9,532	価格時点	平成17年3月1日	
その他賃貸事業費用	1,706	鑑定評価額	1,560	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,203	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	93.5%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	94.2%	期末評価額	1,600	
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、総戸数31戸からなる地下2階地上8階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われます。				
特記事項				
1 本件土地の南東側部分は約30㎡セットバックしておりますが、分筆は未了です。 2 本件土地の北東側から南側にかけて、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社（NTT東日本）の電柱が3本設置されておりますが、合意書等は締結されておられません。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	3,838.02㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1R：9戸、1K：30戸、1DK：13戸、1LDK：3戸、2LDK：22戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	88,853		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	84,497		賃貸戸数	77
その他収入	4,356		賃貸可能面積（㎡）	2,847.19
(B) 賃貸事業費用 小計	34,410		賃貸面積（㎡）	2,822.24
管理業務等委託費用	10,013		月額賃料（千円）	14,054
公租公課	1,615		敷金等（千円）	17,622
水道光熱費	1,096		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	620		取得年月日	平成17年4月26日
損害保険料	136		取得価格	3,311
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	20,894		価格時点	平成17年3月20日
その他賃貸事業費用	33		鑑定評価額	3,310
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	54,443		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	99.1%		期末評価額	3,310
地域特性/物件特性				
本物件は、総戸数78戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩1分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われます。				
特記事項				
1 本物件の店舗の看板が空中にて国道246号線に越境しております。 2 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。				

C-27 パシフィックリビュー長者丸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目6番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,826.45㎡ (注)	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	3,720.52㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数71戸 (1R:11戸、1K:1戸、1DK:12戸、1LDK:45戸、2LDK:2戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)		
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	70,788	賃貸可能戸数	71	
貸室賃料・共益費	70,597	賃貸戸数	67	
その他収入	190	賃貸可能面積 (㎡)	2,889.43	
(B) 賃貸事業費用 小計	35,302	賃貸面積 (㎡)	2,716.80	
管理業務等委託費用	9,992	月額賃料 (千円)	12,943	
公租公課	1,089	敷金等 (千円)	8,074	
水道光熱費	840	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	1,731	取得年月日	平成17年8月12日	
損害保険料	107	取得価格	3,338	
信託報酬	950	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	14,933	価格時点	平成17年7月1日	
その他賃貸事業費用	5,658	鑑定評価額	3,358	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,485	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	94.4%	調査会社	ケイ・アイ不動産鑑定株式会社	
稼働率 (面積ベース)	94.0%	期末評価額	3,381	
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線「目黒」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数71戸からなる地下2階付地上3階建の賃貸マンションです。本物件の位置する地域は、共同住宅・一般住宅地が建ち並ぶ準優良住宅地域に位置しており、また、恵比寿ガーデンプレイスといった商業施設にも徒歩圏内である等、居住の快適性及び利便性の程度も良好と思われます。本物件は、周辺環境の快適性を重視するシングル層やDINKS層の需要が見込まれます。				
特記事項				
1 北西側隣地 (270番38) との境界線上の北西側道路寄りにある塀については、信託不動産の新築時に隣地マンション在住の住民を含む近隣との協議により設けられたものであり、保守・管理上の負担は、信託不動産管理者側にあります。				
2 北西側隣地 (270番38) との境界上に、隣地マンションのブロック塀がありますが、かかる越境に関する書面は締結されていません。				
3 北側隣地 (270番56) との境界付近に帰属不明のコンクリート塀の基礎 (土留) が放置されています。				
4 北西側隣地 (261番3) より信託不動産北西側路地状部分に対して、空調室外機の架台の一部及び電柱支線が越境している可能性があります。				

(注) 私道負担部分28.55㎡ (うちセットバック部分2.84㎡) を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区南青山四丁目5番19号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	388.59㎡ (注)	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	786.37㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数13戸 (1K:3戸、1K+S:1戸、1DK:3戸、1LDK:4戸、1LDK+N:1戸、4LDK:1戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年 6月 1日 (183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,421		賃貸可能戸数	13
貸室賃料・共益費	22,421		賃貸戸数	12
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	782.33
(B) 賃貸事業費用 小計	10,779		賃貸面積 (㎡)	722.63
管理業務等委託費用	2,540		月額賃料 (千円)	4,212
公租公課	306		敷金等 (千円)	12,582
水道光熱費	138		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	556		取得年月日	平成17年9月29日
損害保険料	32		取得価格	1,030
信託報酬	-		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	5,210		価格時点	平成17年8月15日
その他賃貸事業費用	1,993		鑑定評価額	1,030
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,642		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	92.3%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	92.4%		期末評価額	1,010
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩10分圏内の高級感漂う閑静な邸宅街に位置する地下1階付地上4階建の賃貸マンションです。本物件が存する青山エリアは、ブランドイメージの高いエリアであり、繁華性が高く、全国的に広い商圏を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、居住の快適性、利便性に優れています。また、本物件の建物設備仕様は、周辺の類似物件と比較しても、同位以上の品質を有しており、建物デザイン等も良好であることから、女性を含む単身者やDINKSを対象として需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) セットバック部分 (約 18.51 ㎡) を含みます。また私道 (80.30 ㎡) を共有していますが、当該私道の面積は含んでいません。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	383.14㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,417.72㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1LDK：37戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	27,009	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	26,236	賃貸可能戸数	38	
その他収入	772	賃貸戸数	27	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,745	賃貸可能面積（㎡）	1,930.70	
管理業務等委託費用	2,483	賃貸面積（㎡）	1,433.73	
公租公課	656	月額賃料（千円）	3,827	
水道光熱費	385	敷金等（千円）	3,591	
修繕費	845	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	72	取得年月日	平成17年11月1日	
信託報酬	—	取得価格	963	
減価償却費	8,817	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	484	価格時点	平成17年8月20日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,263	鑑定評価額	966	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	71.1%	調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（面積ベース）	74.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	966	
地域特性/物件特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数38戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。また、主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」地区へ徒歩圏内にあり、生活利便性は良好です。本物件は、貸室の規模・貸室内の設備において、類似の賃貸マンションと比べて標準以上であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
本件土地北側の屋外駐車場の屋根、及び本件建物1階の屋内駐車場の屋根は検査済証取得後の工事により設置されております。一定期間内に諸官庁より指摘があった場合に、売主の責任と負担により適切な状態に是正する旨の覚書を締結していましたが、諸官庁の指摘を待たずに早期に是正すべく、平成19年1月末までには是正完了予定です。				

C-30 パシフィックレビュー神田東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	343.83㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,031.78㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数64戸（1K：17戸、1DK：27戸、1LDK：14戸、2LDK：6戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,322		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	53,028		賃貸戸数	59
その他収入	294		賃貸可能面積（㎡）	2,544.25
(B) 賃貸事業費用 小計	18,932		賃貸面積（㎡）	2,330.53
管理業務等委託費用	4,396		月額賃料（千円）	8,595
公租公課	630		敷金等（千円）	16,400
水道光熱費	684		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	563		取得年月日	平成17年10月7日
損害保険料	101		取得価格	1,880
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	11,690		価格時点	平成17年8月10日
その他賃貸事業費用	864		鑑定評価額	1,880
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,390		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	91.6%		期末評価額	1,880
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩4分圏内、JR各線「神田」駅から徒歩6分圏内、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数64戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。商業施設・事務所ビル等が集積する「日本橋」・「秋葉原」地区から徒歩圏内に位置し、また、その他主要ビジネス街へのアクセスも良好です。上記立地条件に加え、主要ビジネス街への交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマンのみならず、良好な居住環境を志向する少人数世帯の需要も見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	985.49㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫・事務所
	延床面積	3,286.30㎡	建築時期	平成6年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（2DK：63戸、2LDK：6戸、事務所：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	—	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,818		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	32,691		賃貸戸数	56
その他収入	2,126		賃貸可能面積（㎡）	2,885.45
(B) 賃貸事業費用 小計	35,864		賃貸面積（㎡）	2,318.24
管理業務等委託費用	3,767		月額賃料（千円）	5,144
公租公課	1,219		敷金等（千円）	8,116
水道光熱費	942		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	19,234		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	107		取得価格	956
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,793		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	800		鑑定評価額	957
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	△ 1,046		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	80.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	80.3%		期末評価額	957
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅や低層の店舗併用住宅、銀行支店、小規模一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域です。本物件は、JR東海道本線「東淀川」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数70戸からなる地上10階建の賃貸マンションです。上記「東淀川」駅から電車で概ね15分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「梅田・大阪」駅まで移動が可能ことから、大阪都心部への交通利便性は良好です。本物件は、都心への接近性等の立地条件を重視する少人数世帯を中心としたテナント需要を期待することができます。</p>				
特記事項				
<p>1 南東側道路は都市計画道路（事業決定）に該当し、本件土地の一部が当該都市計画道路の区域内に含まれる可能性があります。</p> <p>2 本件土地内に設置されている外灯の一部が西側隣地に越境しています。なお、これらの越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>3 本件土地と隣地との間で未確定の境界があります。</p>				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	589.56㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	2,426.09㎡	建築時期	平成6年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数53戸（1K：32戸、1LDK：1戸、2DK：10戸、2LDK：6戸、3DK：4戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,426		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	22,082		賃貸戸数	48
その他収入	3,343		賃貸可能面積（㎡）	1,826.15
(B) 賃貸事業費用 小計	20,102		賃貸面積（㎡）	1,699.47
管理業務等委託費用	3,851		月額賃料（千円）	3,811
公租公課	770		敷金等（千円）	5,550
水道光熱費	815		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	6,415		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	56		取得価格	643
信託報酬	-		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,012		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	1,181		鑑定評価額	643
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,323		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	93.1%		期末評価額	610
地域特性/物件特性				
本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数53戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。中層の事務所ビル、共同住宅と低層の一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅への接近性は良好であり、阪急京都線も利用可能であることから、交通利便性は良好です。また、市の中心部に位置する烏丸通、四条通へは徒歩圏内にあり、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性及び生活利便性も良好です。本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯、並びに周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。				
特記事項				
1 本件建物の一部は事務所として検査済証の交付を受けていますが、1階東部のスペースが住居として使用されています。今後、テナントの入替時に事務所の仕様に戻すことにより、適切な状態に是正する予定です。				
2 東側隣地（177番2）から本件土地上に、ブロック塀の一部、鳥居の一部、外灯の一部、外灯柱にかかる電気配線の一部が越境しています。また、本件土地から東側隣地（177番2）上にブロック塀の一部が越境しています。なお、これらの越境に関し、覚書等は締結していません。				
3 西側隣地（175番7）から、本件土地上にブロック塀の一部、袖看板の一部が越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。				

C-33 パシフィックリビュー入谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都台東区下谷一丁目13番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	311.47㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,984.18㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数49戸（1DK：27戸、1LDK：14戸、2LDK：8戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,685		賃貸可能戸数	49
貸室賃料・共益費	33,299		賃貸戸数	45
その他収入	1,386		賃貸可能面積（㎡）	1,826.54
(B) 賃貸事業費用 小計	16,819		賃貸面積（㎡）	1,692.74
管理業務等委託費用	3,443		月額賃料（千円）	5,662
公租公課	—		敷金等（千円）	7,452
水道光熱費	413		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,013		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	66		取得価格	1,190
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,780		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	1,351		鑑定評価額	1,190
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,866		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	92.7%		期末評価額	1,190
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数49戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域に存します。最寄り駅のほかJR山手線「鶯谷」駅からも徒歩4分圏内にあり、両駅の利用が可能であるとともに、最寄り駅への接近性及び都心部への交通アクセス・接近性にも恵まれることから、通勤の利便性は良好です。また、日用品等を扱う各種店舗、金融機関等の商業施設との位置関係も概ね良好です。本物件は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が良好であることから、都心で働く単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
北側隣地上建物所有者は北側隣地（12番62、12番63、12番64）上の室外機点検の際は事前承諾を得た上で信託土地を通行できることを許可していますが、覚書等は締結していません。				

C-34 パシフィックレジデンス東麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区東麻布一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	284.52㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,902.33㎡	建築時期	平成18年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：20戸、1LDK+S：11戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,652		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	24,683		賃貸戸数	31
その他収入	9,969		賃貸可能面積（㎡）	1,582.54
(B) 賃貸事業費用 小計	23,533		賃貸面積（㎡）	1,582.54
管理業務等委託費用	9,814		月額賃料（千円）	7,767
公租公課	—		敷金等（千円）	13,534
水道光熱費	334		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	153		取得年月日	平成18年5月26日
損害保険料	48		取得価格	1,570
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,894		価格時点	平成18年3月1日
その他賃貸事業費用	5,288		鑑定評価額	1,570
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,118		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,590
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩5分圏内に位置しており、都心部の主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好であり、周辺には東麻布商店街をはじめスーパー等の日用品等販売店舗が充実しており、生活利便性も良好です。また、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準的な水準にあることから、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者及び子供のいない共働き夫婦等の需要が見込まれ、その競争力も比較的高いものと思われま				
特記事項				
なし				

F-1 パシフィックレジデンス桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（1R：10戸、1K：3戸、1LDK：12戸、1LDK+S：14戸、2LDK：25戸、3LDK：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	115,387		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	114,817		賃貸戸数	62
その他収入	570		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	37,950		賃貸面積（㎡）	3,814.73
管理業務等委託費用	10,034		月額賃料（千円）	18,403
公租公課	768		敷金等（千円）	43,184
水道光熱費	1,149		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,485		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	259		取得価格	3,960
信託報酬	1,550		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	18,078		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	4,624		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	77,436		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	93.5%		期末評価額	4,440
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者・SOHOからファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上12階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。</p>				

F-2 パシフィックレジデンス目白御留山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,143.86㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：3戸、3LDK：14戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,331		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	35,761		賃貸戸数	18
その他収入	570		賃貸可能面積（㎡）	1,679.94
(B) 賃貸事業費用 小計	12,087		賃貸面積（㎡）	1,598.85
管理業務等委託費用	3,573		月額賃料（千円）	5,704
公租公課	1,425		敷金等（千円）	13,802
水道光熱費	574		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	289		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	115		取得価格	1,100
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,478		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	30		鑑定評価額	1,100
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,243		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	95.2%		期末評価額	1,160
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90㎡と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地と北側隣地との境界付近に帰属不明の擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>				

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（1DK:9戸、2LDK:14戸、3LDK:13戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,770		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	42,724		賃貸戸数	32
その他収入	1,046		賃貸可能面積（㎡）	2,119.34
(B) 賃貸事業費用 小計	17,565		賃貸面積（㎡）	1,874.68
管理業務等委託費用	4,198		月額賃料（千円）	7,194
公租公課	243		敷金等（千円）	13,071
水道光熱費	385		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	371		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	122		取得価格	1,420
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,181		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,463		鑑定評価額	1,420
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,205		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	88.5%		期末評価額	1,480
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
北西側私道部分に西側隣接地所在建物に付属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。				

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,552.86㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、2LDK+S：3戸、3LDK：13戸）		
PM業務受託者	住商建物株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	住商建物株式会社	サブリース種別	賃料保証	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	29,360		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	29,360		賃貸戸数	38
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	1,998.24
(B) 賃貸事業費用 小計	9,272		賃貸面積（㎡）	1,998.24
管理業務等委託費用	—		月額賃料（千円）	4,893
公租公課	1,764		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,762		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	179		取得価格	982
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,966		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	982
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,087		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,050
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。また、「国士舘大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄り駅から徒歩5分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。				
特記事項				
なし				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中天白区平針三丁目801番地の1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準住居地域
	面積	1,327.61㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・倉庫
	延床面積	2,442.52㎡	建築時期	平成7年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（2LDK+S：15戸、3LDK：17戸、店舗：4戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,390		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	20,903		賃貸戸数	30
その他収入	1,487		賃貸可能面積（㎡）	2,268.92
(B) 賃貸事業費用 小計	12,682		賃貸面積（㎡）	1,891.16
管理業務等委託費用	1,844		月額賃料（千円）	3,222
公租公課	729		敷金等（千円）	11,805
水道光熱費	766		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,102		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	127		取得価格	554
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,512		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	554
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	9,708		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	83.4%		期末評価額	567
地域特性/物件特性				
当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する、地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。				
特記事項				
信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。				

F-10 パシフィックレジデンス目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1K：57戸、1LDK：9戸、2LDK：72戸、2LDK+S：1戸、3LDK：20戸、店舗：3戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	243,880		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	225,228		賃貸戸数	150
その他収入	18,652		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	109,231		賃貸面積（㎡）	12,382.86
管理業務等委託費用	18,828		月額賃料（千円）	35,729
公租公課	14,600		敷金等（千円）	116,240
水道光熱費	16,436		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	4,136		取得年月日	平成16年8月30日
損害保険料	852		取得価格	7,350
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	51,286		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,490		鑑定評価額	7,280
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	134,649		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.6%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率（面積ベース）	94.7%		期末評価額	7,230
地域特性/物件特性				
<p>本物件の存する「目白」エリアは、画地規模の大きな戸建住宅や中高層のマンションが多く見受けられ、都内でも有数の高級住宅地として有名です。また、付近には、学習院大学や川村学園等が存在し、文教地区としても、旧来から有名なエリアです。本物件は、幹線道路（明治通り）及び都電荒川線軌道敷に面した物件であり、JR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅からの接近性に若干劣るものの、明治通りへの接続性は良好であり、都電荒川線「学習院下」駅にも近接するため、交通利便性は比較的優れているものと思われます。さらに、平成20年には、本物件の付近に東京メトロ13号線「雑司ヶ谷」駅が開設される予定であるため、利便性が大きく向上する予定です。これら「目白」エリアの選好性と交通利便性の将来動向を勘案すると、比較的富裕層に属する都心通勤者・ファミリー等を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の土地の南西角付近の境界が確定されていません。 2 西側区道（通称明治通り）が、都市計画決定されており、信託不動産の西側境界線から約3mの範囲の土地が都市計画道路拡幅予定部分となっています。 3 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境しています。</p>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（1K：1戸、1LDK：4戸、2LDK：28戸、3DK：93戸、3LDK：28戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	172,214		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	167,302		賃貸戸数	149
その他収入	4,912		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	75,344		賃貸面積（㎡）	8,245.82
管理業務等委託費用	14,864		月額賃料（千円）	26,096
公租公課	10,340		敷金等（千円）	45,472
水道光熱費	1,526		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	6,612		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	894		取得価格	4,900
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	38,745		価格時点	平成16年8月10日
その他賃貸事業費用	1,860		鑑定評価額	4,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	96,869		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	96.9%		期末評価額	5,070
地域特性/物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				
特記事項				
1 信託不動産は港湾法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。 2 信託不動産は海岸法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「海岸保全区域」に指定され、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為に当たり、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。 3 東京都所有の下水道公共樹が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済みです。 4 信託不動産南側隣接地所有のブロック塀基礎部の一部が、敷地内に越境しています。本越境に関しては、実測図に基づき越境物の存在を確認し、再築造する場合には敷地内に収める旨、隣接地所有者との間で覚書を締結済みです。 5 信託不動産東側擁壁の北側隣接地境界点付近の法面下端部が、東京都有地に越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				

F-12 パシフィックレジデンス白壁東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
	面積	1,475.70㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,863.16㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（2LDK+S：2戸、3LDK：20戸、4LDK：11戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	—	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）		
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	34,766	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	34,277	賃貸戸数	27	
その他収入	489	賃貸可能面積（㎡）	2,709.97	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,981	賃貸面積（㎡）	2,223.01	
管理業務等委託費用	3,229	月額賃料（千円）	4,871	
公租公課	979	敷金等（千円）	10,169	
水道光熱費	390	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	143	取得年月日	平成17年8月5日	
損害保険料	101	取得価格	1,070	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	8,435	価格時点	平成17年6月20日	
その他賃貸事業費用	702	鑑定評価額	1,070	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,785	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	81.8%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	82.0%	期末評価額	1,070	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、名鉄瀬戸線「尼ヶ坂」駅から徒歩8分圏内に位置し、自家用車はもちろんのこと、路線バスでも概ね10分程度にて名古屋市の中心部である「栄」等まで移動が可能なことから、名古屋都心部への接近性は良好です。周辺地域には、幹線道路沿道を中心に各種の小売店舗・飲食店等が存するほか、高等学校等の文教施設も見受けられます。本物件は、平成17年5月竣工の家族世帯向け物件であり、外装、内装、設備等、建物の全体的な品質も周辺の類似の賃貸マンションと比較して優位性を有していることから、良好な居住環境を要求しつつも、都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯を対象に、需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地内には、売主取得以前の既存建物の建物杭等が埋設されています。当該地中障害埋設物のうち、本物件建物建設に影響のない部分については残置しています。</p> <p>2 本件土地内には、本件建設過程において設置した仮設材等（山留用H鋼、クレーン基礎等）の一部が竣工後においても本件建物に影響のない範囲で残置されています。</p>				

F-13 パシフィックレジデンス堺東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府堺市堺区中安井町三丁4番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	620.72㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,578.88㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数50戸（2LDK：11戸、3LDK：37戸、4LDK：2戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社	信託受託者	—	
サブリース業者	東急リバブル株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）		
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	42,553	賃貸可能戸数	50	
貸室賃料・共益費	38,186	賃貸戸数	49	
その他収入	4,367	賃貸可能面積（㎡）	3,246.81	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,848	賃貸面積（㎡）	3,183.31	
管理業務等委託費用	3,683	月額賃料（千円）	5,988	
公租公課	912	敷金等（千円）	9,325	
水道光熱費	1,541	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	403	取得年月日	平成17年10月5日	
損害保険料	106	取得価格	890	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	8,480	価格時点	平成17年8月20日	
その他賃貸事業費用	2,719	鑑定評価額	908	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24,705	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	98.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	98.0%	期末評価額	908	
地域特性/物件特性				
本物件は、南海高野線「堺東」駅及び南海本線「堺」駅周辺に広がる堺市の中心市街地に位置し、両駅から電車で概ね10分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「なんば」駅まで移動が可能なことから、大阪都心部への接近性は良好です。また、周辺地域には、市役所・市立病院等の公共公益施設が存する等良好な生活利便性を反映し、従来から旺盛な賃貸マンションの需要が見込まれるエリアとなっています。本物件は、平成17年8月竣工の家族世帯向け物件であり、良好な居住環境と都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯等を対象とした需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

F-14 メゾン八千代台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	(共同住宅部分) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,157.31㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・駐車場・倉庫
	延床面積	4,487.42㎡	建築時期	平成1年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸 (1LDK+S:5戸、2LDK:28戸、事務所:5戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成18年 6月 1日 (183日) 至:平成18年11月30日		(平成18年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,636		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	49,475		賃貸戸数	35
その他収入	4,161		賃貸可能面積 (㎡)	3,506.54
(B) 賃貸事業費用 小計	30,876		賃貸面積 (㎡)	3,163.25
管理業務等委託費用	5,769		月額賃料 (千円)	7,923
公租公課	1,660		敷金等 (千円)	120,391
水道光熱費	3,636		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	4,646		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	155		取得価格	1,281
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	14,056		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	452		鑑定評価額	1,290
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	22,759		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	89.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	90.2%		期末評価額	1,290
地域特性/物件特性				
本物件は、京成本線「八千代台」駅から徒歩4分圏内に位置する事務所5戸、店舗1戸、住宅33戸の総戸数39戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。当該地域は八千代市南部に位置し、最寄り駅から「日本橋」駅までは、京成本線及び都営地下鉄浅草線を利用し45分程度、「京成千葉」駅までは、京成本線及び京成千葉線を利用し30分程度です。本物件は、最寄り駅への接近性は良好であり、東京都心部及び千葉市中心部への通勤圏内であることから、東京都心部、千葉市中心部及び周辺地域の事業所に通勤するビジネスマン世帯等のテナント需要が見込まれます。				
特記事項				
1 信託不動産の一部(1階東側のスペース)は事務所として検査済証の交付を受けていますが、同スペースが店舗として使用されています。平成19年2月末までに、現状の使用用途(店舗)に用途変更する方法により、適切な状態に是正する予定です。				
2 南側隣地(205番3)から信託不動産上に、排気口の一部が越境しています。当該越境に関し、覚書等は締結していません。				
3 信託不動産については、未確定の境界があります。				

F-15 アブレスト葛西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	950.47㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,272.70㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸(2LDK:2戸、3LDK:22戸、4LDK:5戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	29,257		賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	28,964		賃貸戸数	29
その他収入	293		賃貸可能面積(㎡)	2,177.89
(B) 賃貸事業費用 小計	11,724		賃貸面積(㎡)	2,177.89
管理業務等委託費用	2,278		月額賃料(千円)	4,667
公租公課	1,755		敷金等(千円)	8,599
水道光熱費	428		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	410		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	99		取得価格	807
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	6,078		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	174		鑑定評価額	814
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,532		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	814
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩19分、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩20分圏内に位置する総戸数29戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。当該地域は鉄道等の交通機関により都心部へのアクセスは容易であり、最寄り駅である「葛西」駅や「葛西臨海公園」駅までやや距離はあるものの、バス便が整備されており、バス便又は自転車等を利用することにより、両駅の利用が可能です。また、「葛西」駅又は周辺には、スーパー、飲食店等がみられ、付近には公園・緑地等が多く見られる等、生活利便性及び居住環境は良好です。本物件は、居住環境及び都心へ利便性を選好するファミリー層及び少人数世帯等のテナント需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

F-16 パシフィックレジデンス太秦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域
	面積	2,356.44㎡	容積率/建ぺい率	80%/50%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,606.17㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（2LDK：15戸、3LDK：32戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	株式会社社長栄		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社社長栄		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成18年 6月 1日（183日） 至：平成18年11月30日		（平成18年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,380		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	33,412		賃貸戸数	48
その他収入	1,968		賃貸可能面積（㎡）	3,201.93
(B) 賃貸事業費用 小計	14,509		賃貸面積（㎡）	3,201.93
管理業務等委託費用	3,148		月額賃料（千円）	5,229
公租公課	1,544		敷金等（千円）	17,600
水道光熱費	2,055		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	660		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	118		取得価格	958
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,870		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	111		鑑定評価額	863
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,871		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	863
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山陰本線「太秦」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数48戸からなる地下1階付地上7階建の賃貸マンションです。中低層の店舗付共同住宅、店舗併用住宅、低層店舗が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅である「太秦」駅からJR「京都」駅までは約15分であり、また、本物件の最寄りである「太秦開日町」停留所からは市内中心部へ路線バスが運行されており、都心部への接近性は概ね良好です。本物件は、周辺の観光地・事業所・店舗等に勤務する家族世帯や、良好な居住環境を要求しつつ、都心部への接近性等の利便性も重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本件土地には未確定の境界があります。				

F-17 パシフィックレジデンス泉

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,575.53㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	10,546.49㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数122戸（3LDK:79戸、3SLDK:26戸、4LDK:17戸）		
PM業務受託者	株式会社大京住宅流通		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京住宅流通		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	98,058		賃貸可能戸数	122
貸室賃料・共益費	87,201		賃貸戸数	76
その他収入	10,856		賃貸可能面積（㎡）	9,715.22
(B) 賃貸事業費用 小計	80,424		賃貸面積（㎡）	6,014.03
管理業務等委託費用	18,516		月額賃料（千円）	15,684
公租公課	3,274		敷金等（千円）	28,391
水道光熱費	1,970		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,463		取得年月日	平成17年12月16日
損害保険料	407		取得価格	4,400
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	36,213		価格時点	平成17年10月20日
その他賃貸事業費用	17,578		鑑定評価額	4,400
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,633		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	62.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	61.9%		期末評価額	4,400
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線、名城線、「久屋大通」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数122戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。名古屋市内の主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」・「伏見」・「丸の内」地区へのアクセス及び生活利便性は良好です。</p> <p>本物件は、その良好な交通アクセス及び生活利便性から、都心居住の利便性等の立地条件を重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地内には、取得以前から存在するコンクリート基礎等が埋設されています。当該地中障害埋設物のうち、本件建物建設に影響のある部分以外は残置されています。</p> <p>2 本件土地内には、本件建物建設過程において設置した仮設材等（山留用H鋼、クレーン基礎等）の一部が竣工後においても本件建物に影響のない範囲で残置されています。</p>				

L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	2,071.08㎡	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(3LDK+S:5戸、4LDK+N:1戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,402		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	38,402		賃貸戸数	5
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	20,876		賃貸面積(㎡)	1,001.16
管理業務等委託費用	4,582		月額賃料(千円)	5,650
公租公課	2,080		敷金等(千円)	23,000
水道光熱費	608		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	2,820		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	136		取得価格	1,530
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	9,900		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	146		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,526		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	83.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率(面積ベース)	74.7%		期末評価額	1,410
地域特性/物件特性				
当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が100㎡を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 南西側隣地との境界線上に存在する万年塀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる塀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。				
2 南東側隣地との境界線上に存在する万年塀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる塀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。				

L-3 グランフォーム市ヶ谷弘方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区弘方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸 (2LDK:1戸、3LDK+N:5戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,248		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	29,771		賃貸戸数	5
その他収入	477		賃貸可能面積(㎡)	1,238.18
(B) 賃貸事業費用 小計	16,076		賃貸面積(㎡)	1,105.08
管理業務等委託費用	3,198		月額賃料(千円)	5,783
公租公課	2,135		敷金等(千円)	23,132
水道光熱費	1,743		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,522		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	144		取得価格	970
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	6,300		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	432		鑑定評価額	970
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,172		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	83.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率(面積ベース)	89.3%		期末評価額	1,040
地域特性/物件特性				
当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。外観のグレードの高さのみならず、地下にはトランクルームを全戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。				
特記事項				
隣地所有者が所有する塀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。				

L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸(2LDK:8戸、3LDK:6戸、4LDK:4戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)		
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,699	賃貸可能戸数	18	
貸室賃料・共益費	35,459	賃貸戸数	18	
その他収入	1,240	賃貸可能面積(㎡)	2,090.40	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,222	賃貸面積(㎡)	2,090.40	
管理業務等委託費用	5,553	月額賃料(千円)	6,877	
公租公課	2,243	敷金等(千円)	20,423	
水道光熱費	456	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	6,206	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	138	取得価格	1,000	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	6,162	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,861	鑑定評価額	1,000	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,477	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成18年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	100.0%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率(面積ベース)	100.0%	期末評価額	1,140	
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、3階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りのJR山手線「目黒」駅から約1.5km圏、東急目黒線「不動前」駅から約1.0km圏に位置しており最寄り駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p>				

L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目37番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	819.30㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00㎡	建築時期	平成2年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸 (2LDK:5戸、3LDK:5戸、8LDK+N:1戸)		
PM業務受託者	株式会社アセットウェーブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アセットウェーブ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,493		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	18,464		賃貸戸数	8
その他収入	28		賃貸可能面積(㎡)	1,304.49
(B) 賃貸事業費用 小計	14,335		賃貸面積(㎡)	1,005.43
管理業務等委託費用	1,795		月額賃料(千円)	2,980
公租公課	1,470		敷金等(千円)	8,107
水道光熱費	567		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	4,191		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	117		取得価格	684
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	5,536		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	57		鑑定評価額	687
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,157		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	72.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率(面積ベース)	77.1%		期末評価額	669
地域特性/物件特性				
当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。本物件は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。				
特記事項				
1 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。				
2 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号 (A棟)、三丁目5番7号 (B棟)、三丁目5番11号 (C棟)、三丁目6番26号 (D棟)、三丁目6番24号 (E棟)、三丁目6番22号 (F棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場 (A・B・D棟) 共同住宅・駐車場・店舗 (C棟) 共同住宅 (E棟) 居宅・車庫 (F棟)
	延床面積	A棟: 2,430.22㎡ B棟: 1,622.01㎡ C棟: 2,644.92㎡ D棟: 2,513.24㎡ E棟: 593.99㎡ F棟: 346.10㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 (A棟)、4階建 (B棟)、5階建 (C棟)、3階建 (D棟)、3階建 (E棟)、3階建 (F棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸 (1LDK: 5戸、2LDK: 1戸、2LDK+N: 1戸、3LDK: 3戸、3LDK+N: 12戸、4LDK: 1戸、4LDK+N: 13戸、5LDK+N: 4戸、事務所: 1戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位: 千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日 (183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	285,727		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	285,727		賃貸戸数	37
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	7,382.62
(B) 賃貸事業費用 小計	90,930		賃貸面積 (㎡)	6,995.46
管理業務等委託費用	19,161		月額賃料 (千円)	48,895
公租公課	12,412		敷金等 (千円)	195,770
水道光熱費	3,525		◇価格等◇ (単位: 百万円)	
修繕費	8,501		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	413		取得価格	10,270
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位: 百万円)	
減価償却費	30,146		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	16,018		鑑定評価額	9,550
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	194,797		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位: 百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	90.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	94.8%		期末評価額	9,620
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟 (総戸数41戸、地上3から5階建) から構成される低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にありますが、通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・近隣住民に対し宣明しています。</p> <p>2 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地 (233番13、登記名義人: 大蔵省) があります。なお、当該土地との境</p>				

界は未確定です。

- 3 北側隣地（38番27）との境界は未確定です。
- 4 北側隣地（38番24）の擁壁が信託土地へ越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されていません。
- 5 信託土地から西側隣地（38番13・水路）に対して、コンクリートの敷石の一部が越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されていません。

L-8 パシフィックタワー六本木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区六本木七丁目6番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	1,038.93㎡	容積率/建ぺい率	400%/100%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,800.57㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（1K：20戸、1LDK：31戸、1LDK+S：14戸、2LDK：18戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	157,706		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	153,606		賃貸戸数	65
その他収入	4,099		賃貸可能面積（㎡）	5,978.20
(B) 賃貸事業費用 小計	114,277		賃貸面積（㎡）	4,236.00
管理業務等委託費用	27,158		月額賃料（千円）	36,624
公租公課	—		敷金等（千円）	54,900
水道光熱費	4,276		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	673		取得年月日	平成18年3月29日
損害保険料	314		取得価格	8,456
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	39,539		価格時点	平成18年2月20日
その他賃貸事業費用	42,316		鑑定評価額	8,470
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	43,429		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	78.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	70.9%		期末評価額	8,470
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩4分圏内に、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩6分圏内に、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩圏に位置しており、都心部のビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。本物件が隣接する六本木七丁目22番街区においては、政策研究大学院大学の新キャンパス及び国立新美術館が建設されました。本物件は、総戸数83戸からなる高層住宅です。交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込めるほか、地上27階の高層建物であることから、特に中高層階にあっては、眺望等の付加的条件に希少価値を認めるユーザーの需要も見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

L-9 パシフィックレジデンス上目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	面積	882.60㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・駐輪場・電気室・ポンプ室
	延床面積	1,740.62㎡	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数16戸(2LDK:8戸、3LDK:8戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	27,312		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	26,337		賃貸戸数	15
その他収入	975		賃貸可能面積(㎡)	1,473.68
(B) 賃貸事業費用 小計	20,032		賃貸面積(㎡)	1,366.51
管理業務等委託費用	3,613		月額賃料(千円)	4,741
公租公課	1,751		敷金等(千円)	11,518
水道光熱費	464		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	5,663		取得年月日	平成17年6月20日
損害保険料	60		取得価格	1,000
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	7,496		価格時点	平成17年3月31日
その他賃貸事業費用	482		鑑定評価額	1,000
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	7,280		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	93.8%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	92.7%		期末評価額	1,010
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数16戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。東急東横線「祐天寺」駅から徒歩11分圏内、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩12分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。本物件は、比較的高所得者層をターゲットとしており、間取り、都心接近性及び交通利便性等の立地条件を重視する外資系企業勤務者や個人経営者等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産から北側隣地(1628番3)に対してネットフェンスが越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産には、建物建築時に建築資材等が埋設されている可能性があります。</p> <p>3 本物件建物の一部(塵芥室、駐輪場、電気室、ポンプ室)は規約共用部分として登記されていますが、規約が存在していません。</p>				

L-10 パシフィックレジデンス代々木公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種低層住居専用地域
	面積	894.46㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,155.28㎡	建築時期	平成10年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(3LDK:2戸、3LDK+S:1戸、4LDK:2戸、4LDK+S:1戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,320		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	43,200		賃貸戸数	6
その他収入	120		賃貸可能面積(㎡)	1,545.36
(B) 賃貸事業費用 小計	17,009		賃貸面積(㎡)	1,545.36
管理業務等委託費用	4,838		月額賃料(千円)	7,425
公租公課	2,024		敷金等(千円)	29,700
水道光熱費	681		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	860		取得年月日	平成17年8月19日
損害保険料	107		取得価格	1,310
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	6,589		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	1,406		鑑定評価額	1,310
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,310		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,310
地域特性/物件特性				
本物件は、小田急小田原線「代々木八幡」駅から徒歩7分圏内、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅から徒歩8分圏内の閑静な住宅地域に位置する総戸数6戸からなる地下1階付地上4階建の高額賃貸マンションです。また、本物件の位置する「代々木五丁目」地域の東方には、広大な代々木公園・明治神宮が、南方には代々木八幡宮が存し、都心部にあって、良好な居住環境が形成されている地域に存する中低層の賃貸住宅は居住環境及び都心部における利便性を重視する世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

L-11 ウィンザーハウス広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,610.59㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・駐車場・物置・ゴミ置場
	延床面積	3,087.30㎡	建築時期	平成15年6月
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸(3LDK:3戸、3LDK+S:5戸、4LDK:4戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	60,198		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	60,192		賃貸戸数	10
その他収入	6		賃貸可能面積(㎡)	2,172.91
(B) 賃貸事業費用 小計	25,120		賃貸面積(㎡)	1,837.66
管理業務等委託費用	5,885		月額賃料(千円)	10,070
公租公課	753		敷金等(千円)	40,280
水道光熱費	846		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,663		取得年月日	平成17年9月1日
損害保険料	105		取得価格	2,000
信託報酬	-		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	10,485		価格時点	平成17年7月20日
その他賃貸事業費用	5,380		鑑定評価額	2,000
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	35,078		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率(戸数ベース)	83.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	84.6%		期末評価額	2,020
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩10分圏内の邸宅街に位置する総戸数12戸、1戸当たりの平均貸室面積がおよそ180㎡となる地下1階付地上3階建の高額賃貸マンションです。本物件の近隣地域は、低層の共同住宅・戸建住宅を中心とし、寺院等も散見される高級住宅街であり、邸宅街としての立地希少性及び各国大使館が周辺地域に数多く点在するという立地条件により、海外大使館員、外資系企業の日本支店勤務ビジネスマン等の外国人向け賃貸需要が旺盛な地域と考えられます。また、本物件の建物設備仕様は、こうした層のニーズに即したものとなっており、都心部への接近性等の利便性とともにより良好な居住環境を重視する世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の全部は宗教法人東北寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。</p> <p>(1) 契約期間 : 平成14年2月25日から平成44年2月24日までの満30年間</p> <p>(2) 月額支払賃料 : 487,210円</p>				

L-12 SOHO北青山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区北青山二丁目10番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	397.78㎡ (注)	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	849.39㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数10戸 (1LDK:8戸、2LDK:2戸)		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	—	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	32,939		賃貸可能戸数	10
貸室賃料・共益費	31,199		賃貸戸数	10
その他収入	1,740		賃貸可能面積 (㎡)	862.98
(B) 賃貸事業費用 小計	9,751		賃貸面積 (㎡)	862.98
管理業務等委託費用	3,264		月額賃料 (千円)	5,634
公租公課	252		敷金等 (千円)	20,777
水道光熱費	95		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	—		取得年月日	平成17年9月29日
損害保険料	31		取得価格	1,160
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	5,630		価格時点	平成17年8月15日
その他賃貸事業費用	477		鑑定評価額	1,160
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,187		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,190
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩4分に位置する地下1階付地上3階建、総戸数10戸からなる賃貸マンションです。本物件の周辺には、落ち着いた住宅地域が広がり、居住用として良好な環境にあるエリアです。また、青山通りに近いことから繁華性が高く、全国的に広い商圈を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、利便性も良好です。本物件はメゾネットタイプ等の個性的な特徴を有し、外観は、地階、1階とも窓が大きく配され、開放感、採光面とも十分であり、職住近接を希望し、都心地域での快適な居住性を志向する外資系企業勤務者や個人経営者を中心として、堅調な賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分 (約 13.0 ㎡) を含みます。

L-13 パシフィックレジデンス大井

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区大井五丁目5番32号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,534.58㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	3,675.91㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸 (2LDK:1戸、3LDK:18戸、4LDK:3戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成18年11月30日現在)	
運用期間	自:平成18年6月1日(183日) 至:平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,470		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	39,235		賃貸戸数	22
その他収入	1,235		賃貸可能面積 (㎡)	2,322.37
(B) 賃貸事業費用 小計	27,072		賃貸面積 (㎡)	2,322.37
管理業務等委託費用	5,091		月額賃料 (千円)	6,528
公租公課	3,056		敷金等 (千円)	16,361
水道光熱費	750		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	3,706		取得年月日	平成17年9月1日
損害保険料	120		取得価格	1,120
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	13,169		価格時点	平成17年8月1日
その他賃貸事業費用	676		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,398		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成18年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,170
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数22戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。JR横須賀線「西大井」駅から徒歩13分圏内、JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩14分圏内に位置し、最寄り駅であるJR横須賀線「西大井」駅やJR京浜東北線「大井町」駅からは、「東京」駅等都心主要各駅へのアクセスも良好です。また本物件は交通の利便性に加え、比較的良好な住環境を形成する閑静な住宅地域に所在し、居室部分についても十分な設備が整っていることから、快適性・利便性を重視する外資系企業勤務者等の比較的高所得のサラリーマン層や個人事業者等の需要が見込まれ、今後とも比較的安定した賃貸借関係が継続する物件として需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、南側隣地(4386番1)に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、西側道路に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p>				

L-14 ルート麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区麻布十番一丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居 専用地域
	面積	719.30㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,362.15㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（1LDK：19戸、2LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成18年11月30日現在）	
運用期間	自：平成18年6月1日（183日） 至：平成18年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	55,759		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	54,432		賃貸戸数	24
その他収入	1,326		賃貸可能面積（㎡）	2,156.93
(B) 賃貸事業費用 小計	22,503		賃貸面積（㎡）	2,032.60
管理業務等委託費用	4,533		月額賃料（千円）	9,303
公租公課	2,532		敷金等（千円）	27,419
水道光熱費	523		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	920		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	90		取得価格	2,220
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	11,759		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	1,643		鑑定評価額	2,230
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,255		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成18年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成18年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	94.2%		期末評価額	2,200
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩1分圏内に位置する店舗1戸、住宅25戸の総戸数26戸からなる地上14階建の賃貸マンションです。東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性及び最寄り駅への駅接近性は良好であり、地域の南方に存する「麻布十番大通り」沿いにおいて、飲食店、スーパー、小売店等が立ち並ぶ等、生活利便性も良好です。本物件は、交通便利性等の立地条件を重視するビジネスマン及び少人数世帯を中心としたテナント需要が見込まれます。				
特記事項				
1 信託不動産の南東側に設置された1階テナントの看板上部が南東側道路以上に越境している可能性があります。 2 北西側隣地（313番1）上の建物のための排水管及び地中埋設管が、対象土地内に越境していますが、当該越境について合意書を締結しています。また、現在、当該建物の建替計画があり、隣地の現所有者に対して、建替えに際して当該排水管の埋め戻し又は撤去を要請しています。				

d. 建物状況評価の概要

本投資法人は、保有資産について、取得時に当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託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いません。

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	パシフィックレビュー新川	③	該当なし	—	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	②	該当なし	—	32,585	581,000	平成15年11月
S-3	グレンパーク参宮橋	③	該当なし	—	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	①	該当なし	—	4,770	150,000	平成15年12月1日
S-7	エスコート上池袋	①	該当なし	—	2,320	270,000	平成15年12月18日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	①	該当なし	—	3,390	193,000	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	①	該当なし	300	77,060	550,000	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	①	該当なし	—	64,500	540,000	平成15年12月1日
S-14	パシフィックレビュー白金台	①	該当なし	—	3,520	400,000	平成16年7月8日
S-15	グランブルー博多	①	該当なし	—	7,730	960,000	平成16年8月18日
S-16	Jステージ方南町	①	該当なし	—	96,150	606,000	平成16年9月29日
S-17	パークハビオ京橋	①	該当なし	—	19,340	1,110,000	平成16年9月16日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	①	該当なし	—	53,280	490,000	平成16年9月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	①	該当なし	—	3,280	425,000	平成16年8月13日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	①	該当なし	—	3,510	415,000	平成16年8月13日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	①	該当なし	—	28,640	340,000	平成16年8月13日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	①	該当なし	—	4,160	650,000	平成16年8月13日
S-23	梅田エクセルハイツ	①	該当なし	—	25,480	2,950,000	平成17年1月5日
S-24	パシフィックレジデンス築地	①	該当なし	—	5,150	575,000	平成17年12月16日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	①	該当なし	—	45,060	740,000	平成17年1月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	①	該当なし	—	21,360	323,000	平成17年1月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	①	該当なし	—	16,970	212,000	平成17年1月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	①	該当なし	—	14,320	175,000	平成17年1月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	①	該当なし	—	19,950	240,000	平成17年1月31日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	①	該当なし	—	4,040	500,000	平成17年2月18日
S-31	パシフィックレビュー京橋	①	該当なし	—	4,710	515,000	平成17年3月7日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	①	該当なし	—	11,730	1,588,000	平成17年12月5日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	①・③	該当なし	—	6,550	606,000	平成17年7月11日
S-34	メゾン後楽園	①	該当なし	—	2,830	229,000	平成17年7月11日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	①	該当なし	—	7,380	771,000	平成17年7月11日
S-36	ルラシオン王子	①	該当なし	—	4,330	446,000	平成17年7月11日
S-37	第6ゼルコバマンション	①	該当なし	—	3,110	278,000	平成17年7月11日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	①・④	該当なし	—	4,770	450,000	平成17年8月8日
S-39	KC21ビル	①	該当なし	—	68,330	625,000	平成17年10月17日
S-40	パシフィックレビュー広尾	①	該当なし	—	5,820	546,000	平成17年11月11日
S-41	コスモ西船橋II	①	該当なし	—	56,030	411,000	平成17年10月12日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	①	該当なし	—	8,230	779,000	平成17年10月3日
S-43	K2	①	該当なし	—	34,270	246,000	平成17年10月3日
S-44	フラッツ大倉山	①	該当なし	—	44,130	416,000	平成17年10月3日
S-45	ピアネッタ汐留	①・③	該当なし	—	5,220	692,000	平成17年10月3日
S-46	ZESTY駒澤大学	①	該当なし	—	1,730	118,000	平成17年10月3日
S-47	ZESTY代々木	①	該当なし	—	1,610	102,000	平成17年10月3日
S-48	ZESTY西新宿	①	該当なし	—	1,870	97,000	平成17年10月3日
S-49	ZESTY経堂	①	該当なし	—	1,650	109,000	平成17年10月3日
S-50	パシフィックレビュー韮公園	①	該当なし	—	7,280	964,000	平成18年2月2日
S-51	パシフィックレジデンス月島I	①	該当なし	—	3,890	443,000	平成18年3月8日
S-52	CYNTHIA大井町	①	該当なし	—	4,310	401,000	平成18年2月27日

S-55	パシフィックレジデンス東品川	①	該当なし	—	8,480	796,000	平成18年8月2日
S-56	L U K E	①	該当なし	—	3,380	408,000	平成18年4月18日
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	①	該当なし	—	4,970	400,000	平成18年10月25日
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	①	該当なし	—	5,840	580,000	平成18年9月11日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	①	該当なし	—	5,990	1,550,000	平成15年9月18日
C-2	パシフィックレジデンス千石	①	該当なし	—	2,030	290,000	平成15年12月1日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	①	該当なし	—	2,450	627,000	平成15年11月27日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	①	該当なし	—	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	①	該当なし	—	2,720	220,000	平成15年10月9日
C-8	パシフィックレビュー八王子	①	該当なし	—	45,860	500,000	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	①	該当なし	—	117,330	2,100,000	平成15年12月1日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	①	該当なし	—	10,420	540,000	平成15年12月18日
C-11	パシフィックレビュー永田町	①	該当なし	—	1,730	287,000	平成16年4月26日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	①	該当なし	—	5,340	942,000	平成17年2月3日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	①	該当なし	—	8,220	1,429,000	平成16年9月3日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	①	該当なし	—	2,390	378,000	平成16年6月1日
C-15	アパートメンツ西麻布	①	該当なし	—	31,190	2,790,000	平成16年9月13日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	①	該当なし	—	6,150	836,000	平成16年9月28日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	①	該当なし	—	4,200	422,000	平成16年9月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	①	該当なし	—	1,700	230,000	平成16年8月13日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	①	該当なし	—	4,890	723,000	平成16年8月25日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	①	該当なし	—	6,950	962,000	平成16年9月10日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	①	該当なし	—	76,170	436,000	平成17年1月14日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	①	該当なし	—	2,560	602,000	平成17年4月22日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	①	該当なし	—	47,520	1,550,000	平成17年1月31日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	①	該当なし	—	16,770	728,000	平成17年3月14日
C-26	ストーリー三軒茶屋	①	該当なし	—	6,000	868,000	平成17年3月28日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	①	該当なし	—	7,130	818,000	平成17年7月11日
C-28	レアル南青山	①	該当なし	—	2,230	231,000	平成17年8月18日
C-29	マーレ	①	該当なし	—	3,670	559,000	平成17年9月8日
C-30	パシフィックレビュー神田東	①	該当なし	—	5,110	736,000	平成17年9月1日
C-31	メロディハイム新大阪	①	該当なし	—	72,900	652,000	平成17年10月12日
C-32	メロディハイム松原	①	該当なし	—	48,270	416,000	平成17年10月12日
C-33	パシフィックレビュー入谷	①	該当なし	—	3,970	540,000	平成17年10月3日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	①	該当なし	—	6,060	414,000	平成18年5月11日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	③	該当なし	—	35,976	1,146,200	平成15年10月6日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	①	該当なし	—	2,910	460,000	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	①	該当なし	—	1,770	515,000	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	①	該当なし	—	63,430	620,000	平成15年11月11日
F-9	スカイハイツ平針	①	該当なし	—	29,460	560,000	平成15年12月1日
F-10	パシフィックレジデンス目白	①・④	該当なし	—	200,410	3,790,000	平成16年8月11日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	①	該当なし	—	243,050	2,940,000	平成16年9月10日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	①	該当なし	—	3,640	670,000	平成17年6月28日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	①	該当なし	—	4,050	739,000	平成17年9月13日
F-14	メゾン八千代台	①	該当なし	—	79,840	1,046,000	平成17年10月12日
F-15	アprest 葛西	①	該当なし	—	29,670	440,000	平成17年10月12日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	①	該当なし	—	46,970	769,000	平成17年10月12日
F-17	パシフィックレジデンス泉	①	該当なし	—	12,310	2,900,000	平成17年12月8日
L-2	ベルウッド	①	該当なし	—	34,100	470,000	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	①	該当なし	—	59,800	500,000	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート	①	該当なし	—	47,620	470,000	平成15年11月25日
L-5	プティ・クール砧	①	該当なし	—	50,750	400,000	平成15年12月18日
L-7	元麻布ブレイス	①	該当なし	—	192,490	2,635,000	平成17年1月31日
L-8	パシフィックタワー六本木	①	該当なし	—	57,210	2,735,000	平成18年3月7日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	①	該当なし	—	28,500	392,000	平成17年3月30日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	①	該当なし	—	41,730	850,000	平成17年7月19日
L-11	ウインザーハウス広尾	①	該当なし	—	4,220	778,000	平成17年7月21日
L-12	S O H O 北青山	①	該当なし	—	1,960	222,000	平成17年8月17日
L-13	パシフィックレジデンス大井	①	該当なし	—	65,030	850,000	平成17年8月1日
L-14	ルート麻布十番	①	該当なし	—	40,310	591,000	平成17年10月12日

(注1) 建物状況評価報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

- ①株式会社東京建築検査機構
- ②日建設計マネジメントソリューションズ株式会社
- ③株式会社イー・アール・エス
- ④イー・アール・エム日本株式会社

(注2) 複数の委託調査がある場合、主となる建物状況評価報告書の日付を記載しています。

e. 地震リスク診断報告の概要

本投資法人は、保有資産の取得に際して、株式会社インターリスク総研より地震リスク診断報告書を取得しております。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	パシフィックレビュー新川	14.8	平成15年12月12日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	12.5	平成15年12月5日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成15年12月17日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成15年12月1日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成15年12月12日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成15年12月5日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館：1.4 7号館：2.4	平成15年12月1日
S-14	パシフィックレビュー白金台	12.6	平成16年7月12日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成16年8月6日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成16年9月7日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成16年9月10日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	10.2	平成16年9月15日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成16年8月10日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成16年8月10日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	14.5	平成16年8月10日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成16年8月10日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成17年1月14日
S-24	パシフィックレジデンス築地	14.7	平成17年12月1日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成17年1月25日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成17年1月25日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成17年1月28日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成17年1月28日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成17年1月25日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	13.3	平成17年2月10日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成17年3月3日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	2.7	平成17年11月28日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	14.4	平成17年7月4日
S-34	メゾン後楽園	14.4	平成17年7月1日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	13.8	平成17年7月4日
S-36	ルラシオン王子	14.5	平成17年7月4日
S-37	第6ゼルコバマンション	12.9	平成17年7月5日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	14.5	平成17年7月27日
S-39	KC21ビル	5.5	平成17年9月16日
S-40	パシフィックレビュー広尾	13.3	平成17年10月31日
S-41	コスモ西船橋II	18.1	平成17年10月4日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	19.7	平成17年9月26日
S-43	K2	18.7	平成17年9月28日
S-44	フラッツ大倉山	12.0	平成17年9月26日
S-45	ピアネット汐留	14.9	平成17年9月20日
S-46	ZESTY駒澤大学	9.7	平成17年9月20日
S-47	ZESTY代々木	9.5	平成17年9月22日
S-48	ZESTY西新宿	9.1	平成17年9月29日
S-49	ZESTY経堂	9.2	平成17年9月20日

S-50	パシフィックレビュー韮公園	7.5	平成18年1月30日
S-51	パシフィックレジデンス月島 I	12.5	平成18年3月7日
S-52	CYNTHIA大井町	16.7	平成18年2月27日
S-55	パシフィックレジデンス東品川	11.9	平成18年7月26日
S-56	LUKE	13.3	平成18年4月14日
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	11.6	平成18年10月12日
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	13.9	平成18年9月7日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成15年12月1日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成15年12月1日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	16.9	平成15年12月1日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成15年12月1日
C-6	ZESTY 池上 A棟・B棟	9.3	平成15年12月1日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17.0	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成15年12月1日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	7.1	平成15年12月5日
C-11	パシフィックレビュー永田町	14.2	平成16年4月6日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成16年4月22日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	11.0	平成16年5月31日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成16年9月7日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	2.6	平成16年9月15日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	3.2	平成16年9月15日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成16年8月10日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成16年8月18日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成16年9月10日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	8.8	平成17年1月11日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成17年4月6日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成17年1月25日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成17年3月7日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成17年3月18日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	10.4	平成17年7月1日
C-28	レアール南青山	8.6	平成17年8月12日
C-29	マーレ	10.4	平成17年8月31日
C-30	パシフィックレビュー神田東	13.1	平成17年8月23日
C-31	メロディハイム新大阪	11.3	平成17年10月4日
C-32	メロディハイム松原	5.3	平成17年10月4日
C-33	パシフィックレビュー入谷	14.3	平成17年9月22日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	18.3	平成18年5月9日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	16.0	平成15年12月17日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	10.5	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成15年12月1日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成15年12月1日
F-10	パシフィックレジデンス目白	13.6	平成16年8月4日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成16年9月21日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	9.1	平成17年6月15日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	5.1	平成17年9月6日
F-14	メゾン八千代台	14.8	平成17年10月5日
F-15	アプレスト葛西	21.2	平成17年10月3日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	4.2	平成17年10月4日
F-17	パシフィックレジデンス泉	8.7	平成17年11月30日
L-2	ベルウッド	14.1	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14.0	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成15年12月1日
L-5	ブティ・クール砧	14.6	平成15年12月11日
L-7	元麻布ブレイス	8.7	平成17年1月25日
L-8	パシフィックタワー六本木	6.3	平成18年3月6日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	平成17年3月30日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	10.0	平成17年7月13日
L-11	ウインザーハウス広尾	10.1	平成17年7月19日
L-12	SOHO北青山	9.5	平成17年8月12日

L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成17年7月28日
L-14	ルート麻布十番	13.7	平成17年10月6日
ポートフォリオ PML		5.4	

f. 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

本書の提出日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

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
K2 (東京都文京区)	リノベーション	自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 3 月	30	—	—
パシフィックレジデンス目白 (東京都豊島区)	屋上防水補修	自 平成 19 年 3 月 至 平成 19 年 4 月	6	—	—
パシフィックレジデンス吉祥寺 (東京都武蔵野市)	屋上防水補修	自 平成 19 年 4 月 至 平成 19 年 4 月	5	—	—
パシフィックレジデンス大井 (東京都品川区)	機械駐車場補修工事	自 平成 19 年 4 月 至 平成 19 年 4 月	2	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は 126,253 千円であり、当期費用に区分された修繕費 189,928 千円と併せ、316,181 千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (千円)
メロディハイム新大阪 (大阪府大阪市東淀川区)	外壁補修・鉄部舗装・防水 補修工事	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 11 月	34,221
グランフォルム市ヶ谷払方町 (東京都新宿区)	空調機設置工事	自 平成 18 年 6 月 至 平成 18 年 11 月	26,978
目黒ヒルサイドコート (東京都目黒区)	住宅設備交換工事	自 平成 18 年 7 月 至 平成 18 年 8 月	14,806
その他不動産等	リニューアル工事等	自 平成 18 年 6 月 至 平成 18 年 11 月	50,248
合計			126,253

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てております。

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
前期末積立金残高(千円)	—	98,044	223,794	330,366	442,125
当期積立額(千円)	99,177	129,649	142,533	158,352	154,662
当期積立金取崩額(千円)	1,132	3,900	35,961	46,593	37,402
次期繰越額(千円)	98,044	223,794	330,366	442,125	559,385

(二) 保有資産に係る賃貸の状況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)

(i) 賃貸状況の概要

保有資産に係る不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (注 3)	テナントの総数 (注 4)	賃貸可能戸数 (注 5)	賃貸事業収入 (千円) (注 6)	対総賃貸事業収入 比率 (注 7)
S-1	パシフィックリビュー新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	62,362	1.1%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	2,209.98	1,873.23	84.8%	1	63	54,965	1.0%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	871.32	71.9%	1	27	25,498	0.5%
S-5	レオバレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	17,953	0.3%
S-7	エスコート上池袋	979.04	934.98	95.5%	1	44	22,599	0.4%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	575.10	93.5%	1	24	15,952	0.3%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,601.41	87.5%	1	73	31,345	0.6%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,929.70	95.7%	1	86	20,789	0.4%
S-14	パシフィックリビュー白金台	1,365.74	1,242.38	91.0%	1	32	29,891	0.5%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,009.00	76.1%	1	155	52,411	1.0%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	1,929.24	93.9%	1	91	40,168	0.7%
S-17	パークハビオ京橋	3,400.43	3,400.43	100.0%	1	63	88,380	1.6%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	2,121.74	1,879.32	88.6%	1	78	37,216	0.7%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	1,368.01	100.0%	1	63	31,590	0.6%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,721.41	98.8%	1	54	47,870	0.9%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	1,219.08	1,171.50	96.1%	1	48	33,609	0.6%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,224.54	94.5%	1	65	56,476	1.0%
S-23	梅田エクセルハイツ	10,238.24	10,214.16	99.8%	1	414	168,798	3.1%
S-24	パシフィックレジデンス築地	2,043.00	1,969.96	96.4%	1	54	48,851	0.9%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,855.98	100.0%	1	96	64,276	1.2%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	984.20	96.6%	1	37	30,975	0.6%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	602.52	92.3%	1	26	19,560	0.4%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	672.62	96.0%	1	20	23,392	0.4%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	949.60	100.0%	1	29	26,335	0.5%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	1,480.47	1,292.87	87.3%	1	37	42,532	0.8%
S-31	パシフィックリビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	41,826	0.8%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	5,698.03	5,609.87	98.5%	1	161	91,805	1.7%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0%	1	98	40,381	0.7%
S-34	メゾン後樂園	770.11	722.89	93.9%	1	31	22,094	0.4%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0%	1	94	58,330	1.1%
S-36	ルラシオン王子	1,659.09	1,659.09	100.0%	1	61	34,560	0.6%
S-37	第6ゼルコバマンション	879.44	879.44	100.0%	1	33	20,040	0.4%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	1,450.16	1,450.16	100.0%	1	63	35,937	0.7%
S-39	KC 2 1ビル	2,716.11	2,463.58	90.7%	1	79	41,447	0.8%
S-40	パシフィックリビュー広尾	1,733.63	1,649.97	95.2%	1	76	53,229	1.0%
S-41	コスモ西船橋II	1,417.72	1,317.32	92.9%	1	70	28,326	0.5%
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	2,359.60	2,242.00	95.0%	1	102	61,867	1.1%
S-43	K 2	808.52	538.97	66.7%	1	22	10,384	0.2%
S-44	フラッツ大倉山	1,334.56	1,334.56	100.0%	1	64	27,381	0.5%
S-45	ピアネット汐留	2,274.19	1,395.82	61.4%	1	67	42,107	0.8%
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	488.51	457.34	93.6%	1	18	11,186	0.2%
S-47	Z E S T Y 代々木	464.64	439.70	94.6%	1	16	10,739	0.2%
S-48	Z E S T Y 西新宿	478.57	457.91	95.7%	1	19	11,958	0.2%
S-49	Z E S T Y 経堂	509.66	478.24	93.8%	1	15	9,595	0.2%
S-50	パシフィックリビュー鞆公園	2,741.46	2,741.46	100.0%	1	94	51,981	1.0%
S-51	パシフィックレジデンス月島I	1,694.38	1,370.00	80.9%	1	40	25,301	0.5%
S-52	C Y N T H I A 大井町	1,249.56	1,249.56	100.0%	1	48	32,464	0.6%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	2,588.01	1,647.32	63.7%	1	122	16,584	0.3%
S-56	L U K E	1,448.84	1,384.37	95.6%	1	34	37,813	0.7%
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,353.41	1,353.41	100.0%	1	63	—	—
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	1,929.24	1,449.38	75.1%	1	78	4,165	0.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0%	1	104	110,182	2.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	974.52	88.2%	1	33	26,014	0.5%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	1,435.93	1,392.44	97.0%	1	28	35,932	0.7%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,623.62	100.0%	1	39	38,628	0.7%
C-6	Z E S T Y 池上A棟・B棟	764.84	692.84	90.6%	1	19	14,234	0.3%
C-8	パシフィックリビュー八王子	2,106.67	1,872.08	88.9%	1	40	27,018	0.5%

C-9	グランドハイツ日比野	7,598.40	6,888.60	90.7%	1	124	69,547	1.3%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	1,773.60	97.7%	1	40	23,581	0.4%
C-11	パシフィックリビュー永田町	1,056.09	923.34	87.4%	1	23	23,779	0.4%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	2,855.51	94.0%	1	65	76,262	1.4%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,331.82	95.6%	1	68	123,006	2.3%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	1,352.02	1,164.52	86.1%	1	37	43,303	0.8%
C-15	アパートメント西麻布	7,078.64	6,558.94	92.7%	1	125	239,834	4.4%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	3,179.96	3,066.39	96.4%	1	56	45,954	0.8%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	1,606.29	1,403.55	87.4%	1	39	16,545	0.3%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	848.24	848.24	100.0%	1	25	17,952	0.3%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	2,067.08	2,067.08	100.0%	1	42	73,793	1.4%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	2,819.22	93.9%	1	85	80,557	1.5%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	2,214.73	2,214.73	100.0%	1	48	50,794	0.9%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	1,854.79	87.6%	1	45	46,553	0.9%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,772.69	4,680.34	98.1%	1	87	129,287	2.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,919.37	1,808.53	94.2%	1	31	46,584	0.9%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	2,847.19	2,822.24	99.1%	1	78	88,853	1.6%
C-27	パシフィックリビュー長者丸	2,889.43	2,716.80	94.0%	1	71	70,788	1.3%
C-28	レアル南青山	782.33	722.63	92.4%	1	13	22,421	0.4%
C-29	マーレ	1,930.70	1,433.73	74.3%	1	38	27,009	0.5%
C-30	パシフィックリビュー神田東	2,544.25	2,330.53	91.6%	1	64	53,322	1.0%
C-31	メロディハイム新大阪	2,885.45	2,318.24	80.3%	1	70	34,818	0.6%
C-32	メロディハイム松原	1,826.15	1,699.47	93.1%	1	53	25,426	0.5%
C-33	パシフィックリビュー入谷	1,826.54	1,692.74	92.7%	1	49	34,685	0.6%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1,582.54	1,582.54	100.0%	1	31	34,652	0.6%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,077.88	3,814.73	93.5%	1	66	115,387	2.1%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1,679.94	1,598.85	95.2%	1	19	36,331	0.7%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,874.68	88.5%	1	36	43,770	0.8%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	29,360	0.5%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	1,891.16	83.4%	1	36	22,390	0.4%
F-10	パシフィックレジデンス目白	13,069.70	12,382.86	94.7%	1	162	243,880	4.5%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	8,245.82	96.9%	1	154	172,214	3.2%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	2,709.97	2,223.01	82.0%	1	33	34,766	0.6%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	3,246.81	3,183.31	98.0%	1	50	42,553	0.8%
F-14	メゾン八千代台	3,506.54	3,163.25	90.2%	1	39	53,636	1.0%
F-15	アprest葛西	2,177.89	2,177.89	100.0%	1	29	29,257	0.5%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	3,201.93	3,201.93	100.0%	1	48	35,380	0.6%
F-17	パシフィックレジデンス泉	9,715.22	6,014.03	61.9%	1	122	98,058	1.8%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,001.16	74.7%	1	6	38,402	0.7%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,105.08	89.3%	1	6	30,248	0.6%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	2,090.40	100.0%	1	18	36,699	0.7%
L-5	プティ・クール砧	1,304.49	1,005.43	77.1%	1	11	18,493	0.3%
L-7	元麻布ブレイス	7,382.62	6,995.46	94.8%	1	41	285,727	5.2%
L-8	パシフィックタワー六本木	5,978.20	4,236.00	70.9%	1	83	157,706	2.9%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1,473.68	1,366.51	92.7%	1	16	27,312	0.5%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1,545.36	1,545.36	100.0%	1	6	43,320	0.8%
L-11	ウインザーハウス広尾	2,172.91	1,837.66	84.6%	1	12	60,198	1.1%
L-12	SOHO北青山	862.98	862.98	100.0%	1	10	32,939	0.6%
L-13	パシフィックレジデンス大井	2,322.37	2,322.37	100.0%	1	22	40,470	0.7%
L-14	ルート麻布十番	2,156.93	2,032.60	94.2%	1	26	55,759	1.0%
	合計	263,647.21	241,630.53	91.6%	107	6,171	5,450,909	100.0%

最近5年の稼働率 (%) (注8)	平成18年11月30日	91.6
	平成18年5月31日	88.4
	平成17年11月30日	92.2
	平成17年5月31日	91.2
	平成16年11月30日	91.2
	平成15年11月30日	—

- (注1) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「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。
- (注4) 「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注5) 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人（サブリース業者）が転貸可能な戸数を記載しています。
- (注6) 「賃貸事業収入」は、当期末に保有する各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。
- (注7) 「対総賃貸事業収入比率」は、当期末に保有する各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」の割合（小数点第2位を四捨五入）をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では、本投資法人の資産運用の実績がない平成15年以前の稼働率は記載していません。

(ii) 稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下の通りです。

物件 番号	物件名称	平成18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末
S-1	パシフィックリビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	85.2%	83.8%	85.5%	83.1%	87.1%	84.8%
S-3	グレンパーク参宮橋	100.0%	86.6%	83.6%	73.1%	70.3%	71.9%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	97.6%	95.5%	95.5%	97.6%	95.5%	95.5%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	93.5%	93.5%
S-9	ドミトリー原町田	90.3%	89.1%	87.5%	87.5%	87.5%	87.5%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	74.2%	75.4%	83.9%	95.0%	95.7%	95.7%
S-14	パシフィックリビュー白金台	89.4%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	91.0%
S-15	グランブルー博多	85.6%	85.0%	82.6%	81.4%	79.6%	76.1%
S-16	Jステージ方南町	99.2%	97.3%	95.6%	94.8%	93.9%	93.9%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	92.6%	91.4%	91.4%	91.4%	89.8%	88.6%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	93.3%	98.8%	98.8%	95.7%	98.8%	98.8%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	98.0%	96.1%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	98.7%	95.4%	97.7%	96.7%	97.7%	94.5%
S-23	梅田エクセルハイツ	100.0%	100.0%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
S-24	パシフィックレジデンス築地	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	97.1%	96.4%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	93.2%	98.9%	99.1%	98.2%	98.2%	100.0%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	97.1%	96.6%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	92.3%	92.3%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	96.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	94.8%	89.2%	89.4%	84.7%	82.8%	87.3%
S-31	パシフィックリビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	100.0%	100.0%	96.8%	98.9%	97.9%	98.5%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-34	メゾン後楽園	100.0%	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%	93.9%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-36	ルラシオン王子	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-37	第6ゼルコバマンション	100.0%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-39	KC 2 1ビル	87.5%	89.4%	88.5%	91.4%	93.9%	90.7%
S-40	パシフィックリビュー広尾	96.3%	100.0%	98.7%	96.4%	95.2%	95.2%
S-41	コスモ西船橋II	88.6%	94.3%	95.7%	98.6%	95.7%	92.9%
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	94.9%	96.2%	96.6%	98.2%	97.6%	95.0%
S-43	K 2	81.1%	57.5%	57.5%	60.1%	63.4%	66.7%
S-44	フラッツ大倉山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-45	ピアネッタ汐留	37.9%	44.5%	47.2%	54.4%	61.4%	61.4%
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	100.0%	95.1%	95.1%	95.1%	93.6%	93.6%
S-47	Z E S T Y 代々木	100.0%	100.0%	93.0%	87.7%	94.6%	94.6%
S-48	Z E S T Y 西新宿	95.7%	95.7%	88.9%	93.2%	93.2%	95.7%
S-49	Z E S T Y 経堂	89.5%	89.5%	85.4%	85.4%	85.4%	93.8%
S-50	パシフィックレジデンス韮公園	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-51	パシフィックレジデンス月島I	43.0%	56.8%	61.3%	68.7%	71.0%	80.9%
S-52	C Y N T H I A 大井町	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	—	—	28.2%	39.7%	52.9%	63.7%
S-56	L U K E	95.5%	100.0%	98.3%	91.5%	91.1%	95.6%
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	—	—	—	—	—	100.0%
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	—	—	—	0.0%	4.7%	75.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	84.7%	90.9%	96.6%	93.3%	90.5%	88.2%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	97.3%	89.5%	92.3%	92.3%	89.2%	97.0%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	95.6%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-6	ZESTY 池上A棟・B棟	96.7%	100.0%	93.9%	100.0%	100.0%	90.6%
C-8	パシフィックリビュー八王子	80.3%	80.8%	82.3%	84.0%	87.1%	88.9%
C-9	グラントハイツ日比野	94.6%	94.6%	93.0%	92.3%	91.4%	90.7%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	97.4%	89.9%	95.1%	100.0%	100.0%	97.7%
C-11	パシフィックリビュー永田町	80.9%	100.0%	96.2%	88.5%	92.3%	87.4%

C-12	パシフィックレジデンス水道橋	93.4%	93.4%	94.2%	95.3%	95.8%	94.0%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	92.3%	92.1%	90.5%	87.5%	92.5%	95.6%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	92.0%	91.2%	87.0%	84.7%	84.7%	86.1%
C-15	アパートメント西麻布	92.5%	93.0%	93.4%	91.9%	90.8%	92.7%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	87.5%	94.6%	96.4%	94.6%	98.2%	96.4%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	89.7%	87.4%	82.3%	87.4%	87.4%	87.4%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	98.3%	96.8%	94.5%	96.2%	97.4%	100.0%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	89.7%	91.7%	91.8%	95.2%	96.2%	93.9%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	98.0%	100.0%	95.9%	98.0%	100.0%	100.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	93.9%	93.9%	91.9%	88.1%	88.1%	87.6%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	96.5%	100.0%	94.6%	100.0%	99.4%	98.1%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	90.3%	90.3%	85.5%	97.4%	94.2%	94.2%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	94.7%	95.8%	98.5%	99.1%	99.1%	99.1%
C-27	パシフィックリビュー長者丸	77.0%	70.2%	74.6%	87.9%	88.3%	94.0%
C-28	レアール南青山	75.5%	80.6%	80.6%	86.5%	86.5%	92.4%
C-29	マーレ	86.0%	86.0%	80.9%	80.9%	78.3%	74.3%
C-30	パシフィックリビュー神田東	94.1%	92.0%	92.0%	91.9%	93.2%	91.6%
C-31	メロディハイム新大阪	84.6%	81.5%	80.0%	80.4%	80.4%	80.3%
C-32	メロディハイム松原	86.0%	88.7%	90.1%	92.0%	90.3%	93.1%
C-33	パシフィックリビュー入谷	89.4%	90.6%	90.6%	93.4%	91.0%	92.7%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	6.5%	25.8%	59.3%	92.9%	92.9%	100.0%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	95.7%	89.7%	94.0%	95.8%	94.0%	93.5%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
F-3	パシフィックレジデンス新川	93.3%	92.0%	85.6%	84.1%	88.5%	88.5%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-9	スカイハイツ平針	86.1%	86.1%	86.1%	86.1%	77.8%	83.4%
F-10	パシフィックレジデンス目白	96.9%	96.8%	95.7%	94.3%	93.6%	94.7%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	95.6%	96.8%	96.2%	96.2%	95.4%	96.9%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	93.6%	93.6%	93.6%	87.5%	87.5%	82.0%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	86.3%	95.8%	100.0%	98.0%	98.0%	98.0%
F-14	メゾン八千代台	88.2%	88.2%	88.2%	90.2%	90.2%	90.2%
F-15	アプレスト葛西	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-17	パシフィックレジデンス泉	41.5%	46.6%	52.8%	56.5%	60.4%	61.9%
L-1	マノア岡本	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
L-2	ベルウッド	85.1%	85.1%	85.1%	85.1%	100.0%	74.7%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	89.3%	73.2%	73.2%	73.2%	73.2%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	83.7%	77.2%	83.7%	88.4%	93.6%	100.0%
L-5	ブティ・クール砧	77.1%	77.1%	77.1%	77.1%	77.1%	77.1%
L-7	元麻布ブレイス	93.0%	93.9%	91.8%	95.9%	94.8%	94.8%
L-8	パシフィックタワー六本木	34.2%	46.5%	44.9%	51.4%	59.2%	70.9%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	86.1%	86.1%	80.0%	86.6%	92.7%	92.7%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	79.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
L-11	ウインザーハウス広尾	100.0%	84.6%	84.6%	75.7%	75.7%	84.6%
L-12	S O H O 北青山	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	100.0%
L-13	パシフィックレジデンス大井	94.6%	94.6%	94.6%	94.6%	94.6%	100.0%
L-14	ルート麻布十番	93.3%	87.2%	87.2%	93.5%	96.5%	94.2%
	全運用不動産稼働率	89.2%	89.8%	89.3%	89.8%	90.4%	91.6%

(注) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「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。

(ホ) 主要テナントに関する情報

(i) 主要テナント

平成 18 年 11 月 30 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	パシフィックリビュー白金台 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー早稲田西 パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井	賃貸面積(㎡)	28,929.66
年間賃料(千円)	1,503,720(年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		
契約満了日	パシフィックリビュー白金台 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー早稲田西 パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井	平成19年8月31日 平成19年4月30日 平成19年8月31日 平成19年11月30日 平成19年9月30日 平成19年8月31日 平成19年8月31日 平成19年8月31日 平成19年4月30日 平成25年3月31日 平成19年8月31日 平成19年8月31日 平成19年9月30日 平成19年3月31日 平成26年12月31日 平成26年12月31日	

(注) 上記、主要テナントにかかる契約更改の方法については期間満了日の3ヶ月前までに貸貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。但し、パシフィックレジデンス吉祥寺、パシフィックレジデンス上目黒及びパシフィックレジデンス大井においては、不動産処分信託契約が延長した場合で、貸貸人がその旨を賃借人に通知したときは、同期間延長するものとします。

テナント名	エスピーエーマネジメント株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックリビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックリビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	賃貸面積(㎡)	28,529.96
年間賃料(千円)	1,047,156(年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		

契約満了日	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	平成19年2月28日 平成19年3月31日 平成19年4月30日 平成19年12月31日 平成19年12月31日 平成19年10月31日 平成19年11月30日 平成19年11月30日 平成19年4月30日 平成19年8月31日 平成19年3月31日
-------	---	---

(注) 上記、主要テナントにかかる契約更改の方法については期間満了日の3ヶ月前までに貸貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。

(ii) 主要テナントを含む上位10テナント

主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%) (注)
タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	パシフィックレビュー白金台 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックレビュー早稲田西 パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックレビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックレビュー長者丸 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井	28,929.66	12.0
エスピーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	28,529.96	11.8
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 元麻布ブレイス	21,540.85	8.9
トータルハウジング株式会社	エスコート上池袋 パシフィックレジデンス築地 コスモ西船橋Ⅱ K2 ピアネッタ汐留 ZESTY駒澤大学 ZESTY代々木 ZESTY西新宿	19,878.96	8.2

	Z E S T Y 経堂 ストーリーア三軒茶屋 パシフィックレビュー入谷 メゾン八千代台 アプレスト葛西 ルート麻布十番		
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 J ステージ方南町 パシフィックレビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 Z E S T Y 池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 パシフィックレジデンス芝浦	18,949.99	7.8
東急リバブル株式会社	パシフィックレビュー韮公園 パシフィックレジデンス目白 パシフィックレジデンス堺東	18,307.63	7.6
エイブル保証株式会社	パシフィックレビュー新川 パシフィックレジデンス湯島三丁目 メゾン後楽園 パシフィックレジデンス文京音羽 パシフィックレジデンス人形町	11,673.95	4.8
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,214.16	4.2
東京建物不動産販売株式会社	パシフィックレジデンス月島I パシフィックレジデンス向陽町 アパートメント西麻布	9,702.54	4.0
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石 レアール南青山 パシフィックレジデンス新川 目黒ヒルサイドコート ウインザーハウス広尾	7,499.89	3.1
合計		175,227.59	72.5

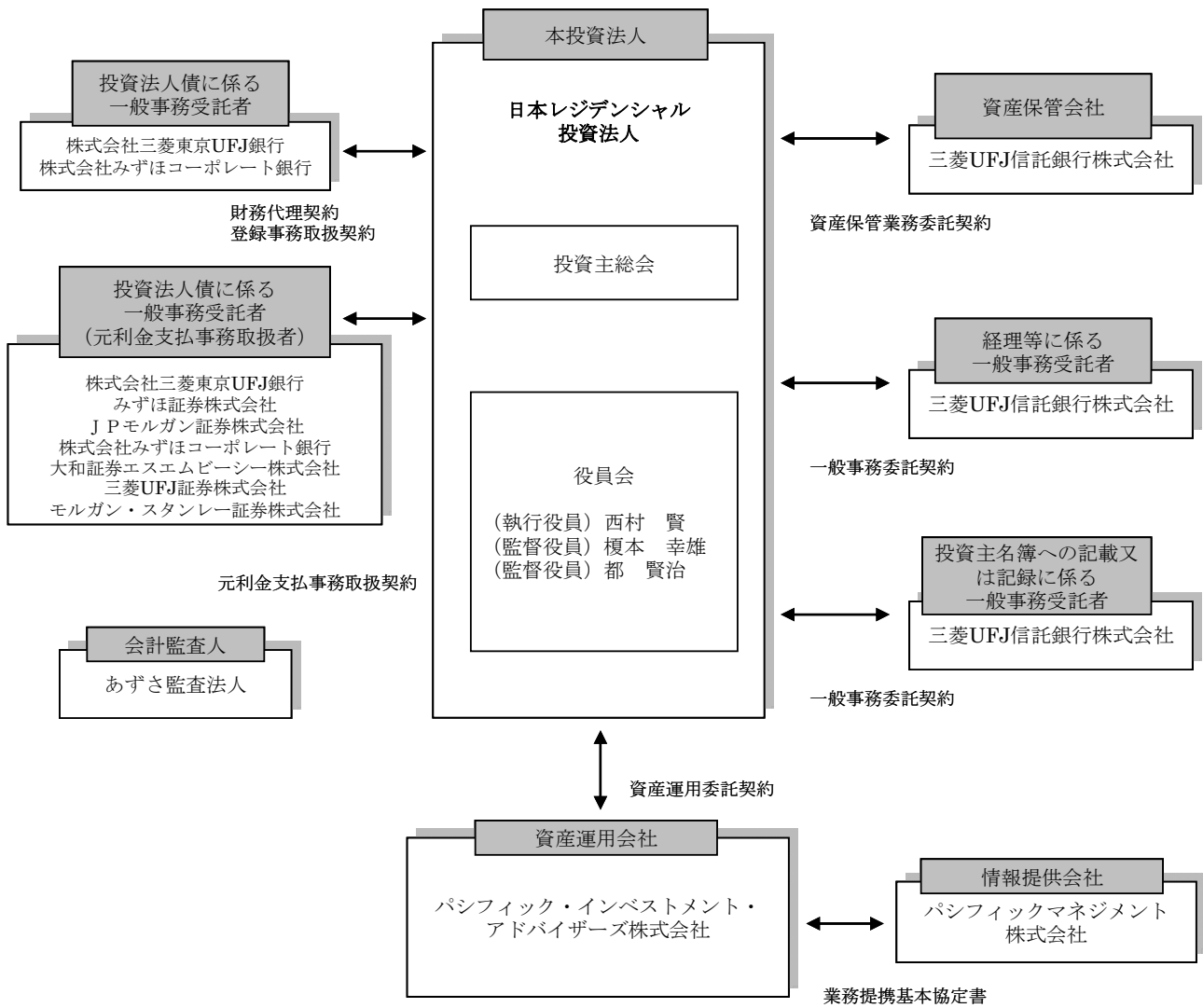
(注) 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して求めています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は、平成18年11月30日現在において、投資資産について、不動産及び信託不動産により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は上記「②投資不動産物件」に含めて記載しております。なお、上記「②投資不動産物件」記載の信託不動産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

下図は投資法人の仕組図です。



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は次の通りです。

名称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	① 資産の取得に係る一任業務 ② 資産の運用に係る一任業務 ③ 資産の処分に係る一任業務 ④ 投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務 ⑤ 資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務 ⑥ その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務
三菱UFJ信託銀行株式会社	経理等に係る一般事務受託者／資産保管会社	<一般事務委託業務> ① 本投資証券の発行に関する事務 ② 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ③ 計算に関する事務 ④ 会計帳簿の作成に関する事務 ⑤ 納税に関する事務 <資産保管業務> ① 投資法人の保有する資産の保管に係る業務 ② 上記資産の保管に付随する業務 ③ 資産の保管に係る法定帳簿の作成事務
三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿への記載又は記録に係る一般事務受託者	① 発行する投資口の投資主名簿への記載又は記録に関する事務 ② 機関の運営に関する事務 ③ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ④ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑤ 投資法人債原簿に関する事務
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	① 第1回及び第6回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務 (投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。) ② 第1回及び第6回無担保投資法人債の登録に関する事務 ③ 第1回及び第6回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

株式会社みずほコーポレート銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	① 第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務 ② 第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債の登録に関する事務 ③ 第 4 回無担保投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務 ④ 第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
みずほ証券株式会社 J P モルガン証券株式会社	投資法人債に係る一般事務受託者 (元利金支払事務取扱者)	第 1 回及び第 3 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
大和証券エスエムビーシー株式会社	投資法人債に係る一般事務受託者 (元利金支払事務取扱者)	第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
三菱UFJ証券株式会社 モルガン・スタンレー証券株式会社	投資法人債に係る一般事務受託者 (元利金支払事務取扱者)	第 2 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	関係業務の概要
パシフィックマネジメント株式会社	情報提供会社	平成 17 年 11 月 1 日付で資産運用会社との間で「業務提携基本協定書」を締結し、パシフィックマネジメント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報を本投資法人に優先的に提供する一方、本投資法人の売却候補物件の情報をパシフィックマネジメント株式会社に提供します。

運用方針（「2. 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針」の参考資料）

(1) 運用方針

本投資法人は、中長期的にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、以下（イ）乃至（ニ）に記載された特定資産に投資して運用を行います。（規約第 9 条）また、本投資法人は、以下（イ）に掲げる不動産等及び（ロ）に掲げる不動産対応証券を主要な投資対象とします。（規約第 11 条）

（イ）不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

(a) 不動産

(b) 不動産の賃借権

(c) 地上権

(d) 不動産、不動産の賃借権及び地上権のみ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信託を含みますが、有価証券（投信法第 2 条第 5 項並びに証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下同じ。）第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する有価証

券をいいます。以下同じ。)に該当するものを除きます。)

- (e) 上記(a)から(c)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。)
 - (f) 当事者の一方が相手方の行う(a)から(e)まで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係る出資の持分 (有価証券に該当するものを除きます。以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
 - (g) 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。)
- (ロ) 不動産対応証券とは、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の(a)から(e)に掲げるものをいいます。
- (a) 優先出資証券 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に規定する優先出資証券
 - (b) 投資信託受益証券 投信法第2条第12項に規定する受益証券であって、その受益証券を他の特定の投資信託の受託者に取得させることを目的とするもので、当該投資信託の受託者と当該投資信託の受益証券を取得する他の特定の投資信託の受託者が同一であり、かつ当該投資信託受益証券を取得する他の投資信託の約款においてその旨が規定されている当該投資信託の受益証券
 - (c) 投資証券 投信法第2条第22項に規定する投資証券であって、その投資証券を他の特定の投資法人の財産に取得させることを目的とするもので、当該投資法人の投資証券を取得する他の特定の投資法人の規約においてその旨が規定されている当該投資法人の投資証券
 - (d) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券(前記(イ)のうち(d)、(e)及び(g)に掲げる資産に投資するものを除きます。)
 - (e) 匿名組合出資持分証券 証券取引法第2条第2項第3号に規定する匿名組合出資持分
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- (a) 預金
 - (b) コールローン
 - (c) 譲渡性預金証書
 - (d) 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。)
 - (e) 不動産の管理会社等の株式(実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。)
 - (f) 有価証券(イ)、(ロ)及び(ハ)(a)から(e)に該当するものを除きます。)
 - (g) 信託財産を主として前記(a)から(f)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。)

- (h) 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号に定めるものをいいます。）
- (i) 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）

(二) 本投資法人は、上記（イ）から（ハ）に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- (a) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。以下同じ。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権（商標法第30条に定めるものをいいます。）若しくは通常使用権（商標法第31条に定めるものをいいます。）をいいます。）
- (b) 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。以下同じ。）に基づく著作権等（著作権及び著作者人格権（著作権法第17条第1項に定めるものをいいます。）並びに著作隣接権（著作権法第89条に定めるものをいいます。）をいいます。）
- (c) 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等
- (d) 動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下同じ。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
- (e) 前各号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。）
- (f) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
- (g) 会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）に基づく持分会社の出資持分
- (h) 民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
- (i) 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- (j) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

また、本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします（規約第15条）。

- ① 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。
- ② 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（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及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その

後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。) 第 39 条の 32 の 3 に規定され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て本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

- ③ 本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を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る金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第 137 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 2 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- ④ 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- ⑤ 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から 3 か月以内に決算日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）の投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。
- ⑥ 前項に規定する分配金はそ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義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。
- ⑦ 本投資法人は、前記①乃至⑥のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。