

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年 8月19日提出
【計算期間】	第3期(自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山内 章
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 取締役 高野 剛
【連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【電話番号】	03 - 5251 - 8528
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期
決算年月		自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
営業収益	百万円	-	2,440	3,402
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(-)	(2,440)	(3,284)
営業費用	百万円	3	1,243	1,793
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(-)	(944)	(1,376)
営業利益又は営業損失()	百万円	3	1,196	1,609
経常利益又は経常損失()	百万円	9	941	1,374
当期純利益又は当期純損失()	百万円	6	935	1,385
総資産額	百万円	146	61,087	136,389
純資産額	百万円	93	25,356	58,462
出資総額	百万円	100	24,427	57,077
発行済投資口数	口	200	50,882	101,845
1口当たり純資産額	円	468,931	498,342	574,034
分配金総額	百万円	-	929	1,384
1口当たり当期純利益又は当期純損失() (注1)	円	31,068	24,600 (18,441)	13,611
1口当たり分配金額	円	-	18,263	13,599
(うち1口当たり利益分配金)	円	(-)	(18,263)	(13,599)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率又は経常損失率() (注2)	%	8.1	2.2	1.4
(年換算)	%	(8.2)	(3.0)	(2.8)
自己資本利益率又は自己資本損失率() (注2)(注3)	%	6.4	3.8	3.3
(年換算)	%	(6.5)	(5.1)	(6.6)
期末自己資本比率 (注4)	%	63.9	41.5	42.9
配当性向	%	-	99.3	99.9
当期減価償却費	百万円	-	465	647
当期資本的支出額	百万円	-	29	69
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	-	1,961	2,554
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円	31,068	27,534	19,953
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍	-	18.0	16.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	-	7.8	8.0
金利償却前当期純利益	百万円	-	1,607	2,321
支払利息	百万円	-	206	288
有利子負債額	百万円	-	34,490	75,519
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	-	56.5	55.4
当期運用日数 (注10)	日	-	274	182

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第1期:200口、第2期:38,028口、第3期:101,760口)で除することにより算出しております。また、第2期につきましては、東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場後実際に運用を開始した日である平成16年3月2日時点为期首とみなして日数による加重平均投資口数50,730口により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併

記しております。

- (注2) 総資産経常利益率 = 経常利益 / ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
なお、第2期は平成16年3月2日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成16年3月2日を期首とみなして計算しております。
- (注3) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首出資の部合計 + 期末出資の部合計) ÷ 2) × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注4) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注5) 賃貸NO1 = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- (注6) 1口当たりFFO = FFO (= 当期純利益 + 当期減価償却費) / 発行済投資口数 (小数点以下を切り捨てて記載しています。)
- (注7) FFO倍率 第2期 : FFO倍率 = 平成16年11月末投資口価格 (660,000円) / 年換算後1口当たりFFO
第3期 : FFO倍率 = 平成17年5月末投資口価格 (644,000円) / 年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- (注9) 期末総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注10) 本投資法人における第2期の計算期間は平成15年12月1日 ~ 平成16年11月30日の366日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月2日からの274日間であります。

事業の概要

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

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

また、平成16年3月30日に第三者割当により1,482口、平成16年12月1日に一般募集により50,000口、平成16年12月17日に第三者割当により963口の新投資口の発行をそれぞれ実施いたしました。これらの結果、当期末時点の出資総額は、57,077百万円となっております。

b. 当期の運用実績

() 物件取得及び売却

本投資法人は、当期に入り、平成16年10月28日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された15物件（取得価格の合計：30,597百万円、賃貸可能面積：41,918.39㎡）について、平成16年12月2日に4物件（取得価格の合計：12,847百万円、賃貸可能面積：13,899.03㎡）、平成16年12月3日に11物件（取得価格の合計：17,750百万円、賃貸可能面積：28,019.36㎡）をそれぞれ取得しました。その後も、平成17年1月31日に2物件（取得価格の合計：6,695百万円、賃貸可能面積：12,452.97㎡）、平成17年2月25日に1物件（取得価格：2,330百万円、賃貸可能面積：3,039.14㎡）、平成17年3月15日に1物件（取得価格：1,567百万円、賃貸可能面積：1,480.47㎡）、平成17年3月25日に7物件（取得価格の合計：20,300百万円、賃貸可能面積：18,393.58㎡）、平成17年3月30日に1物件（取得価格：1,550百万円、賃貸可能面積：1,868.83㎡）、平成17年3月31日に1物件（取得価格：1,401百万円、賃貸可能面積：1,440.11㎡）、平成17年4月26日に1物件（取得価格：3,311百万円、賃貸可能面積：2,847.19㎡）、平成17年5月18日に1物件（取得価格：1,557百万円、賃貸可能面積：2,117.47㎡）をそれぞれ取得しました。一方、平成17年1月28日に2物件（売却価格の合計：795百万円、賃貸可能面積：1,791.45㎡）を売却しました。これらの取得及び売却の結果、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅71物件、取得価格の総額123,277百万円、総賃貸可能面積190,592.53㎡と

なりました。

() 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に基づき中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定化を目指すべく、投資対象地域については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堅調に推移している首都圏を主とした「首都圏重視型ポートフォリオ」を、物件タイプについては資産運用会社が定義する物件タイプ(シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、ラージタイプ)への投資比率を管理することによりテナントが一定の層に偏るリスクを回避する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を図るとともに築年数の低減に注力してまいりました。また、保有物件の管理運営にあたっては、資産運用会社とプロパティマネジメント業務受託者(以下「PM業務受託者」といいます。)間をオンライン化したNRICポートフォリオマネジメントシステムを導入し、物件管理データを一元的にデータベース集約することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第3期末時点で91.2%であり、安定した管理運営を行っています。

c . 資金調達の概要

前記の物件取得にあたり、新投資口発行による資金調達に加え、複数の適格機関投資家より借入を行ってまいりました。

平成16年12月2日及び12月3日の15物件の取得及び12月3日の短期借入金の繰上返済に際して23,000百万円の長期借入れを行いました。さらに、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン(短期借入金)基本契約を締結し、前記bに記載した平成17年1月以降の15物件の追加取得に際しては、当該極度ローン(合計33,219百万円)による借入を行っております。これらの結果、当期末時点での借入れは75,519百万円(うち長期借入金は42,300百万円(うち、21,500百万円を固定金利化)、期末総資産有利子負債比率55.4%)となっております。なお、当期における加重平均借入利率は0.87267%でした。

d . 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益3,402百万円、営業利益1,609百万円、経常利益1,374百万円、当期純利益1,385百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,599円としました。

(口) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a . 運用環境について

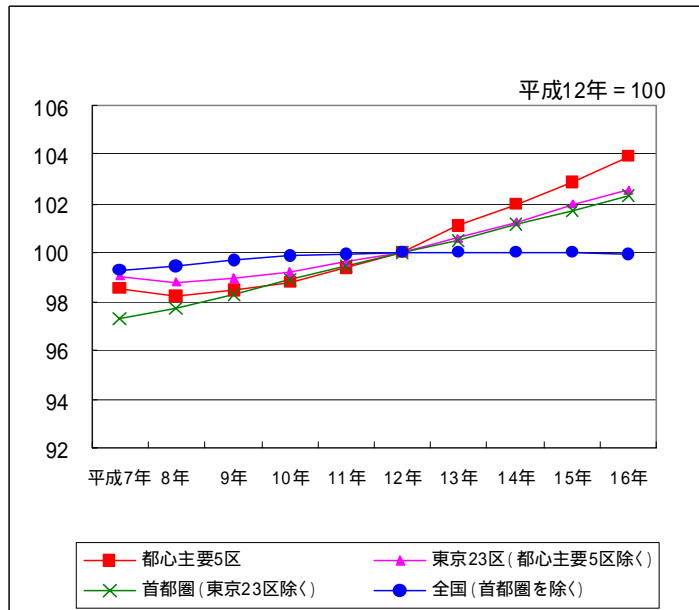
今後につきましては、原油価格の高騰や輸出の鈍化といった不安定な要素も散見されますが、企業収益の改善に牽引された雇用情勢の改善や国内民間需要の増加により、個人消費は緩やかな回復基調をたどるものと期待されます。

国土交通省の発表による平成17年地価公示によると、全国全用途平均での地価は平成3年にピークをつけて以降14年連続で下落したものの、三大都市圏においては、平均で上昇となる市・区や比較的高い上昇を示す地点が見られるなど、都心その他の一部地域で地価動向の変化が鮮明となっています。

賃貸住宅市場においては、今後においても産業の一極集中等に伴う就業者の増加、生活利便性の進展等により、30歳代・60歳代が主な牽引役となっている東京都心部におけ

る人口の増加基調は続くものと思われ、住宅について「所有」にこだわらない層を中心に賃貸需要が期待できるものと思われ。

< 人口指数の推移 >



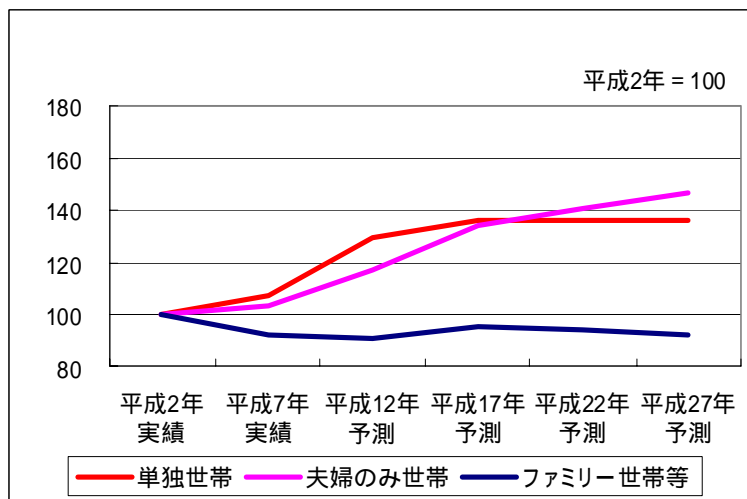
(出所) 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成16年版、平成15年版及び平成14年版)、市町村自治研究会編「住民基本台帳人口要覧」(平成13年版、平成12年版及び平成11年版)並びに自治省行政局編「住民基本台帳人口要覧」(平成10年版、平成9年版、平成8年版及び平成7年版)

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

(注2) 上記グラフは、上記資料のデータから「都心主要5区」(千代田区、港区、新宿区、渋谷区、目黒区を指します。)、 「東京23区」(都心主要5区を除きます。)、 「首都圏」(「東京23区」を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。)及び「全国」(「首都圏」を除きます。)としてそれぞれ抽出し、それぞれの平成12年を100として平成16年までのデータをもとに算出した数値をグラフ化したものです。

(注3) 上記グラフの数値は、各年の3月31日現在の実数値を当該年の数値として使用しています。

< 都心主要5区 世帯構成別世帯数指数の推移と予測 >



(出所) 東京都総務局統計部調査課統計解析係「東京都世帯数の予測」(平成13年3月公表)

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

(注2) 上記グラフの数値は、各年の10月1日現在の実数値又は予測値を当該年の数値として使用しています。

また、大都市圏を中心に不動産投資信託や私募ファンド等の不動産ファンドビジネスの活況を背景として、立地や仕様、設備、築年、建物の維持・管理状況等に優れた優良賃貸物件の供給が増加する傾向にあります。今後の傾向としては、物件の競争力や管理体制、リーシング活動の優劣により稼働及び賃料状況等の格差が拡大していくものと思われ。

b. 今後の運用方針について

() ポートフォリオの構築

本投資法人は、「投資方針」に基づき、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とし、賃貸市場への訴求力が高い競争力ある優良物件をコアとしつつ収益バランス及び分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。そのため、今後需要の拡大が見込まれる資産への投資の可能性を検討するとともに、運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換え等により、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を行ってまいります。

() 「パシフィック」ブランドの浸透

本投資法人の保有資産のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供しうる物件について、他資産と区分したうえで「パシフィック」の冠名を付した名称に変更し、良質な管理運営及びサービス提供を実施してまいります。また、これらに加えて、不動産市場における知名度及び信頼度の向上、独自のブランドイメージの確立を図るべく、「パシフィック」ブランドの浸透に努めてまいります。

() 外部成長戦略

新規物件の取得にあたっては、過度な取得競争を避けつつ優良物件を有利な条件で取得するために、物件取得情報の早期入手に努めるとともに、開発物件等の確保にも引き続き取り組んでまいります。加えて、賃料収入の変動、地域経済成長力の偏差、地震リスク等を軽減するため、政令指定都市等においても立地や企画を厳選した上で投資を行ってまいります。

このような運用資産の着実な成長を相対取引で実現するべく物件情報ルートの拡充を図るとともに、パシフィックマネジメント株式会社（証券コード：8902）を始めとした資産運用会社の出資会社や住宅ディベロッパー等との広範な協調関係を引き続き強化してまいります。

() 内部成長戦略

稼働率の維持・向上及び賃料の上昇、効果的かつ効率的なコストマネジメントにより、ポートフォリオの収益ポテンシャルを最大限に活用しつつ、運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上を目指し、以下の通り運用物件の管理運営に取り組んでまいります。

資産運用会社とPM業務受託者間をオンライン化したNRICポートフォリオマネジメントシステム及び一元的に集約された物件管理データを活用し、迅速かつ効果的、効率的な管理運営を推進してまいります。

PM業務受託者との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた機動的かつ効果的なリーシング活動を遂行するとともに、テナント満足度の向上を主眼においた設備のリニューアル及びサービスの提供を推進することにより、稼働率及び賃料水準の維持・向上に努めてまいります。

コスト管理についても、PM業務受託者の競争入札による選定、運用期間中における管理能力及び経費削減実績の評価を通して、優れたパフォーマンスを期待できるPM業務受託者への集約を推進することにより、常時最適かつ低コストな管理体制を確立し、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

() 財務戦略

今後については、借入金返済時期の分散化や金利固定化、調達方法及び調達先の多様化を推進し、財務における安定性、柔軟性及び機動性の拡充に努めます。そのため、分配金希薄化リスク、資本市場・金利の動向に留意しながら、新投資口及び

投資法人債の発行等の多様な資金調達手段を選択してまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

a. 新投資口の発行

平成17年5月19日開催の役員会において、短期借入金の返済及び特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年6月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成17年7月8日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は82,936,941,581円、発行済投資口数は144,327口となっております。

() 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 41,000口	払込期日	: 平成17年6月14日
発行価格（募集価格）	: 1口当たり630,140円	投資証券交付日	: 平成17年6月15日
発行価格の総額	: 25,835,740,000円	分配金起算日	: 平成17年6月1日
発行価額（引受価額）	: 1口につき608,716円		
発行価額の総額	: 24,957,356,000円		

() 第三者割当による新投資口の発行

(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)

発行新投資口数	: 1,482口	払込期日	: 平成17年7月8日
発行価額	: 1口当たり608,716円	投資証券交付日	: 平成17年7月11日
発行価額の総額	: 902,117,112円	分配金起算日	: 平成17年6月1日
		割当先	: 三菱証券株式会社

b. 資金の借入

平成17年8月12日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

借入先	: 三菱信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社あおぞら銀行
借入金額	: 10,000百万円
利率	: 0.50497%
借入実行日	: 平成17年8月12日
返済期日	: 平成18年8月11日
担保の有無	: 無担保

c. 投資法人債の発行

平成17年6月24日及び平成17年7月6日開催の役員会の決議に基づき、短期借入金の弁済を目的に、以下の通り投資法人債を発行し、平成17年7月20日に払込が完了しました。

投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債

(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行価額の総額 : 10,000百万円
発行価額 : 額面100円につき金100円
利率 : 年0.74%
払込期日 : 平成17年7月20日
担保 : 無担保・無保証
償還方法・償還期限 : 元金は平成22年7月20日に総額を償還
買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能

(参考情報)

主な取得予定資産

平成17年3月31日及び平成17年4月12日付でそれぞれ以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第4期以降の引渡を予定しております。

C - 25 パシフィックタワー目黒山手

物件名	パシフィックタワー目黒山手
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	14,507,947,500円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	グラントワー特定目的会社
所在地	東京都品川区西五反田三丁目36番1(地番)
交通	JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩7分
敷地面積	2,929.35m ²
延床面積	31,520.09m ² (予定)
構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建(予定)
建築時期	平成19年2月竣工(予定)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	356戸〔1LDK：181戸、2LDK：75戸、3LDK：100戸〕(予定)

(注1)本物件は、平成19年3月31日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。

(注2)本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年11月19日付確認済証の記載に基づいています。

(注3)本投資法人は、上記の不動産売買契約と同日付で、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒山手の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件を基本として協議のうえ決定される条件で一括賃貸する旨の合意書を締結致しました。なお、両者は、当該賃貸に関する詳細内容を確定の上、2006年9月を目処としてあらためて建物賃貸借予約契約を締結する予定です。

L - 8 パシフィックタワー六本木

物件名	パシフィックタワー六本木
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	8,442,729,350円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	セコムホームライフ株式会社
所在地	東京都港区六本木七丁目145番2(地番)
交通	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩4分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅及び東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩6分
敷地面積	1,065.45㎡
延床面積	10,013.44㎡(予定)
構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上27階建(一部鉄骨造)(予定)
建築時期	平成18年2月竣工(予定)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	83戸〔ワンルーム：11戸、1LDK：51戸、2LDK：21戸〕(予定)

(注1)本物件は、平成18年3月31日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。

(注2)本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の記載に基づいています。

また、平成17年8月12日付で以下の資産を取得しました。

S - 33 パシフィックリビュー多摩川

物件名	パシフィックリビュー多摩川(現名称はトーシンフェニックス多摩川ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。)
特定資産の内容	信託不動産
取得価格	1,514,950,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地：東京都大田区矢口一丁目566番(地番) 建物：東京都大田区矢口一丁目26番23号(住居表示)
交通	東急多摩川線「武蔵新田」駅より徒歩7分
敷地面積(注1)	1,098.11㎡
延床面積(注1)	2,314.98㎡
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
建築時期(注1)	平成16年9月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	98戸〔1K：96戸、2DK：2戸〕
賃貸戸数(注2)	98戸
総賃貸面積(注2)	2,137.41㎡
総賃貸可能面積(注2)	2,137.41㎡

S - 34 メゾン後樂園

物件名	メゾン後樂園
特定資産の内容	信託不動産
取得価格	710,350,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地：東京都文京区小石川一丁目8番32、8番33(地番) 建物：東京都文京区小石川一丁目10番12号(住居表示)
交通	都営地下鉄三田線「春日」駅より徒歩2分、東京メトロ南北線「後樂園」駅より徒歩4分
敷地面積(注1)	178.03m ²
延床面積(注1)	991.93m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期(注1)	平成16年10月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	31戸〔1K：30戸、店舗：1戸〕
賃貸戸数(注2)	29戸
総賃貸面積(注2)	727.13m ²
総賃貸可能面積(注2)	770.11m ²

S - 35 パシフィックリビュー銀座東

物件名	パシフィックリビュー銀座東（現名称はアヴァンティーク銀座東式番館ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。）
特定資産の内容	信託不動産
取得価格	2,348,200,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地（注1）	土地：東京都中央区湊三丁目10番2（地番） 建物：東京都中央区湊三丁目4番10号（住居表示）
交通	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩6分
敷地面積（注1）	422.41m ²
延床面積（注1）	3,305.19m ²
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
建築時期（注1）	平成16年9月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	94戸〔1K：73戸、1SDK：12戸、2LDK：7戸、3DK：2戸〕
賃貸戸数（注2）	94戸
総賃貸面積（注2）	2,824.17m ²
総賃貸可能面積（注2）	2,824.17m ²

S - 36 ルラシオン王子

物件名	ルラシオン王子
特定資産の内容	信託不動産
取得価格	1,027,250,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地：東京都北区王子一丁目21番35、21番4(地番) 建物：東京都北区王子一丁目21番3号(住居表示)
交通	JR京浜東北線「王子」駅より徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅より徒歩3分
敷地面積(注1)	404.27m ²
延床面積(注1)	1,837.54m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期(注1)	平成17年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	61戸〔店舗：1戸、1K：60戸〕
賃貸戸数(注2)	61戸
総賃貸面積(注2)	1,659.09m ²
総賃貸可能面積(注2)	1,659.09m ²

S - 37 第6ゼルコバマンション

物件名	第6ゼルコバマンション
特定資産の内容	信託不動産
取得価格	609,100,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地：東京都国分寺市本町四丁目2823番24、2823番25、2823番26(地番) 建物：東京都国分寺市本町四丁目1番16号(住居表示)
交通	JR中央線・西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅より徒歩2分
敷地面積(注1)	241m ²
延床面積(注1)	967.85m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
建築時期(注1)	平成15年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	33戸〔事務所：1戸、1K：32戸〕
賃貸戸数(注2)	28戸
総賃貸面積(注2)	749.31m ²
総賃貸可能面積(注2)	879.44m ²

C - 27 パシフィックレビュー長者丸

物件名	パシフィックレビュー長者丸（現名称はテレストル恵比寿ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。）
特定資産の内容	信託不動産
取得価格	3,338,700,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地（注1）	土地：東京都品川区上大崎二丁目270番104、270番33、270番34、270番37、270番42、270番44、270番49、270番59、270番80、270番105（地番） 建物：東京都品川区上大崎二丁目6番25号（住居表示）
交通	J R 山手線「目黒」駅より徒歩 8 分
敷地面積（注1）	1,826.45m ²
延床面積（注1）	3,720.52m ²
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 3 階建
建築時期（注1）	平成17年 3 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	71戸〔ワンルーム：11戸、1K：1戸、1DK：8戸、1LDK：48戸、2LDK：3戸〕
賃貸戸数（注2）	25戸
総賃貸面積（注2）	1,030.22m ²
総賃貸可能面積（注2）	2,889.43m ²

（注1）「所在地」における「土地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に記録されているものを記載しています。

（注2）「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、平成17年6月30日時点における数値を記載しています。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

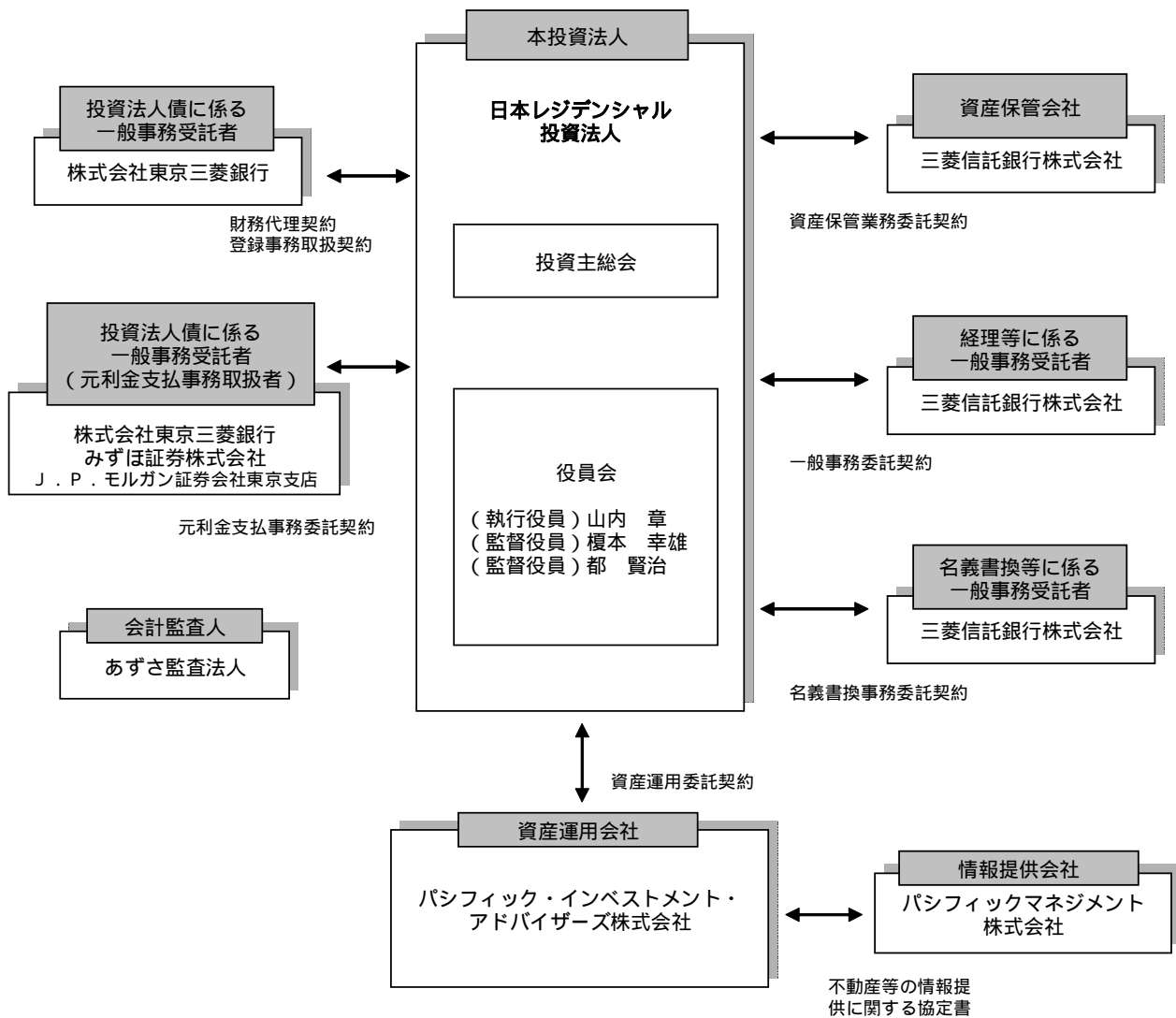
本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する特定資産(以下「運用資産」と総称します。)を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

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全て委託してこれを行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



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、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成14年12月9日付で資産運用委託契約並びに平成16年1月22日付及び平成16年8月31日付で資産運用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	経理等に係る一般事務受託者 / 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、平成16年1月8日付及び平成16年7月1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。
三菱信託銀行株式会社（注）	名義書換等に係る一般事務受託者	平成17年8月19日付で一般事務委託（投資口事務代行）契約を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、機関の運営に関する事務、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等を行います。

株式会社東京三菱銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	平成17年7月6日付で第1回無担保投資法人債財務代理契約及び第1回無担保投資法人債登録事務取扱契約を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2号、第3号及び第6号のうち投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、本投資法人の第1回無担保投資法人債に関する発行及び期中事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）、第1回無担保投資法人債の登録に関する事務を行います。
株式会社東京三菱銀行 みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店	投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）	平成17年7月6日付で第1回無担保投資法人債元利金支払事務取扱契約を本投資法人との間で締結しました。 同契約に基づき、本投資法人の第1回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。

（注）名義書換等に係る一般事務受託者は、平成17年8月18日まで中央三井信託銀行株式会社でしたが、平成17年8月19日をもって三菱信託銀行株式会社に変更しております。

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	関係業務の概要
パシフィックマネジメント株式会社	情報提供会社	平成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 基本方針（ロ）成長性の確保」をご参照下さい。

（4）【投資法人の機構】

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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利（1）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）。

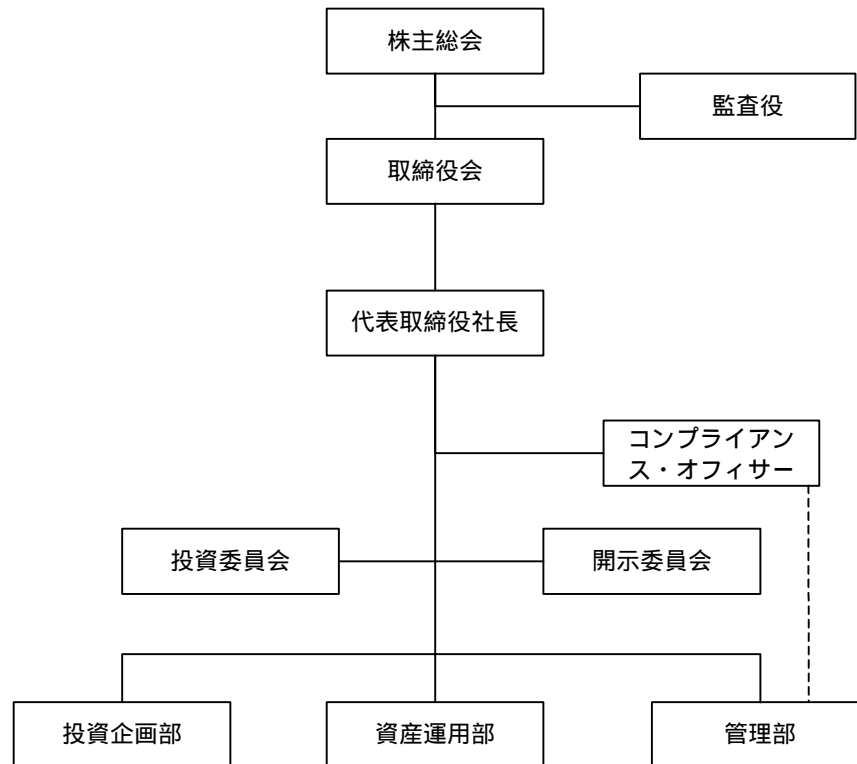
投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

（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）。

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に分掌し、各部の統括者としてゼネラルマネージャーの役職を設置しています。更に、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・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"> ・投資法人の企画及び組成業務 ・本投資法人へ組入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務 ・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント（AM）業務 （資産運用計画の作成、PM業務受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認） ・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
管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート ・本投資法人の資金調達（投資口及び投資法人債の発行、借入れ）全般に関する業務 ・本投資法人の経理全般に関する業務 ・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 ・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 ・資産運用会社の経営管理全般に関する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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

(ロ) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及び開示委員会が設置されており、その概要はそれぞれ以下の通りです。

a. 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ゼネラルマネージャー及びチームマネージャー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人へ組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） ・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） ・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）
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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 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）。

b . 開示委員会

委員	管理部管掌取締役（委員長）、代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	・本投資法人における法定開示及び適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備 ・法定開示及び適時開示に係わる手続きの判定・取締役会への答申

(5) 【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	82,936,941,581円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	144,327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(千円)		発行済投資口総数(口)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	100,000	100,000	200	200	(注1)
平成16年3月2日	23,616,000	23,716,000	49,200	49,400	(注2)
平成16年3月30日	711,360	24,427,360	1,482	50,882	(注3)
平成16年12月1日	32,033,150	56,460,510	50,000	100,882	(注4)
平成16年12月17日	616,958	57,077,468	963	101,845	(注5)
平成17年6月14日	24,957,356	82,034,824	41,000	142,845	(注6)
平成17年7月8日	902,117	82,936,941	1,482	144,327	(注7)

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

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

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

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

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成17年5月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,379	6.26
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	4,132	4.05
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	3,529	3.46
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	3,519	3.45
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	2,754	2.70
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号	2,564	2.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,186	2.14
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	2,036	1.99
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,649	1.61
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル(常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (注2)	1,312	1.28
合計		30,060	29.51

(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨ててにより表示しております。

(注2) 住所については常任代理人の住所を表示しております。

(所有者別状況)

(平成17年5月31日現在)

区分	投資口の状況					
	金融機関	証券会社	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数(人)	156	11	242	35	9,616	10,060
投資主数の割合(%)	1.55	0.11	2.40	0.35	95.59	100.00
所有投資口数(口)	56,413	1,174	11,961	6,188	26,109	101,845
所有投資口数の割合 (%)	55.39	1.15	11.74	6.08	25.64	100.00

(注)「その他の国内法人」の中には株式会社証券保管振替機構(以下「証券保管振替機構」といいます。)名義の投資口が含まれています。

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 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全て委託しています。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。

基本方針

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

(イ)ポートフォリオ構築方針

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

a.用途

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

()物件とテナントの分散

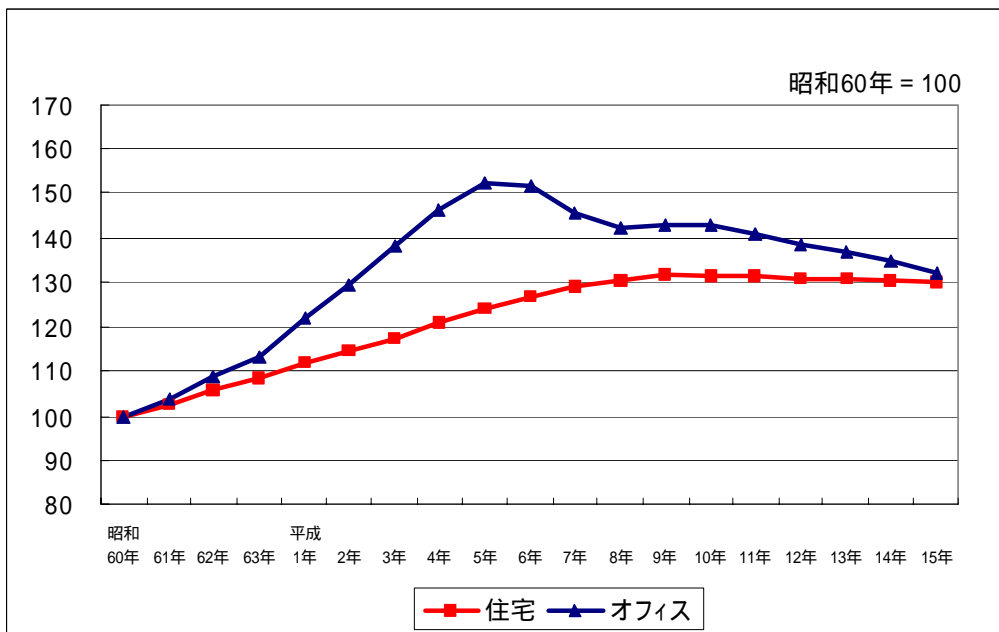
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

()賃料収入の安定性

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

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

< 住宅賃料とオフィス賃料の推移 >



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

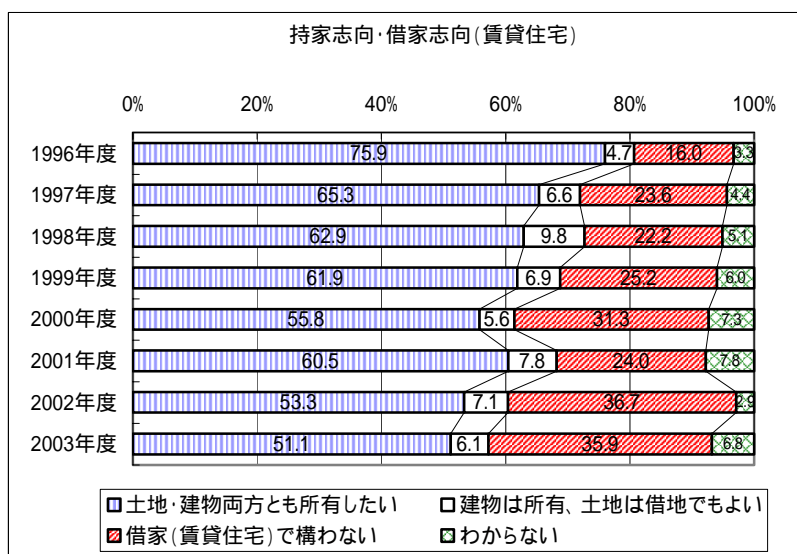
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

() 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。

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

< 持家志向・借家志向(賃貸住宅)の推移 >



(出所) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(注) 上記グラフは、出所記載の資料から株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した、土地・建物への国民の所有意識について平成8年から平成15年までの変化の数値をグラフ化したものです。

() 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。

b. 目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)	タイプ(注5)	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30~50%	シングルタイプ	15~30%
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みを指します。

(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。

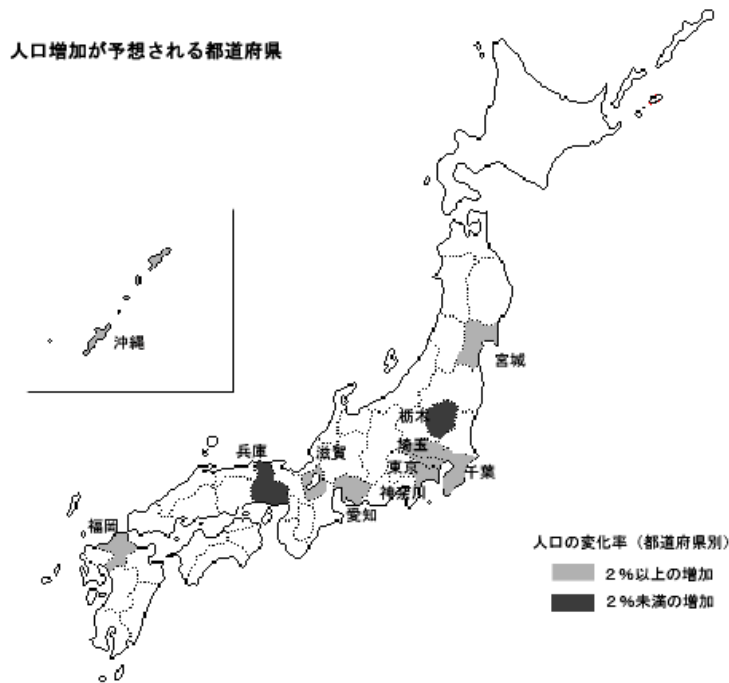
(注5) 各物件毎に専有面積及び間取りを基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

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。

() 首都圏重視型ポートフォリオ

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

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



（出所）「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。

（ ）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 (F)	<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。

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

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

（注2）資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

（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。

a．内部成長方針

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

（ ）管理運営コスト削減の推進

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

（ ）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。

() テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

b. 外部成長方針

本投資法人は、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社及び資産運用会社への出資会社のノウハウ・情報を活用し、下記の通り、外部成長を図ります。

() 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。

() 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「 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」をご参照下さい。)。

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 基本方針」に鑑み本投資法人の取得、保有する投資対象不動産等として検討に値すると判断する場合には、資産運用会社における運用資産の取得に関するプロセスを経て、取得することがあります。

項目	取得基準
立地	原則として、駅からの距離は徒歩10分（注）以内とします。
1物件当たりの投資規模	原則として、1物件当たりの、 ・投資金額を5億円（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）以上とします。 ・専有面積を500㎡以上とします。
1戸当たりの専有面積	原則として、1戸当たりの専有面積を20㎡以上とします。 但し、物件毎に地域の市場を考慮の上、判断します。
構造	原則として、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。
権利関係	（ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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 b . 」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	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

調査項目		分析事項
法的調査	権利関係	<p>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</p> <p>前所有者の権利の現実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。</p> <p>借地権に関する對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</p>
	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た検討事項であり、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。

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

(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。

a . P M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P M業務受託者を選定します。

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

b . P M業務受託者の管理方針及び指導・監督

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

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

c . P M業務受託者の評価

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

(ト) 付保方針

a . 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の投資対象不動産の特性に応じ、適正とされる内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

b . 地震保険の付保に関しては、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該投資対象不動産及び運用資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該投資対象不動産及び運用資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、個別の投資対象不動産のP M L（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=一般の建物の耐用年数)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。

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

(リ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債

- () 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。
- () 前記()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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として

提供することができます。

b. 投資口の追加発行

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

(ヌ) 開示方針

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

(ル) 現預金等の管理方針

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

(ロ) その他

a. 組入資産の賃貸

- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分（共用部分の共有持分等を含みます。）を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます。

b. その他

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

(2) 【投資対象】

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。

(イ) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）

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。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 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。）
 - () 不動産
 - () 地上権及び土地の賃借権
- e. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. 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。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 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
- h. 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、有価証券に該当するものを除きます。）

(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。

- a. 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
- b. 預金
- c. 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。）
- d. 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

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 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 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(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）。

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

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。)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せん。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第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。

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。

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。

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。本投資法人は、前記乃至のほか、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】

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(規約第14条第2項及び第3項)。

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 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(規約第14条第1項)。

(八) 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)。

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 担保の提供

上記a.乃至c.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。

(二) 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(規約第19条)。

a. 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。

b. 投資法人債発行の限度額

1兆円とします。但し、前記「(八)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。

c. 投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項

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。)等を使途とします。

d. 担保の提供

上記a.乃至c.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。

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。が、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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」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。

a. 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

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

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

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

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

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 個別の取引ごと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

b. 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

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

投資信託契約の終了に伴うものである場合

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

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

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

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

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

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

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

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

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

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 個別の取引ごと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

c. 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）。

(八) 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、不動産の所在地域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 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 b. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

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

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生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が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) PM業務受託者に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント集中に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) マスターリースに関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減

少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

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

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM業務受託者の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM業務受託者の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM業務受託者の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM業務受託者における人的・財

産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM業務受託者につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM業務受託者が任命されるまではPM業務受託者不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（二）不動産を取得又は処分できないリスク

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

（ホ）借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

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

（ヘ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立场上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

ん。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。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不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法(昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。)(以下「文化財保護法」といいます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用

資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ハ) 法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。)が平成15年2月15日に施行されています。

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃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。このような場合、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。

(リ) テナント集中に関するリスク

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

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

(ル) マスターリースに関するリスク

特定の不動産又は信託不動産において、サブリース業者が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっております。この場合、サブリース業者の財務状態が悪化したとき、サブリース業者から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞るほか、賃貸管理その他サブリース業者としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、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などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をすることがあります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（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）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性が

あります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

（ヨ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（タ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡を受けられない可能性があります。また、竣工後の当該不動産の賃貸住宅市場における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、不確実性により、売買契約時点で予想したテナント数及び賃料水準が得られない可能性があります。さらに、本投資法人は、資産運用会社やその出資会社の経験やノウハウ、ポートフォリオにおけるリスクの分散、住宅ディベロッパーとの協調等に基づき、リスクマネジメントを試みますが、この場合もかかるリスクを完全に排除することはできません。よって、これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、取得予定資産のうち、パシフィックレジデンス築地、パシフィックレジデンス三宮東、パシフィックタワー目黒山手及びパシフィックタワー六本木については、本投資法人は設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。

(レ) 有害物質に関するリスク

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

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

(ロ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

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

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。

仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主

の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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。

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、取締役並びに投資企画部及び資産運用部の各ゼネラルマネージャー及びチーム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の案について審議・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 (4) 投資法人の機構

投資法人の運用体制 (ロ) 委員会 a. 投資委員会」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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」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。

災害時の危機管理体制

地震や台風等の自然災害や火災等の人災等に迅速に対応するため、資産運用会社とPM業務受託者とを結ぶ緊急連絡網及び対応マニュアルを整備しています。これにより、災害発生時の運営管理物件の状況把握を迅速に行うと共に、資産運用会社及びPM業務受託者による対応方策の検討等を協働して行っていきます。

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】

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）。

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）を上限とする料率を乗じた金額に、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%を上限とする料率を乗じた金額（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。

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者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。

(イ) 資産保管会社の報酬

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。

- a. 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。
- b. 本投資法人は、当該報酬を各計算期間最終月の翌月の末日までに資産保管会社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。
- c. 前記a.の定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日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。）当該計算期間の最終月末日まで（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 + (資産総額 - 50億円) × 0.03125%
400億円超	15,937,500 + (資産総額 - 400億円) × 0.025%

(円単位未満切捨て)

(ロ) 名義書換等に係る一般事務受託者の報酬

名義書換等に係る一般事務受託者（以下、「名義書換事務受託者」といいます。）への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 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。
- b. 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を毎月末に締切り、翌月20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。

(別表1) 委託事務手数料表

() 通常事務手数料

項目	計算単位及び計算方法
基本料	<p>1. 月末現在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(月額)。但し、最低料金は月額210,000円とする。</p> <p>1名～ 5,000名 490円</p> <p>5,001名～ 10,000名 440円</p> <p>10,001名～ 30,000名 380円</p> <p>30,001名～ 50,000名 320円</p> <p>50,001名 以上 270円</p> <p>2. 月中に除籍となった投資主：1名につき70円加算</p>
名義書換料	<p>1. 月中書換投資口数1投資口につき135円</p> <p>2. 書換投資証券1枚につき135円</p>
投資証券交換分合料	<p>1. 回収投資証券1枚につき90円</p> <p>2. 交付投資証券1枚につき90円</p>
不所持投資主管理料	<p>1. 不所持申出受理：(1) 1投資口につき65円、(2) 提出投資証券1枚につき135円</p> <p>2. 不所持投資証券交付：(1) 1投資口につき65円、(2) 交付投資証券1枚につき135円</p> <p>3. 月末現在不所持投資主：1名につき(月額) 70円</p>
未達・未引換 投資証券保管料	月末保管件数：1件につき(月額) 80円
予備投資証券管理料	<p>1. 予備投資証券の保管：期末の残高枚数1枚につき(6か月) 4円</p> <p>2. 予備投資証券の廃棄：1枚につき15円</p>
諸届受付料	受付1件につき500円
証明調査料	証明調査依頼対象投資主1名につき1,000円
分配金明細表管理料	<p>1. 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1名につき、下記段階に応じ区分計算した合算額。但し、最低額を380,000円とする。</p> <p>1名～ 5,000名 135円</p> <p>5,001名～ 10,000名 115円</p> <p>10,001名～ 30,000名 95円</p> <p>30,001名～ 50,000名 80円</p> <p>50,001名 以上 65円</p> <p>2. 分配金振込指定：1件につき170円加算</p>
未払分配金関係手数料	<p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書：1枚につき500円</p> <p>2. 未払分配金の除斥期間満了後管理料：毎月月末現在未払管理件数1件につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。</p> <p>1件～ 10,000件 3円</p> <p>10,001件～ 30,000件 2円</p> <p>30,001件 以上 1円</p>
議決権行使書及び委任状関係手数料	<p>1. 議決権行使書、委任状(出席票を含む。)作成：1通につき22円</p> <p>2. 議決権行使書、委任状集計：1通につき70円</p> <p>但し、最低額を70,000円とする。</p>
投資主一覧表等作成料	<p>1. 全投資主を記載する場合：1名につき7円</p> <p>2. 一部投資主を記載する場合：1名につき60円</p> <p>3. 分配金明細表作成料：1名につき22円</p>

投資主総会及び分配金関係書類封入発送料	1. 封入発送料等 (1) 封入物招集通知2種又は3種、決議通知2種又は3種、合計5種まで1名につき54円 (2) 分配金関係封入物2種まで1名につき30円 (3) 分配金振込先確認書の封入1通につき40円加算 (4) 追加封入料 封入物1種増すごと6円加算 (5) 決議はがき1名につき18円 2. 書留扱い：1通につき55円加算
その他	郵便振替支払通知書分割料：1通につき350円 但し、最低額を70,000円とする。

() 投資証券保管振替制度事務取扱手数料

項目	計算単位及び計算方法										
実質投資主管理料	月末現在実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。但し、最低料金は月額70,000円とする。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1名～ 5,000名</td> <td>270円</td> </tr> <tr> <td>5,001名～ 10,000名</td> <td>240円</td> </tr> <tr> <td>10,001名～ 30,000名</td> <td>210円</td> </tr> <tr> <td>30,001名～ 50,000名</td> <td>180円</td> </tr> <tr> <td>50,001名 以上</td> <td>150円</td> </tr> </table>	1名～ 5,000名	270円	5,001名～ 10,000名	240円	10,001名～ 30,000名	210円	30,001名～ 50,000名	180円	50,001名 以上	150円
1名～ 5,000名	270円										
5,001名～ 10,000名	240円										
10,001名～ 30,000名	210円										
30,001名～ 50,000名	180円										
50,001名 以上	150円										
データ受取料	1. 実質投資主票受取料：参加者から提出された実質投資主票1枚につき200円 2. 実質投資主通知受取料：証券保管振替機構の実質投資主通知1件につき200円 3. 照合用実質投資主データ受取料：証券保管振替機構の照合用実質投資主データ1件につき200円										
除籍料	用済実質投資主票：1枚につき50円										
失念投資口関係手数料	1. 機構名義失念投資口に係る分配金の支払：1件につき1,500円 2. 機構名義失念投資口に係る分割分投資口の交付：1件につき3,000円										

(八) 経理等に係る一般事務受託者の報酬

経理等に係る一般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。

- a. 経理等に係る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総資産総額(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を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の経理等に係る委託事務に係る報酬は、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。
- b. 本投資法人は、当該報酬を各計算期間最終月の翌月の末日までに経理等に係る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。
- c. 前記a.の定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日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めない場合、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 + (資産総額 - 50億円) × 0.06875%
400億円超	34,062,500 + (資産総額 - 400億円) × 0.0625%

（円単位未満切捨て）

（二）投資法人債に係る一般事務受託者の報酬

第1回無担保投資法人債の発行事務等に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っております。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p>< 基準額 > 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円（以下「基準額」という。）とする。</p> <p>< 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下のとおりとする。 (1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算する。 (2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じる。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算する。</p>
応募者登録手数料	<p>投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とする。</p> <p>(1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円あたり10銭 (2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円あたり9銭 (3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円あたり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円あたり7銭</p>

（ホ）投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者の報酬

第1回無担保投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

（基準報酬額表）

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

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するものとします（規約第36条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします（規約第42条）。

- (イ) 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
- (ロ) 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。）
- (ハ) 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
- (ニ) 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。）
- (ホ) 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
- (ヘ) 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
- (ト) 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。）
- (チ) 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
- (リ) 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
- (ヌ) 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
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (ヲ) 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。）
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (ヨ) 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。

個人投資主の税務

(イ) 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。従って、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。

a. 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16年1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。）。

b. 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。）。

(ロ) 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（イ）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（ハ）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。

(ハ) 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。

法人投資主の税務

（イ）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16年1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16年1月1日から平成20年3月31日	7%	-

（ロ）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（イ）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（ハ）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。

（ハ）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。

(二) 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。

みなし配当の金額 = 出資払戻し額 - 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。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - 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。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額(注2) - 譲渡原価の額(注3)

投資法人の税務

(イ) 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。

- a. 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
- b. 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。

- c . 事業年度終了の時ににおいて法人税法(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。
- d . 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。
- e . 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(注)。
- f . 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。

(注)平成16年4月1日から平成19年3月31日までの間に、投資法人が一定の条件の下において、特定目的会社の発行した優先出資証券の全部を取得した場合には、当該特定目的会社は、上記における他の法人に含まれないものとされています。

(ロ) 不動産流通課税の軽減措置

a . 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18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。

b . 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19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。

c . 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】

本投資法人の決算日における投資状況の概要は下表の通りです。

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)(注3)
信託不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	11,471	8.4
		東京23区(都心主要5区を除く)	8,204	6.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,430	1.8
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,785	2.0
	コンパクト	都心主要5区	19,305	14.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,663	5.6
		首都圏(東京23区を除く)	2,207	1.6
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,493	2.6
	ファミリー	都心主要5区	10,236	7.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	11,251	8.2
		首都圏(東京23区を除く)	1,987	1.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	579	0.4
	ラージ	都心主要5区	14,291	10.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,418	1.8
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
		小計	98,326	72.1
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	1,663	1.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,767	4.2
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	7,316	5.4
	コンパクト	都心主要5区	10,728	7.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,151	3.8
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
	ファミリー	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
	ラージ	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
		小計	30,627	22.4
預金その他の資産			7,435	5.5
資産総額計			136,389	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	77,926	57.1
純資産総額	58,462	42.9

(注1) 信託不動産及び不動産の用途は、共同住宅です。

(注2) 「保有総額」は、平成17年5月31日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産又は不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成17年5月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

平成17年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等（以下「保有資産」といいます。）の概要は以下の通りです。保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

(イ) 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価格 (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	2,050	2,097	2,070	1.66
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	1,945	1,890	1.54
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,067	1,010	0.84
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	544	546	0.43
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	591	601	0.46
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	536	541	0.42
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	666	646	0.52
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	471	431	0.36
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	522	592	0.40
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	720	616	0.57
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1,187	966	0.92
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	1,260	1,299	1,150	1.02
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	447	401	0.35
S-14	東京23区	アパートメンツ白金台	1,250	1,341	1,110	1.01
S-15	政令指定都市等	グランブル博多	1,582	1,683	1,600	1.28
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	1,012	1,020	0.77
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2,926	2,820	2.21
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	970	1,038	1,020	0.79
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,072	1,040	0.83
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1,458	1,400	1.13
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	854	893	858	0.69
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1,736	1,660	1.34
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5,633	5,320	4.26
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	2,046	1,960	1.58
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,111	1,050	0.86
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	697	639	0.54
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	836	803	0.65
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	888	830	0.69
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,567	1,663	1,560	1.27
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	1,500	1,410	1.14
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,718	3,470	2.91
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	792	770	0.62
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	1,118	1,140	0.88
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,153	1,110	0.90
C-6	東京23区	Zesty池上 A棟・B棟	381	399	407	0.31
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	972	995	1,020	0.79
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	727	691	0.57
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,280	1,380	1.00
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	470	536	0.37
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	1,064	1,070	0.81
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,489	2,290	1.89
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,132	3,980	3.16
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,300	1,386	1,330	1.05
C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,370	8,050	6.42
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	1,200	1,287	1,230	0.97
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	420	454	428	0.34
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	604	576	0.46
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,248	2,290	1.77
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,653	2,680	2.09
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	1,445	1,479	1,470	1.17
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,662	1,560	1.26
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	4,914	4,570	3.82
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,655	1,560	1.26
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	3,488	3,310	2.69
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	4,040	4,090	3.21
F-2	都心主要5区	目白御留山デュプレックススリズ	1,100	1,139	1,150	0.89

F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,474	1,410	1.15
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,016	1,020	0.80
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,140	1,150	0.91
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,095	1,040	0.85
F-8	首都圏	メゾン柏	840	891	860	0.68
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	579	554	0.45
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	7,620	7,240	5.96
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	5,057	4,940	3.97
L-1	東京23区	マノア岡本	590	605	523	0.48
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,582	1,300	1.24
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	1,008	943	0.79
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,036	1,070	0.81
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	699	721	0.55
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,113	1,150	0.85
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,664	9,550	8.33
合計			123,277	128,953	123,189	100.00

(注1) 物件番号は、本投資法人の保有資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)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) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。

(注3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び「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」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による調査価格を記載しています。

(注4) 投資比率は、全不動産等の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます(小数点第3位を四捨五入して記載しています。)

(ロ) 信託不動産の概要

平成17年5月31日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下の通りです。

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	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
S-2	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
S-3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成15年3月28日 至:平成20年3月27日
S-4	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
S-5	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年12月20日 至:平成22年11月27日
S-6	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
S-7	エスコート上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年1月23日 至:平成25年1月22日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年12月20日 至:平成18年4月30日
S-9	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年10月31日 至:平成20年3月31日
S-10	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
S-11	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
S-12	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
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年11月28日 至:平成22年11月27日
S-16	Jステージ方南町	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年10月8日 至:平成26年12月31日
S-18	クリステート天神橋	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25年3月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月30日 至:平成18年4月30日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月26日 至:平成18年4月30日
S-21	シュウ新宿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月30日 至:平成18年4月30日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月26日 至:平成18年4月30日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日

C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年9月29日 至:平成22年8月28日
C-2	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年3月28日 至:平成22年3月27日
C-3	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
C-4	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年4月2日 至:平成22年3月27日
C-6	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
C-7	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
C-8	パシフィックレビュー八王子	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年3月28日 至:平成22年11月27日
C-9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年8月29日 至:平成22年8月28日
C-10	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
C-15	アパートメント西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成13年12月27日 至:平成26年12月31日
C-16	セレーノ天神南	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自:平成16年3月30日 至:平成26年3月30日
C-17	コモンハウス博多駅南	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自:平成15年2月28日 至:平成25年2月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月30日 至:平成18年4月30日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年9月3日 至:平成21年9月2日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年9月24日 至:平成21年9月23日
C-21	エスパシオ吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年3月26日 至:平成25年3月31日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日
F-1	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
F-2	目白御留山デュープレックスリス	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年4月2日 至:平成22年3月27日
F-3	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年3月28日 至:平成22年3月27日
F-4	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年11月19日 至:平成22年8月28日
F-5	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
F-6	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
F-8	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
F-9	スカイハイツ平針	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年11月28日 至:平成22年11月27日
F-10	ソルシェ目白	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年3月28日 至:平成26年3月31日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年9月27日 至:平成21年9月26日

L-1	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
L-2	ベルウッド	中央三井信託銀行株式会社	自:平成11年9月30日 至:平成22年11月27日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成12年3月10日 至:平成18年4月30日
L-4	目黒ヒルサイドコート	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年3月25日 至:平成22年8月28日
L-5	プティ・クール砧	みずほ信託銀行株式会社	自:平成14年4月26日 至:平成24年4月25日
L-6	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
L-7	元麻布プレイス	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成24年3月31日

(八) 個別不動産等の概要

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

() 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・平成17年5月31日現在を基準としています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記録は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「サブリース業者」については、信託受託者又は不動産の所有者から信託不動産を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、これを第三者に対して転貸する者を記載しています。なお、信託受託者又は不動産の所有者とサブリース業者との間の賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。
- ・「PM業務受託者」については、建物保守管理、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- ・「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証」と記載しています。「パス・スルー」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成17年5月31日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

() 損益状況等

「損益状況等」

- ・収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- ・「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料、月極駐輪場使用料等が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、自動販売機販売手数料等が含まれています。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

「賃貸借の概況」

- ・「月額賃料」については、原則として、平成17年5月31日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料(共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。)の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- ・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人(サブリ

ース業者)が転貸可能な戸数を記載しています。

- ・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・「敷金等」については、平成17年5月31日時点において締結されている各賃借人との賃貸借契約書、サブリース物件については転借人との転貸借契約書に表示されている敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、各賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「取得時の鑑定評価額」

- ・記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

「不動産等価格調査の概要」

- ・記載されている期末評価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、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」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による価格調査の結果を記載しております。

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	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29m ²	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	3,866.89m ²	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	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,176		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	63,576		賃貸戸数	83
その他収入	1,600		賃貸可能面積（m ² ）	2,764.70
(B) 賃貸事業費用 小計	12,820		賃貸面積（m ² ）	2,764.70
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	10,862
公租公課	-		敷金等（千円）	21,225
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	193		取得価格	2,050
信託報酬	800		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,018		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,807		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52,356		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,070
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩10分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-2 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	信託不動産			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,933		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	52,763		賃貸戸数	53
その他収入	6,170		賃貸可能面積（㎡）	2,209.98
(B) 賃貸事業費用 小計	25,955		賃貸面積（㎡）	1,819.55
管理業務等委託費用	10,682		月額賃料（千円）	8,665
公租公課	-		敷金等（千円）	16,185
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	112		取得年月日	平成16年3月30日
損害保険料	131		取得価格	1,900
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	11,847		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,580		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,977		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	84.1%		期末評価額	1,890
稼働率（面積ベース）	82.3%			
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。本物件は、都営地下鉄大江戸線「大門」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都内中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S-3 グレンパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,426.85㎡	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数27戸（ワンルーム：17戸、1DK：2戸、1LDK：5戸、2LDK：3戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	株式会社りそな銀行	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,530	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	25,827	賃貸戸数	19	
その他収入	702	賃貸可能面積（㎡）	1,211.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,032	賃貸面積（㎡）	893.95	
管理業務等委託費用	2,549	月額賃料（千円）	3,641	
公租公課	-	敷金等（千円）	8,324	
水道光熱費	285	価格等（単位：百万円）		
修繕費	266	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	75	取得価格	1,040	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,189	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,166	鑑定評価額	1,040	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,497	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	70.4%	期末評価額	1,010	
稼働率（面積ベース）	73.8%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上7階建のマンションです。交通便利性に優れ、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。				
特記事項				
1 信託土地と南側隣接地との境界に万年堀がありますが、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、指定容積率が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。				

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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,813		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	17,951		賃貸戸数	15
その他収入	862		賃貸可能面積（㎡）	694.42
(B) 賃貸事業費用 小計	5,406		賃貸面積（㎡）	628.82
管理業務等委託費用	2,022		月額賃料（千円）	2,840
公租公課	-		敷金等（千円）	7,297
水道光熱費	372		価格等（単位：百万円）	
修繕費	87		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	44		取得価格	524
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,265		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	14		鑑定評価額	524
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,407		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年 5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.2%		期末評価額	546
稼働率（面積ベース）	90.6%			
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、小田急線・東京メトロ千代田線「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、近隣商業地域部分の指定容積率200%、第1種低層住居専用地域部分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、近隣商業地域部分90%、第1種低層住居専用地域部分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	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年 5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	17,953		賃貸戸数	30
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	4,048		賃貸面積（㎡）	623.80
管理業務等委託費用	180		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	37		取得価格	569
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,033		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,197		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,904		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	601
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、「渋谷」駅八公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へブロック塀の一部、ネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				
2 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				

S-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	信託不動産			
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㎡(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㎡	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	バス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)		賃貸借の概況 (平成17年5月31日現在)		
運用期間	自:平成16年12月1日(182日) 至:平成17年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,400	賃貸可能戸数	41	
貸室賃料・共益費	17,400	賃貸戸数	41	
その他収入	-	賃貸可能面積(㎡)	843.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,929	賃貸面積(㎡)	843.60	
管理業務等委託費用	261	月額賃料(千円)	2,900	
公租公課	-	敷金等(千円)	5,800	
水道光熱費	-	価格等 (単位:百万円)		
修繕費	-	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	67	取得価格	520	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
減価償却費	2,000	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	530	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,470	不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成17年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率(戸数ベース)	100.0%	期末評価額	541	
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
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。本物件は、東京メトロ東西線「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。				
特記事項				
1 信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。				
2 信託不動産は、指定容積率が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。				

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70m ²	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	1,183.89m ²	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	22,152	賃貸可能戸数	44	
貸室賃料・共益費	21,446	賃貸戸数	39	
その他収入	706	賃貸可能面積（m ² ）	979.04	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,965	賃貸面積（m ² ）	871.39	
管理業務等委託費用	1,999	月額賃料（千円）	3,343	
公租公課	-	敷金等（千円）	6,516	
水道光熱費	251	価格等（単位：百万円）		
修繕費	224	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	65	取得価格	644	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,098	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	726	鑑定評価額	644	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,187	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	88.6%	期末評価額	646	
稼働率（面積ベース）	89.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、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。				
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	信託不動産			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,018		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	14,622		賃貸戸数	23
その他収入	1,396		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	7,380		賃貸面積（㎡）	594.97
管理業務等委託費用	2,544		月額賃料（千円）	2,402
公租公課	-		敷金等（千円）	4,714
水道光熱費	301		価格等（単位：百万円）	
修繕費	34		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	46		取得価格	448
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,219		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	633		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,638		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年 5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	431
稼働率（面積ベース）	96.7%			
地域特性 / 物件特性				
「中野通り」沿い地域は、従来、住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩10分圏内に位置する地上11階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。				

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	信託不動産			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・倉庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,377		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	30,200		賃貸戸数	66
その他収入	3,176		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	17,121		賃貸面積（㎡）	1,612.35
管理業務等委託費用	7,092		月額賃料（千円）	4,730
公租公課	1,359		敷金等（千円）	18,606
水道光熱費	563		価格等（単位：百万円）	
修繕費	656		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	147		取得価格	490
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,056		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	646		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,256		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.4%		期末評価額	592
稼働率（面積ベース）	88.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する、1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。				
特記事項				
1 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱（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。				
2 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。				

S-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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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亜鉛メッキ鋼板葺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	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	モルガン信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,394		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	33,678		賃貸戸数	61
その他収入	4,716		賃貸可能面積（㎡）	1,835.90
(B) 賃貸事業費用 小計	15,318		賃貸面積（㎡）	1,792.51
管理業務等委託費用	6,690		月額賃料（千円）	5,474
公租公課	952		敷金等（千円）	15,563
水道光熱費	936		価格等（単位：百万円）	
修繕費	62		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	161		取得価格	700
信託報酬	650		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,696		価格時点	平成15年12月1日
その他賃貸事業費用	167		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,076		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	616
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性 / 物件特性				
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。				
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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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182戸 (1K: 175戸、1LDK: 6戸、事務所1戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)		賃貸借の概況		
運用期間	自:平成16年12月 1日 (182日) 至:平成17年 5月31日	(平成17年 5月31日現在)		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	65,704	賃貸可能戸数	182	
貸室賃料・共益費	54,219	賃貸戸数	166	
その他収入	11,484	賃貸可能面積 (㎡)	4,779.79	
(B) 賃貸事業費用 小計	50,477	賃貸面積 (㎡)	4,414.26	
管理業務等委託費用	14,276	月額賃料 (千円)	10,674	
公租公課	2,462	敷金等 (千円)	16,496	
水道光熱費	13,085	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	3,857	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	493	取得価格	1,140	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	13,006	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,694	鑑定評価額	1,140	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,226	不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (平成17年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率 (戸数ベース)	91.2%	期末評価額	966	
稼働率 (面積ベース)	92.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、従来からの中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。				
特記事項				
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。				

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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,664		賃貸可能戸数	208
貸室賃料・共益費	47,810		賃貸戸数	197
その他収入	8,854		賃貸可能面積（㎡）	4,191.31
(B) 賃貸事業費用 小計	52,078		賃貸面積（㎡）	3,993.20
管理業務等委託費用	14,585		月額賃料（千円）	9,520
公租公課	1,838		敷金等（千円）	35,021
水道光熱費	3,588		価格等（単位：百万円）	
修繕費	8,714		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	302		取得価格	1,260
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	16,079		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	6,369		鑑定評価額	1,260
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,586		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.7%		期末評価額	1,150
稼働率（面積ベース）	95.3%			
地域特性 / 物件特性				
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。				
特記事項				
1 信託不動産が所在する地域は現在、公共下水処理区域外であり、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。				
2 信託土地から西側隣接地への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。				
3 信託不動産の西側道路は、都市計画道路ですが、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。				
4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

S-13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸（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	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,728		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	21,939		賃貸戸数	79
その他収入	1,789		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	11,546		賃貸面積（㎡）	1,867.23
管理業務等委託費用	2,676		月額賃料（千円）	3,646
公租公課	713		敷金等（千円）	3,439
水道光熱費	464		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,909		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	184		取得価格	428
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,647		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	350		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,182		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.9%		期末評価額	401
稼働率（面積ベース）	92.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。本物件は、JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。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、生活利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。				
特記事項				
1 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。				
2 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。				
3 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。				
4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

S-14 アパートメンツ白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数32戸（1K：22戸、1LDK：7戸、1LDK+S：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 2日（181日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,501		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	19,521		賃貸戸数	31
その他収入	979		賃貸可能面積（㎡）	1,365.74
(B) 賃貸事業費用 小計	20,985		賃貸面積（㎡）	1,311.36
管理業務等委託費用	5,720		月額賃料（千円）	5,389
公租公課	-		敷金等（千円）	10,778
水道光熱費	353		価格等（単位：百万円）	
修繕費	89		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	104		取得価格	1,250
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,491		価格時点	平成16年7月12日
その他賃貸事業費用	8,225		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	483		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.9%		期末評価額	1,110
稼働率（面積ベース）	96.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、港区白金台3丁目に近接し、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1 本件土地内西側に幅員約1.6mの歩道状空地を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道状空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				
2 本件土地南西側道路上にある東京電力㈱所有の電柱上部に設置されている鉄製の突起物の一部及び電線の一部が本件敷地上空に越境しています。				

S-15 グランブルー博多

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数155戸（店舗：2戸、ワンルーム：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸）		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	62,158		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	51,624		賃貸戸数	149
その他収入	10,534		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	28,757		賃貸面積（㎡）	3,801.01
管理業務等委託費用	6,705		月額賃料（千円）	9,103
公租公課	1,938		敷金等（千円）	6,375
水道光熱費	1,941		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,214		取得年月日	平成16年9月17日
損害保険料	266		取得価格	1,582
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,166		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	4,524		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,400		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.1%		期末評価額	1,600
稼働率（面積ベース）	96.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。本物件は、JR鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。本物件は、新築後3年と新しく、設計、品等についても良好です。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われる。</p>				
特記事項				
<p>1 本物件から西側国道（歩道）へ看板照明灯が道路に空中で越境しています。</p> <p>2 本物件の土地のうち西側国道より30m以内の部分の指定容積率が600%、30mを超える部分の指定容積率が400%であるところ、本物件に適用される基準容積率は、面積による加重平均により540.57%となります。</p> <p>3 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</p>				

S-16 Jステージ方南町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	684.31㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数91戸(1K:90戸、事務所・店舗:1戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)		賃貸借の概況 (平成17年5月31日現在)		
運用期間	自:平成16年12月2日(181日) 至:平成17年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,908	賃貸可能戸数	91	
貸室賃料・共益費	38,032	賃貸戸数	89	
その他収入	3,875	賃貸可能面積(㎡)	2,054.22	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,343	賃貸面積(㎡)	2,019.42	
管理業務等委託費用	5,562	月額賃料(千円)	6,747	
公租公課	-	敷金等(千円)	13,717	
水道光熱費	494	価格等 (単位:百万円)		
修繕費	1,180	取得年月日	平成16年12月2日	
損害保険料	137	取得価格	952	
信託報酬	493	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
減価償却費	8,044	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	1,430	鑑定評価額	961	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,565	不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成17年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率(戸数ベース)	97.8%	期末評価額	1,020	
稼働率(面積ベース)	98.3%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、都心に近接し、また生活利便施設への接近性も良好な住宅地として、広く単身者から家族世帯の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。				
特記事項				
信託土地の指定容積率は、通称「環七通り」から30mまでは400%、「環七通り」から30mを超える部分については200%であるところ、信託土地の基準容積率は、面積按分により374.8%となっています。				

S-17 パークハピオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム+S：27戸、1K：13戸、1LDK：21戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所コミュニティーサービス株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	事務所部分：三菱地所コミュニティーサービス株式会社 住居部分：株式会社リロケーション・ジャパン	サブリース種別	事務所部分：パス・スルー 住居部分：賃料保証	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月2日（181日） 至：平成17年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	66,741	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	62,158	賃貸戸数	63	
その他収入	4,583	賃貸可能面積（㎡）	3,400.43	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,720	賃貸面積（㎡）	3,400.43	
管理業務等委託費用	6,401	月額賃料（千円）	14,092	
公租公課	-	敷金等（千円）	62,503	
水道光熱費	895	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年12月2日	
損害保険料	230	取得価格	2,725	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	18,193	価格時点	平成16年9月15日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	2,750	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	41,021	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	2,820	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、JR京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より5分圏内の中小の事務所ビルや小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、2～5階が事務所、6階以上が総戸数61戸の住宅からなる地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
本物件は、指定容積率が600%であるところ、街並み誘導型地区計画による緩和により765.88%となっております。				

S-18 クリステート天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権(但し、私道部分(地番46番1)については、153分の63の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡(但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ銅板葺12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸(1K:67戸、1LDK:11戸)		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)		賃貸借の概況 (平成17年5月31日現在)		
運用期間	自:平成16年12月3日(180日) 至:平成17年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	40,152	賃貸可能戸数	78	
貸室賃料・共益費	34,609	賃貸戸数	77	
その他収入	5,542	賃貸可能面積(㎡)	2,121.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,348	賃貸面積(㎡)	2,087.90	
管理業務等委託費用	3,282	月額賃料(千円)	5,897	
公租公課	1,060	敷金等(千円)	10,450	
水道光熱費	1,004	価格等 (単位:百万円)		
修繕費	911	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	148	取得価格	970	
信託報酬	491	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
減価償却費	8,339	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	111	鑑定評価額	991	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,803	不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成17年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率(戸数ベース)	98.7%	期末評価額	1,020	
稼働率(面積ベース)	98.4%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が建ち並び住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へ隣地所有のブロック塀基礎が越境しています。今後塀を改築するときは、境界線を越境しないようにする旨の覚書が締結されています。				
2 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。				
3 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっていません。この境界点の本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。				
4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				
5 信託不動産は、指定建ぺい率が80%であるところ、角地加算により90%となっております。				

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：10戸、1K：50戸、1LDK：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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,522		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	31,522		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	7,868		賃貸面積（㎡）	1,368.01
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	5,310
公租公課	-		敷金等（千円）	5,500
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,654		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,040
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその付属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、またJR山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数63戸から成る地上12階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模はワンルームについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。				
特記事項				
信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	44,780		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	42,488		賃貸戸数	48
その他収入	2,291		賃貸可能面積（㎡）	1,743.06
(B) 賃貸事業費用 小計	12,192		賃貸面積（㎡）	1,493.49
管理業務等委託費用	3,322		月額賃料（千円）	6,396
公租公課	-		敷金等（千円）	12,792
水道光熱費	377		価格等（単位：百万円）	
修繕費	67		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	110		取得価格	1,397
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,009		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	814		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,587		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		期末評価額	1,400
稼働率（面積ベース）	85.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線、及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数54戸から成る地上10階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に良好です。				
特記事項				
1 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。				
2 信託土地の指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.45メートルであることから、信託土地の基準容積率は327.0%となります。				

S-21 シュウ新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（ワンルーム：15戸、1K：33戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,387	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	27,979	賃貸戸数		46
その他収入	2,407	賃貸可能面積（㎡）		1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	9,822	賃貸面積（㎡）		1,165.42
管理業務等委託費用	3,377	月額賃料（千円）		4,696
公租公課	-	敷金等（千円）		8,976
水道光熱費	322	価格等（単位：百万円）		
修繕費	94	取得年月日		平成16年12月3日
損害保険料	89	取得価格		854
信託報酬	491	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,848	価格時点		平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	597	鑑定評価額		864
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,565	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点		平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.8%	期末評価額		858
稼働率（面積ベース）	95.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線、及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内で、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2 信託土地の指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.415メートルであることから、基準容積率は324.9%となります。</p> <p>3 信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。</p> <p>4 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地（36番1）へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>5 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地（36番1）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>6 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地（36番218）及び北側隣接地（36番226）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>7 信託建物の1戸につき、平成16年11月27日付で賃貸借契約を解除されたテナントの関係者が占有を続けておりますが、平成17年7月29日付で当該部分の明渡しを当該関係者に命じる判決がなされました。なお、当該判決は既に確定しております。</p>				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（ワンルーム：23戸、1K：2戸、1DK+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	50,444	賃貸可能戸数	65	
貸室賃料・共益費	47,079	賃貸戸数	60	
その他収入	3,364	賃貸可能面積（㎡）	2,354.20	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,384	賃貸面積（㎡）	2,182.86	
管理業務等委託費用	5,786	月額賃料（千円）	8,383	
公租公課	-	敷金等（千円）	16,231	
水道光熱費	398	価格等（単位：百万円）		
修繕費	4	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	170	取得価格	1,657	
信託報酬	491	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	10,193	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	3,340	鑑定評価額	1,660	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,059	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	92.3%	期末評価額	1,660	
稼働率（面積ベース）	92.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は築浅であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定容積率は、信託土地のうち南西側道路境界より20mまでの部分が700%、20mを超える部分が600%であるところ、岩本町東神田地区地区計画により容積率の緩和が受けられ、前者が当該地区計画A地区として750%、後者が当該地区計画B地区として700%の最高限度となっているため、信託土地の基準容積率は、面積按分により747.5%となります。</p> <p>2 信託土地北東側隣接地（地番38番 8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取決めにより、信託契約締結（平成16年3月26日）から2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとされています。</p>				

S-23 梅田エクセルハイツ

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			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸（事務所:2戸、ワンルーム:411戸、4LDK:1戸）		
PM業務受託者	辰野株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	住居6戸、事務所部分：辰野株式会社 住居406戸部分：シグマジャパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：バス・スル ー 住居406戸部分：賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年 1月31日（121日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	112,751		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	102,797		賃貸戸数	414
その他収入	9,954		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	24,542		賃貸面積（㎡）	10,238.24
管理業務等委託費用	1,765		月額賃料（千円）	25,493
公租公課	-		敷金等（千円）	151,391
水道光熱費	97		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	628		取得価格	5,250
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	21,656		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	395		鑑定評価額	5,320
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	88,209		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	5,320
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する1階部分が事務所、2階以上が主に学生向けの地上15階建、総戸数414戸からなる賃貸マンションです。本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。また、新築後約3年であり、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地と南側隣接地（地番：22番12）との間の境界に関しては未確定です。 2 南側隣接地（地番：22番12）上の建物の軒、樋等が、また北側隣接地との境界付近の本物件上フェンスに設置された進入防止用扉の支持部分が本物件に越境していますが、確認書等は締結されていません。 3 南側隣接地（地番：22番12）との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。 4 本件土地の指定容積率は400%のところ、前面道路幅員による制限により基準容積率は327.24%となります。 5 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</p>				

S-25 パシフィックレジデンス笹塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	1,465.92㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数96戸(1K:62戸、1LDK:34戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 3月25日(68日) 至:平成17年 5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,400		賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	21,920		賃貸戸数	91
その他収入	1,480		賃貸可能面積(㎡)	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	8,386		賃貸面積(㎡)	2,710.48
管理業務等委託費用	2,304		月額賃料(千円)	9,698
公租公課	-		敷金等(千円)	19,300
水道光熱費	51		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	28		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	50		取得価格	1,950
信託報酬	280		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	5,609		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	61		鑑定評価額	1,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,014		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率(戸数ベース)	94.8%		期末評価額	1,960
稼働率(面積ベース)	94.9%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京王本線「代田橋」駅より徒歩5分圏内、京王本線「笹塚」駅より徒歩8分圏内に位置する築5年の総戸数96戸、地上6階建の中層賃貸マンションです。甲州街道及び最寄駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する単身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地(4番20)との境界線上に帰属不明のブロック塀が存しており、当該ブロック塀上において隣地上の建物の出窓の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北側隣地(9番31)から擁壁及びブロック塀の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3 南西側隣地(3番6)上の建物外階段の庇が信託土地へ越境しておりますが、同隣地所有者は、信託受託者との間の訴訟上の和解において、同建物を建替える場合には、越境部分を収去することを確約しております。</p> <p>4 各用途地域の指定容積率及び指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準容積率は445.91%、基準建ぺい率は96.39%です。</p>				

S-26 パシフィックレジデンス南麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	372.38㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（ワンルーム：35戸、1DK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,312		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	10,523		賃貸戸数	33
その他収入	1,789		賃貸可能面積（㎡）	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	5,268		賃貸面積（㎡）	904.52
管理業務等委託費用	2,228		月額賃料（千円）	4,697
公租公課	-		敷金等（千円）	9,428
水道光熱費	0		価格等（単位：百万円）	
修繕費	18		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	22		取得価格	1,060
信託報酬	224		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,629		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	145		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,044		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	89.2%		期末評価額	1,050
稼働率（面積ベース）	88.8%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する築4年の総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
1 北側道路上のL字溝の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。				
2 東側道路上の道路標識の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。				
3 南側隣地（1番124）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存します。				
4 西側隣地（6番5）上の建物の屋上に設置されたテレビアンテナが信託土地へ空中で越境しています。				
5 南西側隣地（1番134）から土留擁壁の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。				
6 花壇の土留壁の一部が信託土地から北側道路へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。				
7 北側道路は都市計画道路に該当し、信託土地の一部（44.91㎡）が当該都市計画道路の区域内に含まれます。				
8 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は97.98%です。				

S-27 パシフィックレジデンス恵比寿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	145.12㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（ワンルーム：25戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	6,779	賃貸可能戸数	26	
貸室賃料・共益費	6,379	賃貸戸数	23	
その他収入	400	賃貸可能面積（㎡）	653.04	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,449	賃貸面積（㎡）	575.40	
管理業務等委託費用	968	月額賃料（千円）	2,956	
公租公課	-	敷金等（千円）	6,088	
水道光熱費	40	価格等（単位：百万円）		
修繕費	28	取得年月日	平成17年3月25日	
損害保険料	14	取得価格	660	
信託報酬	224	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,163	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	10	鑑定評価額	639	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,329	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	88.5%	期末評価額	639	
稼働率（面積ベース）	88.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する築4年の総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われれます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（29番）との境界線付近において、信託建物に付帯する配管の一部及び北西側隣地上の建物に付帯する配管の一部が、相互に越境しております。また、コンクリート土留の一部が北西側隣地（29番）及び南西側河川へ越境しております。これらの越境について、隣地所有者及び隣地借地権者との間で覚書が締結されております。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p> <p>2 南東側隣地（85番5）の塀の一部が信託土地へ、信託土地からコンクリート土留の一部が南東側隣地（85番5）へ越境しております。当該越境については隣地所有者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p>				

S-28 パシフィックレジデンス目黒西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	278.99㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数20戸（店舗1戸、ワンルーム：16戸、1LDK：3戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,600		賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	8,336		賃貸戸数	20
その他収入	263		賃貸可能面積（㎡）	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	2,530		賃貸面積（㎡）	701.01
管理業務等委託費用	791		月額賃料（千円）	3,830
公租公課	-		敷金等（千円）	34,982
水道光熱費	13		価格等（単位：百万円）	
修繕費	28		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	15		取得価格	800
信託報酬	224		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,408		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	48		鑑定評価額	803
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,070		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	803
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する築5年の総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 南側隣地（639番30）上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北側隣地（639番33）上の建物に付帯するコンクリート基礎が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3 信託建物に付属する看板が西側道路（639番103）へ越境している可能性があります。</p>				

S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号（A棟）、三丁目9番9号（B棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟：653.16㎡ B棟：366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸（1K：28戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	8,987	賃貸可能戸数	29	
貸室賃料・共益費	8,683	賃貸戸数	26	
その他収入	303	賃貸可能面積（㎡）	949.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,621	賃貸面積（㎡）	855.25	
管理業務等委託費用	887	月額賃料（千円）	3,903	
公租公課	-	敷金等（千円）	7,774	
水道光熱費	18	価格等（単位：百万円）		
修繕費	136	取得年月日	平成17年3月25日	
損害保険料	16	取得価格	850	
信託報酬	224	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	1,338	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	1	鑑定評価額	830	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,366	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	89.7%	期末評価額	830	
稼働率（面積ベース）	90.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する築5年の総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から西側隣地（97番9、97番8、97番15）に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。逆に、西側隣地上の建物に付帯する庇が信託土地へ越境している可能性があります。</p> <p>2 北西側隣地（96番4）から信託土地に対して、建物に付帯する外階段、鉄柱、タイル等の一部等が越境しております。当該越境については、隣地所有者より念書が差入れられております。</p> <p>3 信託土地東側の一部を構成する道路は建築基準法に定める2項道路に該当しますが、セットバックは未了です。</p> <p>4 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣地（97番15、97番8、97番9）に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。</p> <p>5 A棟2階共用部分とB棟1階共用部分を接続する連絡階段、A棟屋外階段、3階外廊下、B棟屋外階段及び外部通路の屋根、並びにA棟駐輪場の屋根の設置により、B棟については、現状、建ぺい率の制限を超過している可能性があります。</p>				

S-30 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（ワンルーム：31戸、1K：4戸、1LDK：2戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 3月15日（78日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	7,021	賃貸可能戸数	37	
貸室賃料・共益費	4,817	賃貸戸数	17	
その他収入	2,204	賃貸可能面積（㎡）	1,480.47	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,605	賃貸面積（㎡）	586.62	
管理業務等委託費用	3,118	月額賃料（千円）	2,931	
公租公課	-	敷金等（千円）	5,590	
水道光熱費	113	価格等（単位：百万円）		
修繕費	62	取得年月日	平成17年3月15日	
損害保険料	51	取得価格	1,567	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,867	価格時点	平成17年2月1日	
その他賃貸事業費用	3,392	鑑定評価額	1,600	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,583	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	45.9%	期末評価額	1,560	
稼働率（面積ベース）	39.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、新築後間もない、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地の指定建ぺい率は60%となっておりますが、角地加算により基準建ぺい率は70%に緩和されております。 2 本件土地の指定容積率は300%となりますが、前面道路幅員による制限により基準容積率は172.92%となります。 3 東側隣接地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。 4 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しております。 5 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しております。</p>				

S-31 パシフィックレビュー京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	197.57㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K:36戸、1LDK:16戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月31日（62日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	13,942	賃貸可能戸数	52	
貸室賃料・共益費	-	賃貸戸数	52	
その他収入	13,942	賃貸可能面積（㎡）	1,440.11	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,206	賃貸面積（㎡）	1,440.11	
管理業務等委託費用	7,186	月額賃料（千円）	6,971	
公租公課	-	敷金等（千円）	6,971	
水道光熱費	20	価格等（単位：百万円）		
修繕費	146	取得年月日	平成17年3月31日	
損害保険料	45	取得価格	1,401	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,751	価格時点	平成17年3月1日	
その他賃貸事業費用	55	鑑定評価額	1,410	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,735	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	1,410	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっておりますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、新築後間もない、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われれます。</p>				
特記事項				
<p>1 指定容積率は700%となりますが、本物件が存する機能更新型高度利用地区における前面道路の歩道等の幅員の要件、及び、建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合の誘導用途の要件を満たしている為、800%に緩和されております。</p> <p>2 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分69.00㎡（東京都中央区京橋二丁目8番66、8番67、8番68）を所有しています。</p> <p>3 本件土地と各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しております。</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	信託不動産			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸 (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
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成16年12月 1日 (182日) 至:平成17年 5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	115,340		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	107,998		賃貸戸数	104
その他収入	7,341		賃貸可能面積 (㎡)	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	27,465		賃貸面積 (㎡)	5,970.11
管理業務等委託費用	-		月額賃料 (千円)	19,223
公租公課	-		敷金等 (千円)	10,000
水道光熱費	-		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	152		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	378		取得価格	3,590
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	26,334		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	87,874		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	3,470
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、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的多様なバラエティに富んでいます。</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>				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（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	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,643	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	25,692	賃貸戸数	28	
その他収入	950	賃貸可能面積（㎡）	1,104.50	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,601	賃貸面積（㎡）	938.48	
管理業務等委託費用	2,473	月額賃料（千円）	3,868	
公租公課	-	敷金等（千円）	7,736	
水道光熱費	307	価格等（単位：百万円）		
修繕費	4	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	69	取得価格	760	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,722	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,423	鑑定評価額	760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,041	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	84.8%	期末評価額	770	
稼働率（面積ベース）	85.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。				
特記事項				
信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。				

C-3 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	信託不動産			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	アール・イー・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・イー・アセット・マネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,175	賃貸可能戸数	28	
貸室賃料・共益費	33,907	賃貸戸数	25	
その他収入	1,268	賃貸可能面積（㎡）	1,435.93	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,595	賃貸面積（㎡）	1,282.12	
管理業務等委託費用	2,377	月額賃料（千円）	5,278	
公租公課	9	敷金等（千円）	8,496	
水道光熱費	598	価格等（単位：百万円）		
修繕費	212	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	119	取得価格	1,080	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,220	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	448	鑑定評価額	1,080	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,579	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	89.3%	期末評価額	1,140	
稼働率（面積ベース）	89.3%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩10分圏内に位置する主として子供のいない共働き夫婦向けの地上10階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
信託不動産は、指定建ぺい率が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。				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,033	賃貸可能戸数	39	
貸室賃料・共益費	36,211	賃貸戸数	34	
その他収入	4,821	賃貸可能面積（㎡）	1,623.62	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,684	賃貸面積（㎡）	1,395.60	
管理業務等委託費用	4,813	月額賃料（千円）	5,410	
公租公課	-	敷金等（千円）	10,826	
水道光熱費	339	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	107	取得価格	1,110	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	7,479	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	344	鑑定評価額	1,110	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,349	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	87.2%	期末評価額	1,110	
稼働率（面積ベース）	86.0%			
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の多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

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	信託不動産			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6 - 1号 (A棟)、8番6 - 2号 (B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (A棟)、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (B棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸 (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
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成16年12月 1日 (182日) 至:平成17年 5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	13,882		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	13,882		賃貸戸数	17
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	764.84
(B) 賃貸事業費用 小計	4,678		賃貸面積 (㎡)	695.71
管理業務等委託費用	1,214		月額賃料 (千円)	2,242
公租公課	-		敷金等 (千円)	4,318
水道光熱費	83		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	50		取得価格	381
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,574		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	156		鑑定評価額	381
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,203		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	89.5%		期末評価額	407
稼働率 (面積ベース)	91.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩10分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
1 信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年塀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。				
2 信託不動産の西側隣地の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

C-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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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	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	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,992	賃貸可能戸数	57	
貸室賃料・共益費	38,698	賃貸戸数	56	
その他収入	3,294	賃貸可能面積（㎡）	2,476.90	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,188	賃貸面積（㎡）	2,424.46	
管理業務等委託費用	6,753	月額賃料（千円）	6,853	
公租公課	-	敷金等（千円）	17,049	
水道光熱費	1,129	価格等（単位：百万円）		
修繕費	2,629	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	166	取得価格	972	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,876	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	32	鑑定評価額	972	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,804	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	98.2%	期末評価額	1,020	
稼働率（面積ベース）	97.9%			
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。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 南側隣接地上の建物の雨樋及び外階段の一部並びにブロック塀の一部が信託土地上に越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境に関して、隣地所有者が保守管理を行い、今後越境物を再建築する場合には、隣地所有者が越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>				

C-8 パシフィックレビュー八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（2DK：34戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	31,416	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	30,308	賃貸戸数	38	
その他収入	1,108	賃貸可能面積（㎡）	2,106.67	
(B) 賃貸事業費用 小計	30,920	賃貸面積（㎡）	1,984.07	
管理業務等委託費用	5,267	月額賃料（千円）	5,136	
公租公課	891	敷金等（千円）	13,498	
水道光熱費	1,473	価格等（単位：百万円）		
修繕費	14,495	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	115	取得価格	700	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	7,307	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	769	鑑定評価額	700	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	495	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	95.0%	期末評価額	691	
稼働率（面積ベース）	94.2%			
地域特性 / 物件特性				
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。交通便利性に比較的好い、また生活環境も比較的良好です。				
特記事項				
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。				
2 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）、地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任において越境解消する旨の書面が締結されています。				
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。				
4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町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㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数123戸（3DK：123戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	70,412	賃貸可能戸数	123	
貸室賃料・共益費	64,221	賃貸戸数	115	
その他収入	6,191	賃貸可能面積（㎡）	7,573.65	
(B) 賃貸事業費用 小計	39,574	賃貸面積（㎡）	7,078.05	
管理業務等委託費用	5,585	月額賃料（千円）	10,283	
公租公課	2,823	敷金等（千円）	25,721	
水道光熱費	2,289	価格等（単位：百万円）		
修繕費	6,483	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	641	取得価格	1,230	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	13,727	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	7,423	鑑定評価額	1,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,838	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	93.5%	期末評価額	1,380	
稼働率（面積ベース）	93.5%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近では分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅周辺も過去は都市公団等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件であっても稼働状況は良好です。本物件は名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建の3DKのファミリー向けの賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

C-10 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	信託不動産			
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㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	23,286	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	21,368	賃貸戸数	39	
その他収入	1,918	賃貸可能面積（㎡）	1,816.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,054	賃貸面積（㎡）	1,773.60	
管理業務等委託費用	3,297	月額賃料（千円）	3,500	
公租公課	617	敷金等（千円）	9,717	
水道光熱費	584	価格等（単位：百万円）		
修繕費	105	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	135	取得価格	454	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,450	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	263	鑑定評価額	462	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,231	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	97.5%	期末評価額	536	
稼働率（面積ベース）	97.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。				
特記事項				
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。				
2 信託不動産は指定建ぺい率が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。				

C-11 ジェイパーク永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,272.70㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数23戸（1K：20戸、1LDK：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	31,632	賃貸可能戸数	23	
貸室賃料・共益費	30,222	賃貸戸数	21	
その他収入	1,410	賃貸可能面積（㎡）	1,056.09	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,203	賃貸面積（㎡）	967.63	
管理業務等委託費用	2,602	月額賃料（千円）	5,235	
公租公課	-	敷金等（千円）	2,856	
水道光熱費	367	価格等（単位：百万円）		
修繕費	101	取得年月日	平成16年6月24日	
損害保険料	75	取得価格	1,000	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	3,555	価格時点	平成16年4月1日	
その他賃貸事業費用	3,501	鑑定評価額	1,010	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,429	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	91.3%	期末評価額	1,070	
稼働率（面積ベース）	91.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都内中心部に位置しているものの、公共関連の中核機関が建ち並んでいることから希少性の高い閑静地域であり、居住環境も良好です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅、東京メトロ丸の内線・銀座線「赤坂見附」駅からいずれも徒歩5分圏内に位置しており、麹町地区及び赤坂地区のビジネス街へ徒歩通勤可能であり利便性に優れております。				
特記事項				
1 本物件は、防火地域内の耐火建築物であることから、指定建ぺい率が80%であるところ、100%に緩和されています。また、本物件は、指定容積率が500%であるところ、前面道路幅員制限により、327.24%となっています。				
2 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 2月25日（96日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	16,934	賃貸可能戸数	65	
貸室賃料・共益費	9,720	賃貸戸数	28	
その他収入	7,214	賃貸可能面積（㎡）	3,039.14	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,346	賃貸面積（㎡）	1,255.38	
管理業務等委託費用	6,108	月額賃料（千円）	5,239	
公租公課	-	敷金等（千円）	10,110	
水道光熱費	281	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成17年2月25日	
損害保険料	126	取得価格	2,330	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,741	価格時点	平成16年5月31日	
その他賃貸事業費用	7,089	鑑定評価額	2,260	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,412	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	43.1%	期末評価額	2,290	
稼働率（面積ベース）	41.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数65戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、JR総武線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、平成16年2月に本物件近接地域南側の再開発事業区域（東京都千代田区西神田3丁目北部地区）に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、昨今の地価下落に伴う都心回帰と相俟って、周辺ではオフィスビルより相対的に需要が見通し易いマンション建設が多く見受けられ、徐々に共同住宅地域へと移行していくものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の指定建ぺい率は80%となっておりますが、本件建物は商業地域かつ防火地域内にある耐火建築物であるため、基準建ぺい率は100%に緩和されております。</p>				

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	125,447	賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	99,538	賃貸戸数	65	
その他収入	25,908	賃貸可能面積（㎡）	3,485.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	53,038	賃貸面積（㎡）	3,322.97	
管理業務等委託費用	15,525	月額賃料（千円）	18,142	
公租公課	-	敷金等（千円）	41,725	
水道光熱費	845	価格等（単位：百万円）		
修繕費	50	取得年月日	平成16年9月30日	
損害保険料	391	取得価格	3,900	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	20,399	価格時点	平成16年6月7日	
その他賃貸事業費用	15,825	鑑定評価額	3,760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	72,408	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	95.6%	期末評価額	3,980	
稼働率（面積ベース）	95.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されています。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路（出入口）設置のため地上権が設定されています。				
2 本件不動産は、指定容積率が500%であるところ、総合設計制度による緩和により775.05%となっています。				

C-14 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1K：8戸、1LDK：24戸、2LDK：4戸、3LDK：1戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	44,760		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	39,992		賃貸戸数	37
その他収入	4,768		賃貸可能面積（㎡）	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	15,020		賃貸面積（㎡）	1,352.02
管理業務等委託費用	5,332		月額賃料（千円）	7,108
公租公課	-		敷金等（千円）	13,668
水道光熱費	504		価格等（単位：百万円）	
修繕費	44		取得年月日	平成16年6月30日
損害保険料	102		取得価格	1,300
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,208		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	1,827		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,740		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,330
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分圏内に位置しており、周辺地域が寮や社宅、中層の賃貸住宅が建ち並ぶ地域であることから、居住環境も比較的良好です。また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われます。本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1 本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路幅員制限により、160%となっています。</p> <p>2 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。</p> <p>3 本件土地北西側隣地の万年塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p> <p>4 本件土地南東側隣地のコンクリート塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート塀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。</p>				

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸(ワンルーム:60戸、1LDK:28戸、1LDK+DEN:9戸、2LDK:11戸、2LDK+DEN:2戸、3LDK:11戸、4LDK:2戸、店舗:2戸)		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年12月2日(181日) 至:平成17年5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	167,756		賃貸可能戸数	125
貸室賃料・共益費	155,923		賃貸戸数	115
その他収入	11,833		賃貸可能面積(㎡)	7,078.64
(B) 賃貸事業費用 小計	90,421		賃貸面積(㎡)	6,483.64
管理業務等委託費用	30,080		月額賃料(千円)	34,871
公租公課	-		敷金等(千円)	87,343
水道光熱費	2,113		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	90		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	542		取得価格	7,920
信託報酬	740		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	35,445		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	21,408		鑑定評価額	7,990
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	77,335		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率(戸数ベース)	92.0%		期末評価額	8,050
稼働率(面積ベース)	91.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び小人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m(最上階は3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。				
特記事項				
信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道(現況幅員3.37~3.65m)となっており、約0.2mセットバックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分(セットバック部分)は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への土地は、所有者の判断で行うこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導に基づき決定されます。				

C-16 セレーノ天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（1LDK：3戸、2LDK：53戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日（180日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,356	賃貸可能戸数	56	
貸室賃料・共益費	39,633	賃貸戸数	37	
その他収入	5,722	賃貸可能面積（㎡）	3,179.96	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,222	賃貸面積（㎡）	2,101.51	
管理業務等委託費用	3,824	月額賃料（千円）	4,808	
公租公課	917	敷金等（千円）	1,941	
水道光熱費	747	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,313	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	261	取得価格	1,200	
信託報酬	491	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	11,286	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	3,380	鑑定評価額	1,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,133	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	66.1%	期末評価額	1,230	
稼働率（面積ベース）	66.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-17 コモンハウス博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1LDK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,024		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	16,318		賃貸戸数	37
その他収入	1,706		賃貸可能面積（㎡）	1,606.29
(B) 賃貸事業費用 小計	8,577		賃貸面積（㎡）	1,526.73
管理業務等委託費用	1,715		月額賃料（千円）	2,693
公租公課	506		敷金等（千円）	2,512
水道光熱費	234		価格等（単位：百万円）	
修繕費	748		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	130		取得価格	420
信託報酬	441		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,454		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	345		鑑定評価額	424
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,447		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.9%		期末評価額	428
稼働率（面積ベース）	95.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、共同住宅、事務所ビル、営業所が混在する住商混在地域です。本物件はJR鹿児島本線、福岡市営地下鉄「博多」駅まで約1.5kmに位置し、西鉄バス「山王公園」停留所から徒歩約1分に位置する主として単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。				
特記事項				
上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（ワンルーム：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証(店舗部分はパス・スルー)
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日（180日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,758		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	17,758		賃貸戸数	25
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	848.24
(B) 賃貸事業費用 小計	5,778		賃貸面積（㎡）	848.24
管理業務等委託費用	412		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	-		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	56		取得価格	572
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,477		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	341		鑑定評価額	572
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,980		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	576
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心への近接性を生かした住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩圏に位置し、単身者及び少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、店舗1戸付きの総戸数25戸から成る地上7階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模はワンルームについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2 信託土地は街並み誘導地区計画（人形町・浜町河岸地区）の適用区域に所在しています。信託土地の指定容積率は600%ですが、前面道路幅員制限及び同計画による緩和認定により、基準容積率は453.08%となります。</p> <p>3 本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p> <p>4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</p>				

C-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸（ワンルーム：15戸、1LDK：19戸、2LDK：8戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日（180日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	62,656		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	58,100		賃貸戸数	42
その他収入	4,556		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	23,105		賃貸面積（㎡）	2,067.08
管理業務等委託費用	5,753		月額賃料（千円）	10,707
公租公課	-		敷金等（千円）	22,723
水道光熱費	1,348		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	192		取得価格	2,180
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,153		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,166		鑑定評価額	2,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,550		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,290
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は渋谷区の南部に位置しており、都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い代官山、広尾、恵比寿等の人気エリアに属しています。本物件は、その中でも近年特に住宅地として、また商業地としても人気の高いブランドイメージを有する代官山エリアに位置しており、東急東横線「代官山」駅から10分圏内に所在する地下1階地上8階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1 本物件南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。				
2 信託土地東側道路は、都市計画道路補助18号線（幅員15m）として計画決定（昭和21年4月25日戦復告第15号）されています。				
3 信託土地の指定容積率は、南西側私道が直結する道路より30mまでの部分が400%、30mを超える部分が300%であるところ、信託土地の基準容積率は、面積按分により312.41%となります。				

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数85戸（1K：41戸、1DK：22戸、2LDK：22戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日（180日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	61,363		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	53,323		賃貸戸数	80
その他収入	8,040		賃貸可能面積（㎡）	3,003.34
(B) 賃貸事業費用 小計	31,966		賃貸面積（㎡）	2,805.53
管理業務等委託費用	11,938		月額賃料（千円）	12,460
公租公課	-		敷金等（千円）	27,563
水道光熱費	583		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	257		取得価格	2,580
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	12,853		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	5,842		鑑定評価額	2,580
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,396		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.1%		期末評価額	2,680
稼働率（面積ベース）	93.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっていますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩10分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上14階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。				
特記事項				
なし				

C-21 エスパシオ吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率/建ぺい率	80%/40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸(2DK:41戸、2LDK:7戸)		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)		賃貸借の概況 (平成17年5月31日現在)		
運用期間	自:平成17年 1月31日(121日) 至:平成17年 5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	34,892	賃貸可能戸数	48	
貸室賃料・共益費	28,966	賃貸戸数	46	
その他収入	5,926	賃貸可能面積(㎡)	2,214.73	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,840	賃貸面積(㎡)	2,124.63	
管理業務等委託費用	4,038	月額賃料(千円)	7,147	
公租公課	-	敷金等(千円)	13,862	
水道光熱費	163	価格等 (単位:百万円)		
修繕費	355	取得年月日	平成17年1月31日	
損害保険料	107	取得価格	1,445	
信託報酬	397	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
減価償却費	3,777	価格時点	平成17年1月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	1,450	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,052	不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成17年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率(戸数ベース)	95.8%	期末評価額	1,470	
稼働率(面積ベース)	95.9%			
地域特性/物件特性				
<p>エスパシオ吉祥寺は、JR中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅より徒歩10分圏内に位置する築10年の総戸数48戸、地上3階建の低層賃貸マンションです。最寄の「吉祥寺」駅からJR中央快速線にて「新宿」駅まで約14分、「東京」駅へも30分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われま</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。 2 信託不動産の境界塀が隣地に越境しておりますが、隣地所有者、隣地賃借人との間で覚書を締結しております。 3 信託不動産西側隣地の物置の軒先が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておりません。 4 信託不動産南側隣地の物置の軒樋が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておりません。 5 信託不動産西側の位置指定道路に門柱に設置の照明灯が越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておりません。</p>				

C-22 パシフィックレジデンス文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・自動車車庫・自転車駐輪場
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数45戸（1K：3戸、1LDK：20戸、2LDK：18戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 5月18日（14日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	0
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,117.47
(B) 賃貸事業費用 小計	1,444		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	122		月額賃料（千円）	-
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年5月18日
損害保険料	13		取得価格	1,557
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,307		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,540
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,444		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	0.0%		期末評価額	1,560
稼働率（面積ベース）	0.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、総戸数45戸からなる地上11階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われま				
特記事項				
1 本物件東南側道路は、都市計画道路（都道437号線（幹線環状道路4号）・幅員25m）として計画決定されています。				
2 本件土地の指定建ぺい率は80%となりますが、防火地域内に存する耐火建築物であるため、100%に緩和されています。				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数89戸（店舗3戸、LDK+S：7戸、1LDK：21戸、1LDK+S：9戸、2DK：3戸、2LDK：30戸、2LDK+S：3戸、3LDK：12戸、4LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	44,472		賃貸可能戸数	89
貸室賃料・共益費	41,766		賃貸戸数	77
その他収入	2,706		賃貸可能面積（㎡）	4,832.62
(B) 賃貸事業費用 小計	14,584		賃貸面積（㎡）	4,208.86
管理業務等委託費用	3,768		月額賃料（千円）	18,561
公租公課	-		敷金等（千円）	53,938
水道光熱費	69		価格等（単位：百万円）	
修繕費	209		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	103		取得価格	4,710
信託報酬	280		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,852		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	300		鑑定評価額	4,570
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,887		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	86.5%		期末評価額	4,570
稼働率（面積ベース）	87.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する築5年の総戸数89戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発中の「東京ミッドタウンプロジェクト」が2007年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその背後地としてよい影響を受けるものと思われます。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされております。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p> <p>3 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は80.12%です。</p>				

C-24 パシフィックレジデンス高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	面積	691.20㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（1LDK：28戸、2LDK：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	-
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月30日（63日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,304		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	10,952		賃貸戸数	23
その他収入	1,351		賃貸可能面積（㎡）	1,868.83
(B) 賃貸事業費用 小計	6,621		賃貸面積（㎡）	1,409.18
管理業務等委託費用	1,801		月額賃料（千円）	5,703
公租公課	-		敷金等（千円）	11,010
水道光熱費	115		価格等（単位：百万円）	
修繕費	22		取得年月日	平成17年3月30日
損害保険料	49		取得価格	1,550
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,556		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	76		鑑定評価額	1,560
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,682		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	76.7%		期末評価額	1,560
稼働率（面積ベース）	75.4%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、新築後2年の総戸数30戸からなる地下2階地上8階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われます。				
特記事項				
1 各用途地域の指定容積率及び指定建ぺい率の加重平均により、本件不動産の基準容積率は357.74%、基準建ぺい率は91.54%です。				
2 本件土地の南東側部分は約30㎡セットバックしておりますが、分筆は未了です。				
3 本件土地の北東側から南側にかけて、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社（NTT東日本）の電柱が3本設置されておりますが、合意書等は締結されておりません。				

C-26 ストーリア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	3,838.02㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（店舗：1戸、1K：39戸、1DK：13戸、1LDK：3戸、2LDK：22戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 4月26日（36日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,084	賃貸可能戸数	78	
貸室賃料・共益費	16,478	賃貸戸数	78	
その他収入	14,605	賃貸可能面積（㎡）	2,847.19	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,480	賃貸面積（㎡）	2,847.19	
管理業務等委託費用	1,399	月額賃料（千円）	14,124	
公租公課	-	敷金等（千円）	17,408	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成17年4月26日	
損害保険料	45	取得価格	3,311	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,935	価格時点	平成17年3月20日	
その他賃貸事業費用	100	鑑定評価額	3,310	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,603	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	3,310	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数78戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩1分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われれます。</p>				
特記事項				
<p>1 各用途地域の指定建ぺい率は、北側の国道246号線より20mまでの範囲が600%、それを超える範囲が300%であるところ、面積による加重平均により本件不動産の基準容積率は516.72%となります。また、建ぺい率80%であるところ、防火地域にある耐火建築物を前提とすることにより100%となります。</p> <p>2 本物件の店舗の看板が空中にて国道246号線に越境しております。</p> <p>3 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。</p> <p>4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</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	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（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	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	112,929		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	108,324		賃貸戸数	62
その他収入	4,604		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	36,160		賃貸面積（㎡）	3,840.63
管理業務等委託費用	9,949		月額賃料（千円）	18,405
公租公課	—		敷金等（千円）	45,283
水道光熱費	1,049		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	124		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	266		取得価格	3,960
信託報酬	1,550		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	18,055		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	5,165		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	76,769		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	93.9%		期末評価額	4,090
稼働率（面積ベース）	94.2%			
地域特性/物件特性				
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。				
特記事項				
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。				
2 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。				
3 信託不動産は、指定容積率が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。				

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	信託不動産			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,143.86㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：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	バス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,043		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	30,819		賃貸戸数	16
その他収入	3,223		賃貸可能面積（㎡）	1,679.94
(B) 賃貸事業費用 小計	14,682		賃貸面積（㎡）	1,470.76
管理業務等委託費用	5,030		月額賃料（千円）	5,347
公租公課	—		敷金等（千円）	14,008
水道光熱費	472		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	434		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	117		取得価格	1,100
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,473		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,554		鑑定評価額	1,100
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,361		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	84.2%		期末評価額	1,150
稼働率（面積ベース）	87.5%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90㎡と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。				
特記事項				
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。				

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（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	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	47,981	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	44,542	賃貸戸数	34	
その他収入	3,438	賃貸可能面積（㎡）	2,119.34	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,034	賃貸面積（㎡）	1,977.56	
管理業務等委託費用	5,463	月額賃料（千円）	7,778	
公租公課	—	敷金等（千円）	12,681	
水道光熱費	341	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	143	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	122	取得価格	1,420	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	9,181	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,180	鑑定評価額	1,420	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	29,947	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.4%	期末評価額	1,410	
稼働率（面積ベース）	93.3%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
<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、①南西側道路については、道路境界線等から1.0m、②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	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,552.86㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、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
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,027		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	29,217		賃貸戸数	38
その他収入	1,810		賃貸可能面積（㎡）	1,998.24
(B) 賃貸事業費用 小計	6,384		賃貸面積（㎡）	1,998.24
管理業務等委託費用	—		月額賃料（千円）	5,171
公租公課	—		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	830		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	181		取得価格	982
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,771		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	982
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	24,643		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,020
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。また、「国士舘大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩5分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。				
特記事項				
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	信託不動産			
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㎡	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㎡	建築時期	平成17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
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,951		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	38,234		賃貸戸数	28
その他収入	4,716		賃貸可能面積（㎡）	2,471.84
(B) 賃貸事業費用 小計	16,605		賃貸面積（㎡）	2,279.02
管理業務等委託費用	5,637		月額賃料（千円）	6,315
公租公課	—		敷金等（千円）	19,073
水道光熱費	1,288		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,639		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	167		取得価格	1,117
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,752		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	518		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	26,346		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.3%		期末評価額	1,150
稼働率（面積ベース）	92.2%			
地域特性/物件特性				
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。				
特記事項				
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。				

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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	51,011	賃貸可能戸数	59	
貸室賃料・共益費	44,558	賃貸戸数	56	
その他収入	6,452	賃貸可能面積（㎡）	3,499.62	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,109	賃貸面積（㎡）	3,327.12	
管理業務等委託費用	6,980	月額賃料（千円）	7,468	
公租公課	1,439	敷金等（千円）	17,455	
水道光熱費	526	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,112	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	242	取得価格	1,050	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	10,003	価格時点	平成15年10月1日	
その他賃貸事業費用	1,203	鑑定評価額	1,050	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	28,901	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.9%	期末評価額	1,040	
稼働率（面積ベース）	95.1%			
地域特性/物件特性				
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。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。				
特記事項				
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。				

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	信託不動産			
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㎡	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㎡	建築時期	平成17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
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,735		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	44,941		賃貸戸数	52
その他収入	1,793		賃貸可能面積（㎡）	4,428.37
(B) 賃貸事業費用 小計	19,528		賃貸面積（㎡）	4,123.56
管理業務等委託費用	6,891		月額賃料（千円）	7,080
公租公課	1,527		敷金等（千円）	18,719
水道光熱費	458		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,057		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	284		取得価格	840
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,826		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	882		鑑定評価額	843
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	27,206		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.9%		期末評価額	860
稼働率（面積ベース）	93.1%			
地域特性/物件特性				
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。交通利便性に比較的優れ、また住環境も比較的良いです。				
特記事項				
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。				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中白区平針三丁目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㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・倉庫
	延床面積	2,442.52㎡	建築時期	平成7年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（3LDK：32戸、店舗4戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,857		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	21,644		賃貸戸数	34
その他収入	3,213		賃貸可能面積（㎡）	2,268.92
(B) 賃貸事業費用 小計	11,778		賃貸面積（㎡）	2,143.00
管理業務等委託費用	2,089		月額賃料（千円）	3,679
公租公課	795		敷金等（千円）	12,825
水道光熱費	872		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,173		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	128		取得価格	554
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,510		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	607		鑑定評価額	554
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	13,079		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.4%		期末評価額	554
稼働率（面積ベース）	94.5%			
地域特性/物件特性				
当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する、地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。				
特記事項				
1 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。				
2 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

F-10 ソルシェ目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸、店舗3戸）		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	247,839		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	213,177		賃貸戸数	149
その他収入	34,661		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	100,990		賃貸面積（㎡）	12,347.40
管理業務等委託費用	19,088		月額賃料（千円）	35,996
公租公課	—		敷金等（千円）	118,854
水道光熱費	14,724		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,011		取得年月日	平成16年8月30日
損害保険料	855		取得価格	7,350
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	51,128		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	11,582		鑑定評価額	7,280
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	146,849		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.0%		期末評価額	7,240
稼働率（面積ベース）	94.5%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件の存する「目白」エリアは、画地規模の大きな戸建住宅や中高層のマンションが多く見受けられ、都内でも有数の高級住宅地として有名です。また、付近には、学習院大学や川村学園等が存在し、文教地区としても、旧来から有名なエリアです。本物件は、幹線道路（明治通り）及び都電荒川線軌道敷に面した物件であり、JR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅からの接近性に若干劣るものの、明治通りへの接続性は良好であり、都電荒川線「学習院下」駅にも近接するため、交通利便性は比較的優れているものと思われます。さらに、平成19年には、本物件の付近に東京メトロ13号線「雑司ヶ谷」駅が開設されるため、利便性が大きく向上する予定です。これら「目白」エリアの選考性と交通利便性の将来動向を勘案すると、比較的富裕層に属する都心通勤者・ファミリー等を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 水利指定承諾依頼施設、防火水槽1基（容量40㎡）が敷地内に埋設されています。</p> <p>2 信託不動産の土地の南西角付近の境界が確定されていません。また、北東側及び北西側隣地との境界について境界標がありません。</p> <p>3 西側区道（通称明治通り）が、都市計画決定されており、信託不動産の西側境界線から約3mの範囲の土地が都市計画道路拡幅予定部分となっています。</p> <p>4 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境しています。また、コンクリート壁・基礎が、信託不動産側から北西側の隣地上に越境している可能性があります。</p> <p>5 本件土地の指定容積率は、上記都市計画道路の計画線から30mまでの範囲が400%、それを超える範囲が300%であるところ、面積による加重平均により330.6%となります。また、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により70%となります。</p>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（1LDK：5戸、2LDK：28戸、3DK+N：14戸、3LDK：107戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	161,866		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	144,538		賃貸戸数	143
その他収入	17,328		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	74,078		賃貸面積（㎡）	7,930.22
管理業務等委託費用	14,667		月額賃料（千円）	25,337
公租公課	—		敷金等（千円）	43,314
水道光熱費	1,379		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	15,262		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	894		取得価格	4,900
信託報酬	491		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	38,029		価格時点	平成16年8月10日
その他賃貸事業費用	3,354		鑑定評価額	4,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	87,788		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.9%		期末評価額	4,940
稼働率（面積ベース）	93.2%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				
特記事項				
1 信託不動産は港湾法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。				
2 信託不動産は海岸法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「海岸保全区域」に指定され、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為に当たり、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。				
3 東京都所有の下水道公共枡が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済みです。				
4 信託不動産南側隣接地所有のブロック塀基礎部の一部が、敷地内に越境しています。本越境に関しては、実測図に基づき越境物の存在を確認し、再築造する場合には敷地内に収める旨、隣接地所有者との間で覚書を締結済みです。				
5 信託不動産東側擁壁の北側隣接地境界点付近の法面下端部が、東京都有地に越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				

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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,160		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	18,021		賃貸戸数	11
その他収入	3,138		賃貸可能面積（㎡）	1,146.45
(B) 賃貸事業費用 小計	10,601		賃貸面積（㎡）	1,046.78
管理業務等委託費用	4,350		月額賃料（千円）	3,010
公租公課	-		敷金等（千円）	7,711
水道光熱費	552		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,370		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	115		取得価格	590
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,149		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	563		鑑定評価額	630
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,558		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.7%		期末評価額	523
稼働率（面積ベース）	91.3%			
地域特性 / 物件特性				
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。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15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。				
特記事項				
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。				
2 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。				
3 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。				

L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	2,071.08㎡	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（3LDK：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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,307		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	45,240		賃貸戸数	6
その他収入	1,067		賃貸可能面積（㎡）	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	15,048		賃貸面積（㎡）	1,340.28
管理業務等委託費用	2,308		月額賃料（千円）	7,540
公租公課	-		敷金等（千円）	30,620
水道光熱費	591		価格等（単位：百万円）	
修繕費	958		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	137		取得価格	1,530
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,521		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	930		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,259		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,300
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が100㎡を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 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。				
2 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決めについて、確認できていません。				
3 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決めについて、確認できていません。				

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	信託不動産			
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㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（2LDK：1戸、3LDK：5戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,508		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	33,811		賃貸戸数	5
その他収入	2,697		賃貸可能面積（㎡）	1,238.18
(B) 賃貸事業費用 小計	12,312		賃貸面積（㎡）	1,105.08
管理業務等委託費用	3,855		月額賃料（千円）	5,373
公租公課	12		敷金等（千円）	21,492
水道光熱費	1,848		価格等（単位：百万円）	
修繕費	417		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,249		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	181		鑑定評価額	970
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,195		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		期末評価額	943
稼働率（面積ベース）	89.3%			
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。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。外観のグレードの高さのみならず、地下にはトランクルームを全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 信託不動産は、指定容積率が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	信託不動産			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸（2LDK：8戸、3LDK：6戸、4LDK：4戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	39,972	賃貸可能戸数	18	
貸室賃料・共益費	37,782	賃貸戸数	16	
その他収入	2,190	賃貸可能面積（㎡）	2,090.40	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,859	賃貸面積（㎡）	1,878.00	
管理業務等委託費用	5,147	月額賃料（千円）	6,086	
公租公課	-	敷金等（千円）	19,990	
水道光熱費	415	価格等（単位：百万円）		
修繕費	251	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	140	取得価格	1,000	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,201	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	4,103	鑑定評価額	1,000	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,112	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	88.9%	期末評価額	1,070	
稼働率（面積ベース）	89.8%			
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。本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p> <p>3 信託不動産は、指定建ぺい率が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>				

L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目37番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	819.30㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00㎡	建築時期	平成2年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（2LDK：5戸、3LDK：5戸、8LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アセットウェーブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アセットウェーブ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	22,980	賃貸可能戸数	11	
貸室賃料・共益費	21,394	賃貸戸数	9	
その他収入	1,585	賃貸可能面積（㎡）	1,304.49	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,345	賃貸面積（㎡）	1,086.03	
管理業務等委託費用	2,280	月額賃料（千円）	3,287	
公租公課	-	敷金等（千円）	9,451	
水道光熱費	529	価格等（単位：百万円）		
修繕費	50	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	118	取得価格	684	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,268	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	3,497	鑑定評価額	687	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,635	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	81.8%	期末評価額	721	
稼働率（面積ベース）	83.3%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。本物件は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。				
特記事項				
1 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。				
2 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。				

L-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	信託不動産			
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㎡	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㎡	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
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	51,390	賃貸可能戸数	28	
貸室賃料・共益費	47,620	賃貸戸数	27	
その他収入	3,770	賃貸可能面積（㎡）	2,982.68	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,519	賃貸面積（㎡）	2,884.22	
管理業務等委託費用	6,864	月額賃料（千円）	7,819	
公租公課	-	敷金等（千円）	15,770	
水道光熱費	751	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,606	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	330	取得価格	1,050	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,718	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	647	鑑定評価額	1,070	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,871	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	96.4%	期末評価額	1,150	
稼働率（面積ベース）	96.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんする住宅地域です。本物件は、JR中央線・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。				
特記事項				
なし				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、三丁目5番7号（B棟）、三丁目5番11号（C棟）、三丁目6番26号（D棟）、三丁目6番24号（E棟）、三丁目6番22号（F棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場（A・B・D棟） 共同住宅・駐車場・店舗（C棟） 共同住宅（E棟） 居宅・車庫（F棟）
	延床面積	A棟：2,430.22㎡ B棟：1,622.01㎡ C棟：2,644.92㎡ D棟：2,513.24㎡ E棟：593.99㎡ F棟：346.10㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建（A棟）、4階建（B棟）、5階建（C棟）、3階建（D棟）、3階建（E棟）、3階建（F棟）		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸（店舗：1戸、1LDK：5戸、2LDK：2戸、3LDK：15戸、4LDK：8戸、5LDK：8戸、6LDK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	98,929	賃貸可能戸数	41	
貸室賃料・共益費	98,925	賃貸戸数	37	
その他収入	3	賃貸可能面積（㎡）	7,382.62	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,289	賃貸面積（㎡）	6,668.88	
管理業務等委託費用	7,196	月額賃料（千円）	44,990	
公租公課	-	敷金等（千円）	183,600	
水道光熱費	227	価格等（単位：百万円）		
修繕費	106	取得年月日	平成17年3月25日	
損害保険料	189	取得価格	10,270	
信託報酬	280	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	14,977	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	3,311	鑑定評価額	9,550	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	72,639	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	90.2%	期末評価額	9,550	
稼働率（面積ベース）	90.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟（総戸数41戸、地上3から5階建）から構成される築4年の低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、社団法人東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により160%ないし225.7%（6棟の各敷地毎に異なる）となっています。</p> <p>2 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にあります。通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・</p>				

近隣住民に対し宣明しています。

- 3 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地（233番13、登記名義人：大蔵省）があります。なお、当該土地との境界は未確定です。
- 4 北側隣地（38番27）との境界は未確定です。
- 5 北側隣地（38番24）の擁壁が信託土地へ越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されていません。
- 6 信託土地から東側隣地（38番13・230番1）に対して、コンクリートの敷石の一部が越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されていません。

(二) 建物状況評価の概要

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

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	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
S-14	アパートメンツ白金台		該当なし	-	3,520	400,000	平成16年7月8日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成16年8月18日
S-16	Jステージ方南町		該当なし	-	96,150	606,000	平成16年9月29日
S-17	パークハピオ京橋		該当なし	-	19,340	1,110,000	平成16年9月16日
S-18	クリステート天神橋		該当なし	-	53,280	490,000	平成16年9月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		該当なし	-	3,280	425,000	平成16年8月13日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		該当なし	-	3,510	415,000	平成16年8月13日
S-21	シュウ新宿		該当なし	-	28,640	340,000	平成16年8月13日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		該当なし	-	4,160	650,000	平成16年8月13日
S-23	梅田エクセルハイツ		該当なし	-	25,480	2,950,000	平成17年1月5日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚		該当なし	-	45,060	740,000	平成17年1月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布		該当なし	-	21,360	323,000	平成17年1月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東		該当なし	-	16,970	212,000	平成17年1月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西		該当なし	-	14,320	175,000	平成17年1月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目		該当なし	-	19,950	240,000	平成17年1月31日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	4,040	500,000	平成17年2月18日
S-31	パシフィクリビュー京橋		該当なし	-	4,710	515,000	平成17年3月7日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		取得後12年間 に必要と思わ れる修繕更新 費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急 を要する修 繕項目及び 費用	取得後1年以内 に必要とする修 繕費 (千円)			
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-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	パシフィックレビュー八王子		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
C-11	ジェイパーク永田町		該当なし	-	1,730	287,000	平成16年4月26日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋		該当なし	-	5,340	942,000	平成17年2月3日
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成16年6月1日
C-15	アパートメンツ西麻布		該当なし	-	31,190	2,790,000	平成16年9月13日
C-16	セレーノ天神南		該当なし	-	6,150	836,000	平成16年9月28日
C-17	コモンハウス博多駅南		該当なし	-	4,200	422,000	平成16年9月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町		該当なし	-	1,700	230,000	平成16年8月13日
C-19	パシフィックレジデンス代官山		該当なし	-	4,890	723,000	平成16年8月25日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		該当なし	-	6,950	962,000	平成16年9月10日
C-21	エスパシオ吉祥寺		該当なし	-	76,170	436,000	平成17年1月14日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石		該当なし	-	2,560	602,000	平成17年4月22日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町		該当なし	-	47,520	1,550,000	平成17年1月31日
C-25	パシフィックレジデンス高輪		該当なし	-	16,770	728,000	平成17年3月14日
C-26	ストーリーア三軒茶屋		該当なし	-	6,000	868,000	平成17年3月28日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		取得後12年間 に必要と思わ れる修繕更新 費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急 を要する修 繕項目及び 費用	取得後1年以 内に必要とする修 繕費 (千円)			
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-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
F-10	ソルシェ目白		該当なし	-	200,410	3,790,000	平成16年8月11日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦		該当なし	-	243,050	2,940,000	平成16年9月10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払方町		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
L-7	元麻布ブレイス		該当なし	-	192,490	2,635,000	平成17年1月31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
 イー・アール・エム日本株式会社

(ホ) 地震リスク診断報告の概要

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

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
S-1	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
S-14	アパートメンツ白金台	12.6	平成16年7月12日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成16年8月6日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成16年9月7日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成16年9月10日
S-18	クリステート天神橋	10.2	平成16年9月15日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成16年8月10日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成16年8月10日
S-21	シュウ新宿	14.5	平成16年8月10日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成16年8月10日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成17年1月14日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成17年1月25日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成17年1月25日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成17年1月28日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成17年1月28日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成17年1月25日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	13.3	平成17年2月10日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成17年3月3日

物件 番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
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-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	パシフィックリビュー八王子	17.0	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成15年12月1日
C-10	ヴェール向陽	7.1	平成15年12月5日
C-11	ジェイパーク永田町	14.2	平成16年4月6日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成16年4月22日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成16年5月31日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成16年9月7日
C-16	セレーノ天神南	2.6	平成16年9月15日
C-17	コモンハウス博多駅南	3.2	平成16年9月15日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成16年8月10日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成16年8月18日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成16年9月10日
C-21	エスパシオ吉祥寺	8.8	平成17年1月11日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成17年4月6日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成17年1月25日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成17年3月7日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成17年3月18日
F-1	グレンパーク桜丘	16.0	平成15年12月17日
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	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-8	メゾン柏	13.0	平成15年12月10日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成15年12月1日
F-10	ソルシェ目白	13.6	平成16年8月4日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成16年9月21日
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
L-7	元麻布ブレイス	8.7	平成17年1月25日
ポートフォリオPML		5.7	

(へ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
グランフォルム市ヶ 谷弘方町(東京都新宿 区)	全居室空調機交換、消防 設備点検時不良器具改 修等	自 平成17年7月 至 平成17年10月	42	-	-
吉塚AGビル6号館・7 号館(福岡県福岡市)	屋上防水及び共用廊下 床長尺シート敷設	自 平成17年10月 至 平成17年10月	10	-	-
マノア岡本 (東京都世田谷区)	屋上防水シート補修、屋 上ハッチ補修等	自 平成17年9月 至 平成17年9月	9	-	-
シティフォーラム上 本郷(千葉県松戸市)	屋上防水、鉄部塗装等	自 平成17年10月 至 平成17年10月	7	-	-
パシフィックレジデ ンス芝浦(東京都港 区)	トイレ修繕・交換工事	自 平成17年9月 至 平成17年9月	4	-	-

b. 期中に行った資本的支出について

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は69,902千円であり、当期費用に区分された修繕費80,241千円と併せ、150,143千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
パシフィックレジデンス芝 浦(東京都港区)	共用部及び専有部改 修工事	自 平成17年1月 至 平成17年4月	26,491
ボーン宇治・(京都府 宇治市)	共用部及び専有部改 修工事	自 平成16年11月 至 平成17年2月	9,474
ベルウッド(東京都渋谷区)	専有部改修工事	自 平成17年4月 至 平成17年4月	5,437
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成16年12月 至 平成17年5月	28,498
合計			69,902

c. 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第2期	第3期
	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
前期末積立金残高（千円）	-	98,044
当期積立額（千円）	99,177	129,649
当期積立金取崩額（千円）	1,132	3,900
次期繰越額（千円）	98,044	223,794

(ト) 保有資産に係る賃貸の状況（平成17年5月31日現在）

a. 賃貸状況の概要

保有資産に係る不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	テナントの総数	賃貸可能戸数	賃貸事業収入（千円）	対総賃貸事業収入比率
S-1	グレンパーク新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	65,176	2.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	2,209.98	1,819.55	82.3%	1	63	58,933	1.8%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	893.95	73.8%	1	27	26,530	0.8%
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	628.82	90.6%	1	17	18,813	0.6%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	17,953	0.5%
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0%	1	41	17,400	0.5%
S-7	エスコート上池袋	979.04	871.39	89.0%	1	44	22,152	0.7%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.97	96.7%	1	24	16,018	0.5%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,612.35	88.1%	1	73	33,377	1.0%
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,792.51	97.6%	1	63	38,394	1.2%
S-11	シティフォーラム上本郷	4,779.79	4,414.26	92.4%	1	182	65,704	2.0%
S-12	ボーン宇治	4,191.31	3,993.20	95.3%	1	208	56,664	1.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,867.23	92.6%	1	86	23,728	0.7%
S-14	アパートメント白金台	1,365.74	1,311.36	96.0%	1	32	20,501	0.6%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,801.01	96.1%	1	155	62,158	1.9%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	2,019.42	98.3%	1	91	41,908	1.3%
S-17	パークハピオ京橋	3,400.43	3,400.43	100.0%	1	63	66,741	2.0%
S-18	クリステート天神橋	2,121.74	2,087.90	98.4%	1	78	40,152	1.2%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	1,368.01	100.0%	1	63	31,522	1.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,493.49	85.7%	1	54	44,780	1.4%
S-21	シュウ新宿	1,219.08	1,165.42	95.6%	1	48	30,387	0.9%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,182.86	92.7%	1	65	50,444	1.5%
S-23	梅田エクセルハイツ	10,238.24	10,238.24	100.0%	1	414	112,751	3.4%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,710.48	94.9%	1	96	23,400	0.7%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	904.52	88.8%	1	37	12,312	0.4%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	575.40	88.1%	1	26	6,779	0.2%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	701.01	100.0%	1	20	8,600	0.3%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	855.25	90.1%	1	29	8,987	0.3%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	1,480.47	586.62	39.6%	1	37	7,021	0.2%
S-31	パシフィックレビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	13,942	0.4%

物件番号	物件名称	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	賃貸事業収入 (千円)	対総賃貸事業収入比率
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0%	1	104	115,340	3.5%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	938.48	85.0%	1	33	26,643	0.8%
C-3	ジョアナ自由が丘	1,435.93	1,282.12	89.3%	1	28	35,175	1.1%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,395.60	86.0%	1	39	41,033	1.3%
C-6	Zesty池上A棟・B棟	764.84	695.71	91.0%	1	19	13,882	0.4%
C-7	ワコーレ東日暮里	2,476.90	2,424.46	97.9%	1	57	41,992	1.3%
C-8	パシフィックレビュー八王子	2,106.67	1,984.07	94.2%	1	40	31,416	1.0%
C-9	グランドハイツ日比野	7,573.65	7,078.05	93.5%	1	123	70,412	2.2%
C-10	ヴェール向陽	1,816.00	1,773.60	97.7%	1	40	23,286	0.7%
C-11	ジェイパーク永田町	1,056.09	967.63	91.6%	1	23	31,632	1.0%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	1,255.38	41.3%	1	65	16,934	0.5%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,322.97	95.4%	1	68	125,447	3.8%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	1,352.02	1,352.02	100.0%	1	37	44,760	1.4%
C-15	アパートメンツ西麻布	7,078.64	6,483.64	91.6%	1	125	167,756	5.1%
C-16	セレーノ天神南	3,179.96	2,101.51	66.1%	1	56	45,356	1.4%
C-17	コモンハウス博多駅南	1,606.29	1,526.73	95.0%	1	39	18,024	0.6%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	848.24	848.24	100.0%	1	25	17,758	0.5%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	2,067.08	2,067.08	100.0%	1	42	62,656	1.9%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	2,805.53	93.4%	1	85	61,363	1.9%
C-21	エスパシオ吉祥寺	2,214.73	2,124.63	95.9%	1	48	34,892	1.1%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	0.00	0.0%	1	45	-	0.0%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,832.62	4,208.86	87.1%	1	89	44,472	1.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,868.83	1,409.18	75.4%	1	30	12,304	0.4%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	2,847.19	2,847.19	100.0%	1	78	31,084	1.0%

物件番号	物件名称	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	賃貸事業収入 (千円)	対総賃貸事業収入比率
F-1	グレンパーク桜丘	4,077.88	3,840.63	94.2%	1	66	112,929	3.4%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	1,679.94	1,470.76	87.5%	1	19	34,043	1.0%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,977.56	93.3%	1	36	47,981	1.5%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	31,027	0.9%
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,279.02	92.2%	1	31	42,951	1.3%
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,327.12	95.1%	1	59	51,011	1.6%
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,123.56	93.1%	1	56	46,735	1.4%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,143.00	94.5%	1	36	24,857	0.8%
F-10	ソルシェ目白	13,069.70	12,347.40	94.5%	1	162	247,839	7.6%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	7,930.22	93.2%	1	154	161,866	4.9%
L-1	マノア岡本	1,146.45	1,046.78	91.3%	1	12	21,160	0.6%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,340.28	100.0%	1	6	46,307	1.4%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,105.08	89.3%	1	6	36,508	1.1%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,878.00	89.8%	1	18	39,972	1.2%
L-5	ブティ・クール砧	1,304.49	1,086.03	83.3%	1	11	22,980	0.7%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,884.22	96.7%	1	28	51,390	1.6%
L-7	元麻布ブレイス	7,382.62	6,668.88	90.3%	1	41	98,929	3.0%
合計		190,592.53	173,871.43	91.2%	71	4,418	3,275,362	100.0%

(注1)「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第二位を四捨五入しております。

(注4)「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、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注5)「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人(サブリース業者)が転貸可能な戸数を記載しています。

(注6)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。

(注7)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

b . 稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末	平成17年 5月末
S-1	グレンパーク新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	82.3%	81.1%	83.4%	88.4%	88.4%	82.3%
S-3	グレンパーク参宮橋	91.2%	88.3%	84.5%	83.6%	86.6%	73.8%
S-4	フレスカ代々木上原	100.0%	100.0%	94.7%	94.7%	90.6%	90.6%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	97.6%	95.5%	95.5%	97.6%	95.8%	89.0%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%	93.4%	90.1%	96.7%
S-9	ドミトリー原町田	94.0%	94.4%	95.2%	97.6%	95.5%	88.1%
S-10	Jステージ南浦和	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%	99.0%	97.6%
S-11	シティフォーラム上本郷	72.5%	72.0%	71.8%	98.4%	96.0%	92.4%
S-12	ボーン宇治	80.2%	78.0%	76.3%	94.4%	95.7%	95.3%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	92.6%	92.9%	91.9%	95.0%	93.5%	92.6%
S-14	アパートメント白金台	24.4%	24.4%	40.4%	100.0%	96.0%	96.0%
S-15	グランブルー博多	88.6%	87.4%	87.4%	95.0%	97.3%	96.1%
S-16	Jステージ方南町	81.7%	96.1%	95.2%	99.2%	97.5%	98.3%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	クリステート天神橋	97.2%	98.8%	98.8%	98.8%	97.2%	98.4%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	98.3%	98.8%	100.0%	100.0%	92.3%	85.7%
S-21	シュウ新宿	95.6%	95.6%	97.5%	97.5%	95.6%	95.6%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	82.1%	86.3%	91.4%	98.9%	96.0%	92.7%
S-23	梅田エクセルハイツ	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	-	-	-	98.2%	96.4%	94.9%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	-	-	-	89.2%	88.8%	88.8%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	-	-	-	91.7%	84.0%	88.1%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	-	-	-	96.0%	96.0%	100.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	-	-	-	90.0%	90.1%	90.1%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	-	-	-	11.7%	30.0%	39.6%
S-31	パシフィックレビュー京橋	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%

物件 番号	物件名称	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末	平成17年 5月末
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	87.7%	85.0%
C-3	ジョアナ自由が丘	97.1%	97.1%	97.1%	96.2%	92.3%	89.3%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.4%	86.0%
C-5	ヴェール小日向	90.7%	-	-	-	-	-
C-6	Zesty池上A棟・B棟	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	91.0%
C-7	ワコーレ東日暮里	75.3%	87.4%	94.7%	100.0%	100.0%	97.9%
C-8	パシフィックレビュー八王子	89.7%	93.2%	96.6%	91.5%	90.8%	94.2%
C-9	グランドハイツ日比野	96.7%	98.3%	98.4%	97.5%	96.6%	93.5%
C-10	ヴェール向陽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
C-11	ジェイパーク永田町	86.7%	91.6%	91.6%	96.2%	96.2%	91.6%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	-	-	0.0%	18.7%	35.7%	41.3%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	73.6%	81.6%	92.4%	95.4%	92.2%	95.4%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	93.8%	90.8%	83.9%	96.9%	100.0%	100.0%
C-15	アパートメント西麻布	56.5%	60.3%	65.2%	83.3%	89.4%	91.6%
C-16	セレーノ天神南	100.0%	98.2%	96.4%	98.2%	82.2%	66.1%
C-17	コモンハウス博多駅南	97.4%	97.4%	94.8%	96.4%	100.0%	95.0%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	88.0%	89.7%	93.0%	100.0%	98.3%	100.0%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	45.7%	52.4%	70.6%	88.4%	91.6%	93.4%
C-21	エスパシオ吉祥寺	-	93.9%	95.9%	98.0%	95.9%	95.9%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	-	-	-	-	-	0.0%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	-	-	-	86.4%	88.1%	87.1%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	-	-	-	70.8%	70.8%	75.4%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	-	-	-	-	100.0%	100.0%

物件 番号	物件名称	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末	平成17年 5月末
F-1	グレンパーク桜丘	91.7%	92.4%	95.3%	93.1%	93.3%	94.2%
F-2	目白御留山デュープレックススリズ	85.1%	85.1%	92.6%	82.6%	82.6%	87.5%
F-3	パシフィックレジデンス新川	90.3%	90.3%	94.3%	94.3%	100.0%	93.3%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	94.2%	97.4%	97.4%	96.8%	94.2%	92.2%
F-6	クレインマンション鶴見	95.3%	95.3%	96.8%	96.7%	95.1%	95.1%
F-7	マノア鷺沼	100.0%	-	-	-	-	-
F-8	メゾン柏	94.1%	94.1%	95.7%	100.0%	93.1%	93.1%
F-9	スカイハイツ平針	86.1%	88.9%	88.9%	97.2%	100.0%	94.5%
F-10	ソルシェ目白	89.9%	91.9%	96.3%	96.5%	93.8%	94.5%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	86.1%	86.0%	89.2%	89.8%	92.5%	93.2%
L-1	マノア岡本	84.0%	92.0%	92.0%	92.0%	100.0%	91.3%
L-2	ベルウッド	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	100.0%	100.0%	89.3%	89.3%	89.3%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	89.8%	89.8%
L-5	プティ・クール砧	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	83.3%	83.3%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	96.7%
L-7	元麻布ブレイス	-	-	-	89.8%	87.9%	90.3%
全運用不動産稼働率		88.3%	90.2%	90.3%	93.2%	92.9%	91.2%

(注)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第二位を四捨五入しております。

(チ) 主要テナントに関する情報

a. 主要テナント

平成17年5月31日時点において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	藤和不動産流通サービス株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス高輪 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 目黒ヒルサイドコート	賃貸面積 (m ²)	31,549.28
年間賃料 (千円) (注)	1,258,296		
契約満了日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス高輪 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 目黒ヒルサイドコート	平成18年 3月31日 平成18年 3月31日 平成18年 4月30日 平成17年12月31日 平成17年12月31日 平成17年12月31日 平成18年 4月30日 平成18年 3月31日 平成18年 3月31日 平成18年 4月30日 平成17年12月31日 平成18年 4月30日	

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布プレイス	賃貸面積 (m ²)	28,281.88
年間賃料 (千円) (注)	1,429,052		
契約満了日	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布プレイス	平成17年7月31日 平成18年4月30日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年5月31日 平成18年3月31日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年3月31日	

(注) 年間賃料は月額賃料を12倍したものです。

b. 主要テナントを含む上位10テナント

主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス高輪 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 目黒ヒルサイドコート	31,549.28	18.1
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布プレイス	28,281.88	16.3
東急リバブル株式会社	アルス新大塚 ソルシェ目白	14,626.42	8.4
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス湯島三丁目 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里 パシフィックレジデンス人形町	13,375.52	7.7
株式会社シナジック	ポーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	13,214.25	7.6
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	5.9
東京建物不動産販売株式会社	ヴェール向陽 アパートメント西麻布	8,257.24	4.7
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石 ジェイパーク永田町 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス新川	7,206.64	4.1
エスピーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックリビュー京橋 セレーノ天神南 コモンハウス博多駅南	6,935.58	4.0
株式会社リーヴライフトゥエンティワン	パシフィックリビュー八王子 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックレジデンス代官山	5,306.53	3.1
合計		138,991.58	79.9

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

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成17年5月31日現在において、投資資産について、不動産及び信託不動産により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は上記「投資不動産物件」に含めて記載しております。なお、上記「投資不動産物件」記載の信託不動産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

平成17年5月期の直近3計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

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（円）
平成15年11月末日	146,876	93,786	468,931
平成16年11月末日	61,087,638 (60,158,380)	25,356,634 (24,427,376)	498,342
平成17年5月末日	136,389,470 (135,004,480)	58,462,497 (57,077,507)	574,034

(注) 各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しております。

本投資証券は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成16年3月2日付で上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

最近1年間の月別最高・最低投資口価格（単位：円）及び本投資証券売買高	月別	平成16年6月	平成16年7月	平成16年8月	平成16年9月
	最高	564,000	565,000	599,000	662,000
	最低	546,000	551,000	556,000	596,000
	売買高	2,307口	1,563口	2,601口	3,663口
	月別	平成16年10月	平成16年11月	平成16年12月	平成17年1月
	最高	725,000	730,000	666,000	666,000
	最低	646,000	660,000	606,000	649,000
	売買高	4,396口	5,448口	8,620口	4,632口
	月別	平成17年2月	平成17年3月	平成17年4月	平成17年5月
	最高	667,000	667,000	675,000	675,000
	最低	641,000	660,000	660,000	640,000
	売買高	5,130口	4,622口	5,951口	10,008口

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

【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	-	-
第2期 平成15年12月1日～平成16年11月30日	929,257	18,263
第3期 平成16年12月1日～平成17年5月31日	1,384,990	13,599

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第1期 平成14年12月6日～平成15年11月30日	6.4%	6.5%
第2期 平成15年12月1日～平成16年11月30日	3.8%	5.1%
第3期 平成16年12月1日～平成17年5月31日	3.3%	6.6%

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100

自己資本利益率の算定においては、純資産は期首と期末の純資産総額の平均値を使用しております。なお第2期においては、実質的に運用を開始した時点（平成16年3月2日）を期首とみなしております。

(注2) 平成17年5月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数(182日) × 365(日)
平成16年11月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(274日) × 366(日)
平成15年11月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数(360日) × 365(日)

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【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
平成16年1月22日	規約の変更
平成16年3月2日	東京証券取引所に上場
平成16年8月31日	規約の変更

2【役員の状況】

本書の日付現在の本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	山内 章	昭和61年4月 丸紅株式会社入社 平成14年4月 パシフィックマネジメント株式会社入社 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出向 平成15年3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代表取締役就任（現任） 平成16年8月 本投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	榎本 幸雄	昭和52年4月 アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社 昭和55年3月 公認会計士登録 昭和62年3月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役就任（現任） 平成7年10月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	都 賢治	昭和58年4月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和61年11月 税理士登録 平成元年3月 都会計事務所開設 所長就任（現任） 平成2年8月 株式会社アルタス設立 代表取締役就任（現任） 平成4年9月 株式会社グロービス取締役就任（現任） 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任） 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役就任（現任）	0

（注）山内章は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「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」の代表取締役であり、投信法第13条に基づき、平成16年8月25日付で金融庁長官より兼職の承認を受けております。

3【その他】

（1）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)。

(2) 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

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 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。

(イ) 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

(ロ) 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

(ハ) 平成16年8月31日開催の投資主総会における規約の変更

資産運用報酬の計算方法、会計監査人の報酬の支払時期に係る条文の変更及び附則の削除

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 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。

(4) 格付け

本投資法人は、下記の通り、格付会社より格付けを取得しています。

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(以下「ムーディーズ」といいます。)は、平成17年5月9日、本投資法人に発行体格付け「A3」を付与し、そのアウトルック(格付け見通し)は「安定的」とする旨公表しました。

ムーディーズの発行体格付けは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する意見です。

アウトルック(格付け見通し)は、格付けの中期的な方向性に関する意見であり、ムーディーズの場合、「ポジティブ」、「ネガティブ」又は「ステープル(安定的)」で表されます。

ムーディーズは、本投資法人が平成17年7月20日に発行した第1回無担保投資法人債について、平成17年7月6日に債券格付け「A3」を付与し、そのアウトルックは「安定的」とする旨公表しました。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【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）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同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。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

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「(4)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口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

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、後記 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)。

(イ) 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。

(ロ) 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(イ)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。

(ハ) 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、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。)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。

(ニ) 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。

(ホ) 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。

(ヘ) 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。

(ト) 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。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前記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)。

(イ) 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。

(ロ) 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(イ)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。

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(ハ)及び(ヘ)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。

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)。

- a. 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- b. 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
- c. 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
- d. 具体的な変更理由
- e. その他、投資主保護上必要な事項

(2) 【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(本投資証券が上場廃止された場合には、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。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、本投資証券が上場廃止された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。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【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)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 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)。

(ロ) 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)。

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)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

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・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 e」をご参照下さい。

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。

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。

(イ) 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>() 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>() 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>() () () 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"> ・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 ・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 ・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 <p>() 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"> ・投資信託委託業者でなくなったとき ・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 ・解散したとき
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。

(口) 経理等に係る一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社
 経理等に係る一般事務委託契約・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年8月末日までです。
更新	本投資法人又は経理等に係る一般事務受託者(以下、「会計事務等受託者」といいます。)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し出がなされなかったときは、更に1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>()本投資法人及び会計事務等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、その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>()本投資法人及び会計事務等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"> ・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 ・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 ・会計事務等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、又は及ぼす虞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
変更等	<p>()本投資法人及び会計事務等受託者又は資産保管会社は、互いに協議のうえ、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>()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、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>

(八) 名義書換等に係る一般事務受託者：三菱信託銀行株式会社
名義書換事務委託契約

期間	現在の有効期間は平成18年8月18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等に係る一般事務受託者(以下、「名義書換事務受託者」といいます。)のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>1. 本投資法人又は名義書換事務受託者は、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、その相手方に相当の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>2. 本投資法人又は名義書換事務受託者は、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即時本契約を解除することができます。</p> <p>(1) 解散、破産手続、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手続の開始の申立があったとき。</p> <p>(2) 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、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>(3) その他名義書換事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼすもしくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件一般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。</p>
変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、名義書換事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。

(二) 投資法人債の発行等に係る一般事務受託者：株式会社東京三菱銀行

本投資法人は、株式会社東京三菱銀行を投資法人債の発行等に係る一般事務受託者とします。

本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者との間の契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者がそのつどこれに関する協定をすることとなっています。

(ホ) 投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者：株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社及びJ.P.モルガン証券会社東京支店

本投資法人は、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社及びJ.P.モルガン証券会社東京支店を投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者とします。

本投資法人及び投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者との間の契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、本投資法人及び投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者がそのつどこれに関する協定をすることとなっています。

(ヘ) 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)。

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】

(1) 法令に基づく制限

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）。

- (イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の（ ）から（ ）までに掲げる者の当該（ ）から（ ）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。
- () 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
 - () 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - () 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
 - () 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
 - () 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - () 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
 - () 上記（ ）から（ ）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もの 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 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。
- (ハ) 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。
- () 証券会社等
 - () 登録金融機関
 - () 宅地建物取引業者
 - () 上記（ ）から（ ）までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの
- (ニ) 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。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募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、当該発行者、証券会社、証券仲介業者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発行者、証券会社、証券仲介業者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、当該発行者、証券会社、証券仲介業者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。
- (ヘ) 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。
- (ト) 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。

(チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者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業者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、当該信託業者等の要請を受けて、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。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売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、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資信託財産をもって買い付けること。

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若しくは執行役、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、）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、）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もの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3項）。

資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行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。

- () 有価証券の取得又は譲渡
- () 有価証券の貸借
- () 不動産の取得又は譲渡
- () 不動産の貸借
- () 不動産の管理の委託
- () 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。)

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反对策ルール）

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、資産運用会社の全ての株主を「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。

- a. 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。
- b. 投資委員会において、審議対象取引について、事前に a. 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。
 - c. a. 及び b. 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。
 - d. 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議します。

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、

- a. から d. 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、 a. 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、 a. 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。

- a . 本投資法人の名称
- b . 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。）
- c . 取引を行った理由
- d . 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
- e . 特定資産の売買に係る価格調査の結果
- f . 当該書面の交付年月日
- g . 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。

- a . 弁護士又は弁護士法人
- b . 公認会計士又は監査法人
- c . 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。

(3) 利害関係人等との取引状況等

取引状況

本投資法人は、第3期以降、本書の日付現在までに、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社の子会社である不動産信託受益権売主から、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しました。

不動産信託受益権売主	物件番号	物件名称 (取得時期)	利害関係
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	C-21	エスパシオ吉祥寺 (平成17年1月取得)	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、資産運用会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額出資する連結対象子会社であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。
	L-9	パシフィックレジデンス上目黒 (平成17年6月取得)	

本投資法人は、上記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。上記不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」に該当し、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」か

らの取得にも該当するため、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、以下の検討を行いました。

(イ) エスパシオ吉祥寺

a. 平成17年1月21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

() 上記不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社が上記不動産信託受益権売主の親会社であることを確認しました。

() 上記不動産信託受益権を適正な時価で取得するよう、本投資法人から独立した第三者である株式会社谷澤総合鑑定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。

() 上記不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるよう交渉を行うことについて、内部確認をしました。

b. 平成17年1月26日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産信託受益権の運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針との適合性について審議しました(投資委員会の内容につきましては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 (ロ)委員会 a.投資委員会」をご参照下さい。)

c. 平成17年1月26日開催の資産運用会社の取締役会による決議

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

d. 平成17年1月28日開催の本投資法人の役員会による決議

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

e. 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、上記不動産信託受益権の取得後、平成17年4月23日付で、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人に対して交付しました。

f. 特定資産の価格等の調査

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

(ロ) パシフィックレジデンス上目黒

a. 平成17年1月21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

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

b. 平成17年4月20日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産信託受益権の運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針との適合性について審議しました。

c. 平成17年4月20日開催の資産運用会社の取締役会による決議

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

d. 平成17年4月22日開催の本投資法人の役員会による決議

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

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人が上記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せ。）を決定し、上記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、前記の確認・審議結果等を踏まえて厳正な審査・審議を経ました。

なお、第3期における利害関係人等との取引状況は以下の通りであります。

区分	売買代金等	
	買付額等	売付額等
総額（第3期）	69,308,663千円	795,475千円
	うち利害関係人等からの買付額 （買付総額に占める割合） 1,445,000千円（2.1%）	うち利害関係人等への売付額 （売付総額に占める割合） -千円（-%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社パシフィック・グロス・リアルティ	1,445,000千円	-

利害関係人等の支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 （A）（千円）	利害関係人等との取引		（B） / （A）
		支払先	支払額（B）（千円）	
管理業務等委託費用	359,955	パシフィックマネジメント株式会社	180	0.1%
不動産売買媒介手数料（注2）	578,644	パシフィックマネジメント株式会社	400,214	69.2%
信託受益権売買媒介手数料（注2）	754,724	パシフィックマネジメント株式会社	730,860	96.8%

（注1）利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、第3期期末日現在支払手数料の支払実績があるパシフィックマネジメント株式会社について記載しています。

（注2）不動産又は信託不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料又は信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産又は信託不動産等の取得原価に算入しています。

（4）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、第3期において、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に基づき不動産投資顧問業務を遂行していた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しました。

不動産信託受益権売主	物件番号	信託不動産（物件名称）	利害関係
有限会社トパーズ・リアル・エステート	S - 19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	取得時点において、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した。
	S - 20	パシフィックレジデンス新宿イースト	
	S - 21	シュウ新宿	
	S - 22	パシフィックレジデンス神田岩本町	
	C - 18	パシフィックレジデンス人形町	
有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	C - 19	パシフィックレジデンス代官山	取得時点において、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した。
	C - 20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	
	F - 11	フロンティア芝浦	

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ました。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

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、以下の検討を行いました。

平成16年9月3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

- (イ) 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。
- (ロ) 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、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認を行いました。
- (ハ) 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16年9月6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、投資企画部ゼネラルマネージャー、資産運用部ゼネラル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16年9月8日開催の資産運用会社の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売主との交渉を進める旨の決議をしました。

平成16年9月10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。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 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。

- a. 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）
- b. 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）
- c. 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- d. 本投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- e. 規約の変更（投信法第140条第1項）
- f. 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。

- a . 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します（規約第23条）。
- b . 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）。
- c . 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）。
- d . 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）。
- e . 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）。
- f . 上記e . 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）。
- g . 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）。
- h . 前記g . のほか、本投資法人は、必要があるときは、前記g . 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）。

(2) 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續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、合併手續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、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ことができ、また、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ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續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續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10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。

（3）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「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （3）分配方針」をご参照下さい。

（4）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。

（5）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）。

（6）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。

（7）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もできます。

（8）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4【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】

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

- 1 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
- 2 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
- 3 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- 4 宅地建物取引業
- 5 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
- 6 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
- 7 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
- 8 前各号に付帯する一切の業務

(イ) 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）

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）

20,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,400株

c. 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

(八) 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。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第4期 (平成17年3月31日現在)
総資産(千円)	1,125,363
総負債(千円)	304,035
純資産(千円)	821,328

b. 最近の事業年度における損益の概況

	第4期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
営業収益(千円)	1,020,244
経常利益(千円)	621,900
当期純利益(千円)	367,431

(二) その他

a. 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)。

b. 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を変更し、平成16年6月30日に商号の英文表示の変更を行っています。

c. 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。

(ホ) 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。

- a . 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に係る業務
- b . 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c . 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
- d . その他本投資法人が随時委託する前記 a . から c . 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「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 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)
パシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	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	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	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) 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。

(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	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役	石田 健志	昭和59年4月	アーバンライフ株式会社入社	0
		平成10年3月	株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社	
		平成13年6月	同社開発本部西日本開発担当部長	
		平成14年8月	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	
		平成15年11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出向 同社取締役就任(現任)	
取締役	高野 剛	昭和60年1月	武蔵府中青色申告会入社	0
		平成8年11月	ヤマト硝子株式会社入社	
		平成13年5月	パシフィックマネジメント株式会社入社	
		平成16年2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出向	
		平成16年6月	同社取締役就任(現任)	
取締役 (非常勤)	織井 渉	平成2年4月	東急不動産株式会社入社	0
		平成10年11月	パシフィックマネジメント株式会社入社	
		平成11年9月	同社投資企画運用部シニアマネージャー	
		平成13年6月	同社取締役就任(現任)	
		平成13年6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取締役就任(現任)	
取締役 (非常勤)	香本 育良	昭和57年4月	株式会社アシックス入社	0
		昭和60年4月	株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社	
		平成8年5月	同社取締役就任	
		平成13年5月	同社執行役員常務就任	
		平成13年6月	パシフィックマネジメント株式会社非常勤監査役就任	
		平成14年7月	同社取締役就任(現任)	
		平成15年6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取締役就任(現任)	
監査役 (非常勤)	村松 成一	昭和46年9月	ファーストナショナルバンク(現シティバンク)入行	0
		平成5年3月	スイス・ユニオン銀行(現UBS銀行)入行	
		平成14年2月	日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社	
		平成14年7月	パシフィックマネジメント株式会社常勤監査役就任(現任)	
		平成15年3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監査役就任(現任)	

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、23名です。

(注2) 山内章は、投信法第13条に基づき平成16年8月25日付で金融庁長官より兼職の承認を受けて、資産運用会社の代表取締役とともに日本レジデンシャル投資法人の執行役員を兼職しております。

(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。

（二）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．経理等に係る一般事務受託者（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。）、名義書換等に係る一般事務受託者（投信法第111条第2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】

名称

三菱信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 324,279百万円

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。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

経理等に係る一般事務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

名義書換等に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 一般事務委託者の発行する投資口の名義書換に関する事務として、下記に関する事務
 - a. 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置
 - b. 投資主及び実質投資主の名寄せ
 - c. 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消
 - d. 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理
 - e. 投資主、実質投資主、登録質権者及びこれらの者の代理人等の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更
 - f. 投資証券の保管、交付及び回収
 - g. 投資証券不所持の取扱い
- (ロ) 一般事務委託者の機関の運営に関する事務として、下記に関する事務
 - a. 投資主総会招集通知状、決議通知状等投資主総会関係書類、及び議決権行使書又は議決権代理行使委任状への議決権個数の記入
 - b. 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等に関する書類の封入発送
 - c. 官庁、証券取引所等への届出資料及び報告資料並びに統計表の作成
- (ハ) 一般事務委託者の投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務として、下記に関する事務
 - a. 投資主に対して分配する金銭（以下「分配金」という。）の個別投資主毎の金額計算
 - b. 分配金支払のための手続
 - c. 分配金関係書類の封入発送
 - d. 投資証券、分配金領収証等の印紙税の代理納付手続
 - e. 銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払
- (ニ) 一般事務委託者の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として、下記に関する事務
 - a. 投資証券不所持申出の受理
 - b. 前号に掲げるもののほか、投資口に関する請求、届出又は照会の受付及び処理（各種証明書の発行、事故届出の受理及び処理を含む。）
- (ホ) 前各号に掲げる事務の遂行に必要な付随事務
- (ヘ) (イ)乃至(ホ)に定める事務以外の臨時に発生する事務
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】

平成17年5月31日現在、本投資法人投資口は、三菱信託銀行株式会社により745口が保有されています。

B. 投資法人債の発行等に係る一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

株式会社東京三菱銀行

資本の額

平成17年3月31日 996,973百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

第1回無担保投資法人債の発行及び期中事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）

第1回無担保投資法人債の登録に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（投信法第111条第6号関係）
投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者は下記の三社であり、その関係業務は本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務です。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称 株式会社東京三菱銀行
資本の額 平成17年3月31日 996,973百万円
事業の内容 銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 資本関係

該当事項はありません。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称 みずほ証券株式会社
資本の額 平成17年3月31日 195,146百万円
事業の内容 証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

(2) 資本関係

平成17年5月31日現在、本投資法人投資口は、みずほ証券株式会社により36口が保有されています。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称 J.P.モルガン証券会社東京支店
資本の額 平成17年3月31日 39,179百万円
事業の内容 証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

(2) 資本関係

該当事項はありません。

第5【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、以下「財務諸表等規則」という。）及び同規則第2条の規定により、「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おります。ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．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2期計算期間（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）及び第3期計算期間（平成16年12月1日から平成17年5月31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ます。

3．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、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第2期 平成16年11月30日現在		第3期 平成17年5月31日現在		
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	
(資産の部)			%		%	
・流動資産						
現金及び預金	1		1,255,239		1,815,780	
信託現金及び信託預金	1		1,519,203		2,776,587	
営業未収入金			139,806		224,965	
前払費用			1,459		8,256	
繰延税金資産			49		43	
未収消費税等			140,517		226,779	
その他の流動資産			592		5,472	
流動資産合計			3,056,868	5.0	5,057,884	3.7
・固定資産						
1.有形固定資産						
建物	1	3,589,840		13,741,471		
減価償却累計額		25,425	3,564,415	140,859	13,600,611	
構築物	1	20,688		64,320		
減価償却累計額		317	20,371	1,567	62,752	
工具器具備品	1	-		1,757		
減価償却累計額		-	-	147	1,609	
土地	1		4,719,064		16,962,148	
建設仮勘定			279,002		1,412,556	
信託建物	1	23,086,591		42,336,504		
減価償却累計額		427,037	22,659,554	933,377	41,403,127	
信託構築物	1	230,502		356,345		
減価償却累計額		10,701	219,800	21,644	334,700	
信託機械装置	1	-		616		
減価償却累計額		-	-	15	601	
信託工具器具備品	1	13,523		35,585		
減価償却累計額		2,507	11,016	6,955	28,629	
信託土地	1		25,851,354		56,559,326	
信託建設仮勘定			240,023		168	
有形固定資産合計			57,564,603	94.2	130,366,232	95.6
2.投資その他の資産						
長期前払費用			355,050		660,948	
繰延ヘッジ損失			61,369		261,283	
差入預託保証金			10,000		10,000	
投資その他の資産合計			426,420	0.7	932,231	0.7
固定資産合計			57,991,023	94.9	131,298,463	96.3
・繰延資産						
創業費			39,746		33,121	
繰延資産合計			39,746	0.1	33,121	0.0
資産合計			61,087,638	100.0	136,389,470	100.0

区分	注記 番号	第2期 平成16年11月30日現在		第3期 平成17年5月31日現在	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
(負債の部)			%		%
・流動負債					
営業未払金		132,551		96,246	
短期借入金	1	14,490,000		33,219,000	
未払金		6,394		40,029	
未払費用		196,889		271,972	
未払法人税等		2,105		1,392	
前受金		80,000		20,810	
その他の流動負債		362		57,581	
流動負債合計		14,908,304	24.4	33,707,031	24.7
・固定負債					
長期借入金	1	20,000,000		42,300,000	
預り敷金保証金		44,791		354,681	
信託預り敷金保証金		705,752		1,282,944	
デリバティブ債務		72,154		272,044	
その他の固定負債				10,270	
固定負債合計		20,822,698	34.1	44,219,940	32.4
負債合計		35,731,003	58.5	77,926,972	57.1
(出資の部)					
・出資総額					
出資総額	2	24,427,360	40.0	57,077,468	41.9
・剰余金					
当期未処分利益		929,274		1,385,029	
剰余金合計		929,274	1.5	1,385,029	1.0
出資合計		25,356,634	41.5	58,462,497	42.9
負債・出資合計		61,087,638	100.0	136,389,470	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第2期 自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日		第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	
		金額(千円)	百分比	金額(千円)	百分比
経常損益の部			%		%
・ 営業損益の部					
1. 営業収益					
不動産賃貸事業収入	1	2,440,096		3,284,227	
不動産等売却益	2		100.0	118,405	100.0
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用	1	944,739		1,376,969	
資産運用報酬		98,242		253,847	
資産保管手数料		8,295		8,460	
一般事務委託手数料		23,069		38,195	
役員報酬		4,400		3,000	
弁護士報酬		102,894		34,546	
会計監査人報酬		12,000		12,000	
その他の営業費用		49,726	51.0	66,398	52.7
営業利益			49.0		47.3
1,196,729				1,609,214	
・ 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		16		345	
雑収入		110,489	4.5	204,688	6.0
2. 営業外費用					
支払利息		206,025		288,956	
融資関連費用		38,796		70,087	
新投資口発行費		110,668		63,072	
新投資口公開関連費用		3,407			
創業費償却		6,624		6,624	
その他営業外費用		235	14.9	11,392	12.9
経常利益			38.6		40.4
941,478				1,374,115	
特別損益の部					
1. 特別利益					
保険差益				12,364	0.3
12,364				12,364	
税引前当期純利益			38.6		40.7
941,478				1,386,480	
法人税、住民税及び事業税		2,108		1,461	
法人税等調整額		3,881	0.3	6	0.0
6				1,467	
当期純利益			38.3		40.7
935,488				1,385,012	
前期繰越利益又は前期繰越損失()					
6,213				16	
当期末処分利益					
929,274				1,385,029	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第2期		第3期	
	自	平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	自	平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
当期末処分利益		929,274,830円		1,385,029,376円
分配金の額		929,257,966円		1,384,990,155円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(18,263円)		(13,599円)
次期繰越利益		16,864円		39,221円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口50,882口の整数倍の最大値となる 929,257,966円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口101,845口の整数倍の最大値となる 1,384,990,155円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第2期	第3期
		自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
		金額(千円)	金額(千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		941,478	1,386,480
減価償却費		465,989	647,176
長期前払費用償却額		43,564	74,055
創業費償却額		6,624	6,624
受取利息		16	345
支払利息		206,025	288,956
保険差益			12,364
営業未収入金の増加・減少額		139,806	85,159
未収消費税等の増加・減少額		140,517	86,261
営業未払金の増加・減少額		132,551	36,305
未払金の増加・減少額		46,254	20,231
未払費用の増加・減少額		143,012	78,191
前受金の増加・減少額		80,000	59,189
信託有形固定資産の売却による減少額			645,454
長期前払費用の支払額		398,614	379,953
その他		1,693	45,541
小計		1,292,343	2,533,133
利息の受取額		16	345
利息の支払額		141,634	316,782
保険金の受取額			22,393
法人税等の支払額		168	2,174
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,150,557	2,236,915
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		8,608,596	23,544,948
信託有形固定資産の取得による支出		49,421,996	50,526,134
差入預託保証金の支出		10,000	
預り敷金保証金の収入		44,791	309,889
信託預り敷金保証金の収入		705,752	577,192
その他			10,270
投資活動によるキャッシュ・フロー		57,290,049	73,173,730
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		14,490,000	33,219,000
短期借入金の返済による支出			14,490,000
長期借入金の借入による収入		20,000,000	23,000,000
長期借入金の返済による支出			700,000
投資口の発行による収入		24,327,360	32,650,108
分配金の支払額			924,368
財務活動によるキャッシュ・フロー		58,817,360	72,754,740
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,677,868	1,817,924
・ 現金及び現金同等物の期首残高		96,575	2,774,443
・ 現金及び現金同等物の期末残高	1	2,774,443	4,592,368

[重要な会計方針]

項目	第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>4～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	4～47年	構築物	7～20年	工具器具備品	3～6年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>4～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	4～47年	構築物	7～20年	機械装置	15年	工具器具備品	3～10年
建物	4～47年															
構築物	7～20年															
工具器具備品	3～6年															
建物	4～47年															
構築物	7～20年															
機械装置	15年															
工具器具備品	3～10年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、984,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、984,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年12月1日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年12月1日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,161,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,161,800千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>														

項目	第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>同左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地</p> <p>c. 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>c. 信託預り敷金保証金</p>

項目	第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
6. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。	同左
7. 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。	同左

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第 2 期 (平成16年11月30日現在)	第 3 期 (平成17年5月31日現在)																																																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">13,922</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,564,415</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">20,371</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,719,064</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,519,203</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">22,659,554</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">219,800</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,016</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">25,851,354</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,578,703</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">14,490,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,490,000</td></tr> </table>	現金及び預金	13,922	建物	3,564,415	構築物	20,371	土地	4,719,064	信託現金及び信託預金	1,519,203	信託建物	22,659,554	信託構築物	219,800	信託工具器具備品	11,016	信託土地	25,851,354	合計	58,578,703	短期借入金	14,490,000	長期借入金	20,000,000	合計	34,490,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">324,511</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">12,424,727</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">60,494</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,499</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">15,651,083</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,733,062</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">41,100,836</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">328,236</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">601</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">28,483</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">55,389,139</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">128,042,677</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">33,219,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">42,300,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,519,000</td></tr> </table>	現金及び預金	324,511	建物	12,424,727	構築物	60,494	工具器具備品	1,499	土地	15,651,083	信託現金及び信託預金	2,733,062	信託建物	41,100,836	信託構築物	328,236	信託機械装置	601	信託工具器具備品	28,483	信託土地	55,389,139	合計	128,042,677	短期借入金	33,219,000	長期借入金	42,300,000	合計	75,519,000
現金及び預金	13,922																																																								
建物	3,564,415																																																								
構築物	20,371																																																								
土地	4,719,064																																																								
信託現金及び信託預金	1,519,203																																																								
信託建物	22,659,554																																																								
信託構築物	219,800																																																								
信託工具器具備品	11,016																																																								
信託土地	25,851,354																																																								
合計	58,578,703																																																								
短期借入金	14,490,000																																																								
長期借入金	20,000,000																																																								
合計	34,490,000																																																								
現金及び預金	324,511																																																								
建物	12,424,727																																																								
構築物	60,494																																																								
工具器具備品	1,499																																																								
土地	15,651,083																																																								
信託現金及び信託預金	2,733,062																																																								
信託建物	41,100,836																																																								
信託構築物	328,236																																																								
信託機械装置	601																																																								
信託工具器具備品	28,483																																																								
信託土地	55,389,139																																																								
合計	128,042,677																																																								
短期借入金	33,219,000																																																								
長期借入金	42,300,000																																																								
合計	75,519,000																																																								
<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">50,882口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	50,882口	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">101,845口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	101,845口																																																
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																								
発行済投資口数	50,882口																																																								
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																								
発行済投資口数	101,845口																																																								
<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																								

(損益計算書関係)

第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)																																																																				
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>不動産賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">2,210,484</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">68,905</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">87,135</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">48,897</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">24,672</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,440,096</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">268,168</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">37,252</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">2,187</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">36,511</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">47,454</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">10,472</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">465,989</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">76,703</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">944,739</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right;">1,495,356千円</p>	不動産賃貸事業収入		賃貸料	2,210,484	共益費	68,905	駐車場収入	87,135	付帯収入	48,897	その他賃貸事業収入	24,672	合計	2,440,096	不動産賃貸事業費用		管理業務費	268,168	修繕費	37,252	公租公課	2,187	信託報酬	36,511	水道光熱費	47,454	損害保険料	10,472	減価償却費	465,989	その他賃貸事業費用	76,703	合計	944,739	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>不動産賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">3,004,958</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">76,980</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">124,779</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">47,591</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">29,917</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,284,227</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">360,055</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">80,241</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">20,788</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">32,822</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">66,642</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">12,898</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">647,176</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">156,344</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,376,969</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right;">1,907,257千円</p>	不動産賃貸事業収入		賃貸料	3,004,958	共益費	76,980	駐車場収入	124,779	付帯収入	47,591	その他賃貸事業収入	29,917	合計	3,284,227	不動産賃貸事業費用		管理業務費	360,055	修繕費	80,241	公租公課	20,788	信託報酬	32,822	水道光熱費	66,642	損害保険料	12,898	減価償却費	647,176	その他賃貸事業費用	156,344	合計	1,376,969
不動産賃貸事業収入																																																																					
賃貸料	2,210,484																																																																				
共益費	68,905																																																																				
駐車場収入	87,135																																																																				
付帯収入	48,897																																																																				
その他賃貸事業収入	24,672																																																																				
合計	2,440,096																																																																				
不動産賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	268,168																																																																				
修繕費	37,252																																																																				
公租公課	2,187																																																																				
信託報酬	36,511																																																																				
水道光熱費	47,454																																																																				
損害保険料	10,472																																																																				
減価償却費	465,989																																																																				
その他賃貸事業費用	76,703																																																																				
合計	944,739																																																																				
不動産賃貸事業収入																																																																					
賃貸料	3,004,958																																																																				
共益費	76,980																																																																				
駐車場収入	124,779																																																																				
付帯収入	47,591																																																																				
その他賃貸事業収入	29,917																																																																				
合計	3,284,227																																																																				
不動産賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	360,055																																																																				
修繕費	80,241																																																																				
公租公課	20,788																																																																				
信託報酬	32,822																																																																				
水道光熱費	66,642																																																																				
損害保険料	12,898																																																																				
減価償却費	647,176																																																																				
その他賃貸事業費用	156,344																																																																				
合計	1,376,969																																																																				
<p>2. 不動産等売買損益の内訳</p>	<p>2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>C-5 ヴェール小日向</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">345,475</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">285,810</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">13,949</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">45,715</td></tr> </table> <p>F-5 マノア鷺沼</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">450,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">359,643</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">17,666</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">72,690</td></tr> </table>	不動産等売却収入	345,475	不動産等売却原価	285,810	その他売却費用	13,949	不動産等売却益	45,715	不動産等売却収入	450,000	不動産等売却原価	359,643	その他売却費用	17,666	不動産等売却益	72,690																																																				
不動産等売却収入	345,475																																																																				
不動産等売却原価	285,810																																																																				
その他売却費用	13,949																																																																				
不動産等売却益	45,715																																																																				
不動産等売却収入	450,000																																																																				
不動産等売却原価	359,643																																																																				
その他売却費用	17,666																																																																				
不動産等売却益	72,690																																																																				

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	第 3 期 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年5月31日)												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,255,239 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,519,203 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>2,774,443 千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	1,255,239 千円	信託現金及び信託預金勘定	1,519,203 千円	現金及び現金同等物	<u>2,774,443 千円</u>	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年5月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,815,780 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">2,776,587 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>4,592,368 千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	1,815,780 千円	信託現金及び信託預金勘定	2,776,587 千円	現金及び現金同等物	<u>4,592,368 千円</u>
現金及び預金勘定	1,255,239 千円												
信託現金及び信託預金勘定	1,519,203 千円												
現金及び現金同等物	<u>2,774,443 千円</u>												
現金及び預金勘定	1,815,780 千円												
信託現金及び信託預金勘定	2,776,587 千円												
現金及び現金同等物	<u>4,592,368 千円</u>												

(リース取引関係)

第 2 期 (自平成15年12月 1 日 至平成16年11月30日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

第 3 期 (自平成16年12月 1 日 至平成17年5月31日)

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)

第 2 期 (平成 16 年 11 月 30 日 現在)

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。

第 3 期 (平成 17 年 5 月 31 日 現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第 2 期 (自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日)	第 3 期 (自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日)
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>

(退職給付関係)

第2期(自平成15年12月1日 至平成16年11月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第3期(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第2期 (自平成15年12月1日 至平成16年11月30日)	第3期 (自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 49 繰延税金資産 49 (繰延税金資産の純額) 49	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 43 繰延税金資産 43 (繰延税金資産の純額) 43
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 38.88 その他 0.13 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.64	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.34 その他 0.06 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.11

(持分法損益等)

第2期(自平成15年12月1日 至平成16年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第3期(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第 2 期 (自平成15年12月 1 日 至平成16年11月30日)

- 1 . 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- 2 . 役員及び個人主要投資主等
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。

第 3 期 (自平成16年12月 1 日 至平成17年5月31日)

- 1 . 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- 2 . 役員及び個人主要投資主等
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。

(投資口1口当たり情報)

第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
1口当たり純資産額 498,342 円	1口当たり純資産額 574,034 円
1口当たり当期純利益金額 24,600 円 (18,441) 円	1口当たり当期純利益金額 13,611 円
<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません</p>	<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

(注) 一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。なお、第2期の1口当たり当期純利益については、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
当期純利益金額(千円)	935,488	1,385,012
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	935,488	1,385,012
期中平均投資口数	38,028 (50,730)	101,760

[重要な後発事象]

<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第 3 期 (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年5月31日)</p>																																																												
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成16年10月28日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成16年12月 1 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成16年12月17日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は57,077,468,469円、発行済投資口数は101,845口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 50,000口</td></tr> <tr><td>発行価格(募集価格)</td><td>: 1口当たり663,899円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 33,194,950,000円</td></tr> <tr><td>発行価額(引受価額)</td><td>: 1口当たり640,663円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 32,033,150,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成16年12月 1 日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td>: 平成16年12月 2 日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成16年12月 1 日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 963口</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり640,663円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 616,958,469円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成16年12月17日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td>: 平成16年12月20日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成16年12月 1 日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>: 三菱証券株式会社</td></tr> </table> <p>〔資金の用途〕</p> <p>平成16年12月 2 日付にて、4 物件・総額12,847百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。</p> <p>平成16年12月 3 日付にて、11物件・総額17,750百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。</p> <p>平成17年 1 月31日付にて、1 物件・1,445百万円の不動産等を取得しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>	発行新投資口数	: 50,000口	発行価格(募集価格)	: 1口当たり663,899円	発行価格の総額	: 33,194,950,000円	発行価額(引受価額)	: 1口当たり640,663円	発行価額の総額	: 32,033,150,000円	払込期日	: 平成16年12月 1 日	投資証券交付日	: 平成16年12月 2 日	分配金起算日	: 平成16年12月 1 日	発行新投資口数	: 963口	発行価額	: 1口当たり640,663円	発行価額の総額	: 616,958,469円	払込期日	: 平成16年12月17日	投資証券交付日	: 平成16年12月20日	分配金起算日	: 平成16年12月 1 日	割当先	: 三菱証券株式会社	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年5月19日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年6月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成17年7月8日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は82,936,941,581円、発行済投資口数は144,327口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 41,000口</td></tr> <tr><td>発行価格(募集価格)</td><td>: 1口当たり630,140円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 25,835,740,000円</td></tr> <tr><td>発行価額(引受価額)</td><td>: 1口当たり608,716円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 24,957,356,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成17年6月14日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td>: 平成17年6月15日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成17年6月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <table border="0"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 1,482口</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり608,716円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 902,117,112円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成17年7月8日</td></tr> <tr><td>投資証券交付日</td><td>: 平成17年7月11日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成17年6月1日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>: 三菱証券株式会社</td></tr> </table> <p>〔資金の用途〕</p> <p>平成17年6月20日付にて、1物件・1,000百万円の不動産等を取得しました。</p> <p>平成17年6月22日付にて、短期借入金21,709百万円を返済しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>	発行新投資口数	: 41,000口	発行価格(募集価格)	: 1口当たり630,140円	発行価格の総額	: 25,835,740,000円	発行価額(引受価額)	: 1口当たり608,716円	発行価額の総額	: 24,957,356,000円	払込期日	: 平成17年6月14日	投資証券交付日	: 平成17年6月15日	分配金起算日	: 平成17年6月1日	発行新投資口数	: 1,482口	発行価額	: 1口当たり608,716円	発行価額の総額	: 902,117,112円	払込期日	: 平成17年7月8日	投資証券交付日	: 平成17年7月11日	分配金起算日	: 平成17年6月1日	割当先	: 三菱証券株式会社
発行新投資口数	: 50,000口																																																												
発行価格(募集価格)	: 1口当たり663,899円																																																												
発行価格の総額	: 33,194,950,000円																																																												
発行価額(引受価額)	: 1口当たり640,663円																																																												
発行価額の総額	: 32,033,150,000円																																																												
払込期日	: 平成16年12月 1 日																																																												
投資証券交付日	: 平成16年12月 2 日																																																												
分配金起算日	: 平成16年12月 1 日																																																												
発行新投資口数	: 963口																																																												
発行価額	: 1口当たり640,663円																																																												
発行価額の総額	: 616,958,469円																																																												
払込期日	: 平成16年12月17日																																																												
投資証券交付日	: 平成16年12月20日																																																												
分配金起算日	: 平成16年12月 1 日																																																												
割当先	: 三菱証券株式会社																																																												
発行新投資口数	: 41,000口																																																												
発行価格(募集価格)	: 1口当たり630,140円																																																												
発行価格の総額	: 25,835,740,000円																																																												
発行価額(引受価額)	: 1口当たり608,716円																																																												
発行価額の総額	: 24,957,356,000円																																																												
払込期日	: 平成17年6月14日																																																												
投資証券交付日	: 平成17年6月15日																																																												
分配金起算日	: 平成17年6月1日																																																												
発行新投資口数	: 1,482口																																																												
発行価額	: 1口当たり608,716円																																																												
発行価額の総額	: 902,117,112円																																																												
払込期日	: 平成17年7月8日																																																												
投資証券交付日	: 平成17年7月11日																																																												
分配金起算日	: 平成17年6月1日																																																												
割当先	: 三菱証券株式会社																																																												

2. 資金の借入について

平成16年12月3日付にて、不動産等の購入資金に充てるとともに既存の短期借入金（14,490百万円）の返済に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

[タームローンA号]

借入先 : 株式会社東京三菱銀行
中央三井信託銀行株式会社
三菱信託銀行株式会社
株式会社ユーエフジェイ銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
株式会社あおぞら銀行
農林中央金庫
株式会社静岡銀行
株式会社千葉銀行

借入金額 : 11,500百万円
利率 : 0.68667%
借入実行日 : 平成16年12月3日
返済期日 : 平成21年11月30日
担保の有無 : 有担保

[タームローンB号]

借入先 : 株式会社東京三菱銀行
中央三井信託銀行株式会社
三菱信託銀行株式会社
株式会社ユーエフジェイ銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
株式会社あおぞら銀行
農林中央金庫
株式会社静岡銀行
株式会社千葉銀行

借入金額 : 11,500百万円
利率 : 0.53667%
借入実行日 : 平成16年12月3日
返済期日 : 平成18年11月30日
担保の有無 : 有担保

平成17年1月31日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

2. 資金の借入について

平成17年8月12日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

借入先 : 三菱信託銀行株式会社
住友信託銀行株式会社
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社あおぞら銀行
借入金額 : 10,000百万円
利率 : 0.50497%
借入実行日 : 平成17年8月12日
返済期日 : 平成18年8月11日
担保の有無 : 無担保

[資金の用途]

平成17年8月12日付にて、6物件・9,548百万円の不動産等を取得しました。

(注)取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

[極度ローン A 1]

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
借入金額 : 2,650百万円
利率 : 1.06000%
借入実行日 : 平成17年 1 月31日
返済期日 : 平成18年 1 月31日
担保の有無 : 有担保

借入先 : 株式会社ユーエフジェイ銀行
借入金額 : 2,600百万円
利率 : 1.06000%
借入実行日 : 平成17年 1 月31日
返済期日 : 平成18年 1 月31日
担保の有無 : 有担保

[資金の使途]

平成17年 1 月31日付にて、1 物件・5,250百万円
の不動産等を取得しました。

(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市
計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

3 . 投資法人債の発行

平成17年6月24日及び平成17年7月6日開催の役員
会の決議に基づき、以下の通り投資法人債を発行
し、平成17年7月20日に払込が完了しました。

投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法
人第1回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行価額の総額 : 10,000百万円
発行価額 : 額面100円につき金100円
利率 : 年0.74%
払込期日 : 平成17年7月20日
担保 : 無担保・無保証
償還方法・償還期限 : 元金は平成22年7月20日に
総額を償還
買入消却は発行日の翌日以
降いつでも可能

[資金の使途]

平成17年7月21日付にて、短期借入金11,510百万
円を返済しました。

3. 資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。

[ヴェール小日向]

所在地(住居表示) : 東京都文京区小日向二丁目30番6号

譲渡価格(注) : 345百万円

損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約73百万円を計上する予定です。

資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権

契約日 : 平成16年11月16日

引渡日 : 平成17年1月28日

譲渡先 : 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。

[マノア鷺沼]

所在地(住居表示) : 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号

譲渡価格(注) : 450百万円

損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約46百万円を計上する予定です。

資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権

契約日 : 平成16年11月19日

引渡日 : 平成17年1月28日

譲渡先 : 山田建設株式会社

(注) 売却価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はございません。

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

区分	種類	契約額等(千円)		時価(千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	21,500,000	21,500,000	272,044
	合計	21,500,000	21,500,000	272,044

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)	摘要
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	建物	3,589,840	10,151,630	-	13,741,471	140,859	115,434	13,600,611 (注)
	構築物	20,688	43,631	-	64,320	1,567	1,250	62,752
	工具器具 備品	-	1,757	-	1,757	147	147	1,609
	土地	4,719,064	12,243,083	-	16,962,148	-	-	16,962,148 (注)
	建設仮勘 定	279,002	1,434,312	300,757	1,412,556	-	-	1,412,556 (注)
	信託建物	23,086,591	19,522,366	272,453	42,336,504	933,377	514,752	41,403,120 (注)
	信託 構築物	230,502	128,001	2,158	356,345	21,644	11,128	334,700
	信託機械 装置	-	616	-	616	15	15	601
	信託工具 器具備品	13,523	22,061	-	35,585	6,955	4,448	28,629
	信託土地	25,851,354	31,097,440	389,468	56,559,326	-	-	56,559,326 (注)
	信託建設 仮勘定	240,023	51,244	291,099	168	-	-	168 (注)
	合計	58,030,592	74,696,145	1,255,937	131,470,801	1,104,569	647,176	130,366,232

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下の通りです。

1. 建物の増加(売買に伴う増加)

大阪府大阪市北区所在	「梅田エクセルハイツ」	建物	2,145百万円
東京都世田谷区所在	「ストーリー三軒茶屋」	建物	1,863百万円
東京都中央区所在	「パークハビオ京橋」	建物	1,578百万円

2. 土地の増加(売買に伴う増加)

大阪府大阪市北区所在	「梅田エクセルハイツ」	土地	3,493百万円
東京都世田谷区所在	「ストーリー三軒茶屋」	土地	1,627百万円

3. 信託建物の増加(売買に伴う増加)

東京都港区所在	「アパートメンツ西麻布」	信託建物	3,178百万円
東京都港区所在	「元麻布プレイス」	信託建物	2,404百万円
東京都港区所在	「パシフィックレジデンス芝浦」	信託建物	2,312百万円
東京都港区所在	「パシフィックレジデンス赤坂檜町」	信託建物	1,574百万円

4. 信託土地の増加（売買に伴う増加）

東京都港区所在	「元麻布プレイス」	信託土地	8,262百万円
東京都港区所在	「アパートメンツ西麻布」	信託土地	5,222百万円
東京都港区所在	「パシフィックレジデンス赤坂檜町」	信託土地	3,341百万円
東京都港区所在	「パシフィックレジデンス芝浦」	信託土地	2,754百万円
東京都新宿区所在	「パシフィックレジデンス市ヶ谷」	信託土地	1,510百万円

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。

借入金等明細表

区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期 借入 金	中央三井信託銀行株式 会社	-	2,650,000	-	2,650,000	1.08978%	平成18年 1月31日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	-	2,600,000	-	2,600,000				
	中央三井信託銀行株式 会社	-	1,567,000	-	1,567,000	1.09417%	平成18年 3月15日	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	-	6,550,000	-	6,550,000	1.08939%	平成18年 3月24日	(注4)	有担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	-	1,960,000	-	1,960,000				
	住友信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000				
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	-	1,880,000	-	1,880,000	1.08939%	平成18年 3月24日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	-	4,570,000	-	4,570,000				
	農林中央金庫	-	1,442,000	-	1,442,000				
	株式会社東京三菱銀行	-	1,100,000	-	1,100,000	1.08850%	平成18年 3月30日	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	-	1,400,000	-	1,400,000	1.08833%	平成18年 3月31日	(注4)	有担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	-	3,100,000	-	3,100,000	1.06188%	平成17年 9月30日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社東京三菱銀行	-	1,400,000	-	1,400,000	1.05209%	平成17年 6月30日	(注4)	有担保 無保証
小計		14,490,000 (注3)	33,219,000	14,490,000 (注3)	33,219,000				

長期 借入 金	株式会社東京三菱銀行	5,000,000	-	175,000	4,825,000	1.13357% (注2)	平成21年 2月28日	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	3,100,000	-	108,500	2,991,500				
	三菱信託銀行株式会社	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	住友信託銀行株式会社	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	株式会社りそな銀行	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	52,500	1,447,500				
	株式会社東京三菱銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.34862% (注2)	平成21年 11月30日	(注5)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	-	1,550,000	-	1,550,000				
	三菱信託銀行株式会社	-	1,200,000	-	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	-	1,250,000	-	1,250,000				
	住友信託銀行株式会社	-	1,250,000	-	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,200,000	-	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	800,000	-	800,000				
	農林中央金庫	-	1,250,000	-	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社千葉銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社東京三菱銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.54306%	平成18年 11月30日	(注5)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	-	1,550,000	-	1,550,000				
	三菱信託銀行株式会社	-	1,200,000	-	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェ イ銀行	-	1,250,000	-	1,250,000				
住友信託銀行株式会社	-	1,250,000	-	1,250,000					
株式会社りそな銀行	-	1,200,000	-	1,200,000					
株式会社あおぞら銀行	-	800,000	-	800,000					
農林中央金庫	-	1,250,000	-	1,250,000					
株式会社静岡銀行	-	500,000	-	500,000					
株式会社千葉銀行	-	500,000	-	500,000					
小計	20,000,000	23,000,000	700,000	42,300,000					
合計	34,490,000	56,219,000	15,190,000	75,519,000					

- (注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。
- (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注3) 当期において、短期借入金 144.9 億円を期限前返済しています。
- (注4) 用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。
- (注5) 用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。
- (注6) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の第3期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次の通りです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	11,500,000千円	-	19,300,000千円	11,500,000千円

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	24,427,360	32,650,108	-	57,077,468	
出資剰余金	-	-	-	-	
合計	24,427,360	32,650,108	-	57,077,468	

2 【投資法人の現況】
【純資産額計算書】

(平成17年5月31日現在)

	金額
資産総額	136,389,470千円
負債総額	77,926,972千円
純資産総額 (-)	58,462,497千円
発行済数量	101,845口
1 単位当たり純資産額 (/)	574,034円

第6【販売及び買戻しの実績】

	販売日（注1）	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間	平成14年12月6日	200口 (- 口)	- 口 (- 口)	200口
第2期計算期間	平成16年3月2日	49,200口 (- 口)	- 口 (- 口)	49,400口
	平成16年3月30日	1,482口 (- 口)	- 口 (- 口)	50,882口
第3期計算期間	平成16年12月1日	50,000口 (- 口)	- 口 (- 口)	100,882口
	平成16年12月17日	963口 (- 口)	- 口 (- 口)	101,845口

（注1）販売日は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しております。

（注2）本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしております。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

1．有価証券報告書

有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成17年2月24日に関東財務局長に提出しました。

2．有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成17年5月19日に関東財務局長に提出しました。

3．有価証券届出書の訂正届出書

上記1．の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成17年6月1日及び同年6月6日に関東財務局長に提出しました。

4．発行登録書

発行登録書（添付書類を含みます。）を平成17年6月24日に関東財務局長に提出しました。

5．発行登録書追補書類

発行登録書追補書類（添付書類を含みます。）を平成17年7月6日に関東財務局長に提出しました。

6．臨時報告書

証券取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第2号の規定に基づき臨時報告書を平成17年8月19日に関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成17年 2月15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
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印

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15年12月1日から平成16年11月30日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー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にあり、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16年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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、投資法人は新投資口の発行、資金の借入及び資産の譲渡を行っている。

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

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年 8月15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

指定社員 公認会計士 村尾 裕 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印
業務執行社員

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16年12月1日から平成17年5月31日までの第3期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー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にあり、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17年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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、投資法人は新投資口の発行、資金の借入及び投資法人債の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、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

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。