

【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17年5月19日
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山内 章
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 取締役 高野 剛
【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 25,381,000,000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 917,000,000円
	（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	（注2）売出価額の総額は、本書の日付現在における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（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

日本レジデンシャル投資法人

（英文表示：Nippon Residential Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

本投資証券について、格付は取得していません。

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

(3)【発行数】

41,000口

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

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

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

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

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、三菱証券株式会社は、シンジケートカバー取

引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

(4) 【発行価額の総額】

25,381,000,000円

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

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日(下記(注2)に定義されます。)における東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件とします。

(注2) 上記(注1)記載の仮条件により需要状況を勘案した上で、平成17年6月6日(月)から平成17年6月8日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格決定日」といいます。)に一般募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資証券一口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

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

(注4) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年6月1日(水)とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

一口以上一口単位

(8) 【申込期間】

平成17年6月9日(木)から平成17年6月13日(月)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。当該需要状況の把握期間は、最長で平成17年5月30日(月)から平成17年6月8日(水)までを予定

していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成17年6月6日(月)から平成17年6月8日(水)までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成17年6月7日(火)から平成17年6月9日(木)まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成17年6月16日(木)

(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、上記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。当該需要状況の把握期間は、最長で平成17年5月30日(月)から平成17年6月8日(水)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成17年6月6日(月)から平成17年6月8日(水)までを予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、平成17年6月14日(火)となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社東京三菱銀行 目黒支店
東京都品川区上大崎三丁目1番1号

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

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(25,381,000,000円)については、グリーンシュエーションの行使に係る第三者割当による手取金(上限917,000,000円)と併せて、短期借入金の返済及び本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金等に充当します。

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

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を、本投資法人に払い込み、発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	未定
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
イー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地	
計		41,000口

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

(注2) 本投資法人及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

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

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

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (ニ) 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日（以下「売買開始日」といいます。）です。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。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条に従い、一括して保管振替機構に預託され、東京証券取引所への追加上場日（払込期日の翌営業日）から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、当該追加上場日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に投資証券を預託した投資主は、名義書換を行う必要はありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

(3)【売出数】

1,482口

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

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

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

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

(4)【売出価額の総額】

917,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

一口以上一口単位

(8)【申込期間】

平成17年6月9日（木）から平成17年6月13日（月）まで

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

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

三菱証券株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

(注) 上記証券会社の全国本支店において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

平成17年6月17日(金)

(注) 受渡期日については、「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (14) その他 申込みの方法等 (二)」記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

3【その他の事項】

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

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

売却・追加発行等の制限

- (イ) 一般募集に関連して、本投資法人の資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社の株主であるパシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、本募集前から所有している本投資証券それぞれ1,282口及び200口を、一般募集に係る新投資口の引受契約の締結日から一般募集の受渡期日の3か月後の応当日までの期間(以下「制限期間」といいます。)、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには売却しない旨等(但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を三菱証券株式会社に貸し渡すことを除きます。)につき、それぞれ共同主幹事会社との間で合意しています。なお、かかる場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。
- (ロ) 本募集に関し、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、制限期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、投資口の追加発行(但し、本件第三者割当による追加発行を除きます。)を行わない旨合意しています。なお、かかる場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法第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2期（自平成15年12月1日 至平成16年11月30日） 平成17年2月24日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】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成17年2月24日付の有価証券報告書（以下「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 運用状況

(1) 第3期以降の資産運用の経過

投資法人の主な推移

本投資法人は、平成14年12月2日に設立企画人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（以下「資産運用会社」といいます。）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出を行った後、平成14年12月6日に出資金1億円（200口）で設立され、平成15年1月27日に内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了しました（登録番号 関東財務局長 第19号）。

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

また、平成16年3月30日に第三者割当により1,482口、平成16年12月1日に公募増資により50,000口、平成16年12月17日に第三者割当により963口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、本書の日付現在の出資総額は、57,077百万円となっています。

本投資法人は、平成16年3月より、38物件（これらの物件を「IPO時38物件」と総称することがあります。）、総賃貸可能戸数1,870戸にて運用を開始し、それ以降も第2期中に5物件を取得し、第2期末時点における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅43物件、総賃貸可能戸数2,316戸、取得価格の総額54,588百万円、総賃貸可能面積106,825.83㎡となりました。

第3期以降の本投資法人の保有資産は、後記「新規物件の取得」及び「保有物件の売却」をご参照下さい。

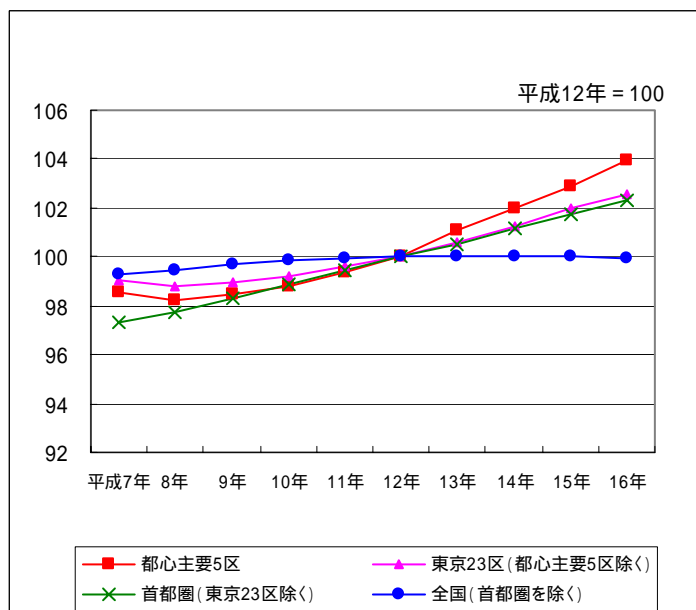
運用環境

(イ) 賃貸住宅市場

賃貸住宅市場においては、今後においても産業の一極集中に伴う就業者の増加、生活利便性の進展等により、単身・夫婦のみ世帯が主な牽引役となっている東京都心部における人口の増加基調は続くものと思われ、バブル崩壊等の影響により住宅の資産性が薄れつつある中、ライフスタイルや住宅に対するニーズの多様化、ライフステージの変化への対応から、住宅について「所有」にこだわらない層を中心に賃貸需要が期待できるものと思われれます。

一方、賃貸住宅の供給においては、立地や規格、築年、建物の維持・管理状況にばらつきが目立ち、非居住用不動産の居住用不動産へのコンバージョン物件やデザイナーズマンションなど、ディベロッパー及びプロパティ・マネジメント会社の企画・バリューアップによる訴求力のある物件も含め、さまざまなタイプの賃貸住宅の新規供給は増え始めているものの、市場における優良物件のストックはまだ限定的であると考えられます。

< 人口指数の推移 >



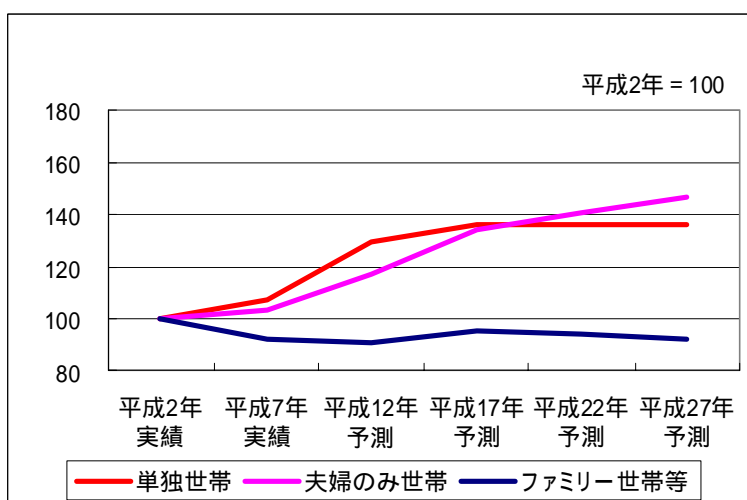
(出所) 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成16年版、平成15年版及び平成14年版)、市町村自治研究会編「住民基本台帳人口要覧」(平成13年版、平成12年版及び平成11年版)並びに自治省行政局編「住民基本台帳人口要覧」(平成10年版、平成9年版、平成8年版及び平成7年版、)

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

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

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

< 都心主要5区 世帯構成別世帯数指数の推移と予測 >



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

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

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

(ロ) 賃貸住宅売買市場

日本国内では長らく低金利環境下での運用難から、投資対象としての不動産が見直されています。また、景気の循環及び他国の不動産市場と比較した割安感を理由として、海外

資金も日本の不動産市場に集まってきており、各種不動産私募ファンドや不動産投資信託への投資が高揚しています。

一方、企業の財務健全性向上を企図した資産再構築による不動産の売却が一巡し、東京都心優良物件の取得競争が激化し、売買成約価格が鑑定評価額を上回る事例が散見されます。この傾向は東京を中心とした首都圏の賃貸住宅物件や大阪、名古屋、福岡等の政令指定都市等の賃貸住宅物件にも波及し始めています。

新規物件の取得

本投資法人は、第3期に入り平成16年12月に15物件を取得し総賃貸可能戸数3,336戸となり、その後、「梅田エクセルハイツ」及び「エスパシオ吉祥寺」を平成17年1月に、「パシフィックレジデンス水道橋」を同年2月に、「パシフィックレジデンス赤坂」、「元麻布プレイス」、「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赤坂檜町」、「パシフィックレジデンス高輪」及び「パシフィックレビュー京橋」を同年3月に、「ストーリーア三軒茶屋」を同年4月に、「パシフィックレジデンス文京千石」を同年5月にそれぞれ取得しました（これら30物件を「第3期取得資産」といいます。）。これらの取得及び後記「保有物件の売却」に記載する2物件の売却の結果、本投資法人の保有資産は、本書の日付現在、賃貸住宅71物件、総賃貸可能戸数4,418戸、投資総額は取得価格の合計で123,277百万円となりました。

また、第4期においては、「パシフィックレジデンス上目黒（注）」を新たに取得することを予定しており、これらによって投資対象物件数は72物件、総賃貸可能戸数4,434戸、投資総額は取得価格及び取得予定価格の合計で124,277百万円となる予定です。

（注）本書の日付現在、物件の名称は、「キャッスル上目黒」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上目黒」と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上目黒」と記載します。）。

保有物件の売却

本投資法人は、上記の新規物件の取得とともに、中長期の不動産市場動向、将来における収益及び資産価値の増減予測、管理運営上の効率性等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で、検討した結果、「ヴェール小日向」及び「マノア鷺沼」を平成17年1月に売却しました。

第3期における売却資産の概要は以下の通りです。

物件番号 （注1）	地域 （注2）	物件名称	譲渡先	第2期末 帳簿価額 （百万円）	取得価格 （百万円）	売却価格 （百万円）
C-5	東京23区	ヴェール小日向	（注3）	291	273	345
F-7	首都圏	マノア鷺沼	山田建設株式会社	367	346	450

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

（注2）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、都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

（注3）譲渡先より名称等の概要につきまして開示の了承を得られていないため開示していません。なお、本投資法人との関係はありません。

PM業務受託者及びサブリース業者の変更

本投資法人は、平成17年2月1日付で、下記物件につき、PM業務受託者兼サブリース業者を株式会社東急コミュニティーから以下の通り変更しました。なお、サブリース種別はいずれもパス・スルー型です。

物件番号	物件名称	PM業務受託者 兼 サブリース業者
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	エスピーエーマネジメント株式会社
C-3	ジョアナ自由が丘	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
C-8	パシフィックレビュー八王子	株式会社リーヴライフトゥエンティワン
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	株式会社アंकレー

有利子負債の借入れと格付取得の状況

本投資法人は、健全な負債比率の維持と資金調達コストの抑制を図りながら、資金調達を実施します。借入金等の有利子負債の調達においては、将来的な金利上昇に対するリスクヘッジを行い財務における安定性を確保するため、平成16年12月の15物件の取得に際して実行した長期借入のうち、11,500百万円に対して金利スワップ取引を行いました。さらに、財務の柔軟性及び機動性（調達方法及び調達先の多様化）の拡充を図るため、複数の金融機関との間で極度ローン（短期借入金）基本契約を締結し、前記に記載した平成17年1月以降の新規物件追加取得に際し、当該極度ローンによる借入れを適宜行いました。

また、本投資法人は資金調達手法の拡充の一環として、無担保投資法人債の発行を検討していきます。本書の日付現在の発行体格付の状況及び有利子負債の状況は以下の通りです。

(イ) 発行体格付の状況

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 (Moody's Investors Service)	A3	安定的

(口) 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。

なお、平成17年5月20日に1,400,000千円の短期借入れを行います。

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	用途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	-	2,650,000	-	2,650,000	1.1%	平成18年 1月31日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社ユーエフジェイ銀行	-	2,600,000	-	2,600,000				
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,567,000	-	1,567,000	1.1%	平成18年 3月15日	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	-	6,550,000	-	6,550,000	1.1%	平成18年 3月24日	(注4)	有担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	-	1,960,000	-	1,960,000				
	住友信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行	-	1,880,000	-	1,880,000	1.1%	平成18年 3月24日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	-	4,570,000	-	4,570,000				
	農林中央金庫	-	1,442,000	-	1,442,000				
	株式会社東京三菱銀行	-	1,100,000	-	1,100,000	1.1%	平成18年 3月30日	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,400,000	-	1,400,000	1.1%	平成18年 3月31日	(注4)	有担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	-	3,100,000	-	3,100,000	1.1%	平成17年 9月30日	(注4)	有担保 無保証
小計	14,490,000 (注3)	31,819,000	14,490,000 (注3)	31,819,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	5,000,000	-	175,000	4,825,000	1.1% (注2)	平成21年 2月28日	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	3,100,000	-	108,500	2,991,500				
	三菱信託銀行株式会社	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	住友信託銀行株式会社	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	株式会社りそな銀行	2,600,000	-	91,000	2,509,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	52,500	1,447,500				

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	用途	摘要
		長期借 入金	株式会社東京三菱 銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.4% (注2)	平成21年 11月30日
中央三井信託銀行 株式会社	-		1,550,000	-	1,550,000				
三菱信託銀行株式 会社	-		1,200,000	-	1,200,000				
株式会社ユーエフ ジェイ銀行	-		1,250,000	-	1,250,000				
住友信託銀行株式 会社	-		1,250,000	-	1,250,000				
株式会社りそな銀 行	-		1,200,000	-	1,200,000				
株式会社あおぞら 銀行	-		800,000	-	800,000				
農林中央金庫	-		1,250,000	-	1,250,000				
株式会社静岡銀行	-		500,000	-	500,000				
株式会社千葉銀行	-		500,000	-	500,000				
株式会社東京三菱 銀行	-		2,000,000	-	2,000,000	0.5% (注2)	平成18年 11月30日	(注5)	有担保 無保証
中央三井信託銀行 株式会社	-		1,550,000	-	1,550,000				
三菱信託銀行株式 会社	-		1,200,000	-	1,200,000				
株式会社ユーエフ ジェイ銀行	-		1,250,000	-	1,250,000				
住友信託銀行株式 会社	-		1,250,000	-	1,250,000				
株式会社りそな銀 行	-		1,200,000	-	1,200,000				
株式会社あおぞら 銀行	-		800,000	-	800,000				
農林中央金庫	-		1,250,000	-	1,250,000				
株式会社静岡銀行	-		500,000	-	500,000				
株式会社千葉銀行	-		500,000	-	500,000				
小計	20,000,000	23,000,000	700,000	42,300,000					
合計	34,490,000	54,819,000	15,190,000	74,119,000					

(注1) 利率は、本書の日付現在の利率であり、ローン契約毎の利率を小数点第1位未満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) 第3期以降本書の日付現在までに、短期借入金14,490,000千円を期限前返済しています。

(注4) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金です。

(注5) 用途は、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。

主な資本的支出の概要

本書の日付現在、保有する不動産等について、実施されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	工事金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	共用部及び専有部改修工事	自 平成17年1月 至 平成17年4月	40	40	40
パシフィックレビュー八王子 (東京都八王子市)	屋上防水、外壁塗装、共用廊 下補修、非常階段補修他	自 平成17年2月 至 平成17年4月	16	16	16

業務支援システムの整備

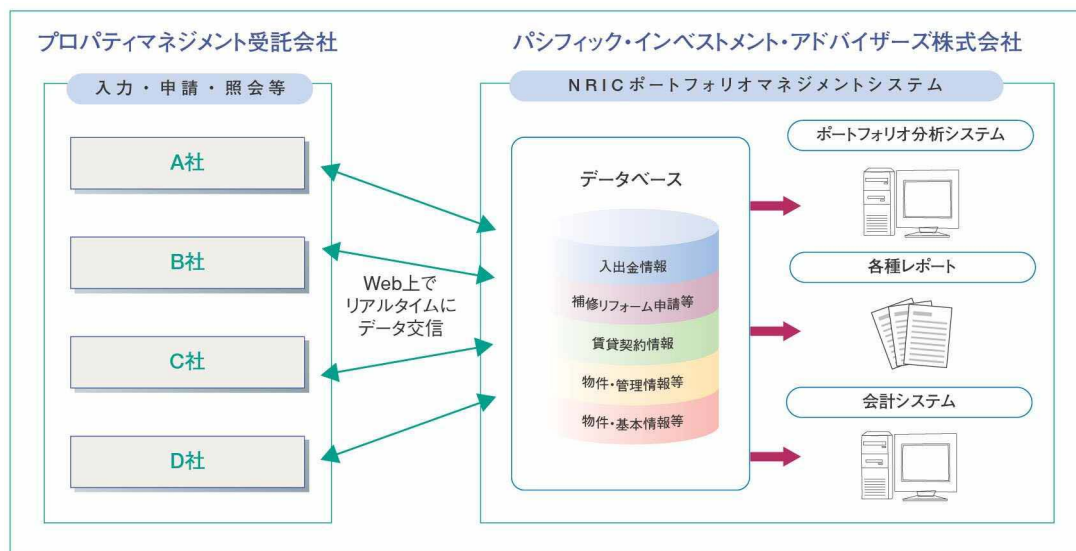
(イ) 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

他の用途に供される不動産と比較して、テナント及び契約変更が多い賃貸住宅では、賃貸契約情報、入退去に伴う原状回復及び賃料等の入出金管理に多くの手間と時間を要します。資産運用会社と各PM業務受託者をオンラインで結ぶ、PM業務受託者の実務に即したNRICポートフォリオマネジメントシステムを平成17年1月に導入することにより、保有物件の拡大に伴い煩雑化する上記業務の迅速化・効率化を実現しています。

(ロ) 物件情報の集約管理による戦略的ポートフォリオ運営

保有物件毎の賃貸状況(住戸毎の契約条件、物件毎の稼動状況等)や収支状況(賃貸事業収入・費用等)はNRICポートフォリオマネジメントシステムによりリアルタイムで集約され、データベースとして管理されます。資産運用会社は、保有物件に係るアセット・マネジメント業務及びポートフォリオ運営業務において、リアルタイム・データを活用した運営計画立案・実行・分析によりタイムリーかつ戦略的な運営を実施します。

<NRICポートフォリオマネジメントシステムの構築>



物件名称の変更

本投資法人では、立地、構造・設備、環境等を考慮し、優れた品質を有する保有物件の名称に「パシフィック」を冠し、本投資法人が保有する物件の良質さを訴求するとともに、ブランド化を推進しています。なお、所在地の賃貸住宅市場において、すでに高い認知度を有する物件等については、物件名称を変更しない場合があります。

本書の日付現在、名称変更を実施した物件は以下の通りです。

物件番号	旧物件名称	新物件名称	所在地
S-25	ミルーム笹塚	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区
S-26	ミルーム南麻布	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区
S-27	ミルーム恵比寿	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区
S-28	ミルーム目黒	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区
S-29	ミルーム広尾	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区
C- 8	リーベンスハイム八王子	パシフィックリビュー八王子	東京都八王子市
C-23	ウィンベル赤坂檜町公園	パシフィックレジデンス赤坂檜町	東京都港区
C-24	シュウ高輪	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区
F-11	フロンティア芝浦	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区

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

(2) 今後の運用戦略

本投資法人は、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社の有する賃貸住宅の運営管理ノウハウを活用し、内部成長を図るとともに、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、運用効率の向上を実現するべく、新規物件の取得に取り組み、外部成長も図ります。新規物件の取得にあたっては、過度な取得競争を避け、競争力(築浅物件、交通利便性、需要の拡大が見込める世帯層向け等)のある優良物件を有利な条件で取得するために、資産運用会

社の出資会社や住宅ディベロッパー等との広範な協調関係を引き続き強化し、物件取得情報の早期入手に努めるとともに、拡大されたポートフォリオによるリスクの分散効果等を利用し、開発物件や未竣工物件の取得にも引き続き取り組みます。

資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

資産運用会社は、出資会社であるパシフィックマネジメント株式会社（証券コード：8902）が保有する独自の賃貸住宅の売却情報を活用し、本投資法人の投資機会の逸失を防ぎ、取得機会の拡大を図ります。資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社との間で、平成15年11月1日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結しており、パシフィックマネジメント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報の優先的な提供を受けます。

資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

資産運用会社は、稼働物件取得による外部成長に加え、新規開発された賃貸住宅の取得を図っています。資産運用会社は、建物竣工前の開発段階から売主と協働し開発を推進することで、資産運用会社にて蓄積されたノウハウに基づく賃貸住宅市場ニーズに合致し、中長期運用を見据えた仕様及びデザインの設定が可能となり競争力の高い物件の取得機会を創出するとともに、ポートフォリオの平均築年数低減を図り、その質の向上を図ります。

(3) 投資法人の機構

投資法人の運用体制

本投資法人は資産運用を資産運用会社に委託しています。資産運用会社の投資委員会の内容につきましては、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 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 (ロ)委員会」をご参照下さい。なお、投資委員会の委員であるシニアマネージャーという呼称は、チームマネージャーまたはシニアエキスパートという呼称へ変更となっています。

2 投資対象

(1) 第3期取得資産及び第4期以降取得予定資産の概要

第3期取得資産及び取得予定資産の概要

第3期取得資産、本書の日付現在、第4期以降に取得を予定している不動産及び不動産を信託する信託の受益権（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といい、取得時期に応じて「第4期取得予定資産」又は「第5期以降取得予定資産」ということがあります。）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4)
第3期 取得資産	S-14	東京23区	アパートメンツ白金台	東京建物株式会社	1,250
	S-16	東京23区	Jステージ方南町	日比谷ホールディング特定目的会社	952
	S-17	東京23区	パークハビオ京橋	三菱地所株式会社	2,725
	S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	有限会社ケイアンドジェイインベストメント	970
	S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	有限会社トパーズ・リアル・エステート	1,020
	S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	有限会社トパーズ・リアル・エステート	1,397
	S-21	都心主要5区	シュウ新宿	有限会社トパーズ・リアル・エステート	854
	S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	有限会社トパーズ・リアル・エステート	1,657
	S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	土地：辰野株式会社、 株式会社平成エンタープライズ 建物：日本コンクリート興業株式会社	5,250
	S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	スリー・イー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	1,950
	S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	スリー・イー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	1,060
	S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	スリー・イー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	660
	S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	スリー・イー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	800
	S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	スリー・イー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	850
	S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	鹿島建設株式会社	1,567
	S-31	東京23区	パシフィックレビュー京橋	ハイエリア株式会社	1,401
	C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	住友不動産株式会社	2,330
	C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	東京建物株式会社	7,920
	C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	有限会社ケイアンドオールインベストメント	1,200
	C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	有限会社ケイアンドジェイインベストメント	420
	C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	有限会社トパーズ・リアル・エステート	572
	C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	2,180
	C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	2,580
	C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,445
	C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	パンテオン地所株式会社	1,557
	C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	スリー・イー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	4,710
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	S P 2 有限会社	1,550	
C-26	東京23区	ストーリー三軒茶屋	トータルハウジング株式会社	3,311	

	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4)
第3期 取得資産	F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	4,900
	L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社	10,270
	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4)
取得予定 資産 (注3)	L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	1,000
第3期取得資産及び取得予定資産(注3)の合計					70,308

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

(注2)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都3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注3)平成17年2月28日付で本投資法人と丸紅株式会社との間で不動産売買契約を締結済みのパシフィックレジデンス築地(取得予定価格1,320百万円)は含まれていません。当該物件は、平成18年3月31日までの間に売主との間で別途合意する日に取得する予定です。平成17年3月31日付で本投資法人と日商岩井不動産株式会社との間で不動産売買契約を締結済みのパシフィックレジデンス三宮東(取得予定価格2,247百万円)は含まれていません。当該物件は、平成18年3月31日までの間に売主との間で別途合意する日に取得する予定です。

平成17年3月31日付で本投資法人とグラントワー特定目的会社との間で不動産売買契約を締結済みのパシフィックタワー目黒山手(取得予定価格14,507百万円)は含まれていません。当該物件は、平成19年3月31日までの間に売主との間で別途合意する日に取得する予定です。

平成17年4月12日付で本投資法人とセコムホームライフ株式会社との間で不動産売買契約を締結済みのパシフィックタワー六本木(取得予定価格8,442百万円)は含まれていません。当該物件は、平成18年3月31日までの間に売主との間で別途合意する日に取得する予定です。

(注4)取得価格及び取得予定価格(上記(注3)中の記載を含みます。)は、百万円未満を切り捨てて表示しています。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。

個別投資資産の概要

本投資法人の第3期取得資産及び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。

- ・特定資産の種類、その名称及び所在地等
- ・平成17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登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記録は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

- ・「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「PM業務受託者」については、建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- ・「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証」と記載しています。「パス・スルー」については、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成17年2月28日現在において、賃借人が転賃していた面積を記載しています。

・ 損益状況等

「損益状況等」

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

「賃貸借の概況」

- ・ 「月額賃料」については、原則として、平成17年2月28日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を記載しています。
- ・ 「敷金等」については、平成17年2月28日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、エンドテナントとの賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「価格等」

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

(イ) 第3期取得資産の概要

S-14 アパートメント白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63m ²	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数32戸(1K:22戸、1LDK:7戸、1LDK+S:2戸、2LDK:1戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	東京建物株式会社			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成16年12月2日 至:平成17年2月28日		(平成17年2月28日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	5,860		テナント総数	1
貸室賃料・共益費	5,292		賃貸可能戸数	32
その他収入	568		賃貸戸数	10
(B) 賃貸事業費用 小計	6,386		賃貸可能面積(m ²)	1,365.74
管理業務等委託費用	1,614		賃貸面積(m ²)	551.30
公租公課	-		月額賃料(千円)	2,487
水道光熱費	150		敷金等(千円)	4,974
修繕費	-		価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	52		取得価格	1,250
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,200
減価償却費	3,144		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	1,425		平成16年7月12日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	525			
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	31.3%			
稼働率(面積ベース)	40.4%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、港区白金台3丁目に近接し、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1. 本件土地内西側に幅員約1.6mの歩道上空を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道上空に建築物又は工作物等を築造することはできません。				
2. 本件土地南西側道路にある東京電力(株)所有の電柱上部に設置されている鉄製の突起物の一部及び電線の一部が本件敷地上空に越境しています。				

S-16 Jステージ方南町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居 専用地域
	面積	684.31㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数91戸（1K：90戸、事務所・店舗：1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	日比谷ホールディング特定目的会社			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月2日 至：平成17年2月28日		（平成17年2月28日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,201		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	17,901		賃貸戸数	88
その他収入	1,300		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B) 賃貸事業費用 小計	9,177		賃貸面積（㎡）	1,956.45
管理業務等委託費用	2,714		月額賃料（千円）	6,589
公租公課	-		敷金等（千円）	13,391
水道光熱費	137			
修繕費	875		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	66		取得価格	952
信託報酬	243		不動産鑑定評価額	961
減価償却費	4,016		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	1,122		平成16年9月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,024			
稼働率（平成17年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	96.7%			
稼働率（面積ベース）	95.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接し、また生活利便施設への接近性も良好な住宅地として、広く単身者から家族世帯の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の指定容積率は、通称「環七通り」から30mまでは400%、「環七通り」から30mを超える部分については200%であるところ、信託土地の基準容積率は、面積按分により374.8%となっています。</p>				

S-17 パークハビオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸(1R+S:27戸、1K:13戸、1LDK:21戸、事務所:2戸)		
PM業務受託者	三菱地所コミュニティーサービス株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	事務所部分:三菱地所コミュニティーサービス株式会社 住居部分:株式会社リロケーション・ジャパン		サブリース種別	事務所部分:バス・スルー 住居部分:賃料保証
前所有者	三菱地所株式会社			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月2日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,634		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	25,634		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	3,400.43
(B) 賃貸事業費用 小計	12,561		賃貸面積(㎡)	3,400.43
管理業務等委託費用	3,029		月額賃料(千円)	9,680
公租公課	-		敷金等(千円)	58,183
水道光熱費	355		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-		取得価格	2,725
損害保険料	115		不動産鑑定評価額	2,750
信託報酬	-		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	9,062		平成16年9月15日	
その他賃貸事業費用	-			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,072			
稼働率 (平成17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				
当該地域は、JR京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より5分圏内の中小の事務所ビルや小規模な店舗が立ち並び商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、2～5階が事務所、6階以上が総戸数61戸の住宅からなる地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
本物件は、指定容積率が600%であるところ、街並み誘導型地区計画による緩和により765.88%となっております。				

S-18 クリステート天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1K：67戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	有限会社ケイアンドジェイインベストメント			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年2月28日現在）	
運用期間	自：平成16年12月3日 至：平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,800		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	17,950		賃貸戸数	77
その他収入	1,850		賃貸可能面積（㎡）	2,121.74
(B) 賃貸事業費用 小計	6,595		賃貸面積（㎡）	2,095.48
管理業務等委託費用	1,660		月額賃料（千円）	5,898
公租公課	-		敷金等（千円）	10,850
水道光熱費	155		価格等（単位：百万円）	
修繕費	278			
損害保険料	72		取得価格	970
信託報酬	241		不動産鑑定評価額	991
減価償却費	4,151		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	36		平成16年9月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,205			
稼働率（平成17年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	98.7%			
稼働率（面積ベース）	98.8%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が立ち並ぶ住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 隣地から信託不動産へ隣地所有のブロック塀基礎が越境しています。今後塀を改築するときは、境界線を越境しないようにする旨の覚書が締結されています。 2. 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。 3. 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっていません。この境界点が本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。 4. 上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。 5. 信託不動産は、指定建ぺい率が80%であるところ、角地加算により90%となっております。 				

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸(ワンルーム:10戸、1K:50戸、1LDK:3戸)		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
前所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月3日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	15,590		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	15,590		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	3,914		賃貸面積(㎡)	1,368.01
管理業務等委託費用	-		月額賃料(千円)	5,310
公租公課	-		敷金等(千円)	5,500
水道光熱費	-			
修繕費	-		価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	55		取得価格	1,020
信託報酬	241		不動産鑑定評価額	1,020
減価償却費	3,618		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,675			
稼働率 (平成17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>当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその付属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、またJR山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数63戸から成る地上12階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は1Rについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p>				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸(1K:34戸、1LDK:10戸、2LDK:10戸)		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	バス・スルー
前所有者	有限会社トパーズ・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月3日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,805		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	22,442		賃貸戸数	54
その他収入	363		賃貸可能面積(㎡)	1,743.06
(B) 賃貸事業費用 小計	5,861		賃貸面積(㎡)	1,743.06
管理業務等委託費用	1,672		月額賃料(千円)	7,442
公租公課	-		敷金等(千円)	14,884
水道光熱費	85		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-			
損害保険料	54		取得価格	1,397
信託報酬	241		不動産鑑定評価額	1,410
減価償却費	3,489		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	319		平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,943			
稼働率 (平成17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>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急小田原線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線、及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数54戸から成る地上10階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2. 信託土地の指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.45メートルであることから、信託土地の基準容積率は327.0%となります。</p>				

S-21 シュウ新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸(ワンルーム:15戸、1K:33戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社トパース・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月3日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	15,061		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	14,354		賃貸戸数	47
その他収入	707		賃貸可能面積(㎡)	1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	5,083		賃貸面積(㎡)	1,189.21
管理業務等委託費用	1,873		月額賃料(千円)	4,795
公租公課	-		敷金等(千円)	9,154
水道光熱費	69		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	39		取得価格	854
損害保険料	44		不動産鑑定評価額	864
信託報酬	241		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	2,418		平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	395			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,978			
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	97.9%			
稼働率(面積ベース)	97.6%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急小田原線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線、及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内で、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。 2. 信託土地の指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.415メートルであることから、基準容積率は324.9%となります。 3. 信託土地と北東側隣接地(36番218)との間の境界が未確定です。 4. 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地(36番1)へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。 5. 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地(36番1)に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。 6. 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地(36番218)及び北側隣接地(36番226)に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。 7. 信託建物の1戸につき、平成16年11月27日付で賃貸借契約を解除されたテナントの関係者が占有を続けており、建物明渡訴訟が係属しております。 				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年 2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（ワンルーム：23戸、1K：2戸、DK+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社トパース・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年 2月28日現在）	
運用期間	自：平成16年12月 3日 至：平成17年 2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,720		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	22,071		賃貸戸数	60
その他収入	1,648		賃貸可能面積（㎡）	2,354.20
(B) 賃貸事業費用 小計	10,441		賃貸面積（㎡）	2,151.82
管理業務等委託費用	3,120		月額賃料（千円）	8,301
公租公課	-		敷金等（千円）	16,387
水道光熱費	211			
修繕費	4		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	84		取得価格	1,657
信託報酬	241		不動産鑑定評価額	1,660
減価償却費	5,065		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	1,713		平成16年 7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,279			
稼働率（平成17年 2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	92.3%			
稼働率（面積ベース）	91.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩 4分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下 1 階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は新築であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の指定容積率は、信託土地のうち南西側道路境界より20mまでの部分が700%、20mを超える部分が600%であるところ、岩本町東神田地区地区計画により容積率の緩和が受けられ、前者が当該地区計画A地区として750%、後者が当該地区計画B地区として700%の最高限度となっているため、信託土地の基準容積率は、面積按分により747.5%となります。</p> <p>2. 信託土地北東側隣接地（地番38番 8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3. 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取り決めにより、信託契約締結（平成16年 3月26日）から 2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならず、当該建物を使用に供さなければならないものとされています。</p>				

S-23 梅田エクセルハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸（事務所：2戸、1R：411戸、4LDK：1戸）		
PM業務受託者	辰野株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	住居6戸、事務所部分：辰野株式会社 住居406戸部分：シグマジャパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：パス・スルー 住居406戸部分：賃料保証
	前所有者			
土地：辰野株式会社、株式会社平成エンタープライズ 建物：日本コンクリート興業株式会社				
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年1月31日 至：平成17年2月28日		（平成17年2月28日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	28,834		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	28,809		賃貸戸数	414
その他収入	25		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	9,138		賃貸面積（㎡）	10,238.24
管理業務等委託費用	450		月額賃料（千円）	25,493
公租公課	-		敷金等（千円）	151,391
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得価格	5,250
損害保険料	245		不動産鑑定評価額	5,320
信託報酬	-		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	8,442		平成17年1月1日	
その他賃貸事業費用	-			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,695			
稼働率（平成17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>梅田エクセルハイツは、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する1階部分が事務所、2階以上が主に学生向けの、地上15階建、総戸数414戸からなる賃貸マンションです。本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。また、新築後約3年であり、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1. 本件土地と南側隣接地（地番：22番12）との間の境界に関しては未確定です。</p> <p>2. 南側隣接地（地番：22番12）上の建物の軒、樋等が、また北側隣接地との境界付近の本物件上フェンスに設置された進入防止用扉の支持部分が本物件に越境していますが、確認書等は締結されていません。</p> <p>3. 南側隣接地（地番：22番12）との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。</p> <p>4. 本件土地の指定容積率は400%のところ、前面道路幅員による制限により基準容積率は327.24%となります。</p>				

S-25 パシフィックレジデンス笹塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域	
	面積	1,465.92㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			
	賃貸可能戸数	総戸数96戸(1K:62戸、1LDK:34戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成14年4月1日 至:平成15年2月28日	自:平成15年3月1日 至:平成16年2月29日	自:平成16年3月1日 至:平成17年2月28日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	114,815	126,234	128,131	賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	110,859	120,441	120,225	賃貸戸数	94
その他収入	3,955	5,792	7,905	賃貸可能面積(㎡)	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	15,776	19,353	22,021	賃貸面積(㎡)	2,798.86
管理業務等委託費用	8,884	9,698	9,693	月額賃料(千円)	10,007
公租公課	3,076	3,428	5,672	敷金等(千円)	19,954
水道光熱費	1,716	1,891	1,628		
組合費	52	57	57	価格等 (単位:百万円)	
修繕費	1,212	3,361	4,054	取得価格	1,950
損害保険料	832	915	915	不動産鑑定評価額	1,960
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	0	-	-	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	99,038	106,880	106,109		
稼働率 (各年度2月末日現在)					
稼働率(戸数ベース)	97.9%	96.9%	97.9%		
稼働率(面積ベース)	98.1%	96.8%	98.0%		
地域特性/物件特性					
<p>本物件は、京王本線「代田橋」駅より徒歩5分圏内、京王本線「笹塚」駅より徒歩8分圏内に位置する築5年の総戸数96戸、地上6階建の中層賃貸マンションです。甲州街道及び最寄駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する单身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われまます。</p>					
特記事項					
<p>1. 北西側隣地(4番20)との境界線上に帰属不明のブロック塀が存しており、当該ブロック塀上において隣地上の建物の出窓の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2. 北側隣地(9番31)から擁壁及びブロック塀の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3. 信託土地と南西側隣地(3番6)との間の境界は未確定であり、現在、境界確定訴訟が係属中です。なお、当該境界の確定位置によりますが、同隣地(3番6)上の建物に付帯するトタン屋根が信託土地へ越境している可能性があります。</p> <p>4. 各用途地域の指定容積率及び指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準容積率は445.91%、基準建ぺい率は96.39%です。</p>					

S-26 パシフィックレジデンス南麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	
	面積	372.38㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、400%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			
	賃貸可能戸数	総戸数37戸(1R:35戸、1DK:2戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成14年4月1日 至:平成15年2月28日	自:平成15年3月1日 至:平成16年2月29日	自:平成16年3月1日 至:平成17年2月28日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,917	65,725	59,407	賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	56,485	59,469	58,220	賃貸戸数	33
その他収入	2,432	6,256	1,186	賃貸可能面積(㎡)	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	7,076	9,287	8,168	賃貸面積(㎡)	908.55
管理業務等委託費用	4,153	4,575	4,512	月額賃料(千円)	4,692
公租公課	1,188	1,295	1,475	敷金等(千円)	9,450
水道光熱費	718	752	736		
組合費	-	7	-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費	348	1,919	700	取得価格	1,060
損害保険料	368	403	403	不動産鑑定評価額	1,050
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	299	333	339	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,840	56,438	51,238		
稼働率 (各年度2月末日現在)					
稼働率(戸数ベース)	97.3%	94.6%	89.2%		
稼働率(面積ベース)	97.5%	94.6%	89.2%		
地域特性/物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する築4年の総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>					
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> 北側道路上のL字溝の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。 東側道路上の道路標識の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。 南側隣地(1番124)との境界線上に帰属不明のブロック塀が存します。 西側隣地(6番5)上の建物の屋上に設置されたテレビアンテナが信託土地へ空中で越境しています。 南西側隣地(1番134)から土留擁壁の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。 花壇の土留壁の一部が信託土地から北側道路へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。 北側道路は都市計画道路に該当し、信託土地の一部(44.91㎡)が当該都市計画道路の区域内に含まれます。 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は97.98%です。 					

S-27 パシフィックレジデンス恵比寿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	145.12㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（ワンルーム：25戸、1LDK：1戸）			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況 （平成17年2月28日現在）	
運用期間	自：平成14年4月1日 至：平成15年2月28日	自：平成15年3月1日 至：平成16年2月29日	自：平成16年3月1日 至：平成17年2月28日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	39,396	39,060	39,999	賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	35,688	38,364	38,282	賃貸戸数	24
その他収入	3,708	696	1,717	賃貸可能面積(㎡)	653.04
(B) 賃貸事業費用 小計	6,570	6,468	8,818	賃貸面積(㎡)	598.80
管理業務等委託費用	3,540	3,844	4,592	月額賃料(千円)	3,099
公租公課	1,239	1,264	1,421	敷金等(千円)	6,386
水道光熱費	626	681	670		
修繕費	847	412	1,295	価格等（単位：百万円）	
損害保険料	285	261	261	取得価格	660
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価額	639
その他賃貸事業費用	31	2	576	不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,826	32,592	31,180	平成17年1月31日	
稼働率（各年度2月末日現在）					
稼働率（戸数ベース）	96.2%	96.2%	92.3%		
稼働率（面積ベース）	92.8%	95.8%	91.7%		
地域特性 / 物件特性					
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する築4年の総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>					
特記事項					
<p>1. 北西側隣地（29番）との境界線付近において、信託建物に付帯する配管の一部及び北西側隣地上の建物に付帯する配管の一部が、相互に越境しております。また、コンクリート土留の一部が北西側隣地（29番）及び南西側河川へ越境しております。これらの越境について、隣地所有者及び隣地借地権者との間で覚書が締結されております。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p> <p>2. 南東側隣地（85番5）の塀の一部が信託土地へ、信託土地からコンクリート土留の一部が南東側隣地（85番5）へ越境しております。当該越境については隣地所有者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p>					

S-28 パシフィックレジデンス目黒西

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	278.99㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建			
	賃貸可能戸数	総戸数20戸(店舗1戸、1R:16戸、1LDK:3戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等 (単位:千円)				賃貸借の概況	
運用期間	自:平成14年4月1日	自:平成15年3月1日	自:平成16年3月1日	(平成17年2月28日現在)	
	至:平成15年2月28日	至:平成16年2月29日	至:平成17年2月28日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,169	48,153	46,220	賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	41,657	46,055	44,054	賃貸戸数	19
その他収入	1,511	2,097	2,165	賃貸可能面積(㎡)	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	5,505	6,366	7,467	賃貸面積(㎡)	672.62
管理業務等委託費用	2,991	3,259	4,156	月額賃料(千円)	3,705
公租公課	1,418	1,415	1,433	敷金等(千円)	34,732
水道光熱費	433	485	483		
修繕費	367	898	1,023	価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	227	235	235	取得価格	800
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価額	803
その他賃貸事業費用	66	71	134	不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,663	41,786	38,753	平成17年1月31日	
稼働率 (各年度2月末日現在)					
稼働率(戸数ベース)	100.0%	100.0%	95.0%		
稼働率(面積ベース)	100.0%	100.0%	96.0%		
地域特性/物件特性					
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する築5年の総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>					
特記事項					
<p>1. 南側隣地(639番30)上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておられません。</p> <p>2. 北側隣地(639番33)上の建物に付帯するコンクリート基礎が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3. 信託建物に付属する看板が西側道路(639番103)へ越境している可能性があります。</p>					
<p>(注)本物件取得時の信託不動産に係る土地のうち、地番639番108及び639番109の土地(面積合計5.27㎡)については本物件取得と同日付で信託を解除し、本投資法人は、当該土地を不動産として保有しております。当該土地は、道路用地として品川区に上地予定です。上記土地の面積には、当該土地の面積は含まれておりません。</p>					

S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	面積	933.66㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	A棟: 653.16㎡ B棟: 366.52㎡	建築時期	平成11年9月	
	構造	A棟: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟: 鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建			
	賃貸可能戸数	総戸数29戸(1K: 28戸、1LDK: 1戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)		
運用期間	自: 平成14年4月1日 至: 平成15年2月28日	自: 平成15年3月1日 至: 平成16年2月29日	自: 平成16年3月1日 至: 平成17年2月28日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,701	50,365	52,346	賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	45,467	47,721	49,033	賃貸戸数	26
その他収入	4,234	2,643	3,313	賃貸可能面積(㎡)	949.60
(B) 賃貸事業費用 小計	7,207	7,415	9,545	賃貸面積(㎡)	854.27
管理業務等委託費用	2,938	3,056	4,380	月額賃料(千円)	3,891
公租公課	2,242	2,141	2,178	敷金等(千円)	7,774
水道光熱費	328	365	343		
修繕費	1,241	1,489	2,277	価格等 (単位: 百万円)	
損害保険料	278	303	304	取得価格	850
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価額	830
その他賃貸事業費用	178	60	60	不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,493	42,949	42,801	平成17年1月31日	
稼働率 (各年度2月末日現在)					
稼働率(戸数ベース)	100.0%	82.8%	89.7%		
稼働率(面積ベース)	100.0%	80.8%	90.0%		
地域特性/物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分の距離に位置する築5年の総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>					
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託土地から西側隣地(97番9、97番8、97番15)に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。逆に、西側隣地上の建物に付帯する庇が信託土地へ越境している可能性があります。 2. 北西側隣地(96番4)から信託土地に対して、建物に付帯する外階段、鉄柱、タイル等の一部等が越境しております。当該越境については、隣地所有者より念書が差入れられております。 3. 信託土地東側の一部を構成する道路は建築基準法に定める2項道路に該当しますが、セットバックは未了です。 4. 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣地(97番15、97番8、97番9)に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。 5. A棟2階共用部分とB棟1階共用部分を接続する連絡階段、A棟屋外階段、3階外廊下、B棟屋外階段及び外部通路の屋根、並びにA棟駐輪場の屋根の設置により、B棟については、現状、建ぺい率の制限を超過している可能性があります。 					

S-30 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率/建ぺい率	300%/70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸(ワンルーム:31戸、1K:4戸、1LDK:2戸)		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	鹿島建設株式会社			
過年度の収益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	-		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	2
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,480.47
(B) 賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積(㎡)	73.39
管理業務等委託費用	-		月額賃料(千円)	410
公租公課	-		敷金等(千円)	788
水道光熱費	-			
修繕費	-		価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	-		取得価格	1,567
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	1,600
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-		平成17年2月1日	
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	5.4%			
稼働率(面積ベース)	5.0%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、新築後間もない、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地の指定建ぺい率は60%となっておりますが、角地加算により基準建ぺい率は70%に緩和されております。 2. 本件土地の指定容積率は300%となりますが、前面道路幅員による制限により基準容積率は172.92%となります。 3. 東側隣地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建て替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。 4. 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しております。 5. 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しております。 				

S-31 パシフィックレビュー京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	197.57㎡	容積率/建ぺい率	800%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸(1K:36戸、1LDK:16戸)		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証
前所有者	ハイエリア株式会社			
過年度の収益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	-		テナント総数	-
(A) 賃貸事業収入 小計	-	-	賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	-	-	賃貸戸数	-
その他収入	-	-	賃貸可能面積(㎡)	1,440.11
(B) 賃貸事業費用 小計	-	-	賃貸面積(㎡)	-
管理業務等委託費用	-	-	月額賃料(千円)	-
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	-	-	取得価格	1,401
信託報酬	-	-	不動産鑑定評価額	1,410
その他賃貸事業費用	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	-	平成17年3月1日	
稼働率 (平成17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、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR線「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっておりますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、新築後間もない、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1. 指定容積率は700%となりますが、本物件が存する機能更新型高度利用地区における前面道路の歩道等の幅員の要件、及び、建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合の誘導用途の要件を満たしている為、800%に緩和されております。</p> <p>2. 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分69.00㎡(東京都中央区京橋二丁目8番66、8番67、8番68)を所有しております。</p> <p>3. 本件土地及び各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しております。</p>				

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸(1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸)		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	住友不動産株式会社			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成17年2月25日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	0
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	3,039.14
(B) 賃貸事業費用 小計	2,543		賃貸面積(㎡)	0.00
管理業務等委託費用	45		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	31		取得価格	2,330
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	2,260
減価償却費	2,466		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成16年5月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,543			
稼働率 (平成17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、総戸数65戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、JR総武線・都営三田線「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、平成16年2月に本物件近隣地域南側の再開発事業区域(東京都千代田区西神田3丁目北部地区)に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、昨今の地価下落に伴う都心回帰と相俟って、周辺ではオフィスビルより相対的に需要が見通し易いマンション建設が多く見受けられ、徐々に共同住宅地域へと移行していくものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の指定建ぺい率は80%となっておりますが、本件建物は商業地域かつ防火地域内にある耐火建築物であるため、基準建ぺい率は100%に緩和されております。</p>				

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸（ワンルーム：60戸、1LDK：28戸、1LDK+DEN：9戸、2LDK：11戸、2LDK+DEN：2戸、3LDK：11戸、4LDK：2戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	東京建物株式会社			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年2月28日現在）	
運用期間	自：平成16年12月2日 至：平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	70,514		賃貸可能戸数	125
貸室賃料・共益費	67,504		賃貸戸数	76
その他収入	3,010		賃貸可能面積（㎡）	7,078.64
(B) 賃貸事業費用 小計	41,611		賃貸面積（㎡）	4,614.27
管理業務等委託費用	13,663		月額賃料（千円）	25,076
公租公課	-		敷金等（千円）	67,263
水道光熱費	696		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得価格	7,920
損害保険料	271		不動産鑑定評価額	7,990
信託報酬	365		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	17,637		平成16年9月15日	
その他賃貸事業費用	8,977			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,902			
稼働率（平成17年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	60.8%			
稼働率（面積ベース）	65.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び小人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m（最上階は3m）と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道（現況幅員3.37～3.65m）となっており、約0.2mセットバックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分（セットバック部分）は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への上地は、所有者の判断で行なうこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導にもとづき決定されます。</p>				

C-16 セレーノ天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年 1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（1LDK：3戸、2LDK：53戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社ケイアンドアールインベストメント			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日 至：平成17年2月28日		（平成17年2月28日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,470		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	22,330		賃貸戸数	54
その他収入	1,139		賃貸可能面積（㎡）	3,179.96
(B) 賃貸事業費用 小計	7,725		賃貸面積（㎡）	3,066.08
管理業務等委託費用	1,474		月額賃料（千円）	6,973
租税公課	-		敷金等（千円）	2,006
水道光熱費	44		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3		取得価格	1,200
損害保険料	128		不動産鑑定評価額	1,230
信託報酬	241		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	5,619		平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	214			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,744			
稼働率（平成17年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	96.4%			
稼働率（面積ベース）	96.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。				

C-17 コモンハウス博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1LDK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社ケイアンドジェイインベストメント			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日 至：平成17年2月28日		（平成17年2月28日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,794		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	8,492		賃貸戸数	37
その他収入	301		賃貸可能面積（㎡）	1,606.29
(B) 賃貸事業費用 小計	3,617		賃貸面積（㎡）	1,522.89
管理業務等委託費用	888		月額賃料（千円）	2,698
公租公課	-		敷金等（千円）	2,527
水道光熱費	61		価格等（単位：百万円）	
修繕費	143		取得価格	420
損害保険料	64		不動産鑑定評価額	424
信託報酬	216		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	2,179		平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	63			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,176			
稼働率（平成17年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	94.9%			
稼働率（面積ベース）	94.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、共同住宅、事務所ビル、営業所が混在する住商混在地域です。本物件はJR鹿児島本線、福岡市営地下鉄「博多」駅まで約1.5kmに位置し、西鉄バス「山王公園」停留所から徒歩約1分に位置する主として単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。</p>				
特記事項				
上記敷金等の額は敷引額を控除後の残額です。				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（ワンルーム：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証（店舗部分はパス・スルー）
前所有者	有限会社トパズ・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年2月28日現在）	
運用期間	自：平成16年12月3日 至：平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,782		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	8,782		賃貸戸数	25
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	848.24
(B) 賃貸事業費用 小計	2,963		賃貸面積（㎡）	848.24
管理業務等委託費用	222		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	-		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	-			
修繕費	-		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	27		取得価格	572
信託報酬	241		不動産鑑定評価額	572
減価償却費	2,229		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	242		平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,819			
稼働率（平成17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>当該地域は、都心への近接性を生かした住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩圏に位置し、単身者及び少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、店舗1戸付きの総戸数25戸から成る地上7階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は1Rについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2. 信託土地は街並み誘導地区計画(人形町・浜町河岸地区)の適用区域に所在しています。信託土地の指定容積率は600%ですが、前面道路幅員制限及び同計画による緩和認定により、基準容積率は453.08%となります。</p> <p>3. 信託土地東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p>				

C-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸(ワンルーム:15戸、1LDK:19戸、2LDK:8戸)		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月3日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	29,562		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	28,039		賃貸戸数	38
その他収入	1,522		賃貸可能面積(㎡)	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	12,290		賃貸面積(㎡)	1,921.78
管理業務等委託費用	2,807		月額賃料(千円)	9,921
公租公課	-		敷金等(千円)	20,711
水道光熱費	715		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-		取得価格	2,180
損害保険料	95		不動産鑑定評価額	2,180
信託報酬	241		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	6,550		平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	1,880			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,271			
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	90.5%			
稼働率(面積ベース)	93.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は渋谷区の南部に位置しており、都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い代官山、広尾、恵比寿等の人気エリアに属しています。本物件は、その中でも近年特に住宅地として、また商業地としても人気の高いブランドイメージを有する代官山エリアに位置しており、東急東横線「代官山」駅から10分圏内に所在する地下1階地上8階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。</p> <p>2. 信託土地東側道路は、都市計画道路補助18号線(幅員15m)として計画決定(昭和21年4月25日戦後第15号)されています。</p> <p>3. 信託土地の指定容積率は、南西側私道が直結する道路より30mまでの部分が400%、30mを超える部分が300%であるところ、信託土地の基準容積率は、面積按分により312.41%となります。</p>				

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数85戸(1K:41戸、1DK:22戸、2LDK:22戸)		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月3日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,544		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	19,191		賃貸戸数	62
その他収入	4,353		賃貸可能面積(㎡)	3,003.34
(B) 賃貸事業費用 小計	12,741		賃貸面積(㎡)	2,118.99
管理業務等委託費用	4,629		月額賃料(千円)	9,548
公租公課	-		敷金等(千円)	21,109
水道光熱費	143		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-		取得価格	2,580
損害保険料	125		不動産鑑定評価額	2,580
信託報酬	241		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	6,401		平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	1,200			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,802			
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	72.9%			
稼働率(面積ベース)	70.6%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっていますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR総武線・都営新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩10分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上14階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。</p>				
特記事項				
なし				

C-21 エスパシオ吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸(2DK:41戸、2LDK:7戸)		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ			
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成17年1月31日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,418		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	8,108		賃貸戸数	46
その他収入	310		賃貸可能面積(㎡)	2,214.73
(B) 賃貸事業費用 小計	2,259		賃貸面積(㎡)	2,124.63
管理業務等委託費用	751		月額賃料(千円)	7,135
公租公課	-		敷金等(千円)	13,822
水道光熱費	-			
修繕費	-		価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	42		取得価格	1,445
信託報酬	95		不動産鑑定評価額	1,450
減価償却費	1,369		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-		平成17年1月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,158			
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	95.8%			
稼働率(面積ベース)	95.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>エスパシオ吉祥寺は、JR中央線・総武線・京王井の頭線「吉祥寺」駅より徒歩10分圏内に位置する築10年の総戸数48戸、地上3階建の低層賃貸マンションです。最寄の「吉祥寺」駅からJR中央快速線にて「新宿」駅まで約14分、「東京」駅へも30分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われます。</p>				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。 2. 信託不動産の境界塀が隣地に越境しておりますが、隣地所有者、隣地賃借人との間で覚書を締結しております。 3. 信託不動産西側隣地の物置の軒先が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 4. 信託不動産南側隣地の物置の軒樋が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 5. 信託不動産西側の位置指定道路に門柱に設置の照明灯が越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 				

C-22 パシフィックレジデンス文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・自動車車庫・自転車駐輪場
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数45戸(1K:3戸、1LDK:20戸、2LDK:18戸、3LDK:4戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	パンテオン地所株式会社			
過年度の収益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	-		テナント総数	-
(A) 賃貸事業収入 小計	-	-	賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	-	-	賃貸戸数	-
その他収入	-	-	賃貸可能面積(㎡)	2,117.47
(B) 賃貸事業費用 小計	-	-	賃貸面積(㎡)	-
管理業務等委託費用	-	-	月額賃料(千円)	-
公租公課	-	-	敷金等(千円)	-
水道光熱費	-	-	価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-	-	取得価格	1,557
損害保険料	-	-	不動産鑑定評価額	1,540
信託報酬	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	-	-	平成17年2月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	-		
稼働率 (平成17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、総戸数45戸からなる地上11階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1. 本物件東南側道路は、都市計画道路(都道437号線(幹線環状道路4号)・幅員25m)として計画決定されています。</p> <p>2. 本件土地の指定建ぺい率は80%となりますが、防火地域内に存する耐火建築物であるため、100%に緩和されています。</p>				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域	
	面積	1,698.91㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、300% / 60%、300% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建			
	賃貸可能戸数	総戸数89戸（店舗3戸、LDK+S：7戸、1LDK：21戸、1LDK+S：9戸、2DK：3戸、2LDK：30戸、2LDK+S：3戸、3LDK：12戸、4LDK：1戸）			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等（単位：千円）				賃貸借の概況 （平成17年2月28日現在）	
運用期間	自：平成14年4月1日 至：平成15年2月28日	自：平成15年3月1日 至：平成16年2月29日	自：平成16年3月1日 至：平成17年2月28日	テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	237,246	266,432	238,912	賃貸可能戸数	89
貸室賃料・共益費	218,877	259,805	231,904	賃貸戸数	77
その他収入	18,368	6,627	7,007	賃貸可能面積(㎡)	4,832.62
(B) 賃貸事業費用 小計	40,884	42,002	46,015	賃貸面積(㎡)	4,275.85
管理業務等委託費用	24,519	22,869	23,487	月額賃料(千円)	18,885
公租公課	9,928	9,799	10,498	敷金等(千円)	55,326
水道光熱費	1,421	1,429	1,610	価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,876	5,475	8,760	取得価格	4,710
損害保険料	1,407	1,542	1,414	不動産鑑定評価額	4,570
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	730	886	244	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	196,362	224,429	192,896		
稼働率（各年度2月末日現在）					
稼働率（戸数ベース）	92.1%	82.0%	86.5%		
稼働率（面積ベース）	91.5%	82.4%	88.5%		
地域特性 / 物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する築5年の総戸数89戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が2007年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその背後地としてよい影響を受けるものと思われま。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。</p>					
特記事項					
<p>1. 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2. 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされています。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p> <p>3. 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は80.12%です。</p>					

C-24 パシフィックレジデンス高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	不動産				
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	
	面積	691.20㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫	
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建			
	賃貸可能戸数	総戸数30戸(1LDK:28戸、2LDK:2戸)			
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	-	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	S P 2 有限会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)		
運用期間	-			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	-	賃貸可能戸数	30		
貸室賃料・共益費	-	賃貸戸数	24		
その他収入	-	賃貸可能面積(㎡)	1,868.83		
(B) 賃貸事業費用 小計	-	賃貸面積(㎡)	1,442.19		
管理業務等委託費用	-	月額賃料(千円)	5,772		
公租公課	-	敷金等(千円)	11,076		
水道光熱費	-	-			
修繕費	-	価格等 (単位:百万円)			
損害保険料	-	取得価格	1,550		
信託報酬	-	不動産鑑定評価額	1,560		
その他賃貸事業費用	-	不動産鑑定評価・価格時点			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)				平成17年3月1日	
稼働率 (平成17年2月28日現在)					
稼働率(戸数ベース)	80.0%				
稼働率(面積ベース)	77.2%				
地域特性/物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、新築後2年足らずの総戸数30戸からなる地下2階地上8階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われます。</p>					
特記事項					
<p>1. 各用途地域の指定容積率及び指定建ぺい率の加重平均により、本件不動産の基準容積率は357.74%、基準建ぺい率は91.54%です。</p> <p>2. 本件土地の南東側部分は約30㎡セットバックしておりますが、分筆は未了です。</p> <p>3. 本件土地の北東側から南側にかけて、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社(NTT東日本)の電柱が3本設置されておりますが、合意書等は締結されておられません。</p>					

C-26 ストーリア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	3,838.02㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸(店舗:1戸、1K:39戸、1DK:13戸、1LDK:3戸、2LDK:22戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	トータルハウジング株式会社			
過年度の収益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成17年2月1日 至:平成17年2月28日		テナント総数	65
(A) 賃貸事業収入 小計	39,844		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	7,792		賃貸戸数	65
その他収入	32,051		賃貸可能面積(㎡)	2,847.19
(B) 賃貸事業費用 小計	592		賃貸面積(㎡)	2,297.74
管理業務等委託費用	-		月額賃料(千円)	11,796
公租公課	319		敷金等(千円)	26,993
水道光熱費	219			
修繕費	-		価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	54		取得価格	3,311
信託報酬	-		不動産鑑定評価額	3,310
その他賃貸事業費用	-		不動産鑑定評価・価格時点	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,251		平成17年3月20日	
稼働率 (平成17年2月28日現在)				
稼働率(戸数ベース)	83.3%			
稼働率(面積ベース)	80.7%			
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数78戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩1分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する单身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われます。</p>				
特記事項				
<p>1. 各用途地域の指定建ぺい率は、北側の国道246号線より20mまでの範囲が600%、それを超える範囲が300%であるところ、面積による加重平均により本件不動産の基準容積率は516.72%となります。また、建ぺい率80%であるところ、防火地域にある耐火建築物を前提にすることにより100%となります。</p> <p>2. 本物件の店舗の看板が空中にて国道246号線に越境しております。</p> <p>3. 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。</p> <p>4. 上記敷金等の額は店舗部分の敷引額を控除後の残額です。</p>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（1LDK：5戸、2LDK：28戸、3DK+N：14戸、3LDK：107戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年2月28日現在）	
運用期間	自：平成16年12月3日 至：平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	76,315		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	76,199		賃貸戸数	137
その他収入	115		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	26,749		賃貸面積（㎡）	7,586.32
管理業務等委託費用	6,750		月額賃料（千円）	24,329
公租公課	-		敷金等（千円）	41,258
水道光熱費	405		価格等（単位：百万円）	
修繕費	110		取得価格	4,900
損害保険料	435		不動産鑑定評価額	4,900
信託報酬	241		不動産鑑定評価・価格時点	
減価償却費	18,459		平成16年8月10日	
その他賃貸事業費用	346			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,566			
稼働率（平成17年2月28日現在）				
稼働率（戸数ベース）	89.0%			
稼働率（面積ベース）	89.2%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				
特記事項				
<p>1. 信託不動産は港湾法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。</p> <p>2. 信託不動産は海岸法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「海岸保全区域」に指定され、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為に当たり、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。</p> <p>3. 東京都所有の下水道公共樹が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済です。</p> <p>4. 信託不動産南側隣接地所有のブロック塀基礎部の一部が、敷地内に越境しています。本越境に関しては、実測図に基づき越境物の存在を確認し、再築造する場合には敷地内に収める旨、隣接地所有者との間で覚書を締結済です。</p> <p>5. 信託不動産東側擁壁の北側隣接地境界点付近の法面下端部が、東京都有地に越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。</p>				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等					
特定資産の種類	信託不動産				
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	面積	6,036.42㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場(A・B・D棟) 共同住宅、駐車場、店舗(C棟) 共同住宅(E棟) 居宅、車庫(F棟)	
	延床面積	A棟: 2,430.22㎡ B棟: 1,622.01㎡ C棟: 2,644.92㎡ D棟: 2,513.24㎡ E棟: 593.99㎡ F棟: 346.10㎡	建築時期	平成13年2月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建(A棟)、4階建(B棟)、5階建(C棟)、3階建(D棟)、3階建(E棟)、3階建(F棟)			
	賃貸可能戸数	総戸数41戸(店舗: 1戸、1LDK: 5戸、2LDK: 2戸、3LDK: 15戸、4LDK: 8戸、5LDK: 8戸、6LDK: 2戸)			
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社	
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー	
前所有者	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社				
過年度の収益状況等					
損益状況等 (単位: 千円)					
運用期間	自: 平成14年4月1日 至: 平成15年2月28日			自: 平成15年3月1日 至: 平成16年2月29日	
	自: 平成16年3月1日 至: 平成17年2月28日			自: 平成17年2月28日 至: 平成17年2月28日	
			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)		
			テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入 小計	565,009	555,706	554,995	賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	564,383	555,104	553,588	賃貸戸数	38
その他収入	625	602	1,406	賃貸可能面積(㎡)	7,382.62
(B) 賃貸事業費用 小計	91,636	117,737	126,209	賃貸面積(㎡)	6,724.65
管理業務等委託費用	49,773	54,619	56,823	月額賃料(千円)	45,315
公租公課	14,133	19,192	20,028	敷金等(千円)	183,650
水道光熱費	7,687	9,037	8,757		
組合費	55	60	60	価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	4,001	15,234	18,470	取得価格	10,270
損害保険料	3,580	3,858	3,858	不動産鑑定評価額	9,550
信託報酬	-	-	-	不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	12,406	15,735	18,210	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	473,372	437,968	428,786		
稼働率 (各年度2月末日現在)					
稼働率(戸数ベース)	90.2%	92.7%	92.7%		
稼働率(面積ベース)	90.2%	92.7%	91.1%		

地域特性 / 物件特性

本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ南北線・都営大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟（総戸数41戸、地上3から5階建）から構成される築4年の低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。

特記事項

1. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により160%ないし225.7%（6棟の各敷地毎に異なる）となっています。
2. 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にあります。通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・近隣住民に対し宣明しています。
3. 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地（233番13、登記名義人：大蔵省）があります。なお、当該土地との境界は未確定です。
4. 北側隣地（38番27）との境界は未確定です。
5. 北側隣地（38番24）の擁壁が信託土地へ越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されておられません。
6. 信託土地から東側隣地（38番13・230番1）に対して、コンクリートの敷石の一部が越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されておられません。

(口) 第4期取得予定資産の概要

L-9 パシフィックレジデンス上目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	面積	882.60㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐輪場、電気室、ポンプ室
	延床面積	1,740.62㎡	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数16戸(2LDK:8戸、3LDK:8戸)		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現所有者	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	前所有者	泉友不動産株式会社	
過年度の収益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成17年2月28日現在)	
運用期間	自:平成16年12月9日 至:平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	14,614		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	14,614		賃貸戸数	16
その他収入	-		賃貸可能面積(㎡)	1,473.68
(B) 賃貸事業費用 小計	3,288		賃貸面積(㎡)	1,473.68
管理業務等委託費用	1,496		月額賃料(千円)	5,245
公租公課	926		敷金等(千円)	15,105
水道光熱費	209		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	90		取得予定価格	1,000
損害保険料	162		不動産鑑定評価額	1,000
信託報酬	-		不動産鑑定評価・価格時点	
その他賃貸事業費用	402		平成17年3月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,326			
稼働率 (平成17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、総戸数16戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。東急東横線「祐天寺」駅から徒歩11分圏内、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩12分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。本物件は、グレードは地域内で中の上位にあり、比較的高所得者層をターゲットとしており、間取り、賃料水準も妥当です。都心近接性及び交通利便性等の立地条件を重視する外資系企業勤務者や個人経営者等をの需要が見込まれ、今後とも比較的安定した賃貸借関係が継続する物件として競争力を有すると思われま</p>				
特記事項				
<p>1. 南側隣地(1633番6)から建物の一部(物干受け、庇、換気フード、屋根の雨樋)が信託土地に越境しています。今後建物を改修する際には該越境しない旨の覚書等が締結されております。</p> <p>2. 北側隣地(1629番2)から石積み擁壁が信託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されてお</p> <p>3. 信託土地から北側隣地(1628番3)に対してネットフェンスが越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されてお</p> <p>4. 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は61.16%です。</p>				

(八) 第5期以降取得予定資産

S-24 パシフィックレジデンス築地

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	東京都中央区築地一丁目908番11(地番)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	382.26㎡	容積率/建ぺい率	600%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅(予定)
	延床面積	2,671.25㎡(予定)	建築時期	平成17年12月竣工(予定)
	構造	鉄筋コンクリート造11階建(予定)		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸(1K:36戸、1LDK:6戸、2LDK:8戸、3LDK:4戸)(予定)		
現所有者	丸紅株式会社		前所有者	-
建物の概況 (平成17年2月28日現在)			価格等 (単位:百万円)	
			取得予定価格	1,320
賃貸可能戸数	54(予定)		不動産鑑定評価額	1,370
賃貸可能面積(㎡)	未定		不動産鑑定評価・価格時点	平成17年2月1日
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数54戸からなる地上11階建の賃貸マンションであり、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩3分圏内に、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分圏内に、銀座地区からも徒歩圏内に位置することから、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から中小の事務所ビルを中心に料亭等の飲食店舗が存する地域でありましたが、近年では老朽化した事務所ビル等の単身者や少人数世帯をターゲットとしたマンションへの建て替えが進んでいます。本物件も主として都心への交通利便性を重視する単身者層を中心に、高層階には少人数世帯向けの住戸を配置したプラン構成となっていることから、こうした層をターゲットとして相応の競争力を有するものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>本物件は、街並み誘導地区計画(築地地区)の適用地区に所在しており、壁面の位置の制限等を受けます。</p>				

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

(注2) 本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年10月26日付確認済証の記載に基づいています。

S-32 パシフィックレジデンス三宮東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目308番2（地番）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,159.16㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅（予定）
	延床面積	7,654.02㎡（予定）	建築時期	平成17年12月竣工（予定）
	構造	鉄筋コンクリート造15階建（予定）		
	賃貸可能戸数	総戸数161戸（ワンルーム：126戸、2LDK：25戸、3LDK：10戸）（予定）		
現所有者	日商岩井不動産株式会社		前所有者	-
建物の概況 （平成17年2月28日現在）			価格等（単位：百万円）	
			取得予定価格	2,247
賃貸可能戸数	161（予定）		不動産鑑定評価額	2,250
賃貸可能面積（㎡）	未定		不動産鑑定評価・価格時点	平成17年3月1日
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数161戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。阪神線「三宮」駅から徒歩7分圏内、阪急線「三宮」駅から徒歩10分圏内、JR線「三ノ宮」駅から徒歩8分圏内に位置することから、大阪・神戸圏の通勤・通学に関する交通利便性に優れています。また、駅周辺には、商業施設、銀行等の生活利便施設はもちろんのこと、神戸を代表する旧居留地や北野にも至近であることから、生活利便性の高いエリアに位置しています。本物件はこうした立地特性を鑑み、単身生活者を中心に、子供のいない共働き夫婦やファミリー層にも対応可能なプラン構成としており、これらをターゲットとして相応の競争力を有するものと思われま。</p>				
特記事項				
なし				

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

（注2）本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年9月2日付確認済証の記載に基づいています。

C-25 パシフィックタワー目黒山手

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36番1(地番)			
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(予定)
	延床面積	31,520.09㎡(予定)	建築時期	平成19年2月竣工(予定)
	構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建(予定)		
	賃貸可能戸数	総戸数356戸(1LDK:181戸、2LDK:75戸、3LDK:100戸)(予定)		
現所有者	グラントワー特定目的会社		前所有者	-
建物の概況 (平成17年2月28日現在)			価格等 (単位:百万円)	
			取得予定価格	14,507
賃貸可能戸数	未定		不動産鑑定評価額	15,100
賃貸可能面積(㎡)	未定		不動産鑑定評価・価格時点	平成17年3月1日
地域特性/物件特性				
<p>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、平成19年2月竣工予定の新築物件であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要のほか、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、建物の品等、貸室の規模・貸室内の設備等から見ても競争力が高い総戸数356戸(予定)からなる地上30階建の超高層賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

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

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

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

L-8 パシフィックタワー六本木

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	東京都港区六本木七丁目145番2（地番）			
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	1,065.45㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 100%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅（予定）
	延床面積	10,013.44㎡（予定）	建築時期	平成18年2月竣工（予定）
	構造	鉄筋コンクリート造地下3階地上27階建（一部鉄骨造）（予定）		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（ワンルーム：11戸、1LDK：51戸、2LDK：21戸）（予定）		
現所有者	セコムホームライフ株式会社		前所有者	-
建物の概況 （平成17年2月28日現在）			価格等（単位：百万円）	
			取得予定価格	8,442
賃貸可能戸数	83（予定）		不動産鑑定評価額	8,210
賃貸可能面積（㎡）	未定		不動産鑑定評価・価格時点	平成17年3月1日
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、都営大江戸線「六本木」駅から徒歩4分圏内に、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩6分圏内に、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩圏内に位置しており、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。本物件が存する六本木地区では、六本木六丁目において平成15年4月に「六本木ヒルズ」が竣工し、赤坂九丁目の防衛庁跡地においては「東京ミッドタウンプロジェクト」が開発中です。これらの大規模再開発事業は、ともに事務所・商業施設・共同住宅・ホテル等が存する多機能型の街づくりを掲げています。また、本物件が隣接する六本木七丁目22番街区においては、平成17年4月開校の政策研究大学院大学の新たなキャンパス及び平成18年度開館予定の国立新美術館の建設が進んでいます。このため、六本木地区全体としてのブランドイメージは今後も更に向上するものと思われます。本物件は、平成18年2月竣工予定の新築物件であり、総戸数83戸からなる高層住宅です。交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込めるほか、地上27階の高層建物であることから、特に中高層階にあっては、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ます。また、建物の品等、貸室の規模・貸室内の設備等から見ても競争力が高い物件です。</p>				
特記事項				
なし				

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

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

(2) 利益相反の対応策

平成16年10月付新投資口発行及び投資口売届出目論見書記載の取得予定資産取得以降、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社の子会社である不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得し、又は取得する予定です。

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

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

エスパシオ吉祥寺

(イ) 平成17年1月21日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

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

(ロ) 平成17年1月26日に開催された投資委員会による審議

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

(八) 平成17年1月26日開催の資産運用会社取締役会による決議

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

(二) 平成17年1月28日開催の本投資法人の役員会による決議

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

(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取得後、平成17年4月23日付で、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人に対して交付しました。

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

パシフィックレジデンス上目黒

(イ) 平成16年1月21日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

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

(ロ) 平成17年4月20日に開催された投資委員会による審議

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

(ハ) 平成17年4月20日開催の資産運用会社取締役会による決議

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

(二) 平成17年4月22日開催の本投資法人の役員会による決議

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

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、今後、追加上場（売買開始）日までに、本投資法人が上記不動産信託受益権の取得に係る具体的な売買条件（費用負担、収益の帰属範囲、表明及び保証等の諸条件を含みます。）を決定し、上記不動産信託受益権売主との間で売買契約を締結するに当たり、前記の確認・審議結果等を踏まえて厳正な審査・審議を経る予定です。

(3) ポートフォリオ全体にかかる事項

本投資法人が本書の日付現在保有している資産71物件に、本件公募資金にて取得予定のパシフィックレジデンス上目黒を加えた72物件の全体にかかる事項は以下の通りです。

なお、平成17年2月28日付で本投資法人と丸紅株式会社の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス築地（取得予定価格1,320百万円）、平成17年3月31日付で本投資法人と日商岩井不動産株式会社の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス三宮東（取得予定価格2,247百万円）、平成17年3月31日付で本投資法人とグラントワー特定目的会社の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックタワー目黒山手（取得予定価格14,507百万円）、平成17年4月12日付で本投資法人とセコムホームライフ株式会社の間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックタワー六本木（取得予定価格8,442百万円）については本「ポートフォリオ全体にかかる事項」中に記載していません。

これら4物件は、一般募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金では取得されず、それぞれ、平成18年3月31日までの間に売主と本投資法人が別途合意する日、平成18年3月31日までの間に売主と本投資法人が別途合意する日、平成19年3月31日までの間に売主と本投資法人が別途合意する日、平成18年3月31日までの間に売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

以下の「ポートフォリオ一覧」に関する説明

- ・ 平成17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、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・ 「敷地面積」、「延床面積」、「構造」、「階数」及び「竣工年月」は、不動産及び信託不動産の登記簿の記録に基づいています。なお、登記簿の記録は、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、B1：地下1階付
- ・ 「築年数」は、竣工年月から平成17年2月28日までの経過年数を表示しています。
- ・ 「月額賃料総額」については、原則として、平成17年2月28日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。消費税等を除きます。
- ・ 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

- ・ 「総賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合で、小数点第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、現実に転賃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17年2月28日現在において、賃借人が転賃していた面積を記載しています。

以下の「 不動産鑑定評価の概要」に関する説明

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

以下の「 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、清水建設株式会社、日建設計マネジメントソリューションズ株式会社、三井住友建設株式会社、株式会社イー・アール・エス及びイー・アール・エム日本株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

以下の「 地震リスク診断報告の概要」に関する説明

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

ポートフォリオ一覧
(イ) 不動産の概要

物件番号	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
S-1	東京23区	グレンパーク新川	東京都中央区 新川二丁目24番3号	738.29	3,866.89	RC	7階	平成15年2月	2.1	所有権	所有権
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	東京都港区 芝大門二丁目7番1号	583.43	2,413.88	RC	B1階 10階	平成14年11月	2.3	所有権	所有権
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区 代々木四丁目24番4号	520.13	1,426.85	RC	7階	平成15年3月	2.0	所有権	所有権
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	東京都渋谷区 上原三丁目4番1号	545.48	787.66	RC	3階	平成7年11月	9.3	所有権	所有権
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区 宇田川町42番15号	400.73	716.25	RC	5階	平成13年8月	3.6	所有権	所有権
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	東京都新宿区 喜久井町35	570.1 (私道部分を除く)	1,099.35	RC	4階	平成10年3月	7.0	所有権	所有権
S-7	東京23区	エスコート上池袋	東京都豊島区 上池袋四丁目12番12号	383.70	1,183.89	RC	8階	平成13年12月	3.3	所有権	所有権
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区 本町五丁目35番12号	174.75	726.21	SRC	11階	平成14年6月	2.8	所有権	所有権
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	東京都町田市 原町田二丁目6番14号	510.95	2,239.50	SRC/S	B1階 12階	平成4年7月	12.7	所有権	所有権
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	埼玉県さいたま市 南区南浦和二丁目42番12号	607.00	2,148.23	SRC	9階	平成4年8月	12.6	所有権	所有権
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷(注3)	千葉県松戸市 上本郷字北台2113番1号	3,124.84	7,337.07	RC	B1階 7階	平成3年3月	14.0	所有権	所有権
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	京都府宇治市 羽拍子町84番1他	2,864.71	5,261.75	RC	7階	昭和62年3月	18.0	所有権	所有権
S-13	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	18.0	所有権	所有権
		吉塚AGビル7号館	福岡県福岡市博多区 吉塚二丁目3番23号		991.77			昭和63年1月			
S-14	東京23区	アパートメント白金台	東京都品川区 上大崎一丁目12番21号	661.15	1,691.63	RC	B1階 5階	平成16年5月	0.8	所有権	所有権
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区 博多駅南一丁目15番29号	773.22	4,255.53	SRC	14階	平成14年3月	3.0	所有権	所有権
S-16	東京23区	Jステージ方南町	東京都杉並区 和泉四丁目41番13号	684.31	2,227.66	RC	B1階 7階	平成4年3月	13.0	所有権	所有権
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	東京都中央区 八丁堀三丁目7番4号	541.65	5,056.14	SRC	B1階 13階	平成16年8月	0.6	所有権	所有権
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	大阪府大阪市北区 天神橋三丁目10番18号	568.77 (私道部分を除く)	2,372.06	SRC	12階	平成12年2月	5.1	所有権	所有権

物件番号	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	246.30	1,752.45	SRC	12階	平成16年3月	1.0	所有権	所有権
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	559.74	1,919.37	RC	10階	平成16年2月	1.1	所有権	所有権
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	391.39	1,479.70	SRC	8階	平成12年8月	4.6	所有権	所有権
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	336.93	2,800.09	RC	B1階 15階	平成16年2月	1.1	所有権	所有権
S-23	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	3.1	所有権	所有権
S-25	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	5.0	所有権	所有権
S-26	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	4.1	所有権	所有権
S-27	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	4.2	所有権	所有権
S-28	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	284.26 (注4)	767.02	RC	B1階 7階	平成11年10月	5.4	所有権	所有権
S-29	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	5.5	所有権	所有権
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目19番7号	823.51	2,302.88	RC	B1階 5階	平成17年1月	0.2	所有権	所有権
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋(注5)	東京都中央区京橋二丁目8番4号	197.57	1,895.54	SRC	B1階 15階	平成17年1月	0.2	所有権	所有権
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	1,804.73	8,163.50	RC	B1階 10階	平成15年8月	1.6	所有権	所有権
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	198.79	1,273.92	SRC	12階	平成15年2月	2.1	所有権	所有権
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	524.81	1,773.81	SRC	B1階 10階	平成14年3月	3.0	所有権	所有権
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	413.51	1,810.64	RC	11階	平成15年2月	2.1	所有権	所有権
C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目8番6-1号 (A棟)、8番6-あ号 (B棟)	387.43	851.95	RC	4階	平成15年7月	1.7	所有権	所有権
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号	954.76	3,236.20	RC	B1階 7階	平成3年2月	14.1	所有権	所有権
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	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	17.2	所有権	所有権

物件番号	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町20番2他	2,477.64	8,058.98	SRC	14階	平成4年4月	12.9	所有権	所有権
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5	2,068.69	2,195.30	RC	5階	平成12年2月	5.1	所有権	所有権
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	367.70	1,272.70	RC	10階	平成15年1月	2.2	所有権	所有権
C-12	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6号	658.37	4,043.48	SRC	B1階 14階	平成16年12月	0.3	所有権	所有権
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	509.96	5,033.12	RC	B2階 19階	平成16年8月	0.6	所有権	所有権
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	東京都港区赤坂七丁目5番10号	889.67	1,749.18	RC	5階	平成16年5月	0.8	所有権	所有権
C-15	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	B1階 14階	平成16年7月	0.7	所有権	所有権
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	815.48	3,374.89	SRC	15階	平成16年1月	1.2	所有権	所有権
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	419.00	1,912.19	SRC	11階	平成15年1月	2.2	所有権	所有権
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	214.77	1,018.34	RC	B1階 7階	平成16年3月	1.0	所有権	所有権
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	701.53	2,859.12	RC	B1階 8階	平成16年7月	0.7	所有権	所有権
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	533.80	3,477.67	SRC	B1階 14階	平成16年8月	0.6	所有権	所有権
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	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	10.0	所有権	所有権
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石(注6)	東京都文京区千石四丁目2番16号	560.88	2,351.74	SRC	B1階 13階	平成17年4月	-	所有権	所有権
C-23	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	B1階 8階	平成11年9月	5.5	所有権	所有権
C-24	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1丁目22番5号	691.20	2,897.30	SRC	B2階 8階	平成15年1月	2.2	所有権	所有権
C-26	東京23区	ストーリー三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	593.70	3,838.02	RC	B1階 14階	平成17年1月	0.2	所有権	所有権
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	963.03	4,931.09	SRC	B2階 12階	平成15年4月	1.9	所有権	所有権
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックスリス	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	1,143.86	2,034.11	RC	B1階 3階	平成14年12月	2.3	所有権	所有権
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	396.60	2,416.08	SRC	14階	平成15年2月	2.1	所有権	所有権

物件番号	地域	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	築年数 (年)	土地	建物
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号	1,552.86	2,063.39	RC	4階	平成4年7月	12.7	所有権	所有権
F-5	東京23区	アルス新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号	545.90	3,018.27	SRC	B1階10階	平成1年3月	16.0	所有権	所有権
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	2,003.62	3,573.86	RC	7階	平成2年7月	14.7	所有権	所有権
F-8	首都圏	メゾン柏	千葉県柏市明原二丁目9番1号	2,433.10	4,725.19	RC	8階	平成1年11月	15.3	所有権	所有権
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区平針三丁目801番地	1,327.61	2,442.52	RC	B1階9階	平成7年2月	10.1	所有権	所有権
F-10	東京23区	ソルシェ目白(注7)	東京都豊島区高田二丁目7番2号	4,437.10	17,417.59	SRC	B1階10階	平成11年1月	6.2	所有権	所有権
F-11	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	B2階15階	平成3年9月	13.5	所有権	所有権
L-1	東京23区	マノア岡本	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号	1,986.00	2,121.09	RC	B1階3階	平成1年10月	15.4	所有権	所有権
L-2	都心主要5区	ベルウッド	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号	748.49	2,071.08	RC	B1階5階	平成1年9月	15.5	所有権	所有権
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	東京都新宿区弘方町4番1号	758.82	1,734.94	RC	B1階3階	平成2年7月	14.7	所有権	所有権
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号	1,619.56	2,249.39	RC	3階	平成3年2月	14.1	所有権	所有権
L-5	東京23区	プティ・クール砧	東京都世田谷区砧四丁目37番1号	819.30	1,816.00	RC	B1階5階	平成2年3月	15.0	所有権	所有権
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号	1,874.48	4,247.32	RC	B1階5階	平成1年5月	15.8	所有権	所有権
L-7	都心主要5区	元麻布プレイス	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	4.1	所有権	所有権
L-9	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	B1階5階	平成5年1月	12.2	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)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 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1都3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注3) S-11 シティフォーラム上本郷は、事務所1戸が追加され、賃貸可能戸数は、総戸数182戸(1K:175戸、1LDK:6戸、事務所:1戸)となりました。

(注4) 当該土地のうち、5.27㎡の土地を道路用地として上地する予定です。

(注5) 平成17年2月28日現在、未稼働(開発中)の物件です。「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「階数」及び「竣工年月」は、その後平成17年3月14日になされた表示登記の記録に基づいています。

(注6) 平成17年2月28日現在、未稼働(開発中)の物件です。「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「階数」及び「竣工年月」は、その後平成17年4月25日になされた表示登記の記録に基づいています。

(注7) F-10 ソルシェ目白は、区画変更により店舗1戸が追加となり、賃貸可能戸数は、総戸数162戸(1DK:56戸、1LDK:10戸、2LDK:72戸、3LDK:21戸、店舗:3戸)となりました。

(ロ) 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	サブリースの種別
S-1	グレンパーク新川	10,862	1	2,764.70	2,764.70	100.0	賃料保証型
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	8,848	1	1,844.11	2,209.98	83.4	バス・スルー型
S-3	グレンパーク参宮橋	4,302	1	1,024.10	1,211.74	84.5	バス・スルー型
S-4	フレスカ代々木上原	2,967	1	657.67	694.42	94.7	バス・スルー型
S-5	レオパレス宇田川町マンション	2,992	1	623.80	623.80	100.0	賃料保証型(注3)
S-6	ヴェール喜久井町	2,900	1	843.60	843.60	100.0	バス・スルー型
S-7	エスコート上池袋	3,614	1	943.63	979.04	95.5	バス・スルー型
S-8	パシフィックレジデンス新中野	2,493	1	615.28	615.28	100.0	バス・スルー型
S-9	ドミトリー原町田	5,027	1	1,743.63	1,830.96	95.2	バス・スルー型
S-10	Jステージ南浦和	5,625	1	1,811.45	1,835.90	98.7	バス・スルー型
S-11	シティフォーラム上本郷	8,860	1	3,429.70	4,779.79	71.8	バス・スルー型
S-12	ボーン宇治	7,361	1	3,197.00	4,191.31	76.3	バス・スルー型
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	3,612	1	1,854.34	2,016.96	91.9	バス・スルー型
S-14	アパートメント白金台	2,487	1	551.30	1,365.74	40.4	バス・スルー型
S-15	グランブルー博多	8,286	1	3,455.82	3,955.24	87.4	バス・スルー型
S-16	Jステージ方南町	6,589	1	1,956.45	2,054.22	95.2	バス・スルー型
S-17	パークハビオ京橋	9,680	1	3,400.43	3,400.43	100.0	賃料保証型(注3) (事務所・駐車場は、バス・スルー型)
S-18	クリステート天神橋	5,898	1	2,095.48	2,121.74	98.8	バス・スルー型
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	5,310	1	1,368.01	1,368.01	100.0	賃料保証型
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	7,442	1	1,743.06	1,743.06	100.0	バス・スルー型
S-21	シュウ新宿	4,795	1	1,189.21	1,219.08	97.5	バス・スルー型
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	8,301	1	2,151.82	2,354.20	91.4	バス・スルー型
S-23	梅田エクセルハイツ	25,493	1	10,238.24	10,238.24	100.0	賃料保証型(注3) (事務所・駐車場・住戸6戸は、バス・スルー型)
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	10,007	1	2,798.86	2,855.98	98.0	バス・スルー型
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	4,692	1	908.55	1,018.71	89.2	バス・スルー型
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	3,099	1	598.80	653.04	91.7	バス・スルー型
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	3,705	1	672.62	701.01	96.0	バス・スルー型
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	3,891	1	854.27	949.60	90.0	バス・スルー型
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	410	1	73.39	1,480.47	5.0	バス・スルー型
S-31	パシフィックレビュー京橋	-	-	-	1,440.11	-	- (注4)
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	19,223	1	5,970.11	5,970.11	100.0	賃料保証型
C-2	パシフィックレジデンス千石	4,438	1	1,067.31	1,104.50	96.6	バス・スルー型
C-3	ジョアナ自由が丘	5,772	1	1,393.97	1,435.93	97.1	バス・スルー型
C-4	パシフィックレジデンス湯島	6,307	1	1,623.62	1,623.62	100.0	バス・スルー型
C-6	Zesty池上A棟・B棟	2,328	1	717.98	764.84	93.9	バス・スルー型

物件番号	物件名称	月額賃料総額 (千円)	テナント数 (注1)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) (注2)	サブリースの種類
C-7	ワコーレ東日暮里	6,783	1	2,346.67	2,476.90	94.7	パス・スルー型
C-8	パシフィックリビュー八王子	5,334	1	2,035.47	2,106.67	96.6	パス・スルー型
C-9	グランドハイツ日比野	10,782	1	7,449.75	7,573.65	98.4	パス・スルー型
C-10	ヴェール向陽	3,583	1	1,816.00	1,816.00	100.0	パス・スルー型
C-11	ジェイパーク永田町	5,231	1	967.63	1,056.09	91.6	パス・スルー型
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	-	1	0.00	3,039.14	0.0	パス・スルー型
C-13	パシフィックタワー乃木坂	17,741	1	3,219.33	3,485.00	92.4	パス・スルー型
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	5,973	1	1,134.36	1,352.02	83.9	パス・スルー型
C-15	アパートメント西麻布	25,076	1	4,614.27	7,078.64	65.2	パス・スルー型
C-16	セレーノ天神南	6,973	1	3,066.08	3,179.96	96.4	パス・スルー型
C-17	コモンハウス博多駅南	2,698	1	1,522.89	1,606.29	94.8	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	9,921	1	1,921.78	2,067.08	93.0	パス・スルー型
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	9,548	1	2,118.99	3,003.34	70.6	パス・スルー型
C-21	エスパシオ吉祥寺	7,135	1	2,124.63	2,214.73	95.9	パス・スルー型
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	-	-	-	2,117.47	-	-(注5)
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	18,885	1	4,275.85	4,832.62	88.5	パス・スルー型
C-24	パシフィックレジデンス高輪	6,372	1	1,535.12	1,868.83	82.1	パス・スルー型
C-26	ストーリーア三軒茶屋	11,796	65	2,297.74	2,847.19	80.7	-(注6)
F-1	グレンパーク桜丘	18,545	1	3,885.52	4,077.88	95.3	パス・スルー型
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	5,712	1	1,555.96	1,679.94	92.6	パス・スルー型
F-3	パシフィックレジデンス新川	7,872	1	1,999.26	2,119.34	94.3	パス・スルー型
F-4	世田谷サンハイツ	5,171	1	1,998.24	1,998.24	100.0	賃料保証型
F-5	アルス新大塚	6,690	1	2,407.56	2,471.84	97.4	パス・スルー型
F-6	クレインマンション鶴見	7,599	1	3,389.20	3,499.62	96.8	パス・スルー型
F-8	メゾン柏	7,345	1	4,236.34	4,428.37	95.7	パス・スルー型
F-9	スカイハイツ平針	3,527	1	2,017.08	2,268.92	88.9	パス・スルー型
F-10	ソルシェ目白	36,918	1	12,592.06	13,069.70	96.3	パス・スルー型
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	24,329	1	7,586.32	8,508.36	89.2	パス・スルー型
L-1	マノア岡本	3,035	1	1,054.67	1,146.45	92.0	パス・スルー型
L-2	ベルウッド	7,540	1	1,340.28	1,340.28	100.0	パス・スルー型
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	5,373	1	1,105.08	1,238.18	89.3	パス・スルー型
L-4	目黒ヒルサイドコート	6,411	1	1,966.90	2,090.40	94.1	パス・スルー型
L-5	プティ・クール砧	3,617	1	1,176.76	1,304.49	90.2	パス・スルー型
L-6	西荻窪アーベインホームズ	7,804	1	2,873.24	2,982.68	96.3	パス・スルー型
L-7	元麻布ブレイス	45,315	1	6,724.65	7,382.62	91.1	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
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	5,245	1	1,473.68	1,473.68	100.0	パス・スルー型
	合計	582,487	134	168,859.91	192,066.21	87.9	-

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

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

(注3) 本投資法人、物件所有者(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17年2月28日現在、未稼働(開発中)の物件です。

パシフィックレビュー京橋(S-31)は、平成17年3月にマスターリース契約を締結し、稼働後のテナント数は1となっております。当該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、マスターリース契約上の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となっており、経済実質としては賃料保証型のサブリースがなされています。

(注5) パシフィックレジデンス文京千石(C-22)は、平成17年5月にパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、稼働後のテナント数は1となっております。

(注6) 平成17年2月28日現在では、マスターリース契約を締結せず、賃借人がエンドテナント(実際の利用者)に直接賃貸していますが、平成17年4月にパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、テナント数は1となっております。

(注7) 「物件番号」は、本投資法人の運用(取得予定)資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

不動産鑑定評価の概要

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レ ー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
S-1	グレンパーク新川		2,050	1.65	2,120	2,150	5.4	2,090	5.0	5.9	1,570
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		1,900	1.53	1,870	1,910	5.2	1,820	5.0	5.7	1,330
S-3	グレンパーク参宮橋		1,040	0.84	991	1,000	5.2	981	4.9	5.8	831
S-4	フレスカ代々木上原		524	0.42	542	539	5.3	545	4.9	5.8	502
S-5	レオパレス宇田川町マンション		569	0.46	583	587	5.2	579	4.8	5.6	511
S-6	ヴェール喜久井町		520	0.42	537	541	5.6	532	5.2	6.1	541
S-7	エスコート上池袋		644	0.52	647	651	5.7	642	5.3	6.3	449
S-8	パシフィックレジデンス新中野		448	0.36	440	445	5.3	434	5.0	5.8	293
S-9	ドミトリー原町田		490	0.39	557	561	6.8	553	6.5	7.3	476
S-10	Jステージ南浦和		700	0.56	620	618	6.5	621	6.0	7.0	578
S-11	シティフォーラム上本郷		1,140	0.92	975	988	7.0	966	6.7	7.5	1,000
S-12	ボーン宇治		1,260	1.01	1,180	1,230	6.1	1,120	5.9	6.6	1,190
S-13 (注2)	吉塚AGビル6号館		428	0.34	409	225	7.5	222	7.1	8.0	152
	吉塚AGビル7号館	187				7.0	182	6.6	7.5	128	
S-14	アパートメント白金台		1,250	1.01	1,200	1,220	5.2	1,170	4.9	5.7	833
S-15	グランブルー博多		1,582	1.27	1,590	1,600	6.0	1,570	5.7	6.2	1,255
S-16	Jステージ方南町		952	0.77	961	970	6.1	952	5.6	6.6	756
S-17	パークハビオ京橋		2,725	2.19	2,750	2,820	5.2	2,680	4.9	5.3	2,110
S-18	クリステート天神橋		970	0.78	991	997	5.8	984	5.5	6.0	638
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		1,020	0.82	1,020	1,040	5.4	996	5.0	6.0	775
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		1,397	1.12	1,410	1,420	5.3	1,390	5.1	5.8	1,030
S-21	シュウ新宿		854	0.69	864	869	5.5	859	5.1	6.0	680
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		1,657	1.33	1,660	1,670	5.3	1,650	5.0	5.5	1,290
S-23	梅田エクセルハイツ		5,250	4.22	5,320	5,240	5.6	5,390	5.2	6.0	3,630
S-25	パシフィックレジデンス笹塚		1,950	1.57	1,960	2,000	5.0	1,920	4.9	5.2	2,070
S-26	パシフィックレジデンス南麻布		1,060	0.85	1,050	1,060	4.7	1,030	4.6	4.9	694
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東		660	0.53	639	650	4.7	628	4.6	4.9	591
S-28	パシフィックレジデンス目黒西		800	0.64	803	816	4.8	789	4.7	5.0	411
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目		850	0.68	830	845	4.8	815	4.7	5.0	842
S-30	パシフィックレジデンス赤坂		1,567	1.26	1,600	1,670	4.9	1,570	5.0	5.4	1,230
S-31	パシフィックレビュー京橋(注3)		1,401	1.13	1,410	1,430	4.7	1,380	4.6	4.9	1,020
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		3,590	2.89	3,450	3,500	5.3	3,390	5.2	5.7	3,060
C-2	パシフィックレジデンス千石		760	0.61	760	777	5.5	745	5.2	6.1	479
C-3	ジョアナ自由が丘		1,080	0.87	1,140	1,150	5.2	1,130	5.1	5.6	846
C-4	パシフィックレジデンス湯島		1,110	0.89	1,110	1,130	5.2	1,080	5.0	5.8	752

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レ ー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
C-6	Zesty池上A棟・B棟		381	0.31	391	396	5.5	386	5.3	5.9	376
C-7	ワコーレ東日暮里		972	0.78	939	955	6.4	923	6.2	6.7	794
C-8	パシフィックレビュー八王子		700	0.56	688	688	6.5	687	6.3	6.8	463
C-9	グランドハイツ日比野		1,230	0.99	1,330	1,330	6.6	1,330	6.4	6.9	1,150
C-10	ヴェール向陽		454	0.37	519	523	6.0	514	5.8	6.2	628
C-11	ジェイパーク永田町		1,000	0.80	1,030	1,040	4.9	1,010	4.8	5.1	783
C-12	パシフィックレジデンス水道橋		2,330	1.87	2,260	2,280	5.3	2,230	5.3	5.8	1,610
C-13	パシフィックタワー乃木坂		3,900	3.14	3,780	3,920	5.0	3,780	4.7	5.1	2,700
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		1,300	1.05	1,300	1,340	5.0	1,280	5.0	5.4	960
C-15	アパートメンツ西麻布		7,920	6.37	7,990	7,950	5.0	7,990	4.7	5.0	5,660
C-16	セレーノ天神南		1,200	0.97	1,230	1,230	5.8	1,230	5.5	6.0	1,040
C-17	コモンハウス博多駅南		420	0.34	424	425	6.1	422	5.8	6.3	473
C-18	パシフィックレジデンス人形町		572	0.46	572	583	5.3	559	5.1	5.8	394
C-19	パシフィックレジデンス代官山		2,180	1.75	2,180	2,190	5.2	2,160	4.7	5.3	1,610
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		2,580	2.08	2,580	2,620	5.4	2,530	4.9	5.7	1,680
C-21	エスパシオ吉祥寺		1,445	1.16	1,450	1,500	5.0	1,430	5.1	5.4	1,400
C-22	パシフィックレジデンス文京千石 (注3)		1,557	1.25	1,540	1,510	5.0	1,540	4.7	5.1	971
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町		4,710	3.79	4,570	4,650	4.7	4,480	4.6	4.9	3,580
C-24	パシフィックレジデンス高輪		1,550	1.25	1,560	1,580	4.8	1,530	4.7	5.0	1,300
C-26	ストーリーア三軒茶屋		3,311	2.66	3,310	3,400	4.6	3,220	4.5	4.8	1,660
F-1	グレンパーク桜丘		3,960	3.19	3,950	4,000	5.1	3,890	5.0	5.5	3,410
F-2	目白御留山デュプレックスリズ		1,100	0.89	1,140	1,150	5.2	1,130	5.1	5.6	1,020
F-3	パシフィックレジデンス新川		1,420	1.14	1,360	1,390	5.2	1,330	5.1	5.6	922
F-4	世田谷サンハイツ		982	0.79	1,010	983	5.3	1,030	5.1	5.6	1,000
F-5	アルス新大塚		1,117	0.90	1,150	1,150	5.6	1,150	5.4	5.9	916
F-6	クレインマンション鶴見		1,050	0.84	1,010	1,020	6.2	1,000	6.0	6.5	986
F-8	メゾン柏		840	0.68	843	851	6.7	835	6.7	7.0	807
F-9	スカイハイツ平針		554	0.45	568	571	6.5	565	6.2	6.8	493
F-10	ソルシェ目白		7,350	5.91	7,260	7,490	5.3	7,160	5.2	5.8	5,970
F-11	パシフィックレジデンス芝浦		4,900	3.94	4,900	4,900	5.5	4,900	5.2	5.6	4,080
L-1	マノア岡本		590	0.47	511	524	5.3	497	5.1	5.6	919
L-2	ベルウッド		1,530	1.23	1,260	1,270	5.1	1,240	4.9	5.4	1,050
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		970	0.78	939	930	5.3	947	5.1	5.6	903
L-4	目黒ヒルサイドコート		1,000	0.80	1,030	1,030	5.5	1,020	5.3	5.8	1,070
L-5	ブティ・クール砧		684	0.55	716	716	5.4	715	5.2	5.7	679
L-6	西荻窪アーベインホームズ		1,050	0.84	1,090	1,100	5.8	1,070	5.6	6.1	1,170

物件 番号	物件名称	委託調査 業者 (注1)	取得価格 又は取得 予定価格 (百万円)	比率 (%)	鑑定評価 額又期末 算定価格 (百万円)	参考情報					
						直接還元 法による 価格 (百万円)	キャ ップ レ ー ト (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算 価格 (百万円)
L-7	元麻布ブレイス		10,270	8.26	9,550	9,740	4.6	9,350	4.5	4.8	8,320
L-9	パシフィックレジデンス上目黒		1,000	0.80	1,000	994	5.0	1,000	4.7	5.1	886

(注1) 不動産鑑定評価報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通り。

財団法人日本不動産研究所
森井総合鑑定株式会社
大和不動産鑑定株式会社
株式会社谷澤総合鑑定所

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

(注3) 平成17年2月28日現在、未稼動(開発中)の物件です。

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

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		今後12年間に 必要と思われる 修繕更新費 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要する 修繕項目及び 費用	1年以内に必 要とする修繕 費(千円)			
S-1	グレンパーク新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		該当なし	-	32,585	581,000	平成15年11月
S-3	グレンパーク参宮橋		該当なし	-	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-4	フレスカ代々木上原		該当なし	-	25,974	197,000	平成15年11月28日
S-5	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	4,770	150,000	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町		該当なし	-	29,210	250,000	平成15年12月18日
S-7	エスコート上池袋		該当なし	-	2,320	270,000	平成15年12月18日
S-8	パシフィックレジデンス新中野		該当なし	-	3,390	193,000	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田		該当なし	300	77,060	550,000	平成15年12月1日
S-10	Jステージ南浦和		該当なし	900	72,005	625,000	平成15年12月10日
S-11	シティフォーラム上本郷		該当なし	-	128,490	1,680,000	平成15年12月12日
S-12	ボーン宇治		該当なし	-	70,240	1,140,000	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館		該当なし	-	64,500	540,000	平成15年12月1日
S-14	アパートメント白金台		該当なし	-	3,520	400,000	平成16年7月8日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成16年7月30日
S-16	Jステージ方南町		該当なし	-	96,150	606,000	平成16年9月29日
S-17	パークハビオ京橋		該当なし	-	19,340	1,110,000	平成16年9月16日
S-18	クリステート天神橋		該当なし	-	53,280	490,000	平成16年9月28日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		該当なし	-	3,280	425,000	平成16年8月13日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		該当なし	-	3,510	415,000	平成16年8月13日
S-21	シュウ新宿		該当なし	-	28,640	340,000	平成16年8月13日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		該当なし	-	4,160	650,000	平成16年8月13日
S-23	梅田エクセルハイツ		該当なし	-	25,480	2,950,000	平成17年1月5日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚		該当なし	-	45,060	740,000	平成17年1月31日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布		該当なし	-	21,360	323,000	平成17年1月31日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東		該当なし	-	16,970	212,000	平成17年1月31日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西		該当なし	-	14,320	175,000	平成17年1月31日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目		該当なし	-	19,950	240,000	平成17年1月31日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	4,040	500,000	平成17年2月18日
S-31	パシフィックレビュー京橋		該当なし	-	4,710	515,000	平成17年3月7日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		該当なし	-	5,990	1,550,000	平成15年9月18日
C-2	パシフィックレジデンス千石		該当なし	-	2,030	290,000	平成15年12月1日
C-3	ジョアナ自由が丘		該当なし	-	2,450	627,000	平成15年11月27日
C-4	パシフィックレジデンス湯島		該当なし	-	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-6	Zesty池上A棟・B棟		該当なし	-	2,720	220,000	平成15年10月9日
C-7	ワコーレ東日暮里		該当なし	-	58,190	690,000	平成15年12月18日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用(千円)	再調達価格(千円)	調査書日付
			緊急を要する修繕項目及び費用	1年以内に必要とする修繕費(千円)			
C-8	パシフィックレビュー八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成15年12月1日
C-10	ヴェール向陽		該当なし	-	10,420	540,000	平成15年12月18日
C-11	ジェイパーク永田町		該当なし	-	1,730	287,000	平成16年3月31日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋		該当なし	-	5,340	942,000	平成17年2月3日
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成16年8月27日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成16年5月28日
C-15	アパートメント西麻布		該当なし	-	31,190	2,790,000	平成16年9月13日
C-16	セレーノ天神南		該当なし	-	6,150	836,000	平成16年9月28日
C-17	コモンハウス博多駅南		該当なし	-	4,200	422,000	平成16年9月28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町		該当なし	-	1,700	230,000	平成16年8月13日
C-19	パシフィックレジデンス代官山		該当なし	-	4,890	723,000	平成16年8月25日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		該当なし	-	6,950	962,000	平成16年9月10日
C-21	エスパシオ吉祥寺		該当なし	-	76,170	436,000	平成17年1月14日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石		該当なし	-	2,560	602,000	平成17年4月22日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町		該当なし	-	47,520	1,550,000	平成17年1月31日
C-24	パシフィックレジデンス高輪		該当なし	-	16,770	728,000	平成17年3月14日
C-26	ストーリーア三軒茶屋		該当なし	-	6,000	868,000	平成17年3月28日
F-1	グレンパーク桜丘		該当なし	-	35,976	1,146,200	平成15年10月6日
F-2	目白御留山デュプレックスリズ		該当なし	-	2,910	460,000	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川		該当なし	-	1,770	515,000	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ		該当なし	-	63,430	620,000	平成15年11月11日
F-5	アルス新大塚		該当なし	-	59,710	700,000	平成15年12月18日
F-6	クレインマンション鶴見		該当なし	-	89,350	990,000	平成15年10月17日
F-8	メゾン柏		該当なし	-	39,410	960,000	平成15年12月18日
F-9	スカイハイツ平針		該当なし	-	29,460	560,000	平成15年12月1日
F-10	ソルシェ目白		該当なし	-	200,410	3,790,000	平成16年7月27日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦		該当なし	-	243,050	2,940,000	平成16年9月10日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成15年12月18日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		該当なし	-	59,800	500,000	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート		該当なし	-	47,620	470,000	平成15年11月25日
L-5	プティ・クール砧		該当なし	-	50,750	400,000	平成15年12月18日
L-6	西荻窪アーベインホームズ		該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成15年11月27日
L-7	元麻布ブレイス		該当なし	-	192,490	2,635,000	平成17年1月31日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒		該当なし	-	28,500	392,000	平成17年3月30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。

株式会社東京建築検査機構

清水建設株式会社

日建設計マネジメントソリューションズ株式会社

三井住友建設株式会社

株式会社イー・アール・エス

イー・アール・エム日本株式会社

(注2)「物件番号」は、本投資法人の運用(取得予定)資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

地震リスク診断報告の概要

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書日付
S-1	グレンパーク新川	14.8	平成15年12月12日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	12.5	平成15年12月5日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成15年12月17日
S-4	フレスカ代々木上原	12.5	平成15年12月1日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成15年12月17日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成15年12月12日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成15年12月5日
S-10	Jステージ南浦和	14.8	平成15年12月17日
S-11	シティフォーラム上本郷	15.9	平成15年12月1日
S-12	ボーン宇治	: 4.7 : 4.8	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館: 1.4 7号館: 2.4	平成15年12月1日
S-14	アパートメンツ白金台	12.6	平成16年7月12日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成16年8月6日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成16年9月7日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成16年9月10日
S-18	クリステート天神橋	10.2	平成16年9月15日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成16年8月10日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成16年8月10日
S-21	シュウ新宿	14.5	平成16年8月10日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成16年8月10日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成17年1月14日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成17年1月25日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成17年1月25日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成17年1月28日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成17年1月28日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成17年1月25日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	13.3	平成17年2月10日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成17年3月3日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成15年12月1日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成15年12月1日
C-3	ジョアナ自由が丘	16.9	平成15年12月1日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成15年12月1日
C-6	Zesty池上A棟・B棟	9.3	平成15年12月1日
C-7	ワコーレ東日暮里	16.1	平成15年12月11日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17.0	平成15年12月1日

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書日付
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成15年12月1日
C-10	ヴェール向陽	7.1	平成15年12月5日
C-11	ジェイパーク永田町	14.2	平成16年4月6日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成16年4月22日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成16年5月31日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成16年9月7日
C-16	セレーノ天神南	2.6	平成16年9月15日
C-17	コモンハウス博多駅南	3.2	平成16年9月15日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成16年8月10日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成16年8月18日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成16年9月10日
C-21	エスパシオ吉祥寺	8.8	平成17年1月11日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成17年4月6日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成17年1月25日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成17年3月7日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成17年3月18日
F-1	グレンパーク桜丘	16.0	平成15年12月17日
F-2	目白御留山デュプレックスリズ	10.5	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成15年12月1日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成15年12月17日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成15年12月1日
F-8	メゾン柏	13.0	平成15年12月10日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成15年12月1日
F-10	ソルシェ目白	13.6	平成16年8月4日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成16年9月21日
L-1	マノア岡本	12.4	平成15年12月11日
L-2	ベルウッド	14.1	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14.0	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成15年12月1日
L-5	プティ・クール砧	14.6	平成15年12月11日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	13.2	平成15年12月10日
L-7	元麻布ブレイス	8.7	平成17年1月25日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	平成17年3月30日
ポートフォリオPML		5.7	

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

ポートフォリオの分散状況

取得資産（第4期取得予定資産も含みます。）の分散状況は以下の通りです。なお、表中の投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格（取得予定資産の場合は取得予定価格によります。）の合計が全取得資産の取得価格の合計に対する比率を表しています。

(イ) 地域別投資比率

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
都心主要5区	30	65,878	53.0
東京23区	25	38,686	31.1
首都圏	7	6,365	5.1
政令指定都市等	10	13,348	10.7
合計	72	124,277	100.0

（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一部を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(ロ) 一棟単位で見た住居タイプ別投資比率

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（％）
シングルタイプ（注）	30	37,658	30.3
コンパクトタイプ	24	46,252	37.2
ファミリータイプ	10	23,273	18.7
ラージタイプ	8	17,094	13.8
合計	72	124,277	100.0

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

(ハ) 築年数分布

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（％）
1年未満	10	29,063	24.0
1年以上5年未満	28	48,544	40.0
5年以上10年未満	9	18,128	14.9
10年以上	23	25,584	21.1
合計	70	121,319	100.0

（注1）築年数については、物件毎の登記簿上の竣工年月から平成17年2月末日迄の期間を表しています。

（注2）平成17年2月28日現在、未稼働（開発中）の物件であるパシフィックリビュー京橋及びパシフィックレジデンス文京千石を含めていません。

（注3）取得（予定）価格で加重平均した平均築年数は、5.0年です。

(4) 保有不動産等にかかる賃貸の状況（平成17年2月28日現在）

稼働率の推移

本投資法人が平成17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16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末
S-1	グレンパーク新川	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	82.3%	81.1%	83.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	91.2%	88.3%	84.5%
S-4	フレスカ代々木上原	100.0%	100.0%	94.7%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	97.6%	95.5%	95.5%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%
S-9	ドミトリー原町田	94.0%	94.4%	95.2%
S-10	Jステージ南浦和	100.0%	100.0%	98.7%
S-11	シティフォーラム上本郷	72.5%	72.0%	71.8%
S-12	ボーン宇治	80.2%	78.0%	76.3%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	92.6%	92.9%	91.9%
S-14	アパートメンツ白金台	24.4%	24.4%	40.4%
S-15	グランブルー博多	88.6%	87.4%	87.4%
S-16	Jステージ方南町	81.7%	96.1%	95.2%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	クリステート天神橋	97.2%	98.8%	98.8%
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	98.3%	98.8%	100.0%
S-21	シュウ新宿	95.6%	95.6%	97.5%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	82.1%	86.3%	91.4%
S-23	梅田エクセルハイツ	-	100.0%	100.0%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	100.0%	100.0%	96.6%
C-3	ジョアナ自由が丘	97.1%	97.1%	97.1%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	100.0%	100.0%	100.0%
C-6	Zesty池上A棟・B棟	93.9%	93.9%	93.9%
C-7	ワコーレ東日暮里	75.3%	87.4%	94.7%
C-8	パシフィックレビュー八王子	89.7%	93.2%	96.6%
C-9	グランドハイツ日比野	96.7%	98.3%	98.4%
C-10	ヴェール向陽	100.0%	100.0%	100.0%
C-11	ジェイパーク永田町	86.7%	91.6%	91.6%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	-	-	0.0%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	73.6%	81.6%	92.4%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	93.8%	90.8%	83.9%
C-15	アパートメンツ西麻布	56.5%	60.3%	65.2%
C-16	セレーノ天神南	100.0%	98.2%	96.4%
C-17	コモンハウス博多駅南	97.4%	97.4%	94.8%
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	88.0%	89.7%	93.0%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	45.7%	52.4%	70.6%

物件番号	物件名称	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末
C-21	エスパシオ吉祥寺	-	93.9%	95.9%
F-1	グレンパーク桜丘	91.7%	92.4%	95.3%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	85.1%	85.1%	92.6%
F-3	パシフィックレジデンス新川	90.3%	90.3%	94.3%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	94.2%	97.4%	97.4%
F-6	クレインマンション鶴見	95.3%	95.3%	96.8%
F-8	メゾン柏	94.1%	94.1%	95.7%
F-9	スカイハイツ平針	86.1%	88.9%	88.9%
F-10	ソルシェ目白	89.9%	91.9%	96.3%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	86.1%	86.0%	89.2%
L-1	マノア岡本	84.0%	92.0%	92.0%
L-2	ベルウッド	100.0%	100.0%	100.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	100.0%	100.0%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	94.1%	94.1%	94.1%
L-5	プティ・クール砧	90.2%	90.2%	90.2%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	100.0%	96.3%	96.3%

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

(注2) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第1位未満を四捨五入して記載しています。

(5) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントの一覧

本書の日付現在におけるポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。なお、賃貸面積及び比率については平成17年2月28日現在の数値です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%) (注1)
藤和不動産流通 サービス株式会社 (注2)	不動産売買賃貸 仲介業	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 目黒ヒルサイドコート	29,108.65	17.2
三井不動産住宅 リース株式会社 (注2)	不動産業	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布プレイス	28,980.38	17.2
主なテナントの合計			58,089.03	34.4
ポートフォリオ全体の賃貸面積			168,859.91	100.0

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

(注2) 藤和不動産流通サービス株式会社及び三井不動産住宅リース株式会社は、賃借人として入居物件名称の欄に記載の物件を一括管理し、エンドテナント(実際の利用者)に転貸しています。一括管理とは、サブリース業者が信託受託者との間で、転貸等を目的とした賃貸借契約を締結した上で、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該サブリース業者が信託受託者に支払う賃料については、エンドテナント(実際の利用者)の賃料に連動するパス・スルー型です。

主なテナントへの賃貸条件

本書の日付現在における主なテナントへの賃貸条件は以下の通りです。なお、月額賃料については平成17年2月28日における金額を記載しています。

(イ) 藤和不動産流通サービス株式会社

物件名称	グレンパーク参宮橋	Jステージ南浦和	シティフォーラム上本郷
契約期間	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の6か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		期間満了日の3か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。
月額賃料(千円)	4,302	5,625	8,860

物件名称	Jステージ方南町	シュウ新宿	パシフィックレジデンス 神田岩本町
契約期間	平成16年12月2日から 平成17年12月末まで	平成16年3月30日から 平成18年3月末まで	平成16年3月26日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	期間満了日の1か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。
月額賃料(千円)	6,589	4,795	8,301

物件名称	Zesty池上A棟・B棟	グレンパーク桜丘	クレインマンション鶴見
契約期間	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで	平成16年3月2日から 平成18年3月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	期間満了日の6か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	期間満了日の3か月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。
月額賃料(千円)	2,328	18,545	7,599

物件名称	パシフィックレジデンス 芝浦	目黒ヒルサイドコート
契約期間	平成16年9月27日から 平成17年12月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。	
月額賃料(千円)	24,329	6,411

(ロ) 三井不動産住宅リース株式会社

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
契約期間	平成16年8月1日から 平成17年7月末まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		
月額賃料(千円)	2,493	5,027	10,007

物件名称	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
契約期間	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		
月額賃料(千円)	4,692	3,099	3,705

物件名称	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
契約期間	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで	平成15年4月2日から 平成17年5月末まで	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		
月額賃料(千円)	3,891	6,307	18,885

物件名称	メゾン柏	マノア岡本	西荻窪アーベインホームズ
契約期間	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで	平成16年4月9日から 平成18年4月30日まで	平成17年5月1日から 平成18年4月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。		
月額賃料(千円)	7,345	3,035	7,804

物件名称	元麻布プレイス
契約期間	平成17年3月25日から 平成18年3月末まで
契約更改の方法	期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例による。
月額賃料(千円)	45,315

主要テナントを含む上位10テナント

平成17年2月末日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋	1,024.10	0.6
	Jステージ南浦和	1,811.45	1.1
	シティフォーラム上本郷	3,429.70	2.0
	Jステージ方南町	1,956.45	1.2
	シュウ新宿	1,189.21	0.7
	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,151.82	1.3
	Zesty池上A棟・B棟	717.98	0.4
	グレンパーク桜丘	3,885.52	2.3
	クレインマンション鶴見	3,389.20	2.0
	パシフィックレジデンス芝浦	7,586.32	4.5
	目黒ヒルサイドコート	1,966.90	1.2
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	615.28	0.4
	ドミトリー原町田	1,743.63	1.0
	パシフィックレジデンス笹塚	2,798.86	1.7
	パシフィックレジデンス南麻布	908.55	0.5
	パシフィックレジデンス恵比寿東	598.80	0.4
	パシフィックレジデンス目黒西	672.62	0.4
	パシフィックレジデンス広尾三丁目	854.27	0.5
	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1.0
	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,275.85	2.5
	メゾン柏	4,236.34	2.5
	マノア岡本	1,054.67	0.6
	西荻窪アーベインホームズ	2,873.24	1.7
	元麻布ブレイス	6,724.65	4.0
東急リパブル株式会社	アルス新大塚	2,407.56	1.4
	ソルシェ目白	12,592.06	7.5
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川	2,764.70	1.6
	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	0.8
	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	3.5
	ワコーレ東日暮里	2,346.67	1.4
	パシフィックレジデンス人形町	848.24	0.5
株式会社シナジック	ボーン宇治	3,197.00	1.9
	グランドハイツ日比野	7,449.75	4.4
	スカイハイツ平針	2,017.08	1.2
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	6.1
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石	1,067.31	0.6
	ジェイパーク永田町	967.63	0.6
	パシフィックタワー乃木坂	3,219.33	1.9
	パシフィックレジデンス新川	1,999.26	1.2

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 (%)
エスピーエーマネジメント株式会社	吉塚A Gビル6号館・7号館	1,854.34	1.1
	セレーノ天神南	3,066.08	1.8
	コモンハウス博多駅南	1,522.89	0.9
東京建物不動産販売株式会社	ヴェール向陽	1,816.00	1.1
	アパートメンツ西麻布	4,614.27	2.7
アール・エー・アセットマネジメント株式会社	ジョアナ自由が丘	1,393.97	0.8
	目白御留山デュープレックスリズ	1,555.96	0.9
	パシフィックレジデンス上目黒	1,473.68	0.9
主なテナントの合計		133,839.17	79.3
合 計		168,859.91	100.0

(注) 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

3 投資リスク

(1) リスク要因

以下の項目は、参照有価証券報告書の「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要因に変更・追加点を加えたものであり、項目の変更・追加点に関しては___ 罫で示しています。

投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

(ロ) 取得予定資産を組み入れ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

(2) リスク要因の変更・追加点

上記のうち、参照有価証券報告書の日付以降に発生した変更・追加点は、以下に記載の通りです。なお、変更・追加点に関しては___ 罫で示しています。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

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

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、取得予定資産のうち、パシフィックレジデンス築地、パシフィックレジデンス三宮東、パシフィックタワー目黒山手及びパシフィックタワー六本木については、本投資法人は設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。その詳細については、前記「2 投資対象 (1)第3期取得資産及び第4期以降取得予定資産の概要 個別投資資産の概要」をご参照下さい。

その他

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

(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、不動産または不動産信託受益権に係る不動産の前所有者また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。これらは不動産または不動産信託受益権に係る不動産の前所有者または現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(3) 投資リスクに対する管理体制

投資リスクに対する管理体制の内容につきましては、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 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。なお、下記項目を追加しています。

災害時の危機管理体制

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

4 手数料等及び税金

手数料等及び税金の内容につきましては、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」をご参照下さい。なお、下記項目が変更になっており、変更点に関しては___ 罫で示しています。

(5) 課税上の取扱い

投資法人の税務

(口) 不動産流通課税の軽減措置

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3月31日までに取得される不動産については、税率が3%に軽減されます。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成19年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が3分の1に軽減されます。

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16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。

平成16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	月別	平成16年12月	平成17年 1月	平成17年 2月	平成17年 3月	平成17年 4月
最高		666,000	666,000	667,000	667,000	675,000
最低		606,000	649,000	641,000	660,000	660,000
売買高		8,620口	4,632口	5,130口	4,622口	5,951口

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

(2) 主要な投資主の状況

平成16年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口総数に 対する所有投資口数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,094	6.08
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,005	3.94
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,884	3.70
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	1,401	2.75
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	1,333	2.61
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,318	2.59
パシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	1,282	2.51
株式会社もみじ銀行	広島県広島市中区胡町1番24号	1,060	2.08
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区域見一丁目4番27号	1,058	2.07
日本図書普及株式会社	東京都新宿区谷田町二丁目41番地3	1,034	2.03
合計		15,469	30.40

(所有者別状況)

(平成16年11月30日現在)

区分	投資口の状況					
	金融機関	証券会社	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数(人)	110	11	141	23	5,783	6,068
投資主数の割合(%)	1.81	0.18	2.32	0.38	95.30	100.00
所有投資口数(口)	27,784	475	5,620	1,291	15,712	50,882
所有投資口数の割合 (%)	54.60	0.93	11.05	2.54	30.88	100.00

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

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 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店 日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし（名義書換を直接名義書換事務受託者に請求する場合は手数料は不要ですが、証券会社を通ずる場合には証券会社の手数料がかかる場合があります。）

2 投資主に対する特典

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金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 3．参照有価証券報告書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 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。
- 5．目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。

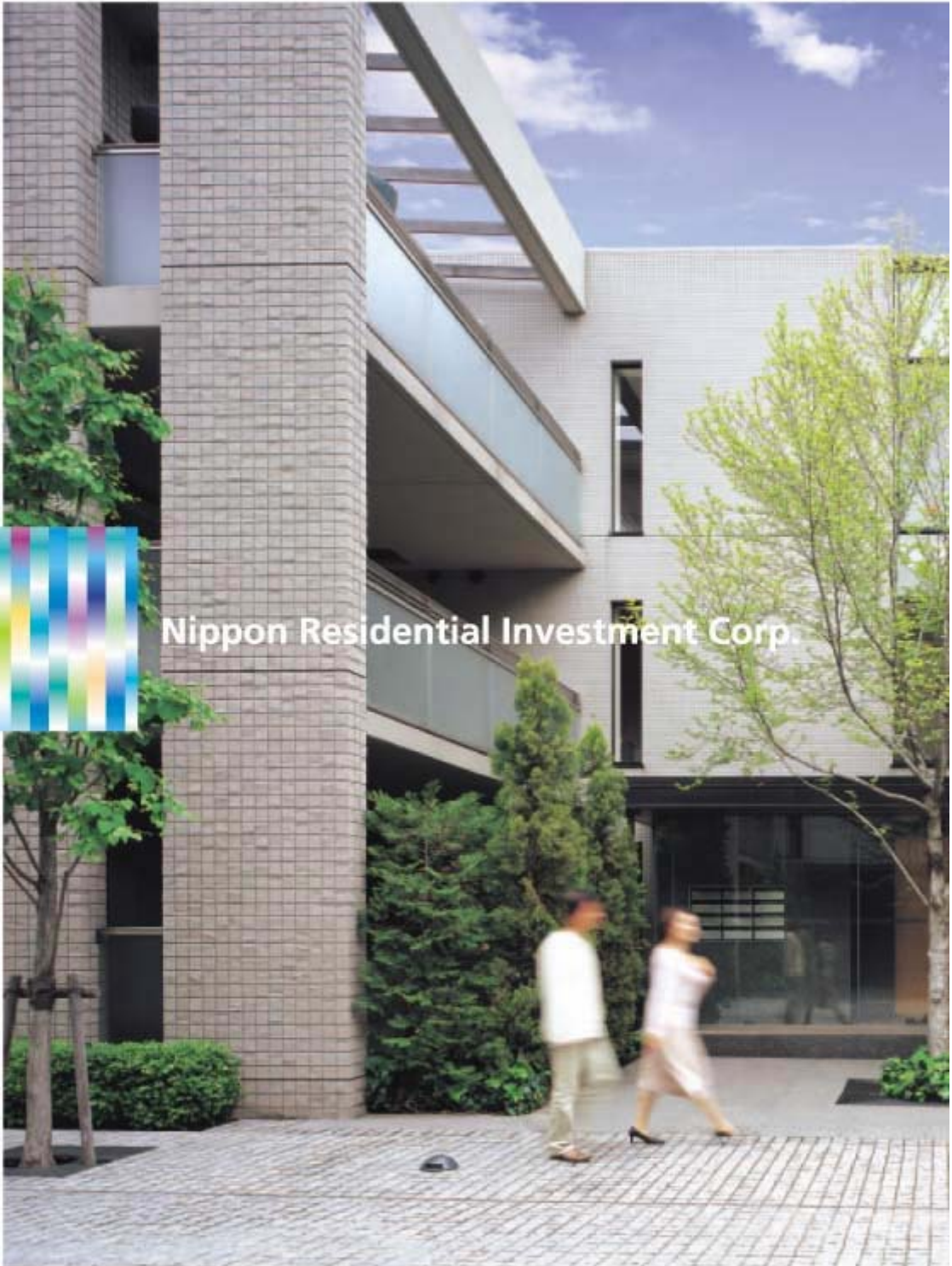
Nippon Residential Investment Corp.

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書





Nippon Residential Investment Corp.







日本レジデンシャル投資法人の推移

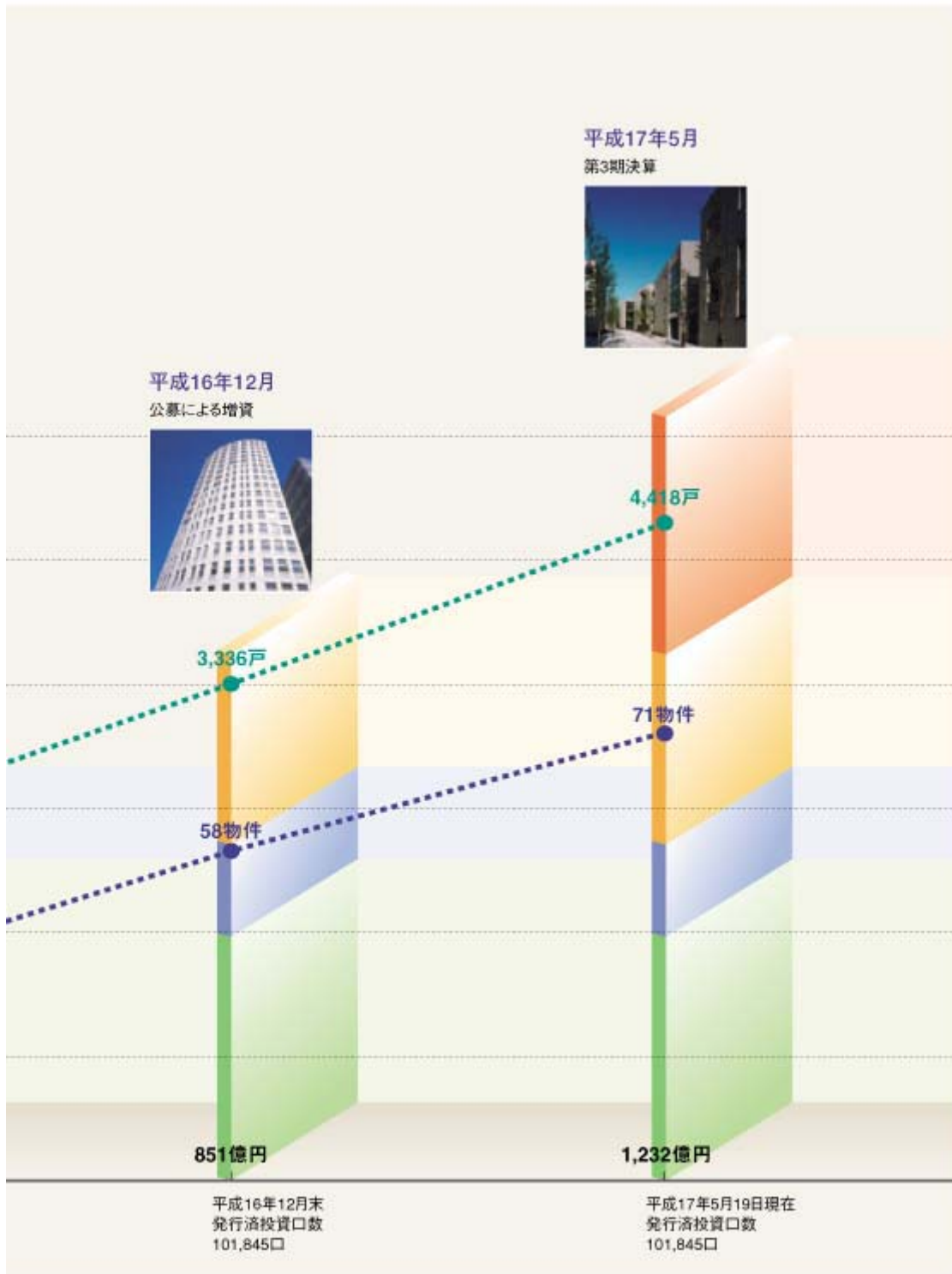
Investment Highlight & History

国内初のレジデンシャル特化型J-REITとして上場
継続的成長によるポートフォリオの分散化
上場レジデンシャル特化型J-REITとして最大規模

- 保有資産規模約1,232億円^(注1)
- 保有物件数 J-REIT最大 71物件、4,418戸^(注2)
- 地域別、物件タイプ別分散の進展

(注1) 本書の日付現在の保有物件取得価格累計
(注2) 本書の日付現在





投資法人の特徴 1

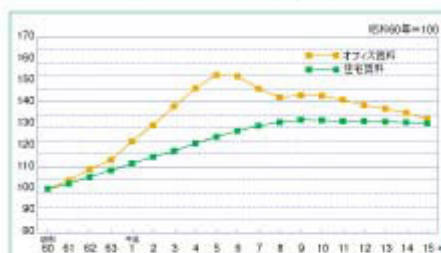
About Nippon Residential Investment Corp.

レジデンシャル特化型

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

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

住宅賃料とオフィス賃料の推移



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

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

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

投資法人の特徴 2

About Nippon Residential Investment Corp.

首都圏重視型ポートフォリオ

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

目標ポートフォリオ(地域)

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

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

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

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

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

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

投資法人の特徴3

About Nippon Residential Investment Corp.

住宅総合型ポートフォリオ

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

目標ポートフォリオ(タイプ)

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



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

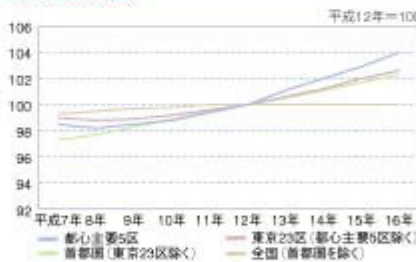
なお、本投資法人の資産規模の拡大過程においては、経済情勢及び不動産市場動向等を勘案し、投資対象不動産が一時的に特定のタイプに偏重する場合があります。

想定される東京都心部における人口・世帯動向

人口は増加傾向

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

人口指数の推移



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

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

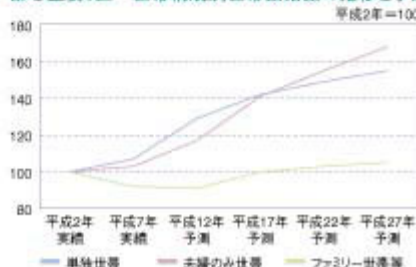
(注2) 左記グラフは、出所記載の資料から「都心主要5区」(千代田区、港区、新宿区、渋谷区、目黒区を指します。)、東京23区(都心主要5区を除きます。)、首都圏(「東京23区」を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。)、及び「全国」(「首都圏」を除きます。))としてそれぞれ抽出し、それぞれの平成12年を100として平成16年までのデータをもとに算出した数値をグラフ化したものです。

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

単身・夫婦のみ世帯が世帯数増加を牽引

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

都心主要5区 世帯構成別世帯数指数の推移と予測



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

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

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

- ①「東京都世帯数予測」の平成12年の1世帯当たりの人員予測と「平成12年国勢調査」の1世帯当たりの人員実績値から、1世帯当たりの世帯人員の修正率を算出
 - ②「東京都世帯数予測」の1世帯当たりの人員予測値に①の修正率を乗じ、平成17年、平成22年、平成27年の1世帯当たり人員を算出
 - ③平成12年の国勢調査を加味した新たな「東京都の人口予測」に②で算出した1世帯当たり人員を除き、一般世帯世帯数の予測値を算出
 - ④上記③で算出した一般世帯世帯数を「東京都世帯数予測」の一般世帯世帯数で除し、修正率を算出
 - ⑤上記④の修正率を「東京都世帯数予測」の各世帯の予測値に乘じ、新たに各世帯の予測値を算出
- (注3) 左記グラフの数値は、各年の10月1日現在の実数値又は予測値を当該年の数値として使用しています。

内部成長戦略

運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上

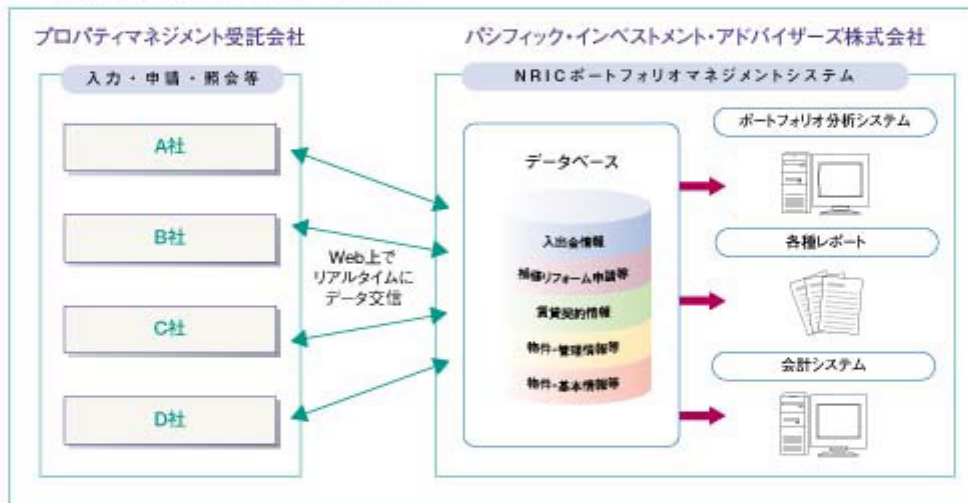


■ 管理運営コスト削減の推進

- 各種管理運営コストの妥当性検証に基づく委託業務の合理化
- リーシング・物件管理能力に優れたプロパティマネジメント業務受託者との協調
- 競争入札、パフォーマンス評価によるプロパティマネジメント業務委託者の選別

■ NRICポートフォリオマネジメントシステムの導入

- 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化
- 物件情報の集約管理による戦略的ポートフォリオ運営



■ テナント満足度の向上と新規テナントの獲得～ブランド戦略の推進～

- 物件別の事業計画に基づいた建物の修繕・リニューアル工事の実施
- テナントからの要望・クレームへの対応の標準化・迅速化
- 優れた品質を有する保有物件の名称に「パシフィック」を冠し、ブランド戦略を推進

リニューアル工事によるバリューアップ事例 F-11 パシフィックレジデンス芝浦

本投資法人では、物件別の事業計画に基づいた修繕・リニューアル工事を実施し、テナントの満足度の向上を図るとともに、新規テナントの獲得を推進し、稼働率の維持・向上を目指します。





外部成長戦略

過度な取得競争を回避しつつ、競争力ある優良物件への投資

■ 資産運用会社の出資会社による情報提供

- ・優良賃貸住宅の売却情報の優先的提供

■ 未竣工・開発物件への投資

- ・競争力ある新規開発物件の確保
- ・中長期運用を見据えた仕様・デザインの設定
- ・資産運用会社のノウハウによるリスクマネジメント
- ・住宅ディベロッパーとの協調



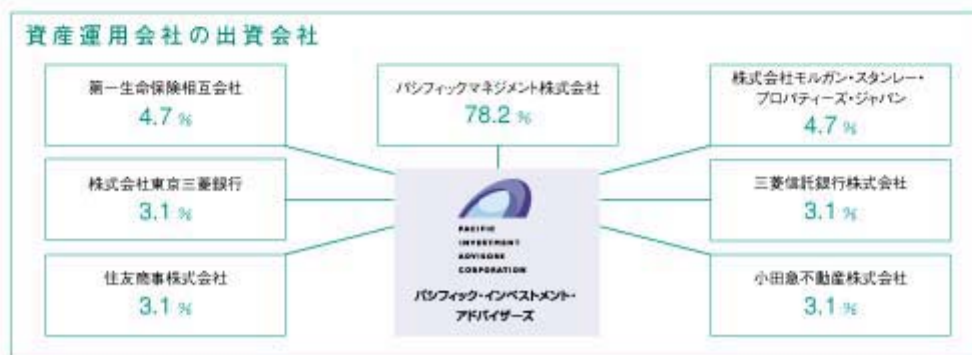
財務戦略

基本戦略

- ・健全な負債比率の維持と金利上昇に対するリスクヘッジ
 - ・資金調達コストの抑制
 - ・資金調達先の多様化
 - ・投資法人債発行を見据えた格付の取得
- ⇒ 財務安定性、柔軟性、機動性の確保

本投資法人は財務戦略の一環として、本書の日付現在で以下の格付けを取得しております。

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 (Moody's Investors Service)	A3	安定的

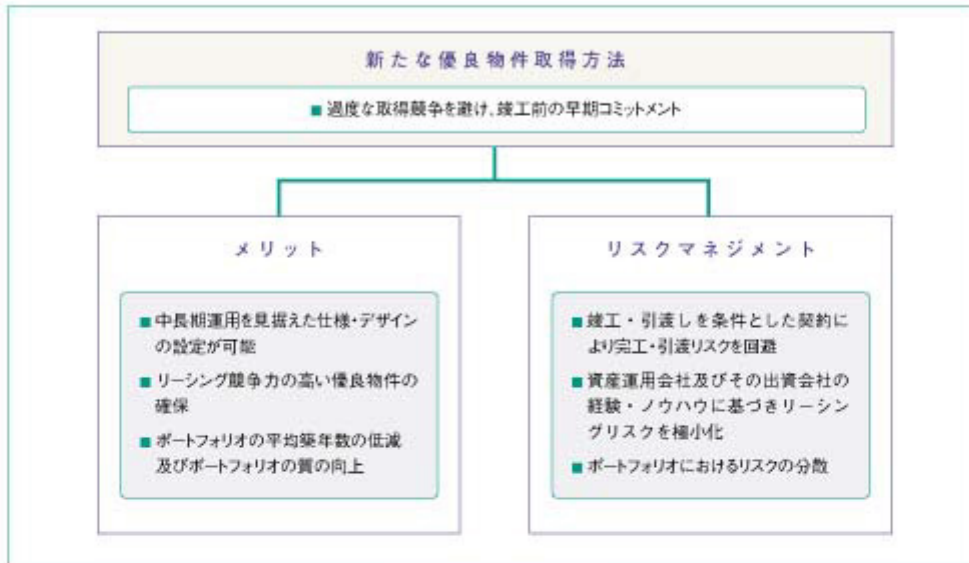


(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

未竣工・開発物件への投資

About Nippon Residential Investment Corp.

本投資法人は計画的な物件取得による外部成長に加え、新規開発された賃貸住宅の取得を図っています。



未竣工・開発物件への投資事例



C-13 パシフィックタワー乃木坂

売買契約締結日	平成16年6月28日	敷地面積	509.96㎡
取得日	平成16年9月30日	延床面積	5,033.12㎡
取得価額	3,900百万円	構造・階数	RC造B2階・19階
取得先	新日本建設株式会社	賃貸可能戸数	68戸〔1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸〕
所在地	東京都港区赤坂九丁目	竣工時期	平成16年8月
交通	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅	タイプ	コンパクト
賃貸可能面積	3,485.00㎡		

稼働率の推移



期間	稼働率
H16/9	0.0%
H16/10	18.5%
H16/11	53.2%
H16/12	73.6%
H17/1	81.6%
H17/2	92.4%

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



第5期以降取得予定物件



S-24 パシフィックレジデンス築地

売買契約締結日	平成17年2月28日	延床面積	2,671.25㎡(予定)
取得予定日	平成18年3月31日までの間で現保有者との間で本投資法人が別途合意する日	構造・階数	RC造11階(予定)
取得予定価額	1,320百万円	賃貸可能戸数	54戸(予定)[1K:36戸、1LDK:6戸、2LDK:8戸、3LDK:4戸]
取 扱 先	丸紅株式会社	竣工予定時期	平成17年12月
所 在 地	東京都中央区築地一丁目	タ イ プ	シングル
交 通	東京メトロ日比谷線「築地」駅、有楽町線「新富町」駅徒歩3分		
敷地面積	382.25㎡		



S-32 パシフィックレジデンス三宮東

売買契約締結日	平成17年3月31日	敷地面積	1,159.16㎡
取得予定日	平成18年3月31日までの間で現保有者との間で本投資法人が別途合意する日	延床面積	7,654.02㎡(予定)
取得予定価額	2,247百万円	構造・階数	RC造15階(予定)
取 扱 先	日商岩井不動産株式会社	賃貸可能戸数	161戸(予定)[ワンルーム:126戸、2LDK:25戸、3LDK:10戸]
所 在 地	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目	竣工予定時期	平成17年12月
交 通	阪神線「三宮」駅徒歩7分、JR線「三宮」駅徒歩8分、阪急線「三宮」駅徒歩10分	タ イ プ	シングル



C-25 パシフィックタワー目黒山手

売買契約締結日	平成17年3月31日	構造・階数	RC造B3階+30階(予定)
取得予定日	平成19年3月31日までの間で現保有者との間で本投資法人が別途合意する日	賃貸可能戸数	356戸(予定)[1LDK:181戸、2LDK:75戸、3LDK:100戸]
取得予定価額	14,507百万円	竣工予定時期	平成19年2月
取 扱 先	グランタワー特定目的会社	タ イ プ	コンパクト
所 在 地	東京都品川区西五反田三丁目		
交 通	JR山手線「五反田」駅徒歩7分		
敷地面積	2,929.35㎡		
延床面積	31,520.09㎡(予定)		



L-8 パシフィックタワー六本木

売買契約締結日	平成17年4月12日	延床面積	10,013.44㎡(予定)
取得予定日	平成18年3月31日までの間で現保有者との間で本投資法人が別途合意する日	構造・階数	RC造B3階+27階(一部鉄骨造)(予定)
取得予定価額	8,442百万円	賃貸可能戸数	83戸(予定)[ワンルーム:11戸、1LDK:51戸、2LDK:21戸]
取 扱 先	セコムホームライフ株式会社	竣工予定時期	平成18年2月
所 在 地	東京都港区六本木七丁目	タ イ プ	ラージ
交 通	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩4分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩6分		
敷地面積	1,065.45㎡		

投資法人の概要

Profile of Nippon Residential Investment Corp.

決算ハイライト

決算トピックス

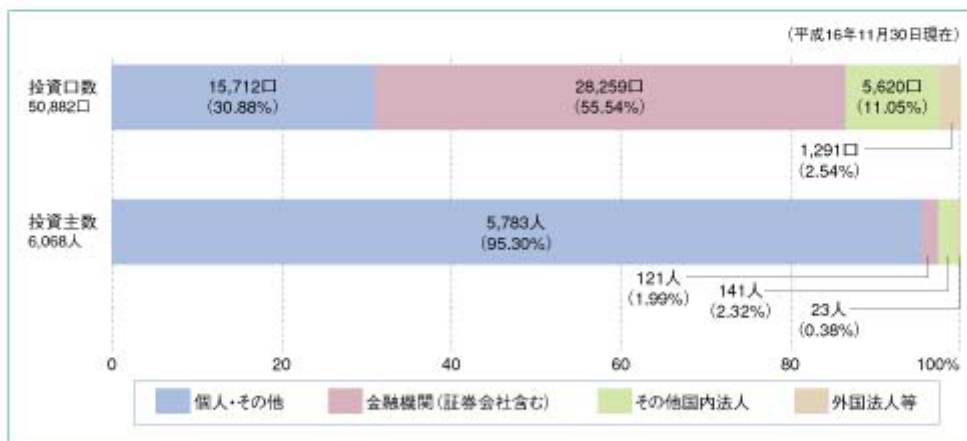
平成16年11月期(平成15年12月1日～平成16年11月30日)の運用状況

営業収益	2,440百万円
経常利益	941百万円
当期純利益	935百万円
総資産額	61,087百万円
純資産額	25,356百万円
一口当たり純資産額	498,342円
一口当たり当期純利益	24,600円(18,441円)

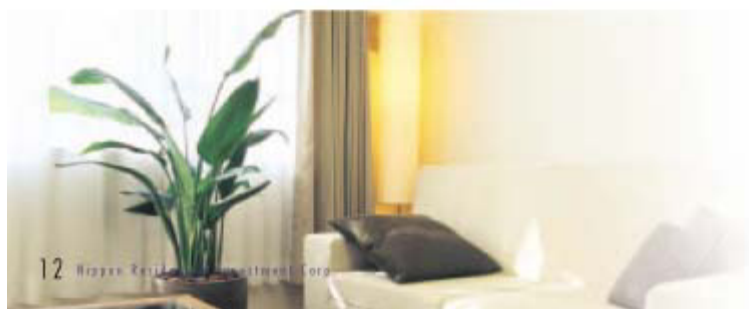
(注1) 詳細は、平成17年2月24日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移」をご参照下さい。

(注2) 期末発行済投資口数 平成16年11月期 50,882口

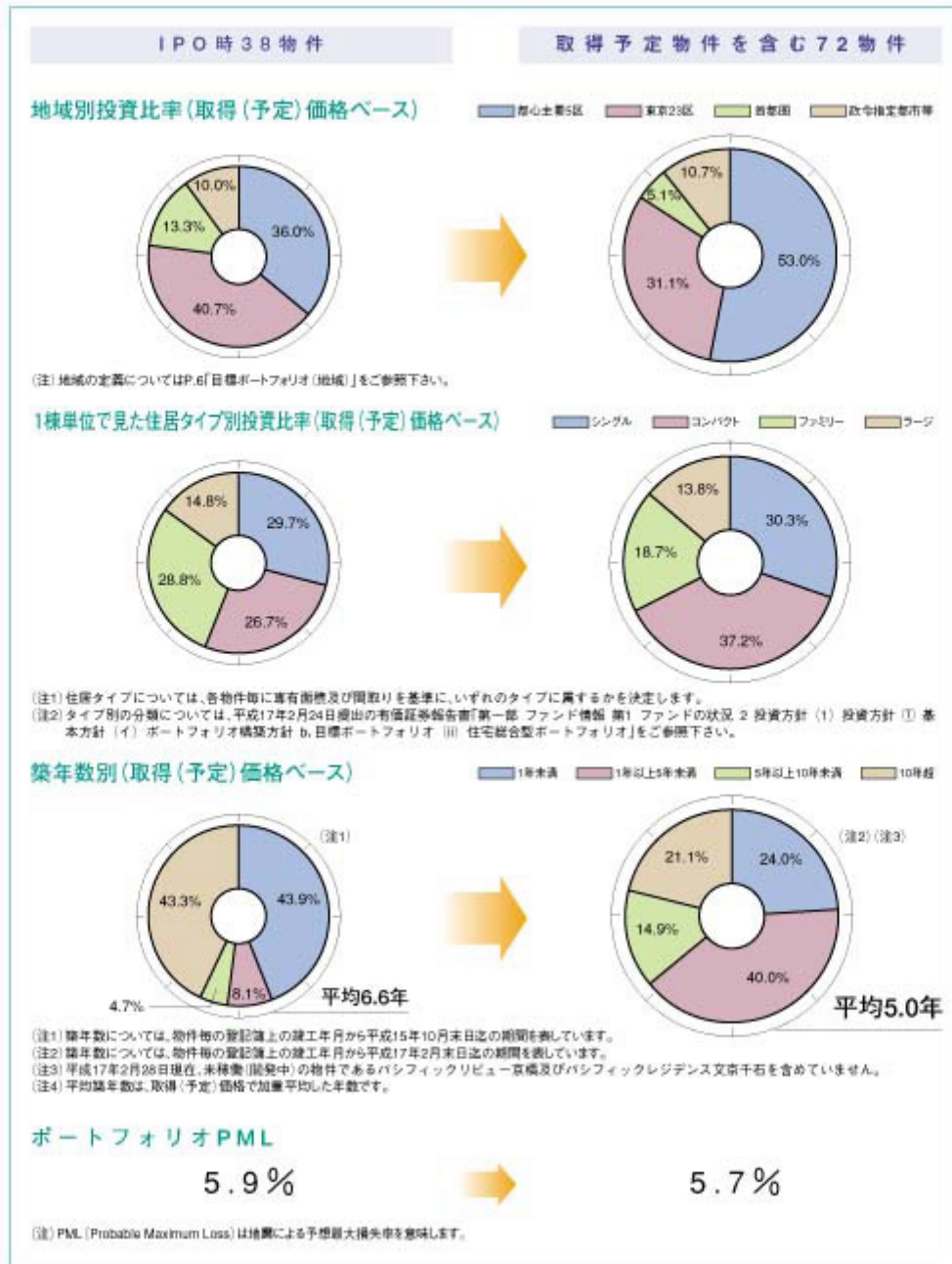
投資主の構成、口数、投資主数



(注)「構成比(%)」は、小数点第2位未満を四捨五入して表示しています。



ポートフォリオ分散状況





居住者と投資地域等

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

S-23 梅田エクセルハイツ Umedo Excelheights



所在地 大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号
 敷地面積 3,276.37㎡
 延床面積 11,408.03㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階数 地上15階、地下1階
 賃貸可能戸数 総戸数414戸(事務所:2戸, ワンルーム:411戸, 4LDK:1戸)
 建築時期 平成14年2月





S-1 グレンパーク新川
Glenpark Shinkawa

所在地 東京都中央区新川二丁目24番9号
敷地面積 738.29㎡
延床面積 3,006.89㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能戸数 総戸数83戸(ワンルーム:06戸、1LDK:24戸、2LDK:3戸)
建築時期 平成15年2月



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

所在地 東京都港区芝大門二丁目7番1号
敷地面積 583.43㎡
延床面積 2,413.86㎡
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83戸(ワンルーム:49戸、1DK:3戸、1LDK:11戸)
建築時期 平成14年11月



S-3 グレンパーク参宮橋
Glenpark Songebashi

所在地 東京都渋谷区代々木四丁目24番4号
敷地面積 520.13㎡
延床面積 1,426.86㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能戸数 総戸数27戸(ワンルーム:17戸、1DK:2戸、1LDK:5戸、2LDK:3戸)
建築時期 平成15年3月



S-4 フレスカ代々木上原Ⅱ
Fresca Toyogishohara II

所在地 東京都渋谷区上原三丁目4番1号
敷地面積 545.48㎡
延床面積 787.66㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
賃貸可能戸数 総戸数17戸(ワンルーム:7戸、1K:16戸、2LDK:1戸、事務所:3戸)
建築時期 平成7年11月



S-5 レオパレス宇田川町マンション
Leoplace Udagawacho Manshon

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



S-6 ヴェール喜久井町
Veil Kikuicho

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

SINGLE TYPE



S-7 エスコート上池袋 Escort Kami-Ikebukuro

所在地 東京都豊島区上池袋四丁目12番12号
敷地面積 383.70㎡
延床面積 1,183.88㎡
構造 鉄骨コンクリート造陸屋根3階建
賃貸可能戸数 総戸数44戸(1K:43戸、1LDK:1戸)
建築時期 平成13年12月



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

所在地 東京都中野区本町五丁目95番12号
敷地面積 174.75㎡
延床面積 726.21㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
賃貸可能戸数 総戸数24戸(1K:16戸、1LDK:6戸)
建築時期 平成14年6月



S-9 ドミトリー原町田 Dormitory Haremachide

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



S-10 Jステージ南浦和 J Stage Minami-Utsuno

所在地 埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号
敷地面積 607.00㎡
延床面積 2,148.23㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根鉄メッキ鋼板葺6階建
賃貸可能戸数 総戸数83戸(1K:60戸、店舗:11戸、事務所:12戸)
建築時期 平成4年8月



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

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



S-12 ボーン宇治 I・II Bonne Uji I・II

所在地 京都府宇治市取帽子町84番地11号
敷地面積 2,864.71㎡
延床面積 5,261.75㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能戸数 総戸数208戸(1号館ワンルーム:120戸、2号館ワンルーム:73戸、店舗:6戸)
建築時期 昭和62年3月



S-13 吉塚AGEビル 6号館・7号館
Yoshizaka AG Building

所在地 福岡県福岡市博多区吉塚二丁目9番24号(6号館)
二丁目3番23号(7号館)

敷地面積 1,418.16㎡
延床面積 6号館:1,308.32㎡ 7号館:291.77㎡
構造 鉄骨コンクリート造地上5階建
賃貸可能戸数 総戸数86戸(6号館:ワンルーム34戸、2DK:3戸、7号館:1K:37戸)
建築時期 6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月



S-14 アパートメント白金台
Apartments Shirokonoda

所在地 東京都品川区上大崎一丁目12番21号

敷地面積 661.15㎡
延床面積 1,691.63㎡
構造 鉄骨コンクリート造地上地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数32戸(1K:22戸、1LDK:7戸、1LDK+S:2戸、2LDK:1戸)
建築時期 平成16年5月



S-15 グランブルー博多
Grand Blue Hakato

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番29号

敷地面積 773.22㎡
延床面積 4,255.53㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建
賃貸可能戸数 総戸数158戸(ワンルーム126戸、1DK:13戸、2DK:3戸、空室2戸)
建築時期 平成14年3月



S-16
Jステージ方南町
J Stage Manoncho

所在地 東京都杉並区
和泉町四丁目41番13号

敷地面積 684.31㎡
延床面積 2,227.66㎡
構造 鉄骨コンクリート造地上地下1階付7階建
賃貸可能戸数 総戸数91戸(1K:90戸、事務所・店舗1戸)
建築時期 平成4年3月



S-17
パークハビオ京橋
Park Habio Kyobashi

所在地 東京都中央区
八丁堀三丁目7番4号

敷地面積 541.65㎡
延床面積 5,056.14㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造地上地下1階付13階建
賃貸可能戸数 総戸数83戸(1R+S:27戸、1K:13戸、1LDK:21戸、事務所:2戸)
建築時期 平成16年8月



S-18
クリステート天神橋
Crystate Tenjinbashi

所在地 大阪府大阪市北区
天神橋三丁目10番18号

敷地面積 568.77㎡(但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含む。)
延床面積 2,372.06㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
車庫メッキ鋼板葺12階建
賃貸可能戸数 総戸数78戸(1K:67戸、1LDK:11戸)
建築時期 平成12年2月

SINGLE TYPE



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

所在地 東京都文京区
 湯島三丁目33番6号

敷地面積 248.30㎡
 延床面積 1,792.45㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

賃貸可能戸数 総戸数83戸(ワンルーム:110戸、1K:50戸、1LDK:13戸)

建築時期 平成16年3月



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

所在地 東京都新宿区新宿五丁目8番16号

敷地面積 559.74㎡
 延床面積 1,919.37㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

賃貸可能戸数 総戸数54戸(1K:34戸、1LDK:10戸、2LDK:10戸)

建築時期 平成16年2月



S-21 シュウ新宿
 Shu Shinjuku

所在地 東京都新宿区新宿五丁目7番9号

敷地面積 391.39㎡
 延床面積 1,479.70㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

賃貸可能戸数 総戸数48戸(ワンルーム:115戸、1K:33戸)

建築時期 平成12年8月



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

所在地 東京都千代田区
 岩本町二丁目12番1

敷地面積 336.80㎡
 延床面積 2,800.09㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建

賃貸可能戸数 総戸数88戸(ワンルーム:23戸、1K:2戸、DK+8:5戸、1DK:6戸、1LDK:15戸、2LDK:14戸)

建築時期 平成16年2月



S-25 パシフィックレジデンス笹塚
 Pacific Residence Sasadaku

所在地 東京都杉並区方南一丁目1番1号

敷地面積 1,465.92㎡
 延床面積 2,978.37㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

賃貸可能戸数 総戸数96戸(1K:62戸、1LDK:34戸)

建築時期 平成13年3月



S-26
パシフィックレジデンス南麻布
 Pacific Residence Minamiazabu

所在地 東京都港区南麻布
 一丁目3番9号

敷地面積 372.38㎡
 延床面積 1,240.40㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建

賃貸可能戸数 総戸数57戸(ワンルーム:35戸、1DK:12戸)

建築時期 平成13年2月



S-27
パシフィックレジデンス恵比寿東
Pacific Residence Ebisu Higashi

所在地 東京都渋谷区東
三丁目15番6号

敷地面積 145.12㎡

延床面積 806.02㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

賃貸可能戸数 総戸数26戸(ワンルーム:25戸、1LDK:1戸)

建築時期 平成13年1月



S-28
パシフィックレジデンス目黒西
Pacific Residence Magatonishi

所在地 東京都品川区上大崎
二丁目18番9号

敷地面積 276.90㎡(但し、品川区に道路用地として土地予定の面積を含まない)

延床面積 767.02㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

賃貸可能戸数 総戸数20戸(ワンルーム:16戸、1LDK:3戸、店舗:1戸)

建築時期 平成11年10月



S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目
Pacific Residence Hiroo Sunchome

所在地 東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)

敷地面積 933.66㎡

延床面積 A棟:653.16㎡ B棟:966.52㎡

構造 A棟:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟:鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建

賃貸可能戸数 総戸数29戸(1K:28戸、1LDK:1戸)

建築時期 平成11年9月



S-30
パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ
Pacific Residence Akasaka II

所在地 東京都港区赤坂
六丁目19番7号

敷地面積 823.51㎡

延床面積 2,302.88㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

賃貸可能戸数 総戸数37戸(ワンルーム:31戸、1K:4戸、1LDK:2戸)

建築時期 平成17年1月



S-31 パシフィックリビュー京橋
Pacific Live Kyobashi

所在地 東京都中央区京橋二丁目8番4号

敷地面積 197.57㎡

延床面積 1,895.54㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
地下1階付15階建

賃貸可能戸数 総戸数52戸
(1K:36戸、1LDK:16戸)

建築時期 平成17年1月





居住者と投資地域等

- 主たる居住者
- 市場の特徴
- 主たる投資対象地域
- 望ましい周辺環境

子供のいない共働きの夫婦、相対的に所得水準の高い単身生活者、子供が独立した高齢の夫婦
 ライフスタイルの多様化による新しい家族形態や勤務形態に即したこの種のタイプの需要は、主に首都圏中心
 部で近年需要が増大してきました。
 SOHO (Small Office Home Office=自宅の小規模事務所使用) 等のニーズも高まっています。
 首都圏
 交通利便、商業利便、文化施設に近接

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



所在地 東京都港区赤坂九丁目6番39号
敷地面積 509.96㎡
延床面積 5,033.12㎡
構造 鉄筋コンクリート造階層地下2階付き 19階建
賃貸可能戸数 総戸数68戸 (1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸)
建築時期 平成16年8月





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

所在地 東京都文京区大塚五丁目40番17号
敷地面積 1,604.73㎡
延床面積 8,163.50㎡
構造 鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
賃貸可能戸数 総戸数104戸 (1DK: 44戸, 2DK: 38戸, 3DK: 21戸, 4DK: 9戸)
建築時期 平成15年8月



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

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



C-3 ジョアナ自由が丘
Joanna Iiyugooka

所在地 東京都目黒区中根一丁目25番17号
敷地面積 624.81㎡
延床面積 1,773.81㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
賃貸可能戸数 総戸数25戸 (1LDK: 11戸, 2DK: 17戸)
建築時期 平成14年3月



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

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



C-6 Zesty池上A棟・B棟
Zesty Ikegami

所在地 東京都大田区池上八丁目8番6-1号 (A棟), 8番6-2号 (B棟)
敷地面積 387.43㎡
延床面積 851.56㎡
構造 鉄骨コンクリート造陸屋根4階建 (A棟), 鉄骨コンクリート造陸屋根4階建 (B棟)
賃貸可能戸数 総戸数19戸 (A棟 1K: 2戸, 2DK: 7戸, B棟 1K: 4戸, 2LDK: 6戸)
建築時期 平成15年7月



C-7 ワコーレ東日暮里Ⅱ
Wakohre Higashi-Misppai II

所在地 東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号
敷地面積 954.76㎡
延床面積 3,236.20㎡
構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング屋根地下1階付7階建
賃貸可能戸数 総戸数57戸 (1DK: 2戸, 2DK: 34戸, 2LDK: 17戸, 3DK: 2戸, 事務用: 2戸)
建築時期 平成13年2月

COMPACT TYPE



C-8 パシフィックリビュー八王子 Pacific Livew Hachioji

所在地 東京都八王子市明神町四丁目14番1号
敷地面積 907.98㎡
延床面積 2,491.26㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
賃貸可能戸数 総戸数40戸 (2DK:13戸、古庫: 6戸)
建築時期 昭和63年1月



C-9 グランドハイツ日比野 Grand Heights Hibino

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



C-10 ヴェール向陽 Vail Koyo

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



C-11 ジェイパーク永田町 J Park Nogatocho

所在地 東京都千代田区
 永田町二丁目17番3号
敷地面積 367.70㎡
延床面積 1,272.70㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 10階建
賃貸可能戸数 総戸数23戸 (1K:20戸、
 1LDK:2戸、2LDK:1戸)
建築時期 平成15年1月



C-12 パシフィックレジデンス水道橋 Pacific Residence Suidobashi

所在地 東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号
敷地面積 658.37㎡
延床面積 4,043.48㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数65戸 (1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸)
建築時期 平成16年12月





C-14 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ
Pacific Residence Akasaka I

所在地 東京都港区赤坂七丁目5番10号
敷地面積 889.67㎡
延床面積 1,749.18㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃貸可能戸数 総戸数37戸(1DK:8戸、1LDK:24戸、2LDK:4戸、3LDK:1戸)
建築時期 平成16年5月



C-15
アパートメンツ西麻布
Apartments Nishi-Azabu

所在地 東京都港区西麻布
四丁目15番2号
敷地面積 1,194.72㎡
延床面積 10,834.83㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸
屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数125戸(ワンルーム:49戸、
1DK:28戸、1LDK:16戸、2DK:2戸、
2LDK:11戸、2LDK+DEN:2戸、
3LDK:11戸、4LDK:2戸、5LDK:2戸)
建築時期 平成16年7月



C-16
セレーノ天神南
Sereno Tenjin Minami

所在地 福岡県福岡市中央区
渡辺通三丁目10番24号
敷地面積 815.48㎡
延床面積 3,374.88㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート
造陸屋根15階建
賃貸可能戸数 総戸数56戸(1LDK:3
戸、2LDK:53戸)
建築時期 平成16年1月



C-17
コモンハウス博多駅南
Common House Hakosaki-Minami

所在地 福岡県福岡市博多区
博多駅前四丁目3番29号
敷地面積 419.00㎡
延床面積 1,912.19㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸
屋根11階建
賃貸可能戸数 総戸数39戸(1LDK:
38戸、2LDK:1戸)
建築時期 平成15年1月



C-18
パシフィックレジデンス人形町
Pacific Residence Ningyocho

所在地 東京都中央区日本橋
人形町一丁目11番7号
敷地面積 214.77㎡
延床面積 1,018.34㎡
構造 鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付7階建
賃貸可能戸数 総戸数25戸(ワンルー
ム:2戸、1DK:16戸、
1LDK:6戸、店舗:1戸)
建築時期 平成16年3月



C-19
パシフィックレジデンス代官山
Pacific Residence Doikanyama

所在地 東京都渋谷区
代官山町11番4号
敷地面積 701.53㎡
延床面積 2,850.12㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸
屋根地下1階付8階建
賃貸可能戸数 総戸数42戸(ワンルー
ム:15戸、1LDK:19
戸、2LDK:8戸)
建築時期 平成16年7月



C-20
パシフィックレジデンス市ヶ谷
 Pacific Residence Ichigoye

所在地 東京都新宿区
 市谷本村町3番17号
敷地面積 533.80㎡
延床面積 3,477.67㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数65戸 (1K:41戸、
 1DK:22戸、2LDK:22戸)
建築時期 平成16年8月



C-21 **エスパシオ吉祥寺**
 Espacio Kichijoji

所在地 東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号
敷地面積 2,051.19㎡
延床面積 2,334.32㎡
構造 鉄筋コンクリート造、屋根3階建
賃貸可能戸数 総戸数46戸 (2DK:41戸、2LDK:17戸)
建築時期 平成7年3月



C-22
パシフィックレジデンス文京千石
 Pacific Residence Bunkyo Sagako

所在地 東京都文京区千石
 四丁目2番16号
敷地面積 560.88㎡
延床面積 2,361.74㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート
 造、屋根13階建
賃貸可能戸数 総戸数45戸
 (1K:3戸、1LDK:20戸、
 2LDK:16戸、3LDK:4戸)
建築時期 平成17年4月



C-23 **パシフィックレジデンス赤坂檜町**
 Pacific Residence Akasaka Binokicho

所在地 東京都港区赤坂六丁目19番50号
敷地面積 1,698.91㎡
延床面積 6,269.11㎡
構造 鉄筋コンクリート造、屋根複合・ルーフィング、屋根地下1階付8階建
賃貸可能戸数 総戸数60戸 (2DK+8:7戸、1LDK:21戸、1DK+8:9戸、2DK:3戸、
 2LDK:30戸、2LDK+8:3戸、3LDK:12戸、4LDK:1戸、店舗:3戸)
建築時期 平成11年9月



C-24
パシフィックレジデンス高輪
 Pacific Residence Takenawa

所在地 東京都港区高輪
 一丁目22番5号
敷地面積 691.20㎡
延床面積 2,897.30㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 屋根地下2階付15階建
賃貸可能戸数 総戸数90戸 (1LDK:28
 戸、2LDK:2戸)
建築時期 平成15年1月



C-26
ストーリア三軒茶屋
 Storio sangen-jaya

所在地 東京都世田谷区
 三軒茶屋一丁目41番9号
敷地面積 993.70㎡
延床面積 3,838.02㎡
構造 鉄筋コンクリート造
 屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数76戸 (1K:20戸、
 1DK:13戸、1LDK:3戸、
 2LDK:22戸、店舗:1戸)
建築時期 平成17年1月



居住者と投資地域等

- 主たる居住者 3名以上の家族
- 市場の特徴 住宅取得意欲の強いこの層にも徐々に賃貸志向層が増えており、整調な需要が見込める上、入居期間も他のタイプと比較して相対的に長期に及びます。
- 主たる投資対象地域 首都圏及び政令指定都市等
- 望ましい周辺環境 閑静、治安が良好、教育施設に近接、娯楽施設が近くに無い

F-11 パシフィックレジデンス芝浦 Pacific Residence Shibaura



所在地 東京都港区芝浦四丁目18番30号
 敷地面積 2,292.08㎡
 延床面積 12,540.48㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
 戸数 総戸数154戸 (1LDK:5戸、2LDK:28戸、3DK+N:14戸、3LDK:107戸)
 建築時期 平成3年9月





F-1 グレンパーク桜丘
Glenpark Sakuragaoka

所在地 東京都渋谷区桜丘町22番6号
敷地面積 963.03㎡
延床面積 4,931.09㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
賃貸可能戸数 総戸数66戸(ワンルーム:13戸、1LDK:12戸、1LDK+S:18戸、2LDK:14戸、2LDK+S:7戸、2LDK+DEN:2戸)
建築時期 平成15年4月



F-2 目白御留山デュプレックスリス
Mejiro Otomeyama Duplex R's

所在地 東京都新宿区下落合四丁目4番24号
敷地面積 1,143.86㎡
延床面積 2,034.11㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能戸数 総戸数19戸(1LDK:2戸、2LDK:2戸、3LDK:15戸)
建築時期 平成14年12月



F-3 パシフィックレジデンス新川
Pacific Residence Shinkawa

所在地 東京都中央区新川二丁目17番10号
敷地面積 395.60㎡
延床面積 2,416.08㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数 総戸数36戸(1LDK:3戸、2LDK:14戸、3LDK:13戸)
建築時期 平成15年2月



F-4 世田谷サンハイツ
Setagaya Sun Heights

所在地 東京都世田谷区上馬五丁目19番169号
敷地面積 1,552.86㎡
延床面積 2,063.39㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
賃貸可能戸数 総戸数36戸(1K:12戸、1LDK:2戸、2LDK:8戸、3LDK:16戸)
建築時期 平成4年7月



F-5 アルス新大塚
Ais Shin-otaka

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



F-6 クレインマンション鶴見
Crane Mansion Izumi

所在地 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地
敷地面積 2,003.62㎡
延床面積 3,573.86㎡
構造 鉄筋コンクリート造地上7階建
賃貸可能戸数 総戸数59戸 (2LDK:29戸, 3LDK:28戸, 店舗: 2戸)
建築時期 平成2年7月



F-8 メゾン柏
Maison Kashiwa

所在地 千葉県柏市明原二丁目9番1号
敷地面積 2,433.10㎡
延床面積 4,725.19㎡
構造 鉄筋コンクリート造地上6階建
賃貸可能戸数 総戸数56戸 (3LDK:43戸, 4LDK:8戸, 3LDK:5戸)
建築時期 平成1年11月



F-9 スカイハイツ平針
Sky Heights Hirabari

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



F-10 ソルシェ目白
Solcher Mejiro

所在地 東京都豊島区高田二丁目7番2号
敷地面積 4,437.10㎡
延床面積 17,417.59㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上地下1階付10階建
賃貸可能戸数 総戸数162戸 (1DK:56戸, 1LDK:10戸, 2LDK:72戸, 3LDK: 21戸, 店舗: 3戸)
建築時期 平成11年1月





LARGE TYPE

ラージタイプ



居住者と投資地域等

- 主たる居住者
- 市場の特徴

富裕層、外資系企業に勤務する海外から赴任している外国人
 富裕層のニーズに沿った立地、広い間取りの部屋、グレードの高い設備を備えたこの種の高級賃貸住宅には、相対的に少数ではあるものの一定の居住需要が存在し、経済の上昇局面においては、賃料が比較的早く上昇する傾向があります。また、このタイプの物件は資産性が高いものも多くあります。

- 主たる投資対象地域
- 望ましい周辺環境

都心主要5区
 閑静、治安が良好、外国人コミュニティに近接

L-7 元麻布プレイス Motoozabu Place



所在地 東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、7号(B棟)、11号(C棟)
 東京都港区元麻布三丁目6番26号(D棟)、24号(E棟)、22号(F棟)

敷地面積 6,036.42㎡

延床面積 A棟:2,430.22㎡ B棟:1,622.01㎡ C棟:2,644.92㎡ D棟:2,513.24㎡ E棟:593.99㎡ F棟:346.10㎡

構造 A棟:鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 B棟:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 C棟:鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 D棟:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 E棟:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 F棟:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

賃貸可能戸数 総戸数41戸 (1LDK:5戸、2LDK:2戸、3LDK:15戸、4LDK:8戸、5LDK:6戸、6LDK:2戸、店舗:1戸)

建築時期 平成13年2月



L-9 パシフィックレジデンス上目黒 Pacific Residence Kamimeguro



所在地 東京都目黒区上目黒五丁目6番2号

敷地面積 882.60㎡

延床面積 1,740.62㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

賃貸可能戸数 総戸数16戸 (2LDK:8戸、3LDK:8戸)

建築時期 平成5年1月



L-1 マノア岡本
Manoa Okamoto

所在地 東京都世田谷区岡本一丁目4番10号
敷地面積 1,986.00㎡
延床面積 2,121.09㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能戸数 総戸数12戸 (2LDK:12戸)
建築時期 平成1年10月



L-2 ベルウッド
Bellwood

所在地 東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号
敷地面積 748.49㎡
延床面積 2,071.06㎡
構造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数6戸 (3LDK:6戸)
建築時期 平成1年9月



L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町
Grand Foime Ichigaya Horoketamochi

所在地 東京都新宿区払方町4番1号
敷地面積 758.82㎡
延床面積 1,734.94㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能戸数 総戸数6戸 (2LDK:1戸, 3LDK:5戸)
建築時期 平成2年7月



L-4 目黒ヒルサイドコート
Meguro Hillside Court

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



L-5 プティ・クール砧
Petit Cour Kinoto

所在地 東京都世田谷区砧四丁目37番1号
敷地面積 819.30㎡
延床面積 1,816.00㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数11戸 (2LDK:5戸, 3LDK:5戸, 6LDK:1戸)
建築時期 平成2年3月



L-6 西荻窪アーベインホームズ
Nishi-Ogikubo Urbane Homes

所在地 東京都杉並区西荻北二丁目7番2号
敷地面積 1,874.48㎡
延床面積 4,247.32㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数28戸 (2LDK:12戸, 3LDK:16戸)
建築時期 平成1年5月

ポートフォリオ一覧

取得予定資産 (注7)

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得予定価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4)	階数 (注5)	賃貸可能 戸数 (注6)	建築時期 (注4)
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	0.80	RC	B1階・5階	16	平成5年1月
		小計	1,000	0.80	—	—		—

第3期取得資産

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4)	階数 (注5)	賃貸可能 戸数 (注6)	建築時期 (注4)
S-14	東京23区	アパートメント白金台	1,250	1.01	RC	B1階・5階	32	平成16年5月
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	0.77	RC	B1階・7階	91	平成4年3月
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2.19	SRC	B1階・13階	63	平成16年8月
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	970	0.78	SRC	12階	78	平成12年2月
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	0.82	SRC	12階	63	平成16年3月
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新習いスト	1,397	1.12	RC	10階	54	平成16年2月
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	854	0.69	SRC	8階	48	平成12年8月
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1.33	RC	B1階・15階	65	平成16年2月
S-23	政令指定都市等	梅田エクスセルハイツ	5,250	4.22	SRC	B1階・15階	414	平成14年2月
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	1.57	RC	6階	96	平成12年3月
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	0.85	RC	B1階・9階	37	平成13年2月
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	0.53	SRC	10階	26	平成13年1月
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	0.64	RC	B1階・7階	20	平成11年10月
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	0.68	RC	2~3階	29	平成11年9月
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	1.26	RC	B1階・5階	37	平成17年1月
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	1.13	SRC	B1階・15階	52	平成17年1月
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	1.87	SRC	B1階・14階	65	平成16年12月
C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	6.37	SRC	B1階・14階	125	平成16年7月
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	1,200	0.97	SRC	15階	56	平成16年1月
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	420	0.34	SRC	11階	39	平成15年1月
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	0.46	RC	B1階・7階	25	平成16年3月
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	1.75	RC	B1階・8階	42	平成16年7月
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2.08	SRC	B1階・14階	85	平成16年8月
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	1,445	1.16	RC	3階	48	平成7年3月
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1.25	SRC	B1階・13階	45	平成17年4月
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂橋町	4,710	3.79	RC	B1階・8階	89	平成11年9月
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1.25	SRC	B2階・8階	30	平成15年1月
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	2.66	RC	B1階・14階	78	平成17年1月
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	3.94	SRC	B2階・15階	154	平成3年9月
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	8.26	RC	3~5階	41	平成13年2月
		小計	69,308	55.77	—	—	2,127	—

- (注1)「物件番号」は、本投資法人の取得(予定)資産についてS型(シングルタイプ)、C型(コンパクトタイプ)、F型(ファミリータイプ)及びL型(ラージタイプ)の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。
- (注2)都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。
- (注3)「投資比率」とは、全取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計に対する当該取得(予定)資産の取得(予定)価格の比率をいいます(小数点第3位を四捨五入して記載しています)。
- (注4)「構造」、「階数」及び「建築時期」は、登記簿の記録に基づいています。
- (注5)「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、B1:地下1階付
- (注6)「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、平成17年2月28日現在の情報に基づいて記載しています。
- (注7)第5期以降取得予定資産である「パシフィックレジデンス築地」「パシフィックレジデンス三宮東」「パシフィックレジデンス目黒山手」「パシフィックタワー六本木」は記載していません。



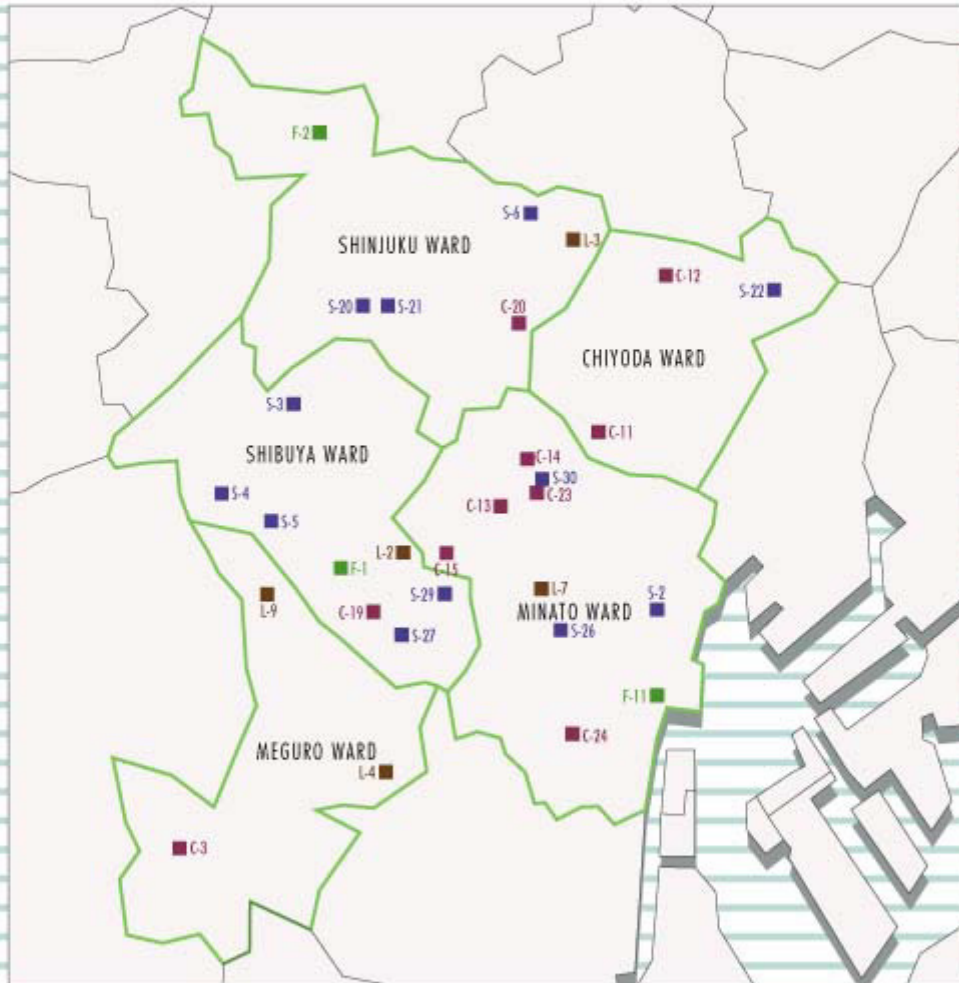
当初取得資産

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4)	階数 (注5)	賃貸可能 戸数 (注6)	建築時期 (注7)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	1.65	RC	7階	83	平成15年 2月
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1,900	1.53	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	0.84	RC	7階	27	平成15年 3月
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	0.42	RC	3階	17	平成 7年11月
S-5	都心主要5区	レオハルス宇田川町マンション	569	0.46	RC	5階	30	平成13年 8月
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	0.42	RC	4階	41	平成10年 3月
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	0.52	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	0.36	SRC	11階	24	平成14年 6月
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	0.39	SRC/S	B1階・12階	73	平成 4年 7月
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	0.56	SRC	9階	63	平成 4年 8月
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	0.92	RC	B1階・7階	182	平成 3年 3月
S-12	設計院物件	ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,260	1.01	RC	7階	208	昭和62年 3月
S-13	設計院物件	吉塚AGビル6号館・7号館	428	0.34	RC	5階	86	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
S-15	設計院物件	グランブルー博多	1,582	1.27	SRC	14階	155	平成14年 3月
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	2.89	RC	B1階・10階	104	平成15年 8月
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	0.61	SRC	12階	33	平成15年 2月
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	0.87	SRC	B1階・10階	28	平成14年 3月
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス黒島	1,110	0.89	RC	11階	39	平成15年 2月
C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	381	0.31	RC	4階	19	平成15年 7月
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	972	0.78	RC	B1階・7階	57	平成 3年 2月
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	0.56	RC	9階	40	昭和63年 1月
C-9	設計院物件	グランドハイツ日比野	1,230	0.99	SRC	14階	123	平成 4年 4月
C-10	設計院物件	ヴェール向陽	454	0.37	RC	5階	40	平成12年 2月
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	0.80	RC	10階	23	平成15年 1月
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	3.14	RC	B2階・19階	68	平成16年 8月
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	1.05	RC	5階	37	平成16年 5月
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	3.19	SRC	B2階・12階	66	平成15年 4月
F-2	都心主要5区	目白御嶺山デュープレックススリズ	1,100	0.89	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1.14	SRC	14階	36	平成15年 2月
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	0.79	RC	4階	38	平成 4年 7月
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	0.90	SRC	B1階・10階	31	平成 1年 3月
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	0.84	RC	7階	59	平成 2年 7月
F-8	首都圏	メゾン拾	840	0.68	RC	8階	56	平成 1年11月
F-9	設計院物件	スカイハイツ平針	554	0.45	RC	B1階・9階	36	平成 7年 2月
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	5.91	SRC	B1階・10階	162	平成11年 1月
L-1	東京23区	マノア岡本	590	0.47	RC	B1階・3階	12	平成 1年10月
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1.23	RC	B1階・5階	6	平成 1年 9月
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷私方町	970	0.78	RC	B1階・3階	6	平成 2年 7月
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	0.80	RC	3階	18	平成 3年 2月
L-5	東京23区	プティ・クール結	684	0.55	RC	B1階・5階	11	平成 2年 3月
L-6	東京23区	西荻窪アーバインホームズ	1,050	0.84	RC	B1階・5階	28	平成 1年 5月
		小計	53,969	43.43	—	—	2,291	—
		合計	124,277	100.00	—	—	4,434	—

ポートフォリオMAP(分布)

■ SINGLE TYPE

P O R T F O L I O



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO

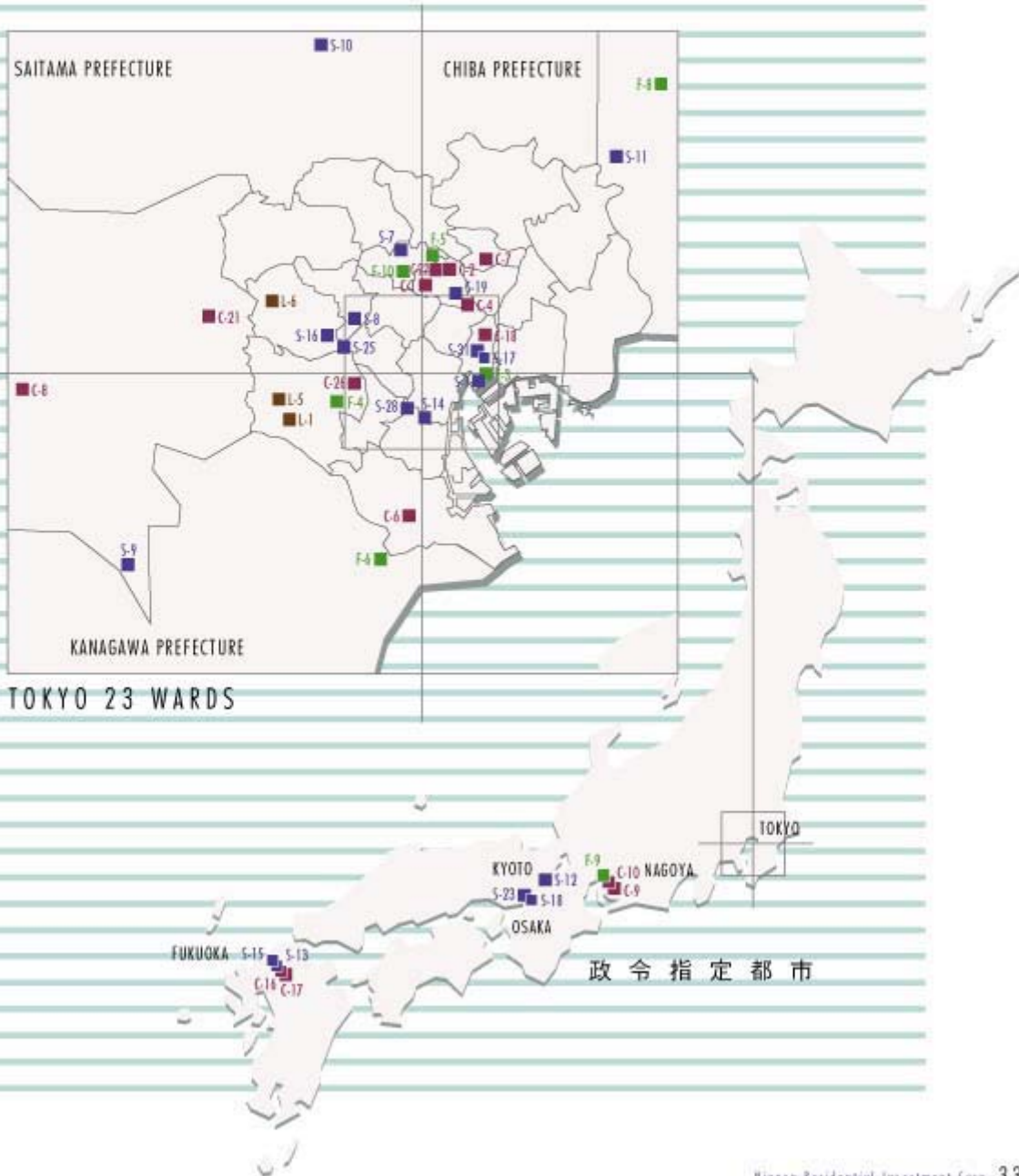


■ COMPACT TYPE

■ FAMILY TYPE

■ LARGE TYPE

M A P



資産運用会社の概要

Profile of Pacific Investment Advisors Corp.

名 称 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

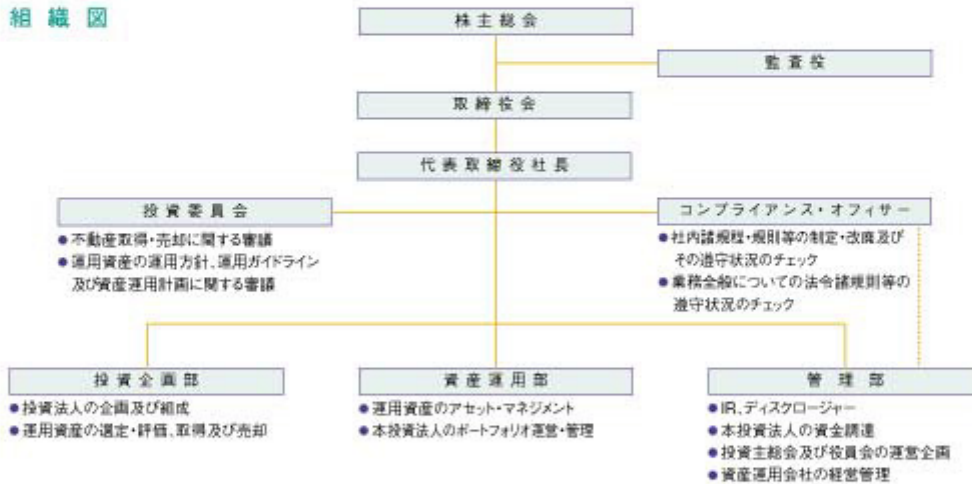
資 本 の 額 本書の日付現在320百万円

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

*投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)(「投信法」)



組織図



資産運用会社の大株主の状況

(本書の日付現在)

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

投資法人の概要

Profile of Nippon Residential Investment Corp.

投資法人の沿革

平成14年12月 2日 設立企画人(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)による
投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出

平成16年 3月 2日 東京証券取引所に上場(証券コード：8962)

平成16年 3月30日 第三者割当による投資口追加発行

平成16年12月 1日 一般募集による投資口追加発行

平成16年12月17日 第三者割当による投資口追加発行



本投資法人の仕組図

