

# 有価証券届出書

日本レジデンシャル投資法人

# 有価証券届出書

関東財務局長 殿

平成 16 年 1 月 29 日提出

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 森岡 健  
本店の所在の場所 : 東京都渋谷区広尾一丁目 1 番 39 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  
管理部シニアマネージャー 清水 誠一  
連絡場所 : 東京都渋谷区広尾一丁目 1 番 39 号  
電話番号 : 03-5766-2094

## 届出の対象とした募集及び売出し

募集及び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

募集及び売出内国投資証券の形態 : 投資証券  
形態及び金額 : 発行価額の総額 : 一般募集 24,600,000,000 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  
741,000,000 円

- (注 1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。但し、今回の一般募集は、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）で行う募集のため、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、本書の日付現在における見込額です。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券 1,482 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
- (注 3) 平成 16 年 2 月 9 日に、上記発行者の本店の所在の場所は、東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号に、上記事務連絡者の連絡場所及び電話番号は、東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号 03-5251-8528 に変更されます。

## 有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 113 枚)

## 目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
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）	6
3. その他の事項	8
第2 投資法人債券	8
第二部 発行者情報	9
第1 投資法人の状況	9
1. 投資法人の概況	9
(1) 主要な経営指標等の推移	9
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	10
(3) 投資法人の沿革	11
(4) 投資法人の仕組み	12
(5) 投資法人の機構	14
(6) 投資法人の出資総額	21
(7) 主要な投資主の状況	21
(8) 役員の状況	22
(9) その他	22
2. 投資方針	24
(1) 投資方針	24
(2) 投資対象	38
(3) 分配方針	97
(4) 投資制限	98
3. 投資リスク	103
4. 手数料等及び税金	135
(1) 申込手数料	135
(2) 買戻し手数料	135
(3) 管理報酬等	135
(4) その他の手数料等	141
(5) 課税上の取扱い	142
5. 運用状況	148
(1) 投資状況	148
(2) 運用実績	148
純資産等の推移	148
分配の推移	148
自己資本利益率（収益率）の推移	148

(3) 販売及び買戻しの実績	148
6. 管理及び運営	149
(1) 資産管理等の概要	149
資産の評価	149
申込（販売）手続等	151
買戻し手続等	151
保管	151
存続期間	152
計算期間	152
その他	153
(2) 利害関係人との取引制限	156
(3) 投資主の権利	165
第2 関係法人の状況	169
1. 資産運用会社の概況	169
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	169
(2) 運用体制	171
(3) 大株主の状況	171
(4) 役員の状況	172
(5) 事業の内容及び営業の概況	173
2. その他の関係法人の概況	174
第3 投資法人の経理状況	177
1. 財務諸表	181
(1) 貸借対照表	181
(2) 損益計算書	183
(3) 附属明細表	189
2. 投資法人の現況	192
(1) 純資産額計算書	192
(2) 投資有価証券の主要銘柄	192
(3) 投資不動産物件	192
(4) その他投資資産の主要なもの	192
(5) 借入れの現況	193
第4 その他	194
第5 内国投資証券事務の概要	221

## 第一部 証券情報

### 第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

#### 1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

##### (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。）

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づく投資法人です。

##### (2) 内国投資証券の形態等

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・エンド型の投資口を表示する投資証券

なお、本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象である本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的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。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3) 発行数

49,200口

(注1) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、本投資法人の投資主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の株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より三菱証券株式会社がそれぞれ1,282口及び200口（合計1,482口）を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）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。後記「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）」をご参照下さい。

(注2) これに関連して、本投資法人は、上記49,200口の発行とは別に、平成16年1月29日開催の役員会において、三菱証券株式会社を割当先とする第三者割当による1,482口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、三菱証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の1,482口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、平成16年3月26日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成16年2月23日（月）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

(注3) また、三菱証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成16年3月2日（火）から平成16年3月25日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、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。）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。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、三菱証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

- (注4) 三菱証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。したがって、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、三菱証券株式会社がグリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。
- (注5) 前記(注2)(注3)及び(注4)記載の取引に関しては、三菱証券株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上、これを行います。

#### (4) 発行価額の総額

24,600,000,000 円

- (注) 上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14)その他 a. 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

#### (5) 発行価格

未定

- (注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)によって決定します。
- (注2) 発行価格の決定に先立って、平成16年2月10日(火)に発行価格の仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。
- (注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成16年2月12日(木)から平成16年2月20日(金)までの間に後記「(14)その他 a. 引受け等の概要」記載の引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。
- (注4) 発行価格及び発行価額(引受価額)は、上記仮条件による需要状況等、上場(売買開始)日(後記「(14)その他 b. 申込みの方法等(ホ)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成16年2月23日(月)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決定する予定です。
- (注5) 後記「(14)その他 a. 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年12月1日(月)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

一口以上一口単位

- (8) 申込期間  
平成 16 年 2 月 25 日（水）から平成 16 年 2 月 27 日（金）まで
- (9) 申込証拠金  
発行価格と同一の金額
- (10) 申込取扱場所  
後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。
- (11) 払込期日  
平成 16 年 3 月 1 日（月）
- (12) 払込取扱場所  
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  
(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を行いません。
- (13) 手取金の使途  
本募集における手取金（24,600,000,000 円）については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金（上限 741,000,000 円）と併せて、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、本書の日付現在における見込額です。
- (14) その他  
a. 引受け等の概要  
以下に記載する引受人は、発行価格決定日（平成 16 年 2 月 23 日（月））に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を、本投資法人に払い込み、発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4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	
大和証券エスエムピーシー 株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8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	
計		49,200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) 本投資法人及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 三菱証券株式会社及びモルガン・スタンレー証券会社東京支店を以下「共同主幹会社」といいます。

#### b. 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）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。

(ニ) 引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「上場規程の特例」といいます。）に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、平成16年3月2日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）の予定です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）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した投資主には、上場（売買開始）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。



(へ) 引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているパシフィック・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。）の株主であるパシフィックマネジメント株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集により本投資証券を 1,282 口販売する予定です。

## 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（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）」に同じ。

### (2) 内国投資証券の形態等

前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）」に同じ。

### (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、一般募集に際し、その需要状況等を勘案の上、三菱証券株式会社が行う売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の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全く行われない場合があります。

(注2) 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、オーバーアロットメントによる売出しのために、三菱証券株式会社が前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 b. 申込みの方法等（ヘ）」に記載の指定先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それぞれ 1,282 口及び 200 口（合計 1,482 口）を上限として借り入れる予定です。但し、かかる貸借は、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 b. 申込みの方法等（ヘ）」に記載する通り、本投資証券の指定先への販売がなされることを条件とします。

### (4) 売出価額の総額

741,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5) 売出価格

未定

(注) 売出価格は、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（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

一口以上一口単位

### (8) 申込期間

平成 16 年 2 月 25 日（水）から平成 16 年 2 月 27 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（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

**(9) 申込証拠金**

売出価格と同一の金額

**(10) 申込取扱場所**

三菱証券株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

(注) 上記証券会社の全国本支店において、申込みの取扱いを行います。

**(11) 受渡期日**

平成16年3月2日(火)

(注) 受渡期日については、「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(14)その他 b. 申込みの方法等(ホ)」記載の受渡期日と同一とします。

**(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**

**a. 引受け等の概要**

該当事項はありません。

**b. 申込みの方法等**

(イ) 申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、前記「(11) 受渡期日」記載の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した投資家には、当該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。

### 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)

##### a. 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

##### b. 売却・追加発行等の制限

(イ) 本募集に関し、本投資法人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の株主であるパシフィックマネジメント株式会社は、本募集により取得を予定している本投資証券 1,282 口を、また、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、本募集前から所有している本投資証券 200 口を、上場（売買開始）日以降 6 か月後の応当日までの期間（以下「制限期間」といいます。）共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには売却しない旨等（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三菱証券株式会社に貸し渡すことを除きます。）それぞれ共同主幹事会社との間で合意しています。なお、かかる場合においても、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せん。

(ロ) 本募集に関し、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、制限期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、投資口の追加発行（但し、グリーンシュエーオプションの行使により三菱証券株式会社に対し本投資証券を発行することを除きます。）を行わない旨合意しています。なお、かかる場合においても、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。

## 第2 投資法人債券

該当事項はありません。

## 第二部 発行者情報

### 第1 投資法人の状況

#### 1. 投資法人の概況

##### (1) 主要な経営指標等の推移

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで、及び12月1日から翌年5月31日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。）の各6か月間です。但し、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成14年12月6日から平成15年11月30日まで、第2期営業期間は、平成15年12月1日から平成16年11月30日までです（規約第18条）。

回次		第1期
決算年月		平成15年11月
営業収益	千円	-
うち不動産賃貸事業収益	千円	-
営業費用	千円	3,355
うち不動産賃貸事業費用	千円	-
営業損失	千円	3,355
経常損失	千円	9,979
当期純損失	千円	6,213
出資総額	千円	100,000
発行済投資口数	口	200
純資産額	千円	93,786
総資産額	千円	146,876
1口当たり純資産額	円	468,931
1口当たり当期純損失 (注3)	円	31,068 (31,499)
分配総額	円	-
1口当たり分配金額	円	-
(うち1口当たり利益分配金)	円	-
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-
自己資本比率	%	63.8%
自己資本利益率 (注4)	%	6.4% (6.5%)

(注1) 営業収益等には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）は含まれています。

(注2) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注3) 1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。また、関東財務局登録完了後本投資法人が成立した日である平成14年12月6日時点を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純損失金額を括弧内に併記しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内の数値は、当期は平成14年12月6日に本投資法人が成立したため、当期の日数360日より年換算した数値を記載しています。

・自己資本利益率 = (当期純損失 / 期首出資の部合計 + 期末出資の部合計の平均) × 100

## (2) 投資法人の目的及び基本的性格

### a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

### b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、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ほか、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必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（但し、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2. 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(4) 投資法人の仕組み」及び後記「第2 関係法人の状況」をご参照下さい。

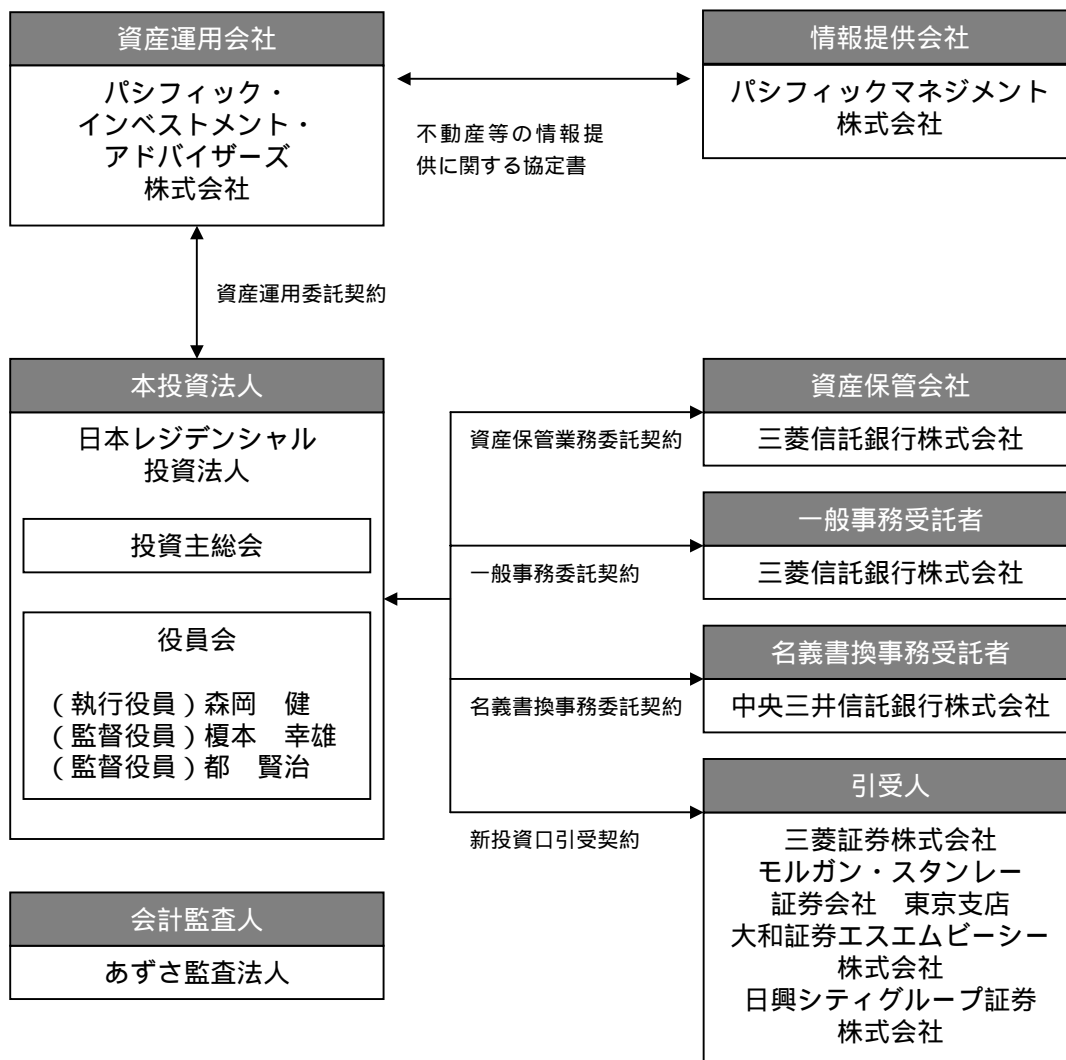
(3) 投資法人の沿革

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 14 年 12 月 6 日	投信法第 166 条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成 14 年 12 月 20 日	投信法第 188 条に基づく本投資法人の登録の申請
平成 15 年 1 月 27 日	内閣総理大臣による投信法第 187 条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第 19 号）
平成 15 年 6 月 30 日	規約の変更 <sup>(注)</sup>
平成 16 年 1 月 22 日	規約の変更 <sup>(注)</sup>

(注) 後記「(9) その他 b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項 (イ) 規約等の重要事項の変更」をご参照下さい。

(4) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み





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

名 称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成 14 年 12 月 9 日付で資産運用委託契約及び平成 16 年 1 月 22 日付で資産運用業務委託契約変更に関する覚書を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の取得に係る一任業務、資産の運用に係る一任業務、資産の処分に係る一任業務、投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務、資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社	平成 14 年 12 月 9 日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約並びに平成 16 年 1 月 8 日付で一般事務委託契約変更に関する覚書及び資産保管業務委託契約変更に関する覚書をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第 111 条第 3 号乃至第 6 号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、並びに 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
中央三井信託銀行株式会社	名義書換事務受託者	平成 14 年 12 月 6 日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第 111 条第 2 号)として、同契約に基づき、本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、新投資口の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
三菱証券株式会社 モルガン・スタンレー証券会社東京支店 大和証券エスエムビーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社	引受人	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者(投信法第 111 条第 1 号)として、本投資証券の買取引受けを行います。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
情報提供会社	パシフィックマネジメント株式会社	平成15年11月1日付で資産運用会社との間で不動産等の情報提供に関する協定書を締結して、投資用不動産に関する売却情報の資産運用会社への優先的提供を行います。詳細については、後記「2. 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針 (ロ) 成長性の確保」をご参照下さい。

(5) 投資法人の機構

a. 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第28条第1項）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第23条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、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（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第25条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第 97 条第 1 項、第 99 条第 1 項、商法(明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含みます。)(以下「商法」といいます。)第 78 条)。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第 97 条第 2 項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第 103 条第 1 項)。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記承認権限を有する(投信法第 97 条第 2 項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第 107 条第 1 項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます(投信法第 108 条第 1 項、商法第 260 条の 2 第 1 項、規約第 30 条)。

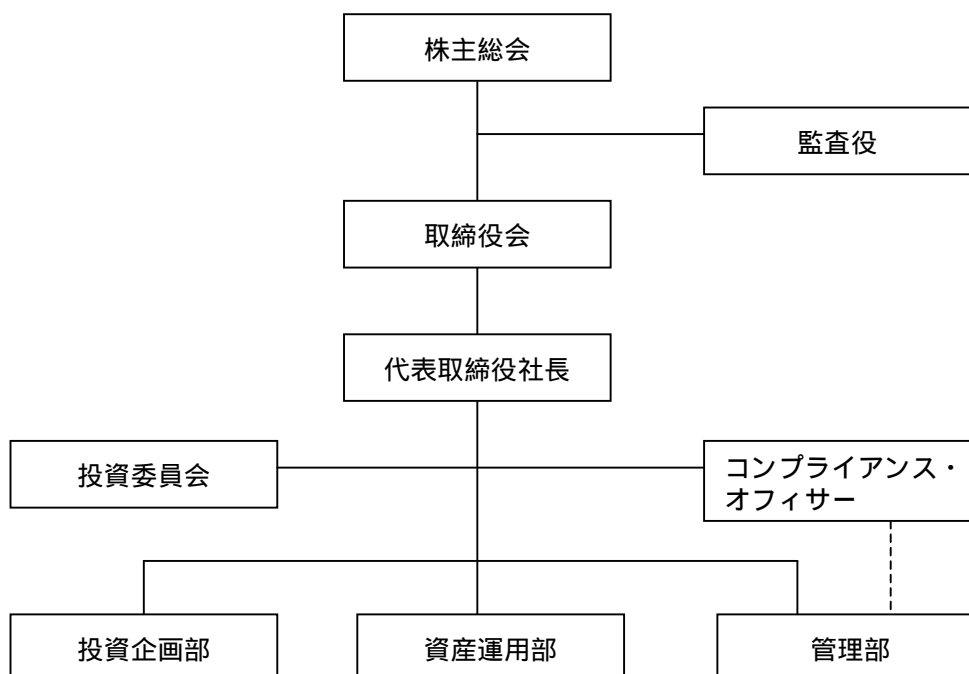
投信法の規定(投信法第 108 条第 1 項、商法第 260 条の 2 第 2 項)及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第 118 条第 1 項等)。

b. 投資法人の運用体制

本投資法人は、資産運用を資産運用会社に委託しています。資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



資産運用会社は、上記の組織体制において、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を分掌し、各部の統括者としてシニア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・オフィサーを設置しています。

(イ) 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、プロパティ・マネジメント業務受託者（以下「PM業務受託者」といいます。）の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認）</li> <li>本投資法人の資金調達（投資口及び投資法人債の発行、借入れ）全般</li> </ul>

	<p>に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>・コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート</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・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社内諸規程・規則等の制定・改廃及びそ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> </ul>

(ロ) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

< 投資委員会 >

委員	代表取締役社長、取締役、並びに投資企画部及び資産運用部の各シニアマネージャー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得業務に関する審議 (運用資産の運用方針等に係る運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)に照らした、物件の概要、取得価格等に関する審議)</li> <li>・本投資法人が所有する運用資産の売却業務に関する審議 (運用ガイドラインに照らした、売却価格等に関する審議)</li> <li>・本投資法人が所有する運用資産に係る運用方針、運用ガイドライン及び資産運用計画の作成に係る業務に関する審議 (取得・売却の目的、規模、地域、時期、予算・資金計画、管理を委託する会社、その他必要事項に関する審議)</li> </ul>
審議方法等	委員の3分の2が出席し、出席した委員の過半数の賛成により取締役会に答申する意見を決議します。但し、かかる決議を経た意見を取締役会に答申する際には、少数意見についても取締役会に併せて提出します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できません(後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)をご参照下さい)。

c. 投資運用の意思決定機構

(イ) 投資運用の意思決定機構

運用資産の運用に係る決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、運用ガイドライン並びに資産運用計画(個別の運用資産の取得及び売却、管理・運営及び賃貸に係る計画を含みます。)の策定を行います。

かかる運用ガイドライン及び資産運用計画の策定又は改定に当たっては、市場情報を基に、投資企画部においては運用資産の取得目的、取得規模や地域、取得時期、予算及び資金計画その他の必要事項を含む運用ガイドライン及び資産運用計画の策定案又は改定案について、また資産運用部においては運用資産のPM業務受託者、委託時期、予算及び資金計画その他の必要事項を含む運用ガイドライン

及び資産運用計画の策定案又は改定案について、それぞれ各部のシニアマネージャーが起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出してその審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って審査を行い、その法令、規則、事務ガイドライン、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則及び社内諸規程・規則等（以下、これらを併せて「法令諸規則等」といいます。）への適合性を確認の上、投資委員会の審議及び決議に付します。投資委員会は、その審議及び決議の結果を、取締役会に提出し、取締役会は、これらを参考にしつつ決議を行い、かかる運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させ、又は改定します。成立し、又は改定された運用ガイドライン及び資産運用計画は、取締役会の決議後速やかに本投資法人の役員会に報告されます。なお、コンプライアンス・オフィサーにおいて、法令諸規則等への適合性を確認できなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、その旨を取締役に報告します。

#### 運用資産に係る運用判断に関する管理体制

運用資産の取得及び売却は投資企画部、運用資産の管理運営は資産運用部がそれぞれ担当し、コンプライアンス・オフィサーによる審査を受けます。投資企画部及び資産運用部は、法令諸規則等を遵守して、以下の通り運用資産の運用業務を遂行します。

#### i 運用資産の取得及び売却に関するプロセス

投資企画部は、運用資産の取得に際し、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、現地調査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行い、運用方針、更には運用ガイドラインに合致し、本投資法人が投資することのできる物件を選定し、稟議書案を作成します。投資企画部シニアマネージャーは、かかる稟議書案に基づき、当該物件の概要、実査、取引事例、キャッシュ・フローモデル、利回り等十分な調査を行って稟議書を作成し、見積書、付近見取図、公図又は実測図及びその他必要な書類を添付して、コンプライアンス・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認し、投資委員会の審議及び決議に付します。投資委員会においては、運用ガイドラインに照らし、稟議書に基づき取得価格その他の取引条件についての審議及び決議を行い、その結果を取締役に提出し、取締役会は、これらを参考にしつつ、物件の取得の決定を行います。

なお、運用資産の売却についても取得と同様のプロセスを経て実行されます。

ii 運用資産の管理運営に関するプロセス

資産運用部は、投資法人で保有している運用資産につき、物件毎に管理担当者を決め、越境、不法占拠等の事態が生じないように常にその権利を保全すると共に、資金管理も含め有効に管理運用を行います。また、投資企画部は、運用資産の取得に必要な手続が完了した時に当該運用資産の現況の一切を明確にし、これを管理担当者に引き継ぎます。

(ロ) コンプライアンス手続

資産運用会社では、コンプライアンス規程を定め、法令諸規則等を遵守して運用資産の運用を行うことを確保し、適正な業務運営を誠実に行います。

コンプライアンス体制

コンプライアンスを統括する責任者として、コンプライアンス・オフィサー1名を置き（管理部シニアマネージャーにより兼務可能）、コンプライアンス・オフィサーは、以下の事項を企画し、かつ実行しなければならないこととされています。

- (i) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの作成及び改定の立案
- (ii) コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- (iii) コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- (iv) コンプライアンスに関する審査・判断
- (v) コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討、関係各部への報告
- (vi) コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討、関係各部への指示
- (vii) 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応

コンプライアンス・オフィサーは、管理部の担当者に上記各号の事項の企画、実行を補助させることができます。

コンプライアンスの運営

i コンプライアンス案件の発生と報告・相談

資産運用会社の役職員は、業務執行に当たって以下の事項（以下「コンプライアンス案件」といいます。）が発生した場合には、速やかにコンプライアンス・オフィサーに報告し、コンプライアンス面からの指示を仰がなければならないこととされています。

- (i) 本投資法人若しくは資産運用会社又は各々の役職員等が何らかの理由により法令諸規則等に違反する行為を行い、法的リスク・社会的リスクが顕在化した場合
- (ii) 本投資法人又は資産運用会社の従事する取引に際して法令諸規則等に関し

て明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な場合

- (iii) 顧客等からの苦情及び照会等を受けた場合
- (iv) 本投資法人が利害関係者（なお、かかる「利害関係者」とは、投信法第 15 条第 2 項第 1 号で定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社のすべての株主を含みます。以下同じです。）と取引しようとする場合

コンプライアンス・オフィサーは、前記各号のうち、「コンプライアンス規程」において規定する取締役会での審議・決議事項に該当すると判断される案件について、速やかに代表取締役社長に報告し、代表取締役社長は取締役会を招集し、当該案件について審議・決議を行います。このように取締役会において審議・決議を行った案件については、コンプライアンス・オフィサーは、その事後対策の状況についても、取締役会に対し報告を行います。

## ii コンプライアンス案件に関する判断・記録

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの運営に当たり、以下の事項を行います。

- (i) コンプライアンス案件に関する処理の判断
- (ii) コンプライアンス案件に係る管理の徹底を目的とした、コンプライアンス案件に関する記録の作成・管理
- (iii) コンプライアンス上の判断を行う場合の必要に応じた意見書の作成
- (iv) 関係当局又は外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理

利害関係者との取引に係るコンプライアンス案件については、コンプライアンス・オフィサーは、速やかに外部専門家の意見・判断を求めます。前記(iii)の意見書については、コンプライアンス・オフィサーは、法令諸規則等への抵触の有無、対応方法・処理方針、判断根拠等を明記し、関係書類とともに関係各部に回覧し、保管します。また、関係当局又は外部専門家より法令諸規則等違反の意見・判断が付された場合には、それに反する対応はできません。

## iii モニタリング

コンプライアンス・オフィサーは、以下の状況について定期的（少なくとも毎営業期間）にモニタリングを実施します。

- (i) 各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況
- (ii) コンプライアンス・プログラムの進捗状況

コンプライアンス・オフィサーは、モニタリングの実施結果を、速やかに代表取締役社長に報告します。



#### iv コンプライアンス・プログラム

コンプライアンス・オフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、毎期首にコンプライアンス実践のための年度計画として、以下の事項を含むコンプライアンス・プログラムを策定します。

- (i) コンプライアンス・マニュアルの整備計画
- (ii) 内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）
- (iii) 教育・研修計画

#### (6) 投資法人の出資総額

本書の日付現在の出資総額、投資口総数及び発行済投資口総数は、以下の通りです。

出資総額	100,000,000 円
投資口総数	2,000,000 口
発行済投資口総数	200 口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額 (円)	発行済投資口総数 (口)
平成 14 年 12 月 6 日(注)	100,000,000	200

(注) 本投資法人は、平成 14 年 12 月 6 日に成立しました。その後の増減はありません。

#### (7) 主要な投資主の状況

本書の日付現在の主要な投資主は、以下の通りです。

名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
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	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号 (注2)	200	100

(注1) 比率とは、発行済総投資口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社の住所は、平成 16 年 2 月 9 日に、東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号に変更されます。

## (8) 役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	森岡 健	昭和 34 年 12 月 三菱信託銀行株式会社入社 昭和 60 年 7 月 同行産業経済調査部(本部)次席兼主任調査役 平成 3 年 6 月 社団法人不動産協会 事務局次長(出向) 平成 7 年 6 月 同行不動産業務部アドバイザー 平成 13 年 6 月 パシフィックマネジメント株式会社入社 常勤 監査役 平成 14 年 5 月 パシフィック・インベストメント・アドバイザ ーズ株式会社入社 代表取締役 平成 15 年 3 月 同社顧問(現任) 平成 15 年 6 月 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	榎本 幸雄	昭和 52 年 4 月 アーサーアンダーセンアンドカンパニー入社 昭和 55 年 3 月 公認会計士登録 昭和 62 年 3 月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役 (現任) 平成 7 年 10 月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査 役(現任) 平成 14 年 12 月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	都 賢治	昭和 58 年 4 月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和 61 年 11 月 税理士登録 平成 元年 3 月 都会計事務所開設 所長(現任) 平成 2 年 8 月 株式会社アルタス設立 代表取締役(現任) 平成 4 年 9 月 株式会社グロービス取締役(現任) 平成 8 年 4 月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締 役(現任) 平成 14 年 12 月 本投資法人監督役員(現任) 平成 15 年 9 月 株式会社マクロミル監査役(現任)	0

## (9) その他

## a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます(投信法第 95 条、第 100 条、規約第 28 条第 2 項本文)。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第 72 条、規約第 28 条第 2 項但書)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後 2 年です(規約第 29 条本文)。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者の又は在任者の残存期間と同一とします(規約第 29 条但書)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2

以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条第 1 項及び第 2 項、第 343 条第 1 項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条第 3 項）。

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

後記「6. 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の通り規約を変更しました。

平成 15 年 6 月 30 日開催の投資主総会における規約の変更

平成 15 年度の証券税制改正及び不動産取得税改正による投資態度の条文の削除

平成 16 年 1 月 22 日開催の投資主総会における規約の変更

商号（英文表示名）、本店所在地、決算期、借入れ及び投資法人債の限度額、投資主総会の普通決議の定足数、資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期等に係る条文の変更

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 2. 投資方針

### (1) 投資方針

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、後記「(2) 投資対象 a. 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。

#### a. 基本方針

本投資法人は、主として後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 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。

##### 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

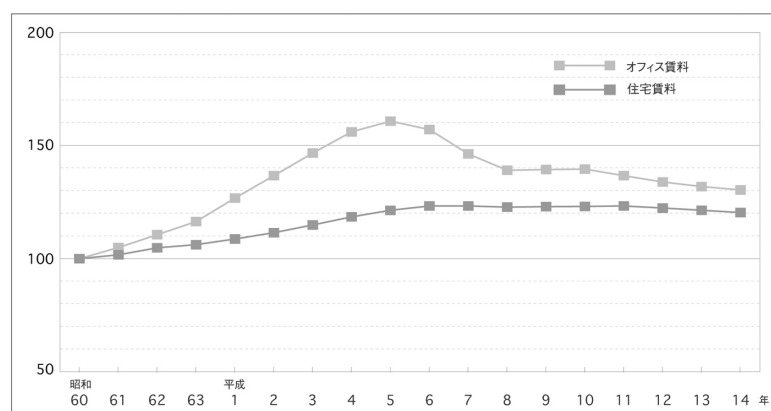
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

## 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14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こと。

## 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。

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。

## 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	15～30%
東京 23 区(都心主要 5 区を除く)	30～50%	コンパクトタイプ	25～40%
首都圏(東京 23 区を除く)(注 2)	0～20%	ファミリータイプ	25～40%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注 3)	0～20%	ラージタイプ	5～20%

(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から通勤可能な地域を指します。

(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。

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

(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。

投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、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。

資産運用会社では、専有面積及び間取り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>
コンパクトタイプ (C)	<p>【主たる居住者】 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>【市場の特徴】 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>【主たる投資対象地域】 首都圏</p> <p>【望ましい周辺環境】 交通便利、商業利便、文化施設に近接</p>
ファミリータイプ (E)	<p>【主たる居住者】 3名以上の家族</p> <p>【市場の特徴】 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>【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】 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>【主たる居住者】 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>【市場の特徴】 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くあります。</p> <p>【主たる投資対象地域】 都心主要5区</p> <p>【望ましい周辺環境】 閑静、治安が良好、外国人コミュニティに近接</p>

なお、資産運用会社では、各物件毎に上記4つの住宅のタイプのいずれに該当するかにつき、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。



専有面積 間取り	~ 30 m <sup>2</sup>	~ 40 m <sup>2</sup>	~ 50 m <sup>2</sup>	~ 60 m <sup>2</sup>	~ 70 m <sup>2</sup>	~ 80 m <sup>2</sup>	~ 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> 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

#### (ロ) 成長性の確保

資産運用会社の主要株主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15年11月1日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」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。このようなパシフィックマネジメント株式会社より提供される情報・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。

##### 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等、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

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「b.運用方針(ホ)開発案件への投資」をご参照下さい。)

b. 運用方針

(イ) 保有期間

本投資法人は、原則として、10年以上の長期保有を目的として物件を取得し、当初から短期で売却することを想定して物件を取得しません。

(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) 投資方針 a. 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、前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」に記載されたプロセスを経て、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、 <ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li><li>● 専有面積を500㎡以上とします。</li></ul>
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、所有権としますが、借地、定期借地についても物件毎に検討を行う場合もあります。
運営形態	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。

(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、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 所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 所在地域における競合賃貸住宅の動向 所在地域における市場賃料(現状及び中長期予測) 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査 テナントの信用度、賃料収入状況 テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係 建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地 街路の状況、主要交通機関からの利便性 利便施設、官公署からの接近性 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様 建物構造、築年数、施行業者等 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) 緊急修繕の必要性
	耐震性能 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 地震PML(予想最大損失率)値(後記「(ト)付保方針」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
	環境・地質等 建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壤汚染調査

	建物管理関係	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 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係
法的調査	権利関係	所有権・抵当権の権利関係 賃貸借契約関係 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 道路法に基づく道路占用許可 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
		前所有者の権利の確実性を検討し、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。 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 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 共有物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 区分所有物件の区分性 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	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、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。

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。

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。

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。

(へ) 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。

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

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、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

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）、前記及び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。

#### (ト) 付保方針

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。

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ます。個々の投資対象不動産等の売却を行う場合は、以下の内容を考慮の上、総合的に判断します。

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

#### (リ) 財務方針

##### 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(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2条第3項第1号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。

#### 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。

#### (又) 現預金等の管理方針

(i) 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。

- (ii) 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。

#### (ル) その他

##### 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。

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す。

## (2) 投資対象

### a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。(規約第12条)

#### (イ) 主要投資対象の特定資産

本投資法人は、前記「(1)投資方針」に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。投信法施行令第3条第1号に定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)

i 不動産

ii 地上権及び土地の賃借権

金銭を信託する信託の受益権(信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。)

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

金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

証券取引法第2条第1項及び第2項に規定する有価証券(不動産を裏付資産とするものに限り、)

#### (ロ) 主要投資対象以外の特定資産(規約第13条)

本投資法人は、前条に掲げる特定資産のほか、余剰資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産により運用することができます。

i 投信法施行令第3条第14号に定める金融デリバティブ取引

ii 預金

iii 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)

iv 政府が元本の償還並びに利息の支払について保証している有価証券及びそれらと同様の指定格付(証券会社の自己資本規制に関する内閣府令(平成13年内閣府令第23号、その後の改正を含みます。)第1条第4項に規定する格

付)が付与された有価証券

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 b.運用方針 (ハ)投資対象不動産等の取得基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 a.基本方針 (イ)ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

c. 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本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及び借入金によって、下表に掲げる不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を取得する予定です。

取得予定資産の取得予定価格については、合計で金 39,456 百万円(消費税等別)を予定しています。

<取得予定資産の概要及び価格>

物件番号 (注1)	地域 (注2)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
S-1	東京 23 区	グレンパーク新川	株式会社りそな 銀行	自:平成 15 年 3 月 11 日 至:平成 20 年 3 月 10 日	2,050	2,050	5.2
S-2	都心主要 5 区	メゾン・ド・ ヴィレ芝大門	ユーエフジェイ 信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 28 日	1,900	1,900	4.8
S-3	都心主要 5 区	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな 銀行	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 27 日	1,040	1,040	2.6
S-4	都心主要 5 区	フレスカ代々木上原	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 5 月 29 日 至:平成 22 年 11 月 27 日	524	524	1.3
S-5	都心主要 5 区	レオパレス宇田川町 マンション	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 22 年 11 月 27 日	569	569	1.4
S-6	都心主要 5 区	ヴェール喜久井町	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日	520	530	1.3
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 1 月 23 日 至:平成 25 年 1 月 22 日	644	644	1.6
S-8	東京 23 区	パシフィック レジデンス新中野	シティトラスト 信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 18 年 4 月 30 日	448	448	1.1
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 31 日 至:平成 20 年 3 月 31 日	490	498	1.2
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	モルガン信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 22 年 10 月 7 日	700	700	1.8
S-11	首都圏	シティフォーラム 上本郷	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 12 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日	1,140	1,140	2.9
S-12	政令指定 都市等	ボーン宇治	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日	1,260	1,260	3.2
S-13	政令指定 都市等	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日	428	428	1.1
C-1	東京 23 区	パシフィック レジデンス文京音羽	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 9 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日	3,590	3,590	9.1
C-2	東京 23 区	パシフィック レジデンス千石	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日	760	760	1.9
C-3	都心主要 5 区	ジョアナ自由が丘	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 10 日 至:平成 22 年 3 月 27 日	1,080	1,080	2.7
C-4	東京 23 区	パシフィック レジデンス湯島	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日	1,110	1,110	2.8
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日	273	282	0.7
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 30 日 至:平成 22 年 8 月 28 日	381	381	1.0
C-7	東京 23 区	ワコーレ東日暮里	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 25 日 至:平成 24 年 12 月 24 日	972	972	2.5
C-8	首都圏	リーベンスハイム 八王子 I	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日	700	700	1.8

物件 (注1)	地域 (注2)	信託不動産	信託受託者	信託期間	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 (注4)
C-9	政令指定 都市等	グランドハイツ 日比野	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年8月29日 至:平成22年8月28日	1,230	1,230	3.1
C-10	政令指定 都市等	ヴェール向陽	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年3月25日 至:平成25年3月24日	454	462	1.2
F-1	都心主要 5区	グレンパーク桜丘	株式会社りそな 銀行	自:平成15年5月28日 至:平成20年5月27日	3,960	3,960	10.0
F-2	都心主要 5区	目白御留山 デュプレックススイズ	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年4月2日 至:平成22年3月27日	1,100	1,100	2.8
F-3	東京23区	パシフィック レジデンス新川	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年3月28日 至:平成22年3月27日	1,420	1,420	3.6
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年11月19日 至:平成22年8月28日	982	982	2.5
F-5	東京23区	アルス新大塚	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年3月27日 至:平成25年3月26日	1,117	1,120	2.8
F-6	首都圏	クレインマンション 鶴見	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年10月30日 至:平成22年8月28日	1,050	1,050	2.7
F-7	首都圏	マノア鷺沼	みずほ信託銀行 株式会社	自:平成14年10月30日 至:平成24年10月31日	346	346	0.9
F-8	首都圏	メゾン柏	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年3月17日 至:平成20年3月31日	840	843	2.1
F-9	政令指定 都市等	スカイハイツ平針	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成14年11月28日 至:平成22年11月27日	554	554	1.4
L-1	東京23区	マノア岡本	みずほ信託銀行 株式会社	自:平成14年10月30日 至:平成24年10月31日	590	630	1.5
L-2	都心主要 5区	ベルウッド	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成11年9月30日 至:平成22年11月27日	1,530	1,530	3.9
L-3	都心主要 5区	グランフォルム 市ヶ谷弘方町	シティトラスト 信託銀行株式会社	自:平成12年3月1日 至:平成18年4月30日	970	970	2.5
L-4	都心主要 5区	目黒 ヒルサイドコート	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年3月25日 至:平成22年8月28日	1,000	1,000	2.5
L-5	東京23区	プティ・クール砧	みずほ信託銀行 株式会社	自:平成14年4月26日 至:平成24年4月25日	684	687	1.7
L-6	東京23区	西荻窪 アーベインホームズ	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成15年4月28日 至:平成20年3月31日	1,050	1,070	2.7
合計					39,456	39,560	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の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)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、各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) 「地域」については、前記「(1)投資方針 a.基本方針 (イ)ポートフォリオ構築方針 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(注3) 「鑑定評価額」の概要については、後記「C.不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。

(注4) 「投資比率」とは、全取得予定資産の取得予定価格の合計に対する当該信託受益権の取得予定価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれの売主（現信託受益者）に対して買付証明書を差し入れると共に、当該買付証明書に対する売渡承諾書を受け取ることにより、売主（現信託受益者）との間で、各信託の受益権に関する信託受益権譲渡契約の基本的事項について合意しています。即ち、締結予定の信託受益権譲渡契約において、本募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により取得予定資産の購入資金の調達が完了した日において、売主が当該契約締結日に行った一定の表明保証事項を売主の責に帰すべき事由により変更していないこと等を停止条件として、本投資法人が各取得予定資産を購入することについて合意しています。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	前所有者 (前信託受益者)	不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	買付証明書 差入れ日	売渡承諾書 受入れ日
S-1	グレンパーク新川	コナ・キャピタル・リミテッド	新川ホールディング 特定目的会社(注1)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-2	メゾン・ド・ ヴィレ芝大門	株式会社マルコー	有限会社ダイモン・ パートナーズ(注2)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-3	グレンパーク参宮橋	ブリストル・ホールディ ング・リミテッド	参宮橋ホールディング 特定目的会社(注3)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-4	フレスカ代々木上原	日本ジーエムエーシー・ コマーシャル・ホールデ イング株式会社	有限会社スコープウス・ インベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-5	レオバレス宇田川町 マンション	パシフィックマネジメン ト株式会社	有限会社スコープウス・ インベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-6	ヴェール喜久井町	今橋地所株式会社	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-7	エスコート上池袋	ショウエイプロス株式会 社	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-8	パシフィック レジデンス新中野	白石興産株式会社	有限会社カプリコーン・ インベストメント・ジャパ ン(注6)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-9	ドミトリー原町田	三井不動産住宅リース株 式会社	有限会社フェニックス・ インベストメント・ジャパ ン(注7)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-10	Jステージ南浦和	株式会社整理回収機構	日比谷ホールディング 特定目的会社(注8)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-11	シティフォーラム 上本郷	シティフォーラム・キャ ピタル・リミテッド	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
S-12	ポーン宇治	有限会社第一ジャーミ ン・トラスト	有限会社スコープウス・ インベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
S-13	吉塚AGビル 6号館・7号館	有限会社第一ジャーミ ン・トラスト	有限会社スコープウス・ インベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
C-1	パシフィック レジデンス文京音羽	株式会社ジャパンサポ ート	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
C-2	パシフィック レジデンス千石	株式会社ダイナシティ	有限会社サファイア・ リアル・エステート(注10)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
C-3	ジョアナ自由が丘	株式会社ゼファー	有限会社サファイア・ リアル・エステート(注10)	平成16年1月13日	平成16年1月13日

物件	信託不動産	前所有者	不動産信託受益権売主	買付証明書	売渡承諾書
C-4	パシフィック レジデンス湯島	株式会社モリモト	有限会社サファイア・ リアル・エステート(注10)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
C-5	ヴェール小日向	今橋地所株式会社	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
C-6	Zesty 池上 A棟・B棟	パシフィックマネジメン ト株式会社	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
C-7	ワコーレ東日暮里	有限会社プライム・キャ ピタル・ワン	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
C-8	リーベンスハイム 八王子I	パシフィックマネジメン ト株式会社	有限会社スコーピウス・ インベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
C-9	グランドハイツ日比野	横浜冷凍株式会社	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
C-10	ヴェール向陽	今橋地所株式会社	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-1	グレンパーク桜丘	株式会社モリモト	桜丘ホールディング 特定目的会社(注11)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-2	目白御留山 デュプレックススリズ	株式会社リテック・コン サルタンツ	有限会社サファイア・ リアル・エステート(注10)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-3	パシフィック レジデンス新川	株式会社ゴールドクレス ト	有限会社サファイア・ リアル・エステート(注10)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-4	世田谷サンハイツ	山中産業株式会社	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
F-5	アルス新大塚	東急リバブル株式会社	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-6	クレインマンション 鶴見	株式会社ゼファー	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
F-7	マノア鷺沼	荻野 茂	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-8	メゾン柏	(注12)	有限会社フェニックス・ インベストメント・ジャパ ン(注7)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
F-9	スカイハイツ平針	有限会社ジャーミン・プ ロパティ	有限会社スコーピウス・ インベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
L-1	マノア岡本	荻野 茂	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
L-2	ベルウッド	オリオンレジデンシャル プロパティーズ特定目的 会社	有限会社スコーピウス・イ ンベストメント・ジャパ ン(注4)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
L-3	グランフォルム 市ヶ谷払方町	オリオンレジデンシャル プロパティーズ特定目的 会社	有限会社カブリコーン・イ ンベストメント・ジャパ ン(注6)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
L-4	目黒ヒルサイドコート	TMプロパティ有限会社	有限会社アクアマリン・ リアル・エステート(注9)	平成16年1月14日	平成16年1月14日
L-5	プティ・クール砧	有限会社ピーアイティパ ートナーズ	有限会社シー・エム・ レジデンシャル(注5)	平成16年1月13日	平成16年1月13日
L-6	西荻窪アーベイン ホームズ	(注12)	有限会社フェニックス・イ ンベストメント・ジャパ ン(注7)	平成16年1月13日	平成16年1月13日

- (注1) 新川ホールディング特定目的会社は、デラウェア州リミテッド・ライアビリティー・カンパニーの100%出資子会社であると共に、共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベートファンドにより間接的に保有されており、資産流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、新川ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券会社のグループ会社であり、資産運用会社の発行済株式数の4.7%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(以下「モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン」といいます。)により行われています。
- (注2) 有限会社ダイモン・パートナーズは、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注3) 参宮橋ホールディング特定目的会社は、デラウェア州リミテッド・ライアビリティー・カンパニーの100%出資子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベートファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、参宮橋ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券会社のグループ会社であり、資産運用会社の発行済株式数の4.7%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。
- (注4) 有限会社スコーピウス・インベストメント・ジャパンは、パシフィックマネジメント株式会社が無議決権優先株を保有する英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注5) 有限会社シー・エム・レジデンシャルは、有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注6) 有限会社カプリコーン・インベストメント・ジャパンは、パシフィックマネジメント株式会社が無議決権優先株を保有する英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得及び売却等を目的として設立された有限会社です。
- (注7) 有限会社フェニックス・インベストメント・ジャパンは、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注8) 日比谷ホールディング特定目的会社は、デラウェア州リミテッド・ライアビリティー・カンパニーの100%出資子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベートファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、日比谷ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券会社のグループ会社であり、資産運用会社の発行済株式数の4.7%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。
- (注9) 有限会社アクアマリン・リアル・エステートは、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。
- (注10) 有限会社サファイア・リアル・エステートは、パシフィックマネジメント株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の購入又は取得、売却等を目的として設立された有限会社です。
- (注11) 桜丘ホールディング特定目的会社は、デラウェア州リミテッド・ライアビリティー・カンパニーの100%出資子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベートファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、桜丘ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券会社のグループ会社であり、資産運用会社の発行済株式数の4.7%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。
- (注12) 本投資法人は、前保有者(前信託受益者)から名称の開示について了承を得られていないため開示していません。



#### d. 信託不動産の概要

取得予定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」といいます。）は、以下の通りです。

(イ) 以下の「A. 信託不動産に係る概要」に関する説明

- ・ 平成 15 年 10 月末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、信託不動産の登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該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、信託建物の敷地全体の面積を記載しています。「延床面積」は、信託建物全体の面積を記載しています。
- ・ 「構造・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
- ・ 「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、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「テナントの総数」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、賃借人が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。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能なサブリーステナント数又は賃貸戸数を記載しています。
- ・ 「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、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を受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 15 年 10 月末日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

(ロ) 以下の「B. 個別信託不動産に係る概要」に関する説明

・ 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・ 「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」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 「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」、「信託受託者」、「サブリース業者」、「現所有者」及び「前所有者」については、本書の日付現在を基準としています。

・ 過年度の収益状況等

・ 「過年度の収益状況等」

収益状況における金額は、本投資法人が取得予定資産の信託受託者、又は前所有者若しくは前信託受託者等から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。

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。

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。

「租税公課」について、固定資産税、都市計画税等の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、過年度収益上は分担額を計上しています。

「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。

「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

「その他支出」には、ケーブルテレビ回線使用料等が含まれています。

「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。

・ 「賃貸借の概況」

「月額賃料」については、原則として、平成 15 年 10 月末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。消費税等を除きます。

「敷金等」については、平成 15 年 10 月末日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。

・ 「価格等」

「不動産鑑定評価額」については、財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

(八) 以下の「C. 不動産鑑定評価の概要」に関する説明

本投資法人は、取得予定資産に関して、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。

(二) 以下の「D. 建物状況評価の概要」に関する説明

本投資法人は、取得予定資産に関して、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、土壌環境調査等を建物状況評価を、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及び株式会社イー・アール・エスに委託し、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。

(ホ) 以下の「E. 地震リスク診断報告の概要」に関する説明

本投資法人は、取得予定資産に関して、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。

A. 信託不動産に係る概要

信託不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数及び竣工年月は以下の通りです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数		竣工年月
S-1	グレンパーク新川	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
S-2	メゾン・ド・ ヴィレ芝大門	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
S-3	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
S-4	フレスカ代々木上原	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
S-5	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
S-6	ヴェール喜久井町	東京都新宿区喜久井町35	570.16 (私道部分 を除く)	1,099.35	RC	4階	平成10年3月
S-7	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
S-8	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
S-9	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
S-10	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
S-11	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
S-12	ボーン宇治	京都府宇治市羽拍子町 84番地1ほか	2,864.71	5,261.75	RC	7階	昭和62年3月
S-13	吉塚AGビル 6号館・7号館	福岡県福岡市博多区 吉塚二丁目3番24号(6号館) 23号(7号館)	1,418.16	6号館: 1,308.32 7号館: 991.77	RC	5階	6号館: 昭和62年3月 7号館: 昭和63年1月
C-1	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	B1階・10階	平成15年8月
C-2	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
C-3	ジョアナ自由が丘	東京都目黒区中根一丁目 25番17号	524.81	1,773.81	SRC	B1階・10階	平成14年3月
C-4	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
C-5	ヴェール小日向	東京都文京区小日向二丁目 30番6号	466.41	644.19	RC	4階	平成10年3月
C-6	Zesty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
C-7	ワコーレ東日暮里	東京都荒川区東日暮里三丁目 9番4号	954.76	3,236.20	RC	B1階・7階	平成3年2月
C-8	リーベンスハイム 八王子I	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
C-9	グランドハイツ 日比野	愛知県名古屋市熱田区 比々野町20番地2ほか	2,477.64	8,058.98	SRC	14階	平成4年4月
C-10	ヴェール向陽	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

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数		竣工年月
F-1	グレンパーク桜丘	東京都渋谷区桜丘町 22番6号	963.03	4,931.09	SRC	B2階・12階	平成15年4月
F-2	目白御留山デュー ブレックスリズ	東京都新宿区下落合四丁目 4番24号	1,143.86	2,034.11	RC	B1階・3階	平成14年12月
F-3	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
F-4	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
F-5	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	B1階・10階	平成1年3月
F-6	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
F-7	マノア鷺沼	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁 目3番23号	697.98	1,687.13	RC	7階	平成1年2月
F-8	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
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中白区 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
L-1	マノア岡本	東京都世田谷区岡本一丁目 4番10号	1,986.00	2,121.09	RC	B1階・3階	平成1年10月
L-2	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
L-3	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
L-4	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
L-5	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
L-6	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
合計			41,118.29	103,138.83			

信託不動産の所有形態、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、  
賃貸可能戸数及びサブリースの種別は以下の通りです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所有形態		賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	サブリース の種別 (注1)
		土地	建物						
S-1	グレンパーク新川	所有権	所有権	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	賃料保証型(注2)
S-2	メゾン・ド・ ヴィレ芝大門	所有権	所有権	2,209.98	1,978.56	89.5%	1	63	バス・スルー型
S-3	グレンパーク参宮橋	所有権	所有権	1,211.74	937.75	77.4%	1	27	バス・スルー型
S-4	フレスカ代々木上原	所有権	所有権	694.42	623.23	89.7%	1	17	バス・スルー型
S-5	レオパレス宇田川町 マンション	所有権	所有権	623.80	623.80	100.0%	1	30	賃料保証型 (注3)
S-6	ヴェール喜久井町	所有権	所有権	843.60	843.60	100.0%	1	41	バス・スルー型
S-7	エスコート上池袋	所有権	所有権	979.04	955.72	97.6%	1	44	バス・スルー型
S-8	パシフィック レジデンス新中野	所有権	所有権	615.28	615.28	100.0%	24	24	-
S-9	ドミトリー原町田	所有権	所有権	1,830.96	1,786.10	97.5%	1	73	バス・スルー型
S-10	Jステージ南浦和	所有権	所有権	1,835.90	1,537.15	83.7%	1	63	バス・スルー型
S-11	シティフォーラム 上本郷	所有権	所有権	4,324.79	3,734.48	86.4%	1	181	バス・スルー型
S-12	ボーン宇治	所有権	所有権	4,191.31	4,067.56	97.0%	1	208	バス・スルー型
S-13	吉塚AGビル 6号館・7号館	所有権	所有権	2,016.96	1,725.09	85.5%	1	86	バス・スルー型
C-1	パシフィック レジデンス文京音羽	所有権	所有権	5,970.11	5,970.11	100.0%	1	104	賃料保証型
C-2	パシフィック レジデンス千石	所有権	所有権	1,104.50	1,067.31	96.6%	1	33	バス・スルー型
C-3	ジョアナ自由が丘	所有権	所有権	1,435.93	885.29	61.7%	1	28	バス・スルー型
C-4	パシフィック レジデンス湯島	所有権	所有権	1,623.62	1,623.62	100.0%	1	39	バス・スルー型
C-5	ヴェール小日向	所有権	所有権	583.71	475.17	81.4%	1	11	バス・スルー型
C-6	Zesty 池上 A棟・B棟	所有権	所有権	764.84	339.78	44.4%	1	19	バス・スルー型
C-7	ワコーレ東日暮里	所有権	所有権	2,476.90	2,294.43	92.6%	1	57	バス・スルー型
C-8	リーベンスハイム 八王子1	所有権	所有権	2,106.67	1,995.99	94.7%	1	40	バス・スルー型
C-9	グランドハイツ 日比野	所有権	所有権	7,573.65	7,392.00	97.6%	1	123	バス・スルー型
C-10	ヴェール向陽	所有権	所有権	1,816.00	1,726.40	95.1%	1	40	バス・スルー型
F-1	グレンパーク桜丘	所有権	所有権	4,077.88	3,058.12	75.0%	1	66	バス・スルー型
F-2	目白御留山デュー プレックスリズ	所有権	所有権	1,679.94	1,679.94	100.0%	1	19	バス・スルー型
F-3	パシフィック レジデンス新川	所有権	所有権	2,119.34	1,029.18	48.6%	1	36	バス・スルー型
F-4	世田谷サンハイツ	所有権	所有権	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	賃料保証型
F-5	アルス新大塚	所有権	所有権	2,471.84	2,270.63	91.9%	1	31	バス・スルー型

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所有形態		賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	サブリース の種別 (注1)
		所有権	所有権						
F-6	クレインマンション 鶴見	所有権	所有権	3,499.62	2,622.18	74.9%	1	59	パス・スルー型
F-7	マノア鷺沼	所有権	所有権	1,207.74	887.64	73.5%	1	14	パス・スルー型
F-8	メゾン柏	所有権	所有権	4,428.37	3,855.78	87.1%	1	56	パス・スルー型
F-9	スカイハイツ平針	所有権	所有権	2,268.92	2,017.08	88.9%	1	36	パス・スルー型
L-1	マノア岡本	所有権	所有権	1,146.45	763.66	66.6%	1	12	パス・スルー型
L-2	ベルウッド	所有権	所有権	1,340.28	799.86	59.7%	1	6	パス・スルー型
L-3	グランフォルム 市ヶ谷弘方町	所有権	所有権	1,238.18	1,038.93	83.9%	5	6	-
L-4	目黒ヒルサイド コート	所有権	所有権	2,090.40	1,741.33	83.3%	15	18	パス・スルー型
L-5	プティ・クール砧	所有権	所有権	1,304.49	1,304.49	100.0%	1	11	パス・スルー型
L-6	西荻窪アーベイン ホームズ	所有権	所有権	2,982.68	2,222.55	74.5%	1	28	パス・スルー型
合計				83,452.78	73,252.73	87.8%	79	1,870	

(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) 信託受託者とサブリース業者である有限会社新川プロパティーズ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、サブリース業者から本物件を転借した上でエンドテナントに再転貸しているエイブル保証株式会社とサブリース業者との賃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3) 信託受託者とテナント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、テナントとサブリース業者との間の賃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。

B. 個別信託不動産に係る概要

S-1 グレンパーク新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都中央区新川二丁目 24 番 3 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	738.29 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	3,866.89 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 83 戸 (ワンルーム : 56 戸、1LDK : 24 戸、2LDK : 3 戸)			
PM 業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
サブリース業者	有限会社新川プロパティーズ		サブリース種別	賃料保証	
現所有者	新川ホールディング特定目的会社		前所有者	コナ・キャピタル・リミテッド	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 12 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			83,021	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			83,021	賃貸可能戸数	83
その他収入			-	賃貸戸数	83
(B)賃貸事業費用 小計			3,913	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,764.70
管理業務等委託費用			346	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,764.70
租税公課			2,423	月額賃料(千円)	10,612
水道光熱費			-	敷金等(千円)	21,225
組合費			-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費			-	取得予定価格	2,050
保険料			107	不動産鑑定評価額	2,050
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			1,035	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			79,108		
稼働率					
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>当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。                      本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩 10 分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上 7 階建の賃貸マンションです。</p>					
特記事項					
なし					



S-2 メゾン・ド・ヴィレ芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	583.43 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,413.88 m <sup>2</sup>	建築時期	平成14年11月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建			
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）			
PM業務受託者	株式会社ダーウィン		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ダーウィン		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ダイモン・パートナーズ		前所有者	株式会社マルコー	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自：平成15年4月1日	（平成15年10月31日現在）	
			至：平成15年10月31日		
(A)賃貸事業収入 小計			74,482	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			72,522	賃貸可能戸数	63
その他収入			1,960	賃貸戸数	57
(B)賃貸事業費用 小計			11,716	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,209.98
管理業務等委託費用			10,465	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,978.56
租税公課			887	月額賃料(千円)	9,564
水道光熱費			-	敷金等(千円)	19,128
組合費			-	価格等（単位：百万円）	
修繕費			-	取得予定価格	1,900
保険料			351	不動産鑑定評価額	1,900
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			12	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			62,766		
稼働率					
稼働率（戸数ベース）			90.5%		
稼働率（面積ベース）			89.5%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、近年のオフィス市況の悪化等から最近では単身者や少人数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。</p> <p>本物件は、地下鉄「大門」駅及び「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都心中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>					
特記事項					
なし					

S-3 グレンパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目 24 番 4 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域	
	面積	520.13 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	1,426.85 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 3 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 27 戸 (ワンルーム : 17 戸、1DK : 2 戸、1LDK : 5 戸、2LDK : 3 戸)			
PM 業務受託者	清水総合開発株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
サブリース業者	有限会社参宮橋プロパティーズ		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	参宮橋ホールディング特定目的会社		前所有者	プリストル・ホールディング・リミテッド	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 4 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			17,114	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			14,682	賃貸可能戸数	27
その他収入			2,432	賃貸戸数	22
(B)賃貸事業費用 小計			12,643	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,211.74
管理業務等委託費用			10,503	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	937.75
租税公課			1,663	月額賃料(千円)	4,145
水道光熱費			233	敷金等(千円)	8,774
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			-	取得予定価格	1,040
保険料			37	不動産鑑定評価額	1,040
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			206	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			4,470		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			81.5%		
稼働率(面積ベース)			77.4%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。                      本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩 10 分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上 7 階建のマンションです。交通便利性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、新築マンションである等の強みを持っています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地と南側隣接地との境界に万年塀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。                      2. 信託不動産は、第 2 種中高層住居専用地域であるため本来容積率が 300%であるところ、前面道路幅員制限により 240%となっています。</p>					

S-4 フレスカ代々木上原

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都渋谷区上原三丁目4番1号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域	
	面積	545.48 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%、150% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所	
	延床面積	787.66 m <sup>2</sup>	建築時期	平成7年11月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建			
	賃貸可能戸数	総戸数17戸（ワンルーム：7戸、1K：6戸、2LDK：1戸、事務所：3戸）			
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー	サブリース種別	パス・スルー		
現所有者	有限会社スコピウス・インベストメント・ジャパン	前所有者	日本ジーエムエーシー・コマースナル・ホールディング株式会社		
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自：平成15年5月29日 至：平成15年10月31日	（平成15年10月31日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計			16,614	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			15,891	賃貸可能戸数	17
その他収入			723	賃貸戸数	15
(B)賃貸事業費用 小計			3,312	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	694.42
管理業務等委託費用			2,218	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	623.23
租税公課			741	月額賃料(千円)	2,814
水道光熱費			213	敷金等(千円)	7,531
組合費			-	価格等（単位：百万円）	
修繕費			44	取得予定価格	524
保険料			94	不動産鑑定評価額	524
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			-	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			13,302		
稼働率					
稼働率（戸数ベース）			88.2%		
稼働率（面積ベース）			89.7%		
地域特性/物件特性					
<p>当該地域は、通称「上原通り商店街」沿いに低層店舗併用住宅、3階建程度の共同住宅等が連たんする住商混在地域です。本物件は、小田急小田原線・営団地下鉄千代田線「代々木上原」駅から徒歩で5分圏内に位置する地上3階建の主に単身者向けの賃貸用マンションで、外観に高級感があり設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、かつ最寄駅から都心へ25分とアクセスは比較的良好で、周辺には商店街等の生活利便施設も揃っています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産から南側ブロック塀の一部が越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 容積率は、近隣商業地域200%、第1種低層住居専用地域150%であるところ、面積按分により191.63%となっています。また、建ぺい率は、角地加算（10%）により、近隣商業地域90%、第1種低層住居専用地域70%であり、面積按分により86.65%となっています。</p>					

S-5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都渋谷区宇田川町 42 番 15 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	400.73 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	716.25 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 13 年 8 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 30 戸 (ワンルーム : 30 戸)			
PM 業務受託者	パシフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社レオパレス 21		サブリース種別	賃料保証	
現所有者	有限会社スコピウス・インベストメント・ジャパン		前所有者	パシフィックマネジメント株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間			自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
	-	-		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			24,044	賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費			24,044	賃貸戸数	30
その他収入			-	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	623.80
(B)賃貸事業費用 小計			3,720	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	623.80
管理業務等委託費用			253	月額賃料 (千円)	2,992
租税公課			775	敷金等 (千円)	0
水道光熱費			-	価格等 (単位:百万円)	
組合費			-	取得予定価格	569
修繕費			-	不動産鑑定評価額	569
保険料			133	不動産鑑定評価・評価時点	
修繕積立金			-	平成 15 年 11 月 1 日	
その他支出			2,558		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			20,324		
稼働率					
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>当該地域は、「渋谷」駅八チ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR 山手線「渋谷」駅から徒歩 10 分圏内に立地する地上 5 階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。</p>					
特記事項					
<p>1. 隣地から信託不動産へブロック塀の一部、ネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2. 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p>					

## S-6 ヴェール喜久井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都新宿区喜久井町 35				
土地	所有形態	所有権(但し、私道部分(地番 34 番 4)については、112,433 分の 28,071 の共有持分)	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
	面積	570.16 m <sup>2</sup> (但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,099.35 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 10 年 3 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 41 戸 (ワンルーム : 41 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		
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル	前所有者	今橋地所株式会社		
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			23,879	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			23,854	賃貸可能戸数	41
その他収入			24	賃貸戸数	41
(B)賃貸事業費用 小計			1,610	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	843.60
管理業務等委託費用			330	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	843.60
租税公課			1,155	月額賃料(千円)	2,900
水道光熱費			-	敷金等(千円)	5,800
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			-	取得予定価格	520
保険料			123	不動産鑑定評価額	530
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			1	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			22,268		
稼働率					
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>当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。</p> <p>本物件は、営団地下鉄東西線「早稲田」駅から徒歩で 10 分圏内に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。仕上げやエントランス周りのグレード等建物品等は、周辺類似の賃貸マンションと比較してやや高い水準にあり、かつ生活上の利便性及び住環境が優れています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。</p> <p>2. 信託不動産は、第 1 種中高層住居専用地域であるため本来容積率が 300%であるところ、前面道路幅員制限により 221%となっています。</p>					

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目 12 番 12 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域	
	面積	383.70 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	1,183.89 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 13 年 12 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 44 戸 (1K : 43 戸、1LDK : 1 戸)			
PM 業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	ショウエイプロス株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	-	-	自:平成 15 年 1 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			37,950	賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費			36,590	賃貸戸数	43
その他収入			1,359	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	979.04
(B)賃貸事業費用 小計			5,918	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	955.72
管理業務等委託費用			3,755	月額賃料(千円)	3,720
租税公課			967	敷金等(千円)	7,392
水道光熱費			357		
組合費			-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費			168	取得予定価格	644
保険料			379	不動産鑑定評価額	644
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			290	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			32,032		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			97.7%		
稼働率(面積ベース)			97.6%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。                      本物件は、JR 埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩 10 分圏内に位置する単身者向けの地上 8 階建の賃貸マンションです。本物件は、豊島区の中ではやや外れに位置していますが、鉄道 3 線が利用可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。</p>					
特記事項					
なし					

## S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都中野区本町五丁目 35 番 12 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	174.75 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	726.21 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 6 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 24 戸 (1K : 18 戸、1LDK : 6 戸)			
PM 業務受託者	パシフィックマネジメント株式会社		信託受託者	シティトラスト信託銀行株式会社	
サブリース業者	-		サブリース種別	-	
現所有者	有限会社カプリコーン・インベストメント・ジャパン		前所有者	白石興産株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 1 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			26,444	テナント総数	24
貸室賃料・共益費			24,510	賃貸可能戸数	24
その他収入			1,934	賃貸戸数	24
(B)賃貸事業費用 小計			5,806	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	615.28
管理業務等委託費用			4,664	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	615.28
租税公課			512	月額賃料(千円)	2,524
水道光熱費			405	敷金等(千円)	5,048
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			8	取得予定価格	448
保険料			210	不動産鑑定評価額	448
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			5	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			20,637		
稼働率					
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>「中野通り」沿い地域は、従来より住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。</p> <p>本物件は、営団地下鉄丸ノ内線「新中野」駅から徒歩 10 分圏内に位置する地上 11 階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。</p>					
特記事項					
<p>信託不動産の東側道路は、都市計画道路(計画幅員 20m)として都市計画決定が昭和 21 年 4 月 25 日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部(約 22 m<sup>2</sup>)を道路として東京都に譲渡することとなります。</p>					

## S-9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都町田市原町田二丁目 6 番 14 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	510.95 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、倉庫	
	延床面積	2,239.50 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 7 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 12 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 73 戸 (1K : 70 戸、店舗 : 1 戸、事務所 : 2 戸)			
PM 業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社フェニックス・インベストメント・ジャパン		前所有者	三井不動産住宅リース株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	-	-	-	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計				賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費				賃貸戸数	71
その他収入				賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,830.96
(B)賃貸事業費用 小計				賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,786.10
管理業務等委託費用				月額賃料(千円)	5,160
租税公課				敷金等(千円)	20,750
水道光熱費					
組合費				価格等 (単位:百万円)	
修繕費				取得予定価格	490
保険料				不動産鑑定評価額	498
修繕積立金				不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出				平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)					
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			97.3%		
稼働率(面積ベース)			97.5%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。</p> <p>本物件は、JR 横浜線「町田」駅から徒歩 15 分圏内に位置する 1・2 階が店舗・事務所、3 階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱(平成 7 年 4 月 1 日施行。)」により拡幅(南西側道路 12m、北側道路 9m。)が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約 6m 相当、北側道路については現況道路中心線より 4.5m セットバックを行っています。信託土地に建物を(新)再築する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管(上地)することができます。</p> <p>2. 信託建物の 1 階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。</p>					



## S-10 Jステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目 42 番 12 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	607.00 m <sup>2</sup>	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、店舗、駐車場	
	延床面積	2,148.23 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 8 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺 9 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 63 戸 (1K : 60 戸、店舗 : 1 戸、事務所 : 2 戸)			
PM 業務受託者	株式会社ジャパンメンテナンス		信託受託者	モルガン信託銀行株式会社	
サブリース業者	有限会社日比谷プロパティーズ		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	日比谷ホールディング特定目的会社		前所有者	株式会社整理回収機構	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	-	-	自:平成 15 年 10 月 10 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			4,236	賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費			4,167	賃貸戸数	59
その他収入			69	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,835.90
(B)賃貸事業費用 小計			1,205	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,537.15
管理業務等委託費用			790	月額賃料 (千円)	5,278
租税公課			246	敷金等 (千円)	13,060
水道光熱費			140		
組合費			-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費			15	取得予定価格	700
保険料			11	不動産鑑定評価額	700
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			-	平成 15 年 12 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			3,031		
稼働率					
稼働率 (戸数ベース)			93.7%		
稼働率 (面積ベース)			83.7%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、高層店舗付共同住宅等が連たんする駅前通りから通じる商業地域です。          本物件は、JR 京浜東北線「南浦和」駅から徒歩 5 分圏内に位置する 1・2 階部分が店舗・事務所で、3 階以上がワンルームの地上 9 階建の店舗・事務所付賃貸マンションです。住宅部分に関しては、主として法人向けの賃貸用ワンルームマンションで、外観の仕上げグレード及び設備水準は周辺類似のマンションに比較して高く、住環境等に優れています。</p>					
特記事項					
信託不動産の南側に設置されている看板が西側公道に越境しています。					

## S-11 シティフォーラム上本郷

特定資産の種類、その名称及び所在地等						
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権					
所在地	千葉県松戸市上本郷字北台 2113 番 1 号					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域		
	面積	3,124.84 m <sup>2</sup>	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	7,337.07 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 3 月		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建				
	賃貸可能戸数	総戸数 181 戸 (1K : 175 戸、1LDK : 6 戸)				
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー		
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	シティフォーラム・キャピタル・リミテッド		
過年度の収益状況等						
過年度の収益状況等 (単位: 千円)					賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 13 年 8 月 1 日 至:平成 13 年 10 月 31 日	自:平成 13 年 11 月 1 日 至:平成 14 年 10 月 31 日	自:平成 14 年 11 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数		
(A)賃貸事業収入 小計	33,860	146,733	148,251	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	29,910	120,421	125,386	賃貸戸数	181	
その他収入	3,949	26,311	22,864	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	4,324.79	
(B)賃貸事業費用 小計	10,896	72,051	80,441	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	3,734.48	
管理業務等委託費用	4,741	33,592	39,896	月額賃料 (千円)	11,363	
租税公課	2,737	10,988	10,323	敷金等 (千円)	17,875	
水道光熱費	3,126	25,414	26,293	価格等 (単位: 百万円)		
組合費	-	-	-	取得予定価格	1,140	
修繕費	282	1,593	2,963	不動産鑑定評価額	1,140	
保険料	-	285	856	不動産鑑定評価・価格時点		
修繕積立金	-	-	-	平成 15 年 11 月 1 日		
その他支出	9	176	108			
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,963	74,681	67,810			
稼働率						
稼働率 (戸数ベース)	77.9%	76.2%	87.3%			
稼働率 (面積ベース)	89.2%	76.4%	86.4%			
地域特性 / 物件特性						
<p>当該地域は、従来からの小規模店舗を中心に共同住宅も見られる地域です。          本物件は、JR 常磐線「北松戸」駅から徒歩 5 分圏内に位置するワンルーム中心の地上 7 階建の賃貸マンションです。          最寄駅から都心へ 30 分程度で、周辺にスーパーや病院等の生活利便施設も一通り揃っていることから、首都圏近郊の共同住宅地としては標準的な立地条件を備えています。また、ワンルームマンションとしては建物グレードが比較的高く、管理体制等が整っています。</p>						
特記事項						
<p>1. 信託土地の東側隣地より、メッシュフェンスが信託土地に越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 平成 15 年 6 月 10 日付消防用設備点検において、消火器具、屋内消火栓設備、ハロゲン化物消火設備、自動火災報知設備、避難器具、誘導灯、連結送水管及び非常照明の不具合について指摘されていますが、消火器具及び避難器具の不具合は是正が完了しており、その他の不具合については現在是正のための作業が行われています。</p>						

## S-12 ボーン宇治

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	京都府宇治市羽拍子町 84 番 1、10、15、86 番 2 (登記簿上の建物所在地)				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第 1 種住居地域、近隣商業地域	
	面積	2,864.71 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、200% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗	
	延床面積	5,261.75 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 62 年 3 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 208 戸 ( 号館 ワンルーム : 129 戸、 号館 ワンルーム : 73 戸、店舗 6 戸 )			
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社スコープウス・インベストメント・ジャパン		前所有者	有限会社第一ジャーミン・トラスト	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 ( 単位 : 千円 )				賃貸借の概況 ( 平成 15 年 10 月 31 日現在 )	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			99,995	賃貸可能戸数	208
貸室賃料・共益費			80,935	賃貸戸数	205
その他収入			19,060	賃貸可能面積( m <sup>2</sup> )	4,191.31
(B)賃貸事業費用 小計			37,343	賃貸面積( m <sup>2</sup> )	4,067.56
管理業務等委託費用			20,953	月額賃料( 千円 )	9,312
租税公課			4,846	敷金等( 千円 )	34,700
水道光熱費			6,563		
組合費			-	価格等 ( 単位 : 百万円 )	
修繕費			4,408	取得予定価格	1,260
保険料			571	不動産鑑定評価額	1,260
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			-	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			62,652		
稼働率					
稼働率( 戸数ベース )			98.6%		
稼働率( 面積ベース )			97.0%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層店舗併用住宅、共同住宅等を中心に戸建住宅も介在する地域です。          本物件は、近鉄京都線「伊勢田」駅から徒歩約 1 分に位置する主として学生向けの地上 7 階建の賃貸用マンションです。          最寄駅から至近で交通利便性に優れ、宇治市の中心部にも比較的近接し、生活環境も良好です。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産が所在する地域は現在、公共下水道処理区域外であり、公共下水道整備計画(分流式)は平成 17 年度工事予定、平成 18 年 4 月供給開始の予定です。なお、1 区画につき接続管 1 本についての負担金は発生しませんが、2 本以上の接続管を設置する場合は 2 本目以降から有償となる予定であり、接続管の本数及び引込み位置等につき協議が必要となります。</p> <p>2. 信託土地から西側隣接地へブロック塀の一部が越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>3. 信託不動産の西側道路に面した土地の一部には、都市計画道路が存在していますが、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。</p>					

## S-13 吉塚 AG ビル 6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号(6号館) 二丁目3番23号(7号館)				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域	
	面積	1,418.16㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	6号館:1,308.32㎡ 7号館:991.77㎡	建築時期	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			
	賃貸可能戸数	総戸数86戸(6号館 ワンルーム:40戸、2DK:9戸、7号館 1K:37戸)			
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社スコープィウス・インベストメント・ジャパン		前所有者	有限会社第一ジャーミン・トラスト	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成15年10月31日現在)		
運用期間	-	-	自:平成14年12月1日 至:平成15年10月31日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			42,549	賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費			41,636	賃貸戸数	75
その他収入			912	賃貸可能面積(㎡)	2,016.96
(B)賃貸事業費用 小計			11,344	賃貸面積(㎡)	1,725.09
管理業務等委託費用			5,480	月額賃料(千円)	3,403
租税公課			2,559	敷金等(千円)	13,746
水道光熱費			713		
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			2,280	取得予定価格	428
保険料			310	不動産鑑定評価額	428
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			-	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)			31,205		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			87.2%		
稼働率(面積ベース)			85.5%		
地域特性/物件特性					
<p>当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。          本物件は、JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。          築後約17年を経過し、概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活上の利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。</p> <p>2. 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉(出入口)が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。</p> <p>3. 信託不動産は、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。))に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会へ埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。</p> <p>4. 信託不動産は、航空法(昭和27年法律第231号、その後の改正を含みます。))に基づき福岡空港の制限表面区域(水平表面区域)に所在しており、建物等を建築する場合には、同法の規定に従う必要があります。</p>					

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都文京区大塚五丁目 40 番 17 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第 1 種中高層住居専用地域	
	面積	1,804.73 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8,163.50 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 8 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 104 戸 (1DK : 1 戸、1LDK : 44 戸、2LDK : 35 戸、3LDK : 21 戸、4LDK : 3 戸)			
PM 業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証	
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	株式会社ジャパンサポート	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	-	-	自:平成 15 年 9 月 29 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			-	賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費			-	賃貸戸数	104
その他収入			-	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,970.11
(B)賃貸事業費用 小計			761	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,970.11
管理業務等委託費用			-	月額賃料(千円)	0
租税公課			654	敷金等(千円)	10,000
水道光熱費			-	価格等 (単位:百万円)	
組合費			-	取得予定価格	3,590
修繕費			-	不動産鑑定評価額	3,590
保険料			107	不動産鑑定評価・価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
修繕積立金			-		
その他支出			-		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			761		
稼働率					
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>当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来は、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、背後地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近は表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。</p> <p>本物件は、営団地下鉄有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的バラエティに富んでいます。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の 60 日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。</p> <p>2. 西側隣地より塀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>3. 信託不動産については賃料保証型の契約を締結しており、平成 15 年 10 月 31 日現在、稼働率は 100%となっていますが、契約上、賃料収入は発生していません。賃料収入は、平成 15 年 11 月分より遡増し、平成 16 年 3 月分以降は 17,999 千円となります。</p>					

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都文京区千石四丁目 45 番 15 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	198.79 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,273.92 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 33 戸 (ワンルーム : 1 戸、1DK : 21 戸、1LDK : 11 戸)			
PM 業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメン ト		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメン ト		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社サファイア・リアル・エステート		前所有者	株式会社ダイナシティ	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			26,767	賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費			17,873	賃貸戸数	32
その他収入			8,894	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,104.50
(B)賃貸事業費用 小計			11,262	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,067.31
管理業務等委託費用			9,664	月額賃料(千円)	4,422
租税公課			827	敷金等(千円)	8,844
水道光熱費			301		
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			53	取得予定価格	760
保険料			141	不動産鑑定評価額	760
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			274	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			15,505		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			97.0%		
稼働率(面積ベース)			96.6%		
地域特性 / 物件特性					
<p>本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。</p> <p>本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。</p>					
特記事項					
<p>信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。</p>					

C-3 ジョアナ自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都目黒区中根一丁目 25 番 17 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域	
	面積	524.81 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,773.81 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 3 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 28 戸 (1LDK : 11 戸、2LDK : 17 戸)			
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社サファイア・リアル・エステート		前所有者	株式会社ゼファー	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 4 月 10 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			24,401	賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費			19,441	賃貸戸数	18
その他収入			4,960	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,435.93
(B)賃貸事業費用 小計			8,433	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	885.29
管理業務等委託費用			6,368	月額賃料(千円)	4,138
租税公課			318	敷金等(千円)	6,053
水道光熱費			1,414		
組合費			-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費			35	取得予定価格	1,080
保険料			249	不動産鑑定評価額	1,080
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			47	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			15,967		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			64.3%		
稼働率(面積ベース)			61.7%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。                      本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩 10 分圏内に位置する主として子供のいない共働きの夫婦向けの地上 10 階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>					
特記事項					
<p>信託不動産は、第 1 種住居地域であるため本来建ぺい率が 60%であるところ、角地加算により建ぺい率が 70%となっています。</p>					

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都文京区湯島二丁目 18 番 2 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域	
	面積	413.51 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	1,810.64 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 39 戸 (ワンルーム : 19 戸、1LDK : 9 戸、2LDK : 11 戸)			
PM 業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社サファイア・リアル・エステート		前所有者	株式会社モリモト	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	-	-	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			50,554	賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費			37,384	賃貸戸数	39
その他収入			13,170	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,623.62
(B)賃貸事業費用 小計			13,367	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,623.62
管理業務等委託費用			11,233	月額賃料 (千円)	6,317
租税公課			1,428	敷金等 (千円)	12,634
水道光熱費			425	価格等 (単位: 百万円)	
組合費			-	取得予定価格	1,110
修繕費			101	不動産鑑定評価額	1,110
保険料			177	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金			-	平成 15 年 11 月 1 日	
その他支出			-		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			37,186		
稼働率					
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>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルが多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して最近では主に単身者や少数人数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。</p> <p>本物件は、丸ノ内線・大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩 10 分圏内という好立地に位置する地上 11 階建の単身者又は少数人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>					
特記事項					
なし					



C-5 ヴェール小日向

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都文京区小日向二丁目 30 番 6 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	
	面積	466.41 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	644.19 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 10 年 3 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 11 戸 (1LDK : 2 戸、2LDK : 9 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		サブリースの種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	今橋地所株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			12,625	賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費			12,140	賃貸戸数	9
その他収入			485	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	583.71
(B)賃貸事業費用 小計			2,349	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	475.17
管理業務等委託費用			1,513	月額賃料(千円)	1,502
租税公課			500	敷金等(千円)	2,810
水道光熱費			93	価格等 (単位: 百万円)	
組合費			-	取得予定価格	273
修繕費			125	不動産鑑定評価額	282
保険料			87	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金			-	平成 15 年 11 月 1 日	
その他支出			29		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			10,275		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			81.8%		
稼働率(面積ベース)			81.4%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、戸建住宅を中心に中低層のマンション・アパート等が所在する住宅地域です。公法上の規制等から概ね低層の戸建住宅が連たんしていますが、規模のまとまった画地は中低層の共同住宅として利用されています。</p> <p>本物件は、営団地下鉄有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩 10 分圏内に位置する主としてファミリータイプの地上 4 階建の賃貸用マンションです。外観の仕上げグレードは周辺類似のマンションと同程度ですが、交通便利性に優れ、ブランドイメージの高い住宅地に所在しています。</p>					
特記事項					
信託土地の隣接地のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。					

C-6 Zesty 池上 A 棟・B 棟

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都大田区池上八丁目 8 番 6-1 号 (A 棟) 8 番 6-2 号 (B 棟)				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域	
	面積	387.43 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	851.95 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 7 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 (A 棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 (B 棟)			
	賃貸可能戸数	総戸数 19 戸 (A 棟 1K : 2 戸、2LDK : 7 戸、B 棟 1K : 4 戸、2LDK : 6 戸)			
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	パシフィックマネジメント株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 10 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			1,817	賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費			764	賃貸戸数	8
その他収入			1,053	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	764.84
(B)賃貸事業費用 小計			1,389	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	339.78
管理業務等委託費用			1,346	月額賃料(千円)	1,093
租税公課			24	敷金等(千円)	2,106
水道光熱費			5		
組合費			-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費			-	取得予定価格	381
保険料			12	不動産鑑定評価額	381
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			-	平成 15 年 10 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			427		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			42.1%		
稼働率(面積ベース)			44.4%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩 10 分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年塀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。</p> <p>2. 信託不動産の西側隣地の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p>					

C-7 ワコーレ東日暮里

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	954.76 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗	
	延床面積	3,236.20 m <sup>2</sup>	建築時期	平成3年2月	
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付7階建			
	賃貸可能戸数	総戸数57戸（1LDK：2戸、2DK：34戸、2LDK：17戸、3DK：2戸、事務所：2戸）			
PM業務受託者	ユニオン・メディエイト株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	ユニオン・メディエイト株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	有限会社プライム・キャピタル・ワン	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自：平成14年12月1日 至：平成15年10月31日	（平成15年10月31日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計			80,262	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			77,606	賃貸可能戸数	57
その他収入			2,656	賃貸戸数	53
(B)賃貸事業費用 小計			19,091	賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	2,476.90
管理業務等委託費用			9,243	賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	2,294.43
租税公課			4,605	月額賃料（千円）	6,948
水道光熱費			1,716	敷金等（千円）	18,999
組合費			-	価格等（単位：百万円）	
修繕費			2,633	取得予定価格	972
保険料			601	不動産鑑定評価額	972
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			291	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			61,171		
稼働率					
稼働率（戸数ベース）			93.0%		
稼働率（面積ベース）			92.6%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、従来から小工場や作業所・事務所等の工業的な色彩のある地域に一般住宅やアパート等が混在している地域でしたが、近年は工場跡地等にマンション建設が行われる傾向にあります。また、最寄駅からやや距離があるものの賃料設定次第で単身者や少人数世帯を中心とした需要を見込むことができる地域です。</p> <p>本物件は、JR「日暮里」駅から徒歩10分圏内に位置する1階は店舗（兼事務所）、2階以上は単身者又は少人数世帯向けの住戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。</p>					
特記事項					
<p>1. 本物件から西側隣接地との境界線上に本信託不動産の一部である塀がありますが、隣地所有者との間で、再建築の際には越境を解消する旨を記載した覚書が締結されています。</p> <p>2. 信託不動産の一部である塀が南側隣接地に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p>					

C-8 リーベンスハイム八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都八王子市明神町四丁目 14 番 1 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域	
	面積	507.98 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅	
	延床面積	2,491.26 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 63 年 1 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 40 戸 (2DK : 34 戸、店舗 6 戸)			
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社スコープウス・インベストメント・ジャパン		前所有者	パシフィックマネジメント株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 12 年 11 月 1 日	自:平成 13 年 11 月 1 日	自:平成 14 年 11 月 1 日	テナント総数	
	至:平成 13 年 10 月 31 日	至:平成 14 年 10 月 31 日	至:平成 15 年 10 月 31 日		
(A)賃貸事業収入 小計	55,483	64,781	64,581	賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	50,382	57,773	62,374	賃貸戸数	37
その他収入	5,100	7,007	2,206	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,106.67
(B)賃貸事業費用 小計	21,675	19,547	19,155	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,995.99
管理業務等委託費用	10,120	10,359	9,533	月額賃料(千円)	5,274
租税公課	4,109	3,970	3,750	敷金等(千円)	17,526
水道光熱費	3,149	3,070	2,684		
組合費	-	-	-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費	3,234	856	2,538	取得予定価格	700
保険料	668	661	439	不動産鑑定評価額	700
修繕積立金	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	392	630	210	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,807	45,233	45,425		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)	90.0%	92.5%	92.5%		
稼働率(面積ベース)	78.1%	94.9%	94.7%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗(事務所)付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩 5 分圏内に位置する 1~3 階までを店舗・事務所、4 階以上を賃貸住宅としている地上 9 階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは 2DK を基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較しても相応であり、特筆すべきものは特にありません。交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産南側道路(国道 20 号線)は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員 22m にて、計画決定が昭和 36 年 10 月 5 日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2. 信託不動産の北側隣地建物の柱(化粧柱部分)地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任と負担において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p>					

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	愛知県名古屋市中熱田区比々野町 20 番 2、19 番、19 番 3、20 番 1、19 番 1、19 番 2 (登記簿上の建物所在地)				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	2,477.64 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8,058.98 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 4 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 123 戸 (3DK : 123 戸)			
PM 業務受託者	積和不動産中部株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	積和不動産中部株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	横浜冷凍株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 13 年 1 月 1 日 至:平成 13 年 10 月 31 日	自:平成 13 年 11 月 1 日 至:平成 14 年 10 月 31 日	自:平成 14 年 11 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	116,731	128,592	124,545	賃貸可能戸数	123
貸室賃料・共益費	114,547	126,072	121,705	賃貸戸数	120
その他収入	2,183	2,520	2,840	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,573.65
(B)賃貸事業費用 小計	13,289	16,878	21,952	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,392.00
管理業務等委託費用	-	-	3,091	月額賃料(千円)	10,884
租税公課	10,123	12,134	11,391	敷金等(千円)	26,606
水道光熱費	-	-	127	価格等 (単位: 百万円)	
組合費	-	-	-	取得予定価格	1,230
修繕費	1,931	3,291	5,944	不動産鑑定評価額	1,230
保険料	1,165	1,398	1,250	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金	-	-	-	平成 15 年 11 月 1 日	
その他支出	68	54	148		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	103,442	111,713	102,593		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)	100.0%	100.0%	97.6%		
稼働率(面積ベース)	100.0%	100.0%	97.6%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。                  主な需要層は単身者・学生等で 1LDK 程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近                  は分譲住宅の供給が多く見られます。                  名古屋市内外を問わず需要者は存在し、地下鉄名城線「日比野」駅周辺も過去は都市公団等の大型供給がありましたが、                  現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件や割高                  な賃料設定をしている場合であってもあまり空室は見られません。                  本物件は、地下鉄名城線「日比野」駅から徒歩 5 分圏内に位置する地上 14 階建の 3DK のファミリー向けの賃貸マンション                  です。</p>					
特記事項					
なし					

C-10 ヴェール向陽

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目 5				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
	面積	2,068.69 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,195.30 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 12 年 2 月	
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 40 戸 ( 1LDK : 40 戸 )			
PM 業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	今橋地所株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 ( 単位 : 千円 )			賃貸借の概況 ( 平成 15 年 10 月 31 日現在 )		
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			33,209	賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費			31,686	賃貸戸数	38
その他収入			1,523	賃貸可能面積( m <sup>2</sup> )	1,816.00
(B)賃貸事業費用 小計			8,361	賃貸面積( m <sup>2</sup> )	1,726.40
管理業務等委託費用			4,829	月額賃料( 千円 )	3,370
租税公課			1,390	敷金等( 千円 )	9,390
水道光熱費			571		
組合費			-	価格等 ( 単位 : 百万円 )	
修繕費			621	取得予定価格	454
保険料			268	不動産鑑定評価額	462
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			681	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			24,848		
稼働率					
稼働率( 戸数ベース )			95.0%		
稼働率( 面積ベース )			95.1%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。 本物件は、地下鉄東山線「池下」駅から徒歩 10 分圏内に位置する主として単身者向けの地上 5 階建の賃貸マンションです。 また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地の南側隣接地( 地番 10 番 5 )の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地( 地番 10 番 3 )のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託不動産は第 1 種中高層住宅専用地域に存するため、本来、建ぺい率が 60%であるところ、角地加算により、建ぺい率は 70%となっています。</p>					

F-1 グレンパーク桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都渋谷区桜丘町 22 番 6 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	963.03 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	4,931.09 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 4 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 66 戸(ワンルーム:13 戸、1LDK:12 戸、1LDK+S:18 戸、2LDK:14 戸、2LDK+S:7 戸、2LDK+DEN:2 戸)			
PM 業務受託者	清水総合開発株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
サブリース業者	有限会社桜丘プロパティーズ		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	桜丘ホールディング特定目的会社		前所有者	株式会社モリモト	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 6 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			69,117	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			48,003	賃貸可能戸数	66
その他収入			21,114	賃貸戸数	52
(B)賃貸事業費用 小計			47,729	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	4,077.88
管理業務等委託費用			44,707	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	3,058.12
租税公課			2,054	月額賃料 (千円)	14,422
水道光熱費			577	敷金等 (千円)	32,974
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			10	取得予定価格	3,960
保険料			233	不動産鑑定評価額	3,960
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			146	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			21,388		
稼働率					
稼働率 (戸数ベース)			78.8%		
稼働率 (面積ベース)			75.0%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR 山手線「渋谷」駅から徒歩 10 分圏内に位置する単身者・SOHO からファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上 12 階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託地南西角地に都市計画道路 (計画決定) の指定部分が約 37.08 m<sup>2</sup>あります。</p> <p>3. 信託不動産は商業地域であるため本来容積率が 500%であるところ、前面道路幅員制限により 445.20%となっています。</p>					

F-2 目白御留山デュープレックスリズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域	
	面積	1,143.86 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,034.11 m <sup>2</sup>	建築時期	平成14年12月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建			
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：2戸、3LDK：15戸）			
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社サファイア・リアル・エステート		前所有者	株式会社リテック・コンサルタンツ	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況 （平成15年10月31日現在）	
運用期間	-	-	自：平成15年4月2日 至：平成15年10月31日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			50,549	賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費			48,201	賃貸戸数	19
その他収入			2,348	賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	1,679.94
(B)賃貸事業費用 小計			8,368	賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	1,679.94
管理業務等委託費用			7,033	月額賃料（千円）	6,355
租税公課			566	敷金等（千円）	17,228
水道光熱費			581	価格等（単位：百万円）	
組合費			-	取得予定価格	1,100
修繕費			11	不動産鑑定評価額	1,100
保険料			175	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金			-	平成15年11月1日	
その他支出			-		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			42,180		
稼働率					
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>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。</p> <p>本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90m<sup>2</sup>と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。</p>					
特記事項					
<p>信託土地と北側隣地との境界付近で、信託受託者と当該隣地所有者のいずれの所有かが明確になっていない信託土地内にある擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取り決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>					



F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都中央区新川二丁目 17 番 10 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	396.60 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	2,416.08 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 36 戸 (1LDK : 9 戸、2LDK : 14 戸、3LDK : 13 戸)			
PM 業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社サファイア・リアル・エステート		前所有者	株式会社ゴールドクレスト	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			30,611	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			23,017	賃貸可能戸数	36
その他収入			7,594	賃貸戸数	20
(B)賃貸事業費用 小計			11,490	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,119.34
管理業務等委託費用			9,530	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,029.18
租税公課			1,327	月額賃料(千円)	4,182
水道光熱費			359	敷金等(千円)	8,364
組合費			-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費			-	取得予定価格	1,420
保険料			241	不動産鑑定評価額	1,420
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			32	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			19,120		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			55.6%		
稼働率(面積ベース)			48.6%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から近年は商業地として競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。</p> <p>本物件は、JR 京葉線・営団地下鉄日比谷線「八丁堀」駅から徒歩 5 分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>					
特記事項					
<p>1. 北西側私道部分に西側隣接地所在建物に附属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。</p> <p>2. 信託不動産は、街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)の適用区域に所在しており、建築基準法第 68 条の 3 第 5 項の規定に基づき、容積率緩和の認定を受けています。信託不動産については、南西側道路については、道路境界線等から 1.0m、北西側・南東側道路については、道路中心線から 2.2m 後退しています。</p>					

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目 19 番地 9 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	
	面積	1,552.86 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,063.39 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 7 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 38 戸 ( 1K : 12 戸、1LDK : 2 戸、2LDK : 8 戸、3LDK : 16 戸 )			
PM 業務受託者	住商建物株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	住商建物株式会社		サブリース種別	賃料保証	
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	山中産業株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 ( 単位 : 千円 )				賃貸借の概況 ( 平成 15 年 10 月 31 日現在 )	
運用期間	-	自:平成 14 年 9 月 1 日 至:平成 14 年 10 月 31 日	自:平成 14 年 11 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計		10,456	62,739	賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費		10,456	62,739	賃貸戸数	38
その他収入		-	-	賃貸可能面積( m <sup>2</sup> )	1,998.24
(B)賃貸事業費用 小計		946	12,322	賃貸面積( m <sup>2</sup> )	1,998.24
管理業務等委託費用		-	-	月額賃料( 千円 )	4,911
租税公課		639	3,846	敷金等( 千円 )	9,822
水道光熱費		-	-	価格等 ( 単位 : 百万円 )	
組合費		-	-	取得予定価格	982
修繕費		232	8,027	不動産鑑定評価額	982
保険料		74	448	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金		-	-	平成 15 年 10 月 1 日	
その他支出		-	-		
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)		9,510	50,417		
稼働率					
稼働率( 戸数ベース )		100.0%	100.0%		
稼働率( 面積ベース )		100.0%	100.0%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。</p> <p>また、「国土館大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩 5 分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。</p>					
特記事項					
信託土地の南側区道との境界は未確定です。					

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目 43 番 5 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	545.90 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、店舗、事務所、駐車場	
	延床面積	3,018.27 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 1 年 3 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 31 戸 (1LDK : 1 戸、2LDK : 12 戸、3LDK : 14 戸、事務所 : 4 戸)			
PM 業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	東急リバブル株式会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	-	-	自:平成 15 年 3 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			60,835	賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費			57,028	賃貸戸数	29
その他収入			3,807	賃貸可能面積( m <sup>2</sup> )	2,471.84
(B)賃貸事業費用 小計			15,462	賃貸面積( m <sup>2</sup> )	2,270.63
管理業務等委託費用			8,163	月額賃料( 千円 )	6,488
租税公課			3,761	敷金等( 千円 )	19,146
水道光熱費			1,019		
組合費			-	価格等 ( 単位: 百万円 )	
修繕費			1,678	取得予定価格	1,117
保険料			306	不動産鑑定評価額	1,120
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			533	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			45,373		
稼働率					
稼働率( 戸数ベース )			93.5%		
稼働率( 面積ベース )			91.9%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。                      本物件は、JR 山手線「大塚」駅から徒歩 5 分圏内に位置し、3 階以上が住居であるファミリータイプの店舗付賃貸マンションです。交通利便性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。                      2. 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>					

F-6 クレインマンション鶴見

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目 10 番地				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	2,003.62 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗	
	延床面積	3,573.86 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 7 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 59 戸 (2LDK : 29 戸、3LDK : 28 戸、店舗 2 戸)			
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	株式会社ゼファー	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 12 年 11 月 1 日	自:平成 13 年 11 月 1 日	自:平成 14 年 11 月 1 日	テナント総数	1
	至:平成 13 年 10 月 31 日	至:平成 14 年 10 月 31 日	至:平成 15 年 10 月 31 日		
(A)賃貸事業収入 小計	108,959	104,924	87,480	賃貸可能戸数	59
貸室賃料・共益費	105,810	100,364	84,004	賃貸戸数	45
その他収入	3,149	4,559	3,476	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,499.62
(B)賃貸事業費用 小計	23,918	25,036	25,944	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,622.18
管理業務等委託費用	12,320	12,415	11,784	月額賃料(千円)	6,087
租税公課	6,203	6,199	5,847	敷金等(千円)	15,535
水道光熱費	1,205	1,223	1,118		
組合費	-	-	-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	3,818	4,731	6,967	取得予定価格	1,050
保険料	325	448	225	不動産鑑定評価額	1,050
修繕積立金	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	44	17	-	平成 15 年 10 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	85,040	79,887	61,536		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)	100.0%	89.8%	76.3%		
稼働率(面積ベース)	100.0%	88.3%	74.9%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、最寄駅から徒歩 10 分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商圈とした店舗需要も一定程度は存します。また、用途地域は準工業地域ですが目立った工場等はなく、戸建住宅やマンション等が連たんする地域であり、住環境も比較的良好です。</p> <p>本物件は、JR 京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅及び京浜急行「京急鶴見」駅から徒歩 10 分圏内に位置する地上 7 階建のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>					
特記事項					
<p>西側隣地(8番1)から信託不動産へ門扉支柱が越境していますが当該越境物に関して覚書等は締結されていません。また、信託不動産から西側隣地(8番3)へ万年塀の一部が、西側隣接地から信託不動産へ花壇の一部がそれぞれ越境し、隣地所有者との間で、再建築する場合、越境しないことを確約する旨の覚書が締結されています。</p>					

## F-7 マノア鷺沼

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域	
	面積	697.98 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場	
	延床面積	1,687.13 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年2月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			
	賃貸可能戸数	総戸数14戸(3LDK:12戸、4LDK:2戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	荻野 茂	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成15年10月31日現在)		
運用期間	-	-	自:平成14年11月1日 至:平成15年10月31日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			32,276	賃貸可能戸数	14
貸室賃料・共益費			30,476	賃貸戸数	10
その他収入			1,800	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,207.74
(B)賃貸事業費用 小計			10,446	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	887.64
管理業務等委託費用			4,203	月額賃料(千円)	2,180
租税公課			2,885	敷金等(千円)	4,842
水道光熱費			895	価格等 (単位:百万円)	
組合費			-	取得予定価格	346
修繕費			1,612	不動産鑑定評価額	346
保険料			288	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金			-	平成15年11月1日	
その他支出			560		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)			21,830		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			71.4%		
稼働率(面積ベース)			73.5%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層共同住宅を中心に企業の社宅等が散見される地域です。          本物件は、東急田園都市線「鷺沼」駅から徒歩5分圏内に位置するファミリー向けの地上7階建のマンションです。交通及び生活上の利便性に優れた立地条件を有しています。</p>					
特記事項					
なし					

## F-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	千葉県柏市明原二丁目9番1号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域	
	面積	2,433.10 m <sup>2</sup>	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	4,725.19 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年11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56戸(3LDK:43戸、4LDK:8戸、5LDK:5戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社フェニックス・インベストメント・ジャパン		前所有者	-	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成15年3月17日 至:平成15年10月31日	(平成15年10月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			47,470	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			44,867	賃貸可能戸数	56
その他収入			2,602	賃貸戸数	49
(B)賃貸事業費用 小計			21,091	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,428.37
管理業務等委託費用			13,739	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,855.78
租税公課			4,062	月額賃料(千円)	6,780
水道光熱費			756	敷金等(千円)	19,163
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			1,528	取得予定価格	840
保険料			393	不動産鑑定評価額	843
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			610	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			26,379		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			87.5%		
稼働率(面積ベース)			87.1%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、戸建住宅・マンション・アパート等の混在する住宅地域です。          本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通便利性に比較的優れ、また住環境も比較的良好です。</p>					
特記事項					
<p>信託不動産の雨水排水のための排水溝・配水管が隣接地を通過しており越境していますが、当該配水管の設置を目的として、隣接地を承役地、信託土地を要役地とする地役権が設定されています。</p>					

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	愛知県名古屋市天白区平針三丁目 801 番地				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準住居地域	
	面積	1,327.61 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、倉庫	
	延床面積	2,442.52 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 7 年 2 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 36 戸 (3LDK : 32 戸、店舗 4 戸)			
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社スコープウス・インベストメント・ジャパン		前所有者	有限会社ジャーミン・プロパティー	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成 14 年 12 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	(平成 15 年 10 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			47,350	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			43,389	賃貸可能戸数	36
その他収入			3,960	賃貸戸数	32
(B)賃貸事業費用 小計			8,463	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,268.92
管理業務等委託費用			3,438	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,017.08
租税公課			2,926	月額賃料(千円)	3,618
水道光熱費			1,430	敷金等(千円)	13,761
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			386	取得予定価格	554
保険料			280	不動産鑑定評価額	554
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			-	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			38,887		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			88.9%		
稼働率(面積ベース)			88.9%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。</p> <p>本物件は、地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩 5 分圏内に位置する地上 9 階建の 1 階は店舗で、2 階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。</p>					
特記事項					
<p>信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。</p>					

## L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域	
	面積	1,986.00 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	2,121.09 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年10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12戸(3LDK:12戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	荻野 茂	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成14年11月1日 至:平成15年10月31日	(平成15年10月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			45,320	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			41,953	賃貸可能戸数	12
その他収入			3,367	賃貸戸数	8
(B)賃貸事業費用 小計			17,861	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,146.45
管理業務等委託費用			8,226	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	763.66
租税公課			4,112	月額賃料(千円)	2,658
水道光熱費			984	敷金等(千円)	6,467
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			2,737	取得予定価格	590
保険料			402	不動産鑑定評価額	630
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			1,398	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)			27,459		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			66.7%		
稼働率(面積ベース)			66.6%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。</p> <p>本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。築後約14年を経過し、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託不動産は、下山北遺跡内に存在し、土木・建築工事を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区に事前相談が必要であり、試掘、発掘調査が必要になる場合があります。</p> <p>2. 信託土地と南側区有地との境界は未確定です。</p> <p>3. 信託不動産の東側道路は、世田谷区の「主要生活道路」の指定を受けており、将来的には12mへの拡幅計画があります。整備時期、計画線等は未定です。本件は、都市計画道路ではありませんが、区独自の計画で、建築、開発計画時には、世田谷区と協議が必要となる場合があります。</p> <p>4. 信託不動産は世田谷区の「土地区画整理事業を施行すべき区域」として指定された3つの区域の内、「世田谷南部」に該当します。現時点は計画決定段階であり、事業の時期、詳細な区画道路の位置等は未定ですが、この区域内で建築物を建築する際には、制限を受ける可能性があります。</p>					



## L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域	
	面積	748.49 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場	
	延床面積	2,071.08 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年9月	
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建			
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(3LDK:6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	
現所有者	有限会社スコープウス・インベストメント・ジャパン		前所有者	オリオンレジデンシャルプロパティーズ特定目的会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況 (平成15年10月31日現在)	
運用期間	-	-	自:平成14年12月1日 至:平成15年10月31日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			68,287	賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費			68,287	賃貸戸数	4
その他収入			-	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,340.28
(B)賃貸事業費用 小計			23,852	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	799.86
管理業務等委託費用			6,202	月額賃料(千円)	5,105
租税公課			4,073	敷金等(千円)	20,420
水道光熱費			1,341	価格等 (単位:百万円)	
組合費			-	取得予定価格	1,530
修繕費			10,979	不動産鑑定評価額	1,530
保険料			927	不動産鑑定評価・価格時点	
修繕積立金			-	平成15年11月1日	
その他支出			326		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)			44,435		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			66.7%		
稼働率(面積ベース)			59.7%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が100m<sup>2</sup>を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。</p> <p>本物件は、営団地下鉄半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。</p>					
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> <li>容積率は、前面道路幅員制限により、基準容積率が242%となっています。</li> <li>南西側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取り決めについて、確認できていません。</li> <li>南東側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取り決めについて、確認できていません。</li> </ol>					

L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都新宿区払方町4番1号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	面積	758.82 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	1,734.94 m <sup>2</sup>	建築時期	平成2年7月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建			
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(2LDK:1戸、3LDK:5戸)			
PM業務受託者	パシフィックマネジメント株式会社		信託受託者	シティトラスト信託銀行株式会社	
サブリース業者	-		サブリース種別	-	
現所有者	有限会社カプリコン・インベストメント・ジャパン		前所有者	オリオンレジデンシャルプロパティーズ特定目的会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成15年1月1日 至:平成15年10月31日	(平成15年10月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			47,201	テナント総数	5
貸室賃料・共益費			44,374	賃貸可能戸数	6
その他収入			2,827	賃貸戸数	5
(B)賃貸事業費用 小計			20,001	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,238.18
管理業務等委託費用			7,932	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,038.93
租税公課			3,770	月額賃料(千円)	4,943
水道光熱費			2,565	敷金等(千円)	19,772
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			5,175	取得予定価格	970
保険料			526	不動産鑑定評価額	970
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			31	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			27,199		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			83.3%		
稼働率(面積ベース)			83.9%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。</p> <p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。</p> <p>外観のみならず、地下にはトランクルームを全住戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。</p>					
特記事項					
<p>1. 隣地所有者が所有する塀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。</p> <p>2. 容積率は、第1種中高層住居専用地域であるため、本来300%であるところ、前面道路幅員制限により232%となっています。</p>					

## L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目 10 番 24 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	
	面積	1,619.56 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,249.39 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 2 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 18 戸 (2LDK : 8 戸、3LDK : 6 戸、4LDK : 4 戸)			
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社アクアマリン・リアル・エステート		前所有者	TM プロパティ有限会社	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位: 千円)				賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 13 年 1 月 1 日 至:平成 13 年 10 月 31 日	自:平成 13 年 11 月 1 日 至:平成 14 年 10 月 31 日	自:平成 14 年 11 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	15
(A)賃貸事業収入 小計	74,349	80,315	78,100	賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	69,954	75,925	75,159	賃貸戸数	15
その他収入	4,395	4,390	2,941	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,090.40
(B)賃貸事業費用 小計	24,473	25,853	33,682	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,741.33
管理業務等委託費用	14,242	15,635	13,842	月額賃料 (千円)	5,831
租税公課	4,107	4,945	4,736	敷金等 (千円)	20,590
水道光熱費	790	955	827		
組合費	-	-	-	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	5,066	3,954	13,882	取得予定価格	1,000
保険料	237	284	372	不動産鑑定評価額	1,000
修繕積立金	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	29	77	19	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,875	54,461	44,417		
稼働率					
稼働率 (戸数ベース)	94.4%	88.9%	83.3%		
稼働率 (面積ベース)	93.8%	88.0%	83.3%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、3 階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りの JR 山手線「目黒」駅から約 1.5km 圏、東急目黒線「不動前」駅から約 1.0km 圏に位置しており最寄駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。</p> <p>本物件は、地上 3 階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高级感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>					
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</li> <li>2. 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</li> <li>3. 信託不動産は、第 1 種低層住居専用地域であるため本来建ぺい率が 60%であるところ、角地加算により建ぺい率が 70%となっています。</li> </ol>					

## L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都世田谷区砧四丁目 37 番 1 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
	面積	819.30 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,816.00 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 3 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建			
	賃貸可能戸数	総戸数 11 戸 (2LDK : 5 戸、3LDK : 5 戸、8LDK : 1 戸)			
PM 業務受託者	アサヒホームネット株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	アサヒホームネット株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社シー・エム・レジデンシャル		前所有者	有限会社ピーアイティパートナーズ	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成 15 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	-	-	自:平成 14 年 12 月 1 日 至:平成 15 年 10 月 31 日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計			55,667	賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費			53,120	賃貸戸数	11
その他収入			2,547	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,304.49
(B)賃貸事業費用 小計			12,526	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,304.49
管理業務等委託費用			5,311	月額賃料(千円)	4,242
租税公課			2,929	敷金等(千円)	11,491
水道光熱費			869		
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			2,801	取得予定価格	684
保険料			402	不動産鑑定評価額	687
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			212	平成 15 年 11 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			43,141		
稼働率					
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>当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。</p> <p>本物件は、小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩 10 分圏内に位置する地上 5 階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。</p>					
特記事項					
<p>1. 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。</p> <p>2. 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。</p>					

## L-6 西荻窪アーベインホームズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	面積	1,874.48 m <sup>2</sup>	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	4,247.32 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年5月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建			
	賃貸可能戸数	総戸数28戸(2LDK:12戸、3LDK:16戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社フェニックス・インベストメント・ジャパン		前所有者	-	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	-	-	自:平成15年5月1日 至:平成15年10月31日	(平成15年10月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計			35,708	テナント総数	1
貸室賃料・共益費			29,555	賃貸可能戸数	28
その他収入			6,153	賃貸戸数	21
(B)賃貸事業費用 小計			20,371	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,982.68
管理業務等委託費用			13,772	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,222.55
租税公課			3,345	月額賃料(千円)	6,065
水道光熱費			932	敷金等(千円)	12,556
組合費			-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費			1,789	取得予定価格	1,050
保険料			274	不動産鑑定評価額	1,070
修繕積立金			-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出			257	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)			15,336		
稼働率					
稼働率(戸数ベース)			75.0%		
稼働率(面積ベース)			74.5%		
地域特性 / 物件特性					
<p>当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんとする住宅地域です。          本物件は、JR中央・総武線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。</p>					
特記事項					
なし					

C. 不動産鑑定評価の概要

記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	参考情報						取得予定価格	
				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)	価格 (百万円)	比率 (%)
S-1	グレンパーク新川	2,050	5.2	2,090	5.5	2,000	5.4	6.0	1,590	2,050	5.2
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	4.8	1,930	5.3	1,860	5.2	5.9	1,340	1,900	4.8
S-3	グレンパーク参宮橋	1,040	2.6	1,050	5.3	1,020	5.2	5.8	832	1,040	2.6
S-4	フレスカ代々木上原	524	1.3	527	5.4	521	5.2	5.9	501	524	1.3
S-5	レオパレス宇田川町マンション	569	1.4	577	5.3	560	5.1	5.6	514	569	1.4
S-6	ヴェール喜久井町	530	1.3	537	5.6	523	5.5	6.0	546	520	1.3
S-7	エスコート上池袋	644	1.6	647	5.7	641	5.5	6.1	463	644	1.6
S-8	パシフィックレジデンス新中野	448	1.1	462	5.5	434	5.4	6.1	315	448	1.1
S-9	ドミトリー原町田	498	1.3	494	6.8	501	6.5	7.3	493	490	1.2
S-10	Jステージ南浦和	700	1.8	700	6.5	700	6.1	7.0	600	700	1.8
S-11	シティフォーラム上本郷	1,140	2.9	1,140	7.3	1,140	7.0	7.8	1,230	1,140	2.9
S-12	ボーン宇治	1,260	3.2	1,280	6.1	1,240	6.1	6.6	1,250	1,260	3.2
S-13	吉塚 AG ビル 6号館	232	0.6	236	7.5	228	7.3	8.0	160	428	1.1
(注)	吉塚 AG ビル 7号館	196	0.5	201	7.0	190	6.8	7.5	135		
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	9.1	3,580	5.5	3,590	5.5	5.8	3,100	3,590	9.1
C-2	パシフィックレジデンス千石	760	1.9	771	5.6	746	5.5	6.2	487	760	1.9
C-3	ジョアナ自由が丘	1,080	2.7	1,090	5.3	1,070	5.4	5.7	860	1,080	2.7
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,110	2.8	1,120	5.4	1,090	5.4	5.9	764	1,110	2.8
C-5	ヴェール小日向	282	0.7	285	5.5	280	5.5	5.8	317	273	0.7
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	381	1.0	386	5.7	375	5.7	6.0	380	381	1.0
C-7	ワコーレ東日暮里	972	2.5	978	6.4	965	6.3	6.8	853	972	2.5
C-8	リーベンスハイム八王子	700	1.8	697	6.5	703	6.5	6.8	499	700	1.8
C-9	グランドハイツ日比野	1,230	3.1	1,230	6.7	1,220	6.2	7.0	1,190	1,230	3.1
C-10	ヴェール向陽	462	1.2	465	6.1	459	6.1	6.4	647	454	1.2
F-1	グレンパーク桜丘	3,960	10.0	4,000	5.1	3,910	5.2	5.4	3,420	3,960	10.0
F-2	目白御留山デュプレックスリズ	1,100	2.8	1,110	5.3	1,090	5.4	5.7	1,030	1,100	2.8
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,420	3.6	1,450	5.3	1,390	5.4	5.7	933	1,420	3.6
F-4	世田谷サンハイツ	982	2.5	984	5.3	980	5.5	6.0	1,020	982	2.5
F-5	アルス新大塚	1,120	2.8	1,130	5.6	1,110	5.6	5.9	958	1,117	2.8
F-6	クレインマンション鶴見	1,050	2.7	1,060	6.2	1,040	6.2	6.5	1,020	1,050	2.7
F-7	マノア鷺沼	346	0.9	349	6.1	342	6.1	6.4	374	346	0.9
F-8	メゾン柏	843	2.1	845	7.0	840	7.0	7.3	833	840	2.1
F-9	スカイハイツ平針	554	1.4	548	6.6	560	6.6	6.9	512	554	1.4
L-1	マノア岡本	630	1.6	637	5.5	616	5.5	5.8	927	590	1.5
L-2	ベルウッド	1,530	3.9	1,550	5.1	1,500	5.1	5.4	1,060	1,530	3.9
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	2.5	979	5.3	958	5.3	5.6	922	970	2.5
L-4	目黒ヒルサイドコート	1,000	2.5	1,010	5.6	991	5.6	5.9	1,080	1,000	2.5
L-5	プティ・クール砧	687	1.7	693	5.5	681	5.4	5.7	688	684	1.7
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1,070	2.7	1,070	5.8	1,060	5.8	6.1	1,200	1,050	2.7

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

D. 建物状況評価の概要

個別の取得予定資産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査業者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	委託調査業者 (注)	早期修繕費		今後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
			緊急を要する 修繕項目及び 費用	1年以内に必要 とする修繕費 (千円)			
S-1	グレンパーク新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		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		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		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		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		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		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		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		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		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		該当なし	-	128,490	1,680,000	平成15年12月12日
S-12	ボーン宇治		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		該当なし	-	64,500	540,000	平成15年12月1日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		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		該当なし	-	2,030	290,000	平成15年12月1日
C-3	ジョアナ自由が丘		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		該当なし	-	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-5	ヴェール小日向		該当なし	-	15,540	150,000	平成15年12月18日
C-6	Zesty池上A棟・B棟		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		該当なし	-	58,190	690,000	平成15年12月18日
C-8	リーベンスハイム八王子		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		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成15年12月1日
C-10	ヴェール向陽		該当なし	-	10,420	540,000	平成15年12月18日
F-1	グレンパーク桜丘		該当なし	-	35,976	1,146,200	平成15年10月6日
F-2	目白御留山デュープレックスリズ		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		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		該当なし	-	63,430	620,000	平成15年11月11日
F-5	アルス新大塚		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		該当なし	-	89,350	990,000	平成15年10月17日
F-7	マノア鷺沼		該当なし	-	46,410	355,000	平成15年12月18日
F-8	メゾン柏		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		該当なし	-	29,460	560,000	平成15年12月1日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成15年12月18日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		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		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		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		該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成15年11月27日

(注) 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。

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

E. 地震リスク診断報告の概要

個別の取得予定資産毎に、株式会社インターリスク総研より地震リスク診断報告書として報告を受けています。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	グレンパーク新川	14.8	平成 15 年 12 月 12 日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	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	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	: 4.7 : 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 : 1.4 7 号館 : 2.4	平成 15 年 12 月 1 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成 15 年 12 月 1 日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成 15 年 12 月 1 日
C-3	ジョアナ自由が丘	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-5	ヴェール小日向	14.0	平成 15 年 12 月 17 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	16.1	平成 15 年 12 月 11 日
C-8	リーベンスハイム八王子	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	ヴェール向陽	7.1	平成 15 年 12 月 5 日
F-1	グレンパーク桜丘	16.0	平成 15 年 12 月 17 日
F-2	目白御留山デュプレックスリズ	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-7	マノア鷺沼	12.3	平成 15 年 12 月 12 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
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	プティ・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
ポートフォリオ PML		5.9	



F. ポートフォリオの分散状況

取得予定資産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予定資産の取得予定価格の合計が全取得予定資産の取得予定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

	物件数	取得予定価格 (百万円)	投資比率(%)
都心主要5区	11	14,193	36.0
東京23区	15	16,071	40.7
首都圏	7	5,266	13.3
政令指定都市等	5	3,926	10.0
合計	38	39,456	100.0

(ロ) 一棟単位で見た住居タイプ別投資比率

	物件数	取得予定価格 (百万円)	投資比率(%)
シングルタイプ(注)	13	11,713	29.7
コンパクトタイプ	10	10,550	26.7
ファミリータイプ	9	11,369	28.8
ラージタイプ	6	5,824	14.8
合計	38	39,456	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

	物件数	取得予定価格 (百万円)	投資比率(%)
1年未満	10	17,311	43.9
1年以上5年未満	5	3,195	8.1
5年以上10年未満	4	1,871	4.7
10年超	19	17,079	43.3
合計	38	39,456	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15年10月末日迄の期間を表しています。

(注2) 取得予定価格で加重平均した平均築年数は、6.6年です。

e. 主なテナントへの賃貸条件

(イ) 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15年10月末日現在の数値です。

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)
株式会社 東急コミュニ ニティー (注2)	不動産管理業	フレスカ代々木上原 ポーン宇治・ 吉塚AGビル6号館・7号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	11,314.24	15.4
三井不動 産住宅リ ース株式 会社(注2)	不動産業	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	11,139.35	15.2
エイブル 保証株式 会社(注3)	不動産管理業	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音 羽	8,734.81	11.9
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	シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	8,437.77	11.5
積和不動 産中部株 式会社 (注2)	不動産業	グランドハイツ日比野	7,392.00	10.1
主なテナントの合計			47,018.17	64.2
ポートフォリオ全体の賃貸面積			73,252.73	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きましては、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 株式会社東急コミュニティー、三井不動産住宅リース株式会社、藤和不動産流通サービス株式会社及び積和不動産中部株式会社は、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。

(注3) エイブル保証株式会社は、パシフィックレジデンス文京音羽については、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)の賃料にかかわらず定額となる賃料保証型です。グレンパーク新川については、エイブル保証株式会社は、サブリース業者である有限会社新川プロパティーズから本物件の転借を受けてエンドテナントに転貸していますが、かかるサブリース業者との間の賃貸借契約は賃料保証型となっています。

(ロ) 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 15 年 10 月末日における金額を記載しています。

a. 株式会社東急コミュニティー

物件名称	フレスカ代々木上原	ポーン宇治	吉塚 AGビル 6号館・7号館
契約期間	平成 15 年 5 月 29 日から 平成 16 年 5 月 28 日まで	平成 15 年 2 月 28 日から 平成 16 年 2 月 27 日まで	平成 15 年 12 月 1 日から 平成 16 年 11 月 30 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 1 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。		
月額賃料 (千円)	2,814	9,312	3,403

物件名称	ジョアナ自由が丘	リーベンスハイム八王子	スカイハイツ平針
契約期間	平成 15 年 4 月 10 日から 平成 16 年 4 月 9 日まで	平成 15 年 3 月 28 日から 平成 16 年 3 月 27 日まで	平成 15 年 12 月 1 日から 平成 16 年 11 月 30 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 1 か月前までに賃貸人又は賃借人からなんらの意思表示がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。		
月額賃料 (千円)	4,138	5,274	3,618

b. 三井不動産住宅リース株式会社

物件名称	ドミトリー原町田	パシフィックレジデンス 湯島	マノア鷺沼
契約期間	平成 15 年 10 月 31 日から 平成 16 年 10 月 31 日まで	平成 15 年 4 月 2 日から 平成 16 年 4 月 1 日まで	平成 15 年 11 月 1 日から 平成 16 年 10 月 31 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 3 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。		
月額賃料 (千円)	5,160	6,317	2,180

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 15 年 3 月 17 日から 平成 16 年 3 月 31 日まで	平成 15 年 11 月 1 日から 平成 16 年 10 月 31 日まで	平成 15 年 4 月 28 日から 平成 16 年 4 月 30 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 3 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。		
月額賃料 (千円)	6,780	2,658	6,065

c. エイブル保証株式会社

物件名称	グレンパーク新川	パシフィックレジデンス 文京音羽
契約期間	平成 15 年 3 月 12 日から 平成 25 年 3 月 31 日まで	平成 15 年 9 月 29 日から 平成 17 年 9 月 30 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 30 日前までに賃貸人又は賃借人からの書面による通知がない場合には、自動的に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。	契約期間満了の 1 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 2 年間更新するものとし、以後同様とします。
月額賃料 (千円)	10,612	0(注)

(注) 平成 15 年 10 月末日現在、賃料保証型の契約を締結していますが賃料収入は発生していません。なお、月額賃料は、平成 15 年 11 月分より逡増し、平成 16 年 3 月分以降は 17,999 千円となります。

d. 藤和不動産流通サービス株式会社

物件名称	シティフォーラム上本郷	目黒ヒルサイドコート	Zesty 池上 A 棟・B 棟
契約期間	平成 15 年 9 月 29 日から 平成 17 年 9 月 30 日まで	平成 15 年 11 月 27 日から 平成 17 年 11 月 30 日まで	平成 15 年 10 月 30 日から 平成 17 年 10 月 31 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 1 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。		
月額賃料 (千円)	11,363	5,831	1,093

物件名称	クレインマンション鶴見
契約期間	平成 15 年 10 月 30 日から 平成 17 年 10 月 31 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 1 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。
月額賃料 (千円)	6,087

e. 積和不動産中部株式会社

物件名称	グランドハイツ日比野
契約期間	平成 15 年 8 月 29 日から 平成 17 年 8 月 28 日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 1 か月前までに賃貸人又は賃借人からの書面による申出がない場合には、同一の条件にて更に 1 年間更新するものとし、以後同様とします。
月額賃料 (千円)	10,884

(3) 分配方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします（規約第 17 条）。

- (イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みません。）支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。
- (ロ) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第 39 条の 32 の 3 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。
- (ハ) 役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- (ニ) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90% に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91% に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- (ホ) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から 3 か月以内に決算日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）の投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。
- (ヘ) 前項に規定する分配金はその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。
- (ト) 本投資法人は、前記(イ)乃至(ハ)のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

#### (4) 投資制限

##### a. 規約に基づく投資制限

###### (イ) 国内投資限定

投資対象不動産等は、国内不動産に限定します。また、外貨建資産への投資は行わないものとします。

###### (ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (ロ) 主要投資対象以外の特定資産(規約第13条)」における金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る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ことを目的とした運用に限ります。

###### (ハ) 借入制限

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとします。但し、借入れ先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします(規約第19条)。

###### 借入れの目的

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るために借入れを行います。

###### 借入金の限度額

1兆円とします。但し、後記「(二) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

###### 借入金の使途

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。)等を使途とします。

###### 担保の提供

上記乃至の規定に基づき借入れを行う場合、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るものとします。

###### (ニ) 投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとします。

###### 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

###### 投資法人債発行の限度額

1兆円とします。但し、前記「(ハ) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項

特定資産の取得資金、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。）等を使用とします。

担保の提供

上記 乃至 の規定に基づき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るものとします。

b. 法令に基づく投資制限

本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです。

- (イ) 投資法人は資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下の通りです。

投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

ア 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- i 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ii 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合
- iii その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- iv 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

II 有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

イ 個別の取引毎に双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

ウ その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

投資信託財産と投資法人の取引

投資信託委託業者は、その運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを当該信託財産の受託会社に指示するこ

と（投信法第 15 条第 1 項第 3 号）。但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第 18 条）。

ア 投資信託財産について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- i 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- ii 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に應ずるために行うものである場合
- iii 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- iv 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

II 有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

イ 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- i 資産運用委託契約（投信法第 8 条第 2 項に規定する資産運用委託契約をいう。以下同じ。）の終了に伴うものである場合
- ii 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に應ずるために行うものである場合
- iii その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- iv 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

II 有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

ウ 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

エ その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等（投信法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する有価証券等をいいます。）に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。



#### 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。

#### その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める以下の行為（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 8 号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第 52 条）。

- i 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律第 74 号、その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。
- ii 投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号及び第 7 号並びに第 2 項第 1 号から第 3 号までに掲げる取引に該当する場合を除く。）。
- iii 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- iv 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- v 投資法人のために証券取引行為（投資顧問業法第 2 条第 13 項に規定する証券取引行為をいう。以下この号において同じ。）を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること。但し、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合は、この限りではありません。

#### (ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は同一の法人の発行する株式に係る議決権の総数が 100 分の 50 を超える場合においては、取得することができません（投信法第 194 条、投信法施行規則第 142 条）。

(八) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません。

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

投信法の規定により投資口の買取りをするとき

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第 81 条第 1 項）。

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

c. その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資については、不動産等及び現金又は現金等を裏付資産とするものに限ります。

(ハ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の所在地による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

### 3. 投資リスク

#### a. 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すべ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。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 d. 信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

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の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は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じ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。

#### (i) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

投資口の価値の希薄化に関するリスク

金銭の分配に関するリスク

#### (ii) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人の関係者への依存に関するリスク

資産運用会社の関係会社への依存に関するリスク

役員の職務遂行に関するリスク

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

本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

- (iii) 運用資産 - 投資対象不動産に関するリスク
  - 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
  - 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - 賃料収入に関するリスク
  - 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - 不動産の地域的な偏在に関するリスク
  - テナント集中に関するリスク
  - 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
  - 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - 法令の制定・変更に関するリスク
  - 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - PM業務受託者に関するリスク
  - 転貸に関するリスク
  - テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - 共有物件に関するリスク
  - 区分所有建物に関するリスク
  - 借地物件に関するリスク
  - 借家物件に関するリスク
  - 開発物件に関するリスク
  - 有害物質に関するリスク
- (iv) 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク
  - 信託受益者として負うリスク
  - 信託の受益権の流動性リスク
  - 信託受託者に関するリスク
- (v) 税制に関するリスク
  - 導管性の維持に関する一般的なリスク
  - 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
  - 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
  - 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
  - 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
  - 借入りに係る導管性要件に関するリスク
  - 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
  - 投資口の発行価額のうち国内において保有される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク
  - 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

一般的な税制の変更に関するリスク

(vi) その他

取得予定資産を組み入れることができないリスク

不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(i) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

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、原則として、第三者に対する売却（証券取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）のみとなります。東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の純資産価額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程の特例、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限され、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

更に、投資口・投資証券は、株式会社における株式・株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を有するものであり、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能になる可能性があります。

なお、本投資証券の発行価格については、いかなる者の保証も付されていません。また、当初の投資額の返済が約束又は保証されているものではなく、預金保険等の対象でもありません。

### 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本募集前から本投資証券を所有しているパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社、及び本募集の後に本投資証券の大口保有者となる予定であるパシフィックマネジメント株式会社は、本募集に関し、共同主幹事引受会社との間で、上場（売買開始）日以降6か月後の応当日までの期間、共同主幹事会社の書面による同意なしにはその保有する本投資証券の売却、貸付、担保権設定その他の取引（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三菱証券株式会社に貸し渡すことを除きます。）を行わない旨を合意しています（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。） 3. その他の事項 b. 売却・追加発行等の制限（イ）」をご参照下さい。）。しかし、このような合意にもかかわらず大口保有者の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあり得、このような場合、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、投資対象不動産等を主な投資対象としていますが、投資対象不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である投資対象不動産等の価値が下落した場合、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、本投資証券の市場価格は、本投資法人の運用資産の価値、不動産取得の成否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実際の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更等の本投資証券に関する事象により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託に係る諸制度の変更及び資本市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他の金融商品に対する本投資証券の相対的な魅力その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これら諸要因により生じた本投資証券の市場価格下落による損失は、すべて投資主に帰属します。

### 投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、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ます。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

#### 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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。

### (ii) 商品設計及び関係者に関するリスク

#### 収入、費用及びキャッシュ・フロー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投資対象不動産等に係る投資対象不動産の賃料収入に主として依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、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ります（これら投資対象不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(iii) 運用資産 - 投資対象不動産に関するリスク 賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません（なお、後記「(vi) その他 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」も併せてご参照下さい。）。また、当該投資対象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・保証金の返還、多額の資本的支出、投資対象不動産の取得等に係る費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となり、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、租税公課、保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する費用は増大する可能性があり、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することがあります。

#### 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭

の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ1兆円(但し、合計して1兆円を超えないものとし、)とされています。

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、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ありません。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、本募集と併せて適格機関投資家からの借入れを行う予定です(後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。)が、本書の日付現在では、借入予定先から、融資を行う用意がある旨の確認は得ていますが、当該借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されておらず、何らかの事情により、当該金銭消費貸借契約の締結が遅れたり締結できない場合もありえます(その場合のリスクについては、後記「(vi) その他 取得予定資産を組み入れることができないリスク」もご参照下さい。)

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ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、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

また、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、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す、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。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に(又はその後において)運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望通りの時期又は価格で売却できない可能性があります。

更に、本投資法人が返済期が到来した借入れ又は投資法人債のリファイナンスを行うことができなくなったり、また、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により(投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。)本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債に係る債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があり、その結果、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、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、期限前返済・償還コスト(違約金等)がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により投資主に損害を与える可能性があります。



本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債に係る債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

#### 敷金・保証金の利用に関するリスク

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。

#### 本投資法人の関係者への依存に関するリスク

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拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は、信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適當なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の遂行について、投信法上委託を受けた業務の執行につき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。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し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。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があっ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。更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また場合によっては本投資証券の上場が廃止される可能性もあり、そのような場合、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信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、PM 業務受託者等があります。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拠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・財政的基礎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。

#### 資産運用会社の関係会社への依存に関するリスク

パシフィックマネジメント株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の唯一の投資主である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うことが出来ます。

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し可能性があり、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後記「b. 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。

#### 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構 (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）

#### 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重大な悪影響をもたらす可能性があります。

#### 本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成 14 年 12 月 6 日及び平成 13 年 6 月 21 日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、資産運用会社にとり、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人となります。したがって、本投資法人及び資産運用会社は、過去の実績が乏しく、過去の実績から、今後の実績を予測することは困難です。

#### インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付け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その立場上本投資法人に関する重要な事実を知り、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、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、「内部者取引管理規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社においても、本投資法人との各契約、本投資法人及び資産運用会社との「内部者取引防止に関する覚書」並びに各社の社内規則を通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。但し、かかる社内規則等は証券取引法の定めるインサイダー取引規制とその範囲・内容において一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則等の場合には刑事罰は課されないため、法令と同程度の実効性が確保される保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先は、融資の条件として、本投資法人に対して公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあり得ます。

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及び公開買付け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。したがって、投資主は、上記の制度があったとすれば得られた可能性のあるプレミアムを受け取ることができないことに加え、支配権を獲得した後の投資主総会での

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。

#### 本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社、資産運用会社の株主又は資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって事務乃至業務を遂行することが義務づけられているほか、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性があるその他各法人に対しても、本投資法人等との契約書において、可能な限り、同様の義務を負わせています。しかし、これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

また、資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、更に投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定され、更に運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」及び後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。

投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。更に、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、資産運用会社が、上記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利害を害することとな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。

なお、資産運用会社が、将来において、本投資法人とは、投資方針、投資対象等において異なった性質を有する投資法人を別に設立し、当該投資法人の資産を運用することが許容された場合、本投資法人と資産運用会社の間のみならず、本投資法人と当該投資法人の間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投資信託委託業者が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、資産運用会社においても、他の投資法人の資産を運用することになる場合には、投資法人間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的なルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に、他の投資法人の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

### 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。

#### (iii) 運用資産 - 投資対象不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、投資対象不動産等です。本投資法人は、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。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「(iv) 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、将来、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接にあてはまることとなります。

### 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

加えて、今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、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が本書の日付現在に比べより活発化する可能性があり、その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性が高まる可能性があります。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・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。

#### 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、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。資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、投資対象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とともに、原則として当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じては、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、たとえかかる表明及び保証を取得し並びに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す。また、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項や元所有者が表明及び保証した事項についても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。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投資対象不動産等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、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産を信託する信託の受益権においても、当該信託の信託財産である不動産について、上記と同様のリスクがあります。そのため、不動産を信託した上でその受益権を取得する場合、状況に応じては、受益権譲渡契約上及び信託契約上、当該契約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、受益権の売主であり当初委託者でもある元所有者に本投資法人又は信託受託者に対する一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、かかる瑕疵担保責任を負担させたとしても上記のように実効性がない場合又はそもそもかかる瑕疵担保責任を負担させなかった場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度次第では信託の受益権又はその信託財産である不動産の資産価値が低下することを防ぐために、信託の受益者であり、

その信託財産である不動産の実質的所有者である本投資法人が欠陥、瑕疵等の補修その他の費用を負担せざるをえなくなることになり、予定しない補修その他の費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、取得予定資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人であるため、瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有さない可能性があります。

また、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法（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。）上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、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、不動産登記簿の記載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や予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、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。

なお、物件を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該物件を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する投資対象不動産等についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産等の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

#### 賃料収入に関するリスク

##### a. 不動産の稼働リスク

一般に、不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、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。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。なお、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、賃料収入が低下した場合、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。特に、全賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該賃借人が賃料の支払能力を失った場合には当該投資対象不動産への賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、賃借人は賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、賃借人が賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該投資対象不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、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

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、賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

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、借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)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、当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまで賃



借人に対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。しかし、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息をつけて賃借人に返還しなければならないため、賃借人から賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはこの利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求せざるを得ない場合もあります。その場合には当該投資対象不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、賃借人が相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、その間についても賃料未払とはなりません。その場合にも当該投資対象不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求は、場合によっては認められない可能性があります。なお、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には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

#### 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、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、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が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象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。但し、本投資法人は、災害等による損害を填補する火災保険、家賃保険、賠償責任保険等を付保する方針であり、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象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、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。なお、取得予定資産に係るすべての投資対象不動産について、地震保険を付保する予定はありません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

#### 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 (1) 投資方針 a. 基本方針」に記載に従って、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。

#### 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。取得予定物件におけるテナントについては、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 e. 主なテナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

#### 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

運用資産である投資対象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、民法上無過失責任を負うこととされています。取得予定資産である不動産を信託する信託の受益権の信託財産である不動産その他今後取得する投資対象不動産等に係る投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、投資対象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、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

また、投資対象不動産につき滅失、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、投資対象不動産からの収入が減少し、投資対象不動産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

#### 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、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。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投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、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、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、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負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である投資対象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、当該投資対象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。

#### 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。その詳細については後記「有害物質に関するリスク」をご参照下さい。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。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、投資対象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投資対

象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。

#### 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する投資対象不動産等の購入を行おうとする場合には、管財人等による否認によ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る否認によ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投資対象不動産等を購入した場合には、当該投資対象不動産等の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性が生じます（民法第424条）。また、投資法人が投資対象不動産等を購入した後、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（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）には、投資対象不動産等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（破産法（大正11年法律第71号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）第72条以下、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。）第127条以下、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。）（以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

また、投資法人が、ある売主から投資対象不動産等を購入した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に投資対象不動産等を購入した場合において、投資法人が、当該投資対象不動産等の購入時において、売主と買主間の当該投資対象不動産等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、取引案件如何によっては、売主と本投資法人との間の投資対象不動産等の売買が、担保取引であると判断され、当該投資対象不動産等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（いわゆる真正売買でないといふとみなされるリスク）もあります。本投資法人は、このような判断がなされるような状況での投資対象不動産等の購入を極力回避すべく慎重な検討を行います。かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

#### 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。

#### 転貸に関するリスク

賃借人に、投資対象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、投資対象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貸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、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 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、PM 業務受託者を通じて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性が生じ、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、運用資産である投資対象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、定期的にテナントによる投資対象不動産の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。

#### 共有物件に関するリスク

運用資産である投資対象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、当該投資対象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 67 条、会社更生法第 60 条、民事再生法第 48 条第 1 項）。

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拋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。

#### 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、区分所有法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、この敷地のうちの1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。

#### 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、借地借家法附則第6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購入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、借地権設定者に差し入れた敷金・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・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。

#### 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（信託受益権の場合は）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、建物の賃貸人に差し入れた敷金・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結んだ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、本投資法人又は信託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。

#### 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 運用方針」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、将来、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可能性があります。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に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、

これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。b)工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。c)開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。d)天変地異により開発が遅延、変更又は中止され売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。e)行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。f)開発過程において事故が生じ、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。g)竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込み通りの賃貸事業収入を得られない可能性。h)その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。この結果、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、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### 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。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、都道府県知事より調査・報告を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第4条第1項)。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(土壌汚染対策法第7条第1項)。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ます。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。

(iv) 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権又は金銭の信託の受益権（但し、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託財産とする信託に限ります。以下、これらを本項において「信託の受益権」と総称します。）を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが（信託法（大正 11 年法律第 62 号、その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）第 7 条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（信託法第 36 条及び第 37 条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地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、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、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受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、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契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の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。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

#### 信託受託者に関するリスク

##### a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

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、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。また、信託法第 16 条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、不動産について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ので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権については、信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。

##### b. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（信託法第 31 条）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、前記「(iii) 運用資産 - 投資対象不動産に関するリスク 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のように、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。

##### (v) 税制に関するリスク

#### 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、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、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。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して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減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、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。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記 に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4.手数料等及び税金(5)課税上の取扱い」をご参照下さい。

#### 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

#### 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような1事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受けることになり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能所得又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各事業年度毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと(発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと)とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 投資口の発行価額のうち国内において保有される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとして定めています。募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。導管性要件が募集のみならず保有状況についても100分の50を超えることを要求していると解釈された場合には、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることとい

う要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 税務調査等による更正処分のため、支払配当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、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

#### 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、本書の日付現在において、一定の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取得税及び登録免許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くなる可能性があります。

#### 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは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、租税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手取金の額が減少する可能性があります。

### (vi) その他

#### 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定としています。これに関し、本投資法人は、取得予定資産のそれぞれの現所有者との間で、取得予定資産である信託受益権の売買について買付証明書を差し入れ、これに対して売渡承諾書を受領し、信託受益権の売買契約の締結について合意しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境が著しく変わり、本募集による手取金と売買代金総額の差額について借入れを予定通り行うことができない場合においては、取得予定資産を購入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、

代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、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できず、かつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみの取得を目的に組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の運用において、取得予定資産の売却並びに取得予定資産以外の運用資産の取得及び売却が行われる予定です。

#### 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。

#### 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

前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 d. 信託不動産の概要 B. 個別信託不動産に係る概要」記載の過去の収支状況は、信託不動産又は信託受益権の前所有者及び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したものです。これらは信託不動産又は信託受益権の前所有者及び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、今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。



b. 投資リスクに対する管理体制

(イ) 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

(ロ) 資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資・運用に係るリスク、市場に係るリスク、法務及び税務に係るリスク等について、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニター・管理しています。

不動産に特有のリスクについては、資産運用会社の代表取締役社長、取締役、投資企画部及び資産運用部の各シニアマネージャーで構成される投資委員会にて当該リスクの検証を実施した上で投資方針又は資産の運用方針を案について審議・決議を行い、その結果を取締役に答申します。個別物件の運用について、市場動向・物件情報等の綿密なリサーチの結果も踏まえて投資判断について審議を行い、又は運用の具体的な対応案を審議します。

また、個別物件の運用判断に関しては、投資委員会に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる、法令遵守のチェック及び運用方針との整合性の確認等の、異なった観点からの検証も行うことで、実効性のある内部牽制を保ち、リスク管理体制を充実させています。なお、投資委員会の内容につきましては、前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

更に、利害関係者との一定の取引については、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール」に記載の通り、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託証券市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても業務執行や意思決定において、レベルの異なる、複数の意思決定機関に諮ることを原則とし、かかるリスクを可能な限り極小化するよう努め、投資・運用リスクと同様のリスク管理体制を整えています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

#### 4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

(イ) 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額30万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとします（規約第32条）。

(ロ) 資産運用会社への支払報酬

資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は下表の通りとし、当該報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用会社の指定する口座に振込むものとします（規約第38条）。

報酬の種類	報酬額又は報酬額の計算方法と支払時期
運用報酬1	2月末日、5月末日、8月末日及び11月末日を最終日とする各四半期（但し、平成15年11月末日を最終日とする期間の始期は、同年10月1日とします。以下同じです。）毎に、本投資法人による規約第12条各号に定める特定資産の累積取得額（但し、消費税等並びに取得に伴う費用は除きます。）の毎月末残高を平均した金額の0.4%（但し、平成16年11月末日を最終日とする営業期間においては、当該金額の2分の1）に相当する金額に、当該四半期の日数を365で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）を、毎四半期末日経過後支払うものとします。
運用報酬2	本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額（円単位未満切捨て）を確定後支払うものとします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される本号の運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額とします。
取得報酬	本投資法人が新規の規約第12条各号に定める特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税等相当分を除きます。）に1.0%を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。

譲渡報酬	本投資法人が規約第 12 条各号に定める特定資産を譲渡した場合において、その売買代金(建物に係る消費税等相当分を除きます。)に 0.5%を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。
------	---

(八) 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社及び一般事務受託会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りで、指定口座への振込の方法により支払われます。

資産保管会社及び一般事務受託者の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- i 委託業務に係る報酬は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下、本項において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の総資産総額をいいます。)に基づき、下記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬及び一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- ii 本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末までに資産保管会社及び一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- iii 前記iの定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降(同日を含みます。)基準日まで(同日を含みません。)の実日数の当該期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額(円単位未満切捨て)と、基準日以降(同日を含みます。)最終月末日まで(同日を含みます。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。また、当該計算期間が本投資法人の決算日を含まない場合、当該計算期間の翌計算期間における報酬は、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額に消費税等相当額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(年間)	(円)
50億円以下	5,000,000	
50億円超 400億円以下	$5,000,000 + (\text{資産総額} - 50 \text{億円}) \times 0.03125\%$	
400億円超	$15,937,500 + (\text{資産総額} - 400 \text{億円}) \times 0.025\%$	

(単位円：円単位未満切捨て)

名義書換事務受託者の報酬

名義書換事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- i 委託事務手数料は、別表1の委託事務手数料表(以下、本項において「別表手数料表」といいます。)により計算された金額に消費税等相当額を加算した金額とします。但し、別表手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上定めます。また経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、別表手数料の定めによりがたい事情が生じた場合は、本投資法人及び名義書換事務受託者間で随時協議の上事務委託手数料を変更することができます。
- ii 名義書換事務受託者は当月に取り扱った委託事務の手数料を毎月末に締切り、翌月15日までに委託者に請求し、本投資法人は当該手数料をその月中に名義書換事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替による方法により支払います。
- iii 前記iの定めにかかわらず、委託日より本投資法人がわが国の証券取引所へ上場する日の属する月の末日(上場月が委託者の決算日の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日)までは、正規事務手数料によらず、平成14年12月末日まで無料とし、平成15年1月1日から月額金50,000円(消費税等別途)とします。

(別表1) 委託事務手数料表

・通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 但し、月額最低料金は200,000円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円</p>	<p>投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</p>												
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<p>投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</p>												
4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
5. 投資証券分合交換手数料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	<p>分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証 及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増す毎に 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増す毎に 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入・・・招集通知、決議通知等 発送料の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料・・・葉書の発送 宛名・・・諸通知等発送のため 印書料の宛名印書 照合料・・・2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状)1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状)1枚につき 70円 但し、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 15円 但し、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄

・ 保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管 理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計 額。 但し、月額最低料金は 50,000 円とします。 5,000 名まで 50 円 10,000 名まで 45 円 30,000 名まで 40 円 50,000 名まで 30 円 50,001 名以上 25 円	実質投資主の実質投資主管理番 号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投 資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に 係る処理
手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
2. 新規預託投資 口数データ処理 手数料	新規預託投資口数データ 1 件につき 200 円	新規預託投資口数データの作成 及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知デ ータ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知 データ 1 件につき 150 円	データの入力及び仮実質投資主 名簿、実質投資主名簿との照合 並びに登録

会計事務等受託者の報酬

会計事務等受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- (i) 委託事務に係る報酬は、2 月、5 月、8 月、11 月の末日を最終日とする 3 か月毎の各計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第 129 条第 1 項第 1 号に規定する貸借対照表上の総資産総額をいいます。）に基づき、下記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、3 か月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- (ii) 本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末日までに会計事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- (iii) 前記(i)の定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日（当該計算期間初日までに本投資法人の第 1 回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が 5 億円以下の場合、当該報酬の金額は 24 万円に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が 5 億円を超えた場合は、出資総額が 5 億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該期間の実日数に対する割合で 24 万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算



期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。また当該計算期間が本投資法人の決算日を含まない場合、当該計算期間の翌計算期間における報酬は、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額に消費税等相当額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）	（円）
50億円以下	10,000,000	
50億円超 400億円以下	$10,000,000 + (\text{資産総額} - 50\text{億円}) \times 0.06875\%$	
400億円超	$34,062,500 + (\text{資産総額} - 400\text{億円}) \times 0.0625\%$	

（単位円：円単位未満切捨て）

（二）引受手数料

本投資証券の本書による募集につき報酬は支払われません。前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券 1. 募集内国投資証券 (14) その他 a. 引受け等の概要」をご参照下さい。

（ホ）会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、その支払は決算日後3か月以内に会計監査人の指定する口座へ振込みにより行うものとします（規約第36条）。

（4）その他の手数料等

（イ）本投資法人は、以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用は、総額1億円を上限とします（規約第41条）。

設立登記の登録免許税

金融機関の取扱手数料

創立総会に関する費用

本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬

その他設立事務に必要な費用

（ロ）上記に加えて、本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします（規約第42条）。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本

投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金  
投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費  
分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）  
有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用  
財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

## (5) 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### (イ) 個人投資主の税務

#### 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、分配金を受け取る際に 20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

なお、平成 15 年度税制改正により上記配当課税の見直しが行われ、上場株式会社等の配当等に係る源泉徴収税率等の特例が以下の通り新設されました。

- i 発行済投資口総数の 100 分の 5 未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い  
本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の 100 分の 5 以上を有する者以外の個人投資主が、平成 15 年 4 月 1 日以後に分配金を受け取る際の源泉徴収税率は所得税 15%、地方税（住民税）5%とされており、平成 15 年 4 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までの期間に分配金を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

利益の分配の受領時期	所得税	地方税
平成 15 年 4 月 1 日から平成 15 年 12 月 31 日	10%	-
平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日	7%	3%

また、平成 15 年 4 月 1 日以後に受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（地方税についても申告不要です。）

- ii 発行済投資口総数の 100 分の 5 以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い  
本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の 100 分の 5 以上を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配金を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税 20%（地方税は課されません。）となります。また、1 回に受け取る分配金額が 5 万円以下（分配金の計算期間が 1 年以上であるときは 10 万円以下）の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（地方税については別途申告が必要となります。）

#### 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注 1)として前記における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額(注 2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注 3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注 4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記 の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

#### 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税 20%、地方税 6%）の対象となります。但し、平成 15 年 1 月 1 日以降に、上場株式等たる本投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税 15%、地方税 5%に軽減されます。更に、平成 15 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間に、上場株式等たる本投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税 7%、地方税 3%に軽減されます。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。なお、平成 15 年 1 月 1 日以後に証券会社等を通じて上場株式等たる本投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後 3 年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

また、「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が証券会社に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡の時までに証券会社に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税 15%（平成 15 年 4 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間の譲渡については 7%）地方税 5%（平成 16 年より源泉徴収が開始され、平成 16 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間の譲渡については 3%）の税率により譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。なお、平成 16 年度の地方税については、源泉徴収方式によらず、賦課徴収により課税が行われます。

#### (ロ) 法人投資主の税務

##### 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受け取る際には 20%の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、平成 15 年度税制改正により上記配当課税の見直しが行われ、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率等の特例が以下の通り新設されました。

平成 15 年 4 月 1 日以後に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率は所得税 15%（地方税はありません）とされています。また、平成 15 年 4 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までの期間に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

利益の分配の受領時期	所得税	地方税
平成 15 年 4 月 1 日から平成 15 年 12 月 31 日	10%	-
平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日	7%	-

#### 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注 1)として前記における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額(注 2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注 3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注 4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

#### 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

#### 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の取扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

(注1) みなし配当の金額は以下のように算定されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額}$$

上記「投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額」は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned} & \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額} = \\ & \text{出資払戻し直前の投資法人の出資等の金額} \\ & \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額(*)}} (** ) \\ & \times \frac{\text{投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \end{aligned}$$

(\*) 前期末から払戻しの直前までの間に資本等の金額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

(\*\*) この割合は小数点第3位未満の端数があるときは切上げとなります。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は以下のように算定されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額(*)}} (**)$$

(\*) 前期末からの払戻しの直前までの間に資本等の金額が増加又は減額した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

(\*\*) この割合は小数点第3位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4) 投資口の譲渡損益は以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

## (八) 投資法人の税務

### 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす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、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。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

- i 次のいずれかに該当するものであること。
  - その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価格の総額が1億円以上であること
  - 事業年度終了の時に於いて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること
- ii 投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載があること。
- iii 事業年度終了の時に於いて法人税法(昭和40年法律第34号、その後の改正を

含みます。)第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。

- iv 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- v 他の法人の発行済株式又は出資の総数の50%以上を有していないこと。
- vi 借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

#### 不動産流通課税の軽減措置

##### i 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されます。但し、平成15年4月1日から平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成16年3月31日までに規約に従い特定資産のうち不動産の所有権を取得した場合には、当該所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が原則の2%から0.6%に軽減されます。

##### ii 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。但し、平成15年4月1日から平成18年3月31日までに取得される不動産については、税率が3%に軽減されます。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成17年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が3分の1に軽減されます。

##### iii 特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得(及び保有)に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

## 5. 運用状況

### (1) 投資状況

該当事項はありません。

### (2) 運用実績

#### 純資産等の推移

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額
平成14年12月6日(設立時)	100,000	100,000	500,000円
平成15年11月30日	146,876	93,786	468,931円

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

#### 分配の推移

	計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	平成14年12月6日～平成15年11月30日	-	-

#### 自己資本利益率(収益率)の推移

	計算期間	自己資本利益率	年換算
第1期	平成14年12月6日～平成15年11月30日	6.4%	6.5%

(注) 自己資本利益率 = (当期純損失 / 期首出資の部合計 + 期末出資の部合計の平均) × 100

なお、括弧内の数値は、当期は平成14年12月6日に本投資法人が成立したため、当日日数360日により年換算した数値を記載しています。

### (3) 販売及び買戻しの実績

計算期間	発行日	発行口数	発行済口数
第1期 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)	平成14年12月6日	200口	200口

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。



## 6. 管理及び運営

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第16条第1項）。

#### i 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額とします。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

#### ii 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は前記 i に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

#### iii 不動産を裏付資産とする有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

#### iv 金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額とします。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とします。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが

極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

v 金銭債権

取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

vi 有価証券

当該有価証券の市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。

vii その他

上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

(八) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第16条第2項)。

i 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額とします。

ii 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は前記 i に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(二) 資産評価の基準日は、原則として、決算日(各営業期間の末日)とします。但し、前記(ロ)iii及びviに定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第16条第3項)。

但し、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)をもって開示評価額とします。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。)第48条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が

書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第 131 条第 2 項、第 4 項）。

前記(ロ)(ハ)に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わないこととします。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書において次の事項を記載することとします（規約第 16 条第 4 項）。

- i 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- ii 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- iii 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- iv 具体的な変更理由
- v その他、投資主保護上必要な事項

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、本投資法人のホームページ（上場（売買開始）日以降速やかに開設される予定です。）において、計算書類等を閲覧することができます。

#### 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

#### 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第 6 条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

#### 保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵

保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。本書の日付現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国株券（但し、非同意銘柄を除きます。）の売買の決済と同様に、原則として機構における口座振替の方法によって行われています。但し、機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場に上場できない場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

#### 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月 30 日まで、及び 12 月 1 日から翌年 5 月 31 日（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。）までの各 6 か月間とします。但し、第 1 期営業期間は、本投資法人設立の日から平成 15 年 11 月 30 日までと、第 2 期営業期間は、平成 15 年 12 月 1 日から平成 16 年 11 月 30 日までとします（規約第 18 条）

## その他

### (イ) 増減資に関する制限

#### i. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人の執行役員は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認を得た価額とします（規約第5条第3項）。

#### ii. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

### (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

#### i. 投資主総会の決議

#### ii. 合併

#### iii. 破産

#### iv. 解散を命ずる裁判

#### v. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

### (ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「(3) 投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

資産運用会社：パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成 17 年 12 月 8 日までです。
更新	期間満了日の 6 か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、本契約は更に 3 年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>(i) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、6 か月前までの文書による事前の通知により、契約を解約することができます。但し、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、本投資法人の執行役員はかかる同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。但し、内閣総理大臣の許可を得たときはこの限りではありません。</p> <p>(ii) 本投資法人は、資産運用会社が投信法第 50 条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(iii) (i)(ii)にかかわらず、本投資法人は、次に定める事由の一つに該当する場合、投資法人は役員会の決定に基づき、資産運用会社に対する書面による通知により直ちに本契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき</li> <li>・ 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産宣告、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>・ 資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</li> </ul> <p>(iv) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、本契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資信託委託業者でなくなったとき</li> <li>・ 投信法第 200 条各号のいずれかに該当することとなったとき</li> <li>・ 解散したとき</li> </ul>
変更等	本契約は、本投資法人及び資産運用会社間での協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更することができます。

一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社

一般事務委託契約・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成 16 年 8 月末日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の 3 か月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に 2 年間期間が延長されるものとし、以後も同様とします。

解約	<p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて催告したうえ、本契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず直ちに本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があったとき</li> <li>・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</li> <li>・一般事務受託者又は資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす、又は及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由が生じた場合等、一般事務又は資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき</li> </ul>
変更等	<p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>(ii) 前項に定める協議が整い次第速やかに、本投資法人は、投信法第 97 条第 2 項第 7 号の規定に基づいて、役員会の承認手続を経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。</p>

名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	現在の有効期間は平成 16 年 6 月末日までです。
更新	期間満了日の 3 か月前までに、本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に 2 年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>(i) 本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当事者間の文書による解約の合意。この場合には、本契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から 3 か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方において破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</li> <li>・名義書換事務受託者の経営・営業・財務状態に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由が生じた場合等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から 2 週間経過後に終了します。</li> </ul> <p>(ii) 前項の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>(iii) 本投資法人及び名義書換事務受託者は、本契約終了後においても本契約に基</p>

	づく残存債権を相互に請求することを妨げません。また、本契約終了後は、残存債権をいつでも請求できるものとし、請求を受けた場合は、直ちに支払うものとしします。
変更等	本契約の変更その他本契約に定めのない事項については、すべて本投資法人及び名義書換事務受託者にて協議の上定めるものとしします。

会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人としします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第 34 条）。会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとしします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第 35 条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第 4 条）。

(2) 利害関係人との取引制限

A. 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第 34 条の 3 第 2 項、投信法施行令第 21 条、投信法施行規則第 53 条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条）。

資産運用会社の利害関係人等である次の i. から vii. までに掲げる者の当該 i. から vii. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- i. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- ii. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- iii. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- iv. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- v. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- vi. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- vii. 上記 i. から vi. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投



信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、本投資法人の資産の運用の方針、本投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

i. 証券会社

ii. 登録金融機関

iii. 宅地建物取引業者

iv. 上記 i. から iii. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出

資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第 34 条の 6 第 2 項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、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当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第 34 条の 6 第 4 項、第 26 条第 32 項）。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第 195 条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 不動産の管理の委託
- vi. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引  
（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

## B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社のすべての株主を「利害関係者」と定め、当該利害関係者との取引に関する本投資法人の自主ルールを以下の通り定めています。また、利害関係者との間での運用資産の売買等に係る投資委員会及び取締役会の審議・承認については、当該利害関係者の役職員である委員及び取締役はその決議に参加できないこと、並びに、出席した委員及び取締役の数に算入しないこととしています。

### 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産を取得する場合は、下記の手続に従い、取引を行います。

- (i) コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引についてコンプライアンスの審査を行った上で、その結果を代表取締役社長に報告します。

なお、利害関係者との利益相反取引ではないことの確認においては、以下の点に留意します。

- ・ 取引は、適正な時価で行うこと。
- ・ 適正な時価とは、独立した鑑定人の評価に基づくものであること。
- ・ 売買条件（瑕疵担保責任等）は、一般的な取引と同様とすること。

また、当該コンプライアンスの審査に際しては、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。

- (ii) 投資委員会において、審議対象取引について、事前に(i)のコンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの審査が行われ、その結果利益相反取引でないとの判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入ることとします。

- (iii) (i)及び(ii)の結果、コンプライアンス・オフィサーが利害関係者との利益相反取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて、投資判断の最終決議を行います。

- (iv) 取締役会にて決議された取引について、本投資法人の役員会の事前承認事項として付します。

### 利害関係者への運用資産の売却

本投資法人は、利害関係者への運用資産の売却は、原則として行いません。

但し、やむを得ない理由により、利害関係者に対して物件・資産の売却を行う場合は、(i)から(iv)の手続に従い、コンプライアンスの確認を行った上で実行します。

### 利害関係者との間のテナント一般媒介契約

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定されます。

なお、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引において、(i) に示した手続を実施し、利害関係者との利益相反取引ではない旨の確認を行います。

#### 利害関係者との間の不動産売買に関する媒介契約

利害関係者との間で不動産売買に関する媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定されます。

また、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引において、(i) に示した手続を実施し、利害関係者との利益相反取引ではない旨の確認を行います。

#### 利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、自己又は利害関係人等と本投資法人との間で取引が行われた場合には、投信法第34条の6第2項の規定に基づく当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、3か月以内に本投資法人に対して交付します。投信法上の利害関係人等に該当しない利害関係者と本投資法人との間で取引が行われた場合にも、資産運用会社は、これに準じた書面を作成し、本投資法人に対して交付します。

なお、当該書面には、以下の事項を記載します。

- (i) 本投資法人の名称
- (ii) 書面を交付する理由（当該取引の相手方と資産運用会社との関係を含む。）
- (iii) 取引を行った理由
- (iv) 取引の内容
  - ・ 取引を行った特定資産の種類、銘柄、その他特定資産を特定するために必要な事項
  - ・ 数量
  - ・ 取引価格
  - ・ 取引の方法
  - ・ 取引を行った年月日
- (v) 特定資産の売買に係る価格調査の結果
- (vi) 当該書面の交付年月日
- (vii) その他参考になる事項

#### 特定資産の価格等の調査

投信法第16条の2及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除く。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けます。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます。

- (i) 弁護士又は弁護士法人
- (ii) 公認会計士又は監査法人

(iii) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である特定資産が不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

C. 資産運用会社の株主に関する利害関係について

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が、以下の通り不動産投資顧問契約、又は不動産投資助言契約に基づき不動産投資顧問業務を遂行している各不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	利害関係
有限会社スコープウス・イン ベストメント・ジャパン	S-4	フレスカ代々木上原	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結しています。
	S-5	レオパレス宇田川町マンション	
	S-12	ボーン宇治	
	S-13	吉塚 AG ビル 6号館・7号館	
	C-8	リーベンスハイム八王子	
	F-9	スカイハイツ平針	
	L-2	ベルウッド	
有限会社カブリコーン・イン ベストメント・ジャパン	S-8	パシフィックレジデンス新中野	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結しています。
	L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	
有限会社アクアマリン・リア ル・エステート	S-11	シティフォーラム上本郷	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主から不動産投資顧問業務を受託している第三者との間で不動産投資助言契約を締結しています。
	C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	
	C-6	Zesty 池上 A棟・B棟	
	C-9	グランドハイツ日比野	
	F-4	世田谷サンハイツ	
	F-6	クレインマンション鶴見	
	L-4	目黒ヒルサイドコート	
有限会社サファイア・リア ル・エステート	C-2	パシフィックレジデンス千石	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結しています。
	C-3	ジョアナ自由が丘	
	C-4	パシフィックレジデンス湯島	
	F-2	目白御留山デュプレックスリズ	
	F-3	パシフィックレジデンス新川	

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主より上記各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。上記各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」には該当せず、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しません。但し、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が上記各不動産信託受益権売主に対して不動産投資顧問業務を遂行していることを踏まえ、当該本投資法人の自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

平成 15 年 11 月 28 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

- (i) 上記各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は、当該不動産信託受益権売主との間で上記の通り不動産投資顧問契約又は不動産投資助言契約を締結し、不動産投資顧問業務を遂行していることを確認しました。
- (ii) 上記各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財団法人日本不動産研究所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、内部確認を行いました。
- (iii) 上記各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に交渉を行うことについて、内部確認を行いました。

平成 15 年 12 月 1 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、投資企画部シニアマネージャー、資産運用部シニアマネージャー及びコンプライアンス・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、上記各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。

平成 15 年 12 月 2 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、上記各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、上記各不動産信託受益権の取得に向けて各不動産信託受益権売主との交渉を進める旨の決議をしました。

平成 15 年 12 月 17 日開催の本投資法人の役員会による確認

本投資法人の全ての執行役員及び監督役員が出席し、上記各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。

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、今後、上場（売買開始）日までに、本投資法人が上記各不動産信託受益権の取得に係る具体的な売買条件（費用負担、収益の帰属範囲、表明及び保証等の諸条件を含みます。）を決定し、上記各不動産信託受益権売主との間で売買契約を締結するに当たり、前記 乃至 による確認・審議結果等を踏まえ、前記「B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」に従い、厳正な審査・審議を経る予定です。

#### D. 共同主幹事会社に関する利害関係について

本投資法人は、本書による募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもあるモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、以下のとおりアセット・マネジメント契約に基づきアセット・マネジメント業務を遂行し、かつモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100%保有されている各不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

不動産信託受益権売主 （現信託受益者）	物件 番号	信託不動産 （物件名称）	利害関係
新川ホールディング 特定目的会社	S-1	グレンパーク新川	モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100%保有されている左記不動産信託受益権売主との間でアセット・マネジメント契約を締結しています。
参宮橋ホールディング 特定目的会社	S-3	グレンパーク参宮橋	
日比谷ホールディング 特定目的会社	S-10	Jステージ南浦和	
桜丘ホールディング 特定目的会社	F-1	グレンパーク桜丘	

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主から上記各不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該各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。上記各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」には該当せず、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主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しません。但し、本投資法人は、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもあるモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100%保有されている上記各不動産信託受益権売主に対してアセット・マネジメント業務を遂行していることを踏まえ、当該自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

平成 15 年 11 月 28 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

- (i) 上記各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、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもあるモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100%保有されている当該不動産信託受益権売主との間で上記の通りアセット・マネジメント契約を締結し、アセット・マネジメント業務を遂行していることを確認しました。
- (ii) 上記各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財団法人日本不動産研究所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。
- (iii) 上記各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に交渉を行うことについて、内部確認をしました。

平成 15 年 12 月 1 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、投資企画部シニアマネージャー、資産運用部シニアマネージャー及びコンプライアンス・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、上記各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。

平成 15 年 12 月 2 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、上記各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、上記各不動産信託受益権の取得に向けて各不動産信託受益権売主との交渉を進める旨の決議をしました。

平成 15 年 12 月 17 日開催の本投資法人の役員会による確認

本投資法人の全ての執行役員及び監督役員が出席し、上記各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。

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、今後、上場（売買開始）日までに、本投資法人が上記各不動産信託受益権の取得に係る具体的な売買条件（費用負担、収益の帰属範囲、表明及び保証等の諸条件を含みます。）を決定し、上記各不動産信託受益権売主との間で売買契約を締結するに当たり、前記乃至による確認・審議結果等を踏まえ、前記「B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」に従い、厳正な審査・審議を経る予定です。



### (3) 投資主の権利

#### (イ) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第 94 条第 1 項、商法第 241 条第 1 項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第 95 条、第 100 条、第 114 条、第 99 条第 1 項、第 104 条、第 119 条、商法第 257 条第 1 項、第 2 項、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和 49 年法律第 22 号、その後の改正を含みます。）第 6 条第 1 項）
- ii. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第 198 条第 2 項、第 206 条第 1 項、第 34 条の 9 第 2 項）
- iii. 投資口の併合（投信法第 85 条第 1 項）
- iv. 本投資法人の解散（投信法第 143 条第 2 号）
- v. 規約の変更（投信法第 140 条第 1 項）
- vi. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第 89 条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第 23 条）。
- ii. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第 92 条第 1 項、規約第 24 条第 1 項）。
- iii. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条第 3 項、規約第 24 条第 2 項）。
- iv. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第 92 条の 2）。
- v. 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（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第 93 条第 1 項、規約第 25 条第 1 項）。
- vi. 上記 v. の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 93 条第 3 項、規約第 25 条第 2 項）。
- vii. 本投資法人は、決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第 26 条第 1 項）。

viii. 前記 vii.のほか、本投資法人は、必要があるときは、前記 vii.にかかわらず、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします（投信法第 82 条第 3 項、商法第 224 条の 3、規約第 26 条第 2 項）。

(ロ) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第 34 条の 8 第 3 項、第 110 条、第 113 条第 3 項、商法第 267 条）

6 か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から 60 日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 247 条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から 3 か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第 110 条、第 163 条第 1 項、商法第 272 条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6 か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第 123 条、商法第 280 条の 15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から 6 か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第 150 条、商法第 415 条第 1 項、第 2 項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から 6 か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第 163 条、商法第 428 条）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から 2 年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

#### (八) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受け

ることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(二) 残余財産分配請求権（投信法第 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第 6 条）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項、第 4 項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第 83 条第 2 項、第 5 項、商法第 226 条の 2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることできます。

(チ) 帳簿等閲覧請求権（投信法第 138 条第 1 項、第 2 項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

## 第2 関係法人の状況

### 1. 資産運用会社の概況

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### a. 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

##### b. 資本の額

本書の日付現在 320 百万円

##### c. 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

#### 会社の沿革

年月日	事項
平成13年6月21日	会社設立
平成13年8月3日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第79878号)
平成14年2月8日	国土交通省から宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可を取得(認可番号第14号)
平成14年9月27日	投信法に基づく投資信託委託会社として内閣総理大臣から認可を取得(認可番号内閣総理大臣第18号)

#### 株式の総数及び資本の額の増減

##### (イ) 発行する株式の総数(本書の日付現在)

20,000 株

##### (ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,400 株

##### (ハ) 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成13年11月22日	資本の額を4,000万円から1億5,000万円に増額
平成15年3月20日	資本の額を1億5,000万円から2億5,000万円に増額
平成15年11月26日	資本の額を2億5,000万円から3億円に増額
平成15年12月20日	資本の額を3億円から3億2,000万円に増額

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

### (イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成 15 年 3 月 31 日現在
総資産	182,461
総負債	654
総資本	181,806

### (ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第 1 期 〔自 平成 13 年 6 月 21 日〕 〔至 平成 14 年 3 月 31 日〕	第 2 期 〔自 平成 14 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 3 月 31 日〕
経常損失	18,992	48,692
当期損失	11,233	56,959

## その他

### (イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の 3 分の 1 以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後 1 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後 4 年内（但し、本書の日付現在の監査役の任期はその就任後 3 年内）の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第 10 条の 3 第 2 項第 1 号、第 8 条第 1 項第 3 号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第 13 条）。

### (ロ) 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第 343 条）。資産運用会社は、平成 15 年 3 月 17 日に定款の本店の所在地等を変更し、同年 6 月 26 日に取締役及び監査役の任期の変更を行っています。

### (ハ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影

響を及ぼすことが予想される事実はありません。

#### 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- (イ) 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務
- (二) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務

#### (2) 運用体制

資産運用会社の運用体制については、前記「第 1 投資法人の状況 1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

#### (3) 大株主の状況

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
パンフィックマネジメント株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号(注4)	5,000	78.2
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	300	4.7
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(注2)	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	300	4.7
株式会社東京三菱銀行(注3)	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	200	3.1
三菱信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	200	3.1
住友商事株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	200	3.1
小田急不動産株式会社	東京都渋谷区初台一丁目47番1号	200	3.1
合計		6,400	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社です。引受証券会社の関連会社が引受けようとする投資証券の発行を行う投資法人より資産運用を受託する資産運用会社について上記の通り株主となることは、投信法において特段禁止されていません。

(注3) 共同主幹事会社の1つである三菱証券株式会社の親会社です。引受証券会社の親会社が引受けようとする投資証券の発行を行う投資法人より資産運用を受託する資産運用会社について上記の通り株主となることは、投信法において特段禁止されていません。

(注4) パンフィックマネジメント株式会社の住所は、平成16年2月9日に、東京都千代田区永田町二丁目11番1号に変更されます。

## (4) 役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	山内 章	昭和 61 年 4 月 平成 6 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 14 年 4 月 平成 14 年 5 月  平成 15 年 3 月	丸紅株式会社入社 同社大阪開発建設第二部課長補佐 同社海外開発建設部課長 パシフィックマネジメント株式会社入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向 投資企画部シニアマネージャー パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社代表取締役(現任)	0
取締役	石田健志	昭和 59 年 4 月 平成 10 年 3 月  平成 13 年 6 月 平成 14 年 8 月  平成 15 年 11 月	アーバンライフ株式会社入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 同社開発本部西日本開発担当部長 パシフィックマネジメント株式会社入社 資産運用営業部ゼネラルマネージャー 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出向 同社取締役(現任)	0
取締役 (非常勤)	織井 渉	平成 2 年 4 月 平成 10 年 11 月 平成 11 年 9 月 平成 13 年 6 月 平成 13 年 6 月	東急不動産株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 同社投資企画運用部シニアマネージャー 同社取締役就任(現任) 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(現任)	0
取締役 (非常勤)	香本 育良	昭和 57 年 4 月 昭和 60 年 4 月  平成 8 年 5 月 平成 13 年 5 月 平成 13 年 6 月  平成 14 年 7 月 平成 15 年 6 月	株式会社アシックス入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 同社取締役 同社執行役員常務 パシフィックマネジメント株式会社非常勤監査役 同社取締役(現任) 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(現任)	0
監査役 (非常勤)	村松 成一	昭和 46 年 9 月  平成 5 年 3 月 平成 11 年 2 月 平成 14 年 2 月 平成 14 年 7 月  平成 15 年 3 月	ファーストナショナルバンク(現シティバンク)入行 スイス・ユニオン銀行(現 UBS 銀行)入行 天真堂開業 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社常勤監査役(現任) 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監査役(現任)	0

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、13名です。



(5) 事業の内容及び営業の概況

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人を代理して、運用資産の取得に係る一任業務（不動産購入の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の取得の代理又は媒介を行うことを含みますが、これらに限定されません。）運用資産の運用に係る一任業務（不動産の管理委託を行うことを含みますが、これに限定されません。）運用資産の処分に係る一任業務（不動産の売却の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の譲渡の代理又は媒介を行うことを含みますが、これらに限定されません。）を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等、又は分配金の支払若しくは債務（敷金、保証金及び借入金等を含みますが、これらに限定されません。）の返済等の資金の手当を目的とする借入れ、借換えその他資金調達に係る業務を行います。

(ハ) 管理関連業務

資産運用会社は、運用資産に関する資産管理計画及び期中運用計画の作成及び交付、運用資産の運用状況についての報告、投信法第 34 条の 6 第 1 項及び第 2 項に従った報告書の作成及び交付、運用資産に関する共有者、区分所有者、近隣関係者、その他管理上必要な関係官庁等との折衝業務、以上の管理関連業務の全部又は一部につき第三者に委託した場合における当該第三者に対する管理及び監督業務を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

## 2. その他の関係法人の概況

### A. 一般事務受託者（投信法第 111 条第 3 号乃至第 6 号関係、但し、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### a. 名称

三菱信託銀行株式会社

##### b. 資本の額

平成 15 年 9 月 30 日現在 324,279 百万円

##### c. 事業の内容

銀行法（昭和 56 年法律第 59 号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和 18 年法律第 43 号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

##### a. 経理等に係る一般事務等受託者としての業務

（イ）投資証券の発行に関する事務

（ロ）本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務

（ハ）計算に関する事務

（ニ）会計帳簿の作成に関する事務

（ホ）納税に関する事務

##### b. 資産保管会社としての業務

（イ）規約に定められた範囲内で本投資法人が取得する資産の保管に係る業務

（ロ）本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務

#### (3) 資本関係

該当事項はありません。

### B. 名義書換事務受託者（投信法第 111 条第 2 項関係）

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### a. 名称

中央三井信託銀行株式会社

##### b. 資本の額

平成 15 年 9 月 30 日現在、351,261 百万円

##### c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

名義書換事務受託者としての業務

- (イ) 投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項
- (ロ) 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ハ) 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- (ニ) 投資証券不所持の取扱に関する事項
- (ホ) 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- (ヘ) 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- (ト) 投資証券の交付に関する事項
- (チ) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- (リ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- (ヌ) 金銭の分配（以下、分配の対象となる金銭を「分配金」と総称します。）の計算及びその支払のための手続に関する事項
- (ル) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
- (ヲ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- (ワ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (カ) 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- (ヨ) 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (タ) 上記（イ）乃至（ヨ）に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上定める事項

(3) 資本関係

該当事項はありません。

### C. 引受人

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成15年9月末日現在)	事業の内容
三菱証券株式会社	65,254 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	36,004 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。)に基づき、証券業を営んでいます。
大和証券エスエムピーシー 株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券 株式会社	76,307 百万円 (注2)	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

(注1) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 日興シティグループ証券株式会社の資本の額は、平成15年12月末日現在のものを記載しています。

#### (2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として本募集に関する事務を行います。

#### (3) 資本関係

該当事項はありません。

### 第3 投資法人の経理状況

#### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)並びに同規則第2条、及び「担保附社債信託法施行細則等の一部を改正する内閣府令」(平成14年内閣府令第17号)附則第11条により、改正前の「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しています。

なお、財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切り捨てています。

#### 2. 計算期間について

本投資法人の第1期計算期間は投資法人規約第18条により、平成14年12月6日から平成15年11月30日までとなっています。

#### 3. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間(平成14年12月6日から平成15年11月30日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けており、その監査報告書は、財務諸表の直前に掲げています。

#### 4. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

## 独立監査人の監査報告書

平成16年1月28日


日本レジデンシャル投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

代表社員 公認会計士  
関与社員

村尾 裕 

関与社員 公認会計士

壁谷 恵嗣 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成14年12月6日から平成15年11月30日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成15年11月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成15年12月17日開催の役員会で38物件の不動産を信託する信託の受益権を取得することを決議している。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 〔平成 15 年 11 月 30 日現在〕	
		金 額	構成比
資産の部			%
I 流動資産			
現金及び預金		96,575	
繰延税金資産		3,930	
未収入金		0	
流動資産合計		100,506	68.4
II 繰延資産			
創業費		46,370	
繰延資産合計		46,370	31.6
資産合計		146,876	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	第 1 期 〔平成 15 年 11 月 30 日現在〕	
	金 額	構 成 比
負債の部		%
I 流動負債		
未払金 *2	52,649	
未払費用	271	
未払法人税等	165	
その他の流動負債	5	
流動負債合計	53,090	36.1
負債合計	53,090	36.1
出資の部 *1 *4		
I 出資総額 *3		
出資総額	100,000	68.1
II 剰余金		
当期末処理損失	6,213	
剰余金合計	6,213	4.2
出資合計	93,786	63.9
負債・出資合計	146,876	100.0



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	第 1 期 〔 自平成 14 年 12 月 6 日 至平成 15 年 11 月 30 日 〕		百分比
	金 額		
経常損益の部			%
I 営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	-	-	-
2. 営業費用			
役員報酬	1,100		
資産保管委託報酬	531		
一般事務委託報酬	1,511		
その他費用	213	3,355	-
営業損失		3,355	
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	0	0	-
2. 営業外費用			
創業費償却	6,624	6,624	-
経常損失		9,979	-
税引前当期純損失		9,979	-
法人税、住民税及び事業税		165	-
法人税等調整額		3,930	
当期純損失		6,213	-
当期末処理損失		6,213	

〔重要な会計方針〕

期別 項目	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
1. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。
2. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	消費税等会計処理は、税抜処理によっています。

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期別	第1期 〔平成15年11月30日現在〕
項目	
1.出資の欠損	出資の欠損の金額は、6,213千円です。
2.支配株主に対する債権債務	未払金 52,500千円
3.発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 200口
4.投信法第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

期別	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
項目	
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	

(有価証券関係)

期別	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
項目	
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	

(デリバティブ関係)

期別	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
項目	
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	

## (退職給付関係)

期別	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
項目	退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

期別	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
項目	(単位：千円)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)
	税務上の繰越欠損金 <span style="float: right;">3,930</span>
	繰延税金資産合計 <span style="float: right;">3,930</span>
	(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">3,930</span>

## (持分法損益関係)

期別	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
項目	本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

## (関連当事者との取引)

第1期(自平成14年12月6日至平成15年11月30日)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有割合(被所有割合)	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	東京都渋谷区	320,000	不動産投資信託委託業者	被所有直接 100.0%	-	設立企画人・資産運用委託	設立企画人報酬	52,500	未払金	52,500

(注1)上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれております。

(注2)千円単位を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報)

第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕	
1口当たり純資産額	468,931円
1口当たり当期純損失	31,068円
1口当たり当期純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。	

(注) 1口当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
<1口当たり当期純損失> 当期純損失(千円)	6,213
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純損失(千円)	6,213
期中平均投資口数	200

(重要な後発事象)

第1期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
<p>資産の取得について。</p> <p>平成15年12月17日開催の役員会において、38物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・取得予定価格 : 総額 39,456 百万円 (消費税等別)</li><li>・資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</li><li>・主な取得条件 : 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</li></ul>

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

該当事項はありません。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

該当事項はありません。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	-	100,000	-	100,000	-
合計	-	100,000	-	100,000	-

その他（参考情報）

以下に添付する金銭の分配に係る計算書（参考情報 1）は「投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成 12 年総理府令第 134 号、その後の改正を含みます。）に基づき、また、キャッシュ・フロー計算書（参考情報 2）は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和 38 年大蔵省令第 59 号、その後の改正を含みます。）に準じて作成しています。

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成 5 年大蔵省令第 22 号、その後の改正を含みます。）において、投資法人の経理の状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フロー計算書は財務諸表の範囲外であるため、あずさ監査法人による監査は受けていません。

金銭の分配に係る計算書（参考情報 1）

（単位：円）

期 別	第 1 期 〔 自平成 14 年 12 月 6 日 至平成 15 年 11 月 30 日 〕
項 目	
I 当期末処理損失	6,213,685
II 分配金の額 （投資口 1 口当たり分配金の額）	-
III 次期繰越損失	6,213,685
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定めに従い、第 1 期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。



キャッシュ・フロー計算書（参考情報2）

（単位：千円）

項目	期別	第1期
		〔 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日 〕
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失		9,979
創業費償却額		6,624
受取利息		0
未払金の増加・減少額		52,649
未払費用の増加・減少額		271
創業費の増加・減少額		52,994
その他		5
小計		3,425
利息の受取額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,425
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資活動によるキャッシュ・フロー		0
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口発行による収入		100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,000
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		96,575
V 現金及び現金同等物の期首残高		-
VI 現金及び現金同等物の期末残高		96,575

〔重要な会計方針〕

項目	期別	第1期
		〔 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日 〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 2. 投資法人の現況

### (1) 純資産額計算書

(平成15年11月30日現在)

I 資産総額	146,876,929 円
II 負債総額	53,090,614 円
III 純資産総額 (I - II)	93,786,315 円
IV 発行済口数	200 口
V 1口当たり純資産総額 (III / IV)	468,931 円

(注) 1口当たり純資産額は小数点以下を切り捨てています。

### (2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

### (3) 投資不動産物件

該当事項はありません。

### (4) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。

(5) 借入れの現況

a. 借入れ予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入 予定額 (注3) (億円)	利率	変動・ 固定の 区別	返済期限	返済方法	用途
長期	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社 UFJ 銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	305	未定	変動	借入実行日 より5年	期日一括 返済	取得予定資 産の購入資 金及びそれ らの付随費 用

(注1) 上表の各区分は、借入期間によるものであり、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

(注2) 借入れの実行は、上表の借入先として予定されている金融機関により、融資関連契約書の内容、その他貸付実行の停止条件等につき、既に別途合意されている基準を充たすこと、各金融機関における審査手続が完了すること等を条件とします。

(注3) 上表の借入予定額は本書の日付現在における見込額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

b. 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供等の財務制限を受けることがあります。

#### 第4 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金融商品の販売等に関する法律(平成12年法律第161号、その後の改正を含みます。)に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報」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. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 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(本書195頁から218頁まで)を使用します。
5. 目論見書の末尾に用語の説明(本書219頁から220頁まで)を記載することがあります。



# 日本レジデンシャル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書



## Nippon Residential Investment Corp.

本投資法人の特徴

- 1.レジデンシャル特化型
- 2.首都圏重視型・住宅総合型ポートフォリオ
- 3.投資法人の成長性の確保





■ SINGLE TYPE



■ COMPACT TYPE

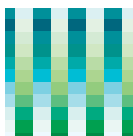


■ FAMILY TYPE



■ LARGE TYPE



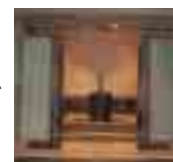


# 投資法人の特徴 1

About Nippon Residential Investment Corp.

## レジデンシャル特化型

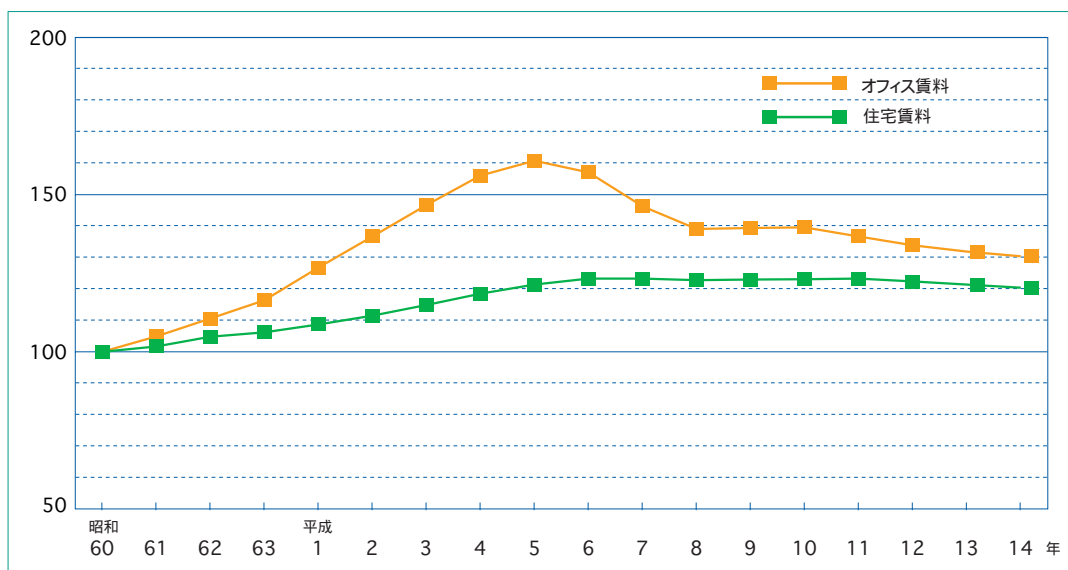
「賃貸住宅」は、オフィスビル・商業施設等の他の用途に供される不動産に比べ以下の特徴があると考えられます。



1. 物件規模、テナント規模が小さいため、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。
2. 賃貸住宅の賃料は、生活に密着した「生活必需コスト」であることから、経済・社会情勢の変動の影響を受けにくいこと。
3. 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こと。
4. 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。

このような特徴を踏まえて、本投資法人は、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。

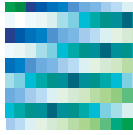
## 住宅賃料とオフィス賃料の推移



(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。





## 投資法人の特徴 2

About Nippon Residential Investment Corp.



### A. 首都圏重視型ポートフォリオ

首都圏における人口及び産業の集中度、経済基盤の確立等から、住宅需要が堅調に推移

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を軽減するため、一部を政令指定都市等にも分散

→首都圏を主たる投資対象地域とし、政令指定都市等にも一定割合の投資を行う「首都圏重視型ポートフォリオ」の構築

#### 目標ポートフォリオ(地域)

地域	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30~50%
東京23区(都心主要5区を除く)	30~50%
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0~20%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0~20%

(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から通勤可能な地域を指します。

(注4)比率は、投資金額ベースです。

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に偏重する場合があります。

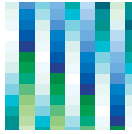
#### 人口増加が予想される都道府県



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

(注) 左記図表は、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。





## 投資法人の特徴 2

About Nippon Residential Investment Corp.

### B. 住宅総合型ポートフォリオ

居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資  
住宅のタイプを分類し、テナントが一定の層に偏るリスクを回避

→住宅タイプ別投資比率を管理する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築



#### 目標ポートフォリオ(タイプ)

タイプ	比率(注)
シングルタイプ	15 ~ 30 %
コンパクトタイプ	25 ~ 40 %
ファミリータイプ	25 ~ 40 %
ラージタイプ	5 ~ 20 %

(注)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。

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タイプに偏重する場合があります。

#### 資産運用会社による住宅タイプ別分類

専有面積	S = SINGLE TYPE   C = COMPACT TYPE   F = FAMILY TYPE   L = LARGE TYPE							
	間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡
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、「」部分については、原則、投資対象として想定していません。

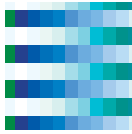
(注2)資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「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

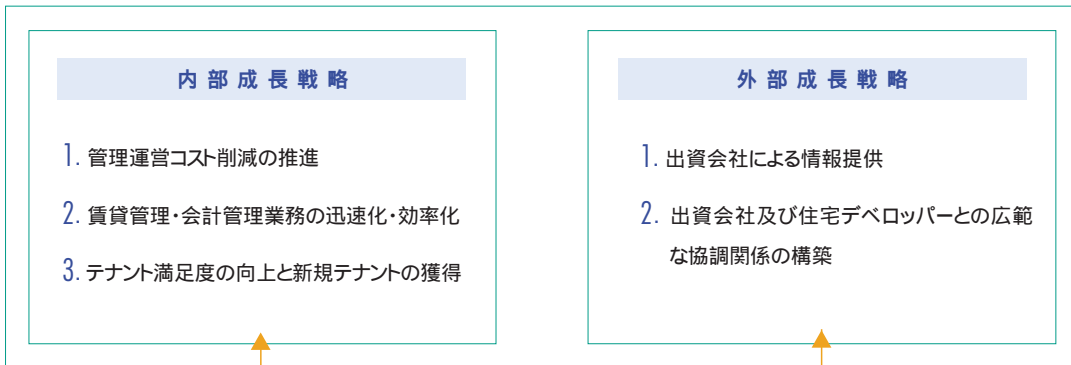


# 投資法人の特徴 3

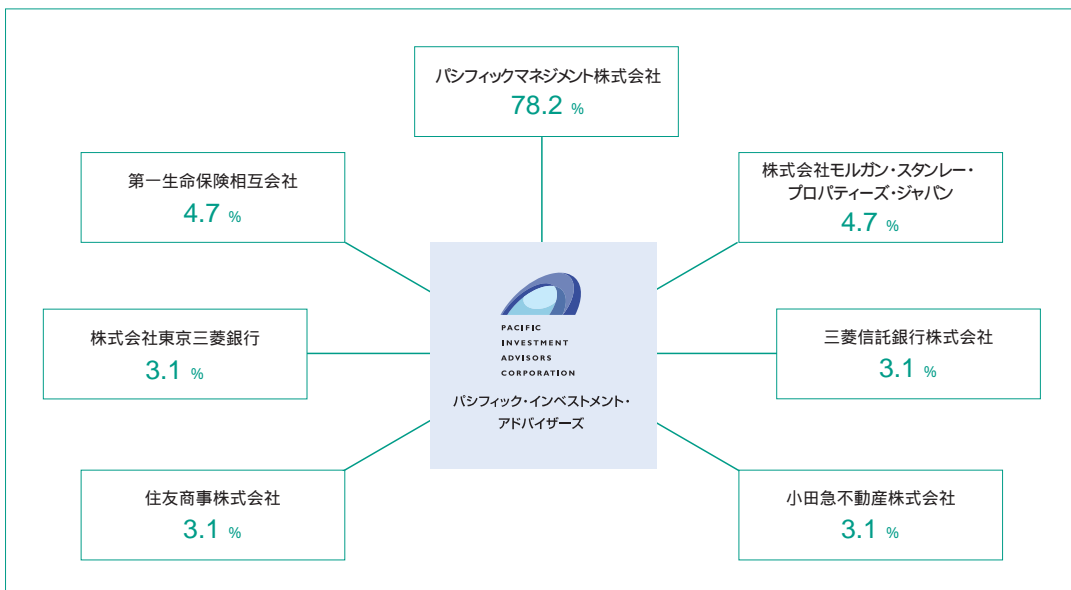
About Nippon Residential Investment Corp.



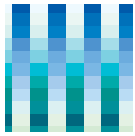
## 投資法人の成長性の確保



## 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。



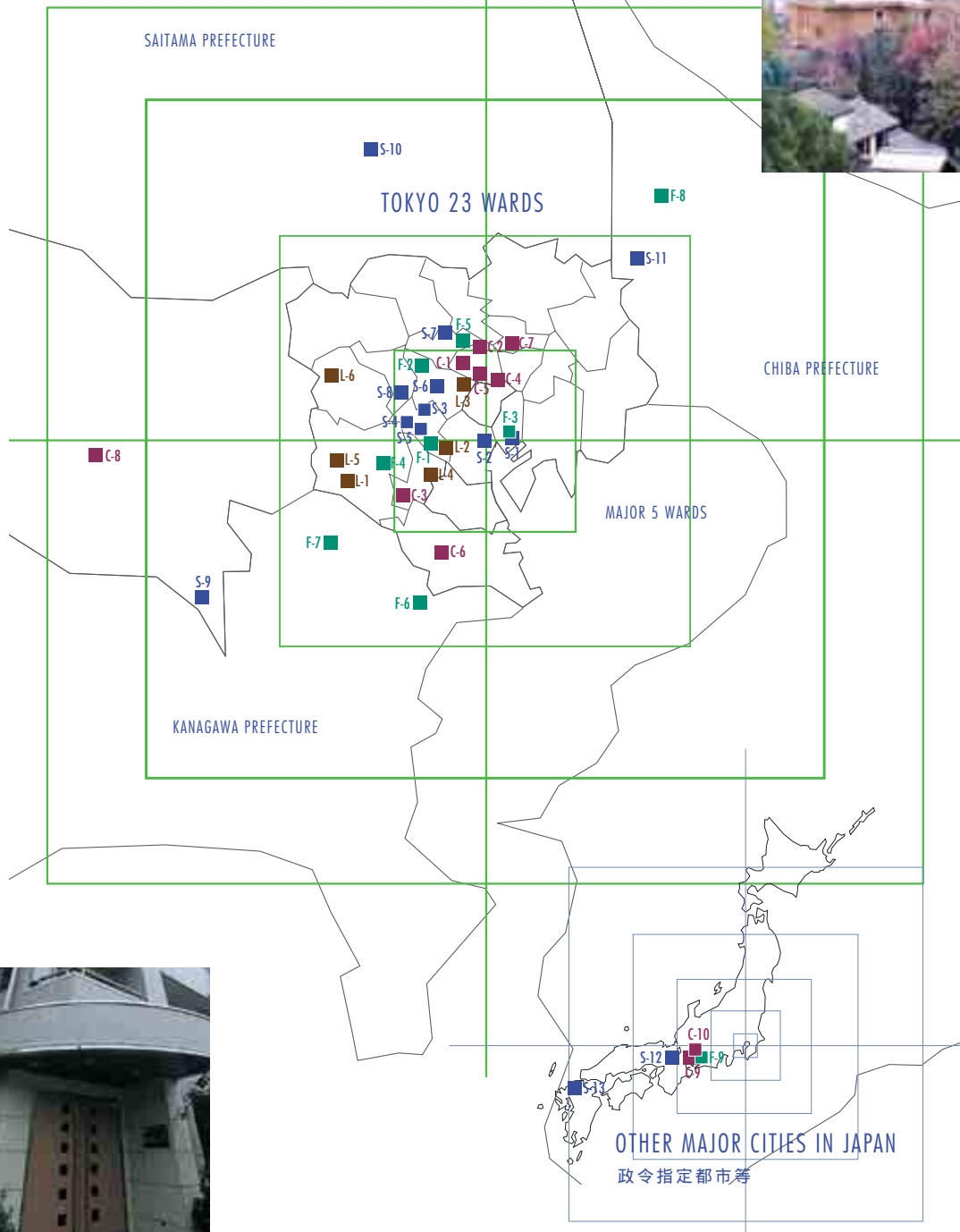
# 不動産ポートフォリオ

Portfolio Profile



## ポートフォリオマップ

TOKYO METROPOLITAN AREA



物件番号 (注1)	地域 (注2)	信託不動産 (物件名称)	取得予定価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4,5)	階数 (注4,5)	賃貸可能 戸数(注6)	竣工年月 (注4)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	5.2	RC	7階	83	平成15年 2月
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	4.8	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	2.6	RC	7階	27	平成15年 3月
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	1.3	RC	3階	17	平成 7年11月
S-5	都心主要5区	レオパルス宇田川町マンション	569	1.4	RC	5階	30	平成13年 8月
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	1.3	RC	4階	41	平成10年 3月
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	1.6	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	1.1	SRC	11階	24	平成14年 6月
S-9	首都圏	トヨリー原町田	490	1.2	SRC/S	B1階・12階	73	平成 4年 7月
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	1.8	SRC	9階	63	平成 4年 8月
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	2.9	RC	B1階・7階	181	平成 3年 3月
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治	1,260	3.2	RC	7階	208	昭和62年 3月
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	1.1	RC	5階	86	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	9.1	RC	B1階・10階	104	平成15年 8月
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	1.9	SRC	12階	33	平成15年 2月
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	2.7	SRC	B1階・10階	28	平成14年 3月
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	2.8	RC	11階	39	平成15年 2月
C-5	東京23区	ヴェール小日向	273	0.7	RC	4階	11	平成10年 3月
C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	381	1.0	RC	4階	19	平成15年 7月
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	972	2.5	RC	B1階・7階	57	平成 3年 2月
C-8	首都圏	リーバンスハイム八王子	700	1.8	RC	9階	40	昭和63年 1月
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	3.1	SRC	14階	123	平成 4年 4月
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	1.2	RC	5階	40	平成12年 2月
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	10.0	SRC	B2階・12階	66	平成15年 4月
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックスリズ	1,100	2.8	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	3.6	SRC	14階	36	平成15年 2月
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	2.5	RC	4階	38	平成 4年 7月
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	2.8	SRC	B1階・10階	31	平成 1年 3月
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	2.7	RC	7階	59	平成 2年 7月
F-7	首都圏	マノア鷺沼	346	0.9	RC	7階	14	平成 1年 2月
F-8	首都圏	メゾン柏	840	2.1	RC	8階	56	平成 1年11月
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	1.4	RC	B1階・9階	36	平成 7年 2月
L-1	東京23区	マノア岡本	590	1.5	RC	B1階・3階	12	平成 1年10月
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	3.9	RC	B1階・5階	6	平成 1年 9月
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	2.5	RC	B1階・3階	6	平成 2年 7月
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	2.5	RC	3階	18	平成 3年 2月
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	1.7	RC	B1階・5階	11	平成 2年 3月
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	2.7	RC	B1階・5階	28	平成 1年 5月
合計			39,456	100.0			1,870	

(注1) 物件番号は、本投資法人の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)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、毎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。

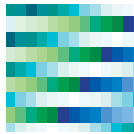
(注2) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県等の1都3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注3) 投資比率とは、全取得予定資産の取得予定価格の合計に対する当該信託受益権の取得予定価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています)。

(注4) 構造、階数及び竣工年月は、登記簿上の記載に基づいています。

(注5) 構造、及び階数の欄に記載の略称は、それぞれ以下の通りです。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

(注6) 賃貸可能戸数は、賃借人が賃貸可能なサブリーステナント数または賃貸借戸数を、平成15年10月末日現在の情報に基づいて記載しています。



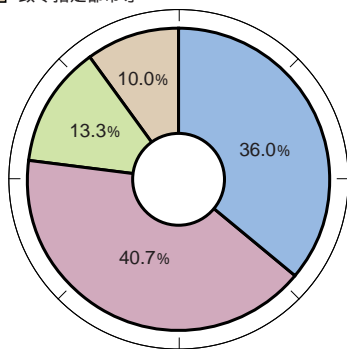
# ポートフォリオデータ

Portfolio Data

## ポートフォリオ分散状況

### 地域別投資比率（取得予定価格ベース）

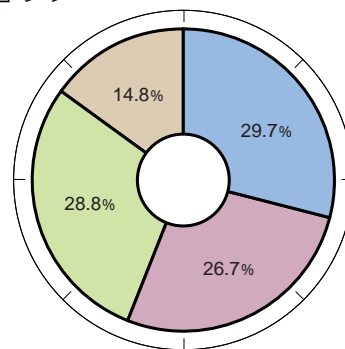
- 都心主要5区
- 東京23区
- 首都圏
- 政令指定都市等



(注)地域の定義についてはP.6「目標ポートフォリオ(地域)」をご参照下さい。

### 一棟単位で見た住居タイプ別投資比率(取得予定価格ベース)

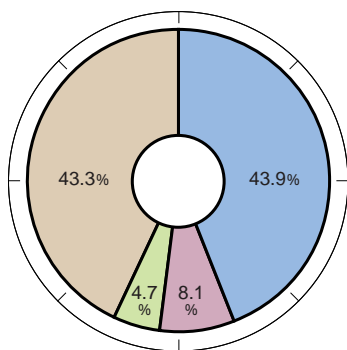
- シングル
- コンパクト
- ファミリー
- ラージ



(注)タイプ別の分類に関してはP.7「目標ポートフォリオ(タイプ)」及び「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

### 築年数分布（取得予定価格ベース）

- 1年未満
- 1年以上5年未満
- 5年以上10年未満
- 10年超



(注)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15年10月末日までの期間によります。

### その他のポートフォリオ概要

取得予定総額	39,456百万円
総物件数	38物件
総敷地面積	41,118.29m <sup>2</sup>
総延床面積	103,138.83m <sup>2</sup>
稼働率(注1)	87.8%
総賃貸可能戸数	1,870戸
平均築年数(注2)	6.6年
ポートフォリオPML(注3)	5.9%

(注1)面積ベース、平成15年10月末日現在

(注2)平均築年数は取得予定価格で加重平均したものです。

(注3)PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失率を意味します。



# SINGLE TYPE

シングルタイプ

## 居住者と投資地域等

主たる居住者	単身生活者
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。
主たる投資対象地域	首都圏及び政令指定都市等
望ましい周辺環境	交通利便、商業利便



Nippon Residential Investment Corp. 12

## SINGLE TYPE



### S-1 グレンパーク新川

*Glenpark Shinkawa*

所在地 東京都中央区新川二丁目24番3号

敷地面積 738.29㎡

延床面積 3,866.89㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

賃貸可能戸数 総戸数83戸(ワンルーム:56戸、1LDK:24戸、  
2LDK:3戸)

建築時期 平成15年2月



### S-2 マン・ド・ヴィレ芝大門

*Maison de Ville Shiba Daimon*

所在地 東京都港区芝大門二丁目7番1号

敷地面積 583.43㎡

延床面積 2,413.88㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

賃貸可能戸数 総戸数63戸(ワンルーム:49戸、1DK:3戸、1LDK:11戸)

建築時期 平成14年11月



### S-3 グレンパーク参宮橋

*Glenpark Sangubashi*

所在地 東京都渋谷区代々木四丁目24番4号

敷地面積 520.13㎡

延床面積 1,426.85㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

賃貸可能戸数 総戸数27戸(ワンルーム:17戸、1DK:2戸、1LDK:5戸、2LDK:3戸)

建築時期 平成15年3月



### S-4 フレスカ代々木上原

*Fresca Yoyogiuehara*

所在地 東京都渋谷区上原三丁目4番1号

敷地面積 545.48㎡

延床面積 787.66㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

賃貸可能戸数 総戸数17戸(ワンルーム:7戸、1K:6戸、2LDK:1戸、事務所:3戸)

建築時期 平成7年11月



### S-5 レオパレス宇田川町マンション

*Leopalace Udagawacho Mansion*

所在地 東京都渋谷区宇田川町42番15号

敷地面積 400.73㎡

延床面積 716.25㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

賃貸可能戸数 総戸数30戸(ワンルーム:30戸)

建築時期 平成13年8月



## SINGLE TYPE



### S-6 ヴェール喜久井町

*Veil Kikuicho*

所在地 東京都新宿区喜久井町35  
敷地面積 570.16㎡(但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)  
延床面積 1,099.35㎡  
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41戸(ワンルーム:41戸)  
建築時期 平成10年3月



### S-7 エスコート上池袋

*Escort Kami-Ikebukuro*

所在地 東京都豊島区上池袋四丁目12番12号  
敷地面積 383.70㎡  
延床面積 1,183.89㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
賃貸可能戸数 総戸数44戸(1K:43戸、1LDK:1戸)  
建築時期 平成13年12月



### S-8 パシフィックレジデンス 新中野

*Pacific Residence Shin-Nakano*

所在地 東京都中野区本町五丁目35番12号  
敷地面積 174.75㎡  
延床面積 726.21㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
賃貸可能戸数 総戸数24戸(1K:18戸、1LDK:6戸)  
建築時期 平成14年6月



### S-9 ドミトリー原町田

*Dormitory Haramachida*

所在地 東京都町田市原町田二丁目6番14号  
敷地面積 510.95㎡  
延床面積 2,239.50㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建  
賃貸可能戸数 総戸数73戸(1K:70戸、店舗:1戸、事務所:2戸)  
建築時期 平成4年7月



### S-10 Jステージ南浦和

*J Stage Minami-Urawa*

所在地 埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号  
敷地面積 607.00㎡  
延床面積 2,148.23㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺9階建  
賃貸可能戸数 総戸数63戸(1K:60戸、店舗:1戸、事務所:2戸)  
建築時期 平成4年8月



### S-11 シティフォーラム 上本郷

*City Forum Kami-Hongo*

所在地 千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号  
敷地面積 3,124.84㎡  
延床面積 7,337.07㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
賃貸可能戸数 総戸数181戸(1K:175戸、1LDK:6戸)  
建築時期 平成3年3月



### S-12 ボーン宇治

*Born Uji*

所在地 京都府宇治市羽拍子町84番11ほか  
敷地面積 2,864.71㎡  
延床面積 5,261.75㎡  
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208戸(号館ワンルーム:129戸、号館ワンルーム:73戸、店舗6戸)  
建築時期 昭和62年3月



### S-13 吉塚AGビル 6号館・7号館

*Yoshizuka AG Building*

所在地 福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号(6号館)、二丁目3番23号(7号館)  
敷地面積 1,418.16㎡  
延床面積 6号館:1,308.32㎡ 7号館:991.77㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
賃貸可能戸数 総戸数86戸(6号館ワンルーム:40戸、2DK:9戸、7号館1K:37戸)  
建築時期 6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月



# COMPACT TYPE

コンパクトタイプ

## 居住者と投資地域等

**主たる居住者市場の特徴** 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  
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。

**主たる投資対象地域** 首都圏  
**望ましい周辺環境** 交通便利、商業利便、文化施設に近接





**C-1** パシフィックレジデンス文京音羽  
*Pacific Residence Bunkyoootowa*

所在地 東京都文京区大塚五丁目40番17号  
敷地面積 1,804.73㎡  
延床面積 8,163.50㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数104戸(1DK:1戸、1LDK:44戸、2LDK:35戸、  
3LDK:21戸、  
4LDK:3戸)  
建築時期 平成15年8月



**C-2** パシフィックレジデンス千石  
*Pacific Residence Sengoku*

所在地 東京都文京区千石四丁目45番15号  
敷地面積 198.79㎡  
延床面積 1,273.92㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
賃貸可能戸数 総戸数33戸(ワンルーム:1戸、1DK:21戸、1LDK:11戸)  
建築時期 平成15年2月



**C-3** ジョアナ自由が丘  
*Joanna Jiyugaoka*

所在地 東京都目黒区中根一丁目25番17号  
敷地面積 524.81㎡  
延床面積 1,773.81㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数28戸(1LDK:11戸、2LDK:17戸)  
建築時期 平成14年3月



**C-4** パシフィックレジデンス湯島  
*Pacific Residence Yushima*

所在地 東京都文京区湯島二丁目18番2号  
敷地面積 413.51㎡  
延床面積 1,810.64㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
賃貸可能戸数 総戸数39戸(ワンルーム:19戸、1LDK:9戸、2LDK:11戸)  
建築時期 平成15年2月

## COMPACT TYPE



### C-5 ヴェール小日向

*Veil Kohinata*

所在地 東京都文京区小日向二丁目30番6号  
敷地面積 466.41㎡  
延床面積 644.19㎡  
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11戸(1LDK:2戸、2LDK:9戸)  
建築時期 平成10年3月



### C-6 Zesty池上A棟・B棟

*Zesty Ikegami*

所在地 東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟) 8番6-2号(B棟)  
敷地面積 387.43㎡  
延床面積 851.95㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(A棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(B棟)  
賃貸可能戸数 総戸数19戸(A棟 1K:2戸、2LDK:7戸、B棟 1K:4戸、2LDK:6戸)  
建築時期 平成15年7月



### C-7 ワコーレ東日暮里

*Wakohre Higashi-Nippori*

所在地 東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号  
敷地面積 954.76㎡  
延床面積 3,236.20㎡  
構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付7階建  
賃貸可能戸数 総戸数57戸(1LDK:2戸、2DK:34戸、2LDK:17戸、3DK:2戸、事務所:2戸)  
建築時期 平成3年2月



### C-8 リーベンスハイム八王子

*Liebens Heim Hachioji*

所在地 東京都八王子市明神町四丁目14番1号  
敷地面積 507.98㎡  
延床面積 2,491.26㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
賃貸可能戸数 総戸数40戸(2DK:34戸、店舗6戸)  
建築時期 昭和63年1月



### C-9 グランドハイツ日比野

*Grand Heights Hibino*

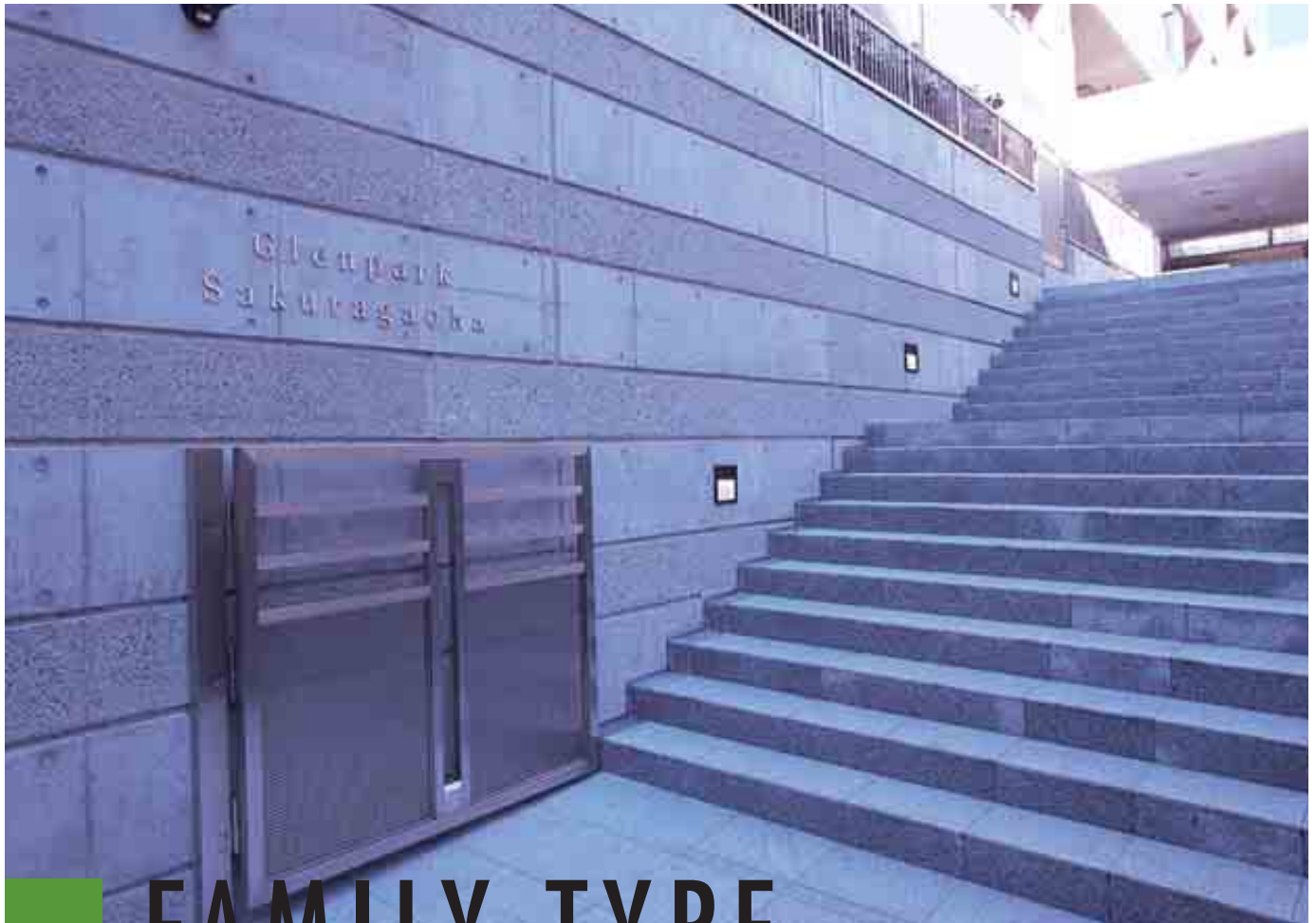
所在地 愛知県名古屋市長久区比々野町20番21ほか  
敷地面積 2,477.64㎡  
延床面積 8,058.98㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建  
賃貸可能戸数 総戸数123戸(3DK:123戸)  
建築時期 平成4年4月



### C-10 ヴェール向陽

*Veil Koyo*

所在地 愛知県名古屋市長久区向陽町三丁目5  
敷地面積 2,068.69㎡  
延床面積 2,195.30㎡  
構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建  
賃貸可能戸数 総戸数40戸(1LDK:40戸)  
建築時期 平成12年2月



# FAMILY TYPE

ファミリータイプ

## 居住者と投資地域等

- |           |  |
|-----------|--|
| 主たる居住者    | 3名以上の家族  |
| 市場の特徴     | 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。 |
| 主たる投資対象地域 | 首都圏及び政令指定都市等   |
| 望ましい周辺環境  | 閑静、治安が良好、教育施設に近接、嫌悪施設が近くに無い  |



Nippon Residential Investment Corp. 18

## FAMILY TYPE



### F-1 グレンパーク桜丘

*Glenpark Sakuragaoka*

所在地 東京都渋谷区桜丘町22番6号

敷地面積 963.03㎡

延床面積 4,931.09㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建

賃貸可能戸数 総戸数66戸(ワンルーム:13戸、1LDK:12戸、1LDK+S:18戸、  
2LDK:14戸、  
2LDK+S:7戸、  
2LDK+DEN:2戸)

建築時期 平成15年4月



### F-2 目白御留山デュプレックスR's

*Mejiro Otomeyama Duplex R's*

所在地 東京都新宿区下落合四丁目4番24号

敷地面積 1,143.86㎡

延床面積 2,034.11㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

賃貸可能戸数 総戸数19戸(1LDK:2戸、2LDK:2戸、  
3LDK:15戸)

建築時期 平成14年12月



### F-3 パシフィックレジデンス新川

*Pacific Residence Shinkawa*

所在地 東京都中央区新川二丁目17番10号

敷地面積 396.60㎡

延床面積 2,416.08㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

賃貸可能戸数 総戸数36戸(1LDK:9戸、2LDK:14戸、  
3LDK:13戸)

建築時期 平成15年2月





**F-4 世田谷サンハイツ**

*Setagaya Sun Heights*

所在地 東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号  
敷地面積 1,552.86㎡  
延床面積 2,063.39㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数38戸(1K:12戸、1LDK:2戸、2LDK:8戸、3LDK:16戸)  
建築時期 平成4年7月



**F-5 アルス新大塚**

*Ars Shin-Otsuka*

所在地 東京都豊島区南大塚三丁目43番5号  
敷地面積 545.90㎡  
延床面積 3,018.27㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数31戸(1LDK:1戸、2LDK:12戸、3LDK:14戸、事務所:4戸)  
建築時期 平成1年3月



**F-6 ク레인マンション鶴見**

*Crane Mansion Tsurumi*

所在地 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地  
敷地面積 2,003.62㎡  
延床面積 3,573.86㎡  
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59戸(2LDK:29戸、3LDK:28戸、店舗2戸)  
建築時期 平成2年7月



**F-7 マノア鷺沼**

*Manoa Saginuma*

所在地 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号  
敷地面積 697.98㎡  
延床面積 1,687.13㎡  
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14戸(3LDK:12戸、4LDK:2戸)  
建築時期 平成1年2月



**F-8 マゾン柏**

*Maison Kashiwa*

所在地 千葉県柏市明原二丁目9番1号  
敷地面積 2,433.10㎡  
延床面積 4,725.19㎡  
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56戸(3LDK:43戸、4LDK:8戸、5LDK:5戸)  
建築時期 平成1年11月



**F-9 スカイハイツ平針**

*Sky Heights Hirabari*

所在地 愛知県名古屋市中天白区平針三丁目801番地  
敷地面積 1,327.61㎡  
延床面積 2,442.52㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建  
賃貸可能戸数 総戸数36戸(3LDK:32戸、店舗4戸)  
建築時期 平成7年2月



# LARGE TYPE

ラージタイプ

## 居住者と投資地域等

主たる居住者  
市場の特徴

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  
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くあります。

主たる投資対象地域  
望ましい周辺環境

都心主要5区  
閑静、治安が良好、外国人コミュニティに近接







## L-1 マノア岡本

*Manoa Okamoto*

所在地 東京都世田谷区岡本一丁目4番10号

敷地面積 1,986.00㎡

延床面積 2,121.09㎡

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12戸(3LDK:12戸)

建築時期 平成1年10月



## L-2 ベルウッド

*Bellwood*

所在地 東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号

敷地面積 748.49㎡

延床面積 2,071.08㎡

構造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建

賃貸可能戸数 総戸数6戸(3LDK:6戸)

建築時期 平成1年9月



## L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

*Grand Forme Ichigaya Haraikatamachi*

所在地 東京都新宿区払方町4番1号

敷地面積 758.82㎡

延床面積 1,734.94㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

賃貸可能戸数 総戸数6戸(2LDK:1戸、  
3LDK:5戸)

建築時期 平成2年7月



## LARGE TYPE



### L-4 目黒ヒルサイドコート

*Meguro Hillside Court*

所在地 東京都目黒区下目黒五丁目10番24号  
敷地面積 1,619.56㎡  
延床面積 2,249.39㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
賃貸可能戸数 総戸数18戸(2LDK:8戸、3LDK:6戸、  
4LDK:4戸)  
建築時期 平成3年2月



### L-5 プティ・クール砵

*Petit Cour Kinuta*

所在地 東京都世田谷区砵四丁目37番1号  
敷地面積 819.30㎡  
延床面積 1,816.00㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数11戸(2LDK:5戸、3LDK:5戸、  
8LDK:1戸)  
建築時期 平成2年3月



### L-6 西荻窪アーベインホームズ

*Nishi-Ogikubo Urbane Homes*

所在地 東京都杉並区西荻北二丁目7番2号  
敷地面積 1,874.48㎡  
延床面積 4,247.32㎡  
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28戸(2LDK:12戸、  
3LDK:16戸)  
建築時期 平成1年5月





# 投資法人の概要

Profile of Nippon Residential Investment Corporation

## 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

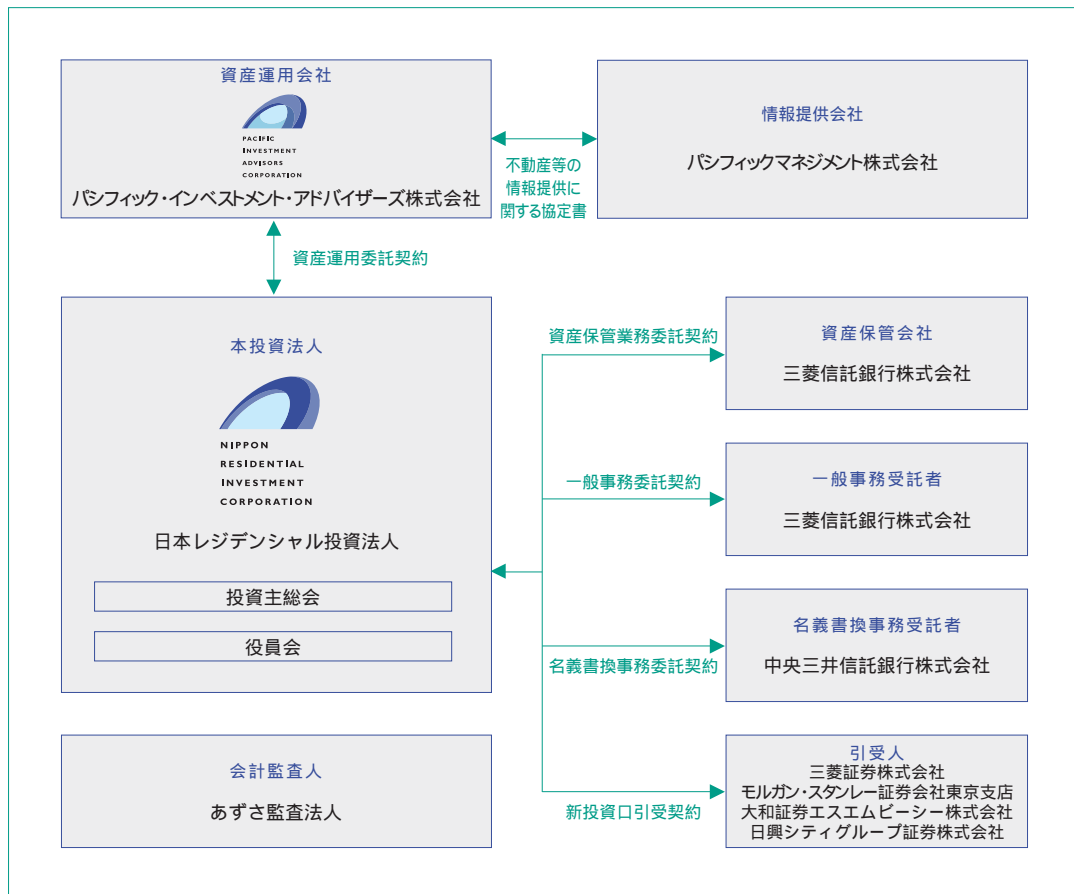
平成14年12月 6日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立

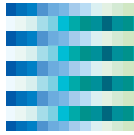
平成14年12月20日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

平成15年 1月27日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第19号)

\*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。〔「投信法」〕)

## 本投資法人の仕組み図





# 資産運用会社の概要

Profile of Pacific Investment Advisors K.K.

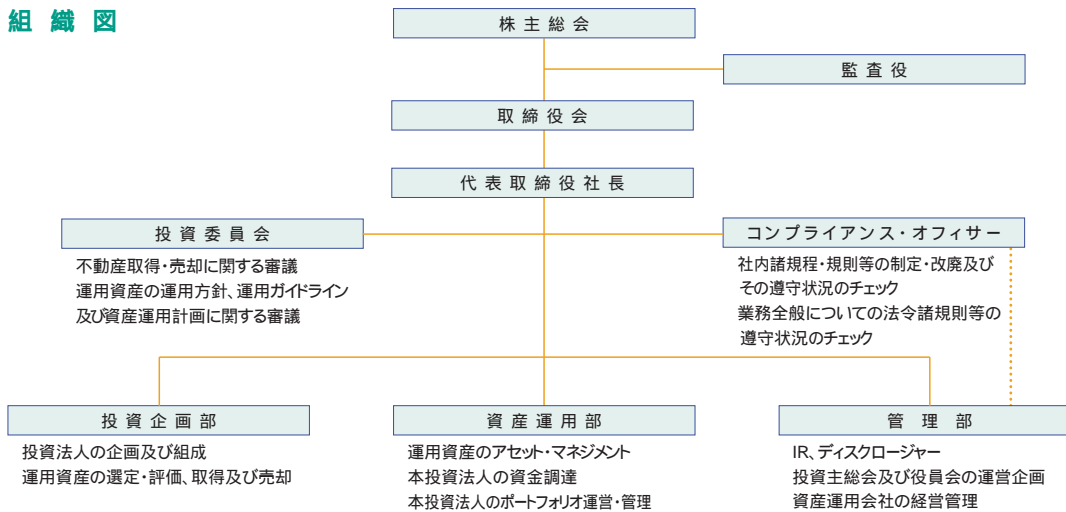
名 称 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資 本 の 額 本書の日付現在320百万円

- 事業の内容
- ・ 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
  - ・ 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
  - ・ 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
  - ・ 宅地建物取引業
  - ・ 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
  - ・ 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
  - ・ 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
  - ・ 前各号に付帯する一切の業務



## 組 織 図



## 資産運用会社の大株主の状況

(本書の日付現在)

名 称	所有株式数(株)	比率(%)
パシフィックマネジメント株式会社	5,000	78.2
第一生命保険相互会社	300	4.7
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	300	4.7
株式会社東京三菱銀行	200	3.1
三菱信託銀行株式会社	200	3.1
住友商事株式会社	200	3.1
小田急不動産株式会社	200	3.1
合計	6,400	100.0

## [用語の説明]

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
アセット・マネジメント（AM）業務	不動産ファンドや投資家のためのアドバイザー業務をいいます。投資パフォーマンスを最大化させるため、投資運用方針・計画の立案及び実施、プロパティ・マネジメント（PM）会社等を使った物件管理やテナントリーシング、資金調達や会計業務等を行い、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とします。
瑕疵担保責任	民法第570条に基づき、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に売主が買主に対して負う責任のことをいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物と いいます。
減価償却費	有形固定資産は、使用している間に少しずつその価値が減少していきます。そのため、有形固定資産の価値の減少額は、その資産を取得した時の帳簿価額から減額しなければならず、その額のことを減価償却費と いいます。
建ぺい率	建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域等に応じて都市計画で定められます。
再調達価格	建物状況調査評価において、既存の建物と同程度のものを調査時に新築するとした場合の費用（解体撤去費用、設計料、移転引越費、仮事務所費、営業補償費等を含みません。また、法的な制約条件の変更の影響も含みません。）をいいます。
地震リスク診断報告書及びPML	地震リスク診断報告書とは、地震リスクの程度を認識するため、個別物件の耐震性・PMLを評価するレポートをいう。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。
資本的支出及び修繕費	固定資産の維持保全・更新等により支出した金額のうち、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、固定資産の取得価額に加算される支出を「資本的支出」、その支出事業年度の損金とするその他の支出を「修繕費」といいます。
総資産有利子負債比率	投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第3条第1項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。
直接還元法	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
D C F 法 (Discounted Cash Flow Method)	不動産を評価する収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）の一つで、割引キャッシュ・フロー法とも呼ばれます。収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計する方法をいいます。

不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。
プロパティ・マネジメント（PM）業務	物件の所有者等から委託を受け建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
容積率	建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域等に応じて都市計画で定められる（指定容積率といいます。）が、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合（基準容積率といいます。）とは、異なる場合があります。
用途地域	都市計画法第8条第1項第1号に掲げられている都市の環境保全・利用価値向上のため、建築物の用途を地域別に制限する制度をいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けます。
割引率	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元方におけるDCF法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率をいいます。

その他の主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・大株主等、証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する者が、それを利用して行う不正な証券取引をいいます。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引（証券取引法第166条）。但し、投資法人の発行する投資口については、現行法上同規制の対象とされていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
純資産価額	投資口1口当たりの純資産額（純資産総額÷発行済投資口総数）をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務（投資主総会の招集や投資信託委託業者等外部への事務の委託等）を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称をいいます。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等を基本的な内容とします。
投信法	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。）をいいます。
利害関係人等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。

## 第5 内国投資証券事務の概要

### 1. 名義書換の手續、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中央三井信託銀行株式会社の定める手續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。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 中央三井信託銀行株式会社本店
取次所	中央三井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	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 中央三井信託銀行株式会社
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. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

### 3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

### 4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

### 5. 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。