

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年10月28日提出
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山内 章
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ 株式会社 取締役 高野 剛
【電話番号】	03-5251-8528
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 30,992,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 918,000,000円 <small>(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。</small>
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

日本レジデンシャル投資法人

（英文表示：Nippon Residential Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）の対象である、本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

50,000口

（注1）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、三菱証券株式会社が本投資法人の投資主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社からそれぞれ1,282口及び200口（合計1,482口）を上限として借入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）これに関連して、三菱証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、1,482口を上限として、第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（営業日でない場合はその前営業日）を行使期限として、付与される予定です。

（注3）また、三菱証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌営業日からグリーンシュエーションの行使期限の3営業日前までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

また、三菱証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

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

（注4）三菱証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使します。従いまして、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合若しくは安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、三菱証券株式会社がグリーンシュエーションを行使する口数は減少し、その結果、失権により第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（注5）上記（注1）乃至（注4）記載の取引に関しては、三菱証券株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上これを行います。

##### (4)【発行価額の総額】

30,992,000,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の通り、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

- (注1) 発行価格決定日（下記(注2)に定義されます。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から予想配当金17,552円を控除した価格に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。
- (注2) 上記（注1）記載の仮条件により需要状況を勘案した上で、平成16年11月16日（火）から平成16年11月22日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券一口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。
- (注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (注4) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年12月1日（水）とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

一口以上一口単位

(8) 【申込期間】

平成16年11月24日（水）から平成16年11月26日（金）まで

- (注) 申込期間については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成16年11月9日（火）から平成16年11月22日（月）までを予定しておりますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成16年11月16日（火）から平成16年11月22日（月）までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成16年11月17日（水）から平成16年11月19日（金）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成16年12月1日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社東京三菱銀行 目黒支店  
東京都品川区上大崎三丁目1番1号

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

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（30,992,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による手取金（上限918,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等に充当します。

- (注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を、本投資法人に払い込み、発行価額の総額

と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	未定
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
イー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	
計		50,000口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

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

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

#### 申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

(ニ) 本投資証券の受渡期日は、平成16年12月2日（木）（以下「売買開始日」といいます。）の予定です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して機構に預託され、東京証券取引所への追加上場日（平成16年12月2日（木））から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、当該追加上場日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に投資証券を預託した投資主は、名義書換を行う必要はありません。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

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

### (2)【内国投資証券の形態等】

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

### (3)【売出数】

1,482口

(注1) 上記売出数は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、三菱証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従いまして、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、三菱証券株式会社が本投資法人の投資主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社よりそれぞれ1,282口及び200口（合計1,482口）を上限として借入れる予定の本投資証券です。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注1）乃至（注4）」をご参照下さい。

(注2) 上記（注1）記載の取引に関しては、三菱証券株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上これを行います。

### (4)【売出価額の総額】

918,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (7)【申込単位】

一口以上一口単位

### (8)【申込期間】

平成16年11月24日（水）から平成16年11月26日（金）まで

(注) 上記申込期間については、一般募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上げられる可能性があることにつき、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」をご参照下さい。

### (9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

### (10)【申込取扱場所】

三菱証券株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

(注) 上記証券会社の全国本支店において、申込みの取扱いを行います。

### (11)【受渡期日】

平成16年12月2日（木）

(注) 受渡期日については、「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 申込みの方法

等 (二)記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14)【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に投資証券を預託した投資主は、名義書換を行う必要はありません。

### 3【その他の事項】

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

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

売却・追加発行等の制限

(イ) 一般募集に関連して、本投資法人の資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、本募集前から所有している本投資証券それぞれ1,282口及び200口を、一般募集に係る新投資口の引受契約の締結日から一般募集の受渡期日の3か月後の応当日までの期間(以下「制限期間」といいます。)共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには売却しない旨等(但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を三菱証券株式会社に貸し渡すことを除きます。)それぞれ共同主幹事会社との間で合意しています。なお、かかる場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(ロ) 本募集に関し、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、制限期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、投資口の追加発行(但し、本件第三者割当による追加発行を除きます。)を行わない旨合意しています。なお、かかる場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【発行者情報】

### 第1【投資法人の状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### 主要な経営指標等の推移

計算期間		第1期	第2期中
		自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日
営業収益(注1)	千円	-	725,204
うち不動産賃貸事業収益	千円		725,204
営業費用	千円		348,591
うち不動産賃貸事業費用	千円		274,438
営業利益	千円		376,612
経常利益	千円	9,979	283,821
当期純利益又は中間純利益	千円	6,213	279,285
出資総額	千円	100,000	24,427,360
発行済投資口総数	口	200	50,882
純資産額	千円	93,786	24,700,432
総資産額	千円	146,876	45,528,851
1口当たり純資産額	円	468,931	485,445
1口当たり当期純利益又は中間純利益( ) (注3)	円	31,068	11,094 ( 5,539)
分配総額	千円	-	-
1口当たり年間(中間)分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益分配金額	-		
うち1口当たり利益超過分配金額	-		
自己資本比率(注4)	%	63.9	54.3
自己資本利益率(注5)	%	6.4 ( 6.5)	2.3 ( 4.5)

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

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

(注3) 第2期中間期における1口当たり中間純利益金額は、中間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いますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益金額を括弧内に併記しています。

(注4) 自己資本比率 = 中間計算期間末又は期末純資産額 / 中間計算期間末又は期末総資産額 × 100

(注5) 自己資本利益率 = 中間純利益又は当期純損失 / ( 期首純資産額 + 中間計算期間末又は期末純資産額 ) ÷ 2 × 100

第1期における自己資本利益率の括弧内の数値は、本投資法人が成立した平成14年12月6日から期末日までの日数(360日)の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しています。

第2期中間期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数183日の年間の日数(366日)に対する割合により年換算したものを示しています。

(注6) 第1期中間期については、半期報告書を作成していないため記載していません。

## 事業の概要

### A. 事業の概況

#### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、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日に内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録が完了されました（登録番号 関東財務局長 第19号）。

さらに、本投資法人は、平成16年3月2日公募による投資口の追加発行（49,200口）を実施し、23,616百万円の資金を調達して、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8962）しました。

#### (ロ) 運用環境と運用実績

本投資法人は、かかる基本方針に沿って、以下のような運用環境の下、資産運用を行いました。

##### a. 運用環境

第2期は、企業の営業利益、設備投資の増加等にみられる企業業績の改善基調、個人消費の持ち直しの動きの広がりなど、景気の回復基調が徐々に鮮明になってきました。

賃貸住宅市場では、企業マインドの向上、都心回帰の流れを受け東京23区を中心に賃貸マンション・アパート等の新規供給数、賃貸借契約成約件数ともに堅調に推移しています。

地価についても、人口流入に伴い東京・大阪・名古屋の3大都市圏を中心に住宅地における地価の下落ペースの緩和の動きが目立ってきており、より土地の特性を反映した地価を形成しつつあります。

##### b. 運用実績

###### (i) 物件取得状況

本投資法人は、平成16年1月付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された38物件（以下「当初取得資産」といいます。）を同年3月に取得しましたが、それ以降も、「ジェイパーク永田町」を同年6月24日に、「パシフィックレジデンス赤坂」を同年6月30日に、「ソルシェ目白」を同年8月30日に、「グランブルー博多」を同年9月17日に、「パシフィックタワー乃木坂」を同年9月30日にそれぞれ取得しました（これら5物件を「第2期取得資産」といいます。）。この結果、本投資法人の保有する運用不動産は、本書の日付現在で43物件、投資総額は取得価格の合計で54,588百万円となりました。

また、第3期においては、以下に記載の15物件（以下「取得予定資産」といいます。）を新たに取得することを予定しており、これらによって投資対象物件数は58物件、投資総額は取得価格及び取得予定価格の合計85,185百万円となります。



第2期取得資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

	物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名称	前所有者	取得価格 又は 取得予定価格 (百万円)
第2期取得資産	S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	有限会社ヴィラ元麻布コーポレーション	1,582
	C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	株式会社ジョイント・コーポレーション	1,000
	C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	新日本建設株式会社	3,900
	C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	株式会社フージャースコーポレーション	1,300
	F-10	東京23区	ソルシェ目白	東西プロパティ特定目的会社	7,350
取得予定資産	S-14	東京23区	アパートメント白金台	東京建物株式会社	1,250
	S-16	東京23区	Jステージ方南町	日比谷ホールディング特定目的会社	952
	S-17	東京23区	パークハビオ京橋	三菱地所株式会社	2,725
	S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	有限会社ケイアンドジェイインベストメント	970
	S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	有限会社トパーズ・リアル・エステート	1,020
	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	有限会社トパーズ・リアル・エステート	1,397
	S-21	都心主要5区	シュウ新宿	有限会社トパーズ・リアル・エステート	854
	S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	有限会社トパーズ・リアル・エステート	1,657
	C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	東京建物株式会社	7,920
	C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	有限会社ケイアンドアールインベストメント	1,200
	C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	有限会社ケイアンドジェイインベストメント	420
	C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	有限会社トパーズ・リアル・エステート	572
	C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	2,180
	C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	2,580
	F-11	都心主要5区	フロンティア芝浦	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	4,900
	第2期取得資産及び取得予定資産(注3)の合計				

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用(取得予定)資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)及びL(ラージタイプ)の4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) 「地域」については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針(イ)ポートフォリオ構築方針 b.目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(注3) 平成16年6月16日付で、本投資法人と住友不動産株式会社の間で不動産売買契約を締結済みのパシフィックレジデンス水道橋(取得予定価格2,330百万円)は含まれていません。当該物件は、平成17年3月25日までの売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(ii) 資金調達の状況

本投資法人は、平成16年3月2日に公募による投資口の追加発行(49,200口)を実施し、約236億円の資金を調達しました。併せて、平成16年3月3日及び30日に

200億円の借入れを実施し、当初取得資産38物件を取得しました。

さらに、それ以降も第2期取得資産5物件向け取得資金として144億円の借入れを実行し、本書の日付時点の借入残高は344億円となっています。

なお、本投資法人の本書の日付現在の借入れの状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入残高 (億円)	利率	返済期限	担保
短期借入金	住友信託銀行株式会社	10	年率1.08000%	平成17年6月24日	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	13	年率1.08000%	平成17年6月30日	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	68	年率1.08000%	平成17年3月31日	有担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	14	年率1.08255%	平成17年9月16日	有担保 無保証
	株式会社ユーエフジェイ銀行	39	年率1.08000%	平成17年9月30日	有担保 無保証
	合計	144	-	-	-
長期借入金	株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	200 (注)	年率0.79917%	平成21年2月28日	有担保 無保証
	合計	200	-	-	-

(注) 本投資法人は、平成16年3月3日に180億円、平成16年3月30日に20億円をそれぞれ上記の借入先より調達しており、それらの合計額です。

さらに、本投資法人は、本書の日付現在取得予定資産の購入資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入 予定額 (注3) (億円)	利率	変動・ 固定の 区別	返済期限	返済方法	使途
長期 借 入 金	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115	未定	変動	借入実行日 より2年	期日一括 返済	取得予定 資産の購 入資金及 びそれら の付随費 用
	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115	未定	変動	借入実行日 より5年	期日一括 返済	取得予定 資産の購 入資金及 びそれら の付随費 用
	合計	230	-	-	-	-	-

(注1) 上表の区分は、借入期間によるものであり、長期とは1年を超える期間の返済期限の借入れをいいます。

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

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

## B. 当面の運用方針及び対処すべき課題

### (イ) 想定される将来動向

東京都心部への産業の一極集中等に伴う就業者の増加、女性の社会進出、都市再生政策の推進等により、東京圏では今後においても人口の増加傾向が続くとともに、世帯数についても子供のいない共働き夫婦世帯を中心に増加するものと思われます。また、近年、バブル崩壊等の影響により住宅の資産性が薄れつつある中、住宅について「所有」にこだわらない層が徐々に増えてきています。これらを背景に賃貸住宅の新規供給は増え始めているものの、今日の賃貸住宅市場において、築浅でかつ顧客のニーズに合致しうる物件のストックはまだ少ない状況であると考えられます。

### (ロ) 資産規模の拡大

本投資法人は、「首都圏重視型ポートフォリオ」、「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を基本方針（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。）として、新規物件の取得による「外部成長」を図ることにより、運用資産規模を拡大し、運用効率の向上を実現するべく、以下の観点で物件の取得を続けています。

- 投資地域については、景気回復局面における賃料の安定感が見込め、中長期的にも人口の増加が期待できる東京都心部（都心主要5区・東京23区）に引続き注力します。また、住宅タイプについては、今後も世帯数の増加により、需要の拡大が

見込める子供のいない夫婦世帯を対象としたコンパクトタイプへの投資に積極的に取り組みます。

- ・ 中長期的な運用資産の着実な成長とポートフォリオ築年数の上昇を抑えるために、住宅ディベロッパー等との広範な協調関係を強化することにより、過度な取得競争を避けつつ、開発物件（売主による設計図書どおりの竣工を停止条件とした契約形態による竣工後取得）に関する情報を積極的に収集し、競争力の高い優良物件の確保に努めるとともに、取得手法の拡充、物件情報ルートの多様化を図ります。
- ・ 賃料収入の変動、地域経済成長力の偏差、地震リスク等を軽減するため、政令指定都市等においても地域や規模及び品質等を厳選した上で投資を行います。

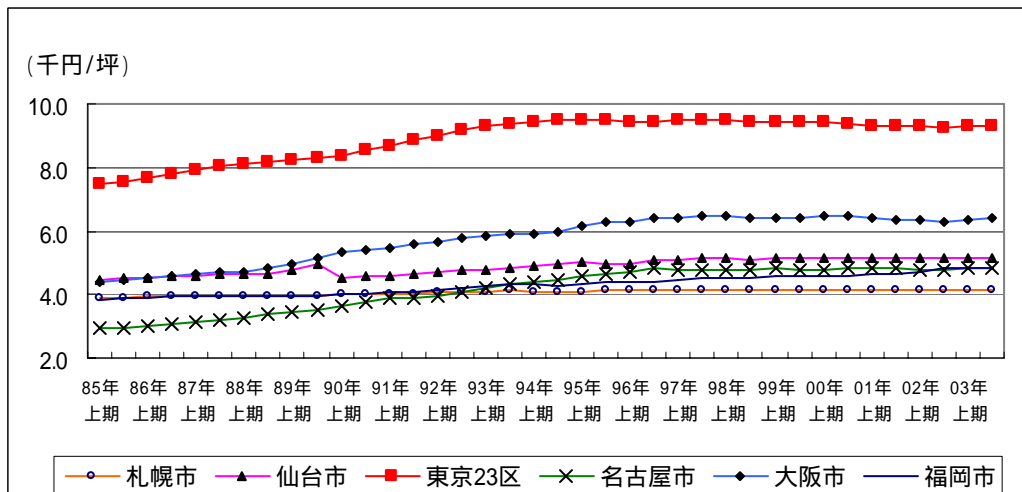
東京都心部における住宅の市場環境は、以下のように、a. 賃料水準が相対的に高く、安定しているといった特性に加え、需要構造として、b. 人口・世帯数が増加しています。また、今後、特に c. 夫婦のみ世帯数の増加という状況が想定されます。

a. 相対的に高く、安定している賃料水準

(i) 全国主要都市の住宅賃料単価の推移

全国主要都市の中で、東京23区の住宅賃料単価は他の主要都市と比較して高水準で推移しています。

< 全国主要都市の住宅賃料単価の推移 >



(出所) 総務省統計局「小売物価統計調査年報」

(注1) 上記グラフは、上記資料記載の「民営家賃の推移」から、株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

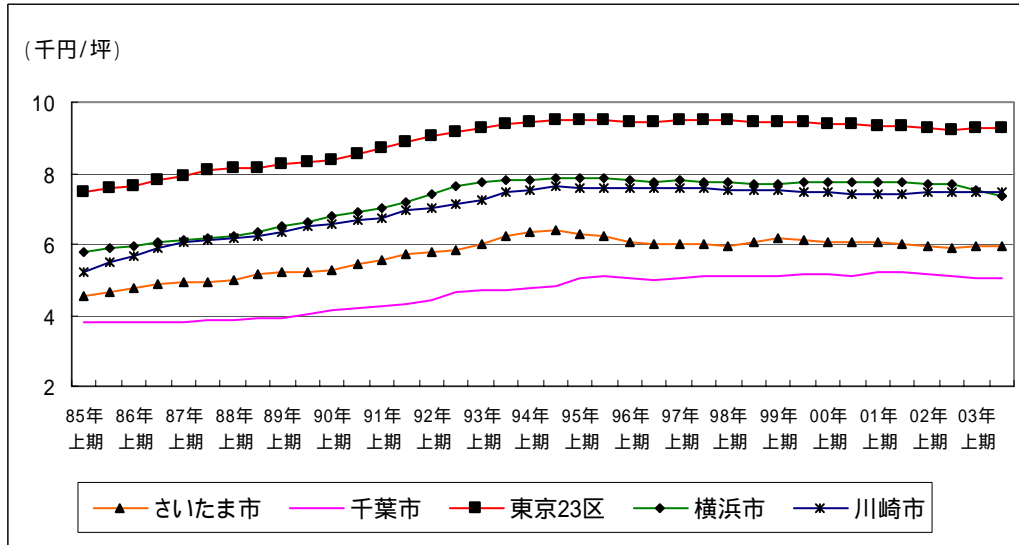
(注2) 上記グラフは、上記資料の札幌市、仙台市、東京23区、名古屋市、大阪市、福岡市の昭和60年から平成15年までの数値をグラフ化したものです。

(注3) 上記グラフの数値は、各年の上期（1月乃至6月）及び下期（7月乃至12月）を対象期間として、出所記載の資料より算出しています。

(ii) 首都圏主要都市の住宅賃料単価の推移

首都圏における住宅賃料単価の比較においても、東京23区の住宅賃料単価の相対的高さを確認することができます。

< 首都圏主要都市の住宅賃料単価の推移（昭和60年～平成15年） >



(資料) 総務省統計局「小売物価統計調査年報」

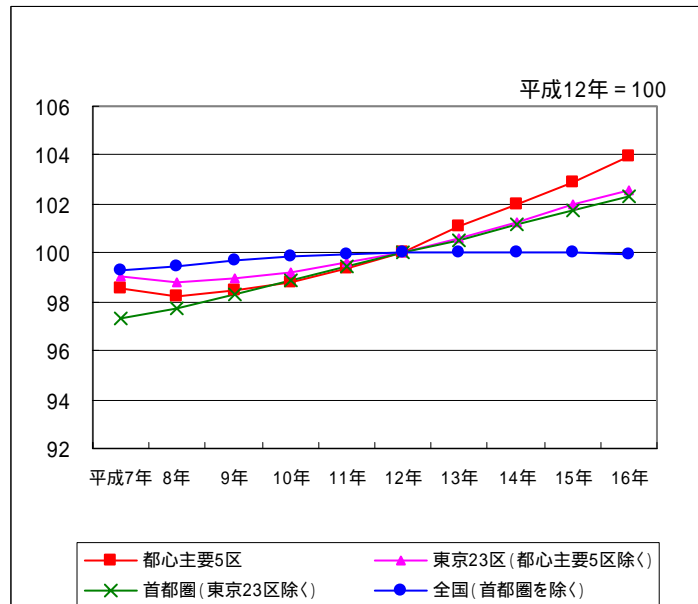
- (注1) 上記グラフは、上記資料記載の「民営家賃の推移」から、株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。
- (注2) 上記グラフは、上記資料のさいたま市、千葉市、東京23区、横浜市、川崎市の昭和60年から平成15年までの数値をグラフ化したものです。
- (注3) 上記グラフの数値は、各年の上期（1月乃至6月）及び下期（7月乃至12月）を対象期間として、出所記載の資料より算出しています。

b. 人口・世帯数の成長

(i) 人口指数の推移

特に、都心主要5区の人口は、他のエリアに比べ、平成12年以降、急速に増加しています。

< 人口指数の推移 >



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

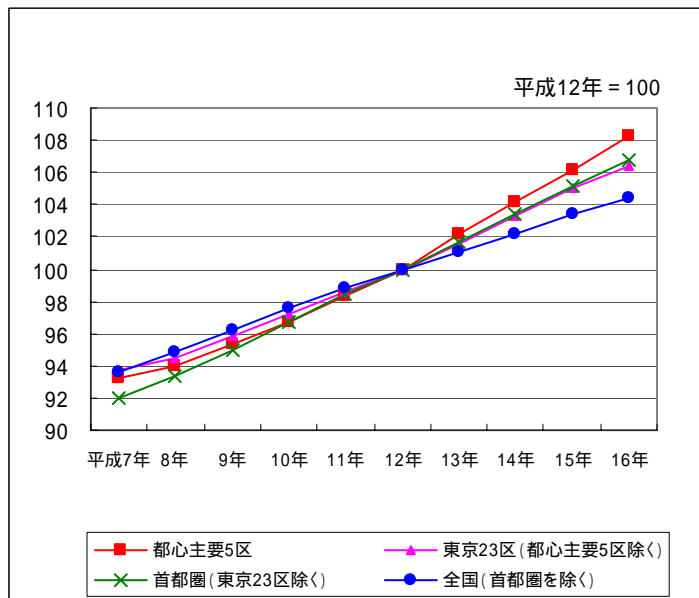
- (注1) 上記グラフは、上記資料から株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。
- (注2) 上記グラフは、上記資料のデータから「都心主要5区」(千代田区、港区、新宿区、渋谷区、目黒区を指します。), 「東京23区」(都心主要5区を除きます。), 「首都圏」(「東京23区」を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。)及び「全国」(「首都圏」を除きます。)としてそれぞれ抽出し、それぞれの平成12年を100として平成16年までのデータをもとに算出した数値をグラフ化したものです。

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

(ii) 世帯数指数の推移

世帯数についても都心主要5区においては、他のエリアに比べ、2000年以降、急速に増加しています。

< 世帯数指数の推移 >



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

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

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

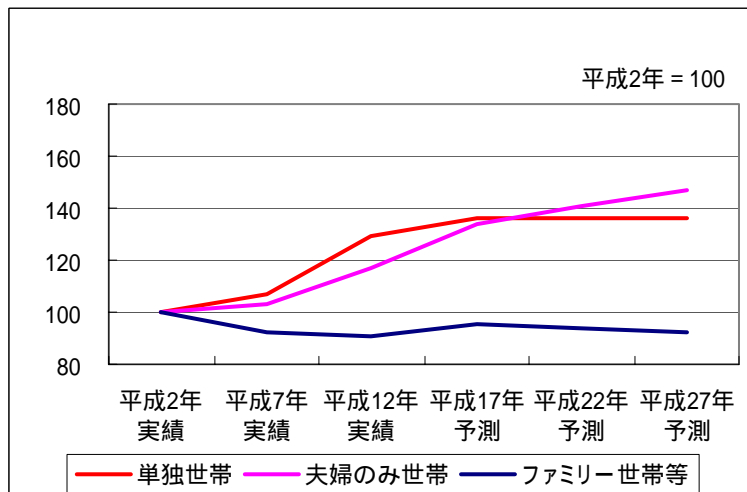
(注3) 上記グラフの数値は、各年の3月31日現在の実数値を当該年の数値として使用しています。

c. 夫婦のみ世帯の増加

(i) 都心主要5区 世帯構成別世帯数指数の推移

東京都は、都心主要5区において、単独世帯、夫婦のみ世帯、ファミリー世帯等のすべての世帯が今後も増加する旨、その中でも、特に、夫婦のみ世帯の増加率が最も高くなる旨の予想を発表しています。

< 都心主要5区 世帯構成別世帯数指数の推移と予測 >



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

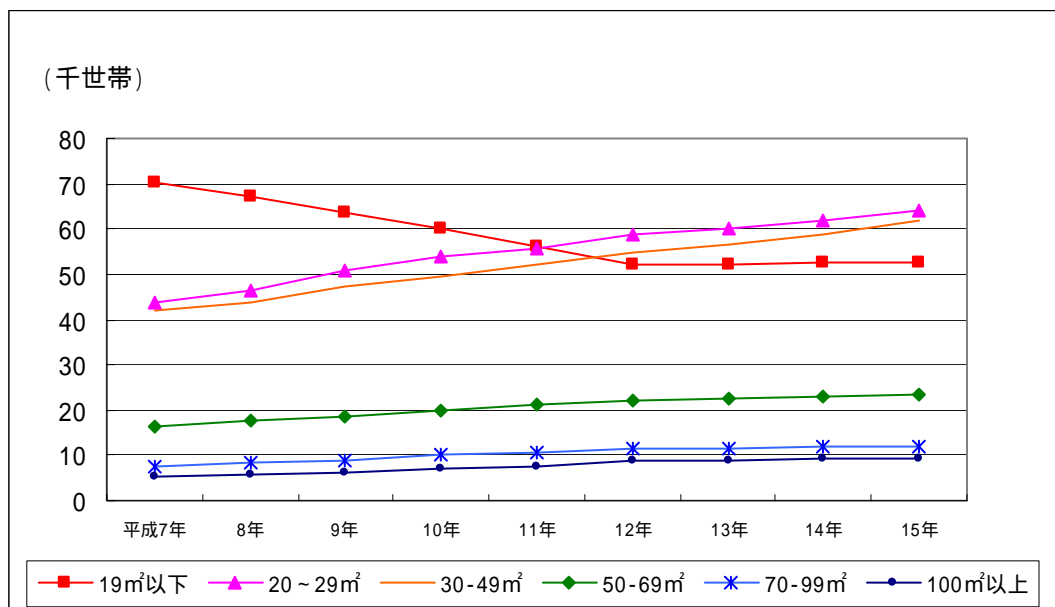
(注1) 上記グラフは、上記資料から株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

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

(ii) 都心主要5区 民間賃貸住宅 入居世帯数の推移

都心主要5区における民間賃貸住宅の面積帯別の入居世帯数をみると、「19㎡以下」を除き、増加傾向となっています。特に、「20～29㎡」、「30～49㎡」といった主に単身・夫婦のみ世帯向けの入居世帯の増加幅は大きいものとなっています。

< 都心5区 民間賃貸住宅 面積帯別入居世帯数 >



(出所) 総務省「平成12年国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成13年3月公表)及び「東京都区市町村別人口数の予測」(平成15年9月1日)

(注1) 上記資料をもとに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。(平成7年、平成12年は「国勢調査」実績値、その他は、上記資料記載のデータからの同研究所推計値)

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

(八) 物件管理運営について

運用物件の管理運営については、テナントとの信頼関係の維持・強化を推進することによりテナント満足度を向上させ、解約の抑制、新規テナントの獲得に努めます。

また、現時点で空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、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。）との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた効果的なリーシング活動の推進及び物件競争力を高めるため、共用設備の修繕、専有設備のリニューアル等を実施することにより、空室の早期解消に努めます。

コスト管理についても、PM業務受託者の競争入札による選定、運用期間中における管理能力の測定や経費削減努力の評価を通して、優れたパフォーマンスを期待できるPM業務受託者への集約を推進することにより、常時最適かつ低コストな管理体制を確立します。これらの施策により本投資法人の内部成長を促進し、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

C. 本書の日付現在予定されている第3期における物件売却の状況

本投資法人は、平成16年9月30日付でヴェール小日向、及び平成16年10月18日付でマノア鷺沼（以下「売却予定物件」といいます。）の売却に関し、買主より買付証明書を受け入れると共に、当該買付証明書に対する売渡承諾書を差入れることにより、買主との間で信託の受益権に関する信託受益権譲渡契約の基本的事項について合意しました。売却予定物件の引渡は平成17年1月31日に行う予定です。

本投資法人は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 運用方針」に基づき、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、管理運営上の効率性等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で検討した結果、売却時期及び売却価格等妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために売却予定物件の売却を決定しました。



( 売却予定物件の概要 )

物件 番号	地域	物件名称	特定資産の 種類	売却予定時期	売却予定価格	投資 比率 (注)
C-5	東京23区	ヴェール小日向	信託受益権	平成17年 1月31日	345百万円	0.32%
F-7	政令指定 都市等	マノア鷺沼	信託受益権	平成17年 1月31日	450百万円	0.41%

(注) 投資比率は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオ全体にかかる事項」に記載されている当初取得資産、第2期取得資産及び取得予定資産(58物件)の取得価格(当該信託不動産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に記載された信託不動産の譲渡金額)をいいます。)の合計に対する当該運用不動産の取得価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利」をご参照下さい。

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

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

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

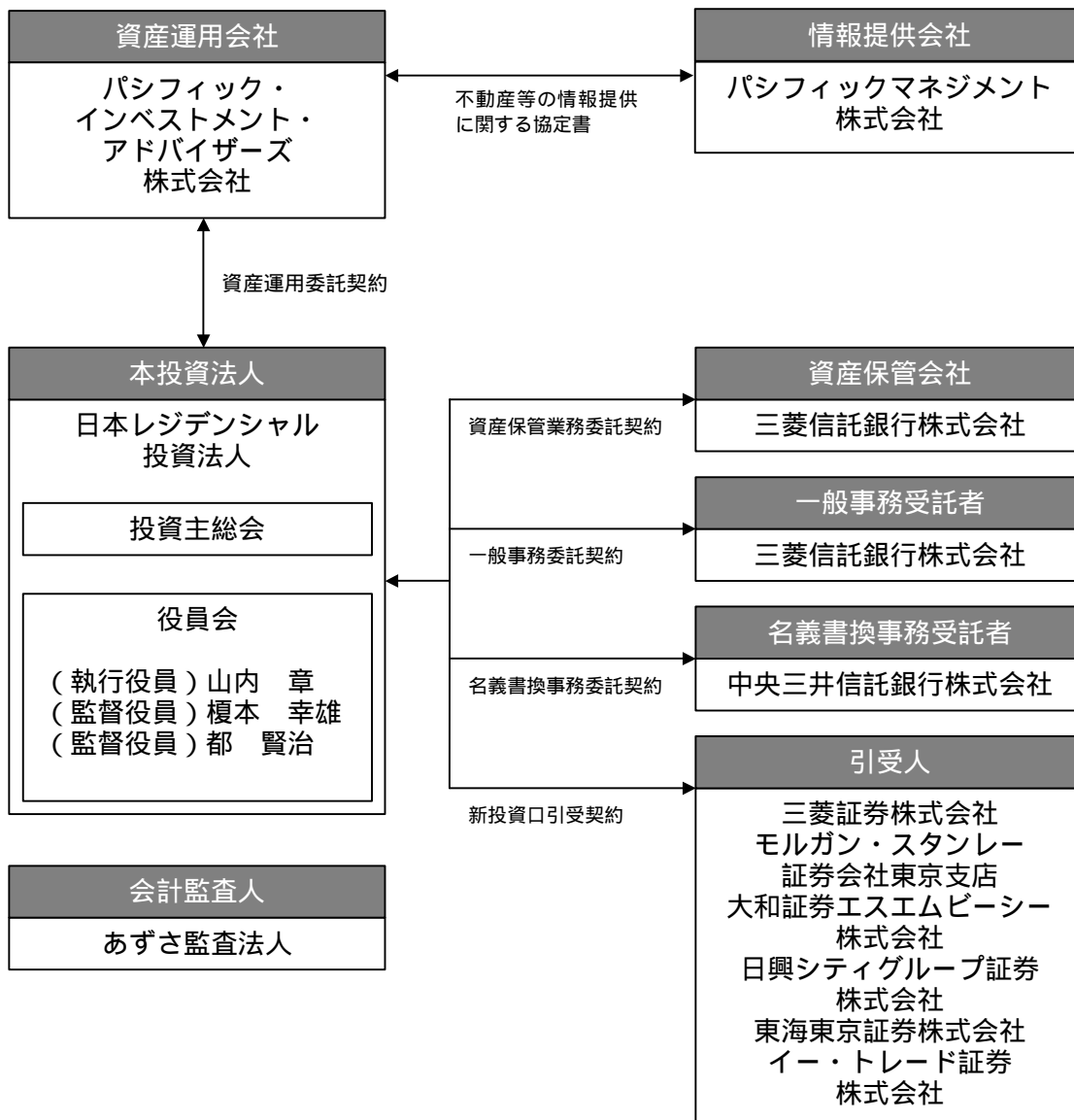
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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

### (3) 【投資法人の沿革】

平成14年12月2日	設立企画人（パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年12月6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年12月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年1月27日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第19号）
平成15年6月30日	規約の変更
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

(4) 【投資法人の仕組み】  
本投資法人の仕組み図



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名 称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成14年12月9日付で資産運用委託契約並びに平成16年1月22日付及び平成16年8月31日付で資産運用委託契約変更に関する覚書を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の取得に係る一任業務、資産の運用に係る一任業務、資産の処分に係る一任業務、投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務、資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社	平成14年12月9日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約、平成16年1月8日付及び平成16年7月1日付で一般事務委託契約変更に関する覚書及び資産保管業務委託契約変更に関する覚書並びに平成16年2月23日付で一般事務報酬に関する覚書及び資産保管業務報酬に関する覚書をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第3号乃至第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、並びに 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
中央三井信託銀行株式会社	名義書換事務受託者	平成14年12月6日付で名義書換事務委託契約、平成16年7月1日付で名義書換事務委託契約一部変更契約をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号）として、同契約に基づき、本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、新投資口の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
三菱証券株式会社 モルガン・スタンレー証券会社東京支店 大和証券エスエムピーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社 東海東京証券株式会社 イー・トレード証券株式会社	引受人	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

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

(5) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

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

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

(イ) 投資主総会

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

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

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

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

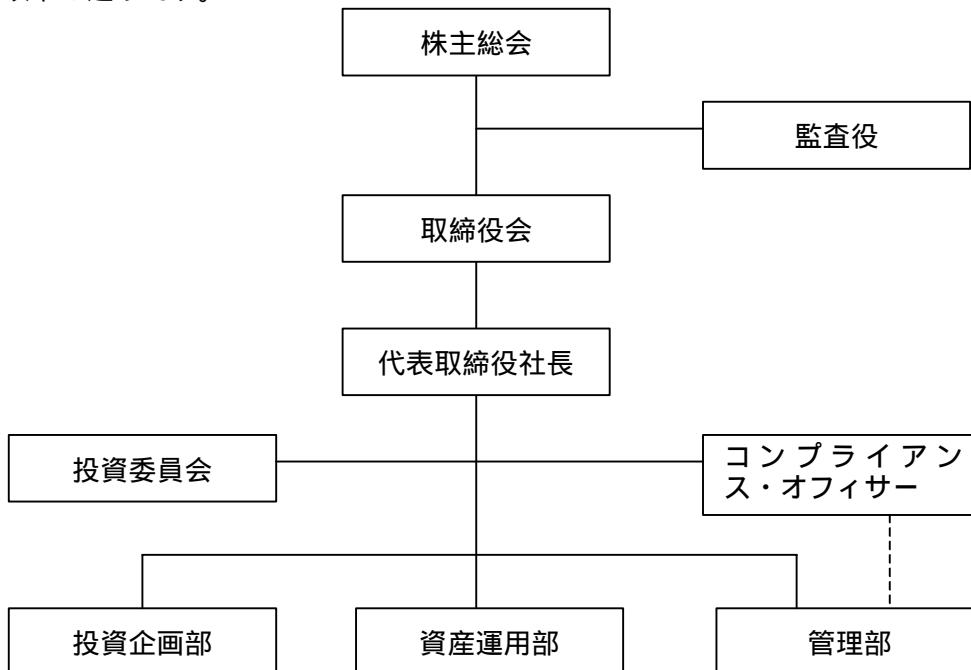
投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

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

### 投資法人の運用体制

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



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

(イ) 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務・権限は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
投資企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人の企画及び組成業務</li> <li>・本投資法人へ組み入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務</li> <li>・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント（AM）業務（資産運用計画の作成、PM業務受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認）</li> <li>・本投資法人のポートフォリオ運営・管理全般に関する業務</li> </ul>
管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート</li> <li>・本投資法人の資金調達（投資口及び投資法人債の発行、借入れ）全般に関する業務</li> <li>・本投資法人の経理全般に関する業務</li> <li>・本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務</li> <li>・資産運用会社の経営管理全般に関する業務</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況のチェック</li> <li>・業務全般についての法令諸規則等の遵守状況のチェック</li> </ul>

(ロ) 委員会

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

<投資委員会>

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

投資運用の意思決定機構

(イ) 投資運用の意思決定機構

a. 運用資産の運用に係る決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、運用ガイドライン並びに資産運用計画（個別の運用資産の取得及



び売却、管理・運営及び賃貸に係る計画を含みます。)の策定を行います。

かかる運用ガイドライン及び資産運用計画の策定又は改定に当たっては、市場情報を基に、投資企画部においては運用資産の取得目的、取得規模や地域、取得時期、予算及び資金計画その他の必要事項を含む運用ガイドライン及び資産運用計画の策定案又は改定案について、また資産運用部においては運用資産の PM 業務受託者、委託時期、予算及び資金計画その他の必要事項を含む運用ガイドライン及び資産運用計画の策定案又は改定案について、それぞれ各部のゼネラルマネージャーが起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出してその審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って審査を行い、その法令、規則、事務ガイドライン、社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)の諸規則及び社内諸規程・規則等(以下、これらを併せて「法令諸規則等」といいます。)への適合性を確認の上、投資委員会の審議及び決議に付します。投資委員会は、その審議及び決議の結果を、取締役会に提出し、取締役会は、これらを参考にしつつ決議を行い、かかる運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させ、又は改定します。成立し、又は改定された運用ガイドライン及び資産運用計画は、取締役会の決議後速やかに本投資法人の役員会に報告されます。なお、コンプライアンス・オフィサーにおいて、法令諸規則等への適合性を確認できなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、その旨を取締役に報告します。

b. 運用資産に係る運用判断に関する管理体制

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

(i) 運用資産の取得及び売却に関するプロセス

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

なお、運用資産の売却についても取得と同様のプロセスを経て実行されます。

(ii) 運用資産の管理運営に関するプロセス

資産運用部は、投資法人で保有している運用資産につき、物件毎に管理担当者を決め、越境、不法占拠等の事態が生じないように常にその権利を保全すると共に、資

金管理も含め有効に管理運用を行います。また、投資企画部は、運用資産の取得に必要な手続が完了した時に当該運用資産の現況の一切を明確にし、これを管理担当者を引き継ぎます。

(ロ) コンプライアンス手続

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

a. コンプライアンス体制

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

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

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

b. コンプライアンスの運営

(i) コンプライアンス案件の発生と報告・相談

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

本投資法人若しくは資産運用会社又は各々の役職員等が何らかの理由により法令諸規則等に違反する行為を行い、法的リスク・社会的リスクが顕在化した場合

本投資法人又は資産運用会社の従事する取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な場合

顧客等からの苦情及び照会等を受けた場合

本投資法人が利害関係者（なお、かかる「利害関係者」とは、投信法第15条第2項第1号で定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社のすべての株主を含みます。以下同じです。）と取引しようとする場合

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

(ii) コンプライアンス案件に関する判断・記録

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

コンプライアンス案件に関する処理の判断

コンプライアンス案件に係る管理の徹底を目的とした、コンプライアンス案件

に関する記録の作成・管理

コンプライアンス上の判断を行う場合の必要に応じた意見書の作成

関係当局又は外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理

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

(iii) モニタリング

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

各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況

コンプライアンス・プログラムの進捗状況

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

(iv) コンプライアンス・プログラム

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

コンプライアンス・マニュアルの整備計画

内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）

教育・研修計画

(6) 【投資法人の出資総額】

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

出資総額	24,427,360,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	50,882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)

(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口当たり発行価格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。

## (7) 【主要な投資主の状況】

平成16年6月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
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	2,667	5.24
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	1,790	3.52
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,318	2.59
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	1,282	2.52
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	1,248	2.45
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南二丁目2番21号	1,048	2.06
日本図書普及株式会社	東京都新宿区市谷田町二丁目41番3号	971	1.91
- (注2)	- (注2)	700	1.38
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人:株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	東京都中央区日本橋兜町6番7号	550	1.08
エイアイジー エジソン ライフインシュアランスカンパニー エスエスジーイーエヌ (常任代理人:シティバンク・エヌ・エイ東京支店)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	493	0.97
合計		12,067	23.72

(注1) 比率は、発行済投資口総数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しています。

(注2) 第8位の投資主は個人投資主です。

## (所有者別状況)

(平成16年6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)	129	8	176	20	6,680	7,013
投資主数の割合 (%)	1.84	0.12	2.50	0.29	95.25	100.00
所有投資口数 (口)	23,147	602	6,248	2,051	18,834	50,882
所有投資口数の 割合(%)	45.49	1.18	12.28	4.03	37.02	100.00

(注) 「その他の国内法人」の中には証券保管振替機構名義の投資口が含まれています。

## (8) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	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(現任) 平成7年10月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役(現任) 平成14年12月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	都 賢治	昭和58年4月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和61年11月 税理士登録 平成元年3月 都会計事務所開設 所長(現任) 平成2年8月 株式会社アルタス設立 代表取締役(現任) 平成4年9月 株式会社グロービス取締役(現任) 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役(現任) 平成14年12月 本投資法人監督役員(現任) 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役(現任)	0

(注) 山内章氏は、資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、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得ています。

## (9) 【その他】

## 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)。

規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

後記「6 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (八) 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。

- a. 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
- b. 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
- c. 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

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

本投資法人は、規約に基づいて、中長期的にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、後記「(2) 投資対象 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。

#### 基本方針

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

#### (イ) ポートフォリオ構築方針

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

##### a. 用途

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

##### (i) 物件とテナントの分散

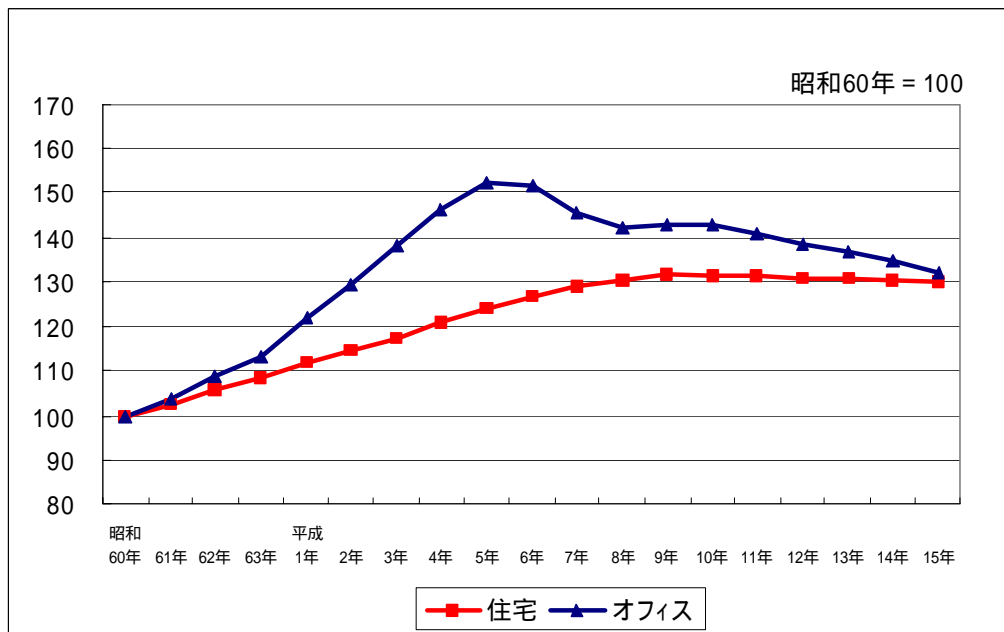
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

##### (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 >



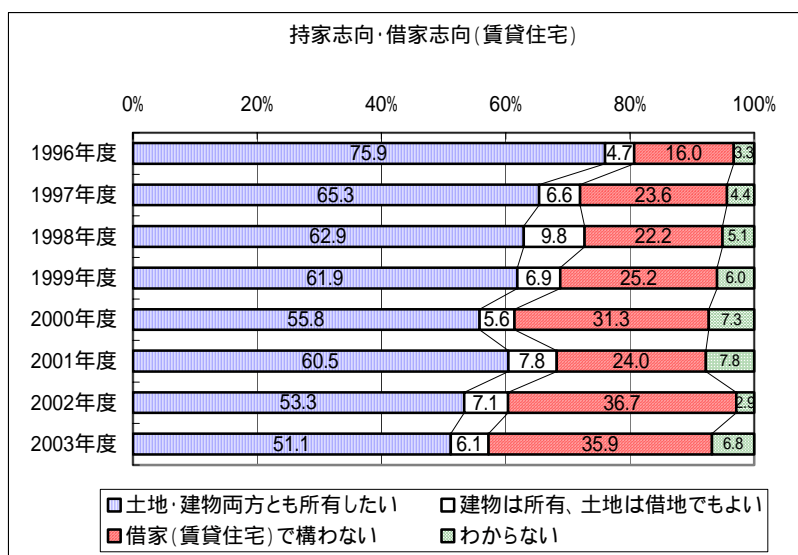
(出所) 住宅賃料について総務省「消費者物価指数」及びオフィス賃料について日本銀行「企業向けサービス価格指数」  
 (注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

(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こと。

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

< 持家志向・借家志向(賃貸住宅)の推移 >



(出所) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」  
 (注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年から平成15年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。

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

b. 目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)	タイプ(注5)	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30~50%	シングルタイプ	15~30%
東京23区(都心主要5区を除く)	30~50%	コンパクトタイプ	25~40%
		プ	
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0~20%	ファミリータイプ	25~40%
		プ	
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0~20%	ラージタイプ	5~20%

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

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

(注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

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

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

(i) 首都圏重視型ポートフォリオ

本投資法人の投資対象となる地域については、特に首都圏において人口及び産業の集中度や経済基盤の確立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)「都道府県別の将来推計人口」(平成 14 年 3 月推計 国立社会保障・人口問題研究所)

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

#### (ii) 住宅総合型ポートフォリオ

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

投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資する「住宅総合型」を目指します。

資産運用会社では、専有面積及び間取りによって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

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

なお、資産運用会社では、各物件毎に上記4つの住宅のタイプのいずれに該当するかにつき、1戸当たりの専有面積及び間取り(1戸当たりの部屋数)を基準に、以下のように分類しています。

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

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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

#### (ロ) 成長性の確保

資産運用会社の主要株主であるパシフィックマネジメント株式会社は、全国の賃貸住宅を対象とした投資用不動産の発掘・選定、売却・管理運営業務について多くの取扱実績を有し、それらの業務経験及びノウハウは資産運用会社に受け継がれています。また、資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社との間で、平成15年11月1日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結しており、パシフィックマネジメント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報の優先的な提供を受けます。このようなパシフィックマネジメント株式会社より提供される情報・ノウハウも活用し、資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに基づき、下記の通り、内部成長及び外部成長を通して運用資産の安定的な成長を目指します。

##### 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「運用方針 (ホ) 開発案件への投資」をご参照下さい。)

運用方針

(イ) 保有期間

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

(ロ) 築年数

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

(ハ) 投資対象不動産等の取得基準

投資対象不動産等の取得に当たっては、以下のような項目について基準を充足する物件を総合的に検討します。なお、下記基準を充足しない物件であっても、投資企画部において、前記「(1) 投資方針 基本方針」に鑑み本投資法人の取得、保有する投資

対象不動産等として検討に値すると判断する場合には、前記「1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」に記載されたプロセスを経て、取得することがあります。

項目	取得基準
立地	原則として、駅からの距離は徒歩 10 分（注）以内とします。
1 物件当たりの投資規模	原則として、1 物件当たりの、 ・ 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上とします。 但し、物件毎に地域の市場を考慮の上、判断します。
構造	原則として、RC（鉄筋コンクリート）造又は SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。
権利関係	(i) 建物所有については、修繕計画の策定・実施の自由度等を確保するために、原則、一棟完全所有としますが、区分所有についても物件毎に検討を行う場合があります。 (ii) 土地所有については、原則、所有権としますが、借地、定期借地についても物件毎に検討を行う場合もあります。
運営形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下についても物件の特性を考慮し投資を行います。 (i) サービスアパートメント（家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅）：独自の運営組織が必要なため、専門のオペレーターに運営を委託することを前提とします。 (ii) 短期賃貸マンション（家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅）：独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。 (iii) 社宅又は寮：テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、当該テナントが退去した後でも通常の賃貸住宅として運営可能な物件に限り投資を行います。

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

## （二） デュー・ディリジェンスにおける調査項目

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

調査項目		分析事項
経済的調査	市場調査	所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 所在地域における競合賃貸住宅の動向 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	テナントの信用度、賃料収入状況 テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係	建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	街路の状況、主要交通機関からの利便性 利便施設、官公署からの接近性 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	建物構造、築年数、施行業者等 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） 緊急修繕の必要性
	耐震性能	新耐震基準（昭和 56 年に改正された建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震 PML（予想最大損失率）値（後記「(ト) 付保方針 b.」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係

調査項目		分析事項
法的調査	権利関係	所有権・抵当権の権利関係 賃貸借契約関係 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 道路法に基づく道路占用許可 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号、その後の改正を含みます。） 都市緑地保全法（昭和 48 年法律第 72 号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況
		前所有者の権利の現実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 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 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有物件の区分性 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	テナントとの紛争の有無

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

#### (ホ) 開発案件への投資

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

- 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。

#### (ヘ) 不動産管理・運営方針

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

##### a. PM 業務受託者選定における基準

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

- ・ 経験及び実績



- ・組織及び体制
- ・財務基盤
- ・当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
- ・リーシング・ケイパビリティ（新規テナント募集能力）の高さ
- ・当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・物件に関するレポート（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。

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

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

f. ポートフォリオの構成

(リ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債

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

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

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

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

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

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

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

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

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) 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。

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

## (2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。(規約第12条)

### (イ) 主要投資対象の特定資産

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

- 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. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。)
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- g. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- h. 証券取引法第2条第1項及び第2項に規定する有価証券(不動産を裏付資産とするものに限り、)

### (ロ) 主要投資対象以外の特定資産(規約第13条)

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

- a. 投信法施行令第3条第14号に定める金融デリバティブ取引
- b. 預金
- c. 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
- d. 政府が元本の償還並びに利息の支払について保証している有価証券及びそれらと同様の指定格付(証券会社の自己資本規制に関する内閣府令(平成13年内閣府令第23号、その後の改正を含みます。)第1条第4項に規定する格付)が付与された有価証券

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 運用方針 (八)投資対象不動産等の取得基準」をご参照下さい。

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

取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、下表に掲げる不動産及び不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を取得する予定です。

取得予定資産の取得予定価格については、合計で金30,597百万円(消費税等別)を予定しています。

(イ) 取得予定資産について

物件番号	地域	特定資産の種類	物件名称	信託受託者	信託期間	取得予定価格 (百万円)
S-14	東京23区	不動産	アパートメンツ白金台	-	-	1,250
S-16	東京23区	信託受益権	Jステージ方南町	モルガン信託銀行株式会社	自：平成15年10月 8日 至：平成20年10月 7日	952
S-17	東京23区	不動産	パークハビオ京橋	-	-	2,725
S-18	政令指定都市等	信託受益権	クリステート天神橋	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成25年3月28日	970
S-19	東京23区	信託受益権	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	1,020
S-20	都心主要5区	信託受益権	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	1,397
S-21	都心主要5区	信託受益権	シュウ新宿	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成18年4月30日	854
S-22	都心主要5区	信託受益権	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	1,657
C-15	都心主要5区	信託受益権	アパートメンツ西麻布	みずほ信託銀行株式会社	(注3)	7,920
C-16	政令指定都市等	信託受益権	セレーノ天神南	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成26年3月30日	1,200
C-17	政令指定都市等	信託受益権	コモンハウス博多駅南	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自：平成15年2月28日 至：平成25年2月28日	420
C-18	東京23区	信託受益権	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	572
C-19	都心主要5区	信託受益権	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	2,180
C-20	都心主要5区	信託受益権	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	2,580
F-11	都心主要5区	信託受益権	フロンティア芝浦	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	4,900
合計						30,597

(注1)「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2)「地域」については、前記「(1)投資方針 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。

(注3)アパートメンツ西麻布については土地の信託登記設定後、建物を追加信託登記しています。土地の信託期間は、平成13年12月27日から平成16年12月31日まで、建物の信託期間は、平成16年7月30日から平成16年12月31日までです。

(注4)平成16年6月16日付けで本投資法人と住友不動産の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス水道橋(取得予定価格2,330百万円)は含まれていません。当該物件は、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金では取得されず、平成17年3月25日までの売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

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

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)	買付証明書 差入れ日	売渡承諾書 受入れ日
S-14	アパートメント白金台	- (注1)	東京建物株式会社	- (注2)	- (注2)
S-16	Jステージ方南町	株式会社整理回収機構	日比谷ホールディング特定目的会社(注3)	平成16年9月27日	平成16年9月27日
S-17	パークハビオ京橋	- (注1)	三菱地所株式会社	平成16年10月4日	平成16年10月15日
S-18	クリステート天神橋	株式会社シルバック	有限会社ケイアンドジェイ インベストメント(注4)	平成16年9月28日	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	有限会社アイ・シー・イン ベストメント	有限会社トパーズ・リアル・ エステート(注5)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	小田急不動産株式会社	有限会社トパーズ・リアル・ エステート(注5)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
S-21	シュウ新宿	株式会社秀コーポレーション	有限会社トパーズ・リアル・ エステート(注5)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	株式会社ゴールドクレスト	有限会社トパーズ・リアル・ エステート(注5)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
C-15	アパートメント西麻布 (注6)	有限会社アール・エム・ウ ェスト	東京建物株式会社	平成16年9月30日	平成16年9月30日
C-16	セレーノ天神南	株式会社ディックスクロキ	有限会社ケイアンドアール インベストメント(注7)	平成16年9月28日	平成16年9月28日
C-17	コモンハウス博多駅南	照栄建設株式会社	有限会社ケイアンドジェイ インベストメント(注4)	平成16年9月28日	平成16年9月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	住通リアルティセンター株 式会社、株式会社松萬	有限会社トパーズ・リアル・ エステート(注5)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	住友不動産株式会社	有限会社ラピスラズリ・ リアル・エステート(注8)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	小田急不動産株式会社	有限会社ラピスラズリ・ リアル・エステート(注7)	平成16年9月30日	平成16年9月30日
F-11	フロンティア芝浦	清水建設株式会社	有限会社ラピスラズリ・ リアル・エステート(注7)	平成16年9月30日	平成16年9月30日

(注1) 本投資法人は、前保有者(前信託受益者)から名称の開示について了承を得られていないため開示していません。

(注2) アパートメント白金台については、平成16年7月30日付で、売主との間で売買契約書を調印しています。

(注3) 日比谷ホールディング特定目的会社は、デラウェア州リミテッド・ライアビリティ・カンパニーの100%出資子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベートファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、日比谷ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券会社のグループ会社であり、資産運用会社の発行済株式数の4.7%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。

(注4) 有限会社ケイ アンド ジェイ インベストメントは、ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社が50%、シー・エフ・アイ株式会社が50%出資する会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注5) 有限会社トパーズ・リアル・エステートは、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社であり、信託受益権の購入又は取得、売却等を目的として設立された有限会社です。

(注6) アパートメント西麻布については、平成16年10月27日付で、売主との間で売買契約書を調印しています。

(注7) 有限会社ケイ アンド アール インベストメントは、ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社が50%、シー・エフ・アイ株式会社が50%出資する会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注8) 有限会社ラピスラズリ・リアルエステートは、パシフィックマネジメント株式会社が基金の抛出者である有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された有限会社です。

(注9) 平成16年6月16日付で本投資法人と住友不動産の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス水道橋(取得予定価格2,330百万円)は含まれていません。当該物件は、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金では取得されず、平成17年3月25日までの売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(ロ) 不動産等の概要

取得予定資産の個別の概要は、後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況

(4) その他投資資産の主要なもの 個別投資資産の概要 (八) 取得予定資産の概要」に記載されています。

ポートフォリオ全体にかかる事項

本投資法人が本書の日付現在保有している当初取得資産、第2期取得資産及び取得予定資産の概要は以下の通りです。

当該当初取得資産、第2期取得資産及び取得予定資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」といいます。）は、以下の通りです。

なお、平成16年6月16日付けで本投資法人と住友不動産の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス水道橋（取得予定価格2,330百万円）については本「ポートフォリオ全体にかかる事項」中に記載していません。当該物件は、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金では取得されず、平成17年3月25日までの売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

また、ヴェール小日向及びマノア鷺沼（以下「売却予定資産」といいます。）については、それぞれ平成16年9月30日付及び平成16年10月18日付で買付証明書を受領すると共に、当該買付証明書に対する売渡承諾書を差し入れることにより、買主との間で、売却予定資産に関する信託の受益権に関する信託受益権譲渡契約の基本的事項について合意しています。これらの物件の引渡は平成17年1月31日に行われる予定です。

以下の「(イ) ポートフォリオ一覧」に関する説明

- ・ 平成16年7月31日現在を基準としています。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・ 「敷地面積」、「延床面積」、「構造」、「階数」及び「竣工年月」は、不動産及び信託不動産の登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。「敷地面積」は、建物及び信託建物の敷地全体の面積を記載しています。「延床面積」は、建物及び信託建物全体の面積を記載しています。
- ・ 「構造」及び「階数」の略称は、それぞれ以下を表しています。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B1：地下1階付
- ・ 「築年数」は、竣工年月から平成16年7月31日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「月額賃料総額」については、原則として、平成16年7月31日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。消費税等を除きます。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- ・ 「総賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合で、小数点以下第2位を四捨

五入して記載しています。

- ・ 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転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「総賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成16年7月31日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

以下の「(ロ) 不動産鑑定評価の概要」に関する説明

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

以下の「(ハ) 建物状況評価の概要」に関する説明

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

以下の「(ニ) 地震リスク診断報告の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、地震リスク分析を、株式会社インターリスク総研に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。



## (イ) ポートフォリオ一覧

## a. 不動産の概要

物件 番号	地域	物件名称	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
S-1	東京 23区	グレンパーク新川	東京都中央区 新川二丁目24番3号	738.29	3,866.89	RC	7階	平成15年2月	1.5	所有権	所有権
S-2	都心主要 5区	メゾン・ド・ヴィレ 芝大門	東京都港区 芝大門二丁目7番1号	583.43	2,413.88	RC	B1階 10階	平成14年11月	1.8	所有権	所有権
S-3	都心主要 5区	グレンパーク 参宮橋	東京都渋谷区 代々木四丁目24番4号	520.13	1,426.85	RC	7階	平成15年3月	1.4	所有権	所有権
S-4	都心主要 5区	フレスカ 代々木上原	東京都渋谷区 上原三丁目4番1号	545.48	787.66	RC	3階	平成7年11月	8.8	所有権	所有権
S-5	都心主要 5区	レオパレス宇田川町 マンション	東京都渋谷区宇田川町 42番15号	400.73	716.25	RC	5階	平成13年8月	3.0	所有権	所有権
S-6	都心主要 5区	ヴェール喜久井町	東京都新宿区 喜久井町35	570.16 (私道部分 を除く)	1,099.35	RC	4階	平成10年3月	6.4	所有権	所有権
S-7	東京 23区	エスコート上池袋	東京都豊島区 上池袋四丁目12番12号	383.70	1,183.89	RC	8階	平成13年12月	2.7	所有権	所有権
S-8	東京 23区	パシフィック レジデンス新中野	東京都中野区 本町五丁目35番12号	174.75	726.21	SRC	11階	平成14年6月	2.2	所有権	所有権
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	東京都町田市 原町田二丁目6番14号	510.95	2,239.50	SRC/S	B1階 12階	平成4年7月	12.1	所有権	所有権

物件 番号	地域	物件名称	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区 南浦和二丁目42番12号	607.00	2,148.23	SRC	9階	平成4年8月	12.0	所有権	所有権
S-11	首都圏	シティフォーラム 上本郷	千葉県松戸市 上本郷字北台2113番1号	3,124.84	7,337.07	RC	B1階 7階	平成3年3月	13.4	所有権	所有権
S-12	政令指定 都市等	ポーン宇治	京都府宇治市 羽拍子町84番地1他	2,864.71	5,261.75	RC	7階	昭和62年3月	17.4	所有権	所有権
S-13 (注)	政令指定 都市等	吉塚AGビル6号館	福岡県福岡市博多区 吉塚二丁目3番24号	1,418.16	1,308.32	RC	5階	昭和62年3月	17.4	所有権	所有権
		吉塚AGビル7号館	福岡県福岡市博多区 吉塚二丁目3番23号		991.77			昭和63年1月			
S-14	東京 23区	アパートメンツ 白金台	東京都品川区 上大崎一丁目12番21号	661.15	1,691.63	RC	B1階 5階	平成16年5月	0.3	所有権	所有権
S-15	政令指定 都市等	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区 博多駅南一丁目15番29号	773.22	4,255.53	SRC	14階	平成14年3月	2.4	所有権	所有権
S-16	東京 23区	Jステージ方南町	東京都杉並区 和泉四丁目41番13号	684.31	2,227.66	RC	B1階 7階	平成4年3月	12.4	所有権	所有権
S-17	東京 23区	パークハビオ京橋	東京都中央区 八丁堀三丁目7番4号	541.65	5,110.46 (注)	SRC	B1階 13階	平成16年9月	0.0	所有権	所有権

物件 番号	地域	物件名称	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
S-18	政令指定 都市等	クリステート天神橋	大阪府大阪市北区 天神橋三丁目10番18号	568.77 (私道部分 を除く)	2,372.06	SRC	12階	平成12年2月	4.5	所有権	所有権
S-19	東京 23区	パシフィックレジデ ンス湯島三丁目	東京都文京区 湯島三丁目33番8号	246.30	1,752.45	SRC	12階	平成16年3月	0.4	所有権	所有権
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	東京都新宿区 新宿五丁目8番18号	559.74	1,919.37	RC	10階	平成16年2月	0.5	所有権	所有権
S-21	都心主要 5区	シュウ新宿	東京都新宿区 新宿五丁目7番9号	391.39	1,479.70	SRC	8階	平成12年8月	4.0	所有権	所有権
S-22	都心主要 5区	パシフィックレジデ ンス神田岩本町	東京都千代田区 岩本町二丁目12番1号	336.93	2,800.09	RC	B1階 15階	平成16年2月	0.5	所有権	所有権
C-1	東京 23区	パシフィックレジデ ンス文京音羽	東京都文京区 大塚五丁目40番17号	1,804.73	8,163.50	RC	B1階 10階	平成15年8月	1.0	所有権	所有権
C-2	東京 23区	パシフィックレジデ ンス千石	東京都文京区 千石四丁目45番15号	198.79	1,273.92	SRC	12階	平成15年2月	1.5	所有権	所有権
C-3	都心主要 5区	ジョアナ自由が丘	東京都目黒区 中根一丁目25番17号	524.81	1,773.81	SRC	B1階 10階	平成14年3月	2.4	所有権	所有権
C-4	東京 23区	パシフィックレジデ ンス湯島	東京都文京区 湯島二丁目18番2号	413.51	1,810.64	RC	11階	平成15年2月	1.5	所有権	所有権

物件 番号	地域	物件名称	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
C-5	東京 23区	ヴェール小日向	東京都文京区 小日向二丁目30番6号	466.41	644.19	RC	4階	平成10年3月	6.4	所有権	所有権
C-6	東京 23区	Zesty池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目 8番6-1号(A棟) 8番6-2号(B棟)	387.43	851.95	RC	4階	平成15年7月	1.1	所有権	所有権
C-7	東京 23区	ワコレ東日暮里	東京都荒川区東日暮里 三丁目9番4号	954.76	3,236.20	RC	B1階 7階	平成3年2月	13.5	所有権	所有権
C-8	首都圏	リーベンスハイム八 王子	東京都八王子市明神町 四丁目14番1号	507.98	2,491.26	RC	9階	昭和63年1月	16.6	所有権	所有権
C-9	政令指定 都市等	グランドハイツ日比 野	愛知県名古屋市熱田区 比々野町20番地2他	2,477.64	8,058.98	SRC	14階	平成4年4月	12.3	所有権	所有権
C-10	政令指定 都市等	ヴェール向陽	愛知県名古屋市千種区 向陽町三丁目5	2,068.69	2,195.30	RC	5階	平成12年2月	4.5	所有権	所有権
C-11	都心主要 5区	ジェイパーク永田町	東京都千代田区 永田町二丁目17番3号	367.70	1,272.70	RC	10階	平成15年1月	1.6	所有権	所有権
C-13	都心主要 5区	パシフィックタワー 乃木坂	東京都港区 赤坂九丁目6番39号	509.96	5,032.12	RC	B2階 19階	平成16年8月	0.0	所有権	所有権
C-14	都心主要 5区	パシフィックレジデ ンス赤坂	東京都港区 赤坂七丁目5番10号	889.67	1,749.18	RC	5階	平成16年5月	0.3	所有権	所有権

物件 番号	地域	信託不動産 (物件名称)	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
C-15	都心主要 5区	アパートメント西麻 布	東京都港区 西麻布四丁目15番2号	1,194.72	10,834.93	SRC	B1階 14階	平成16年7月	0.1	所有権	所有権
C-16	政令指定 都市等	セレーノ天神南	福岡県福岡市中央区 渡辺通三丁目10番24号	815.48	3,374.89	SRC	15階	平成16年1月	0.6	所有権	所有権
C-17	政令指定 都市等	コモンハウス博多駅 南	福岡県福岡市博多区 博多駅南四丁目3番29号	419.00	1,912.19	SRC	11階	平成15年1月	1.6	所有権	所有権
C-18	東京 23区	パシフィックレジデ ンス人形町	東京都中央区日本橋 人形町一丁目11番7号	214.77	1,018.34	RC	B1階 7階	平成16年3月	0.4	所有権	所有権
C-19	都心主要 5区	パシフィックレジデ ンス代官山	東京都渋谷区 代官山町1番4号	701.53	2,859.12	RC	B1階 8階	平成16年7月	0.1	所有権	所有権
C-20	都心主要 5区	パシフィックレジデ ンス市ヶ谷	東京都新宿区 市谷本村町3番17号	533.80	3,477.67	SRC	B1階 14階	平成16年8月	0.0	所有権	所有権
F-1	都心主要 5区	グレンパーク桜丘	東京都渋谷区 桜丘町22番6号	963.03	4,931.09	SRC	B2階 12階	平成15年4月	1.3	所有権	所有権
F-2	都心主要 5区	目白御留山デューブ レックスリズ	東京都新宿区 下落合四丁目4番24号	1,143.86	2,034.11	RC	B1階 3階	平成14年12月	1.7	所有権	所有権
F-3	東京 23区	パシフィックレジデ ンス新川	東京都中央区 新川二丁目17番10号	396.60	2,416.08	SRC	14階	平成15年2月	1.5	所有権	所有権

物件 番号	地域	信託不動産 (物件名称)	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
F-4	東京 23区	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区 上馬五丁目19番地9号	1,552.86	2,063.39	RC	4階	平成4年7月	12.1	所有権	所有権
F-5	東京 23区	アルス新大塚	東京都豊島区 南大塚三丁目43番5号	545.90	3,018.27	SRC	B1階 10階	平成1年3月	15.4	所有権	所有権
F-6	首都圏	クレインマンション 鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 向井町一丁目10番地	2,003.62	3,573.86	RC	7階	平成2年7月	14.1	所有権	所有権
F-7	首都圏	マノア鷺沼	神奈川県川崎市宮前区 鷺沼一丁目3番23号	697.98	1,687.13	RC	7階	平成1年2月	15.5	所有権	所有権
F-8	首都圏	メゾン柏	千葉県柏市 明原二丁目9番1号	2,433.10	4,725.19	RC	8階	平成1年11月	14.8	所有権	所有権
F-9	政令指定 都市等	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中白区 平針三丁目801番地	1,327.61	2,442.52	RC	B1階 9階	平成7年2月	9.5	所有権	所有権
F-10	東京 23区	ソルシェ目白	東京都豊島区 高田二丁目7番2号	4,437.10	17,417.59	SRC	B1階 10階	平成11年1月	5.6	所有権	所有権
F-11	都心主要 5区	フロンティア芝浦	東京都港区 芝浦四丁目18番30号	2,292.08	12,540.48	SRC	B2階 15階	平成3年9月	12.9	所有権	所有権

物件 番号	地域	信託不動産 (物件名称)	所在地	敷地 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
L-1	東京 23区	マノア岡本	東京都世田谷区 岡本一丁目4番10号	1,986.00	2,121.09	RC	B1階 3階	平成1年10月	14.8	所有権	所有権
L-2	都心主要 5区	ベルウッド	東京都渋谷区 渋谷四丁目1番20号	748.49	2,071.08	RC	B1階 5階	平成1年9月	14.9	所有権	所有権
L-3	都心主要 5区	グランフォルム市ヶ 谷弘方町	東京都新宿区 弘方町4番1号	758.82	1,734.94	RC	B1階 3階	平成2年7月	14.1	所有権	所有権
L-4	都心主要 5区	目黒ヒルサイドコー ト	東京都目黒区 下目黒五丁目10番24号	1,619.56	2,249.39	RC	3階	平成3年2月	13.5	所有権	所有権
L-5	東京 23区	プティ・クール砧	東京都世田谷区 砧四丁目37番1号	819.30	1,816.00	RC	B1階 5階	平成2年3月	14.4	所有権	所有権
L-6	東京 23区	西荻窪アーベインホ ームズ	東京都杉並区 西荻北二丁目7番2号	1,874.48	4,247.32	RC	B1階 5階	平成1年5月	15.3	所有権	所有権

(注) パークハビオ京橋の延床面積は、平成16年8月30日付検査済証(建築物)第42号の記載によります。

b. 賃貸状況の概要

物件 番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) (注2)	サブリースの種 別
S-1	グレンパーク新川	10,596	1	2,764.70	2,764.70	100.0	賃料保証型(注3)
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	9,608	1	2,000.08	2,209.98	90.5	バス・スルー型
S-3	グレンパーク参宮橋	4,080	1	959.49	1,211.74	79.2	バス・スルー型
S-4	フレスカ代々木上原	3,126	1	694.42	694.42	100.0	バス・スルー型
S-5	レオパレス宇田川町マンション	2,992	1	623.80	623.80	100.0	賃料保証型
S-6	ヴェール喜久井町	2,900	1	843.60	843.60	100.0	バス・スルー型
S-7	エスコート上池袋	3,546	1	912.75	979.04	93.2	バス・スルー型
S-8	パシフィックレジデンス新中野	2,247	21	553.57	615.28	90.0	(注4)
S-9	ドミトリー原町田	5,100	1	1,764.25	1,830.96	96.4	バス・スルー型
S-10	Jステージ南浦和	5,316	1	1,692.46	1,835.90	92.2	バス・スルー型
S-11	シティフォーラム上本郷	8,674	1	3,304.14	4,779.79	69.1	バス・スルー型
S-12	ボーン宇治	8,095	1	3,415.30	4,191.31	81.5	バス・スルー型
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	3,587	1	1,828.72	2,016.96	90.7	バス・スルー型
S-14	アパートメント白金台	516	1	108.76	1,365.74	8.0	バス・スルー型
S-15	グランブルー博多	9,454	1	3,709.46	3,955.24	93.8	バス・スルー型
S-16	Jステージ方南町	6,242	1	1,824.96	2,054.22	88.8	バス・スルー型
S-17	パークハビオ京橋(注5)	-	-	-	3,438.66	-	-



物件 番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) (注2)	サブリースの種 別
S-18	クリステート天神橋	5,665	1	1,993.19	2,121.74	93.9	バス・スルー型
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	5,310	1	1,368.01	1,368.01	100.0	賃料保証型
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	6,373	1	1,496.92	1,743.06	85.9	バス・スルー型
S-21	シュウ新宿	4,239	1	1,046.15	1,219.08	85.8	バス・スルー型
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	4,327	1	1,061.61	2,354.20	45.1	バス・スルー型
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	17,999	1	5,970.11	5,970.11	100.0	賃料保証型
C-2	パシフィックレジデンス千石	4,167	1	1,008.33	1,104.50	91.3	バス・スルー型
C-3	ジョアナ自由が丘	5,545	1	1,326.65	1,435.93	92.4	バス・スルー型
C-4	パシフィックレジデンス湯島	5,713	1	1,464.61	1,623.62	90.2	バス・スルー型
C-5	ヴェール小日向	1,544	1	490.06	583.71	84.0	バス・スルー型
C-6	Zesty池上A棟・B棟	2,477	1	764.84	764.84	100.0	バス・スルー型
C-7	ワコーレ東日暮里	5,747	1	1,921.22	2,476.90	77.6	バス・スルー型
C-8	リーベンスハイム八王子	5,351	1	2,031.27	2,106.67	96.4	バス・スルー型
C-9	グランドハイツ日比野	10,874	1	7,449.75	7,573.65	98.4	バス・スルー型
C-10	ヴェール向陽	3,564	1	1,816.00	1,816.00	100.0	バス・スルー型
C-11	ジェイパーク永田町	5,264	1	978.83	1,056.09	92.7	バス・スルー型
C-13	パシフィックタワー乃木坂 (注5)				3,485.00		

物件 番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) (注2)	サブリースの種 別
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	1,331	1	251.53	1,352.02	18.6	バス・スルー型
C-15	アパートメンツ西麻布(注5)		1		7,078.64		
C-16	セレーノ天神南	7,236	1	3,179.96	3,179.96	100.0	バス・スルー型
C-17	コモハウス博多駅南	2,843	1	1,606.29	1,606.29	100.0	バス・スルー型
C-18	パシフィックレジデンス人形町	3,005	1	848.24	848.24	100.0	賃料保証型
C-19	パシフィックレジデンス代官山(注5)				2,067.08		
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷(注5)				3,003.34		
F-1	グレンパーク桜丘	18,201	1	3,791.30	4,077.88	93.0	バス・スルー型
F-2	目白御留山デュプレックススリズ	4,694	1	1,286.54	1,679.94	76.6	バス・スルー型
F-3	パシフィックレジデンス新川	7,187	1	1,819.72	2,119.34	85.9	バス・スルー型
F-4	世田谷サンハイツ	4,869	1	1,998.24	1,998.24	100.0	賃料保証型
F-5	アルス新大塚	6,263	1	2,208.53	2,471.84	89.3	バス・スルー型
F-6	クレインマンション鶴見	7,513	1	3,307.62	3,499.62	94.5	バス・スルー型
F-7	マノア鷺沼	2,868	1	1,207.74	1,207.74	100.0	バス・スルー型
F-8	メゾン柏	6,976	1	4,017.64	4,428.37	90.7	バス・スルー型
F-9	スカイハイツ平針	3,484	1	1,954.12	2,268.92	86.1	バス・スルー型
F-10	ソルシェ目白	35,627	1	11,854.36	13,069.70	90.7	バス・スルー型

物件 番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) (注2)	サブリースの種 別
F-11	フロンティア芝浦	21,730	97	7,972.67	8,508.36	93.7	(注4)
L-1	マノア岡本	2,372	1	764.30	1,146.45	66.7	パス・スルー型
L-2	ベルウッド	6,390	1	1,140.35	1,340.28	85.1	パス・スルー型
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	5,978	6	1,238.18	1,238.18	100.0	(注4)
L-4	目黒ヒルサイドコート	6,201	1	1,890.00	2,090.40	90.4	パス・スルー型
L-5	プティ・クール砧	3,817	1	1,176.76	1,304.49	90.2	パス・スルー型
L-6	西荻窪アーベインホームズ	8,107	1	2,982.68	2,982.68	100.0	パス・スルー型
	合 計	346,930	174	115,684.78	148,782.45	77.8	-

(注1) 賃借人が一括管理し、エンドテナント(実際の利用者)に転貸している物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。一括管理とは、サブリース業者が本投資法人、信託受託者及び物件所有者との間で、転貸等を目的とした賃貸借契約を締結した上で、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該サブリース業者が本投資法人、信託受託者及びに支払う賃料については、エンドテナント(実際の利用者)の賃料に連動するパス・スルー型とエンドテナント(実際の利用者)の賃料にかかわらず定額である賃料保証型があります。

(注2) 「総賃貸面積(㎡)」の合計を「総賃貸可能面積(㎡)」の合計で除した数値を記載しています。

(注3) 本投資法人、信託受託者及び物件所有者とテナントとの間のマスターリース契約はパス・スルー型の契約となっていますが、テナントとサブリース業者との間の賃貸借契約が賃料保証型の契約となっているため、かかる経済実質に着目して、賃料保証型としています。

(注4) マスターリース契約を締結せず、賃借人がエンドテナント(実際の利用者)に直接賃貸しています。

(注5) 平成16年7月31日現在、未稼働(開発中)の物件です。

## (ロ) 不動産鑑定評価の概要

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
S-1	グレンパーク新川		2,050	2.41	2,090	2,110	5.5	2,060	5.1	6.0	1,592
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		1,900	2.23	1,860	1,880	5.2	1,830	5.0	5.7	1,340
S-3	グレンパーク参宮橋		1,040	1.22	1,030	1,040	5.2	1,020	4.9	5.8	832
S-4	フレスカ代々木上原		524	0.62	543	539	5.3	547	4.9	5.8	501
S-5	レオパレス宇田川町マンション		569	0.67	583	587	5.2	579	4.8	5.6	514
S-6	ヴェール喜久井町		520	0.61	537	541	5.6	532	5.2	6.1	546
S-7	エスコート上池袋		644	0.76	646	651	5.7	641	5.3	6.3	459
S-8	パシフィックレジデンス新中野		448	0.53	441	445	5.3	436	5.0	5.8	298
S-9	ドミトリー原町田		490	0.58	524	518	6.8	530	6.3	7.3	490

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
S-10	Jステージ南浦和		700	0.82	617	618	6.5	616	6.0	7.0	594
S-11	シティフォーラム上本郷		1,140	1.34	1,040	1,050	7.0	1,030	6.7	7.5	1,220
S-12	ポーン宇治		1,260	1.48	1,180	1,230	6.1	1,120	5.9	6.6	1,230
S-13 (注2)	吉塚AGビル6号館		428	0.50	409	226	7.5	220	7.1	8.0	159
	吉塚AGビル7号館	190				7.0	181	6.6	7.5	134	
S-14	アパートメント白金台		1,250	1.47	1,200	1,220	5.2	1,170	4.9	5.7	833
S-15	グランブルー博多		1,582	1.86	1,590	1,600	6.1	1,570	5.8	6.3	1,295
S-16	Jステージ方南町		952	1.12	961	970	6.1	952	5.6	6.6	756
S-17	パークハピオ京橋		2,725	3.20	2,750	2,820	5.2	2,680	4.9	5.3	2,110

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
S-18	クリステート天神橋		970	1.14	991	997	5.8	984	5.5	6.0	638
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		1,020	1.20	1,020	1,040	5.4	996	5.0	6.0	775
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		1,397	1.64	1,410	1,420	5.3	1,390	5.1	5.8	1,030
S-21	シュウ新宿		854	1.00	864	869	5.5	859	5.1	6.0	680
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		1,657	1.95	1,660	1,670	5.3	1,650	5.0	5.5	1,290
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		3,590	4.21	3,510	3,560	5.3	3,450	5.2	5.7	3,100
C-2	パシフィックレジデンス千石		760	0.89	760	777	5.5	745	5.2	6.1	485
C-3	ジョアナ自由が丘		1,080	1.27	1,150	1,150	5.2	1,140	5.1	5.6	855

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
C-4	パシフィックレジデンス湯島		1,110	1.30	1,100	1,130	5.3	1,070	5.1	5.9	760
C-5	ヴェール小日向		273	0.32	290	293	5.4	286	5.2	5.7	317
C-6	Zesty池上A棟・B棟		381	0.45	392	396	5.5	387	5.3	5.9	380
C-7	ワコレ東日暮里		972	1.14	967	986	6.4	948	6.2	6.6	808
C-8	リーベンスハイム八王子		700	0.82	705	705	6.5	705	6.3	6.8	484
C-9	グランドハイツ日比野		1,230	1.44	1,210	1,210	6.7	1,200	6.5	7.0	1,180
C-10	ヴェール向陽		454	0.53	505	510	6.1	500	5.9	6.4	642
C-11	ジェイパーク永田町		1,000	1.17	1,010	1,020	5.1	1,000	4.8	5.3	789

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
C-13	パシフィックタワー乃木坂		3,900	4.58	3,760	3,770	5.3	3,750	4.8	5.4	2,490
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		1,300	1.53	1,300	1,360	5.0	1,280	5.0	5.4	980
C-15	アパートメント西麻布		7,920	9.30	7,990	7,950	5.0	7,990	4.7	5.0	5,660
C-16	セレーノ天神南		1,200	1.41	1,230	1,230	5.8	1,230	5.5	6.0	1,040
C-17	コモンハウス博多駅南		420	0.49	424	425	6.1	422	5.8	6.3	473
C-18	パシフィックレジデンス人形町		572	0.67	572	583	5.3	559	5.1	5.8	394
C-19	パシフィックレジデンス代官山		2,180	2.56	2,180	2,190	5.2	2,160	4.7	5.3	1,610
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		2,580	3.03	2,580	2,620	5.4	2,530	4.9	5.7	1,680



物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
F-1	グレンパーク桜丘		3,960	4.65	3,960	4,000	5.1	3,920	5.0	5.5	3,420
F-2	目白御留山デュープレックスリズ		1,100	1.29	1,140	1,150	5.2	1,120	5.1	5.6	1,030
F-3	パシフィックレジデンス新川		1,420	1.67	1,400	1,420	5.3	1,370	5.2	5.7	933
F-4	世田谷サンハイツ		982	1.15	1,020	983	5.3	1,050	5.1	5.6	1,010
F-5	アルス新大塚		1,117	1.31	1,160	1,150	5.6	1,160	5.4	5.9	941
F-6	クレインマンション鶴見		1,050	1.23	1,040	1,050	6.2	1,030	6.0	6.5	1,010
F-7	マノア鷺沼		346	0.41	356	359	6.0	353	5.8	6.3	370
F-8	メゾン柏		840	0.99	846	855	6.7	838	6.7	7.0	828
F-9	スカイハイツ平針		554	0.65	557	559	6.6	554	6.3	6.9	507

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価 格 (百万 円)
F-10	ソルシェ目白		7,350	8.63	7,280	7,510	5.3	7,180	5.2	5.8	5,970
F-11	フロンティア芝浦		4,900	5.75	4,900	4,900	5.5	4,900	5.2	5.6	4,080
L-1	マノア岡本		590	0.69	535	528	5.3	541	5.1	5.6	927
L-2	ベルウッド		1,530	1.80	1,380	1,400	5.1	1,360	4.9	5.4	1,060
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		970	1.14	942	930	5.3	954	5.1	5.6	915
L-4	目黒ヒルサイドコート		1,000	1.17	1,030	1,030	5.5	1,030	5.3	5.8	1,080
L-5	プティ・クール砧		684	0.80	716	716	5.4	716	5.2	5.7	688
L-6	西荻窪アーベインホームズ		1,050	1.23	1,080	1,080	5.8	1,080	5.6	6.1	1,190

(注1) 不動産鑑定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。

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

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

(八) 建物状況評価の概要

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
S-1	グレンパーク新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		該当なし	-	32,585	581,000	平成15年11月
S-3	グレンパーク参宮橋		該当なし	-	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-4	フレスカ代々木上原		該当なし	-	25,974	197,000	平成15年11月28日
S-5	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	4,770	150,000	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町		該当なし	-	29,210	250,000	平成15年12月18日
S-7	エスコート上池袋		該当なし	-	2,320	270,000	平成15年12月18日
S-8	パシフィックレジデンス新中野		該当なし	-	3,390	193,000	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田		該当なし	300	77,060	550,000	平成15年12月1日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
S-10	Jステージ南浦和		該当なし	900	72,005	625,000	平成15年12月10日
S-11	シティフォーラム上本郷		該当なし	-	128,490	1,680,000	平成15年12月12日
S-12	ボーン宇治		該当なし	-	70,240	1,140,000	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館		該当なし	-	64,500	540,000	平成15年12月1日
S-14	アパートメント白金台		該当なし	-	3,520	400,000	平成16年6月25日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成16年7月30日
S-16	Jステージ方南町		該当なし	-	96,150	606,000	平成16年8月27日
S-17	パークハビオ京橋		該当なし	-	19,340	1,110,000	平成16年9月1日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
S-18	クリステート天神橋		該当なし	-	53,280	490,000	平成16年8月31日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		該当なし	-	3,280	425,000	平成16年3月5日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		該当なし	-	3,510	415,000	平成16年2月24日
S-21	シュウ新宿		該当なし	-	28,640	340,000	平成16年2月24日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		該当なし	-	4,160	650,000	平成16年3月10日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		該当なし	-	5,990	1,550,000	平成15年9月18日
C-2	パシフィックレジデンス千石		該当なし	-	2,030	290,000	平成15年12月1日
C-3	ジョアナ自由が丘		該当なし	-	2,450	627,000	平成15年11月27日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
C-4	パシフィックレジデンス湯島		該当なし	-	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-5	ヴェール小日向		該当なし	-	15,540	150,000	平成15年12月18日
C-6	Zesty池上A棟・B棟		該当なし	-	2,720	220,000	平成15年10月9日
C-7	ワコーレ東日暮里		該当なし	-	58,190	690,000	平成15年12月18日
C-8	リーベンスハイム八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成15年12月1日
C-10	ヴェール向陽		該当なし	-	10,420	540,000	平成15年12月18日
C-11	ジェイパーク永田町		該当なし	-	1,730	287,000	平成16年3月31日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成16年8月27日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成16年5月28日
C-15	アパートメント西麻布		該当なし	-	31,190	2,790,000	平成16年9月1日
C-16	セレーノ天神南		該当なし	-	6,150	836,000	平成16年8月31日
C-17	コモンハウス博多駅南		該当なし	-	4,200	422,000	平成16年8月31日
C-18	パシフィックレジデンス人形町		該当なし	-	1,700	230,000	平成16年3月5日
C-19	パシフィックレジデンス代官山		該当なし	-	4,890	723,000	平成16年8月9日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		該当なし	-	6,950	962,000	平成16年8月27日

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
F-1	グレンパーク桜丘		該当なし	-	35,976	1,146,200	平成15年10月6日
F-2	目白御留山デュープレックススリズ		該当なし	-	2,910	460,000	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川		該当なし	-	1,770	515,000	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ		該当なし	-	63,430	620,000	平成15年11月11日
F-5	アルス新大塚		該当なし	-	59,710	700,000	平成15年12月18日
F-6	クレインマンション鶴見		該当なし	-	89,350	990,000	平成15年10月17日
F-7	マノア鷺沼		該当なし	-	46,410	355,000	平成15年12月18日
F-8	メゾン柏		該当なし	-	39,410	960,000	平成15年12月18日
F-9	スカイハイツ平針		該当なし	-	29,460	560,000	平成15年12月1日



物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注)	早期修繕費		今後12年間に 必要と思われ る修繕更新 費用 (千円)	再調達 価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要す る修繕項目 及び費用	1年以内に必 要とする 修繕費 (千円)			
F-10	ソルシエ目白		該当なし	-	200,410	3,790,000	平成16年7月27日
F-11	フロンティア芝浦		該当なし	-	243,050	2,940,000	平成16年8月17日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成15年12月18日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		該当なし	-	59,800	500,000	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート		該当なし	-	47,620	470,000	平成15年11月25日
L-5	プティ・クール砧		該当なし	-	50,750	400,000	平成15年12月18日
L-6	西荻窪アーベインホームズ		該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成15年11月27日

(注) 建物状況評価報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

株式会社東京建築検査機構

清水建設株式会社

日建設計マネジメントソリューションズ株式会社

三井住友建設株式会社

株式会社イー・アール・エス

イー・アール・エム日本株式会社

## (二) 地震リスク診断報告の概要

物件 番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
S-1	グレンパーク新川	14.8	平成15年12月12日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	12.5	平成15年12月5日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成15年12月17日
S-4	フレスカ代々木上原	12.5	平成15年12月1日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成15年12月17日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成15年12月12日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成15年12月5日
S-10	Jステージ南浦和	14.8	平成15年12月17日
S-11	シティフォーラム上本郷	15.9	平成15年12月1日
S-12	ポーン宇治	: 4.7 : 4.8	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館 : 1.4 7号館 : 2.4	平成15年12月1日
S-14	アパートメンツ白金台	12.6	平成16年7月12日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成16年8月6日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成16年9月7日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成16年9月1日
S-18	クリステート天神橋	10.2	平成16年9月3日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成16年8月10日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成16年8月10日
S-21	シュウ新宿	14.5	平成16年8月10日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成16年8月10日

物件 番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成15年12月1日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成15年12月1日
C-3	ジョアナ自由が丘	16.9	平成15年12月1日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成15年12月1日
C-5	ヴェール小日向	14.0	平成15年12月17日
C-6	Zesty池上A棟・B棟	9.3	平成15年12月1日
C-7	ワコレ東日暮里	16.1	平成15年12月11日
C-8	リーベンスハイム八王子	17.0	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成15年12月1日
C-10	ヴェール向陽	7.1	平成15年12月5日
C-11	ジェイパーク永田町	14.2	平成16年4月6日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成16年5月31日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成16年9月7日
C-16	セレーノ天神南	2.6	平成16年9月2日
C-17	コモンハウス博多駅南	3.2	平成16年9月2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	13.7	平成16年4月23日

物件 番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
F-1	グレンパーク桜丘	16.0	平成15年12月17日
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	10.5	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成15年12月1日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成15年12月17日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成15年12月1日
F-7	マノア鷺沼	12.3	平成15年12月12日
F-8	メゾン柏	13.0	平成15年12月10日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成15年12月1日
F-10	ソルシェ目白	13.6	平成16年8月4日
F-11	フロンティア芝浦	13.8	平成16年8月17日
L-1	マノア岡本	12.4	平成15年12月11日
L-2	ベルウッド	14.1	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	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
ポートフォリオPML		6.0	

(ホ) ポートフォリオの分散状況

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

a. 地域別投資比率

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
都心主要5区	21	41,881	49.2
東京23区	21	29,940	35.2
首都圏	7	5,266	6.2
政令指定都市等	9	8,098	9.5
合計	58	85,185	100.0

b. 一棟単位で見た住居タイプ別投資比率

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
シングルタイプ(注)	22	24,120	28.3
コンパクトタイプ	19	31,622	37.1
ファミリータイプ	11	23,619	27.7
ラージタイプ	6	5,824	6.8
合計	58	85,185	100.0

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

c. 築年数分布

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
1年未満	13	31,291	36.7
1年以上5年未満	19	21,742	25.5
5年以上10年未満	5	9,221	10.8
10年超	21	22,931	26.9
合計	58	85,185	100.0

(注1) 築年数については、物件毎の登記簿上の竣工年月から平成16年7月末日迄の期間を表しています。

(注2) 取得（予定）価格で加重平均した平均築年数は、4.9年です。

## 主なテナントへの賃貸条件

### (イ) 主なテナントの一覧

本書の日付現在におけるポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。なお、賃貸面積及び比率については平成16年7月31日現在の数値です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率 (%) (注1)
藤和不動産流通サービス株式会社 (注2)	不動産売買賃貸 仲介業	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田 岩本町 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	17,817.61	15.4
三井不動産住宅リース株式会社(注2)	不動産業	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	12,201.22	10.5
明治マネージメント 有限公司(注2)	建物及び土地の 賃貸借及び管理	ソルシェ目白	11,854.36	10.2
主なテナントの合計			41,873.19	36.2
ポートフォリオ全体の賃貸面積			115,684.78	100.0

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

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

### (ロ) 主なテナントへの賃貸条件

本書の日付現在における主なテナントへの賃貸条件は以下の通りです。なお、月額賃料については平成16年7月31日における金額を記載しています。

a. 藤和不動産流通サービス株式会社

物件名称	グレンパーク参宮橋	Jステージ南浦和	シティフォーラム上本郷
契約期間	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成15年12月25日から 平成17年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の6か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。
月額賃料 (千円)	4,080	5,316	8,674

物件名称	シュウ新宿	パシフィックレジデンス 神田岩本町	Zesty池上A棟・B棟
契約期間	平成16年3月30日から 平成18年3月末まで	平成16年3月26日から 平成18年3月末まで	平成15年10月30日から 平成17年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の1か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。
月額賃料 (千円)	4,239	4,327	2,477

物件名称	グレンパーク桜丘	クレインマンション鶴見	目黒ヒルサイドコート
契約期間	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成15年10月30日から 平成17年4月末まで	平成15年11月27日から 平成17年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の6か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	
月額賃料 (千円)	18,201	7,513	6,201

b. 三井不動産住宅リース株式会社

物件名称	ドミトリー原町田	パシフィックレジデンス 湯島	マノア鷺沼
契約期間	平成15年10月31日から 平成17年4月末まで	平成15年4月2日から 平成17年5月末まで	平成16年4月9日から 平成18年4月30日まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		
月額賃料 (千円)	5,100	5,713	2,868

物件名称	メゾン柏	マノア岡本	西荻窪アーベインホームズ
契約期間	平成15年3月17日から 平成17年4月末まで	平成16年4月9日から 平成18年4月30日まで	平成15年4月28日から 平成17年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		
月額賃料 (千円)	6,976	2,372	8,107

c. 明治マネージメント有限会社

物件名称	ソルシェ目白
契約期間	平成14年3月28日から 平成19年3月末まで
契約更改の方法	契約期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人のいずれからも別段の意思表示がなければ、契約期間は、本契約と同一の条件をもって2年間更新され、その後も同様とする。
月額賃料 (千円)	35,627



## (八) 主要テナント含め上位10テナント

平成16年7月末日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合 (%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋	959.49	0.8
	Jステージ南浦和	1,692.46	1.5
	シティフォーラム上本郷	3,304.14	2.9
	シュウ新宿	1,046.15	0.9
	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,061.61	0.9
	Zesty池上A棟・B棟	764.84	0.7
	グレンパーク桜丘	3,791.30	3.3
	クレインマンション鶴見	3,307.62	2.9
	目黒ヒルサイドコート	1,890.00	1.6
三井不動産住宅リース株式会社	ドミトリー原町田	1,764.25	1.5
	パシフィックレジデンス湯島	1,464.61	1.3
	マノア鷺沼	1,207.74	1.0
	メゾン柏	4,017.64	3.5
	マノア岡本	764.30	0.7
	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2.6
明治マネージメント有限会社	ソルシェ目白	11,854.36	10.2
株式会社東急コミュニティー	フレスカ代々木上原	694.42	0.6
	ボーン宇治	3,415.30	3.0
	吉塚AGビル6号館・7号館	1,828.72	1.6
	ジョアナ自由が丘	1,326.65	1.1
	リーベンスハイム八王子	2,031.27	1.8
	スカイハイツ平針	1,954.12	1.7
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川	2,764.70	2.4
	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	1.2
	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5.2
	パシフィックレジデンス人形町	848.24	0.7
積和不動産中部株式会社	グランドハイツ日比野	7,449.75	6.4
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	1,008.33	0.9
	ジェイパーク永田町	978.83	0.8
	パシフィックレジデンス新川	1,819.72	1.6
有限会社ティー・エイチ・リアルティ	グランブルー博多	3,709.46	3.2
有限会社ケイ アンド ジェイ インベストメント	クリステート天神橋	1,993.19	1.7
	コモンハウス博多駅南	1,606.29	1.4
有限会社ケイ アンド アール インベストメント	セレーノ天神南	3,179.96	2.7
主なテナントの合計		85,820.26	74.2
合計		115,684.78	100.0

(注) 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数第2位を四捨五入しています。

### (3)【分配方針】

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

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

利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含みます。）（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。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90% に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91% に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から 3 か月以内に決算日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）の投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。

前項に規定する分配金はその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

本投資法人は、前記 乃至 のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

### (4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

#### (イ) 国内投資限定

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

#### (ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 主要投資対象以外の特定資産（規約第 13 条）」における金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限ります。

#### (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「(二) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。
  - c. 借入金の使途  
運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等を使途とします。
  - d. 担保の提供  
上記 a.乃至 c.の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。
- (二) 投資法人債発行制限  
本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとします。
- a. 投資法人債の発行目的  
資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。
  - b. 投資法人債発行の限度額  
1兆円とします。但し、前記「(八) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。
  - c. 投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項  
特定資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等を使途とします。
  - d. 担保の提供  
上記 a.乃至 c.の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。

#### その他の投資制限

(イ)有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ)他のファンドへの投資

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

(ハ)集中投資

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

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の投資資産に特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの 個別投資資産の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

##### 投資証券の商品性に関するリスク

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

##### 本投資法人の運用方針に関するリスク

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

##### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

##### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント集中に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク

- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク  
税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (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

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、本書において開示されている取得予定資産に関して、売上歩合賃料が採用されている賃貸借契約は締結されていません。これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません（なお、後記「その他 (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」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

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ことができます。場合によっては、入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

(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。

(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。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、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ます。既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、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、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

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

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。したがって、投資主は、上記の制度があったならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（大正11年法律第71号。その後の改正を含みます。）（以下



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

#### (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、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「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

##### b. 賃料不払に関するリスク

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

##### c. 賃料改定に係るリスク

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

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

##### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

#### (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について再生手続若しくは更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）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、又は更正会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

#### (チ) 転貸に関するリスク

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

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

#### (リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。既に取得した物件及び取得予定物件におけるテナントについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 主なテナントへの賃貸条件」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの 主要テナントに関する情報」をご参照下さい。

#### (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) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67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条第1項）。

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

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

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

#### (ウ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(ワ) 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、借地権設定者に差し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。

(カ) 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、建物の賃貸人に差し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。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅

延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、取得予定資産のうち、パンフィックレジデンス水道橋については、本投資法人は設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。その詳細については、「2 投資方針 (2)投資対象 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

(タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります、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ます、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ます、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(レ) 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

本投資法人は、取得予定資産の一部を、信託の受益権の形式で取得する予定です。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、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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



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

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

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

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件に関するリスク

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

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、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、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(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

後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの 個別投資資産の概要 (八) 取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

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

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

リスク管理体制

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

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

#### 資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

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

##### (3)【管理報酬等】

###### 役員報酬

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

###### 資産運用会社への支払報酬

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

報酬の種類	報酬額又は報酬額の計算方法と支払時期
運用報酬1	2月末日、5月末日、8月末日及び11月末日を最終日とする各四半期（但し、平成15年11月末日を最終日とする期間の始期は、同年10月1日とします。以下同じです。）毎に、本投資法人による規約第12条各号に定める特定資産の累積取得額（但し、消費税等並びに取得に伴う費用は除きます。）の毎月末残高を平均した金額の0.4%（但し、平成16年11月末日を最終日とする営業期間においては、当該金額の2分の1）を上限とする料率を乗じた金額に、当該四半期の日数を365で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）を、毎四半期末日経過後支払うものとします。
運用報酬2	本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%を上限とする料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）を確定後支払うものとします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される本号の運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額とします。
取得報酬	本投資法人が新規の規約第12条各号に定める特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税等相当分を除きます。）に1.0%を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。
譲渡報酬	本投資法人が規約第12条各号に定める特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（建物に係る消費税等相当分を除きます。）に0.5%を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。

###### 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

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

(イ) 資産保管会社及び一般事務受託者の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- 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等相当額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬及び一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末までに資産保管会社及び一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- 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（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。また、当該計算期間が本投資法人の決算日を含まない場合、当該計算期間の翌計算期間における報酬は、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額に消費税等相当額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

(単位円：円単位未満切捨て)

(ロ) 名義書換事務受託者の報酬

名義書換事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託事務手数料は、別表1の委託事務手数料表（以下、本項において「別表手数料表」といいます。）により計算された金額に消費税等相当額を加算した金額とします。但し、別表手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上定めます。また経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、別表手数料の定めによりがたい事情が生じた場合は、本投資法人及び名義書換事務受託者間で随時協議の上事務委託手数料を変更することができます。
- b. 名義書換事務受託者は当月に取り扱った委託事務の手数料を毎月末に締切り、翌月15日までに委託者に請求し、本投資法人は当該手数料をその月中に名義書換事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替による方法により支払います。

## (別表1) 委託事務手数料表

## . 通常事務手数料

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

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

・保管振替制度関係手数料

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

(八) 会計事務等受託者の報酬

会計事務等受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

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



(基準報酬額表)

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

(単位円：円単位未満切捨て)

引受手数料

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

会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定するものとします(規約第36条)。

(4)【その他の手数料等】

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

- (イ) 設立登記の登録免許税
- (ロ) 金融機関の取扱手数料
- (ハ) 創立総会に関する費用
- (ニ) 本投資法人の設立に係る専門家(弁護士、公認会計士及び税理士等)に対する報酬
- (ホ) その他設立事務に必要な費用

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

- (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
- (ヲ) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (ヨ) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5) 【課税上の取扱い】

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

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

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

a. 発行済投資口総数の100分の5未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する者以外の個人投資主が、平成15年4月1日以後に分配金を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%、地方税（住民税）5%とされており、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの期間に分配金を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

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

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

b. 発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

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

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

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

告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。

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

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

#### 法人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配に係る税務

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

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

平成15年4月1日以後に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%（地方税はありません）とされています。また、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの期間に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

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

##### (ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受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(八)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。

(八) 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。

$$\text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額} =$$

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は以下のように算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は以下のように算定されます。

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

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は以下のように算定されます。

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

a. 次のいずれかに該当するものであること。

・その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価格の総額が1億円以上で

あること

- ・事業年度終了の時に、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、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。

(口) 不動産流通課税の軽減措置

a. 登録免許税

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

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。但し、平成15年4月1日から平成18年3月31日までに取得される不動産については、税率が3%に軽減されます。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成18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16年5月31日現在)

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	4,733	10.4
		東京23区(都心主要5区を除く)	3,271	7.2
		首都圏(東京23区を除く)	2,472	5.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,787	3.9
	コンパクト	都心主要5区	1,131	2.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,445	16.4
		首都圏(東京23区を除く)	739	1.6
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,781	3.9
	ファミリー	都心主要5区	5,225	11.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	3,665	8.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,376	5.2
		政令指定都市等(首都圏を除く)	589	1.3
	ラージ	都心主要5区	3,650	8.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,439	5.4
		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	41,309	90.7
		預金・その他の資産	4,219	9.3
		資産総額計	45,528	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額(注4)	20,828	45.7
純資産総額(注4)	24,700	54.3

(注1) 信託不動産の用途は、共同住宅です。

(注2) 「保有総額」は、平成16年5月31日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、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、全信託不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成16年5月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

## (2)【運用実績】

### 【純資産等の推移】

第1期末及び第2期中間計算期末日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を記載していません。

年月日	総資産額(注)	純資産総額(注)	1口当たりの純資産額
平成15年11月末日	146,876千円	93,786千円	468,931円
平成16年5月末日	45,528,851千円	24,700,432千円	485,445円

(注)「総資産額」及び「純資産総額」は帳簿価額を記載しています。

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

最近1年間の 月別最高・最低 投資口価格 (単位:円) 及び本投資証券 売買高	月別	平成16年 3月	平成16年 4月	平成16年 5月	平成16年 6月
	最高	619,000	610,000	563,000	564,000
	最低	516,000	551,000	535,000	546,000
	売買高	21,040口	6,198口	2,523口	2,307口
	月別	平成16年 7月	平成16年 8月	平成16年 9月	
	最高	565,000	599,000	662,000	
	最低	551,000	556,000	596,000	
	売買高	1,563口	2,601口	3,663口	

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

### 【分配の推移】

該当ありません。

### 【自己資本利益率(収益率)の推移】

	計算期間	自己資本利益率 (注1)	年換算 (注2)
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 中間	平成15年12月1日～平成16年5月31日	2.3%	4.5%

(注1) 自己資本利益率 = 中間純利益又は当期純損失 / (期首純資産額 + 中間計算期間末又は期末純資産額) ÷ 2 × 100

(注2) 第1期における自己資本利益率の年換算後の数値は、本投資法人が成立した平成14年12月6日から期末日までの日数(360日)の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しています。

第2期中間期における自己資本利益率の年換算後の数値は、当該計算期間の日数183日の年間の日数(366日)に対する割合により年換算したものを示しています。

(3) 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	発行済口数
第1期 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)	平成14年12月6日	200口	200口
第2期中間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)	平成16年3月2日	49,200口	49,400口
	平成16年3月30日	1,482口	50,882口

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。



## 6【管理及び運営】

### (1)【資産管理等の概要】

#### 【資産の評価】

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

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

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

#### a. 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。

#### b. 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a.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。

#### c. 不動産を裏付資産とする有価証券

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

#### d. 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。

#### e. 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。

- f. 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。
  - g. その他  
上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。
- (八) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第16条第2項)。
- a. 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。
  - b. 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a.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。
- (二) 資産評価の基準日は、原則として、決算日(各営業期間の末日)とします。  
但し、前記(ロ)c.及びf.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第16条第3項)。  
但し、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)をもって開示評価額とします。
- (ホ) 1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。)第48条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項)。  
前記(ロ)(八)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

#### 【申込(販売)手続等】

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

#### 【買戻し手続等】

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

本投資証券は、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。

#### 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が上場廃止された場合には、保管を委託できない場合があります）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。但し、機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が上場廃止された場合には機構に預託することはできません。

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

#### 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### 【計算期間】

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

#### 【その他】

##### (イ) 増減資に関する制限

###### a. 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）。

###### b. 国内における募集

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

##### (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

###### a. 投資主総会の決議

###### b. 合併

- c. 破産
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(八) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「(3) 投資主の権利 投資主総会における議決権(口)」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、投資制限又は配分方針に関する重要な変更に該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 資産運用会社：パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社  
資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年12月8日までです。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、本契約は更に3年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。
解約	(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。 (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。 (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。 ・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 (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。 ・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。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社  
 一般事務委託契約・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年8月末日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に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) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて催告したうえ、本契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず直ちに本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があったとき</li> <li>・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</li> <li>・一般事務受託者又は資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす、又は及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由が生じた場合等、一般事務又は資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき</li> </ul>
変更等	<p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>(ii) 前項に定める協議が整い次第速やかに、本投資法人は、投信法第97条第2項第7号の規定に基づいて、役員会の承認手続を経るものとし、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>

c. 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社  
名義書換事務委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年6月末日までです。
更新	期間満了日の3か月前までに、本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に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) 本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとし、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当事者間の文書による解約の合意。この場合には、本契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方において破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</li> <li>・名義書換事務受託者の経営・営業・財務状態に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由が生じた場合等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</li> </ul> <p>(ii) 前項の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>(iii) 本投資法人及び名義書換事務受託者は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。また、本契約終了後は、残存債権をいつでも請求できるものとし、請求を受けた場合は、直ちに支払うものとし、</p>
変更等	本契約の変更その他本契約に定めのない事項については、すべて本投資法人及び名義書換事務受託者にて協議の上定めるものとし、

d. 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）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2)【利害関係人との取引制限】

法令に基づく制限

- (イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。
- a. 資産運用会社の利害関係人等である次の(i)から(vii)までに掲げる者の当該(i)から(vii)までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
    - (i) 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
    - (ii) 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
    - (iii) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
    - (iv) 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
    - (v) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
    - (vi) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
    - (vii) 上記(i)から(vi)までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
  - b. 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。
  - c. 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、本投資法人の資産の運用の方針、本投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
    - (i) 証券会社
    - (ii) 登録金融機関
    - (iii) 宅地建物取引業者
    - (iv) 上記(i)から(iii)までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
  - d. 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。
  - e. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
  - f. 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。
  - g. 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。
  - h. 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
  - i. 資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組



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

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

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

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、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。）

本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

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

(イ) 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します。
- (ロ) 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、(イ)a.からb.の手續に従い、コンプライアンスの確認を行った上で実行します。
- (ハ) 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、(イ)a.に示した手續を実施し、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。
- (ニ) 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、(イ)a.に示した手續を実施し、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。
- (ホ) 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
- (ヘ) 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。

#### 利害関係人等との取引状況等

(イ) 取引状況

第2期中間期中における利害関係人等との特定資産等の売買取引等は、ありません。

(ロ) 利害関係人等の支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引		(B) / (A)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理業務等委託費用	93,639	パシフィックマネジメント株式会社	2,344	2.5%
信託受益権売買媒介手数料(注2)	289,660	パシフィックマネジメント株式会社	218,260	75.3%

(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2期中間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) 信託不動産等の取得にあたり支払った信託受益権売買媒介手数料は、当該信託不動産等の取得原価に算入しています。

## 資産運用会社の株主に関する利害関係について

本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社が、以下の通り不動産投資顧問契約に基づき不動産投資顧問業務を遂行している各不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	利害関係
有限会社トパーズ・ リアル・エステート	S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結している。
	S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	
	S-21	シュウ新宿	
	S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	
	C-18	パシフィックレジデンス人形町	
有限会社ラピスラズリ・ リアル・エステート	C-19	パシフィックレジデンス代官山	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結している。
	C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	
	F-11	フロンティア芝浦	

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主より上記各不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該不動産信託受益権が本投資法人における投資対象不動産等の購入基準に合致するものと判断しています。上記各不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当しません。但し、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社が上記各不動産信託受益権売主に対して不動産投資顧問業務を遂行していることを踏まえ、当該本投資法人の自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

- (イ) 平成16年9月3日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認
- 上記各不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社は、当該不動産信託受益権売主との間で上記の通り不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業務を遂行していることを確認しました。
  - 上記各不動産信託受益権を適正な時価で取得するよう、本投資法人から独立した第三者である財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認を行いました。
  - 上記各不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるように交渉を行うことについて、内部確認を行いました。
- (ロ) 平成16年9月6日に開催された投資委員会による審議
- 資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部ゼネラルマネージャー、資産運用部ゼネラルマネージャー及びコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記(イ)のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記各不動産信託受益権の運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針との適合性について審議しました。
- (ハ) 平成16年9月8日開催の資産運用会社取締役会による決議
- 資産運用会社のすべての取締役及び監査役が出席し、前記(ロ)の投資委員会における審議結果の報告を受け、上記各不動産信託受益権が運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針に適合する

ことを確認し、上記各不動産信託受益権の取得に向けて各不動産信託受益権売主との交渉を進める旨の決議をしました。

(二) 平成16年9月10日開催の本投資法人の役員会による確認

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

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、今後、売買開始日までに、本投資法人が上記各不動産信託受益権の取得に係る具体的な売買条件（費用負担、収益の帰属範囲、表明及び保証等の諸条件を含みます。）を決定し、上記各不動産信託受益権売主との間で売買契約を締結するに当たり、前記(イ)乃至(二)による確認・審議結果等を踏まえ、前記「本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」に従い、厳正な審査・審議を経る予定です。

共同主幹事会社に関する利害関係について

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

不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	利害関係
日比谷ホールディング特定 目的会社	S-16	Jステージ方南町	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている左記不動産信託受益権売主との間でアセット・マネジメント契約を締結しています。

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主から上記各不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該各不動産信託受益権が本投資法人における投資対象不動産等の購入基準に合致するものと判断しています。上記各不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルールにおける資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当しません。但し、本投資法人は、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもある株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている上記各不動産信託受益権売主に対してアセット・マネジメント業務を遂行していることを踏まえ、当該自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

(イ) 平成16年9月3日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記各不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもある株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている当該不動産信託受益権売主との間で上記の通りアセット・マネジメント契約を締結し、アセット・マネジメント業務を遂行していることを確認しました。
  - b. 上記各不動産信託受益権を適正な時価で取得するよう、本投資法人から独立した第三者である財団法人日本不動産研究所の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認をしました。
  - c. 上記各不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるように交渉を行うことについて、内部確認をしました。
- (ロ) 平成16年9月6日に開催された投資委員会による審議
- 資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部ゼネラルマネージャー、資産運用部ゼネラルマネージャー及びコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記(イ)のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記各不動産信託受益権の運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針との適合性について審議しました。
- (ハ) 平成16年9月8日開催の資産運用会社取締役会による決議
- 資産運用会社のすべての取締役及び監査役が出席し、前記(ロ)の投資委員会における審議結果の報告を受け、上記各不動産信託受益権が運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針に適合することを確認し、上記各不動産信託受益権の取得に向けて各不動産信託受益権売主との交渉を進める旨の決議をしました。
- (二) 平成16年9月10日開催の本投資法人の役員会による確認
- 本投資法人のすべての執行役員及び監督役員が出席し、上記各不動産信託受益権の取得に向けて資産運用会社において適切な手続が進められていることを確認しました。

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、今後、売買開始日までに、本投資法人が上記各不動産信託受益権の取得に係る具体的な売買条件（費用負担、収益の帰属範囲、表明及び保証等の諸条件を含みます。）を決定し、上記各不動産信託受益権売主との間で売買契約を締結するに当たり、前記(イ)乃至(二)による確認・審議結果等を踏まえ、前記「本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」に従い、厳正な審査・審議を経る予定です。

### (3)【投資主の権利】

#### 投資主総会における議決権

- (イ) 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）
- (ロ) 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）。
- 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）。

#### その他の共益権

- (イ) 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。

- (ロ) 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。

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

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

- (ニ) 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。

- (ホ) 合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

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

- (ヘ) 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。

- (ト) 投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2）

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

- (チ) 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續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

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

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

(ヌ) 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。

(ル) 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。

分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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。

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）。

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。

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。

帳簿等閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

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

## 第2【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資本の額

本書の日付現在 320百万円

事業の内容

- i 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
- ii 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
- iii 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- iv 宅地建物取引業
- v 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
- vi 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務
- vii 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
- viii 前各号に付帯する一切の業務

#### (イ) 会社の沿革

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

#### (ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

- a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）  
20,000株
- b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）  
6,400株
- c. 最近5年間における資本の額の増減

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

(八) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況（単位：千円）

	第2期 (平成15年3月31日現在)	第3期 (平成16年3月31日現在)
総資産	182,461	639,025
総負債	654	190,702
総資本	181,806	448,322

b. 最近の事業年度における損益の概況（単位：千円）

	第2期 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)	第3期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
経常収益	-	451,262
経常利益	48,692	303,588
当期利益	56,959	182,400

(二) その他

a. 役員の変更

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

b. 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第343条）。資産運用会社は、平成15年3月17日に定款の本店の所在地等を変更し、同年6月26日に取締役及び監査役の任期を変更し、平成16年6月30日に商号の英文表示の変更を行っています。

c. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に係る業務
- 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- 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
- 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1 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

### (3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
パ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 (注2)	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	300	4.7
株式会社東京三菱銀行(注3)	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	200	3.1
三菱信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	200	3.1
住友商事株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	200	3.1
小田急不動産株式会社	東京都渋谷区初台一丁目47番1号	200	3.1
合計		6,400	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

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

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

## (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 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (8) 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・アドバイザー株式会社出向 同社取締役(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 2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・アドバイザー株式会社出向 同社取締役就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	織井 涉	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・アドバイザー株式会社取締役(現任)	0
取締役 (非常勤)	香本育良	昭和57年 4月 昭和60年 4月  平成 8年 5月 平成13年 5月 平成13年 6月  平成14年 7月 平成15年 6月	株式会社アシックス入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 同社取締役 同社執行役員常務 パシフィックマネジメント株式会社非常勤監査役 同社取締役(現任) パシフィック・インベストメント・アドバイザー株式会社取締役(現任)	0
監査役 (非常勤)	村松成一	昭和46年 9月  平成 5年 3月 平成11年 2月 平成14年 2月 平成14年 7月  平成15年 3月	ファーストナショナルバンク(現シティバンク)入行 スイス・ユニオン銀行(現UBS銀行)入行 天真堂開業 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社常勤監査役(現任) パシフィック・インベストメント・アドバイザー株式会社監査役(現任)	0

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、19名です。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

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

営業の概況

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

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

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

(ロ) 資金調達業務

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

(ハ) 管理関連業務

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

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

## 2【その他の関係法人の概況】

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

### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

三菱信託銀行株式会社

資本の額

平成16年3月31日現在 324,279百万円

事業の内容

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

### (2)【関係業務の概要】

経理等に係る一般事務等受託者としての業務

- a. 投資証券の発行に関する事務
- b. 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
- c. 計算に関する事務
- d. 会計帳簿の作成に関する事務
- e. 納税に関する事務

資産保管会社としての業務

- a. 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
- b. 本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務

### (3)【資本関係】

該当事項はありません。

B. 名義書換事務受託者（投信法第111条第2項関係）

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成16年3月31日現在、356,264百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

名義書換事務受託者としての業務

投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項

投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

投資証券不所持の取扱に関する事項

投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項

投資証券の交付に関する事項

投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項

金銭の分配（以下、分配の対象となる金銭を「分配金」と総称します。）の計算及びそ

の支払のための手続に関する事項

分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項

投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項

委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項

新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項

法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

上記 乃至 に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上定める事項

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成16年3月31日現在)	事業の内容
三菱証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	36,004百万円	外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。）に基づき、証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	
東海東京証券株式会社	36,000百万円	
イー・トレード証券株式会社	13,001百万円	

(注1) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資本関係

該当事項はありません。



### 第3【投資法人の経理状況】

#### 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)及び同規則第2条により、改正前の「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しています。

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

#### 計算期間について

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

#### 監査証明について

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

#### 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

## 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

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

(重要な会計方針)

期別	第1期 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)
項目	
1. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。
2. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

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

## (損益計算書関係)

該当事項はありません。

## (リース取引関係)

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

## (有価証券関係)

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

## (デリバティブ関係)

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

(退職給付関係)

期 別	第1期 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
項 目	
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

期 別	第1期 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
項 目	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳	(単位：千円) (繰延税金資産) 税務上の繰越欠損金 <u>3,930</u> 繰延税金資産合計 <u>3,930</u> (繰延税金資産の純額) <u>3,930</u>

(持分法損益関係)

期 別	第1期 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
項 目	
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	

( 関連当事者との取引 )

第1期 ( 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日 )

1. 親会社及び法人主要投資主等

( 単位 : 千円 )

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は出 資金	事業 の内 容又 は職 業	議決権等 の所有割 合 ( 被所 有割合 )	関係内容		取引 の内 容	取引金 額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業 上の 関係				
親会社	パシフィ ック・イ ンベスト メント・ アドバイ ザーズ株 式会社	東京都 渋谷区	320,000	不動 産投 資信 託委 託業 者	被所有直 接100.0%	-	設立 企画 人・ 資産 運用 委託	設立 企画 人報 酬	52,500	未払 金	52,500

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

(注2) 千円単位を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。



(1口当たり情報)

第1期 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)	
1口当たり純資産額	468,931円
1口当たり当期純損失金額	31,068円

1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。

(注) 1口当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

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

(重要な後発事象)

第1期 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)	
資産の取得について。	
平成15年12月17日開催の役員会において、38物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。	
・取得予定価格	： 総額39,456百万円(消費税等別)
・資産の種類	： 不動産を信託する信託の受益権
・主な取得条件	： 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。

(3) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

該当事項はありません。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

該当事項はありません。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
出 資 総 額	-	100,000	-	100,000	-
合 計	-	100,000	-	100,000	-

その他（参考情報）

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

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

金銭の分配に係る計算書（参考情報1）

（単位：円）

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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報2）

（単位：千円）

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

〔重要な会計方針〕

期 別	第1期 （自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日）
項 目	
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りスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

#### (4) 中間財務諸表

##### 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令38号)及び同規則第38条並びに第57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います。

##### 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第2期中間計算期間(平成15年12月1日から平成16年5月31日まで)の中間財務諸表について、あずさ監査法人の中間監査を受けています。

##### 中間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中間連結財務諸表は作成していません。

## (イ) 中間貸借対照表

区 分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在)		前計算期間の要約貸借対照表 (平成15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)					
流動資産					
現金及び預金		2,596,927		96,575	
信託現金及び信託預金	*2	1,125,121		-	
営業未収入金		37,614		-	
その他	*4	78,140		3,930	
流動資産合計			3,837,803		100,506
				8.4	68.4
固定資産					
1. 有形固定資産	*1*2				
信託建物		19,063,533		-	
信託構築物		185,830		-	
信託土地		22,060,074		-	
有形固定資産合計			41,309,438		-
				90.7	-
2. 投資その他の資産					
長期前払費用		323,640		-	
繰延ヘッジ損失		4,910		-	
差入預託保証金		10,000		-	
投資その他の資産合計			338,550		-
				0.8	-
固定資産合計			41,647,989		-
				91.5	-
繰延資産					
創業費		43,058		46,370	
繰延資産合計			43,058		46,370
				0.1	31.6
資産合計			45,528,851		146,876
				100.0	100.0

区 分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在)		前計算期間の要約貸借対照表 (平成15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)					
・流動負債					
営業未払金		145,583		-	
未払費用		96,115		271	
未払法人税等		605		165	
その他		30,386		52,654	
流動負債合計			272,690	0.6	53,090
・固定負債					
長期借入金	*2	20,000,000		-	
信託預り敷金保証金		550,818		-	
デリバティブ債務		4,910		-	
固定負債合計			20,555,728	45.1	-
負債合計			20,828,419	45.7	53,090
(出資の部)					
・出資総額					
出資総額	*3		24,427,360	53.7	100,000
・剰余金又は欠損金( )					
中間未処分利益又は当期末 処理損失( )		273,072		6,213	
剰余金又は欠損金( )合 計			273,072	0.6	6,213
出資合計			24,700,432	54.3	93,786
負債・出資合計			45,528,851	100.0	146,876

## (口) 中間損益計算書

区 分	注記 番号	当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)		前計算期間の要約損益計算書 (自 平成14年12月 6日 至 平成15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					
・ 営業損益の部					
1. 営業収益					
不動産賃貸事業収入	*1	725,204	725,204	100.0	-
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用	*1	274,438			-
役員報酬		1,400		1,100	
資産運用報酬		28,488		-	
資産保管手数料		2,855		531	
一般事務委託手数料		8,026		1,511	
会計監査人報酬		6,000		-	
支払手数料		22,288		-	
その他営業費用		5,093	348,591	48.1	213
営業利益又は営業損失 ( )			376,612	51.9	3,355
・ 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		0		0	
その他営業外収益		64,162	64,163	8.8	-
2. 営業外費用					
支払利息		53,497		-	
新投資口発行費		83,968		-	
新投資口公開関連費用		3,407		-	
創業費償却		3,312		6,624	
その他営業外費用		12,768	156,954	21.6	-
経常利益又は経常損失 ( )			283,821	39.1	9,979
税引前中間純利益又は税 引前当期純損失( )			283,821	39.1	9,979
法人税・住民税及び事業 税		605		165	
法人税等調整額		3,930	4,535	0.6	3,765
中間純利益又は当期純損 失( )			279,285	38.5	6,213
前期繰越損失( )			6,213		-
中間未処分利益又は当期 未処理損失( )			273,072		6,213



( 中間財務諸表作成の基本となる重要な事項 )

項目	当中間計算期間 ( 自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日 )	前計算期間 ( 自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日 )
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 ( 信託財産を含む ) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 4～47年 信託構築物 7～20年 無形固定資産 ( 信託財産を含む ) 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	
2. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 当投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	

項目	当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
3. その他中間財務諸表 (財務諸表)作成の ための基本となる重 要な事項	<p>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。</p> <p>繰延資産の処理方法 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、984,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、984,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前中間純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>消費税等の処理方法 同左</p> <p>繰延資産の処理方法 創業費 同左</p> <p>新投資口発行費</p>

項目	当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
	<p>収益及び費用の計上基準 固定資産税等の費用処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当中間計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p> <p>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> <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、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間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、中間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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 信託現金及び信託預金</li> <li>b . 信託建物、信託構築物、信託土地</li> <li>c . 信託預り敷金保証金</li> </ul> <p>税金費用の算定方法</p> <p>当中間計算期間に係る法人税、住民税及び事業税並びに法人税等調整額は、当期において予定している配当等を前提として、当中間計算期間に係る金額を計算しております。</p>	<p>収益及び費用の計上基準 固定資産税等の費用処理方法</p> <p>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> <p>税金費用の算定方法</p>

(注記事項)

(中間貸借対照表関係)

当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在)	前計算期間末 (平成15年11月30日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 134,523千円	1. 有形固定資産の減価償却累計額
2. 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。  (単位：千円) 担保資産 金額 信託現金及び信託預金 1,125,121 信託建物 19,063,533 信託構築物 185,830 信託土地 22,060,074 合計 42,434,560  担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 担保付債務 金額 長期借入金 20,000,000 合計 20,000,000	2. 担保に供している資産及び担保を付している債務
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 50,000千円	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 同左
4. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のう え、金額的重要性が乏しいため、流動資産の「そ の他」に含めて表示しております。	4. 消費税等の取扱い

## (中間損益計算書関係)

当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)																																		
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸料</td><td style="text-align: right;">666,198</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td style="text-align: right;">20,775</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td style="text-align: right;">25,868</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td style="text-align: right;">11,290</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">1,071</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">725,204</td></tr> </table> B. 不動産賃貸事業費用 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  管理業務費</td><td style="text-align: right;">93,639</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td style="text-align: right;">8,847</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td style="text-align: right;">773</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td style="text-align: right;">12,505</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td style="text-align: right;">8,710</td></tr> <tr><td>  損害保険料</td><td style="text-align: right;">3,133</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td style="text-align: right;">134,523</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">12,305</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">274,438</td></tr> </table> C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) <div style="text-align: right;">450,765千円</div>	不動産賃貸事業収入		賃貸料	666,198	共益費	20,775	駐車場収入	25,868	付帯収入	11,290	その他賃貸事業収入	1,071	不動産賃貸事業収益合計	725,204	不動産賃貸事業費用		管理業務費	93,639	修繕費	8,847	公租公課	773	信託報酬	12,505	水道光熱費	8,710	損害保険料	3,133	減価償却費	134,523	その他賃貸事業費用	12,305	不動産賃貸事業費用合計	274,438	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
不動産賃貸事業収入																																			
賃貸料	666,198																																		
共益費	20,775																																		
駐車場収入	25,868																																		
付帯収入	11,290																																		
その他賃貸事業収入	1,071																																		
不動産賃貸事業収益合計	725,204																																		
不動産賃貸事業費用																																			
管理業務費	93,639																																		
修繕費	8,847																																		
公租公課	773																																		
信託報酬	12,505																																		
水道光熱費	8,710																																		
損害保険料	3,133																																		
減価償却費	134,523																																		
その他賃貸事業費用	12,305																																		
不動産賃貸事業費用合計	274,438																																		
2. 減価償却実施額 有形固定資産 134,523千円	2. 減価償却実施額																																		

## (リース取引関係)

当中間計算期間(自平成15年12月1日 至平成16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。

前計算期間(自平成14年12月6日 至平成15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)

当中間計算期間末(平成16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。

前計算期間末(平成15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)

当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
すべ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。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

## (持分法損益等)

当中間計算期間(自平成15年12月1日 至平成16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。

前計算期間(自平成14年12月6日 至平成15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。

## (1口当たり情報)

当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
1口当たり純資産額 485,445 円 1口当たり中間純利益金額 11,094 円 (5,539) 円	1口当たり純資産額 468,931 円 1口当たり当期純損失金額 31,068 円
<p>1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載しておりません。</p>

(注)一口当たり中間純利益金額(当期純損失金額)の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
中間純利益金額(当期純損失金額) (千円)	279,285	6,213
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る中間純利益金額(当期純損失金額) (千円)	279,285	6,213
期中平均投資口数	25,175	200

(重要な後発事象)

<p>当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)</p>	<p>前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)</p>
<p>1. 資金の借入れ</p> <p>平成16年6月24日付にて、ジェイパーク永田町の購入及びその付帯費用に充てるため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 住友信託銀行株式会社 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 1.08395% 借入実行日 : 平成16年6月24日 返済期日 : 平成17年6月24日 主な担保提供資産 : ジェイパーク永田町に対する第1順位の抵当権等</p> <p>また、平成16年6月30日付にて、パシフィックレジデンス赤坂 の購入及びその付帯費用に充てるため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 借入金額 : 1,300百万円 利率 : 1.08000% 借入実行日 : 平成16年6月30日 返済期日 : 平成17年6月30日 主な担保提供資産 : パシフィックレジデンス赤坂 に対する第1順位の抵当権等</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>A. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記</p> <p>1.に記載された資金の借入れにより、平成16年6月24日付及び平成16年6月30日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>ジェイパーク永田町</p> <p>取得価額(注): 1,000百万円(消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得日 : 平成16年6月24日 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 : 23 戸 総賃貸可能面積 : 1,056.09㎡</p> <p>パシフィックレジデンス赤坂</p> <p>取得価額(注): 1,300百万円(消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得日 : 平成16年6月30日 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 : 37 戸 総賃貸可能面積 : 1,352.02㎡</p> <p>(注)取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該建物、構築物、及び土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。</p>	<p>資産の取得について。</p> <p>平成15年12月17日開催の役員会において、38物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得予定価格 : 総額39,456百万円(消費税等別)</li> <li>・資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・主な取得条件 : 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</li> </ul>

<p style="text-align: center;">当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)</p>
<p>B.規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成16年6月16日付、平成16年6月28日付及び平成16年7月30日付にて以下の資産の不動産売買契約を締結致しました。</p> <p>(仮称)水道橋マンション  取得予定価額(注): 2,330百万円(消費税等別)  資産の種類 : 不動産  取得予定日 : 平成16年6月16日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成17年3月25日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日。</p> <p>建築時期 : 平成17年2月竣工予定  構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上14階(予定)</p> <p>賃貸可能戸数 : 65 戸(予定)  総賃貸可能面積 : 3,039.14㎡(予定)</p> <p>エクセレントタワー乃木坂  取得予定価額(注): 3,900百万円(消費税等別)  資産の種類 : 不動産  取得予定日 : 平成16年6月28日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成16年9月30日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日。</p> <p>建築時期 : 平成16年8月竣工予定  構造 : 鉄筋コンクリート造/地下2階地上19階(予定)</p> <p>賃貸可能戸数 : 68 戸(予定)  総賃貸可能面積 : 3,485.00㎡(予定)</p> <p>アパートメンツ白金台  取得予定価額(注) : 1,250百万円(消費税等別)  資産の種類 : 不動産  取得予定日 : 平成16年7月30日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成16年12月20日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日。</p> <p>建築時期 : 平成16年5月  構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建</p> <p>賃貸可能戸数 : 32 戸  総賃貸可能面積 : 1,365.74㎡</p> <p>(注)取得予定価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該建物、構築物、及び土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。</p>	



その他（参考情報）

以下に添付する中間キャッシュ・フロー計算書（参考情報）は「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号、その後の改正を含みます。）に準じて作成しています。

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）において、投資法人の経理の状況を表す中間財務諸表として、中間貸借対照表及び中間損益計算書が明示されており、当該中間キャッシュ・フロー計算書は中間財務諸表の範囲外であるため、あずさ監査法人による監査は受けていません。

中間キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

区 分	注記 番号	当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)	前計算期間の要約キャッシ ュ・フロー計算書 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前中間純利益(税引前当期純損失)		283,821	9,979
減価償却費		134,523	-
長期前払費用償却額		13,836	-
創業費償却額		3,312	6,624
受取利息		0	0
支払利息		53,497	-
営業未収入金の増加・減少額		37,614	-
未収消費税等の増加・減少額		75,663	-
営業未払金の増加・減少額		145,583	-
未払金の増加・減少額		52,649	52,649
未払費用の増加・減少額		42,346	271
預り金の増加・減少額		21,500	-
創業費の支払額		-	52,994
長期前払費用の支払額		337,476	-
その他		6,404	5
小計		201,421	3,425
利息の受取額		0	0
利息の支払額		-	-
法人税等の支払額		165	-
営業活動によるキャッシュ・フロー		201,257	3,425
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		41,443,961	-
差入預託保証金の支出		10,000	-
信託預り敷金保証金の収入		550,818	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		40,903,143	-
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入による収入		20,000,000	-
投資口の発行による収入		24,327,360	100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,327,360	100,000
・ 現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-
・ 現金及び現金同等物の増加額		3,625,473	96,575
・ 現金及び現金同等物の期首残高		96,575	-
・ 現金及び現金同等物の中間期末(期末) 残高	*	3,722,048	96,575

(重要な会計方針) (参考情報)

項目	当中間計算期間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)	前計算期間 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)
中間キャッシュ・フロー計算書 (キャッシュ・フロー計算書)に おける資金の範囲	中間キャッシュ・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りスクしか 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。	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りスクしか負わ 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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

当中間計算期間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)	前計算期間 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)
1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借 対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年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15年11月30日現在)
現金及び預金勘定 2,596,927千円 信託現金及び信託預金勘定 1,125,121千円 現金及び現金同等物 3,722,048千円	現金及び預金勘定 96,575千円 現金及び現金同等物 96,575千円

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成16年5月31日現在)

I 資産総額	45,528,851,967円
II 負債総額	20,828,419,746円
III 純資産総額 (I - II)	24,700,432,221円
IV 発行済口数	50,882口
V 1口当たり純資産総額 (III / IV)	485,445円

(注) 1口当たり純資産額は小数点以下を切り捨てています。

### (2) 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

### (3) 【投資不動産物件】

本投資法人は、平成16年5月31日現在において、投資資産について、不動産及び信託不動産により保有しています。後記「(4) その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(4) 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が平成16年5月31日現在保有する信託不動産は以下のとおりです。なお、以下の表に記載される用語は、前記「第1 投資法人の概況 2 投資方針 (2)投資対象 ポートフォリオ全体に係る事項」に記載されている用語と同一の意味を有します。

投資資産の価格及び投資比率

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	2,117	2,090	5.2
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	1,968	1,860	4.8
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,079	1,030	2.6
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	548	543	1.3
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	595	583	1.4
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	540	537	1.3
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	675	646	1.6
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	478	441	1.1
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	533	524	1.2
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	730	617	1.8
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1,207	1,040	2.9
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	1,260	1,331	1,180	3.2
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	456	409	1.1
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,770	3,510	9.1
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	803	760	1.9
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	1,131	1,150	2.7
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,167	1,100	2.8
C-5	東京23区	ヴェール小日向	273	286	290	0.7
C-6	東京23区	Zesty池上 A棟・B棟	381	404	392	1.0
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	972	1,011	967	2.5
C-8	首都圏	リーベンハイム八王子	700	739	705	1.8
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,305	1,210	3.1
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	475	505	1.2
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	4,075	3,960	10.0
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックスリズ	1,100	1,150	1,140	2.8
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,491	1,400	3.6
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,022	1,020	2.5
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,151	1,160	2.8
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,105	1,040	2.7
F-7	首都圏	マノア鷺沼	346	364	356	0.9
F-8	首都圏	メゾン柏	840	906	846	2.1
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	589	557	1.4
L-1	東京23区	マノア岡本	590	610	535	1.5
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,590	1,380	3.9
L-3	都心主要5区	グランフォルム市谷弘方町	970	1,018	942	2.5
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,041	1,030	2.5
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	709	716	1.7
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,119	1,080	2.7
合計			39,456	41,309	39,251	100.0

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用（取得予定）資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）及びL（ラージタイプ）の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 取得価格は、当該信託不動産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に記載された信託不動産の譲渡金額）を記載しています。

(注3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び総理府令「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」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成16年5月31日を価格時点として、財団法人日本不

動産研究所が収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しています。

(注4) 投資比率は、全信託不動産の取得価格の合計に対する当該信託不動産の取得価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

## 個別投資資産の概要

以下の概要中、次に掲げる事項の説明は以下の通りです。

### ・ 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・ 平成16年7月31日現在を基準としています。但し、「PM業務受託者」、「信託受託者」、「サブリース業者」、「サブリース種別」、「現所有者」及び「前所有者」については、本書の日付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、登記簿上の記載に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿上の記載は、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、信託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、テナント管理(テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- ・ 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を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16年7月31日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

### ・ 損益状況等

#### ・ 「損益状況等」

「当初取得資産」については、前掲の「重要な会計方針」に則して、平成16年5月31日現在の損益状況を記載しています。

「第2期取得資産」及び「取得予定資産」については、収益状況における金額は、本投資法人が取得予定資産の現所有者若しくは信託受託者、又は前所有者若しくは前信託受託者等から提供を受けた金額に基づいて平成16年7月31日までの損益状況を記載しています。

収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。

「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料、月極駐輪場使用料等が含まれています。

「その他収入」には、礼金、自動販売機販売手数料等が含まれています。

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

「保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

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

ります。

「その他支出」には、ケーブルテレビ回線使用料等が含まれています。

「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。

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

・ 「賃貸借の概況」

「月額賃料」については、「当初取得資産」については、原則として、平成16年5月31日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を「第2期取得資産」及び「取得予定資産」については、原則として、平成16年7月31日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値をそれぞれ記載し、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サブリーステナント数及び賃貸戸数を記載しています。

「敷金等」については、「当初取得資産」については、平成16年5月31日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計を、「第2期取得資産」及び「取得予定資産」については平成16年7月31日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計をそれぞれ記載し、千円未満を切り捨てています。但し、エンドテナントとの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、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。

・ 「取得時の鑑定評価価格」

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

## (イ) 当初取得資産の概要

## S-1 グレンパーク新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	
運用期間	自：平成16年3月 2日（91日） 至：平成16年5月31日		（平成16年7月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	32,264		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	32,014		賃貸戸数	83
その他収入	250		賃貸可能面積（㎡）	2,764.70
(B)賃貸事業費用 小計	5,642		賃貸面積（㎡）	2,764.70
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	10,596
公租公課	-		敷金等（千円）	21,225
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	96		取得価格	2,050
信託報酬	400		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,979		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	165		鑑定評価額	2,050
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,622			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。 本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩10分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				



S-2 メゾン・ド・ヴィレ芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ダーウィン		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ダーウィン		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月30日（63日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	19,366		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	18,924		賃貸戸数	57
その他収入	441		賃貸可能面積（㎡）	2,209.98
(B)賃貸事業費用 小計	9,331		賃貸面積（㎡）	2,000.08
管理業務等委託費用	3,156		月額賃料（千円）	9,608
公租公課	-		敷金等（千円）	18,968
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30日
損害保険料	63		取得価格	1,900
信託報酬	207		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,904		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	1,900
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,035			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	82.5%			
稼働率（面積ベース）	83.4%			

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、近年のオフィス市況の悪化等から最近では単身者や少人数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。</p> <p>本物件は、地下鉄「大門」駅及び「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都心中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>	
特記事項	
なし	

## S-3 グレンパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	12,330		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	11,968		賃貸戸数	22
その他収入	361		賃貸可能面積（㎡）	1,211.74
(B)賃貸事業費用 小計	5,574		賃貸面積（㎡）	959.49
管理業務等委託費用	2,074		月額賃料（千円）	4,080
公租公課	-		敷金等（千円）	9,075
水道光熱費	102		価格等（単位：百万円）	
修繕費	13		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	37		取得価格	1,040
信託報酬	250		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,076		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	20		鑑定評価額	1,040
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,755			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	77.8%			
稼働率（面積ベース）	73.5%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。          本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上7階建のマンションです。交通利便性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、新築マンションである等の強みを持っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と南側隣接地との境界に万年堀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。          2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により240%となっています。</p>				

S-4 フレスカ代々木上原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区上原三丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域
	面積	545.48㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%、150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	787.66㎡	建築時期	平成7年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数17戸（ワンルーム：7戸、1K：6戸、2LDK：1戸、事務所：3戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	9,699		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	9,297		賃貸戸数	17
その他収入	402		賃貸可能面積（㎡）	694.42
(B)賃貸事業費用 小計	2,250		賃貸面積（㎡）	694.42
管理業務等委託費用	631		月額賃料（千円）	3,126
公租公課	-		敷金等（千円）	8,115
水道光熱費	116		価格等（単位：百万円）	
修繕費	133		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	20		取得価格	524
信託報酬	247		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,101		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	524
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,448			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、通称「上原通り商店街」沿いに低層店舗併用住宅、3階建程度の共同住宅等が連たんする住商混在地域です。</p> <p>本物件は、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩で5分圏内に位置する地上3階建の主に単身者向けの賃貸用マンションで、外観に高級感があり設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、かつ最寄駅から都心へ25分とアクセスは比較的良好で、周辺には商店街等の生活利便施設も揃っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産から南側ブロック塀の一部が越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 容積率は、近隣商業地域部分の指定容積率200%、第1種低層住居専用地域部分150%であるところ、面積按分により191.63%となっています。また、建ぺい率は、角地加算（10%）により、近隣商業地域部分90%、第1種低層住居専用地域部分70%であり、面積按分により86.65%となっています。</p>				

S-5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（ワンルーム：30戸）		
PM業務受託者	パシフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社レオパレス21		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	8,783		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	8,783		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	3,045		賃貸面積（㎡）	623.80
管理業務等委託費用	118		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	18		取得価格	569
信託報酬	257		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	981		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,669		鑑定評価額	569
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,738			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、「渋谷」駅八チ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 隣地から信託不動産へブロック塀の一部、ネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2. 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p>				

S-6 ヴェール喜久井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区喜久井町35			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番34番4）については、112,433分の28,071の共有持分）	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	570.16㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,099.35㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸（ワンルーム：41戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	8,606		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	8,606		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	1,431		賃貸面積（㎡）	843.60
管理業務等委託費用	130		月額賃料（千円）	2,900
公租公課	-		敷金等（千円）	5,800
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	33		取得価格	520
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	999		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	0		鑑定評価額	530
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,174			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。</p> <p>本物件は、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				
<p>1. 信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。</p> <p>2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により221%となっています。</p>				

## S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	10,566		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	10,392		賃貸戸数	41
その他収入	174		賃貸可能面積（㎡）	979.04
(B)賃貸事業費用 小計	5,491		賃貸面積（㎡）	912.75
管理業務等委託費用	2,010		月額賃料（千円）	3,546
公租公課	-		敷金等（千円）	6,822
水道光熱費	166		価格等（単位：百万円）	
修繕費	162		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	32		取得価格	644
信託報酬	299		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,456		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	365		鑑定評価額	644
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,075			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	95.5%			
稼働率（面積ベース）	95.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。            本物件は、JR埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する            単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、豊島区の中ではやや外れに位置していますが、鉄道3線が利用            可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。</p>				
特記事項				
なし				

## S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	21
(A)賃貸事業収入 小計	7,594		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	7,480		賃貸戸数	21
その他収入	114		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B)賃貸事業費用 小計	3,059		賃貸面積（㎡）	553.57
管理業務等委託費用	938		月額賃料（千円）	2,247
租税公課	-		敷金等（千円）	4,464
水道光熱費	70		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	22		取得価格	448
信託報酬	295		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,598		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	133		鑑定評価額	448
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,535			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	91.7%			
稼働率（面積ベース）	93.3%			
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。</p> <p>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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	16,383		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	15,226		賃貸戸数	70
その他収入	1,157		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B)賃貸事業費用 小計	6,721		賃貸面積（㎡）	1,764.25
管理業務等委託費用	2,353		月額賃料（千円）	5,100
公租公課	-		敷金等（千円）	20,740
水道光熱費	147		価格等（単位：百万円）	
修繕費	537		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	68		取得価格	490
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,971		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	376		鑑定評価額	498
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,662			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	95.9%			
稼働率（面積ベース）	96.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。</p> <p>本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱（平成7年4月1日施行。）」により拡幅（南西側道路12m、北側道路9m。）が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約6m相当、北側道路については現況道路中心線より4.5mセットバックを行っています。信託土地に建物を（新）再築する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管（上地）することができます。</p> <p>2. 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。</p>				



## S-10 Jステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	14,748		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	14,275		賃貸戸数	61
その他収入	473		賃貸可能面積（㎡）	1,835.90
(B)賃貸事業費用 小計	7,306		賃貸面積（㎡）	1,692.46
管理業務等委託費用	3,133		月額賃料（千円）	5,316
公租公課	-		敷金等（千円）	11,693
水道光熱費	166		価格等（単位：百万円）	
修繕費	559		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	76		取得価格	700
信託報酬	324		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,721		価格時点	平成15年12月1日
その他賃貸事業費用	323		鑑定評価額	700
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,442			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	93.7%			
稼働率（面積ベース）	82.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層店舗付共同住宅等が連たんする駅前通りから通じる商業地域です。          本物件は、JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩5分圏内に位置する1・2階部分が店舗・事務所で、3階以上がワンルームの地上9階建の店舗・事務所付賃貸マンションです。住宅部分に関しては、主として法人向けの賃貸用ワンルームマンションで、外観の仕上げグレード及び設備水準は周辺類似のマンションに比較して高く、住環境等に優れています。</p>				
特記事項				
信託不動産の南側に設置されている看板が西側公道に越境しています。				

## S-11 シティフォーラム上本郷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	3,124.84㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	7,337.07㎡	建築時期	平成3年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数182戸（1K：175戸、1LDK：6戸、事務所：1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	36,381		賃貸可能戸数	182
貸室賃料・共益費	31,529		賃貸戸数	126
その他収入	4,852		賃貸可能面積（㎡）	4,779.79
(B)賃貸事業費用 小計	26,688		賃貸面積（㎡）	3,304.14
管理業務等委託費用	15,162		月額賃料（千円）	8,674
公租公課	-		敷金等（千円）	15,750
水道光熱費	3,707		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,082		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	243		取得価格	1,140
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,132		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	16		鑑定評価額	1,140
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,692			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	78.5%			
稼働率（面積ベース）	75.5%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来からの中小規模店舗を中心に共同住宅も見られる地域です。  本物件は、JR常磐線「北松戸」駅から徒歩5分圏内に位置するワンルーム中心の地上7階建の賃貸マンションです。  最寄駅から都心へ30分程度で、周辺にスーパーや病院等の生活利便施設も一通り揃っていることから、首都圏近郊の共同住宅地としては標準的な立地条件を備えています。また、ワンルームマンションとしては建物グレードが比較的高く、管理体制等が整っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の東側隣地より、メッシュフェンスが信託土地に越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 平成15年6月10日付消防用設備点検において、消火器具、屋内消火栓設備、ハロゲン化物消火設備、自動火災報知設備、避難器具、誘導灯、連結送水管及び非常照明の不具合について指摘されていますが、消火器具及び避難器具の不具合は是正が完了しており、その他の不具合については現在是正のための作業が行われています。</p>				

S-12 ボーン宇治

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2（登記簿上の建物所在地）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第1種住居地域、近隣商業地域
	面積	2,864.71㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,261.75㎡	建築時期	昭和62年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数208戸（号館 ワンルーム：129戸、号館 ワンルーム：73戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		（平成16年7月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計		28,617	賃貸可能戸数	208
貸室賃料・共益費		26,280	賃貸戸数	165
その他収入		2,336	賃貸可能面積（㎡）	4,191.31
(B)賃貸事業費用 小計		17,372	賃貸面積（㎡）	3,415.30
管理業務等委託費用		5,812	月額賃料（千円）	8,095
公租公課		-	敷金等（千円）	31,848
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		151	取得価格	1,260
信託報酬		456	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費		7,781	価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用		3,170	鑑定評価額	1,260
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)		11,245		
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）		77.9%		
稼働率（面積ベース）		81.1%		
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層店舗併用住宅、共同住宅等を中心に戸建住宅も介在する地域です。                      本物件は、近鉄京都線「伊勢田」駅から徒歩約1分に位置する主として学生向けの地上7階建の賃貸用マンションです。                      最寄駅から至近で交通利便性に優れ、宇治市の中心部にも比較的近接し、生活環境も良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産が所在する地域は現在、公共下水処理区域外であり、公共下水道整備計画（分流式）は平成17年度工事予定、平成18年4月供給開始の予定です。なお、1区画につき接続管1本についての負担金は発生しませんが、2本以上の接続管を設置する場合は2本目以降から有償となる予定であり、接続管の本数及び引込み位置等につき協議が必要となります。</p> <p>2. 信託土地から西側隣接地へブロック塀の一部が越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>3. 信託不動産の西側道路は、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。</p> <p>4. 上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。</p>				

## S-13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	12,680		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	11,135		賃貸戸数	78
その他収入	1,544		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B)賃貸事業費用 小計	5,428		賃貸面積（㎡）	1,828.72
管理業務等委託費用	1,421		月額賃料（千円）	3,587
公租公課	-		敷金等（千円）	14,336
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	92		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	247		取得価格	428
信託報酬	2,309		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,357		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	7,251		鑑定評価額	428
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)				
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	91.9%			
稼働率（面積ベース）	91.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。            本物件は、JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。            築後約17年を経過し、概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活上の便利施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。</p> <p>2. 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。</p> <p>3. 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会へ埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。</p>				

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸（1DK：1戸、1LDK：44戸、2LDK：35戸、3LDK：21戸、4LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	56,432		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	52,838		賃貸戸数	104
その他収入	3,594		賃貸可能面積（㎡）	5,970.11
(B)賃貸事業費用 小計	13,635		賃貸面積（㎡）	5,970.11
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	17,999
公租公課	-		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	180		取得価格	3,590
信託報酬	344		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,111		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)	42,796			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、背後地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りでは高層共同住宅化が急速に進んでいます。</p> <p>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低層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. 西側隣地より堀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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	13,475		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	13,475		賃貸戸数	30
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,104.50
(B)賃貸事業費用 小計	4,773		賃貸面積（㎡）	1,008.33
管理業務等委託費用	1,394		月額賃料（千円）	4,167
公租公課	-		敷金等（千円）	8,334
水道光熱費	158		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	34		取得価格	760
信託報酬	279		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,835		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	71		鑑定評価額	760
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,702			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	90.9%			
稼働率（面積ベース）	90.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。</p> <p>本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。</p>				

## C-3 ジョアナ自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	18,102		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	17,457		賃貸戸数	26
その他収入	645		賃貸可能面積（㎡）	1,435.93
(B)賃貸事業費用 小計	4,826		賃貸面積（㎡）	1,326.65
管理業務等委託費用	1,106		月額賃料（千円）	5,545
公租公課	-		敷金等（千円）	8,980
水道光熱費	152		価格等（単位：百万円）	
修繕費	19		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	58		取得価格	1,080
信託報酬	344		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,095		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	50		鑑定評価額	1,080
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,276			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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				
信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により建ぺい率が70%となっています。				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（ワンルーム：19戸、1LDK：9戸、2LDK：11戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	18,791		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	18,116		賃貸戸数	35
その他収入	675		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B)賃貸事業費用 小計	5,767		賃貸面積（㎡）	1,464.61
管理業務等委託費用	1,531		月額賃料（千円）	5,713
公租公課	-		敷金等（千円）	11,426
水道光熱費	123		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	51		取得価格	1,110
信託報酬	355		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,705		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	0		鑑定評価額	1,110
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,023			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	94.9%			
稼働率（面積ベース）	93.8%			
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。</p> <p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線・大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				



## C-5 ヴェール小日向

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区小日向二丁目30番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	466.41㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	644.19㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（1LDK：2戸、2LDK：9戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリースの種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	5,172		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	5,157		賃貸戸数	9
その他収入	14		賃貸可能面積（㎡）	583.71
(B)賃貸事業費用 小計	1,506		賃貸面積（㎡）	490.06
管理業務等委託費用	693		月額賃料（千円）	1,544
租税公課	-		敷金等（千円）	2,888
水道光熱費	32		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	20		取得価格	273
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	490		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2		鑑定評価額	282
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,666			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	90.9%			
稼働率（面積ベース）	90.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅を中心に中低層のマンション・アパート等が介在する住宅地域です。公法上の規制等から概ね低層の戸建住宅が連たんしていますが、規模のまとまった画地は中低層の共同住宅として利用されています。</p> <p>本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩10分圏内に位置する主としてファミリータイプの地上4階建の賃貸用マンションです。外観の仕上げグレードは周辺類似のマンションと同程度ですが、交通利便性に優れ、ブランドイメージの高い住宅地に所在しています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の隣接地とのブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境物に関して、隣地所有者が保守管理を行い、今後越境物を再建築する場合には、隣地所有者が越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2. 信託土地上に存在しない建物の登記が残存しておりますが、現在、滅失登記手続中です。</p>				

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16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日 (90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	7,298		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	7,298		賃貸戸数	19
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	764.84
(B)賃貸事業費用 小計	3,089		賃貸面積 (㎡)	764.84
管理業務等委託費用	1,381		月額賃料 (千円)	2,477
公租公課	-		敷金等 (千円)	4,772
水道光熱費	52		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	25		取得価格	381
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	1,282		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	3		鑑定評価額	381
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,209			
稼働率 (平成16年5月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	100.0%			
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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堀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。 2. 信託不動産の西側隣地の万年堀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-7 ワコーレ東日暮里

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	954.76㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	3,236.20㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数57戸（1LDK：2戸、2DK：34戸、2LDK：17戸、3DK：2戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	20,218		賃貸可能戸数	57
貸室賃料・共益費	19,477		賃貸戸数	44
その他収入	740		賃貸可能面積（㎡）	2,476.90
(B)賃貸事業費用 小計	8,004		賃貸面積（㎡）	1,921.22
管理業務等委託費用	2,639		月額賃料（千円）	5,747
公租公課	-		敷金等（千円）	16,181
水道光熱費	220		価格等（単位：百万円）	
修繕費	170		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	82		取得価格	972
信託報酬	497		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,390		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	3		鑑定評価額	972
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,213			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	84.2%			
稼働率（面積ベース）	84.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来から小工場や作業所・事務所等の工業的な色彩のある地域に一般住宅やアパート等が混在している地域でしたが、近年は工場跡地等にマンション建設が行われる傾向にあります。また、最寄駅からやや距離があるものの賃料設定次第で単身者や少人数世帯を中心とした需要を見込むことができる地域です。</p> <p>本物件は、JR「日暮里」駅から徒歩10分圏内に位置する1階は店舗（兼事務所）、2階以上は単身者又は少人数世帯向けの住戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 本物件から西側隣接地との境界線上に本信託不動産の一部である塀がありますが、隣地所有者との間で、再建築の際には越境を解消する旨を記載した覚書が締結されています。</p> <p>2. 南側隣接地上の建物の雨樋及び外階段の一部並びにブロック塀の一部が信託土地上に越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境に関して、隣地所有者が保守管理を行い、今後越境物を再建築する場合には、隣地所有者が越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>				

## C-8 リーベンスハイム八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	16,133		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	15,914		賃貸戸数	38
その他収入	218		賃貸可能面積（㎡）	2,106.67
(B)賃貸事業費用 小計	6,780		賃貸面積（㎡）	2,031.27
管理業務等委託費用	2,230		月額賃料（千円）	5,351
公租公課	-		敷金等（千円）	15,992
水道光熱費	248		価格等（単位：百万円）	
修繕費	221		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	57		取得価格	700
信託報酬	247		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,620		価格時間	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	154		鑑定評価額	700
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,353			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	95.0%			
稼働率（面積ベース）	96.4%			
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の地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩5分圏内に位置する1～3階までを店舗・事務所、4階以上を賃貸住宅としている地上9階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは2DKを基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較しても相応であり、特筆すべきものは特にありません。交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産南側道路（国道20号線）は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員22mにて、計画決定が昭和36年10月5日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2. 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任と負担において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p> <p>4. 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</p>				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町20番2、19番、19番3、20番1、19番1、19番2（登記簿上の建物所在地）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,477.64㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数123戸（3DK：123戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社シナジック	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日	テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	36,560	賃貸可能戸数	123	
貸室賃料・共益費	32,512	賃貸戸数	121	
その他収入	4,048	賃貸可能面積（㎡）	7,573.65	
(B)賃貸事業費用 小計	10,600	賃貸面積（㎡）	7,449.75	
管理業務等委託費用	3,018	月額賃料（千円）	10,874	
公租公課	-	敷金等（千円）	26,883	
水道光熱費	278	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	318	鑑定評価額	1,230	
信託報酬	343	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,611	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	30	鑑定評価額	1,230	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,960			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	99.2%			
稼働率（面積ベース）	99.1%			
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、地下鉄名城線「日比野」駅周辺も過去は都市公園等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件や割高な賃料設定をしている場合であってもあまり空室は見られません。                  本物件は、地下鉄名城線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建の3DKのファミリー向け賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

## C-10 ヴェール向陽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1LDK：40戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	12,107		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	11,060		賃貸戸数	40
その他収入	1,047		賃貸可能面積（㎡）	1,816.00
(B)賃貸事業費用 小計	4,288		賃貸面積（㎡）	1,816.00
管理業務等委託費用	1,677		月額賃料（千円）	3,564
公租公課	-		敷金等（千円）	9,936
水道光熱費	177		価格等（単位：百万円）	
修繕費	422		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	64		取得価格	454
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,222		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	457		鑑定評価額	462
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,819			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。            本物件は、地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。            また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の南側隣接地（地番10番5）の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地（地番10番3）のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により、建ぺい率は70%となっています。</p>				

F-1 グレンパーク桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09m <sup>2</sup>	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（ワンルーム：13戸、1LDK：12戸、1LDK+S：18戸、2LDK：14戸、2LDK+S：7戸、2LDK+DEN：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	株式会社りそな銀行	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		（平成16年7月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	58,484		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	56,118		賃貸戸数	62
その他収入	2,366		賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	4,077.88
(B)賃貸事業費用 小計	19,759		賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	3,791.30
管理業務等委託費用	9,144		月額賃料（千円）	18,201
公租公課	-		敷金等（千円）	42,590
水道光熱費	363		価格等（単位：百万円）	
修繕費	6		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	127		取得価格	3,960
信託報酬	775		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,951		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	390		鑑定評価額	3,960
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,725			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）		92.4%		
稼働率（面積ベース）		91.0%		
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者・SOHOからファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上12階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08m<sup>2</sup>あります。</p> <p>3. 信託不動産は、指定容積率が500%であるところ、前面道路幅員制限により445.20%となっています。</p>				

F-2 目白御留山デュープレックスリズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	20,592		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	19,132		賃貸戸数	15
その他収入	1,460		賃貸可能面積（㎡）	1,679.94
(B)賃貸事業費用 小計	8,010		賃貸面積（㎡）	1,286.54
管理業務等委託費用	3,600		月額賃料（千円）	4,694
公租公課	-		敷金等（千円）	13,372
水道光熱費	130		価格等（単位：百万円）	
修繕費	738		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	57		取得価格	1,100
信託報酬	375		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,725		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	382		鑑定評価額	1,100
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,582			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	89.5%			
稼働率（面積ベース）	89.5%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。</p> <p>本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約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で、信託受託者と当該隣地所有者のいずれの所有かが明確になっていない信託土地内にある擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取り決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>				



F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	22,040		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	21,799		賃貸戸数	30
その他収入	241		賃貸可能面積（㎡）	2,119.34
(B)賃貸事業費用 小計	9,437		賃貸面積（㎡）	1,819.72
管理業務等委託費用	4,354		月額賃料（千円）	7,187
公租公課	-		敷金等（千円）	10,409
水道光熱費	62		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	61		取得価格	1,420
信託報酬	391		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,558		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	9		鑑定評価額	1,420
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,603			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	86.1%			
稼働率（面積ベース）	91.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から近年は商業地として競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。</p> <p>本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 北西側私道部分に西側隣接地所在建物に附属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。</p> <p>2. 信託不動産は、街並み誘導型地区計画（新川・茅場町地区）の適用区域に所在しており、建築基準法第68条の3第5項の規定に基づき、容積率緩和の認定を受けています。信託不動産については、南西側道路については、道路境界線等から1.0m、北西側・南東側道路については、道路中心線から2.2m後退しています。</p>				

## F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	15,191		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	14,294		賃貸戸数	38
その他収入	896		賃貸可能面積（㎡）	1,998.24
(B)賃貸事業費用 小計	3,221		賃貸面積（㎡）	1,998.24
管理業務等委託費用	182		月額賃料（千円）	4,869
公租公課	-		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	68		価格等（単位：百万円）	
修繕費	77		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	89		取得価格	982
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,212		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	248		鑑定評価額	982
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,969			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。</p> <p>また、「国土館大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩5分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
信託土地の南側区道との境界は未確定です。				

## F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	21,930		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	19,715		賃貸戸数	28
その他収入	2,214		賃貸可能面積（㎡）	2,471.84
(B)賃貸事業費用 小計	6,755		賃貸面積（㎡）	2,208.53
管理業務等委託費用	2,856		月額賃料（千円）	6,263
公租公課	-		敷金等（千円）	18,376
水道光熱費	242		価格等（単位：百万円）	
修繕費	348		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	82		取得価格	1,117
信託報酬	428		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,797		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)	15,174			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	93.5%			
稼働率（面積ベース）	91.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。 本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩5分圏内に位置し、3階以上が住居であるファミリータイプの店舗付賃貸マンションです。交通利便性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。 2. 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

F-6 クレインマンション鶴見

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	2,003.62m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,573.86m <sup>2</sup>	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数59戸（2LDK：29戸、3LDK：28戸、店舗2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	24,092		賃貸可能戸数	59
貸室賃料・共益費	22,405		賃貸戸数	57
その他収入	1,687		賃貸可能面積（㎡）	3,499.62
(B)賃貸事業費用 小計	10,683		賃貸面積（㎡）	3,307.62
管理業務等委託費用	4,140		月額賃料（千円）	7,513
公租公課	-		敷金等（千円）	18,138
水道光熱費	187		価格等（単位：百万円）	
修繕費	627		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	115		取得価格	1,050
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,803		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	465		鑑定評価額	1,050
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,409			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	93.2%			
稼働率（面積ベース）	90.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、最寄駅から徒歩10分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商圈とした店舗需要も一定程度は存します。また、用途地域は準工業地域ですが目立った工場等はなく、戸建住宅やマンション等が連たんする地域であり、住環境も比較的良好です。</p> <p>本物件は、JR京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅及び京浜急行「京急鶴見」駅から徒歩10分圏内に位置する地上7階建のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
<p>西側隣地（8番1）から信託不動産へ門扉支柱が越境していますが当該越境物に関して覚書等は締結されていません。また、信託不動産から西側隣地（8番3）へ万年堀の一部が、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-7 マノア鷺沼

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	面積	697.98㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場
	延床面積	1,687.13㎡	建築時期	平成1年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数14戸（3LDK：12戸、4LDK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	9,784		賃貸可能戸数	14
貸室賃料・共益費	9,108		賃貸戸数	14
その他収入	676		賃貸可能面積（㎡）	1,207.74
(B)賃貸事業費用 小計	4,079		賃貸面積（㎡）	1,207.74
管理業務等委託費用	1,767		月額賃料（千円）	2,868
公租公課	-		敷金等（千円）	6,218
水道光熱費	84		価格等（単位：百万円）	
修繕費	24		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	52		取得価格	346
信託報酬	249		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,786		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	113		鑑定評価額	346
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,705			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	92.9%			
稼働率（面積ベース）	93.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅を中心に企業の社宅等が散見される地域です。 本物件は、東急田園都市線「鷺沼」駅から徒歩5分圏内に位置するファミリー向けの地上7階建のマンションです。交通及び生活上の利便性に優れた立地条件を有しています。				
特記事項				
なし				

F-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	22,883		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	21,959		賃貸戸数	51
その他収入	923		賃貸可能面積（㎡）	4,428.37
(B)賃貸事業費用 小計	8,899		賃貸面積（㎡）	4,017.64
管理業務等委託費用	3,243		月額賃料（千円）	6,976
公租公課	-		敷金等（千円）	18,697
水道光熱費	159		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,188		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	141		取得価格	840
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,784		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	115		鑑定評価額	843
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,983			
稼働率（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	92.9%			
稼働率（面積ベース）	92.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅・マンション・アパート等の混在する住宅地域です。                      本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通利便性に比較的優れ、また住環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の雨水排水のための排水溝・配水管が隣接地を通過しており越境していますが、当該配水管の設置を目的として、隣接地を承役地、信託土地を要役地とする地役権が設定されています。</p>				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市天白区平針三丁目801番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準住居地域
	面積	1,327.61㎡	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16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（90日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,007		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	10,653		賃貸戸数	31
その他収入	1,353		賃貸可能面積（㎡）	2,268.92
(B) 賃貸事業費用 小計	4,092		賃貸面積（㎡）	1,954.12
管理業務等委託費用	886		月額賃料（千円）	3,484
公租公課	-		敷金等（千円）	12,361
水道光熱費	154		◇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	63		取得価格	554
信託報酬	247		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,740		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	554
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,914			
◇稼働率◇（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	88.9%			
稼働率（面積ベース）	88.9%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。</p> <p>本物件は、地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。</p> <p>2. 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</p>				

## L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.00㎡	容積率/建ぺい率	100%/50%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸 (3LDK:12戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月2日 (90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	7,403		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	6,514		賃貸戸数	8
その他収入	888		賃貸可能面積 (㎡)	1,146.45
(B) 賃貸事業費用 小計	3,808		賃貸面積 (㎡)	764.30
管理業務等委託費用	1,729		月額賃料 (千円)	2,372
公租公課	-		敷金等 (千円)	5,927
水道光熱費	145		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	2		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	59		取得価格	590
信託報酬	249		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,515		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	106		鑑定評価額	630
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,594			
◇稼働率◇ (平成16年5月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	50.0%			
稼働率 (面積ベース)	50.0%			
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。</p> <p>本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。築後約14年を経過し、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産は、下山北遺跡内に存在し、土木・建築工事を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区に事前相談が必要であり、試掘、発掘調査が必要になる場合があります。</p> <p>2. 信託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16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	18,250		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	18,250		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	9,631		賃貸面積(㎡)	1,140.35
管理業務等委託費用	2,941		月額賃料(千円)	6,390
公租公課	—		敷金等(千円)	26,020
水道光熱費	222		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,100		取得予定価格	平成16年3月3日
損害保険料	68		不動産鑑定評価額	1,530
信託報酬	478		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	4,516		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	1,530
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	8,619			
◇稼働率◇(平成16年5月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	83.3%			
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。</p> <p>本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 容積率は、前面道路幅員制限により、基準容積率が242%となっています。</p> <p>2. 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り決めについて、確認できていません。</p> <p>3. 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り決めについて、確認できていません。</p>				

## L-3 グランフォルム市ヶ谷弘方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区弘方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(2LDK:1戸、3LDK:5戸)		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	6
(A)賃貸事業収入 小計	16,318		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	15,984		賃貸戸数	6
その他収入	334		賃貸可能面積(㎡)	1,238.18
(B)賃貸事業費用 小計	6,723		賃貸面積(㎡)	1,238.18
管理業務等委託費用	1,406		月額賃料(千円)	5,978
公租公課	-		敷金等(千円)	23,972
水道光熱費	607		◇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	71		取得価格	970
信託報酬	295		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	2,571		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,770		鑑定評価額	970
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	9,595			
◇稼働率◇(平成16年5月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。</p> <p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。</p> <p>外観のみならず、地下にはトランクルームを全住戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 隣地所有者が所有する塀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。</p> <p>2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により232%となっています。</p>				

## L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸(2LDK:8戸、3LDK:6戸、4LDK:4戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	18,909		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	18,616		賃貸戸数	16
その他収入	293		賃貸可能面積(㎡)	2,090.40
(B)賃貸事業費用 小計	6,081		賃貸面積(㎡)	1,890.00
管理業務等委託費用	1,917		月額賃料(千円)	6,201
公租公課	—		敷金等(千円)	21,130
水道光熱費	146		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,185		取得予定価格	平成16年3月3日
損害保険料	68		不動産鑑定評価額	1,000
信託報酬	343		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	2,413		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	6		鑑定評価額	1,000
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	12,828			
◇稼働率◇(平成16年5月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	88.9%			
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。</p> <p>本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により建ぺい率が70%となっています。</p>				

## L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目37番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	819.30㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00㎡	建築時期	平成2年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（2LDK：5戸、3LDK：5戸、8LDK：1戸）		
PM業務受託者	アサヒホームネット株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	アサヒホームネット株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,171		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	11,712		賃貸戸数	10
その他収入	459		賃貸可能面積（㎡）	1,304.49
(B) 賃貸事業費用 小計	4,301		賃貸面積（㎡）	1,176.76
管理業務等委託費用	970		月額賃料（千円）	3,817
公租公課	-		敷金等（千円）	10,291
水道光熱費	213		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	134		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	58		取得価格	684
信託報酬	299		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,605		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	20		鑑定評価	687
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,870			
◇稼働率◇（平成16年5月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	90.9%			
稼働率（面積ベース）	90.2%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。</p> <p>本物件は、小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。</p> <p>2. 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。</p>				

## L-6 西荻窪アーベインホームズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月2日 (91日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,824		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	21,484		賃貸戸数	28
その他収入	1,340		賃貸可能面積 (㎡)	2,982.68
(B) 賃貸事業費用 小計	5,563		賃貸面積 (㎡)	2,982.68
管理業務等委託費用	1,881		月額賃料 (千円)	8,107
公租公課	-		敷金等 (千円)	16,313
水道光熱費	-		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	93		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	164		取得価格	1,050
信託報酬	266		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	3,157		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	1,070
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,260			
◇稼働率◇ (平成16年5月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	92.9%			
稼働率 (面積ベース)	93.0%			
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・総武線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。</p>				
特記事項				
なし				

## (ロ) 第2期取得資産の概要

## 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(注)			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数155戸(1K:26戸、1DK:124戸、2DK:3戸、店舗:2戸)		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社ヴィラ元麻布コーポレーション			
過年度の収益状況等				
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成15年1月22日 至:平成15年7月31日	自:平成15年8月1日 至:平成16年7月31日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,602	130,305	賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	60,451	119,138	賃貸戸数	145
その他収入	5,151	11,167	賃貸可能面積(㎡)	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	15,471	33,457	賃貸面積(㎡)	3,709.46
管理業務等委託費用	5,760	12,601	月額賃料(千円)	9,454
租税公課	4,599	7,803	敷金等(千円)	7,859
水道光熱費	1,978	4,166		
組合費	141	269	◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	2,303	7,297	取得価格	1,582
保険料	649	1,231	不動産鑑定評価	1,590
修繕積立金	—	—	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	38	86	平成16年8月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	50,131	96,847		
◇稼働率◇(平成16年7月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	86.5%	93.5%		
稼働率(面積ベース)	86.9%	93.8%		

地域特性/物件特性
当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ、徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。 本物件は、JR鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が主に単身者向けの総戸数155戸からなる地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。
特記事項
1. 本物件から西側国道(歩道)へ看板照明灯が道路に空中で越境しています。 2. 本物件の土地のうち西側国道より30m以内の部分の指定容積率が600%、30mを超える部分の指定容積率が400%であるところ、本物件に適用される基準容積率は、面積による加重平均により540.57%となります。 3. 上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。

(注) 本投資法人は、前所有者より信託受益権を取得し、同日、信託契約を解除して爾後不動産にて本物件を保有しています。

## C-11 ジェイパーク永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産				
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3号				
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	バス・スルー	
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション				
過年度の収益状況等					
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)				◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自:平成15年7月23日 至:平成15年7月31日	自:平成15年8月1日 至:平成16年7月31日	(平成16年7月31日現在)		
			テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	56	46,052	賃貸可能戸数	23	
貸室賃料・共益費	56	40,802	賃貸戸数	21	
その他収入	—	5,250	賃貸可能面積(㎡)	1,056.09	
(B) 賃貸事業費用 小計	362	17,960	賃貸面積(㎡)	978.83	
管理業務等委託費用	—	14,457	月額賃料(千円)	5,264	
租税公課	362	2,708	敷金等(千円)	2,856	
水道光熱費	—	620			
組合費	—	—	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	—	64	取得価格	1,000	
保険料	—	110	不動産鑑定評価額	1,010	
修繕積立金	—	—	不動産鑑定評価・価格時点		
その他支出	—	—	平成16年4月1日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	△305	28,091			
◇稼働率◇(平成16年7月31日現在)					
稼働率(戸数ベース)	4.3%	91.3%			
稼働率(面積ベース)	3.8%	92.7%			
地域特性/物件特性					
<p>当該地域は、都内中心部に位置しているものの、公共関連の中核機関が建ち並んでいることから希少性の高い閑静地域であり、居住環境も良好です。</p> <p>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います。</p>					
特記事項					
<p>本物件は、防火地域内の耐火建築物であることから、指定建ぺい率が80%であるところ、100%に緩和されています。また、本物件は、指定容積率が500%であるところ、前面道路幅員制限により、327.24%となっています。</p>					

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 68戸 (1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	新日本建設株式会社			
過年度の収益状況等				
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成16年7月31日現在)	
運用期間	-		テナント総数	-
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	68
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	-
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	3,485.00
(B) 賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積 (㎡)	-
管理業務等委託費用	-		月額賃料 (千円)	-
租税公課	-		敷金等 (千円)	-
水道光熱費	-			
組合費	-		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	-		取得価格	3,900
保険料	-		不動産鑑定評価額	3,760
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	-		平成16年6月7日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-			
◇稼働率◇ (平成16年7月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)				
稼働率 (面積ベース)				

地域特性/物件特性
<p>当該地域は、港区の北部に位置しており交通接近性等の立地条件が良く、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エリアです。</p> <p>本物件は、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅まで至近、なお、都営大江戸線「六本木」駅まで徒歩6分、東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営大江戸線「青山一丁目」駅まで徒歩8~9分圏内に位置する地下2階地上19階建の高級賃貸用マンションであり、周辺地域内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> <p>2. 本件不動産は、指定容積率が500%であるところ、総合設計制度による緩和により775.05%となっています。</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
前所有者	株式会社フージャースコーポレーション			
過年度の収益状況等				
◇過年度の収益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年6月30日 至：平成16年7月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	3,069		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	647		賃貸戸数	8
その他収入	2,422		賃貸可能面積（㎡）	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	2,791		賃貸面積（㎡）	251.53
管理業務等委託費用	1,737		月額賃料（千円）	1,331
租税公課	990		敷金等（千円）	2,544
水道光熱費	46			
組合費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	—		取得予定価格	1,300
保険料	17		不動産鑑定評価額	1,300
修繕積立金	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	—		平成16年5月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	277			
◇稼働率◇（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	21.6%			
稼働率（面積ベース）	18.6%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩10分圏内に位置しながら、比較的閑静なエリアに所在していることから居住環境も比較的良好な地域です。 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。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路幅員制限により、160%となっています。</li> <li>2. 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。</li> <li>3. 本件土地北西側隣地の万年塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</li> <li>4. 本件土地南東側隣地のコンクリート塀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート塀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。</li> <li>5. 本件土地南東側隣地の樹木の枝葉が、本件土地に越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</li> </ol>				

## F-10 ソルシェ目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸、店舗：3戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		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
前所有者	東西プロパティ特定目的会社			
過年度の収益状況等				
◇過年度の収益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年1月 1日 至：平成16年7月31日		（平成16年7月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	511,643		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	462,648		賃貸戸数	139
その他収入	48,994		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	114,384		賃貸面積（㎡）	11,854.36
管理業務等委託費用	43,061		月額賃料（千円）	35,627
租税公課	27,635		敷金等（千円）	137,731
水道光熱費	36,891			
組合費	242		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,571		取得価格	7,350
保険料	2,174		不動産鑑定評価	7,280
修繕積立金	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	1,808		平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	397,258			
◇稼働率◇（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	85.8%			
稼働率（面積ベース）	90.7%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、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地下1階地上10階建の賃貸マンションです。				

特記事項

1. 信託不動産は、国土利用計画法に基づき、土地面積が事後届出対象面積に該当するため、権利取得者（買主等）は、東京都知事に対して、その契約（売買契約等）を締結した日から起算して2週間以内に、土地の利用目的、対価の額等の事項について届出を行う必要があります。
2. 水利指定承諾依頼施設 防火水槽 1 基（容量40m<sup>3</sup>）が敷地内に埋設されています。
3. 信託不動産の土地の南西角付近の境界が確定されていません。また、北東側及び北西側隣地との境界について境界標がありません。
4. 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。
5. 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境しています。また、コンクリート壁・基礎が、信託不動産側から北西側の隣地上に越境している可能性があります。
6. 上記都市計画道路の計画線から30mまでの範囲が400%、それを越える範囲が300%であるところ、面積による加重平均により330.6%となります。また、指定建ぺいが60%であるところ、角地加算により70%となります。

## (ハ) 取得予定資産の概要

## S-14 アパートメント白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上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	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現所有者	東京建物株式会社		前所有者	—
過年度の収益状況等				
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成16年7月31日現在)	
運用期間	自:平成16年6月1日 至:平成16年7月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	1,475		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	440		賃貸戸数	2
その他収入	1,035		賃貸可能面積(㎡)	1,365.74
(B)賃貸事業費用 小計	2,154		賃貸面積(㎡)	108.76
管理業務等委託費用	785		月額賃料(千円)	516
租税公課	439		敷金等(千円)	1,032
水道光熱費	199			
組合費	—		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	—		取得予定価格	1,250
保険料	46		不動産鑑定評価額	1,200
修繕積立金	515		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	168		平成16年7月12日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△679			
◇稼働率◇(平成16年7月31日現在)				
稼働率(戸数ベース)	6.3%			
稼働率(面積ベース)	8.0%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、港区白金台3丁目に近接し、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1. 本件敷地内西側に幅員約1.6mの歩道上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、当該歩道上空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				
2. 本件敷地南西側道路上にある東京電力(株)所有の電柱上部に設置されている鉄製の突起物の一部及び電線の一部が本件敷地上空に越境しています。				

## S-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	清水総合開発株式会社		信託受託者	モルガン信託銀行株式会社
サブリース業者	有限会社日比谷プロパティーズ		サブリース種別	バス・スルー
現所有者	日比谷ホールディング特定目的会社		前所有者	株式会社整理回収機構
過年度の収益状況等				
◇過年度の収益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成15年11月1日 至：平成16年7月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,031		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	55,602		賃貸戸数	80
その他収入	2,429		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B) 賃貸事業費用 小計	14,982		賃貸面積（㎡）	1,824.96
管理業務等委託費用	7,976		月額賃料（千円）	6,242
租税公課	3,416		敷金等（千円）	12,467
水道光熱費	1,030			
組合費	-		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,452		取得予定価格	952
保険料	91		不動産鑑定評価額	961
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	15		平成16年9月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	43,048			
◇稼働率◇（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	87.9%			
稼働率（面積ベース）	88.8%			
地域特性/物件特性				
<p>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。</p> <p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所2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。</p>				
特記事項				
容積率は、通称「環七通り」から30mまでは400%、「環七通り」から30mを超える部分については200%であるところ、面積按分により374.8%となっています。				

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	5,110.46㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造（耐火）地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数62戸（1R+S：27戸、1K：13戸、1LDK：21戸、事務所：1戸）		
PM業務受託者	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		信託受託者	-
サブリース業者	住居部分のみ：株式会社リロケーション・ジャパン		サブリース種別	住居部分のみ：賃料保証
現所有者	三菱地所株式会社		前所有者	-
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	-		テナント総数	-
(A)賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	62
賃室賃料・共益費	-		賃貸戸数	-
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	3,438.66
(B)賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	-
租税公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	2,725
保険料	-		不動産鑑定評価額	2,750
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	-		平成16年9月15日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	-			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	-			
稼働率（面積ベース）	-			
地域特性 / 物件特性				
<p>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び商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、2～5階が事務所、6階以上が総戸数61戸の住宅からなる地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件は、指定容積率が600%であるところ、街並み誘導型地区計画による緩和により765.88%となっております。</p>				

(注) 本件建物は未登記であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年8月30日付検査済証の記載に基づいています。

## S-18 クリステート天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号				
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分	用途地域	商業地域	
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建			
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1K：67戸、LDK：11戸）			
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
サブリース業者	有限会社ケイアンドジェイインベストメント		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社ケイアンドジェイインベストメント		前所有者	株式会社シルバックス	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況		
運用期間	自：平成14年3月28日 至：平成15年7月31日	自：平成15年8月1日 至：平成16年7月31日	（平成16年7月31日現在）		
			テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	34,218	83,149	賃貸可能戸数	78	
貸室賃料・共益費	31,455	74,403	賃貸戸数	73	
その他収入	2,763	8,745	賃貸可能面積（㎡）	2,121.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,039	24,138	賃貸面積（㎡）	1,993.19	
管理業務等委託費用	3,350	9,879	月額賃料（千円）	5,665	
租税公課	1,866	4,294	敷金等（千円）	10,850	
水道光熱費	743	2,974			
組合費	33	100	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,337	5,449	取得予定価格	970	
保険料	572	1,406	不動産鑑定評価額	991	
修繕積立金	-	-	不動産鑑定評価・価格時点		
その他支出	135	33	平成16年9月1日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,179	59,010			
稼働率（平成16年7月31日現在）					
稼働率（戸数ベース）	100.0%	93.6%			
稼働率（面積ベース）	100.0%	93.9%			
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					
<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。</li> <li>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。</li> <li>4. 上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。</li> <li>5. 登記簿上、信託土地上に他の建物が存在していますが、これは地番変更の際の誤りによるものであり、更正登記を行うよう法務局に依頼しています。</li> <li>6. 信託不動産は、指定建ぺい率が80%であるところ、角地加算により90%となっております。</li> </ol>					

## 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
現所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート		前所有者	有限会社アイ・シー・インベストメント
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月30日 至：平成16年7月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	10,621		賃貸可能戸数	63
賃室賃料・共益費	10,621		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	1,389		賃貸面積（㎡）	1,368.01
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	5,310
租税公課	1,143		敷金等（千円）	5,500
水道光熱費	-			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	1,020
保険料	99		不動産鑑定評価額	1,020
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	147		平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,232			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p> <p>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1Rについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1. 指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2. 南側隣接地（地番3番7）は3名の共有者の共有となっています。当該隣接地との境界の確定につきまして、当該共有者の内の代表者1名が調印した立会い証明書を取得していますが、現在、前所有者の責任と負担において、残りの共有者2名の代表者に対する委任状ないしは共有者3名が調印した立会い証明書を取得する為の作業が行われています。</p> <p>3. 南側隣接地（地番3番16）上の建物の一部が信託不動産に越境しており、これについて隣接土地・建物の所有者との覚書等は取得していません。これにつきましては、現在、前所有者の責任と負担において当該覚書等を取得する為の作業が行われています。</p>				



## 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
現所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート		前所有者	小田急不動産株式会社
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月26日 至：平成16年7月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	31,611		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	20,661		賃貸戸数	47
その他収入	10,950		賃貸可能面積（㎡）	1,743.06
(B)賃貸事業費用 小計	16,564		賃貸面積（㎡）	1,496.92
管理業務等委託費用	14,024		月額賃料（千円）	6,373
租税公課	1,536		敷金等（千円）	12,746
水道光熱費	315			
組合費	60		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	1,397
保険料	127		不動産鑑定評価額	1,410
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	500		平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,046			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	87.0%			
稼働率（面積ベース）	85.9%			
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。</p> <p>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、小田急小田原線、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				
<p>1. 指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2. 指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.45メートルであることから、信託土地の基準容積率は327.0%となります。</p>				

## S-21 シュウ新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	391.39㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（ワンルーム：15戸、1K：33戸）			
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート		前所有者	株式会社秀コーポレーション	
過年度の収益状況等					
過年度の収益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況	
運用期間	自：平成14年1月 1日 至：平成14年7月31日	自：平成14年8月 1日 至：平成15年7月31日	自：平成15年8月 1日 至：平成16年7月31日	（平成16年7月31日現在）	
				テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,159	56,039	56,798	賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	33,076	55,889	55,431	賃貸戸数	41
その他収入	83	150	1,366	賃貸可能面積（㎡）	1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	3,641	6,282	8,756	賃貸面積（㎡）	1,046.15
管理業務等委託費用	1,668	3,053	4,751	月額賃料（千円）	4,239
租税公課	1,084	1,739	2,279	敷金等（千円）	8,062
水道光熱費	363	577	596		
組合費	56	96	96	価格等（単位：百万円）	
修繕費	-	21	264	取得予定価格	854
保険料	223	374	321	不動産鑑定評価額	864
修繕積立金	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	245	420	447		平成16年7月31日
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,518	49,756	48,041		
稼働率（平成16年5月31日現在）					
稼働率（戸数ベース）	100.0%	100.0%	85.4%		
稼働率（面積ベース）	100.0%	100.0%	85.8%		
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。</p> <p>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、小田急小田原線、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

1. 指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内で、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。
2. 指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.415メートルであることから、信託土地の基準容積率は324.9%となります。
3. 信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。
4. 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地（36番1）へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。
5. 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地（36番1）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。
6. 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地（36番218）及び北側隣接地（36番226）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。

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			
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、DK+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
現所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート		前所有者	株式会社ゴールドクレスト
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月26日 至：平成16年7月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	13,083		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	8,849		賃貸戸数	33
その他収入	4,233		賃貸可能面積（㎡）	2,354.20
(B)賃貸事業費用 小計	13,864		賃貸面積（㎡）	1,061.61
管理業務等委託費用	10,927		月額賃料（千円）	4,327
租税公課	1,846		敷金等（千円）	8,518
水道光熱費	303			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	9		取得予定価格	1,657
保険料	190		不動産鑑定評価額	1,660
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	587		平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	781			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	50.8%			
稼働率（面積ベース）	45.1%			
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。</p> <p>本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は新築であり、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

1. 指定容積率は、信託土地のうち南西側道路境界より20mまでの部分が700%、20mを超える部分が600%であるところ、岩本町東神田地区地区計画により容積率の緩和が受けられ、前者が当該地区計画A地区として750%、後者が当該地区計画B地区として700%の最高限度となっているため、信託土地の基準容積率は、面積按分により747.5%となります。
2. 本物件北東側隣接地（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。
3. 前所有者は、信託土地を都市基盤整備公団から購入しており、信託土地購入時の取り決めにより、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ず、当該建物を使用に供さなければならないものとされています。

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸（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	
現所有者	東京建物株式会社	前所有者（土地のみ）	有限会社アール・エム・ウェスト	
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	-		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	125
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	-
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	7,078.64
(B)賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	-
租税公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	7,920
保険料	-		不動産鑑定評価額	7,990
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	-		平成16年9月15日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	-			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	-			
稼働率（面積ベース）	-			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p> <p>本物件は、東京メトロ・都営地下鉄「六本木」駅、東京メトロ「広尾」から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び小人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m(最上階は3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>1. 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もとづき決定されます。</p> <p>2. 信託土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地（港区遺跡番号40）に該当しますが、当該敷地について既に埋蔵文化財が消滅していることを、港区教育委員会発行の「文化財の取扱について（回答）」により確認しています。ただし、将来建物解体時、建築時等に行政当局への事前相談や立ち会いを求められる可能性があります。</p>				

C-16 セレーノ天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸 (1LDK : 3戸、2LDK : 53戸)		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	有限会社ケイアンドアールインベストメント		サブリース種別	パス・スルー
現所有者	有限会社ケイアンドアールインベストメント		前所有者	株式会社ディックスクロキ
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成16年7月31日現在)	
運用期間	自: 平成16年3月30日 至: 平成16年7月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,639		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	27,046		賃貸戸数	56
その他収入	11,592		賃貸可能面積 (㎡)	3,179.96
(B) 賃貸事業費用 小計	3,139		賃貸面積 (㎡)	3,179.96
管理業務等委託費用	1,631		月額賃料 (千円)	7,236
租税公課	630		敷金等 (千円)	2,070
水道光熱費	514			
組合費	124		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	3		取得予定価格	1,200
保険料	234		不動産鑑定評価額	1,230
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	-		平成16年9月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,500			
稼働率 (平成16年7月31日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	100.0%			
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。				

C-17 コモンハウス博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1LDK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ビルホーム		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	有限会社ケアンドアールインベストメント		サブリース種別	パス・スルー
現所有者	有限会社ケアンドアールインベストメント		前所有者	照栄建設株式会社
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成15年2月28日 至：平成15年7月31日	自：平成15年8月1日 至：平成16年7月31日	テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	16,097	37,275	賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	14,903	35,187	賃貸戸数	39
その他収入	1,194	2,088	賃貸可能面積（㎡）	1,606.29
(B)賃貸事業費用 小計	3,100	8,062	賃貸面積（㎡）	1,606.29
管理業務等委託費用	2,368	3,453	月額賃料（千円）	2,843
租税公課	235	1,035	敷金等（千円）	2,696
水道光熱費	307	758		
組合費	-	-	価格等（単位：百万円）	
修繕費	-	2,434	取得予定価格	420
保険料	178	380	不動産鑑定評価額	424
修繕積立金	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	9	-	平成10年9月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,997	29,213		
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	97.4%	100.00%		
稼働率（面積ベース）	97.5%	100.00%		
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単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。</p>				
特記事項				
上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。				



C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（ワンルーム：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証（店舗部分はパス・スルー）
現所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート		前所有者	住通リアルティセンター株式会社 株式会社松萬
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月30日 至：平成16年7月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	6,854		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	6,381		賃貸戸数	25
その他収入	472		賃貸可能面積（㎡）	848.24
(B)賃貸事業費用 小計	1,151		賃貸面積（㎡）	848.24
管理業務等委託費用	539		月額賃料（千円）	3,005
租税公課	327		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	-			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	572
保険料	61		不動産鑑定評価額	572
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	223		平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,151			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.00%			
稼働率（面積ベース）	100.00%			
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」、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1R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

1. 指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。
2. 信託土地は街並み誘導地区計画（人形町・浜町河岸地区）の適用区域に所在しています。信託土地の指定容積率は600%ですが、前面道路幅員制限及び同計画による緩和認定により、基準容積率は453.08%となります。
3. 本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、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。
4. 前所有者の持分は、各々2分の1となります。

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
現所有者	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート		前所有者	住友不動産株式会社
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	-		テナント総数	-
(A)賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	-
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B)賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	-
租税公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	2,180
保険料	-		不動産鑑定評価額	2,180
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	-		平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	-			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	-			
稼働率（面積ベース）	-			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p> <p>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。本物件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、本件建物存続期間中は、本件建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輦・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. 本物件東側道路は、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> <p>3. 信託土地のうち南西側私道が直結する道路より30mまでの部分の指定容積率が400%、30mを超える部分の指定容積率が300%であるところ、信託土地に適用される容積率は、面積による加重平均により312.41%となります。</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
現所有者	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート		前所有者	小田急不動産株式会社
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	-		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	-
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	3,003.34
(B)賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	-
租税公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-			
組合費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得予定価格	2,580
保険料	-		不動産鑑定評価額	2,580
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	-		平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	-			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	-			
稼働率（面積ベース）	-			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p> <p>本物件は、JR総武中央線・都営新宿線「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。</p> <p>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				

F-11 フロンティア芝浦

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
現所有者	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート		前所有者	清水建設株式会社
過年度の収益状況等				
過年度の収益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年7月31日現在）	
運用期間	自：平成15年8月1日 至：平成16年7月31日		テナント総数	97
(A)賃貸事業収入 小計	280,415		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	270,384		賃貸戸数	144
その他収入	10,030		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B)賃貸事業費用 小計	90,497		賃貸面積（㎡）	7,972.67
管理業務等委託費用	53,171		月額賃料（千円）	21,730
租税公課	22,234		敷金等（千円）	35,592
水道光熱費	3,250			
組合費	63		価格等（単位：百万円）	
修繕費	10,519		取得予定価格	4,900
保険料	1,113		不動産鑑定評価額	4,900
修繕積立金	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他支出	146		平成16年8月10日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	189,917			
稼働率（平成16年7月31日現在）				
稼働率（戸数ベース）	93.5%			
稼働率（面積ベース）	93.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。 本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				

特記事項

1. 信託不動産は港湾法にもとづき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。
2. 信託不動産は海岸法にもとづき、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」に指定されており、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為にあたっては、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。
3. 信託不動産は国土利用計画法第23条第1項の規定により、土地面積が事後届出対象面積に該当するため、権利取得者（受益権譲受人等）は、東京都知事に対して、その契約（受益権売買契約等）を締結した日から起算して2週間以内に、土地の利用目的、対価の額等の事項について届出する必要があります。
4. 東京都所有の下水道公共柵が、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。
5. 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。
6. 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。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

平成16年5月31日現在保有資産について、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とおりです。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います。本書の日付現在、グレンパーク桜丘に対する工事は完了しています。

物件番号	不動産等の名称	目的	工事予定金額(千円)		
			総額	当中間期 支払額	既支払 総額
S 11	シティフォーラム上本郷	屋上給水ポンプユニット交換	1,470	0	0
F 1	グレンパーク桜丘	防犯カメラ取付	909	0	0

(ロ) 期中に行った資本的支出について

該当事項はありません。

(ハ) 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、物件ごと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、以下のとおり積み立てています(単位:千円)。

営業期間	当中間期
	自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日
前期末積立金残高	-
当期積立額	30,930
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	30,930

保有不動産等にかかる賃貸の状況（平成16年5月31日現在）

(イ) 信託不動産に関する賃貸状況の概要

信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	賃貸事業収 入 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
S-1	グレンパーク新川	2,764.70	2,764.70	100.0	1	83	32,264	4.5
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	2,209.98	1,843.40	83.4	1	63	19,366	2.7
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	890.37	73.5	1	27	12,330	1.7
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	694.42	100.0	1	17	9,699	1.3
S-5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0	1	30	8,783	1.2
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0	1	41	8,606	1.2
S-7	エスコート上池袋	979.04	938.15	95.8	1	44	10,566	1.5
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	573.88	93.3	24	24	7,594	1.0
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,764.25	96.4	1	73	16,383	2.3
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,517.84	82.7	1	63	14,748	2.0
S-11	シティフォーラム上本郷	4,324.79	3,265.71	75.5	1	181	36,381	5.0
S-12	ポーン宇治	4,191.31	3,397.18	81.1	1	208	28,617	3.9
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,847.56	91.6	1	86	12,680	1.8



物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	賃貸事業収 入 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0	1	104	56,432	7.8
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	1,002.43	90.8	1	33	13,475	1.9
C-3	ジョアナ自由が丘	1,435.93	1,435.93	100.0	1	28	18,102	2.5
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,522.18	93.8	1	39	18,791	2.6
C-5	ヴェール小日向	583.71	529.44	90.7	1	11	5,172	0.7
C-6	Zesty池上A棟・B棟	764.84	764.84	100.0	1	19	7,298	1.0
C-7	ワコレ東日暮里	2,476.90	2,089.82	84.4	1	57	20,218	2.8
C-8	リーベンスハイム八王子I	2,106.67	2,031.27	96.4	1	40	16,133	2.2
C-9	グランドハイツ日比野	7,573.65	7,507.50	99.1	1	123	36,560	5.0
C-10	ヴェール向陽	1,816.00	1,816.00	100.0	1	40	12,107	1.7
F-1	グレンパーク桜丘	4,077.88	3,709.72	91.0	1	66	58,484	8.1
F-2	目白御留山デュプレックスリス	1,679.94	1,503.52	89.5	1	19	20,592	2.8
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,928.90	91.0	1	36	22,040	3.0
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0	1	38	15,191	2.1
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,270.63	91.9	1	31	21,930	3.0

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	賃貸事業収 入 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,176.86	90.8	1	59	24,092	3.3
F-7	マノア鷺沼	1,207.74	1,123.53	93.0	1	14	9,784	1.3
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,108.89	92.8	1	56	22,883	3.2
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,017.08	88.9	1	36	12,007	1.7
L-1	マノア岡本	1,146.45	572.85	50.0	1	12	7,403	1.0
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,140.35	85.1	1	6	18,250	2.5
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	1,238.18	1,238.18	100.0	6	6	16,318	2.3
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,890.00	90.4	1	18	18,909	2.6
L-5	プティ・クール砧	1,304.49	1,176.76	90.2	1	11	12,171	1.7
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,773.84	93.0	1	28	22,824	3.1
合計		83,452.78	76,263.73	91.4	66	1,870	725,204	100.0

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

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

(注3)「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転賃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4)「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数又は賃貸戸数を記載しています。

(注5)「賃貸事業収入」は、各信託不動産の当中間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います。

(ロ) 稼働率の推移 (平成16年5月31日現在)  
 信託不動産に関する稼働率の推移は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	平成15年 12月末日	平成16年 1月末日	平成16年 2月末日	平成16年 3月末日	平成16年 4月末日	平成16年 5月末日
S-1	グレンパーク新川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	-	-	-	86.1%	82.3%	83.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	-	-	-	73.2%	79.4%	73.5%
S-4	フレスカ代々木上原	-	-	-	100.0%	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%
S-6	ヴェール喜久井町	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	-	-	-	93.2%	93.2%	95.8%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	-	-	-	90.0%	96.6%	93.3%
S-9	ドミトリー原町田	-	-	-	97.5%	96.4%	96.4%
S-10	Jステージ南浦和	-	-	-	75.5%	81.1%	82.7%
S-11	シティフォーラム上本郷	-	-	-	95.0%	88.0%	75.5%
S-12	ポーン宇治	-	-	-	92.7%	76.7%	81.1%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	-	-	-	96.9%	97.2%	91.6%

物件 番号	物件名称	平成15年 12月末日	平成16年 1月末日	平成16年 2月末日	平成16年 3月末日	平成16年 4月末日	平成16年 5月末日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	-	-	-	100.0%	97.1%	90.8%
C-3	ジョアナ自由が丘	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	-	-	-	100.0%	96.9%	93.8%
C-5	ヴェール小日向	-	-	-	90.7%	90.7%	90.7%
C-6	Zesty池上A棟・B棟	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
C-7	ワコーレ東日暮里	-	-	-	91.2%	86.1%	84.4%
C-8	リーベンスハイム八王子I	-	-	-	98.2%	98.2%	96.4%
C-9	グランドハイツ日比野	-	-	-	97.4%	97.6%	99.1%
C-10	ヴェール向陽	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%

物件 番号	物件名称	平成15年 12月末日	平成16年 1月末日	平成16年 2月末日	平成16年 3月末日	平成16年 4月末日	平成16年 5月末日
F-1	グレンパーク桜丘	-	-	-	91.7%	89.1%	91.0%
F-2	目白御留山デュープレックススリズ	-	-	-	100.0%	84.7%	89.5%
F-3	パシフィックレジデンス新川	-	-	-	95.4%	93.8%	91.0%
F-4	世田谷サンハイツ	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	-	-	-	91.9%	91.9%	91.9%
F-6	クレインマンション鶴見	-	-	-	98.4%	89.1%	90.8%
F-7	マノア鷺沼	-	-	-	86.1%	100.0%	93.0%
F-8	メゾン柏	-	-	-	96.5%	94.8%	92.8%
F-9	スカイハイツ平針	-	-	-	91.7%	88.9%	88.9%
L-1	マノア岡本	-	-	-	50.0%	50.0%	50.0%
L-2	ベルウッド	-	-	-	74.7%	74.7%	85.1%
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	-	-	-	83.9%	100.0%	100.0%
L-4	目黒ヒルサイドコート	-	-	-	94.1%	90.4%	90.4%
L-5	プティ・クール砧	-	-	-	90.2%	90.2%	90.2%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	-	-	-	86.0%	88.8%	93.0%

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

主要テナントに関する情報（平成16年5月31日現在）

(イ) 主要テナント

全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

テナント名	藤和不動産流通サービス株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,215.34
年間賃料(千円)(注)	393,924		
契約満了日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	平成18年 3月31日 平成18年 3月31日 平成17年 4月30日 平成17年 4月30日 平成18年 3月31日 平成17年 4月30日 平成17年 4月30日	

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	11,865.54
年間賃料(千円)(注)	360,996		
契約満了日	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	平成17年4月30日 平成17年5月31日 平成18年4月30日 平成17年4月30日 平成18年4月30日 平成17年4月30日	

テナント名	株式会社東急コミュニティー	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	フレスカ代々木上原 ポーン宇治 吉塚AGビル6号館・7号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	11,423.44
年間賃料(千円)(注)	333,840		
契約満了日	フレスカ代々木上原 ポーン宇治 吉塚AGビル6号館・7号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	平成17年5月31日 平成17年5月31日 平成17年5月31日 平成17年5月31日 平成17年5月31日 平成17年5月31日	

テナント名	エイブル保証株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,734.81
年間賃料(千円)(注)	343,140		
契約満了日	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽	平成18年3月31日 平成17年9月30日	

(注) 年間賃料は月額賃料を12倍したものです。

(ロ) 主要テナント含め上位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、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合 (%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	15,215.34	20.0
三井不動産住宅リース株式会社	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	11,865.54	15.6
株式会社東急コミュニティー	フレスカ代々木上原 ボーン宇治 吉塚AGビル6号館・7号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	11,423.44	15.0
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽	8,734.81	11.5
積和不動産中部株式会社	グランドハイツ日比野	7,507.50	9.8
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 パシフィックレジデンス新川	2,931.33	3.8
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 ヴェール小日向	2,311.19	3.0
東急リパブル株式会社	アルス新大塚	2,270.63	3.0
ユニオン・メディアイト株式会社	ワコーレ東日暮里	2,089.82	2.7
住商建物株式会社	世田谷サンハイツ	1,998.24	2.6
合計		76,263.73	100.0

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

#### 第4【その他】

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
2. 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。目論見書の表紙の次に以下の内容を使用します。
5. 目論見書の末尾に以下の用語の説明を記載することがあります。





Nippon Residential Investment Corp.

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書



日本レジデンシャル投資法人



## Nippon Residential Investment Corp.

### 本投資法人の特徴

#### ■ J-REIT初のレジデンシャル特化型REIT

#### ■ ポートフォリオの特色

- 首都圏重視型・住宅総合型ポートフォリオを構築
- テナント数が分散されたポートフォリオ テナント数3,334戸<sup>(注1)</sup>
- 運用資産総額 85,185百万円<sup>(注1)</sup>
- 保有物件数 58物件<sup>(注1)</sup>

(注1)金額は、本事業の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金により取得予定の不動産及び不動産を信託する信託の受益権、第3期に売却予定の不動産を信託する信託の受益権を含む運用資産の取得価格及び取得予定価格の合計額です。但し、パシフィックレジデンス水道橋は含めておりません。

(注2)上記写真は、パシフィックタワー乃木坂を、当該建物の南西側に位置する外苑東通りから撮影したものです。



SINGLE TYPE

COMPACT TYPE

FAMILY TYPE

LARGE TYPE

## 投資法人の特徴 1

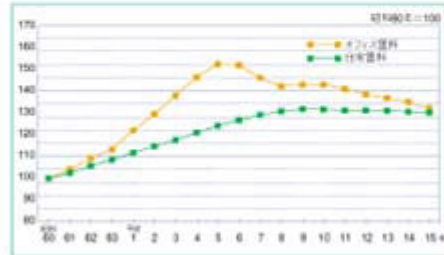
About Nippon Residential Investment Corp.

### レジデンシャル特化型

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

1. 物件規模、テナント規模が小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。
2. 賃貸住宅の賃料は、生活に密着した「生活必需コスト」であることから、経済・社会情勢の変動の影響を受けにくいこと。
3. 居住者のライフスタイルや住宅に対するニーズの多様化や、居住者のライフステージの変化に対応する必要があること。
4. 建物維持・管理の良好な物件が少なく、賃貸住宅の運営管理ノウハウを持ち、かつ安定的な財務基盤を有する運営者の存在が求められていること。

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とした場合の数値に置き換え、グラフ化しています。

このような特徴を踏まえて、本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

## 投資法人の特徴 2

About Nippon Residential Investment Corp.

### 首都圏重視型ポートフォリオ

- 首都圏における人口及び産業の集中度、経済基盤の確立度の高さから、住宅需要が堅調に推移
- 投資対象不動産が一定の地域に偏在するリスクを軽減するため、一部を政令指定都市等にも分散
- ➡ 首都圏を主たる投資対象地域とし、政令指定都市等にも一定割合の投資を行う「首都圏重視型ポートフォリオ」の構築

#### 目標ポートフォリオ(地域)

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

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

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。

(注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

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

## 投資法人の特徴3

About Nippon Residential Investment Corp.

### 住宅総合型ポートフォリオ

- 居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資
- 住宅のタイプを分類し、テナントが一定の層に偏るリスクを回避
- ➔ 住宅タイプ別投資比率を管理する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築



#### 目標ポートフォリオ(タイプ)

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

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

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

#### 資産運用会社による住宅タイプ別分類

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



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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

# 投資法人の成長性の確保

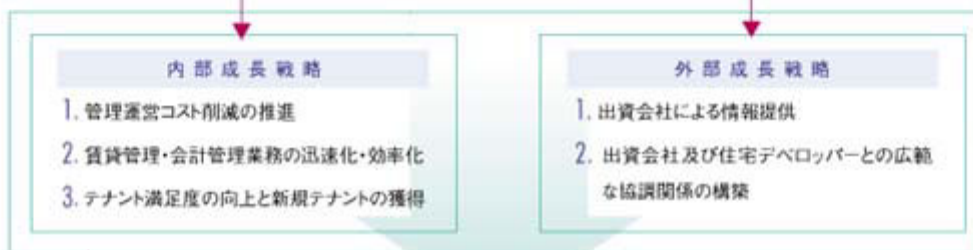
About Nippon Residential Investment Corp.

## 資産運用会社の出資会社



(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

## 情報・ノウハウ



投資法人の着実な成長

## ■ 当面の運用方針① 管理運営





➔ ■ 当面の運用方針② 外部成長

<p>① 地 域</p> <p>景気回復局面において賃料の安定感が見込め、中長期的にも人口の増加が期待できる東京都心部（都心主要5区・東京23区）に注力します</p>	<p>② タイプ</p> <p>今後世帯数の増加により、需要の拡大が見込める子供のいない夫婦世帯を対象としたコンパクトタイプへの投資に積極的に取り組みます</p>
<p>③ 取得手法</p> <p>開発物件に関する情報を収集し競争力の高い優良物件の確保に努めるとともに、取得手法の拡充、物件情報ルートの多様化を図ります</p>	

想定される東京都心部における人口・世帯動向

人口は増加傾向

都心主要5区の人口は、他のエリアに比べ、平成12年以降、急速に増加しております。

人口指数の推移



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

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

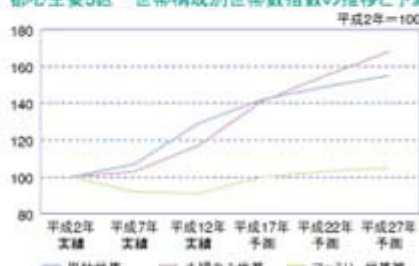
(注2) 左記グラフは、出所記載の資料から「都心主要5区」（千代田区、港区、新宿区、渋谷区、目黒区を指します。）、「東京23区」（都心主要5区を除きます。）、「首都圏」（「東京23区」を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。）及び「全国」（「首都圏」を除きます。）としてそれぞれ抽出し、それぞれの平成12年を100として平成16年までのデータをもとに算出した数値をグラフ化したものです。

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

単身・夫婦世帯が世帯数増加を牽引

東京都は、都心主要5区において、すべての世帯が今後も増加する旨、特に夫婦のみ世帯の増加率がもっとも高くなる旨の予測を発表しています。

都心主要5区 世帯構成別世帯数指数の推移と予測



(出所) 東京都総務局統計部調査課統計解析科「東京都世帯数の予測」（平成13年3月公表）及び「東京都区市町村別人口の予測」（平成15年9月1日）

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

(注2) 出所記載の資料から都心主要5区の各区分ごとに、以下の作業を行い、その結果を合計しています。

①「東京都世帯数予測」の平成12年の1世帯当たりの人員予測と「平成12年国勢調査」の1世帯当たりの人員実績値から、1世帯当たりの世帯人員の修正率を算出

②「東京都世帯数予測」の1世帯当たりの人員予測値に①の修正率を乗じ、平成17年、平成22年、平成27年の1世帯当たり人員を算出

③平成12年の国勢調査を加味した新たな「東京都の人口予測」に②で算出した1世帯当たり人員を除き、一般世帯世帯数の予測値を算出

④上記③で算出した一般世帯世帯数を「東京都世帯数予測」の一般世帯世帯数で除し、修正率を算出

⑤上記④の修正率を「東京都世帯数予測」の各世帯の予測値に乘以、新たに各世帯の予測値を算出

(注3) 左記グラフの数値は、各年の10月1日現在の実数値又は予測値を当該年の数値として使用しています。

NEW  
PORTFOLIO



〔注〕上記写真は、パシフィックタワー乃木橋も、当該建物の北側に位置する乃木公園の歩道橋から撮影したものです。





SINGLE TYPE  
**PARK HABIO KYOBASHI**



COMPACT TYPE  
**PACIFIC TOWER NOGIZAKA**



FAMILY TYPE  
**FRONTIER SHIBAURA**





**居住者と投資地域等**

- 主たる居住者 単身生活者
- 市場の特徴 人口・世帯数が増加している首都圏での需要は引き続き堅調であり、面積当たりの賃料も相対的に高値です。
- 主たる投資対象地域 首都圏及び政令指定都市等
- 望ましい周辺環境 交通利便、商業利便

**S-17 パークハビオ京橋 Park Habio Kyobashi**



所在地 東京都中央区八丁堀三丁目7番4号  
 敷地面積 541.65㎡  
 延床面積 5,110.46㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(耐火)  
 地下1階付13階建  
 賃貸可能戸数 総戸数62戸(1R+S:27戸、1K:13戸、1LDK:21戸、  
 事務所:1戸)  
 建築時期 平成16年8月





**S-14**  
**アパートメント白全台**  
 Apartments Shirakasedai

所在地 東京都品川区上大崎一丁目12番21号  
 敷地面積 661.15㎡  
 延床面積 1,601.63㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上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)  
 建築時期 平成16年5月



**S-15**  
**グランブルー博多**  
 Grand Blue Nakato

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番29号  
 敷地面積 773.22㎡  
 延床面積 4,255.53㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング真14階建  
 賃貸可能戸数 総戸数155戸 (1K:26戸、1DK:124戸、2DK:3戸、店舗:2戸)  
 建築時期 平成14年3月



**S-16**  
**Jステージ方南町**  
 J Stage Hanascho

所在地 東京都杉並区  
 和泉町丁目41番13号  
 敷地面積 684.31㎡  
 延床面積 2,227.66㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 地下1階付地上7階建  
 賃貸可能戸数 総戸数91戸 (1K:90戸、  
 事務所・店舗:1戸)  
 建築時期 平成4年3月



**S-18**  
**クリステート天神橋**  
 Crystate Tenjebashi

所在地 大阪府大阪市北区  
 天神橋三丁目10番18号  
 敷地面積 568.77㎡ (注:もも田ビル666号  
 北に8号14階建付存在)  
 延床面積 2,372.06㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 車庫メッキ鋼板葺12階建  
 賃貸可能戸数 総戸数18戸 (1K:7戸、LDK:11戸)  
 建築時期 平成12年2月



**S-19**  
**パシフィックレジデンス湯島三丁目**  
 Pacific Residence Yushima Scheme

所在地 東京都文京区  
 湯島三丁目33番8号  
 敷地面積 246.30㎡  
 延床面積 1,752.45㎡  
 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62戸 (ワンルーム:10戸、  
 1K:30戸、1LDK:13戸)  
 建築時期 平成16年3月



**S-20**  
**パシフィックレジデンス新宿イースト**  
 Pacific Residence Shinjuku East

所在地 東京都新宿区新宿五丁目8番18号  
 敷地面積 550.74㎡  
 延床面積 1,919.37㎡  
 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)  
 建築時期 平成16年2月



**S-21**  
**シュウ新宿**  
 Shu Shinjuku

所在地 東京都新宿区新宿五丁目7番9号  
 敷地面積 391.39㎡  
 延床面積 1,479.79㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
 賃貸可能戸数 総戸数48戸 (ワンルーム:15戸、1K:33戸)  
 建築時期 平成12年8月



**S-22**  
**パシフィックレジデンス神田岩本町**  
 Pacific Residence Kanda Iwanatacho

所在地 東京都千代田区岩本町二丁目12番1  
 敷地面積 336.93㎡  
 延床面積 2,600.09㎡  
 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:20戸、1K:2戸、  
 DK+S:5戸、1DK:6戸、1LDK:15戸、  
 2LDK:4戸)  
 建築時期 平成16年2月



**S-1** グレンパーク新川  
Glenpark Shinkawa

所在地 東京都中央区新川二丁目24番3号  
敷地面積 738.29㎡  
延床面積 3,866.89㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数83戸(ワンルーム:56戸、1LDK:24戸、  
2LDK:3戸)  
建築時期 平成15年2月



**S-2** メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ  
Maison de Ville Shiba Daikoku Ⅱ

所在地 東京都港区芝大門二丁目7番1号  
敷地面積 593.43㎡  
延床面積 2,412.88㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数60戸(ワンルーム:40戸、1DK:3戸、1LDK:11戸)  
建築時期 平成14年11月



**S-3** グレンパーク参宮橋  
Glenpark Sengubeshi

所在地 東京都渋谷区代々木四丁目24番4号  
敷地面積 520.13㎡  
延床面積 1,426.85㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数27戸(ワンルーム:17戸、1DK:2戸、1LDK:5戸、2LDK:3戸)  
建築時期 平成15年3月



**S-4** フレスコ代々木上原Ⅱ  
Fresco Yayoihaboro Ⅱ

所在地 東京都渋谷区上原三丁目4番1号  
敷地面積 545.48㎡  
延床面積 787.66㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
賃貸可能戸数 総戸数17戸(ワンルーム:7戸、1K:4戸、2LDK:1戸、事務用:3戸)  
建築時期 平成7年11月



**S-5** レオパレス宇田川町マンション  
Leopelace Udagawacho Mansion

所在地 東京都渋谷区宇田川町42番15号  
敷地面積 400.73㎡  
延床面積 716.25㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
賃貸可能戸数 総戸数30戸(ワンルーム:30戸)  
建築時期 平成13年8月



**S-6**  
ヴェール喜久井町  
Veil Kikuchi

所在地 東京都新宿区喜久井町35  
敷地面積 570.16㎡ (但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含む。)  
延床面積 1,099.35㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数41戸 (ワンルーム:41戸)  
建築時期 平成10年3月



**S-7**  
エスコート上池袋  
Escort Kami-Ikebukuro

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



**S-8**  
パシフィックレジデンス新中野  
Pacific Residence Shin-Nakano

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



**S-9**  
ドミトリー原町田  
Dormitory Heromachida

所在地 東京都町田市原町田二丁目6番14号  
敷地面積 510.96㎡  
延床面積 2,239.50㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建  
賃貸可能戸数 総戸数73戸 (1K:70戸、店舗:1戸、事務所:2戸)  
建築時期 平成4年7月



**S-10**  
Jステージ南浦和  
J Stage Minami-Urawa

所在地 埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号  
敷地面積 607.00㎡  
延床面積 2,148.29㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根鉄骨メッキ鋼板裏9階建  
賃貸可能戸数 総戸数63戸 (1K:60戸、店舗:1戸、事務所:2戸)  
建築時期 平成4年8月



**S-11**  
シティフォーラム上本郷  
City Forum Kami-Hange

所在地 千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号  
敷地面積 3,124.84㎡  
延床面積 7,337.07㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
賃貸可能戸数 総戸数182戸 (1K:175戸、1LDK:6戸、事務所:1戸)  
建築時期 平成3年3月



**S-12**  
ボーン宇治 I・II  
Bora Uji I・II

所在地 京都府宇治市御泊子町64番地1ほか  
敷地面積 2,864.71㎡  
延床面積 5,261.75㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数208戸 (1号館 ワンルーム:129戸、2号館 ワンルーム:73戸、店舗:6戸)  
建築時期 昭和62年3月



**S-13**  
吉塚AGビル  
6号館・7号館  
Yoshizuka AG Building

所在地 福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号 (6号館)  
二丁目3番29号 (7号館)  
敷地面積 1,418.16㎡  
延床面積 6号館:1,308.32㎡ 7号館:991.77㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
賃貸可能戸数 総戸数86戸 (6号館 ワンルーム140戸、2DK:9戸、7号館 1K:37戸)  
建築時期 6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月



# COMPACT TYPE

コンパクトタイプ

## 居住者と投資地域等

- 主たる居住者 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
- 市場の特徴 ライフスタイルの多様化による新しい家族形態や勤務形態に即したこの種のタイプの需要は、主に首都圏中心部で近年需要が増大してきました。  
SOHO (Small Office Home Office=自宅の小規模事務所使用) 等のニーズも高まっています。
- 主たる投資対象地域 首都圏
- 望ましい周辺環境 交通利便、商業利便、文化施設に近接

## C-13 パシフィックタワー乃木坂 Pacific Tower Nogizaka



所在地 東京都港区赤坂九丁目6番39号  
 敷地面積 509.96㎡  
 延床面積 5,032.12㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付地上19階建  
 賃貸可能戸数 総戸数68戸 (1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸)  
 建築時期 平成16年8月





**C-11**  
ジェイパーク永田町

JPark Nagatocho

**所在地** 東京都千代田区  
永田町二丁目17番9号  
**敷地面積** 367.70㎡  
**延床面積** 1,272.70㎡  
**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)  
**建築時期** 平成15年1月



**C-14**  
パシフィックレジデンス赤坂I

Pacific Residence Akasaka I

**所在地** 東京都港区赤坂七丁目5番10号  
**敷地面積** 889.67㎡  
**延床面積** 1,740.18㎡  
**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)  
**建築時期** 平成16年5月



**C-15**  
アパートメント西麻布

Apartments Nishi-Azabu

**所在地** 東京都港区西麻布四丁目19番2号  
**敷地面積** 1,194.72㎡  
**延床面積** 10,834.00㎡  
**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:80戸、  
1DK:28戸、1DK+0DK:13戸、  
2DK:11戸、2DK+0DK:12戸、  
3DK:11戸、4DK:2戸、2棟:2戸)  
**建築時期** 平成16年7月



**C-16**  
セレーノ天神南

Sereno Tenjin Mizumi

**所在地** 福岡県福岡市中央区  
渡辺通三丁目10番24号  
**敷地面積** 815.48㎡  
**延床面積** 3,274.89㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
19階建  
**賃貸可能戸数** 総戸数56戸  
(1LDK:3戸、2LDK:53戸)  
**建築時期** 平成16年1月



**C-17**  
コモンハウス博多駅南

Common House Hakatoeki-Minami

**所在地** 福岡県福岡市博多区  
博多駅南四丁目3番29号  
**敷地面積** 419.00㎡  
**延床面積** 1,912.19㎡  
**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)  
**建築時期** 平成15年1月



**C-18**  
パシフィックレジデンス人形町

Pacific Residence Ningyacho

**所在地** 東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号  
**敷地面積** 214.77㎡  
**延床面積** 1,018.34㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上7階建  
**賃貸可能戸数** 総戸数25戸 (ワンルーム:12戸、1DK:16戸、1LDK:6戸、店舗:1戸)  
**建築時期** 平成16年3月



**C-19**  
パシフィックレジデンス代官山

Pacific Residence Daikanyama

**所在地** 東京都港区代官山1番4号  
**敷地面積** 701.53㎡  
**延床面積** 2,859.12㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付6階建  
**賃貸可能戸数** 総戸数42戸  
(ワンルーム:15戸、  
1LDK:19戸、2LDK:18戸)  
**建築時期** 平成16年7月



**C-20**  
パシフィックレジデンス市ヶ谷

Pacific Residence Ichigaya

**所在地** 東京都新宿区  
市谷本村町3番17号  
**敷地面積** 533.80㎡  
**延床面積** 3,477.67㎡  
**構造** 鉄骨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85戸 (1K:41戸、  
1DK:22戸、2LDK:22戸)  
**建築時期** 平成16年8月



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

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



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

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



**C-3** ジョアナ自由が丘  
Joana Jiyugakino

所在地 東京都目黒区中横一丁目25番17号  
敷地面積 524.81㎡  
延床面積 1,772.81㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数28戸 (1LDK: 11戸, 2LDK: 17戸)  
建築時期 平成14年3月



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

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





**C-5 ヴェール小日向**  
Veil Kohinetsu

所在地 東京都文京区小日向二丁目30番6号  
敷地面積 499.41㎡  
延床面積 644.19㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数11戸 (1LDK:2戸、2LDK:9戸)  
建築時期 平成10年3月



**C-6 Zesty池上A棟・B棟**  
Zesty Ikegami

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



**C-7 ワコーレ東日暮里 II**  
Wakohse Higashi-Nippori II

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



**C-8 リーベンスハイム八王子 I**  
Liebens Heim Hachioji I

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



**C-9 グランドハイツ日比野**  
Grand Heights Hibino

所在地 愛知県名古屋市中村区日比野町20番2ほか  
敷地面積 2,477.64㎡  
延床面積 8,058.98㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建  
賃貸可能戸数 総戸数129戸 (3DK:129戸)  
建築時期 平成4年4月



**C-10 ヴェール向陽**  
Veil Koyo

所在地 愛知県名古屋市中村区向陽町三丁目5  
敷地面積 2,068.69㎡  
延床面積 2,195.50㎡  
構造 鉄筋コンクリート造ルーフリング算5階建  
賃貸可能戸数 総戸数40戸 (1LDK:40戸)  
建築時期 平成12年2月



**居住者と投資地域等**

- 主たる居住者 3名以上の家族
- 市場の特徴 住宅取得意欲の強いこの層にも徐々に賃貸志向層が増えており、堅調な需要が見込める上、入居期間も他のタイプと比較して相対的に長期に及びます。
- 主たる投資対象地域 首都圏及び政令指定都市等
- 望ましい周辺環境 閑静、治安が良好、教育施設に近接、娯楽施設が近くに無い

**F-11 フロントニア芝浦 Frontier Shibaura**



所在地 東京都港区芝浦四丁目18番30号  
 敷地面積 2,292.08㎡  
 延床面積 12,540.48㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造段屋根地下2階付地上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)  
 建築時期 平成3年9月





### F-10 ソルシェ目白 Solcher Mejiro

所在地 東京都豊島区高田二丁目7番2号  
 敷地面積 4,437.10㎡  
 延床面積 17,417.59㎡  
 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)  
 建築時期 平成11年1月



### F-1 グレンパーク桜丘 Glenpark Sakuragaoka

所在地 東京都渋谷区桜丘町22番6号  
 敷地面積 963.03㎡  
 延床面積 4,931.09㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建  
 賃貸可能戸数 総戸数66戸 (ワンルーム:13戸、1LDK:12戸、1LDK+S:18戸、  
 2LDK:14戸、  
 2LDK+S:7戸、  
 2LDK+DEN:2戸)  
 建築時期 平成15年4月



### F-2 目白御留山デュプレックスリス Mejiro Otomayama Duplex R's

所在地 東京都新宿区下落合四丁目4番24号  
 敷地面積 1,143.86㎡  
 延床面積 2,034.11㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建  
 賃貸可能戸数 総戸数19戸 (1LDK:2戸、2LDK:2戸、3LDK:15戸)  
 建築時期 平成14年12月



### F-3 パシフィックレジデンス新川 Pacific Residence Shikawa

所在地 東京都中央区新川二丁目17番10号  
 敷地面積 396.60㎡  
 延床面積 2,416.08㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建  
 賃貸可能戸数 総戸数36戸 (1LDK:9戸、2LDK:14戸、3LDK:13戸)  
 建築時期 平成15年2月



**F-4 世田谷サンハイツ**  
Seragaya Sun Heights

所在地 東京都世田谷区上馬五丁目10番地9号  
敷地面積 1,552.86㎡  
延床面積 2,063.39㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数38戸 (1K:12戸、1LDK:2戸、2LDK:8戸、3LDK:16戸)  
建築時期 平成4年7月



**F-5 アルス新大塚**  
Ars Shin-Okubo

所在地 東京都豊島区南大塚三丁目40番5号  
敷地面積 545.90㎡  
延床面積 3,018.27㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数51戸 (1LDK:1戸、2LDK:12戸、3LDK:14戸、事務用:14戸)  
建築時期 平成1年9月



**F-6 クレイマンション鶴見**  
Crane Mansion Tsurumi

所在地 神奈川県横浜市鶴見区向戸町一丁目10番地  
敷地面積 2,003.62㎡  
延床面積 3,573.86㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数59戸 (2LDK:29戸、3LDK:28戸、店舗:2戸)  
建築時期 平成2年7月



**F-7 マノア颯沼**  
Menoa Saginome

所在地 神奈川県川崎市宮前区颯沼一丁目3番20号  
敷地面積 697.98㎡  
延床面積 1,667.13㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数14戸 (3LDK:12戸、4LDK:2戸)  
建築時期 平成1年2月



**F-8 メゾン柏**  
Meison Kashiwa

所在地 千葉県柏市明原二丁目9番1号  
敷地面積 2,433.10㎡  
延床面積 4,725.19㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
賃貸可能戸数 総戸数56戸 (3LDK:43戸、4LDK:8戸、5LDK:5戸)  
建築時期 平成1年11月



**F-9 スカイハイツ平針**  
Sky Heights Hirabari

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



# LARGE TYPE

ラージタイプ



## 居住者と投資地域等

- 主たる居住者 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
- 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も多くあります。
- 主たる投資対象地域 都心主要5区
- 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

## L-1 マノア岡本 Manoa Okamoto



所在地 東京都世田谷区岡本一丁目4番10号  
 敷地面積 1,986.00㎡  
 延床面積 2,121.09㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建  
 賃貸可能戸数 総戸数12戸 (3LDK:12戸)  
 建築時期 平成11年10月





L-2 ベルウッド  
Bellwood

所在地 東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号  
敷地面積 748.49㎡  
延床面積 2,071.08㎡  
構造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数6戸 (3LDK:6戸)  
建築時期 平成1年9月



L-3 グランフォルム市ヶ谷弘方町  
Grand Forma Ichigaya Haraiuketamachi

所在地 東京都新宿区弘方町4番1号  
敷地面積 758.82㎡  
延床面積 1,734.94㎡  
構造 鉄筋コンクリート造除根地下1階付3階建  
賃貸可能戸数 総戸数6戸 (2LDK:1戸, 3LDK:5戸)  
建築時期 平成2年7月



L-4 目黒ヒルサイドコート  
Meguro Hillside Court

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



L-5 プティ・クール砧  
Petit Cour Kinuta

所在地 東京都世田谷区砧四丁目37番1号  
敷地面積 819.30㎡  
延床面積 1,816.00㎡  
構造 鉄筋コンクリート造除根地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数11戸 (2LDK:5戸, 3LDK:5戸, 4LDK:1戸)  
建築時期 平成2年3月



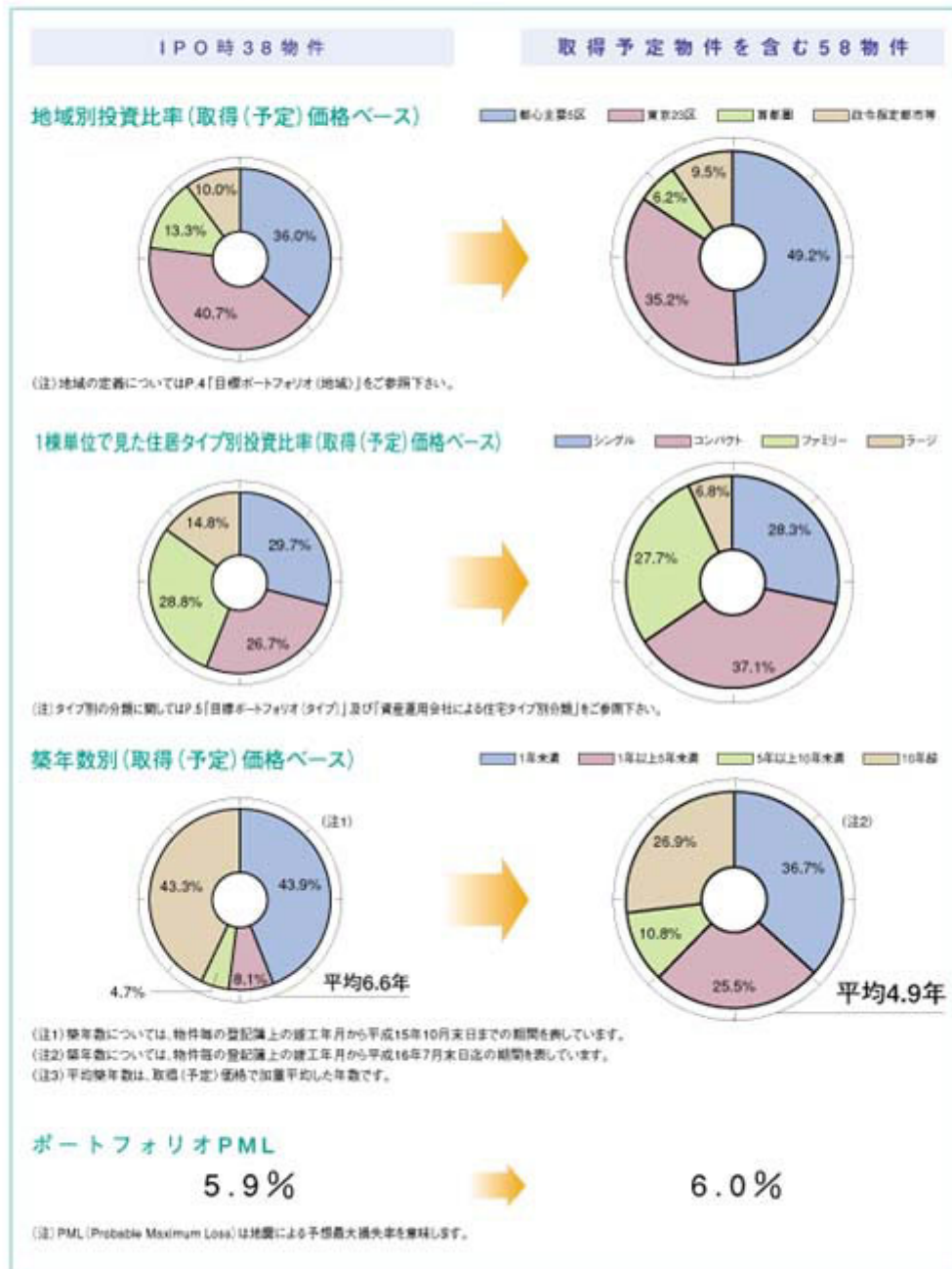
L-6 西荻窪アーベインホームズ  
Nishi-Ogikubo Urbane Homes

所在地 東京都杉並区西荻北二丁目7番2号  
敷地面積 1,874.48㎡  
延床面積 4,247.32㎡  
構造 鉄筋コンクリート造除根地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数28戸 (2LDK:12戸, 3LDK:16戸)  
建築時期 平成1年5月

# ポートフォリオデータ

Portfolio Data

## ポートフォリオ分散状況



# 不動産ポートフォリオ

Portfolio Profile

## ポートフォリオ一覧

### 取得予定資産

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得予定価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4)	階数 (注5)	賃貸可能 戸数 (注6)	建築時期 (注7)
S-14	東京23区	アパートメンツ白金台	1,250	1.47	RC	B1階・5階	32	平成16年5月
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	1.12	RC	B1階・7階	91	平成4年3月
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	3.20	SRC	B1階・13階	62	平成16年9月
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	970	1.14	SRC	12階	78	平成12年2月
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1.20	SRC	12階	63	平成16年3月
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新座イースト	1,397	1.64	RC	10階	54	平成16年2月
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	854	1.00	SRC	8階	48	平成12年8月
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	1.95	RC	B1階・15階	65	平成16年2月
C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	9.30	SRC	B1階・14階	125	平成16年7月
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	1,200	1.41	SRC	15階	56	平成16年1月
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	420	0.49	SRC	11階	39	平成15年1月
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	0.67	RC	B1階・7階	25	平成16年3月
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2.56	RC	B1階・8階	42	平成16年7月
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	3.03	SRC	B1階・14階	85	平成16年8月
F-11	都心主要5区	フロンティア芝浦	4,900	5.75	SRC	B2階・15階	154	平成3年9月
小計			30,597	35.92	—	—	1,019	—

### 第2期取得資産 (注7)

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4)	階数 (注5)	賃貸可能 戸数 (注6)	建築時期 (注7)
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1.86	SRC	14階	155	平成14年3月
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	1.17	RC	10階	23	平成15年1月
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4.58	RC	B2階・19階	68	平成16年8月
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂I	1,300	1.53	RC	5階	37	平成16年5月
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	8.63	SRC	B1階・10階	162	平成11年1月
小計			15,132	17.76	—	—	445	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の取得(予定)資産についてS型(シングルタイプ)、C型(コンパクトタイプ)、F型(ファミリータイプ)及びL型(ラージタイプ)の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。

(注2)都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注3)「投資比率」とは、全取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計に対する当該取得(予定)資産の取得(予定)価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています)。

(注4)「構造」、「階数」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注5)「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、B1:地下1階付

(注6)「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、平成16年7月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(注7)平成16年6月16日付で本投資法人と住友不動産株式会社の間で不動産売買契約を締結済みである「パシフィックレジデンス水道橋」は記載していません。

(注8)平成17年1月31日に売却予定のヴェール小日向、マノア築沼を含めて記載しています。





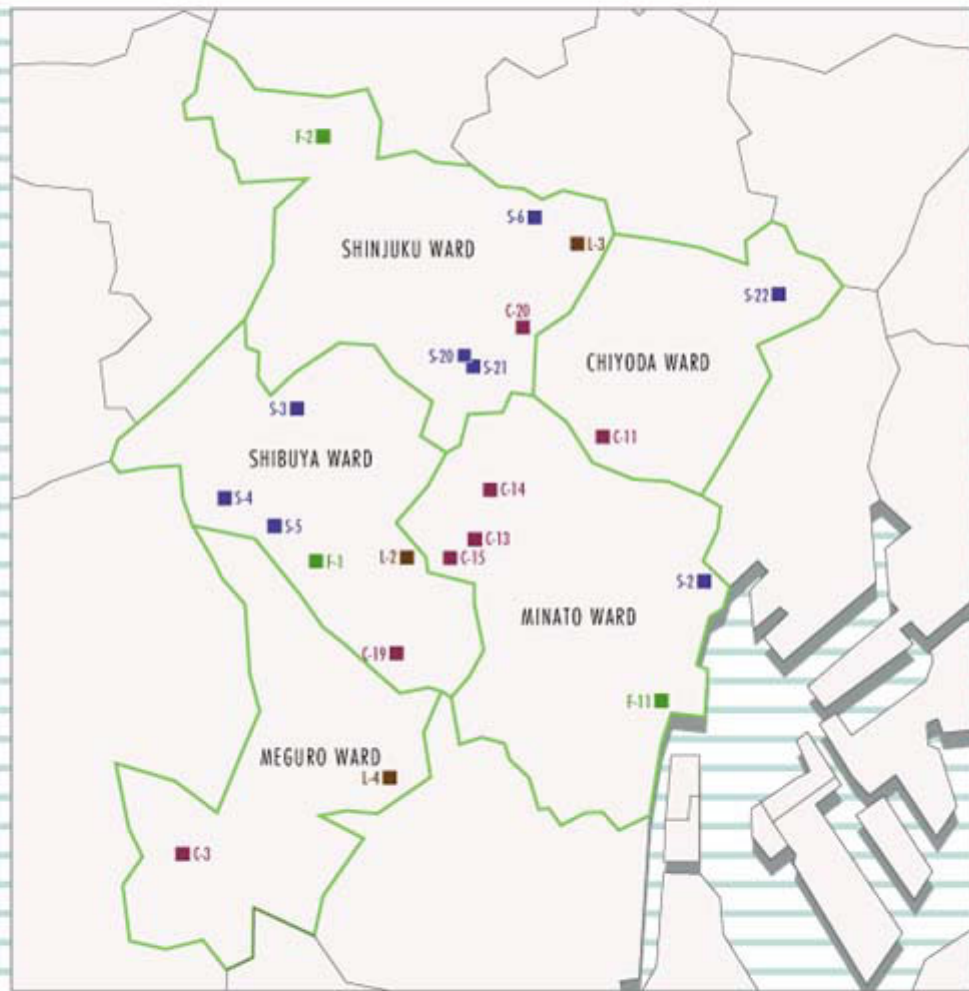
## 当初取得資産 (注9)

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4)	階数 (注5)	賃貸可能 戸数 (注6)	建築時期 (注7)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	2.41	RC	7階	83	平成15年 2月
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1,900	2.23	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1.22	RC	7階	27	平成15年 3月
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	0.62	RC	3階	17	平成 7年11月
S-5	都心主要5区	レイバレス宇田川町マンション	569	0.67	RC	5階	30	平成13年 6月
S-6	都心主要5区	ヴェール高久井町	520	0.61	RC	4階	41	平成10年 3月
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	0.76	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	0.53	SRC	11階	24	平成14年 6月
S-9	首都圏	ドミトリー豊町田	490	0.58	SRC/S	B1階・12階	73	平成 4年 7月
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	0.82	SRC	9階	63	平成 4年 8月
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1.34	RC	B1階・7階	182	平成 3年 3月
S-12	法令従事等	ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,260	1.48	RC	7階	208	昭和62年 3月
S-13	法令従事等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	0.50	RC	5階	86	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京春日	3,590	4.21	RC	B1階・10階	104	平成15年 8月
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	0.89	SRC	12階	33	平成15年 2月
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	1.27	SRC	B1階・10階	28	平成14年 3月
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1.30	RC	11階	39	平成15年 2月
C-5	東京23区	ヴェール小日向	273	1.32	RC	4階	11	平成10年 3月
C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	381	0.45	RC	4階	19	平成15年 7月
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	972	1.14	RC	B1階・7階	57	平成 3年 2月
C-8	首都圏	リーベンスハイム八王子Ⅰ	700	0.82	RC	9階	40	昭和63年 1月
C-9	法令従事等	グランドハイツ日比野	1,230	1.44	SRC	14階	123	平成 4年 4月
C-10	法令従事等	ヴェール向陽	454	0.53	RC	5階	40	平成12年 2月
F-1	都心主要5区	グレンパーク横丘	3,960	4.65	SRC	B2階・12階	66	平成15年 4月
F-2	都心主要5区	目白御園山テュープレックススリス	1,100	1.29	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1.67	SRC	14階	36	平成15年 2月
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1.15	RC	4階	38	平成 4年 7月
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1.31	SRC	B1階・10階	31	平成 1年 3月
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1.23	RC	7階	59	平成 2年 7月
F-7	首都圏	マノア鶴沼	346	0.41	RC	7階	14	平成 1年 2月
F-8	首都圏	メゾン柏	840	0.99	RC	8階	56	平成 1年11月
F-9	法令従事等	スカイハイツ早針	554	0.65	RC	B1階・9階	36	平成 7年 2月
L-1	東京23区	マノア岡本	590	0.69	RC	B1階・3階	12	平成 1年10月
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1.80	RC	B1階・5階	6	平成 1年 9月
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷私方町	970	1.14	RC	B1階・3階	6	平成 2年 7月
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1.17	RC	3階	18	平成 3年 2月
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	0.80	RC	B1階・5階	11	平成 2年 3月
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1.23	RC	B1階・5階	28	平成 1年 5月
小計			39,456	46.32	—	—	1,871	—
合計			85,185	100.00	—	—	3,334	—

ポートフォリオMAP(分布)

■ SINGLE TYPE

P O R T F O L I O



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO

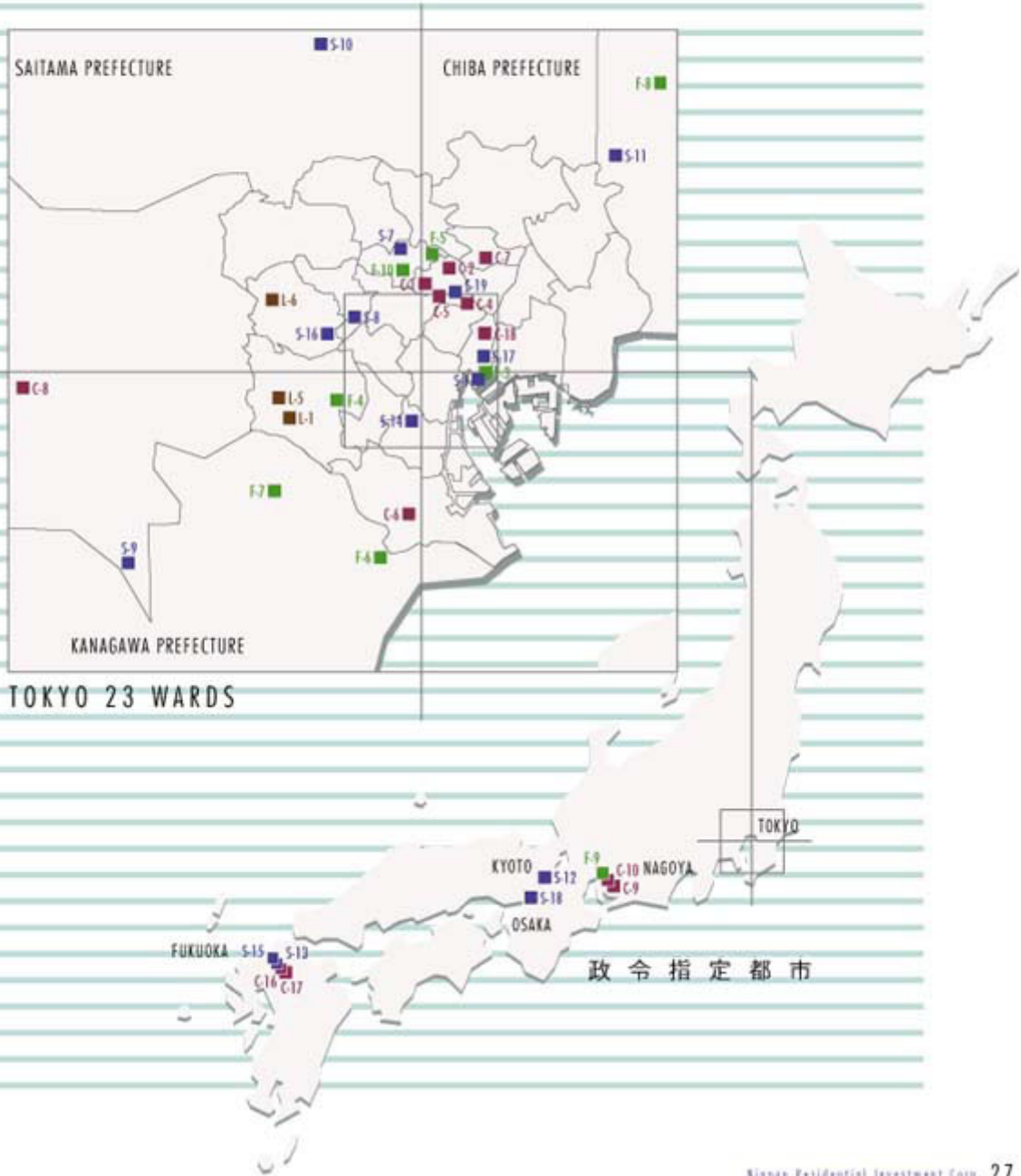


■ COMPACT TYPE

■ FAMILY TYPE

■ LARGE TYPE

M A P



## 投資法人の概要

Profile of Nippon Residential Investment Corp.

### 決算ハイライト

#### 決算トピックス

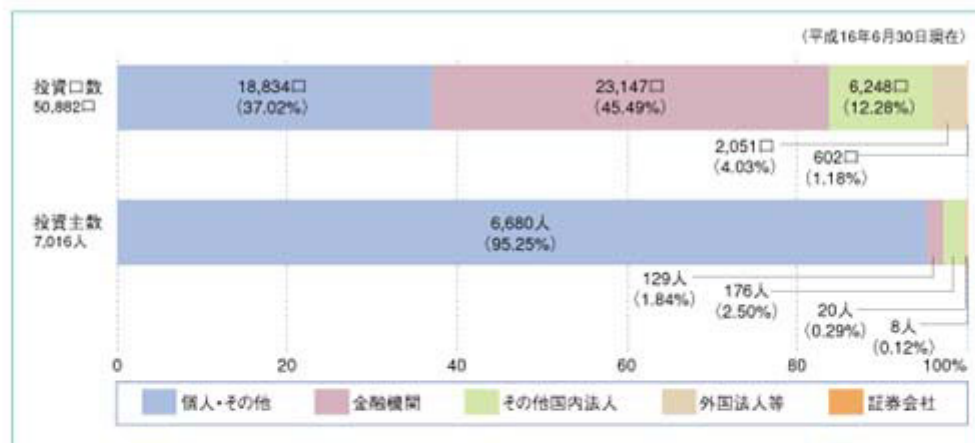
平成16年5月中間期(平成15年12月1日～平成16年5月31日)の運用状況

営業収益	725,204千円
経常利益	283,821千円
中間純利益	279,285千円
総資産額	45,528,851千円
純資産額	24,700,432千円
一口当たり純資産額	485,445円
一口当たり中間純利益	11,094円(5,539円)

(注1) 詳細は、後記「第二節発行者情報第1投資法人の概況(1) 主要な経営指標等の推移」をご参照ください。

(注2) 期末発行済投資口数 平成16年5月期 50,882口

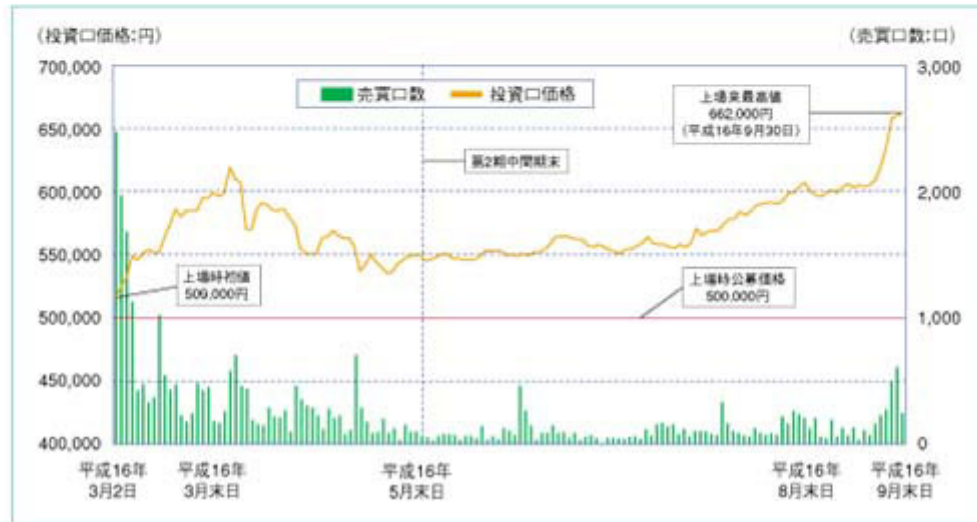
#### 投資主の構成、口数、投資主数



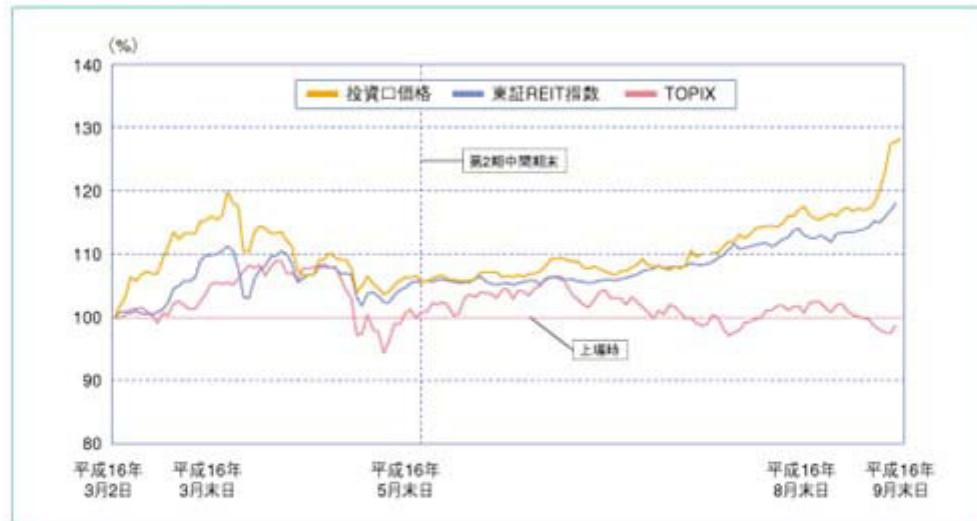


## 投資口パフォーマンス

### 投資口価格（終値）の推移



### インデックス比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。  
 (注2) 本投資法人の上場日(平成16年3月2日)の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しています。

## 投資法人の概要

Profile of Nippon Residential Investment Corp.

### 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

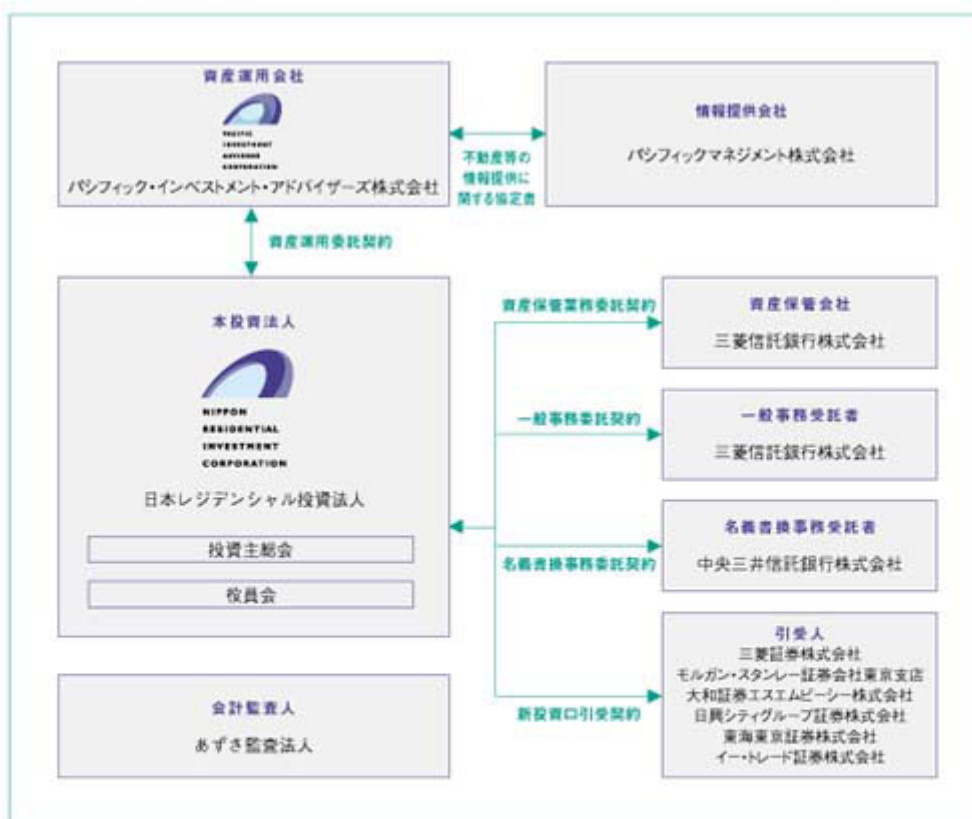
平成15年 1月27日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第19号）

平成16年 3月 2日 東京証券取引所に上場（証券コード：8962）

\*投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（「投信法」）



### 本投資法人の仕組図



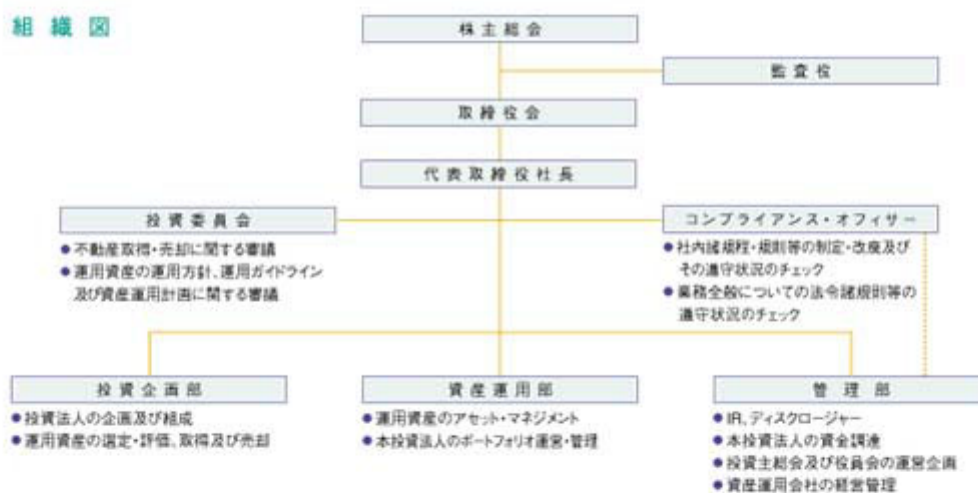
## 資産運用会社の概要

Profile of Pacific Investment Advisors Corp.

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



### 組 織 図



### 資産運用会社の大株主の状況

(本書の日付現在)

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

## 【用語の説明】

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

不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
アセット・マネジメント（AM）業務	不動産ファンドや投資家のためのアドバイザー業務をいいます。投資パフォーマンスを最大化させるため、投資運用方針・計画の立案及び実施、プロパティ・マネジメント（PM）会社等を使った物件管理やテナントリーシング、資金調達や会計業務等を行い、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とします。
瑕疵担保責任	民法第570条に基づき、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に売主が買主に対して負う責任のことをいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
減価償却費	有形固定資産は、使用している間に少しずつその価値が減少していきます。そのため、有形固定資産の価値の減少額は、その資産を取得した時の帳簿価額から減額しなければならず、その額のことを減価償却費といいます。
建ぺい率	建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域等に応じて都市計画で定められます。
再調達価格	建物状況調査評価において、既存の建物と同程度のものを調査時に新築するとした場合の費用（解体撤去費用、設計料、移転引越費、仮事務所費、営業補償費等を含みません。また、法的な制約条件の変更の影響も含みません。）をいいます。
地震リスク診断報告書及びPML	地震リスク診断報告書とは、地震リスクの程度を認識するため、個別物件の耐震性・PMLを評価するレポートをいう。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。
資本的支出及び修繕費	固定資産の維持保全・更新等により支出した金額のうち、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、固定資産の取得価額に加算される支出を「資本的支出」、その支出事業年度の損金とするその他の支出を「修繕費」といいます。
総資産有利子負債比率	投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第3条第1項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。
直接還元法	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
D C F 法 (Discounted Cash Flow Method)	不動産を評価する収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）の一つで、割引キャッシュ・フロー法とも呼ばれます。収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計する方法をいいます。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。



用語	用語に関する説明
プロパティ・マネジメント（PM）業務	物件の所有者等から委託を受け建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
容積率	建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域等に応じて都市計画で定められる（指定容積率といいます。）が、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合（基準容積率といいます。）とは、異なる場合があります。
用途地域	都市計画法第8条第1項第1号に掲げられている都市の環境保全・利用価値向上のため、建築物の用途を地域別に制限する制度をいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けます。
割引率	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元方におけるDCF法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率をいいます。

その他の主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・大株主等、証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する者が、それを利用して行う不正な証券取引をいいます。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引（証券取引法第166条）。但し、投資法人の発行する投資口については、現行法上同規制の対象とされていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
純資産価額	投資口1口当たりの純資産額（純資産総額÷発行済投資口総数）をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務（投資主総会の招集や投資信託委託業者等外部への事務の委託等）を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称をいいます。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等を基本的な内容とします。
投信法	投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）をいいます。
利害関係人等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。

## 第5【内国投資証券事務の概要】

### 1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店 日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし（名義書換を直接名義書換事務受託者に請求する場合は手数料は不要ですが、証券会社を通ずる場合には証券会社の手数料がかかる場合があります。）

### 2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

### 3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

### 4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

### 5. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

平成16年 1月28日

日本レジデンシャル投資法人

役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員  
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

関与社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成14年12月6日から平成15年11月30日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、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15年11月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

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

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

以 上

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年 8月24日

日本レジデンシャル投資法人

役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印  
関与社員

関与社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第2期計算期間の中間計算期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成16年5月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する中間計算期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）の損益の状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成16年6月24日及び同年6月30日に資金の借入れを実施し、当該資金の借入れにより資産の取得を行っている。また、平成16年6月16日、同年6月28日及び同年7月30日に資産取得に係る不動産売買契約を締結している。

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

以 上

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。