

【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18年2月27日提出
【計算期間】	第4期（自平成17年6月1日至平成17年11月30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】

① 主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成15年11月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月
営業収益	百万円	—	2,440	3,402	4,627
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(—)	(2,440)	(3,284)	(4,358)
営業費用	百万円	3	1,243	1,793	2,243
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(—)	(944)	(1,376)	(1,708)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△3	1,196	1,609	2,384
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△9	941	1,374	2,022
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	△6	935	1,385	2,020
総資産額	百万円	146	61,087	136,389	173,446
純資産額	百万円	93	25,356	58,462	84,957
出資総額	百万円	100	24,427	57,077	82,936
発行済投資口数	口	200	50,882	101,845	144,327
1口当たり純資産額	円	468,931	498,342	574,034	588,649
分配金総額	百万円	—	929	1,384	2,020
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	14,321
1口当たり分配金額	円	—	18,263	13,599	14,002
(うち1口当たり利益分配金)	円	(—)	(18,263)	(13,599)	(14,002)
(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	1.3
(年換算)	%	(△8.2)	(3.0)	(2.8)	(2.6)
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	2.8
(年換算)	%	(△6.5)	(5.1)	(6.6)	(5.6)
期末自己資本比率 (注4)	%	63.9	41.5	42.9	49.0
配当性向	%	—	99.3	99.9	99.9
当期減価償却費	百万円	—	465	647	828
当期資本的支出額	百万円	—	29	69	40
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	—	1,961	2,554	3,478
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円	2,053	28,530	19,583	19,145
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍	—	17.4	16.4	15.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	—	7.8	8.0	9.7
金利償却前当期純利益	百万円	—	1,607	2,321	3,175
支払利息(投資法人債利息を含む。)	百万円	—	206	288	326
有利子負債額	百万円	—	34,490	75,519	85,430
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	—	56.5	55.4	49.3
当期運用日数 (注10)	日	—	274	182	183

- (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、第4期：141,115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日为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／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷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NOI＝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＋その他の償却費－不動産等売却損益）／期末発行済投資口数（小数点以下を切り捨てて記載しています。）

従来、不動産等売却益もポートフォリオから生じる利益の一部であるとみなして算出しておりましたが、当期より、グローバルマーケットにおいて一般的となっているThe National Association of Real Estate Investment Trusts（NAREIT）の提示している定義に従って算出しております。

なお、FFOの従来算出方式による当該指標の推移は以下の通りです。

	第1期	第2期	第3期	第4期
1口当たりFFO（円）	△31,068	27,534	19,953	19,740

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
 第4期：FFO倍率＝平成17年11月末投資口価格（606,000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。）

なお、FFOの従来算出方式による当該指標の推移は以下の通りです。

	第1期	第2期	第3期	第4期
FFO倍率（倍）	－	18.0	16.1	15.4

- (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（投資法人債利息を含みます。）
- (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。

② 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日に出資金1億円（200口）で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第19号）。さらに、本投資法人は、平成16年3月2日に一般募集により49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めての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。さらに、平成17年6月14日に一般募集により41,000口、平成17年7月8日に第三者割当により1,482口の新投資口発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口数は144,327口、出資総額は82,936百万円となっています。

b. 当期の運用実績

(i) 物件取得及び売却

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

この結果、本投資法人は当期に26物件（取得価格の合計：33,647百万円、賃貸可能戸数：1,205戸、賃貸可能面積：53,823.52㎡）を取得する一方、2物件（売却価格の合計：2,600百万円、賃貸可能面積：7,256.69㎡）を売却しました。これにより当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅95物件、取得価格の総額154,813百万円、総賃貸可能面積237,124.18㎡となり、上場当初の目標である資産規模1,500億円を1年前倒しで達成いたしました。

(ii) 本投資法人の保有する資産の管理運営

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

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第4期末時点で92.2%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

本投資法人は、健全な負債比率の維持、金利上昇に対するリスクヘッジ及び資金調達コストの抑制により財務の安定性を確保しつつ、資金調達を実施してまいりました。財務の柔軟性及び機動性（調達方法及び調達先の多様化）の拡充を図るため、複数の金融機関との間でこれまでに基本合意書及びコミットメントライン契約を締結いたしました。平成17年6月以降の新規物件追加取得に際し、当該基本合意書に基づく短期借入れ及びコミットメントラインの利用による借入れを行い、さらに本投資法人は、資金調達手法の拡充の一環として、平成17年6月24日に証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っております。当該発行登録書に基づき、平成17年7月に公募により第1回無担保投資法人債を発行し、

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

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は85,430百万円（うち長期借入金は33,000百万円（うち、21,500百万円を固定金利化）、短期借入金は22,430百万円、投資法人債は30,000百万円）となっております。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は、49.3%となっております。

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

<発行登録書の概要>

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

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限 (償還期間)	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日 (5年)	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日 (5年)	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日 (7年)	100億円	1.28%
合計	—	—	—	300億円	—

<発行体格付の状況>

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

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4,627百万円、営業利益2,384百万円、経常利益2,022百万円、当期純利益2,020百万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14,002円といたしました。

(参考情報)

千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽装に関する問題について

千葉県建築設計事務所による構造計算書偽造問題に関し、本投資法人は平成18年1月19日現在で保有する全物件及び本投資法人が取得を予定している物件について、国土交通省が平成18年1月19日付で公表している「構造計算書が偽造された物件について」

に記載の平成18年1月18日17時までに偽造が確認されている94物件には該当しないことを確認しています。また、当該全保有物件及び取得予定物件について、偽造が確認されている94物件に関与したとされる設計者とは一切関係がなかったことの確認も終えています。

なお、本投資法人では規約第11条3項に従い、物件を購入する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から、地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に購入建物の構造上の耐力を考慮し、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行ったうえで取得を判断しており、またこれを資産運用会社の運用ガイドラインにも定めています。

(ロ) 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

日本経済については、原油価格の動向が内外経済に与える影響には留意する必要があるものの、企業部門の好調さが家計部門にも波及しており、設備投資の増加や消費マインドの改善により国内民間需要に支えられた景気回復基調が継続すると見込まれます。このような運用環境の中、立地等に優れた高い競争力を有する物件については、高水準の稼働率にて推移しており、賃料水準も緩やかな回復傾向に向かうものと思われま

す。不動産売買市場については、東京都心部を中心に地価動向の底入れ感が顕在化し、安定的な住宅物件供給が見込まれる一方、プライベートファンドや不動産投資信託による取得競争は激化しており、立地や企画に優れた物件については引き続き厳しい投資環境が継続するものと思われま

b. 今後の運用方針について

(i) ポートフォリオの構築

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

具体的には下記の通り、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社及び資産運用会社への出資会社のノウハウ・情報を活用し、過度な取得競争の回避を図ります。

① 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。

② 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。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社の有

する賃貸住宅の運営管理ノウハウを活用し、内部成長を図ります。

① 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。

② 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。

③ 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

(iii) 「パシフィック」ブランドの浸透

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

(iv) 財務戦略

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

(ハ) 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11月17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12月12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18年1月11日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は105,593,101,965円、発行済投資口数は186,809口となっております。

(i) 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12月12日
発行価格(募集価格)	: 1口当たり552,000円	投資証券交付日	: 平成17年12月13日
発行価格の総額	: 22,632,000,000円	分配金起算日	: 平成17年12月1日
発行価額(引受価額)	: 1口につき533,312円		
発行価額の総額	: 21,865,792,000円		

(ii) 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18年1月11日
発行価額	: 1口当たり533,312円	投資証券交付日	: 平成18年1月12日
発行価額の総額	: 790,368,384円	分配金起算日	: 平成17年12月1日
割当先	: 大和証券エスエムビーシー株式会社		

b. 資産の譲渡

平成17年12月21日付で、以下の資産を譲渡しました。

物件番号	地域	物件名称	特定資産の種類	譲渡価格(注)	譲渡実行日
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	信託受益権	636百万円	平成17年12月21日
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治I・II	信託受益権	1,502百万円	平成17年12月21日
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	信託受益権	1,308百万円	平成17年12月21日

(注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

c. 投資法人債の発行

平成17年12月22日及び平成18年2月8日開催の役員会の決議に基づき、特定資産を取得するための資金に充当することを目的に、以下の通り投資法人債を発行し、平成18年2月20日に払込が完了しました。

- ① 投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第4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)
- ② 発行価額の総額 : 15,000百万円
- ③ 発行価額 : 額面100円につき金100円
- ④ 利率 : 年1.50%
- ⑤ 払込期日 : 平成18年2月20日
- ⑥ 担保 : 無担保・無保証
- ⑦ 償還方法・償還期限 : 元金は平成23年2月18日に総額を償還
買入消却は発行日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、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5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	J R山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩7分
敷地面積	2,929.35㎡
延床面積	31,520.09㎡（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、平成18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」駅より徒歩約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」駅より徒歩約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（一部鉄骨造）地下3階付地上27階建（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、本書の日付現在までに取得した主な資産は、以下の通りです。

F-17 パシフィックレジデンス泉

物件名	パシフィックレジデンス泉
特定資産の内容	不動産
取得価格	4,400,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	株式会社大京
所在地（注1）	土地：愛知県名古屋市東区泉一丁目301番1、325番、326番（地番） 建物：愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号（住居表示）
交通	名古屋市営地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅より徒歩7分
敷地面積（注1）	2,575.53㎡
延床面積（注1）	10,546.49㎡
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期（注1）	平成17年11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）	122戸〔3LDK：79戸、3SLDK：26戸、4LDK：17戸〕
賃貸戸数（注2）	1戸
総賃貸面積（注2）	100.46㎡
総賃貸可能面積（注2）	9,715.22㎡

S-32 パシフィックレジデンス三宮東

物件名	パシフィックレジデンス三宮東
特定資産の内容	不動産
取得価格	2,247,200,000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	双日都市開発株式会社
所在地（注1）	土地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目308番2（地番） 建物：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号（住居表示）
交通	阪神線「三宮」駅より徒歩7分、JR線「三ノ宮」駅より徒歩8分、阪急線「三宮」駅より徒歩10分
敷地面積（注1）	1,159.16㎡
延床面積（注1）	6,352.30㎡
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期（注1）	平成17年11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）	161戸〔ワンルーム：126戸、2LDK：25戸、3LDK：10戸〕
賃貸戸数（注2）	2戸
総賃貸面積（注2）	88.16㎡
総賃貸可能面積（注2）	5,698.03㎡

S-24 パシフィックレジデンス築地

物件名	パシフィックレジデンス築地
特定資産の内容	不動産
取得価格	1,320,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	丸紅株式会社
所在地（注1）	土地：東京都中央区築地一丁目908番11（地番） 建物：東京都中央区築地一丁目9番13号（住居表示）
交通	東京メトロ日比谷線「築地」駅、有楽町線「新富町」駅より徒歩3分
敷地面積（注1）	382.26㎡
延床面積（注1）	2,550.56㎡
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12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）	54戸〔1K：36戸、1LDK：6戸、2LDK：8戸、3LDK：4戸〕
賃貸戸数（注2）	0戸
総賃貸面積（注2）	0.00㎡
総賃貸可能面積（注2）	2,043.00㎡

（注1）「所在地」における「土地」（地番）、「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。なお、「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12月31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】

① 投資法人の目的及び基本的性格

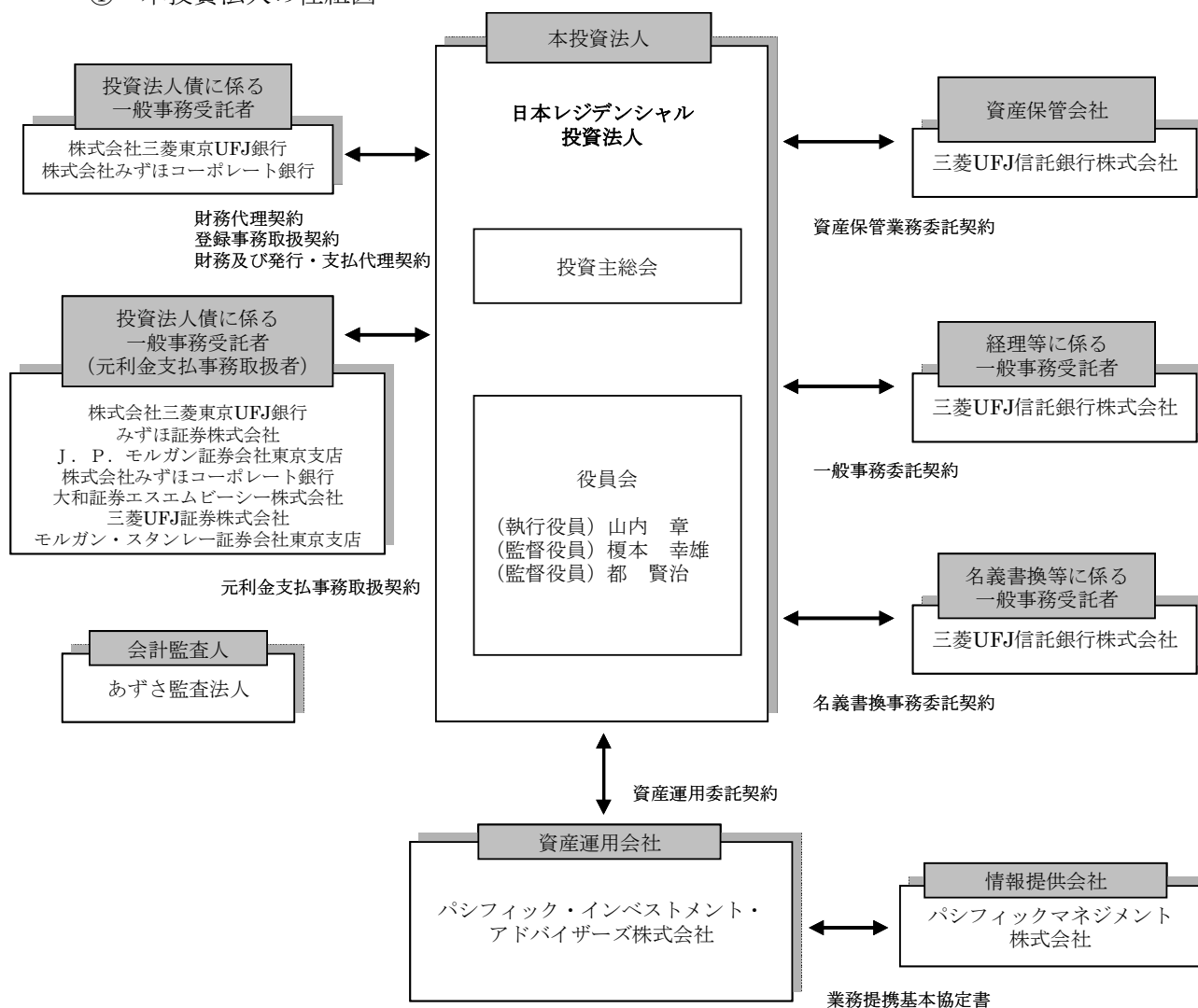
本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等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】

① 本投資法人の仕組み図



(注) 平成18年1月1日付けにて、株式会社東京三菱銀行は、株式会社ユーエフジェイ銀行と合併し、株式会社三菱東京UFJ銀行となっております。

② 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	<p>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（以下「資産運用委託契約」と総称します。）を本投資法人との間で締結しました。</p> <p>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。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、① 資産の取得に係る一任業務、② 資産の運用に係る一任業務、③ 資産の処分に係る一任業務、④ 投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務、⑤ 資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに⑥ その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。</p>
三菱UFJ信託銀行株式会社	経理等に係る一般事務受託者／資産保管会社	<p>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。</p> <p>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① 本投資証券の発行に関する事務、② 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、③ 計算に関する事務、④ 会計帳簿の作成に関する事務、並びに⑤ 納税に関する事務を行います。</p> <p>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。</p>
三菱UFJ信託銀行株式会社	名義書換等に係る一般事務受託者	<p>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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の① 発行する投資口の名義書換に関する事務、② 機関の運営に関する事務、③ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び④ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

名称	運営上の役割	関係業務の概要
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	<p>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。</p> <p>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① 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。）、② 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。</p>
株式会社みずほコーポレート銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	<p>平成17年9月9日付で第2回及び第3回無担保投資法人債財務代理契約及び登録事務に関する覚書を締結しました。</p> <p>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① 第2回及び第3回無担保投資法人債に関する発行及び期中事務、② 第2回及び第3回無担保投資法人債の登録に関する事務を行います。</p> <p>また、平成18年2月8日付で第4回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第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、本投資法人の財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務を行います。</p>
株式会社三菱東京UFJ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）	<p>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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第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。</p>
株式会社みずほコーポレート銀行 大和証券エスエムビーシー株式会社 三菱UFJ証券株式会社 モルガン・スタンレー証券会社東京支店	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）	<p>平成17年9月9日付で第2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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第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2回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。</p>
株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ証券株式会社 J. P. モルガン証券会社東京支店 大和証券エスエムビーシー株式会社	投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）	<p>平成17年9月9日付で第3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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第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3回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	関係業務の概要
パシフィックマネジメント株式会社	情報提供会社	平成17年11月1日付で資産運用会社との間で「業務提携基本協定書」を締結し、パシフィックマネジメント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報を本投資法人に優先的に提供する一方、本投資法人の売却候補物件の情報をパシフィックマネジメント株式会社に提供します。 詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 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】

① 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。

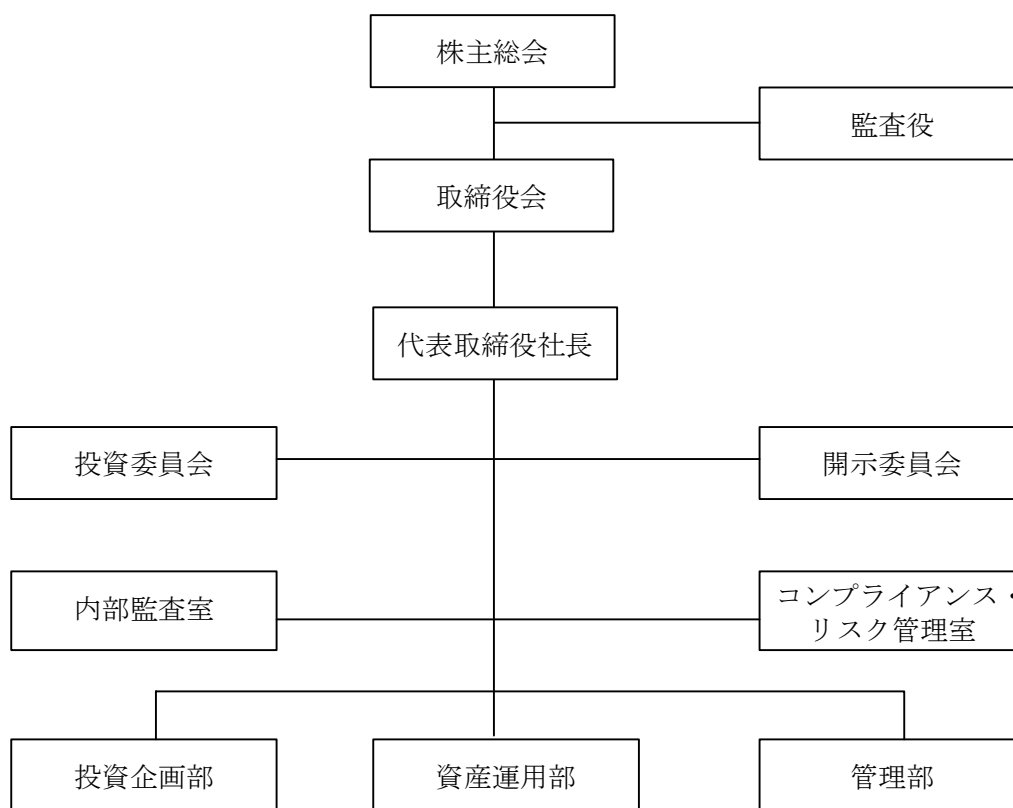
(ハ) 会計監査人

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）。

② 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、上記の組織体系において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、運用資産の取得、売却、管理の計画案の審議並びに運用資産の取得及び売却に関する事項の審議、決議及び取締役会に対する答申を行うため投資委員会を設置しています。また、各種業務を投資企画部、資産運用部及び管理部の各組織に分掌し、各部の統括者としてゼネラルマネージャーの役職を設置しています。更に、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・リスク管理室を設置し、内部監

査を担当する機関として内部監査室を設置し、投資法人における法定開示及び適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備を担当する機関として開示委員会を設置しています。

(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 ・本投資法人へ組み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"> ・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・リスク管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・社内諸規程・規則等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 ・リスク管理に関する基本事項の決定 ・事業計画の策定・実行に伴うリスク管理の実践
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査計画に基づく内部監査の実施 ・内部監査報告書の作成及び内部監査結果の取締役会への報告

(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">・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得業務に関する審議 (運用資産の運用方針等に係る運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)に照らした、物件の概要、取得価格等に関する審議)・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会に答申する際には、少数意見についても取締役会に併せて提出します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できません(後記「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	<ul style="list-style-type: none">・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	105,593,101,965円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	186,809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)
平成17年12月12日	21,865,792	104,802,733	41,000	185,327	(注8)
平成18年1月11日	790,368	105,593,101	1,482	186,809	(注9)

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

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

(注3) 1口当たり発行価額480,000円にて、三菱証券株式会社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。

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成17年11月30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)	発行済投資口総数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	8,292	5.74
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	6,073	4.20
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	5,974	4.13
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 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	4,363	3.02
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	4,127	2.85
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	2.43
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	1.90
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 (全共連ビル)	2,748	1.90
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	2,698	1.86
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	2,566	1.77
合計		43,114	29.87

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

(所有者別状況)

(平成17年11月30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)	179	16	240	68	11,514	12,017
投資主数の割合 (%)	1.49	0.13	2.00	0.57	95.81	100.00
所有投資口数 (口)	84,657	1,915	11,541	15,918	30,296	144,327
所有投資口数の割合 (%)	58.65	1.33	8.00	11.03	20.99	100.00

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 ① 投資対象とする資産の種類」に記載された特定資産に投資して運用を行います（規約第10条）。

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

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

① 基本方針

本投資法人は、主として後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）」に記載する特定資産（以下「投資対象不動産等」といい、このうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び信託の受益権に係る信託財産又は匿名組合出資持分に係る投資資産を構成する不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。）、とりわけ、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産に対して投資を行います。

(イ) ポートフォリオ構築方針

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

a. 用途

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

(i) 物件とテナントの分散

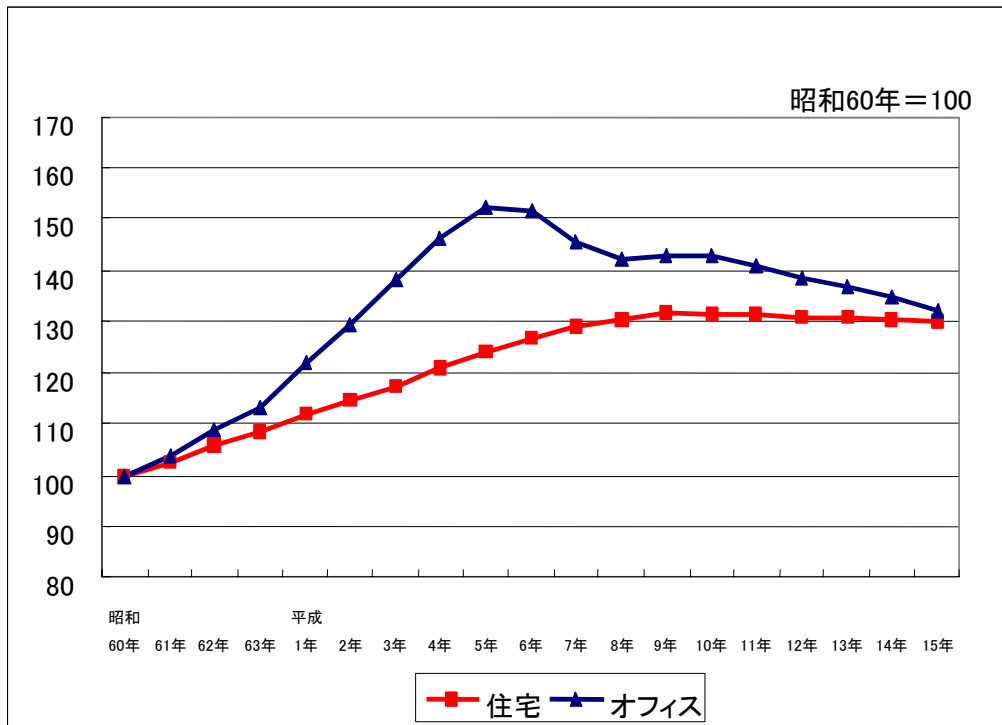
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

(ii) 賃料収入の安定性

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

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

<住宅賃料とオフィス賃料の推移>



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

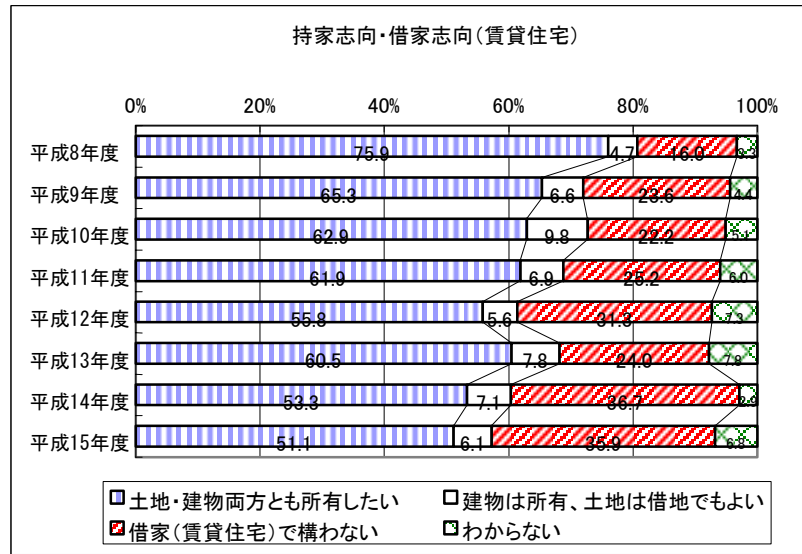
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

(iii) 多様な賃貸住宅志向

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

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

＜持家志向・借家志向（賃貸住宅）の推移＞



（出所）国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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

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

（iv）安定した賃貸住宅運営者へのニーズ

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

（v）不動産売買市場における流動性

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

以上から、本投資法人は、賃貸住宅又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産を主たる投資対象とし、安定収益に裏付けられた分散効果の高いポートフォリオを構築し、資産運用会社の運営管理ノウハウを活用することで、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

b. 目標ポートフォリオ

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

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

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

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

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

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

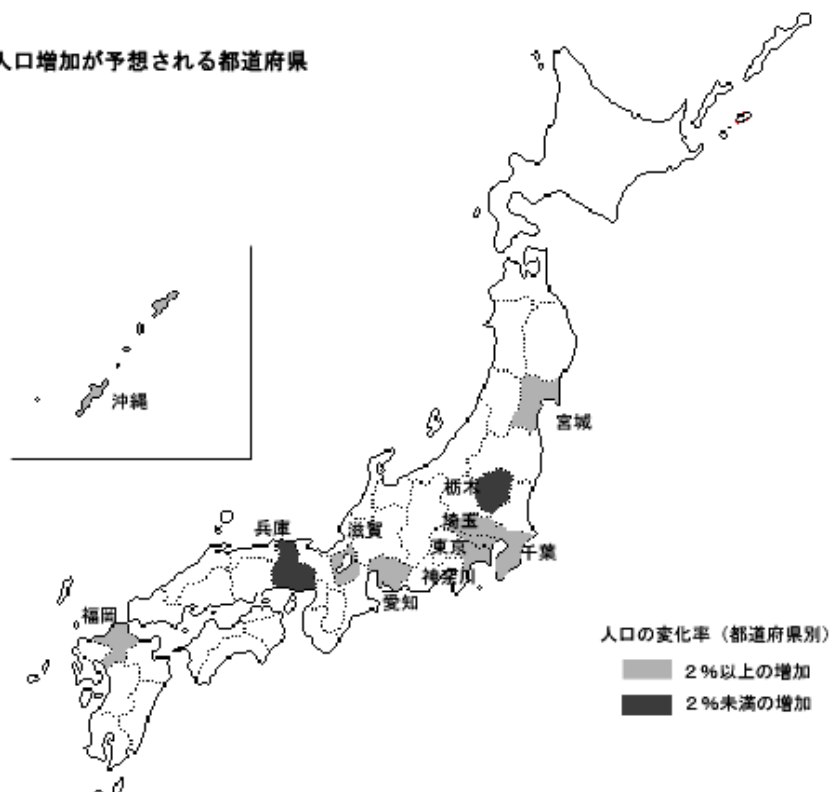
なお、本投資法人の資産規模の拡大過程においては、経済情勢及び不動産市場動向等を勘案し、投資対象不動産が一時的に特定の地域及び特定のタイプに偏重する場合があります。

(i) 首都圏重視型ポートフォリオ

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

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

人口増加が予想される都道府県



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

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

(ii) 住宅総合型ポートフォリオ

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

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

<資産運用会社が想定する典型的なライフステージ>

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

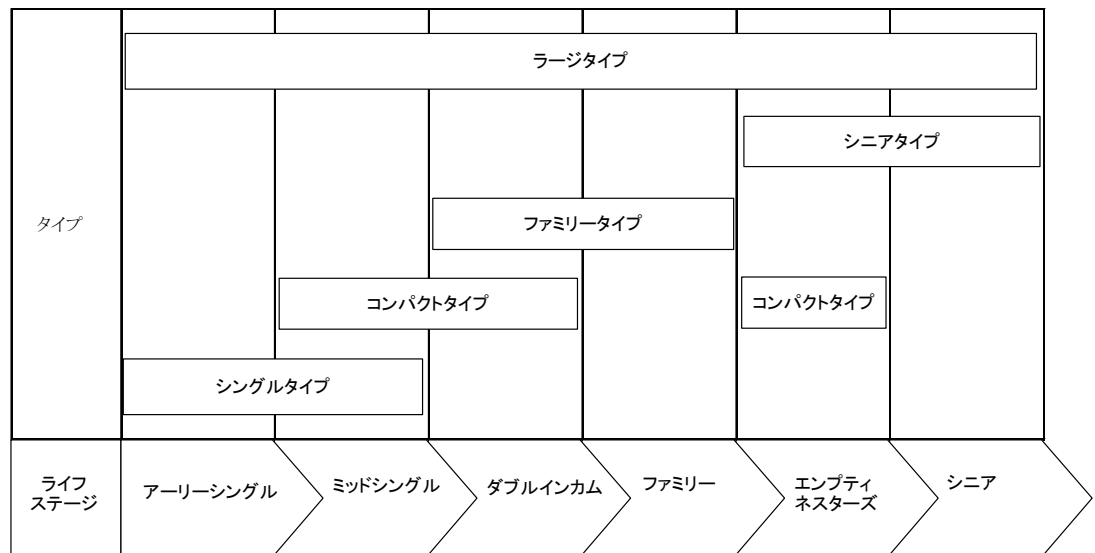
資産運用会社では、対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等によって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

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

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
コンパクトタイプ (C)	<p><主たるライフステージ> ミッドシングル、ダブルインカム、エンブティネスターズ</p> <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。S O H O (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> 交通利便、商業利便、文化施設に近接</p>
ファミリータイプ (F)	<p><主たるライフステージ> ファミリー、ダブルインカム</p> <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><主たるライフステージ> 全ステージ</p> <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>

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
シニアタイプ (SE)	<p><主たるライフステージ> エンピティネスターズ、シニア</p> <p><主たる居住者> 高齢者</p> <p><市場の特徴> 高齢者世帯数の増加及びサービスニーズの多様化から、需要が顕在化しており、今後の成長が大きく見込まれる市場です。</p> <p><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、コミュニティ施設に近接又は具備</p>

<各タイプによるライフステージへの対応>



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

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

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

（注2）資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

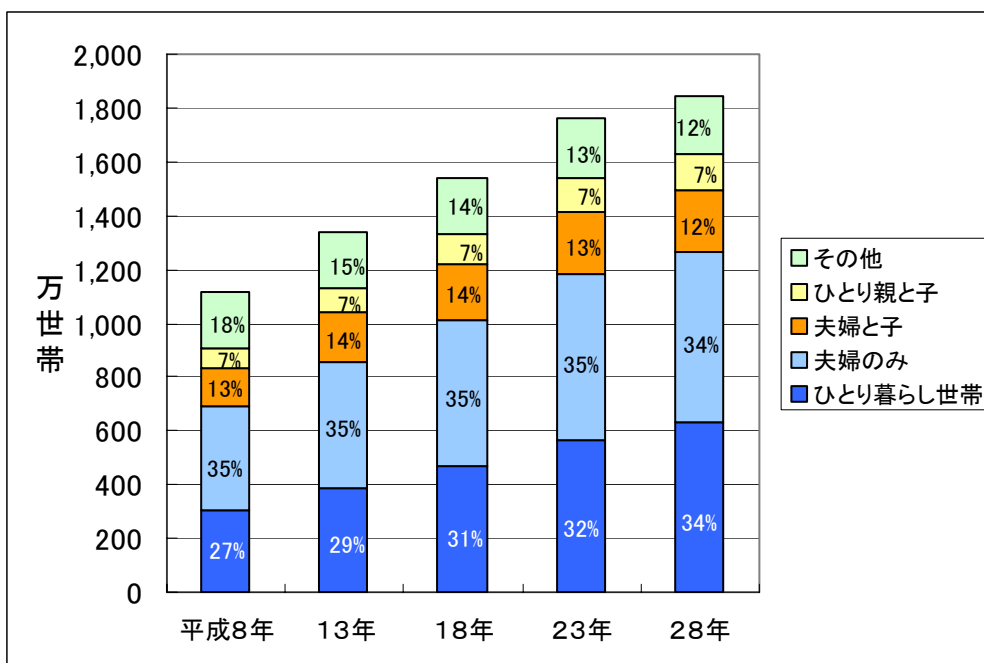
「1（2、3）DK」：主たる居室1（2、3）部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅

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

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

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

＜世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計＞



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

(注) 上記グラフは、上記資料から抽出した数値をグラフ化したものです。

(ロ) 成長性の確保

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

a. 内部成長方針

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

(i) 管理運営コスト削減の推進

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

(ii) 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテ

ナント数が圧倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務をPM業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することにより、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

(iii) テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

b. 外部成長方針

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

(i) 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

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

資産運用会社は、本投資法人の計画的な物件取得による外部成長に加え、新築物件であることによる不動産賃貸市場における競争力やポートフォリオ平均築年数を維持するため、出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係を構築し、新規開発された賃貸住宅の取得を図ります。（後記「② 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」をご参照下さい。）。

② 運用方針

(イ) 資産区分

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

取得物件の運用については、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し運用することにより収益バランスの最適化を図ります。具体的には、コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用し安定性、成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れることにより収益機会の獲得を図ります。また、サブコアアセットを中心に物件の入替えを推進し、賃貸住宅市場の変化に対応するとともに、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を図ります。

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

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

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

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

(ロ) 築年数

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

(ハ) 投資対象不動産等の取得基準

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

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

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

（二）デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施します（規約第11条第3項）。資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経

験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行った上で、総合的に判断します。なお、資産運用会社は、投資対象不動産の運営形態に応じて、上記の調査に加えて調査能力・経験のある社外専門機関によるオペレーター等の財務状況・事業運営能力の調査、事業環境調査等を行います。また、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

調査項目		分析事項
経済的調査	市場調査	① 所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 ② 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 ③ 所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④ 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） ⑤ 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	① テナントの信用度、賃料収入状況 ② テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	オペレーター調査	① オペレーターの財務状況、信用度 ② オペレーターの事業運営能力 ③ 事業環境及びオペレーターの競争力
	収益関係	① 建物運営経費の現況確認及び削減余地 ② 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 ③ 修繕・更新費の中長期計画の策定 ④ 収支計画の策定 ⑤ ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	① 街路の状況、主要交通機関からの利便性 ② 利便施設、官公署からの接近性 ③ 隣地との境界・越境の現況 ④ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤ 嫌悪施設の有無 ⑥ 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	① 建物構造、築年数、施工業者等 ② 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） ③ 緊急修繕の必要性 ④ 他の用途、運営形態への転用
	耐震性能	① 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震PML（予想最大損失率）値（後記「(ト) 付保方針 b.」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討

調査項目		分析事項
物理的調査	環境・地質等	① 建物有害物質含有調査 ② 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	① 関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。））、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 ② 実際の管理状況 ③ 管理会社の質及び契約関係
法的調査	権利関係	① 所有権・抵当権の権利関係 ② 賃貸借契約関係 ③ 入居者とマスターリース先との契約関係やその内容 ④ 入退居に伴う一時金の授受の方法 ⑤ 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 ⑥ 道路法に基づく道路占用許可 ⑦ 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号、その後の改正を含みます。））、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有物件の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	① 境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	① テナントとの紛争の有無

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

(ホ) 開発案件への投資

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

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

- a. 契約どおりの建物が竣工していることを確認した後に引渡しを受けることを条件とした予約購入契約の締結が可能であり、完工・引渡し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. PM業務受託者選定における基準

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

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

b. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

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

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

c. PM業務受託者の評価

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

d. ブランド戦略

本投資法人の保有資産のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件に

ついて「パシフィック」の冠名を付し、その品質の訴求及び付加価値サービスの提供等を通じて、不動産市場における知名度及び信頼度の向上、独自のブランドイメージ (Pacific Quality) の確立を図ります。

(ト) 付保方針

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

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

(チ) 売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として、投資対象不動産等の取得を行い、日頃の運用の成果により内部成長の確保に努めます。但し、不動産市場の動向、資産価値の増減等に対応した機動的な物件の運営及び内部成長の成果の享受を図るべく、サブコアアセットを中心に保有物件の売却を検討します。具体的には、資産運用会社は個別物件の売却の検討において、以下の内容を総合的に勘案するとともに、賃貸住宅の特性である相対的な流動性の高さ及び資産運用会社の出資会社が保有する独自の不動産市場におけるネットワーク・ノウハウを最大限に活用し、利益獲得機会の確保を図ります。

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

(リ) 財務方針

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

は、1兆円を超えないものとします。

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

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

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

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

(v) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されています。）を行うことがあります。

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

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

b. 投資口の追加発行

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

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

(ヌ) 開示方針

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

(ル) 現預金等の管理方針

a. 本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

b. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(ヲ) その他

a. 組入資産の賃貸

(i) 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付けにした特定資産である信託受益権に係る信託財産を構成する不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします。

(ii) 本投資法人は、不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者（以下「信託受託者」といいます。）を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、又は借入金等の返済に充当します。

(iii) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の資産の賃貸を行うことができます。

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

b. その他

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

(2) 【投資対象】

① 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。）

(i) 不動産

(ii) 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. までの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. までの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

② 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 ② 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 ① 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）。

- ① 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。
- ② 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。
- ③ 本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第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。

- ④ 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている「配当可能額」の90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- ⑤ 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から3か月以内に決算日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）の投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。
- ⑥ 前項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。
- ⑦ 本投資法人は、前記①乃至⑥のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

(イ) 国内投資限定

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

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ① 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します。

(ハ) 借入制限

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

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「(ニ) 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。

(ニ) 投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとします（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「(ハ) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

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。

② 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にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません、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

I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

i 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

ii 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に应ずるために行うものである場合

iii その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

iv 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

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

イ 個別の取引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

I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- i 投資信託契約の終了に伴うものである場合
 - ii 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に应ずるために行うものである場合
 - iii 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - iv 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - II 有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
 - イ 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引
 - I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
 - i 資産運用委託契約（投信法第8条第2項に規定する資産運用委託契約をいう。以下同じ。）の終了に伴うものである場合
 - ii 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に应ずるために行うものである場合
 - iii その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - iv 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - II 有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
 - ウ 個別の取引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）。
- d. 投資法人の利益を害する取引
- 資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。
- e. その他投信法施行規則で定める取引
- 上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第52条）。
- ア 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあつては、当該事項を提供しないで行うこと。）。
- イ 投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6

号及び第7号並びに第2項第1号から第3号までに掲げる取引に該当する場合を除く。)

ウ 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

エ 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

オ 投資法人のために証券取引行為（投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為をいう。以下この号において同じ。）を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること。但し、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合は、この限りではありません。

(ロ) 同一株式の取得制限

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

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条）。

a. 合併による時

b. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

c. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ) 他のファンドへの投資

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

(ハ) 集中投資

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

b. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

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。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものでなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生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。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク
 - (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
 - (ハ) PM業務受託者に関するリスク
 - (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
 - (ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク
 - (リ) テナント集中に関するリスク
 - (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

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

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配

金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているといえます。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 ① 基本方針」の記載に従って、都心主要5区及び東京23区にそれぞれ投資額の30%乃至50%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

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

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

益を害する可能性があります。

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

(ニ) 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ったり、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ったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

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

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する

同社の影響は相当程度高いということができません。

したがって、本投資法人がパシフィックマネジメント株式会社から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、パシフィックマネジメント株式会社との間で取引の機会をもたらす可能性があり、この場合、パシフィックマネジメント株式会社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(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、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。資産運用会社は、平成17年11月1日付で運用ガイドラインの変更を行っています。

(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があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

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

なお、平成17年11月1日付の運用ガイドラインの変更により取得することが可能となったシニアタイプにおいては、敷金及び保証金の額が一般の賃貸物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組み入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金に関するリスクがより大きくなる可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交

渋いかんによっては、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（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

(へ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その売主について破産手続、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）とみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

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

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

(リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナ

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

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

(ル) マスターリースに関するリスク

特定の不動産又は信託不動産において、サブリース業者が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっております。この場合、サブリース業者の財務状態が悪化したとき、サブリース業者から賃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ます、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手続、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こととされています。但し、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法第48条)。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等です。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割

合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(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 ② 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。

かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後の当該不動産の賃貸住宅市場における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、不確実性により、売買契約時点で予想したテナント及び賃料水準が得られない可能性があります。さらに、本投資法人は、資産運用会社やその出資会社の経験やノウハウ、ポートフォリオにおけるリスクの分散、住宅ディベロッパーとの協調等に基づき、リスクマネジメントを試みますが、この場合もかかるリスクを完全に排除することはできません。よって、これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、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構築すること、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（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号、その後の改正を含みます。）第2条第4項に定めるものをいう。）等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。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。

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

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

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

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

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

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

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

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動（投資法人の同族会社化、50人以上の投資主の保有又は適格機関投資家のみの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 ③ 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

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

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

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

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

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

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

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 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。

② 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、その結果を取締役会に答申します。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 ② 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。

③ 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】

① 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）。

（注）本投資法人は、投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができる（規約第33条）。

- (1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記(2)に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の四年分に相当する額。
- (2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に四を乗じた額とのいずれか低い額。

② 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。

③ 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. 本投資法人は、別表1の委託事務手数料表により計算された金額を上限とし、その手数料を名義書換事務受託者へ支払うものとします。
- 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料を毎月末に締切り、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

(i) 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> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1名～5,000名</td> <td>490円</td> </tr> <tr> <td>5,001名～10,000名</td> <td>440円</td> </tr> <tr> <td>10,001名～30,000名</td> <td>380円</td> </tr> <tr> <td>30,001名～50,000名</td> <td>320円</td> </tr> <tr> <td>50,001名 以上</td> <td>270円</td> </tr> </table> <p>2. 月中に除籍となった投資主：1名につき70円加算</p>	1名～5,000名	490円	5,001名～10,000名	440円	10,001名～30,000名	380円	30,001名～50,000名	320円	50,001名 以上	270円
1名～5,000名	490円										
5,001名～10,000名	440円										
10,001名～30,000名	380円										
30,001名～50,000名	320円										
50,001名 以上	270円										
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> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1名～5,000名</td> <td>135円</td> </tr> <tr> <td>5,001名～10,000名</td> <td>115円</td> </tr> <tr> <td>10,001名～30,000名</td> <td>95円</td> </tr> <tr> <td>30,001名～50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001名 以上</td> <td>65円</td> </tr> </table> <p>2. 分配金振込指定：1件につき170円加算</p>	1名～5,000名	135円	5,001名～10,000名	115円	10,001名～30,000名	95円	30,001名～50,000名	80円	50,001名 以上	65円
1名～5,000名	135円										
5,001名～10,000名	115円										
10,001名～30,000名	95円										
30,001名～50,000名	80円										
50,001名 以上	65円										
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> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1件～10,000件</td> <td>3円</td> </tr> <tr> <td>10,001件～30,000件</td> <td>2円</td> </tr> <tr> <td>30,001件 以上</td> <td>1円</td> </tr> </table>	1件～10,000件	3円	10,001件～30,000件	2円	30,001件 以上	1円				
1件～10,000件	3円										
10,001件～30,000件	2円										
30,001件 以上	1円										
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>										

項目	計算単位及び計算方法
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。

(ii) 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: auto; margin-right: auto;"> <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										
データ受理费	1. 実質投資主票受理费：参加者から提出された実質投資主票 1枚につき200円 2. 実質投資主通知受理费：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理费：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										

(注) 本表に定めのない臨時事務については両当事者協議のうえその都度手数料を定めることとして
います。

(ハ) 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	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に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p>< 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。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算する。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より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>

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

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p><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。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算する。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より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円当たり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円当たり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円当たり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円当たり7銭</p>

第4回無担保投資法人債に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。また、一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）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)

手数料項目	金額
財務及び発行・支払代理人手数料	<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通りとする。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算する。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より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>
元金償還手数料	100円当たり0.5銭とする。
利息支払手数料	100円当たり10銭とする。

(ホ) 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）の報酬

第1回無担保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）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、財務代理人を経由して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。

第2回無担保投資法人債及び第3回無担保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）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、財務代理人を経由して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。

(ヘ) 投資法人債買取引受団の報酬

第1回無担保投資法人債乃至第4回無担保投資法人債に係る買取引受手数料は額面100円につき40銭を支払っています。

④ 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）。

その支払は決算日前2か月から決算日後の3か月までの間に行うものとします。

(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に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
- (フ) 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。

① 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。

② 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。

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

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

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

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

(**) この割合は小数点第3位未満の端数があるときは切上げとなります。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は以下のように算定されます。

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

(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。

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

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於いて法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。
- 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（平成17年12月に総務省より公表された「平成18年度地方税制改正（案）要旨」の第1 平成18年度税制改正の主要項目7において平成21年3月31日まで延長される改正案が盛り込まれている。）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】

平成17年11月30日現在、本投資法人における投資状況の概要は下表の通りです。

なお、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。）を、不動産と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。）に分類しております。

① 住宅タイプによる区分

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	11,415	6.6
		東京23区（都心主要5区を除く）	14,011	8.1
		首都圏（東京23区を除く）	1,876	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,758	1.6
	コンパクト	都心主要5区	19,219	11.1
		東京23区（都心主要5区を除く）	10,065	5.8
		首都圏（東京23区を除く）	2,195	1.3
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,462	2.0
	ファミリー	都心主要5区	10,176	5.9
		東京23区（都心主要5区を除く）	12,032	6.9
		首都圏（東京23区を除く）	3,320	1.9
		政令指定都市等（首都圏を除く）	573	0.3
	ラージ	都心主要5区	18,974	10.9
		東京23区（都心主要5区を除く）	3,561	2.1
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
	シニア	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
		小計	113,643	65.5

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)
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	3,522	2.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	6,907	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	841	0.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	8,534	4.9
	コンパクト	都心主要5区	13,784	7.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,122	3.0
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,732	1.6
	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)	3,124	1.8
	ラージ	都心主要5区	3,296	1.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
	シニア	都心主要5区	—	—
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
	小計		47,867	27.6
預金その他の資産			11,935	6.9
資産総額計			173,446	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注4)	88,488	51.0
純資産総額(注4)	84,957	49.0

② 資産の種別による区分

資産の種類	資産の種別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注1)	コア	都心主要5区	56,025	32.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	30,372	17.5
		首都圏(東京23区を除く)	2,195	1.3
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,225	1.9
	サブコア	都心主要5区	3,760	2.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,298	5.4
		首都圏(東京23区を除く)	5,196	3.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,568	2.1
小計		113,643	65.5	
不動産 (注1)	コア	都心主要5区	18,273	10.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	12,029	6.9
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	11,448	6.6
	サブコア	都心主要5区	2,330	1.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	841	0.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,943	1.7
小計		47,867	27.6	
預金その他の資産			11,935	6.9
資産総額計			173,446	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注4)	88,488	51.0
純資産総額(注4)	84,957	49.0

(注1) 信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。

(注2) 「保有総額」は、平成17年11月30日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表していません(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11月30日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

本投資法人の平成17年11月30日現在における保有資産の概要は以下の通りです。保有資産である不動産及び信託不動産は、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)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	2,087	2,050	1.32
S-2	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	1,933	1,930	1.23
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,062	1,000	0.67
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原II	524	542	556	0.34
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	589	610	0.37
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	534	564	0.34
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	661	650	0.42
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	468	438	0.29
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	516	623	0.32
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	714	623	0.45
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治I・II	1,260	1,284	1,240	0.81
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	443	401	0.28
S-14	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	1,335	1,110	0.81
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,672	1,600	1.02
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	1,004	1,030	0.61
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2,907	2,830	1.76
S-18	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	1,030	1,030	0.63
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,065	1,060	0.66
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	1,451	1,430	0.90
S-21	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	889	875	0.55
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	1,725	1,660	1.07
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5,607	5,380	3.39
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	2,035	1,960	1.26
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,106	1,050	0.68
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	693	639	0.43
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	833	803	0.52
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	885	830	0.55
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂II	1,567	1,658	1,560	1.01
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	1,490	1,410	0.90
S-33	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	1,584	1,539	0.98

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上 額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-34	東京23区	メゾン後楽園	710	749	714	0.46
S-35	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	2,440	2,353	1.52
S-36	東京23区	ルラシオン王子	1,027	1,080	1,040	0.66
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	645	613	0.39
S-38	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	1,100	1,174	1,100	0.71
S-39	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	1,253	1,170	0.75
S-40	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	1,741	1,864	1,750	1.12
S-41	首都圏	コスモ西船橋II	799	841	737	0.52
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,692	3,500	2.32
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	786	781	0.49
C-3	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	1,113	1,160	0.70
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,146	1,120	0.72
C-6	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	396	411	0.25
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	720	699	0.45
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,266	1,440	0.79
C-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	468	571	0.29
C-11	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	1,000	1,060	1,070	0.65
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,477	2,320	1.51
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,112	4,040	2.52
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂I	1,300	1,378	1,330	0.84
C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,335	8,120	5.12
C-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	1,276	1,230	0.78
C-17	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	420	450	428	0.27
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	599	581	0.37
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,235	2,310	1.41
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,640	2,680	1.67
C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	1,474	1,490	0.93
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,655	1,580	1.01
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	4,894	4,480	3.04
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,651	1,560	1.00
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	3,467	3,310	2.14
C-27	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	3,338	3,443	3,358	2.16
C-28	都心主要5区	レアール南青山	1,030	1,096	1,030	0.67
C-29	政令指定都市等	マーレ	963	1,043	966	0.62
C-30	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東	1,880	2,006	1,880	1.21
C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	1,009	957	0.62
C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	680	643	0.42
F-1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	4,022	4,180	2.56

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上 額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
F-2	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	1,134	1,130	0.71
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,464	1,420	0.92
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,012	1,020	0.63
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,135	1,210	0.72
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,085	1,160	0.68
F-8	首都圏	メゾン柏	840	886	919	0.54
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	573	566	0.36
F-10	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	7,569	7,190	4.75
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	5,019	4,960	3.17
F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	1,149	1,070	0.69
F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	964	908	0.57
F-14	首都圏	メゾン八千代台	1,281	1,347	1,290	0.83
F-15	東京23区	アプレスト葛西	807	850	814	0.52
F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	1,009	863	0.62
L-1	東京23区	マノア岡本	590	603	520	0.38
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,574	1,290	0.99
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	1,019	947	0.63
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,031	1,120	0.65
L-5	東京23区	ブティ・クール砧	684	694	703	0.44
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,108	1,190	0.68
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,635	9,550	6.63
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	1,029	1,020	0.65
L-10	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	1,368	1,310	0.85
L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	2,063	2,000	1.29
L-12	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	1,233	1,170	0.75
L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	1,154	1,120	0.72
L-14	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	2,315	2,230	1.43
合計			154,813	161,510	155,873	100.00

(注1) 物件番号は、本投資法人の保有資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）、L（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書または不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を記載しています。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、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、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイアイ不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。

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

(ロ) 信託不動産の概要

平成17年11月30日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下の通りです。

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	パシフィックレビュー新川	株式会社りそな銀行	自：平成15年3月11日 至：平成20年3月10日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成21年3月28日
S-3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自：平成15年3月28日 至：平成20年3月27日
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	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-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	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	パシフィックレビュー天神橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成25年3月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成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	パシフィックレビュー新宿東	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成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

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	住友信託銀行株式会社	自：平成14年2月22日 至：平成24年3月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	住友信託銀行株式会社	自：平成14年2月22日 至：平成24年3月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	住友信託銀行株式会社	自：平成14年2月22日 至：平成24年3月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	住友信託銀行株式会社	自：平成14年2月22日 至：平成24年3月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	住友信託銀行株式会社	自：平成14年2月22日 至：平成24年3月31日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年10月29日 至：平成21年3月31日
S-34	メゾン後樂園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年11月5日 至：平成21年3月31日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年10月29日 至：平成21年3月31日
S-36	ルラシオン王子	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年3月18日 至：平成21年3月31日
S-37	第6ゼルコバマンション	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年2月28日 至：平成21年3月31日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年9月29日 至：平成22年8月28日
C-2	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成22年3月27日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年4月10日 至：平成22年3月27日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年4月2日 至：平成22年3月27日
C-6	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-8	パシフィックレビュー八王子	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成22年11月27日
C-9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年8月29日 至：平成22年8月28日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月25日 至：平成25年3月24日
C-15	アパートメント西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自：平成13年12月27日 至：平成26年12月31日

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
C-16	パシフィックレジデンス天神南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成26年3月30日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成15年2月28日 至：平成25年2月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成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	パシフィックレジデンス吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自：平成15年3月26日 至：平成25年3月31日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自：平成14年2月22日 至：平成24年3月31日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年3月30日 至：平成21年3月31日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	株式会社りそな銀行	自：平成15年5月28日 至：平成20年5月27日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年4月2日 至：平成22年3月27日
F-3	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成22年3月27日
F-4	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年11月19日 至：平成22年8月28日
F-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	パシフィックレジデンス目白	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年3月28日 至：平成26年3月31日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年9月27日 至：平成21年9月26日
F-14	メゾン八千代台	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
F-15	アブレスト葛西	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日
L-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
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	みずほ信託銀行株式会社	自：平成16年12月9日 至：平成26年12月31日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月18日 至：平成26年3月31日
L-13	パシフィックレジデンス大井	みずほ信託銀行株式会社	自：平成16年12月9日 至：平成26年12月31日
L-14	ルート麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日

(ハ) 個別不動産等の概要

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

(i) 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・平成17年11月30日現在を基準としています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記録は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「PM業務受託者」については、建物保守管理、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- ・「サブリース業者」については、信託受託者又は不動産の所有者から信託不動産を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、これを第三者に対して転貸する者を記載しています。なお、信託受託者又は不動産の所有者とサブリース業者との間の賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。
- ・「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証」と記載しています。「パス・スルー」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成17年11月30日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

(ii) 損益状況等

「損益状況等」

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

「賃貸借の概況」

- ・「テナント総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- ・「月額賃料」については、原則として、平成17年11月30日時点において締結されてい

る賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料等は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。

- ・「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人（サブリース業者）が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「敷金等」については、平成17年11月30日時点において締結されている各賃借人との賃貸借契約書、サブリース物件については転借人との賃貸借契約書に表示されている敷金等の合計を記載し、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」

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

「不動産等価格調査の概要」

- ・記載されている期末評価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、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、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイアイ不動産鑑定株式会社による価格調査の結果を記載しております。

S-1 パシフィックレビュー新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		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	65,176		賃貸戸数	83
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	2,764.70
(B) 賃貸事業費用 小計	13,014		賃貸面積（㎡）	2,764.70
管理業務等委託費用	—		月額賃料（千円）	10,862
公租公課	812		敷金等（千円）	21,225
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	203		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	986		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	52,162		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,050
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 パシフィックレビュー芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（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	三菱UFJ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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	59,331		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	58,109		賃貸戸数	61
その他収入	1,222		賃貸可能面積（㎡）	2,209.98
(B) 賃貸事業費用 小計	26,538		賃貸面積（㎡）	2,152.94
管理業務等委託費用	7,730		月額賃料（千円）	10,050
公租公課	1,619		敷金等（千円）	17,946
水道光熱費	-		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	436		取得年月日	平成16年3月30日
損害保険料	128		取得価格	1,900
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	11,891		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	4,132		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,792		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	1,930
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、最近では単身者や少数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。本物件は、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都心中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S-3 グレパーク参宮橋

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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,131		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	22,811		賃貸戸数	24
その他収入	320		賃貸可能面積（㎡）	1,211.74
(B) 賃貸事業費用 小計	12,741		賃貸面積（㎡）	1,104.46
管理業務等委託費用	3,402		月額賃料（千円）	4,465
公租公課	423		敷金等（千円）	9,890
水道光熱費	286		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	378		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	6,209		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,466		鑑定評価額	1,040
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,389		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		期末評価額	1,000
稼働率（面積ベース）	91.1%			
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、築浅である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地と南側隣接地との境界に万年塀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

S-4 フレスカ代々木上原II

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,138		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	16,955		賃貸戸数	17
その他収入	1,182		賃貸可能面積（㎡）	694.42
(B) 賃貸事業費用 小計	8,327		賃貸面積（㎡）	694.42
管理業務等委託費用	2,587		月額賃料（千円）	3,115
公租公課	880		敷金等（千円）	8,123
水道光熱費	421		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	778		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	42		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	2,343		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	673		鑑定評価額	524
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,810		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	556
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、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、周辺には商店等の生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
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。				

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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	17,953		賃貸戸数	30
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	4,952		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	904		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	36		取得価格	569
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,033		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,197		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	13,000		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	610
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。</p>				
特記事項				
<p>1 隣地から信託不動産へブロック塀の一部とネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p>				

S-6 ヴェール喜久井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	570.26㎡（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	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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30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	4,185		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	1,074		敷金等（千円）	5,800
水道光熱費	－		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	150		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	2,032		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)	13,214		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0％		期末評価額	564
稼働率（面積ベース）	100.0％			
地域特性／物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。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。</p>				
特記事項				
信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。				

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89㎡	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,627		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	21,726		賃貸戸数	43
その他収入	901		賃貸可能面積（㎡）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	10,509		賃貸面積（㎡）	955.72
管理業務等委託費用	2,541		月額賃料（千円）	3,682
公租公課	1,123		敷金等（千円）	7,154
水道光熱費	298		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	76		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	705		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	12,117		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.7%		期末評価額	650
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、鉄道3線が利用可能な立地で、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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	14,684		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	14,684		賃貸戸数	23
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	7,024		賃貸面積（㎡）	594.28
管理業務等委託費用	1,844		月額賃料（千円）	2,399
公租公課	322		敷金等（千円）	4,708
水道光熱費	297		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	209		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	46		取得価格	448
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,223		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	481		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	7,660		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	438
稼働率（面積ベース）	96.6%			
地域特性/物件特性				
<p>「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。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。</p>				

S-9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,677		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	32,089		賃貸戸数	71
その他収入	1,587		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	21,525		賃貸面積（㎡）	1,787.33
管理業務等委託費用	7,486		月額賃料（千円）	5,152
公租公課	2,720		敷金等（千円）	19,641
水道光熱費	571		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,686		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	140		取得価格	490
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,081		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,238		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	12,151		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		期末評価額	623
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する、1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱」により拡幅（南西側道路12m、北側道路9m）が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約6m相当、北側道路については現況道路中心線より4.5mセットバックを行っています。信託土地に建物を再築等する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管することができます。</p> <p>2 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。</p>				

S-10 J ステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,624		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	33,872		賃貸戸数	62
その他収入	751		賃貸可能面積（㎡）	1,835.90
(B) 賃貸事業費用 小計	15,739		賃貸面積（㎡）	1,811.45
管理業務等委託費用	5,693		月額賃料（千円）	5,461
公租公課	948		敷金等（千円）	15,201
水道光熱費	1,299		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,115		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	156		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	179		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,885		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.4%		期末評価額	623
稼働率（面積ベース）	98.7%			
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-12 ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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（Ⅰ号館 ワンルーム：129戸、Ⅱ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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	68,900		賃貸可能戸数	208
貸室賃料・共益費	58,795		賃貸戸数	191
その他収入	10,104		賃貸可能面積（㎡）	4,191.31
(B) 賃貸事業費用 小計	32,030		賃貸面積（㎡）	3,884.52
管理業務等委託費用	6,980		月額賃料（千円）	9,251
公租公課	1,836		敷金等（千円）	34,748
水道光熱費	3,138		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,673		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	16,160		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,339		鑑定評価額	1,260
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,869		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.8%		期末評価額	1,240
稼働率（面積ベース）	92.7%			
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。				

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	エスビ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	エスビ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11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	21,977	賃貸可能戸数	86	
貸室賃料・共益費	21,499	賃貸戸数	70	
その他収入	478	賃貸可能面積（㎡）	2,016.96	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,381	賃貸面積（㎡）	1,640.48	
管理業務等委託費用	2,081	月額賃料（千円）	3,206	
公租公課	704	敷金等（千円）	2,967	
水道光熱費	325	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	742	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	4,703	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	40	鑑定評価額	428	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,595	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	81.4%	期末評価額	401	
稼働率（面積ベース）	81.3%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。本物件は、JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。				
特記事項				
1 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。				
2 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。				
3 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。				

S-14 パシフィックレビュー白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄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	株式会社アンクレー		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社アンクレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,109		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	32,295		賃貸戸数	29
その他収入	813		賃貸可能面積（㎡）	1,365.74
(B) 賃貸事業費用 小計	11,487		賃貸面積（㎡）	1,252.98
管理業務等委託費用	3,121		月額賃料（千円）	5,099
公租公課	349		敷金等（千円）	10,198
水道光熱費	346		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	41		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	104		取得価格	1,250
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,555		価格時点	平成16年7月12日
その他賃貸事業費用	968		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,621		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.6%		期末評価額	1,110
稼働率（面積ベース）	91.7%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
本件土地内西側に幅員約1.6mの歩道状空地を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道状空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				

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イング葺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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	61,102		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	56,462		賃貸戸数	146
その他収入	4,639		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	22,669		賃貸面積（㎡）	3,733.75
管理業務等委託費用	5,112		月額賃料（千円）	8,918
公租公課	1,932		敷金等（千円）	6,036
水道光熱費	2,035		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,761		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	1,395		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	38,432		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.2%		期末評価額	1,600
稼働率（面積ベース）	94.4%			
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、築浅であり、設計、品等についても良好です。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
本物件から西側国道（歩道）へ看板照明灯が道路に空中で越境しています。				

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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,306		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	39,924		賃貸戸数	90
その他収入	381		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B) 賃貸事業費用 小計	17,627		賃貸面積（㎡）	2,030.55
管理業務等委託費用	3,988		月額賃料（千円）	6,785
公租公課	2,297		敷金等（千円）	13,813
水道光熱費	674		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,454		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	137		取得価格	952
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,061		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	513		鑑定評価額	961
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,679		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.9%		期末評価額	1,030
稼働率（面積ベース）	98.8%			
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、東京メトロ丸の内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。				
特記事項				
なし				

S-17 パークハビオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（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11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	88,359	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	88,359	賃貸戸数	63	
その他収入	—	賃貸可能面積（㎡）	3,400.43	
(B) 賃貸事業費用 小計	30,176	賃貸面積（㎡）	3,400.43	
管理業務等委託費用	6,867	月額賃料（千円）	14,092	
公租公課	3,430	敷金等（千円）	62,503	
水道光熱費	1,218	◇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	236	鑑定評価額	2,750	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	58,182	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	2,830	
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立ち並ぶ商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、総戸数63戸、地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-18 パシフィックレビュー天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造瓦鉛メッキ銅板葺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	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,750		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	36,416		賃貸戸数	77
その他収入	4,334		賃貸可能面積（㎡）	2,121.74
(B) 賃貸事業費用 小計	19,725		賃貸面積（㎡）	2,087.90
管理業務等委託費用	3,232		月額賃料（千円）	5,907
公租公課	1,056		敷金等（千円）	9,450
水道光熱費	1,086		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,586		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,356		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	1,756		鑑定評価額	991
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	21,025		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		期末評価額	1,030
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、共同住宅等が立ち並ぶ住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
<p>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。</p> <p>2 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。</p> <p>3 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっていません。この境界点が本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。</p>				

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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,865		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	31,865		賃貸戸数	63
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	9,244		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	1,256		敷金等（千円）	5,500
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	110		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	22,621		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,060
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその附属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、またJR山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数63戸から成る地上12階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は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				
なし				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	小田急不動産株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	45,003	賃貸可能戸数	54	
貸室賃料・共益費	44,081	賃貸戸数	52	
その他収入	922	賃貸可能面積（㎡）	1,743.06	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,754	賃貸面積（㎡）	1,638.10	
管理業務等委託費用	4,214	月額賃料（千円）	7,028	
公租公課	965	敷金等（千円）	14,056	
水道光熱費	457	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	146	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	110	取得価格	1,397	
信託報酬	500	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	7,012	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	1,347	鑑定評価額	1,410	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	30,249	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	96.3%	期末評価額	1,430	
稼働率（面積ベース）	94.0%			
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。</p>				
特記事項				
なし				

S-21 パシフィックレビュー新宿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（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◇	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,807		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	29,313		賃貸戸数	47
その他収入	1,493		賃貸可能面積（㎡）	1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	12,213		賃貸面積（㎡）	1,187.47
管理業務等委託費用	3,303		月額賃料（千円）	4,802
公租公課	1,482		敷金等（千円）	9,114
水道光熱費	339		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	855		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	89		取得価格	854
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,871		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	772		鑑定評価額	864
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18,593		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.9%		期末評価額	875
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。</p> <p>2 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地（36番1）へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>3 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地（36番1）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>4 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地（36番218）及び北側隣接地（36番226）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p>				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,200		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	51,792		賃貸戸数	63
その他収入	1,407		賃貸可能面積（㎡）	2,354.20
(B) 賃貸事業費用 小計	20,521		賃貸面積（㎡）	2,255.51
管理業務等委託費用	5,650		月額賃料（千円）	8,648
公租公課	887		敷金等（千円）	16,202
水道光熱費	460		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	157		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	170		取得価格	1,657
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	10,193		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,500		鑑定評価額	1,660
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,679		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.9%		期末評価額	1,660
稼働率（面積ベース）	95.8%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・総武線・つくばエクスプレス線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は築浅であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地北東側隣接地（地番38番8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取決めにより、信託契約締結（平成16年3月26日）から2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとされています。</p>				

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：シグマジヤパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：パス・スルー 住居406戸部分：賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	168,692		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	168,344		賃貸戸数	414
その他収入	347		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	30,945		賃貸面積（㎡）	10,238.24
管理業務等委託費用	2,675		月額賃料（千円）	25,533
公租公課	—		敷金等（千円）	151,391
水道光熱費	363		◇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	754		取得価格	5,250
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	25,987		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	1,163		鑑定評価額	5,320
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	137,746		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	5,380
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、本物件は築浅であり、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。</p> <p>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。</p> <p>3 南側隣接地（地番：22番12）との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。</p>				

S-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◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	60,692		賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	58,519		賃貸戸数	91
その他収入	2,172		賃貸可能面積(㎡)	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	20,136		賃貸面積(㎡)	2,704.18
管理業務等委託費用	6,284		月額賃料(千円)	9,695
公租公課	-		敷金等(千円)	19,162
水道光熱費	632		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	902		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	105		取得価格	1,950
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	11,186		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	274		鑑定評価額	1,960
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	40,556		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30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)	94.7%			
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单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す。</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いません。</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、信託受益者との間の訴訟上の和解において、同建物を建て替える場合には、越境部分を取去ることを確約しております。</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6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,001		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	28,961		賃貸戸数	36
その他収入	1,040		賃貸可能面積（㎡）	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	11,557		賃貸面積（㎡）	989.07
管理業務等委託費用	3,487		月額賃料（千円）	5,039
公租公課	-		敷金等（千円）	9,874
水道光熱費	306		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	581		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	45		取得価格	1,060
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,226		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	1,310		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18,443		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		期末評価額	1,050
稼働率（面積ベース）	97.1%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>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いません。</p> <p>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いません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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いません。</p> <p>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いません。</p> <p>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。</p>				

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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,505		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	18,933		賃貸戸数	24
その他収入	572		賃貸可能面積（㎡）	653.04
(B) 賃貸事業費用 小計	8,280		賃貸面積（㎡）	578.71
管理業務等委託費用	2,226		月額賃料（千円）	2,969
公租公課	-		敷金等（千円）	6,066
水道光熱費	207		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	463		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	30		取得価格	660
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,317		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	434		鑑定評価額	639
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	11,224		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		期末評価額	639
稼働率（面積ベース）	88.6%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。</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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,538		賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	22,538		賃貸戸数	19
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	5,338		賃貸面積（㎡）	672.62
管理業務等委託費用	1,432		月額賃料（千円）	3,705
公租公課	—		敷金等（千円）	34,732
水道光熱費	201		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	154		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	32		取得価格	800
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,784		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	133		鑑定評価額	803
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	17,199		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.0%		期末評価額	803
稼働率（面積ベース）	96.0%			
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られません。</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>				

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◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自: 平成17年6月1日(183日) 至: 平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,023		賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	22,865		賃貸戸数	27
その他収入	157		賃貸可能面積(㎡)	949.60
(B) 賃貸事業費用 小計	8,228		賃貸面積(㎡)	887.35
管理業務等委託費用	2,787		月額賃料(千円)	3,992
公租公課	-		敷金等(千円)	7,820
水道光熱費	120		◇価格等◇(単位: 百万円)	
修繕費	907		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	33		取得価格	850
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位: 百万円)	
減価償却費	2,632		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	1,147		鑑定評価額	830
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,795		◇不動産等価格調査の概要◇(単位: 百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	93.1%		期末評価額	830
稼働率(面積ベース)	93.4%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から西側隣地(97番9、97番8、97番15)に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境しておりますが、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 ①A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、②A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③A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Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率/建ぺい率	300%/70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（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6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,451		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	32,224		賃貸戸数	36
その他収入	4,226		賃貸可能面積（㎡）	1,480.47
(B) 賃貸事業費用 小計	22,578		賃貸面積（㎡）	1,444.95
管理業務等委託費用	7,518		月額賃料（千円）	7,137
公租公課	—		敷金等（千円）	13,949
水道光熱費	616		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	18		取得年月日	平成17年3月15日
損害保険料	102		取得価格	1,567
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,737		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	8,584		鑑定評価額	1,600
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	13,872		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		期末評価額	1,560
稼働率（面積ベース）	97.6%			
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、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣接地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建て替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しております。</p> <p>3 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しております。</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◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,826	賃貸可能戸数	52	
貸室賃料・共益費	41,826	賃貸戸数	52	
その他収入	—	賃貸可能面積（㎡）	1,440.11	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,681	賃貸面積（㎡）	1,440.11	
管理業務等委託費用	2,452	月額賃料（千円）	6,971	
公租公課	—	敷金等（千円）	6,971	
水道光熱費	490	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	—	取得年月日	平成17年3月31日	
損害保険料	92	取得価格	1,401	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	9,503	価格時点	平成17年3月1日	
その他賃貸事業費用	142	鑑定評価額	1,410	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	29,144	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30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、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分69.00㎡（東京都中央区京橋二丁目8番66、8番67、8番68）を所有しています。</p> <p>2 本件土地と各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しております。</p>				

S-33 パシフィックレビュー多摩川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区矢口一丁目26番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,098.11㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,314.98㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数98戸（1K：96戸、2DK：2戸）		
PM業務受託者	株式会社トーン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年8月12日（111日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,532		賃貸可能戸数	98
貸室賃料・共益費	24,532		賃貸戸数	98
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	2,137.41
(B) 賃貸事業費用 小計	9,009		賃貸面積（㎡）	2,137.41
管理業務等委託費用	1,163		月額賃料（千円）	6,554
公租公課	—		敷金等（千円）	13,372
水道光熱費	97		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	102		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	50		取得価格	1,514
信託報酬	304		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,274		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	16		鑑定評価額	1,533
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,523		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,539
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東急多摩川線「武蔵新田」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数98戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。また、本物件の位置する地域は、「武蔵新田」駅及び駅前商店街からの徒歩圏に位置し、公共施設等との接近性も概ね良好であることから利便性に優れ、都心及び京浜東北線沿線地域に通勤するサラリーマン・学生等のシングル層の賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

S-34 メゾン後樂園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区小石川一丁目10番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	178.03㎡（注）	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	991.93㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1K：30戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年8月12日（111日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	13,790		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	12,822		賃貸戸数	30
その他収入	968		賃貸可能面積（㎡）	770.11
(B) 賃貸事業費用 小計	4,932		賃貸面積（㎡）	744.38
管理業務等委託費用	1,276		月額賃料（千円）	3,442
公租公課	—		敷金等（千円）	8,932
水道光熱費	96		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	—		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	22		取得価格	710
信託報酬	304		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,196		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	36		鑑定評価額	714
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	8,857		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	714
稼働率（面積ベース）	96.7%			
地域特性／物件特性				
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「春日」駅から徒歩2分、東京メトロ南北線「後樂園」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数31戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「春日」駅等への接近性については良好であり、白山通り沿道に小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、一定水準以上の居住環境を要求しつつ、都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約39.20㎡）を含みます。

S-35 パシフィックレビュー銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（1K：73戸、1SDK：12戸、2LDK：7戸、3DK：2戸）		
PM業務受託者	株式会社トーシン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーシン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年8月12日（111日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,437		賃貸可能戸数	94
貸室賃料・共益費	35,437		賃貸戸数	94
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	2,824.17
(B) 賃貸事業費用 小計	12,360		賃貸面積（㎡）	2,824.17
管理業務等委託費用	1,677		月額賃料（千円）	9,567
公租公課	—		敷金等（千円）	14,900
水道光熱費	65		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	38		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	63		取得価格	2,348
信託報酬	304		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,897		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	315		鑑定評価額	2,353
(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11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,353
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩6分圏内に位置する総戸数94戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、標準以上の建物及び設備仕様を有しています。また、本物件の位置する地域は「築地」駅及び「新富町」駅からの徒歩圏であることから、利便性が高く、これらの要因に着目した職住接近を指向するシングル層やDINKS層を中心とした少人数世帯の賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と東側隣地（10番6）との境界において、隣地側から信託不動産側へ、隣地1階店舗テナントが使用する空調室外機の一部が越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産と東側隣地（10番22）との境界線付近の土地利用等に関し、ブロックフェンスを築造せず、境界線付近の土地利用、縁石ブロック及び共有の門扉の設置並びに相互の隣地使用等に関する合意書を旧所有者と隣地所有者との間で取り交わしています。当合意書には、信託不動産の所有権を第三者に移転する場合には当事者の地位を譲受人に継承させるものとする旨の規定があります。</p>				

S-36 ルラシオン王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都北区王子一丁目21番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	404.27㎡ (注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,837.54㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数61戸 (1K:60戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ビー		サブリース種別	住宅部分:賃料保証 店舗・駐車場部分:パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成17年8月12日 (111日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,996		賃貸可能戸数	61
貸室賃料・共益費	20,996		賃貸戸数	61
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	1,659.09
(B) 賃貸事業費用 小計	10,537		賃貸面積 (㎡)	1,659.09
管理業務等委託費用	3,055		月額賃料 (千円)	5,700
公租公課	-		敷金等 (千円)	6,420
水道光熱費	79		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	43		取得価格	1,027
信託報酬	304		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	5,167		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	1,885		鑑定評価額	1,040
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,458		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30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				
本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩3分圏内に位置する総戸数61戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「王子」駅等への接近性については良好であり、周辺には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、生活利便性・都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分 (約34.66㎡) を含みます。

S-37 第6 ゼルコバマンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都国分寺市本町四丁目1番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	241.00㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	967.85㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（1K：32戸、事務所：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ビー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年8月12日（111日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	10,569	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	10,310	賃貸戸数	29	
その他収入	259	賃貸可能面積（㎡）	879.44	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,774	賃貸面積（㎡）	775.37	
管理業務等委託費用	1,167	月額賃料（千円）	2,915	
公租公課	—	敷金等（千円）	5,814	
水道光熱費	82	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	2	取得年月日	平成17年8月12日	
損害保険料	27	取得価格	609	
信託報酬	304	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	3,184	価格時点	平成17年7月1日	
その他賃貸事業費用	5	鑑定評価額	613	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	5,795	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	87.9%	期末評価額	613	
稼働率（面積ベース）	88.2%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR中央線・西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数33戸からなる地上9階建の賃貸マンションです。また、JR中央線特別快速停車駅の至近に位置し、「新宿」駅等へのアクセスは良好であるほか、住宅地として人気が高い国分寺・国立エリアに属しています。また周辺には多くの大学が存しており、これら大学への接近性も概ね良好です。以上の点から、交通の利便性及び居住環境を重視するビジネスマン・学生等の賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産南西隅付近石造の柱及び土台が西側隣地（2823番3）に一部越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。</p>				

S-38 パシフィックレビュー早稲田西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区高田三丁目33番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	613.25㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.82㎡	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：10戸、1K：53戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	東急リバブル株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年9月7日（85日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	10,199	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	6,343	賃貸戸数	56	
その他収入	3,856	賃貸可能面積（㎡）	1,450.16	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,760	賃貸面積（㎡）	1,280.39	
管理業務等委託費用	6,229	月額賃料（千円）	5,230	
公租公課	-	敷金等（千円）	9,086	
水道光熱費	67	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成17年9月7日	
損害保険料	31	取得価格	1,100	
信託報酬	-	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	3,087	価格時点	平成17年7月20日	
その他賃貸事業費用	3,344	鑑定評価額	1,100	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	△2,560	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	88.9%	期末評価額	1,100	
稼働率（面積ベース）	88.3%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅から、徒歩9分圏内に位置する総戸数63戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。主要ビジネス街及び「池袋」、「新宿」等の商業中心地へのアクセスは良好であり、また、周辺には大学・専門学校等の教育施設が多く存在します。従って、都心への接近性等を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	宮城県仙台市若林区清水小路5番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	681.53㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場
	延床面積	共同住宅・事務所・店舗部分： 3,138.81㎡ 駐車場部分：45.38㎡	建築時期	平成9年3月
	構造	共同住宅・事務所・店舗部分：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 駐車場部分：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建		
	賃貸可能戸数	総戸数79戸（1K：67戸、2DK：4戸、3LDK：5戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	今野不動産株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	今野不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年10月31日（31日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	7,200		賃貸可能戸数	79
貸室賃料・共益費	7,198		賃貸戸数	74
その他収入	2		賃貸可能面積（㎡）	2,716.11
(B) 賃貸事業費用 小計	4,261		賃貸面積（㎡）	2,488.18
管理業務等委託費用	692		月額賃料（千円）	6,505
公租公課	—		敷金等（千円）	28,715
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10月31日
損害保険料	29		取得価格	1,167
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,456		価格時点	平成17年9月10日
その他賃貸事業費用	82		鑑定評価額	1,170
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,938		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.7%		期末評価額	1,170
稼働率（面積ベース）	91.6%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩1分圏内に位置する1階が店舗、2階が事務所、3階以上が主に単身者向けの総戸数79戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。本物件は、仙台市の都心部に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は良好です。また、周辺には東北大学をはじめとした大学・専門学校等の教育施設、仙台市立病院等の病院・薬局等が多く見られます。本物件は、仙台中心部への接近性等の立地条件を重視する単身者等及びその周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

S-40 パシフィックレビュー広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	369.87㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,286.91㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数76戸（1K：68戸、1LDK：8戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年11月30日（1日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	-	賃貸可能戸数	76	
貸室賃料・共益費	-	賃貸戸数	0	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,733.63	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,064	賃貸面積（㎡）	0	
管理業務等委託費用	8	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	280	取得年月日	平成17年11月30日	
損害保険料	12	取得価格	1,741	
信託報酬	-	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	1,764	価格時点	平成17年10月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	1,750	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	△2,064	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	0.00%	期末評価額	1,750	
稼働率（面積ベース）	0.00%			
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩7分圏の東京都心部に位置しており、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。本物件は、平成17年11月竣工の新築物件で、総戸数76戸からなる地上12階建の賃貸物件であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。				
特記事項				
北側隣地（11番3、11番6）との境界は未確定です。				

S-41 コスモ西船橋Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	841.83㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,646.79㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（1K：69戸、2K：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年11月11日（20日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	2,845	賃貸可能戸数	70	
貸室賃料・共益費	2,842	賃貸戸数	60	
その他収入	3	賃貸可能面積（㎡）	1,417.72	
(B) 賃貸事業費用 小計	1,869	賃貸面積（㎡）	1,217.62	
管理業務等委託費用	280	月額賃料（千円）	4,049	
公租公課	—	敷金等（千円）	5,048	
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11月11日	
損害保険料	10	取得価格	799	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	1,482	価格時点	平成17年9月20日	
その他賃貸事業費用	95	鑑定評価額	737	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	976	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	85.7%	期末評価額	737	
稼働率（面積ベース）	85.9%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武線「西船橋」駅から徒歩13分圏内に位置する総戸数70戸からなる地下1階付地上7階建の賃貸マンションです。低層の共同住宅等が多く見られる中に一般住宅も見られる住宅地域に存します。最寄り駅である「西船橋」駅はJR総武線の他、JR武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道が乗り入れ、4路線の利用が可能であり、また、東京中心部である「大手町」駅までは東京メトロ東西線を利用して約25分となっており、交通利便性及び東京都心部への接近性が比較的良好です。本物件は、都心への接近性及び交通利便性を重視する単身者層及びファミリー層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地に設置されているフェンスの一部が南側隣地（1647番2）に越境しています。当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 西側隣地（1646番2）の木製柵が本件土地に越境しています。当該越境について、覚書等は締結していません。</p> <p>3 本件土地と隣地との間で未確定の境界があります。</p>				

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	住宅部分：賃料保証 駐車場部分：パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	113,494		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	113,487		賃貸戸数	104
その他収入	7		賃貸可能面積（㎡）	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	28,606		賃貸面積（㎡）	5,970.11
管理業務等委託費用	41		月額賃料（千円）	17,460
公租公課	955		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	-		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	306		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	367		取得価格	3,590
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	26,334		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	84,888		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	3,500
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、後背地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的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◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	25,504	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	22,586	賃貸戸数	28	
その他収入	2,918	賃貸可能面積（㎡）	1,104.50	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,350	賃貸面積（㎡）	942.09	
管理業務等委託費用	3,285	月額賃料（千円）	3,852	
公租公課	168	敷金等（千円）	7,710	
水道光熱費	303	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	115	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	1,085	鑑定評価額	760	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	14,153	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	84.8%	期末評価額	781	
稼働率（面積ベース）	85.3%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で、将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。</p>				

C-3 パシフィックレビュー自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	33,087	賃貸可能戸数	28	
貸室賃料・共益費	30,498	賃貸戸数	26	
その他収入	2,589	賃貸可能面積（㎡）	1,435.93	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,799	賃貸面積（㎡）	1,326.33	
管理業務等委託費用	4,004	月額賃料（千円）	5,436	
公租公課	330	敷金等（千円）	8,874	
水道光熱費	459	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	740	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	118	取得価格	1,080	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	6,243	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	302	鑑定評価額	1,080	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	20,288	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	92.9%	期末評価額	1,160	
稼働率（面積ベース）	92.4%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩10分圏内に位置する主として子供のいない共働き夫婦向けの地上10階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
なし				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率/建ぺい率	600%、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17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,891		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	36,280		賃貸戸数	39
その他収入	2,611		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	14,718		賃貸面積（㎡）	1,623.62
管理業務等委託費用	4,430		月額賃料（千円）	6,290
公租公課	278		敷金等（千円）	12,586
水道光熱費	366		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	182		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	104		取得価格	1,110
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,479		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,276		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	24,172		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,120
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、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◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	13,943		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	13,041		賃貸戸数	17
その他収入	902		賃貸可能面積(㎡)	764.84
(B) 賃貸事業費用 小計	6,576		賃貸面積(㎡)	692.84
管理業務等委託費用	2,190		月額賃料(千円)	2,237
公租公課	227		敷金等(千円)	4,310
水道光熱費	76		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	286		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	51		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	569		鑑定評価額	381
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	7,366		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	89.5%		期末評価額	411
稼働率(面積ベース)	90.6%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩10分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年塀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。</p> <p>2 信託不動産の西側隣地の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-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◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	31,337	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	30,733	賃貸戸数	37	
その他収入	604	賃貸可能面積（㎡）	2,106.67	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,821	賃貸面積（㎡）	1,946.37	
管理業務等委託費用	4,674	月額賃料（千円）	5,055	
公租公課	863	敷金等（千円）	14,148	
水道光熱費	1,164	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	825	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	7,335	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	242	鑑定評価額	700	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	15,515	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	92.5%	期末評価額	699	
稼働率（面積ベース）	92.4%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗（事務所）付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩5分圏内に位置する、1～3階までを店舗・事務所、4階以上を賃貸住宅としている地上9階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは2DKを基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較して相応です。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産南側道路（国道20号線）は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員22mにて、計画決定が昭和36年10月5日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）、地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p>				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中熱田区比々野町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124戸（3DK：123戸、事務所：1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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	74,752		賃貸可能戸数	124
貸室賃料・共益費	68,785		賃貸戸数	120
その他収入	5,967		賃貸可能面積（㎡）	7,598.40
(B) 賃貸事業費用 小計	30,928		賃貸面積（㎡）	7,350.60
管理業務等委託費用	5,701		月額賃料（千円）	10,697
公租公課	2,820		敷金等（千円）	26,953
水道光熱費	2,819		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,117		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	639		取得価格	1,230
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	13,768		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,462		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	43,824		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	1,440
稼働率（面積ベース）	96.7%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近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。</p>				
特記事項				
なし				

C-10 パシフィックレジデンス向陽町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中種区向陽町三丁目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17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,844		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	22,946		賃貸戸数	40
その他収入	898		賃貸可能面積(㎡)	1,816.00
(B) 賃貸事業費用 小計	9,179		賃貸面積(㎡)	1,816.00
管理業務等委託費用	3,533		月額賃料(千円)	3,605
公租公課	612		敷金等(千円)	10,017
水道光熱費	583		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	653		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	131		取得価格	454
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	2,484		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	580		鑑定評価額	462
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,665		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		期末評価額	571
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、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、交通便利性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地の南側隣接地(地番10番5)の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地(地番10番3)のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。				

C-11 パシフィックリビュー永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,272.70㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数23戸（1K：20戸、1LDK：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,307	賃貸可能戸数	23	
貸室賃料・共益費	33,528	賃貸戸数	22	
その他収入	1,779	賃貸可能面積（㎡）	1,056.09	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,096	賃貸面積（㎡）	1,008.28	
管理業務等委託費用	3,274	月額賃料（千円）	5,473	
公租公課	798	敷金等（千円）	3,336	
水道光熱費	271	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	39	取得年月日	平成16年6月24日	
損害保険料	76	取得価格	1,000	
信託報酬	-	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	3,555	価格時点	平成16年4月1日	
その他賃貸事業費用	1,079	鑑定評価額	1,010	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	26,211	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	95.7%	期末評価額	1,070	
稼働率（面積ベース）	95.5%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、都内中心部に位置しているものの、公共関連の中核機関が建ち並んでいることから希少性の高い閑静な地域であり、居住環境も良好です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅からいずれも徒歩5分圏内に位置しており、麴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				
なし				

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K：13戸、1LDK：26戸、2LDK：26戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティーン		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ーン		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	57,552	賃貸可能戸数	65	
貸室賃料・共益費	54,270	賃貸戸数	62	
その他収入	3,282	賃貸可能面積（㎡）	3,039.14	
(B) 賃貸事業費用 小計	36,153	賃貸面積（㎡）	2,912.54	
管理業務等委託費用	10,325	月額賃料（千円）	12,061	
公租公課	—	敷金等（千円）	23,864	
水道光熱費	912	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,475	取得年月日	平成17年2月25日	
損害保険料	190	取得価格	2,330	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	13,101	価格時点	平成16年5月31日	
その他賃貸事業費用	10,148	鑑定評価額	2,260	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	21,398	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	95.4%	期末評価額	2,320	
稼働率（面積ベース）	95.8%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数65戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、JR中央線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、平成16年2月に本物件近接地域南側の再開発事業区域（東京都千代田区西神田3丁目北部地区）に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、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				
なし				

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	124,116	賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	116,195	賃貸戸数	67	
その他収入	7,921	賃貸可能面積（㎡）	3,485.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	41,837	賃貸面積（㎡）	3,433.18	
管理業務等委託費用	10,660	月額賃料（千円）	18,899	
公租公課	675	敷金等（千円）	43,127	
水道光熱費	963	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	413	取得年月日	平成16年9月30日	
損害保険料	392	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	20,401	価格時点	平成16年6月7日	
その他賃貸事業費用	8,330	鑑定評価額	3,760	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	82,279	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	98.5%	期末評価額	4,040	
稼働率（面積ベース）	98.5%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されております。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				

C-14 パシフィックレジデンス赤坂 I

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸(1K:8戸、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◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,817		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	42,492		賃貸戸数	36
その他収入	1,325		賃貸可能面積(㎡)	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	13,566		賃貸面積(㎡)	1,317.47
管理業務等委託費用	4,260		月額賃料(千円)	6,930
公租公課	869		敷金等(千円)	13,326
水道光熱費	496		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	73		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	556		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	30,250		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	97.3%		期末評価額	1,330
稼働率(面積ベース)	97.4%			
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>2 本件土地北西側隣地の万年塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p> <p>3 本件土地南東側隣地のコンクリート塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート塀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。</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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	224,646		賃貸可能戸数	125
貸室賃料・共益費	218,934		賃貸戸数	120
その他収入	5,711		賃貸可能面積（㎡）	7,078.64
(B) 賃貸事業費用 小計	68,790		賃貸面積（㎡）	6,850.41
管理業務等委託費用	21,663		月額賃料（千円）	37,226
公租公課	2,906		敷金等（千円）	107,956
水道光熱費	2,442		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	162		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	750		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	35,498		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	4,825		鑑定評価額	7,990
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	155,855		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.0%		期末評価額	8,120
稼働率（面積ベース）	96.8%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び少人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m（最上階は3m）と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道（現況幅員3.37～3.65m）となっており、約0.2mセットバックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分（セットバック部分）は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への土地は、所有者の判断で行なうこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導に基づき決定されます。</p>				

C-16 パシフィックレジデンス天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（1LDK：3戸、2LDK：53戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,260		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	30,354		賃貸戸数	41
その他収入	5,905		賃貸可能面積（㎡）	3,179.96
(B) 賃貸事業費用 小計	21,843		賃貸面積（㎡）	2,327.72
管理業務等委託費用	3,548		月額賃料（千円）	5,233
公租公課	917		敷金等（千円）	1,964
水道光熱費	862		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,096		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	261		取得価格	1,200
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	11,287		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	1,369		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	14,417		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	73.2%		期末評価額	1,230
稼働率（面積ベース）	73.2%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅・福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅及び「渡辺通」駅から徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

C-17 パシフィックレビュー博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋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	エスビーエーマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスビ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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,420		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	16,936		賃貸戸数	38
その他収入	1,483		賃貸可能面積（㎡）	1,606.29
(B) 賃貸事業費用 小計	7,831		賃貸面積（㎡）	1,564.59
管理業務等委託費用	1,448		月額賃料（千円）	2,770
公租公課	506		敷金等（千円）	2,453
水道光熱費	332		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	318		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	130		取得価格	420
信託報酬	450		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,455		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	188		鑑定評価額	424
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	10,588		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.4%		期末評価額	428
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性/物件特性				
<p>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单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单身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。</p>				
特記事項				
なし				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,952		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	17,952		賃貸戸数	25
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	848.24
(B) 賃貸事業費用 小計	6,043		賃貸面積（㎡）	848.24
管理業務等委託費用	379		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	214		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	120		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	56		取得価格	572
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,477		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	295		鑑定評価額	572
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	11,908		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	581
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>本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p>				

C-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸（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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	67,195		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	64,503		賃貸戸数	42
その他収入	2,692		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	23,906		賃貸面積（㎡）	2,067.08
管理業務等委託費用	5,459		月額賃料（千円）	10,718
公租公課	410		敷金等（千円）	22,575
水道光熱費	1,281		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	47		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	193		取得価格	2,180
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	13,198		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,816		鑑定評価額	2,180
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	43,289		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,310
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は渋谷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。</p>				
特記事項				
<p>1 本物件南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物プロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。</p> <p>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。</p>				

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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	82,052		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	81,452		賃貸戸数	84
その他収入	599		賃貸可能面積（㎡）	3,003.34
(B) 賃貸事業費用 小計	23,818		賃貸面積（㎡）	2,976.93
管理業務等委託費用	5,772		月額賃料（千円）	13,212
公租公課	1,311		敷金等（千円）	29,303
水道光熱費	1,049		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	62		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	257		取得価格	2,580
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	12,853		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,011		鑑定評価額	2,580
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	58,233		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.8%		期末評価額	2,680
稼働率（面積ベース）	99.1%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっておりますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩10分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上14階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。</p>				
特記事項				
なし				

C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率/建ぺい率	80%/40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸(2DK:41戸、2LDK:7戸)		
PM業務受託者	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◇	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	50,356		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	47,826		賃貸戸数	47
その他収入	2,529		賃貸可能面積(㎡)	2,214.73
(B) 賃貸事業費用 小計	11,282		賃貸面積(㎡)	2,169.68
管理業務等委託費用	4,831		月額賃料(千円)	7,315
公租公課	-		敷金等(千円)	14,198
水道光熱費	395		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	709		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	128		取得価格	1,445
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	4,617		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)	39,073		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	97.9%		期末評価額	1,490
稼働率(面積ベース)	98.0%			
地域特性/物件特性				
<p>パシフィックレジデンス吉祥寺は、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、単身者その他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。</p> <p>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。</p> <p>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られません。</p> <p>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られません。</p> <p>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られません。</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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,557		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	20,316		賃貸戸数	33
その他収入	10,241		賃貸可能面積（㎡）	2,117.47
(B) 賃貸事業費用 小計	24,610		賃貸面積（㎡）	1,630.64
管理業務等委託費用	8,253		月額賃料（千円）	6,335
公租公課	—		敷金等（千円）	14,161
水道光熱費	249		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	125		取得年月日	平成17年5月18日
損害保険料	84		取得価格	1,557
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,847		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	8,050		鑑定評価額	1,540
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,946		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	73.3%		期末評価額	1,580
稼働率（面積ベース）	77.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数45戸からなる地上13階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われ</p> <p>ます。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数87戸（店舗：1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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	120,216		賃貸可能戸数	87
貸室賃料・共益費	117,556		賃貸戸数	81
その他収入	2,660		賃貸可能面積（㎡）	4,772.69
(B) 賃貸事業費用 小計	38,410		賃貸面積（㎡）	4,394.66
管理業務等委託費用	13,308		月額賃料（千円）	19,198
公租公課	-		敷金等（千円）	52,073
水道光熱費	614		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,057		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	214		取得価格	4,710
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	19,683		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	2,782		鑑定評価額	4,570
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	81,805		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.1%		期末評価額	4,480
稼働率（面積ベース）	92.1%			
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分圏内に位置する総戸数87戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発中の「東京ミッドタウンプロジェクト」が平成19年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその後背地としてよい影響を受けるものと思われます。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされています。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p>				

C-24 パシフィックレジデンス高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	面積	691.20㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（1LDK：28戸、2LDK：2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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	39,832		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	38,066		賃貸戸数	28
その他収入	1,765		賃貸可能面積（㎡）	1,868.83
(B) 賃貸事業費用 小計	23,260		賃貸面積（㎡）	1,753.88
管理業務等委託費用	6,878		月額賃料（千円）	6,968
公租公課	—		敷金等（千円）	13,030
水道光熱費	1,048		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,421		取得年月日	平成17年3月30日
損害保険料	102		取得価格	1,550
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,128		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	4,681		鑑定評価額	1,560
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,571		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.3%		期末評価額	1,560
稼働率（面積ベース）	93.8%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、総戸数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。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地の南東側部分は約30㎡セットバックしておりますが、分筆は未了です。 2 本件土地の北東側から南側にかけて、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社（NTT東日本）の電柱が3本設置されておりますが、合意書等は締結されておられません。</p>				

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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	86,432		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	86,399		賃貸戸数	77
その他収入	33		賃貸可能面積（㎡）	2,847.19
(B) 賃貸事業費用 小計	29,162		賃貸面積（㎡）	2,820.78
管理業務等委託費用	7,185		月額賃料（千円）	13,986
公租公課	—		敷金等（千円）	17,302
水道光熱費	981		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	33		取得年月日	平成17年4月26日
損害保険料	136		取得価格	3,311
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	20,807		価格時点	平成17年3月20日
その他賃貸事業費用	18		鑑定評価額	3,310
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	57,270		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		期末評価額	3,310
稼働率（面積ベース）	99.1%			
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 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>2 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。</p>				

C-27 パシフィックレビュー長者丸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目6番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,826.45㎡(注)	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,720.52㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数71戸(ワンルーム:11戸、1K:1戸、1DK:8戸、1LDK:48戸、2LDK:3戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年8月12日(111日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,625		賃貸可能戸数	71
貸室賃料・共益費	35,175		賃貸戸数	52
その他収入	5,449		賃貸可能面積(㎡)	2,889.43
(B) 賃貸事業費用 小計	22,235		賃貸面積(㎡)	2,079.51
管理業務等委託費用	7,384		月額賃料(千円)	10,449
公租公課	-		敷金等(千円)	2,940
水道光熱費	22		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	196		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	71		取得価格	3,338
信託報酬	456		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	9,787		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	4,317		鑑定評価額	3,358
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,389		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	73.2%		期末評価額	3,358
稼働率(面積ベース)	72.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線「目黒」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数71戸からなる地下2階付地上3階建の賃貸マンションです。本物件の位置する地域は、共同住宅・一般住宅地が建ち並ぶ準優良住宅地域に位置しており、また、恵比寿ガーデンプレイスといった商業施設にも徒歩圏内である等、居住の快適性及び利便性の程度も良好と思われます。本物件は、周辺環境の快適性を重視するシングル層やDINKS層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地(270番38)との境界線上の北西側道路寄りにある塀については、信託不動産の新築時に隣地マンション在住の住民を含む近隣との協議により設けられたものであり、保守・管理上の負担は、信託不動産管理者側にあります。</p> <p>2 北西側隣地(270番38)との境界上に、隣地マンションのブロック塀がありますが、かかる越境に関する書面は締結されていません。</p> <p>3 北側隣地(270番56)との境界付近に帰属不明のコンクリート塀の基礎(土留)が放置されています。</p> <p>4 北西側隣地(261番3)より信託不動産北西側路地状部分に対して、空調室外機の架台の一部及び電柱支線が越境している可能性があります。</p>				

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

C-28 レアール南青山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区南青山四丁目5番19号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	388.59㎡(注)	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	786.37㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数13戸(1DK:10戸、1LDK+S:2戸、4LDK:1戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)		
運用期間	自:平成17年9月29日(63日) 至:平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	3,000	賃貸可能戸数	13	
貸室賃料・共益費	3,000	賃貸戸数	2	
その他収入	-	賃貸可能面積(㎡)	782.33	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,989	賃貸面積(㎡)	209.35	
管理業務等委託費用	300	月額賃料(千円)	1,452	
公租公課	-	敷金等(千円)	6,012	
水道光熱費	7	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	79	取得年月日	平成17年9月29日	
損害保険料	16	取得価格	1,030	
信託報酬	-	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	2,581	価格時点	平成17年8月15日	
その他賃貸事業費用	3	鑑定評価額	1,030	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	15.4%	期末評価額	1,030	
稼働率(面積ベース)	26.8%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩10分圏内の高級感漂う閑静な邸宅街に位置する地下1階付地上4階建の賃貸マンションです。本物件が存する青山エリアは、ブランドイメージの高いエリアであり、繁華性が高く、全国的に広い商圈を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、居住の快適性、利便性に優れています。また、本物件の建物設備仕様は、周辺の類似物件と比較しても、同位以上の品質を有しており、建物デザイン等も良好であることから、女性を含む単身者やDINKSを対象として需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	383.14㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,417.72㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1LDK：37戸、2SLDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年11月1日（30日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	8,237	賃貸可能戸数	38	
貸室賃料・共益費	5,026	賃貸戸数	35	
その他収入	3,211	賃貸可能面積（㎡）	1,930.70	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,576	賃貸面積（㎡）	1,803.29	
管理業務等委託費用	968	月額賃料（千円）	4,809	
公租公課	-	敷金等（千円）	1,640	
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11月1日	
損害保険料	12	取得価格	963	
信託報酬	-	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	1,464	価格時点	平成17年8月20日	
その他賃貸事業費用	131	鑑定評価額	966	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	5,661	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	92.1%	期末評価額	966	
稼働率（面積ベース）	93.4%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数38戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。また、主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」地区へ徒歩圏内にあり、生活利便性は良好です。本物件は、貸室の規模・貸室内の設備において、類似の賃貸マンションと比べて標準以上であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件建物及び設備の一部は検査済証取得後の工事により設置されています。今後又は一定期間内に諸官庁より指摘があった場合に、売主の責任と負担により適切な状態に是正する旨の覚書を締結しています。</p> <p>2 本件建物のバルコニーに設置の避難タラップが稼働しない箇所があり、現在改修工事中です。引渡し後も継続して売主の責任と負担により是正することとなっています。</p>				

C-30 パシフィックレビュー神田東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	343.83㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,031.78㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数64戸（ワンルーム：13戸、1K：4戸、1DK：6戸、1LDK：35戸、2LDK：6戸）		
PM業務受託者	東急リロケーション株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	東急リロケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証（注）
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年10月7日（55日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	15,815		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	15,810		賃貸戸数	64
その他収入	5		賃貸可能面積（㎡）	2,544.25
(B) 賃貸事業費用 小計	5,673		賃貸面積（㎡）	2,544.25
管理業務等委託費用	696		月額賃料（千円）	8,550
公租公課	—		敷金等（千円）	—
水道光熱費	165		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	900		取得年月日	平成17年10月7日
損害保険料	33		取得価格	1,880
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,836		価格時点	平成17年8月10日
その他賃貸事業費用	41		鑑定評価額	1,880
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,141		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,880
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩4分圏内、JR各線「神田」駅から徒歩6分圏内、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数64戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。商業施設・事務所ビル等が集積する「日本橋」・「秋葉原」地区から徒歩圏内に位置し、また、その他主要ビジネス街へのアクセスも良好です。上記立地条件に加え、主要ビジネス街への交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマンのみならず、良好な居住環境を志向する少人数世帯の需要も見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

C-31 メロディハイム新大阪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	985.49㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積	3,286.30㎡	建築時期	平成6年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（事務所：1戸、2DK：63戸、2LDK：6戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	－
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年11月11日（20日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	3,981		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	3,954		賃貸戸数	60
その他収入	27		賃貸可能面積（㎡）	2,885.45
(B) 賃貸事業費用 小計	1,840		賃貸面積（㎡）	2,473.11
管理業務等委託費用	191		月額賃料（千円）	5,632
公租公課	－		敷金等（千円）	11,160
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11月11日
損害保険料	18		取得価格	956
信託報酬	－		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	1,597		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	33		鑑定評価額	957
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	2,140		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	85.7%		期末評価額	957
稼働率（面積ベース）	85.7%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅や低層の店舗併用住宅、銀行支店、小規模一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域です。本物件は、JR東海道本線「東淀川」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数70戸からなる地上10階建の賃貸マンションです。上記「東淀川」駅から電車で概ね15分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「梅田・大阪」駅まで移動が可能なことから、大阪都心部への交通利便性は良好です。本物件は、都心への接近性等の立地条件を重視する少人数世帯を中心としたテナント需要を期待することができます。</p>				
特記事項				
<p>1 南東側道路は都市計画道路（事業決定）に該当し、本件土地の一部が当該都市計画道路の区域内に含まれる可能性があります。</p> <p>2 本件土地内に設置されている外灯の一部が西側隣地に越境しています。なお、これらの越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>3 本件土地と隣地との間で未確定の境界があります。</p>				

C-32 メロディハイム松原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	589.56㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	2,426.09㎡	建築時期	平成6年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数53戸（1K：32戸、1LDK：1戸、2DK：10戸、2LDK：6戸、3DK：4戸）		
PM業務受託者	エスビーエーマネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	エスビ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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年11月11日（20日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	2,748		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	2,527		賃貸戸数	48
その他収入	220		賃貸可能面積（㎡）	1,826.15
(B) 賃貸事業費用 小計	1,366		賃貸面積（㎡）	1,667.50
管理業務等委託費用	202		月額賃料（千円）	3,732
公租公課	—		敷金等（千円）	7,550
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11月11日
損害保険料	9		取得価格	643
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	1,143		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	10		鑑定評価額	643
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	1,381		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.6%		期末評価額	643
稼働率（面積ベース）	91.3%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数53戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。中層の事務所ビル、共同住宅と低層の一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅への接近性は良好であり、阪急京都線も利用可能であることから、交通利便性は良好です。また、市の中心部に位置する烏丸通、四条通へは徒歩圏内にあり、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性及び生活利便性も良好です。本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯、並びに周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件建物の一部は事務所として検査済証の交付を受けていますが、1階東部のスペースが住居として使用されています。今後、テナントの入替時に事務所の仕様に戻すことにより、適切な状態に是正する予定です。</p> <p>2 検査済証取得後の工事で設置された屋外階段の目隠しパネルは耐火性能上の問題がある可能性があります。</p> <p>3 東側隣地（177番2）から本件土地上に、ブロック塀の一部、鳥居の一部、外灯の一部、外灯柱にかかる電気配線の一部が越境しています。また、本件土地から東側隣地（177番2）上にブロック塀の一部が越境しています。なお、これらの越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>4 西側隣地（175番7）から、本件土地上にブロック塀の一部、袖看板の一部が越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p>				

F-1 パシフィックレジデンス桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	123,048		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	113,501		賃貸戸数	62
その他収入	9,547		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	36,946		賃貸面積（㎡）	3,850.08
管理業務等委託費用	12,609		月額賃料（千円）	18,155
公租公課	790		敷金等（千円）	45,028
水道光熱費	1,086		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	388		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	259		取得価格	3,960
信託報酬	1,550		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	18,073		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,188		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	86,101		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.9%		期末評価額	4,180
稼働率（面積ベース）	94.4%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者・SOHOからファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上12階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。</p>				

F-2 パシフィックレジデンス目白御留山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,143.86㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：2戸、3LDK：15戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	32,998	賃貸可能戸数	19	
貸室賃料・共益費	32,195	賃貸戸数	18	
その他収入	803	賃貸可能面積（㎡）	1,679.94	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,281	賃貸面積（㎡）	1,582.48	
管理業務等委託費用	4,892	月額賃料（千円）	5,587	
公租公課	535	敷金等（千円）	13,568	
水道光熱費	697	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	422	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	115	取得価格	1,100	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	5,473	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,543	鑑定評価額	1,100	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	17,717	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	94.7%	期末評価額	1,130	
稼働率（面積ベース）	94.2%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90㎡と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地と北側隣地との境界付近に帰属不明の擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>				

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,715		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	42,152		賃貸戸数	30
その他収入	562		賃貸可能面積（㎡）	2,119.34
(B) 賃貸事業費用 小計	17,041		賃貸面積（㎡）	1,739.18
管理業務等委託費用	5,163		月額賃料（千円）	6,794
公租公課	244		敷金等（千円）	11,489
水道光熱費	338		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	545		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	846		鑑定評価額	1,420
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,673		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		期末評価額	1,420
稼働率（面積ベース）	82.1%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
北西側私道部分に西側隣接地所在建物に付属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。				

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,552.86㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		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	31,027		賃貸戸数	38
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	1,998.24
(B) 賃貸事業費用 小計	8,253		賃貸面積（㎡）	1,998.24
管理業務等委託費用	—		月額賃料（千円）	4,893
公租公課	1,886		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	787		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	179		取得価格	982
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,799		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)	22,774		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30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				
<p>当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。また、「国士館大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩5分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
信託土地の南側区道との境界は未確定です。				

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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1年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：1戸、2LDK：12戸、3LDK：14戸、事務所：4戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,514		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	42,576		賃貸戸数	30
その他収入	3,938		賃貸可能面積（㎡）	2,471.84
(B) 賃貸事業費用 小計	18,235		賃貸面積（㎡）	2,423.46
管理業務等委託費用	6,257		月額賃料（千円）	6,670
公租公課	2,295		敷金等（千円）	19,383
水道光熱費	1,704		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,345		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	166		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	5,867		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	1,120
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	28,278		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	1,210
稼働率（面積ベース）	98.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。本物件は、JR山手線「大塚」駅・東京メトロ丸ノ内線「新大塚」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。交通便利性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。</p> <p>2 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

F-6 クレインマンション鶴見

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,397		賃貸可能戸数	59
貸室賃料・共益費	47,730		賃貸戸数	59
その他収入	1,666		賃貸可能面積（㎡）	3,499.62
(B) 賃貸事業費用 小計	20,483		賃貸面積（㎡）	3,499.62
管理業務等委託費用	6,113		月額賃料（千円）	7,823
公租公課	1,438		敷金等（千円）	17,175
水道光熱費	533		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	430		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	235		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	10,071		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	1,061		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	28,914		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,160
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、最寄駅から徒歩10分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商圈とした店舗需要も一定程度は存します。また、用途地域は準工業地域ですが目立った工場等はなく、戸建住宅やマンション等が連たんとする地域であり、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。</p>				
特記事項				
<p>1 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。</p> <p>2 信託不動産から西側隣地（8番3）へ万年堀の一部が、西側隣接地から信託不動産へ花壇の一部が、それぞれ越境し、隣地所有者との間で、再建築する場合、越境しないことを確約する旨の覚書が締結されています。</p>				

F-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1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸(3LDK:43戸、4LDK:8戸、5LDK:5戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)		
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	47,878	賃貸可能戸数	56	
貸室賃料・共益費	45,598	賃貸戸数	54	
その他収入	2,279	賃貸可能面積(㎡)	4,428.37	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,368	賃貸面積(㎡)	4,286.13	
管理業務等委託費用	7,647	月額賃料(千円)	7,352	
公租公課	1,523	敷金等(千円)	19,263	
水道光熱費	439	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	1,494	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	283	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	7,885	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	495	鑑定評価額	843	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	27,510	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	96.4%	期末評価額	919	
稼働率(面積ベース)	96.8%			
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・東武野田線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通便利性に比較的優れ、また住環境も比較的良好です。				
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っ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◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	24,910	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	23,035	賃貸戸数	34	
その他収入	1,874	賃貸可能面積（㎡）	2,268.92	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,147	賃貸面積（㎡）	2,143.00	
管理業務等委託費用	2,090	月額賃料（千円）	3,628	
公租公課	794	敷金等（千円）	12,925	
水道光熱費	949	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,903	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	127	取得価格	554	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	5,510	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	170	鑑定評価額	554	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	12,762	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	94.4%	期末評価額	566	
稼働率（面積ベース）	94.5%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。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。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。</p>				

F-10 パシフィックレジデンス目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸、店舗：3戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	239,913		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	219,361		賃貸戸数	151
その他収入	20,551		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	110,707		賃貸面積（㎡）	12,330.05
管理業務等委託費用	16,370		月額賃料（千円）	35,852
公租公課	15,885		敷金等（千円）	117,503
水道光熱費	16,707		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,820		取得年月日	平成16年8月30日
損害保険料	852		取得価格	7,350
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	51,128		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	5,343		鑑定評価額	7,280
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	129,205		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.2%		期末評価額	7,190
稼働率（面積ベース）	94.3%			
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 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。</p> <p>2 西側区道（通称明治通り）が、都市計画決定されており、信託不動産の西側境界線から約3mの範囲の土地が都市計画道路拡幅予定部分となっています。</p> <p>3 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境しています。</p>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（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◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	163,518		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	161,826		賃貸戸数	149
その他収入	1,692		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	74,687		賃貸面積（㎡）	8,235.29
管理業務等委託費用	15,569		月額賃料（千円）	26,144
公租公課	11,259		敷金等（千円）	45,130
水道光熱費	1,580		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,693		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	894		取得価格	4,900
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	38,467		価格時点	平成16年8月10日
その他賃貸事業費用	3,722		鑑定評価額	4,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	88,830		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	4,960
稼働率（面積ベース）	96.8%			
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				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 東京都所有の下水道公共樹が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済です。</p> <p>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です。</p> <p>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。</p>				

F-12 パシフィックレジデンス白壁東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
	面積	1,475.70㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,863.16㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸(2SLDK:2戸、3LDK:20戸、4LDK:11戸)		
PM業務受託者	エスビーエーマネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	エスビ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11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年8月5日(118日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,372		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	9,052		賃貸戸数	22
その他収入	7,320		賃貸可能面積(㎡)	2,709.97
(B) 賃貸事業費用 小計	14,404		賃貸面積(㎡)	1,799.62
管理業務等委託費用	5,434		月額賃料(千円)	3,950
公租公課	—		敷金等(千円)	8,480
水道光熱費	148		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	—		取得年月日	平成17年8月5日
損害保険料	64		取得価格	1,070
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	5,633		価格時点	平成17年6月20日
その他賃貸事業費用	3,123		鑑定評価額	1,070
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	1,967		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	66.7%		期末評価額	1,070
稼働率(面積ベース)	66.4%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、名鉄瀬戸線「尼ヶ坂」駅から徒歩8分圏内に位置し、自家用車はもちろんのこと、路線バスでも概ね10分程度にて名古屋市の中心部である「栄」等まで移動が可能なることから、名古屋都心部への接近性は良好です。周辺地域には、幹線道路沿道を中心に各種の小売店舗・飲食店等が存するほか、高等学校等の文教施設も見受けられます。本物件は、平成17年5月竣工の家族世帯向け新築物件であり、外装、内装、設備等、建物の全体的な品質も周辺の類似の賃貸マンションと比較して優位性を有していることから、良好な居住環境を要求しつつも、都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯を対象に、需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地内には、売主取得以前の既存建物の建物杭等が埋設されています。当該地中障害埋設物のうち、本物件建物建設に影響のない部分については残置しています。</p> <p>2 本件土地内には、本件建設過程において設置した仮設材等(山留用H鋼、クレーン基礎等)の一部が竣工後においても本件建物に影響のない範囲で残置されています。</p>				

F-13 パシフィックレジデンス堺東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府堺市中安井町三丁4番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	620.72㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,578.88㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数50戸（2LDK：11戸、2SLDK：7戸、3LDK：30戸、4LDK：2戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年10月5日（57日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	2,027		賃貸可能戸数	50
貸室賃料・共益費	227		賃貸戸数	4
その他収入	1,800		賃貸可能面積（㎡）	3,246.81
(B) 賃貸事業費用 小計	4,632		賃貸面積（㎡）	310.21
管理業務等委託費用	1,004		月額賃料（千円）	577
公租公課	—		敷金等（千円）	800
水道光熱費	21		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	—		取得年月日	平成17年10月5日
損害保険料	35		取得価格	890
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,818		価格時点	平成17年8月20日
その他賃貸事業費用	752		鑑定評価額	908
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	△2,605		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	8.0%		期末評価額	908
稼働率（面積ベース）	9.6%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、南海高野線「堺東」駅及び南海本線「堺」駅周辺に広がる堺市の中心市街地に位置し、両駅から電車で概ね10分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「なんば」駅まで移動が可能なことから、大阪都心部への接近性は良好です。また、周辺地域には、市役所・市立病院等の公共公益施設が存する等良好な生活利便性を反映し、従来から旺盛な賃貸マンションの需要が見込まれるエリアとなっています。本物件は、平成17年8月竣工の家族世帯向け物件であり、良好な居住環境と都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯等を対象とした需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

F-14 メゾン八千代台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	(共同住宅部分) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,157.31㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、駐車場、倉庫
	延床面積	4,487.42㎡	建築時期	平成1年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸(事務所:5戸、店舗:1戸、2LDK:33戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年11月11日(20日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	5,953		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	5,479		賃貸戸数	33
その他収入	473		賃貸可能面積(㎡)	3,506.54
(B) 賃貸事業費用 小計	3,024		賃貸面積(㎡)	3,092.72
管理業務等委託費用	621		月額賃料(千円)	7,799
公租公課	-		敷金等(千円)	119,697
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11月11日
損害保険料	25		取得価格	1,281
信託報酬	54		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	2,318		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	3		鑑定評価額	1,290
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	2,928		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	84.6%		期末評価額	1,290
稼働率(面積ベース)	88.2%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京成本線「八千代台」駅から徒歩4分圏内に位置する事務所5戸、店舗1戸、住宅33戸の総戸数39戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。当該地域は八千代市南部に位置し、最寄り駅から「日本橋」駅までは、京成本線及び都営地下鉄浅草線を利用し45分程度、「京成千葉」駅までは、京成本線及び京成千葉線を利用し30分程度です。本物件は、最寄り駅への接近性は良好であり、東京都心部及び千葉市中心部への通勤圏内であることから、東京都心部、千葉市中心部及び周辺地域の事業所に通勤するビジネスマン世帯等のテナント需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の一部は事務所として検査済証の交付を受けていますが、1階東側のスペースが店舗として使用されています。今後、テナントの入替時に事務所の仕様に戻すことにより、適切な状態に是正する予定です。</p> <p>2 南側隣地(205番3)から信託不動産上に、排気口の一部が越境しています。当該越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>3 信託不動産については、未確定の境界があります。</p>				

F-15 アブレスト葛西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	950.47㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,272.70㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸(2LDK:2戸、3LDK:22戸、4LDK:5戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	トータルハウジング株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)		
運用期間	自:平成17年11月11日(20日) 至:平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	2,876	賃貸可能戸数	29	
貸室賃料・共益費	2,876	賃貸戸数	26	
その他収入	—	賃貸可能面積(㎡)	2,177.89	
(B) 賃貸事業費用 小計	1,227	賃貸面積(㎡)	1,942.71	
管理業務等委託費用	126	月額賃料(千円)	4,155	
公租公課	—	敷金等(千円)	7,635	
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11月11日	
損害保険料	16	取得価格	807	
信託報酬	54	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	1,011	価格時点	平成17年9月20日	
その他賃貸事業費用	19	鑑定評価額	814	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	1,649	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	89.7%	期末評価額	814	
稼働率(面積ベース)	89.2%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩19分、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩20分圏内に位置する総戸数29戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。当該地域は鉄道等の交通機関により都心部へのアクセスは容易であり、最寄り駅である「葛西」駅や「葛西臨海公園」駅までやや距離はあるものの、バス便が整備されており、バス便又は自転車等を利用することにより、両駅の利用が可能です。また、「葛西」駅又は周辺には、スーパー、飲食店等がみられ、付近には公園・緑地等が多く見られる等、生活利便性及び居住環境は良好です。本物件は、居住環境及び都心へ利便性を選好するファミリー層及び少人数世帯等のテナント需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

F-16 パシフィックレジデンス太秦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域
	面積	2,356.44㎡	容積率/建ぺい率	80%/50%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,606.17㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（2LDK：15戸、3LDK：32戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	株式会社長栄		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社長栄		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年11月11日（20日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	3,937		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	3,678		賃貸戸数	48
その他収入	258		賃貸可能面積（㎡）	3,201.93
(B) 賃貸事業費用 小計	1,426		賃貸面積（㎡）	3,201.93
管理業務等委託費用	276		月額賃料（千円）	5,188
公租公課	—		敷金等（千円）	17,850
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11月11日
損害保険料	19		取得価格	958
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	1,130		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	863
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,510		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	863
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山陰本線「太秦」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数48戸からなる地下1階付地上7階建の賃貸マンションです。中低層の店舗付共同住宅、店舗併用住宅、低層店舗が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅である「太秦」駅からJR「京都」駅までは約15分であり、また、本物件の最寄りである「太秦開日町」停留所からは市内中心部へ路線バスが運行されており、都心部への接近性は概ね良好です。本物件は、周辺の観光地・事業所・店舗等に勤務する家族世帯や、良好な居住環境を要求しつつ、都心部への接近性等の利便性も重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本件土地には未確定の境界があります。				

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	1,986.76㎡	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17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,620		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	19,406		賃貸戸数	12
その他収入	2,214		賃貸可能面積(㎡)	1,146.45
(B) 賃貸事業費用 小計	13,485		賃貸面積(㎡)	1,146.45
管理業務等委託費用	4,787		月額賃料(千円)	3,135
公租公課	2,031		敷金等(千円)	7,418
水道光熱費	520		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,776		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	117		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	3,169		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	582		鑑定評価額	630
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,134		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		期末評価額	520
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。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。本物件は、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、下山北遺跡内に存在し、土木・建築工事を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区に事前相談が必要であり、試掘、発掘調査が必要になる場合があります。</p> <p>2 信託不動産の東側道路は、世田谷区の「主要生活道路」の指定を受けており、将来的には12mへの拡幅計画があります。整備時期、計画線等は未定です。本件は、都市計画道路ではありませんが、区独自の計画で、建築、開発計画時には、世田谷区と協議が必要となる場合があります。</p> <p>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。</p>				

L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	2,071.08㎡	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(3LDK: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◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,222		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	42,222		賃貸戸数	5
その他収入	—		賃貸可能面積(㎡)	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	16,233		賃貸面積(㎡)	1,140.35
管理業務等委託費用	2,468		月額賃料(千円)	6,390
公租公課	2,227		敷金等(千円)	26,020
水道光熱費	583		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	343		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	136		取得価格	1,530
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	9,697		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	175		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,988		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	83.3%		期末評価額	1,290
稼働率(面積ベース)	85.1%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が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シグレートが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1 南西側隣地との境界線上に存在する万年塀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる塀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。</p> <p>2 南東側隣地との境界線上に存在する万年塀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる塀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。</p>				

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◇ (平成17年11月30日現在)		
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	32,470	賃貸可能戸数	6	
貸室賃料・共益費	31,994	賃貸戸数	5	
その他収入	475	賃貸可能面積(㎡)	1,238.18	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,176	賃貸面積(㎡)	1,105.08	
管理業務等委託費用	4,072	月額賃料(千円)	5,873	
公租公課	2,271	敷金等(千円)	23,492	
水道光熱費	1,565	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	3,423	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	144	取得価格	970	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	5,661	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	436	鑑定評価額	970	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	14,293	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	83.3%	期末評価額	947	
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、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。外観のグレードの高さのみならず、地下にはトランクルームを全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>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>				

L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸(2LDK:8戸、3LDK:6戸、4LDK:4戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)		
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,899	賃貸可能戸数	18	
貸室賃料・共益費	35,699	賃貸戸数	16	
その他収入	1,200	賃貸可能面積(㎡)	2,090.40	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,384	賃貸面積(㎡)	1,890.00	
管理業務等委託費用	4,893	月額賃料(千円)	6,176	
公租公課	2,400	敷金等(千円)	20,120	
水道光熱費	410	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	795	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	138	取得価格	1,000	
信託報酬	600	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	5,338	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	807	鑑定評価額	1,000	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	21,514	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	88.9%	期末評価額	1,120	
稼働率(面積ベース)	90.4%			
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>				

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◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,558		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	21,623		賃貸戸数	9
その他収入	935		賃貸可能面積(㎡)	1,304.49
(B) 賃貸事業費用 小計	13,155		賃貸面積(㎡)	1,122.53
管理業務等委託費用	2,748		月額賃料(千円)	3,345
公租公課	1,584		敷金等(千円)	9,367
水道光熱費	574		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,567		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	117		取得価格	684
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	5,299		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	662		鑑定評価額	687
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	9,403		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	81.8%		期末評価額	703
稼働率(面積ベース)	86.1%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。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。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。</p> <p>2 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。</p>				

L-6 西荻窪アーベインホームズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	53,440	賃貸可能戸数	28	
貸室賃料・共益費	50,186	賃貸戸数	27	
その他収入	3,254	賃貸可能面積（㎡）	2,982.68	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,860	賃貸面積（㎡）	2,900.03	
管理業務等委託費用	7,920	月額賃料（千円）	7,845	
公租公課	3,385	敷金等（千円）	15,822	
水道光熱費	759	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,190	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	329	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	6,990	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	685	鑑定評価額	1,070	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	31,580	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	96.4%	期末評価額	1,190	
稼働率（面積ベース）	97.2%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんする住宅地域です。本物件は、JR中央線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。</p>				
特記事項				
なし				

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11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年6月1日(183日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	274,370		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	274,370		賃貸戸数	39
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	7,382.62
(B) 賃貸事業費用 小計	74,377		賃貸面積(㎡)	7,150.09
管理業務等委託費用	19,221		月額賃料(千円)	48,495
公租公課	-		敷金等(千円)	195,270
水道光熱費	3,827		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	5,398		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	390		取得価格	10,270
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	29,997		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	14,791		鑑定評価額	9,550
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	199,993		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	95.1%		期末評価額	9,550
稼働率(面積ベース)	96.9%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟(総戸数41戸、地上3から5階建)から構成される低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>				

特記事項

- 1 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にありますが、通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・近隣住民に対し宣明しています。
- 2 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地（233番13、登記名義人：大蔵省）があります。なお、当該土地との境界は未確定です。
- 3 北側隣地（38番27）との境界は未確定です。
- 4 北側隣地（38番24）の擁壁が信託土地へ越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されておられません。
- 5 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おられません。

L-9 パシフィックレジデンス上目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	面積	882.60㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐輪場、電気室、ポンプ室
	延床面積	1,740.62㎡	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数16戸（2LDK：8戸、3LDK：8戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月20日（164日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,629		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	24,629		賃貸戸数	15
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,473.68
(B) 賃貸事業費用 小計	12,417		賃貸面積（㎡）	1,375.95
管理業務等委託費用	2,992		月額賃料（千円）	4,880
公租公課	-		敷金等（千円）	13,795
水道光熱費	260		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,258		取得年月日	平成17年6月20日
損害保険料	60		取得価格	1,000
信託報酬	450		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,370		価格時点	平成17年3月31日
その他賃貸事業費用	25		鑑定評価額	1,000
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,212		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.8%		期末評価額	1,020
稼働率（面積ベース）	93.4%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数16戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。東急東横線「祐天寺」駅から徒歩11分圏内、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩12分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。本物件は、比較的高所得者をターゲットとしており、間取り、都心接近性及び交通利便性等の立地条件を重視する外資系企業勤務者や個人経営者等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産から北側隣地（1628番3）に対してネットフェンスが越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産には、建物建築時に建築資材等が埋設されている可能性があります。</p> <p>3 本物件建物の一部（塵芥室、駐輪場、電気室、ポンプ室）は規約共用部分として登記されていますが、規約が存在していません。</p>				

L-10 パシフィックレジデンス代々木公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種低層住居専用地域
	面積	894.46㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,155.28㎡	建築時期	平成10年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(3LDK:2戸、3LDK+2S:1戸、4LDK:3戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年8月19日(104日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,797		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	18,729		賃貸戸数	5
その他収入	68		賃貸可能面積(㎡)	1,545.36
(B) 賃貸事業費用 小計	11,788		賃貸面積(㎡)	1,233.72
管理業務等委託費用	3,638		月額賃料(千円)	6,075
公租公課	-		敷金等(千円)	24,300
水道光熱費	403		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,611		取得年月日	平成17年8月19日
損害保険料	71		取得価格	1,310
信託報酬	284		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	4,341		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	1,437		鑑定評価額	1,310
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	7,009		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	83.3%		期末評価額	1,310
稼働率(面積ベース)	79.8%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、小田急小田原線「代々木八幡」駅から徒歩7分圏内、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅から徒歩8分圏内の閑静な住宅地域に位置する総戸数6戸からなる地下1階付地上4階建の高額賃貸マンションです。また、本物件の位置する「代々木五丁目」地域の東方には、広大な代々木公園・明治神宮が、南方には代々木八幡宮が存し、都心部にあって、良好な居住環境が形成されている地域に存する中低層の賃貸住宅は居住環境及び都心部における利便性を重視する世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

L-11 ウィンザーハウス広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,610.59㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場、物置、ゴミ置場
	延床面積	3,087.30㎡	建築時期	平成15年6月
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸(3LDK:3戸、3LDK+S:6戸、4LDK:3戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成17年11月30日現在)	
運用期間	自:平成17年9月1日(91日) 至:平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,490		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	35,490		賃貸戸数	12
その他収入	—		賃貸可能面積(㎡)	2,172.91
(B) 賃貸事業費用 小計	9,549		賃貸面積(㎡)	2,172.91
管理業務等委託費用	2,749		月額賃料(千円)	11,780
公租公課	—		敷金等(千円)	46,300
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9月1日
損害保険料	52		取得価格	2,000
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	5,210		価格時点	平成17年7月20日
その他賃貸事業費用	1,536		鑑定評価額	2,000
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,940		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		期末評価額	2,000
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩10分圏内の邸宅街に位置する総戸数12戸、1戸当たりの平均貸室面積がおよそ180㎡となる地下1階付地上3階建の高額賃貸マンションです。本物件の近隣地域は、低層の共同住宅・戸建住宅を中心とし、寺院等も散見される高級住宅街であり、邸宅街としての立地希少性及び各国大使館が周辺地域に数多く点在するという立地条件により、海外大使館員、外資系企業の日本支店勤務ビジネスマン等の外国人向け賃貸需要が旺盛な地域と考えられます。また、本物件の建物設備仕様は、こうした層のニーズに即したものとなっており、都心部への接近性等の利便性とともにより良好な居住環境を重視する世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の全部は宗教法人東北寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。</p> <p>(1) 契約期間 : 平成14年2月25日から平成44年2月24日までの満30年間</p> <p>(2) 月額支払賃料: 487,210円</p>				

L-12 SOHO北青山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区北青山二丁目10番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	397.78㎡（注）	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	849.39㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数10戸（1LDK：8戸、2LDK：2戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	—	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）		
運用期間	自：平成17年9月29日（63日） 至：平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	10,635	賃貸可能戸数	10	
貸室賃料・共益費	10,635	賃貸戸数	9	
その他収入	—	賃貸可能面積（㎡）	862.98	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,089	賃貸面積（㎡）	787.08	
管理業務等委託費用	1,127	月額賃料（千円）	5,266	
公租公課	—	敷金等（千円）	20,492	
水道光熱費	5	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	125	取得年月日	平成17年9月29日	
損害保険料	15	取得価格	1,160	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	2,798	価格時点	平成17年8月15日	
その他賃貸事業費用	16	鑑定評価額	1,160	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	6,545	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	90.0%	期末評価額	1,170	
稼働率（面積ベース）	91.2%			
地域特性／物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩4分に位置する地下1階付地上3階建、総戸数10戸からなる賃貸マンションです。本物件の周辺には、落ち着いた住宅地域が広がり、居住用として良好な環境にあるエリアです。また、青山通りに近いことから繁華性が高く、全国的に広い商圈を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、利便性も良好です。本物件はメゾネットタイプ等の個性的な特徴を有し、外観は、地階、1階とも窓が大きく配され、開放感、採光面とも十分であり、職住近接を希望し、都心地域での快適な居住性を志向する外資系企業勤務者や個人経営者を中心として、堅調な賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約13.0㎡）を含みます。

L-13 パシフィックレジデンス大井

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区大井五丁目5番32号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,534.58㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,675.91㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸（2LDK：1戸、3LDK：19戸、4LDK：2戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年9月1日（91日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,775		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	17,065		賃貸戸数	18
その他収入	710		賃貸可能面積（㎡）	2,322.37
(B) 賃貸事業費用 小計	9,777		賃貸面積（㎡）	1,906.80
管理業務等委託費用	2,429		月額賃料（千円）	5,273
公租公課	-		敷金等（千円）	14,194
水道光熱費	51		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	438		取得年月日	平成17年9月1日
損害保険料	59		取得価格	1,120
信託報酬	250		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,464		価格時点	平成17年8月1日
その他賃貸事業費用	82		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	7,998		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	81.8%		期末評価額	1,120
稼働率（面積ベース）	82.1%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数22戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。JR横須賀線「西大井」駅から徒歩13分圏内、JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩14分圏内に位置し、最寄り駅であるJR横須賀線「西大井」駅やJR京浜東北線「大井町」駅からは、「東京」駅等都心主要各駅へのアクセスも良好です。また本物件は交通の利便性に加え、比較的良好な住環境を形成する閑静な住宅地域に所在し、居室部分についても十分な設備が整っていることから、快適性・利便性を重視する外資系企業勤務者等の比較的高所得のサラリーマン層や個人事業者等の需要が見込まれ、今後とも比較的安定した賃貸借関係が継続する物件として需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 エントランス前の屋根の仕上材料や構造等が建築基準法上不適合となっている可能性があります。</p> <p>2 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、南側隣地（4386番1）に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>3 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、西側道路に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p>				

L-14 ルート麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区麻布十番一丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域
	面積	719.30㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,362.15㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（店舗：1戸、1LDK：20戸、2LDK：5戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年11月11日（20日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	5,493		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	5,493		賃貸戸数	21
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,156.93
(B) 賃貸事業費用 小計	2,211		賃貸面積（㎡）	1,785.94
管理業務等委託費用	181		月額賃料（千円）	8,239
公租公課	-		敷金等（千円）	29,984
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11月11日
損害保険料	15		取得価格	2,220
信託報酬	54		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	1,959		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	2,230
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	3,281		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	80.8%		期末評価額	2,230
稼働率（面積ベース）	82.8%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩1分圏内に位置する店舗1戸、住宅25戸の総戸数26戸からなる地上14階建の賃貸マンションです。東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性及び最寄り駅への駅接性は良好であり、地域の南方に存する「麻布十番大通り」沿いにおいて、飲食店、スーパー、小売店等が建ち並ぶ等、生活利便性も良好です。本物件は、交通便利性等の立地条件を重視するビジネスマン及び少人数世帯を中心としたテナント需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の南東側に設置された1階テナントの看板上部が南東側道路上に越境している可能性があります。</p> <p>2 北西側隣地（313番1）上の建物のための排水管及び地中埋設管が、対象土地内に越境していますが、当該越境について合意書を締結しています。また、現在、当該建物の建替計画があり、隣地の現所有者に対して、建替えに際して当該排水管の埋め戻し又は撤去を要請しています。</p>				

(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・土壤環境等の調査、遵法性等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	パシフィックレビュー新川	⑤	該当なし	—	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	③	該当なし	—	32,585	581,000	平成15年11月
S-3	グレンパーク参宮橋	⑤	該当なし	—	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	②	該当なし	—	25,974	197,000	平成15年11月28日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	①	該当なし	—	4,770	150,000	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町	①	該当なし	—	29,210	250,000	平成15年12月18日
S-7	エスコート上池袋	①	該当なし	—	2,320	270,000	平成15年12月18日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	①	該当なし	—	3,390	193,000	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	①	該当なし	300	77,060	550,000	平成15年12月1日
S-10	Jステージ南浦和	②	該当なし	900	72,005	625,000	平成15年12月10日
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	①	該当なし	—	70,240	1,140,000	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	①	該当なし	—	64,500	540,000	平成15年12月1日
S-14	パシフィックレビュー白金台	①	該当なし	—	3,520	400,000	平成16年7月8日
S-15	グランブルー博多	①	該当なし	—	7,730	960,000	平成16年8月18日
S-16	Jステージ方南町	①	該当なし	—	96,150	606,000	平成16年9月29日
S-17	パークハビオ京橋	①	該当なし	—	19,340	1,110,000	平成16年9月16日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	①	該当なし	—	53,280	490,000	平成16年9月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	①	該当なし	—	3,280	425,000	平成16年8月13日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	①	該当なし	—	3,510	415,000	平成16年8月13日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	①	該当なし	—	28,640	340,000	平成16年8月13日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	①	該当なし	—	4,160	650,000	平成16年8月13日
S-23	梅田エクセルハイツ	①	該当なし	—	25,480	2,950,000	平成17年1月5日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	①	該当なし	—	45,060	740,000	平成17年1月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	①	該当なし	—	21,360	323,000	平成17年1月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	①	該当なし	—	16,970	212,000	平成17年1月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	①	該当なし	—	14,320	175,000	平成17年1月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	①	該当なし	—	19,950	240,000	平成17年1月31日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	①	該当なし	—	4,040	500,000	平成17年2月18日
S-31	パシフィックレビュー京橋	①	該当なし	—	4,710	515,000	平成17年3月7日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	①・⑤	該当なし	—	6,550	606,000	平成17年7月11日
S-34	メゾン後樂園	①	該当なし	—	2,830	229,000	平成17年7月11日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	①	該当なし	—	7,380	771,000	平成17年7月11日
S-36	ルラシオン王子	①	該当なし	—	4,330	446,000	平成17年7月11日
S-37	第6ゼルコバマンション	①	該当なし	—	3,110	278,000	平成17年7月11日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	①・⑥	該当なし	—	4,770	450,000	平成17年8月8日
S-39	KC21ビル	①	該当なし	—	68,330	625,000	平成17年10月17日
S-40	パシフィックレビュー広尾	①	該当なし	—	5,820	546,000	平成17年11月11日
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	①	該当なし	—	56,030	411,000	平成17年10月12日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	①	該当なし	—	5,990	1,550,000	平成15年9月18日
C-2	パシフィックレジデンス千石	①	該当なし	—	2,030	290,000	平成15年12月1日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	①	該当なし	—	2,450	627,000	平成15年11月27日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	①	該当なし	—	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	①	該当なし	—	2,720	220,000	平成15年10月9日
C-8	パシフィックレビュー八王子	①	該当なし	—	45,860	500,000	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	①	該当なし	—	117,330	2,100,000	平成15年12月1日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	①	該当なし	—	10,420	540,000	平成15年12月18日
C-11	パシフィックレビュー永田町	①	該当なし	—	1,730	287,000	平成16年4月26日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	①	該当なし	—	5,340	942,000	平成17年2月3日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	①	該当なし	—	8,220	1,429,000	平成16年9月3日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	①	該当なし	—	2,390	378,000	平成16年6月1日
C-15	アパートメント西麻布	①	該当なし	—	31,190	2,790,000	平成16年9月13日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	①	該当なし	—	6,150	836,000	平成16年9月28日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	①	該当なし	—	4,200	422,000	平成16年9月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	①	該当なし	—	1,700	230,000	平成16年8月13日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	①	該当なし	—	4,890	723,000	平成16年8月25日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	①	該当なし	—	6,950	962,000	平成16年9月10日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	①	該当なし	—	76,170	436,000	平成17年1月14日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	①	該当なし	—	2,560	602,000	平成17年4月22日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	①	該当なし	—	47,520	1,550,000	平成17年1月31日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	①	該当なし	—	16,770	728,000	平成17年3月14日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	①	該当なし	—	6,000	868,000	平成17年3月28日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	①	該当なし	—	7,130	818,000	平成17年7月11日
C-28	レアル南青山	①	該当なし	—	2,230	231,000	平成17年8月18日
C-29	マーレ	①	該当なし	—	3,670	559,000	平成17年9月8日
C-30	パシフィックレビュー神田東	①	該当なし	—	5,110	736,000	平成17年9月1日
C-31	メロディハイム新大阪	①	該当なし	—	72,900	652,000	平成17年10月12日
C-32	メロディハイム松原	①	該当なし	—	48,270	416,000	平成17年10月12日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	⑤	該当なし	—	35,976	1,146,200	平成15年10月6日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	①	該当なし	—	2,910	460,000	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	①	該当なし	—	1,770	515,000	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	①	該当なし	—	63,430	620,000	平成15年11月11日
F-5	アルス新大塚	①	該当なし	—	59,710	700,000	平成15年12月18日
F-6	クレインマンション鶴見	①	該当なし	—	89,350	990,000	平成15年10月17日
F-8	メゾン柏	①	該当なし	—	39,410	960,000	平成15年12月18日
F-9	スカイハイツ平針	①	該当なし	—	29,460	560,000	平成15年12月1日
F-10	パシフィックレジデンス目白	①・⑥	該当なし	—	200,410	3,790,000	平成16年8月11日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	①	該当なし	—	243,050	2,940,000	平成16年9月10日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	①	該当なし	—	3,640	670,000	平成17年6月28日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	①	該当なし	—	4,050	739,000	平成17年9月13日
F-14	メゾン八千代台	①	該当なし	—	79,840	1,046,000	平成17年10月12日
F-15	アprest葛西	①	該当なし	—	29,670	440,000	平成17年10月12日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	①	該当なし	—	46,970	769,000	平成17年10月12日

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間 に必要と思わ れる修繕更新 費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を 要する修繕項 目及び費用	取得後1年以 内に必要とす る修繕費 (千円)			
L-1	マノア岡本	①	該当なし	—	51,340	400,000	平成15年12月18日
L-2	ベルウッド	①	該当なし	—	34,100	470,000	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	①	該当なし	—	59,800	500,000	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート	①	該当なし	—	47,620	470,000	平成15年11月25日
L-5	プティ・クール砦	①	該当なし	—	50,750	400,000	平成15年12月18日
L-6	西荻窪アーバインホームズ	④	該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成15年11月27日
L-7	元麻布ブレイス	①	該当なし	—	192,490	2,635,000	平成17年1月31日
L-9	パンフィックレジデンス上目黒	①	該当なし	—	28,500	392,000	平成17年3月30日
L-10	パンフィックレジデンス代々木公園	①	該当なし	—	41,730	850,000	平成17年7月19日
L-11	ウインザーハウス広尾	①	該当なし	—	4,220	778,000	平成17年7月21日
L-12	SOHO北青山	①	該当なし	—	1,960	222,000	平成17年8月17日
L-13	パンフィックレジデンス大井	①	該当なし	—	65,030	850,000	平成17年8月1日
L-14	ルート麻布十番	①	該当なし	—	40,310	591,000	平成17年10月12日

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

- ① 株式会社東京建築検査機構
- ② 清水建設株式会社
- ③ 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社
- ④ 三井住友建設株式会社
- ⑤ 株式会社イー・アール・エス
- ⑥ イー・アール・エム日本株式会社

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

(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	パシフィックレビュー新川	14.8	平成15年12月12日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	12.5	平成15年12月5日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成15年12月17日
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	12.5	平成15年12月1日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成15年12月17日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成15年12月12日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成15年12月5日
S-10	Jステージ南浦和	14.8	平成15年12月17日
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	Ⅰ：4.7 Ⅱ：4.8	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館：1.4 7号館：2.4	平成15年12月1日
S-14	パシフィックレビュー白金台	12.6	平成16年7月12日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成16年8月6日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成16年9月7日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成16年9月10日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	10.2	平成16年9月15日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成16年8月10日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成16年8月10日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	14.5	平成16年8月10日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成16年8月10日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成17年1月14日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成17年1月25日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成17年1月25日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成17年1月28日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成17年1月28日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成17年1月25日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	13.3	平成17年2月10日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成17年3月3日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	14.4	平成17年7月4日
S-34	メゾン後楽園	14.4	平成17年7月1日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	13.8	平成17年7月4日
S-36	ルラシオン王子	14.5	平成17年7月4日
S-37	第6ゼルコバマンション	12.9	平成17年7月5日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	14.5	平成17年7月27日
S-39	KC 2 1ビル	5.5	平成17年9月16日
S-40	パシフィックレビュー広尾	13.3	平成17年10月31日
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	18.1	平成17年10月4日

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	パシフィックレビュー自由が丘	16.9	平成15年12月1日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成15年12月1日
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	9.3	平成15年12月1日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17.0	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成15年12月1日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	7.1	平成15年12月5日
C-11	パシフィックレビュー永田町	14.2	平成16年4月6日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成16年4月22日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂1	11.0	平成16年5月31日
C-15	アパートメント西麻布	14.8	平成16年9月7日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	2.6	平成16年9月15日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	3.2	平成16年9月15日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成16年8月10日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成16年8月18日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成16年9月10日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	8.8	平成17年1月11日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成17年4月6日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成17年1月25日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成17年3月7日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成17年3月18日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	10.4	平成17年7月1日
C-28	レアール南青山	8.6	平成17年8月12日
C-29	マーレ	10.4	平成17年8月31日
C-30	パシフィックレビュー神田東	13.1	平成17年8月23日
C-31	メロディハイム新大阪	11.3	平成17年10月4日
C-32	メロディハイム松原	5.3	平成17年10月4日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	16.0	平成15年12月17日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	10.5	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成15年12月1日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成15年12月17日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成15年12月1日
F-8	メゾン柏	13.0	平成15年12月10日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成15年12月1日
F-10	パシフィックレジデンス目白	13.6	平成16年8月4日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成16年9月21日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	9.1	平成17年6月15日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	5.1	平成17年9月6日
F-14	メゾン八千代台	14.8	平成17年10月5日
F-15	アブレスト葛西	21.2	平成17年10月3日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	4.2	平成17年10月4日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
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払方町	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
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	平成17年3月30日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	10.0	平成17年7月13日
L-11	ウインザーハウス広尾	10.1	平成17年7月19日
L-12	SOHO北青山	9.5	平成17年8月12日
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成17年7月28日
L-14	ルート麻布十番	13.7	平成17年10月6日
ポートフォリオPML		5.3	

(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払方町 (東京都新宿区)	空調機交換工事	自 平成18年4月 至 平成18年4月	33	—	—
パシフィックレジデンス高輪 (東京都港区)	エクササイズルーム改修	自 平成18年2月 至 平成18年2月	6	—	—
アパートメンツ西麻布 (東京都港区)	エントランスホール改修	自 平成18年1月 至 平成18年1月	6	—	—
ドミトリー原町田 (東京都町田市)	共用廊下鉄部塗装工事	自 平成18年1月 至 平成18年1月	3	—	—

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40,973千円であり、当期費用に区分された修繕費76,867千円と併せ、117,840千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)
グランフォルム市ヶ谷払方町 (東京都新宿区)	住戸設備等更新工事 (フローリング化、キッチン・浴室改修、洗濯機・乾燥機交換)	自 平成17年10月 至 平成17年10月	5,614
グランフォルム市ヶ谷払方町 (東京都新宿区)	住戸設備等更新工事 (フローリング化)	自 平成17年10月 至 平成17年11月	2,834
グランフォルム市ヶ谷払方町 (東京都新宿区)	居室増設改修工事	自 平成17年7月 至 平成17年8月	2,755
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成17年6月 至 平成17年11月	29,768
合計			40,973

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3期	第4期
	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
前期末積立金残高 (千円)	98,044	223,794
当期積立額 (千円)	129,649	142,533
当期積立金取崩額 (千円)	3,900	35,961
次期繰越額 (千円)	223,794	330,366

(ト) 保有資産に係る賃貸の状況 (平成17年11月30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 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7)
S-1	パシフィックレビュー新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	65,176	1.5%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	2,209.98	2,152.94	97.4%	1	63	59,331	1.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	1,104.46	91.1%	1	27	23,131	0.5%
S-4	フレスカ代々木上原II	694.42	694.42	100.0%	1	17	18,138	0.4%
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	0.4%
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0%	1	41	17,400	0.4%
S-7	エスコート上池袋	979.04	955.72	97.6%	1	44	22,627	0.5%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.28	96.6%	1	24	14,684	0.3%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,787.33	97.6%	1	73	33,677	0.8%
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,811.45	98.7%	1	63	34,624	0.8%
S-12	ボーン宇治I・II	4,191.31	3,884.52	92.7%	1	208	68,900	1.6%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,640.48	81.3%	1	86	21,977	0.5%
S-14	パシフィックレビュー白金台	1,365.74	1,252.98	91.7%	1	32	33,109	0.8%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,733.75	94.4%	1	155	61,102	1.4%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	2,030.55	98.8%	1	91	40,306	0.9%
S-17	パークハビオ京橋	3,400.43	3,400.43	100.0%	1	63	88,359	2.1%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	2,121.74	2,087.90	98.4%	1	78	40,750	1.0%
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	31,865	0.8%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,638.10	94.0%	1	54	45,003	1.1%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	1,219.08	1,187.47	97.4%	1	48	30,807	0.7%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,255.51	95.8%	1	65	53,200	1.3%
S-23	梅田エクセルハイツ	10,238.24	10,238.24	100.0%	1	414	168,692	4.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,704.18	94.7%	1	96	60,692	1.4%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	989.07	97.1%	1	37	30,001	0.7%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	578.71	88.6%	1	26	19,505	0.5%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	672.62	96.0%	1	20	22,538	0.5%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	887.35	93.4%	1	29	23,023	0.5%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	1,480.47	1,444.95	97.6%	1	37	36,451	0.9%
S-31	パシフィックレビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	41,826	1.0%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0%	1	98	24,532	0.6%
S-34	メゾン後楽園	770.11	744.38	96.7%	1	31	13,790	0.3%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0%	1	94	35,437	0.8%
S-36	ルラシオン王子	1,659.09	1,659.09	100.0%	1	61	20,996	0.5%
S-37	第6ゼルコバマンション	879.44	775.37	88.2%	1	33	10,569	0.2%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	1,450.16	1,280.39	88.3%	1	63	10,199	0.2%
S-39	KC21ビル	2,716.11	2,488.18	91.6%	1	79	7,200	0.2%
S-40	パシフィックレビュー広尾	1,733.63	0.00	0.0%	1	76	-	-
S-41	コスモ西船橋II	1,417.72	1,217.62	85.9%	1	70	2,845	0.1%

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7)
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	113,494	2.7%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	942.09	85.3%	1	33	25,504	0.6%
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1,435.93	1,326.33	92.4%	1	28	33,087	0.8%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,623.62	100.0%	1	39	38,891	0.9%
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	764.84	692.84	90.6%	1	19	13,943	0.3%
C-8	パシフィックレビュー八王子	2,106.67	1,946.37	92.4%	1	40	31,337	0.7%
C-9	グランドハイツ日比野	7,598.40	7,350.60	96.7%	1	124	74,752	1.8%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	1,816.00	100.0%	1	40	23,844	0.6%
C-11	パシフィックレビュー永田町	1,056.09	1,008.28	95.5%	1	23	35,307	0.8%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	2,912.54	95.8%	1	65	57,552	1.4%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,433.18	98.5%	1	68	124,116	2.9%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	1,352.02	1,317.47	97.4%	1	37	43,817	1.0%
C-15	アパートメント西麻布	7,078.64	6,850.41	96.8%	1	125	224,646	5.3%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	3,179.96	2,327.72	73.2%	1	56	36,260	0.9%
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1,606.29	1,564.59	97.4%	1	39	18,420	0.4%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	848.24	848.24	100.0%	1	25	17,952	0.4%
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	67,195	1.6%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	2,976.93	99.1%	1	85	82,052	1.9%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	2,214.73	2,169.68	98.0%	1	48	50,356	1.2%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	1,630.64	77.0%	1	45	30,557	0.7%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,772.69	4,394.66	92.1%	1	87	120,216	2.8%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,868.83	1,753.88	93.8%	1	30	39,832	0.9%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	2,847.19	2,820.78	99.1%	1	78	86,432	2.0%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	2,889.43	2,079.51	72.0%	1	71	40,625	1.0%
C-28	レアル南青山	782.33	209.35	26.8%	1	13	3,000	0.1%
C-29	マーレ	1,930.70	1,803.29	93.4%	1	38	8,237	0.2%
C-30	パシフィックレビュー神田東	2,544.25	2,544.25	100.0%	1	64	15,815	0.4%
C-31	メロディハイム新大阪	2,885.45	2,473.11	85.7%	1	70	3,981	0.1%
C-32	メロディハイム松原	1,826.15	1,667.50	91.3%	1	53	2,748	0.1%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,077.88	3,850.08	94.4%	1	66	123,048	2.9%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1,679.94	1,582.48	94.2%	1	19	32,998	0.8%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,739.18	82.1%	1	36	42,715	1.0%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	31,027	0.7%
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,423.46	98.0%	1	31	46,514	1.1%
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,499.62	100.0%	1	59	49,397	1.2%
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,286.13	96.8%	1	56	47,878	1.1%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,143.00	94.5%	1	36	24,910	0.6%
F-10	パシフィックレジデンス目白	13,069.70	12,330.05	94.3%	1	162	239,913	5.7%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	8,235.29	96.8%	1	154	163,518	3.9%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	2,709.97	1,799.62	66.4%	1	33	16,372	0.4%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	3,246.81	310.21	9.6%	1	50	2,027	0.0%
F-14	メゾン八千代台	3,506.54	3,092.72	88.2%	1	39	5,953	0.1%
F-15	アプレスト葛西	2,177.89	1,942.71	89.2%	1	29	2,876	0.1%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	3,201.93	3,201.93	100.0%	1	48	3,937	0.1%

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント の総数 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7)
L-1	マノア岡本	1,146.45	1,146.45	100.0%	1	12	21,620	0.5%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,140.35	85.1%	1	6	42,222	1.0%
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	32,470	0.8%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,890.00	90.4%	1	18	36,899	0.9%
L-5	ブティ・クール砦	1,304.49	1,122.53	86.1%	1	11	22,558	0.5%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,900.03	97.2%	1	28	53,440	1.3%
L-7	元麻布ブレイス	7,382.62	7,150.09	96.9%	1	41	274,370	6.5%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1,473.68	1,375.95	93.4%	1	16	24,629	0.6%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1,545.36	1,233.72	79.8%	1	6	18,797	0.4%
L-11	ウインザーハウス広尾	2,172.91	2,172.91	100.0%	1	12	35,490	0.8%
L-12	SOHO北青山	862.98	787.08	91.2%	1	10	10,635	0.3%
L-13	パシフィックレジデンス大井	2,322.37	1,906.80	82.1%	1	22	17,775	0.4%
L-14	ルート麻布十番	2,156.93	1,785.94	82.8%	1	26	5,493	0.1%
合計		237,124.18	218,566.94	92.2%	95	5,383	4,243,900	100.0%

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

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

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

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しております。

(注4) 「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

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

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

(注7) 「対総賃貸事業収入比率」は、当期末に保有する各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」の割合（小数点第2位を四捨五入）をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では、本投資法人の資産運用の実績がない平成15年以前の稼働率は記載していません。

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17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末	平成17年 9月末	平成17年 10月末	平成17年 11月末
S-1	パシフィックレビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	86.8%	88.1%	93.6%	92.4%	95.0%	97.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	69.6%	70.8%	72.0%	82.4%	85.3%	91.1%
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	79.1%	79.1%	79.1%	95.8%	100.0%	100.0%
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	93.7%	95.8%	97.9%	97.4%	95.0%	97.6%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%
S-9	ドミトリー原町田	87.7%	86.2%	93.9%	93.9%	96.4%	97.6%
S-10	Jステージ南浦和	97.6%	97.6%	98.4%	94.7%	100.0%	98.7%
S-11	シティフォーラム上本郷	93.7%	92.9%	92.5%	92.6%	90.1%	—
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	96.1%	95.7%	95.7%	93.1%	93.1%	92.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	93.8%	89.7%	87.6%	87.6%	86.3%	81.3%
S-14	パシフィックレビュー白金台	96.0%	96.0%	96.0%	100.0%	97.4%	91.7%
S-15	グランブルー博多	95.5%	96.1%	94.9%	95.5%	95.6%	94.4%
S-16	Jステージ方南町	97.2%	97.2%	94.0%	96.8%	98.0%	98.8%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	98.8%	94.8%	97.5%	100.0%	98.8%	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	88.0%	96.4%	97.7%	100.0%	100.0%	94.0%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	93.6%	97.5%	93.0%	95.0%	95.0%	97.4%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	93.7%	98.6%	95.8%	98.1%	95.8%	95.8%
S-23	梅田エクセルハイツ	100.0%	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	95.8%	96.7%	92.6%	91.7%	91.4%	94.7%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	91.7%	92.1%	86.7%	97.5%	94.6%	97.1%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	92.0%	97.0%	95.8%	95.8%	92.8%	88.6%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	96.0%	96.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	86.7%	69.7%	79.9%	100.0%	100.0%	93.4%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	45.5%	63.5%	73.7%	74.7%	87.8%	97.6%
S-31	パシフィックレビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-34	メゾン後楽園	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-36	ルラシオン王子	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-37	第6ゼルコバマンション	—	—	85.2%	82.3%	85.0%	88.2%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	—	—	—	29.5%	73.6%	88.3%
S-39	KC21ビル	—	—	—	—	91.6%	91.6%
S-40	パシフィックレビュー広尾	—	—	—	—	—	0.0%
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	—	—	—	—	—	85.9%

物件番号	物件名称	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末	平成17年 9月末	平成17年 10月末	平成17年 11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	82.1%	85.4%	82.5%	79.6%	85.8%	85.3%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	79.2%	79.2%	79.3%	86.9%	89.9%	92.4%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	83.8%	94.1%	94.1%	96.9%	96.9%	100.0%
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	93.9%	87.5%	87.5%	87.5%	90.6%	90.6%
C-7	ワークレ東日暮里II	96.1%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	—
C-8	パシフィックリビュー八王子	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%	92.4%
C-9	グランドハイツ日比野	97.5%	99.1%	98.4%	97.6%	97.7%	96.7%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	92.5%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-11	パシフィックリビュー永田町	91.6%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	49.2%	56.3%	69.1%	75.3%	88.6%	95.8%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	96.7%	96.8%	96.1%	97.6%	98.5%	98.5%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	96.9%	94.5%	100.0%	100.0%	92.2%	97.4%
C-15	アパートメント西麻布	93.3%	92.5%	92.5%	95.4%	93.8%	96.8%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	64.3%	62.5%	64.3%	67.8%	66.1%	73.2%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	92.5%	95.0%	97.5%	95.0%	94.9%	97.4%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	97.6%	89.8%	89.8%	100.0%	100.0%	100.0%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	98.2%	100.0%	98.2%	97.5%	97.5%	99.1%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	98.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	6.9%	24.6%	39.1%	56.7%	67.7%	77.0%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	86.7%	86.3%	91.5%	90.0%	96.5%	92.1%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	83.3%	86.6%	83.6%	84.1%	84.1%	93.8%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%
C-27	パシフィックリビュー長者丸	—	—	54.9%	63.3%	70.7%	72.0%
C-28	レアル南青山	—	—	—	26.8%	26.8%	26.8%
C-29	マーレ	—	—	—	—	—	93.4%
C-30	パシフィックリビュー神田東	—	—	—	—	100.0%	100.0%
C-31	メロディハイム新大阪	—	—	—	—	—	85.7%
C-32	メロディハイム松原	—	—	—	—	—	91.3%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	94.2%	94.9%	92.9%	93.8%	96.7%	94.4%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	87.5%	89.1%	86.4%	78.8%	86.7%	94.2%
F-3	パシフィックレジデンス新川	93.6%	93.6%	87.2%	80.8%	77.2%	82.1%
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	98.0%	98.0%	95.0%	95.0%	95.0%	98.0%
F-6	クレインマンション鶴見	95.1%	92.0%	91.9%	95.2%	96.1%	100.0%
F-8	メゾン柏	96.3%	98.4%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%
F-9	スカイハイツ平針	91.7%	88.9%	88.9%	91.7%	94.5%	94.5%
F-10	パシフィックレジデンス目白	91.4%	91.0%	91.4%	91.8%	92.5%	94.3%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	91.4%	93.2%	92.5%	92.6%	94.4%	96.8%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	—	—	28.0%	33.8%	43.0%	66.4%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	—	—	—	—	0.0%	9.6%
F-14	メゾン八千代台	—	—	—	—	—	88.2%
F-15	アプレスト葛西	—	—	—	—	—	89.2%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	—	—	—	—	—	100.0%

物件番号	物件名称	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末	平成17年 9月末	平成17年 10月末	平成17年 11月末
L-1	マノア岡本	100.0%	82.6%	82.6%	91.3%	82.6%	100.0%
L-2	ベルウッド	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%	85.1%	85.1%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	89.3%	89.3%	70.4%	70.4%	89.3%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	84.7%	84.7%	79.7%	84.0%	89.1%	90.4%
L-5	プティ・クール砧	83.3%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	86.1%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%
L-7	元麻布プレイス	86.2%	87.9%	93.9%	96.2%	94.4%	96.9%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	93.4%	87.9%	87.9%	82.5%	87.9%	93.4%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	-	-	67.6%	67.6%	79.8%	79.8%
L-11	ウインザーハウス広尾	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
L-12	SOHO北青山	-	-	-	89.0%	91.2%	91.2%
L-13	パシフィックレジデンス大井	-	-	-	86.4%	82.1%	82.1%
L-14	ルート麻布十番	-	-	-	-	-	82.8%
全運用不動産稼働率		91.4%	92.1%	91.2%	91.6%	91.6%	92.2%

(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2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11月30日時点において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	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 (㎡)	29,714.52
年間賃料 (千円)	1,503,206 (年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		
契約満了日	パシフィックレジデンス新中野 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18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) 上記、主要テナントにかかる契約更改の方法については期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。

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 Jステージ方南町 パシフィックリビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦	賃貸面積 (㎡)	24,667.27
年間賃料 (千円)	1,014,270 (年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		
契約満了日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 Jステージ方南町 パシフィックリビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦	平成18年3月31日 平成18年3月31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4月30日 平成17年12月31日	

(注) 上記、主要テナントにかかる契約更改の方法については期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。ただし、グレンパーク参宮橋、Jステージ南浦和及びパシフィックレジデンス桜丘については、期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。

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 (%) (注)
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	29,714.52	13.6
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 Jステージ方南町 パシフィックリビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦	24,667.27	11.3
東急リパブル株式会社	パシフィックリビュー早稲田西 アルス新大塚 パシフィックレジデンス目白 パシフィックレジデンス堺東	16,344.11	7.5
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 パシフィックリビュー永田町 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 パシフィックリビュー長者丸 レアル南青山 パシフィックレジデンス新川 目黒ヒルサイドコート ウインザーハウス広尾	15,105.14	6.9
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 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックリビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 パシフィックレジデンス白壁東	14,716.42	6.7
株式会社シナジック	ボーン宇治I・II グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	13,378.12	6.1
トータルハウジング株式会社	ヴェール喜久井町 エスコート上池袋 コスモ西船橋II ストーリー三軒茶屋 メゾン八千代台 アプレスト葛西 ルート麻布十番	12,659.09	5.8
エイブル保証株式会社	パシフィックリビュー新川 パシフィックレジデンス湯島三丁目 メゾン後樂園 パシフィックレジデンス文京音羽 パシフィックレジデンス人形町	11,695.44	5.4
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	4.7
東京建物不動産販売株式会社	パシフィックレジデンス向陽町 アパートメンツ西麻布	8,666.41	4.0
合計		157,184.76	71.9

(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。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成17年11月30日現在において、投資資産について、不動産及び信託不動産により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は上記「② 投資不動産物件」に含めて記載しております。なお、上記「② 投資不動産物件」記載の信託不動産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成17年11月期の直近4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
平成17年11月末日	173,446,005 (171,425,138)	84,957,873 (82,937,006)	588,649

(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。

計算期間別最高・最低投資口価格	回次	第2期	第3期	第4期
	決算年月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月
	最高 (円)	730,000	675,000	676,000
	最低 (円)	516,000	606,000	574,000

月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成17年6月	平成17年7月	平成17年8月	平成17年9月	平成17年10月	平成17年11月
	最高 (円)	650,000	661,000	627,000	676,000	673,000	664,000
	最低 (円)	633,000	640,000	574,000	612,000	633,000	596,000
	売買高	14,374口	10,889口	7,464口	12,159口	4,586口	8,618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。

②【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
第4期	平成17年6月1日～平成17年11月30日	2,020,866	14,002

③【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%
第4期	平成17年6月1日～平成17年11月30日	2.8%	5.6%

(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 (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11月期の年換算値: 当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数 (183日) × 365 (日)
 平成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
平成17年11月1日	資産運用会社の運用ガイドラインの変更

2【役員状況】

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

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
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「パンフィック・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。

また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法と利害関係はありません。

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

① 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 ③ 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

② 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

③ 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、2つの格付け会社より格付けを取得しています。

- ① 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」「ステーブル（安定的）」等で表されます。

- ② 株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）は、平成17年12月26日、本投資法人に発行体格付「A+」を付与し、その格付けの方向性は「安定的」とする旨公表しました。

R&Iの発行体格付けは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力についての評価です。この格付けは、原則として全ての発行体に付与されるものであり、個々の債券格付けは、契約等の内容等を反映し、発行体格付けを下回る、又は上回ることがあります。

- ③ 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、ムーディーズから債券格付け「A3」を取得しました。
- ④ 本投資法人が平成17年9月26日に発行した第2回及び第3回無担保投資法人債について、平成17年9月9日に、ムーディーズから債券格付け「A3」を取得しました。
- ⑤ 本投資法人が平成18年2月20日に発行した第4回無担保投資法人債について、平成18年2月8日に、ムーディーズから「A3」、R&Iから「A+」の債券格付けをそれぞれ取得しました。

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】

- ① 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。

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

- ② 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④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。

- ③ 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前記②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。

- ④ 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② (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。

- ⑤ 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②及び③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株式会社証券

保管振替機構（以下「機構」といいます。）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】

① 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）。

(ハ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「③ 規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続等を行う必要があります（投信法第142条、商法第376条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第6項）。

② 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

③ 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 ② 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。

④ 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20年12月8日までです。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、本契約は更に3年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>(i) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、6か月前までの文書による事前の通知により、契約を解約することができます。但し、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、本投資法人の執行役員はかかる同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。但し、内閣総理大臣の許可を得たときはこの限りではありません。</p> <p>(ii) 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(iii) (i)(ii)にかかわらず、本投資法人は、次に定める事由の一つに該当する場合、投資法人は役員会の決定に基づき、資産運用会社に対する書面による通知により直ちに本契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(iv) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、本契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

(ロ) 経理等に係る一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ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18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>(i) 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>(ii) 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>(i) 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>(ii) 前項に定める協議が整い次第速やかに、本投資法人は、投信法第97条第2項第7号の規定に基づいて、役員会の承認手続を経るものとし、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>

(ハ) 名義書換等に係る一般事務受託者：三菱UFJ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>(i) 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>(ii) 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> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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
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。

(ニ) 投資法人債に係る一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行（第1回）、株式会社みずほコーポレート銀行（第2回、第3回及び第4回）

投資法人債財務代理契約及び投資法人債登録事務取扱契約（第1回、第2回及び第3回）

期間	期間を定めません。
更新	—
解約	—
変更等	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は、そのつどこれに関する協定をします。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第4回）

期間	期間を定めません。
更新	—
解約	—
変更等	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は、そのつどこれに関する協定をします。

(ホ) 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）：

株式会社三菱東京UFJ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（第1回）

株式会社みずほコーポレート銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社及びモルガン・スタンレー証券会社東京支店（第2回）

株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、J. P. モルガン証券会社東京支店及び大和証券エスエムビーシー株式会社（第3回）
 投資法人債元利金支払事務取扱契約（第1回、第2回及び第3回）

期間	期間を定めません。
更新	—
解約	—
変更等	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します。

(へ) 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）。

⑤ 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

- ① 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(i)から(vii)までに掲げる者の当該(i)から(vii)までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (i) 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
 - (ii) 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - (iii) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - (iv) 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
 - (v) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - (vi) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - (vii) 上記(i)から(vi)までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの 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。
- (i) 証券会社等
 - (ii) 登録金融機関
 - (iii) 宅地建物取引業者
 - (iv) 上記(i)から(iii)までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの
- (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。

② 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ません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める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）。

③ 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。

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

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主を

「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。

① 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。

② 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、①

- 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。

③ 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、① 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。

④ 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、① 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。

⑤ 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
- ⑥ 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

① 取引状況

第4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	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第4期）	33,647,550千円	2,600,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 2,120,000千円（6.3%）	うち利害関係人等への売付額 －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・グロー ス・リアルティ	2,120,000千円	－千円

② 利害関係人等へ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	424,829	パシフィックマネジメント株式会社	180	0.04%
不動産売買媒介手数料	363,724	パシフィックマネジメント株式会社	150,922	41.49%
信託受益権売買媒介手数料	124,832	パシフィックマネジメント株式会社	124,832	100.00%

(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4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。

(注3) 本投資法人は平成17年11月28日付で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と資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社との間で開発物件監理業務委託に関する基本契約書を締結しました。なお、本契約の締結による当期中の支払手数料等は発生しておりません。

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

- ① 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）
- ② 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めます（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

- ① 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。

- ② 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。

- ③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

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

- ④ 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。

- ⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

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

- ⑥ 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。

- ⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、商法第232条の2）

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

集通知に記載することを請求することができます。

⑧ 投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

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

⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

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

⑩ 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。

⑪ 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】

① 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

② 資本の額

本書の日付現在 320百万円

③ 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

(ハ) 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

(ニ) 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
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	200	3.1
三菱UFJ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 平成10年3月 平成13年6月 平成14年8月 平成15年11月	アーバンライフ株式会社入社 株式会社ピープル（現コナミスポーツ株式会社）入社 同社開発本部西日本開発担当部長 パシフィックマネジメント株式会社入社 資産運用営業部ゼネラルマネージャー パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社取締役就任（現任）	0
取締役	高野 剛	昭和60年1月 平成8年11月 平成13年5月 平成16年6月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社取締役就任（現任）	0
取締役 （非常勤）	織井 渉	平成2年4月 平成10年11月 平成11年9月 平成13年6月 平成13年6月	東急不動産株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 同社投資企画運用部シニアマネージャー 同社取締役就任（現任） パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社取締役就任（現任）	0
取締役 （非常勤）	香本 育良	昭和57年4月 昭和60年4月 平成8年5月 平成13年5月 平成13年6月 平成14年7月 平成15年6月	株式会社アシックス入社 株式会社ピープル（現コナミスポーツ株式会社）入社 同社取締役就任 同社執行役員常務就任 パシフィックマネジメント株式会社非常勤監査役就任 同社取締役就任（現任） パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社取締役就任（現任）	0
監査役 （非常勤）	村松 成一	昭和46年9月 平成5年3月 平成14年2月 平成14年7月 平成15年3月	ファーストナショナルバンク（現シティバンク）入行 スイス・ユニオン銀行（現UBS銀行）入行 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社常勤監査役就任（現任） パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社監査役就任（現任）	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、38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】

① 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。

② 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。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

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

(ロ) 資金調達業務

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

(ハ) 管理関連業務

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

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

2【その他の関係法人の概況】

A. 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】

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

（三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日付でユーエフジェイ信託銀行株式会社と合併し、名称が三菱UFJ信託銀行株式会社に変更されております。）

② 資本の額

平成17年10月1日現在（合併後） 324,279百万円

③ 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】

① 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

② 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」といいます。）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
- ③ 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11月30日現在、本投資法人投資口は、三菱UFJ信託銀行株式会社により494口が保有されています。

B. 投資法人債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号のうち投資法人債に関する事務）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

（株式会社東京三菱銀行は、平成18年1月1日付でユーエフジェイ銀行株式会社と合併し、名称が株式会社三菱東京UFJ銀行に変更されております。）

② 資本の額

平成18年1月1日現在（合併後） 996,973百万円

③ 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

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

② 第1回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。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

株式会社みずほコーポレート銀行

② 資本の額

平成17年9月30日現在 1,070,965百万円

③ 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

① 第2回及び第3回無担保投資法人債の発行及び期中事務

② 第2回及び第3回無担保投資法人債の登録に関する事務

③ 第4回無担保投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中

事務（但し、投信法第111条第2号に関する業務を除く。）

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 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）（投信法第111条第6号のうち投資法人債に関する事務）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

（株式会社東京三菱銀行は、平成18年1月1日付でユーエフジェイ銀行株式会社と合併し、名称が株式会社三菱東京UFJ銀行に変更されております。）

② 資本の額

平成18年1月1日現在（合併後） 996,973百万円

③ 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元利金支払事務

(3) 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

① 名称

みずほ証券株式会社

② 資本の額

平成17年9月30日現在 195,146百万円

③ 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) 関係業務の概要

第1回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成17年11月30日現在、本投資法人投資口は、みずほ証券株式会社により380口が保有されています。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

J. P. モルガン証券会社東京支店

② 資本の額

平成17年3月31日現在 39,179百万円

③ 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) 関係業務の概要

第1回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 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

- ① 名称
株式会社みずほコーポレート銀行
- ② 資本の額
平成17年9月30日現在 1,070,965百万円
- ③ 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2回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 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

- ① 名称
大和証券エスエムビーシー株式会社
- ② 資本の額
平成17年3月31日現在 205,600百万円
- ③ 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) 関係業務の概要

第2回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成17年11月30日現在、本投資法人投資口は、大和証券エスエムビーシー株式会社により100口が保有されています。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

- ① 名称
三菱UFJ証券株式会社
(三菱証券株式会社は、平成17年10月1日付でユーエフジェイつばさ証券株式会社と合併し、名称が三菱UFJ証券株式会社に変更されております。)
- ② 資本の額
平成17年10月1日現在(合併後) 65,518百万円
- ③ 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) 関係業務の概要

第2回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成17年11月30日現在、本投資法人投資口は、三菱UFJ証券株式会社により93口が保有されています。

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

- ① 名称
モルガン・スタンレー証券会社東京支店
- ② 資本の額

平成17年 3月31日現在 66,004百万円

③ 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) 関係業務の概要

第2回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成17年11月30日現在、本投資法人投資口は、モルガン・スタンレー証券会社東京支店により151口が保有されています。

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、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）については、「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）及び第4期計算期間（平成17年6月1日から平成17年11月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

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3期 (平成17年5月31日現在)		第4期 (平成17年11月30日現在)		
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	
(資産の部)			%		%	
I. 流動資産						
現金及び預金	※1	1,815,780		5,514,472		
信託現金及び信託預金	※1	2,776,587		3,307,360		
営業未収入金		224,965		213,173		
前払費用		8,256		10,450		
繰延税金資産		43		2,829		
未収入金		—		68,176		
未収消費税等		226,779		167,101		
その他の流動資産		5,472		8,135		
貸倒引当金		—		△1,554		
流動資産合計		5,057,884	3.7	9,290,145	5.4	
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	※1	13,741,471		23,101,023		
減価償却累計額		140,859	13,600,611	334,885	22,766,137	
構築物	※1	64,320		108,277		
減価償却累計額		1,567	62,752	3,501	104,776	
工具器具備品	※1	1,757		2,112		
減価償却累計額		147	1,609	389	1,723	
土地	※1		16,962,148		23,779,892	
建設仮勘定			1,412,556		1,640,641	
信託建物	※1	42,336,504		49,779,216		
減価償却累計額		933,377	41,403,127	1,472,494	48,306,722	
信託構築物	※1	356,345		396,604		
減価償却累計額		21,644	334,700	33,306	363,297	
信託機械装置	※1	616		616		
減価償却累計額		15	601	33	582	
信託工具器具備品	※1	35,585		51,233		
減価償却累計額		6,955	28,629	12,129	39,104	
信託土地	※1		56,559,326		64,933,994	
信託建設仮勘定			168		25,042	
有形固定資産合計			130,366,232	95.6	161,961,916	93.3

区分	注記 番号	第3期 (平成17年5月31日現在)		第4期 (平成17年11月30日現在)	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
2. 無形固定資産			%		%
借地権		—		1,214,497	
無形固定資産合計		—	—	1,214,497	0.7
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		660,948		742,442	
繰延税金資産		—		206	
繰延ヘッジ損失		261,283		70,488	
差入預託保証金		10,000		10,000	
投資その他の資産合計		932,231	0.7	823,137	0.5
固定資産合計		131,298,463	96.3	163,999,551	94.5
III. 繰延資産					
創業費		33,121		26,497	
投資法人債発行費		—		129,811	
繰延資産合計		33,121	0.0	156,309	0.1
資産合計		136,389,470	100.0	173,446,005	100.0

区分	注記 番号	第3期 (平成17年5月31日現在)		第4期 (平成17年11月30日現在)	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		96,246		112,702	
短期借入金	※1	33,219,000		22,430,000	
一年以内返済予定長期借入金	※1	—		11,500,000	
未払金		40,029		65,653	
未払費用		271,972		456,238	
未払法人税等		1,392		4,288	
前受金		20,810		190,919	
その他の流動負債		57,581		29,215	
流動負債合計		33,707,031	24.7	34,789,019	20.0
II. 固定負債					
投資法人債		—		30,000,000	
長期借入金	※1	42,300,000		21,500,000	
預り敷金保証金		354,681		561,768	
信託預り敷金保証金		1,282,944		1,545,887	
デリバティブ債務		272,044		81,186	
その他の固定負債		10,270		10,270	
固定負債合計		44,219,940	32.4	53,699,112	31.0
負債合計		77,926,972	57.1	88,488,132	51.0
(出資の部)					
I. 出資総額					
出資総額	※2	57,077,468	41.9	82,936,941	47.8
II. 剰余金					
当期末処分利益		1,385,029		2,020,931	
剰余金合計		1,385,029	1.0	2,020,931	1.2
出資合計		58,462,497	42.9	84,957,873	49.0
負債・出資合計		136,389,470	100.0	173,446,005	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)			
		金額 (千円)	百分比	金額 (千円)	百分比		
経常損益の部				%			%
I. 営業損益の部							
1. 営業収益							
不動産賃貸事業収入	※1	3,284,227			4,358,053		
不動産等売却益	※2	118,405	3,402,632	100.0	269,776	4,627,829	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸事業費用	※1	1,376,969			1,708,113		
資産運用報酬		253,847			339,511		
資産保管手数料		8,460			16,057		
一般事務委託手数料		38,195			57,547		
役員報酬		3,000			3,000		
弁護士報酬		34,546			31,148		
会計監査人報酬		12,000			16,600		
貸倒引当金繰入		—			1,554		
貸倒損失		—			7,961		
その他の営業費用		66,398	1,793,417	52.7	62,027	2,243,522	48.5
営業利益			1,609,214	47.3		2,384,307	51.5
II. 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		345			34		
雑収入		204,688	205,034	6.0	185,772	185,806	4.0
2. 営業外費用							
支払利息		288,956			261,249		
融資関連費用		70,087			140,390		
投資法人債利息		—			65,501		
投資法人債発行費償却		—			25,962		
新投資口発行費		63,072			45,180		
創業費償却		6,624			6,624		
その他営業外費用		11,392	440,132	12.9	3,174	548,083	11.8
経常利益			1,374,115	40.4		2,022,030	43.7

区分	注記 番号	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)			
		金額 (千円)	百分比	金額 (千円)	百分比		
特別損益の部			%		%		
1. 特別利益							
保険差益		12,364	12,364	0.3	164	164	0.0
税引前当期純利益			1,386,480	40.7		2,022,195	43.7
法人税、住民税及び事業税		1,461			4,295		
法人税等調整額		6	1,467	0.0	△2,992	1,302	0.0
当期純利益			1,385,012	40.7		2,020,892	43.7
前期繰越利益			16			39	
当期末処分利益			1,385,029			2,020,931	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
I 当期末処分利益	1,385,029,376円	2,020,931,937円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,384,990,155円 (13,599円)	2,020,866,654円 (14,002円)
III 次期繰越利益	39,221円	65,283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>	<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144,327口の整数倍の最大値となる2,020,866,654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3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,386,480	2,022,195
減価償却費		647,176	828,202
貸倒損失		—	7,961
長期前払費用償却額		74,055	151,350
創業費償却額		6,624	6,624
投資法人債発行費償却		—	25,962
受取利息		△345	△34
支払利息		288,956	326,750
保険差益		△12,364	△164
貸倒引当金の増加・減少額		—	1,554
営業未収入金の増加・減少額		△85,159	3,829
未収入金の増加・減少額		—	△68,176
未収消費税等の増加・減少額		△86,261	59,677
営業未払金の増加・減少額		△36,305	16,456
未払金の増加・減少額		20,231	△6,117
未払費用の増加・減少額		78,191	46,971
前受金の増加・減少額		△59,189	170,109
信託有形固定資産の売却による減少額		645,454	2,162,008
長期前払費用の支払額		△379,953	△232,843
その他		45,541	11,958
小計		2,533,133	5,534,275
利息の受取額		345	34
利息の支払額		△316,782	△273,727
保険金の受取額		22,393	164
法人税等の支払額		△2,174	△1,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,236,915	5,259,348
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△23,544,948	△16,385,750
信託有形固定資産の取得による支出		△50,526,134	△18,086,957
無形固定資産の取得による支出		—	△1,214,497
預り敷金保証金の収入		309,889	207,087
信託預り敷金保証金の収入		577,192	262,942
その他		10,270	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△73,173,730	△35,217,175

区分	注記 番号	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
Ⅲ. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		33,219,000	23,800,000
短期借入金の返済による支出		△14,490,000	△34,589,000
長期借入金の借入による収入		23,000,000	—
長期借入金の返済による支出		△700,000	△9,300,000
投資口の発行による収入		32,650,108	25,814,292
投資法人債の発行による収入		—	29,844,226
分配金の支払額		△924,368	△1,382,226
財務活動によるキャッシュ・フロー		72,754,740	34,187,292
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加額		1,817,924	4,229,464
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高		2,774,443	4,592,368
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高	※1	4,592,368	8,821,833

[重要な会計方針]

項目	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <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>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47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>6～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～47年	構築物	7～20年	機械装置	15年	工具器具備品	6～15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																	
建物	2～47年																	
構築物	7～20年																	
機械装置	15年																	
工具器具備品	6～15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>	<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17年6月14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17年6月14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、878,384千円であり、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、878,384千円少なく計上され、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3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
		投資法人債発行費 3年間の各計算期間で均等額を償却しております。
3. 引当金の計上基準	—————	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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。 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。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。	① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジの有効性評価の方法 同左

項目	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金</p>	同左
7. 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
8. 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おります。	同左

[会計方針の変更]

項目	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
1. 固定資産の減損会計	—————	<p>「固定資産の減損に係る会計基準」 （「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）に基づき当決算期より固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第3期 (平成17年5月31日現在)	第4期 (平成17年11月30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;">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	<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;">150,565</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,572,032</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">31,599</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">972</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6,862,840</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,499,986</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,901,638</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">194,618</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">582</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,922</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,987,366</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,214,126</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,500,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,000,000</td></tr> </table>	現金及び預金	150,565	建物	5,572,032	構築物	31,599	工具器具備品	972	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,499,986	信託建物	25,901,638	信託構築物	194,618	信託機械装置	582	信託工具器具備品	11,922	信託土地	29,987,366	合計	70,214,126	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	21,500,000	合計	33,000,000
現金及び預金	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	150,565																																																												
建物	5,572,032																																																												
構築物	31,599																																																												
工具器具備品	972																																																												
土地	6,862,840																																																												
信託現金及び信託預金	1,499,986																																																												
信託建物	25,901,638																																																												
信託構築物	194,618																																																												
信託機械装置	582																																																												
信託工具器具備品	11,922																																																												
信託土地	29,987,366																																																												
合計	70,214,126																																																												
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																												
長期借入金	21,500,000																																																												
合計	33,000,000																																																												
<p>2. 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	<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;">144,327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	144,327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																																																												
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																												
発行済投資口数	144,327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3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入
賃貸料	賃貸料
共益費	共益費
駐車場収入	駐車場収入
付帯収入	付帯収入
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
合計	合計
3,284,227	4,358,053
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
信託報酬	信託報酬
水道光熱費	水道光熱費
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
合計	合計
1,376,969	1,708,113
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
1,907,257千円	2,649,939千円
2. 不動産等売買損益の内訳	2. 不動産等売買損益の内訳
C-5 ヴェール小日向	S-11 シティフォーラム上本郷
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
不動産等売却原価	不動産等売却原価
その他売却費用	その他売却費用
不動産等売却益	不動産等売却益
45,715	138,070
F-5 マノア鷺沼	C-7 ワコーレ東日暮里II
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
不動産等売却原価	不動産等売却原価
その他売却費用	その他売却費用
不動産等売却益	不動産等売却益
72,690	131,705

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年5月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年11月30日現在)
現金及び預金勘定 1,815,780千円	現金及び預金勘定 5,514,472千円
信託現金及び信託預金勘定 2,776,587千円	信託現金及び信託預金勘定 3,307,360千円
現金及び現金同等物 <u>4,592,368千円</u>	現金及び現金同等物 <u>8,821,833千円</u>

(リース取引関係)

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。

第4期 (自平成17年6月1日 至平成17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。

(有価証券関係)

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。

第4期 (平成17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。

(デリバティブ取引関係)

<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 style="text-align: center;">第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ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>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

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。

第4期 (自平成17年6月1日 至平成17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。

(税効果会計関係)

第3期 (自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)	第4期 (自平成17年6月1日 至平成17年11月30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 43 繰延税金資産 43 (繰延税金資産の純額) 43	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内 訳 (単位：千円) (繰延税金資産) (1) 流動資産 未払事業税損金不算入額 271 一括償却資産 390 貸倒損失否認 1,554 貸倒引当金繰入超過額 612 小計 2,829 (2) 固定資産 一括償却資産 206 繰延税金資産合計 3,035
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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.36 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.06

(持分法損益等)

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。

第4期 (自平成17年6月1日 至平成17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。

(関連当事者との取引)

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。

第4期(自平成17年6月1日 至平成17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。

(投資口1口当たり情報)

第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)		第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)	
1口当たり純資産額	574,034円	1口当たり純資産額	588,649円
1口当たり当期純利益金額	13,611円	1口当たり当期純利益金額	14,321円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 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。

	第3期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
当期純利益金額(千円)	1,385,012	2,020,892
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)	1,385,012	2,020,892
期中平均投資口数	101,760	141,115

(重要な後発事象)

<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 style="text-align: center;">第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<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> <p>① 発行新投資口数 : 41,000口 ② 発行価格(募集価格) : 1口当たり630,140円 ③ 発行価格の総額 : 25,835,740,000円 ④ 発行価額(引受価額) : 1口当たり608,716円 ⑤ 発行価額の総額 : 24,957,356,000円 ⑥ 払込期日 : 平成17年6月14日 ⑦ 投資証券交付日 : 平成17年6月15日 ⑧ 分配金起算日 : 平成17年6月1日</p> <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> <p>① 発行新投資口数 : 1,482口 ② 発行価額 : 1口当たり608,716円 ③ 発行価額の総額 : 902,117,112円 ④ 払込期日 : 平成17年7月8日 ⑤ 投資証券交付日 : 平成17年7月11日 ⑥ 分配金起算日 : 平成17年6月1日 ⑦ 割当先 : 三菱証券株式会社</p> <p>[資金の使途]</p> <p>① 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。 ② 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>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年11月17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12月12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18年1月11日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は105,593,101,965円、発行済投資口数は186,809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> <p>① 発行新投資口数 : 41,000口 ② 発行価格(募集価格) : 1口当たり552,000円 ③ 発行価格の総額 : 22,632,000,000円 ④ 発行価額(引受価額) : 1口当たり533,312円 ⑤ 発行価額の総額 : 21,865,792,000円 ⑥ 払込期日 : 平成17年12月12日 ⑦ 投資証券交付日 : 平成17年12月13日 ⑧ 分配金起算日 : 平成17年12月1日</p> <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> <p>① 発行新投資口数 : 1,482口 ② 発行価額 : 1口当たり533,312円 ③ 発行価額の総額 : 790,368,384円 ④ 払込期日 : 平成18年1月11日 ⑤ 投資証券交付日 : 平成18年1月12日 ⑥ 分配金起算日 : 平成17年12月1日 ⑦ 割当先 : 大和証券エスエムビーシー株式会社</p> <p>[資金の使途]</p> <p>① 本書の日付現在までに取得した主な不動産等は、3物件・総額7,967百万円です。 ② 平成17年12月27日付にて、短期借入金9,180百万円を返済しました。</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>

<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 style="text-align: center;">第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>2. 資金の借入について</p> <p>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。</p> <p>① 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</p> <p>② 借入金額 : 10,000百万円</p> <p>③ 利率 : 0.50497%</p> <p>④ 借入実行日 : 平成17年8月12日</p> <p>⑤ 返済期日 : 平成18年8月11日</p> <p>⑥ 担保の有無 : 無担保</p> <p>[資金の使途]</p> <p>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。</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>	<p>2. 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>[ヴェール喜久井町]</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都新宿区喜久井町35</p> <p>譲渡価格(注) : 636百万円</p> <p>損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約75百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約日 : 平成17年11月9日</p> <p>引渡日 : 平成17年12月21日</p> <p>譲渡先 : 有限会社SBI Pハイブリッド</p> <p>[ボーン宇治 I・II]</p> <p>所在地(登記簿上の建物所在地) : 京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2</p> <p>譲渡価格(注) : 1,502百万円</p> <p>損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約155百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約日 : 平成17年11月9日</p> <p>引渡日 : 平成17年12月21日</p> <p>譲渡先 : 有限会社SBI Pハイブリッド</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 style="text-align: center;">第4期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)</p>
<p>3. 投資法人債の発行</p> <p>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。</p> <p>① 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)</p> <p>② 発行価額の総額 : 10,000百万円</p> <p>③ 発行価額 : 額面100円につき金100円</p> <p>④ 利率 : 年0.74%</p> <p>⑤ 払込期日 : 平成17年7月20日</p> <p>⑥ 担保 : 無担保・無保証</p> <p>⑦ 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</p> <p>[資金の使途]</p> <p>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。</p>	<p>[クレインマンション鶴見]</p> <p>所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地</p> <p>譲渡価格(注) : 1,308百万円</p> <p>損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約170百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約日 : 平成17年11月9日</p> <p>引渡日 : 平成17年12月21日</p> <p>譲渡先 : 有限会社SBI Pハイブリッド</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 投資法人債の発行</p> <p>平成17年12月22日及び平成18年2月8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18年2月20日に払込が完了しました。</p> <p>① 投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第4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)</p> <p>② 発行価額の総額 : 15,000百万円</p> <p>③ 発行価額 : 額面100円につき金100円</p> <p>④ 利率 : 年1.50%</p> <p>⑤ 払込期日 : 平成18年2月20日</p> <p>⑥ 担保 : 無担保・無保証</p> <p>⑦ 償還方法・償還期限 : 元金は平成23年2月18日に総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能</p> <p>[資金の使途]</p> <p>新たな特定資産を取得するための資金に充当します。</p>

(5) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はございません。

② 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	△81,186
	合計	21,500,000	21,500,000	△81,186

(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。

③ 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	13,741,471	9,359,551	—	23,101,023	334,885	194,025	22,766,137	(注)
	構築物	64,320	43,957	—	108,277	3,501	1,933	104,776	
	工具器具備品	1,757	354	—	2,112	389	241	1,723	
	土地	16,962,148	6,817,744	—	23,779,892	—	—	23,779,892	(注)
	建設仮勘定	1,412,556	17,819,156	17,591,071	1,640,641	—	—	1,640,641	
	信託建物	42,336,504	8,684,511	1,241,799	49,779,216	1,472,494	612,750	48,306,722	(注)
	信託構築物	356,345	45,559	5,299	396,604	33,306	12,555	363,297	
	信託機械装置	616	—	—	616	33	18	582	
	信託工具器具備品	35,585	18,872	3,224	51,233	12,129	6,677	39,104	
	信託土地	56,559,326	9,362,384	987,715	64,933,994	—	—	64,933,994	(注)
	信託建設仮勘定	168	18,095,583	18,070,709	25,042	—	—	25,042	
	合計	131,470,801	70,247,674	37,899,819	163,818,656	1,856,740	828,202	161,961,916	
無形 固定 資産	借地権	—	1,214,497	—	1,214,497	—	—	1,214,497	(注)
	合計	—	1,214,497	—	1,214,497	—	—	1,214,497	

(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)

愛知県名古屋市所在「パシフィックレジデンス白壁東」	建物	745百万円
東京都渋谷区所在「ウインザーハウス広尾」	建物	843百万円
東京都豊島区所在「パシフィックレビュー早稲田西」	建物	545百万円
東京都港区所在「レアール南青山」	建物	467百万円
東京都港区所在「SOHO北青山」	建物	505百万円
愛知県名古屋市所在「マーレ」	建物	789百万円
東京都千代田区所在「パシフィックレビュー神田東」	建物	963百万円
大阪府堺市所在「パシフィックレジデンス堺東」	建物	766百万円
宮城県仙台市所在「KC21ビル」	建物	713百万円
東京都渋谷区所在「パシフィックレビュー広尾」	建物	952百万円

	大阪府大阪市所在「メロディハイム新大阪」	建物	603百万円
	千葉県船橋市所在「コスモ西船橋Ⅱ」	建物	495百万円
	京都府京都市所在「メロディハイム松原」	建物	434百万円
	京都府京都市所在「パシフィックレジデンス太秦」	建物	531百万円
2	土地の増加（売買に伴う増加）		
	愛知県名古屋市所在「パシフィックレジデンス白壁東」	土地	404百万円
	東京都豊島区所在「パシフィックレビュー早稲田西」	土地	628百万円
	東京都港区所在「レアール南青山」	土地	628百万円
	東京都港区所在「SOHO北青山」	土地	728百万円
	愛知県名古屋市所在「マーレ」	土地	253百万円
	東京都千代田区所在「パシフィックレビュー神田東」	土地	1,046百万円
	大阪府堺市所在「パシフィックレジデンス堺東」	土地	199百万円
	宮城県仙台市所在「KC21ビル」	土地	542百万円
	東京都渋谷区所在「パシフィックレビュー広尾」	土地	910百万円
	大阪府大阪市所在「メロディハイム新大阪」	土地	404百万円
	千葉県船橋市所在「コスモ西船橋Ⅱ」	土地	346百万円
	京都府京都市所在「メロディハイム松原」	土地	244百万円
	京都府京都市所在「パシフィックレジデンス太秦」	土地	475百万円
3	信託建物の増加（売買に伴う増加）		
	東京都大田区所在「パシフィックレビュー多摩川」	信託建物	960百万円
	東京都文京区所在「メゾン後樂園」	信託建物	423百万円
	東京都中央区所在「パシフィックレビュー銀座東」	信託建物	1,317百万円
	東京都北区所在「ルラシオン王子」	信託建物	702百万円
	東京都国分寺市所在「第6ゼルコバマンション」	信託建物	386百万円
	東京都品川区所在「パシフィックレビュー長者丸」	信託建物	1,293百万円
	千葉県八千代市所在「メゾン八千代台」	信託建物	776百万円
	東京都江戸川区所在「アprest葛西」	信託建物	477百万円
	東京都目黒区所在「パシフィックレジデンス上目黒」	信託建物	438百万円
	東京都渋谷区所在「パシフィックレジデンス代々木公園」	信託建物	464百万円
	東京都品川区所在「パシフィックレジデンス大井」	信託建物	499百万円
	東京都港区所在「ルート麻布十番」	信託建物	922百万円
4	信託土地の増加（売買に伴う増加）		
	東京都大田区所在「パシフィックレビュー多摩川」	信託土地	626百万円
	東京都文京区所在「メゾン後樂園」	信託土地	327百万円
	東京都中央区所在「パシフィックレビュー銀座東」	信託土地	1,130百万円
	東京都北区所在「ルラシオン王子」	信託土地	382百万円
	東京都国分寺市所在「第6ゼルコバマンション」	信託土地	259百万円
	東京都品川区所在「パシフィックレビュー長者丸」	信託土地	2,147百万円
	千葉県八千代市所在「メゾン八千代台」	信託土地	572百万円
	東京都江戸川区所在「アprest葛西」	信託土地	370百万円
	東京都目黒区所在「パシフィックレジデンス上目黒」	信託土地	591百万円
	東京都渋谷区所在「パシフィックレジデンス代々木公園」	信託土地	905百万円
	東京都品川区所在「パシフィックレジデンス大井」	信託土地	656百万円
	東京都港区所在「ルート麻布十番」	信託土地	1,391百万円
5	借地権の増加（売買に伴う増加）		
	東京都渋谷区所在「ウインザーハウス広尾」	借地権	1,214百万円

④ その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	使途	担保
第1回無担保 投資法人債	平成17年7月20日	—	—	10,000,000	0.74	平成22年 7月20日	短期借入金の 返済等	無担保
第2回無担保 投資法人債	平成17年9月26日	—	—	10,000,000	0.84	平成22年 9月24日	特定資産の取 得費用及び借 入金の返済	無担保
第3回無担保 投資法人債	平成17年9月26日	—	—	10,000,000	1.28	平成24年 9月24日	特定資産の取 得費用及び借 入金の返済	無担保
合計	—	—	—	30,000,000	—	—	—	—

(注) 投資法人債の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	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
投資法人債	—	—	—	20,000,000千円

⑥ 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)	本書の日付現 在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	短期借 入金	三菱UFJ信託銀行株 式会社	—	3,500,000	—	3,500,000	0.54000%	平成18年 8月11日	(注4)
住友信託銀行株式 会社		—	3,500,000	—	3,500,000				
株式会社みずほコー ポレート銀行		—	2,000,000	—	2,000,000				
株式会社あおぞら銀 行		—	1,000,000	—	1,000,000				
株式会社千葉銀行		—	1,625,000	—	1,625,000	0.54000%	平成18年 9月1日	(注5)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行		—	1,625,000	—	1,625,000				
中央三井信託銀行株 式会社		—	1,180,000	—	1,180,000	0.53800%	平成18年 9月7日	(注6)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀 行		—	5,000,000	—	5,000,000	0.51000%	平成18年 6月30日	(注7)	無担保 無保証
株式会社みずほコー ポレート銀行		—	2,000,000	—	2,000,000	0.51000%	平成18年 11月11日	(注7)	無担保 無保証
株式会社東京三菱銀 行 (注9)		—	300,000	—	300,000	0.70996%	平成18年 11月30日	(注6)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株 式会社		—	250,000	—	250,000				
住友信託銀行株式 会社		—	250,000	—	250,000				
中央三井信託銀行株 式会社		—	200,000	—	200,000				
小計			33,219,000 (注3)	23,800,000 (注3)	34,589,000 (注3)	22,430,000			

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)	本書の日付現在 の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (一年以内返済)	株式会社東京三菱銀行 (注9)	—	2,000,000	—	2,000,000	0.53497%	平成18年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,550,000	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,200,000	—	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	—	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	—	11,500,000	—	11,500,000				
短期借入金合計		33,219,000	35,300,000	34,589,000	33,930,000				
長期借入金	株式会社東京三菱銀行 (注9)	4,825,000	—	2,325,000	2,500,000	1.44267% (注2)	平成21年 2月28日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	2,991,500	—	1,441,500	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
	住友信託銀行株式会社	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
	株式会社りそな銀行	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,447,500	—	697,500	750,000				
	株式会社東京三菱銀行 (注9)	2,000,000	—	—	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	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				

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)	本書の日付現 在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	長期借 入金	株式会社東京三菱銀行 (注9)	2,000,000	—	2,000,000	—	0.53497%	平成18年 11月30日	(注8)
中央三井信託銀行株式 会社		1,550,000	—	1,550,000	—				
三菱UFJ信託銀行株 式会社		1,200,000	—	1,200,000	—				
株式会社ユーエフジェ イ銀行(注9)		1,250,000	—	1,250,000	—				
住友信託銀行株式会 社		1,250,000	—	1,250,000	—				
株式会社りそな銀行		1,200,000	—	1,200,000	—				
株式会社あおぞら銀行		800,000	—	800,000	—				
農林中央金庫		1,250,000	—	1,250,000	—				
株式会社静岡銀行		500,000	—	500,000	—				
株式会社千葉銀行		500,000	—	500,000	—				
小計		42,300,000	—	20,800,000	21,500,000				
合計	75,519,000	35,300,000	55,389,000	55,430,000					

(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) 前期末までに借入していた短期借入金33,219,000千円と、期中新たに借入れた短期借入金の内1,370,000千円を合算した短期借入金34,589,000千円を、当期末までに期限前返済しています。

(注4) 使途は、信託不動産の購入資金です。

(注5) 使途は、不動産及び不動産の賃借権並びに信託不動産の購入資金です。

(注6) 使途は、不動産の購入資金です。

(注7) 使途は、不動産及び信託不動産の購入資金です。

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

(注9) 株式会社東京三菱銀行と株式会社ユーエフジェイ銀行の合併に伴い、平成18年1月1日より株式会社三菱東京UFJ銀行との取引となっています。

(注10) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	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	—	—	21,500,000千円	—

⑦ 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	57,077,468	25,859,473	—	82,936,941	
出資剰余金	—	—	—	—	
合計	57,077,468	25,859,473	—	82,936,941	

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成17年11月30日現在)

	金額
I 資産総額	173,446,005千円
II 負債総額	88,488,132千円
III 純資産総額 (I - II)	84,957,873千円
IV 発行済数量	144,327口
V 1 単位当たり純資産額 (III / IV)	588,649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
第4期計算期間	平成17年6月14日	41,000口 (-口)	-口 (-口)	142,845口
	平成17年7月8日	1,482口 (-口)	-口 (-口)	144,327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8月19日に関東財務局長に提出しました。

2. 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日及び平成17年11月1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

平成17年5月19日提出の有価証券届出書の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成17年6月1日及び平成17年6月6日に関東財務局長に提出しました。

4. 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11月17日に関東財務局長に提出しました。

5. 有価証券届出書の訂正届出書

上記4.の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成17年12月2日に関東財務局長に提出しました。

6. 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。

7. 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、平成17年9月9日及び平成18年2月8日に関東財務局長に提出しました。

8. 訂正発行登録書

訂正発行登録書（添付書類を含みます。）を平成17年8月19日及び平成17年11月1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 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。

独立監査人の監査報告書

平成18年2月23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17年6月1日から平成17年11月30日までの第4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、資産の譲渡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。