

【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19年5月31日
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 西村 賢
【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 44,800,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,100,000,000円
	(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

日本レジデンシャル投資法人

(英文表示: Nippon Residential Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

募集の対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）であり、記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付けは取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合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。

(3)【発行数】

60,000口

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

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

(4)【発行価額の総額】

44,800,000,000円

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

(5)【発行価格】

未定

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

(注2) 日本証券業協会の定める公正慣習規則第14号第7条の2に規定される方式により、上記（注1）記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成19年6月13日（水）から平成19年6月15日（金）までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて本投資法人が引受人より本投資証券1口当たりの払込金として受け取る金額（発行価額）を決定します。

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

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成19年6月18日（月）から平成19年6月20日（水）まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年6月6日（水）から平成19年6月15日（金）までを予定していますが、前記(5)（注2）の通り実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年6月13日（水）から平成19年6月15日（金）までを予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成19年6月14日（木）から平成19年6月18日（月）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

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

(11) 【払込期日】

平成19年6月25日（月）

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年6月6日（水）から平成19年6月15日（金）までを予定していますが、前記(5)（注2）の通り実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年6月13日（水）から平成19年6月15日（金）までを予定しています。したがって、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成19年6月21日（木）」となります。

(12) 【払込取扱場所】

名称	住所
株式会社三菱東京UFJ銀行 虎ノ門中央支店	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号
中央三井信託銀行株式会社 本店	東京都港区芝三丁目33番1号
住友信託銀行株式会社 東京営業部	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号
株式会社みずほコーポレート銀行 日本橋営業部	東京都中央区八重洲一丁目2番16号
株式会社三井住友銀行 日本橋支店	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

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

(13) 【手取金の使途】

一般募集における本投資法人の手取金（44,800,000,000円）については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」記載の第三者割当による新投資口発行の手取金（上限1,100,000,000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（29,690,000,000円）に充当し、残額を短期借入金の返済等に充当します。

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

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

本投資法人及びその資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に、下表に記載する引受人との間で本投資証券の元引受契約を締結する予定です。引受人は、発行価格決定日に決定される発行価額にて買取引受けを行い、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払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	
その他引受人は未定		
合計	————	60,000口

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

(注2) 引受人は、元引受契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

(注3) 引受人は、引受人以外の証券会社に引受投資口の販売を委託することがあります。

(注4) 大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社及びドイツ証券株式会社を総称して「共同主幹事会社」ということがあります。

② 申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

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

(ロ) 受渡し

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

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

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

(3)【売出数】

1,482口

(注) オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

1,100,000,000円

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

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8)【申込期間】

平成19年6月18日（月）から平成19年6月20日（水）まで

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

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、前記「1 募集内国投資証券 (9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

大和証券エスエムビーシー株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成19年6月26日（火）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (11) 払込期日」に記載の払込期日の翌営業日とします。

(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】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

(ロ) 受渡し

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

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

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

これに関連して、本投資法人は平成19年5月31日（木）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,482口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成19年7月20日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下「申込期間」といいます。）中、本投資証券について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買い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。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成19年7月18日（水）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を行った口数を上限として、東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買い付けられた本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券エスエムビーシー株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は上限口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の両取引に係る借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

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

上記に記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社及びドイツ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で一般募集の受渡期日から90日間は、投資口の追加発行（但し、本件第三者割当による追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。
- (2) 本投資法人の投資主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、共同主幹事会社との間で一般募集の受渡期日から90日間は、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を大和証券エスエムビーシー株式会社に貸し渡すことを除きます。）を行わないことに合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日） 平成19年2月23日に関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年5月2日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年2月23日付の有価証券報告書及び平成19年5月2日付の訂正報告書（以下併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

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

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

1 投資法人の特徴と推移

(1) 投資法人の基本理念

日本レジデンシャル投資法人は、日本の重要な社会資本である賃貸住宅を長期的な視点で最適な運用を行い、「優良な賃貸住宅」と「優良な金融商品」を社会に提供し、永く国民に信頼される社会経済的基盤となることを目指します。

(2) 投資法人の特徴

① 国内初の「住宅特化型」REITとしての運用実績

本投資法人は、平成16年3月2日に公募による49,200口の投資口の追加発行を実施し、国内初の賃貸住宅の運用に特化した「住宅特化型」REIT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。その後、5期以上にわたる運用実績を重ねるとともに、3回の公募増資を実施しています。

② J-REIT最多の物件数、賃貸可能戸数による分散

本投資法人は上場後、資産運用会社及び資産運用会社の出資会社のノウハウ・情報を活用しつつ、賃貸住宅市場において高い競争力を有する優良な賃貸住宅を厳選取得してきました。その結果、本書の日付現在の保有物件数は116物件、賃貸可能戸数は7,294戸、保有資産規模（取得価格の合計）は2,254億円となっており、J-REIT最多の物件数、賃貸可能戸数によって構成される分散効果の高いポートフォリオを構築し、安定的な賃貸事業収入を確保しています。

但し、保有物件について平成19年6月1日付又は譲渡先と別途合意する日付で2物件を、平成19年9月3日から平成19年11月29日までの間で譲渡先と別途合意する日付で1物件を、それぞれ売却することを決定しています（後記「(3) ポートフォリオの拡充とクオリティの向上

② ポートフォリオ・クオリティの向上」をご参照下さい。）。

③ 競争力の高い賃貸住宅によるポートフォリオ構成

本投資法人は、投資方針の定めに従い、利便性、周辺環境、管理状況、設備仕様等の観点から、特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件をコアアセットとして区分し、これをポートフォリオの中心資産としています。本投資法人は、コアアセットの競争力の高さを活用して安定性、成長性を確保するとともに、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸需要が他地域と比較して堅調に推移している首都圏を主たる投資対象地域とする首都圏重視型ポートフォリオを構築しており、今後かかる投資方針に基づき投資対象不動産を取得していきます。なお、本投資法人が本書の日付現在保有している116物件に、第8期以降取得予定の13物件を加えた129物件（売却決定済の3物件を含みます。）の地域別投資比率は以下の通りであり、東京都心部を中心に資産配分を行っています。

地域		比率（注4）（%）		目標ポートフォリオの比率（注4）（%）
都心主要5区（注1）	港区	27.8	48.3	30～50
	渋谷区	11.9		
	千代田区	3.7		
	新宿区	3.4		
	目黒区	1.4		
東京23区（都心主要5区を除く）	品川区	10.8	32.9	30～50
	中央区	8.9		
	文京区	3.6		
	豊島区	3.6		
	世田谷区	2.2		
	大田区	1.4		
	杉並区	1.1		
	台東区	0.5		
	北区	0.4		
	江戸川区	0.3		
	中野区	0.2		
首都圏（東京23区を除く）（注2）	東京都23区以外	1.3	4.7	0～20
	神奈川県	2.6		
	千葉県	0.8		
政令指定都市（首都圏を除く）等（注3）	北海道	2.4	14.1	0～20
	宮城県	0.5		
	愛知県	3.8		
	京都府	1.5		
	大阪府	3.6		
	兵庫県	0.9		
	福岡県	1.4		

（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1都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へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

（注4）比率は、取得価格を基準として計算しています。なお、各比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

④ 健全な財務基盤

本投資法人は、資産の効率的な運用及び中長期的な安定収益確保を実現するために、資金調達コストの効率化を図りつつ、財務の安定性、柔軟性及び機動性を確保しています。具体的には、投資口の追加発行、借入れ、投資法人債の発行、複数の金融機関との間における融資に係る基本合意書及びコミットメントライン契約の締結等により資金調達手法を多様化し資金調達先を拡充するとともに、保守的な総資産負債比率の維持により資金調達バランスを確保しつつ、借入れの無担保化を推進しています。また、有利子負債の長期化、金利固定化を推進することにより金利上昇リスクに対応するとともに、借入金の返済期限の分散及び資金調達先の拡充により、リファイナンスリスクの低減を図っています。

また、本投資法人は、資金調達手法の多様化の一環として、投資法人債の発行を目的として平成19年4月13日に証券取引法に従って投資法人債の発行登録書を提出しています。本書の日付以降も、本投資法人が当該発行登録書に基づき、投資法人債の発行を行う可能性があります。

本書の日付現在における本投資法人の借入金の明細、発行登録書及び投資法人債の概要、発行体格付の状況並びに有利子負債に係る財務指標の推移は以下の通りです。

(イ) 借入金等明細表

本投資法人の本書の日付現在における借入状況は以下の通りです。

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
		短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	1,700,000	—	—	1,700,000	1.1	平成19年 9月29日
株式会社三井住友銀行	—		2,000,000	—	2,000,000	1.1	平成19年 12月26日	(注6)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行	—		1,000,000	—	1,000,000	1.1	平成20年 1月26日	(注6)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式 会社	—		1,500,000	—	1,500,000	0.9	平成20年 2月20日	(注6)	無担保 無保証
中央三井信託銀行株式 会社	—		1,000,000	—	1,000,000				
信金中央金庫	—		1,000,000	—	1,000,000				
株式会社三菱東京UFJ 銀行	—		700,000	—	700,000	1.3	平成20年 2月20日	(注6)	無担保 無保証
住友信託銀行株式会社	—		500,000	—	500,000				
株式会社三菱東京UFJ 銀行	—		300,000	—	300,000				
三菱UFJ信託銀行株式 会社	—		300,000	—	300,000				
住友信託銀行株式会社	—		300,000	—	300,000				
中央三井信託銀行株式 会社	—		300,000	—	300,000				
株式会社みずほコーポ レート銀行	—		120,000	—	120,000				

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
		短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ 銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.0	平成20年 2月28日
住友信託銀行株式会社	—		1,000,000	—	1,000,000				
株式会社福岡銀行	—		600,000	—	600,000				
株式会社三井住友銀行	—		2,300,000	—	2,300,000	1.0	平成20年 3月5日	(注6)	無担保 無保証
株式会社みずほコーポ レート銀行	—		1,600,000	—	1,600,000	1.0	平成20年 3月28日	(注6)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ 銀行	—		1,125,000	—	1,125,000	1.3	平成20年 4月2日	(注6)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式 会社	—		1,125,000	—	1,125,000				
住友信託銀行株式会社	—		1,125,000	—	1,125,000				
中央三井信託銀行株式 会社	—		1,125,000	—	1,125,000				
株式会社みずほコーポ レート銀行	—		450,000	—	450,000				
小計	3,200,000 (注4)	20,470,000	1,500,000 (注4)	22,170,000	—	—	—	—	
長期借 入金 (一年 以内返 済)	小計	11,500,000 (注5)	—	11,500,000 (注5)	—	—	—	—	
長期借 入金	株式会社三菱東京UFJ 銀行	3,534,000	—	532,000	3,002,000	1.4 (注2)	平成21年 2月28日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	1,441,500	—	217,000	1,224,500				
	三菱UFJ信託銀行株式 会社	1,209,000	—	182,000	1,027,000				
	住友信託銀行株式会社	1,209,000	—	182,000	1,027,000				
	株式会社りそな銀行	1,209,000	—	182,000	1,027,000				
	株式会社あおぞら銀行	697,500	—	105,000	592,500				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	1.3 (注2)	平成21年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式 会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式 会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000					

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
		長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000	1.3 (注2)	平成21年 11月30日
農林中央金庫	1,250,000		—	—	1,250,000				
株式会社静岡銀行	500,000		—	—	500,000				
株式会社千葉銀行	500,000		—	—	500,000				
第一生命保険相互会社	1,000,000		—	—	1,000,000	1.9	平成23年 8月31日	(注6)	無担保 無保証
大同生命保険株式会社	1,600,000		—	—	1,600,000	2.2	平成25年 11月17日	(注6)	無担保 無保証
全国共済農業協同組合 連合会	—		2,000,000	—	2,000,000	1.8	平成23年 12月26日	(注6)	無担保 無保証
太陽生命保険株式会社	—		1,500,000	—	1,500,000				
第一生命保険相互会社	—		1,000,000	—	1,000,000				
三井住友海上火災保険 株式会社	—		1,000,000	—	1,000,000				
農林中央金庫	—		5,000,000	—	5,000,000	1.2 (注3)	平成23年 12月26日	(注6)	無担保 無保証
株式会社八十二銀行	—		1,000,000	—	1,000,000				
株式会社三菱東京UFJ 銀行	—		2,000,000	—	2,000,000	1.1 (注9)	平成22年 2月19日	(注6)	無担保 無保証
住友信託銀行株式会社	—		2,000,000	—	2,000,000				
三菱UFJ信託銀行株式 会社	—		2,000,000	—	2,000,000				
中央三井信託銀行株式 会社	—		2,000,000	—	2,000,000				
株式会社千葉銀行	—		2,000,000	—	2,000,000				
信金中央金庫	—		1,000,000	—	1,000,000				
小計	23,400,000	22,500,000	1,400,000	44,500,000	—				
合計	38,100,000 (注4) (注5)	42,970,000	14,400,000 (注4) (注5)	66,670,000	—	—	—	—	

(注1) ローン契約毎の利率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヶ月円TIBOR)の上限を1.38%に設定しています。

(注4) 短期借入金に関しては、本書の日付現在、残高のある借入先を記載しています。なお、第7期中において、第6期末までに借り入れていた短期借入金3,200,000千円のうち1,500,000千円を、本書の日付現在までに返済しています。

(注5) 長期借入金(一年以内返済)に関しては、本書の日付現在、残高のある借入先が存在しないため、小計欄のみを記載しています。なお、第7期中において、第6期末までに借り入れていた長期借入金(一年以内返済)11,500,000千円を、本書の日付現在までに返済しています。

(注6) 使途は、不動産の購入資金です。

(注7) 使途は、信託不動産の購入資金です。

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

(注9) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヶ月円TIBOR)の上限を1.07%に設定しています。

(ロ) 発行登録書及び投資法人債の概要

a. 発行登録書の概要

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年4月21日より平成21年4月20日まで
資金使途	特定資産の取得、借入金の返済、投資法人債の償還、敷金・保証金の返還、修繕等の支払、運転資金等

b. 投資法人債の概要

銘柄	公募・ 私募	発行年月日	償還期限 (償還期間)	発行 総額 (億円)	利率 (%)	格付
第1回無担保 投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日 (5年)	100	0.74	A2 (注1)
第2回無担保 投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日 (5年)	100	0.84	A2 (注1)
第3回無担保 投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日 (7年)	100	1.28	A2 (注1)
第4回無担保 投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日 (5年)	150	1.50	A2 (注1) A+ (注2)
第6回無担保 投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日 (3年)	120	1.54	A2 (注1) A+ (注2)
第7回無担保 投資法人債	公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日 (5年)	120	1.84	A2 (注1) A+ (注2)
合計	—	—	—	690	—	—

(注1) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより取得しています。

(注2) 株式会社格付投資情報センター (R&I) より取得しています。

(注3) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

(ハ) 発行体格付の状況

(本書の日付現在)

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・ サービス・インク	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+	安定的

(二) 有利子負債に係る財務指標の推移

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

項目	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	本書の日付現在
長期化比率（注1）	58.0%	56.0%	73.7%	85.5%	96.6%	83.7%
短期化比率（注1）	42.0%	44.0%	26.3%	14.5%	3.4%	16.3%
固定化比率（注2）	29.0%	28.5%	60.3%	72.9%	84.5%	83.7%
無担保比率（注3）	0.0%	0.0%	61.4%	63.8%	66.0%	85.7%
加重平均金利	0.92%	0.87%	0.74%	0.89%	1.17%	1.29%
加重平均金利（スワップ及びキャップを含む）（注4）	1.10%	1.06%	0.90%	1.03%	1.23%	1.30%
平均残存借入期間	2.70年	2.19年	3.15年	3.23年	3.33年	3.06年
期末総資産有利子負債比率（注5）	56.5%	55.4%	49.3%	45.0%	46.0%	54.6%

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

（注2）有利子負債額のうち、固定金利及び金利スワップ取引、金利キャップ取引を設定することにより金利変動リスクが回避されている有利子負債額の比率を示しています。

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

（注4）金利スワップ及び金利キャップの効果を勘案した加重平均金利を記載しています。

（注5）期末総資産額における期末有利子負債額の割合を示しています。但し、本書の日付現在については、想定される期末総資産額における期末有利子負債額の割合を示しています。

（注6）各比率は小数第2位を、各金利及び平均残存借入期間は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

(ホ) 有利子負債比率の推移

本書の日付現在までの本投資法人の有利子負債比率（注1）の推移は以下の通りです。

項目	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
有利子負債総額（百万円）	34,490	75,519	85,430	91,250	95,100
総資産額（百万円）	61,087	136,389	173,446	202,667	206,636
有利子負債比率（注1）	56.5%	55.4%	49.3%	45.0%	46.0%

（注1）期末総資産額における期末有利子負債総額の割合を示しています。

（注2）比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(ヘ) 借入金及び投資法人債の返済期限の分散

本書の日付現在における本投資法人の借入金及び投資法人債の返済予定は以下の通りです。

項目	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期
借入金（億円）	0	17	204	0	79	115	110	0	0	10	115	0	0	16
投資法人債（億円）	0	0	0	0	0	120	0	200	150	0	120	100	0	0

（注）金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(ト) 借入金総額及び取引金融機関数の推移

本書の日付現在までの本投資法人の借入金総額及び取引金融機関数の推移は以下の通りです。

項目	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	本書の日付現在
借入金総額（億円）	344	755	554	462	381	666
取引金融機関数（機関）	7	10	15	15	17	21

(注) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(3) ポートフォリオの拡充とクオリティの向上

賃貸住宅市場においては、立地、構造・設備・仕様といった住宅（レジデンス）のクオリティの優劣による二極化が進展しています。本投資法人は、今後もこの傾向は継続するものと予想しており、賃貸住宅市場において高い競争力を有するレジデンスを中心としたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益ポテンシャルを維持・向上することが、中長期的に安定した賃料収入の確保につながるものと考えています。

① ポートフォリオの拡充

本投資法人は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場後、資産運用会社及び資産運用会社の出資会社のノウハウ・情報を活用しつつ、利便性、周辺環境、管理状況、設備仕様等に優れた、賃貸住宅市場において高い競争力を有する優良なレジデンスの取得機会を獲得し、ポートフォリオの拡充を図ってきました。

上場以降の本投資法人のポートフォリオの拡大及び発行済投資口数の推移は以下の通りです。なお、第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要については、後記「2 投資対象 (1) 第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要 ① 第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要」をご参照下さい。

		物件数	賃貸可能戸数 (戸)	保有資産規模 (取得価格の合計) (億円)	発行済投資口数 (口)
上場時	平成16年3月末	38	1,870	394	50,882
第2期決算	平成16年11月末	43	2,316	545	50,882
第3期決算	平成17年5月末	71	4,418	1,232	101,845
第4期決算	平成17年11月末	95	5,383	1,548	144,327
第5期決算	平成18年5月末	109	6,087	1,826	186,809
第6期決算	平成18年11月末	107	6,171	1,843	186,809
本書の日付現在		116	7,294	2,254	186,809

(注) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

② ポートフォリオ・クオリティの向上

本投資法人は、開発案件への投資に積極的に取り組む等、優良なレジデンスの取得に努める一方で、投資方針の定めに従い、不動産市場の動向、資産価値の増減等に対応した機動的な物件の運営及び内部成長の成果の享受を図るべく、サブコアアセット（後記「(ニ) 資産区分別投資比率」をご参照下さい。）を中心に保有物件を売却し、組入資産の入替えを実施しました。

これにより、本投資法人のポートフォリオのクオリティは着実に向上しているものと考えています。

本書の日付現在までの物件売却実績は以下の通りです。

売却期	物件名	売却価格 (千円)	取得価格 (千円)	期末算定価格 (千円) (注1)	売却益 (千円)
第3期	ヴェール小日向	345,475	273,000	291,000	45,715
	マノア鷺沼	450,000	346,000	367,000	72,690
第4期	シティフォーラム上本郷	1,430,000	1,140,000	966,000	138,070
	ワコーレ東日暮里Ⅱ	1,170,000	972,000	1,020,000	131,705
第5期	ヴェール喜久井町	636,000	520,000	564,000	75,419
	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,502,000	1,260,000	1,240,000	154,431
	クレインマンション鶴見	1,308,000	1,050,000	1,160,000	169,729
	西荻窪アーバインホームズ	1,360,000	1,050,000	1,190,000	238,897
第6期	Jステージ南浦和	932,000	700,000	664,000	174,001
	メゾン柏	1,167,000	840,000	981,000	240,328
	フレスカ代々木上原Ⅱ	651,000	524,000	575,000	84,416
	アルス新大塚	1,323,000	1,117,000	1,220,000	139,451
	マノア岡本	825,000	590,000	(注2)650,000	211,536
第7期	ベルウッド	1,980,000	1,530,000	1,410,000	(注3)421,319
	グランフォルム市ヶ谷払方町	1,268,000	970,000	1,040,000	(注3)231,596
	目黒ヒルサイドコート	1,253,000	1,000,000	1,140,000	(注3)212,265

(注1) 期末算定価格の各数値は、売却期の直前期末の数字を記載しています。

(注2) マノア岡本の期末算定価格については、売却時点における不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3) ベルウッド、グランフォルム市ヶ谷払方町、目黒ヒルサイドコートの売却益については、売却価格と第6期末の帳簿価格との差額を記載しています。

(注4) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

加えて、本投資法人は、平成19年5月10日に世田谷サンハイツ及びプティ・クール砦の譲渡を、平成19年5月31日にルート麻布十番の譲渡を、それぞれ決定しました。これら3物件については、平成19年11月期（第8期）中の引渡しを決定しています。

第8期売却予定資産の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	物件名称	譲渡先	売却価格 (千円)	取得価格 (千円)	期末算定価格 (注2) (千円)	売却価格と 帳簿価格の 差額 (注3) (千円)
F-4	世田谷サンハイツ	三菱地所株式会社	1,117,040	982,000	1,050,000	113,313
L-5	プティ・クール砵	三菱地所株式会社	737,983	684,000	669,000	50,641
L-14	ルート麻布十番	有限会社パシフィック・ グロース・リアルティ	2,570,000	2,220,000	2,200,000	278,400

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

(注2) 期末算定価格の各数値は、第6期末の数値を記載しています。

(注3) 売却価格と第6期末の帳簿価格との差額を記載しています。

(注4) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人のポートフォリオ分散状況の推移は以下の通りです。なお、本募集後とは、本投資法人が本書の日付現在保有している116物件に、第8期以降取得予定の13物件を加えた129物件(売却決定済の3物件を含みます。)のポートフォリオを前提としています。また、投資比率は、取得価格を基準として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても必ずしも100%にはなりません。

(イ) 地域別投資比率

地域(注)	上場時(%)	第6期末(%)	本募集後(%)
都心主要5区	36.0	50.4	48.3
東京23区	40.7	30.8	32.9
首都圏	13.3	4.4	4.7
政令指定都市等	10.0	14.4	14.1

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

(ロ) 1棟単位で見た住居タイプ別投資比率

住居タイプ	上場時(%)	第6期末(%)	本募集後(%)
シングル	29.7	35.8	31.3
コンパクト	26.7	30.8	38.6
ファミリー	28.8	16.1	15.1
ラージ	14.8	17.2	14.3
シニア	0.0	0.0	0.8

(ハ) 築年数別投資比率

築年数	上場時 (%)	第6期末 (%)	本募集後 (%)
1年未満	43.9	11.8	19.8
1年以上5年未満	8.1	55.7	52.4
5年以上10年未満	4.7	20.5	20.5
10年以上	43.3	12.0	7.3

(注1) 上場時の築年数は、物件毎の登記事項証明書の竣工年月から平成15年10月末日までの期間に基づき記載しています。

(注2) 本募集後の築年数は、物件毎の登記事項証明書の竣工年月から平成19年2月末日までの期間に基づき記載しています。そのため、平成19年2月末日現在未竣工のパシフィックレジデンス恵比寿南を含めていません。

(注3) S-13吉塚AGビル6号館・7号館及びL-15パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジは、棟毎に竣工年月が異なるため、延床面積を基準として加重平均で物件の築年数を算出しています。

(注4) 取得(予定)価格で加重平均した上場時の平均築年数は6.6年、本募集後の平均築年数は4.0年です。

(ニ) 資産区分別投資比率

資産区分(注)	上場時 (%)	第6期末 (%)	本募集後 (%)
コアアセット	53.4	88.1	90.7
サブコアアセット	46.6	11.9	9.3

(注) 資産区分(コア/サブコア)

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

(ホ) ポートフォリオPML

ポートフォリオPML(注1)	上場時 (%)	第6期末 (%)	本募集後 (%)
PML値	5.9	5.4	(注2) 4.6

(注1) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を意味します。

(注2) 地震リスク分析方法の変更に伴い、更新後の評価方法に基づいて再評価された本投資法人の運用資産に係る概要を記載しています。

(4) ポートフォリオネットワークの活用

本投資法人は、保有物件単位の運用計画に基づき管理運営するとともに、リーシング、プロパティマネジメント、テナントへのサービス提供等の各活動において、それぞれの管理運営業務の目的及び各物件の特性に応じて物件を集約化(ポートフォリオのネットワーク化)することにより、集合体として効率的かつ効果的な管理運営を推進します。J-REIT最多の物件数を保有するポートフォリオのネットワーク化により、規模の経済を最大限に活用し、中長期的な資産価値の維持向上及び運用収益の安定的な成長を目指します。

① リーシング・ネットワーク

本投資法人は、保有物件が集中して存在する東京都心部エリアのリーシング活動において、交通インフラやオフィス・商業施設へのアクセス、都市の発展に伴う街としての発展性及びテナントの傾向を踏まえてエリアを細分化しゾーンを設定し、ゾーン別にリーシング戦略を立案し、実行しています。競合物件のリーシング動向、保有物件の稼働、ダウンタイム(空室期間

をいいます。以下同じです。)、申込状況、募集・成約賃料、更新賃料等のリーシング情報を各ゾーン毎に分析し、最適な賃料設定によるリーシング活動により賃料単価の上昇、ダウンタイムの短縮を図り、賃貸事業収入の極大化を目指します。

東京都心部エリアにおいて、本投資法人が設定するゾーン区分は以下の通りです。

ゾーン区分	ゾーン特性
六本木・麻布・赤坂	都心中心部に位置し、交通利便性、集客施設への接近性に極めて優れており、高級住宅地としての知名度も高く、地域的選好性（ステータス性、ブランド力）が強い。中でも「六本木」駅周辺は大型開発の影響によりブランド力が向上している。職住近接で集客施設等の利便施設への接近性を重視する富裕層が需要の中心。外国大使館等を中心とした外国人向けの施設が多いことから外国人向けの高級賃貸需要も高い。
恵比寿・広尾・代官山	都心接近性、交通利便性、商業施設への接近性に極めて優れ、高級住宅地として知名度が高く、地域的選好性が強い。大型店舗が集積した商業街である「渋谷」駅にも近接し、「六本木」駅への交通接近性にも優れ、人気飲食店舗、ファッション・アパレル関連店舗等が集積していることから都心通勤者である単身者及びディンクスの他、SOHOとしての需要も極めて強い。 「広尾」駅周辺は閑静な住環境と利便性を兼ね備えていることから外国人向けの高級賃貸需要が高い。
表参道・原宿・青山	都心接近性、交通利便性、商業施設への接近性に極めて優れ、高級住宅地として知名度が高く、地域的選好性が強い。アパレル関連のブランド店舗を中心に、人気飲食店舗・雑貨店舗・美容院等が集積し、ファッションの中心的な発信地である。職住近接を目的としてSOHO利用の需要が強く、利便性やブランドイメージを重視したディンクスに人気が高い。
白金・高輪	良好な住環境としてブランドイメージが高く、地域的選好性が強い。閑静な住環境と利便性を兼ね備えていることから富裕層のファミリー利用やディンクスの需要が高い。
渋谷	大型店舗が集積した商業街である「渋谷」駅周辺は、都心接近性、交通利便性等を重視した都心通勤者の単身者及びディンクスの人気も極めて強い。 また、駅からやや離れたエリアでは、松濤・神山町・南平台町等の旧来から由緒ある閑静な高級住宅街が形成され、富裕層のファミリーにも人気が高い。
目黒・自由が丘	「目黒」駅周辺は、渋谷、六本木への交通アクセスに恵まれ、都心接近性、交通利便性等を重視した都心通勤者の単身者及びディンクスの人気が高い。また、本ゾーンには、交通利便性と住環境が良好な城南地区エリアの中でもとりわけ人気の高い沿線（東急東横線等）が存在することから、ファミリーにも人気が高い。
新宿	副都心として商業・ビジネスの拠点である「新宿」駅に近接しており、都心接近性、交通利便性等を重視した新宿周辺部での都心通勤者の単身者及びディンクスの人気が高い。

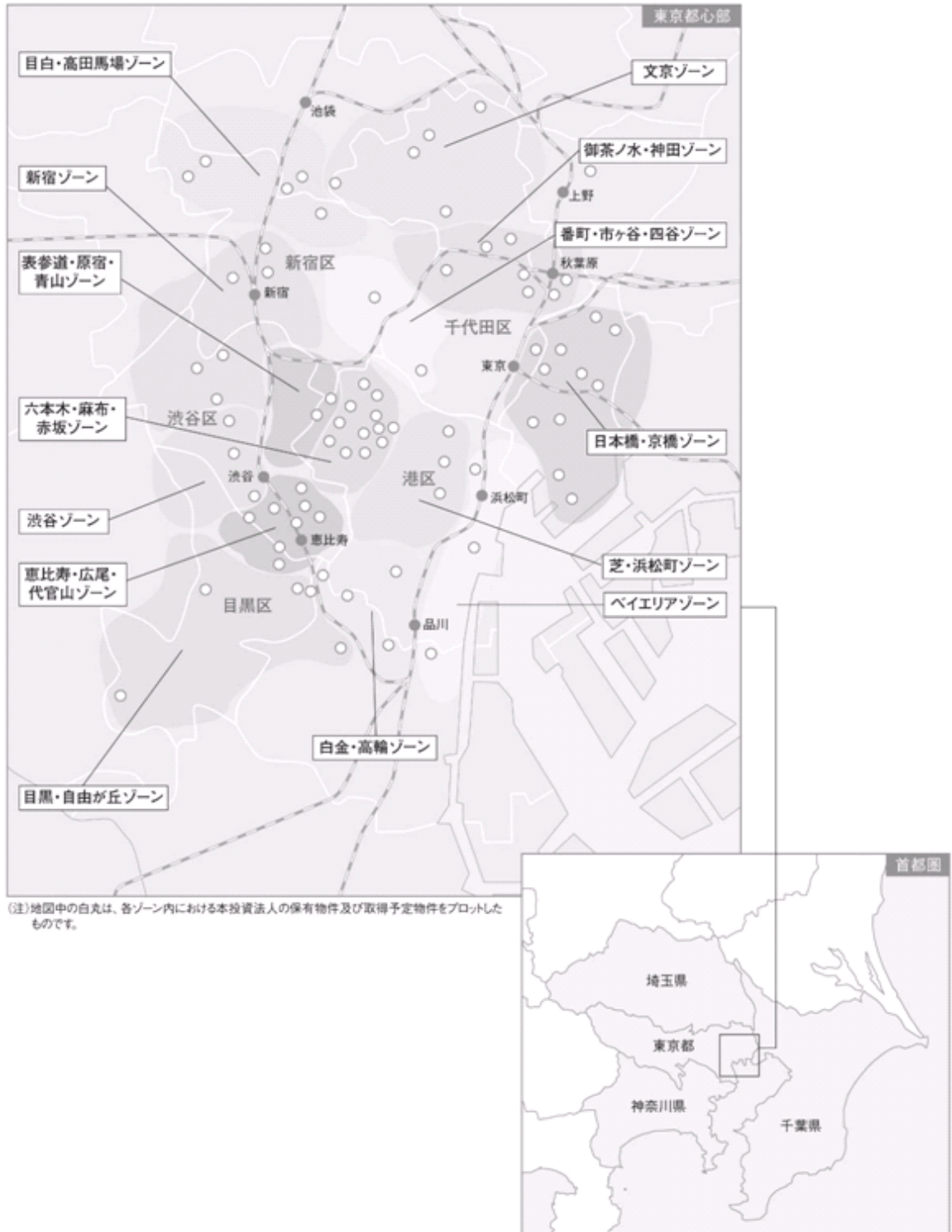
ゾーン区分	ゾーン特性
目白・高田馬場	<p>周辺に大学・各種専門学校が多く所在し、交通利便性にも比較的優れていることから若年単身者を中心とした需要が強く、地縁的選好性（地域的な愛着性）からの需要も存在。</p> <p>また、「目白」駅周辺では旧来から由緒ある閑静な高級住宅街が形成され、富裕層のファミリーにも人気が高い。</p>
番町・市ヶ谷・四谷	<p>旧来から由緒ある高級住宅街であり、都心接近性と良好な住環境の両面を重視する富裕層のファミリーに人気が高い。</p>
芝・浜松町	<p>商業店舗等が集積しており、またオフィス街にも近接し、六本木、銀座等の商業エリアへの地縁的接近性にも恵まれていることから都心接近性、交通利便性を重視した単身者に人気が高い。</p>
ベイエリア	<p>従来の大規模倉庫の跡地を開発した超高層マンションが多く、ウォーターフロント的環境が強い。都心への接近性、空港や新幹線等の利便性にも優れていることから、賃貸需要も強い。さらなるマンション開発が進んでいることから住宅街として発展しつつあるエリア。</p>
御茶ノ水・神田	<p>商業店舗等が集積しており、またオフィス街にも近接することから都心接近性、交通利便性を重視した単身者の需要やSOHOとしての需要が高い。</p>
日本橋・京橋	<p>都心のオフィス街に近接しており、交通利便性を特に重視する単身者及びディンクスの他、SOHOとしての需要も高い。</p>
文京	<p>小石川・本郷エリアについては住環境に優れ、旧来より住宅地として熟成していることから、都心接近性のみならず、生活利便性を重視するファミリー層に人気が高い。</p> <p>千駄木・白山・千石エリアについては大学等に近接し、生活利便性も優れていることから単身者・学生向けのワンルーム物件等が比較的多い。</p>

(注1) ゾーン区分は、本投資法人がリーシング活動の観点から独自に設定したものであり、今後、賃貸住宅市場の動向等に応じて変更される場合があります。

(注2) ゾーン特性は、財団法人日本不動産研究所が、本投資法人の保有物件の特徴等を勘案しつつ、各ゾーン区分における平成19年5月17日現在の賃貸住宅市場の特性を記載したものです。

ゾーン戦略

東京都心部において本投資法人が設定するゾーンは以下の通りです。



(注) 上記のゾーン区分は、本投資法人がリーシング活動の観点において独自に設定したものであり、今後、賃貸住宅市場の動向に応じて変更する場合があります。

② プロパティマネジメント・ネットワーク

本投資法人は、保有物件の管理・運営業務において、投資方針の定めに従い、経験及び実績、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等を勘案し最適な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。）を選定するとともに、周辺地域及び各投資対象不動産の特性を勘案し、建物管理等に係る業務受託者を変更し集約化することにより、建物管理業務の効率化を推進します。また、後述するNRICポートフォリオマネジメントシステムのデータベースを活用し、原状回復時に必要となるリフォーム費用及び修繕費の単価を管理し効率化することにより、ポートフォリオの規模の利益（スケールメリット）を追求し、費用支出における比較優位（コストアドバンテージ）の創出を目指します。

③ テナント・サービス・ネットワーク

本投資法人は、多種多様なサービスプログラムの提供により、テナントの囲い込み（入居期間の長期化、逸失利益の極小化）を推進します。また、本投資法人は、保有物件のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供することが可能な物件について「パシフィック」の冠名を付し、「パシフィックレジデンス」（注）のブランド戦略を展開しています。

ブランド戦略として、「企画」、「建築・意匠」及び「サービス・サポート」の観点から、その品質の訴求及び付加価値サービスの提供等を通じて、不動産市場における知名度並びに入居者の満足度及び信頼度の向上を目指します。

本書の日付現在、本投資法人は、「パシフィックレジデンス」シリーズを74物件保有し、うち57件が東京都内に所在しています。本投資法人は、東京都内賃貸住宅市場において賃貸住宅仲介業者を中心として「パシフィックレジデンス」ブランドの認知度は浸透しつつあるものと考えています。ブランド戦略の詳細は後記「(8) ブランド戦略」の記載をご参照下さい。

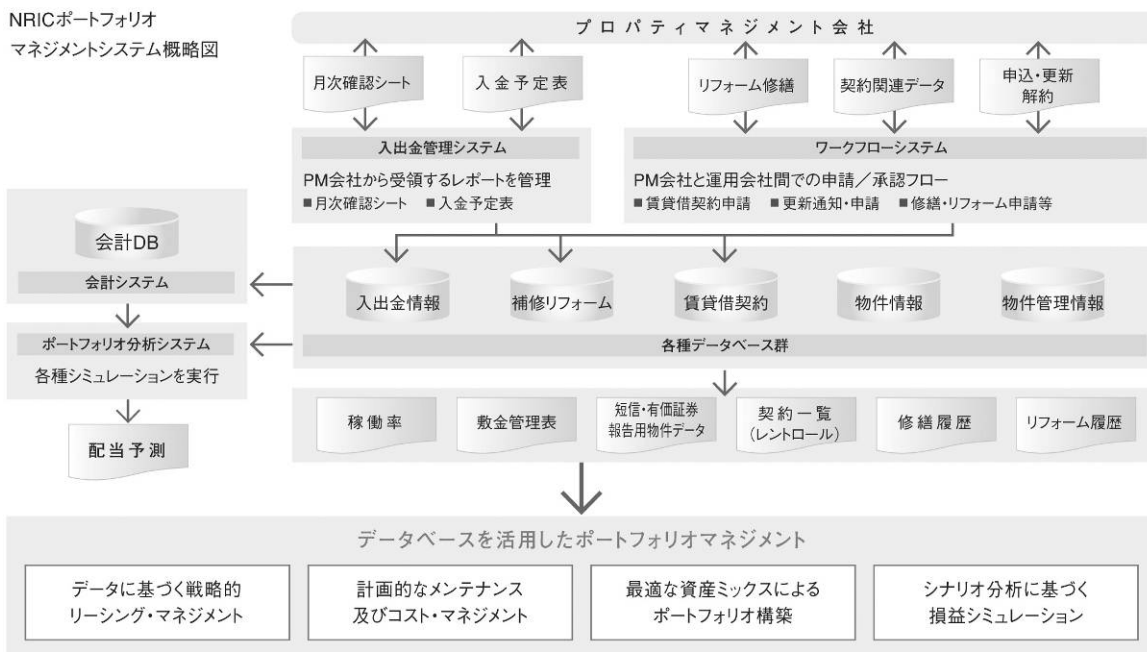
（注）「パシフィックレジデンス」「パシフィックタワー」「パシフィックリビュー」のいずれかを名称に冠する物件をいい、これらの名称を冠した物件を総称して「パシフィックレジデンス」シリーズということがあります。

④ データベース・ポートフォリオ・マネジメント

本投資法人は、運用資産の効率的かつ効果的な運用を実現するため、NRICポートフォリオマネジメントシステムを導入しています。同システムは入出金、補修リフォーム、賃貸借契約、物件基本情報、物件管理情報のデータベース群で構成され、プロパティマネジメント業務におけるリーシング活動及びサービス水準の戦略的コントロール、業務の効率化とコスト削減を図っています。

NRICポートフォリオマネジメントシステムの活用

NRICポートフォリオ
マネジメントシステム概略図



(5) パシフィックマネジメントグループのサポート

本投資法人は、パシフィックマネジメント株式会社（以下「PMC」といいます。）を主たる出資会社とする資産運用会社に本投資法人の資産の運用を委託しています。本投資法人の運用に関して、資産運用会社は、PMCを含むグループ会社（以下「PMCグループ」といいます。）からの支援を受けています。本投資法人は、PMCグループが不動産ファンド事業においてこれまで培ってきた不動産投資及び不動産投資ファンドにおける不動産に関する情報源、物件取得能力、デュー・ディリジェンス機能、管理運営、開発能力及び資産運用力を積極的に活用しています。

① PMCグループの概要及び実績

資産運用会社は、本投資法人の運用に関して、PMCグループの以下の各社より支援を受けています。

(イ) PMC

PMCは、東京証券取引所市場第一部上場の独立系の不動産投資ファンド運用会社です。PMCは、日本経済及び国民の生活基盤の安定に貢献することを経営理念とし、不動産投資ファンドの企画、組成及び運用において豊富な実績を有しています。

PMCは、不動産投資ファンド事業を中核に、不動産投資コンサルティングサービス事業及び不動産投資事業（以下「不動産ファンド事業等」といいます。）の3つの事業領域において主に事業を展開しています。PMCは、不動産投資コンサルティングサービス事業で培った不動産管理・投資価値評価における豊富な実績・高度なノウハウと、不動産投資事業を通じた機動的な不動産の投資・売却の実現により、不動産投資ファンド事業における資産運用機会の拡大を図っています。

また、平成16年11月期より、不動産の開発の取組みを開始し、不動産市場に対し新規案件を供給する体制を整えています。平成19年2月28日現在の開発用不動産の預り資産実績は約2,102億円にのびります。

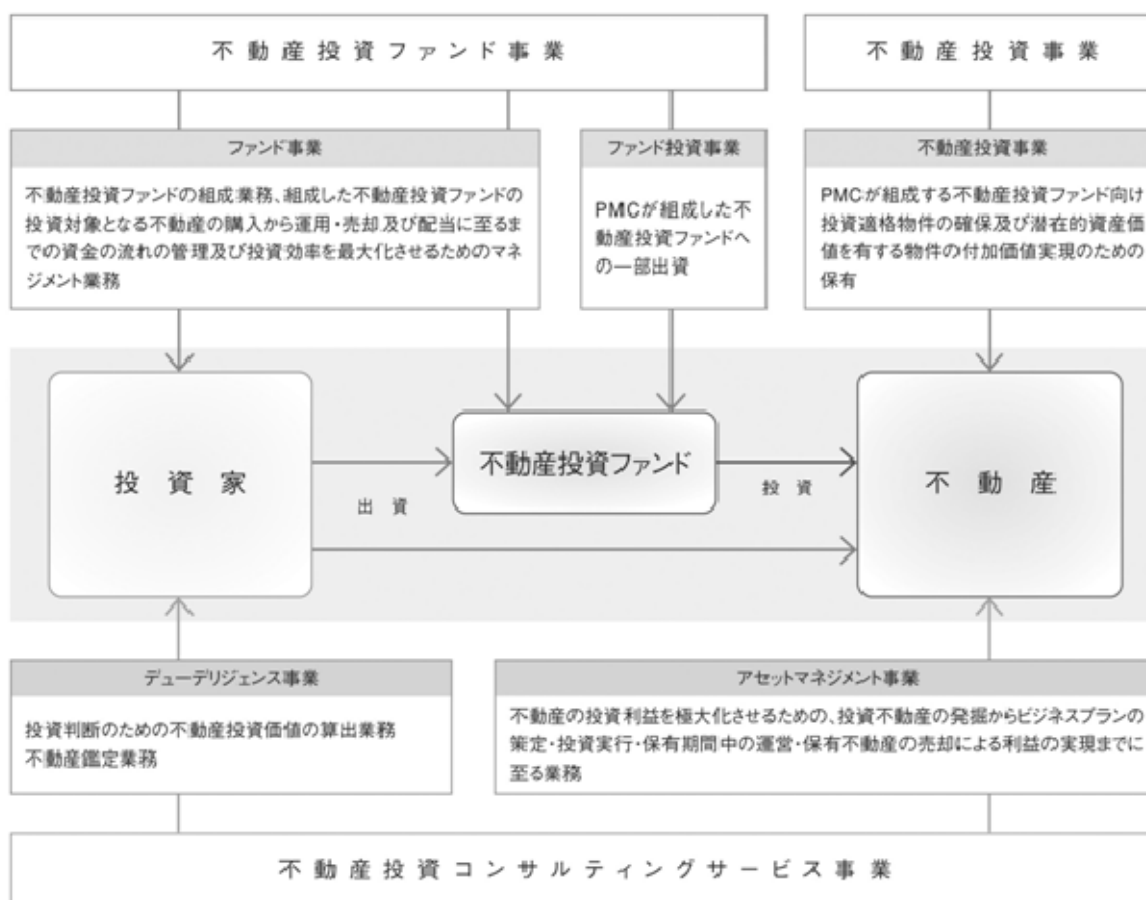
<PMCの概要>

会社概要	
代表者	代表取締役社長 高塚 優
上場取引所	東証第一部
コード番号	8902

連結財務諸表の概要（平成18年11月期）

売上高	169,647百万円	総資産	195,036百万円
経常利益	18,708百万円	純資産	38,782百万円
当期純利益	10,623百万円	自己資本比率	19.6%

<PMCの事業展開>



PMCグループにおける不動産投資ファンド関連事業としては、資産運用会社が行う投資法人資産運用業以外に、東京証券取引所に上場している日本商業投資法人を運用するパシフィック・商業・インベストメント株式会社の行う投資法人資産運用業及び私募型の不動産投資ファンド運用業があります。

日本商業投資法人は、都市型商業不動産（オフィスビル及び商業施設）を投資対象としており、私募型の不動産投資ファンドにおいては、住居系不動産以外の用途の不

動産、又は住居系不動産であっても本投資法人の投資基準から外れる不動産を主な投資対象としています。また、本投資法人と私募型の不動産投資ファンドとの間には、PMCのグループ戦略上、明確に異なる目標利回りが設定されており、リスクリターン観点からも自ずと投資対象は棲み分けられています。そのため、本書の日付現在、本投資法人は、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して、PMCグループ各社と競合する可能性は低いと認識しています。PMCが本投資法人の投資基準に合致すると判断する不動産等の売却に関する情報を第三者から取得した場合、当該情報は、PMCより資産運用会社に優先的に提供されます。

(ロ) スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社（以下「SAMS」といいます。）

SAMSは、投資家の多様なニーズに応え、アセットマネジメント及びプロパティマネジメントのサービス水準の戦略的コントロール、業務の効率化とコスト削減を目的に平成17年12月に設立され、PMCグループが運用する各不動産投資ファンド向けに、システムの開発及び提供を行うことにより、ファンド収益の向上をサポートしています。

② PMCグループによるサポート

PMCは、資産運用会社との間に「業務提携基本協定書」等を締結しており、PMCグループとして本投資法人の外部成長におけるサポート活動を実施しています。PMCグループが本投資法人又は資産運用会社に対して行ってきたサポートの概要は、以下の通りです。

(イ) 外部成長サポート

a. 開発案件におけるプロジェクトマネジメント

PMCは、本投資法人及び資産運用会社との間に開発物件監理業務委託に関する基本契約書を締結しており、これに基づき、本投資法人が購入を予定している第三者が開発中の不動産について、商品企画及び設計変更方針の策定・調整、工事監理体制の整備、定例会議等への出席、現場視察、竣工時における建物の完成検査、材料・機械等の選定監修、意匠監修、工事進捗の監理・報告等の業務を行います。

b. 不動産売買等の情報提供

PMCは、本投資法人の投資基準に適合するとPMCが判断する不動産等（以下「適格不動産」といいます。）の売却に関する情報を取得した場合、当該不動産等の所有者の承諾が必要な場合には承諾を得た上で、当該情報を、第三者に先立ち、本投資法人の資産運用会社に遅滞なく提供しています。

c. 不動産等の売買の優先交渉

PMCは、(i) PMCグループが自ら保有する不動産等、(ii) PMCグループが全額出資（匿名組合出資を含みます。以下、本項において同じです。）する法人が保有する不動産等、又は(iii) PMCグループ若しくはPMCグループが全額出資する法人が全額出資するファンドが保有する、又は開発する不動産等のうち、本投資法人の適格不動産の売却を予定する際、当該情報を第三者に先立ち、本投資法人の資産運用会社に遅滞なく提供するとともに、優先的に売買交渉を行っています。

d. ファンドアレンジメントによるウェアハウジング等の提供

PMCは、本投資法人の適格不動産について、本投資法人の投資基準に合致しない、又は資金調達のタイミングが合致しない等、本投資法人において直ちに取得できない事情がある場合、不動産の開発過程及び低稼働物件のリースアップ期間等においてPMCグループのファンドアレンジメント機能を活用し、本投資法人への資産組込を目的とした、つなぎSPCの組成やグループ会社による一時的な不動産等の保有（ウェアハウジング）を協議・実行することがあります。

(ロ) 内部成長サポート

a. 「パシフィックレジデンス」ブランド戦略の推進

本投資法人は、PMCがプロデュースする、高い競争力を有する「パシフィックレジデンス」のブランド力を積極的に活用する一環として、「パシフィックレジデンス」商標の無償使用を行う「商標使用許諾契約（ブランドライセンス契約）」を締結しています。

b. シニアタイプ住宅における施設運営会社（オペレーター）との提携

PMCは、有料老人ホームのオペレーターである株式会社生活科学運営の発行済株式の49.6%を保有するとともに、株式会社生活科学運営の保有不動産の管理、運営等に関する業務提携契約を締結しており、本投資法人のシニアタイプ住宅の取得及び運営をサポートしています。なお、株式会社生活科学運営は、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

c. 入居者向けサービスプログラムの展開

PMCグループは、「パシフィックレジデンス」のブランド戦略の展開の一環として「パシフィックレジデンス」シリーズにおける各種入居者向けサービスプログラムの提供を支援しています。具体的な内容については、後記「(8) ブランド戦略」の記載をご参照下さい。

d. 専用リーシングサイトの運営

PMCグループは、「パシフィックレジデンス」シリーズの物件情報や空室情報がリアルタイムに閲覧できるWEBサイトを提供しています。詳細は、後記「(8) ブランド戦略」の記載をご参照下さい。

(6) トータルライフサポートの展開

本投資法人は、投資方針に基づき、平成19年3月16日に初めてのシニアタイプ住宅である「ライフ&シニアハウス港北2」を取得しました。これにより、全てのライフステージに対して住居を提供するトータルライフサポートの展開が可能となりました。

① 「ライフ&シニアハウス港北2」の特徴

「ライフ&シニアハウス港北2」は、自立型と介護型を併設した有料老人ホームとして平成15年11月に開設されました。地域コミュニティに根差した株式会社生活科学運営の運営ノウハウのもと、地域住民や介護・食事サービス等を担当する地元コミュニティとも連携をとりながら、質の高い施設づくりを目指しています。地域とのコミュニティ活動等ソフト面だけでなく、築年数、付帯設備施設等ハード面にも優れた優良物件です。

② オペレーターの特徴

株式会社生活科学運営は、昭和58年6月に生活科学研究所として設立され、有料老人ホームや高齢者向け住宅、多世代型住宅の企画及び運営を中心に事業展開している24年間にわたる施設運営実績を有する会社です。同社の運営するホーム数は20施設を超えるほか、全ての施設を合算した居室数についても1,000室を超えています。NPOを主体とした独自のネットワークを活用した施設運営を特徴とし、独立行政法人都市再生機構との共同開発事業の実績を複数有しています。

③ シニアタイプ住宅への投資リスクに対するリスクマネジメント

本投資法人は、有料老人ホームや介護施設等、独自の運営組織とノウハウが必要なサービスの提供を実施する不動産を取得・運営する場合には、原則として、専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、バックアップオペレーターを設置し、オペレーターが退去した後も継続してサービスを提供することが可能な体制を整えています。

本投資法人では、「ライフ&シニアハウス港北2」の取得に際して、具体的には、以下の手法等によりリスクマネジメントを実施しています。

(イ) 業界大手のオペレーターへの施設運営委託による施設運営リスクの低減

(ロ) PMCによるオペレーターへの出資（発行済株式の49.6%）及び業務提携

(ハ) オペレーターの事業環境、運営状況、財務状況のモニタリングによるオペレーターのクレジット・リスク管理

(ニ) バックアップオペレーターの設置によるオペレーターへの依存リスクの低減

(ホ) 計画的なメンテナンスによる施設老朽化に伴う競争力低下の回避

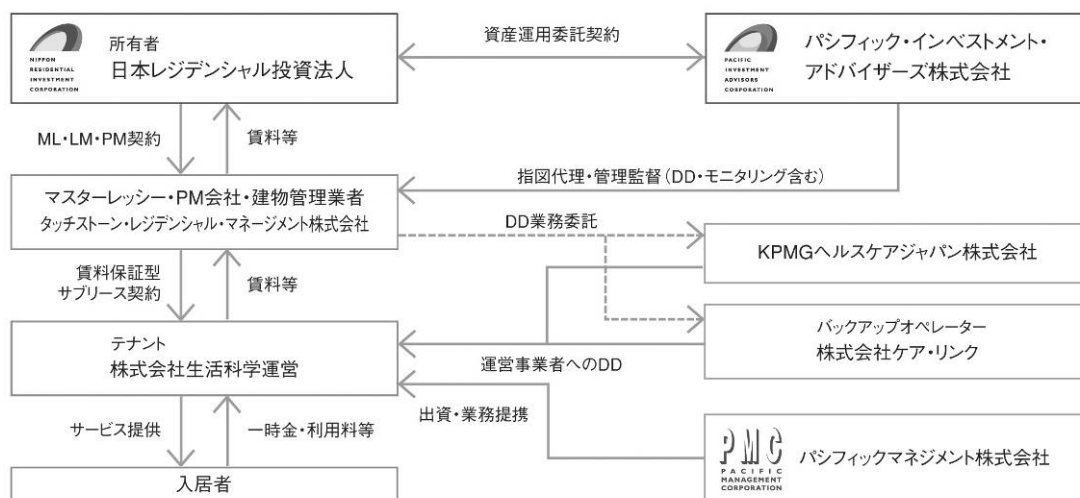
(ヘ) 入居一時金返還債務の承継リスク等への対応

- ・不動産売買契約書における、入居者の意思能力に関する売主の表明保証
- ・本投資法人による入居一時金返還債務の承継リスク及びこれに伴う入居者からの返還請求に備えた、入居一時金相当金銭の売主からの預託
- ・入居一時金返還債務に関する入居者からの承諾書の取得

(注) シニアタイプの物件に関するリスクについては、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 ⑥ その他 (ニ) シニアタイプの物件に関するリスク」をご参照下さい。

なお、本物件は、本書の日付現在、下記記載のスキームにおいて運用しています。

本案件の運営スキーム



【略称】 DD：デュ・デリジェンス ML：マスターリース LM：リーシングマネジメント PM：プロパティマネジメント

(7) PMCグループによる物件取得サポート

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

本投資法人は、さまざまなディベロッパーから開発案件を取得するほか、PMCグループがディベロッパー等との協働を通じて、開発した物件の取得を図ることにより、PMCグループの企画開発（プロジェクトマネジメント）機能、ファンドアレンジメント機能を活用し、競争力の高い物件を効果的に取得していきます。

① プロジェクトマネジメント機能

PMCグループは、不動産開発プロジェクトにおける企画、設計、建設、リースアップ等、多様なプロセスにおいて、ディベロッパー等と協働し、プロジェクトを推進します。

(イ) 企画・開発

PMCグループが、企画、設計、デザイン等、着工前の段階からディベロッパーと共同でプロジェクトに参画することにより、物件の立地やテナント属性に合致したきめ細やかな最適化が可能になります。これにより、マーケット競争力が高く、効率的なオペレーション（運営）が可能となる物件の開発を行います。

(ロ) 開発物件監理

ディベロッパーによる着工後であっても、PMCグループはプロジェクトに参画し、開発物件監理業務を実施することにより、プロジェクトの完工・引渡リスクの回避に努めています。建設途中の施工検査においては、工事状況をモニタリングすることにより、完成後では発見しづらい部分のクオリティをコントロールすることが可能です。また、完成時検査においては、仕上げ精度の確認、設備機器の機能検査を中心に総合的観点で検査することにより、物件の完成度を高めています。

PMCは、このようなプロジェクトマネジメントを通じて、賃貸住宅市場における高い競争力を有する物件のプロデュースを行います。

② ファンドアレンジメント機能

PMCグループは、不動産投資ファンドの運用会社として培ったスキルやノウハウを活用し、本投資法人による物件取得の前段階で、その取得をサポートすべく、さまざまなファンド等の組成（アレンジメント）を行います。PMCグループがアレンジメントを行うファンド等には、主として以下のようなタイプがあります。

(イ) ウェアハウジングファンド

PMCグループが、主として本投資法人の物件取得時期の調整を目的に、物件を一時的に保有するためのファンド等を指します。このファンド等での保有中に、本投資法人の投資基準に整合しない物件についての必要な処置や手続きを行うこともあります。

(ロ) 開発型SPC

PMCグループがディベロッパー等との共同出資により、競争力の高い物件の開発を目的に組成するファンド等を指します。

(ハ) リースアップファンド

未稼働又は低稼働案件をリースアップし、稼働率を向上させるためのファンド等を指します。

本投資法人の第7期取得資産、第8期以降取得予定資産におけるPMCグループのサポート（プロジェクトマネジメント及びファイナードアレンジメント）活用事例は以下の通りです。

第7期取得資産

物件番号	地域	物件名称	PMCグループのサポート内容
S-53	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	—
S-54	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
C-35	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
C-36	都心主要5区	リーフコート麻布	—
C-38	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
C-39	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
F-18	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
F-19	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
F-20	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
F-21	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
SE-1	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	—

第8期以降取得予定資産

物件番号	地域	物件名	PMCグループのサポート内容
S-59	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉 (注)	—
S-60	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	ファンドアレンジメント (ウェアハウジング)
S-61	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	ファンドアレンジメント (ウェアハウジング)
S-62	政令指定都市等	パシフィックレビュー京都駅前	プロジェクトマネジメント (企画・開発) ファンドアレンジメント (ウェアハウジング)
S-63	東京23区	パシフィックレジデンス月島II	プロジェクトマネジメント (企画・開発) ファンドアレンジメント (開発型SPC・ウェアハウジング)
C-37	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	プロジェクトマネジメント (開発物件監理)
C-40	都心主要5区	コスモグラフィア渋谷	—
C-41	東京23区	パシフィックレビュー中延	プロジェクトマネジメント (開発物件監理) ファンドアレンジメント (ウェアハウジング)
C-42	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	プロジェクトマネジメント (企画・開発) ファンドアレンジメント (ウェアハウジング)
C-43	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	プロジェクトマネジメント (開発物件監理) ファンドアレンジメント (ウェアハウジング)
C-44	東京23区	グラーナ日本橋	—
C-45	都心主要5区	ノステルコート神田	—
L-15	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山猿楽 町/代官山パークサイドビレッジ	プロジェクトマネジメント (企画・開発) ファンドアレンジメント (開発型SPC・ウェアハウジング)

(注) 本書の日付現在、物件の名称は「(仮称) ベルファース武蔵小杉」ですが、本投資法人は、取得後、速やかに「パシフィックレジデンス武蔵小杉」に名称変更する予定です(以下、本書において当該物件を「パシフィックレジデンス武蔵小杉」と記載します。)

③ PMCグループによる開発事例

パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ

既存棟である代官山パークサイドビレッジのリニューアルと隣接するパシフィックレジデンス代官山猿楽町の新規開発（増築）を同一コンセプトのもとに実施し、これらを融合させることにより、相乗的な付加価値の創出を目指しています。

(イ) プロジェクトマネジメント

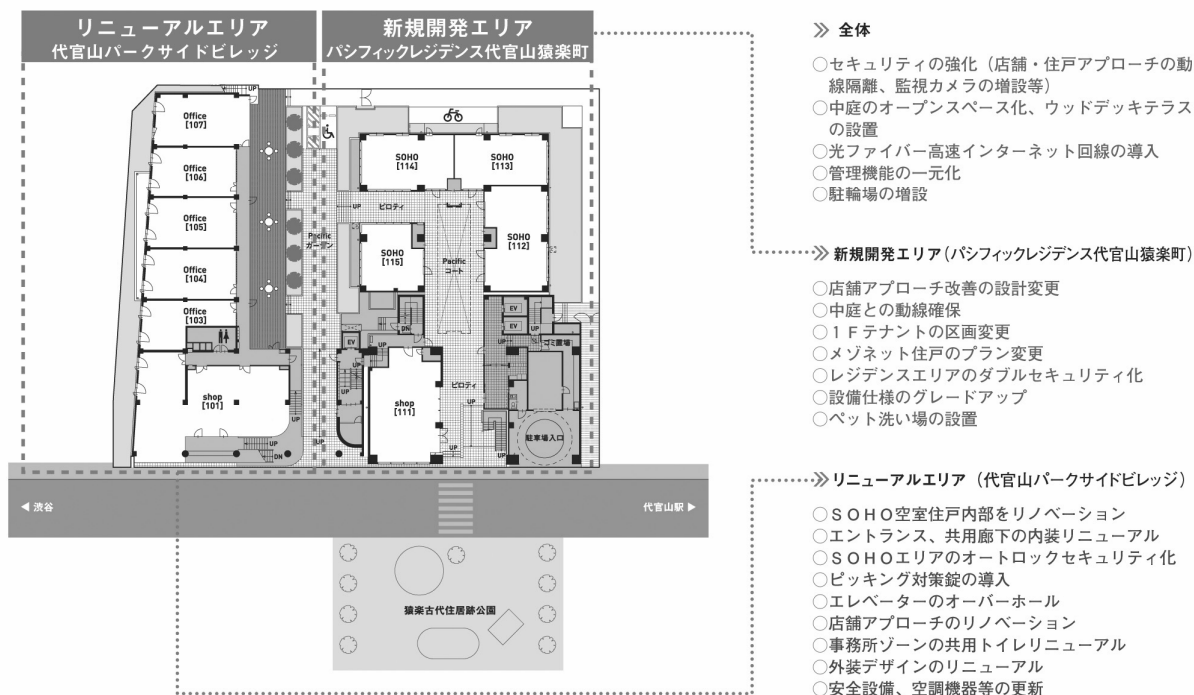
- ・ 新規開発棟の竣工前段階からのプロジェクト参加、工事監理、企画・設計変更等
- ・ 外部の建設会社、設計会社等複数企業のプロジェクト参画
- ・ 新規開発棟、既存棟のコンセプト統一による2棟のデザイン融合と相乗効果の企図

(ロ) ファンドアレンジメント

- ・ 開発型SPCの組成、既存棟のキャッシュインカムを活用した資金調達
- ・ 新規開発棟のリースアップ期間におけるリースアップファンドの組成
- ・ ウェアハウジングによる本投資法人への組入れ時期の調整

本開発物件における主な施策は以下の通りです。

パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジのバリューアップ



(8) ブランド戦略

本投資法人は、賃貸マンション市場における「パシフィック」ブランドの浸透・強化を推進しています。本投資法人は、ブランドイメージ (Pacific Quality) を確立し、賃貸住宅 (マンション) 市場における認知度並びにテナントの満足度及び信頼度の向上に努めることが、付加価値の創出による資産価値の向上及び稼働の安定による中長期的な収益の安定性確保に繋がるものと考えています。

① 「パシフィックレジデンス」シリーズ

「パシフィックレジデンス」シリーズはPMCが商標権を保有しているもので、商品の企画、建築・意匠、テナントへのサービス・サポートの展開、物件の運営・管理支援等について、PMCグループが協働展開することにより、その品質を管理しており、本投資法人はPMCとの「商標権使用許諾契約 (ブランドライセンス契約)」に基づき、当該商標権の無償使用許諾を受けています。

② ブランドイメージ (Pacific Quality) の確立

商品の企画、建築・意匠、入居者へのサービス・サポートの展開、物件の運営・管理支援等について、PMCグループが協働展開することにより、エリア特性とターゲットニーズに即した企画と建築デザインを立案・作成し、入居者のニーズにきめ細やかに応えるサービスプログラムを提供し、品質の管理、ブランドイメージ (Pacific Quality) の確立に努めます。

(イ) 企画 (Planning)

エリア特性、ターゲットとするテナント属性及び用途等に基づいて各物件のマーケットポジションを見極めたうえで各物件のコンセプトを設定し、多種多様なテナントのニーズを反映した住戸プラン、設備・仕様、デザインテイスト、提供サービス等を最適化します。開発案件では設計当初からの企画参加、建設途中の設計変更等を通じて物件コンセプトに応じた最適化を実施するとともに、竣工済みの物件についても、状況に応じてリニューアル工事等を実施し、これに対応することがあります。

a. 立地 (ロケーション)

オフィスや商業施設エリアへの交通アクセス (交通利便性)、周辺環境、街の魅力度 (ステータス性等)、周辺開発予定等の将来予測に基づき、中長期的に高い賃貸住宅需要が期待可能なエリアを中心とし、「パシフィックレジデンス」シリーズを展開するとともに、エリア特性に対応した物件コンセプトを設定し、戦略的に企画、設計変更、リニューアル等を実施します。また、物件名称として地名や駅名を採用することにより、その物件の住宅としての商品性の直接的な訴求を図ります。

b. デザイン (意匠)

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、外観、エントランスロビー、共用廊下、住戸アプローチ等のデザイン性に配慮し、商品価値及び居住者の満足度向上を図ります。機能性、使い勝手、仕上材等の質感等に配慮しつつ長期にわたり魅力を維持する普遍性のあるデザインを選択することを基本としています。

c. 設備・仕様

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、住まいをより充実させるため、機能性、快適性及びメンテナンス性等を考慮した設備・仕様を各物件のコンセプトに応じて採用しています。

(採用事例)

マルチメディアコンセント、ハンズフリーインターホン、足元保安灯、スライドシャワーバー、ガラストップコンロ、ワイドプレートスイッチ、ウォークインクローゼット、シューズクロック、TVモニター付インターホン、インターネット環境、3口コンロ、シングルレバー水栓、大型レンジフード、ワイドシンク、ピクチャーレール、三面鏡、一体成形ボウル、浴室換気乾燥機、ごみディスポーザー、人体感知式照明、ビルトインエアコン、オート給湯バス、人造大理石キッチンカウンター、スライドキャビネット、温水暖房洗浄便座、非接触ICキーシステム、ビルトイン食器洗浄乾燥機、IHクッキングヒーター、調光付照明、移動式収納等

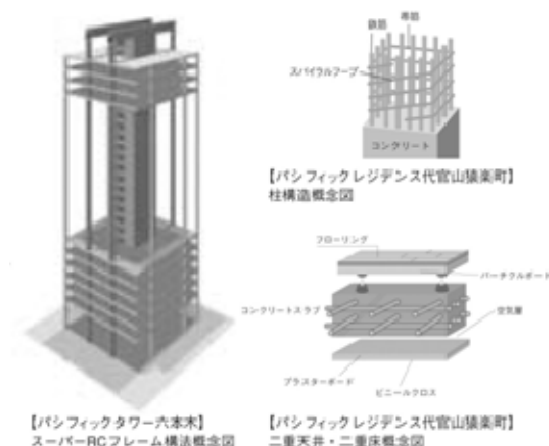
(ロ) 基本性能 (Basic Performance)

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、基本構造、遮音・断熱性能、防水機能、セキュリティ・安全機能、設備、共用施設等について、「パシフィックレジデンス」における品質基準を定めています。開発案件についてはかかる基準に則して、専門スタッフによる図面及び現場の検査・確認を行い、品質の標準化を推進しています。また、PMCグループが建築・施工に関与していない完成済みの物件についても、かかる基準を準用した品質確認を経た後、「パシフィックレジデンス」シリーズとして運用されます。これにより、入居者が安心して快適に住み続けることのできる住まいの提供の確保が図られています。

a. 基本構造

基本構造については、床スラブ、住戸間壁のコンクリート厚や躯体精度、配筋基準等を定めています。基本性能の確保をより確かなものとするため、施工検査にあつては、エンジニアリングスタッフによる設計図書へのチェック、現場施工図のチェック、現物見本による確認、鉄筋の検査、コンクリート強度チェック、地盤の確認、設備配管の接続確認等を行っています。

なお、パシフィックタワー六本木では、鹿島建設株式会社独自の「スーパーRCフレーム構法」を採用しており、高度な耐震性・耐久性と、自由度の高い可変性と開放感のある居住性を実現しています。また、パシフィックレジデンス代官山猿楽町の柱、二重天井、二重床は下記概念図の通りです。



b. 地震対策と安全機能

地震や火災等の災害時のほか、日常生活の中での予期せぬ事故から入居者を守る設備の導入を推進しています。地震感知システムエレベーター、セーフティセンサー付エレベータードア、地震感知ロック式収納、耐震機能ドア、アースプラグ付コンセント、フック付ドアストッパー、安全ストッパー付サッシ、サーモスタット付浴室水栓、ガスマイコンメーター、チャイルドロック付ガスコンロ、スプリンクラー設備、火災警報器等の設置はその一例です。

c. セキュリティシステム

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、セキュリティシステムに関する指針を詳細に定めています。開発案件を中心に、住戸内のセキュリティを高めるダブルロック、オートロックシステム、監視カメラ、警報設備等の基本的な防犯設備を設置しています。更に、建物内の防犯上のウィークポイントを見つけ出し対策することやキーの適切なオペレーション方法といった、機器のみに頼らないヒューマンエラーも視野に入れた対策を講じています。

その他、防犯窓センサー、ユニバーサルチェンジキーシステム、カバー付ドアスコープ、録画機能付インターホン、開閉ロックルーバー付窓、鎌型デッドボルトロック、エレベーター内カメラモニター、可動ルーバー式面格子、オートシャッターゲート等も防犯設備の一例です。

d. 長期運用対応

長期にわたる運用資産としての価値の維持、運用のしやすさも考慮し、①材料・機器等の耐久性、②定期交換、修繕のためのバックアップの確保、③普遍的（ベーシック）な意匠性、④清掃の容易な材料等の選定、といった基本原則を定めています。

(ハ) 入居者へのサービス提供 (Service & Support)

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、物件コンセプトに応じた入居者サポート及び施設・設備等を提供するとともに、複数物件に共通した多種多様なサービスプログラムを展開することにより、入居者の生活における利便性、快適性及び入居者満足度の向上を図ります。

a. パシフィックレジデンス・ムービングスタイル

本投資法人の保有物件のテナント及びその家族が、本投資法人が保有する他の物件へ転居をする際、転居先での礼金・仲介手数料が不要となるサービスを提供しています。

b. コンシェルジュ

フロントのコンシェルジュがクリーニングの取次ぎやタクシーの手配等、テナントの日常生活をいろいろな場面でサポートします。

(運用を行っている物件：パシフィックタワー六本木等)

c. 入居者ガイドブック

入居者に対し「生活マナーに関するお願い」、「避難経路に関するお願い」、「当マンションの禁止事項に関するお願い」及び「更新・退去のお手続きに関するお願い」を記載したガイドブックを配布し、入居者の利便性、快適性の確保を図っています。

(運用を行っている物件：パシフィックレジデンス高輪等)

d. インターネットサイトの展開

物件情報や空室情報がリアルタイムに閲覧できるパシフィックレジデンス専用賃貸WEBサイト「パシフィックレジデンスレント (www.pacific-rent.com)」を提供しています。入居者及び入居希望者は、地図検索や条件検索等により、好みの条件に合致する物件を検索することが可能です。

また、入居者は入居者専用ホームページを通じて、情報及びサービスの提供を受けるとともに、PM会社に対して要望を出すことも可能です。

入居者向けサービスプログラムには、ペットシッターサービス、家電レンタルサービス、ハウスクリーニングサービス、不用品回収サービス、宅配便集配サービス等のプログラムを用意しています。

(運用を行っている物件：パシフィックレジデンス東麻布等)

e. 各種共用施設・設備

24時間ごみ出しが可能な各階設置型クリーンステーション、内廊下式共用廊下、ペット対応設備（エレベーター、足洗いシンク）、屋外テラス、ロビー、スカイラウンジ、フィットネスルーム、宅配便ロッカー等を備えています。

f. 24時間緊急コールセンター

365日24時間体制のコールセンターを設置し、居室内の設備の不具合等、入居者の相談やお問い合わせに対応しています。

g. パシフィックレジデンスカード

「パシフィックレジデンスカード」を使用することにより、毎月の賃料の支払をカード指定の銀行口座から自動引き落としとして実施することが可能です。また、月々の賃料支払により、クレジットカードのポイントが加算されます。クレジットカード会社の与信により、入居時の保証人も不要となります。

(運用を行っている物件：パシフィックレジデンス恵比寿南等)

③ PMCグループのプロデュースによる「パシフィックレジデンス」シリーズ

本書の日付現在、本投資法人が保有する「パシフィックレジデンス」シリーズは74物件です。このほかに、本投資法人の保有していないPMCグループのプロデュースによる「パシフィック」ブランド名の冠せられた主な物件は、以下の通りです。なお、本書の日付現在、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

物件名	所在地	建築年月
パシフィックタワー愛宕山	東京都港区	平成19年1月
パシフィックレジデンス目黒本町	東京都目黒区	平成19年3月
パシフィックタワー中目黒	東京都目黒区	平成19年3月

(9) デュー・ディリジェンスへの取組み

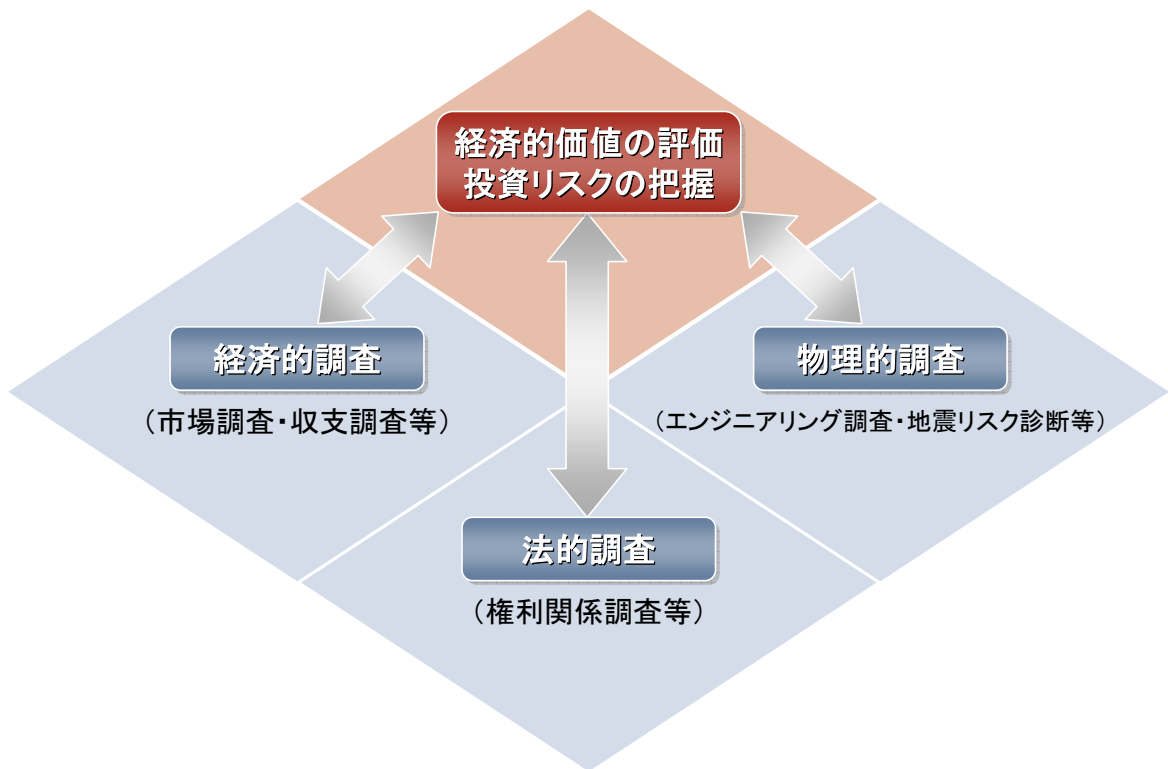
① 調査の概要

本投資法人では不動産の取得に当たって専門の第三者調査を実施して経済的価値の把握及び投資リスクの把握を行っています。具体的には、物理的調査としてのエンジニアリング調査や地震リスク、経済的調査として市場調査や収支調査及び鑑定評価、法的調査として権利関係等の法的調査を実施しています。

	調査項目	分析事項
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	オペレーター調査	<ul style="list-style-type: none"> ・オペレーターの財務状況、信用度 ・オペレーターの事業運営能力 ・事業環境及びオペレーターの競争力
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物構造、築年数、施工業者等 ・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 ・他の用途、運営形態への転用
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用方針 (ト) 付保方針 b. 」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討

調査項目		分析事項
物理的調査	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。））、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。）等の遵守状況 ・実際の管理状況 ・管理会社の質及び契約関係
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権・抵当権の権利関係 ・賃貸借契約関係 ・入居者とマスターリース先との契約関係やその内容 ・入退居に伴う一時金の授受の方法 ・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。））、都市緑地法（昭和48年法律第72号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 <p>前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権に関するの対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ・区分所有物件の区分性 ・本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ・不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・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。



本投資法人では以下の基準を勘案し、専門の第三者機関を選定しています。

- ・不動産証券化市場（プライベートファンド及びJ-REIT等）での受託実績
- ・会社概要（風評や反社会的勢力との関与の有無の調査を含みます。）
- ・本投資法人からの依頼実績
- ・対象地域や対象不動産における精通度

② 建物構造等に対する調査

本投資法人では、建物構造等の調査に関して以下のような取組みを実施しています。構造計算書等の検証については、次のような手法の中から状況に応じて選定しています。

- (イ) 専門の第三者機関による構造計算書等の再調査を依頼し、故意の改ざん、偽造等の不正の有無を検証
- (ロ) 建築確認申請時の構造計算書入力に基づいた再計算を行い、その結果を検証
- (ハ) 竣工図等の資料を用いて耐震診断を行い、耐震性能を検証

上記のような検証を行った結果、構造計算書等に故意の改ざん、偽装等の不正が見受けられないこと、又は構造耐力上安全であることを確認しています。

また、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から地震リスク診断を行い、予想最大損失率（PML）という形で定量的に地震リスクを評価しています。

2 投資対象

(1) 第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要

① 第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要

第7期取得資産、第8期以降取得予定資産は、以下の通りです。

	物件番号 (注1)	地域(注2)	物件名称	前所有者	取得価格 (百万円) (注3)
第7期 取得資産	S-53	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	エム・シー・フォース特定目的会社	3,500
	S-54	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	株式会社創建	1,332
	C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	グランタワー特定目的会社	14,507
	C-35	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	株式会社青山メインランド	2,436
	C-36	都心主要5区	リーフコート麻布	マーズアセット特定目的会社	9,060
	C-38	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	株式会社都市デザインシステム	1,790
	C-39	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	東急不動産株式会社	1,261
	F-18	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	丸紅株式会社	5,380
	F-19	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	株式会社サンウッド	1,186
	F-20	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	東急不動産株式会社	1,284
	F-21	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	三井不動産レジデンシャル株式会社	975
	SE-1	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	株式会社生活科学運営	1,950

	物件番号 (注1)	地域(注2)	物件名称	現所有者	取得予定価格 (百万円) (注3)
第8期以降 取得予定 資産	S-59	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉	オリックス不動産株式会社(注4)	1,767
	S-60	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,370
	S-61	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,090
	S-62	政令指定都市等	パシフィックレビュー京都駅前	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	2,200
	S-63	東京23区	パシフィックレジデンス月島II	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ	2,650
	C-37	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	大和ハウス工業株式会社	1,910
	C-40	都心主要5区	コスモグラフィア渋谷	有限会社KR F11	1,633
	C-41	東京23区	パシフィックレビュー中延	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	2,040
	C-42	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	2,040
	C-43	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ	1,980
	C-44	東京23区	グラーナ日本橋	有限会社ウラノス・インベストメント	1,550
	C-45	都心主要5区	ノステルコート神田	有限会社ドガ	1,320
	L-15	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	8,140

第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産(注3)の取得(予定)価格の合計

74,353

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

(注2) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県及び千葉県の下3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

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

(注4) 本書の日付現在、現所有者はオリックス不動産株式会社ですが、譲渡実行日までに、オリックス不動産株式会社と藤光建設株式会社が所有者となる予定です。

② 個別投資資産の概要

本投資法人の第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめた通りです。これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

I. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・平成19年2月28日現在を基準としています。但し、「PM業務受託者」、「信託受託者」、「サブリース業者」、「サブリース種別」、「現所有者」及び「前所有者」については、本書の日付を基準としています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては番地表示による建物住所又は登記事項証明書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、登記事項証明書の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記事項証明書に記録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、登記事項証明書の記録は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「PM業務受託者」については、建物保守管理、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- ・「サブリース業者」については、信託受託者又は不動産の所有者から信託不動産を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、これを第三者に対して転貸する者を記載しています。なお、信託受託者又は不動産の所有者とサブリース業者との間の賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。
- ・「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、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19年2月28日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

II. 損益状況等

「損益状況等」

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

「賃貸借の概況」

- ・「テナント総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件に

については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。なお、平成19年2月28日現在、転借人に転貸していない物件（いわゆる全戸空室）のテナント総数の記載については、転借人の賃料に連動するパス・スルー型の場合は、テナント総数を0と記載し、転借人の賃料にかかわらず定額である賃料保証型の場合は、テナント総数を1と記載しています。

- ・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人（サブリース業者）が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「月額賃料」については、原則として、平成19年2月28日現在において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- ・「敷金等」については、平成19年2月28日現在において締結されている各賃借人との賃貸借契約書、サブリース物件については転借人との転貸借契約書に表示されている敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、各賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「価格等」

- ・「不動産鑑定評価額」及び「評価額」は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書及び調査報告書に基づいています。なお、調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。したがって、実際に対象物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。
- ・「取得価格」及び「取得予定価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(イ) 第7期取得資産の概要

S-53 パシフィックレジデンス恵比寿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	485.59㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,623.04㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数61戸 (1K:53戸、1LDK:6戸、店舗:2戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
前所有者	エム・シー・フォース特定目的会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)		
運用期間	自:平成18年12月26日 至:平成19年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,172	賃貸可能戸数	61	
貸室賃料・共益費	23,773	賃貸戸数	58	
その他収入	398	賃貸可能面積 (㎡)	2,194.21	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,531	賃貸面積 (㎡)	1,885.93	
管理業務等委託費用	1,971	月額賃料 (千円)	10,545	
公租公課	—	敷金等 (千円)	33,550	
水道光熱費	87	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	10			
損害保険料	32	取得価格	3,500	
信託報酬	—	不動産鑑定評価額	3,500	
減価償却費	5,262	不動産鑑定評価・価格時点		
その他賃貸事業費用	167	平成18年12月10日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,640			
◇稼働率◇ (平成19年2月28日現在)				
稼働率 (戸数ベース)	95.1%			
稼働率 (面積ベース)	86.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅まで徒歩2分のほか、JR山手線・埼京線「恵比寿」駅、東急東横線「代官山」駅も徒歩圏内にあり、最寄り駅への接近性は良好です。また、本物件の周辺には、飲食店・小売店舗等が数多く存在し、生活利便性も良好です。</p> <p>本物件は、平成18年1月建築の物件であり、交通利便性、生活利便性等の立地条件を重視する単身者や少人数世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

S-54 パシフィックレジデンス上落合

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	東京都新宿区上落合三丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	819.34㎡(注)	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	1,930.63㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸(1K:57戸、1LDK:13戸)		
PM業務受託者	株式会社ユニホー	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ユニホー	サブリース種別	パス・スルー型	
前所有者	株式会社創建			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
運用期間	自:平成19年2月20日 至:平成19年2月28日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	1,252		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	80		賃貸戸数	7
その他収入	1,172		賃貸可能面積(㎡)	1,740.50
(B)賃貸事業費用 小計	2,057		賃貸面積(㎡)	147.70
管理業務等委託費用	662		月額賃料(千円)	586
公租公課	-		敷金等(千円)	1,174
水道光熱費	-			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	8		取得価格	1,332
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,340
減価償却費	1,386		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成18年11月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△805			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	10.0%			
稼働率(面積ベース)	8.5%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「落合」駅から徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「中井」駅から徒歩3分圏内に位置するほか、西武新宿線「中井」駅及びJR中央線「東中野」駅も利用可能であり、主要ビジネス街及び「池袋」・「新宿」等の商業中心地へのアクセスは良好です。本物件は、平成18年9月建築の物件であり、都心への接近性を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本物件の西側部分に存するブロック塀の一部が、西側隣接地に越境している可能性があります。</p>				

(注) 新宿区が無償使用する特別区道の敷地(2.20㎡)及び道路状として整備された整備対象区域(1.19㎡)と東側私道セットバック部分(約16.02㎡)を含みます。

C-25 パシフィックタワー目黒不動産

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区西五反田三丁目7番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	2,929.35㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	29,561.91㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付30階建		
	賃貸可能戸数	総戸数358戸（1DK：45戸、1LDK：120戸、1LDK+S：18戸、2LDK：109戸、2LDK+S：9戸、3LDK：57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	—
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	住宅部分：賃料保証型 駐車場・バイク置場・トランクルーム部分：パス・スルー型
前所有者	グラントワー特定目的会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
運用期間	自：平成19年2月20日 至：平成19年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21		賃貸可能戸数	358
貸室賃料・共益費	17		賃貸戸数	358
その他収入	4		賃貸可能面積（㎡）	21,019.77
(B) 賃貸事業費用 小計	18,321		賃貸面積（㎡）	21,019.77
管理業務等委託費用	1,067		月額賃料（千円）	—
公租公課	—		敷金等（千円）	139,340
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	—		取得価格	14,507
損害保険料	147		不動産鑑定評価額	15,900
信託報酬	—		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	17,107		平成19年1月15日	
その他賃貸事業費用	—			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	△18,300			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩7分圏内に、及びJR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅、東急目黒線「不動前」駅が利用可能な範囲に位置しており、都心部のビジネス街、及び商業中心地へのアクセスは良好です。本物件は、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要のほか、眺望等の付加的な条件に希少価値を認めるユーザーの需要も見込まれる総戸数358戸からなる地下3階付30階建の超高層賃貸マンションです。				
特記事項				
本件土地内には地中障害物（建物地下躯体、杭基礎及び防災用水槽の一部）が埋設されています。当該地中障害物等のうち、本件建物建設に影響のない部分については、残置しています。				

C-35 パシフィックレジデンス恵比寿南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	713.24㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,238.34㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1K：4戸、1LDK：33戸、2LDK：2戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
前所有者	株式会社青山メインランド			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	調査報告書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成18年9月1日）		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	133,801		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	128,074		賃貸戸数	—
その他収入	5,727		賃貸可能面積（㎡）	2,023.88
(B) 賃貸事業費用 小計	17,993		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	10,710		月額賃料（千円）	—
公租公課	5,202		敷金等（千円）	—
水道光熱費	1,100			
修繕費	704		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	276		取得価格	2,436
信託報酬	—		評価額	2,440
減価償却費	—		価格時点	
その他賃貸事業費用	—		平成18年9月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	115,808			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・埼京線、東京メトロ「恵比寿」駅から徒歩8分圏内に位置し、3路線が利用可能なことから都心部各所及び周辺部へのアクセスも容易で、交通利便性に優れています。本物件は、平成19年3月建築の物件であり、居住の快適性・生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者及び家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

C-36 リーフコート麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区三田一丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,096.46㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積	11,053.03㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
	賃貸可能戸数	総戸数113戸(1K:23戸、1LDK:66戸、2LDK:22戸、事務所:2戸)		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
前所有者	マーズアセット特定目的会社			
損益状況等				
◇損益状況◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
運用期間	自:平成18年12月26日 至:平成19年2月28日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	88,060		賃貸可能戸数	113
貸室賃料・共益費	83,993		賃貸戸数	112
その他収入	4,066		賃貸可能面積(㎡)	7,207.18
(B)賃貸事業費用 小計	27,651		賃貸面積(㎡)	7,150.73
管理業務等委託費用	11,486		月額賃料(千円)	37,158
公租公課	—		敷金等(千円)	62,686
水道光熱費	—			
修繕費	—		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	115		取得価格	9,060
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	9,080
減価償却費	16,444		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	△395		平成18年11月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	60,409			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	99.1%			
稼働率(面積ベース)	99.2%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4分圏内に位置し、都心へのアクセスに優れた立地に所在します。また周辺は共同住宅のほか店舗等が混在する地域で生活利便性も良好です。</p> <p>本物件は、総戸数113戸(うち事務所2戸)からなる地上25階建の事務所付超高層共同住宅で、居住の快適性・生活利便性・都心への接近性を重視する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。また周辺には同グレードのタワー型賃貸用住宅が少なく市場での優位性を有します。</p>				
特記事項				
<p>1. 本件土地の北側河川は都市計画法に定める都市施設(都市計画河川)に該当します。護岸から8mが計画線となっており、計画線内は一定の建築制限があります。</p> <p>2. 本件建物113戸中、68戸については転借人へ一括転貸されています。転貸借契約の終了は平成19年4月末日までとなっていますが、平成19年4月1日から同年5月末日までの期間内に貸室毎に解除される予定です。</p>				

C-38 パシフィックレジデンス大通西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	852.51㎡	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	6,870.12㎡	建築時期	平成18年12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103戸（事務所：10戸、店舗：1戸、1K：12戸、1DK：54戸、1LDK：12戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	株式会社常ロアトム		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社常ロアトム		サブリース種別	パス・スルー型
前所有者	株式会社都市デザインシステム			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年2月1日）		テナント総数	—
(A) 賃貸事業収入 小計	132,339		賃貸可能戸数	103
貸室賃料・共益費	130,422		賃貸戸数	—
その他収入	1,916		賃貸可能面積（㎡）	4,512.24
(B) 賃貸事業費用 小計	28,086		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	12,422		月額賃料（千円）	—
公租公課	11,358		敷金等（千円）	—
水道光熱費	2,451			
修繕費	1,179		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	674		取得価格	1,790
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,810
減価償却費	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	—		平成19年2月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	104,252			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩6分圏内に位置し、ビジネス・商業中心地である「大通」駅、「さっぽろ」駅、「すすきの」駅へは徒歩によるアクセスも可能です。</p> <p>本物件は札幌市の中心部に位置し、周辺には道庁・合同庁舎・裁判所等の官公署が存することから、札幌市内有数の業務商業エリアに立地しています。店舗・事務所部分については、かかる立地条件を重視する事業所等の需要が見込まれます。</p> <p>また、住宅部分については、職住近接による利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

C-39 パシフィックレジデンス北三条

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	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,010.70㎡	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	5,128.57㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数100戸(1K:40戸、1LDK:40戸、2LDK:20戸)		
PM業務受託者	株式会社ビッグサービス	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ビッグサービス	サブリース種別	パス・スルー型	
前所有者	東急不動産株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
運用期間	自:平成19年2月28日 至:平成19年2月28日		テナント総数	0
(A)賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	100
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	0
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	3,867.60
(B)賃貸事業費用 小計	2,110		賃貸面積(㎡)	0
管理業務等委託費用	12		月額賃料(千円)	-
公租公課	-		敷金等(千円)	-
水道光熱費	-			
修繕費	-		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	21		取得価格	1,261
信託報酬	-		評価額	1,270
減価償却費	2,077		価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成18年10月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△2,110			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	0.0%			
稼働率(面積ベース)	0.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線・南北線「さっぽろ」駅及び東西線「バスセンター前」駅からそれぞれ徒歩7分圏内に、JR「札幌」駅から徒歩12分圏内に位置し、3駅の利用が可能である等、交通利便性は良好であるほか、札幌市のビジネス・商業中心地の北東方の徒歩圏に位置しており、札幌都心部への近接性・生活利便性に優れています。</p> <p>本物件は、平成19年1月建築の物件であり、暖房設備についてはFACTシステム(注)を全戸に採用していることから、居住の快適性を求めつつ、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者、少人数世帯、家族世帯等の幅広い層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注)「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

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	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,095.45㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	9,605.78㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根17階建		
	賃貸可能戸数	総戸数132戸（店舗：1戸、1K：24戸、1K+N：10戸、1LDK：11戸、1LDK+S：10戸、2LDK：8戸、2LDK+S：22戸、3LDK：27戸、4LDK：19戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場部分：パス・スルー型	
前所有者	丸紅株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	調査報告書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成18年3月20日）		テナント総数	-
(A) 賃貸事業収入 小計	339,289		賃貸可能戸数	132
貸室賃料・共益費	329,362		賃貸戸数	-
その他収入	9,926		賃貸可能面積（㎡）	8,502.12
(B) 賃貸事業費用 小計	66,359		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	33,281		月額賃料（千円）	-
公租公課	22,654		敷金等（千円）	-
水道光熱費	6,172			
修繕費	2,874		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	1,376		取得価格	5,380
信託報酬	-		評価額	5,400
減価償却費	-		価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成18年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	272,929			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	-			
稼働率（面積ベース）	-			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武本線「馬喰町」駅から徒歩1分圏内、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅から徒歩2分圏内に位置します。本物件の1階部分には「馬喰町」駅の出入口が設置されており、最寄駅への接近性は極めて良好です。また、商業施設・事務所ビル等が集積する「日本橋」・「秋葉原」地区等へのアクセスも良好です。本物件は、平成19年2月建築の物件であり、都心居住の利便性を重視する単身者及び家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の一部には、東日本旅客鉄道株式会社の駅施設出入口のために以下の内容の区分地上権が設定（地代：無償）されています。</p> <p>主な特約：（i）一定の範囲における掘削又は土地の形質を変更しないこと。</p> <p>（ii）土地の所有権を第三者に譲渡し、若しくは土地に所有権以外の権利を設定する場合には、当該第三者に本契約上の地位を承継させること。</p>				

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

F-19 パシフィックレジデンス御殿山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区北品川五丁目15番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	856.80㎡	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	1,702.83㎡	建築時期	平成19年1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16戸(1LDK:2戸、2LDK:10戸、3LDK:4戸)		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー型	
前所有者	株式会社サンウッド			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
運用期間	自:平成19年2月28日 至:平成19年2月28日		テナント総数	0
(A)賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	0
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,228.15
(B)賃貸事業費用 小計	3,139		賃貸面積(㎡)	0
管理業務等委託費用	10		月額賃料(千円)	-
公租公課	-		敷金等(千円)	-
水道光熱費	-			
修繕費	2,079		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	7		取得価格	1,186
信託報酬	-		評価額	1,200
減価償却費	1,040		価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成18年9月20日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△3,139			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	0.0%			
稼働率(面積ベース)	0.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩9分圏内に、JR線・りんかい線「大崎」駅から徒歩14分圏内に位置し、都心部の主要ビジネス街へのアクセスは良好です。本物件の近隣地域は都心部への優れた交通接近性を有しながら、閑静な高級住宅地として良好な住環境を有しています。本物件は、平成19年1月建築の物件であり、都心居住の利便性や立地条件とともに良好な住環境を重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の一部及び東側隣地に関して、東側隣地所有者及び本件土地所有者が期間の定めのない無償の通行地役権を相互に容認する旨の裁判上の和解がなされています。</p>				

F-20 パシフィックレジデンス円山北五条

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	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,371.65㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,566.78㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	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(2LDK:28戸、3LDK:28戸)		
PM業務受託者	株式会社ビッグサービス	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ビッグサービス	サブリース種別	パス・スルー型	
前所有者	東急不動産株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注1)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
	調査報告書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成18年10月1日)		テナント総数	-
(A)賃貸事業収入 小計	97,507		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	95,378		賃貸戸数	-
その他収入	2,129		賃貸可能面積(㎡)	3,920.00
(B)賃貸事業費用 小計	21,068		賃貸面積(㎡)	-
管理業務等委託費用	9,652		月額賃料(千円)	-
公租公課	7,074		敷金等(千円)	-
水道光熱費	2,561			
修繕費	1,351		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	428		取得価格	1,284
信託報酬	-		評価額	1,290
減価償却費	-		価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成18年10月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	76,438			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	-			
稼働率(面積ベース)	-			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅及び「円山公園」駅より徒歩圏に広がる地域の範囲に位置し、最寄り駅である「西28丁目」駅から徒歩8分圏内に位置しています。「西28丁目」駅から札幌市のビジネス・商業中心地である「大通」駅までは3駅約10分と、都心部への接近性は良好です。</p> <p>本物件は、平成19年2月建築の物件であり、暖房設備についてはFACTシステム(注2)を全住戸に採用していることから、都心中心部への接近性や都心生活の利便性を選好し、周辺のオフィスエリアに通勤するサラリーマン世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注1) 本物件の損益状況については、収支に代えて調査報告書の概要を記載しています。

(注2) 「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

F-21 パシフィックレジデンス徳川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,193.12㎡	容積率/建ぺい率	200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,427.39㎡	建築時期	平成18年12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27戸(2LDK:6戸、3LDK:3戸、3LDK+N:9戸、4LDK:9戸)		
PM業務受託者	三井ホームエステート株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	三井ホームエステート株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
前所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
運用期間	自:平成19年1月26日 至:平成19年2月28日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	321		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	132		賃貸戸数	1
その他収入	189		賃貸可能面積(㎡)	2,282.49
(B)賃貸事業費用 小計	7,129		賃貸面積(㎡)	84.69
管理業務等委託費用	470		月額賃料(千円)	201
公租公課	—		敷金等(千円)	567
水道光熱費	—			
修繕費	4,288		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	23		取得価格	975
信託報酬	—		評価額	984
減価償却費	2,347		価格時点	
その他賃貸事業費用	—		平成18年9月20日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△6,808			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	3.7%			
稼働率(面積ベース)	3.7%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、名古屋市中区の中央部に位置し、車で概ね10分程度にて名古屋市の中心部である「栄」等まで移動が可能ことから、名古屋都心部への接近性は良好です。本物件は、平成18年12月建築の物件であり、良好な居住環境を求めつつ、都心部への接近性等の利便性も重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

SE-1 ライフ&シニアハウス港北2

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	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,789.32㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	5,433.40㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（事務所：1戸、居室：77戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社生活科学運営		サブリース種別	賃料保証型
前所有者	株式会社生活科学運営			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注1）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成18年11月20日）		テナント総数	—（注2）
(A) 賃貸事業収入 小計	141,409		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	141,409		賃貸戸数	—（注2）
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	5,441.27（注3）
(B) 賃貸事業費用 小計	15,320		賃貸面積（㎡）	—
管理業務等委託費用	5,543		月額賃料（千円）	—
公租公課	8,552		敷金等（千円）	—
水道光熱費	—			
修繕費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	863		取得価格	1,950
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,950
減価償却費	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	360		平成18年11月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	126,089			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	—			
稼働率（面積ベース）	—			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、横浜市営地下鉄線「仲町台」駅から徒歩15分圏内に位置します。近隣地域を含む周辺地域は、区画整理事業が施行された地域であり、区画が整然としているほか、近隣地域の北側には「茅ヶ崎公園」が存していることから、良好な居住環境が形成されています。そのため、有料老人ホームに適した立地特性を備えているものと思われます。また、老人ホームとして設計された平成15年10月建築の物件であるため、設計・設備仕様も優れており、中長期的に安定した入居者を確保できるものと思われます。</p>				
特記事項				
なし				

（注1）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

（注2）平成19年2月28日現在、前所有者（株式会社生活科学運営）による自己使用（事務所部分は第三者に賃貸）物件です。

（注3）賃貸可能戸数の専有面積に、共用スペース等のシニア施設部分を加えた施設全体部分を賃貸面積としていることに鑑み、登記簿上の延床面積を賃貸可能面積としています。

(ロ) 第8期以降取得予定資産の概要

S-59 パシフィックレジデンス武蔵小杉

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	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	1,330.80㎡	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	3,077.48㎡	建築時期	平成19年2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68戸(1K:43戸、1DK:5戸、1LDK:6戸、1LDK+S:3戸、2LDK:6戸、3LDK:5戸)		
PM業務受託者	オリックス・ファシリティーズ株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	—		サブリース種別	—
現所有者	オリックス不動産株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成19年3月1日)		テナント総数	—
(A)賃貸事業収入 小計	108,877		賃貸可能戸数	68
貸室賃料・共益費	104,235		賃貸戸数	—
その他収入	4,641		賃貸可能面積(㎡)	2,560.40
(B)賃貸事業費用 小計	20,291		賃貸面積(㎡)	—
管理業務等委託費用	11,311		月額賃料(千円)	—
公租公課	6,064		敷金等(千円)	—
水道光熱費	1,301			
修繕費	883		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	344		取得予定価格	1,767
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,770
減価償却費	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	386		平成19年3月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	88,586			
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	—			
稼働率(面積ベース)	—			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は東急東横線・目黒線、JR南武線「武蔵小杉」駅から徒歩約9分圏内の距離に位置し、都心へのアクセスは良好です。また、周辺は幼稚園、小・中・高等学校も位置し、文教エリアとしての性格も有しています。</p> <p>本物件は、平成19年2月建築の物件であり、都心部への交通利便性と生活環境の両方を望む単身者、ファミリー世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

S-60 パシフィックレジデンス神田小川町

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	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	327.14㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,595.19㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K：43戸、1LDK：5戸、2LDK：4戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証型
現所有者	有限会社パシフィック・グロス・リアルティ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	77,046		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	73,745		賃貸戸数	52
その他収入	3,300		賃貸可能面積（㎡）	1,422.45
(B) 賃貸事業費用 小計	12,045		賃貸面積（㎡）	1,422.45
管理業務等委託費用	6,901		月額賃料（千円）	6,446
公租公課	3,722		敷金等（千円）	—
水道光熱費	724			
修繕費	496		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	200		取得予定価格	1,370
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,370
減価償却費	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	—		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	65,000			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、都営地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩2分圏内のほか、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、JR「御茶ノ水」駅、「神田」駅も徒歩圏内にあることから、都心各所への交通利便性に優れた立地を有しています。</p> <p>本物件は、平成18年3月建築の物件であり、都心居住による利便性を重視する単身者、少人数世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1. 南側境界線上に所有及び帰属形態が不明の擁壁があります。</p> <p>2. 南側隣地との境界は未確定です。また当該隣地の敷地内に存する建物本体及びその附帯物等が本件土地内に越境している可能性があります。</p>				

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

S-61 パシフィックレジデンス早大通

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	東京都新宿区山吹町336番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	257.30㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,418.72㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K：49戸、1LDK：3戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
現所有者	有限会社パシフィック・グロス・リアルティ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	64,631		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	61,303		賃貸戸数	39
その他収入	3,328		賃貸可能面積（㎡）	1,182.34
(B) 賃貸事業費用 小計	13,318		賃貸面積（㎡）	905.57
管理業務等委託費用	7,548		月額賃料（千円）	4,042
公租公課	3,816		敷金等（千円）	7,716
水道光熱費	643			
修繕費	770		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	129		取得予定価格	1,090
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,090
減価償却費	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	412		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,313			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	75.0%			
稼働率（面積ベース）	76.6%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩11分圏内の距離にあり、都内各方面へのアクセスは良好であるほか、同駅周辺には「早稲田大学」をはじめとする教育施設や、商業施設等も多く、住宅地として人気の高いエリアに位置しています。</p> <p>本物件は、平成18年8月建築の物件であり、都心への接近性等を重視する単身者、周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

S-62 パシフィックリビュー京都駅前

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	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	1,111.38㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫・店舗
	延床面積	5,301.06㎡	建築時期	平成18年2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116戸(店舗:1戸、1K:88戸、1DK:1戸、1LDK:1戸、2DK:7戸、2LDK:14戸、3LDK:4戸)		
PM業務受託者	株式会社中川工務店(注1)(注2)		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社中川工務店(注1)(注2)		サブリース種別	パス・スルー型
現所有者	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注3)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成19年3月20日)		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	147,348		賃貸可能戸数	116
貸室賃料・共益費	142,130		賃貸戸数	116
その他収入	5,218		賃貸可能面積(㎡)	4,010.85
(B)賃貸事業費用 小計	25,286		賃貸面積(㎡)	4,010.85
管理業務等委託費用	11,437		月額賃料(千円)	12,958
公租公課	9,559		敷金等(千円)	30,305
水道光熱費	2,184			
修繕費	1,303		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	650		取得予定価格	2,200
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,200
その他賃貸事業費用	150		不動産鑑定評価・価格時点	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	122,061		平成19年3月20日	
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
本物件は、JR各線、近鉄京都線、京都市営地下鉄烏丸線「京都」駅から徒歩5分圏内に位置し、また、京都駅周辺には大規模な商業施設が立地していることから、交通利便性及び生活利便性は良好です。以上の点から、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 株式会社中川工務店は、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等であるPMCが88.9%を出資する連結対象子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注2) 本投資法人は、本物件の賃貸借及び管理を株式会社中川工務店に委託する予定であり、当該取引は投信法で定める「利害関係人等との取引」に該当します。なお、当該契約の締結に関しては、本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)を準用し、所要の手続きを経る予定です。

(注3) 本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

S-63 パシフィックレジデンス月島Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区月島二丁目13番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	558.73㎡	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・車庫
	延床面積	4,031.15㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数105戸（1R：35戸、1K：46戸、1LDK：24戸）		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社大京リアルド	サブリース種別	パス・スルー型	
現所有者	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	158,822		賃貸可能戸数	105
貸室賃料・共益費	153,477		賃貸戸数	61
その他収入	5,344		賃貸可能面積（㎡）	3,074.47
(B) 賃貸事業費用 小計	26,601		賃貸面積（㎡）	1,633.89
管理業務等委託費用	13,129		月額賃料（千円）	13,954
公租公課	8,265		敷金等（千円）	14,655
水道光熱費	1,674			
修繕費	1,049		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	529		取得予定価格	2,650
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,650
減価償却費	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	1,953		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	132,221			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	58.1%			
稼働率（面積ベース）	53.1%			
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ有楽町線、都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩1分圏内に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。周辺には、多数の小売店舗、飲食店が集積している「月島西仲通り商店街」が存する等、生活利便性も良好です。本物件は、平成18年9月建築の物件であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
北側隣地から、メーターボックスの一部が本件土地に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。				

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

C-37 パシフィックレジデンス南一条

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	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,034.83㎡	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	8,176.69㎡	建築時期	平成18年12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179戸(1K:70戸、1DK:65戸、1LDK:13戸、2LDK:31戸)		
PM業務受託者	株式会社常口アトム	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社常口アトム	サブリース種別	賃料保証型(注1)	
現所有者	大和ハウス工業株式会社			
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)(注2)			◇賃貸借の概況◇ (平成19年2月28日現在)	
	鑑定評価書(直接還元法による収益価格)の概要 (価格時点:平成19年4月1日)		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	149,144		賃貸可能戸数	179
貸室賃料・共益費	146,048		賃貸戸数	179
その他収入	3,096		賃貸可能面積(㎡)	5,928.51
(B) 賃貸事業費用 小計	34,292		賃貸面積(㎡)	5,928.51
管理業務等委託費用	14,226		月額賃料(千円)	-
公租公課	12,772		敷金等(千円)	-
水道光熱費	3,873			
修繕費	2,001		◇価格等◇(単位:百万円)	
損害保険料	773		取得予定価格	1,910
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,910
その他賃貸事業費用	644		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	114,852		平成19年4月1日	
◇稼働率◇(平成19年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	100.0%			
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅の徒歩2分圏内に位置し、同市営地下鉄「さっぽろ」駅から「すすきの」駅の周辺に広がる札幌市のビジネス・商業中心地への東方徒歩圏内であることから、都心部への接近性、及び生活利便性は良好です。</p> <p>本物件は、平成18年12月建築の物件であり、暖房設備についてはFACTシステム(注3)を一部住戸に採用していることから、居住の快適性を求めつつ、交通利便性及び生活利便性を求める単身者及び少人数世帯、並びに社宅としての利用を前提とした法人等の需要が想定されます。</p>				
特記事項				
南東側隣地の敷地内に存する建物に避難梯子の一部が越境しており、売主の責任と負担において譲渡実行日までに、越境を解消するか、又は当該越境物の所有者と覚書を締結する予定です。				

(注1) 平成19年1月31日付、現所有者及びサブリース業者間で、建物賃貸借契約書(賃料保証型)を締結しています。本投資法人取得後は、本投資法人及びサブリース業者間で、バス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定です。

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

(注3) 「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

C-40 コスモグラフィア渋谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町37番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	330.60㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,569.70㎡	建築時期	平成18年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1R：1戸、1K：18戸、1DK：18戸、1LDK+ロフト：2戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	株式会社コスモスイニシア		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー型
現所有者	有限会社KR F11			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	89,326		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	84,914		賃貸戸数	38
その他収入	4,411		賃貸可能面積（㎡）	1,285.42
(B) 賃貸事業費用 小計	12,995		賃貸面積（㎡）	1,225.81
管理業務等委託費用	8,156		月額賃料（千円）	6,719
公租公課	3,583		敷金等（千円）	18,252
水道光熱費	699			
修繕費	429		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	125		取得予定価格	1,633
信託報酬	—		不動産鑑定評価額	1,600
減価償却費	—		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	—		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	76,331			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	95.0%			
稼働率（面積ベース）	95.4%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR・地下鉄・私鉄各線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置し、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅地に所在し、生活利便性に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。</p> <p>本物件は、平成18年6月建築の物件であり、生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

C-41 パシフィックレビュー中延

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区中延六丁目3番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	面積	883.17㎡	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
	延床面積	3,154.64㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1LDK：65戸）		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社大京リアルド	サブリース種別	パス・スルー型	
現所有者	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	125,651		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	120,624		賃貸戸数	63
その他収入	5,027		賃貸可能面積（㎡）	2,855.06
(B) 賃貸事業費用 小計	23,681		賃貸面積（㎡）	2,765.71
管理業務等委託費用	11,803		月額賃料（千円）	9,883
公租公課	8,036		敷金等（千円）	18,334
水道光熱費	1,202			
修繕費	2,287		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	236		取得予定価格	2,040
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,050
その他賃貸事業費用	117		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	101,970		平成19年3月20日	
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	96.9%			
稼働率（面積ベース）	96.9%			
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄浅草線「中延」駅から徒歩3分圏内に、東急大井町線「中延」駅から徒歩5分圏内に位置し、都心接近性・利便性等の観点から立地条件は比較的良好です。本物件は、平成17年11月建築の物件であり、比較的收入の高いビジネスマンやディンクス等の需要が見込まれます。				
特記事項				
本件土地の一部（約82㎡）は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地取用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

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

C-42 パシフィックレジデンス麻布台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区麻布台三丁目4番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	378.20㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,176.51㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数47戸（1K：22戸、1LDK：24戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
現所有者	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	112,956		賃貸可能戸数	47
貸室賃料・共益費	108,031		賃貸戸数	45
その他収入	4,925		賃貸可能面積（㎡）	1,732.06
(B) 賃貸事業費用 小計	17,296		賃貸面積（㎡）	1,640.57
管理業務等委託費用	9,419		月額賃料（千円）	8,582
公租公課	5,794		敷金等（千円）	18,413
水道光熱費	880			
修繕費	603		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	162		取得予定価格	2,040
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,040
その他賃貸事業費用	435		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	95,659		平成19年3月20日	
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	95.7%			
稼働率（面積ベース）	94.7%			
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩6分圏内に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性も良好である等、交通利便性及び生活利便性は良好です。以上の点から、都心居住の利便性を選好する単身者、少人数世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
1. 南側隣地の境界線上に所有及び帰属不明の擁壁があります。 2. 本件土地の一部（約69㎡）は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

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

C-43 パシフィックレジデンス芝大門

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	東京都港区芝大門一丁目1番34号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	354.08㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	2,501.04㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（1LDK：48戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー型	
現所有者	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	113,073		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	106,141		賃貸戸数	30
その他収入	6,932		賃貸可能面積（㎡）	2,023.20
(B) 賃貸事業費用 小計	19,006		賃貸面積（㎡）	1,267.15
管理業務等委託費用	10,372		月額賃料（千円）	5,748
公租公課	4,623		敷金等（千円）	10,944
水道光熱費	837			
修繕費	1,711		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	340		取得予定価格	1,980
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,980
減価償却費	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	1,123		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	94,067			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	62.5%			
稼働率（面積ベース）	62.6%			
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩2分圏内に、都営地下鉄浅草線・都営地下鉄大江戸線「大門」駅から徒歩7分圏内に位置し、複数路線利用可能な立地で、主要ビジネス街への接近性も良好です。本物件は、平成18年8月建築の物件であり、立地条件を重視する独身者やディンクスの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

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

C-44 グラーナ日本橋

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（注1）			
所在地	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	373.14㎡（注2）	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,393.36㎡	建築時期	平成18年8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45戸（1DK：18戸、1LDK：27戸）		
PM業務受託者	株式会社アセットウェーブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（注1）
サブリース業者	株式会社アセットウェーブ		サブリース種別	パス・スルー型
現所有者	有限会社ウラノス・インベストメント			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注3）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	90,016		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	88,156		賃貸戸数	44
その他収入	1,860		賃貸可能面積（㎡）	1,915.92
(B) 賃貸事業費用 小計	12,927		賃貸面積（㎡）	1,872.41
管理業務等委託費用	6,765		月額賃料（千円）	7,387
公租公課	4,186		敷金等（千円）	14,992
水道光熱費	1,042			
修繕費	667		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	220		取得予定価格	1,550
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,550
減価償却費	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	44		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	77,088			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	97.8%			
稼働率（面積ベース）	97.7%			
地域特性／物件特性				
本物件は、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩3分圏内に位置し、「東京」駅周辺、「日本橋」地区をはじめとした、商業施設・事務所ビル等が集積する地域への接近性も良好なエリアに属しています。本物件は、平成18年8月建築の物件であり、都心居住による利便性を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注1）本投資法人は信託受益権にて譲り受けた後、同日付で信託解除を行い、不動産にて所有する予定です。

（注2）私道負担部分（29.62㎡）を含みます。

（注3）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

C-45 ノステルコート神田

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（注1）			
所在地	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	326.79㎡（注2）	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	1,821.15㎡	建築時期	平成18年6月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数43戸（1R：1戸、1LDK：40戸、1LDK+N：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（注1）	
サブリース業者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー型	
現所有者	有限会社ドガ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注3）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	76,710		賃貸可能戸数	43
貸室賃料・共益費	72,747		賃貸戸数	43
その他収入	3,962		賃貸可能面積（㎡）	1,534.57
(B) 賃貸事業費用 小計	13,780		賃貸面積（㎡）	1,534.57
管理業務等委託費用	6,666		月額賃料（千円）	6,333
公租公課	3,838		敷金等（千円）	12,602
水道光熱費	1,058			
修繕費	534		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	203		取得予定価格	1,320
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,290
減価償却費	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	1,478		平成19年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	62,930			
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	100.0%			
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性／物件特性				
<p>本物件は、JR中央線・山手線・京浜東北線「神田」駅から徒歩3分圏内に位置し、立地条件及び周辺環境は比較的良好です。当該地域は、外堀通り、靖国通り等の主要幹線道路が交差する背後の商業地域で、都内他地域へのアクセスは容易であり、また生活利便性も良好です。本物件は、平成18年6月建築の物件であり、利便性・都内他地域への接近性を重視する単身者、ディンクス等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

（注1）本投資法人は信託受益権にて譲り受けた後、同日付で信託解除を行い、不動産にて所有する予定です。

（注2）私道負担部分（81.54㎡）を含みます。

（注3）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

L-15 パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ（注2）

特定資産の種類、その名称及び所在地				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区猿楽町9番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	2,469.06㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	新規開発棟：共同住宅・店舗・車庫 既存棟：共同住宅・店舗・事務所・車庫
	延床面積	新規開発棟：5,322.92㎡ 既存棟：2,938.37㎡	建築時期	新規開発棟：平成18年5月 既存棟：昭和57年11月
	構造	新規開発棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建 既存棟：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77戸 新規開発棟：総戸数50戸（店舗：4戸、1K：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸、2LDK+S：5戸、3LDK：6戸） 既存棟：総戸数27戸（店舗：4戸、事務所：5戸、1K：18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・スルー型	
現所有者	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ			
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）（注1）			◇賃貸借の概況◇ （平成19年2月28日現在）	
	鑑定評価書（直接還元法による収益価格）の概要 （価格時点：平成19年3月20日）		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	460,994		賃貸可能戸数	77
貸室賃料・共益費	442,955		賃貸戸数	62
その他収入	18,039		賃貸可能面積（㎡）	5,977.18
(B) 賃貸事業費用 小計	84,931		賃貸面積（㎡）	4,465.26
管理業務等委託費用	39,967		月額賃料（千円）	26,986
公租公課	29,228		敷金等（千円）	85,006
水道光熱費	6,700		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	6,188			
損害保険料	1,195		取得予定価格	8,140
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	8,140
その他賃貸事業費用	1,653		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	376,063		平成19年3月20日	
◇稼働率◇（平成19年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	80.5%			
稼働率（面積ベース）	74.7%			
地域特性／物件特性				
<p>本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩7分圏内に、JR・地下鉄・私鉄各線「渋谷」駅から徒歩9分圏内に位置し、駅接近性及び買物等の生活利便性に優れています。都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い広尾、恵比寿等とともに人気エリアを形成しており、また、繁華な道路沿いの背後地に存することからそれらと比較して快適な住環境です。なお、既存棟部分は築24年が経過していますが、改修工事が実施されており、適正に修繕及び更新がなされています。</p>				
特記事項				
<p>本件建物（既存棟）の各所にある、竣工当時は合法と判断されたと思われる網入りガラスの乙種防火戸が、現在は認定されていないため、既存不適格の状態となっています。</p>				

（注1）本物件の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。

（注2）パシフィックレジデンス代官山猿楽町を「新規開発棟」、代官山パークサイドビレッジを「既存棟」と記載しています。

(2) 利益相反の対応策

第6期中に本投資法人が、資産運用会社の利害関係人等に売却した不動産に係る信託受益権については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況 ① 取引状況」をご参照下さい。

① ライフ&シニアハウス港北2

参照有価証券報告書の日付の後、本書の日付現在までに、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等である株式会社生活科学運営から、以下の不動産を購入しました。

不動産売主	物件番号	物件名称 (取得時期)	利害関係
株式会社生活科学運営	SE-1	ライフ&シニアハウス港北2 (平成19年3月16日取得)	株式会社生活科学運営は、資産運用会社の株主であるPMCが議決権の49.6%を出資する持分法適用の関連会社であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、PMCの資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。

上記不動産売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」に該当し、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当するため、上記各不動産の取得に当たり、以下の検討を行いました。

(イ) 平成18年12月6日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記不動産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PMCが上記不動産売主の利害関係者であることを確認しました。
- b. 上記不動産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大和不動産鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認をしました。
- c. 上記不動産の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるよう交渉を行うことについて、内部確認をしました。

(ロ) 平成18年12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、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー、並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産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18年12月6日開催の資産運用会社取締役会による決議

資産運用会社の取締役及び監査役が出席し、前記の投資委員会における審議結果の報告

を受け、上記不動産が運用ガイドライン並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針に適合することを確認し、上記不動産の取得に向けて不動産売主との交渉を進める旨決議しました。

(ニ) 平成18年12月11日開催の本投資法人の役員会による決議

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

(ホ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、上記不動産の平成19年3月16日付取得後、平成19年4月16日付にて、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人に対して交付しました。

(ヘ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、上記不動産の取得後、みずほ監査法人に、上記不動産の価格等その他投信法施行規則で定める事項を調査させています。当該調査は、平成18年11月20日付不動産鑑定評価書を踏まえて行われています。

② ベルウッド

参照有価証券報告書の日付の後、本書の日付現在までに、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるPMCの子会社である有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（以下、本項において「不動産信託受益権買主」といいます。）へ、以下の不動産に係る信託受益権を売却しました。

不動産信託受益権買主	物件番号	物件名称 (売却時期)	利害関係
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	L-2	ベルウッド (平成19年5月10日売却)	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、資産運用会社の株主であるPMCが全額出資する連結対象子会社であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、PMCの資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。

上記不動産信託受益権買主へ本投資法人が資産を売却することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」に該当し、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」への売却にも該当するため、上記不動産信託受益権の売却に当たり、以下の検討を行いました。

(イ) 平成19年4月16日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記不動産信託受益権買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PMCが上記不動産信託受益権買主の親会社であることを確認しました。

- b. 上記不動産信託受益権を適正な時価で売却するよう、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下回らない価格で売却することについて、内部確認をしました。
- c. 上記不動産信託受益権を保持する場合には、中長期的なリスクを負担する可能性があり、本投資法人は中長期的なリスクをかかえるに相応しくないことから、やむを得ず売却することを確認しました。
- d. 上記不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件であることを、内部確認をしました。

(ロ) 平成19年4月17日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産信託受益権の運用ガイドライン並びに本投資法人における投資対象不動産等の売却方針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19年4月19日開催の資産運用会社取締役会による決議

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

(ニ) 平成19年4月19日開催の本投資法人の役員会による決議

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

(ホ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、上記不動産信託受益権の売却に伴い、次項（ヘ）に掲げる特定資産の価格等の調査の完了後すみやかに、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人に対して交付する予定です。

(ヘ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、上記不動産信託受益権の売却後、上記不動産信託受益権の価格等その他投信法施行規則で定める事項の調査を依頼します。当該調査は、平成19年3月20日付不動産鑑定評価書を踏まえて行われる予定です。

③ パシフィックレジデンス神田小川町及びパシフィックレジデンス早大通

本投資法人は、本書の日付以降、資産運用会社の利害関係人等であるPMCの子会社である有限会社パシフィック・グロース・リアルティから、以下の不動産を購入する予定です。

不動産売主 (現所有者)	物件 番号	物件名称	利害関係
有限会社パシフィック・ グロース・リアルティ	S-60	パシフィックレジデンス 神田小川町	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、資産運用会社の株主であるPMCが全額出資する連結対象子会社であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、PMCの資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。
	S-61	パシフィックレジデンス 早大通	

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

(イ) 平成19年5月2日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記不動産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PMCが上記不動産売主の親会社であることを確認しました。
- b. 上記不動産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、内部確認をしました。
- c. 上記不動産の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるよう交渉を行うことについて、内部確認をしました。

(ロ) 平成19年5月7日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー、並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産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19年5月9日開催の資産運用会社取締役会による決議

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

(二) 平成19年5月31日開催の本投資法人の役員会による決議

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

④ ルート麻布十番

本投資法人は、本書の日付以降、資産運用会社の利害関係人等であるPMCの子会社である有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（以下、本項において「不動産信託受益権買主」といいます。）へ、以下の不動産に係る信託受益権を売却する予定です。

不動産信託受益権買主	物件番号	物件名称	利害関係
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	L-14	ルート麻布十番	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、資産運用会社の株主であるPMCが全額出資する連結対象子会社であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、PMCの資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。

上記不動産信託受益権買主へ本投資法人が資産を売却することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」に該当し、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」への売却にも該当するため、上記不動産信託受益権の売却に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

(イ) 平成19年5月7日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記不動産信託受益権買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PMCが上記不動産信託受益権買主の親会社であることを確認しました。
- b. 上記不動産信託受益権を適正な時価で売却するよう、本投資法人から独立した第三者である大和不動産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下回らない価格で売却することについて、内部確認をしました。
- c. 上記不動産信託受益権を保持する場合には、中長期的なリスクを負担する可能性があり、本投資法人は中長期的なリスクをかかえるに相応しくないことから売却することを確認しました。
- d. 上記不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件であることを、内部確認をしました。

(ロ) 平成19年5月8日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記不動産信託受益権の運用ガイドライン並びに本投資法人における投資対象不動産等の売却方針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19年5月9日開催の資産運用会社取締役会による決議

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

(ニ) 平成19年5月31日開催の本投資法人の役員会による決議

本投資法人の執行役員及び監督役員が出席し、上記不動産信託受益権の売却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。

⑤ その他

本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるPMCの子会社であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社が、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、それぞれ以下の不動産に係る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	物件名称	利害関係
合同会社山王レジデ ンシャル・プロパティーズ	S-62	パシフィックレビュー京 都駅前	パシフィック・インベストメン ト・パートナーズ株式会社は、 左記不動産信託受益権売主との 間で不動産投資顧問契約を締結 しています。
	C-41	パシフィックレビュー中 延	
	C-42	パシフィックレジデンス 麻布台	
	L-15	パシフィックレジデンス 代官山猿楽町/代官山 パークサイドビレッジ	
合同会社溜池レジデ ンシャル・プロパティーズ	S-63	パシフィックレジデンス 月島Ⅱ	パシフィック・インベストメン ト・パートナーズ株式会社は、 左記不動産信託受益権売主との 間で不動産投資顧問契約を締結 しています。
	C-43	パシフィックレジデンス 芝大門	

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PMCの子会社であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ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あたり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

(イ) 平成19年5月18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、資産運用会社の利害関係人等であるPMCの子会社であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社は、当該各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。
- 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森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認をしました。
- c. 上記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交渉を行うことについて、内部確認をしました。

(ロ) 平成19年5月21日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部及び資産運用部のゼネラルマネージャー及びチームマネージャー、並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記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19年5月23日開催の資産運用会社取締役会による決議

資産運用会社の取締役及び監査役が出席し、前記の投資委員会における審議結果の報告を受け、上記各不動産信託受益権が運用ガイドライン並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針に適合することを確認し、上記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決議しました。

(ニ) 平成19年5月31日開催の本投資法人の役員会による決議

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

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人が本書の日付現在保有している資産116物件に、第8期以降取得予定の13物件を加えた129物件（売却決定済の3物件を含みます。）の全体に係る事項は以下の通りです。

以下の「① ポートフォリオ一覧」に関する説明

- ・ 平成19年2月28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、番地表示による建物住所又は登記事項証明書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「建築年月」は、不動産及び信託不動産の登記事項証明書の記録に基づいています。なお、登記事項証明書の記録は、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載しています。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・ 「構造」及び「階数」の略称は、それぞれ以下を表しています。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下
- ・ 「月額賃料総額」については、原則として、平成19年2月28日現在において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- ・ 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。なお、平成19年2月28日現在、転借人に転貸していない物件（いわゆる全戸空室）のテナント総数の記載については、転借人の賃料に連動するパス・スルー型の場合は、テナント総数を0と記載し、転借人の賃料にかかわらず定額である賃料保証型の場合は、テナント総数を1と記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数第2位未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の割合で、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転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19年2月28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。
- ・ 「地域」は、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を「都心主要5区」と記載し、東京23区から都心主要5区を除いたものを「東京23区」と記載し、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を「首都圏」と記載し、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を「政令指定都市等」と記載しています。

以下の「② 不動産鑑定評価の概要」に関する説明

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

以下の「③ 建物状況評価の概要」に関する説明

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

以下の「④ 地震リスク診断報告の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、地震リスク分析を、株式会社インターリスク総研に委託し、報告を受けています。この度、株式会社インターリスク総研における地震リスク分析方法の変更に伴い、更新後の評価手法に基づいて再評価された本投資法人の運用資産に係る概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

① ポートフォリオ一覧

(イ) 不動産の概要

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年月	土地	建物
S-1	コア1	東京23区	パシフィックリビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	738.29	3,866.89	RC	7階	平成15年2月	所有権	所有権
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	583.43	2,413.88	RC	B1階10階	平成14年11月	所有権	所有権
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	520.13	1,426.85	RC	7階	平成15年3月	所有権	所有権
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	400.73	716.25	RC	5階	平成13年8月	所有権	所有権
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	383.70	1,183.89	RC	8階	平成13年12月	所有権	所有権
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	174.75	726.21	SRC	11階	平成14年6月	所有権	所有権
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田二丁目6番14号	510.95	2,239.50	SRC/S	B1階12階	平成4年7月	所有権	所有権
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号	1,418.16	1,308.32	RC	5階	昭和62年3月	所有権	所有権
			吉塚AGビル7号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番23号		991.77			昭和63年1月		
S-14	コア1	東京23区	パシフィックリビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	661.15	1,691.63	RC	B1階5階	平成16年5月	所有権	所有権
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	773.22	4,255.53	SRC	14階	平成14年3月	所有権	所有権
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	684.31	2,227.66	RC	B1階7階	平成4年3月	所有権	所有権
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号	541.65	5,056.14	SRC/S	B1階13階	平成16年8月	所有権	所有権
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	568.77 (私道部分を除く)	2,372.06	SRC	12階	平成12年2月	所有権	所有権
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	246.30	1,752.45	SRC	12階	平成16年3月	所有権	所有権
S-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	559.74	1,919.37	RC	10階	平成16年2月	所有権	所有権
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	391.39	1,479.70	SRC	8階	平成12年8月	所有権	所有権
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	336.93	2,800.09	RC	B1階15階	平成16年2月	所有権	所有権
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号	3,276.37	11,408.03	SRC	B1階15階	平成14年2月	所有権	所有権
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	382.26	2,550.56	RC	11階	平成17年12月	所有権	所有権
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	1,465.92	2,978.37	RC	6階	平成12年3月	所有権	所有権
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	372.38	1,240.40	RC	B1階9階	平成13年2月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年月	土地	建物
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	145.12	806.02	SRC	10階	平成13年1月	所有権	所有権
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	278.99	767.02	RC	B1階 7階	平成11年10月	所有権	所有権
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号他	933.66	1,019.68	RC	2~3階	平成11年9月	所有権	所有権
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂II	東京都港区赤坂六丁目19番7号	823.51	2,302.88	RC	B1階 5階	平成17年1月	所有権	所有権
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	197.57 (私道部分を除く)	1,895.54	SRC/S	B1階 15階	平成17年1月	所有権	所有権
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	1,159.16	6,352.30	RC	15階	平成17年11月	所有権	所有権
S-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	1,098.11	2,314.98	RC	7階	平成16年9月	所有権	所有権
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	178.03	991.93	SRC	11階	平成16年10月	所有権	所有権
S-35	コア1	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	422.41	3,305.19	SRC	B1階 14階	平成16年9月	所有権	所有権
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	404.27	1,837.54	RC	11階	平成17年2月	所有権	所有権
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルクバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	241.00	967.85	RC	9階	平成15年2月	所有権	所有権
S-38	コア1	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	613.25	1,807.82	RC	12階	平成17年7月	所有権	所有権
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	681.53	3,138.81 (駐車場部分を除く)	SRC	11階	平成9年3月	所有権	所有権
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	369.87	1,926.43	SRC	12階	平成17年11月	所有権	所有権
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋II	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	841.83	1,646.79	RC/S	B1階 7階	平成4年3月	所有権	所有権
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	497.58	2,702.28	SRC	11階	平成16年8月	所有権	所有権
S-43	サブコア	東京23区	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	177.71	1,107.00	SRC	B1階 11階	平成4年9月	所有権	所有権
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	973.82	1,795.76	RC	5階	平成10年3月	所有権	所有権
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネット汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	345.00 (注4)	2,815.62	RC	12階	平成17年2月	所有権	所有権
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	209.47	616.00	RC	4階	平成16年10月	所有権	所有権
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	230.58	545.43	RC	4階	平成17年2月	所有権	所有権
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	220.85	498.65	RC	5階	平成17年2月	所有権	所有権
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	264.89	513.74	RC	4階	平成17年2月	所有権	所有権
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー鞆公園	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目10番26号	467.41	3,971.97	SRC	15階	平成18年1月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年月	土地	建物
S-51	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島I	東京都中央区月島三丁目9番2号	364.69	1,990.49	RC	9階	平成18年2月	所有権	所有権
S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	237.87	1,681.96	RC	13階	平成17年12月	所有権	所有権
S-53	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	485.59	2,623.04	RC	15階	平成18年1月	所有権	所有権
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	819.34	1,930.63	RC	B1階 6階	平成18年9月	所有権	所有権
S-55	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	928.57	3,393.37	RC	11階	平成18年8月	所有権	所有権
S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	687.83	1,576.50	RC	B1階 5階	平成18年1月	所有権	所有権
S-57	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	302.11	1,605.71	RC	B1階 14階	平成18年9月	所有権	所有権
S-58	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田I	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	342.64	2,210.86	RC	15階	平成18年9月	所有権	所有権
S-59	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5	1,330.80	3,077.48	RC	B1階 5階	平成19年2月	所有権	所有権
S-60	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	327.14	1,595.19	RC	14階	平成18年3月	所有権	所有権
S-61	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	東京都新宿区山吹町336番地	257.30	1,418.72	RC	12階	平成18年8月	所有権	所有権
S-62	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿町31番地1	1,111.38	5,301.06	RC	B1階 10階	平成18年2月	所有権	所有権
S-63	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島II	東京都中央区月島二丁目13番12号	558.73	4,031.15	RC	12階	平成18年9月	所有権	所有権
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	1,804.73	8,163.50	RC	B1階 10階	平成15年8月	所有権	所有権
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	198.79	1,273.92	SRC	12階	平成15年2月	所有権	所有権
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	524.81	1,773.81	SRC	B1階 10階	平成14年3月	所有権	所有権
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	413.51	1,810.64	RC	11階	平成15年2月	所有権	所有権
C-6	サブコア	東京23区	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	所有権	所有権
C-8	コア1	首都圏	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	507.98	2,491.26	RC	9階	昭和63年1月	所有権	所有権
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	愛知県名古屋市中熱田区比々野町19番地	2,477.64	8,058.98	SRC	14階	平成4年4月	所有権	所有権
C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中千種区向陽町三丁目5番地	2,068.69	2,195.30	RC	5階	平成12年2月	所有権	所有権
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	367.70	1,272.70	RC	10階	平成15年1月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年月	土地	建物
C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号	658.37	4,043.48	SRC	B 1階 14階	平成16年12月	所有権	所有権
C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	509.96	5,032.12	RC	B 2階 19階	平成16年8月	所有権	所有権
C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂I	東京都港区赤坂七丁目5番10号	889.67	1,749.18	RC	5階	平成16年5月	所有権	所有権
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	1,194.72	10,834.93	SRC	B 1階 14階	平成16年7月	所有権	所有権
C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	815.48	3,374.89	SRC	15階	平成16年1月	所有権	所有権
C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	419.00	1,912.19	SRC/RC	11階	平成15年1月	所有権	所有権
C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	214.77	1,018.34	RC	B 1階 7階	平成16年3月	所有権	所有権
C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	701.53	2,859.12	RC	B 1階 8階	平成16年7月	所有権	所有権
C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	533.80	3,477.67	SRC	B 1階 14階	平成16年8月	所有権	所有権
C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	2,651.19	2,334.32	RC	3階	平成7年3月	所有権	所有権
C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	560.88	2,351.74	SRC	13階	平成17年4月	所有権	所有権
C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	1,698.91	6,269.11	RC	B 1階 8階	平成11年9月	所有権	所有権
C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	691.20	2,897.30	SRC	B 2階 8階	平成15年1月	所有権	所有権
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	2,929.35	29,561.91	RC	B 3階 30階	平成19年1月	所有権	所有権
C-26	コア2	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	593.70	3,838.02	RC	B 1階 14階	平成17年1月	所有権	所有権
C-27	コア1	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	1,826.45	3,720.52	RC	B 2階 3階	平成17年3月	所有権	所有権
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	388.59 (私道部分を除く)	786.37	RC	B 1階 4階	平成17年3月	所有権	所有権
C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	383.14	2,417.72	SRC	12階	平成17年2月	所有権	所有権
C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	343.83	3,031.78	SRC	15階	平成15年10月	所有権	所有権
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	985.49	3,286.30	SRC	10階	平成6年4月	所有権	所有権
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地	589.56	2,426.09	RC	8階	平成6年3月	所有権	所有権
C-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	311.47	1,984.18	SRC	11階	平成16年12月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年月	土地	建物
C-34	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	284.52	1,902.33	RC	12階	平成18年4月	所有権	所有権
C-35	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	713.24	2,238.34	RC	B 1階 8階	平成19年3月	所有権	所有権
C-36	コア2	都心主要5区	リーフコート麻布	東京都港区三田一丁目1番12号	1,096.46	11,053.03	RC	B 2階 25階	平成15年1月	所有権	所有権
C-37	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	1,034.83	8,176.69	RC	B 1階 15階	平成18年12月	所有権	所有権
C-38	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号	852.51	6,870.12	RC	B 1階 15階	平成18年12月	所有権	所有権
C-39	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	1,010.70	5,128.57	RC	B 1階 11階	平成19年1月	所有権	所有権
C-40	コア2	都心主要5区	コスモグラフィア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	330.60	1,569.70	SRC	B 1階 11階	平成18年6月	所有権	所有権
C-41	コア1	東京23区	パシフィックレビュー中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	883.17	3,154.64	RC	14階	平成17年11月	所有権	所有権
C-42	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番9号	378.20	2,176.51	RC	14階	平成18年2月	所有権	所有権
C-43	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	東京都港区芝大門一丁目1番34号	354.08	2,501.04	RC	13階	平成18年8月	所有権	所有権
C-44	サブコア	東京23区	グラナーナ日本橋	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	373.14	2,393.36	RC	10階	平成18年8月	所有権	所有権
C-45	サブコア	都心主要5区	ノステルコート神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	326.79	1,821.15	RC	13階	平成18年6月	所有権	所有権
F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	963.03	4,931.09	SRC	B 2階 12階	平成15年4月	所有権	所有権
F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	1,143.86	2,034.11	RC	B 1階 3階	平成14年12月	所有権	所有権
F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	396.60	2,416.08	SRC	14階	平成15年2月	所有権	所有権
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番9号	1,552.86	2,063.39	RC	4階	平成4年7月	所有権	所有権
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区平針三丁目801番地の1	1,327.61	2,442.52	RC	B 1階 9階	平成7年2月	所有権	所有権
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	4,437.10	17,417.59	SRC	B 1階 10階	平成11年1月	所有権	所有権
F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	2,292.08	12,540.48	SRC	B 2階 15階	平成3年9月	所有権	所有権
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	1,475.70	2,863.16	RC	8階	平成17年5月	所有権	所有権
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁目4番6号	620.72	3,578.88	SRC/RC	15階	平成17年8月	所有権	所有権
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号、5番2号	1,157.31	4,487.42	SRC	8階	平成1年8月	所有権	所有権

物件番号	資産区分	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年月	土地	建物
F-15	サブ コア	東京 23区	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	950.47	2,272.70	RC	7階	平成12年1月	所有権	所有権
F-16	コア1	政令指定 都市等	パシフィックレジ デンス太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	2,356.44	3,606.17	RC	B 1階 7階	平成12年1月	所有権	所有権
F-17	コア1	政令指定 都市等	パシフィックレジ デンス泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	2,575.53	10,546.49	SRC	15階	平成17年11月	所有権	所有権
F-18	コア1	東京 23区	パシフィックレジ デンス日本橋馬喰 町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	1,095.45	9,605.78	RC	17階	平成19年2月	所有権	所有権
F-19	コア1	東京 23区	パシフィックレジ デンス御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	856.80	1,702.83	RC	B 1階 3階	平成19年1月	所有権	所有権
F-20	コア1	政令指定 都市等	パシフィックレジ デンス円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	1,371.65	4,566.78	RC	15階	平成19年2月	所有権	所有権
F-21	コア1	政令指定 都市等	パシフィックレジ デンス徳川	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号	1,193.12	2,427.39	RC	9階	平成18年12月	所有権	所有権
L-5	サブ コア	東京 23区	プティ・クール砵	東京都世田谷区砵四丁目37番1号	819.30	1,816.00	RC	B 1階 5階	平成2年3月	所有権	所有権
L-7	コア2	都心主要 5区	元麻布ブレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号他	6,036.42	10,150.48	RC	3～ 5階	平成13年2月	所有権	所有権
L-8	コア1	都心主要 5区	パシフィックタ ワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	1,038.93	8,800.57	RC	B 2階 27階建	平成18年2月	所有権	所有権
L-9	コア1	都心主要 5区	パシフィックレジ デンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	882.60	1,740.62	RC	B 1階 5階	平成5年1月	所有権	所有権
L-10	コア1	都心主要 5区	パシフィックレジ デンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	894.46	2,155.28	RC	B 1階 4階	平成10年7月	所有権	所有権
L-11	コア2	都心主要 5区	ウインザーハウス 広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	1,610.59	3,087.30	RC	B 1階 3階	平成15年6月	借地権	所有権
L-12	サブ コア	都心主要 5区	SOHO北青山	東京都港区北青山二丁目10番17号	397.78	849.39	RC	B 1階 3階	平成16年3月	所有権	所有権
L-13	コア1	東京 23区	パシフィックレジ デンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	1,534.58	3,675.91	RC	B 1階 5階	平成1年10月	所有権	所有権
L-14	コア2	都心主要 5区	ルート麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目4番1号	719.30	2,362.15	SRC/S	14階	平成11年1月	所有権	所有権
L-15	コア1	都心主要 5区	パシフィックレジ デンス代官山猿楽 町	東京都渋谷区猿楽町9番8号	2,469.06	5,322.92	RC	B 1階 9階	平成18年5月	所有権	所有権
			代官山パークサイ ドビレッジ				RC	B 1階 3階			
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハ ウス港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	2,789.32	5,433.40	SRC	6階	平成15年10月	所有権	所有権

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

(注2) 資産区分(コア/サブコア)

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

(注3) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたもの

を指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみを指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

（注4）土地区画整理事業における仮換地指定通知及び保留地台帳記載の面積を記載しています。

(ロ) 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント総数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
S-1	パシフィックレビュー新川	10,393	1	2,764.70	2,764.70	100.0%	賃料保証型
S-2	パシフィックレビュー芝大門	7,169	1	1,561.61	2,209.98	70.7%	パス・スルー型
S-3	グレンパーク参宮橋	4,158	1	1,023.28	1,211.74	84.4%	パス・スルー型
S-5	レオパレス宇田川町マンション	2,992	1	623.80	623.80	100.0%	賃料保証型(注3)
S-7	エスコート上池袋	3,411	1	885.47	979.04	90.4%	パス・スルー型
S-8	パシフィックレジデンス新中野	2,495	1	615.28	615.28	100.0%	パス・スルー型
S-9	ドミトリー原町田	4,394	1	1,497.61	1,830.96	81.8%	パス・スルー型
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	3,517	1	1,816.66	2,016.96	90.1%	パス・スルー型
S-14	パシフィックレビュー白金台	5,378	1	1,311.36	1,365.74	96.0%	パス・スルー型
S-15	グランブルー博多	7,902	1	3,332.08	3,955.24	84.2%	パス・スルー型
S-16	Jステージ方南町	6,448	1	1,950.77	2,054.22	95.0%	パス・スルー型
S-17	パークハビオ京橋	14,092	1	3,400.43	3,400.43	100.0%	賃料保証型(注3) (事務所・駐車場は、パス・スルー型)
S-18	パシフィックレビュー天神橋	5,431	1	1,907.83	2,121.74	89.9%	パス・スルー型
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	5,265	1	1,368.01	1,368.01	100.0%	賃料保証型
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	7,036	1	1,631.41	1,743.06	93.6%	パス・スルー型
S-21	パシフィックレビュー新宿東	5,001	1	1,219.08	1,219.08	100.0%	パス・スルー型
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	8,750	1	2,279.62	2,354.20	96.8%	パス・スルー型
S-23	梅田エクセルハイツ	25,445	1	10,214.16	10,238.24	99.8%	賃料保証型(注3) (事務所・駐車場・住戸6戸は、パス・スルー型)
S-24	パシフィックレジデンス築地	7,876	1	1,995.49	2,043.00	97.7%	パス・スルー型
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	10,085	1	2,764.24	2,855.98	96.8%	パス・スルー型
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	4,766	1	946.47	1,018.71	92.9%	パス・スルー型
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	3,286	1	653.04	653.04	100.0%	パス・スルー型
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	3,855	1	701.01	701.01	100.0%	パス・スルー型
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	4,112	1	917.60	949.60	96.6%	パス・スルー型
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	6,752	1	1,355.70	1,480.47	91.6%	パス・スルー型
S-31	パシフィックレビュー京橋	6,971	1	1,440.11	1,440.11	100.0%	賃料保証型(注3)
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	13,988	1	5,574.63	5,698.03	97.8%	パス・スルー型
S-33	パシフィックレビュー多摩川	6,554	1	2,137.41	2,137.41	100.0%	賃料保証型
S-34	メゾン後樂園	3,547	1	770.11	770.11	100.0%	パス・スルー型
S-35	パシフィックレビュー銀座東	9,567	1	2,824.17	2,824.17	100.0%	賃料保証型
S-36	ルラシオン王子	5,700	1	1,659.09	1,659.09	100.0%	賃料保証型(店舗・駐車場は、パス・スルー型)
S-37	第6ゼルコバマンション	3,223	1	853.35	879.44	97.0%	パス・スルー型
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	5,837	1	1,421.09	1,450.16	98.0%	パス・スルー型
S-39	KC21ビル	5,821	1	2,262.32	2,716.11	83.3%	パス・スルー型

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント総数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
S-40	パシフィックレビュー広尾	8,899	1	1,733.63	1,733.63	100.0%	パス・スルー型
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	3,892	1	1,185.98	1,417.72	83.7%	パス・スルー型
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	8,673	1	2,236.06	2,359.60	94.8%	パス・スルー型
S-43	K 2	1,792	1	543.24	808.52	67.2%	パス・スルー型
S-44	フラッツ大倉山	4,284	1	1,334.56	1,334.56	100.0%	賃料保証型(駐車場は、パス・スルー型)
S-45	ピアネッタ汐留	8,253	1	1,547.94	2,274.19	68.1%	パス・スルー型
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	1,625	1	417.11	488.51	85.4%	パス・スルー型
S-47	Z E S T Y 代々木	1,595	1	396.80	464.64	85.4%	パス・スルー型
S-48	Z E S T Y 西新宿	1,883	1	427.41	478.57	89.3%	パス・スルー型
S-49	Z E S T Y 経堂	1,419	1	413.86	509.66	81.2%	パス・スルー型
S-50	パシフィックレビュー韮公園	7,914	1	2,689.68	2,741.46	98.1%	パス・スルー型
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	6,003	1	1,608.90	1,694.38	95.0%	パス・スルー型
S-52	C Y N T H I A 大井町	5,349	1	1,249.56	1,249.56	100.0%	賃料保証型(一部は、パス・スルー型)
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	10,545	1	1,885.93	2,194.21	86.0%	パス・スルー型
S-54	パシフィックレジデンス上落合	586	1	147.70	1,740.50	8.5%	パス・スルー型
S-55	パシフィックレジデンス東品川	9,822	1	2,588.01	2,588.01	100.0%	パス・スルー型
S-56	LUKE	5,999	1	1,349.53	1,448.84	93.1%	パス・スルー型
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	6,379	1	1,353.41	1,353.41	100.0%	賃料保証型(注3)
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	7,125	1	1,738.89	1,929.24	90.1%	パス・スルー型
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉(注4)	—	—	—	2,560.40	—	—
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	6,446	1	1,422.45	1,422.45	100.0%	賃料保証型(注3)
S-61	パシフィックレジデンス早大通	4,042	1	905.57	1,182.34	76.6%	パス・スルー型
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	12,958	1	4,010.85	4,010.85	100.0%	パス・スルー型
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	13,954	1	1,633.89	3,074.47	53.1%	パス・スルー型
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	17,460	1	5,970.11	5,970.11	100.0%	賃料保証型(駐車場は、パス・スルー型)
C-2	パシフィックレジデンス千石	4,150	1	1,012.86	1,104.50	91.7%	パス・スルー型
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	5,880	1	1,435.93	1,435.93	100.0%	パス・スルー型
C-4	パシフィックレジデンス湯島	6,268	1	1,623.62	1,623.62	100.0%	パス・スルー型
C-6	Z E S T Y 池上A棟・B棟	2,145	1	670.52	764.84	87.7%	パス・スルー型
C-8	パシフィックレビュー八王子	4,933	1	1,907.26	2,106.67	90.5%	パス・スルー型
C-9	グランドハイツ日比野	9,789	1	6,739.50	7,598.40	88.7%	パス・スルー型
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	3,552	1	1,773.60	1,816.00	97.7%	パス・スルー型
C-11	パシフィックレビュー永田町	4,445	1	875.53	1,056.09	82.9%	パス・スルー型
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	12,648	1	3,039.14	3,039.14	100.0%	パス・スルー型
C-13	パシフィックタワー乃木坂	18,021	1	3,209.72	3,485.00	92.1%	パス・スルー型

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント総数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	6,061	1	1,131.28	1,352.02	83.7%	パス・スルー型
C-15	アパートメント西麻布	34,471	1	6,235.57	7,078.64	88.1%	パス・スルー型
C-16	パシフィックレジデンス天神南	6,181	1	2,895.88	3,179.96	91.1%	パス・スルー型
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	2,609	1	1,485.03	1,606.29	92.5%	パス・スルー型
C-18	パシフィックレジデンス人形町	2,992	1	848.24	848.24	100.0%	賃料保証型(店舗は、パス・スルー型)
C-19	パシフィックレジデンス代官山	10,636	1	2,031.95	2,067.08	98.3%	パス・スルー型
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	12,700	1	2,855.92	3,003.34	95.1%	パス・スルー型
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	7,442	1	2,169.68	2,214.73	98.0%	パス・スルー型
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	7,431	1	1,876.48	2,117.47	88.6%	パス・スルー型
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	19,841	1	4,626.54	4,772.69	96.9%	パス・スルー型
C-24	パシフィックレジデンス高輪	7,118	1	1,800.18	1,919.37	93.8%	パス・スルー型
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	—	1	21,019.77	21,019.77	100.0%	賃料保証型(駐車場・バイク置場・トランクルームは、パス・スルー型)
C-26	ストーリー三軒茶屋	13,205	1	2,643.29	2,847.19	92.8%	パス・スルー型
C-27	パシフィックレビュー長者丸	11,832	1	2,510.91	2,889.43	86.9%	パス・スルー型
C-28	レアール南青山	4,530	1	782.33	782.33	100.0%	パス・スルー型
C-29	マーレ	3,944	1	1,476.20	1,930.70	76.5%	パス・スルー型
C-30	パシフィックレビュー神田東	8,769	1	2,368.33	2,544.25	93.1%	パス・スルー型
C-31	メロディハイム新大阪	4,461	1	2,036.49	2,885.45	70.6%	パス・スルー型
C-32	メロディハイム松原	3,772	1	1,675.91	1,826.15	91.8%	パス・スルー型
C-33	パシフィックレビュー入谷	5,389	1	1,612.79	1,826.54	88.3%	パス・スルー型
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	7,540	1	1,536.66	1,582.54	97.1%	パス・スルー型
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南(注4)	—	—	—	2,023.88	—	—
C-36	リーフコート麻布	37,158	1	7,150.73	7,207.18	99.2%	パス・スルー型
C-37	パシフィックレジデンス南一条	—	1	5,928.51	5,928.51	100.0%	賃料保証型(注5)
C-38	パシフィックレジデンス大通西(注4)	—	—	—	4,512.24	—	パス・スルー型(注6)
C-39	パシフィックレジデンス北三条	—	0	0	3,867.60	0.0%	パス・スルー型
C-40	コスモグラフィア渋谷	6,719	1	1,225.81	1,285.42	95.4%	パス・スルー型
C-41	パシフィックレビュー中延	9,883	1	2,765.71	2,855.06	96.9%	パス・スルー型
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	8,582	1	1,640.57	1,732.06	94.7%	パス・スルー型
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	5,748	1	1,267.15	2,023.20	62.6%	パス・スルー型
C-44	グラナーナ日本橋	7,387	1	1,872.41	1,915.92	97.7%	パス・スルー型
C-45	ノステルコート神田	6,333	1	1,534.57	1,534.57	100.0%	パス・スルー型
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	19,236	1	3,938.14	4,077.88	96.6%	パス・スルー型
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	5,704	1	1,598.85	1,679.94	95.2%	パス・スルー型
F-3	パシフィックレジデンス新川	6,317	1	1,641.46	2,119.34	77.5%	パス・スルー型

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント総数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (注2)	サブリースの種別 (注1)
F-4	世田谷サンハイツ	4,893	1	1,998.24	1,998.24	100.0%	賃料保証型
F-9	スカイハイツ平針	3,224	1	1,891.16	2,268.92	83.4%	パス・スルー型
F-10	パシフィックレジデンス目白	35,185	1	12,213.81	13,069.70	93.5%	パス・スルー型
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	25,853	1	8,184.22	8,508.36	96.2%	パス・スルー型
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	4,871	1	2,223.01	2,709.97	82.0%	パス・スルー型
F-13	パシフィックレジデンス堺東	6,119	1	3,246.81	3,246.81	100.0%	パス・スルー型
F-14	メゾン八千代台	7,819	1	3,091.22	3,506.54	88.2%	パス・スルー型
F-15	アプレスト葛西	4,349	1	2,033.89	2,177.89	93.4%	パス・スルー型
F-16	パシフィックレジデンス太秦	5,231	1	3,201.93	3,201.93	100.0%	パス・スルー型
F-17	パシフィックレジデンス泉	17,461	1	6,720.90	9,715.22	69.2%	パス・スルー型
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町 (注4)	—	—	—	8,502.12	—	賃料保証型(店舗・ 駐車場は、パス・ス ルー型)(注6)
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	—	0	0	1,228.15	0.0%	パス・スルー型
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条 (注4)	—	—	—	3,920.00	—	パス・スルー型 (注6)
F-21	パシフィックレジデンス徳川	201	1	84.69	2,282.49	3.7%	パス・スルー型
L-5	ブティ・クール砧	2,980	1	1,005.43	1,304.49	77.1%	パス・スルー型
L-7	元麻布ブレイス	49,505	1	7,038.12	7,382.62	95.3%	パス・スルー型
L-8	パシフィックタワー六本木	34,679	1	4,043.65	5,978.20	67.6%	パス・スルー型
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	4,871	1	1,393.27	1,473.68	94.5%	パス・スルー型
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	6,125	1	1,285.68	1,545.36	83.2%	パス・スルー型
L-11	ウインザーハウス広尾	10,990	1	1,988.55	2,172.91	91.5%	パス・スルー型
L-12	SOHO北青山	5,634	1	862.98	862.98	100.0%	パス・スルー型
L-13	パシフィックレジデンス大井	6,243	1	2,221.08	2,322.37	95.6%	パス・スルー型
L-14	ルート麻布十番	9,256	1	2,011.63	2,156.93	93.3%	パス・スルー型
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町 /代官山パークサイドビレッジ	26,986	1	4,465.26	5,977.18	74.7%	パス・スルー型
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2(注7)	—	—	—	5,441.27	—	賃料保証型(注3)

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

(注2) 「総賃貸面積(㎡)」の合計を「総賃貸可能面積(㎡)」の合計で除した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 物件所有者(本投資法人及び信託受託者を含みます。)とその賃借人との間のマスターリース契約はパス・スルー型の契約となっておりますが、当該賃借人とサブリース業者との間の転貸借契約が賃料保証型の契約となっているため、かかる経済実質に着目して、賃料保証型としています。

(注4) 平成19年2月28日現在、未稼働の物件です。

(注5) 平成19年1月31日付、現所有者及びサブリース業者間で、建物賃貸借契約書(賃料保証型)を締結しています。本投資法人取得後は、本投資法人及びサブリース業者間で、パス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定です。

(注6) 平成19年2月28日現在、未稼働の物件ですが、停止条件付マスターリース契約を締結しています。

(注7) 平成19年2月28日現在、所有者(株式会社生活科学運営)による自己使用(事務所部分は第三者に賃貸)物件です。賃貸可能戸数の専有面積に、共用スペース等のシニア施設部分を加えた施設全体部分を賃貸面積としていることに鑑み、登記簿上の延床面積を賃貸可能面積としています。

② 不動産鑑定評価の概要

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	取得価格又は取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額、調査価格又は期末算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元法による価格 (百万円)	キャットプレート (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	積算価格 (百万円)
S-1	パシフィックレビュー新川	①	2,050	0.80	2,050	2,070	5.3	2,030	5.1	5.5	1,850
S-2	パシフィックレビュー芝大門	①	1,900	0.74	2,080	2,110	5.0	2,040	4.8	5.2	2,040
S-3	グレンパーク参宮橋	①	1,040	0.41	1,020	1,030	4.9	1,000	4.7	5.1	968
S-5	レオパレス宇田川町マンション	①	569	0.22	633	633	4.7	632	4.5	4.9	575
S-7	エスコート上池袋	①	644	0.25	677	684	5.3	670	5.1	5.5	528
S-8	パシフィックレジデンス新中野	①	448	0.18	452	458	5.1	445	4.9	5.3	355
S-9	ドミトリー原町田	①	490	0.19	695	702	5.7	688	5.5	5.9	594
S-13	吉塚AGビル6号館(注2)	①	428	0.17	381	214	7.5	214	7.1	8.0	175
	168					7.0	165	6.6	7.5	152	
S-14	パシフィックレビュー白金台	①	1,250	0.49	1,130	1,140	4.8	1,110	4.6	5.0	1,100
S-15	グランブルー博多	③	1,582	0.62	1,610	1,640	5.7	1,590	5.6	5.9	1,080
S-16	Jステージ方南町	①	952	0.37	1,070	1,080	5.5	1,060	5.3	5.7	866
S-17	パークハビオ京橋	②	2,725	1.07	2,890	2,880	4.8	2,890	4.4	5.1	2,290
S-18	パシフィックレビュー天神橋	③	970	0.38	1,040	1,050	5.4	1,030	5.3	5.6	624
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	①	1,020	0.40	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4	1,010
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	①	1,397	0.55	1,540	1,560	4.8	1,520	4.6	5.0	1,360
S-21	パシフィックレビュー新宿東	①	854	0.33	950	960	5.0	940	4.8	5.2	894
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	③	1,657	0.65	1,680	1,690	5.0	1,650	4.9	5.2	1,260
S-23	梅田エクセルハイツ	③	5,250	2.06	5,380	5,520	5.4	5,290	5.4	5.7	3,500
S-24	パシフィックレジデンス築地	①	1,320	0.52	1,460	1,480	5.0	1,440	4.9	5.3	1,370
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	③	1,950	0.76	1,980	2,010	4.9	1,960	4.8	5.1	2,080
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	③	1,060	0.42	1,050	1,060	4.7	1,030	4.6	4.9	799
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	③	660	0.26	639	656	4.7	636	4.6	4.9	590
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	③	800	0.31	803	818	4.8	796	4.7	5.0	421
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	③	850	0.33	840	851	4.8	828	4.7	5.0	903
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	④	1,567	0.61	1,610	1,640	4.7	1,590	4.8	5.0	1,480
S-31	パシフィックレビュー京橋	③	1,401	0.55	1,410	1,420	4.7	1,380	4.6	4.9	1,030
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	②	2,247	0.88	2,500	2,510	5.8	2,490	5.4	5.9	2,195

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)	投資 比率 (%)	鑑定評 価額、 調査価 格又は 期末算 定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
S-33	パシフィックレビュー多摩川	⑤	1,514	0.59	1,553	1,577	5.0	1,553	4.9	5.2	1,004
S-34	メゾン後楽園	③	710	0.28	714	723	4.7	698	4.6	4.9	408
S-35	パシフィックレビュー銀座東	⑤	2,348	0.92	2,362	2,404	4.9	2,362	4.9	5.1	1,489
S-36	ルラシオン王子	③	1,027	0.40	1,040	1,050	4.9	1,020	4.8	5.1	683
S-37	第6ゼルコバマンション	③	609	0.24	613	621	4.9	608	4.8	5.1	422
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	③	1,100	0.43	1,120	1,140	4.8	1,110	4.7	5.0	748
S-39	KC21ビル	③	1,167	0.46	1,170	1,170	5.7	1,150	5.6	5.9	620
S-40	パシフィックレビュー広尾	③	1,741	0.68	1,820	1,850	4.7	1,790	4.6	4.9	1,420
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	③	799	0.31	725	735	5.6	714	5.5	5.8	406
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	③	1,950	0.76	1,950	1,960	4.7	1,900	4.6	4.9	1,140
S-43	K2	③	393	0.15	393	400	5.1	385	5.0	5.3	300
S-44	フラッツ大倉山	③	895	0.35	895	905	5.1	880	5.0	5.3	607
S-45	ピアネッタ汐留	③	2,782	1.09	2,550	2,610	4.6	2,490	4.5	4.8	1,550
S-46	ZESTY駒澤大学	③	393	0.15	393	398	4.7	384	4.6	4.9	249
S-47	ZESTY代々木	③	377	0.15	377	384	4.7	370	4.6	4.9	313
S-48	ZESTY西新宿	③	436	0.17	436	444	4.7	426	4.6	4.9	281
S-49	ZESTY経堂	③	344	0.13	344	354	4.7	341	4.6	4.9	252
S-50	パシフィックレビュー鞆公園	②	1,200	0.47	1,330	1,340	5.7	1,320	5.2	5.9	1,292
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	③	1,176	0.46	1,180	1,200	5.0	1,170	4.9	5.2	760
S-52	CYNTHIA大井町	③	1,100	0.43	1,100	1,120	4.7	1,090	4.6	4.9	782
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	③	3,500	1.37	3,500	3,570	4.5	3,430	4.4	4.7	2,160
S-54	パシフィックレジデンス上落合	③	1,332	0.52	1,340	1,370	4.8	1,310	4.7	5.0	943
S-55	パシフィックレジデンス東品川	③	2,317	0.91	2,320	2,370	4.8	2,280	4.7	5.0	1,470
S-56	LUKE	③	1,530	0.60	1,500	1,540	4.6	1,470	4.5	4.8	1,060
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	②	1,484	0.58	1,490	1,520	4.5	1,460	4.4	4.7	914
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	②	1,579	0.62	1,580	1,580	4.8	1,570	4.5	4.9	1,060
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	③	1,767	0.69	1,770	1,800	4.8	1,730	4.7	5.0	1,420
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	③	1,370	0.54	1,370	1,370	4.6	1,360	4.5	4.9	944

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)	投資 比率 (%)	鑑定評 価額、 調査価 格又は 期末算 定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
S-61	パシフィックレジデンス早大通	②	1,090	0.43	1,090	1,090	4.6	1,080	4.3	4.8	654
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	③	2,200	0.86	2,200	2,220	5.3	2,180	5.2	5.5	1,620
S-63	パシフィックレジデンス月島II	③	2,650	1.04	2,650	2,690	4.8	2,610	4.7	5.0	2,020
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	①	3,590	1.41	3,600	3,630	5.3	3,560	5.1	5.5	3,280
C-2	パシフィックレジデンス千石	①	760	0.30	802	809	5.0	794	4.8	5.2	608
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	①	1,080	0.42	1,220	1,240	4.8	1,200	4.6	5.0	976
C-4	パシフィックレジデンス湯島	①	1,110	0.44	1,160	1,170	5.0	1,150	4.8	5.2	1,020
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	①	381	0.15	422	426	5.2	418	5.0	5.4	405
C-8	パシフィックレビュー八王子	①	700	0.27	727	739	5.8	714	5.6	6.0	510
C-9	グランドハイツ日比野	①	1,230	0.48	1,550	1,560	6.0	1,540	5.8	6.2	1,360
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	①	454	0.18	606	613	5.3	599	5.1	5.5	663
C-11	パシフィックレビュー永田町	③	1,000	0.39	1,070	1,090	4.7	1,050	4.6	4.9	815
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	①	2,330	0.91	2,470	2,490	5.0	2,450	4.8	5.2	2,050
C-13	パシフィックタワー乃木坂	②	3,900	1.53	4,270	4,380	4.6	4,150	4.2	4.9	3,130
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	④	1,300	0.51	1,410	1,440	4.7	1,390	4.8	5.0	1,150
C-15	アパートメンツ西麻布	②	7,920	3.10	8,350	8,480	4.6	8,220	4.2	4.9	6,110
C-16	パシフィックレジデンス天神南	③	1,200	0.47	1,230	1,230	5.6	1,210	5.5	5.8	980
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	③	420	0.16	428	436	5.8	424	5.7	6.0	447
C-18	パシフィックレジデンス人形町	①	572	0.22	592	596	5.1	587	4.9	5.3	503
C-19	パシフィックレジデンス代官山	②	2,180	0.85	2,410	2,430	4.6	2,380	4.2	4.9	1,890
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	②	2,580	1.01	2,750	2,800	4.8	2,700	4.4	5.1	1,830
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	④	1,445	0.57	1,580	1,630	4.9	1,560	5.0	5.2	1,660
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	②	1,557	0.61	1,610	1,640	4.7	1,580	4.4	5.0	1,080
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	③	4,710	1.85	4,480	4,520	4.7	4,380	4.6	4.9	4,100
C-24	パシフィックレジデンス高輪	③	1,550	0.61	1,600	1,630	4.8	1,580	4.7	5.0	1,430
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	③	14,507	5.69	15,900	16,200	4.8	15,500	4.7	5.0	12,700
C-26	ストーリーア三軒茶屋	③	3,311	1.30	3,310	3,370	4.6	3,230	4.5	4.8	1,670
C-27	パシフィックレビュー長者丸	⑤	3,338	1.31	3,381	3,403	4.3	3,381	4.3	4.5	2,366

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)	投資 比率 (%)	鑑定評 価額、 調査価 格又は 期末算 定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還 元法に よる価 格 (百万円)	キャッ プレー ト (%)	DCF 法によ る価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
C-28	レアール南青山	②	1,030	0.40	1,010	1,020	4.6	1,000	4.2	4.8	665
C-29	マーレ	③	963	0.38	966	981	5.1	949	5.0	5.3	705
C-30	パシフィックレビュー神田東	③	1,880	0.74	1,880	1,890	4.9	1,840	4.8	5.1	1,320
C-31	メロディハイム新大阪	③	956	0.37	957	967	5.8	950	5.7	6.0	632
C-32	メロディハイム松原	③	643	0.25	610	615	5.7	604	5.6	5.9	406
C-33	パシフィックレビュー入谷	③	1,190	0.47	1,190	1,210	4.8	1,180	4.7	5.0	752
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	②	1,570	0.62	1,590	1,600	4.7	1,570	4.3	4.9	1,190
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	③	2,436	0.95	2,440	2,480	4.6	2,390	4.5	4.8	1,510
C-36	リーフコート麻布	①	9,060	3.55	9,080	9,210	4.4	8,940	4.2	4.6	7,090
C-37	パシフィックレジデンス南一条	③	1,910	0.75	1,910	1,940	5.6	1,880	5.5	5.8	1,910
C-38	パシフィックレジデンス大通西	③	1,790	0.70	1,810	1,830	5.4	1,780	5.3	5.6	2,110
C-39	パシフィックレジデンス北三条	③	1,261	0.49	1,270	1,290	5.7	1,250	5.6	5.9	1,220
C-40	コスモグラフィア渋谷	③	1,633	0.64	1,600	1,630	4.6	1,570	4.5	4.8	1,170
C-41	パシフィックレビュー中延	②	2,040	0.80	2,050	2,080	4.8	2,020	4.5	5.1	1,440
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	③	2,040	0.80	2,040	2,080	4.5	2,010	4.4	4.7	1,740
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	②	1,980	0.78	1,980	2,020	4.6	1,940	4.4	4.8	1,380
C-44	グラナーナ日本橋	③	1,550	0.61	1,550	1,570	4.8	1,530	4.7	5.0	949
C-45	ノステルコート神田	③	1,320	0.52	1,290	1,300	4.7	1,270	4.6	4.9	895
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	①	3,960	1.55	4,440	4,500	4.6	4,380	4.4	4.8	3,960
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	①	1,100	0.43	1,160	1,170	4.9	1,140	4.7	5.1	1,030
F-3	パシフィックレジデンス新川	①	1,420	0.56	1,480	1,490	5.0	1,460	4.8	5.2	1,230
F-4	世田谷サンハイツ	①	982	0.38	1,050	1,060	4.8	1,040	4.6	5.0	1,050
F-9	スカイハイツ平針	①	554	0.22	567	571	6.1	562	5.9	6.3	527
F-10	パシフィックレジデンス目白	④	7,350	2.88	7,230	7,330	5.1	7,190	5.0	5.4	5,860
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	②	4,900	1.92	5,070	5,150	5.0	4,980	4.6	5.4	4,860
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	③	1,070	0.42	1,070	1,080	5.4	1,060	5.3	5.6	927
F-13	パシフィックレジデンス堺東	③	890	0.35	908	913	6.1	900	6.0	6.3	891
F-14	メゾン八千代台	③	1,281	0.50	1,290	1,290	5.8	1,290	5.7	6.0	909

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)	投資比率 (%)	鑑定評価額、調査価格又は期末算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元法による価格 (百万円)	キャップレート (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	積算価格 (百万円)
F-15	アprest葛西	③	807	0.32	814	824	5.1	807	5.0	5.3	717
F-16	パシフィックレジデンス太秦	③	958	0.38	863	877	5.7	851	5.6	5.9	1,030
F-17	パシフィックレジデンス泉	③	4,400	1.72	4,400	4,450	5.3	4,330	5.2	5.5	3,880
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	③	5,380	2.11	5,400	5,500	4.8	5,300	4.7	5.0	4,780
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	③	1,186	0.47	1,200	1,220	4.6	1,180	4.5	4.8	1,200
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	③	1,284	0.50	1,290	1,300	5.6	1,270	5.5	5.8	1,180
F-21	パシフィックレジデンス徳川	③	975	0.38	984	998	5.4	969	5.3	5.6	895
L-5	プティ・クール砧	①	684	0.27	669	679	5.1	658	4.9	5.3	713
L-7	元麻布ブレイス	③	10,270	4.02	9,620	9,750	4.6	9,530	4.5	4.8	9,790
L-8	パシフィックタワー六本木	③	8,456	3.31	8,470	8,590	4.6	8,400	4.5	4.8	5,740
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	②	1,000	0.39	1,010	1,020	4.7	996	4.3	5.0	933
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	③	1,310	0.51	1,310	1,340	4.8	1,290	4.7	5.0	1,300
L-11	ウインザーハウス広尾	③	2,000	0.78	2,020	2,140	4.8	1,960	4.6	5.0	1,880
L-12	SOHO北青山	②	1,160	0.45	1,190	1,200	4.8	1,170	4.4	5.0	644
L-13	パシフィックレジデンス大井	②	1,120	0.44	1,170	1,180	4.8	1,150	4.5	5.0	1,210
L-14	ルート麻布十番	③	2,220	0.87	2,200	2,240	4.6	2,160	4.5	4.8	1,450
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町	②	8,140	3.19	8,140	8,310	4.5	7,970	4.2	4.8	8,120
	代官山パークサイドビレッジ										
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	③	1,950	0.76	1,950	1,980	6.2	1,910	5.8	6.5	1,850

(注1) 不動産鑑定評価報告書及び調査報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

- ① 財団法人日本不動産研究所
- ② 森井総合鑑定株式会社
- ③ 大和不動産鑑定株式会社
- ④ 株式会社谷澤総合鑑定所
- ⑤ ケイ・アイ不動産鑑定株式会社

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

(注3) 「投資比率」とは全運用資産の取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率をいいます(小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。)

③ 建物状況評価の概要

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付 (注2)
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	パシフィックレビュー新川	③	該当なし	—	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	②	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	③	該当なし	—	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	①	該当なし	—	4,770	150,000	平成15年12月1日
S-7	エスコート上池袋	①	該当なし	—	2,320	270,000	平成15年12月18日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	①	該当なし	—	3,390	193,000	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	①	該当なし	300	77,060	550,000	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	①	該当なし	—	64,500	540,000	平成15年12月1日
S-14	パシフィックレビュー白金台	①	該当なし	—	3,520	400,000	平成16年7月8日
S-15	グランブルー博多	①	該当なし	—	7,730	960,000	平成16年8月18日
S-16	Jステージ方南町	①	該当なし	—	96,150	606,000	平成16年9月29日
S-17	パークハビオ京橋	①	該当なし	—	19,340	1,110,000	平成16年9月16日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	①	該当なし	—	53,280	490,000	平成16年9月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	①	該当なし	—	3,280	425,000	平成16年8月13日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	①	該当なし	—	3,510	415,000	平成16年8月13日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	①	該当なし	—	28,640	340,000	平成16年8月13日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	①	該当なし	—	4,160	650,000	平成16年8月13日
S-23	梅田エクセルハイツ	①	該当なし	—	25,480	2,950,000	平成17年1月5日
S-24	パシフィックレジデンス築地	①	該当なし	—	5,150	575,000	平成17年12月16日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	①	該当なし	—	45,060	740,000	平成17年1月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	①	該当なし	—	21,360	323,000	平成17年1月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	①	該当なし	—	16,970	212,000	平成17年1月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	①	該当なし	—	14,320	175,000	平成17年1月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	①	該当なし	—	19,950	240,000	平成17年1月31日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	①	該当なし	—	4,040	500,000	平成17年2月18日
S-31	パシフィックレビュー京橋	①	該当なし	—	4,710	515,000	平成17年3月7日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	①	該当なし	—	11,730	1,588,000	平成17年12月5日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	①・③	該当なし	—	6,550	606,000	平成17年7月11日
S-34	メゾン後楽園	①	該当なし	—	2,830	229,000	平成17年7月11日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	①	該当なし	—	7,380	771,000	平成17年7月11日
S-36	ルラシオン王子	①	該当なし	—	4,330	446,000	平成17年7月11日
S-37	第6ゼルコバマンション	①	該当なし	—	3,110	278,000	平成17年7月11日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	①・④	該当なし	—	4,770	450,000	平成17年8月8日
S-39	KC21ビル	①	該当なし	—	68,330	625,000	平成17年10月17日
S-40	パシフィックレビュー広尾	①	該当なし	—	5,820	546,000	平成17年11月11日
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	①	該当なし	—	56,030	411,000	平成17年10月12日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付 (注2)
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	①	該当なし	—	8,230	779,000	平成17年10月3日
S-43	K2	①	該当なし	—	34,270	246,000	平成17年10月3日
S-44	フラッツ大倉山	①	該当なし	—	44,130	416,000	平成17年10月3日
S-45	ピアネッタ汐留	①・③	該当なし	—	5,220	692,000	平成17年10月3日
S-46	ZESTY駒澤大学	①	該当なし	—	1,730	118,000	平成17年10月3日
S-47	ZESTY代々木	①	該当なし	—	1,610	102,000	平成17年10月3日
S-48	ZESTY西新宿	①	該当なし	—	1,870	97,000	平成17年10月3日
S-49	ZESTY経堂	①	該当なし	—	1,650	109,000	平成17年10月3日
S-50	パシフィックレビュー韮公園	①	該当なし	—	7,280	964,000	平成18年2月2日
S-51	パシフィックレジデンス月島I	①	該当なし	—	3,890	443,000	平成18年3月8日
S-52	CYNTHIA大井町	①	該当なし	—	4,310	401,000	平成18年2月27日
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	①・⑤	該当なし	—	9,700	577,000	平成18年12月12日
S-54	パシフィックレジデンス上落合	①・⑤	該当なし	—	5,520	492,000	平成19年2月13日
S-55	パシフィックレジデンス東品川	①・③	該当なし	—	8,480	796,000	平成18年8月2日
S-56	LUKE	①	該当なし	—	3,380	408,000	平成18年4月18日
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	①・③	該当なし	—	4,970	400,000	平成18年10月25日
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	①・③	該当なし	—	5,840	580,000	平成18年9月11日
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	①・⑤	該当なし	—	5,680	688,000	平成19年3月23日
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	①・⑤	該当なし	—	4,110	401,000	平成19年4月6日
S-61	パシフィックレジデンス早大通	①・⑤	該当なし	—	4,180	353,000	平成19年4月6日
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	①・⑤	該当なし	—	11,470	1,220,000	平成19年4月9日
S-63	パシフィックレジデンス月島II	①・⑤	該当なし	—	7,840	956,000	平成19年4月6日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	①	該当なし	—	5,990	1,550,000	平成15年9月18日
C-2	パシフィックレジデンス千石	①	該当なし	—	2,030	290,000	平成15年12月1日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	①	該当なし	—	2,450	627,000	平成15年11月27日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	①	該当なし	—	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	①	該当なし	—	2,720	220,000	平成15年10月9日
C-8	パシフィックレビュー八王子	①	該当なし	—	45,860	500,000	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	①	該当なし	—	117,330	2,100,000	平成15年12月1日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	①	該当なし	—	10,420	540,000	平成15年12月18日
C-11	パシフィックレビュー永田町	①	該当なし	—	1,730	287,000	平成16年4月26日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	①	該当なし	—	5,340	942,000	平成17年2月3日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	①	該当なし	—	8,220	1,429,000	平成16年9月3日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	①	該当なし	—	2,390	378,000	平成16年6月1日
C-15	アパートメンツ西麻布	①	該当なし	—	31,190	2,790,000	平成16年9月13日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	①	該当なし	—	6,150	836,000	平成16年9月28日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	①	該当なし	—	4,200	422,000	平成16年9月28日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付 (注2)
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
C-18	パシフィックレジデンス人形町	①	該当なし	—	1,700	230,000	平成16年8月13日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	①	該当なし	—	4,890	723,000	平成16年8月25日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	①	該当なし	—	6,950	962,000	平成16年9月10日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	①	該当なし	—	76,170	436,000	平成17年1月14日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	①	該当なし	—	2,560	602,000	平成17年4月22日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	①	該当なし	—	47,520	1,550,000	平成17年1月31日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	①	該当なし	—	16,770	728,000	平成17年3月14日
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	①・③	該当なし	—	52,300	8,370,000	平成19年1月19日
C-26	ストーリー三軒茶屋	①	該当なし	—	6,000	868,000	平成17年3月28日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	①	該当なし	—	7,130	818,000	平成17年7月11日
C-28	レアール南青山	①	該当なし	—	2,230	231,000	平成17年8月18日
C-29	マーレ	①	該当なし	—	3,670	559,000	平成17年9月8日
C-30	パシフィックレビュー神田東	①	該当なし	—	5,110	736,000	平成17年9月1日
C-31	メロディハイム新大阪	①	該当なし	—	72,900	652,000	平成17年10月12日
C-32	メロディハイム松原	①	該当なし	—	48,270	416,000	平成17年10月12日
C-33	パシフィックレビュー入谷	①	該当なし	—	3,970	540,000	平成17年10月3日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	①	該当なし	—	6,060	414,000	平成18年5月11日
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	①・⑤	該当なし	—	4,110	539,000	平成19年3月27日
C-36	リーフコート麻布	①	該当なし	—	85,620	2,100,000	平成18年11月20日
C-37	パシフィックレジデンス南一条	①・⑤	該当なし	—	9,040	1,814,000	平成19年2月28日
C-38	パシフィックレジデンス大通西	①・⑤	該当なし	—	10,610	1,620,000	平成19年2月7日
C-39	パシフィックレジデンス北三条	①・⑤	該当なし	—	6,580	1,145,000	平成19年2月5日
C-40	コスモグラフィア渋谷	①・⑤	該当なし	—	4,120	359,000	平成19年4月6日
C-41	パシフィックレビュー中延	①・⑤	該当なし	—	6,170	738,000	平成19年4月9日
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	①・⑤	該当なし	—	5,390	508,000	平成19年4月9日
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	①・⑤	該当なし	—	5,520	567,000	平成19年4月6日
C-44	グラナーナ日本橋	①・⑤	該当なし	—	4,170	507,000	平成19年4月6日
C-45	ノステルコート神田	①・⑤	該当なし	—	4,030	407,000	平成19年4月6日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	③	該当なし	—	35,976	1,146,200	平成15年10月6日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	①	該当なし	—	2,910	460,000	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	①	該当なし	—	1,770	515,000	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	①	該当なし	—	63,430	620,000	平成15年11月11日
F-9	スカイハイツ平針	①	該当なし	—	29,460	560,000	平成15年12月1日
F-10	パシフィックレジデンス目白	①・④	該当なし	—	200,410	3,790,000	平成16年8月11日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	①	該当なし	—	243,050	2,940,000	平成16年9月10日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	①	該当なし	—	3,640	670,000	平成17年6月28日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	①	該当なし	—	4,050	739,000	平成17年9月13日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付 (注2)
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
F-14	メゾン八千代台	①	該当なし	—	79,840	1,046,000	平成17年10月12日
F-15	アプレスト葛西	①	該当なし	—	29,670	440,000	平成17年10月12日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	①	該当なし	—	46,970	769,000	平成17年10月12日
F-17	パシフィックレジデンス泉	①	該当なし	—	12,310	2,900,000	平成17年12月8日
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	①・⑤	該当なし	—	14,440	2,398,000	平成19年3月14日
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	①・⑤	該当なし	—	8,500	404,000	平成19年2月6日
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	①・⑤	該当なし	—	7,090	1,000,000	平成19年2月15日
F-21	パシフィックレジデンス徳川	①・⑤	該当なし	—	2,370	542,000	平成19年1月11日
L-5	ブティ・クール砧	①	該当なし	—	50,750	400,000	平成15年12月18日
L-7	元麻布ブレイス	①	該当なし	—	192,490	2,635,000	平成17年1月31日
L-8	パシフィックタワー六本木	①	該当なし	—	57,210	2,735,000	平成18年3月7日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	①	該当なし	—	28,500	392,000	平成17年3月30日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	①	該当なし	—	41,730	850,000	平成17年7月19日
L-11	ウインザーハウス広尾	①	該当なし	—	4,220	778,000	平成17年7月21日
L-12	SOHO北青山	①	該当なし	—	1,960	222,000	平成17年8月17日
L-13	パシフィックレジデンス大井	①	該当なし	—	65,030	850,000	平成17年8月1日
L-14	ルート麻布十番	①	該当なし	—	40,310	591,000	平成17年10月12日
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町	①・⑤	該当なし	—	57,310	2,027,000	平成19年4月9日
	代官山パークサイドビレッジ						
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	①・⑤	該当なし	—	8,850	1,234,000	平成18年10月27日

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

- ① 株式会社東京建築検査機構
- ② 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社
- ③ 株式会社イー・アール・エス
- ④ イー・アール・エム日本株式会社
- ⑤ 株式会社東京カンテイ

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

④ 地震リスク診断報告の概要

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
S-1	パシフィックレビュー新川	11.0	平成19年4月23日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	9.9	平成19年4月23日
S-3	グレンパーク参宮橋	6.5	平成19年4月23日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	6.4	平成19年4月23日
S-7	エスコート上池袋	6.2	平成19年4月23日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	8.1	平成19年4月23日
S-9	ドミトリー原町田	9.4	平成19年4月23日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館：1.2 7号館：1.6	平成19年4月23日
S-14	パシフィックレビュー白金台	7.2	平成19年4月23日
S-15	グランブルー博多	1.5	平成19年4月23日
S-16	Jステージ方南町	11.1	平成19年4月23日
S-17	パークハビオ京橋	9.2	平成19年4月23日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	8.2	平成19年4月23日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	7.5	平成19年4月23日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	5.9	平成19年4月23日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	6.9	平成19年4月23日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	8.1	平成19年4月23日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.8	平成19年4月23日
S-24	パシフィックレジデンス築地	8.3	平成19年4月23日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	5.5	平成19年4月23日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	8.9	平成19年4月23日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	8.9	平成19年4月23日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	6.9	平成19年4月23日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	4.2	平成19年4月23日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	6.4	平成19年4月23日
S-31	パシフィックレビュー京橋	7.6	平成19年4月23日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	3.0	平成19年4月23日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	10.5	平成19年4月23日
S-34	メゾン後楽園	7.2	平成19年4月23日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	9.3	平成19年4月23日
S-36	ルラシオン王子	7.6	平成19年4月23日
S-37	第6ゼルコバマンション	5.5	平成19年4月23日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	8.3	平成19年4月23日
S-39	KC21ビル	4.8	平成19年4月23日
S-40	パシフィックレビュー広尾	8.5	平成19年4月23日
S-41	コスモ西船橋II	9.5	平成19年4月23日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	12.3	平成19年4月23日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
S-43	K 2	8.4	平成19年4月23日
S-44	フラッツ大倉山	9.2	平成19年4月23日
S-45	ピアネッタ汐留	6.8	平成19年4月23日
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	5.2	平成19年4月23日
S-47	Z E S T Y 代々木	4.6	平成19年4月23日
S-48	Z E S T Y 西新宿	4.6	平成19年4月23日
S-49	Z E S T Y 経堂	5.3	平成19年4月23日
S-50	パシフィックレビュー韮公園	6.4	平成19年4月23日
S-51	パシフィックレジデンス月島 I	9.0	平成19年4月23日
S-52	C Y N T H I A 大井町	7.5	平成19年4月23日
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	5.4	平成19年4月23日
S-54	パシフィックレジデンス上落合	6.8	平成19年4月23日
S-55	パシフィックレジデンス東品川	8.1	平成19年4月23日
S-56	L U K E	7.8	平成19年4月23日
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	6.8	平成19年4月23日
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	9.4	平成19年4月23日
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	7.9	平成19年4月19日
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	10.0	平成19年4月19日
S-61	パシフィックレジデンス早大通	8.1	平成19年4月19日
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	3.6	平成19年4月19日
S-63	パシフィックレジデンス月島 II	7.9	平成19年4月19日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	6.4	平成19年4月23日
C-2	パシフィックレジデンス千石	7.7	平成19年4月23日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	9.0	平成19年4月23日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	5.7	平成19年4月23日
C-6	Z E S T Y 池上A棟・B棟	8.4	平成19年4月23日
C-8	パシフィックレビュー八王子	7.0	平成19年4月23日
C-9	グランドハイツ日比野	14.1	平成19年4月23日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	6.6	平成19年4月23日
C-11	パシフィックレビュー永田町	6.9	平成19年4月23日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	10.0	平成19年4月23日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4.8	平成19年4月23日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	6.4	平成19年4月23日
C-15	アパートメント西麻布	6.5	平成19年4月23日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1.3	平成19年4月23日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1.7	平成19年4月23日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	9.9	平成19年4月23日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	8.0	平成19年4月23日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	6.7	平成19年4月23日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	4.0	平成19年4月23日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	7.4	平成19年4月23日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	6.4	平成19年4月23日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	8.2	平成19年4月23日
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	6.1	平成19年4月23日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	6.0	平成19年4月23日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	6.2	平成19年4月23日
C-28	レアール南青山	4.3	平成19年4月23日
C-29	マーレ	9.0	平成19年4月23日
C-30	パシフィックレビュー神田東	9.2	平成19年4月23日
C-31	メロディハイム新大阪	11.0	平成19年4月23日
C-32	メロディハイム松原	4.5	平成19年4月23日
C-33	パシフィックレビュー入谷	6.3	平成19年4月23日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	7.6	平成19年4月23日
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	8.2	平成19年4月19日
C-36	リーフコート麻布	7.3	平成19年4月23日
C-37	パシフィックレジデンス南一条	0.6	平成19年4月19日
C-38	パシフィックレジデンス大通西	0.7	平成19年4月23日
C-39	パシフィックレジデンス北三条	0.6	平成19年4月23日
C-40	コスモグラフィア渋谷	7.1	平成19年4月19日
C-41	パシフィックレビュー中延	6.0	平成19年4月19日
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	6.6	平成19年4月19日
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	8.3	平成19年4月19日
C-44	グラナーナ日本橋	10.8	平成19年4月19日
C-45	ノステルコート神田	6.8	平成19年4月19日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	7.8	平成19年4月23日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	5.1	平成19年4月23日
F-3	パシフィックレジデンス新川	8.7	平成19年4月23日
F-4	世田谷サンハイツ	8.0	平成19年4月23日
F-9	スカイハイツ平針	11.3	平成19年4月23日
F-10	パシフィックレジデンス目白	8.4	平成19年4月23日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8.8	平成19年4月23日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	8.2	平成19年4月23日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	6.8	平成19年4月23日
F-14	メゾン八千代台	8.1	平成19年4月23日
F-15	アプレスト葛西	13.2	平成19年4月23日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	3.2	平成19年4月23日
F-17	パシフィックレジデンス泉	7.5	平成19年4月23日
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	7.5	平成19年4月23日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	7.8	平成19年4月23日
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	0.6	平成19年4月23日
F-21	パシフィックレジデンス徳川	7.3	平成19年4月23日
L-5	プティ・クール砵	7.3	平成19年4月23日
L-7	元麻布ブレイス	5.5	平成19年4月23日
L-8	パシフィックタワー六本木	4.1	平成19年4月23日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	7.5	平成19年4月23日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	5.8	平成19年4月23日
L-11	ウインザーハウス広尾	6.5	平成19年4月23日
L-12	SOHO北青山	4.8	平成19年4月23日
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成19年4月23日
L-14	ルート麻布十番	6.8	平成19年4月23日
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	7.6	平成19年4月19日
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	8.4	平成19年4月23日
ポートフォリオPML		4.6	平成19年5月9日

(4) 保有不動産等に係る賃貸の状況（平成19年2月28日現在）

① 稼働率の推移

本投資法人が平成19年2月28日現在保有する不動産等に関する稼働率は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末
S-1	パシフィックレビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	73.5%	72.1%	70.7%
S-3	グレンパーク参宮橋	71.3%	81.5%	84.4%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	91.0%	91.0%	90.4%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	93.6%	93.6%	100.0%
S-9	ドミトリー原町田	82.0%	82.5%	81.8%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	92.9%	91.0%	90.1%
S-14	パシフィックレビュー白金台	91.0%	88.2%	96.0%
S-15	グランブルー博多	75.4%	74.8%	84.2%
S-16	Jステージ方南町	93.1%	93.1%	95.0%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	89.8%	89.9%	89.9%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	100.0%	100.0%	100.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	98.8%	98.8%	93.6%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	98.0%	98.0%	100.0%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	94.5%	92.2%	96.8%
S-23	梅田エクセルハイツ	99.8%	99.8%	99.8%
S-24	パシフィックレジデンス築地	96.0%	96.6%	97.7%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	97.5%	98.6%	96.8%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	96.6%	100.0%	92.9%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	96.1%	100.0%	100.0%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	100.0%	100.0%	100.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	100.0%	100.0%	96.6%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	92.9%	96.3%	91.6%
S-31	パシフィックレビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	100.0%	98.9%	97.8%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	100.0%	100.0%	100.0%
S-34	メゾン後楽園	97.2%	100.0%	100.0%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	100.0%	100.0%	100.0%
S-36	ルラシオン王子	100.0%	100.0%	100.0%
S-37	第6ゼルコバマンション	97.0%	97.0%	97.0%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	100.0%	100.0%	98.0%
S-39	KC21ビル	87.5%	86.5%	83.3%
S-40	パシフィックレビュー広尾	95.2%	97.7%	100.0%
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	88.7%	83.7%	83.7%
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	94.5%	94.5%	94.8%
S-43	K2	67.2%	67.2%	67.2%
S-44	フラッツ大倉山	100.0%	100.0%	100.0%
S-45	ピアネッタ汐留	61.4%	62.7%	68.1%
S-46	ZESTY駒澤大学	88.7%	90.3%	85.4%
S-47	ZESTY代々木	100.0%	85.4%	85.4%

物件 番号	物件名称	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末
S-48	Z E S T Y西新宿	90.0%	89.3%	89.3%
S-49	Z E S T Y経堂	93.8%	81.2%	81.2%
S-50	パシフィックレビュー靱公園	99.0%	100.0%	98.1%
S-51	パシフィックレジデンス月島 I	85.4%	87.7%	95.0%
S-52	C Y N T H I A大井町	100.0%	100.0%	100.0%
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	87.4%	87.3%	86.0%
S-54	パシフィックレジデンス上落合	—	—	8.5%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	67.8%	98.3%	100.0%
S-56	L U K E	97.7%	90.9%	93.1%
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	100.0%	100.0%	100.0%
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	79.8%	85.0%	90.1%
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	91.2%	91.7%	91.7%
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	97.0%	97.0%	100.0%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	100.0%	97.8%	100.0%
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	90.6%	87.7%	87.7%
C-8	パシフィックレビュー八王子	88.9%	87.1%	90.5%
C-9	グランドハイツ日比野	89.9%	88.0%	88.7%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	95.3%	97.7%	97.7%
C-11	パシフィックレビュー永田町	82.9%	82.9%	82.9%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	95.3%	95.3%	100.0%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	95.1%	92.1%	92.1%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	86.1%	84.5%	83.7%
C-15	アパートメンツ西麻布	91.0%	88.3%	88.1%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	94.6%	92.9%	91.1%
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	94.9%	92.5%	92.5%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	95.4%	98.3%	98.3%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	89.3%	91.6%	95.1%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	100.0%	98.0%	98.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	89.6%	89.6%	88.6%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	96.6%	93.1%	96.9%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	97.0%	90.8%	93.8%
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	—	—	100.0%
C-26	ストーリー三軒茶屋	92.6%	92.6%	92.8%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	91.6%	87.0%	86.9%
C-28	レアール南青山	94.2%	94.2%	100.0%
C-29	マーレ	76.9%	71.7%	76.5%
C-30	パシフィックレビュー神田東	93.2%	95.2%	93.1%
C-31	メロディハイム新大阪	77.6%	73.4%	70.6%
C-32	メロディハイム松原	93.1%	93.1%	91.8%
C-33	パシフィックレビュー入谷	95.0%	91.1%	88.3%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	100.0%	100.0%	97.1%
C-36	リーフコート麻布	98.6%	97.8%	99.2%
C-39	パシフィックレジデンス北三条	—	—	0.0%

物件 番号	物件名称	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	95.4%	98.8%	96.6%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	95.2%	95.2%	95.2%
F-3	パシフィックレジデンス新川	83.1%	77.5%	77.5%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%
F-9	スカイハイツ平針	80.6%	80.6%	83.4%
F-10	パシフィックレジデンス目白	94.0%	92.5%	93.5%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	94.3%	94.8%	96.2%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	82.0%	82.0%	82.0%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	95.8%	96.4%	100.0%
F-14	メゾン八千代台	90.2%	88.2%	88.2%
F-15	アprest葛西	100.0%	100.0%	93.4%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	100.0%	100.0%	100.0%
F-17	パシフィックレジデンス泉	63.8%	65.8%	69.2%
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	—	—	0.0%
F-21	パシフィックレジデンス徳川	—	0.0%	3.7%
L-2	ベルウッド	74.7%	100.0%	100.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	70.1%	70.1%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	96.1%	100.0%	100.0%
L-5	プティ・クール砧	77.1%	77.1%	77.1%
L-7	元麻布プレイス	92.9%	90.5%	95.3%
L-8	パシフィックタワー六本木	63.9%	66.8%	67.6%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	92.7%	87.3%	94.5%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	83.2%	83.2%	83.2%
L-11	ウインザーハウス広尾	84.6%	91.5%	91.5%
L-12	SOHO北青山	100.0%	100.0%	100.0%
L-13	パシフィックレジデンス大井	100.0%	100.0%	95.6%
L-14	ルート麻布十番	97.0%	97.0%	93.3%
全運用不動産稼働率		91.0%	90.3%	89.7%

(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) 主要テナントに関する情報

① 主要テナント

本投資法人が本書の日付現在保有している116物件に、第8期以降取得予定の13物件を加えた129物件（売却決定済の3物件を含みます。）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、賃貸面積については平成19年2月28日現在の数値です。

テナント名	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	業種	不動産賃貸業
物件名称	パシフィックリビュー芝大門 パシフィックリビュー白金台 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー早稲田西 パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックレジデンス神田小川町 パシフィックレジデンス早大通 パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス恵比寿南 リーフコート麻布 パシフィックレジデンス麻布台 パシフィックレジデンス芝大門 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井 ライフ&シニアハウス港北2	賃貸面積 (㎡)	42,892.46
年間賃料 (千円)	2,331,216 (年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		
契約満了日	パシフィックリビュー芝大門 パシフィックリビュー白金台 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー早稲田西 パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックレジデンス神田小川町 パシフィックレジデンス早大通 パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス恵比寿南 リーフコート麻布 パシフィックレジデンス麻布台 パシフィックレジデンス芝大門 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井 ライフ&シニアハウス港北2	平成19年11月30日 平成19年8月31日 平成20年4月30日 平成19年8月31日 平成19年11月30日 平成19年9月30日 平成20年5月31日 平成19年11月30日 平成19年8月31日 平成19年8月31日 平成19年8月31日 平成20年4月30日 平成25年3月31日 平成19年8月31日 平成19年8月31日 平成19年9月30日 平成20年3月31日 平成22年3月31日 平成19年12月31日 平成20年3月31日 平成20年6月30日 平成26年12月31日 平成26年12月31日 平成39年3月15日	

(注1) 上記主要テナントに係る契約更改の方法は、期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によるというものです。

(注2) タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社は、賃借人として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又は投資法人との間で、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又は投資法人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。

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業種	不動産賃貸業
物件名称	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 パシフィックタワー目黒不動前 元麻布プレイス	賃貸面積 (㎡)	42,403.30
年間賃料 (千円)	2,139,328 (年間賃料は月額賃料を12倍したものです。) (注3)		
契約満了日	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 パシフィックタワー目黒不動前 元麻布プレイス	平成19年7月31日 平成20年4月30日 平成20年3月31日 平成20年3月31日 平成20年3月31日 平成20年3月31日 平成20年3月31日 平成20年5月31日 平成20年3月31日 平成22年4月30日 平成20年3月31日	

(注1) 上記主要テナントに係る契約更改の方法は、期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によるというものです(パシフィックタワー目黒不動前については、期間満了の2ヶ月前までに賃貸人、賃借人及び資産運用会社と協議の上、パス・スルー型の契約を締結し契約期間を更新いたします。)

(注2) 三井不動産住宅リース株式会社は、賃借人として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又は投資法人との間で、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又は投資法人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(パシフィックタワー目黒不動前については、賃料保証型(駐車場・バイク置場・トランクルームは、パス・スルー型)で契約しています。)

(注3) パシフィックタワー目黒不動前の年間賃料は、賃料保証型マスターリース契約に基づき取得月の翌月より毎月毎に設定された固定賃料が満額となる月の固定賃料を12倍したものです。

② 主要テナントを含む上位10テナント

本投資法人が本書の日付現在保有している116物件に、第8期以降取得予定の13物件を加えた129物件（売却決定済の3物件を含みます。）の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表の通りです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合については平成19年2月28日現在の数値です。

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 (%)
タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社	パシフィックリビュー芝大門 パシフィックリビュー白金台 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー早稲田西 パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックレジデンス神田小川町 パシフィックレジデンス早大通 パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス恵比寿南 リーフコート麻布 パシフィックレジデンス麻布台 パシフィックレジデンス芝大門 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井 ライフ&シニアハウス港北2	42,892.46	14.5
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 パシフィックタワー目黒不動前 元麻布プレイス	42,403.30	14.3

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 (%)
エスビーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	27,723.60	9.4
トータルハウジング株式会社	エスコート上池袋 パシフィックレジデンス築地 コスモ西船橋II K2 ピアネッタ汐留 ZESTY駒澤大学 ZESTY代々木 ZESTY西新宿 ZESTY経堂 パシフィックレジデンス恵比寿 ストーリー三軒茶屋 パシフィックレビュー入谷 メゾン八千代台 アブレスト葛西 ルート麻布十番	21,092.05	7.1
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ方南町 パシフィックレビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 パシフィックレジデンス芝浦	19,265.63	6.5
東急リバブル株式会社	パシフィックレビュー韮公園 パシフィックレジデンス目白 パシフィックレジデンス堺東	18,150.30	6.1
エイブル保証株式会社	パシフィックレビュー新川 パシフィックレジデンス湯島三丁目 メゾン後樂園 パシフィックレジデンス文京音羽 パシフィックレジデンス人形町	11,721.17	4.0

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 (%)
株式会社大京リアルド	パシフィックレジデンス月島Ⅱ パシフィックリビュー中延 パシフィックレジデンス泉	11,120.50	3.8
株式会社リーヴライフトゥエンティワン	パシフィックリビュー横濱関内 パシフィックリビュー八王子 パシフィックレジデンス代官山 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町 パシフィックレジデンス代官山猿樂町 ／代官山パークサイドビレッジ	10,640.53	3.6
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,214.16	3.4
主要なテナントの合計		215,223.70	72.7
合計		296,146.61	100.0

(注) 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、当該割合を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

3 投資リスク

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

(1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク
 - (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
 - (ハ) PM業務受託者に関するリスク
 - (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
 - (ヘ) 募集投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) PMC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が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク

- (リ) テナント集中に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) マスターリースに関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 専門家報告書等に関するリスク
 - (ロ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
 - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - (ニ) シニアタイプの物件に関するリスク
- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

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

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

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額

の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

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

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画することができる他、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2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23条第1項）。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

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

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」の記載に従って、都心主要5区及び東京23区にそれぞれ投資額の30%乃至50%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

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

す。

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

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

(二) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

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

(ヘ) 募集投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク

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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) PMCへの依存、利益相反に関するリスク

PMCは、本書の日付現在、資産運用会社の株式の78.2%を保有する大株主であるだけでなく、資産運用会社の従業員の出向元でもあります。

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

したがって、本投資法人がPMC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、PMCとの間で取引の機会をもたらす可能性があり、この場合、PMCが本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、PMC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することができる保証はありません。

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

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM業務受託者、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持することが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が存在しないことによるリスク

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

可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（規約第11条）」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うことにし

ていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえばかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。

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

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害したり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、不動産登記事項証明書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、不動産登記事項証明書の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第1項）。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）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たりす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たりし、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の

建築物を建築できない可能性があります。

(へ) 法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。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。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

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

(リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

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

(ル) マスターリースに関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項但書）。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求をすることができるとされています。但し、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地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することができる場合(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の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の抵当権等の実行により第三者に移ったりし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きたりする場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 開発物件に関するリスク

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

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

なお、本書の日付現在、取得予定資産のうち、パシフィックレジデンス南一条については、本投資法人は、設計図書に基づいて建物を構築すること、定例会議において建築工事

の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。その詳細については、前記「2 投資対象 (1) 第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産の概要 ② 個別投資資産の概要」をご参照下さい。

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号、その後の改正を含みます。）第2条第4項に定めるものをいう。）等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

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

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

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

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

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

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

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

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第10条第5項）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られると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

積・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

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

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

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

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

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

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

(二) シニアタイプの物件に関するリスク

シニアタイプの物件においては高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の住居タイプの物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニアタイプの物件の運用においては業務の特性上PM業務受託者の代替性が小さいため、前記「② 本投資法人の運用方針に関するリスク(ハ) PM業務受託者に関するリスク」に記載のリスクが他の住居タイプの物件よりも大きくなる可能性があります。

更に、シニアタイプの物件においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。加えて、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニアタイプの不動産を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクがあります。

このほかに、シニアタイプの物件には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

4 手数料等及び税金

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

(3) 管理報酬等

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(ニ) 投資法人債に係る一般事務受託者の報酬

第7回無担保投資法人債の発行事務等に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して払込期日に支払っています。また、一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務及び発行・支払代理手数料	<基準額> 14百万円とする。 <変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下のとおりとする。 (1) 投資法人債の発行金額 発行金額100円あたり7銭を基準額に加算する。 (2) 償還期限 償還期限1年間あたり20万円を基準額に加算する。
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利息支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

(ヘ) 投資法人債買取引受団の報酬

	買取引受手数料金額
第7回無担保投資法人債	額面100円につき40銭を支払っています。

また、参照有価証券報告書提出日後(5) 課税上の取扱いは、その内容に変更がありましたので、以下変更箇所を下線で示して記載しています。

(5) 課税上の取扱い

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

① 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

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

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

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する者以外の個人投資主が、平成15年4月1日以後に分配金を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%、地方税（住民税）5%とされており、平成16年1月1日から平成21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

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21年3月31日	7%	3%

(中略)

(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15%、地方税5%）の対象となります。但し、平成15年1月1日から平成20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16年1月1日から平成20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20年12月31日までの間の譲渡については3%）の税率により譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。

② 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

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

平成15年4月1日以後に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%（地方税はありません）とされています。また、平成16年1月1日から平成21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21年3月31日	7%	—

(中略)

③ 投資法人の税務

(中略)

(ロ) 不動産流通課税の軽減措置

(中略)

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18年4月1日から平成21年3月31日までに取得される住宅又は土地については、税率が3%に軽減され、また、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得される住宅以外の家屋については3.5%に軽減されます。さらに、平成21年3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、その課税標準額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21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額が3分の1に軽減されます。

(中略)

5 その他

(1) 本投資証券の取引価格及び売買高の推移

平成18年12月以降の本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

月別	平成18年12月	平成19年 1 月	平成19年 2 月	平成19年 3 月	平成19年 4 月	
平成18年12月以降 の月別最高・最低 投資口価格（単 位：円）及び本投 資証券売買高	最高	673,000	684,000	780,000	786,000	806,000
	最低	628,000	627,000	660,000	701,000	747,000
	売買高	7,279口	11,298口	29,715口	13,570口	14,047口

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 本投資法人及び本投資法人の投資主名簿への記載又は記録の手続、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投資主名簿への記載又は記録に係る一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社本店
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店 日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし（名義書換を直接投資主名簿への記載又は記録に係る一般事務受託者に請求する場合は手数料は不要ですが、証券会社を通ずる場合には証券会社の手数料がかかる場合があります。）

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容


該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
2. 目論見書の表紙裏に、以下の通り金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に、不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
3. 参照有価証券報告書（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 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。

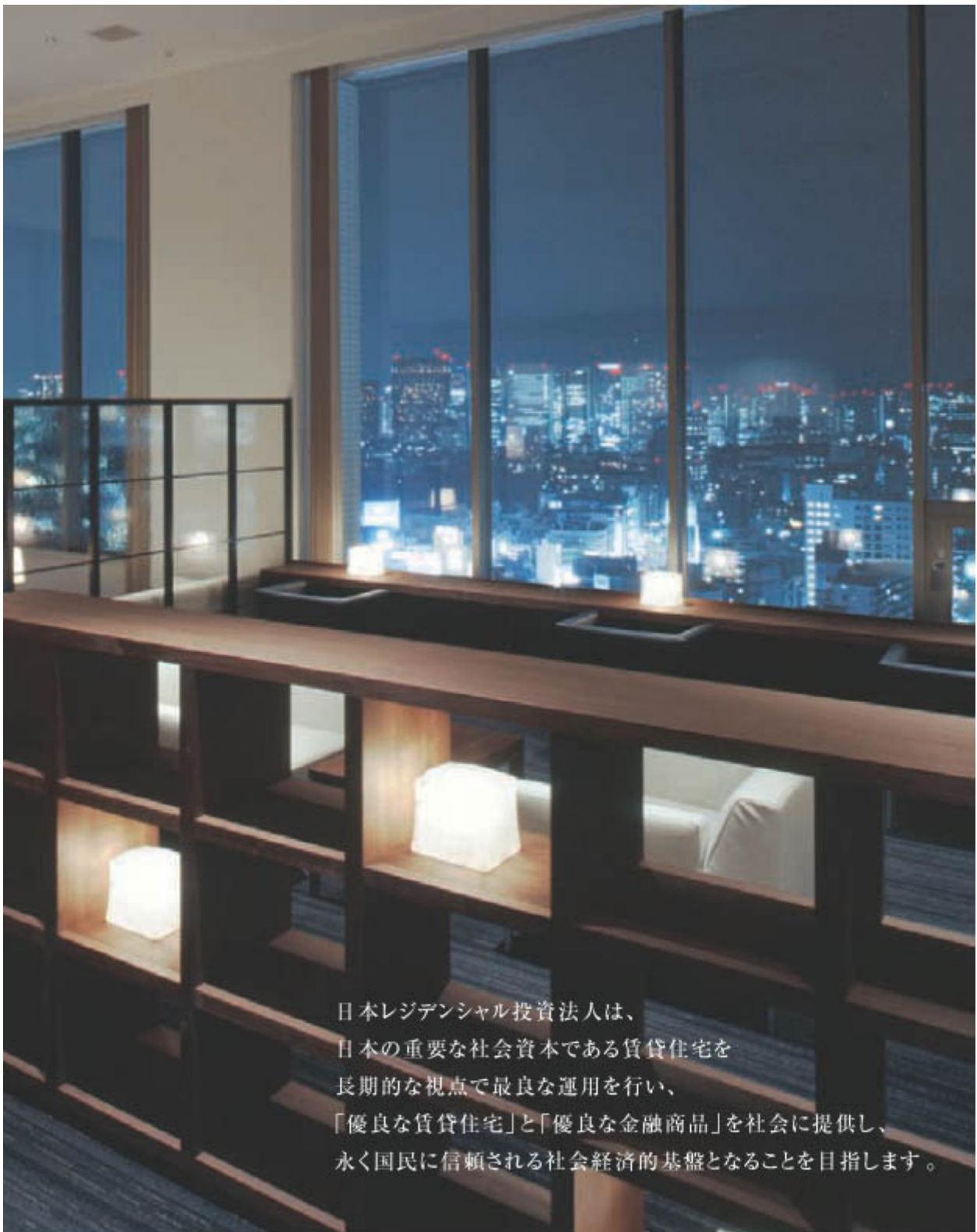


Nippon Residential Investment Corp.

日本レジデンシャル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行う日本レジデンシャル投資法人の投資口44,800,000,000円（純込額）の募集（引受人の買取り受けによる一般募集）及び投資口1,100,000,000円（純込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきまして、本投資法人は証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第5条に基づき有価証券届出書を平成19年5月31日に関東財務局長に届出していますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。



日本レジデンシャル投資法人は、
日本の重要な社会資本である賃貸住宅を
長期的な視点で最良な運用を行い、
「優良な賃貸住宅」と「優良な金融商品」を社会に提供し、
永く国民に信頼される社会経済的基盤となることを目指します。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の結果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

投資法人の特徴・沿革

日本レジデンシャル投資法人の特徴

1. 国内初の「住宅特化型」REITとしての運用実績

- 平成16年3月上場後、5期以上にわたる運用実績、3回の公募増資

2. J-REIT最多の物件数、賃貸可能戸数による分散

- 安定的な賃貸事業収入の確保
- 保有資産規模（取得価格の合計） 2,254億円^(注)
- 保有物件数 116物件^(注)
- 賃貸可能戸数 7,294戸^(注) (注)本書の日付現在

3. 競争力の高い賃貸住宅によるポートフォリオ構成

- 賃貸需要の堅調な東京都心部を中心に資産配分

4. 健全な財務基盤

- 発行体格付
 ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク：A2（アウトルック：安定的）
 株式会社格付投資情報センター（R&I）：A+（アウトルック：安定的）

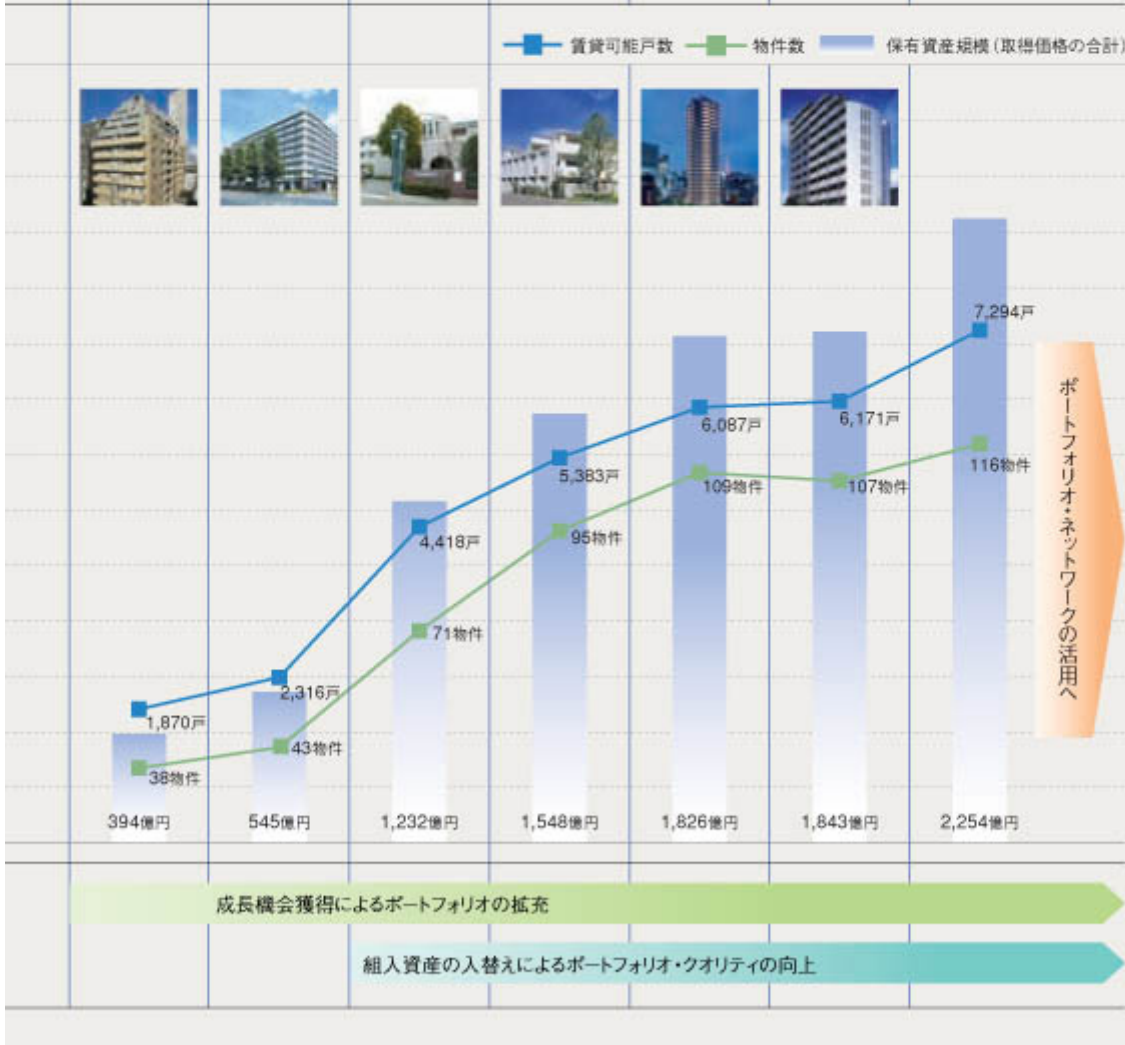
日本レジデンシャル投資

項	目
営	業 収 益
当	期 純 利 益
1	口 当 ち り 分 配 金
発	行 済 投 資 口 数



法人の推移

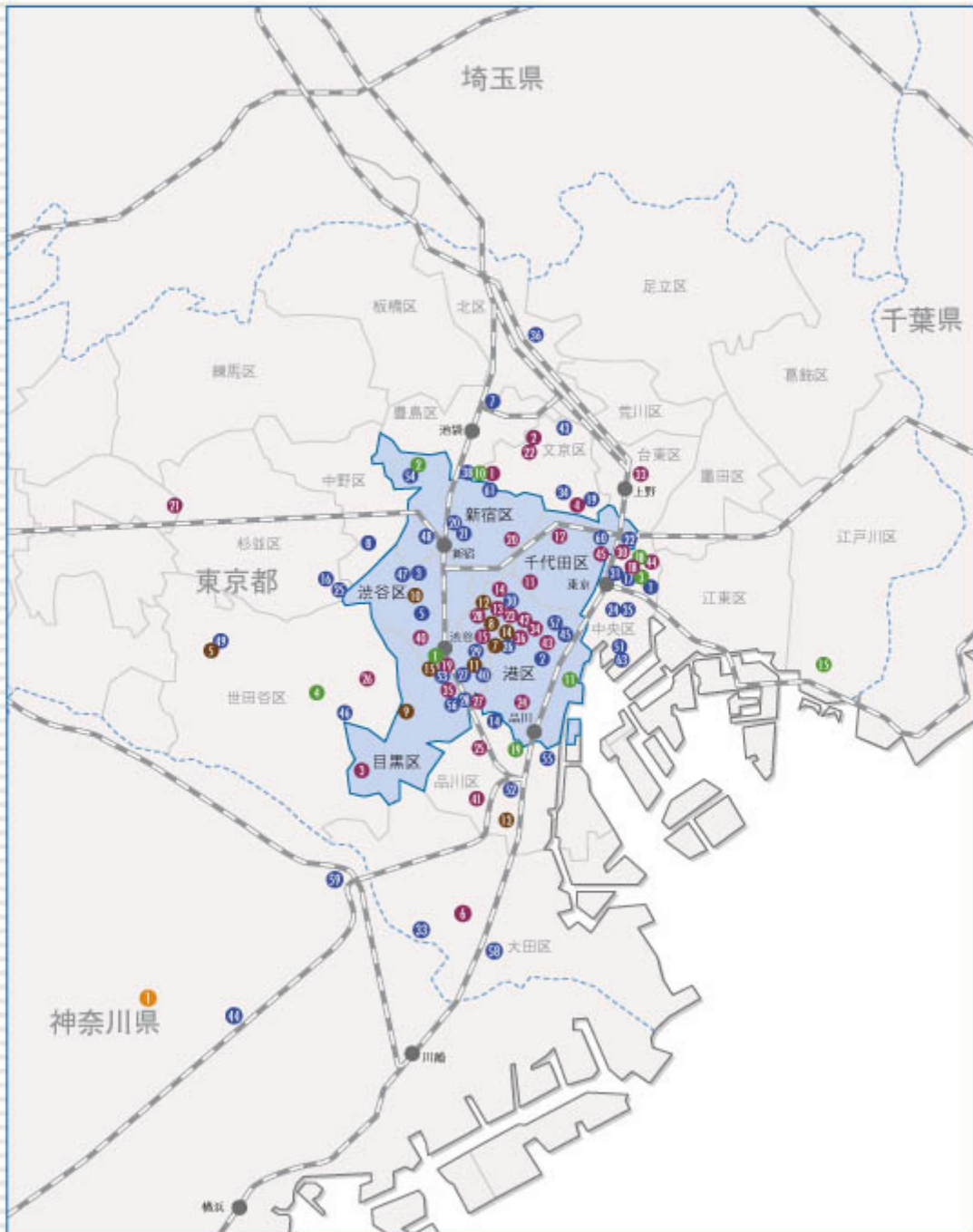
上場時 (平成16年3月末)	第2期 (平成16年11月末) 運用日数274日	第3期 (平成17年5月末) 運用日数182日	第4期 (平成17年11月末) 運用日数183日	第5期 (平成18年5月末) 運用日数182日	第6期 (平成18年11月末) 運用日数183日	本書の日付 現在
—	2,440百万円	3,402百万円	4,627百万円	5,816百万円	6,343百万円	—
—	935百万円	1,385百万円	2,020百万円	2,629百万円	2,658百万円	—
—	18,263円	13,599円	14,002円	14,074円	14,232円	—
50,882口	50,882口	101,845口	144,327口	186,809口	186,809口	186,809口



(注)金額は、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

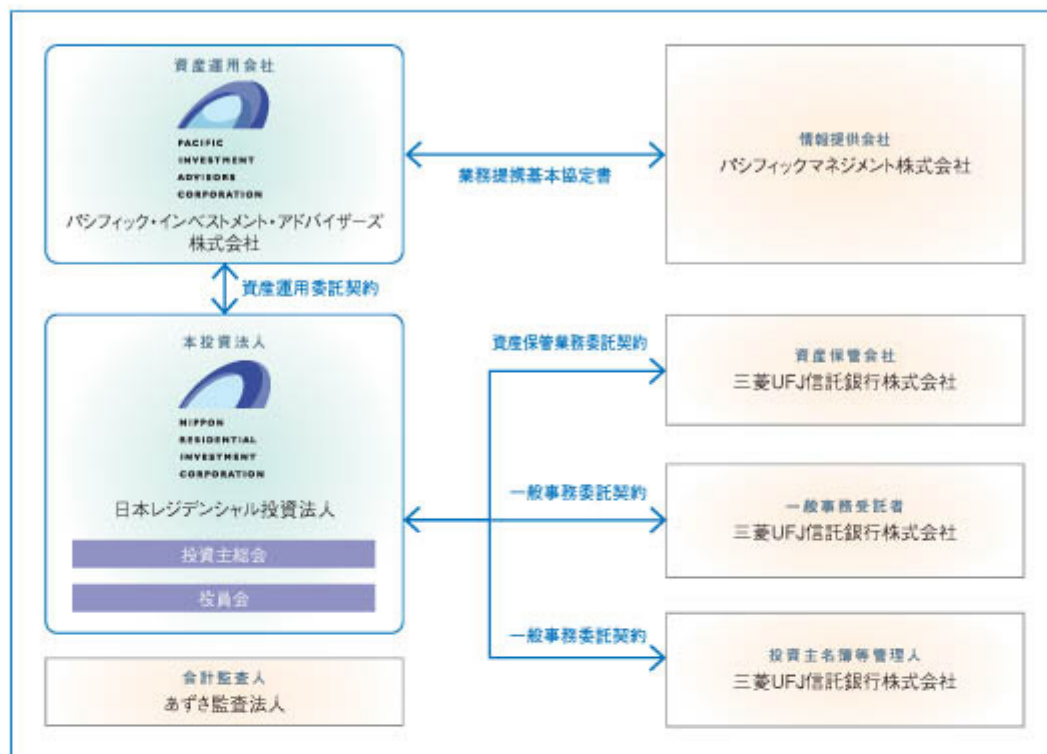
不動産ポートフォリオ

ポートフォリオマップ

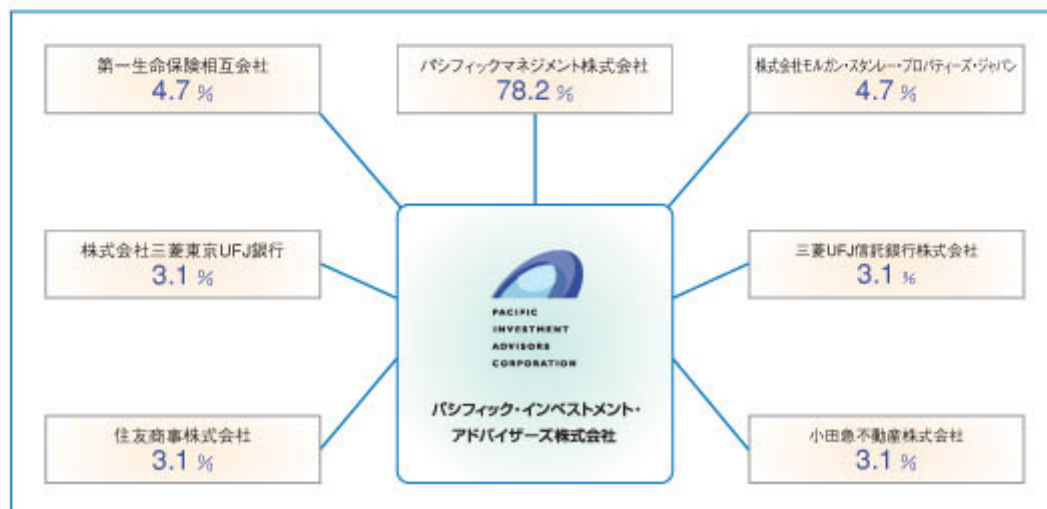


投資法人の概要

本投資法人の仕組図

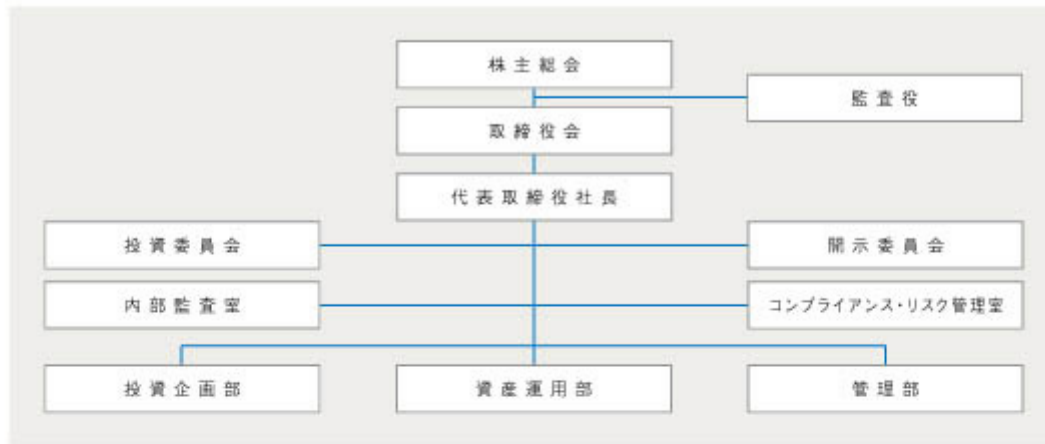


資産運用会社の出資会社



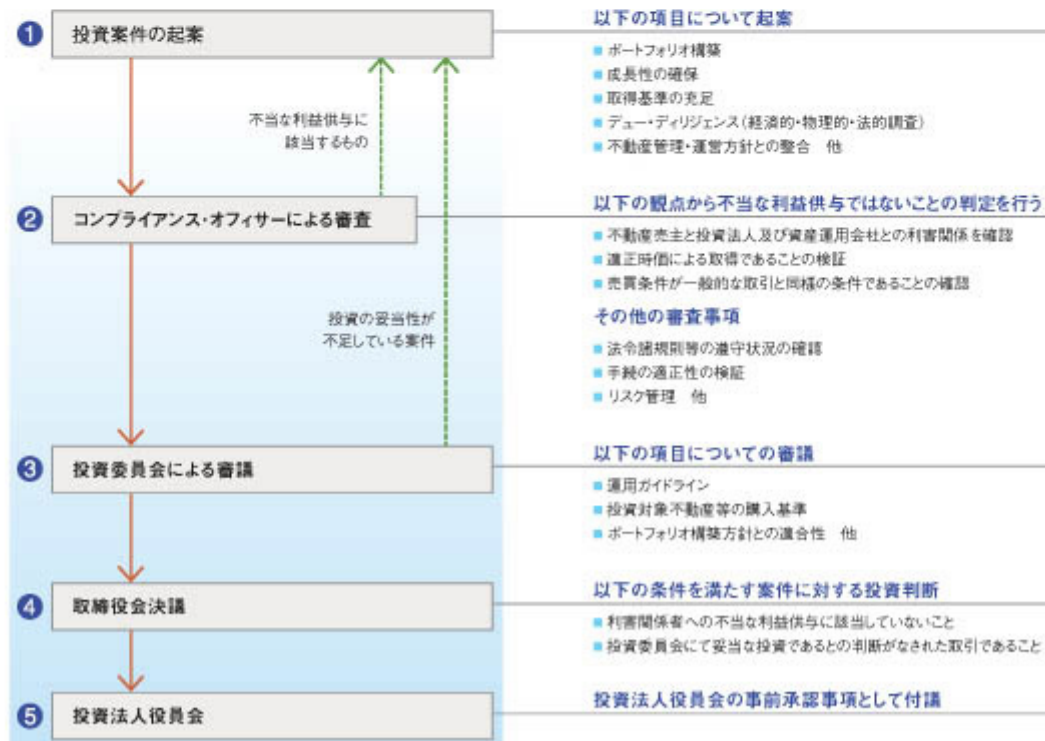
(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

資産運用会社の組織図



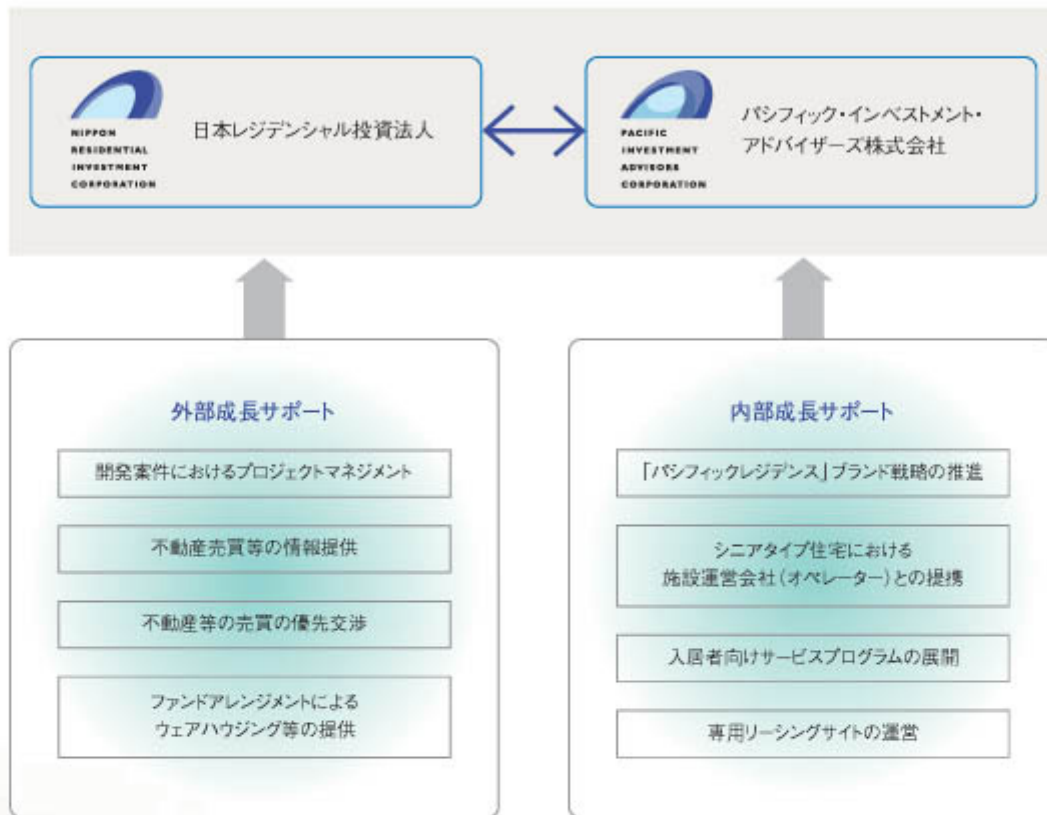
意思決定プロセスと利益相反対策

資産運用会社は、資産運用業務を行う上で、自己又は「利害関係者」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います。当該利害関係者から不動産等を取得するにあたっては、利益相反対策として、以下のような社内手続を経ます。



パシフィックマネジメントグループによるサポート

サポートの概要



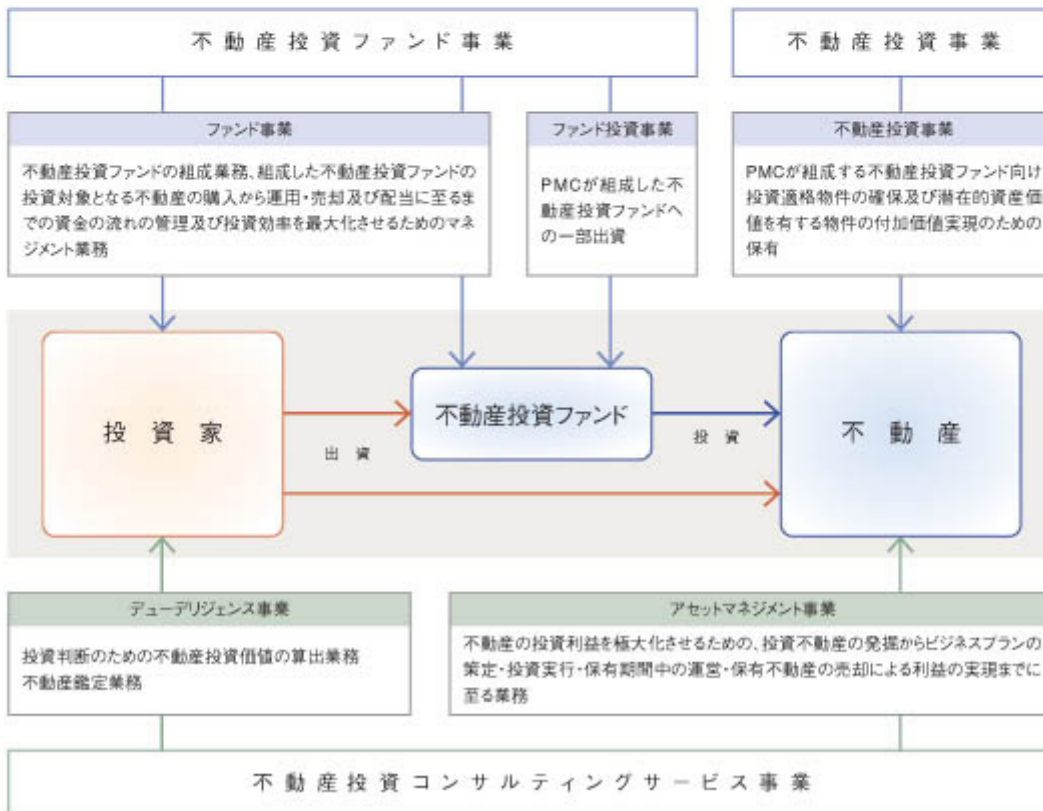


パシフィックマネジメント株式会社 (PMC) の概要

会社概要	
代表者	代表取締役社長 高塚 優
上場取引所	東証第一部
コード番号	8902



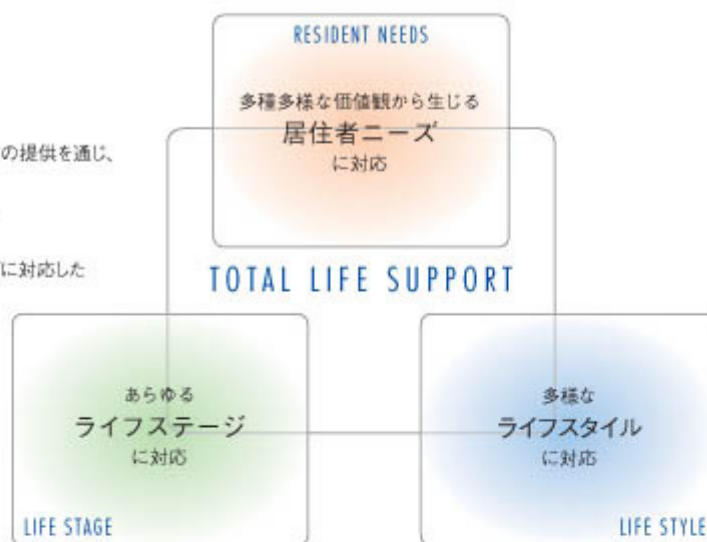
連結財務諸表の概要(平成18年11月期)			
売上高	169,647 百万円	総資産	195,036 百万円
経常利益	18,708 百万円	純資産	38,782 百万円
当期純利益	10,623 百万円	自己資本比率	19.6%



トータルライフサポート

住宅総合型REIT

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



ライフステージへの対応

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

資産運用会社による住宅タイプ別分類

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

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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

トータルライフサポートの展開



物件名：SE-1 ライフ&シニアハウス港北2

所在地：神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号

取得価格：1,950百万円



本案件の特徴

- シニアタイプ住宅への投資
- 株式会社生活科学運営をオペレーターとした施設運営
- シニアタイプ住宅事業特有のリスクを回避するスキームを構築

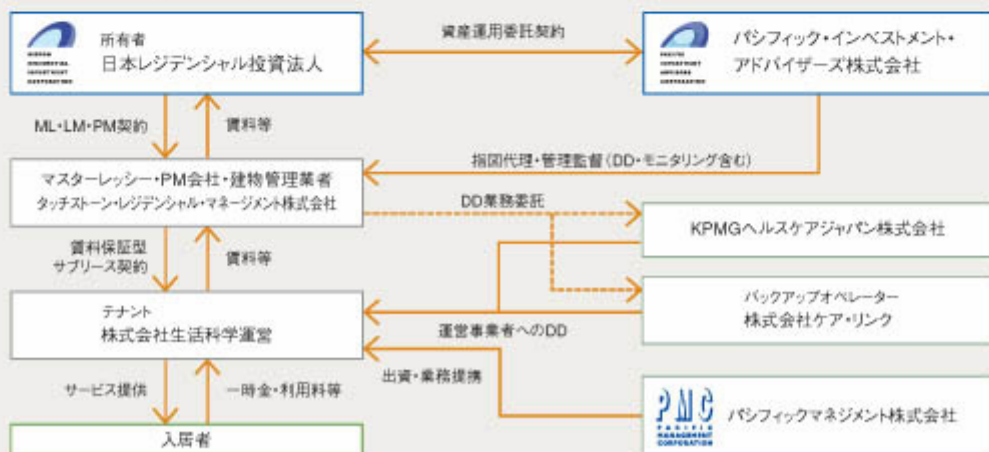
リスクマネジメント

- 業界大手のオペレーターへの施設運営委託による施設運営リスクの低減
- PMCによるオペレーターへの出資(発行済株式の49.6%)及び業務提携
- オペレーターの事業環境、運営状況、財務状況のモニタリングによるオペレーターのクレジット・リスク管理
- バックアップオペレーターの設置によるオペレーターへの依存リスクの低減
- 計画的なメンテナンスによる施設老朽化に伴う競争力低下の回避
- 入居一時金返還債務の承継リスク等への対応

株式会社生活科学運営の特徴

- 24年間にわたる施設運営実績
- NPOを主体とした独自のネットワーク
- 独立行政法人都市再生機構との共同開発事業実績

本案件の運営スキーム



【略称】 DD：デュール・デリゲンス ML：マスターリース LM：リーシングマネジメント PM：プロパティマネジメント

ポートフォリオの構築

ポートフォリオの拡充とクオリティの向上

本投資法人は、優良なレジデンスの取得に努める一方で、サブコアアセット^(注)を中心に保有物件を売却し、ポートフォリオ・クオリティの向上を図ります。

競争力の高い物件の取得

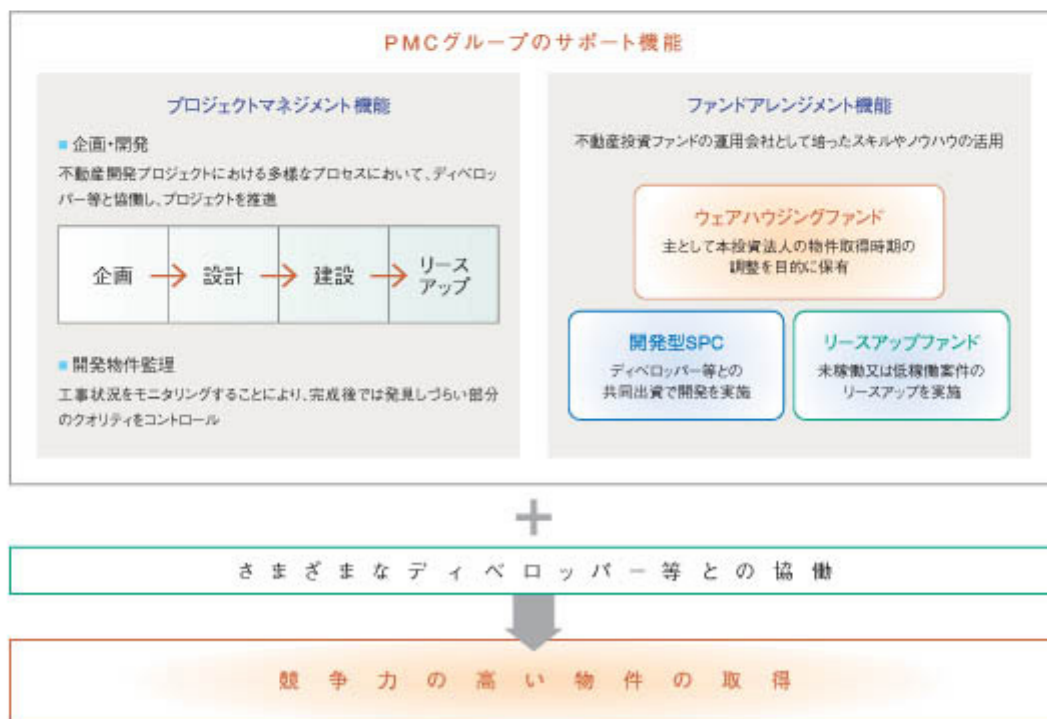
- コアアセット^(注)中心の取得
- 開発案件への投資
- ブランド戦略の展開



売却による物件の入替え

- 不動産市場の動向、資産価値の増減等に対応した機動的な物件の運営
- 内部成長の成果の享受

PMCグループによる物件取得サポート



(注) コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。

第7期取得資産及び第8期以降取得予定資産におけるPMCグループのサポート活用事例

プロジェクトマネジメント機能の活用



パシフィックタワー目黒不動産前
パシフィックレジデンス日本橋區地町
パシフィックレジデンス恵比寿南
パシフィックレジデンス南一条
パシフィックレジデンス大通西
パシフィックレジデンス上落合
パシフィックレジデンス円山北五条
パシフィックレジデンス北三条
パシフィックレジデンス御殿山
パシフィックレジデンス徳川



パシフィックレジデンス代官山猿楽町/
代官山パークサイドビルレジ
パシフィックレジデンス月島Ⅱ
パシフィックレビュー京都駅前
パシフィックレビュー中延
パシフィックレジデンス麻布台
パシフィックレジデンス芝大門



パシフィックレジデンス神田小川Ⅱ町
パシフィックレジデンス早大通

ファンドアレンジメント機能の活用

物件売却実績及び第8期売却予定資産

(単位：千円)

	物 件 名	売却(予定)価格	取得価格	期末算定価格 ^(注1)	売却益
第3期	ヴェール小日向	345,475	273,000	291,000	45,715
	マノア鶴沼	450,000	346,000	367,000	72,690
第4期	シティフォーラム上本郷	1,430,000	1,140,000	966,000	138,070
	ワコーレ東日暮里Ⅱ	1,170,000	972,000	1,020,000	131,705
第5期	ヴェール喜久井町	636,000	520,000	564,000	75,419
	ボーン宇治Ⅰ-Ⅱ	1,502,000	1,260,000	1,240,000	154,431
	クレインマンション鶴見	1,308,000	1,050,000	1,160,000	169,729
	西武産アークバインホームズ	1,360,000	1,050,000	1,190,000	238,897
第6期	Jステージ南浦和	932,000	700,000	664,000	174,001
	メゾン柏	1,167,000	840,000	981,000	240,328
	フレスカ代々木上原Ⅱ	651,000	524,000	575,000	84,416
	アルス新大塚	1,323,000	1,117,000	1,220,000	139,451
	マノア岡本	825,000	590,000	650,000 ^(注2)	211,536
第7期	ベルウッド	1,980,000	1,530,000	1,410,000	421,319 ^(注3)
	グランフォルム市ヶ谷私方町	1,268,000	970,000	1,040,000	231,596 ^(注3)
	目黒ヒルサイドコート	1,253,000	1,000,000	1,140,000	212,265 ^(注3)
第8期	世田谷サンハイツ	1,117,040	982,000	1,050,000	113,313 ^(注3)
	ブティックール砧	737,983	684,000	669,000	50,641 ^(注3)
	ルート麻布十番	2,570,000	2,220,000	2,200,000	278,400 ^(注3)

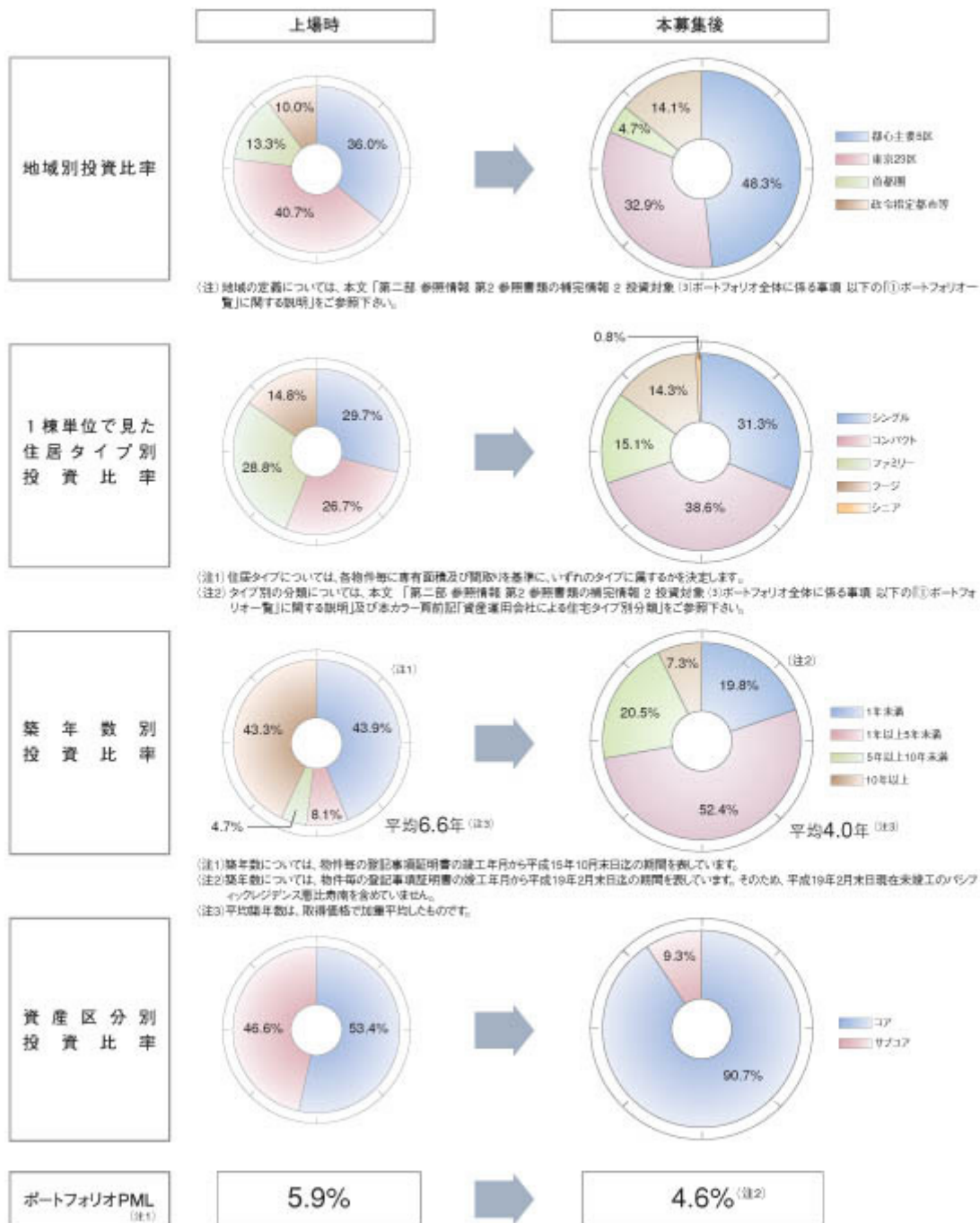
(注1) 期末算定価格の各数値は、売却期の直前期末の数値を記載しています。但し、世田谷サンハイツ、ブティックール砧、ルート麻布十番の期末算定価格は、第6期末の数値を記載しています。

(注2) マノア岡本の期末算定価格については、売却時期における不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3) 売却(予定)価格と第8期末の帳簿価格との差額を記載しています。

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ・クオリティの向上



(注) 地域の定義については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」(3)ポートフォリオ全体に係る事項 以下の「①ポートフォリオ一覧」に関する説明をご参照下さい。

(注1) 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が決定します。
 (注2) タイプ別の分類については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」(3)ポートフォリオ全体に係る事項 以下の「①ポートフォリオ一覧」に関する説明及び本カテゴリー前記「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

(注1) 築年数については、物件毎の登記事項証明書の竣工年月から平成15年10月末日迄の期間を表しています。
 (注2) 築年数については、物件毎の登記事項証明書の竣工年月から平成19年2月末日迄の期間を表しています。そのため、平成19年2月末日現在未竣工のマンションレジデンス等比費率を含めていません。
 (注3) 平均築年数は、取得価格で加重平均したものです。

(注1) PML (Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失率を意味します。
 (注2) 株式会社インターリスク総研における地震リスク分析方法の変更に伴い、更新後の評価手法に基づいて再評価された値を記載しています。

(注) 本募集後は、本投資法人が本書の日付現在保有している116物件に、第8期以降取得予定の13物件を加えた129物件(売却決定済の3物件を含みます。)のポートフォリオを載せています。また、上記の投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に占める比率を表しています。

DEVELOPMENT CASE

開発事例

パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ



既存棟である代官山パークサイドビレッジのリニューアルと隣接するパシフィックレジデンス代官山猿楽町の新規開発（増築）を同一コンセプトのもとに実施し、これらを融合させることにより、相乗的な付加価値の創出を目指しています。

プロジェクトマネジメント

- 新規開発棟の竣工前段階からのプロジェクト参加、工事監理、企画・設計変更等
- 外部の建設会社、設計会社等複数企業のプロジェク ト参画
- 新規開発棟、既存棟のコンセプト統一による2棟のデザイン融合と相乗効果の企画

ファンドアレンジメント

- 開発型SPCの組成、既存棟のキャッシュインカムを活用した資金調達
- 新規開発棟のリースアップ期間におけるリースアップファンドの組成
- ウェアハウジングによる本投資法人への租入れ 時期の調整

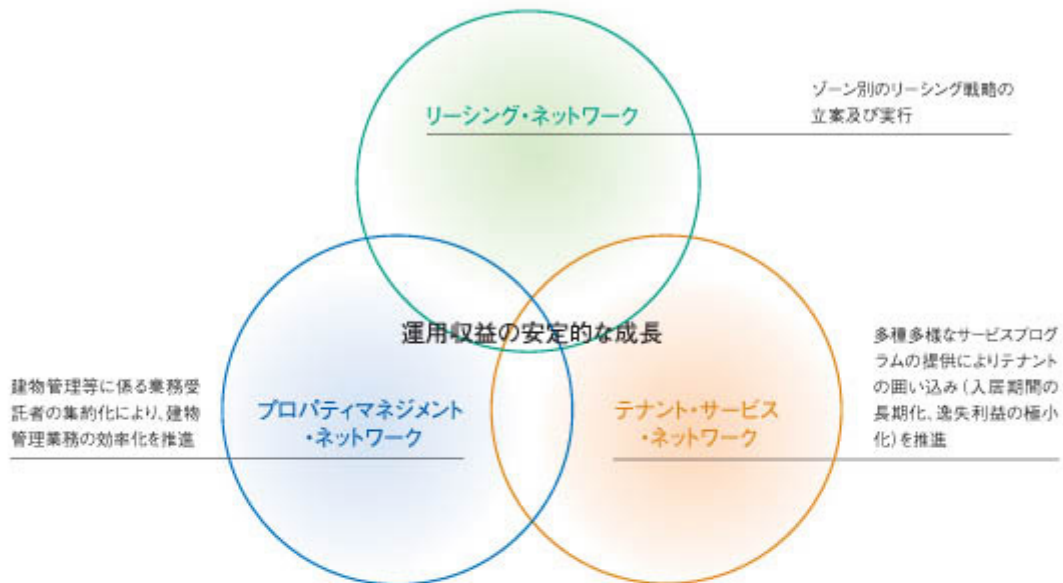
パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジのバリューアップ



不動産ポートフォリオ

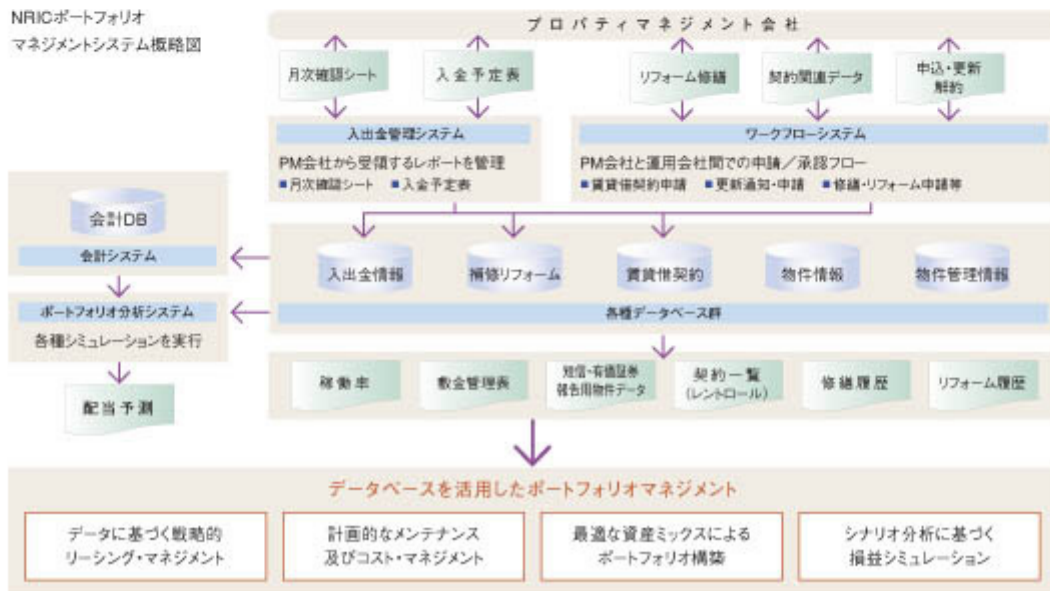
ポートフォリオネットワークの活用

J-REIT最多の物件数を保有するポートフォリオのネットワーク化により、効率的かつ効果的な管理運営を推進します。



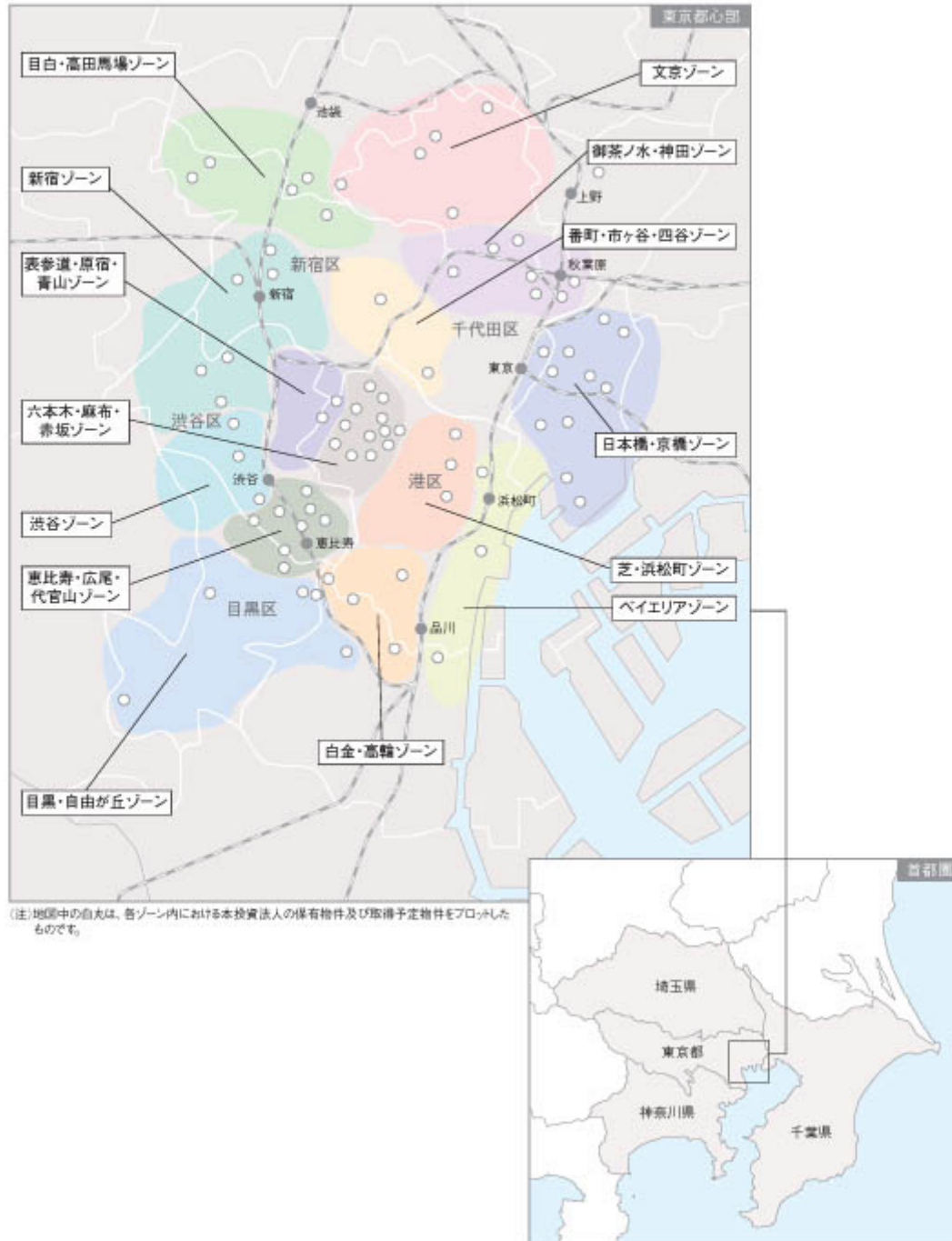
NRICポートフォリオマネジメントシステムの活用

NRICポートフォリオ
マネジメントシステム概略図



ゾーン戦略

東京都心部において本投資法人が設定するゾーンは以下の通りです。



ブランド戦略

BRANDING STRATEGY

賃貸マンション市場における「パシフィック」ブランドの浸透・強化を推進しています。

本投資法人は、ブランドイメージ (Pacific Quality) を確立し、賃貸住宅 (マンション) 市場における認知度並びにテナントの満足度及び信頼度の向上に努めることが、付加価値の創出による資産価値の向上及び稼働の安定による中長期的な収益の安定性確保に繋がるものと考えています。商品の企画、建築・意匠、テナントへのサービス・サポートの展開、物件の運営・管理支援等について、PMCグループが協働展開することにより、品質の管理、ブランドイメージ (Pacific Quality) の確立に努めます。

PLANNING

さまざまなニーズに応える【企画】

各物件のマーケットポジションを見極めたうえで各物件のコンセプトを設定し、多種多様なテナントのニーズを反映した住戸プラン、設備・仕様、デザインテイスト、提供サービスなどを最適化します。



パシフィックレジデンス日島本町

BASIC PERFORMANCE

安全・快適な住まい【基本性能】

基本構造、遮音・断熱性能、防水機能、セキュリティ・安全機能、設備、共用施設等について、「パシフィックレジデンス」における品質基準を定めており、開発案件についてはかかる基準に則して、専門スタッフによる図面及び現場の検査・確認を行います。



パシフィックレジデンス日島本町

エリア特性とターゲットニーズに即した企画と建築デザイン

PACIFIC QUALITY

パシフィック クオリティ

入居者のニーズにきめ細やかに応えるサービスプログラム

SERVICE & SUPPORT

住みやすさのための【入居者へのサービス提供】

パシフィックレジデンスでは、物件コンセプトに応じた入居者サポート及び施設・設備等を提供するとともに、複数物件に共通した多種多様なサービスプログラムを展開することにより、入居者の生活における利便性、快適性及び入居者満足度の向上を図ります。



パシフィックレジデンス日島Ⅱ



入居者専用Webサイト



宅配便ロッカー

(注) 本投資法人が保有する物件の中には「パシフィックレジデンス」シリーズ以外のものも含まれます。また、本ブランド戦略に記載する事項は「パシフィックレジデンス」シリーズの目標とする品質基準にすぎず、すべての物件においてこれらの基準を満たされているわけではありません。

PLANNING

パシフィックレジデンスのパシフィッククオリティ【企画】

≫ 立地（ロケーション）

オフィスや商業施設エリアへの交通アクセス（交通利便性）、周辺環境、街の魅力度（ステータス性等）、周辺開発予定等の将来予測に基づき、中長期的に高い賃貸住宅需要が期待可能なエリアを中心とし、「パシフィックレジデンス」シリーズを展開しています。



≫ デザイン（意匠）

外観、エントランスロビー、共用廊下、住戸アプローチ等のデザイン性に配慮し、商品価値及び居住者の満足度向上を図ります。機能性、使い勝手、仕上材の質感等に配慮しつつ長期にわたり魅力を維持する普遍性のあるデザインを選択することを基本としています。



パシフィックタワー 日黒不動産

パシフィックタワー 日黒不動産

≫ 設備・仕様

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、住まいをより充実させるため、機能性、快適性及びメンテナンス性等を考慮した設備・仕様を各物件のコンセプトに応じて採用しています。

- マルチメディアコンセント
- ハンズフリーインターホン
- 足元保安灯
- 人造大理石キッチンカウンター
- IHクッキングヒーター
- シングルレバー水栓
- オート給湯バス
- スライドシャワーバー
- 浴室換気乾燥機
- 温水暖房洗淨便座
- 非接触式ICキーシステム
- ガラストップコンロ
- ワイドプレートスイッチ
- ウォークインクローゼット
- シューズクローク



マルチメディアコンセント

ハンズフリーインターホン

足元保安灯

人造大理石キッチンカウンター

IHクッキングヒーター

シングルレバー水栓

オート給湯バス

スライドシャワーバー

浴室換気乾燥機

温水暖房洗淨便座

ブランド戦略

BASIC PERFORMANCE

安全・安心な住まい【基本性能】

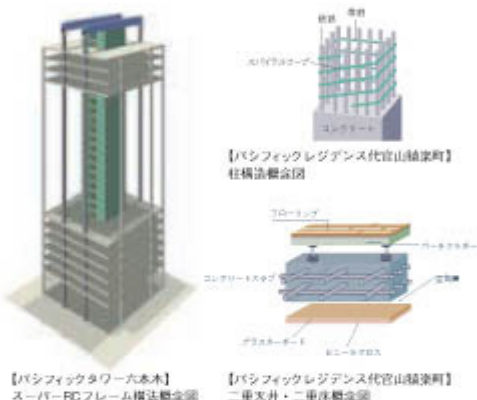
》安心・安全の品質基準

「バシフィックレジデンス」シリーズでは、基本構造、遮音・断熱性能、防水機能、セキュリティ・安全機能、設備、共用施設等について、バシフィックレジデンスにおける品質基準を定めています。開発案件についてはかかる基準に則して、専門スタッフによる図面及び現場の検査・確認を行い、品質の標準化を推進しています。また、PMCグループが建築・施工に関与していない完成済みの物件についても、かかる基準を準用した品質確認を経た後、「バシフィックレジデンス」シリーズとして運用されます。これにより、入居者が安心して快適に住み続けることのできる住まいの提供の確保が図られています。

○基本構造

基本構造については、床スラブ、住戸間壁のコンクリート厚や躯体精度、配筋基準などを定めています。基本性能の確保をより確かなものとするため、施工検査にあたっては、エンジニアリングスタッフによる設計図書チェック、現場施工図のチェック、現物見本による確認、鉄筋の検査、コンクリート強度チェック、地盤の確認、設備配管の接続確認などを行っています。

バシフィックタワー六本木では、産業建設株式会社独自の「スーパーRCフレーム構法」を採用しており、高度な耐震性・耐久性と、自由度の高い可変性と開放感のある居住性を表現しています。また、バシフィックレジデンス代官山頻楽可の柱、二重天井・二重床は右記概念図の通りです。



》地震対策と安全機能

地震や火災等の災害時のほか、日常生活の中での予期せぬ事故から入居者を守る設備の導入を推進しています。

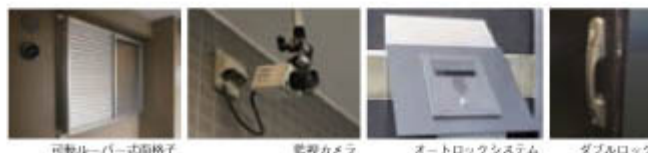
- 地震感知システムエレベーター
- 火災警報器
- 安全ストッパー付サッシ
- セーフティセンサー付エレベータードア
- 地震感知ロック式収納
- 耐震機能ドア
- アースプラグ付コンセント
- フック付ドアストッパー
- サーモスタット付浴室水性
- ガスマイコンメーター
- チャイルドロック付ガスコンロ
- スプリンクラー設置



》セキュリティシステム

「バシフィックレジデンス」シリーズでは、セキュリティシステムに関する指針を詳細に定め、基本的な防犯設備を設置しています。

- 可動ルーバー式窓格子
- 監視カメラ
- オートロックシステム
- ダブルロック
- オートシャッターゲート
- 防犯窓センサー



(注) 本投資法人が保有する物件の中には「バシフィックレジデンス」シリーズ以外のものも含まれます。また、本ブランド戦略に記載する事項は「バシフィックレジデンス」シリーズの目標とする品質基準にすぎず、すべての物件においてこれらの基準が満たされているわけではありません。

SERVICE & SUPPORT

住みやすさのために【入居者へのサービス提供】

○パシフィックレジデンス・ムービングスタイル

本投資法人の保有物件のテナント及びその家族が、本投資法人が保有する他の物件へ転居をする際、転居先での礼金・仲介手数料が不要となるサービスを提供しています。

○コンシェルジュ

フロントのコンシェルジュがクリーニングの取次ぎやタクシーの手配等、テナントの日常生活をいろいろな場面でサポートします。(運用を行っている物件：パシフィックタワー六本木等)

○各種共用施設・設備

24時間ごみ出しが可能な各階設置型クリーンステーション、内廊下式共用車下、ペット対応設備(エレベーター、足洗いシンク)、屋外テラス、ロビー、スカイラウンジ、フィットネスルーム、宅配便ロッカー等を備えています。



○インターネットサイトの展開

物件情報や空室情報がリアルタイムに閲覧できるパシフィックレジデンス専用賃貸WEBサイト「パシフィックレジデンスレント(www.pacific-rent.com)」を提供しています。



○入居者向けサービスプログラム

ペットシッターサービス、家電レンタルサービス、ハウスクリーニングサービス、不用品回収サービス、宅配便集配サービス等のプログラムを用意しています。(運用を行っている物件：パシフィックレジデンス東麻布等)

○パシフィックレジデンスカード

「パシフィックレジデンスカード」を使用することにより、毎月の賃料の支払をカード指定の銀行口座から自動引き落としで実施することが可能です。また、月々の賃料支払により、クレジットカードのポイントが加算されます。クレジットカード会社の与信により、入居時の保証人も不要となります。(運用を行っている物件：パシフィックレジデンス恵比寿南等)

PMCグループプロデュースによる「パシフィックレジデンス」シリーズ

本書の目次ページ、本投資法人が保有する以外の「パシフィックレジデンス」シリーズの全戸物件は以下の通りです。

PACIFIC RESIDENCE



パシフィックタワー-愛宕山



パシフィックタワー-中目黒



パシフィックレジデンス目黒本町



(注) 本書の日付現在、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

NEW PORTFOLIO

PACIFIC QUALITY

Nippon Residential Investment Corp.



L-15
パシフィックレジデンス代官山鎮楽町/代官山パークサイドビレッジ



S-63
パシフィックレジデンス月島Ⅱ



S-59
パシフィックレジデンス武蔵小杉^(注)



S-60
パシフィックレジデンス神田小川町



S-61
パシフィックレジデンス早大通



C-37
パシフィックレジデンス南一条



S-62
パシフィックリビュー京都駅前

(注) 本書の刊行現在、物件の名称は「(仮称) ベルファース武蔵小杉」ですが、本投資法人は、取得時、直ちに「パシフィックレジデンス武蔵小杉」に名称変更する予定です。



C-41
パシフィックリビュー中延



C-40
コスモグラフィック浪谷



C-43
パシフィックレジデンス芝大門



C-44
グラナ日本橋



C-45
ノスタルコート神田



C-42
パシフィックレジデンス麻布台



F-18
パシフィックレジデンス日本橋高島町



C-36
リーフコート麻布



S-53
パシフィックレジデンス恵比寿



S-54
パシフィックレジデンス上落合



C-35
パシフィックレジデンス恵比寿南



C-25
パシフィックタワー-日黒不動産前



C-38
パシフィックレジデンス大通西



C-39
パシフィックレジデンス北三桑



F-19
パシフィックレジデンス御殿山



F-20
パシフィックレジデンス円山北五条



F-21
パシフィックレジデンス徳川



SE-1
ライフ&シニアハウス港北2

財務戦略

財務戦略

本投資法人は、中長期的な安定収益確保の実現を図るため、資金調達バランスに配慮しつつ、財務の安定性の確保、柔軟性及び機動性の拡充を図ります。

(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下のグラフ「平均残存借入期間と金利の推移」を除くもすべて同様です。

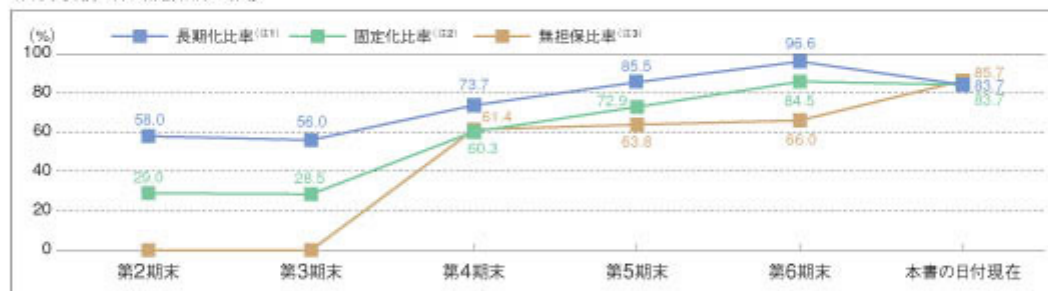
健全な負債比率の維持

有利子負債比率の推移



金利上昇リスクへの対応

有利子負債に係る財務指標の推移



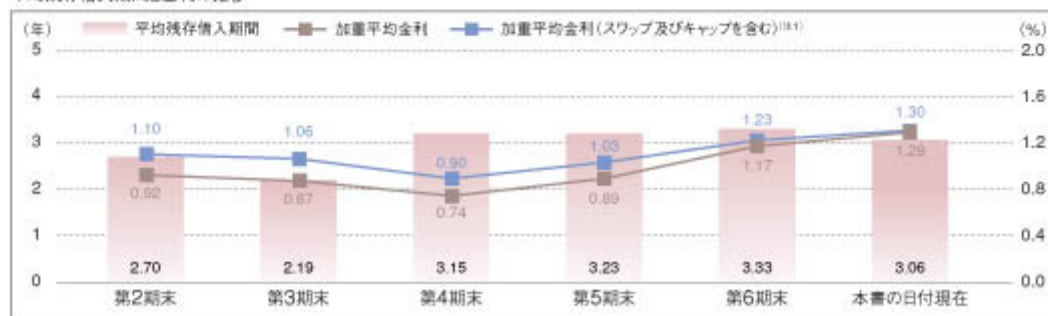
(注1) 有利子負債のうち、長期有利子負債(借入金の借入実行日から返済期日までの期間又は投資法人債の発行日から償還期満までの期間が1年超のもの)の割合を示しています。

(注2) 有利子負債のうち、固定金利及び金利スワップ取引、金利キャップ取引を約定することにより金利変動リスクが回避されている有利子負債の比率を示しています。

(注3) 有利子負債のうち、本投資法人の保有する資産に対して担保又は相当物が設定されていない有利子負債の比率を示しています。

資金調達コストの効率化

平均残存借入期間と金利の推移



(注1) 金利スワップ及び金利キャップの効果を経率した加重平均金利を記載しています。

(注2) 各金利及び平均残存借入期間は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

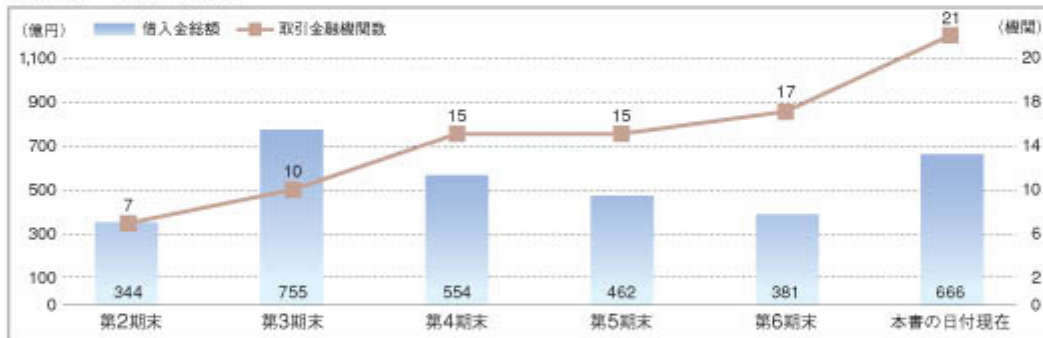
リファイナンスリスクの低減

借入金及び投資法人債の返済期限の分散



調達先の拡充

借入金と取引金融機関数の推移



資金調達手法の多様化

投資法人債の発行

公募 私募	発行年月日	償還期限 (償還期間)	発行総額 (億円)	利率 (%)	格付
公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日 (5年)	100	0.74	A2(ムーディーズ)
公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日 (5年)	100	0.84	A2(ムーディーズ)
公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日 (7年)	100	1.28	A2(ムーディーズ)
公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日 (5年)	150	1.50	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日 (3年)	120	1.54	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日 (5年)	120	1.84	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
合計	—	—	690	—	—

発行体格付の取得

格付の状況

格付機関	発行体 格付	アウト ルック
ムーディーズ・ インベスターズ・ サービス・インク	A2	安定的
株式会社 格付投資情報 センター(R&I)	A+	安定的

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有している116物件に、取得予定の13物件を加えた129物件(売却決定済の3物件を含みません)の一覧です。

第8期以降取得予定資産

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得予定価格 (百万円) (注4)	構造 (注5)	階数 (注6)	賃貸可能戸数 (注7)	建築時期 (注8)
S-59	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉 (注9)	1,767	RC	B1階・5階	68	平成19年2月
S-60	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	1,370	RC	14階	52	平成18年3月
S-61	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	1,090	RC	12階	52	平成18年8月
S-62	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー京都駅前	2,200	RC	B1階・10階	116	平成18年2月
S-63	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	2,650	RC	12階	105	平成18年9月
C-37	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一乗	1,910	RC	B1階・15階	179	平成18年12月
C-40	コア2	都心主要5区	コスモグラフィ渋谷	1,633	SRC	B1階・11階	40	平成18年6月
C-41	コア1	東京23区	パシフィックレビュー中延	2,040	RC	14階	65	平成17年11月
C-42	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	2,040	RC	14階	47	平成18年2月
C-43	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	1,990	RC	13階	48	平成18年8月
C-44	サブコア	東京23区	グラーナ日本橋	1,550	RC	10階	45	平成18年8月
C-45	サブコア	都心主要5区	ノステルコート神田	1,320	RC	13階	43	平成18年6月
L-15	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	8,140	RC	B1階・9階 B1階・3階	77	平成18年5月/ 昭和57年11月
小計				29,690	—	—	937	—

第7期取得資産

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5)	階数 (注6)	賃貸可能戸数 (注7)	建築時期 (注8)
S-53	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	3,500	RC	15階	61	平成18年1月
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,332	RC	B1階・6階	70	平成18年9月
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	RC	B3階・30階	358	平成19年1月
C-35	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	RC	B1階・8階	39	平成19年3月
C-36	コア2	都心主要5区	リーフコート麻布	9,060	RC	B2階・25階	113	平成15年1月
C-38	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	1,790	RC	B1階・15階	103	平成18年12月
C-39	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	1,261	RC	B1階・11階	100	平成19年1月
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬場町	5,380	RC	17階	132	平成19年2月
F-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	RC	B1階・3階	16	平成19年1月
F-20	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	RC	15階	56	平成19年2月
F-21	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	975	RC	9階	27	平成18年12月
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	SRC	6階	78	平成15年10月
小計				44,663	—	—	1,153	—

第6期末保有資産

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5)	階数 (注6)	賃貸可能戸数 (注7)	建築時期 (注8)
S-1	コア1	東京23区	パシフィックレビュー新川	2,050	RC	7階	83	平成15年2月
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー芝大門	1,900	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	RC	7階	27	平成15年3月
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	RC	5階	30	平成13年8月
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	SRC	11階	24	平成14年6月
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー常町田	490	SRC/S	B1階・12階	73	平成4年7月
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	RC	5階	86	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
S-14	コア1	東京23区	パシフィックレビュー白金台	1,250	RC	B1階・5階	32	平成16年5月
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	SRC	14階	155	平成14年3月

物件番号 (S-N)	賃貸区分 (S-A)	地域 (S-B)	物件名	取得価格 (百万円) (S-C)	構造 (S-D)	階数 (S-E)	賃貸可能 戸数 (S-F)	建築時期 (S-G)
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	RC	B1階・7階	91	平成4年3月
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	SRC/S	B1階・13階	63	平成16年8月
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	SRC	12階	78	平成12年2月
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス瀧島三丁目	1,020	SRC	12階	63	平成16年3月
S-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	RC	10階	54	平成16年2月
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	SRC	8階	48	平成12年8月
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	RC	B1階・15階	65	平成16年2月
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	SRC	B1階・15階	414	平成14年2月
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	RC	11階	54	平成17年12月
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス管塚	1,950	RC	6階	96	平成12年3月
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	RC	B1階・9階	37	平成13年2月
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	SRC	10階	26	平成13年1月
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒東	800	RC	B1階・7階	20	平成11年10月
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	RC	2-3階	29	平成11年9月
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	RC	B1階・5階	37	平成17年1月
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	SRC/S	B1階・15階	52	平成17年1月
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	RC	15階	161	平成17年11月
S-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	RC	7階	98	平成16年9月
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	SRC	11階	31	平成16年10月
S-35	コア1	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	SRC	B1階・14階	94	平成16年9月
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	RC	11階	61	平成17年2月
S-37	サブコア	首都圏	第6セルコパマンション	609	RC	9階	33	平成15年2月
S-38	コア1	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	1,100	RC	12階	63	平成17年7月
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	SRC	11階	79	平成9年3月
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	1,741	SRC	12階	76	平成17年11月
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	RC/S	B1階・7階	70	平成4年3月
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	SRC	11階	102	平成16年8月
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	SRC	B1階・11階	22	平成4年9月
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	RC	5階	64	平成10年3月
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	RC	12階	67	平成17年2月
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	RC	4階	18	平成16年10月
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	RC	4階	16	平成17年2月
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	RC	5階	19	平成17年2月
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	RC	4階	15	平成17年2月
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー駒公園	1,200	SRC	15階	94	平成18年1月
S-51	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	RC	9階	40	平成18年2月
S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	RC	13階	48	平成17年12月
S-55	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	RC	11階	122	平成18年8月
S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	1,530	RC	B1階・5階	34	平成18年1月
S-57	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	RC	B1階・14階	63	平成18年9月
S-58	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス窪田Ⅰ	1,579	RC	15階	78	平成18年9月
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	RC	B1階・10階	104	平成15年8月
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	SRC	12階	33	平成15年2月
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	SRC	B1階・10階	28	平成14年3月
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス瀧島	1,110	RC	11階	39	平成15年2月
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	RC	4階	19	平成15年7月
C-8	コア1	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	RC	9階	40	昭和63年1月
C-9	サブコア	政令指定都市等	グラントハイツ日比野	1,230	SRC	14階	124	平成4年4月
C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	RC	5階	40	平成12年2月
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	1,000	RC	10階	23	平成15年1月
C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	SRC	B1階・14階	65	平成16年12月
C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	RC	B2階・19階	68	平成16年8月
C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	RC	5階	37	平成16年5月
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	SRC	B1階・14階	125	平成16年7月
C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	SRC	15階	56	平成16年1月
C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	420	SRC/RC	11階	39	平成15年1月
C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	RC	B1階・7階	25	平成16年3月

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5)	階数 (注6)	賃貸可能 戸数 (注7)	建築時期 (注8)
C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	RC	B1階・8階	42	平成16年7月
C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	SRC	B1階・14階	85	平成16年8月
C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	RC	3階	48	平成7年3月
C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	SRC	13階	45	平成17年4月
C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂梅町	4,710	RC	B1階・8階	87	平成11年9月
C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	SRC	B2階・8階	31	平成15年1月
C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	RC	B1階・14階	78	平成17年1月
C-27	コア1	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	RC	B2階・3階	71	平成17年3月
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	1,030	RC	B1階・4階	13	平成17年3月
C-29	コア2	政令指定都市等	マール	963	SRC	12階	38	平成17年2月
C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	SRC	15階	64	平成15年10月
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	SRC	10階	70	平成6年4月
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	RC	8階	53	平成6年3月
C-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー入谷	1,190	SRC	11階	49	平成16年12月
C-34	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	RC	12階	31	平成18年4月
F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	SRC	B2階・12階	66	平成15年4月
F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御園山	1,100	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	SRC	14階	36	平成15年2月
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	RC	4階	38	平成4年7月
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	RC	B1階・9階	36	平成7年2月
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	SRC	B1階・10階	162	平成11年1月
F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	SRC	B2階・15階	154	平成13年9月
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	RC	8階	33	平成17年5月
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	SRC/RC	15階	50	平成17年8月
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	SRC	8階	39	平成1年8月
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	RC	7階	29	平成12年1月
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	RC	B1階・7階	48	平成12年1月
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	SRC	15階	122	平成17年11月
L-5	サブコア	東京23区	アティ・タール砦	684	RC	B1階・5階	11	平成2年3月
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	RC	3~5階	41	平成13年2月
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	RC	B2階・27階	83	平成18年2月
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	RC	B1階・5階	16	平成5年1月
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	RC	B1階・4階	6	平成10年7月
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	RC	B1階・3階	12	平成15年6月
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	RC	B1階・3階	10	平成16年3月
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	RC	B1階・5階	22	平成1年10月
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	SRC/S	14階	26	平成11年1月
小計				180,803	—	—	6,141	—
129物件の合計				255,156	—	—	8,231	—

(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)、L(ラージタイプ)及びSE(シニアタイプ)の5つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。各タイプの分類については、P10「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

(注2) 資産区分(コア/サブコア)

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

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

(注4) 取得価格及び取得予定価格は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載された数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

(注5) 「構造」・「階数」及び「建築時期」は、登記事項証明書の記録に基づいています。

(注6) 「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、B:地下

(注7) 「賃貸可能戸数」は、賃貸人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、本書の日付現在の情報に基づいて記載しています。

(注8) 本書の日付現在、物件の名称は、「(仮称) ベルファース託販小杉」ですが、本投資法人は、取得後、速やかに「パシフィックレジデンス託販小杉」に名称変更する予定です。