

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年11月17日
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山内 章
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	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 取締役 高野 剛
【電話番号】	03-5251-8528
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の 名称】	日本レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 23,800,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 800,000,000円
	(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

日本レジデンシャル投資法人

(英文表示: Nippon Residential Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

##### (2)【内国投資証券の形態等】

募集の対象となる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）であり、記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付けは取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を投資口といい、その保有者を投資主といいます。

##### (3)【発行数】

41,000口

(注1) 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、後記「2 売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の通り、一般募集の需要状況等を勘案し、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主から借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

(注2) 上記（注1）に記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券会社東京支店及び三菱UFJ証券株式会社と協議の上、これを行います。

##### (4)【発行価額の総額】

23,800,000,000円

(注) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の通り、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受による払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日（（注2）に定義します。）における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める公正慣習規則第14号第7条の2に規定される方式により、上記（注1）記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成17年12月2日（金）から平成17年12月6日（火）までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて本投資法人が引受人より本投資証券1口当たりの払込金として受け取る金額（発行価額）を決定します。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 一般募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年12月1日（木）とします。

##### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成17年12月7日（水）から平成17年12月9日（金）まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年11月30日（水）から平成17年12月6日（火）までを予定していますが、前記(5)（注2）の通り実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成17年12月2日（金）から平成17年12月6日（火）までを予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成17年12月5日（月）から平成17年12月7日（水）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成17年12月14日（水）

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年11月30日（水）から平成17年12月6日（火）までを予定していますが、前記(5)（注2）の通り実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成17年12月2日（金）から平成17年12月6日（火）までを予定しています。したがって、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成17年12月12日（月）」となります。

(12) 【払込取扱場所】

名称	住所
株式会社東京三菱銀行 目黒支店	東京都品川区上大崎三丁目1番1号
株式会社みずほコーポレート銀行 日本橋営業部	東京都中央区八重洲一丁目2番16号
株式会社ユーエフジェイ銀行 虎ノ門支店	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号
株式会社三井住友銀行 日本橋支店	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
中央三井信託銀行株式会社 本店	東京都港区芝三丁目33番1号
住友信託銀行株式会社 東京営業部	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における本投資法人の手取金（23,800,000,000円）については、後記「2 売内  
国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」（3）売出数」(注1) 記載の第三者

割当による新投資口発行の手取金（上限800,000,000円）と併せて、短期借入金の返済及び本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等に充当します。

（注）上記の手取金は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

#### (14) 【その他】

##### ① 引受け等の概要

本投資法人及びその資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に、下表に記載する引受人との間で本投資証券の元引受契約を締結する予定です。引受人は、発行価格決定日に決定される発行価額にて買取引受を行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。

引受人は払込期日に払込取扱場所へ発行価額の総額を払込みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
イー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合計	—————	41,000口

（注1）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

（注2）引受人は、引受人以外の証券会社に引受投資口の販売を委託することがあります。

（注3）大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券会社東京支店及び三菱UFJ証券株式会社を総称して「共同主幹事会社」ということがあります。

##### ② 申込みの方法等

###### (イ) 申込み

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

###### (ロ) 受渡し

一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集の対象となる本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、当該受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

### (2) 【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3) 【売出数】

1,482口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社から各々1,282口及び200口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出しです。したがって、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

これに関連して、本投資法人は平成17年11月17日（木）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が割当先とする本投資法人の投資口1,482口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成18年1月11日（水）を払込期日として行うことを決議しています。大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、本投資証券について、安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当することがあります。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了日の翌日から平成18年1月6日（金）までの間、借入投資証券の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります、シンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。

なお、大和証券エスエムビーシー株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注2) 上記（注1）に記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店及び三菱UFJ証券株式会社と協議の上、これを行います。

### (4) 【売出価額の総額】

800,000,000円

(注) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

### (5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

### (7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

### (8) 【申込期間】

平成17年12月7日（水）から平成17年12月9日（金）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は売出価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

大和証券エスエムビーシー株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成17年12月15日（木）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 ② 申込みの方法等」に記載の払込期日の翌営業日とします。  
一般募集の払込期日が繰り上がる可能性があることについては、前記「1 募集内国投資証券 (11) 払込期日」をご参照下さい。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

(ロ) 受渡し

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託される方は名義書換を行う必要はありません。

### 3 【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で受渡期日から90日間は、投資口の追加発行（但し、本件第三者割当による追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、この場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

本投資法人の投資主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、共同主幹事会社に対し、本売出しの受渡期日から90日間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を大和証券エスエムビーシー株式会社に貸し渡すことを除きます。）を行わないことに合意しています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。



## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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「証券取引法」といいます。）第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自平成16年12月1日 至平成17年5月31日） 平成17年8月19日に関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

証券取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき臨時報告書を平成17年11月1日に関東財務局長に提出

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成17年8月19日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び平成17年11月1日付の臨時報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書及び平成17年11月1日付の臨時報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

## 1 運用状況

### (1) 第4期以降の資産運用の経過

#### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成14年12月2日に設立企画人であるパシフィック・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。）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出を行った後、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日に内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了しました（登録番号 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日に公募による49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した「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）しました。

また、平成16年3月30日に第三者割当により1,482口、平成16年12月1日に公募増資により50,000口、平成16年12月17日に第三者割当により963口の新投資口発行をそれぞれ実施しました。さらに、平成17年6月14日に公募増資により41,000口、平成17年7月8日に第三者割当により1,482口の新投資口発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、本書の日付現在の出資総額は82,936百万円、発行済投資口数は144,327口となっています。

本投資法人は、平成16年3月より、38物件（これらの物件を「IPO時38物件」と総称することがあります。）、総賃貸可能戸数1,870戸にて運用を開始し、それ以降も第2期中に5物件の取得、第3期中に30物件の取得と2物件の売却をそれぞれ行い、第3期末時点における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅71物件、総賃貸可能戸数4,418戸、取得価格の総額123,277百万円、総賃貸可能面積190,592.53㎡となりました。

第4期以降の本投資法人の保有資産は、後記「③ 新規物件の取得」及び「④ 保有物件の売却」をご参照下さい。

#### ② 運用環境

##### (イ) 賃貸住宅市場

賃貸住宅市場においては、今後においても産業の一極集中等に伴う就業者の増加、生活利便性の進展等により、単身・夫婦のみ世帯が主な牽引役となっている東京都心部における人口の増加基調は続くものと思われ、バブル崩壊等の影響により住宅の資産性が薄れつつある中、ライフスタイルや住宅に対するニーズの多様化、ライフステージの変化への対応から、住宅について「所有」にこだわらない層を中心に賃貸需要が期待できるものと思われれます。

一方、賃貸住宅の供給においては、立地や規格、築年、建物の維持・管理状況にばらつきが目立ち、非居住用不動産の居住用不動産へのコンバージョン物件やデザイナーズマンション等、ディベロッパー及びプロパティ・マネジメント会社の企画・バリューアップによる訴求力のある物件も含め、さまざまなタイプの賃貸住宅の新規供給は増え始めているものの、市場における優良物件のストックはまだ限定的であると考えられます。

##### (ロ) 賃貸住宅売買市場

日本国内では長引く低金利環境下での運用難から、投資対象としての不動産が見直されています。また、景気の循環及び他国の不動産市場と比較した割安感を理由として、海外資金も日本の不動産市場に集まってきており、各種不動産私募ファンドや不動産投資信託への投資が高揚しています。

一方、企業の財務健全性向上を企図した資産再構築による不動産の売却が一巡し、東京

都心優良物件の取得競争が激化し、売買成約価格が鑑定評価額を上回る事例が散見されます。この傾向は東京を中心とした首都圏の賃貸住宅物件や大阪、名古屋、福岡等の政令指定都市等の賃貸住宅物件にも波及し始めています。

### ③ 新規物件の取得

本投資法人は、第3期末保有資産71物件に対して、第4期に入り、「パシフィックレジデンス上目黒」を平成17年6月に、「パシフィックレジデンス白壁東」、「パシフィックレビュー多摩川」、「メゾン後楽園」、「パシフィックレビュー銀座東」、「ルラシオン王子」、「第6ゼルコバマンション」、「パシフィックレビュー長者丸」及び「パシフィックレジデンス代々木公園」を平成17年8月に、「ウインザーハウス広尾」、「パシフィックレジデンス大井」、「パシフィックレビュー早稲田西」、「レアール南青山」及び「SOHO北青山」を平成17年9月に、「パシフィックレジデンス堺東」、「パシフィックレビュー神田東(注1)」及び「KC21ビル」を平成17年10月に、「マーレ」、「ルート麻布十番」、「メゾン八千代台」、「アprest葛西」、「メロディハイム新大阪」、「メロディハイム松原」、「パシフィックレジデンス太秦(注2)」及び「コスモ西船橋Ⅱ」の計25物件を平成17年11月にそれぞれ取得しました。これらの取得の結果、本投資法人の保有資産は、本書の日付現在、賃貸住宅96物件、総賃貸可能戸数5,546戸、投資総額は取得価格の合計で155,183百万円となりました。

また、本投資法人は、第4期において、今後、後記「④ 保有物件の売却」に記載の通り「シティフォーラム上本郷」及び「ワコーレ東日暮里Ⅱ」(これら2物件を「第4期売却資産」といいます。)を平成17年11月25日に売却し、「パシフィックレビュー広尾」を平成17年11月30日に取得します(上記の第4期における取得済資産25物件と合わせてこれら26物件を「第4期取得資産」といいます。)

さらに、本投資法人は、第5期において、「パシフィックレジデンス築地」、「パシフィックレジデンス三宮東」、「パシフィックレジデンス泉」、「パシフィックレビュー靫公園」、「パシフィックタワー六本木」、「パシフィックレビュー横濱関内(注3)」、「パシフィックレビュー入谷(注4)」、「K2」、「フラッツ大倉山」、「ピアネッタ汐留」、「ZESTY駒澤大学」、「ZESTY代々木」、「ZESTY西新宿」及び「ZESTY経堂」(これら14物件を「第5期取得予定資産」といいます。)の取得並びに「ヴェール喜久井町」、「ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ」及び「クレインマンション鶴見」(これら3物件を「第5期以降売却予定資産」といいます。)の売却を予定しており、第4期末保有資産95物件及び第5期取得予定資産14物件を含めて投資対象物件数は109物件、総賃貸可能戸数6,269戸、投資総額は取得価格及び取得予定価格の合計で181,183百万円となる予定です。

(注1) 本書の日付現在、物件の名称は、「グランシティアクシスタワー」ですが、本投資法人は、今後、速やかに、「パシフィックレビュー神田東」と名称変更する予定です(以下、本書において、当該物件を「パシフィックレビュー神田東」と記載します。)

(注2) 本書の日付現在、物件の名称は、「ウインペルコーラス太秦」ですが、本投資法人は今後、速やかに「パシフィックレジデンス太秦」と名称変更する予定です(以下、本書において、当該物件を「パシフィックレジデンス太秦」と記載します。)

(注3) 本書の日付現在、物件の名称は、「アジュール横濱関内」ですが、本投資法人は取得後、速やかに「パシフィックレビュー横濱関内」と名称変更する予定です(以下、本書において、当該物件を「パシフィックレビュー横濱関内」と記載します。)

(注4) 本書の日付現在、物件の名称は、「アルディール入谷」ですが、本投資法人は取得後、速やかに「パシフィックレビュー入谷」と名称変更する予定です(以下、本書において、当該物件を「パシフィックレビュー入谷」と記載します。)

### ④ 保有物件の売却

本投資法人は、上記の新規物件の取得とともに、中長期の不動産市場動向、将来における収益及び資産価値の増減予測、管理運営上の効率性等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築

方針を考慮しつつ、検討した結果、平成17年9月1日に、「シティフォーラム上本郷」及び「ワコーレ東日暮里Ⅱ」の譲渡を決定しました。平成17年11月25日にこれら2物件の引渡しを行います。

第4期売却資産の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名称	譲渡先	第3期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)
S-11	首都圏	シティフォーラム 上本郷	有限会社ウラノス・ インベストメント	1,187	1,140	1,430
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ		995	972	1,170

加えて、本投資法人は、平成17年11月9日に、「ヴェール喜久井町」、「ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ」及び「クレインマンション鶴見」の譲渡を決定しました。これら3物件については、平成17年12月中（第5期中）の引渡しを予定しています。

第5期以降売却予定資産の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名称	譲渡先	第3期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	有限会社 SBIPハイブリッド	536	520	636
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ		1,299	1,260	1,502
F-6	首都圏	クレインマンション 鶴見		1,095	1,050	1,308

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用（取得予定）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) 東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指し、都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

#### ⑤ PM業務受託者及びサブリース業者の変更

本投資法人は、下記物件のPM業務受託者兼サブリース業者につき、平成17年7月1日付で、株式会社東急コミュニティーから下表1の通り、平成17年8月1日付で、藤和不動産流通サービス株式会社から下表2の通り変更しました。なお、サブリース種別はいずれもパス・スルー型（注）です。

（表1）

物件番号	物件名称	PM業務受託者兼サブリース業者
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	株式会社アングレー

（表2）

物件番号	物件名称	PM業務受託者兼サブリース業者
C-24	パシフィックレジデンス高輪	株式会社アングレー
L-4	目黒ヒルサイドコート	株式会社ジョイント・アセットマネジメント

(注) 「パス・スルー」とは、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているサブリースをいいます。

## ⑥ 財務の状況

本投資法人は、健全な負債比率の維持、金利上昇に対するリスクヘッジ及び資金調達コストの抑制により財務の安定性を確保しつつ、資金調達を実施します。財務の柔軟性及び機動性（調達方法及び調達先の多様化）の拡充を図るため、複数の金融機関との間でこれまでに基本合意書及びコミットメントライン契約を締結しました。前記「③ 新規物件の取得」に記載した平成17年6月以降の新規物件追加取得に際し、基本合意書に基づく短期借入金及びコミットメントラインの利用による借入を適宜行いました。

さらに、本投資法人は、資金調達手法の拡充の一環として、平成17年6月24日に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っています。当該発行登録書に基づき、平成17年7月に公募により第1回無担保投資法人債を発行し、平成17年9月に公募により第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債をそれぞれ発行しました。また、本投資法人は、本書の日付以降も、当該発行登録書に基づき、投資法人債の発行を行う可能性があります。

本書の日付現在の借入金の概要、本書の日付現在の発行登録書及び投資法人債の概要、及び平成17年10月31日現在における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

### (イ) 借入金等明細表

本投資法人の本書の日付現在における借入状況は、以下の通りです。

なお、平成17年11月30日に1,000,000千円の短期借入れを行います。

区分	借入先	前期末	当期	当期	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
		残高 (千円)	増加額 (千円)	減少額 (千円)					
短期 借入金 (注3)	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	3,500,000	—	3,500,000	0.5%	平成18年 8月11日	(注4)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	—	3,500,000	—	3,500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,000,000	—	2,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	—	1,625,000	—	1,625,000	0.5%	平成18年 9月1日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	—	1,625,000	—	1,625,000				
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,180,000	—	1,180,000	0.5%	平成18年 9月7日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	0.5%	平成18年 6月30日	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.5%	平成18年 11月11日	(注7)	無担保 無保証
	小計	33,219,000	22,800,000	34,589,000	21,430,000	—	—	—	—
長期 借入金	株式会社東京三菱銀行	4,825,000	—	2,325,000	2,500,000	1.4% (注2)	平成21年 2月28日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	2,991,500	—	1,441,500	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				

区分	借入先	前期末	当期	当期	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
		残高 (千円)	増加額 (千円)	減少額 (千円)					
長期 借入金	住友信託銀行株式会社	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000	1.4% (注2)	平成21年 2月28日	(注7)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,447,500	—	697,500	750,000				
	株式会社東京三菱銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.3% (注2)	平成21年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式 会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	1,250,000	—	—	1,250,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社東京三菱銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.5%	平成18年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式 会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	1,250,000	—	—	1,250,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000					
株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000					
株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000					
小計	42,300,000	—	9,300,000	33,000,000	—	—	—	—	
合計	75,519,000	22,800,000	43,889,000	54,430,000	—	—	—	—	

(注1) 利率は、本書の日付現在の利率であり、ローン契約毎の利率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 短期借入金に関しては、本書の日付現在、残高のある借入先を表示しています。なお、第4期中において、第3期末までに借り入れていた短期借入金33,219,000千円と、第4期中新たに借り入れた短期借入金の内1,370,000千円を合算した短期借入金34,589,000千円を、本書の日付現在までに期限前返済しています。

(注4) 使途は、信託不動産の購入資金です。

(注5) 使途は、不動産及び不動産の賃借権並びに信託不動産の購入資金です。

(注6) 用途は、不動産の購入資金です。

(注7) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金です。

(注8) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。

(ロ) 発行登録書及び投資法人債の概要

<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
資金用途	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	格付 (注)
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%	A3
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%	A3
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%	A3
合計	—	—	—	300億円	—	—

(注) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより取得

(ハ) 発行体格付の状況

(平成17年10月31日現在)

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・ サービス・インク	A3	安定的

(二) 有利子負債に係る財務指標の推移

本書の日付現在までの本投資法人の有利子負債に係る財務指標の推移は以下の通りです。

項目	第2期末	第3期末	本書の日付現在
長期有利子負債比率(注1)	58.0%	56.0%	74.6%
短期有利子負債比率(注1)	42.0%	44.0%	25.4%
固定化比率(注2)	29.0%	28.5%	61.0%
無担保比率(注3)	0.0%	0.0%	60.9%

(注1) 本投資法人の有利子負債額のうち長期有利子負債(借入金の借入実行日から返済期日までの期間または投資法人債の発行日から償還期限までの期間が1年超のもの)額と短期有利子負債(借入金の借入実行日から返済期日までの期間または投資法人債の発行日から償還期限までの期間が1年以内のもの)額の割合を示しています。

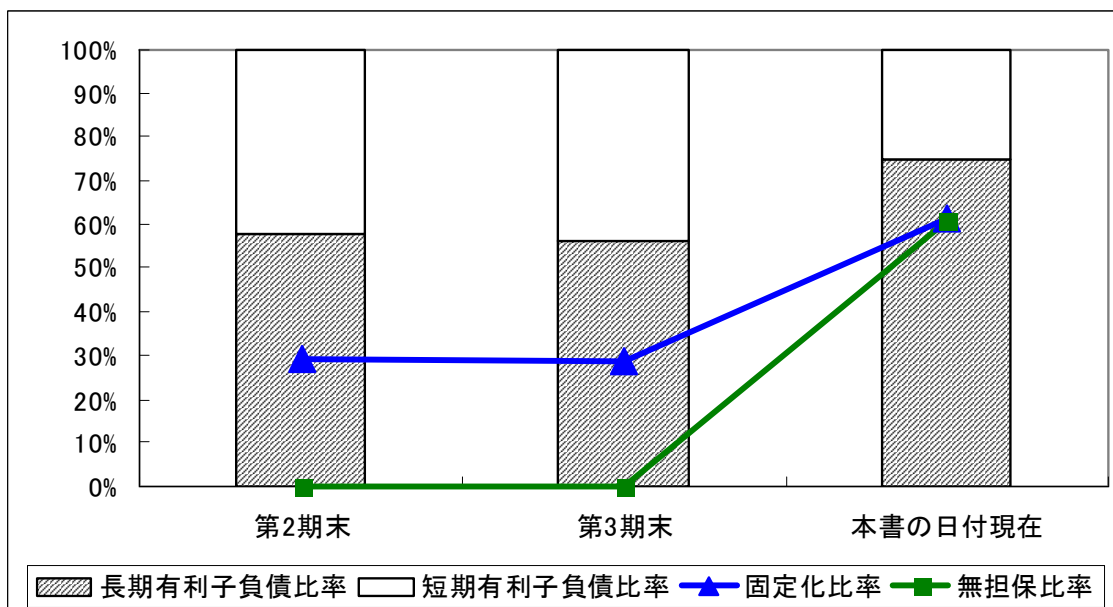
(注2) 本投資法人の有利子負債額のうち、固定金利及び金利スワップ取引を設定することにより金利が固定化されている有利子負債額の比率を示しています。



(注3) 本投資法人の有利子負債額のうち、本投資法人の保有する資産に対して担保または抵当権が設定されていない有利子負債額の比率を示しています。

(注4) 各比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

### <有利子負債に係る財務指標の推移>



### ⑦ 主な資本的支出の概要

本書の日付現在、保有する不動産等について、実施されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
マノア岡本 (東京都世田谷区)	屋上防水シート補修等	自 平成17年11月 至 平成17年11月	7	—	—
グランフォルム 市ヶ谷弘方町 (東京都新宿区)	住戸設備等更新工事 (フローリング化、キッチン・浴室 改修、洗濯機・乾燥機交換)	自 平成17年10月 至 平成17年10月	6	6	6

## ⑧ 物件名称の変更

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度の向上、独自のブランドイメージ（Pacific Quality）の確立を図ります。

本書の日付現在までに名称変更を実施した物件は以下の通りです。

物件番号	旧物件名称	新物件名称	所在地
S-1	グレンパーク新川	パシフィックレビュー新川	東京都中央区
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	パシフィックレビュー芝大門	東京都港区
S-14	アパートメント白金台	パシフィックレビュー白金台	東京都品川区
S-18	クリステート天神橋	パシフィックレビュー天神橋	大阪府大阪市北区
S-21	シュウ新宿	パシフィックレビュー新宿東	東京都新宿区
S-33	トーシンフェニックス多摩川	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区
S-35	アヴァンティーク銀座東武番館	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区
C-3	ジョアナ自由が丘	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区
C-10	ヴェール向陽	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋千種区
C-11	ジェイパーク永田町	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区
C-16	セレーノ天神南	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区
C-17	コモンハウス博多駅南	パシフィックレビュー博多駅南	福岡県福岡市博多区
C-21	エスパシオ吉祥寺	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市
C-27	テレストル恵比寿	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区
F-1	グレンパーク桜丘	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区
F-10	ソルシェ目白	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区
L-9	キャッスル上目黒	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区
L-10	カメラア・ウェイ	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区
L-13	キャッスル大井	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区

## ⑨ 業務支援システムの整備

### (イ) 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

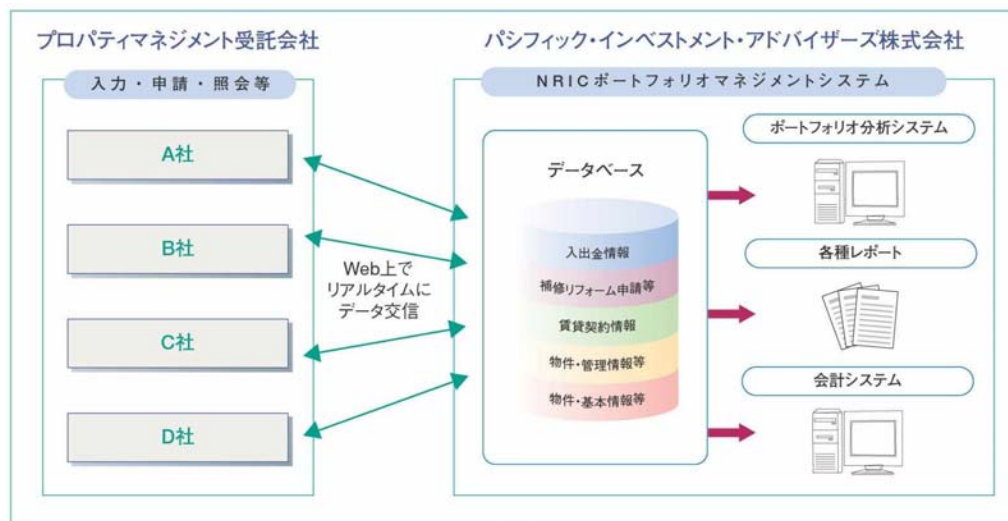
他の用途に供される不動産と比較して、テナント及び契約変更が多い賃貸住宅では、賃貸契約情報、入退去に伴う原状回復及び賃料等の入出金管理に多くの手間と時間を要します。資産運用会社と各PM業務受託者をオンラインで結ぶ、PM業務受託者の実務に即したNRICポートフォリオマネジメントシステムを平成17年1月に導入することにより、保有物件の拡大に伴い煩雑化する上記業務の迅速化・効率化を実現しています。

### (ロ) 物件情報の集約管理による戦略的ポートフォリオ運営

保有物件毎の賃貸状況（住戸毎の契約条件、物件毎の稼動状況等）や収支状況（賃貸事

業収入・費用等)はNRICポートフォリオマネジメントシステムによりリアルタイムで集約され、データベースとして管理されます。資産運用会社は、保有物件に係るアセット・マネジメント業務及びポートフォリオ運営業務において、リアルタイム・データを活用した運営計画立案・実行・分析によりタイムリーかつ戦略的な運営を実施します。

#### <NRICポートフォリオマネジメントシステムの構築>



## (2) 今後の運用戦略

### ① パシフィックマネジメント株式会社による情報提供、物件取得及び売却

資産運用会社は、平成17年11月1日付でガイドラインの一部（基本方針及び運用方針）変更を行い（注）、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、コアアセットをポートフォリオの中心資産として、安定性及び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み入れることにより収益機会の獲得を図り、ポートフォリオの収益バランスの最適化を図ります。

これに伴い、資産運用会社への出資会社であるパシフィックマネジメント株式会社（証券コード：8902）との間で、平成17年11月1日付で「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、その情報の優先的な提供を受ける一方、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。

これにより、資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社が保有する独自の賃貸住宅の売却情報及び本投資法人の売却候補物件の売却先候補情報を活用し、本投資法人の投資機会の逸失を防ぎ、取得及び売却機会の拡大を図ります。

（注）変更後の投資方針については、後記「2 投資方針 (2) 新投資方針の詳細」をご覧ください。

### ② シニアタイプへの投資におけるリスクマネジメント

本投資法人は、シニアタイプへの投資に際し、有料老人ホームや介護施設等、独自の運営組織とノウハウが必要なサービスの提供を実施する不動産を取得・運営することがあります。この場合、原則として、専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、バックアップオペレーターの用意を図り、当該オペレーターが退去した後も継続して一括賃貸可能となるよう安定的なキャッシュフローの確保を図ります。また、デュー・ディリジェンスにおいては、調査能力・経験のある社外専門機関によるオペレーター調査（財務状況及び信用度、事業運営能力、事業環境及び競争力の調査）を実施します。具体的には、本投資法人はKPMGヘルスケア

ジャパン株式会社との間で、平成17年11月14日付で「デュー・ディリジェンス支援に関する内容合意書」を締結しており、これに基づき、KPMGヘルスケアジャパン株式会社より提供を受けるデュー・ディリジェンス報告書を活用し、運用不動産の取得・運営におけるリスクマネジメントを実施します。

### ③ 未竣工・開発案件への投資

本投資法人は競争力あるコアアセットの取得手法の拡大を図るべく未竣工・開発案件への投資を推進します。過度な取得競争を避け、竣工前の早期コミットメントを行うことにより、開発段階からディベロッパーと協調して、中長期運用を見据えた仕様・デザインを設定することにより、リーシング競争力の高い優良物件の確保を可能とするとともに、ポートフォリオの平均築年数の低減及びポートフォリオの質の向上を図ります。

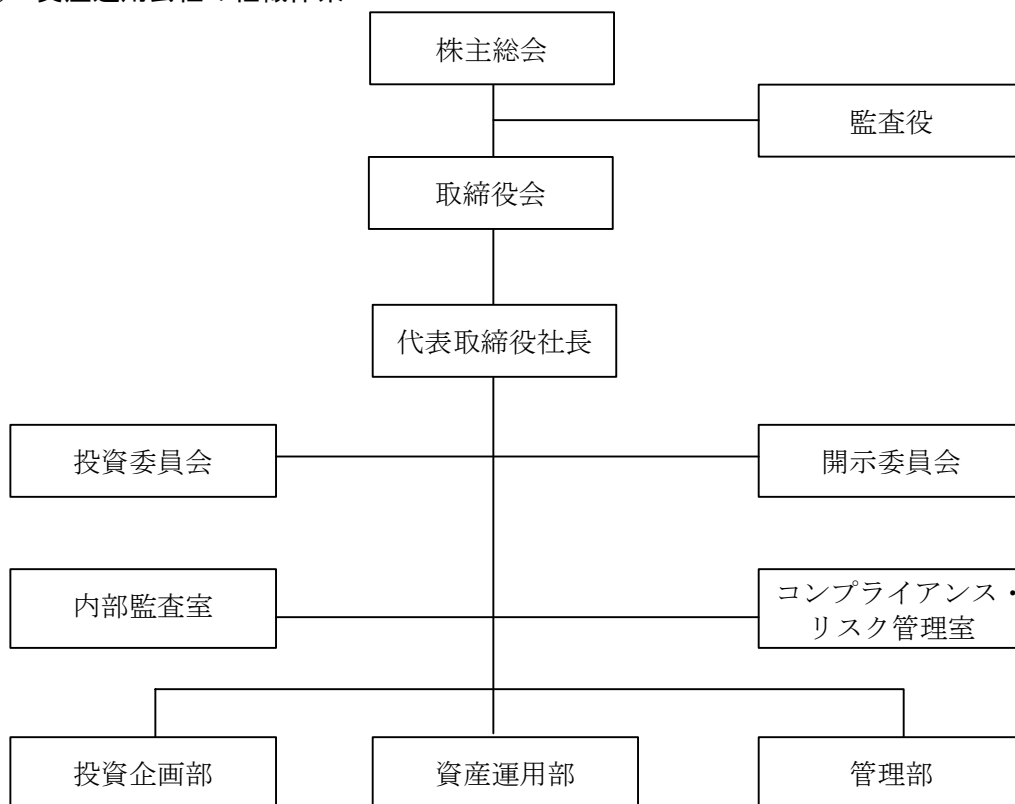
未竣工・開発案件への投資に際しては、投資案件の投資規模、地域、対象とする居住者等に基づき、ポートフォリオにおけるリスク分散を図ります。また、竣工・引渡しを条件とした契約締結により、完工・引渡しリスクを回避するとともに、資産運用会社及びその出資会社の経験・ノウハウに基づきリーシングリスクの極小化につとめます。

### (3) 投資法人の機構

本投資法人は、資産運用をパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に委託しています。

資産運用会社は、平成17年11月1日付で、内部監査室及びコンプライアンス・リスク管理室を設置し、コンプライアンス・リスク管理室にコンプライアンス・オフィサーを置きました。その結果、資産運用会社の組織体系、各部の業務分掌及び意思決定機構は、以下の通り変更されました。

#### ① 資産運用会社の組織体系



資産運用会社は、上記の組織体系において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、運用資産の取得、売却、管理の計画案の審議並びに運用資産の取得及び売却に関する事項の審議、決議及び取締役会に対する答申を行うため投資委員会を設置しています。また、各種業務を投資企画部、資産運用部及び管理部の各組織に分掌し、各部の統括者としてゼネラルマネージャーの役職を設置しています。更に、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・リスク管理室を設置し、内部監査を担当する機関として内部監査室を設置し、投資法人における法定開示及び適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備を担当する機関として開示委員会を設置しています。

## ② 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務・権限は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
投資企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人の企画及び組成業務</li> <li>・本投資法人へ組み入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務</li> <li>・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント（AM）業務（資産運用計画の作成、PM業務受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認）</li> <li>・本投資法人のポートフォリオ運営・管理全般に関する業務</li> </ul>
管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資金調達（投資口及び投資法人債の発行、借入れ）全般に関する業務</li> <li>・本投資法人の経理全般に関する業務</li> <li>・本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務</li> <li>・資産運用会社の経営管理全般に関する業務</li> </ul>
コンプライアンス・リスク管理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社内諸規程・規則等の遵守状況のチェック</li> <li>・業務全般についての法令諸規則等の遵守状況のチェック</li> <li>・リスク管理に関する基本事項の決定</li> <li>・事業計画の策定・実行に伴うリスク管理の実践</li> </ul>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部監査計画に基づく内部監査の実施</li> <li>・内部監査報告書の作成及び内部監査結果の取締役会への報告</li> </ul>

## 2 投資方針

前記「1 運用状況」に記載の通り、本投資法人は平成16年3月2日の上場以来、積極的な資産の拡大を図ってきましたが、昨今の不動産市場における参加者間の競争は更に厳しいものとなりつつあるとの認識の下、投資主の価値の極大化を目指し、資産運用会社は、平成17年11月1日付で運用ガイドラインの変更を行いました。

以下は、運用ガイドラインの変更による参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」及び「② 運用方針」に記載された本投資法人の基本方針及び運用方針の主要な変更点及び本投資法人の新たな投資方針（以下「新投資方針」ということがあります。）を記載したものです。

### (1) 新投資方針における投資指標の主要な変更点

かかる新投資方針において採択された新たな投資指標の主要な変更点は以下の通りです。

#### ① 投資対象における目標ポートフォリオについて

(イ) 全ライフステージへの対応と「トータルライフサポート」の推進について

本投資法人は、あらゆるライフステージ及び多様なライフスタイルに対応する優良な賃貸住宅群を提供することにより多種多様な居住者ニーズを充足する「トータルライフサポート」を推進します。そのため、これまでのシングル、コンパクト、ファミリー、ラージの4タイプ区分にシニアを追加し分散投資することにより「住宅総合型」ポートフォリオの構築を目指します。また、これに併せて各タイプへの投資比率及び地域区分における政令指定都市等の定義を見直し変更することとしました。

その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 ① 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 b. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(ロ) シニアタイプへの投資について

シニアタイプについては、高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備、サービス提供を具備したシニア向け賃貸住宅を対象とします。この背景としては、高齢者世帯の増加及び時間的、金銭的余裕ある高齢者の居住ニーズ等の環境変化を斟酌したものであり、今後大きな成長が見込まれる居住形態であるシニアタイプへの投資機会を確保し、ポートフォリオの安定性及び成長性を目指す必要があるとの判断に至ったものです。また、独自の運営組織とノウハウが必要なサービスの提供を実施する場合に備え、投資対象不動産等の取得基準及びデュー・ディリジェンスにおける調査項目を見直し、変更することとしました。

その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 ① 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 b. 目標ポートフォリオ」、「(2) 新投資方針の詳細 ② 運用方針 (ハ) 投資対象不動産等の取得基準」及び「(ニ) デュー・ディリジェンスにおける調査項目」をご参照下さい。

#### ② 資産区分の明確化について

本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオの品質の維持・向上を図り、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指してきました。この結果、第4期末の投資総額は運用資産の取得価格の合計で1,500億円を超えることとなりました。ポートフォリオにおける保有物件数及び賃貸可能戸数が一定の規模に到達したことに伴い、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が必要であるとの判断から、従来の運用方針に加えて、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット及びサブコアアセットに分類し運用することとします。

具体的には、コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用し安

定性及び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み入れることにより収益機会の獲得を図るとともに、ポートフォリオの収益バランスの最適化を図ります。

また、上記に伴い、ブランド戦略を追加明記するとともに、コアアセットの主たる取得手法である開発案件への投資及び売却方針を見直し、変更することとしました。

その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 ① 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 a. 用途」、「(ロ) 成長性の確保」、「(2) 新投資方針の詳細 ② 運用方針 (イ) 資産区分」、「(ホ) 開発案件への投資」、「(へ) 不動産管理・運営方針」及び「(チ) 売却方針」をご参照下さい。

## (2) 新投資方針の詳細

以上の諸点が新投資方針の主要な変更点ですが、かかる主要な変更を踏まえた本投資法人の新投資方針の詳細は以下の通りです。

本投資法人は、規約に基づいて、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」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10条）。

また、本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社にすべて委託しています。資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を定めています。

なお、かかる運用ガイドライン等資産運用会社の社内規程は、本書の日付現在において、経済情勢及び不動産市場動向等を総合的に勘案して決定されたものであり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

### ① 基本方針

本投資法人は、主として参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 主要投資対象の特定資産」に記載する特定資産（以下「投資対象不動産等」といい、このうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び信託の受益権に係る信託財産又は匿名組合出資持分に係る投資資産を構成する不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。）、とりわけ、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産に対して投資を行います。

#### (イ) ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

##### a. 用途

本投資法人は、主として賃貸住宅又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産に投資します（レジデンシャル特化型）。賃貸住宅は、オフィスビル、商業施設等の他の用途に供される不動産に比べ以下の特徴があると考えられます。

##### (i) 物件とテナントの分散

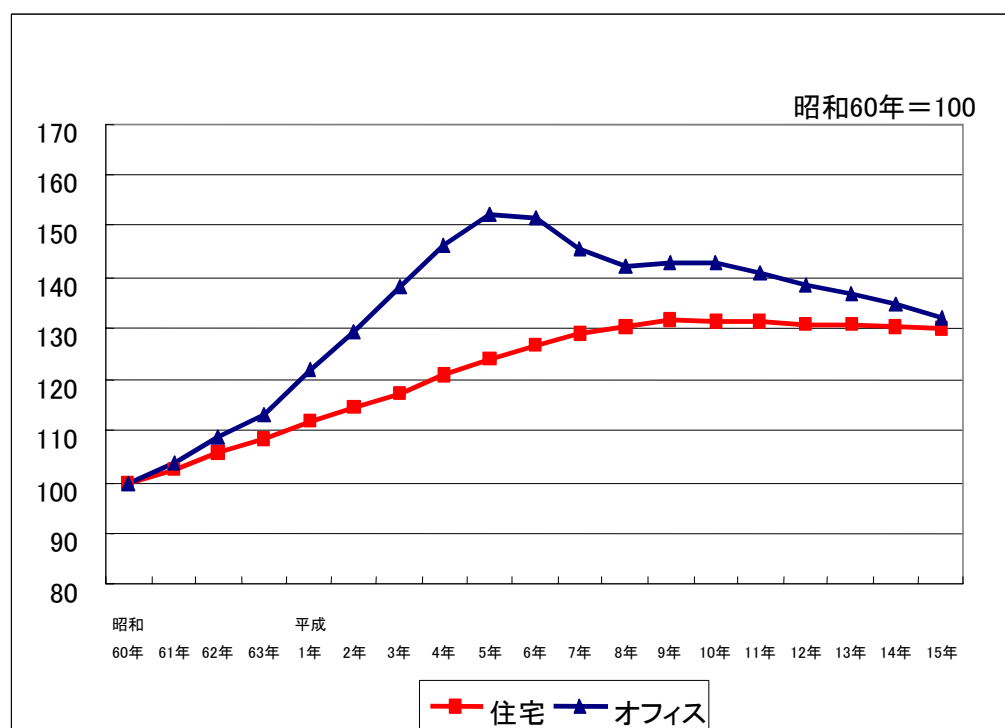
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

(ii) 賃料収入の安定性

賃貸住宅における賃料は、いわゆる「衣食住」の「住」である生活に密着した「生活必需コスト」であることから、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくいこと。

昭和60年から平成15年までの間における住宅賃料とオフィス賃料を比較した場合、住宅賃料が相対的に安定して推移しています。

<住宅賃料とオフィス賃料の推移>



(出所) 住宅賃料について総務省「消費者物価指数」及びオフィス賃料について日本銀行「企業向けサービス価格指数」

(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

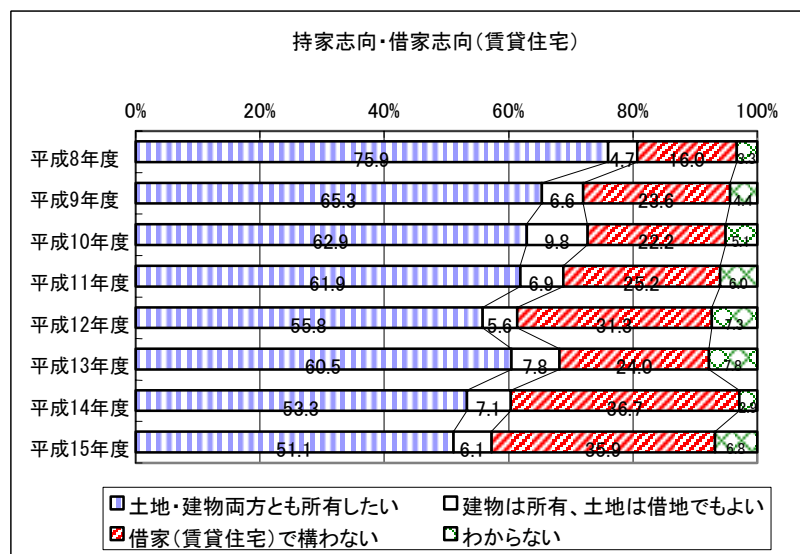
(iii) 多様な賃貸住宅志向

「所有」から「利用（賃貸）」に変化していく中で、賃貸住宅は、居住者のライフスタイルや住宅に対するニーズの多様化や居住者のライフステージの変化に対応する必要があると考えられます。

平成8年度から平成15年度までの間における持家志向・借家志向の推移を比較した場合、持家志向が相対的に低下した一方、借家志向が上昇しています。



＜持家志向・借家志向（賃貸住宅）の推移＞



(出所) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(注1) 上記グラフは、上記資料から株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

(注2) 上記グラフは土地・建物への国民の所有意識について平成8年度から平成15年度までの変化をグラフ化したものです。

(iv) 安定した賃貸住宅運営者へのニーズ

賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して、建物維持・管理の良好な物件が少なく、賃貸住宅の運営管理ノウハウを持ち、かつ安定的な財務基盤を有する運営者の存在が求められていること。

(v) 不動産売買市場における流動性

賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模が相対的に小さく、個人・法人等の多種多様な売買取引参加者が想定され、保有物件の売却におけるその流動性が相対的に高いこと。

以上から、本投資法人は、賃貸住宅又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産を主たる投資対象とし、安定収益に裏付けられた分散効果の高いポートフォリオを構築し、資産運用会社の運営管理ノウハウを活用することで、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を行います。

b. 目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)	タイプ(注5)	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30～50%	シングルタイプ	15～35%
東京23区(都心主要5区を除く)	30～50%	コンパクトタイプ	25～45%
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0～20%	ファミリータイプ	10～30%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0～20%	ラージタイプ	5～25%
		シニアタイプ	0～10%

(注1) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

(注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

(注5) 各物件毎に対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等を基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

なお、本投資法人の資産規模の拡大過程においては、経済情勢及び不動産市場動向等を勘案し、投資対象不動産が一時的に特定の地域及び特定のタイプに偏重する場合があります。

(i) 首都圏重視型ポートフォリオ

本投資法人の投資対象となる地域については、特に首都圏において人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることから、本投資法人は首都圏を主たる投資対象地域とします。また、投資対象不動産が一定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、特定の地域の不動産市況変動によるリスク等）を軽減するため、政令指定都市等にも一定割合の投資を行うこととします。

平成14年の国立社会保障・人口問題研究所による調査によりますと、平成12年から平成27年までの間に首都圏及び一部の政令指定都市を有する地域では人口が増加すると予測されており、これらを勘案して、本投資法人は、「首都圏重視型ポートフォリオ」を目指します。



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別の将来推計人口」(平成14年3月推計)

(注) 上記図表は、出所記載の資料から抽出した数値を基にして、平成12年から平成27年までの変化率(予想)を算出し、図表に掲載しています。

(ii) 住宅総合型ポートフォリオ

本投資法人は、原則として、賃貸住宅を投資対象不動産とします。但し、主として賃貸住宅として利用されている不動産であっても、その一部が事務所及び商業施設の用途として利用されている不動産を含みます。

本投資法人は、幅広いタイプの賃貸住宅に投資する「住宅総合型」を目指します。「住宅総合型」として優良な賃貸住宅群の提供を通じ、ライフステージ及びライフス

タイプに応じた価値観から生じる多種多様な居住者ニーズに対応した居住環境及びサービスを提供する「トータルライフサポート」を実施します。

＜資産運用会社が想定する典型的なライフステージ＞

分類	典型的な年齢層	イベント等	特徴
アーリーシングル	20歳代前半	学生生活、就職	多様なライフスタイル・価値観
ミッドシングル	20歳代後半以降	転職、転勤	多様なライフスタイル・価値観、金銭的余裕、居住クオリティに対するニーズ
ダブルインカム	20歳代後半～30歳代	結婚、家族形成	金銭的余裕、居住クオリティに対するニーズ
ファミリー	30歳代～50歳代	出産、子供の進学、就職	子供の成長に応じた住み替えニーズ
エンプティネスターズ	60歳前後	定年退職、子供の独立	時間的・金銭的余裕、子供独立後の住み替えニーズ
シニア	60歳代半ば以降	年金受給、老後生活	時間的・金銭的余裕、付加サービスへのニーズ

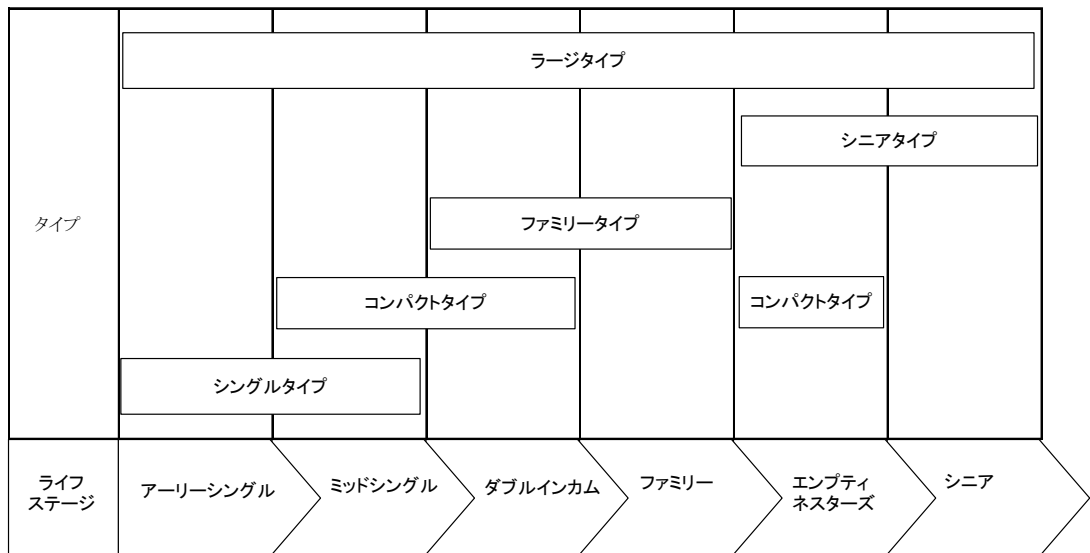
資産運用会社では、対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等によって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
シングルタイプ (S)	<p>＜主たるライフステージ＞ アーリーシングル、ミッドシングル</p> <p>＜主たる居住者＞ 単身生活者</p> <p>＜市場の特徴＞ 人口・世帯数が増加している首都圏での需要は引き続き堅調であり、面積当たりの賃料も相対的に高額です。</p> <p>＜主たる投資対象地域＞ 首都圏及び政令指定都市等</p> <p>＜望ましい周辺環境＞ 交通便利、商業利便</p>

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
コンパクトタイプ (C)	<p>&lt;主たるライフステージ&gt; ミッドシングル、ダブルインカム、エンपティネスターズ</p> <p>&lt;主たる居住者&gt; 子供のいない共働きの夫婦、相対的に所得水準の高い単身生活者、子供が独立した高齢の夫婦</p> <p>&lt;市場の特徴&gt; ライフスタイルの多様化による新しい家族形態や勤務形態に即したこの種のタイプの需要は、主に首都圏中心部で近年需要が増大してきました。SOHO (Small Office Home Office=自宅の小規模事務所使用) 等のニーズも高まっています。</p> <p>&lt;主たる投資対象地域&gt; 首都圏</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 交通利便、商業利便、文化施設に近接</p>
ファミリータイプ (F)	<p>&lt;主たるライフステージ&gt; ファミリー、ダブルインカム</p> <p>&lt;主たる居住者&gt; 3名以上の家族</p> <p>&lt;市場の特徴&gt; 住宅取得意欲の強いこの層にも徐々に賃貸志向層が増えており、堅調な需要が見込める上、入居期間も他のタイプと比較して相対的に長期に及びます。</p> <p>&lt;主たる投資対象地域&gt; 首都圏及び政令指定都市等</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 閑静、治安が良好、教育施設に近接、嫌悪施設が近くに無い</p>
ラージタイプ (L)	<p>&lt;主たるライフステージ&gt; 全ステージ</p> <p>&lt;主たる居住者&gt; 富裕層、外資系企業に勤務する海外から赴任している外国人</p> <p>&lt;市場の特徴&gt; 富裕層のニーズに沿った立地、広い間取りの部屋、グレードの高い設備を備えたこの種の高級賃貸住宅には、相対的に少数ではあるものの一定の居住需要が存在し、経済の上昇局面においては、賃料が比較的早く上昇する傾向があります。また、このタイプの物件は資産性が高いものが多いです。</p> <p>&lt;主たる投資対象地域&gt; 都心主要5区</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 閑静、治安が良好、外国人コミュニティに近接</p>

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
シニアタイプ (SE)	<p>&lt;主たるライフステージ&gt; エンptyネスターズ、シニア</p> <p>&lt;主たる居住者&gt; 高齢者</p> <p>&lt;市場の特徴&gt; 高齢者世帯数の増加及びサービスニーズの多様化から、需要が顕在化しており、今後の成長が大きく見込まれる市場です。</p> <p>&lt;主たる投資対象地域&gt; 首都圏及び政令指定都市等</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 閑静、治安が良好、コミュニティ施設に近接又は具備</p>

<各タイプによるライフステージへの対応>



資産運用会社では、シングル、コンパクト、ファミリー、ラージの4つのタイプについて、1戸当たりの専有面積及び間取り（1戸当たりの部屋数）を基準に、以下のように分類しています。

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK	—	C	C	C	L	L	L	L
2DK	—	C	C	C	F	F	L	L
2LDK	—	—	C	C	F	F	L	L
3DK	—	—	C	F	F	F	F	L
3LDK	—	—	—	F	F	F	F	L
4LDK～	—	—	—	—	F	F	F	L

(注1) シングルタイプを「S」、コンパクトタイプを「C」、ファミリータイプを「F」、ラージタイプを「L」で表示しています。また、「—」部分は、原則、投資対象として想定していません。

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

「1K」：主たる居室1部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住宅

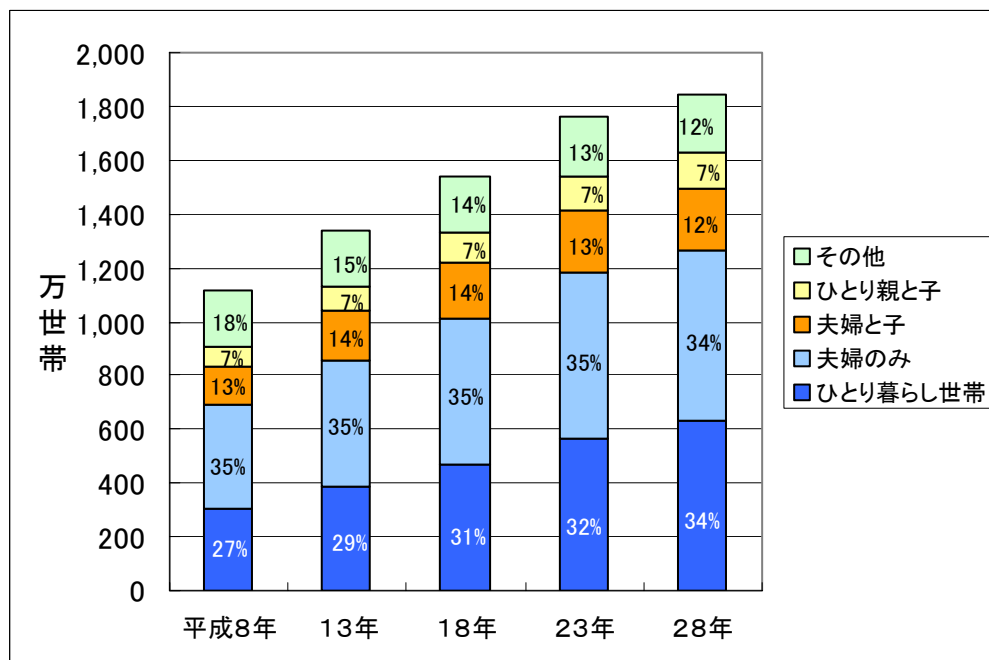
「1（2、3）DK」：主たる居室1（2、3）部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅

「1（2、3、4）LDK」：主たる居室1（2、3、4）部屋と、部屋とは別に区切られ独立した8帖以上の台所と居間で構成される住宅

シニアタイプについては、高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備、サービス提供を具備したシニア向け賃貸住宅を対象とし、有料老人ホーム及び介護施設等もその対象に含めます。当該タイプを上記4タイプに加えて具備することにより、全ライフステージに対応した賃貸住宅群の提供を可能とします。また、当該タイプは時間的・金銭的余裕のあるエンパイネスターズ及びシニア層を主たる対象としており、当該世帯数の増加から、今後、大きな成長が見込まれます。

平成8年から平成28年までの間における世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計を比較すると、高齢者のひとり暮らし世帯や夫婦世帯が増加する見込みとなっています。

＜世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計＞



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

(注) 上記グラフは、上記資料から抽出した数値をグラフ化したものです。

(ロ) 成長性の確保

資産運用会社の出資会社であるパシフィックマネジメント株式会社は、全国の賃貸住宅を対象とした投資用不動産の発掘・選定、売却・管理運営業務について多くの取扱実績を有し、それらの業務経験及びノウハウは資産運用会社に受け継がれています。また、資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社との間で、平成17年11月1日付で「業務提携基本協定書」を締結しており、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、その情報の優先的な提供を受けます。また、資産運用会社は所有する本投資法人の物件売却情報をパシフィックマネジメント株式会社に提供することにより、適合する売却先情報の提供を受けます。このようなパシフィックマネジメント株式会社のネットワーク・ノウハウも活用し、資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに基づき、下記の通り、内部成長及び外部成長を通して運用資産の安定的な成長を目指します。

a. 内部成長方針

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

b. 外部成長方針

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、下記の通り、外部成長を図ります。

(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。（後記「② 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」をご参照下さい。）。

## ② 運用方針

### (イ) 資産区分

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、日頃の運用成果により内部成長の確保に努めます。

取得物件の運用については、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収益バランスの最適化を図ります。具体的には、コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用し安定性、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入れることにより収益機会の獲得を図ります。また、サブコアアセットを中心に物件の入替えを推進し、賃貸住宅市場の変化に対応するとともに、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を図ります。



資産区分	概 要
コアアセット (コア)	<p>利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。</p> <p>賃貸住宅市場において競争力を有し、相対的に優れた賃料の下方硬直性と、賃料上昇局面における感応度を備え、長期的な安定性及び成長性を有します。</p> <p>より長期的な視点から計画的な運営を行うことにより、競争力の維持を図ります。</p>
サブコアアセット (サブコア)	<p>コアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。</p> <p>不動産市場における流動性を確保することにより、不動産市場の動向、資産価値の増減に対応した機動的な運営を行います。</p>

(注) コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、原則として、コアアセットは80～100%、サブコアアセットは0～20%とします(構成比は投資金額ベースです。)

コアアセットについては原則として、順次可能なものから「パシフィック」の冠名を付した物件名称に変更し、ブランド戦略を推進することとします。なお、コアアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分いたします。

また、各物件の資産区分については、賃貸住宅市場の動向及び物件の状態等を勘案し、定期的に見直しの必要性を検討したうえで、資産運用会社の判断により変更することがあります。

#### (ロ) 築年数

築年数については、ポートフォリオ全体を加重平均して10年以内を目処として投資を行います。

(ハ) 投資対象不動産等の取得基準

投資対象不動産等の取得に当たっては、以下のような項目について基準を充足する物件を総合的に検討します。なお、下記基準を充足しない物件であっても、投資企画部において、前記「① 基本方針」に鑑み本投資法人の取得、保有する投資対象不動産等として検討に値すると判断する場合には、資産運用会社における運用資産の取得に関するプロセスを経て、取得することがあります。

項目	取得基準
立地	原則として、駅からの距離は徒歩10分(注)以内とします。
1 物件当たりの投資規模	原則として、1 物件当たりの、 ・投資金額を5億円（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）以上とします。 ・専有面積を500㎡以上とします。
1 戸当たりの専有面積	原則として、1 戸当たりの専有面積を20㎡以上とします。 但し、物件毎に地域の市場を考慮の上、判断します。
構造	原則として、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。
権利関係	(i) 建物所有については、修繕計画の策定・実施の自由度等を確保するために、原則、一棟完全所有としますが、区分所有についても物件毎に検討を行う場合があります。 (ii) 土地所有については、原則、所有権、借地権、定期借地権とします。
運営形態	居住者のライフスタイルに対応した「トータルライフサポート」を目的とし、通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下についても物件の特性を考慮し投資を行います。 (i) サービスアパートメント（家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅）：独自の運営組織が必要なため、専門のオペレーターに運営を委託することを前提とします。 (ii) 短期賃貸マンション（家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅）：独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。 (iii) 社宅又は寮：テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、当該テナントが退去した後も通常の賃貸住宅として運営可能な物件に限り投資を行います。 (iv) 有料老人ホーム及び介護施設等：独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。原則として、バックアップオペレーターを用意すること等により、当該オペレーターが退去した後も継続して一括賃貸可能な物件又は他の用途に転用可能な物件に投資を行います。

(注) 不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(二) デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施します（規約第11条第3項）。資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行った上で、総合的に判断します。なお、資産運用会社は、投資対象不動産の運営形態に応じて、上記の調査に加えて調査能力・経験のある社外専門機関によるオペレーター等の財務状況・事業運営能力の調査、事業環境調査等を行います。また、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

調査項目		分析事項
経済的調査	市場調査	① 所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 ② 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 ③ 所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④ 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） ⑤ 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	① テナントの信用度、賃料収入状況 ② テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	オペレーター調査	① オペレーターの財務状況、信用度 ② オペレーターの事業運営能力 ③ 事業環境及びオペレーターの競争力
	収益関係	① 建物運営経費の現状確認及び削減余地 ② 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 ③ 修繕・更新費の中長期計画の策定 ④ 収支計画の策定 ⑤ ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	① 街路の状況、主要交通機関からの利便性 ② 利便施設、官公署からの接近性 ③ 隣地との境界・越境の現況 ④ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤ 嫌悪施設の有無 ⑥ 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	① 建物構造、築年数、施行業者等 ② 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） ③ 緊急修繕の必要性 ④ 他の用途、運営形態への転用

調査項目	分析事項
物理的調査	<p>耐震性能</p> <p>① 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保</p> <p>② 地震PML（予想最大損失率）値（後記「(ト) 付保方針 b.」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討</p>
	<p>環境・地質等</p> <p>① 建物有害物質含有調査</p> <p>② 土地利用履歴、土壌汚染調査</p>
	<p>建物管理関係</p> <p>① 関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況</p> <p>② 実際の管理状況</p> <p>③ 管理会社の質及び契約関係</p>
法的調査	<p>権利関係</p> <p>① 所有権・抵当権の権利関係</p> <p>② 賃貸借契約関係</p> <p>③ 入居者とマスターリース先との契約関係やその内容</p> <p>④ 入退居に伴う一時金の授受の方法</p> <p>⑤ 土地の境界確認書や越境に係る覚書等</p> <p>⑥ 道路法に基づく道路占用許可</p> <p>⑦ 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号、その後の改正を含みます。）、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況</p> <p>前所有者の権利の現実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。</p> <p>① 借地権に関するの対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</p> <p>② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>③ 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</p> <p>④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係</p> <p>⑤ 区分所有物件の区分性</p> <p>⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無</p>

調査項目		分析事項
法的調査		⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	① 境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	① テナントとの紛争の有無

(注) 上表に記載する事項は投資対象不動産等取得の判断に当たっての検討事項であり、本投資法人が取得する投資対象不動産等が結果的に一部の項目について基準を満たさないことがあります。

#### (ホ) 開発案件への投資

本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは原則として予定していません。但し、資産運用会社は、競争力あるコアアセットの取得手法の拡大を図るべく、第三者が開発中の不動産について、以下の条件に合致する場合には、当該不動産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該不動産を取得することにより生じるリスクを十分に勘案した上で投資を行うことがあります。

また、本投資法人は以下の条件に合致する不動産を取得するため、完工・引渡までの間の監理業務を社外専門機関等に委託することがあります。

- a. 契約どおりの建物が竣工していることを確認した後に引渡しを受けることを条件とした予約購入契約の締結が可能であり、完工・引渡しのリスクを回避できること。
- b. 当該不動産の企画・仕様が本投資法人の投資基準に合致しているとともに、ポートフォリオの構築上においても有用であると見込まれること。
- c. 当該不動産の賃貸住宅市場を調査・分析し、竣工後のテナント確保が十分可能と判断できること。

#### (ヘ) 不動産管理・運営方針

資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産等の中長期的な資産価値の維持向上を図るとともに、空室率の低減、費用低減による運用収益の安定的な成長を目指します。

##### a. PM業務受託者選定における基準

資産運用会社は、運用収益の安定的な成長を実現するために、以下の観点から最適なPM業務受託者を選定します。

- ・ 経験及び実績
- ・ 組織及び体制
- ・ 財務基盤
- ・ 当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
- ・ リーシング・ケイパビリティ（新規テナント募集能力）の高さ
- ・ 当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・ 物件に関するレポート作成（事業計画・報告書作成）能力
- ・ テナントからのクレーム対応における迅速性・適時性・適切性
- ・ 建物及び住宅設備の管理及び保全能力
- ・ 報酬手数料の水準

b. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、PM業務受託者より毎月以下の事項に関する状況報告を受けており、当該報告をもとに、各投資対象不動産の事業計画の検証を行うとともに、PM業務受託者に対し、各投資対象不動産の個別運用計画に沿った運営管理を実行・維持させるための指導・監督を行います。

- ・テナントからの入金状況
- ・経費等の支出状況
- ・テナントの退去に関する情報
- ・テナントからの要望・クレームとその対処
- ・新規テナント獲得に関する情報と獲得に関する活動内容
- ・各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市場の状況確認
- ・計画内の修繕工事の状況と計画外の修繕工事の有無の確認

c. PM業務受託者の評価

資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、前記a.及びb.の各項目の観点からPM業務受託者の運営実績を評価し、その結果によっては、PM業務受託者の変更を検討します。

d. ブランド戦略

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度の向上、独自のブランドイメージ（Pacific Quality）の確立を図ります。

(ト) 付保方針

- a. 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の投資対象不動産の特性に応じ、適正とされる内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- b. 地震保険の付保に関しては、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該投資対象不動産及び運用資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該投資対象不動産及び運用資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、個別の投資対象不動産のPML（原則20%未満）、地震保険の付保等に要するコスト及び付保可能性を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

(チ) 売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として、投資対象不動産等の取得を行い、日頃の運用の成果により内部成長の確保に努めます。但し、不動産市場の動向、資産価値の増減等に対応した機動的な物件の運営及び内部成長の成果の享受を図るべく、サブコアアセットを中心に保有物件の売却を検討します。具体的には、資産運用会社は個別物件の売

却の検討において、以下の内容を総合的に勘案するとともに、賃貸住宅の特性である相対的な流動性の高さ及び資産運用会社の出資会社が保有する独自の不動産市場におけるネットワーク・ノウハウを最大限に活用し、利益獲得機会の確保を図ります。

- a. 中長期の不動産市場動向
- b. 将来における収益予想
- c. 資産価値の増減及びその予測
- d. 所在地域の将来性・安定性
- e. 劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測
- f. ポートフォリオの構成

(リ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債

(i) 資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとします。

(ii) 前記(i)に基づき、資金の借入れを行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。

(iii) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に規定する適格機関投資家に限るものとします。

(iv) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「総資産有利子負債比率」といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。

（注）総資産とは、総資産有利子負債比率計算時点における決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

(v) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（「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14号において定義されています。）を行うことがあります。

(vi) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。

(vii) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

b. 投資口の追加発行

(i) 本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

(ii) 投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

(ヌ) 開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に沿って正確かつ迅速な開示を行います。また、投資家に対し本投資法人の資産運用について適正な評価を得ることを目的に、法定開示以外の情報についても、わかりやすさに配慮し、タイムリーかつ継続的に開示してまいります。

(ル) 現預金等の管理方針

- a. 本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- b. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(ヲ) その他

a. 組入資産の賃貸

- (i) 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付けにした特定資産である信託受益権に係る信託財産を構成する不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします。
- (ii) 本投資法人は、不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者（以下「信託受託者」といいます。）を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、又は借入金等の返済に充当します。
- (iii) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の資産の賃貸を行うことができます。
- (iv) 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分（共用部分の共有持分等を含みます。）を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます。

b. その他

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損するおそれがある場合、上記にかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができません。



### 3 投資対象

#### (1) 第4期取得資産及び第5期以降取得予定資産の概要

##### ① 第4期取得資産及び第5期以降取得予定資産の概要

第4期取得資産、第5期以降取得予定資産（以下、取得時期に応じて「第5期取得予定資産」又は「第6期以降取得予定資産」ということがあります。）は、以下の通りです。

	物件 番号 (注1)	地域(注2)	物件名称	前所有者	取得価格 (百万円) (注3)
第4期 取得資産	S-33	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	有限会社マーキュリープロパティーズ	1,514
	S-34	東京23区	メゾン後楽園	有限会社マーキュリープロパティーズ	710
	S-35	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	有限会社マーキュリープロパティーズ	2,348
	S-36	東京23区	ルラシオン王子	有限会社マーキュリープロパティーズ	1,027
	S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	有限会社マーキュリープロパティーズ	609
	S-38	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	オリックス・リアルエステート株式会社	1,100
	S-39	政令指定都市等	KC21ビル	株式会社菊長コーポレーションほか個人(注4)	1,167
	S-40	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	株式会社エフ・ジェー・ネクスト	1,741
	S-41	首都圏	コスモ西船橋II	有限会社グリーン・バレー・ファンド	799
	C-27	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	有限会社マーキュリープロパティーズ	3,338
	C-28	都心主要5区	レアール南青山	南青山リーシング有限会社	1,030
	C-29	政令指定都市等	マーレ	個人(注4)	963
	C-30	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東	日本綜合地所株式会社	1,880
	C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	有限会社アースワード	956
	C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	有限会社アースワード	643
	F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	株式会社大京	1,070
	F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	ヒノデホーム株式会社	890
	F-14	首都圏	メゾン八千代台	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社	1,281
	F-15	東京23区	アプレスト葛西	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社	807
	F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	有限会社グリーン・バレー・ファンド	958
	L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,000
	L-10	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	有限会社Sコンド・プロパティ	1,310
	L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	株式会社ジョイント・コーポレーション	2,000
	L-12	都心主要5区	SOHO北青山	南青山有限会社	1,160
	L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,120
	L-14	都心主要5区	ルート麻布十番	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社	2,220

	物件 番号 (注1)	地域 (注2)	物件名称	現所有者	取得予定価格 (百万円) (注3)
第5期以降 取得予定 資産	S-24	東京23区	パシフィックレジデンス築地	丸紅株式会社	1,320
	S-32	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	双日都市開発株式会社	2,247
	S-42	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	有限会社ゼスティ	1,950
	S-43	東京23区	K 2	有限会社ゼスティ	393
	S-44	首都圏	フラッツ大倉山	有限会社ゼスティ	895
	S-45	都心主要5区	ピアネット汐留	有限会社ゼスティ	2,782
	S-46	東京23区	Z E S T Y 駒澤大学	有限会社ゼスティ	393
	S-47	都心主要5区	Z E S T Y 代々木	有限会社ゼスティ	377
	S-48	都心主要5区	Z E S T Y 西新宿	有限会社ゼスティ	436
	S-49	東京23区	Z E S T Y 経堂	有限会社ゼスティ	344
	S-50	政令指定都市等	パシフィックリビュー韮公園	東急不動産株式会社	1,200
	C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒山手	グラントワー特定目的会社	14,507
	C-33	東京23区	パシフィックリビュー入谷	有限会社ゼスティ	1,190
	F-17	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	株式会社大京	4,400
	L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	セコムホームライフ株式会社	8,442
第4期取得資産及び第5期以降取得予定資産(注3)の合計					74,525

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用(取得予定)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) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注3) 取得価格及び取得予定価格は、百万円未満を切り捨てて表示しています。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。

(注4) 前所有者は、資産運用会社の投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条に定義される利害関係人等又は資産運用会社の自主ルール(利益相反対策ルール)に定める利害関係者には該当しません。

## ② 個別投資資産の概要

本投資法人の第4期取得資産及び第5期以降取得予定資産の概要は、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17年8月31日現在を基準としています。但し、「PM業務受託者」、「信託受託者」、「サブリース業者」、「サブリース種別」、「現所有者」及び「前所有者」については、本書の日付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登記簿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、登記簿の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記録は、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17年8月31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」

- ・「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。

- ・「月額賃料」については、原則として、平成17年8月31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。
- ・「敷金等」については、平成17年8月31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転貸借契約書に表示されている敷金等の合計を記載し、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。

#### 「価格等」

- ・「不動産鑑定評価額」及び「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及び調査報告書に基づいています。なお、調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。したがって、実際に対象物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。

## (イ) 第4期取得資産の概要

## S-33 パシフィックレビュー多摩川

特定資産の種類、その名称及び所在地				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区矢ロー丁目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
前所有者	有限会社マーキュリープロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)		
運用期間	自:平成17年8月12日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	4,342	賃貸可能戸数	98	
貸室賃料・共益費	4,342	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	2,147	賃貸面積(㎡)	2,137.41	
管理業務等委託費用	205	月額賃料(千円)	6,554	
公租公課	—	敷金等(千円)	13,372	
水道光熱費	60	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	—			
損害保険料	12	取得価格	1,514	
信託報酬	54	不動産鑑定評価額	1,533	
減価償却費	1,807	不動産鑑定評価・価格時点		
その他賃貸事業費用	6	平成17年7月1日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	2,194			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
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・学生等のシングル層の賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

## S-34 メゾン後楽園

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	
前所有者	有限会社マーキュリープロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年8月12日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	2,991		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	2,221		賃貸戸数	31
その他収入	770		賃貸可能面積(㎡)	770.11
(B) 賃貸事業費用 小計	1,242		賃貸面積(㎡)	770.11
管理業務等委託費用	297		月額賃料(千円)	3,564
公租公課	-		敷金等(千円)	9,130
水道光熱費	84			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	5		取得価格	710
信託報酬	54		不動産鑑定評価額	714
減価償却費	799		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成17年7月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	1,749			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>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「後楽園」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。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分(約39.20㎡)を含みます。

S-35 パシフィックリビュー銀座東

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、1SDK：12戸、2LDK：7戸、3DK：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	
前所有者	有限会社マーキュリープロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
運用期間	自：平成17年8月12日 至：平成17年8月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	6,272		賃貸可能戸数	94
貸室賃料・共益費	6,272		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	3,184		賃貸面積（㎡）	2,824.17
管理業務等委託費用	296		月額賃料（千円）	9,567
公租公課	-		敷金等（千円）	14,900
水道光熱費	45			
修繕費	-		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	15		取得価格	2,348
信託報酬	54		不動産鑑定評価額	2,353
減価償却費	2,459		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	310		平成17年7月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,087			
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>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す。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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p> <p>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、縁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。</p>				

S-36 ルラシオン王子

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	店舗・駐車場部分:パス・スルー 住宅部分:賃料保証
前所有者	有限会社マーキュリープロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年8月12日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	3,716		賃貸可能戸数	61
貸室賃料・共益費	3,716		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	1,939		賃貸面積(㎡)	1,659.09
管理業務等委託費用	536		月額賃料(千円)	5,700
公租公課	-		敷金等(千円)	6,420
水道光熱費	45		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	-		取得価格	1,027
損害保険料	10		不動産鑑定評価額	1,040
信託報酬	54		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	1,291		平成17年7月1日	
その他賃貸事業費用	-			
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	1,776			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
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㎡	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	
前所有者	有限会社マーキュリープロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年8月12日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	1,839		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	1,839		賃貸戸数	28
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	879.44
(B)賃貸事業費用 小計	989		賃貸面積(㎡)	749.31
管理業務等委託費用	106		月額賃料(千円)	2,822
公租公課	-		敷金等(千円)	5,642
水道光熱費	25			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	6		取得価格	609
信託報酬	54		不動産鑑定評価額	613
減価償却費	796		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成17年7月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	850			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	84.8%			
稼働率(面積ベース)	85.2%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
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。				

S-38 パシフィックレビュー早稲田西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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（ワンルーム：10戸、1K：53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
前所有者	オリックス・リアルエステート株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年7月20日）		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	67,781		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	64,146		賃貸戸数	—
その他収入	3,634		賃貸可能面積（㎡）	1,450.16
(B) 賃貸事業費用 小計	12,371		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	6,676		月額賃料（千円）	—
公租公課	3,831		敷金等（千円）	—
水道光熱費	1,049			
修繕費	498		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	315		取得価格	1,100
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,100
その他賃貸事業費用	—		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	55,410		平成17年7月20日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
地域特性/物件特性				
<p>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。したがって、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。</p>				
特記事項				
なし				

（注）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## S-39 KC21ビル

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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（駐車場）		
	賃貸可能戸数	総戸数79戸（1K：67戸、2DK：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	
前所有者	株式会社菊長コーポレーションほか個人（注1）			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注2）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
		鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年9月10日）	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計		89,044	賃貸可能戸数	79
貸室賃料・共益費		87,500	賃貸戸数	75
その他収入		1,543	賃貸可能面積（㎡）	2,716.11
(B) 賃貸事業費用 小計		17,767	賃貸面積（㎡）	2,505.41
管理業務等委託費用		9,740	月額賃料（千円）	6,547
公租公課		5,422	敷金等（千円）	28,545
水道光熱費		1,478		
修繕費		813	◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料		312	取得価格	1,167
信託報酬		—	不動産鑑定評価額	1,170
その他賃貸事業費用		—	不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		71,276	平成17年9月10日	
◇稼働率◇（平成17年度8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）		94.9%		
稼働率（面積ベース）		92.2%		
地域特性/物件特性				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
なし				

（注1）前所有者は、資産運用会社の投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条に定義される利害関係人等又は資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）に定める利害関係者には該当しません。

（注2）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

S-40 パシフィックレビュー広尾

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			
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	2,286.91㎡	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	—	信託受託者	—	
サブリース業者	—	サブリース種別	—	
現所有者	株式会社エフ・ジェー・ネクスト			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注2）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	調査報告書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年10月1日）		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	102,444		賃貸可能戸数	76
貸室賃料・共益費	99,156		賃貸戸数	—
その他収入	3,288		賃貸可能面積（㎡）	1,733.63
(B) 賃貸事業費用 小計	16,242		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	9,229		月額賃料（千円）	—
公租公課	4,886		敷金等（千円）	—
水道光熱費	1,258			
修繕費	597		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	270		取得予定価格	1,741
信託報酬	—		評価額	1,750
その他賃貸事業費用	—		価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	86,201		平成17年10月1日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
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。</p> <p>本物件は、平成17年11月竣工の新築物件で、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。</p>				
特記事項				
<p>1. 北側隣地（11番3、11番6）との境界は未確定です。</p> <p>2. 西側隣地（45番2）上の塀の基礎が本件土地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>				

（注1）本件建物は平成17年10月31日現在未登記です。そのため、建物の記載は平成17年10月28日付検査済証における情報を表示しています。

（注2）本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。

## S-41 コスモ西船橋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	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
前所有者	有限会社グリーン・バレー・ファンド			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年9月20日）		テナント総数	47
(A) 賃貸事業収入 小計	58,016		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	56,319		賃貸戸数	63
その他収入	1,697		賃貸可能面積（㎡）	1,417.72
(B) 賃貸事業費用 小計	11,129		賃貸面積（㎡）	1,277.93
管理業務等委託費用	7,253		月額賃料（千円）	4,249
公租公課	2,356		敷金等（千円）	5,170
水道光熱費	804			
修繕費	509		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	205		取得価格	799
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	737
その他賃貸事業費用	—		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,886		平成17年9月20日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	90.0%			
稼働率（面積ベース）	90.1%			
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>				

（注）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

G-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(ワンルーム:11戸、1K:1戸、1DK:8戸、1LDK:48戸、2LDK:3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	三菱UFJ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	
前所有者	有限会社マーキュリープロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年8月12日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	6,509		賃貸可能戸数	71
貸室賃料・共益費	4,977		賃貸戸数	39
その他収入	1,531		賃貸可能面積(㎡)	2,889.43
(B) 賃貸事業費用 小計	4,474		賃貸面積(㎡)	1,586.68
管理業務等委託費用	1,722		月額賃料(千円)	7,931
公租公課	-		敷金等(千円)	1,740
水道光熱費	49			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	17		取得価格	3,338
信託報酬	82		不動産鑑定評価額	3,358
減価償却費	2,446		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	156		平成17年7月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	2,034			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	54.9%			
稼働率(面積ベース)	54.9%			
地域特性/物件特性				
<p>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。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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

(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。

C-28 レアール南青山

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1)	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(1DK:10戸、1LDK+S:2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	
前所有者	南青山リーシング有限公司			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注2)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年8月15日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	57,959		賃貸可能戸数	13
貸室賃料・共益費	56,325		賃貸戸数	1
その他収入	1,634		賃貸可能面積(㎡)	782.33
(B) 賃貸事業費用 小計	8,387		賃貸面積(㎡)	168.31
管理業務等委託費用	3,806		月額賃料(千円)	1,200
公租公課	3,771		敷金等(千円)	4,800
水道光熱費	284			
修繕費	194		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	101		取得価格	1,030
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,030
その他賃貸事業費用	231		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	49,572		平成17年8月15日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	7.7%			
稼働率(面積ベース)	21.5%			
地域特性/物件特性				
<p>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階建の築後間もない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、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。</p>				
特記事項				
なし				

(注1) 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。

(注2) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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、2SLDK：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	
前所有者	個人（注1）			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注2）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年8月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	64,439		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	62,562		賃貸戸数	38
その他収入	1,876		賃貸可能面積（㎡）	1,930.70
(B) 賃貸事業費用 小計	12,351		賃貸面積（㎡）	1,930.70
管理業務等委託費用	6,154		月額賃料（千円）	3,551
公租公課	4,199		敷金等（千円）	342
水道光熱費	1,051			
修繕費	666		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	279		取得価格	963
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	966
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52,087		平成17年8月20日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
<p>1. 本件建物及び設備の一部は検査済証取得後の工事により設置されています。今後又は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す。</p> <p>2. 本件建物のバルコニーに設置の避難タラップが稼働しない箇所があり、現在改修工事中です。引渡し後も継続して売主の責任と負担により是正することとなっています。</p>				

（注1）前所有者は、資産運用会社の投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条に定義される利害関係人等又は資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）に定める利害関係者には該当しません。

（注2）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。



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（ワンルーム：13戸、1K：4戸、1DK：6戸、1LDK：35戸、2LDK：6戸）		
PM業務受託者	東急リロケーションサービス株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	東急リロケーションサービス株式会社	サブリース種別	賃料保証（注1）	
前所有者	日本総合地所株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注2）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年8月10日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	118,019		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	111,939		賃貸戸数	64
その他収入	6,079		賃貸可能面積（㎡）	2,544.25
(B) 賃貸事業費用 小計	19,890		賃貸面積（㎡）	2,544.25
管理業務等委託費用	10,199		月額賃料（千円）	8,550
公租公課	6,086		敷金等（千円）	16,996
水道光熱費	1,662			
修繕費	877		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	335		取得価格	1,880
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,880
その他賃貸事業費用	729		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	98,128		平成17年8月10日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
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。</p> <p>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				

（注1）駐車場は、サブリース業者と駐車場賃貸運営委託システム契約を締結し、賃貸管理委託しています。

（注2）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

C-31 メロディハイム新大阪

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（事務所：1戸、2DK：63戸、2LDK：6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
前所有者	有限会社アースワード			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年9月20日）		テナント総数	57
(A) 賃貸事業収入 小計	78,545		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	73,763		賃貸戸数	61
その他収入	4,782		賃貸可能面積（㎡）	2,885.45
(B) 賃貸事業費用 小計	15,952		賃貸面積（㎡）	2,513.83
管理業務等委託費用	7,538		月額賃料（千円）	5,745
公租公課	5,337		敷金等（千円）	11,360
水道光熱費	1,774			
修繕費	975		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	326		取得価格	956
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	957
その他賃貸事業費用	—		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	62,593		平成17年9月20日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	87.1%			
稼働率（面積ベース）	87.1%			
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小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>				

（注）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

C-32 メロディハイム松原

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	
前所有者	有限会社アースワード			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年9月20日)		テナント総数	49
(A) 賃貸事業収入 小計	52,566		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	47,433		賃貸戸数	50
その他収入	5,133		賃貸可能面積(㎡)	1,826.15
(B) 賃貸事業費用 小計	11,617		賃貸面積(㎡)	1,748.28
管理業務等委託費用	6,456		月額賃料(千円)	3,928
公租公課	3,323		敷金等(千円)	8,100
水道光熱費	997			
修繕費	631		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	208		取得価格	643
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	643
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	40,949		平成17年9月20日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	94.3%			
稼働率(面積ベース)	95.7%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p> <p>2. 検査済証取得後の工事で設置された屋外階段の目隠しパネルは耐火性能上の問題がある可能性があります。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p>				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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(2SLDK: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	
前所有者	株式会社大京			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年8月5日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	3,705		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	953		賃貸戸数	9
その他収入	2,752		賃貸可能面積(㎡)	2,709.97
(B)賃貸事業費用 小計	3,756		賃貸面積(㎡)	757.97
管理業務等委託費用	1,888		月額賃料(千円)	1,666
公租公課	-		敷金等(千円)	3,912
水道光熱費	-			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	15		取得価格	1,070
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,070
減価償却費	1,852		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成17年6月20日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△51			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	27.3%			
稼働率(面積ベース)	28.0%			
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新築物件であり、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	大阪府堺市中安井町三丁目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、2SLDK：7戸、3LDK：30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	
前所有者	ヒノデホーム株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年8月20日）		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	76,528		賃貸可能戸数	50
貸室賃料・共益費	71,489		賃貸戸数	
その他収入	5,038		賃貸可能面積（㎡）	3,246.81
(B) 賃貸事業費用 小計	17,800		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	8,350		月額賃料（千円）	—
公租公課	5,603		敷金等（千円）	—
水道光熱費	2,357			
修繕費	1,119		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	369		取得価格	890
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	908
その他賃貸事業費用	—		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	58,727		平成17年8月20日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、南海高野線「堺東」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おことから、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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
なし				

（注）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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	(共同住宅以外) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号 (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			
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(事務所:5戸、店舗:1戸、2LDK:33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	
前所有者	エンデバー・リアルティ・ファンド有限公司			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年9月20日)		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	102,792		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	99,130		賃貸戸数	34
その他収入	3,662		賃貸可能面積(㎡)	3,506.54
(B)賃貸事業費用 小計	22,769		賃貸面積(㎡)	3,163.25
管理業務等委託費用	11,918		月額賃料(千円)	7,919
公租公課	7,308		敷金等(千円)	120,045
水道光熱費	2,160			
修繕費	858		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	523		取得価格	1,281
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,290
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	80,023		平成17年9月20日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	87.2%			
稼働率(面積ベース)	90.2%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産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階東側のスペースが店舗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。</p> <p>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。</p> <p>3. 信託不動産については、未確定の境界があります。</p>				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

F-15 アプレスト葛西

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
前所有者	エンデバー・リアルティ・ファンド有限公司			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年9月20日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,721		賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	53,873		賃貸戸数	26
その他収入	2,847		賃貸可能面積(㎡)	2,177.89
(B) 賃貸事業費用 小計	12,060		賃貸面積(㎡)	1,947.16
管理業務等委託費用	6,050		月額賃料(千円)	4,179
公租公課	3,458		敷金等(千円)	7,870
水道光熱費	1,581			
修繕費	751		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	220		取得価格	807
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	814
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	44,660		平成17年9月20日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	89.7%			
稼働率(面積ベース)	89.4%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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	株式会社長栄	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社長栄	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	有限会社グリーン・バレー・ファンド			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直線還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年9月20日)		テナント総数	47
(A) 賃貸事業収入 小計	71,042		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	66,760		賃貸戸数	48
その他収入	4,282		賃貸可能面積(㎡)	3,201.93
(B) 賃貸事業費用 小計	16,357		賃貸面積(㎡)	3,201.93
管理業務等委託費用	6,959		月額賃料(千円)	5,186
公租公課	6,193		敷金等(千円)	17,250
水道光熱費	1,734			
修繕費	1,086		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	384		取得価格	958
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	863
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	54,684		平成17年9月20日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
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。				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。



## 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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	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	
前所有者	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年6月20日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	11,054		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	11,054		賃貸戸数	14
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,473.68
(B) 賃貸事業費用 小計	5,146		賃貸面積(㎡)	1,295.54
管理業務等委託費用	1,205		月額賃料(千円)	4,575
公租公課	-		敷金等(千円)	13,185
水道光熱費	7			
修繕費	13		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	30		取得価格	1,000
信託報酬	200		不動産鑑定評価額	1,000
減価償却費	3,675		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	14		平成17年3月31日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	5,907			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	87.5%			
稼働率(面積ベース)	87.9%			
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+2S:1戸、4LDK:3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	
前所有者	有限会社Sコンド・プロパティ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
運用期間	自:平成17年8月19日 至:平成17年8月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	2,020		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	2,012		賃貸戸数	4
その他収入	8		賃貸可能面積(㎡)	1,545.36
(B) 賃貸事業費用 小計	2,224		賃貸面積(㎡)	1,045.32
管理業務等委託費用	1,101		月額賃料(千円)	5,225
公租公課	-		敷金等(千円)	20,900
水道光熱費	-			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	17		取得価格	1,310
信託報酬	35		不動産鑑定評価額	1,310
減価償却費	1,070		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成17年7月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	△204			
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	66.7%			
稼働率(面積ベース)	67.6%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
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:6戸、4LDK:3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	
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年7月20日)		テナント総数	12
(A) 賃貸事業収入 小計	132,450		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	132,450		賃貸戸数	12
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	2,172.91
(B) 賃貸事業費用 小計	29,228		賃貸面積(㎡)	2,172.91
管理業務等委託費用	14,425		月額賃料(千円)	11,780
公租公課	4,985		敷金等(千円)	46,300
水道光熱費	1,577			
修繕費	1,248		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	544		取得価格	2,000
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,000
その他賃貸事業費用	6,446		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	103,222		平成17年7月20日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
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い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>				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## 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1）	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	
前所有者	南青山有限公司			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注2）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年8月15日）		テナント総数	9
(A) 賃貸事業収入 小計	64,882		賃貸可能戸数	10
貸室賃料・共益費	62,610		賃貸戸数	9
その他収入	2,272		賃貸可能面積（㎡）	862.98
(B) 賃貸事業費用 小計	6,907		賃貸面積（㎡）	767.91
管理業務等委託費用	4,323		月額賃料（千円）	5,116
公租公課	1,898		敷金等（千円）	19,412
水道光熱費	188			
修繕費	166		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	110		取得価格	1,160
信託報酬	－		不動産鑑定評価額	1,160
その他賃貸事業費用	222		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	57,975		平成17年8月15日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	90.0%			
稼働率（面積ベース）	89.0%			
地域特性／物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
なし				

（注1）私道負担部分（約13.0㎡）を含みます。

（注2）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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ینگ葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸(2LDK:1戸、3LDK:19戸、4LDK: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	みずほ信託銀行株式会社	
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	
前所有者	有限会社パシフィック・グロス・リアルティ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年8月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	76,531		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	74,797		賃貸戸数	17
その他収入	1,734		賃貸可能面積(㎡)	2,322.37
(B) 賃貸事業費用 小計	24,043		賃貸面積(㎡)	1,841.45
管理業務等委託費用	10,489		月額賃料(千円)	5,045
公租公課	6,409		敷金等(千円)	13,710
水道光熱費	-			
修繕費	5,784		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	511		取得価格	1,120
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,120
その他賃貸事業費用	850		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,487		平成17年8月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	77.3%			
稼働率(面積ベース)	79.3%			
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、今後とも比較的稳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. エントランス前の屋根の仕上材料や構造等が建築基準法上不適合となっている可能性があります。</p> <p>2. 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>3. 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>				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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（店舗：1戸、1LDK：20戸、2LDK：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	
前所有者	エンデバー・リアルティ・ファンド有限公司			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年10月1日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	123,842		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	118,175		賃貸戸数	21
その他収入	5,667		賃貸可能面積（㎡）	2,156.93
(B) 賃貸事業費用 小計	16,745		賃貸面積（㎡）	1,785.94
管理業務等委託費用	9,518		月額賃料（千円）	8,139
公租公課	5,118		敷金等（千円）	30,404
水道光熱費	1,181			
修繕費	630		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	295		取得価格	2,220
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,230
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	107,097		平成17年10月1日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	80.8%			
稼働率（面積ベース）	82.8%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p> <p>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、小売店等が建ち並ぶ等、生活利便性も良好です。</p> <p>本物件は、交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマン及び小人数世帯を中心としたテナント需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>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上に越境している可能性があります。</p> <p>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。</p>				

（注）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## (ロ) 第5期取得予定資産の概要

## 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908番11 (地番)			
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 (予定)
	延床面積	2,671.25㎡ (予定)	建築時期	平成17年12月竣工 (予定)
	構造	鉄筋コンクリート造11階建 (予定)		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸 (1K:36戸、1LDK:6戸、2LDK:8戸、3LDK:4戸) (予定)		
PM業務受託者	-		信託受託者	-
サブリース業者	-		サブリース種別	-
現所有者	丸紅株式会社		前所有者	-
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円) (注3)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	調査報告書 (直接還元法による収益価格) の概要 (価格時点:平成17年2月1日)		テナント総数	-
(A) 賃貸事業収入 小計	96,335		賃貸可能戸数	54 (予定)
貸室賃料・共益費	91,365		賃貸戸数	-
その他収入	4,970		賃貸可能面積 (㎡)	2,043.00 (予定)
(B) 賃貸事業費用 小計	20,772		賃貸面積 (㎡)	-
管理業務等委託費用	11,428		月額賃料 (千円)	-
公租公課	6,117		敷金等 (千円)	-
水道光熱費	1,158		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,622			
損害保険料	447		取得予定価格	1,320
信託報酬	-		評価額	1,370
その他賃貸事業費用	-		価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	75,563		平成17年2月1日	
◇稼働率◇ (平成17年8月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	-			
稼働率 (面積ベース)	-			
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となる予定であり、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。				

(注1) 本物件は、平成18年3月31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16年10月26日付確認済証の記載に基づいています。

(注3) 本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。

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308番2(地番)			
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(予定)
	延床面積	7,654.02㎡(予定)	建築時期	平成17年12月竣工(予定)
	構造	鉄筋コンクリート造15階建(予定)		
	賃貸可能戸数	総戸数161戸(ワンルーム:126戸、2LDK:25戸、3LDK:10戸)(予定)		
PM業務受託者	—	信託受託者	—	
サブリース業者	—	サブリース種別	—	
現所有者	双日都市開発株式会社		前所有者	—
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注3)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	調査報告書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年3月1日)		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	177,567		賃貸可能戸数	161(予定)
貸室賃料・共益費	166,950		賃貸戸数	—
その他収入	10,616		賃貸可能面積(㎡)	5,698.03(予定)
(B) 賃貸事業費用 小計	45,362		賃貸面積(㎡)	—
管理業務等委託費用	18,741		月額賃料(千円)	—
公租公課	14,381		敷金等(千円)	—
水道光熱費	—			
修繕費	9,486		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	1,224		取得予定価格	2,247
信託報酬	—		評価額	2,250
その他賃貸事業費用	1,530		価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	132,204		平成17年3月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	—			
稼働率(面積ベース)	—			
地域特性/物件特性				
<p>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となる予定です。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。</p>				
特記事項				
なし				

(注1) 本物件は、平成18年3月31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16年9月2日付確認済証の記載に基づいています。

(注3) 本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。



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（ワンルーム：1戸、1K：100戸、1DK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年10月1日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	116,330		賃貸可能戸数	102
貸室賃料・共益費	110,441		賃貸戸数	98
その他収入	5,889		賃貸可能面積（㎡）	2,359.60
(B) 賃貸事業費用 小計	20,025		賃貸面積（㎡）	2,260.93
管理業務等委託費用	9,986		月額賃料（千円）	8,721
公租公課	6,650		敷金等（千円）	15,689
水道光熱費	2,173			
修繕費	825		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	389		取得予定価格	1,950
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,950
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	96,304		平成17年10月1日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	96.1%			
稼働率（面積ベース）	95.8%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
なし				

（注）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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1)	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(事務所:1戸、ワンルーム:18戸、1LDK:1戸、2K:1戸、3LDK+N:1戸)		
PM業務受託者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注2)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	29,774		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	29,030		賃貸戸数	17
その他収入	744		賃貸可能面積(㎡)	808.52
(B) 賃貸事業費用 小計	5,893		賃貸面積(㎡)	584.23
管理業務等委託費用	2,915		月額賃料(千円)	1,832
公租公課	2,218		敷金等(千円)	4,382
水道光熱費	439			
修繕費	197		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	123		取得予定価格	393
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	393
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,880		平成17年10月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	77.3%			
稼働率(面積ベース)	72.3%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				

(注1) セットバック部分(約12㎡)を含みます。

(注2) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## S-44 フラッツ大倉山

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	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	株式会社ゼファー不動産投資顧問	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	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円) (注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書 (直接還元法による収益価格) の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	59,682		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	57,373		賃貸戸数	64
その他収入	2,309		賃貸可能面積 (㎡)	1,334.56
(B) 賃貸事業費用 小計	10,133		賃貸面積 (㎡)	1,334.56
管理業務等委託費用	5,646		月額賃料 (千円)	4,284
公租公課	2,818		敷金等 (千円)	4,160
水道光熱費	990			
修繕費	470		◇価格等◇ (単位:百万円)	
損害保険料	208		取得予定価格	895
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	895
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,549		平成17年10月1日	
◇稼働率◇ (平成17年8月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	100.0%			
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

S-45 ピアネッタ汐留

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㎡(注1)	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(店舗:1戸、ワンルーム:33戸、1K:33戸)		
PM業務受託者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注2)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	145,163		賃貸可能戸数	67
貸室賃料・共益費	138,254		賃貸戸数	17
その他収入	6,908		賃貸可能面積(㎡)	2,274.19
(B) 賃貸事業費用 小計	20,747		賃貸面積(㎡)	608.51
管理業務等委託費用	11,777		月額賃料(千円)	3,119
公租公課	6,232		敷金等(千円)	4,073
水道光熱費	1,651			
修繕費	740		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	346		取得予定価格	2,782
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,600
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	124,415		平成17年10月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	25.4%			
稼働率(面積ベース)	26.8%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線「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、交通便利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19年3月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1) 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。

(注2) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## S-46 ZESTY駒沢大学

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1)	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	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注2)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,537		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	21,836		賃貸戸数	17
その他収入	700		賃貸可能面積(㎡)	488.51
(B) 賃貸事業費用 小計	3,302		賃貸面積(㎡)	457.34
管理業務等委託費用	1,889		月額賃料(千円)	1,790
公租公課	974		敷金等(千円)	3,444
水道光熱費	177			
修繕費	168		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	59		取得予定価格	393
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	393
その他賃貸事業費用	33		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,234		平成17年10月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	94.4%			
稼働率(面積ベース)	93.6%			
地域特性/物件特性				
<p>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嗜好する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注1) セットバック部分(約10.98㎡)を含みます。

(注2) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## S-47 ZESTY代々木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,784		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	21,105		賃貸戸数	15
その他収入	679		賃貸可能面積(㎡)	464.64
(B) 賃貸事業費用 小計	3,169		賃貸面積(㎡)	430.72
管理業務等委託費用	1,850		月額賃料(千円)	1,719
公租公課	938		敷金等(千円)	3,318
水道光熱費	168			
修繕費	160		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	51		取得予定価格	377
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	377
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,615		平成17年10月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	93.8%			
稼働率(面積ベース)	92.7%			
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>				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## S-48 ZESTY西新宿

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1)	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	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注2)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,620		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	23,854		賃貸戸数	19
その他収入	766		賃貸可能面積(㎡)	478.57
(B) 賃貸事業費用 小計	3,255		賃貸面積(㎡)	478.57
管理業務等委託費用	1,987		月額賃料(千円)	2,106
公租公課	879		敷金等(千円)	4,060
水道光熱費	174			
修繕費	165		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	48		取得予定価格	436
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	436
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	21,365		平成17年10月1日	
◇稼働率◇(平成17年8月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
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嗜好する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注1) 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。

(注2) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

## S-49 ZESTY経堂

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%/80%
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	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円) (注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書 (直接還元法による収益価格) の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,176		賃貸可能戸数	15
貸室賃料・共益費	19,548		賃貸戸数	9
その他収入	628		賃貸可能面積 (㎡)	509.66
(B) 賃貸事業費用 小計	3,182		賃貸面積 (㎡)	309.87
管理業務等委託費用	1,797		月額賃料 (千円)	1,045
公租公課	971		敷金等 (千円)	2,014
水道光熱費	184			
修繕費	173		◇価格等◇ (単位:百万円)	
損害保険料	54		取得予定価格	344
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	344
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,993		平成17年10月1日	
◇稼働率◇ (平成17年8月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	60.0%			
稼働率 (面積ベース)	60.8%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>1. 西側隣地 (612番8) 所有の塀と本物件の塀との間に設置されているアルミ製のゴミ投入防止パネルが西側隣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>2. 外部階段及び階段手摺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。</p>				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。



S-50 パシフィックリビュー鞆公園

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	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目138番（地番）			
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（予定）
	延床面積	4,062.30㎡（予定）	建築時期	平成18年1月竣工（予定）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上15階建（予定）		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（ワンルーム：52戸、1K：24戸、1DK：14戸、1LDK：4戸）（予定）		
PM業務受託者	－	信託受託者	－	
サブリース業者	－	サブリース種別	－	
現所有者	東急不動産株式会社		前所有者	－
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注3）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	調査報告書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年10月15日）		テナント総数	－
(A) 賃貸事業収入 小計	93,546		賃貸可能戸数	94（予定）
貸室賃料・共益費	87,475		賃貸戸数	－
その他収入	6,071		賃貸可能面積（㎡）	2,741.46（予定）
(B) 賃貸事業費用 小計	21,105		賃貸面積（㎡）	－
管理業務等委託費用	9,496		月額賃料（千円）	－
公租公課	6,870		敷金等（千円）	－
水道光熱費	1,393			
修繕費	2,173		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	391		取得予定価格	1,200
信託報酬	－		評価額	1,200
その他賃貸事業費用	781		価格時点	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	72,441		平成17年10月15日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	－			
稼働率（面積ベース）	－			
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鞆公園に近接し、周辺にはスーパー、飲食店舗、金融機関等の生活便利施設、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				
<p>本件土地内には越境物が存在していますが、本件建物引渡しまでに売主の責任と負担において撤去予定です。</p>				

（注1）本物件は、平成18年3月31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16年10月25日付確認済証の記載に基づいています。

（注3）本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。

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、2DK:8戸)		
PM業務受託者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ゼファー不動産投資顧問	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ゼスティ	前所有者	株式会社ゼファー	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円) (注)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年8月31日現在)	
	鑑定評価書 (直接還元法による収益価格) の概要 (価格時点:平成17年10月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	72,642		賃貸可能戸数	49
貸室賃料・共益費	68,821		賃貸戸数	42
その他収入	3,821		賃貸可能面積 (㎡)	1,826.54
(B) 賃貸事業費用 小計	12,793		賃貸面積 (㎡)	1,549.47
管理業務等委託費用	6,374		月額賃料 (千円)	5,189
公租公課	4,193		敷金等 (千円)	4,866
水道光熱費	1,326			
修繕費	629		◇価格等◇ (単位:百万円)	
損害保険料	270		取得予定価格	1,190
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,190
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	59,849		平成17年10月1日	
◇稼働率◇ (平成17年8月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	85.7%			
稼働率 (面積ベース)	84.8%			
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ます。				

(注) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

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301番1他（地番）			
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（予定）
	延床面積	12,872.19㎡（予定）	建築時期	平成17年12月竣工（予定）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上15階建（予定）		
	賃貸可能戸数	総戸数122戸（3LDK：79戸、3SLDK：26戸、4LDK：17戸）（予定）		
PM業務受託者	－	信託受託者	－	
サブリース業者	－	サブリース種別	－	
現所有者	株式会社大京	前所有者	－	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注3）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	調査報告書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年10月20日）		テナント総数	－
(A) 賃貸事業収入 小計	309,513		賃貸可能戸数	122（予定）
貸室賃料・共益費	301,696		賃貸戸数	－
その他収入	7,817		賃貸可能面積（㎡）	9,715.22（予定）
(B) 賃貸事業費用 小計	61,427		賃貸面積（㎡）	－
管理業務等委託費用	30,720		月額賃料（千円）	－
公租公課	19,862		敷金等（千円）	－
水道光熱費	7,053			
修繕費	2,233		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	1,557		取得予定価格	4,400
信託報酬	－		評価額	4,400
その他賃貸事業費用	－		価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	248,086		平成17年10月20日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	－			
稼働率（面積ベース）	－			
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となる予定です。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、売主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しています。</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ます。</p>				

（注1）本物件は、平成17年12月16日又は平成17年12月末日までの営業日で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16年6月14日付確認済証の記載に基づいています。

（注3）本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。

## 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145番2（地番）			
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	1,065.45㎡	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（予定）
	延床面積	10,013.44㎡（予定）	建築時期	平成18年2月竣工（予定）
	構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）地下3階付地上27階建（予定）		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（ワンルーム：11戸、1LDK：51戸、2LDK：21戸）（予定）		
PM業務受託者	—	信託受託者	—	
サブリース業者	—	サブリース種別	—	
現所有者	セコムホームライフ株式会社		前所有者	—
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注3）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年8月31日現在）	
	調査報告書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成17年3月1日）		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	462,989		賃貸可能戸数	83（予定）
貸室賃料・共益費	438,685		賃貸戸数	—
その他収入	24,304		賃貸可能面積（㎡）	5,978.20（予定）
(B) 賃貸事業費用 小計	71,895		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	45,246		月額賃料（千円）	—
公租公課	17,475		敷金等（千円）	—
水道光熱費	5,425			
修繕費	2,083		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	1,665		取得予定価格	8,442
信託報酬	—		評価額	8,210
その他賃貸事業費用	—		価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	391,094		平成17年3月1日	
◇稼働率◇（平成17年8月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
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の建設が進んでいます。本物件は、平成18年2月竣工予定の総戸数83戸からなる高層住宅となる予定です。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階の高層建物となる予定であることから、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				

（注1）本物件は、平成18年3月31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16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の記載に基づいています。

（注3）本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。

## (ハ) 第6期以降取得予定資産

## C-25 パシフィックタワー目黒山手

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	東京都品川区西五反田三丁目36番1 (地番)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	2,929.35㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅 (予定)
	延床面積	31,520.09㎡ (予定)	建築時期	平成19年2月竣工 (予定)
	構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建 (予定)		
	賃貸可能戸数	総戸数356戸 (1LDK:181戸、2LDK:75戸、3LDK:100戸) (予定)		
現所有者	グラントワー特定目的会社	前所有者	-	
◇建物の概況◇ (本書の日付現在)		◇価格等◇ (単位:百万円)		
		取得予定価格	14,507	
賃貸可能戸数	未定	評価額	15,100	
賃貸可能面積 (㎡)	未定	価格時点	平成17年3月1日	
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩7分圏内に、及びJR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅が利用可能な範囲に位置しており、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のほか、眺望等の付加的な条件に希少価値を認めるユーザーの需要も見込まれる総戸数356戸 (予定) からなる地下3階付地上30階建 (予定) の超高層賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

(注1) 本物件は、平成19年3月31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16年11月19日付建築確認済証の記載に基づいています。

(注3) 本投資法人は、上記の不動産売買契約と同日付で、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山手 (本項において「本物件」という。) 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 (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を基本として協議のうえ決定) として一括賃貸する旨の合意書を締結しました。なお、両者は、当該賃貸に関する詳細内容を確定の上、平成18年9月を目処として改めて建物賃貸借予約契約を締結する予定です。

## (2) 利益相反の対応策

第4期中、参照有価証券報告書の日付までに本投資法人が、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社の子会社である不動産信託受益権売主から取得した信託不動産に係る不動産信託受益権につきましては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (3) 利害関係人等との取引状況等 ① 取引状況」をご参照下さい。

参照有価証券報告書の日付の後、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社の子会社である不動産信託受益権売主から、以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得しました。

不動産信託受益権売主	物件番号	信託不動産 (物件名称) (取得時期)	利害関係
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	L-13	パシフィックレジデンス 大井 (平成17年9月取得)	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、資産運用会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額出資する連結対象子会社であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。

本投資法人は、上記不動産信託受益権売主より上記不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該不動産信託受益権が本投資法人における投資対象不動産等の購入基準に合致するものと判断しています。上記不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」に該当し、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当するため、上記不動産信託受益権の取得に当たり、以下の検討を行っています。

### ① パシフィックレジデンス大井

(イ) 平成17年8月5日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社が上記不動産信託受益権売主の親会社であることを確認しました。
- b. 上記不動産信託受益権を適正な時価で取得するよう、本投資法人から独立した第三者である森井総合鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認をしました。
- c. 上記不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるよう交渉を行うことについて、内部確認をしました。

(ロ) 平成17年8月8日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー、並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記の

コンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産信託受益権の運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針との適合性について審議しました。

(ハ) 平成17年8月10日開催の資産運用会社取締役会による決議

資産運用会社の全ての取締役及び監査役が出席し、前記の投資委員会における審議結果の報告を受け、上記不動産信託受益権が運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針に適合することを確認し、上記不動産信託受益権の取得に向けて不動産信託受益権売主との交渉を進める旨決議しました。

(ニ) 平成17年8月26日開催の本投資法人の役員会による決議

本投資法人の全ての執行役員及び監督役員が出席し、上記不動産信託受益権の取得に向けて資産運用会社において適切な手続が進められていることを確認しました。

(ホ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、上記不動産信託受益権の取得後、平成17年11月4日付で、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人に対して交付しました。

(ヘ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、上記不動産信託受益権の取得後、中央青山監査法人に、上記不動産信託受益権の価格等その他投信法施行規則で定める事項を調査させております。当該調査は、平成17年8月1日付不動産鑑定評価書を踏まえて行われております。

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人が本書の日付現在保有している資産96物件に、平成17年11月30日に取得する「パシフィックレビュー広尾」及び取得予定の14物件を加えた111物件（売却予定の5物件を含みます。）の全体に係る事項は以下の通りです。

なお、平成17年3月31日付で本投資法人とグラントワー特定目的会社の間で不動産売買契約を締結済みである「パシフィックタワー目黒山手」（取得予定価格14,507百万円）については本「ポートフォリオ全体に係る事項」中に記載していません。当該物件は、一般募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金では取得せず、平成19年3月31日までの間に売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

以下の「① ポートフォリオ一覧」に関する説明

- ・ 平成17年8月31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、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・ 「敷地面積」、「延床面積」、「構造」、「階数」及び「竣工年月」は、不動産及び信託不動産の登記簿の記録に基づいています。なお、登記簿の記録は、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・ 「構造」及び「階数」の略称は、それぞれ以下を表しています。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B1：地下1

#### 階付

- ・ 「月額賃料総額」については、原則として、平成17年8月31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。
- ・ 「テナント総数」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。
- ・ 「総賃貸面積」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。
- ・ 「総賃貸可能面積」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。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の割合で、小数点第1位未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「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・スルー型」、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「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転賃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「総賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成17年8月31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。

#### 以下の「② 不動産鑑定評価の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、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投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

#### 以下の「③ 建物状況評価の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社東京建築検査機構、清水建設株式会社、日建設計マネジメントソリューションズ株式会社、三井住友建設株式会社、株式会社イー・アール・エス及びイー・アール・エム日本株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

#### 以下の「④ 地震リスク診断報告の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、地震リスク分析を、株式会社インターリスク総研に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあく



まで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

## ① ポートフォリオ一覧

### (イ) 不動産の概要

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	土地	建物
S-1	コア1	東京23区	パシフィックリビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	738.29	3,866.89	RC	7階	平成15年2月	所有権	所有権
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	583.43	2,413.88	RC	B1階10階	平成14年11月	所有権	所有権
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	520.13	1,426.85	RC	7階	平成15年3月	所有権	所有権
S-4	サブコア	都心主要5区	フレスカ代々木上原II	東京都渋谷区上原三丁目4番1号	545.48	787.66	RC	3階	平成7年11月	所有権	所有権
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	400.73	716.25	RC	5階	平成13年8月	所有権	所有権
S-6	サブコア	都心主要5区	ヴェール喜久井町	東京都新宿区喜久井町35	570.26 (私道部分を除く)	1,099.35	RC	4階	平成10年3月	所有権	所有権
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	383.70	1,183.89	RC	8階	平成13年12月	所有権	所有権
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	174.75	726.21	SRC	11階	平成14年6月	所有権	所有権
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田二丁目6番14号	510.95	2,239.50	SRC/S	B1階12階	平成4年7月	所有権	所有権
S-10	サブコア	首都圏	Jステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号	607.00	2,148.23	SRC	9階	平成4年8月	所有権	所有権
S-11	サブコア	首都圏	シティフォーラム上本郷	千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号	3,124.84	7,337.07	RC	B1階7階	平成3年3月	所有権	所有権
S-12	サブコア	政令指定都市等	ボーン宇治I・II	京都府宇治市羽拍子町84番1他	2,864.71	5,261.75	RC	7階	昭和62年3月	所有権	所有権
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号	1,418.16	1,308.32	RC	5階	昭和62年3月	所有権	所有権
			吉塚AGビル7号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番23号		991.77			昭和63年1月		
S-14	コア1	東京23区	パシフィックリビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	661.15	1,691.63	RC	B1階5階	平成16年5月	所有権	所有権
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	773.22	4,255.53	SRC	14階	平成14年3月	所有権	所有権
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	684.31	2,227.66	RC	B1階7階	平成4年3月	所有権	所有権
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号	541.65	5,056.14	SRC	B1階13階	平成16年8月	所有権	所有権
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	568.77 (私道部分を除く)	2,372.06	SRC	12階	平成12年2月	所有権	所有権
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	246.30	1,752.45	SRC	12階	平成16年3月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	土地	建物
S-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	559.74	1,919.37	RC	10階	平成16年2月	所有権	所有権
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	391.39	1,479.70	SRC	8階	平成12年8月	所有権	所有権
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	336.93	2,800.09	RC	B1階 15階	平成16年2月	所有権	所有権
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイッ	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号	3,276.37	11,408.03	SRC	B1階 15階	平成14年2月	所有権	所有権
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目908番11(地番)	382.26	2,671.25(予定)	RC(予定)	11階(予定)	平成17年12月(予定)	所有権	所有権
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	1,465.92	2,978.37	RC	6階	平成12年3月	所有権	所有権
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	372.38	1,240.40	RC	B1階 9階	平成13年2月	所有権	所有権
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	145.12	806.02	SRC	10階	平成13年1月	所有権	所有権
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	278.99	767.02	RC	B1階 7階	平成11年10月	所有権	所有権
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号他	933.66	1,019.68	RC	2~3階	平成11年9月	所有権	所有権
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂II	東京都港区赤坂六丁目19番7号	823.51	2,302.88	RC	B1階 5階	平成17年1月	所有権	所有権
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	197.57(私道部分を除く)	1,895.54	SRC/S	B1階 15階	平成17年1月	所有権	所有権
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目308番2(地番)	1,159.16	7,654.02(予定)	RC(予定)	15階(予定)	平成17年12月(予定)	所有権	所有権
S-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	1,098.11	2,314.98	RC	7階	平成16年9月	所有権	所有権
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	178.03	991.93	SRC	11階	平成16年10月	所有権	所有権
S-35	コア1	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	422.41	3,305.19	SRC	B1階 14階	平成16年9月	所有権	所有権
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	404.27	1,837.54	RC	11階	平成17年2月	所有権	所有権
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコパマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	241	967.85	RC	9階	平成15年2月	所有権	所有権
S-38	コア1	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	613.25	1,807.82	RC	12階	平成17年7月	所有権	所有権
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地1	681.53	3,138.81(駐車場部分を除く)	SRC	11階	平成9年3月	所有権	所有権
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	369.87	2,286.91(予定)	SRC	12階	平成17年11月	所有権	所有権
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋II	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	841.83	1,646.79	RC/S	B1階 7階	平成4年3月	所有権	所有権
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	497.58	2,702.28	SRC	11階	平成16年8月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	土地	建物
S-43	サブコア	東京23区	K 2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	177.71	1,107.00	SRC	B 1階 11階	平成4年9月	所有権	所有権
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	973.82	1,795.76	RC	5階	平成10年3月	所有権	所有権
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネット汐留(注4)	東京都港区東新橋二丁目4番8号	345	2,815.62	RC	12階	平成17年2月	所有権	所有権
S-46	サブコア	東京23区	Z E S T Y 駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	209.47	616.00	RC	4階	平成16年10月	所有権	所有権
S-47	サブコア	都心主要5区	Z E S T Y 代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	230.58	545.43	RC	4階	平成17年2月	所有権	所有権
S-48	サブコア	都心主要5区	Z E S T Y 西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	220.85	498.65	RC	5階	平成17年2月	所有権	所有権
S-49	サブコア	東京23区	Z E S T Y 経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	264.89	513.74	RC	4階	平成17年2月	所有権	所有権
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー靱公園	大阪府大阪市西区靱本町一丁目138番(地番)	467.41	4,062.30 (予定)	SRC (予定)	15階 (予定)	平成18年1月 (予定)	所有権	所有権
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	1,804.73	8,163.50	RC	B 1階 10階	平成15年8月	所有権	所有権
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	198.79	1,273.92	SRC	12階	平成15年2月	所有権	所有権
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	524.81	1,773.81	SRC	B 1階 10階	平成14年3月	所有権	所有権
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	413.51	1,810.64	RC	11階	平成15年2月	所有権	所有権
C-6	サブコア	東京23区	Z E S T Y 池上A棟・B棟	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)	387.43	851.95	RC	4階	平成15年7月	所有権	所有権
C-7	サブコア	東京23区	ワコーレ東日暮里II	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号	954.76	3,236.20	RC	B 1階 7階	平成3年2月	所有権	所有権
C-8	コア1	首都圏	パシフィックリビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	507.98	2,491.26	RC	9階	昭和63年1月	所有権	所有権
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野(注5)	愛知県名古屋市熱田区比々野町20番2他	2,477.64	8,058.98	SRC	14階	平成4年4月	所有権	所有権
C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目5	2,068.69	2,195.30	RC	5階	平成12年2月	所有権	所有権
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	367.70	1,272.70	RC	10階	平成15年1月	所有権	所有権
C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号	658.37	4,043.48	SRC	B 1階 14階	平成16年12月	所有権	所有権
C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	509.96	5,032.12	RC	B 2階 19階	平成16年8月	所有権	所有権
C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂I	東京都港区赤坂七丁目5番10号	889.67	1,749.18	RC	5階	平成16年5月	所有権	所有権
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメント西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	1,194.72	10,834.93	SRC	B 1階 14階	平成16年7月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	土地	建物
C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	815.48	3,374.89	SRC	15階	平成16年1月	所有権	所有権
C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	419.00	1,912.19	SRC	11階	平成15年1月	所有権	所有権
C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	214.77	1,018.34	RC	B 1階 7階	平成16年3月	所有権	所有権
C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	701.53	2,859.12	RC	B 1階 8階	平成16年7月	所有権	所有権
C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	533.80	3,477.67	SRC	B 1階 14階	平成16年8月	所有権	所有権
C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	2,651.19	2,334.32	RC	3階	平成7年3月	所有権	所有権
C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	560.88	2,351.74	SRC	13階	平成17年4月	所有権	所有権
C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町(注6)	東京都港区赤坂六丁目19番50号	1,698.91	6,269.11	RC	B 1階 8階	平成11年9月	所有権	所有権
C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	691.20	2,897.30	SRC	B 2階 8階	平成15年1月	所有権	所有権
C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	593.70	3,838.02	RC	B 1階 14階	平成17年1月	所有権	所有権
C-27	コア1	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	1,826.45	3,720.52	RC	B 2階 3階	平成17年3月	所有権	所有権
C-28	サブコア	都心主要5区	レアル南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	388.59 (私道部分を除く)	786.37	RC	B 1階 4階	平成17年3月	所有権	所有権
C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	383.14	2,417.72	SRC	12階	平成17年2月	所有権	所有権
C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	343.83	3,031.78	SRC	15階	平成15年10月	所有権	所有権
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	985.49	3,286.30	SRC	10階	平成6年4月	所有権	所有権
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地	589.56	2,426.09	RC	8階	平成6年3月	所有権	所有権
C-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	311.47	1,984.18	SRC	11階	平成16年12月	所有権	所有権
F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	963.03	4,931.09	SRC	B 2階 12階	平成15年4月	所有権	所有権
F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	1,143.86	2,034.11	RC	B 1階 3階	平成14年12月	所有権	所有権
F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	396.60	2,416.08	SRC	14階	平成15年2月	所有権	所有権
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号	1,552.86	2,063.39	RC	4階	平成4年7月	所有権	所有権
F-5	サブコア	東京23区	アルス新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号	545.90	3,018.27	SRC	B 1階 10階	平成1年3月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	土地	建物
F-6	サブコア	首都圏	クレインマンション鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	2,003.62	3,573.86	RC	7階	平成2年7月	所有権	所有権
F-8	サブコア	首都圏	メゾン柏	千葉県柏市明原二丁目9番1号	2,433.10	4,725.19	RC	8階	平成1年11月	所有権	所有権
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区平針三丁目801番地	1,327.61	2,442.52	RC	B1階 9階	平成7年2月	所有権	所有権
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	4,437.10	17,417.59	SRC	B1階 10階	平成11年1月	所有権	所有権
F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	2,292.08	12,540.48	SRC	B2階 15階	平成3年9月	所有権	所有権
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	1,475.70	2,863.16	RC	8階	平成17年5月	所有権	所有権
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市中区安井町三丁目4番6号	620.72	3,578.88	SRC/RC	15階	平成17年8月	所有権	所有権
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号, 5番2号	1,157.31	4,487.42	SRC	8階	平成1年8月	所有権	所有権
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	950.47	2,272.70	RC	7階	平成12年1月	所有権	所有権
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	2,356.44	3,606.17	RC	B1階 7階	平成12年1月	所有権	所有権
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目301番1他(地番)	2,575.53	12,872.19 (予定)	SRC (予定)	15階 (予定)	平成17年12月 (予定)	所有権	所有権
L-1	サブコア	東京23区	マノア岡本	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号	1,986.76	2,121.09	RC	B1階 3階	平成1年10月	所有権	所有権
L-2	コア2	都心主要5区	ベルウッド	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号	748.49	2,071.08	RC	B1階 5階	平成1年9月	所有権	所有権
L-3	コア2	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	東京都新宿区弘方町4番1号	758.82	1,734.94	RC	B1階 3階	平成2年7月	所有権	所有権
L-4	サブコア	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号	1,619.56	2,249.39	RC	3階	平成3年2月	所有権	所有権
L-5	サブコア	東京23区	プティ・クール砧	東京都世田谷区砧四丁目37番1号	819.30	1,816.00	RC	B1階 5階	平成2年3月	所有権	所有権
L-6	サブコア	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号	1,874.48	4,247.32	RC	B1階 5階	平成1年5月	所有権	所有権
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布ブレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号他	6,036.42	10,150.48	RC	3~ 5階	平成13年2月	所有権	所有権
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	東京都港区六本木七丁目145番2(地番)	1,065.45	10,013.44 (予定)	RC/S (予定)	B3階 27階建 (予定)	平成18年2月 (予定)	所有権	所有権
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	882.60	1,740.62	RC	B1階 5階	平成5年1月	所有権	所有権
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	894.46	2,155.28	RC	B1階 4階	平成10年7月	所有権	所有権
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	1,610.59	3,087.30	RC	B1階 3階	平成15年6月	借地権	所有権
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	東京都港区北青山二丁目10番17号	397.78	849.39	RC	B1階 3階	平成16年3月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	土地	建物
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	1,534.58	3,675.91	RC	B1階 5階	平成11年10月	所有権	所有権
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目4番1号	719.30	2,362.15	SRC/S	14階	平成11年1月	所有権	所有権

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用(取得予定)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) 資産区分(コア/サブコア)

コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分します。

(注3) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県及び千葉県(1都3県)を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注4) 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。

(注5) C-9 グランドハイツ日比野は、区画変更により事務所1戸が追加となり、賃貸可能戸数は、総戸数124戸(3DK:123戸、事務所:1戸)となりました。

(注6) C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町は、区画変更により店舗2戸が削除となり、賃貸可能戸数は、総戸数87戸(LDK+S:7戸、1LDK:21戸、1LDK+S:9戸、2DK:3戸、2LDK:30戸、2LDK+S:3戸、3LDK:12戸、4LDK:1戸、店舗:1戸)となりました。

## (ロ) 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
S-1	パシフィックレビュー新川	10,862	1	2,764.70	2,764.70	100.0%	賃料保証型
S-2	パシフィックレビュー芝大門	9,713	1	2,069.04	2,209.98	93.6%	パス・スルー型
S-3	グレンパーク参宮橋	3,532	1	872.59	1,211.74	72.0%	パス・スルー型
S-4	フレスカ代々木上原II	2,497	1	549.62	694.42	79.1%	パス・スルー型
S-5	レオパレス宇田川町マンション	2,992	1	623.80	623.80	100.0%	賃料保証型(注3)
S-6	ヴェール喜久井町	2,900	1	843.60	843.60	100.0%	パス・スルー型
S-7	エスコート上池袋	3,675	1	958.74	979.04	97.9%	パス・スルー型
S-8	パシフィックレジデンス新中野	2,492	1	615.28	615.28	100.0%	パス・スルー型
S-9	ドミトリー原町田	4,956	1	1,719.97	1,830.96	93.9%	パス・スルー型
S-10	Jステージ南浦和	5,509	1	1,806.73	1,835.90	98.4%	パス・スルー型
S-11	シティフォーラム上本郷	10,683	1	4,421.40	4,779.79	92.5%	パス・スルー型
S-12	ボーン宇治I・II	9,549	1	4,011.21	4,191.31	95.7%	パス・スルー型
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	3,448	1	1,766.25	2,016.96	87.6%	パス・スルー型
S-14	パシフィックレビュー白金台	5,389	1	1,311.36	1,365.74	96.0%	パス・スルー型
S-15	グランブルー博多	8,991	1	3,752.85	3,955.24	94.9%	パス・スルー型
S-16	Jステージ方南町	6,405	1	1,931.96	2,054.22	94.0%	パス・スルー型
S-17	パークハビオ京橋	14,092	1	3,400.43	3,400.43	100.0%	賃料保証型(注3) (事務所・駐車場は、パス・スルー型)
S-18	パシフィックレビュー天神橋	5,838	1	2,069.22	2,121.74	97.5%	パス・スルー型
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	5,310	1	1,368.01	1,368.01	100.0%	賃料保証型
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	7,283	1	1,702.76	1,743.06	97.7%	パス・スルー型
S-21	パシフィックレビュー新宿東	4,571	1	1,133.59	1,219.08	93.0%	パス・スルー型
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	8,615	1	2,254.96	2,354.20	95.8%	パス・スルー型
S-23	梅田エクセルハイツ	25,533	1	10,238.24	10,238.24	100.0%	賃料保証型(注3) (事務所・駐車場・住戸6戸は、パス・スルー型)
S-24	パシフィックレジデンス築地(注6)	—	—	—	2,043.00 (予定)	—	—
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9,431	1	2,644.38	2,855.98	92.6%	パス・スルー型
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	4,549	1	883.62	1,018.71	86.7%	パス・スルー型
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	3,199	1	625.92	653.04	95.8%	パス・スルー型
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	3,830	1	701.01	701.01	100.0%	パス・スルー型
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	3,454	1	758.97	949.60	79.9%	パス・スルー型
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	5,433	1	1,091.60	1,480.47	73.7%	パス・スルー型
S-31	パシフィックレビュー京橋	6,971	1	1,440.11	1,440.11	100.0%	賃料保証型(注3)
S-32	パシフィックレジデンス三宮東(注6)	—	—	—	5,698.03 (予定)	—	—
S-33	パシフィックレビュー多摩川	6,554	1	2,137.41	2,137.41	100.0%	賃料保証型
S-34	メゾン後楽園	3,564	1	770.11	770.11	100.0%	パス・スルー型

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
S-35	パシフィックレビュー銀座東	9,567	1	2,824.17	2,824.17	100.0%	賃料保証型
S-36	ルラシオン王子	5,700	1	1,659.09	1,659.09	100.0%	賃料保証型(店舗・ 駐車場は、パス・スルー型)
S-37	第6ゼルコバマンション	2,822	1	749.31	879.44	85.2%	パス・スルー型
S-38	パシフィックレビュー早稲田西(注6)	—	—	—	1,450.16	—	—
S-39	KC21ビル	6,547	1	2,505.41	2,716.11	92.2%	パス・スルー型
S-40	パシフィックレビュー広尾(注6)	—	—	—	1,733.63	—	—
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	4,249	47	1,277.93	1,417.72	90.1%	—(注9)
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	8,721	1	2,260.93	2,359.60	95.8%	パス・スルー型
S-43	K2	1,832	1	584.23	808.52	72.3%	パス・スルー型
S-44	フラッツ大倉山	4,284	1	1,334.56	1,334.56	100.0%	賃料保証型(駐車場はパス・スルー型) (注10)
S-45	ピアネッタ汐留	3,119	1	608.51	2,274.19	26.8%	パス・スルー型
S-46	ZESTY駒澤大学	1,790	1	457.34	488.51	93.6%	パス・スルー型
S-47	ZESTY代々木	1,719	1	430.72	464.64	92.7%	パス・スルー型
S-48	ZESTY西新宿	2,106	1	478.57	478.57	100.0%	パス・スルー型
S-49	ZESTY経堂	1,045	1	309.87	509.66	60.8%	パス・スルー型
S-50	パシフィックレビュー韮公園(注6)	—	—	—	2,741.46 (予定)	—	—
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	19,223	1	5,970.11	5,970.11	100.0%	賃料保証型(注4)
C-2	パシフィックレジデンス千石	3,719	1	910.80	1,104.50	82.5%	パス・スルー型
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	4,745	1	1,139.20	1,435.93	79.3%	パス・スルー型
C-4	パシフィックレジデンス湯島	5,927	1	1,527.41	1,623.62	94.1%	パス・スルー型
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	2,176	1	669.44	764.84	87.5%	パス・スルー型
C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	6,779	1	2,424.46	2,476.90	97.9%	パス・スルー型
C-8	パシフィックレビュー八王子	5,136	1	1,984.07	2,106.67	94.2%	パス・スルー型
C-9	グランドハイツ日比野	10,872	1	7,474.50	7,598.40	98.4%	パス・スルー型
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	3,605	1	1,816.00	1,816.00	100.0%	パス・スルー型
C-11	パシフィックレビュー永田町	5,475	1	1,008.28	1,056.09	95.5%	パス・スルー型
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	8,711	1	2,100.22	3,039.14	69.1%	パス・スルー型
C-13	パシフィックタワー乃木坂	18,405	1	3,350.28	3,485.00	96.1%	パス・スルー型
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	7,109	1	1,352.02	1,352.02	100.0%	パス・スルー型
C-15	アパートメント西麻布	35,185	1	6,546.90	7,078.64	92.5%	パス・スルー型
C-16	パシフィックレジデンス天神南	4,658	1	2,044.26	3,179.96	64.3%	パス・スルー型
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	2,767	1	1,566.51	1,606.29	97.5%	パス・スルー型
C-18	パシフィックレジデンス人形町	2,992	1	848.24	848.24	100.0%	賃料保証型(店舗は、パス・スルー型)
C-19	パシフィックレジデンス代官山	9,616	1	1,856.74	2,067.08	89.8%	パス・スルー型



物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13,094	1	2,950.24	3,003.34	98.2%	パス・スルー型
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	7,152	1	2,124.63	2,214.73	95.9%	パス・スルー型
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	3,186	1	827.05	2,117.47	39.1%	パス・スルー型
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	19,138	1	4,368.75	4,772.69	91.5%	パス・スルー型
C-24	パシフィックレジデンス高輪	6,268	1	1,562.69	1,868.83	83.6%	パス・スルー型
C-26	ストーリーア三軒茶屋	14,124	1	2,847.19	2,847.19	100.0%	パス・スルー型
C-27	パシフィックレビュー長者丸	7,931	1	1,586.68	2,889.43	54.9%	パス・スルー型
C-28	レアール南青山	1,200	1	168.31	782.33	21.5%	－ (注7)
C-29	マーレ	3,551	1	1,930.70	1,930.70	100.0%	賃料保証型 (注5)
C-30	パシフィックレビュー神田東	8,550	1	2,544.25	2,544.25	100.0%	賃料保証型 (注8)
C-31	メロディハイム新大阪	5,745	57	2,513.83	2,885.45	87.1%	－ (注9)
C-32	メロディハイム松原	3,928	49	1,748.28	1,826.15	95.7%	パス・スルー型
C-33	パシフィックレビュー入谷	5,189	1	1,549.47	1,826.54	84.8%	パス・スルー型
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	18,045	1	3,788.20	4,077.88	92.9%	パス・スルー型
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	5,147	1	1,450.94	1,679.94	86.4%	パス・スルー型
F-3	パシフィックレジデンス新川	7,342	1	1,848.34	2,119.34	87.2%	パス・スルー型
F-4	世田谷サンハイツ	5,171	1	1,998.24	1,998.24	100.0%	賃料保証型
F-5	アルス新大塚	6,473	1	2,347.36	2,471.84	95.0%	パス・スルー型
F-6	クレインマンション鶴見	7,203	1	3,216.70	3,499.62	91.9%	パス・スルー型
F-8	メゾン柏	7,467	1	4,357.25	4,428.37	98.4%	パス・スルー型
F-9	スカイハイツ平針	3,460	1	2,017.08	2,268.92	88.9%	パス・スルー型
F-10	パシフィックレジデンス目白	34,674	1	11,948.62	13,069.70	91.4%	パス・スルー型
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	25,037	1	7,867.32	8,508.36	92.5%	パス・スルー型
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	1,666	1	757.97	2,709.97	28.0%	パス・スルー型
F-13	パシフィックレジデンス堺東 (注6)	－	－	－	3,246.81	－	－
F-14	メゾン八千代台	7,919	1	3,163.25	3,506.54	90.2%	パス・スルー型
F-15	アプレスト葛西	4,179	1	1,947.16	2,177.89	89.4%	パス・スルー型
F-16	パシフィックレジデンス太秦	5,186	47	3,201.93	3,201.93	100.0%	－ (注9)
F-17	パシフィックレジデンス泉 (注6)	－	－	－	9,715.22 (予定)	－	－
L-1	マノア岡本	2,723	1	947.11	1,146.45	82.6%	パス・スルー型
L-2	ベルウッド	7,420	1	1,340.28	1,340.28	100.0%	パス・スルー型
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	4,173	1	871.85	1,238.18	70.4%	パス・スルー型
L-4	目黒ヒルサイドコート	5,491	1	1,666.00	2,090.40	79.7%	パス・スルー型
L-5	プティ・クール砧	3,635	1	1,213.76	1,304.49	93.0%	パス・スルー型
L-6	西荻窪アーベインホームズ	8,079	1	2,982.68	2,982.68	100.0%	パス・スルー型
L-7	元麻布ブレイス	46,665	1	6,930.23	7,382.62	93.9%	パス・スルー型
L-8	パシフィックタワー六本木 (注6)	－	－	－	5,978.20 (予定)	－	－

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	4,575	1	1,295.54	1,473.68	87.9%	パス・スルー型
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	5,225	1	1,045.32	1,545.36	67.6%	パス・スルー型
L-11	ウインザーハウス広尾	11,780	12	2,172.91	2,172.91	100.0%	－(注7)
L-12	SOHO北青山	5,116	9	767.91	862.98	89.0%	－(注7)
L-13	パシフィックレジデンス大井	5,045	1	1,841.45	2,322.37	79.3%	パス・スルー型
L-14	ルート麻布十番	8,139	1	1,785.94	2,156.93	82.8%	パス・スルー型

- (注1) 賃借人が一括管理し、エンドテナント(実際の利用者)に転貸している物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。一括管理とは、サブリース業者が物件所有者(本投資法人及び信託受託者を含みます。)との間で、転貸等を目的とした賃貸借契約を締結した上で、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該サブリース業者が物件所有者(本投資法人及び信託受託者を含みます。)に支払う賃料については、エンドテナント(実際の利用者)の賃料に連動するパス・スルー型とエンドテナント(実際の利用者)の賃料にかかわらず定額である賃料保証型があります。
- (注2) 「総賃貸面積(㎡)」の合計を「総賃貸可能面積(㎡)」の合計で除した数値を記載しています。
- (注3) 物件所有者(本投資法人及び信託受託者を含みます。)とその賃借人との間のマスターリース契約はパス・スルー型の契約となっていますが、当該賃借人とサブリース業者との間の転貸借契約が賃料保証型の契約となっているため、かかる経済実質に着目して、賃料保証型としています。
- (注4) 平成17年8月31日現在では、当該マスターリース契約は、賃料保証型の契約となっていますが、契約更新により平成17年10月1日より、賃料保証型(駐車場は、パス・スルー型)となっています。
- (注5) 平成17年8月31日現在では、当該マスターリース契約は、賃料保証型の契約となっていますが、平成17年11月にパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。
- (注6) 平成17年8月31日現在、未稼働の物件です。
- (注7) 平成17年8月31日現在では、マスターリース契約を締結せず、賃借人がエンドテナント(実際の利用者)に直接賃貸していますが、平成17年9月にパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、テナント数は1となっています。
- (注8) 駐車場は、サブリース業者と駐車場賃貸運営委託システム契約を締結し、賃貸管理委託しており、サブリース業者に代理権を付与し賃借人がエンドテナント(実際の利用者)に直接賃貸しています。
- (注9) 平成17年8月31日現在では、マスターリース契約を締結せず、賃借人がエンドテナント(実際の利用者)に直接賃貸していますが、平成17年11月にパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、テナント数は1となっています。
- (注10) 物件所有者(本投資法人及び信託受託者を含みます。)とその賃借人との間のマスターリース契約はパス・スルー型の契約となっていますが、当該賃借人とサブリース業者との間の転貸借契約が賃料保証型(駐車場は、パス・スルー型)の契約となっているため、かかる経済実質に着目して、賃料保証型としています。

## ② 不動産鑑定評価の概要

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	取得価格又は取得予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価額又は期末算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元法による価格 (百万円)	キャップレート (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	積算価格 (百万円)
S-1	パシフィックレビュー新川	①	2,050	1.12	2,070	2,100	5.2	2,040	5.0	5.6	1,570
S-2	パシフィックレビュー芝大門	①	1,900	1.04	1,890	1,950	5.1	1,830	4.9	5.6	1,350
S-3	グレンパーク参宮橋	①	1,040	0.57	1,010	1,020	5.0	994	4.8	5.3	845
S-4	フレスカ代々木上原II	①	524	0.29	546	553	5.2	538	5.0	5.5	507
S-5	レオパレス宇田川町マンション	①	569	0.31	601	606	5.0	595	4.8	5.3	511
S-6	ヴェール喜久井町	①	520	0.28	541	551	5.5	530	5.3	5.8	541
S-7	エスコート上池袋	①	644	0.35	646	655	5.5	636	5.3	5.8	446
S-8	パシフィックレジデンス新中野	①	448	0.24	431	441	5.2	421	5.0	5.5	292
S-9	ドミトリー原町田	①	490	0.27	592	593	6.5	590	6.3	6.8	474
S-10	Jステージ南浦和	①	700	0.38	616	618	6.4	614	6.0	6.9	578
S-11	シティフォーラム上本郷	①	1,140	0.62	966	969	6.8	962	6.5	7.3	1,000
S-12	ボーン宇治I・II	①	1,260	0.69	1,150	1,170	6.1	1,130	5.9	6.6	1,180
S-13 (注2)	吉塚AGビル6号館	①	428	0.23	401	226	7.5	224	7.1	8.0	152
	吉塚AGビル7号館					178	7.0	174	6.6	7.5	128
S-14	パシフィックレビュー白金台	①	1,250	0.68	1,110	1,130	5.0	1,090	4.8	5.4	820
S-15	グランブルー博多	③	1,582	0.86	1,600	1,630	5.9	1,580	5.7	6.1	1,248
S-16	Jステージ方南町	①	952	0.52	1,020	1,030	5.7	1,010	5.5	6.0	756
S-17	パークハビオ京橋	②	2,725	1.49	2,820	2,900	4.8	2,820	4.4	5.1	2,090
S-18	パシフィックレビュー天神橋	③	970	0.53	1,020	1,030	5.7	1,010	5.5	5.9	634
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	①	1,020	0.56	1,040	1,070	5.2	1,010	5.0	5.8	762
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	①	1,397	0.76	1,400	1,410	5.2	1,380	5.0	5.5	1,030
S-21	パシフィックレビュー新宿東	①	854	0.47	858	871	5.4	845	5.2	5.7	680
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	③	1,657	0.90	1,660	1,680	5.1	1,640	5.0	5.3	1,260
S-23	梅田エクセルハイツ	③	5,250	2.86	5,320	5,190	5.6	5,370	5.2	6.0	3,610
S-24	パシフィックレジデンス築地(注3)	①	1,320	0.72	1,370	1,390	5.2	1,340	4.9	5.6	1,090
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	③	1,950	1.06	1,960	1,990	5.0	1,920	4.9	5.2	2,070
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	③	1,060	0.58	1,050	1,070	4.7	1,030	4.6	4.9	694

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	取得価 格又は 取得予 定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評 価額又 は期末 算定価 格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	③	660	0.36	639	656	4.7	632	4.6	4.9	591
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	③	800	0.44	803	809	4.8	782	4.7	5.0	405
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	③	850	0.46	830	851	4.8	823	4.7	5.0	834
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	④	1,567	0.85	1,560	1,580	4.9	1,550	5.0	5.2	1,250
S-31	パシフィックレビュー京橋	③	1,401	0.76	1,410	1,440	4.7	1,400	4.6	4.9	1,020
S-32	パシフィックレジデンス三宮東(注3)	②	2,247	1.23	2,250	2,290	5.8	2,250	5.5	5.9	2,011
S-33	パシフィックレビュー多摩川	⑤	1,514	0.83	1,533	1,562	5.1	1,533	4.9	5.2	1,018
S-34	メゾン後楽園	③	710	0.39	714	728	4.7	699	4.6	4.9	399
S-35	パシフィックレビュー銀座東	⑤	2,348	1.28	2,353	2,395	5.0	2,353	4.9	5.1	1,468
S-36	ルラシオン王子	③	1,027	0.56	1,040	1,060	4.9	1,020	4.8	5.1	699
S-37	第6ゼルコバマンション	③	609	0.33	613	624	4.9	601	4.8	5.1	441
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	③	1,100	0.60	1,100	1,120	4.8	1,080	4.7	5.0	744
S-39	KC21ビル	③	1,167	0.64	1,170	1,180	5.7	1,150	5.6	5.9	663
S-40	パシフィックレビュー広尾(注3)	③	1,741	0.95	1,750	1,800	4.7	1,700	4.6	4.9	1,320
S-41	コスモ西船橋II	③	799	0.44	737	746	5.6	728	5.5	5.8	418
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	③	1,950	1.06	1,950	1,990	4.7	1,910	4.6	4.9	1,170
S-43	K2	③	393	0.21	393	399	5.1	386	5.0	5.3	296
S-44	フラッツ大倉山	③	895	0.49	895	910	5.1	880	5.0	5.3	622
S-45	ピアネッタ汐留	③	2,782	1.52	2,600	2,660	4.6	2,530	4.5	4.8	1,450
S-46	ZESTY駒澤大学	③	393	0.21	393	399	4.7	386	4.6	4.9	248
S-47	ZESTY代々木	③	377	0.21	377	384	4.7	370	4.6	4.9	289
S-48	ZESTY西新宿	③	436	0.24	436	443	4.7	428	4.6	4.9	281
S-49	ZESTY経堂	③	344	0.19	344	351	4.7	337	4.6	4.9	281
S-50	パシフィックレビュー鞆公園(注3)	②	1,200	0.65	1,200	1,210	5.7	1,200	5.2	6.0	1,075
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	①	3,590	1.96	3,470	3,500	5.3	3,440	5.1	5.6	3,060
C-2	パシフィックレジデンス千石	①	760	0.41	770	787	5.2	746	5.0	5.8	479
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	①	1,080	0.59	1,140	1,150	5.1	1,120	4.9	5.4	846

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	取得価 格又は 取得予 定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評 価額又 は期末 算定価 格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
C-4	パシフィックレジデンス湯島	①	1,110	0.61	1,110	1,130	5.1	1,090	4.9	5.5	749
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	①	381	0.21	407	413	5.3	401	5.1	5.7	374
C-7	ワークレ東日暮里II	①	972	0.53	1,020	1,030	6.0	1,000	5.8	6.3	794
C-8	パシフィックレビュー八王子	①	700	0.38	691	704	6.2	678	6.0	6.5	463
C-9	グランドハイツ日比野	①	1,230	0.67	1,380	1,390	6.5	1,370	6.3	6.8	1,160
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	①	454	0.25	536	539	5.8	533	5.6	6.0	632
C-11	パシフィックレビュー永田町	③	1,000	0.55	1,070	1,080	4.7	1,050	4.6	4.9	790
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	①	2,330	1.27	2,290	2,330	5.1	2,240	5.0	5.5	1,610
C-13	パシフィックタワー乃木坂	②	3,900	2.13	3,980	4,200	4.6	3,980	4.2	4.9	2,680
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	④	1,300	0.71	1,330	1,350	4.9	1,320	5.0	5.2	970
C-15	アパートメント西麻布	②	7,920	4.32	8,050	8,390	4.6	8,050	4.2	4.9	5,610
C-16	パシフィックレジデンス天神南	③	1,200	0.65	1,230	1,240	5.7	1,220	5.5	5.9	1,040
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	③	420	0.23	428	428	6.1	429	5.8	6.3	471
C-18	パシフィックレジデンス人形町	①	572	0.31	576	589	5.1	563	5.0	5.6	387
C-19	パシフィックレジデンス代官山	②	2,180	1.19	2,290	2,380	4.6	2,290	4.2	4.9	1,740
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	②	2,580	1.41	2,680	2,750	4.8	2,680	4.4	5.1	1,740
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	④	1,445	0.79	1,470	1,500	5.0	1,450	5.1	5.3	1,410
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	②	1,557	0.85	1,560	1,600	4.7	1,560	4.4	5.0	1,040
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	③	4,710	2.57	4,570	4,600	4.7	4,440	4.6	4.9	3,620
C-24	パシフィックレジデンス高輪	③	1,550	0.85	1,560	1,600	4.8	1,550	4.7	5.0	1,300
C-26	ストーリーア三軒茶屋	③	3,311	1.81	3,310	3,420	4.6	3,270	4.5	4.8	1,660
C-27	パシフィックレビュー長者丸	⑤	3,338	1.82	3,358	3,372	4.4	3,358	4.3	4.5	2,229
C-28	レアル南青山	②	1,030	0.56	1,030	1,070	4.6	1,030	4.2	4.8	563
C-29	マーレ	③	963	0.53	966	981	5.1	950	5.0	5.3	723
C-30	パシフィックレビュー神田東	③	1,880	1.03	1,880	1,910	5.0	1,850	4.9	5.2	1,310
C-31	メロディハイム新大阪	③	956	0.52	957	961	5.9	953	5.8	6.1	659
C-32	メロディハイム松原	③	643	0.35	643	649	5.7	636	5.6	5.9	400

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	取得価 格又は 取得予 定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評 価額又 は期末 算定価 格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
C-33	パシフィックレビュー入谷	③	1,190	0.65	1,190	1,120	4.8	1,170	4.7	5.0	769
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	①	3,960	2.16	4,090	4,150	4.9	4,020	4.7	5.2	3,440
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	①	1,100	0.60	1,150	1,170	5.1	1,130	4.9	5.4	1,020
F-3	パシフィックレジデンス新川	①	1,420	0.77	1,410	1,420	5.2	1,390	5.0	5.5	922
F-4	世田谷サンハイツ	①	982	0.54	1,020	1,020	5.2	1,010	5.1	5.6	1,000
F-5	アルス新大塚	①	1,117	0.61	1,150	1,160	5.6	1,130	5.4	5.9	914
F-6	クレインマンション鶴見	①	1,050	0.57	1,040	1,050	6.2	1,030	6.0	6.5	980
F-8	メゾン柏	①	840	0.46	860	862	6.6	857	6.4	6.9	809
F-9	スカイハイツ平針	①	554	0.30	554	556	6.4	552	6.1	6.7	490
F-10	パシフィックレジデンス目白	④	7,350	4.01	7,240	7,340	5.2	7,190	5.1	5.5	5,940
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	②	4,900	2.67	4,940	5,230	5.0	4,940	4.6	5.4	4,160
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	③	1,070	0.58	1,070	1,080	5.4	1,050	5.3	5.6	952
F-13	パシフィックレジデンス堺東	③	890	0.49	908	917	6.1	899	6.0	6.3	911
F-14	メゾン八千代台	③	1,281	0.70	1,290	1,290	5.8	1,280	5.7	6.0	928
F-15	アプレスト葛西	③	807	0.44	814	825	5.1	803	5.0	5.3	721
F-16	パシフィックレジデンス太秦	③	958	0.52	863	879	5.7	846	5.6	5.9	1,070
F-17	パシフィックレジデンス泉(注3)	③	4,400	2.40	4,400	4,480	5.3	4,320	5.2	5.5	3,780
L-1	マノア岡本	①	590	0.32	523	529	5.2	516	5.0	5.5	919
L-2	ベルウッド	①	1,530	0.83	1,300	1,310	5.0	1,280	4.7	5.3	1,050
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	①	970	0.53	943	960	5.2	925	5.0	5.5	903
L-4	目黒ヒルサイドコート	①	1,000	0.55	1,070	1,080	5.2	1,050	5.0	5.5	1,070
L-5	プティ・クール砧	①	684	0.37	721	731	5.2	710	5.0	5.5	679
L-6	西荻窪アーベインホームズ	①	1,050	0.57	1,150	1,160	5.5	1,130	5.3	5.8	1,240
L-7	元麻布ブレイス	③	10,270	5.60	9,550	9,750	4.6	9,370	4.5	4.8	8,320
L-8	パシフィックタワー六本木(注3)	③	8,442	4.61	8,210	8,330	4.6	8,080	4.5	4.8	4,330
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	②	1,000	0.55	1,000	994	5.0	1,000	4.7	5.1	886

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	取得価 格又は 取得予 定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評 価額又 は期末 算定価 格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	③	1,310	0.71	1,310	1,330	4.8	1,280	4.7	5.0	1,230
L-11	ウインザーハウス広尾	③	2,000	1.09	2,000	2,060	4.9	1,930	4.7	5.1	1,740
L-12	SOHO北青山	②	1,160	0.63	1,160	1,200	4.8	1,160	4.4	5.0	542
L-13	パシフィックレジデンス大井	②	1,120	0.61	1,120	1,100	4.8	1,120	4.5	4.9	1,190
L-14	ルート麻布十番	③	2,220	1.21	2,230	2,270	4.6	2,180	4.5	4.8	1,240

(注1) 不動産鑑定評価報告書及び調査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 財団法人日本不動産研究所
- ② 森井総合鑑定株式会社
- ③ 大和不動産鑑定株式会社
- ④ 株式会社谷澤総合鑑定所
- ⑤ ケイアイ不動産鑑定株式会社

(注2) 吉塚AGビル6号館及び同7号館に係る鑑定評価は、棟毎に実施されていますが、取得価格は一括で表示しています。

(注3) 平成17年8月31日現在、未竣工の物件については、調査報告書の概要を記載しています。

(注4) 「投資比率」とは全運用資産の取得価格の合計額に対する各運用資産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。）。

### ③ 建物状況評価の概要

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 (注2)
			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	⑤	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	③	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	⑤	該当なし	—	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	②	該当なし	—	25,974	197,000	平成15年11月28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-6	ヴェール喜久井町	①	該当なし	—	29,210	250,000	平成15年12月18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-10	Jステージ南浦和	②	該当なし	900	72,005	625,000	平成15年12月10日
S-11	シティフォーラム上本郷	①	該当なし	—	128,490	1,680,000	平成15年12月12日
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	①	該当なし	—	70,240	1,140,000	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7月30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(注3)	—	—	—	—	—	—
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(注3)	—	—	—	—	—	—
S-33	パシフィックレビュー多摩川	①・⑤	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	ルランオン王子	①	該当なし	—	4,330	446,000	平成17年7月11日



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 (注2)
			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-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・⑥	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(注3)	—	—	—	—	—	—
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・⑤	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(注3)	—	—	—	—	—	—
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-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	①	該当なし	—	58,190	690,000	平成15年12月18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3月31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8月27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5月28日
C-15	アパートメント西麻布	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

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 (注2)
			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)			
C-26	ストーリーア三軒茶屋	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	レアール南青山	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
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	⑤	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-5	アルス新大塚	①	該当なし	—	59,710	700,000	平成15年12月18日
F-6	クレインマンション鶴見	①	該当なし	—	89,350	990,000	平成15年10月17日
F-8	メゾン柏	①	該当なし	—	39,410	960,000	平成15年12月18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・⑥	該当なし	—	200,410	3,790,000	平成16年7月27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	アブレスト葛西	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(注3)	—	—	—	—	—	—
L-1	マノア岡本	①	該当なし	—	51,340	400,000	平成15年12月18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	グランフォルク市ヶ谷弘方町	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-6	西荻窪アーベインホームズ	④	該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成15年11月27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(注3)	—	—	—	—	—	—
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	SOHO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

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 (注2)
			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)			
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 清水建設株式会社
- ③ 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社
- ④ 三井住友建設株式会社
- ⑤ 株式会社イー・アール・エス
- ⑥ 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。

(注3) 平成17年8月31日現在、未竣工の物件です。

#### ④ 地震リスク診断報告の概要

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-4	フレスカ代々木上原II	12.5	平成15年12月1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-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成15年12月17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-10	Jステージ南浦和	14.8	平成15年12月17日
S-11	シティフォーラム上本郷	15.9	平成15年12月1日
S-12	ボーン宇治I・II	I : 4.7 II : 4.8	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館 : 1.47 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(注)	—	—
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(注)	—	—
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

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
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 (注)	—	—
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 (注)	—	—
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-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	16.1	平成15年12月11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	アパートメント西麻布	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	レアル南青山	8.6	平成17年8月12日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
C-29	マーレ	10.4	平成17年8月31日
C-30	パシフィックリビュー神田東	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	パシフィックリビュー入谷	14.3	平成17年9月22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-5	アルス新大塚	15.9	平成15年12月17日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成15年12月1日
F-8	メゾン柏	13.0	平成15年12月10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塚東	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 (注)	—	—
L-1	マノア岡本	12.4	平成15年12月11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-6	西荻窪アーベインホームズ	13.2	平成15年12月10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 (注)	—	—
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		5.6	

(注) 平成17年8月31日現在、未竣工の物件です。

## ⑤ ポートフォリオの分散状況

取得資産（第5期取得予定資産も含みます。）の分散状況は以下の通りです。なお、表中の投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格（取得予定資産の場合は取得予定価格によります。）の合計が全取得資産の取得価格の合計に対する比率を表しています。

### （イ）地域別投資比率

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（%）
都心主要5区	41	89,257	48.7
東京23区	38	54,293	29.6
首都圏	12	11,899	6.5
政令指定都市等	20	27,844	15.2
合計	111	183,295	100.0

（注）都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

### （ロ）一棟単位で見た住居タイプ別投資比率

住居タイプ（注）	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（%）
シングルタイプ	50	61,013	33.3
コンパクトタイプ	31	56,254	30.7
ファミリータイプ	16	32,679	17.8
ラージタイプ	14	33,347	18.2
合計	111	183,295	100.0

（注）住居タイプについては、各物件毎に専有面積及び間取りを基準に、いずれのタイプに属するかを決定します。

### （ハ）築年数分布

築年数	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（%）
1年未満	21	29,682	18.1
1年以上5年未満	39	77,144	47.0
5年以上10年未満	16	26,340	16.1
10年以上	29	30,776	18.8
合計	105	163,943	100.0

（注1）築年数については、物件毎の登記簿上の竣工年月から平成17年8月末日までの期間を表しています。

（注2）平成17年8月31日現在、未竣工の物件であるパシフィックレジデンス築地、パシフィックレジデンス三宮東、パシフィックリビュー広尾、パシフィックリビュー鞆公園、パシフィックタワー目黒山手、パシフィックレジデンス泉及びパシフィックレジデンス六本木を含めていません。

（注3）取得（予定）価格で加重平均した平均築年数は、5.0年です。

## (二) 資産区分別投資比率

資産区分 (注)	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)
コアアセット	71	151,549	82.7
サブコアアセット	40	31,746	17.3
合計	111	183,295	100.0

(注) 資産区分 (コア/サブコア)

コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分します。



## (4) 保有不動産等に係る賃貸の状況（平成17年8月31日現在）

## ① 稼働率の推移

本投資法人が平成17年8月31日現在保有する不動産等に関する稼働率は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末
S-1	パシフィックリビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	86.8%	88.1%	93.6%
S-3	グレンパーク参宮橋	69.6%	70.8%	72.0%
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	79.1%	79.1%	79.1%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	93.7%	95.8%	97.9%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%
S-9	ドミトリー原町田	87.7%	86.2%	93.9%
S-10	Jステージ南浦和	97.6%	97.6%	98.4%
S-11	シティフォーラム上本郷	93.7%	92.9%	92.5%
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	96.1%	95.7%	95.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	93.8%	89.7%	87.6%
S-14	パシフィックリビュー白金台	96.0%	96.0%	96.0%
S-15	グランブルー博多	95.5%	96.1%	94.9%
S-16	Jステージ方南町	97.2%	97.2%	94.0%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	98.8%	94.8%	97.5%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	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	88.0%	96.4%	97.7%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	93.6%	97.5%	93.0%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	93.7%	98.6%	95.8%
S-23	梅田エクセルハイツ	100.0%	100.0%	100.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	95.8%	96.7%	92.6%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	91.7%	92.1%	86.7%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	92.0%	97.0%	95.8%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	100.0%	100.0%	100.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	86.7%	69.7%	79.9%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	45.5%	63.5%	73.7%
S-31	パシフィックリビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	—	—	100.0%
S-34	メゾン後楽園	—	—	100.0%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	—	—	100.0%
S-36	ルラシオン王子	—	—	100.0%
S-37	第6ゼルコバマンション	—	—	85.2%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	82.1%	85.4%	82.5%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	79.2%	79.2%	79.3%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	83.8%	94.1%	94.1%
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	93.9%	87.5%	87.5%
C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	96.1%	97.9%	97.9%
C-8	パシフィックリビュー八王子	94.2%	94.2%	94.2%

物件番号	物件名称	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末
C-9	グランドハイツ日比野	97.5%	99.1%	98.4%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	92.5%	97.4%	100.0%
C-11	パシフィックレビュー永田町	91.6%	95.5%	95.5%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	49.2%	56.3%	69.1%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	96.7%	96.8%	96.1%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	96.9%	94.5%	100.0%
C-15	アパートメンツ西麻布	93.3%	92.5%	92.5%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	64.3%	62.5%	64.3%
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	92.5%	95.0%	97.5%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	97.6%	89.8%	89.8%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	98.2%	100.0%	98.2%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	100.0%	100.0%	95.9%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	6.9%	24.6%	39.1%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	86.7%	86.3%	91.5%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	83.3%	86.6%	83.6%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	100.0%	100.0%	100.0%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	—	—	54.9%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	94.2%	94.9%	92.9%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	87.5%	89.1%	86.4%
F-3	パシフィックレジデンス新川	93.6%	93.6%	87.2%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	98.0%	98.0%	95.0%
F-6	クレインマンション鶴見	95.1%	92.0%	91.9%
F-8	メゾン柏	96.3%	98.4%	98.4%
F-9	スカイハイツ平針	91.7%	88.9%	88.9%
F-10	パシフィックレジデンス目白	91.4%	91.0%	91.4%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	91.4%	93.2%	92.5%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	—	—	28.0%
L-1	マノア岡本	100.0%	82.6%	82.6%
L-2	ベルウッド	100.0%	100.0%	100.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	89.3%	89.3%	70.4%
L-4	目黒ヒルサイドコート	84.7%	84.7%	79.7%
L-5	ブティ・クール砧	83.3%	93.0%	93.0%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	96.7%	96.7%	100.0%
L-7	元麻布プレイス	86.2%	87.9%	93.9%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	93.4%	87.9%	87.9%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	—	—	67.6%
全運用不動産稼働率		91.4%	92.1%	91.2%

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用(取得予定)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) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(5) 主なテナントへの賃貸条件

① 主なテナントの一覧

本書の日付現在におけるポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。なお、賃貸面積及び比率については平成17年8月31日現在の数値です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 当該テナントの 賃貸面積の比率 (%) (注1)
三井不動産住宅 リース株式会社 (注2)	不動産業	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 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーバインホームズ 元麻布プレイス	29,062.58	12.9
藤和不動産流通 サービス株式会社 (注2)	不動産売買賃 貸仲介業	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 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 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦	27,962.89	12.4
主なテナントの合計			57,025.47	25.4
ポートフォリオ全体の賃貸面積			224,802.93	100.0

(注1) 総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 藤和不動産流通サービス株式会社及び三井不動産住宅リース株式会社は、賃借人として入居物件名称の欄に記載の物件を一括管理し、エンドテナント（実際の利用者）に転貸しています。一括管理とは、サブリース業者が信託受託者との間で、転貸等を目的とした賃貸借契約を締結した上で、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該サブリース業者が信託受託者に支払う賃料については、エンドテナント（実際の利用者）の賃料に連動するパス・スルー型です。

## ② 主なテナントへの賃貸条件

本書の日付現在における主なテナントへの賃貸条件は以下の通りです。なお、月額賃料については平成17年8月31日における金額を記載しています。

### (イ) 三井不動産住宅リース株式会社

物件名称	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
契約期間	平成17年8月1日から 平成18年7月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借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、以降この例による。		
月額賃料（千円）	2,492	4,956	9,431

物件名称	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
契約期間	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借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、以降この例による。		
月額賃料（千円）	4,549	3,199	3,830

物件名称	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
契約期間	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで	平成17年6月1日から 平成18年5月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借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、以降この例による。		
月額賃料（千円）	3,454	5,927	19,138

物件名称	メゾン柏	マノア岡本	西荻窪アーベインホームズ
契約期間	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで	平成16年4月9日から 平成18年4月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借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、以降この例による。		
月額賃料（千円）	7,467	2,723	8,079

物件名称	元麻布プレイス
契約期間	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。
月額賃料（千円）	46,665

(ロ) 藤和不動産流通サービス株式会社

物件名称	グレンパーク参宮橋	J ステージ南浦和	シティフォーラム上本郷
契約期間	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の6か月前までに貸貸人・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、以降この例による。		期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。
月額賃料（千円）	3,532	5,509	10,683

物件名称	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
契約期間	平成16年12月2日から 平成17年12月末まで	平成16年3月30日から 平成17年12月末まで	平成16年3月26日から 平成17年12月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。	期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。	期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。
月額賃料（千円）	6,405	4,571	8,615

物件名称	Z E S T Y池上A棟・B棟	パシフィックレジデンス 桜丘	クレインマンション鶴見
契約期間	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。	期間満了日の6か月前までに貸貸人・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、以降この例による。	期間満了日の3か月前までに貸貸人・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、以降この例による。
月額賃料（千円）	2,176	18,045	7,203

物件名称	パシフィックレジデンス 芝浦
契約期間	平成16年9月27日から 平成17年12月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・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、以降この例による。
月額賃料（千円）	25,037

### ③ 主要テナントを含む上位10テナント

平成17年8月末日現在の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 (%)
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	615.28	0.3
	ドミトリー原町田	1,719.97	0.8
	パシフィックレジデンス笹塚	2,644.38	1.2
	パシフィックレジデンス南麻布	883.62	0.4
	パシフィックレジデンス恵比寿東	625.92	0.3
	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	0.3
	パシフィックレジデンス広尾三丁目	758.97	0.3
	パシフィックレジデンス湯島	1,527.41	0.7
	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,368.75	1.9
	メゾン柏	4,357.25	1.9
	マノア岡本	947.11	0.4
	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	1.3
	元麻布プレイス	6,930.23	3.1
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋	872.59	0.4
	Jステージ南浦和	1,806.73	0.8
	シティフォーラム上本郷	4,421.40	2.0
	Jステージ方南町	1,931.96	0.9
	パシフィックレビュー新宿東	1,133.59	0.5
	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,254.96	1.0
	Z E S T Y池上A棟・B棟	669.44	0.3
	パシフィックレジデンス桜丘	3,788.20	1.7
	クレインマンション鶴見	3,216.70	1.4
	パシフィックレジデンス芝浦	7,867.32	3.5
東急リバブル株式会社	アルス新大塚	2,347.36	1.0
	パシフィックレジデンス目白	11,948.62	5.3
エイブル保証株式会社	パシフィックレビュー新川	2,764.70	1.2
	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	0.6
	メゾン後樂園	770.11	0.3
	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	2.7
	ワコーレ東日暮里Ⅱ	2,424.46	1.1
	パシフィックレジデンス人形町	848.24	0.4
株式会社シナジック	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	4,011.21	1.8
	グランドハイツ日比野	7,474.50	3.3
	スカイハイツ平針	2,017.08	0.9
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	910.80	0.4
	パシフィックレビュー永田町	1,008.28	0.4
	パシフィックタワー乃木坂	3,350.28	1.5
	パシフィックレジデンス文京千石	827.05	0.4
	パシフィックレビュー長者丸	1,586.68	0.7
	パシフィックレジデンス新川	1,848.34	0.8
	目黒ヒルサイドコート	1,666.00	0.7

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 (%)
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	4.6
東京建物不動産販売株式会社	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	0.8
	アパートメント西麻布	6,546.90	2.9
株式会社ゼファー不動産投資顧問	パシフィックレビュー横濱関内	2,260.93	1.0
	K 2	584.23	0.3
	フラッツ大倉山	1,334.56	0.6
	ピアネッタ汐留	608.51	0.3
	Z E S T Y 駒澤大学	457.34	0.2
	Z E S T Y 代々木	430.72	0.2
	Z E S T Y 西新宿	478.57	0.2
	Z E S T Y 経堂	309.87	0.1
	パシフィックレビュー入谷	1,549.47	0.7
	エスビーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館	1,766.25
パシフィックレビュー京橋		1,440.11	0.6
パシフィックレジデンス天神南		2,044.26	0.9
パシフィックレビュー博多駅南		1,566.51	0.7
パシフィックレジデンス白壁東		757.97	0.3
主なテナントの合計		144,357.74	64.2
合計		224,802.93	100.0

(注) 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。



## 4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

#### ① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

#### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

#### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (チ) 転貸に関するリスク
  - (リ) テナント集中に関するリスク
  - (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - (ル) マスターリースに関するリスク
  - (ヲ) 共有物件に関するリスク
  - (ワ) 区分所有建物に関するリスク
  - (カ) 借地物件に関するリスク
  - (ヨ) 借家物件に関するリスク
  - (タ) 開発物件に関するリスク
  - (レ) 有害物質に関するリスク
  - (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
  - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
  - (ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
  - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
  - (ニ) 不動産の用途が特殊であることによる将来の用途転用や処分等ができないリスク
- ① 投資証券の商品性に関するリスク
- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されません。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
  - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 投資法人の概況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。
  - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「4 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、資産運用会社は、平成17年11月1日付で運用ガイドラインの一部（基本方針及び運用方針）の変更を行い、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ました。この変更により、サブコアアセットに関しては柔軟かつ機動的に収益機会の獲得を図ることとしましたが、物件売却の成否については不動産市況により強く影響されるため、本投資法人の収益は物件売却を積極的に行う以前に比べ変動が大きくなる可能性があります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第25条第1項）。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているということが出来ます。場合によっては、入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 新投資方針の詳細 ① 基本方針」の記載に従って、都心主要5区及び東京23区にそれぞれ投資額の30%乃至50%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM業務受託者の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM業務受託者の業務遂行能力に強く依拠することになりま

す。

管理委託先を選定するに当たっては、当該PM業務受託者の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM業務受託者における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM業務受託者につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM業務受託者が任命されるまではPM業務受託者不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。このようなリスクは、平成17年11月1日付の運用ガイドラインの変更により取得することが可能となったシニアタイプの運用においては業務の特性上PM業者の代替性が小さいため、より大きくなる可能性があります。

(二) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の

投資主が悪影響を受ける可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

パシフィックマネジメント株式会社は、本書の日付現在、資産運用会社の株式の78.2%を保有する大株主であるだけでなく、資産運用会社の常勤役員や従業員の出向元でもあります。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する同社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人がパシフィックマネジメント株式会社から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、パシフィックマネジメント株式会社との間で取引の機会をもたらす可能性があり、この場合、パシフィックマネジメント株式会社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、パシフィックマネジメント株式会社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM業務受託者、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の

関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。その結果、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

資産運用会社は、平成17年11月1日付で運用ガイドラインの変更を行っています。変更後の投資方針については、前記「第2 参照書類の補完情報 2 投資方針 (2) 新投資方針の詳細」をご覧ください。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

なお、平成17年11月1日付の運用ガイドラインの変更により取得することが可能となったシニアタイプにおいては、敷金及び保証金の額が一般の賃貸物件よりも大きくなる傾向

があります。したがって、このような物件の組み入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金に関するリスクがより大きくなる可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記録を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナ

ルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）

（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク



建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### （ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。）

（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について再生手続若しくは更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡

でないといみなされるリスク) もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ル) マスターリースに関するリスク

特定の不動産又は信託不動産において、サブリース業者が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっております。この場合、サブリース業者の財務状態が悪化したとき、サブリース業者から賃借人である本投資法人又は信託受

託者への賃料の支払が滞るほか、賃貸管理その他サブリース業者としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

(ヲ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等です。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権

の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ヨ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### (タ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。

かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、

様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後の当該不動産の賃貸住宅市場における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、不確実性により、売買契約時点で予想したテナント及び賃料水準が得られない可能性があります。さらに、本投資法人は、資産運用会社やその出資会社の経験やノウハウ、ポートフォリオにおけるリスクの分散、住宅ディベロッパーとの協調等に基づき、リスクマネジメントを試みますが、この場合もかかるリスクを完全に排除することはできません。よって、これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、取得予定資産のうち、パシフィックレジデンス築地、パシフィックリビュー広尾、パシフィックリビュー鞆公園、パシフィックレジデンス三宮東、パシフィックタワー目黒山手、パシフィックレジデンス泉及びパシフィックタワー六本木については、本投資法人は設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。その詳細については、前記「2 投資対象 (1)第4期取得資産及び第5期以降取得予定資産の概要 ② 個別投資資産の概要」をご参照下さい。

#### (レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務

が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動（投資法人の同族会社化、50人以上の投資主の保有又は適格機関投資家のみ保有要件の充足不可等）、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ③ 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第11条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合又は基本協定書において定められた一定の条件が成就しない場合においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することとしています。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ニ) 不動産の用途が特殊であることによる将来の用途転用や処分等ができないリスク



本投資法人が投資対象にする不動産タイプには、シニアタイプと呼ぶシニア向け賃貸住宅等があります。こうした不動産には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。

将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分することができない等の可能性があります。

## 5 手数料等及び税金

手数料等及び税金の内容につきましては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金」をご参照下さい。なお、下記項目が追加となっています。

### (3) 管理報酬等

#### ③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

##### (二) 投資法人債に係る一般事務受託者の報酬

第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債の発行事務等に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p>&lt;基準額&gt; 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、160万円（以下「基準額」という。）とする。</p> <p>&lt;変動要因（基準額比）&gt; 上記基準額の変動要因は以下の通りとする。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、100万円を基準額に加算する。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より100万円を減じる。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に100万円を加算する。</p>
応募者登録手数料	<p>投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とする。</p> <p>(1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円当たり10銭</p> <p>(2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円当たり9銭</p> <p>(3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円当たり8銭</p> <p>(4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円当たり7銭</p>

##### (ホ) 投資法人債の元金支払事務に係る一般事務受託者の報酬

第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債の元金支払事務に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

元金償還手数料	100円当たり10銭とする。 但し、登録債の場合、1件当たり100千円を上限とする。
利息支払手数料	100円当たり20銭とする。

## 6 その他

### (1) 本投資証券の取引価格及び売買高の推移

平成17年6月以降の本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

	月別	平成17年6月	平成17年7月	平成17年8月	平成17年9月	平成17年10月
平成17年6月以降 の月別最高・最低 投資口価格（単 位：円）及び本投 資証券売買高	最高	650,000	661,000	627,000	676,000	673,000
	最低	633,000	640,000	574,000	612,000	633,000
	売買高	14,374口	10,889口	7,464口	12,159口	4,586口

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の終値によります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本レジデンシャル投資法人 本店  
（東京都千代田区永田町二丁目11番1号）  
株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社本店
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店 日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし（名義書換を直接名義書換事務受託者に請求する場合は手数料は不要ですが、証券会社を通ずる場合には証券会社の手数料がかかる場合があります。）

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
2. 目論見書の表紙裏に、以下の通り金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資信託証券は、主に、不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
3. 参照有価証券報告書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。目論見書の表紙の次に以下の内容を使用します。

**Nippon Residential Investment Corp.**

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書



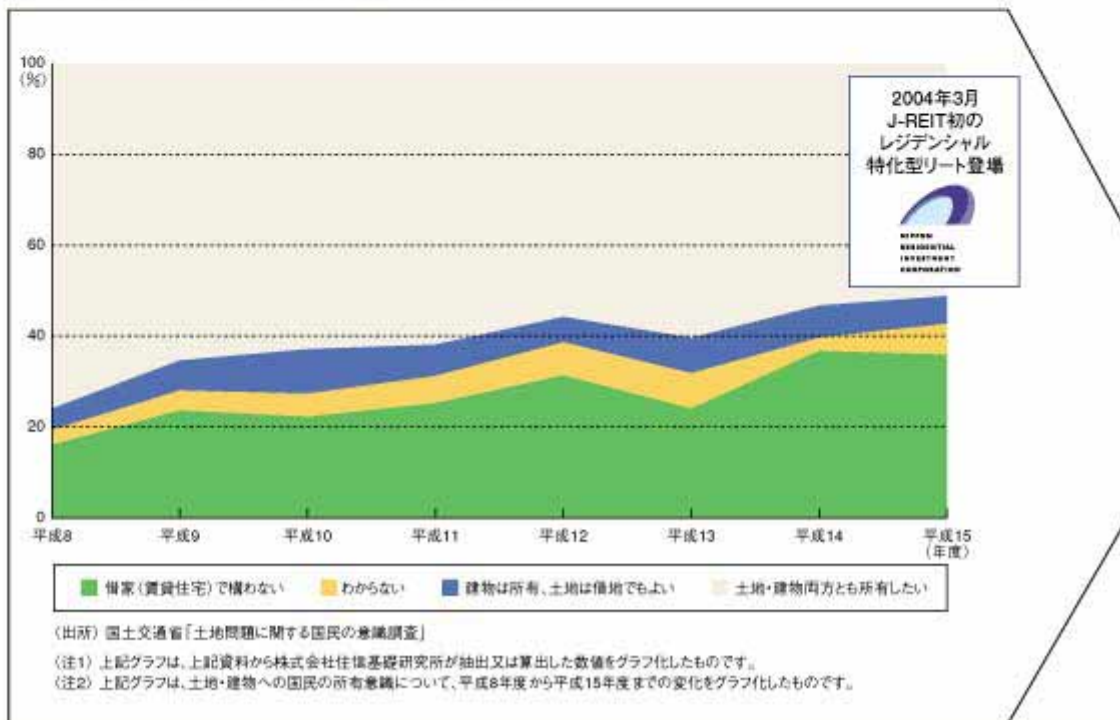
# Residential RE

## 住宅総合型 賃貸住宅群の提供へ

～あらゆるライフステージ及び多様なライフスタイルへの対応～

日本レジデンシャル投資法人は、「住宅総合型」として  
 優良な賃貸住宅群の提供を通じ、  
 ライフステージ及びライフスタイルに応じた価値観から住む  
 多種多様な居住者ニーズに対応した居住環境  
 及びサービスを提供する「トータルライフサポート」を実施します。

### 持家志向・借家志向（賃貸住宅）





レジデンシャル特化型REITとしての使命





# Total Life Support

## 住宅総合型REIT

日本レジデンシャル投資法人は「住宅総合型」として優良な賃貸住宅群の提供を通じ、ライフステージ及びライフスタイルに応じた価値観から生じる多種多様な居住者ニーズに対応した居住環境及びサービスを提供する「トータルライフサポート」を実施します。

多種多様な  
価値観から生じる  
居住者ニーズ  
に対応

Total  
Life  
Support

あらゆる  
ライフステージ  
に対応

多様な  
ライフスタイル  
に対応

## トータルライフサポート

### ライフステージへの対応

タイプ	ラージタイプ					
					シニアタイプ	
			ファミリータイプ			
	コンパクトタイプ			コンパクトタイプ		
	シングルタイプ					
ライフステージ	アーリーシングル	ミッドシングル	ダブルインカム	ファミリー	エンパイネスタース	シニア
典型的な年齢層	20歳代前半	20歳代後半以降	20歳代後半～30歳代	30歳代～50歳代	60歳前後	60歳代半ば以降
イベント等	学生生活、就職	転職、転勤	結婚、家族形成	出産、子供の進学、就職	定年退職、子供の独立	年金受給、老後生活

## シニアタイプへの投資

高齢者世帯の増加が見込まれることや時間的・金銭的余裕のある高齢者の居住ニーズに対応するため、高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備、サービス提供を具備したシニア向け賃貸住宅に投資します。

### リスクマネジメント

独自の運営組織とノウハウが必要なサービスの提供を実施する不動産を取得・運営する場合、以下のリスクマネジメントを実施します。

- 専門のオペレーターへの一括賃貸とバックアップオペレーターの用意
- デュー・ディリジェンスにおける調査能力・経験のある社外専門機関による以下項目等の調査
  - ・オペレーターの財務状況及び信用度
  - ・オペレーターの事業運営能力
  - ・事業環境及びオペレーターの競争力

### KPMGヘルスケアジャパン株式会社によるデュー・ディリジェンスの実施

本投資法人はKPMGヘルスケアジャパン株式会社により提供を受けるデュー・ディリジェンス報告書を活用し、運用不動産の取得・運営におけるリスクマネジメントを実施します。

### 世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計



# Portfolio Composition

## 資産区分

- コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用
- サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れ収益機会を獲得、流動性を活用し売却を図る等賃貸住宅市場の変化に対応

## 収益ポテンシャルの維持・向上

## 収益バランスの最適化



**コアアセット**  
安定性、成長性

**サブコアアセット**  
収益性、流動性

### コアアセット 80~100%

- ・ 特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件
- ・ 賃貸住宅市場における競争力
- ・ 長期的な安定性及び成長性
- ・ より長期的な視点から計画的な運営
- ・ ブランド戦略推進

### サブコアアセット 0~20%

- ・ 相対的に収益性及び流動性に優れ、中長期的に安定した賃料収入が見込める物件
- ・ 柔軟かつ機動的に組入れることにより収益機会を獲得
- ・ 不動産市場における流動性を確保
- ・ 不動産市場の動向、資産価値の増減に対応した機動的な運営

(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

## 目標ポートフォリオ

地域	比率 <sup>(注4)</sup>	タイプ <sup>(注3)</sup>	比率 <sup>(注4)</sup>
都心主要5区 <sup>(注1)</sup>	30~50%	シングルタイプ	15~35%
東京23区(都心主要5区を除く)	30~50%	コンパクトタイプ	25~45%
首都圏(東京23区を除く) <sup>(注2)</sup>	0~20%	ファミリータイプ	10~30%
政令指定都市(首都圏を除く)等 <sup>(注3)</sup>	0~20%	ラージタイプ	5~25%
		シニアタイプ	0~10%

(注1) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

(注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

(注5) 各物件毎に対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等を基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

## 資産運用会社による住宅タイプ別分類

間取り	専有面積							
	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK	—	C	C	C	L	L	L	L
2DK	—	C	C	C	F	F	L	L
2LDK	—	—	C	C	F	F	L	L
3DK	—	—	C	F	F	F	F	L
3LDK	—	—	—	F	F	F	F	L
4LDK~	—	—	—	—	F	F	F	L

(注1) シングルタイプを「S」、コンパクトタイプを「C」、ファミリータイプを「F」、ラージタイプを「L」で表示しています。また、「—」部分は、原則、投資対象として想定していません。

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

「1K」：主たる居室1部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住宅

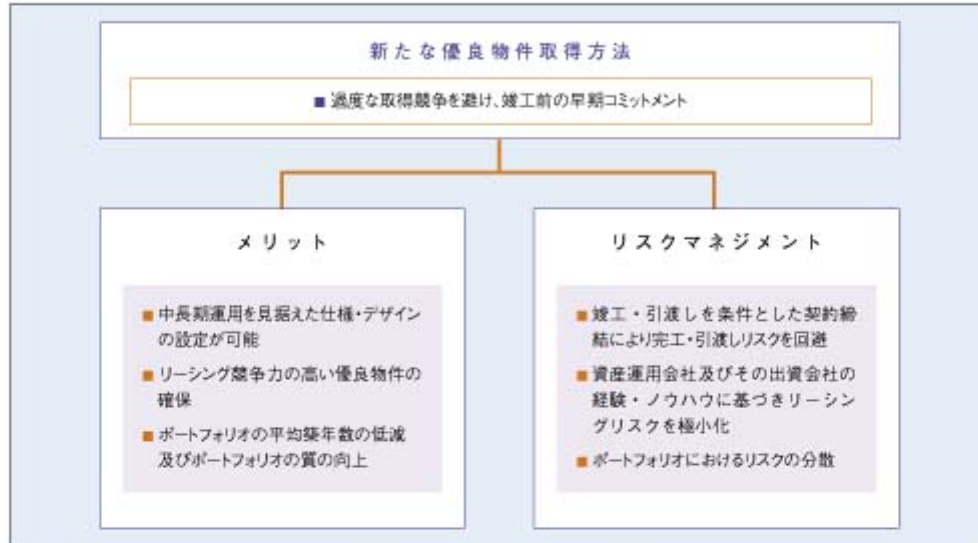
「1(2,3)DK」：主たる居室1(2,3)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅

「1(2,3,4)LDK」：主たる居室1(2,3,4)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した8帖以上の台所と密着で構成される住宅

## 投資法人の成長性の確保

### 外部成長戦略－未竣工・開発案件への投資

本投資法人は競争力のあるコアアセットの取得手法の拡大を図るべく、未竣工・開発案件への投資を推進します。



#### 第4期取得事例



#### S-38 パシフィックレビュー早稲田西

取得価格：1,100百万円  
取得先：オリックス・リアルエステート株式会社  
所在地：東京都豊島区高田三丁目  
賃貸可能戸数：63戸  
建築時期：平成17年7月



#### F-12 パシフィックレジデンス白壁東

取得価格：1,070百万円  
取得先：株式会社大京  
所在地：愛知県名古屋市東区芳野一丁目  
賃貸可能戸数：33戸  
建築時期：平成17年5月

第5期以降取得予定事例

**L-8** パシフィックタワー六本木



取得予定価格：  
8,442百万円  
取得先：  
セコムホームライフ株式会社  
所在地：  
東京都港区六本木七丁目  
賃貸可能戸数：  
83戸(予定)  
竣工予定時期：  
平成18年2月

**C-25** パシフィックタワー目黒山手<sup>(注)</sup>



取得予定価格：  
14,507百万円  
取得先：  
グランタワー特定目的会社  
所在地：  
東京都品川区  
西五反田三丁目  
賃貸可能戸数：  
356戸(予定)  
竣工予定時期：  
平成19年2月

**S-24** パシフィックレジデンス築地<sup>(注)</sup>



取得予定価格：  
1,320百万円  
取得先：  
丸紅株式会社  
所在地：  
東京都中央区築地一丁目  
賃貸可能戸数：  
54戸(予定)  
竣工予定時期：  
平成17年12月

**S-32** パシフィックレジデンス三宮東<sup>(注)</sup>



取得予定価格：  
2,247百万円  
取得先：  
双日都市開発株式会社  
所在地：  
兵庫県神戸市中央区  
磯上通三丁目  
賃貸可能戸数：  
161戸(予定)  
竣工予定時期：  
平成17年12月

**S-50** パシフィックレビュー靱公園<sup>(注)</sup>



取得予定価格：  
1,200百万円  
取得先：  
東急不動産株式会社  
所在地：  
大阪府大阪市西区  
靱本町一丁目  
賃貸可能戸数：  
94戸(予定)  
竣工予定時期：  
平成18年1月

**F-17** パシフィックレジデンス泉



取得予定価格：  
4,400百万円  
取得先：  
株式会社大京  
所在地：  
愛知県名古屋市中区  
泉一丁目  
賃貸可能戸数：  
122戸(予定)  
竣工予定時期：  
平成17年12月

(注)本図は設計図をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## 投資法人の成長性の確保

### 物件の売却



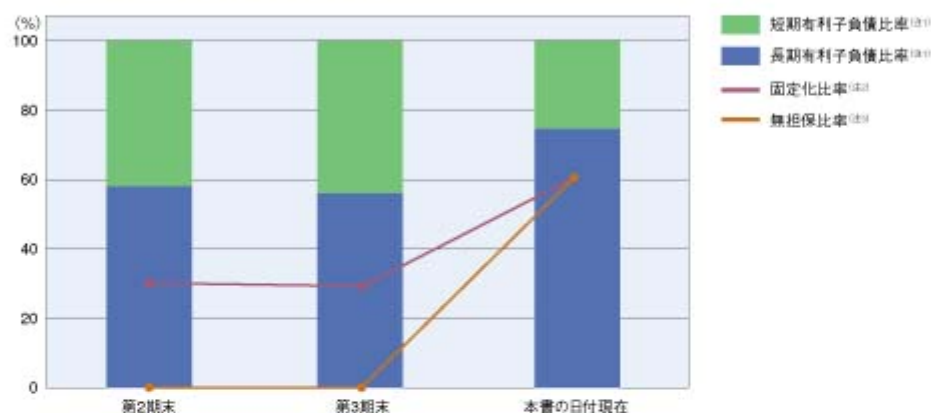
## 財務戦略

### 基本戦略

#### 財務の安定性の確保、柔軟性及び機動性の拡充

- 健全な負債比率の維持と金利上昇に対するリスクヘッジ
- 資金調達方法及び調達先の多様化
- 資金調達コストの抑制

### 有利子負債に係る財務指標の推移



(注1) 本投資法人の有利子負債額のうち長期有利子負債(借入金の借入実行日から返済期日までの期間または投資法人債の発行日から償還期間までの期間が1年超のもの)と短期有利子負債(借入金の借入実行日から返済期日までの期間または投資法人債の発行日から償還期間までの期間が1年以内のもの)の割合を示しています。

(注2) 本投資法人の有利子負債額のうち、固定金利及び金利スワップ取引を設定することにより金利が固定化されている有利子負債額の比率を示しています。

(注3) 本投資法人の有利子負債額のうち、本投資法人の保有する資産に対して担保または抵当権が設定されていない有利子負債額の比率を示しています。

### 投資法人債の発行

平成17年7月に公募により第1回無担保投資法人債を発行し、平成17年9月に公募により第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債をそれぞれ発行しました。

### 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	格付 <sup>(注)</sup>
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%	A3
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%	A3
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%	A3
合計	—	—	—	300億円	—	—

(注)ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより取得

### 発行体格付の状況

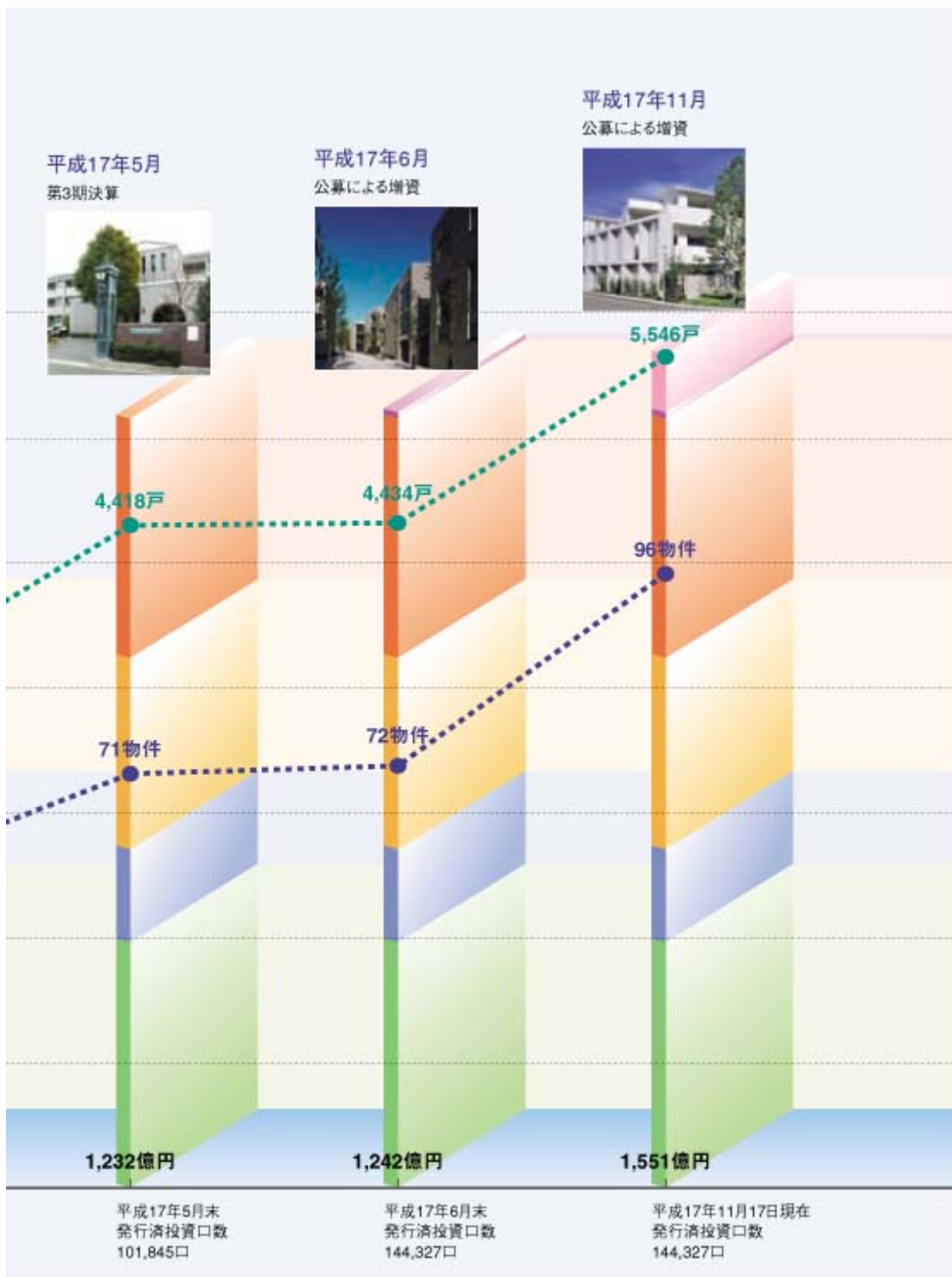
平成17年10月31日現在における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

格付機関	発行体格付	アウトック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	安定的



## 日本レジデンシャル投資法人の推移





## 投資法人の成長性の確保

### 内部成長戦略

運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上

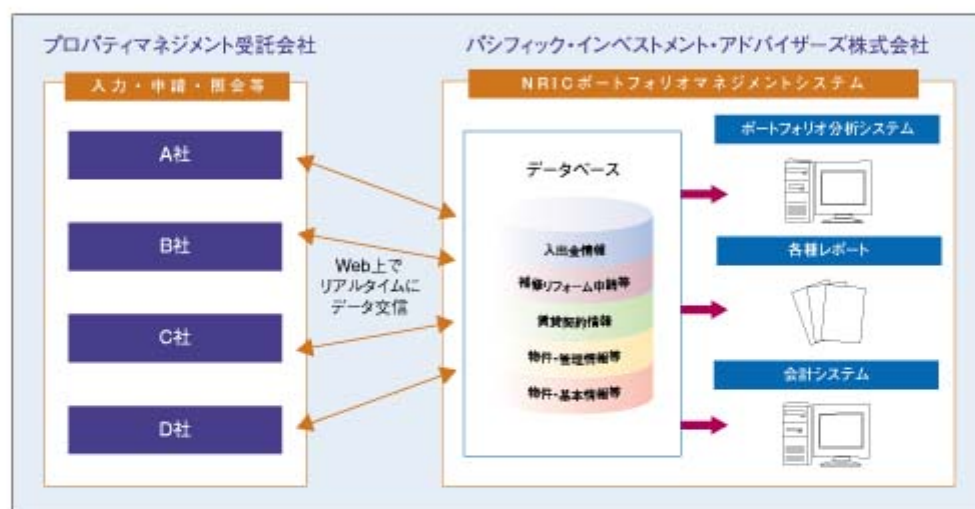
各種管理運営コストの妥当性検証に基づく委託業務の合理化

リーシング・物件管理能力に優れたプロパティマネジメント業務受託者との協調

競争入札、パフォーマンス評価によるプロパティマネジメント業務受託者の選別

NRICポートフォリオマネジメントシステムの活用

- 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化
- 物件情報の集約管理による戦略的ポートフォリオ運営





# Pacific Quality

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度の向上、独自ブランドイメージ(Pacific Quality)の確立を図ります。



Pacific Quality  
New portfolio

第5期 取得予定資産

CORE ASSET

- S-24 Pacific Residence Tsukiji
- S-32 Pacific Residence Sannomiyahigashi
- S-42 Pacific Livew Yokohamakannai
- S-45 Pianeta Shiodome
- S-50 Pacific Livew Utsuboko
- C-33 Pacific Livew Iriya
- F-17 Pacific Residence Izumi
- L-8 Pacific Tower Roppongi

SUB-CORE ASSET

- S-43 K2
- S-44 Flats Okurayama
- S-46 ZESTY Komazawadaigaku
- S-47 ZESTY Yoyogi
- S-48 ZESTY Nishishinjuku
- S-49 ZESTY Kyodo

**Nippon Residential Investment Corp.**

# CORE ASSET





C-33 パシフィックレビュー入谷



S-24 パシフィックレジデンス築地<sup>(注)</sup>



S-32 パシフィックレジデンス三宮東<sup>(注)</sup>



S-50 パシフィックレビュー靑公園<sup>(注)</sup>

(注) 本団は設計図をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

# SUB CORE ASSET



S-43 K2



S-47 ZESTY代々木



S-49 ZESTY経堂



S-46 ZESTY駒澤大学



S-48 ZESTY西新宿



S-44 フラッツ大倉山



## 不動産ポートフォリオ

### ポートフォリオ一覧

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産96物件に、平成17年11月30日に取得する「バンフィックリビュー広尾」及び取得予定の14物件を加えた111物件（売却予定の5物件を含みます。）の一覧です。

#### 第5期取得予定物件

物件番号 (注1)	資産区分 (注1)	地域	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注2)	構造 (注4)	階数 (注4)	賃貸可能 戸数	竣工年月
S-24	コア1	東京23区	バンフィックレジデンス築地	1,320	0.72	RC(予定)	11階(予定)	54(予定)	平成17年12月(予定)
S-32	コア1	港区住吉区	バンフィックレジデンス三宮東	2,247	1.23	RC(予定)	15階(予定)	161(予定)	平成17年12月(予定)
S-42	コア1	首都圏	バンフィックリビュー横濱関内	1,950	1.06	SRC	11階	102	平成16年8月
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	0.21	SRC	B1階11階	22	平成4年9月
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	0.49	RC	5階	64	平成10年3月
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	1.52	RC	12階	67	平成17年2月
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	0.21	RC	4階	18	平成16年10月
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	0.21	RC	4階	16	平成17年2月
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	0.24	RC	5階	19	平成17年2月
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	0.19	RC	4階	15	平成17年2月
S-50	コア1	港区住吉区	バンフィックリビュー鶴公園	1,200	0.65	SRC(予定)	15階(予定)	94(予定)	平成18年1月(予定)
C-33	コア1	東京23区	バンフィックリビュー入谷	1,190	0.65	SRC	15階	49	平成16年12月
F-17	コア1	港区住吉区	バンフィックレジデンス泉	4,400	2.40	SRC(予定)	15階(予定)	122(予定)	平成17年12月(予定)
L-8	コア1	都心主要5区	バンフィックタワー六本木	8,442	4.61	RCS(予定)	B3階27階(予定)	83(予定)	平成18年2月(予定)
小計				26,369	14.39	—	—	886	—

#### 第4期取得物件

物件番号 (注1)	資産区分 (注1)	地域	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注2)	構造 (注4)	階数 (注4)	賃貸可能 戸数	竣工年月
S-33	コア1	東京23区	バンフィックリビュー多摩川	1,514	0.83	RC	7階	98	平成16年9月
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	0.39	SRC	11階	31	平成16年10月
S-35	コア1	東京23区	バンフィックリビュー銀座東	2,348	1.28	SRC	B1階14階	94	平成16年9月
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	0.56	RC	11階	61	平成17年2月
S-37	サブコア	首都圏	築6セルコバマンション	609	0.33	RC	9階	33	平成15年2月
S-38	コア1	東京23区	バンフィックリビュー早稲田西	1,100	0.60	RC	12階	63	平成17年7月
S-39	サブコア	港区住吉区	KC21ビル	1,167	0.64	SRC	11階	79	平成9年3月
S-40	コア1	都心主要5区	バンフィックリビュー広尾	1,741	0.95	SRC	12階	76	平成17年11月
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋II	799	0.44	RC/S	B1階7階	70	平成4年3月
C-27	コア1	東京23区	バンフィックリビュー長者丸	3,338	1.82	RC	B2階3階	71	平成17年3月
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	1,030	0.56	RC	B1階4階	13	平成17年3月
C-29	コア2	港区住吉区	マール	963	0.53	SRC	12階	38	平成17年2月
C-30	コア1	都心主要5区	バンフィックリビュー神田東	1,880	1.03	SRC	15階	64	平成15年10月
C-31	サブコア	港区住吉区	メロディハイム新大阪	956	0.52	SRC	10階	70	平成6年4月
C-32	サブコア	港区住吉区	メロディハイム松原	643	0.35	RC	8階	53	平成6年3月
F-12	コア1	港区住吉区	バンフィックレジデンス白壁東	1,070	0.58	RC	8階	33	平成17年5月
F-13	コア1	港区住吉区	バンフィックレジデンス堺東	890	0.49	SRC/RC	15階	50	平成17年8月
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	0.70	SRC	8階	39	平成1年8月
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	0.44	RC	7階	29	平成12年1月
F-16	コア1	港区住吉区	バンフィックレジデンス太秦	958	0.52	RC	B1階7階	48	平成12年1月

物件番号 (注1)	資産区分 (注1)	地域	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注1)	構造 (注4)	階数 (注4)	賃貸可能 戸数	竣工年月
L-9	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	0.55	RC	B1階5階	16	平成5年1月
L-10	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	0.71	RC	B1階4階	6	平成10年7月
L-11	コア2	都心主要6区	ウインザーハウス広尾	2,000	1.09	RC	B1階3階	12	平成15年6月
L-12	サブコア	都心主要6区	SOHO北青山	1,160	0.63	RC	B1階3階	10	平成16年3月
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	0.61	RC	B1階5階	22	平成1年10月
L-14	コア2	都心主要6区	ルート麻布十番	2,220	1.21	SRC/S	14階	26	平成11年1月
小計				33,647	18.36	—	—	1,205	—

## 第3期末保有物件

物件番号 (注1)	資産区分 (注1)	地域	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注1)	構造 (注4)	階数 (注4)	賃貸可能 戸数	竣工年月
S-1	コア1	東京23区	パシフィックレビュー新川	2,050	1.12	RC	7階	83	平成15年2月
S-2	コア1	都心主要6区	パシフィックレビュー芝大門	1,900	1.04	RC	B1階10階	63	平成14年11月
S-3	サブコア	都心主要6区	グレンパーク参宮橋	1,040	0.57	RC	7階	27	平成15年3月
S-4	サブコア	都心主要6区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	0.29	RC	3階	17	平成7年11月
S-5	サブコア	都心主要6区	レオパレス宇田川町マンション	569	0.31	RC	5階	30	平成13年8月
S-6	サブコア	都心主要6区	ヴェール喜久井町	520	0.28	RC	4階	41	平成10年3月
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	0.35	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	0.24	SRC	11階	24	平成14年6月
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	0.27	SRC/S	B1階12階	73	平成4年7月
S-10	サブコア	首都圏	Jステージ南浦和	700	0.38	SRC	9階	63	平成4年8月
S-11	サブコア	首都圏	シティアフォーラム上本郷	1,140	0.62	RC	B1階7階	182	平成3年3月
S-12	サブコア	法令指定物件等	ポーン宇治Ⅱ	1,260	0.69	RC	7階	208	昭和62年3月
S-13	サブコア	法令指定物件等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	0.23	RC	5階	86	4号館：昭和62年2月 7号館：昭和63年1月
S-14	コア1	東京23区	パシフィックレビュー白金台	1,250	0.68	RC	B1階5階	32	平成16年5月
S-15	コア2	法令指定物件等	グランブルー博多	1,582	0.86	SRC	14階	155	平成14年3月
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	0.52	RC	B1階7階	91	平成4年3月
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	1.49	SRC	B1階13階	63	平成16年8月
S-18	コア1	法令指定物件等	パシフィックレビュー天神橋	970	0.53	SRC	12階	78	平成12年2月
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	0.56	SRC	12階	63	平成16年3月
S-20	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	0.76	RC	10階	54	平成16年2月
S-21	コア1	都心主要6区	パシフィックレビュー新宿東	854	0.47	SRC	8階	48	平成12年8月
S-22	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	0.90	RC	B1階15階	65	平成16年2月
S-23	コア2	法令指定物件等	梅田エクセルハイツ	5,250	2.86	SRC	B1階15階	414	平成14年2月
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	1.06	RC	6階	96	平成12年3月
S-26	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	0.58	RC	B1階9階	37	平成13年2月
S-27	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス墨比寿東	660	0.36	SRC	10階	26	平成13年1月
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	0.44	RC	B1階7階	20	平成11年10月
S-29	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	0.46	RC	2～3階	29	平成11年9月
S-30	コア1	都心主要6区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	0.85	RC	B1階5階	37	平成17年1月
S-31	コア1	東京23区	パシフィックレビュー京橋	1,401	0.76	SRC/S	B1階15階	52	平成17年1月
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	1.96	RC	B1階10階	104	平成15年8月
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	0.41	SRC	12階	33	平成15年2月
C-3	コア1	都心主要6区	パシフィックレビュー自由が丘	1,080	0.59	SRC	B1階10階	28	平成14年3月
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	0.61	RC	11階	39	平成15年2月

# 不動産ポートフォリオ

## ポートフォリオ一覧

物件番号 (No.)	築年区分 (区分)	地域	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (比率)	構造 (構造)	階数 (階数)	賃貸可能 戸数	竣工年月
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	0.21	RC	4階	19	平成15年7月
C-7	サブコア	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	972	0.53	RC	B1階7階	57	平成3年2月
C-8	コア1	葛都圏	バンフィックリビュー八王子	700	0.38	RC	9階	40	昭和63年1月
C-9	サブコア	池袋地区特	グランドハイツ日比野	1,230	0.67	SRC	14階	124	平成4年4月
C-10	コア1	池袋地区特	バンフィックレジデンス向陽町	454	0.25	RC	5階	40	平成12年2月
C-11	コア1	都心主要5区	バンフィックリビュー永田町	1,000	0.55	RC	10階	23	平成15年1月
C-12	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス水道橋	2,330	1.27	SRC	B1階14階	65	平成16年12月
C-13	コア1	都心主要5区	バンフィックタワー乃木坂	3,900	2.13	RC	B2階19階	68	平成16年8月
C-14	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス赤坂1	1,300	0.71	RC	5階	37	平成16年5月
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	4.32	SRC	B1階14階	125	平成16年7月
C-16	コア1	池袋地区特	バンフィックレジデンス天神南	1,200	0.65	SRC	15階	56	平成16年1月
C-17	コア1	池袋地区特	バンフィックリビュー博多駅南	420	0.23	SRC	11階	39	平成15年1月
C-18	コア1	東京23区	バンフィックレジデンス人形町	572	0.31	RC	B1階7階	25	平成16年3月
C-19	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス代官山	2,180	1.19	RC	B1階8階	42	平成16年7月
C-20	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	1.41	SRC	B1階14階	85	平成16年8月
C-21	コア1	葛都圏	バンフィックレジデンス吉祥寺	1,445	0.79	RC	3階	48	平成7年3月
C-22	コア1	東京23区	バンフィックレジデンス文京千石	1,557	0.85	SRC	13階	45	平成17年4月
C-23	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス赤坂梅町	4,710	2.57	RC	B1階8階	87	平成11年9月
C-24	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス高輪	1,550	0.85	SRC	B2階8階	30	平成15年1月
C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	1.81	RC	B1階14階	78	平成17年1月
F-1	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス桜丘	3,960	2.16	SRC	B2階12階	66	平成15年4月
F-2	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス目白朝陽山	1,100	0.60	RC	B1階3階	19	平成14年12月
F-3	コア1	東京23区	バンフィックレジデンス新川	1,420	0.77	SRC	14階	36	平成15年2月
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	0.54	RC	4階	38	平成4年7月
F-5	サブコア	東京23区	アルス新大塚	1,117	0.61	SRC	B1階10階	31	平成1年3月
F-6	サブコア	葛都圏	クレインマンション鶴見	1,050	0.57	RC	7階	59	平成2年7月
F-8	サブコア	葛都圏	メゾン柏	840	0.46	RC	8階	56	平成1年11月
F-9	サブコア	池袋地区特	スカイハイツ平針	554	0.30	RC	B1階9階	36	平成7年2月
F-10	コア1	東京23区	バンフィックレジデンス目白	7,350	4.01	SRC	B1階10階	162	平成11年1月
F-11	コア1	都心主要5区	バンフィックレジデンス芝浦	4,900	2.67	SRC	B2階15階	154	平成3年9月
L-1	サブコア	東京23区	マノア間本	590	0.32	RC	B1階3階	12	平成1年10月
L-2	コア2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	0.83	RC	B1階5階	6	平成1年9月
L-3	コア2	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	0.53	RC	B1階3階	6	平成2年7月
L-4	サブコア	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	0.55	RC	3階	18	平成3年2月
L-5	サブコア	東京23区	プティ・クール砧	584	0.37	RC	B1階5階	11	平成2年3月
L-6	サブコア	東京23区	西萩窪アーバインホームズ	1,050	0.57	RC	B1階5階	28	平成1年5月
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布プレイス	10,270	5.60	RC	3-5階	41	平成13年2月
小計				123,277	67.25	—	—	4,417	—
111物件合計				183,295	100.00	—	—	6,508	—

(注1) 築年区分(コア/サブコア)

コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状況、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を具現継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアアセットのうち「バンフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分します。

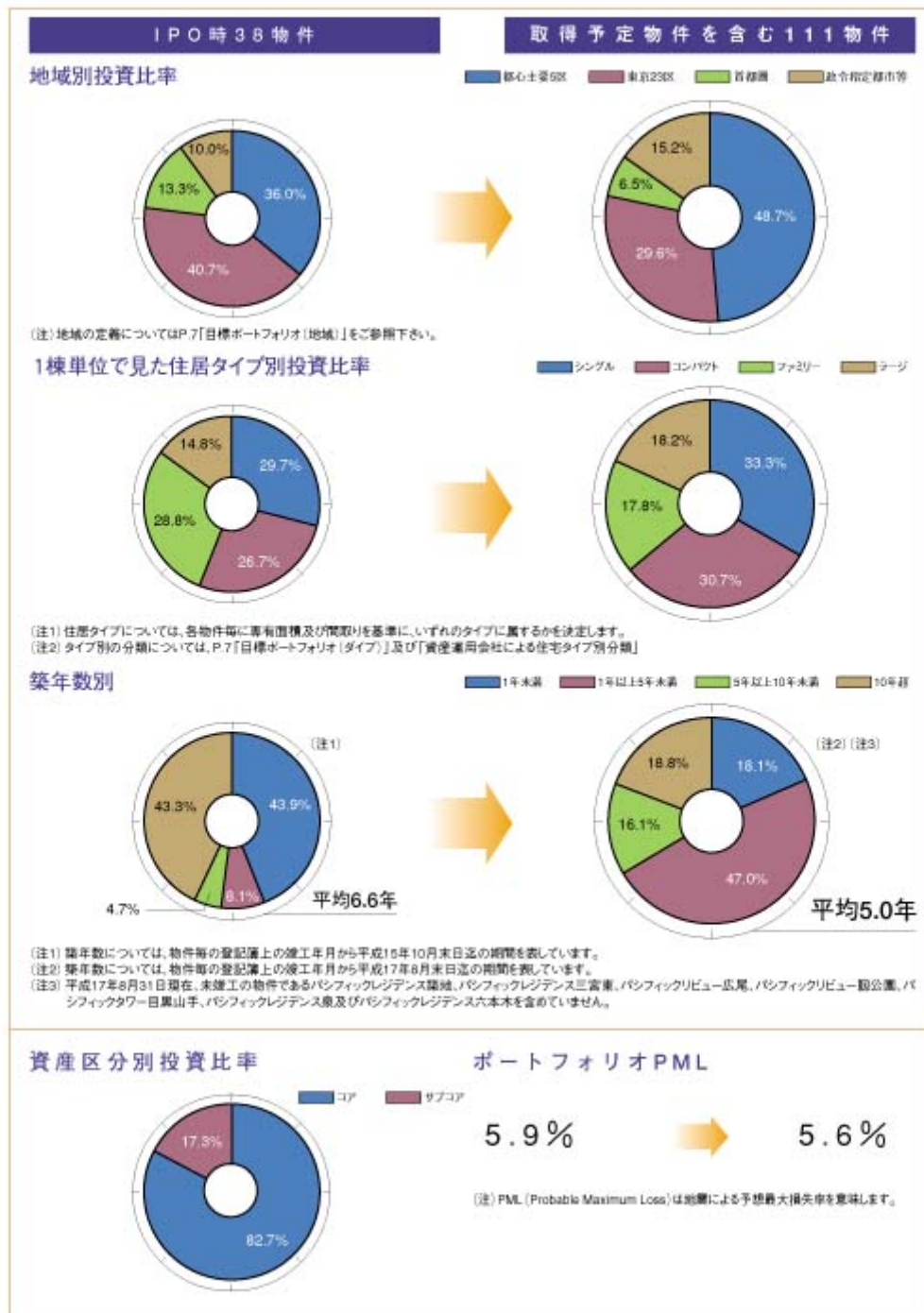
(注2) 物件番号は、本投資法人の運用資産についてS(シングルタイプ)、O(コンバクトタイプ)、F(ファミリータイプ)、L(ラージタイプ)及びSS(シニアタイプ)の6つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、棟数のタイプを含む物件については、各タイプの占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注3) 投資比率とは全運用資産の取得価格の合計額に対する本運用資産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)。

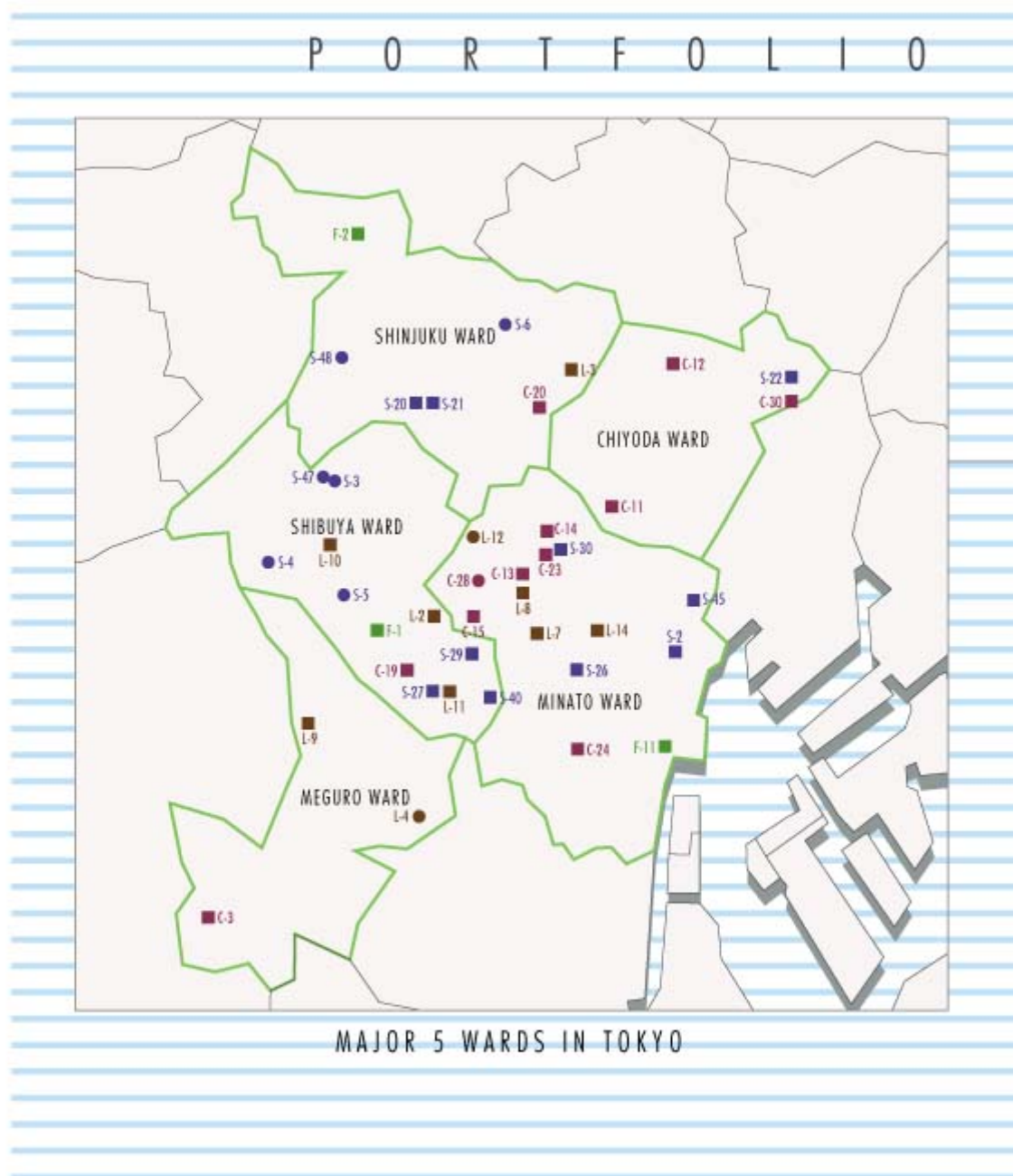
(注4) 「構造」及び「階数」の欄には、それぞれ以下を表しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B1：地下1階付

## ポートフォリオ分散状況

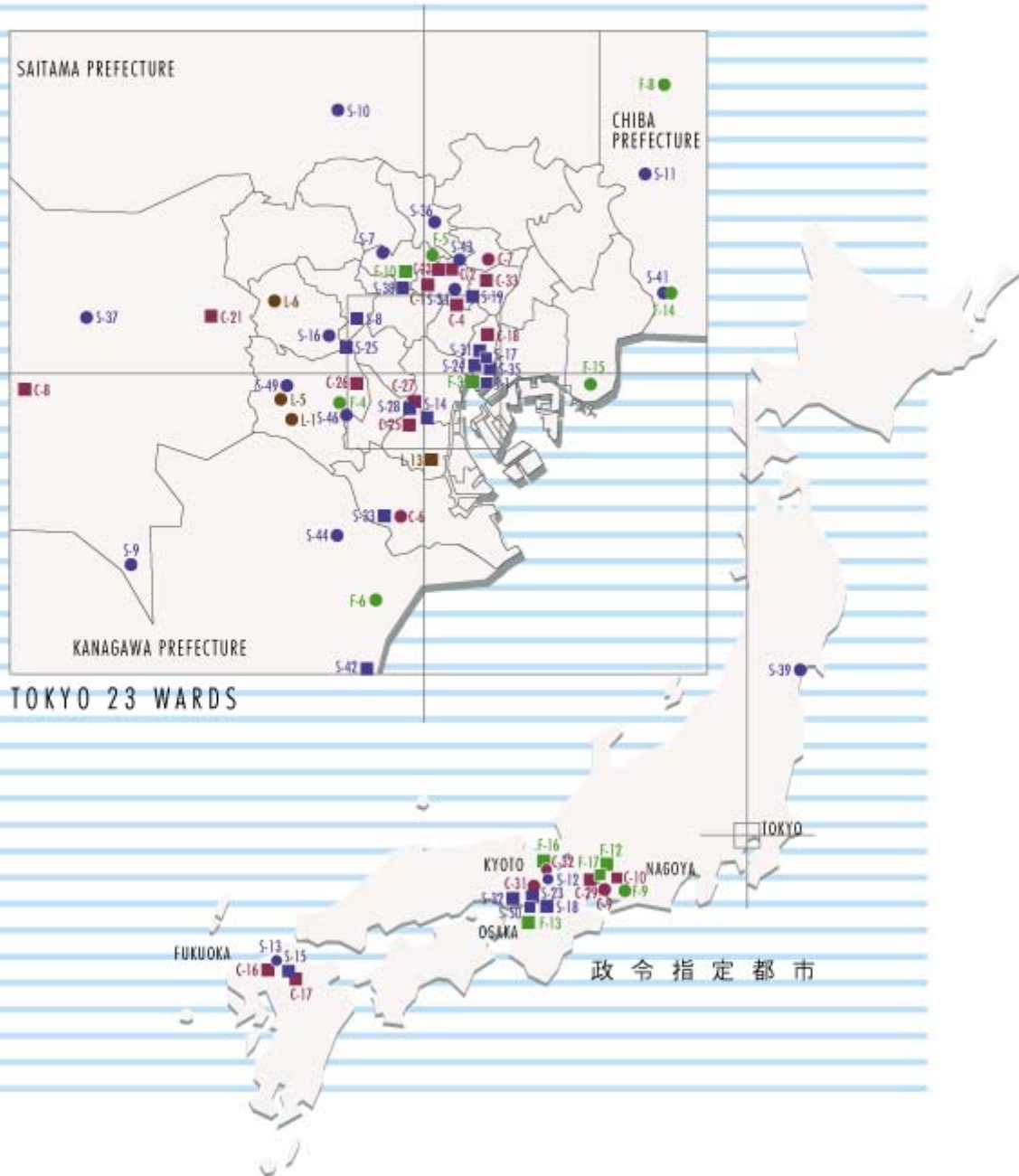


ポートフォリオマップ



- |          |               |                |               |              |
|----------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| CORE     | ■ SINGLE TYPE | ■ COMPACT TYPE | ■ FAMILY TYPE | ■ LARGE TYPE |
| SUB CORE | ● SINGLE TYPE | ● COMPACT TYPE | ● FAMILY TYPE | ● LARGE TYPE |

# M A P



## 投資法人の概要

### 決算ハイライト

#### 決算トピックス

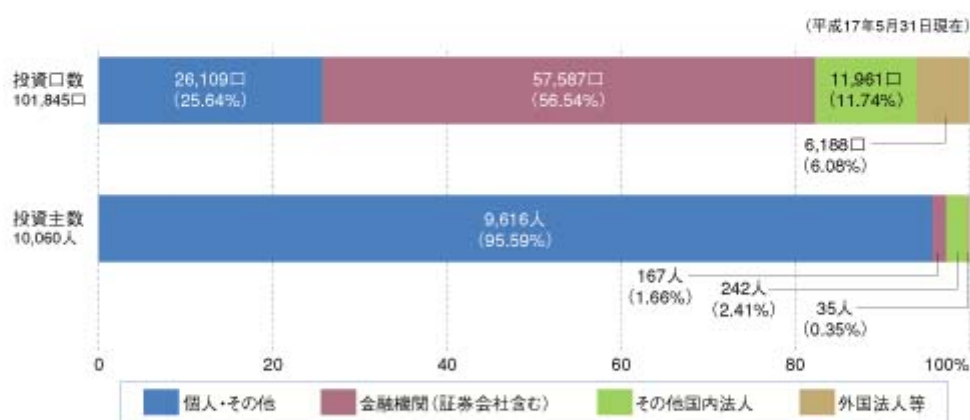
平成17年5月期(平成16年12月1日～平成17年5月31日)の運用状況

営業収益	3,402百万円
経常利益	1,374百万円
当期純利益	1,385百万円
総資産額	136,389百万円
純資産額	58,462百万円
一口当たり純資産額	574,034円
一口当たり当期純利益	13,611円

(注1)詳細は、平成17年8月19日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移」をご参照下さい。

(注2)期末発行済投資口数 平成17年5月期 101,845口

#### 投資主の構成、口数、投資主数



(注)「構成比(%)」は、小数点第2位未満を四捨五入して表示しています。

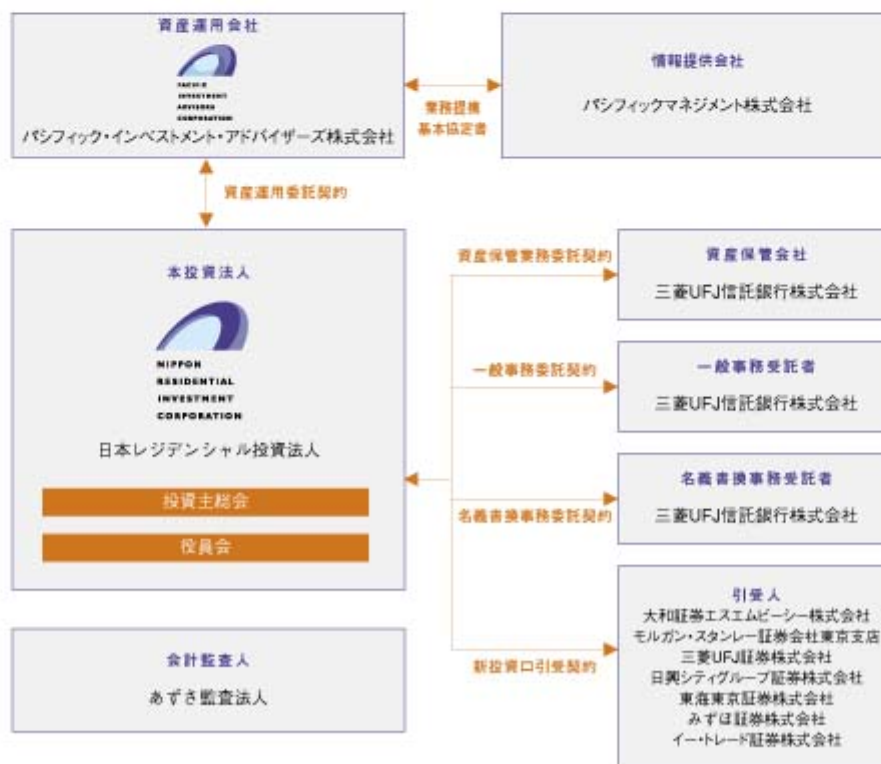
## 投資法人の沿革

平成14年12月 2日	設立企画人(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)による 投信法*第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年 3月 2日	東京証券取引所に上場(証券コード: 8962)
平成16年 3月30日	第三者割当による投資口追加発行
平成16年12月 1日	一般募集による投資口追加発行
平成16年12月17日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年 6月14日	一般募集による投資口追加発行
平成17年 7月 8日	第三者割当による投資口追加発行



(※)投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第196号、その後の改正を含みます。)(以下、投信法といいます。)

## 本投資法人の仕組図





会社概要

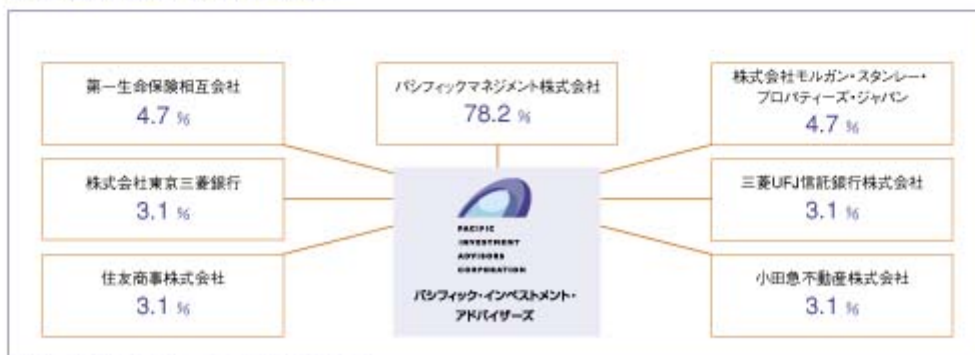
- 名 称 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
- 資 本 の 額 320百万円
- 事業の内容
- I. 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
  - II. 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
  - III. 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
  - IV. 宅地建物取引業
  - V. 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
  - VI. 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務
  - VII. 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
  - VIII. 前各号に付帯する一切の業務



組 織 図



資産運用会社の出資会社



(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。