

## 平成 16 年 11 月期 中間決算短信

平成 16 年 7 月 28 日

不動産投信発行者名 日本レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8962 (URL <http://www.nric.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ 株式会社  
 責任者役職名 管理部シニアマネージャー  
 氏名 清水 誠一 TEL. 03 - 5251 - 8528  
 決算役員会開催日 平成 16 年 7 月 28 日

### 1. 平成 16 年 5 月中間期の運用、資産の状況 (平成 15 年 12 月 1 日 ~ 平成 16 年 5 月 31 日)

#### (1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益	
16 年 5 月中間期	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	725	-	376	-	283	-

	中間純利益		1 口当たり 中間純利益
16 年 5 月中間期	百万円	%	円
	279	-	11,094 (5,539)

(注) 本投資法人における平成 16 年 5 月期の計算期間は平成 15 年 12 月 1 日 ~ 平成 16 年 5 月 31 日の 183 日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 16 年 3 月 2 日からの 91 日間であります。  
 期中平均投資口数 平成 16 年 5 月期中間期 25,175 口  
 なお、上記実質資産運用期間における加重平均投資口数 (50,426 口) により算出した 1 口当たり中間純利益を括弧内に併記しております。  
 会計処理の方法の変更 無  
 営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は実質的な資産運用開始の第 1 期目であるため該当がありません。

#### (2) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
16 年 5 月中間期	百万円	百万円	%	円
	45,528	24,700	54.3	485,445

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 5 月期 50,882 口

### 2. 平成 16 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 12 月 1 日 ~ 平成 16 年 11 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
16 年 11 月期	百万円	百万円	百万円	円	円
	2,317	877	873	17,033	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 16 年 11 月期) 17,169 円

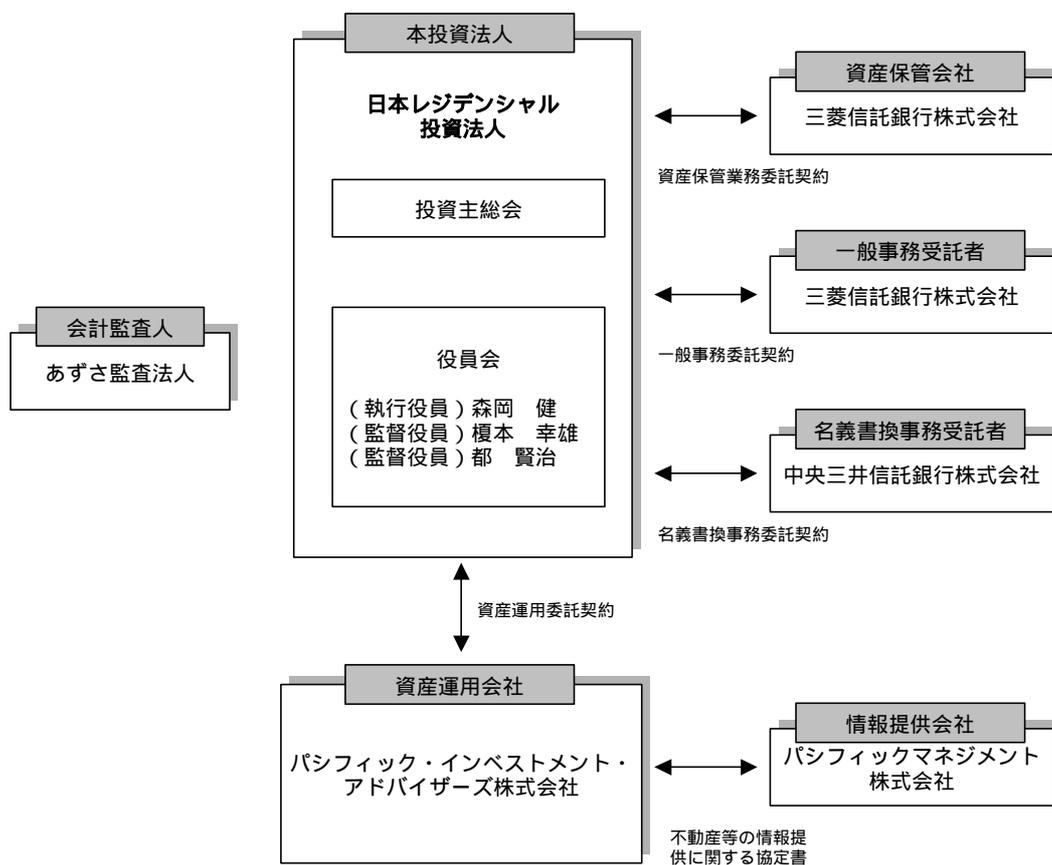
(注) 本予想数値は添付資料に記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関連業務の概要は次の通りです。

名 称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成 14 年 12 月 9 日付で資産運用委託契約及び平成 16 年 1 月 22 日付で資産運用業務委託契約変更に関する覚書を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の取得に係る一任業務、資産の運用に係る一任業務、資産の処分に係る一任業務、投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務、資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社	平成 14 年 12 月 9 日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約、平成 16 年 1 月 8 日付及び平成 16 年 7 月 1 日付で、一般事務委託契約変更に関する覚書及び資産保管業務委託契約変更に関する覚書をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 3 号乃至第 6 号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、並びに 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
中央三井信託銀行株式会社	名義書換事務受託者	平成 14 年 12 月 6 日付で名義書換事務委託契約、平成 16 年 7 月 1 日付で名義書換事務委託契約一部変更契約をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号）として、同契約に基づき、本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、新投資口の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
情報提供会社	パシフィックマネジメント株式会社	平成 15 年 11 月 1 日付で資産運用会社との間で不動産等の情報提供に関する協定書を締結して、投資用不動産に関する売却情報の資産運用会社への優先的提供を行います。

下図は本投資法人の仕組図です。



## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記 78 ページ「本投資法人の運用ならびに分配について」をご参照下さい。

### (2) 運用状況

当中間期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 14 年 12 月 6 日に出資金 1 億円（200 口）で設立され、平成 15 年 1 月 27 日に内閣総理大臣による投信法第 187 条に基づく登録が完了されました（登録番号 関東財務局長 第 19 号）。

さらに、本投資法人は、平成 16 年 3 月 2 日公募による投資口の追加発行（49,200 口）を実施し、約 236 億円の資金を調達して、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8962）いたしました。

#### B. 当中間期の運用実績

##### （イ）上場時の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載された取得予定資産

本投資法人は、平成 16 年 1 月付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載された取得予定資産として記載された 38 物件（取得価額の合計：39,456 百万円、賃貸可能面積の合計：83,452.78 m<sup>2</sup>）のうち、平成 16 年 3 月 2 日に 16 物件（取得価額の合計：15,730 百万円、賃貸可能面積の合計：31,962.00 m<sup>2</sup>）、平成 16 年 3 月 3 日に 21 物件（取得価額の合計：21,826 百万円、賃貸可能面積の合計：49,280.80 m<sup>2</sup>）、平成 16 年 3 月 30 日に 1 物件（取得価額：1,900 百万円、賃貸可能面積：2,209.98 m<sup>2</sup>）をそれぞれ取得し、運用を開始いたしました。

##### （ロ）本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成 16 年 5 月末現在において、賃貸住宅 38 物件、取得価額の総額 39,456 百万円、総賃貸可能面積 83,452.78 m<sup>2</sup>となりました。本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に基づき中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定化を目指すべく、投資対象地域については人口及び産業の集中度や経済基盤の確立等により住宅需要が堅調に推移している首都圏を主とした「首都圏重視型ポートフォリオ」を、物件タイプについては資産運用会社が各物件タイプ（シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、ラージタイプ）への投資比率を管理することによりテナントが一定の層に偏るリスクを回避する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を図るとともに、ポートフォリオ全体の平均築年数の低減に注力してまいりました。

#### C. 資金調達の概要

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

平成 16 年 3 月 2 日の 16 物件、平成 16 年 3 月 3 日の 21 物件の取得に際して 180 億円の長期借入れ（借入期間：平成 16 年 3 月 3 日～平成 23 年 2 月 28 日）を行うとともに、平成 16 年 3 月 30 日の 1 物件の取得に際して 20 億円の長期借入れ（借入期間：平成 16 年 3 月 30 日～平成 23 年 2 月 28 日）を行いました。さらに、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結いたしました。

これらの結果、当中間期末時点での借入れは 20,000 百万円（期末総資産有利子負債 43.9%）となっております。なお、当中間期末時点の加重平均借入利率は 0.804255%でした。

#### D. 業績の概要

上記のような運用の結果、当中間期の実績として営業収益 725 百万円、営業利益 376 百万円、借入金にかかる支払利息、並びに投資証券の東京証券取引所への上場にもなう公募・上場費用等を控除した経常利益は 283 百万円、中間純利益は 279 百万円を計上いたしました。

##### 通期の見通し

#### A. 運用全般に関する見通し

今後につきましては、長期金利の動向が気になるところですが、アメリカ、中国など世界経済の回復や企業収益、個人消費の持ち直しの動きの広がりなど、着実な景気回復傾向が続くものと思われま

す。  
賃貸住宅市場においては、人口転入が続いている東京を中心とした首都圏での賃貸マンション・アパート等の新規供給が徐々に増えており、今後においても都心回帰や都市再生政策の推進などを背景に、需要の増加が見込めるものと思われま

す。  
また、不動産投資市場においては、平成 18 年 3 月期から適用される固定資産の減損会計対策、財務リストラ及び事業再編の推進等を目的とした企業の保有不動産の処分が引き続き活発化しており、これらの不動産の買い手としてのプライベートファンドや不動産投資法人に代表される不動産投資ファンドに加え、低金利下における資金運用難の中、年金基金や機関投資家等からも不動産が投資対象として注目されるようになり、市場規模の拡大が進むとともに流動性も高まるものと思われま

#### B. 今後の運用方針について

本投資法人では、新規物件の取得による「外部成長」を図ることで、運用資産規模を拡大して規模のメリットによる運用効率の向上を目指すとともに、バーゲニングパワーの獲得に注力いたします。

新規物件の取得にあたっては、「首都圏重視型ポートフォリオ」、「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を基本方針に過度な取得競争を避け、競争力（築浅物件、交通便利性、需要の拡大が見込める世帯層向け等）のある優良物件の確保に努めてまいります。加えて、賃料収入の変動、地域経済成長力の偏差、地震リスク等を軽減するため、政令指定都市等においても地域や規模及び品質等を厳選した上で投資を行ってまいります。

また、このような優良物件に関する情報は、一般の不動産流通情報としてもたらされることは極めて少ないため、資産運用会社の親会社であり、不動産投資ファンド運用会社として全国の賃貸住宅等

を対象とした投資用不動産の発掘・選定・売却・管理運営事業について多くの取扱実績を有するパシフィックマネジメント株式会社（証券コード：8902）を始めとした資産運用会社の出資会社や住宅デベロッパー等との広範な協調関係を強化することにより、取得手法の拡充、物件情報ルートの多様化を図ってまいります。

なお、新規物件取得資金の調達については、物件取得の時期を事前に予測することが困難であるため、取得時においては、短期借入金を複数の適格機関投資家と交渉の上調達し、その後の本投資法人の財務状態、資本市場の動向を勘案しながら、投資口の追加発行も含めた多様な資金調達手段を選択してまいります。

#### C. 物件管理運営について

本投資法人では、平成 16 年 5 月末現在において 16 社の PM（プロパティマネジメント）会社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、本投資法人が取得する以前からそれぞれの物件の管理を行っており、テナントからの要望・クレーム等に対し迅速に対応してまいりました。今後もテナントとの信頼関係の維持・強化を推進することによりテナント満足度を向上させ、解約の抑制に努めてまいります。

また、現時点で空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、PM 会社との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた効果的な営業活動を実施することにより、空室の早期解消に努めてまいります。

#### D. 運用状況の見直し

第 2 期（平成 15 年 12 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 2,317 百万円、当期純利益 873 百万円、1 口当たり分配金 17,033 円を見込んでおります。この運用状況の見直しの前提条件につきましては、8 ページ記載の「第 2 期（平成 15 年 12 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

#### 決算後に生じた重要な事実

本投資法人では、当中間期末日（平成 16 年 5 月 31 日）以降に以下の賃貸住宅 2 物件を取得いたしました。さらに、賃貸住宅 2 物件の取得を予定しており、概要等は以下のとおりです。

##### 1) ジェイパーク永田町

物件名	ジェイパーク永田町
取得資産	不動産
取得価額	1,000 百万円
取得日	平成 16 年 6 月 24 日
取得先	株式会社ジョイント・コーポレーション
所在地(注 1)	土地：東京都千代田区永田町二丁目 25 番 15（地番） 建物：東京都千代田区永田町二丁目 17 番 3（住居表示）
交通	東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅 徒歩 4 分 東京メトロ丸の内線・銀座線「赤坂見附」駅 徒歩 5 分
敷地面積(注 1)	367.70 m <sup>2</sup>

延床面積(注1)	1,272.70 m <sup>2</sup>
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
建築時期(注1)	平成 15 年 1 月
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	23
賃貸戸数(注2)	21
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	931.02
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注2)	1,056.09

(注1) 「所在地(住居表示を除きます。 )」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 「テナントの総数」、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、本物件の取得日現在における数値を記載しています。また、「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。

## 2) パシフィックレジデンス赤坂

物件名	パシフィックレジデンス赤坂
取得資産	不動産
取得価額	1,300 百万円
取得日	平成 16 年 6 月 30 日
取得先	株式会社フージャースコーポレーション
所在地(注1)	土地：東京都港区赤坂七丁目 188 番 1 (地番) 建物：東京都港区赤坂七丁目 5 番 10 (住居表示)
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩 9 分
敷地面積(注1)	889.67 m <sup>2</sup>
延床面積(注1)	1,749.18 m <sup>2</sup>
構造/階数(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
建築時期(注1)	平成 16 年 5 月
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	37 [1K : 8 戸、1LDK : 24 戸、2LDK : 4 戸、3LDK : 1 戸]
賃貸戸数(注2)	0 -
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	0 -
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注2)	1,352.02

(注1) 「所在地(住居表示を除きます。 )」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」については登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 「テナントの総数」、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、本物件の取得日現在における数値を記載しています。また、「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。

## 3) (仮称) 水道橋マンション

物件名	(仮称) 水道橋マンション
取得資産	不動産
取得価額	2,330 百万円
取得予定日	原則として、平成 17 年 3 月 25 日までの間で取得先との間で本投資法人が別途合意する日
取得先	住友不動産株式会社
所在地(注1)	土地：東京都千代田区三崎町三丁目 3 番 4、3 番 5、3 番 24 (地番)
交通	JR 中央・総武線「水道橋」駅 徒歩 4 分
敷地面積(注1)	658.28 m <sup>2</sup>
延床面積(注1)	4,042.95 m <sup>2</sup> (予定)

構造/階数(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下1階 地上14階(予定)
建築時期(注1)	平成17年2月竣工予定
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
テナントの総数(注2)	-
賃貸可能戸数(注3)	65戸〔1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸〕(予定)
賃貸戸数(注2)	-
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	-
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注3)	3,039.14(予定)

(注1) 「所在地」及び「敷地面積」については登記簿上に表示されているものを記載しています。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」の表示については、平成15年7月22日付確認申請書(建築物)及び平成15年8月8日付確認済証(確認番号第UHEC建確15151号)並びに平成16年3月31日付計画変更届(軽微な変更)の記載によります。

(注2) 「テナントの総数」、「賃貸戸数」及び「総賃貸面積」については、本物件が未竣工であるため記載しておりません。

(注3) 「賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能面積」については、ラクス建築設計有限会社作成の平成16年4月付設計図面に表示されているものを記載しております。

#### 4) エクセレントタワー乃木坂

物件名	エクセレントタワー乃木坂
取得資産	不動産
取得価額	3,900百万円
取得予定日	原則として、平成16年9月30日までの間で取得先との間で本投資法人が別途合意する日
取得先	新日本建設株式会社
所在地(注1)	土地:東京都港区赤坂九丁目220番1、2、3、222番、223番(地番)
交通	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅 徒歩1分
敷地面積(注1)	533.82 m <sup>2</sup>
延床面積(注1)	5,260.46 m <sup>2</sup> (予定)
構造/階数(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下2階 地上19階(予定)
建築時期(注1)	平成16年8月竣工予定
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
テナントの総数(注2)	-
賃貸可能戸数(注3)	68戸〔1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸〕(予定)
賃貸戸数(注3)	-
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注3)	-
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注4)	3,485.00(予定)

(注1) 「所在地」及び「敷地面積」については登記簿上に表示されているものを記載しています。但し、実測面積・建築確認対象面積は510.01m<sup>2</sup>となっていることから、「土地面積」については取得予定日までに実測面積・建築確認対象面積に基づく地積更正登記を行う予定です。また、また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」の表示については、平成14年6月19日付確認済証〔建築物:確認番号BCJ02本建確029〕平成16年5月6日付確認済証〔昇降機:確認番号BCJ04本昇確020〕の記載によります。

(注2) 「テナントの総数」、「賃貸戸数」及び「総賃貸面積」については、本物件が未竣工であるため記載しておりません。

(注3) 「賃貸可能戸数」及び総賃貸可能面積については、アイ・ディー・シー株式会社作成の平成14年8月2日付設計図面に表示されているものを記載しております。

《第2期（平成15年12月1日～平成16年11月30日）の運用状況予想の前提条件》

項目	前提条件
計算期間	第2期：平成15年12月1日～平成16年11月30日（366日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたりましては、本投資法人が当中間期末現在で38物件を保有し、平成16年11月期末（平成16年11月30日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。</li> <li>平成16年11月期の実質運用期間は274日として算出しております。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年11月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> <li>1口当たりの当期純利益及び分配金は、本日現在の発行済投資口数50,882口が平成16年11月期末においても変化がないことを前提に算出しております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、当中間期末現在で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに、算出しており、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成16年11月期末まで相応期間の空室を見込んでおります。（当中間期末日現在、入居が確定している場合を除きます。）</li> <li>また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、期間損益のより適正な計算を行うため、運用資産の保有期間に応じた減価償却費として算出しております。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、当中間期末現在で保有している運用資産すべてについて、取得原価として公租公課相当額約103百万円を想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用としては、一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用見込額約129～130百万円を想定しております。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年11月期末まで借入金の額及び借入金利に変動がないことを前提としております。</li> <li>借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

### 3 . 財務諸表等

#### ( 1 ) 経理の状況

##### 中間貸借対照表

科 目	期 別		当中間会計期間末 (平成16年5月31日現在)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成15年11月30日現在)	
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
(資産の部)						
・流動資産						
現金及び預金	2,596,927				96,575	
信託現金及び信託預金 *2	1,125,121				-	
営業未収入金	37,614				-	
その他	78,140				3,930	
流動資産合計			3,837,803	8.4	100,506	68.4
・固定資産						
1. 有形固定資産 *1 *2						
信託土地	22,060,074				-	
信託建物	19,063,533				-	
信託構築物	185,830				-	
有形固定資産合計			41,309,438	90.7	-	
2. 投資その他の資産						
長期前払費用	323,640				-	
繰延ヘッジ損失	4,910				-	
差入預託保証金	10,000				-	
投資その他の資産合計			338,550	0.8	-	
固定資産合計			41,647,989	91.5		
・繰延資産						
創業費	43,058				46,370	
繰延資産合計			43,058	0.1	46,370	31.6
資産合計			45,528,851	100.0	146,876	100.0

期 別 科 目	当中間会計期間末 (平成16年5月31日現在)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成15年11月30日現在)		
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	
(負債の部)		%		%	
・流動負債					
営業未払金	145,583		-		
未払費用	96,115		271		
未払法人税等	605		165		
その他	30,386		52,654		
流動負債合計		272,690	0.6	53,090	36.1
・固定負債					
長期借入金 *2	20,000,000		-		
信託預り敷金保証金	550,818		-		
デリバティブ債務	4,910		-		
固定負債合計		20,555,728	45.1	-	
負債合計		20,828,419	45.7	53,090	36.1
(出資の部)					
・出資総額 *3					
出資総額		24,427,360	53.7	100,000	68.1
・剰余金又は欠損金( )					
中間未処分利益又は 当期欠損金( )	273,072		6,213		
剰余金又は 欠損金( )合計		273,072	0.6	6,213	4.2
出資合計		24,700,432	54.3	93,786	63.9
負債・出資合計		45,528,851	100.0	146,876	100.0

中間損益計算書

科 目	期 別		前事業年度の 要約損益計算書	
	〔 当中間会計期間 〕 自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日		〔 〕 自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日	
	金額 (千円)	百分比	金額 (千円)	百分比
経常損益の部		%		%
・ 営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸事業収入 *1	725,204		-	
営業収益		100.0	-	-
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用 *1	274,438		-	
役員報酬	1,400		1,100	
資産運用報酬	28,488		-	
資産保管手数料	2,855		531	
一般事務委託手数料	8,026		1,511	
会計監査人報酬	6,000		-	
支払手数料	22,288		-	
その他営業費用	5,093		213	
営業費用		48.1		3,355
営業利益又は営業損失 ( )		51.9		3,355
・ 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	0		0	
その他営業外収益	64,162		-	
営業外収益		8.8		0
2. 営業外費用				
支払利息	53,497		-	
新投資口発行費	83,968		-	
新投資口公開関連費用	3,407		-	
創業費償却	3,312		6,624	
その他営業外費用	12,768		-	
営業外費用		21.6		6,624
経常利益又は経常損失 ( )		39.1		9,979
税引前中間純利益 または税引前当期純損失 ( )		39.1		9,979
法人税・住民税及び事業税	605		165	
法人税等調整額	3,930	0.6	3,930	3,765
中間純利益 または当期純損失 ( )		38.5		6,213
前期繰越損失 ( )				-
中間未処分利益 又は当期未処理損失 ( )				6,213

〔中間財務諸表作成の基本となる重要な事項〕

期 別 項 目	当中間会計期間 ( 自 平成 15 年 12 月 1 日 ) ( 至 平成 16 年 5 月 31 日 )	前事業年度 ( 自 平成 14 年 12 月 6 日 ) ( 至 平成 15 年 11 月 30 日 )
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 4～47年 信託構築物 7～20年 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	同左
2. ヘッジ会計の方法	繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 当投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。	<hr/>
3. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な項目	消費税の処理方法 消費税等会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。 繰延資産の処理方法 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年3月2日付一般	同左  繰延資産の処理方法 創業費 同左  新投資口発行費 <hr/>

募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。

「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 16 年 3 月 2 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、984,000 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。

このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、984,000 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。

#### 収益及び費用の計上基準

##### 固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。

##### 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。

#### 収益及び費用の計上基準

##### 固定資産税等の費用処理方法

\_\_\_\_\_

##### 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

\_\_\_\_\_

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。

- (1) 信託現金及び信託預金
- (2) 信託建物、信託構築物、信託土地
- (3) 信託預り敷金保証金

## 〔注記事項〕

## (中間貸借対照表関係)

当中間会計期間 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	前事業年度 (平成 15 年 11 月 30 日現在)																		
1.有形固定資産の減価償却累計額 134,523 千円	1.有形固定資産の減価償却累計額 _____																		
2.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>担保資産</td><td style="text-align: right;">金額</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">1,125,121</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">19,063,533</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">185,830</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;"><u>22,060,074</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">42,434,560</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>担保付債務</td><td style="text-align: right;">金額</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;"><u>20,000,000</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">20,000,000</td></tr> </table>	担保資産	金額	信託預金	1,125,121	信託建物	19,063,533	信託構築物	185,830	信託土地	<u>22,060,074</u>	合計	42,434,560	担保付債務	金額	長期借入金	<u>20,000,000</u>	合計	20,000,000	2.担保に供している資産及び担保を付している債務 _____
担保資産	金額																		
信託預金	1,125,121																		
信託建物	19,063,533																		
信託構築物	185,830																		
信託土地	<u>22,060,074</u>																		
合計	42,434,560																		
担保付債務	金額																		
長期借入金	<u>20,000,000</u>																		
合計	20,000,000																		
3.投信法第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円	3.投信法第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 同左																		

(中間損益計算書関係)

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

(リース取引関係)

当中間会計期間 (自平成 15 年 12 月 1 日 至平成 16 年 5 月 31 日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

前事業年度 (自平成 14 年 12 月 6 日 至平成 15 年 11 月 30 日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

当中間会計期間末 (平成 16 年 5 月 31 日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前事業年度末 (平成 15 年 11 月 30 日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当中間会計期間 〔 自平成15年12月1日 至平成16年5月31日 〕	前事業年度 〔 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日 〕
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(持分法損益等)

当中間会計期間(自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はございません。

前事業年度(自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はございません。

(1口当たり情報)

当中間会計期間 〔 自平成15年12月1日 至平成16年5月31日 〕	前事業年度 〔 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日 〕								
<table border="0"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td>485,445 円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり中間純利益金額</td> <td>11,094 円 (5,539) 円</td> </tr> </table> <p>1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	1口当たり純資産額	485,445 円	1口当たり中間純利益金額	11,094 円 (5,539) 円	<table border="0"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td>468,931 円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純損失</td> <td>31,068 円</td> </tr> </table> <p>1口当たり当期純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>	1口当たり純資産額	468,931 円	1口当たり当期純損失	31,068 円
1口当たり純資産額	485,445 円								
1口当たり中間純利益金額	11,094 円 (5,539) 円								
1口当たり純資産額	468,931 円								
1口当たり当期純損失	31,068 円								

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

	当中間会計期間 〔 自平成15年12月1日 至平成16年5月31日 〕	前事業年度 〔 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日 〕
中間純利益金額(当期純損失金額)(千円)	279,285	6,213
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る中間純利益金額(当期純損失金額)(千円)	279,285	6,213
期中平均投資口数	25,175	200

〔重要な後発事象〕

当中間会計期間 〔 自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕	前事業年度 〔 自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日 〕
<p>1. 資金の借入れ</p> <p>平成 16 年 6 月 24 日付にて、ジェイパーク永田町の購入及びその付帯費用に充てるため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 住友信託銀行株式会社 借入金額 : 1,000 百万円 利率 : 1.08395% 借入実行日 : 平成 16 年 6 月 24 日 返済期日 : 平成 17 年 6 月 24 日 主な担保提供資産 : ジェイパーク永田町に対する第 1 順位の抵当権等</p> <p>また、平成 16 年 6 月 30 日付にて、パシフィックレジデンス赤坂 の購入及びその付帯費用に充てるため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 借入金額 : 1,300 百万円 利率 : 1.08000% 借入実行日 : 平成 16 年 6 月 30 日 返済期日 : 平成 17 年 6 月 30 日 主な担保提供資産 : パシフィックレジデンス赤坂 に対する第 1 順位の抵当権等</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>A. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記 1. に記載された資金の借入れにより、平成 16 年 6 月 24 日付及び平成 16 年 6 月 30 日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【ジェイパーク永田町】</p> <p>取得価額（注）: 1,000 百万円（消費税等別）</p> <p>資産の種類 : 不動産 取得日 : 平成 16 年 6 月 24 日 建築時期 : 平成 15 年 1 月 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建 賃貸戸数 : 23 戸 総賃貸可能面積 : 1,056.09 m<sup>2</sup></p>	<p>資産の取得について。</p> <p>平成 15 年 12 月 17 日開催の役員会において、38 物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得予定価格 : 総額 39,456 百万円（消費税等別）</li> <li>・資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・主な取得条件 : 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</li> </ul>

【パシフィックレジデンス赤坂】

取得価額(注): 1,300 百万円(消費税等別)

資産の種類 : 不動産

取得日 : 平成 16 年 6 月 30 日

建築時期 : 平成 16 年 5 月

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

賃貸戸数 : 37 戸

総賃貸可能面積 : 1,352.02 m<sup>2</sup>

(注) 取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該建物、構築物、及び土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

B.規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成 16 年 6 月 16 日付及び平成 16 年 6 月 28 日付にて以下の資産の不動産売買契約を締結致しました。

【水道橋マンション(仮称)】

取得予定価額(注): 2,330 百万円(消費税等別)

資産の種類 : 不動産

取得予定日 : 平成 16 年 6 月 16 日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成 17 年 3 月 25 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日。

建築時期 : 平成 17 年 2 月竣工予定

構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造/ 地下 1 階地上 14 階(予定)

賃貸可能戸数 : 65 戸(予定)

総賃貸可能面積 : 3,039.14 m<sup>2</sup>(予定)

【エクセレントタワー乃木坂】

取得予定価額(注): 3,900 百万円(消費税等別)

資産の種類 : 不動産

取得予定日 : 平成 16 年 6 月 28 日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成 16 年 9 月 30 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日。

建築時期 : 平成 16 年 8 月竣工予定

構造 : 鉄筋コンクリート造/ 地下 2 階

地上 19 階 ( 予定 )	
賃貸可能戸数 : 68 戸 ( 予定 )	
総賃貸可能面積 : 3,485.00 m <sup>2</sup> ( 予定 )	
( 注 ) 取得予定価額は、取得に要した諸費用 ( 売買媒介手数料、公租公課等 ) を含まない当該建物、構築物、及び土地自体の取得価額 ( 売買契約書等に記載された売買価額 ) を記載しております。	

## (2) 発行済投資口数の増減

当期及び前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 14 年 12 月 6 日	私募設立	200	200	100	100	(注 1)
平成 16 年 3 月 2 日	公募増資	49,200	49,400	23,616	23,716	(注 2)
平成 16 年 3 月 30 日	グリーンシュア・オプションによる第三者割当増資	1,482	50,882	711	24,427	(注 3)

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

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

(注 3) 1口当たり発行価格 480,000 円にて、三菱証券株式会社を引受人とする新投資口の割当を行いました。

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和52年大蔵省令38号)」に基づき作成し、参考情報として添付しております。

〔重要な会計方針〕 (参考情報)

項目	期別	当中間会計期間	前事業年度
		( 自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 )	( 自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日 )
中間キャッシュ・フロー計算書 (キャッシュ・フロー計算書)に おける資金の範囲		中間キャッシュ・フロー計算書に おける資金(現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引 き出し可能な預金及び信託預金並び に容易に換金可能であり、かつ、価 値の変動について僅少なりスクしか 負わない取得日から3か月以内に償 還期限の到来する短期投資からなっ ております。	キャッシュ・フロー計算書におけ る資金(現金及び現金同等物)は、 手許現金及び信託現金、随時引き出 し可能な預金及び信託預金並びに容 易に換金可能であり、かつ、価値の 変動について僅少なりスクしか負わ ない取得日から3か月以内に償還期 限の到来する短期投資からなってお ります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

当中間会計期間	前事業年度
( 自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 )	( 自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日 )
1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対 照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成16年5月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係  (平成15年11月30日現在)
現金及び預金勘定 2,596,927 千円 信託現金及び信託預金勘定 1,125,121 千円 現金及び現金同等物 <u>3,722,048</u> 千円	現金及び預金勘定 96,575 千円 現金及び現金同等物 <u>96,575</u> 千円

#### 4. 役員の異動

当期における異動はありません。

本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	森岡 健	昭和 34 年 12 月 三菱信託銀行株式会社入社 昭和 60 年 7 月 同行産業経済調査部（本部）次席兼主任調査役 平成 3 年 6 月 社団法人不動産協会 事務局次長（出向） 平成 7 年 6 月 同行不動産業務部アドバイザー 平成 13 年 6 月 パシフィックマネジメント株式会社入社 常勤監査役 平成 14 年 5 月 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社入社 代表取締役 平成 15 年 3 月 同社顧問（現任） 平成 15 年 6 月 本投資法人執行役員（現任）	0
監督役員	榎本 幸雄	昭和 52 年 4 月 アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社 昭和 55 年 3 月 公認会計士登録 昭和 62 年 3 月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役（現任） 平成 7 年 10 月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役（現任） 平成 14 年 12 月 本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	都 賢治	昭和 58 年 4 月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和 61 年 11 月 税理士登録 平成 元年 3 月 都会計事務所開設 所長（現任） 平成 2 年 8 月 株式会社アルタス設立 代表取締役（現任） 平成 4 年 9 月 株式会社グロービス取締役（現任） 平成 8 年 4 月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役（現任） 平成 14 年 12 月 本投資法人監督役員（現任） 平成 15 年 9 月 株式会社マクロミル監査役（現任）	0

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

本投資法人の中間期末日における投資状況の概要は下表のとおりです。

資産の種類	住宅タイプ による区分 (注1)	投資地域等 (注2)	当期 (平成16年5月31日現在)	
			保有総額(百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
信託不動産	シングル	都心主要5区	4,733	10.4
		東京23区	3,271	7.2
		首都圏	2,472	5.4
		政令指定都市等	1,787	3.9
	コンパクト	都心主要5区	1,131	2.5
		東京23区	7,445	16.4
		首都圏	739	1.6
		政令指定都市等	1,781	3.9
	ファミリー	都心主要5区	5,225	11.5
		東京23区	3,665	8.0
		首都圏	2,376	5.2
		政令指定都市等	589	1.3
	ラージ	都心主要5区	3,650	8.0
		東京23区	2,439	5.4
		首都圏	-	-
		政令指定都市等	-	-
	小計		41,309	90.7
預金・その他の資産			4,219	9.3
資産総額計			45,528	100.0

(注1) 本投資法人は、信託不動産についてシングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ及びラージタイプの4つに分類しております。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日物件のタイプとして記載しております。

(注2) 「投資地域等」については、後記「(1)投資方針 a.基本方針(イ)ポートフォリオ構築方針 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(注3) 保有総額は、平成16年5月31日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注4) 対総資産比率は、全信託不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産の貸借対照表計上額の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しております。)

## (2) 投資不動産物件

本投資法人が平成 16 年 5 月 31 日現在保有する不動産等は以下のとおりであり、全て不動産信託受益権であります。不動産信託受益権を構成する信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

### 価格及び投資比率

以下は、当中間期末日現在の保有資産の価格及び投資比率を示しております。

物件番号 (注1)	投資地域	信託不動産 (物件名称)	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価格 (百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
S-1	東京 23 区	グレンパーク新川	2,050	2,117	2,090	5.2
S-2	都心主要 5 区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	1,968	1,860	4.8
S-3	都心主要 5 区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,079	1,030	2.6
S-4	都心主要 5 区	フレスカ代々木上原	524	548	543	1.3
S-5	都心主要 5 区	レオパレス 21 宇田川町マンション	569	595	583	1.4
S-6	都心主要 5 区	ヴェール喜久井町	520	540	537	1.3
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	644	675	646	1.6
S-8	東京 23 区	パシフィックレジデンス新中野	448	478	441	1.1
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	533	524	1.2
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	730	617	1.8
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1,207	1,040	2.9
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	1,260	1,331	1,180	3.2
S-13	政令指定都市等	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	428	456	409	1.1
C-1	東京 23 区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,770	3,510	9.1
C-2	東京 23 区	パシフィックレジデンス千石	760	803	760	1.9
C-3	都心主要 5 区	ジョアナ自由が丘	1,080	1,131	1,150	2.7
C-4	東京 23 区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,167	1,100	2.8
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	273	286	290	0.7
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	381	404	392	1.0
C-7	東京 23 区	ワコーレ東日暮里	972	1,011	967	2.5
C-8	首都圏	リーベンハイム八王子	700	739	705	1.8
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,305	1,210	3.1
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	475	505	1.2
F-1	都心主要 5 区	グレンパーク桜丘	3,960	4,075	3,960	10.0
F-2	都心主要 5 区	目白御留山デュプレックスリズ	1,100	1,150	1,140	2.8
F-3	東京 23 区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,491	1,400	3.6
F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	982	1,022	1,020	2.5
F-5	東京 23 区	アルス新大塚	1,117	1,151	1,160	2.8
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,105	1,040	2.7
F-7	首都圏	マノア鷺沼	346	364	356	0.9
F-8	首都圏	メゾン柏	840	906	846	2.1

物件番号 (注1)	投資地域	信託不動産 (物件名称)	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価格 (百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	589	557	1.4
L-1	東京23区	マノア岡本	590	610	535	1.5
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,590	1,380	3.9
L-3	都心主要5区	グランフォルム市谷弘方町	970	1,018	942	2.5
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,041	1,030	2.5
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	709	716	1.7
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,119	1,080	2.7
合計			39,456	41,309	39,251	100.0

- (注1) 物件番号は、本投資法人の運用(取得予定)資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)及びL(ラージタイプ)の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。
- (注2) 取得価格は、当該信託不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された信託不動産の譲渡金額)を記載しております。
- (注3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成16年5月31日を価格時点として、財団法人日本不動産研究所が収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しております。
- (注4) 投資比率は、全信託不動産の取得価格の合計に対する当該信託不動産の取得価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しております。)

## 信託不動産の内容

本投資法人が平成 16 年 5 月 31 日現在保有する信託不動産は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりです。

これらの表については下記の用語をご参照ください。

### (イ)以下の「A. 信託不動産の概要」について

平成 16 年 5 月 31 日時点の情報を基準としています。

### (ロ)以下の「B. 個別信託不動産の概要」について

#### ・特定資産の種類、その名称及び所在地等

- 「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、信託建物全体の面積を記載しています。
- 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「建ぺい率」については、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「PM 業務受託者」、「信託受託者」及び「サブリース業者」については、平成 16 年 5 月 31 日現在を基準としています。
- 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成 16 年 5 月 31 日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

#### ・損益状況等

##### • 「損益状況等」

前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を記載しております。

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 16 年 5 月 31 日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。消費税等を除きます。

「敷金等」については、平成 16 年 5 月 31 日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。

##### • 「取得時の鑑定評価価格」

記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

##### • 「不動産価格調査の概要」

記載されている数値は、中間期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

## A. 信託不動産の概要

個別資産毎の信託（信託受託者名、信託契約期間）の概要は以下のとおりです。

物件番号	投資地域	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間
S-1	東京 23 区	グレンパーク新川	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 11 日 至:平成 20 年 3 月 10 日
S-2	都心主要 5 区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 28 日
S-3	都心主要 5 区	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 27 日
S-4	都心主要 5 区	フレスカ代々木上原	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 5 月 29 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-5	都心主要 5 区	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-6	都心主要 5 区	ヴェール喜久井町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 25 日
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 1 月 23 日 至:平成 25 年 1 月 22 日
S-8	東京 23 区	パシフィックレジデンス新中野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 31 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	モルガン信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 22 年 10 月 7 日
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 12 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-13	政令指定都市等	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
C-1	東京 23 区	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 9 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-2	東京 23 区	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-3	都心主要 5 区	ジョアナ自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 10 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-4	東京 23 区	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 30 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-7	東京 23 区	ワコーレ東日暮里	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 25 日 至:平成 24 年 12 月 24 日
C-8	首都圏	リーベンスハイム八王子 I	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日

物件	投資地域	信託不動産	信託受託者	信託期間
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 8 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 29 日
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日
F-1	都心主要 5 区	グレンパーク桜丘	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 5 月 28 日 至:平成 20 年 5 月 27 日
F-2	都心主要 5 区	目白御留山デュープレックスリズ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
F-3	東京 23 区	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 11 月 19 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
F-5	東京 23 区	アルス新大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 27 日 至:平成 25 年 3 月 26 日
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 30 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
F-7	首都圏	マノア鷺沼	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 10 月 30 日 至:平成 24 年 10 月 31 日
F-8	首都圏	メゾン柏	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 17 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
L-1	東京 23 区	マノア岡本	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 10 月 30 日 至:平成 24 年 10 月 31 日
L-2	都心主要 5 区	ベルウッド	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 11 年 9 月 30 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
L-3	都心主要 5 区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 12 年 3 月 10 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
L-4	都心主要 5 区	目黒ヒルサイドコート	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
L-5	東京 23 区	プティ・クール砧	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 4 月 26 日 至:平成 24 年 4 月 25 日
L-6	東京 23 区	西荻窪アーベインホームズ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 31 日

B. 個別信託不動産の概要

S-1 グレンパーク新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都中央区新川二丁目 24 番 3 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 83 戸 (ワンルーム : 56 戸、1LDK : 24 戸、2LDK : 3 戸)		
PM 業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自: 平成 16 年 3 月 2 日 (91 日)		(平成 16 年 5 月 31 日現在)	
	至: 平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	32,264	賃貸可能戸数	83	
貸室賃料・共益費	32,014	賃貸戸数	83	
その他収入	250	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,764.70	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,642	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	2,764.70	
管理業務等委託費用	-	月額賃料 (千円)	10,876	
公租公課	-	敷金等 (千円)	21,225	
水道光熱費	-	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	-	取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日	
損害保険料	96	取得価格	2,050	
信託報酬	400	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	4,979	価格時点	平成 15 年 11 月 1 日	
その他賃貸事業費用	165	鑑定評価額	2,050	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,622	不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率		調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日	
稼働率 (戸数ベース)	100.0%	期末評価額	2,090	
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。 本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩 10 分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上 7 階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-2 メゾン・ド・ヴィレ芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88 m <sup>2</sup>	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ダーウィン		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ダーウィン		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月30日（63日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	19,366		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	18,924		賃貸戸数	52
その他収入	441		賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	2,209.98
(B)賃貸事業費用 小計	9,331		賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	1,843.40
管理業務等委託費用	3,156		月額賃料（千円）	8,891
公租公課	-		敷金等（千円）	18,256
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月30日
損害保険料	63		取得価格	1,900
信託報酬	207		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,904		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,900
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,035		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率（戸数ベース）	82.5%		期末評価額	1,860
稼働率（面積ベース）	83.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、近年のオフィス市況の悪化等から最近では単身者や少人数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。</p> <p>本物件は、都営地下鉄「大門」駅及び「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都心中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S-3 グレパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目 24 番 4 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域
	面積	520.13 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,426.85 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 27 戸 (ワンルーム : 17 戸、1DK : 2 戸、1LDK : 5 戸、2LDK : 3 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	12,330		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	11,968		賃貸戸数	21
その他収入	361		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,211.74
(B)賃貸事業費用 小計	5,574		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	890.35
管理業務等委託費用	2,074		月額賃料 (千円)	3,818
公租公課	-		敷金等 (千円)	8,551
水道光熱費	102		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	13		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	37		取得価格	1,040
信託報酬	250		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	3,076		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	20		鑑定評価額	1,040
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,755		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	77.8%		期末評価額	1,030
稼働率 (面積ベース)	73.5%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。                      本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩 10 分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上 7 階建のマンションです。交通便利性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、新築マンションである等の強みを持っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と南側隣接地との境界に万年塀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。                      2. 信託不動産は、第 2 種中高層住居専用地域であるため本来容積率が 300%であるところ、前面道路幅員制限により 240%となっています。</p>				

## S-4 フレスカ代々木上原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都渋谷区上原三丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域
	面積	545.48 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	200%/80%、150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	787.66 m <sup>2</sup>	建築時期	平成7年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数17戸(ワンルーム:7戸、1K:6戸、2LDK:1戸、事務所:3戸)		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	9,699		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	9,297		賃貸戸数	17
その他収入	402		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	694.42
(B)賃貸事業費用 小計	2,250		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	694.42
管理業務等委託費用	631		月額賃料(千円)	3,126
公租公課	-		敷金等(千円)	8,115
水道光熱費	116		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	133		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	20		取得価格	524
信託報酬	247		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	1,101		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	524
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,448		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		期末評価額	543
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、通称「上原通り商店街」沿いに低層店舗併用住宅、3階建程度の共同住宅等が連たんする住商混在地域です。</p> <p>本物件は、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩で5分圏内に位置する地上3階建の主に単身者向けの賃貸用マンションで、外観に高級感があり設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、かつ最寄駅から都心へ25分とアクセスは比較的良好で、周辺には商店街等の生活利便施設も揃っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産から南側ブロック塀の一部が越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 容積率は、近隣商業地域200%、第1種低層住居専用地域150%であるところ、面積按分により191.63%となっています。また、建ぺい率は、角地加算(10%)により、近隣商業地域90%、第1種低層住居専用地域70%であり、面積按分により86.65%となっています。</p>				

S-5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都渋谷区宇田川町 42 番 15 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 13 年 8 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 30 戸 (ワンルーム : 30 戸)		
PM 業務受託者	パシフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社レオパレス 21		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,783		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	8,783		賃貸戸数	30
その他収入	-		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	3,045		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	623.80
管理業務等委託費用	118		月額賃料 (千円)	2,992
公租公課	-		敷金等 (千円)	0
水道光熱費	-		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	18		取得価格	569
信託報酬	257		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	981		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	1,669		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,738		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	583
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、「渋谷」駅八千公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR 山手線「渋谷」駅から徒歩 10 分圏内に立地する地上 5 階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 隣地から信託不動産へブロック塀の一部、ネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2. 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p>				

## S-6 ヴェール喜久井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都新宿区喜久井町 35			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番 34 番 4）については、112,433 分の 28,071 の共有持分）	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	面積	570.16 m <sup>2</sup> （但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,099.35 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 10 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 41 戸（ワンルーム：41 戸）		
PM 業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成 16 年 5 月 31 日現在）	
運用期間	自：平成 16 年 3 月 2 日（91 日） 至：平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,606		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	8,606		賃貸戸数	41
その他収入	-		賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	843.60
(B) 賃貸事業費用 小計	1,431		賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	843.60
管理業務等委託費用	130		月額賃料（千円）	2,900
公租公課	-		敷金等（千円）	5,800
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	33		取得価格	520
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	999		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	0		鑑定評価額	530
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,174		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	537
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。</p> <p>本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩で 10 分圏内に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。仕上げやエントランス周りのグレード等建物品等は、周辺類似の賃貸マンションと比較してやや高い水準にあり、かつ生活上の利便性及び住環境が優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。</p> <p>2. 信託不動産は、第 1 種中高層住居専用地域であるため本来容積率が 300%であるところ、前面道路幅員制限により 221%となっています。</p>				

## S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目 12 番 12 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域
	面積	383.70 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 13 年 12 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 44 戸 (1K : 43 戸、1LDK : 1 戸)		
PM 業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	10,566		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	10,392		賃貸戸数	42
その他収入	174		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	5,491		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	938.15
管理業務等委託費用	2,010		月額賃料 (千円)	3,635
公租公課	-		敷金等 (千円)	7,166
水道光熱費	166		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	162		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	32		取得価格	644
信託報酬	299		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,456		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	365		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,075		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	95.5%		期末評価額	646
稼働率 (面積ベース)	95.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR 埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩 10 分圏内に位置する単身者向けの地上 8 階建の賃貸マンションです。本物件は、豊島区の中ではやや外れに位置していますが、鉄道 3 線が利用可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。</p>				
特記事項				
なし				

## S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都中野区本町五丁目 35 番 12 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 6 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 24 戸 (1K : 18 戸、1LDK : 6 戸)		
PM 業務受託者	パンフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	-		サブリース種別	-
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	24
(A) 賃貸事業収入 小計	7,594		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	7,480		賃貸戸数	22
その他収入	114		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	3,059		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	573.88
管理業務等委託費用	938		月額賃料 (千円)	2,336
公租公課	-		敷金等 (千円)	4,642
水道光熱費	70		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	22		取得価格	448
信託報酬	295		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	1,598		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	133		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,535		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	91.7%		期末評価額	441
稼働率 (面積ベース)	93.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>「中野通り」沿い地域は、従来、住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。</p> <p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩 10 分圏内に位置する地上 11 階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の東側道路は、都市計画道路 (計画幅員 20m) として都市計画決定が昭和 21 年 4 月 25 日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部 (約 22 m<sup>2</sup>) を道路として東京都に譲渡することとなります。</p>				

## S-9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、倉庫
	延床面積	2,239.50 m <sup>2</sup>	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（91日） 至：平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	16,383		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	15,226		賃貸戸数	70
その他収入	1,157		賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	1,830.96
(B)賃貸事業費用 小計	6,721		賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	1,764.25
管理業務等委託費用	2,353		月額賃料（千円）	5,109
公租公課	-		敷金等（千円）	20,758
水道光熱費	147		価格等（単位：百万円）	
修繕費	537		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	68		取得価格	490
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,971		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	376		鑑定評価額	498
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,662		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.9%		期末評価額	524
稼働率（面積ベース）	96.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。</p> <p>本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱（平成7年4月1日施行。）」により拡幅（南西側道路12m、北側道路9m。）が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約6m相当、北側道路については現況道路中心線より4.5mセットバックを行っています。信託土地に建物を（新）再築する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管（上地）することができます。</p> <p>2. 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。</p>				

## S-10 J ステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目 42 番 12 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	607.00 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場
	延床面積	2,148.23 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 8 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 9 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 63 戸 (1K : 60 戸、店舗 : 1 戸、事務所 : 2 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	モルガン信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	14,748		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	14,275		賃貸戸数	59
その他収入	473		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,835.90
(B) 賃貸事業費用 小計	7,306		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,517.84
管理業務等委託費用	3,133		月額賃料 (千円)	4,956
公租公課	-		敷金等 (千円)	9,857
水道光熱費	166		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	559		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	76		取得価格	700
信託報酬	324		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,721		価格時点	平成 15 年 12 月 1 日
その他賃貸事業費用	323		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,442		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	93.7%		期末評価額	617
稼働率 (面積ベース)	82.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層店舗付共同住宅等が連たんする駅前通りから通じる商業地域です。          本物件は、JR 京浜東北線「南浦和」駅から徒歩 5 分圏内に位置する 1・2 階部分が店舗・事務所で、3 階以上がワンルームの地上 9 階建の店舗・事務所付賃貸マンションです。住宅部分に関しては、主として法人向けの賃貸用ワンルームマンションで、外観の仕上げグレード及び設備水準は周辺類似のマンションに比較して高く、住環境等に優れています。</p>				
特記事項				
信託不動産の南側に設置されている看板が西側公道に越境しています。				

## S-11 シティフォーラム上本郷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	千葉県松戸市上本郷字北台 2113 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域
	面積	3,124.84 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	7,337.07 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 181 戸 (1K : 175 戸、1LDK : 6 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,381		賃貸可能戸数	181
貸室賃料・共益費	31,529		賃貸戸数	142
その他収入	4,852		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	4,324.79
(B) 賃貸事業費用 小計	26,688		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	3,272.04
管理業務等委託費用	15,162		月額賃料 (千円)	9,927
公租公課	-		敷金等 (千円)	14,962
水道光熱費	3,707		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	1,082		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	243		取得価格	1,140
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	6,132		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	16		鑑定評価額	1,140
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,692		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	78.5%		期末評価額	1,040
稼働率 (面積ベース)	75.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来からの小中規模店舗を中心に共同住宅も見られる地域です。          本物件は、JR 常磐線「北松戸」駅から徒歩 5 分圏内に位置するワンルーム中心の地上 7 階建の賃貸マンションです。          最寄駅から都心へ 30 分程度で、周辺にスーパーや病院等の生活利便施設も一通り揃っていることから、首都圏近郊の共同住宅地としては標準的な立地条件を備えています。また、ワンルームマンションとしては建物グレードが比較的高く、管理体制等が整っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の東側隣地より、メッシュフェンスが信託土地に越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 平成 15 年 6 月 10 日付消防用設備点検において、消火器具、屋内消火栓設備、ハロゲン化物消火設備、自動火災報知設備、避難器具、誘導灯、連結送水管及び非常照明の不具合について指摘されていますが、消火器具及び避難器具の不具合は是正が完了しており、その他の不具合については現在是正のための作業が行われています。</p>				

S-12 ボーン宇治

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	京都府宇治市羽拍子町 84 番 1、10、15、86 番 2 (登記簿上の建物所在地)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第 1 種住居地域、近隣商業地域
	面積	2,864.71 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,261.75 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 62 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 208 戸 (号館 ワンルーム : 129 戸、号館 ワンルーム : 73 戸、店舗 6 戸)		
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		(平成 16 年 5 月 31 日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	28,617		テナント総数	1
貸室賃料・共益費	26,280		賃貸可能戸数	208
その他収入	2,336		賃貸戸数	162
(B) 賃貸事業費用 小計	17,372		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	4,191.31
管理業務等委託費用	5,812		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	3,361.16
公租公課	-		月額賃料 (千円)	8,087
水道光熱費	-		敷金等 (千円)	32,300
修繕費	-		価格等 (単位: 百万円)	
損害保険料	151		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
信託報酬	456		取得価格	1,260
減価償却費	7,781		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
その他賃貸事業費用	3,170		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,245		鑑定評価額	1,260
稼働率			不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (戸数ベース)	77.9%		調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (面積ベース)	80.2%		期末評価額	1,180
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層店舗併用住宅、共同住宅等を中心に戸建住宅も介在する地域です。                      本物件は、近鉄京都線「伊勢田」駅から徒歩約 1 分に位置する主として学生向けの地上 7 階建の賃貸用マンションです。                      最寄駅から至近で交通利便性に優れ、宇治市の中心部にも比較的近接し、生活環境も良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産が所在する地域は現在、公共下水道処理区域外であり、公共下水道整備計画 (分流式) は平成 17 年度工事予定、平成 18 年 4 月供給開始の予定です。なお、1 区画につき接続管 1 本についての負担金は発生しませんが、2 本以上の接続管を設置する場合は 2 本目以降から有償となる予定であり、接続管の本数及び引込み位置等につき協議が必要となります。</p> <p>2. 信託土地から西側隣接地へブロック塀の一部が越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>3. 信託不動産の西側道路に面した土地の一部には、都市計画道路が存在していますが、事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。</p>				

## S-13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号(6号館) 二丁目3番23号(7号館)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館:1,308.32㎡ 7号館:991.77㎡	建築時期	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸(6号館 ワンルーム:40戸、2DK:9戸、7号館 1K:37戸)		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	12,680		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	11,135		賃貸戸数	79
その他収入	1,544		賃貸可能面積(㎡)	2,016.96
(B)賃貸事業費用 小計	5,428		賃貸面積(㎡)	1,847.56
管理業務等委託費用	1,421		月額賃料(千円)	3,635
公租公課	-		敷金等(千円)	14,592
水道光熱費	-		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	92		取得価格	428
信託報酬	247		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	2,309		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,357		鑑定評価額	428
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,251		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	91.9%		期末評価額	409
稼働率(面積ベース)	91.6%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。          本物件は、JR鹿島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。          築後約17年を経過し、概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活上の利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。</p> <p>2. 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉(出入口)が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。</p> <p>3. 信託不動産は、文化財保護法(昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。)(以下「文化財保護法」といいます。))に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会へ埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。</p> <p>4. 信託不動産は、航空法(昭和27年法律第231号、その後の改正を含みます。))に基づき福岡空港の制限表面区域(水平表面区域)に所在しており、建物等を建築する場合には、同法の規定に従う必要があります。</p>				

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都文京区大塚五丁目 40 番 17 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第 1 種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 8 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 104 戸 (1DK : 1 戸、1LDK : 44 戸、2LDK : 35 戸、3LDK : 21 戸、4LDK : 3 戸)		
PM 業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		(平成 16 年 5 月 31 日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,432		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	52,838		賃貸戸数	104
その他収入	3,594		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	13,635		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	5,970.11
管理業務等委託費用	-		月額賃料 (千円)	17,999
公租公課	-		敷金等 (千円)	10,000
水道光熱費	-		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	180		取得価格	3,590
信託報酬	344		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	13,111		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,796		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	3,510
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、背後地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りでは高層共同住宅化が急速に進んでいます。</p> <p>本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的小人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的バラエティに富んでいます。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の 60 日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。</p> <p>2. 西側隣地より堀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都文京区千石四丁目 45 番 15 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 33 戸 (ワンルーム : 1 戸、1DK : 21 戸、1LDK : 11 戸)		
PM 業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)		賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)		
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	13,475	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	13,475	賃貸戸数	31	
その他収入	-	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,104.50	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,773	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,039.62	
管理業務等委託費用	1,394	月額賃料 (千円)	4,308	
公租公課	-	敷金等 (千円)	8,616	
水道光熱費	158	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	-	取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日	
損害保険料	34	取得価格	760	
信託報酬	279	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	2,835	価格時点	平成 15 年 11 月 1 日	
その他賃貸事業費用	71	鑑定評価額	760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,702	不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率		調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日	
稼働率 (戸数ベース)	93.9%	期末評価額	760	
稼働率 (面積ベース)	94.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。                      本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。</p>				

## C-3 ジョアナ自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都目黒区中根一丁目 25 番 17 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域
	面積	524.81 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 28 戸 (1LDK : 11 戸、2LDK : 17 戸)		
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,102		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	17,457		賃貸戸数	28
その他収入	645		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,435.93
(B) 賃貸事業費用 小計	4,826		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,435.93
管理業務等委託費用	1,106		月額賃料 (千円)	5,946
公租公課	-		敷金等 (千円)	9,742
水道光熱費	152		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	19		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	58		取得価格	1,080
信託報酬	344		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	3,095		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	50		鑑定評価額	1,080
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,276		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	1,150
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩 10 分圏内に位置する主として子供のいない共働き夫婦向けの地上 10 階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産は、第 1 種住居地域であるため、本来建ぺい率が 60%であるところ、角地加算により建ぺい率が 70%となっています。</p>				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都文京区湯島二丁目 18 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 39 戸 (ワンルーム : 19 戸、1LDK : 9 戸、2LDK : 11 戸)		
PM 業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,791		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	18,116		賃貸戸数	37
その他収入	675		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	5,767		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,522.18
管理業務等委託費用	1,531		月額賃料 (千円)	5,929
公租公課	-		敷金等 (千円)	11,858
水道光熱費	123		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	51		取得価格	1,100
信託報酬	355		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	3,705		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	0		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,023		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	94.9%		期末評価額	1,100
稼働率 (面積ベース)	93.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。</p> <p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線・大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩 10 分圏内という好立地に位置する地上 11 階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

C-5 ヴェール小日向

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都文京区小日向二丁目 30 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	面積	466.41 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	644.19 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 10 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 11 戸 (1LDK : 2 戸、2LDK : 9 戸)		
PM 業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリースの種類	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	5,172		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	5,157		賃貸戸数	10
その他収入	14		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	583.71
(B) 賃貸事業費用 小計	1,506		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	529.44
管理業務等委託費用	693		月額賃料 (千円)	1,674
公租公課	-		敷金等 (千円)	3,132
水道光熱費	32		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	20		取得価格	273
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	490		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	2		鑑定評価額	282
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,666		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	90.9%		期末評価額	290
稼働率 (面積ベース)	90.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅を中心に中低層のマンション・アパート等が介在する住宅地域です。公法上の規制等から概ね低層の戸建住宅が連たんしていますが、規模のまとまった画地は中低層の共同住宅として利用されています。本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩 10 分圏内に位置する主としてファミリータイプの地上 4 階建の賃貸用マンションです。外観の仕上げグレードは周辺類似のマンションと同程度ですが、交通利便性に優れ、ブランドイメージの高い住宅地に所在しています。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の隣接地とのブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-6 Zesty 池上 A 棟・B 棟

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都大田区池上八丁目 8 番 6 - 1 号 (A 棟) 8 番 6 - 2 号 (B 棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域
	面積	387.43 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 7 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 (A 棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 (B 棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数 19 戸 (A 棟 1K : 2 戸、2LDK : 7 戸、B 棟 1K : 4 戸、2LDK : 6 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	7,298		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	7,298		賃貸戸数	19
その他収入	-		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	764.84
(B) 賃貸事業費用 小計	3,089		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	764.84
管理業務等委託費用	1,381		月額賃料 (千円)	2,477
公租公課	-		敷金等 (千円)	4,772
水道光熱費	52		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	25		取得価格	381
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	1,282		価格時点	平成 15 年 10 月 1 日
その他賃貸事業費用	3		鑑定評価額	381
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,209		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	392
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩 10 分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
1. 信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年堀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。 2. 信託不動産の西側隣地の万年堀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

## C-7 ワコーレ東日暮里

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	954.76 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	3,236.20 m <sup>2</sup>	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数57戸(1LDK:2戸、2DK:34戸、2LDK:17戸、3DK:2戸、事務所:2戸)		
PM業務受託者	ユニオン・メディエイト株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	ユニオン・メディエイト株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月2日(91日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	20,218		賃貸可能戸数	57
貸室賃料・共益費	19,477		賃貸戸数	48
その他収入	740		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,476.90
(B)賃貸事業費用 小計	8,004		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,089.82
管理業務等委託費用	2,639		月額賃料(千円)	6,373
公租公課	-		敷金等(千円)	17,496
水道光熱費	220		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	170		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	82		取得価格	972
信託報酬	497		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	4,390		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	3		鑑定評価額	972
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,213		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	84.2%		期末評価額	967
稼働率(面積ベース)	84.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来から小工場や作業所・事務所等の工業的な色彩のある地域に一般住宅やアパート等が混在している地域でしたが、近年は工場跡地等にマンション建設が行われる傾向にあります。また、最寄駅からやや距離があるものの賃料設定次第で単身者や少人数世帯を中心とした需要を見込むことができる地域です。</p> <p>本物件は、JR「日暮里」駅から徒歩10分圏内に位置する1階は店舗(兼事務所)、2階以上は単身者又は少人数世帯向けの住戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 本物件から西側隣接地との境界線上に本信託不動産の一部である塀がありますが、隣地所有者との間で、再建築の際には越境を解消する旨を記載した覚書が締結されています。</p> <p>2. 信託不動産の一部である塀が南側隣接地に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-8 リーベンスハイム八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目 14 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	2,491.26 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 63 年 1 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 40 戸 (2DK : 34 戸、店舗 6 戸)		
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,133		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	15,914		賃貸戸数	38
その他収入	218		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,106.67
(B) 賃貸事業費用 小計	6,780		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	2,031.27
管理業務等委託費用	2,230		月額賃料 (千円)	5,357
公租公課	-		敷金等 (千円)	17,692
水道光熱費	248		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	221		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	57		取得価格	700
信託報酬	247		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	3,620		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	154		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,353		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	95.0%		期末評価額	705
稼働率 (面積ベース)	96.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗 (事務所) 付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩 5 分圏内に位置する 1~3 階までを店舗・事務所、4 階以上を賃貸住宅としている地上 9 階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは 2DK を基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較しても相応であり、特筆すべきものは特にありません。交通便利性に比較的優れ、また生活環境も比較的良です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産南側道路 (国道 20 号線) は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員 22m にて、計画決定が昭和 36 年 10 月 5 日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2. 信託不動産の北側隣地建物の柱 (化粧柱部分) 地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任と負担において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p>				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町 20 番 2、19 番、19 番 3、20 番 1、19 番 1、19 番 2 (登記簿上の建物所在地)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,477.64 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 123 戸 (3DK : 123 戸)		
PM 業務受託者	積和不動産中部株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	積和不動産中部株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		(平成 16 年 5 月 31 日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,560		テナント総数	1
貸室賃料・共益費	32,512		賃貸可能戸数	123
その他収入	4,048		賃貸戸数	122
(B) 賃貸事業費用 小計	10,600		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	7,573.65
管理業務等委託費用	3,018		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	7,507.50
公租公課	-		月額賃料 (千円)	10,916
水道光熱費	278		敷金等 (千円)	26,869
修繕費	-		価格等 (単位:百万円)	
損害保険料	318		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
信託報酬	343		取得価格	1,230
減価償却費	6,611		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
その他賃貸事業費用	30		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,960		鑑定評価額	1,230
稼働率			不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (戸数ベース)	99.2%		調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (面積ベース)	99.1%		期末評価額	1,210
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。                  主な需要層は単身者・学生等で 1LDK 程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近                  は分譲住宅の供給が多く見られます。                  名古屋市内外を問わず需要者は存在し、地下鉄名城線「日比野」駅周辺も過去は都市公団等の大型供給がありましたが、                  現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件や割高                  な賃料設定をしている場合であってもあまり空室は見られません。                  本物件は、地下鉄名城線「日比野」駅から徒歩 5 分圏内に位置する地上 14 階建の 3DK のファミリー向け賃貸マンション                  です。</p>				
特記事項				
なし				

## C-10 ヴェール向陽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目 5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 12 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 40 戸 (1LDK : 40 戸)		
PM 業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,107		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	11,060		賃貸戸数	40
その他収入	1,047		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,816.00
(B) 賃貸事業費用 小計	4,288		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,816.00
管理業務等委託費用	1,677		月額賃料 (千円)	3,564
公租公課	-		敷金等 (千円)	9,936
水道光熱費	177		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	422		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	64		取得価格	454
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	1,222		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	457		鑑定評価額	462
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,819		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	505
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。 本物件は、地下鉄東山線「池下」駅から徒歩 10 分圏内に位置する主として単身者向けの地上 5 階建の賃貸マンションです。 また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の南側隣接地 (地番 10 番 5) の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地 (地番 10 番 3) のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託不動産は第 1 種中高層住宅専用地域に存するため、本来、建ぺい率が 60% であるところ、角地加算により、建ぺい率は 70% となっています。</p>				

F-1 グレンパーク桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都渋谷区桜丘町 22 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 66 戸 (ワンルーム : 13 戸、1LDK : 12 戸、1LDK+S : 18 戸、2LDK : 14 戸、2LDK+S : 7 戸、2LDK+DEN : 2 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)		賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)		
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	58,484	賃貸可能戸数	66	
貸室賃料・共益費	56,118	賃貸戸数	61	
その他収入	2,366	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	4,077.88	
(B) 賃貸事業費用 小計	19,759	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	3,709.73	
管理業務等委託費用	9,144	月額賃料 (千円)	17,910	
公租公課	-	敷金等 (千円)	41,715	
水道光熱費	363	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	6	取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日	
損害保険料	127	取得価格	3,960	
信託報酬	775	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	8,951	価格時点	平成 15 年 11 月 1 日	
その他賃貸事業費用	390	鑑定評価額	3,960	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,725	不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率		調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日	
稼働率 (戸数ベース)	92.4%	期末評価額	3,960	
稼働率 (面積ベース)	91.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR 山手線「渋谷」駅から徒歩 10 分圏内に位置する単身者・SOHO からファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上 12 階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託地南西角地に都市計画道路 (計画決定) の指定部分が約 37.08 m<sup>2</sup>あります。</p> <p>3. 信託不動産は商業地域であるため本来容積率が 500%であるところ、前面道路幅員制限により 445.20%となっています。</p>				

F-2 目白御留山デュープレックススリズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,143.86 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11 m <sup>2</sup>	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸(1LDK:2戸、2LDK:2戸、3LDK:15戸)		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	20,592		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	19,132		賃貸戸数	17
その他収入	1,460		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,679.94
(B)賃貸事業費用 小計	8,010		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,503.52
管理業務等委託費用	3,600		月額賃料(千円)	5,562
公租公課	-		敷金等(千円)	16,066
水道光熱費	130		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	738		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	57		取得価格	1,100
信託報酬	375		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	2,725		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	382		鑑定評価額	1,100
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,582		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	89.5%		期末評価額	1,140
稼働率(面積ベース)	89.5%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。</p> <p>本物件は、地上3階建てで3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90m<sup>2</sup>と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地と北側隣地との境界付近で、信託受託者と当該隣地所有者のいずれの所有かが明確になっていない信託土地内にある擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取り決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>				

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都中央区新川二丁目 17 番 10 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 36 戸 (1LDK : 9 戸、2LDK : 14 戸、3LDK : 13 戸)		
PM 業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日(90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,040		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	21,799		賃貸戸数	31
その他収入	241		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,119.34
(B) 賃貸事業費用 小計	9,437		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,928.90
管理業務等委託費用	4,354		月額賃料 (千円)	7,624
公租公課	-		敷金等 (千円)	10,997
水道光熱費	62		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	61		取得価格	1,420
信託報酬	391		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	4,558		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	9		鑑定評価額	1,420
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,603		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	86.1%		期末評価額	1,400
稼働率 (面積ベース)	91.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から近年は商業地として競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。</p> <p>本物件は、JR 京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩 5 分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通便利性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 北西側私道部分に西側隣接地所在建物に附属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。</p> <p>2. 信託不動産は、街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)の適用区域に所在しており、建築基準法第 68 条の 3 第 5 項の規定に基づき、容積率緩和の認定を受けています。信託不動産については、南西側道路については、道路境界線等から 1.0m、北西側・南東側道路については、道路中心線から 2.2m 後退しています。</p>				

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目 19 番地 9 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	面積	1,552.86 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 7 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 38 戸 (1K : 12 戸、1LDK : 2 戸、2LDK : 8 戸、3LDK : 16 戸)		
PM 業務受託者	住商建物株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	住商建物株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	15,191		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	14,294		賃貸戸数	38
その他収入	896		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,998.24
(B)賃貸事業費用 小計	3,221		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,998.24
管理業務等委託費用	182		月額賃料 (千円)	4,869
公租公課	-		敷金等 (千円)	10,000
水道光熱費	68		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	77		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	89		取得価格	982
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,212		価格時点	平成 15 年 10 月 1 日
その他賃貸事業費用	248		鑑定評価額	982
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,969		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	1,020
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。</p> <p>また、「国土館大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩 5 分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
信託土地の南側区道との境界は未確定です。				

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目 43 番 5 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	545.90 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、店舗、事務所、駐車場
	延床面積	3,018.27 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 1 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 31 戸 (1LDK : 1 戸、2LDK : 12 戸、3LDK : 14 戸、事務所 : 4 戸)		
PM 業務受託者	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)		賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)		
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日	テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	21,930	賃貸可能戸数	31	
貸室賃料・共益費	19,715	賃貸戸数	29	
その他収入	2,214	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,471.84	
(B)賃貸事業費用 小計	6,755	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	2,270.63	
管理業務等委託費用	2,856	月額賃料 (千円)	6,438	
公租公課	-	敷金等 (千円)	18,847	
水道光熱費	242	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	348	取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日	
損害保険料	82	取得価格	1,117	
信託報酬	428	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	2,797	価格時点	平成 15 年 11 月 1 日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	1,120	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,174	不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率		調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日	
稼働率 (戸数ベース)	93.5%	期末評価額	1,160	
稼働率 (面積ベース)	91.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。                      本物件は、JR 山手線「大塚」駅から徒歩 5 分圏内に位置し、3 階以上が住居であるファミリータイプの店舗付賃貸マンションです。交通利便性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。                      2. 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

F-6 クレインマンション鶴見

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目 10 番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,003.62 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,573.86 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 7 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 59 戸 (2LDK : 29 戸、3LDK : 28 戸、店舗 2 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,092		賃貸可能戸数	59
貸室賃料・共益費	22,405		賃貸戸数	55
その他収入	1,687		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	3,499.62
(B) 賃貸事業費用 小計	10,683		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	3,176.86
管理業務等委託費用	4,140		月額賃料 (千円)	7,248
公租公課	-		敷金等 (千円)	17,639
水道光熱費	187		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	627		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	115		取得価格	1,050
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	4,803		価格時点	平成 15 年 10 月 1 日
その他賃貸事業費用	465		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,409		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	93.2%		期末評価額	1,040
稼働率 (面積ベース)	90.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、最寄駅から徒歩 10 分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商圏とした店舗需要も一定程度は存します。また、用途地域は準工業地域ですが目立った工場等はなく、戸建住宅やマンション等が連たんする地域であり、住環境も比較的良好です。</p> <p>本物件は、JR 京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅及び京浜急行「京急鶴見」駅から徒歩 10 分圏内に位置する地上 7 階建のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
<p>西側隣地 (8 番 1) から信託不動産へ門扉支柱が越境していますが当該越境物に関して覚書等は締結されていません。また、信託不動産から西側隣地 (8 番 3) へ万年塀の一部が、西側隣接地から信託不動産へ花壇の一部がそれぞれ越境し、隣地所有者との間で、再建築する場合、越境しないことを確約する旨の覚書が締結されています。</p>				

F-7 マノア鷺沼

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	面積	697.98 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場
	延床面積	1,687.13 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数14戸(3LDK:12戸、4LDK:2戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月2日(91日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	9,784		賃貸可能戸数	14
貸室賃料・共益費	9,108		賃貸戸数	13
その他収入	676		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,207.74
(B)賃貸事業費用 小計	4,079		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,123.53
管理業務等委託費用	1,767		月額賃料(千円)	2,688
公租公課	-		敷金等(千円)	5,858
水道光熱費	84		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	24		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	52		取得価格	346
信託報酬	249		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	1,786		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	113		鑑定評価額	346
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,705		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	92.9%		期末評価額	356
稼働率(面積ベース)	93.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅を中心に企業の社宅等が散見される地域です。本物件は、東急田園都市線「鷺沼」駅から徒歩5分圏内に位置するファミリー向けの地上7階建のマンションです。交通及び生活上の利便性に優れた立地条件を有しています。				
特記事項				
なし				

## F-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	千葉県柏市明原二丁目9番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	2,433.10 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,725.19 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 56戸 (3LDK : 43戸、4LDK : 8戸、5LDK : 5戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月2日(91日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	22,883		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	21,959		賃貸戸数	52
その他収入	923		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	4,428.37
(B)賃貸事業費用 小計	8,899		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	4,108.89
管理業務等委託費用	3,243		月額賃料 (千円)	7,110
公租公課	-		敷金等 (千円)	18,935
水道光熱費	159		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	1,188		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	141		取得価格	840
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	3,784		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	115		鑑定評価額	843
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,983		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	92.9%		期末評価額	846
稼働率 (面積ベース)	92.8%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、戸建住宅・マンション・アパート等の混在する住宅地域です。 本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通利便性に比較的優れ、また住環境も比較的良好です。				
特記事項				
信託不動産の雨水排水のための排水溝・配水管が隣接地を通っており越境していますが、当該配水管の設置を目的として、隣接地を承役地、信託土地を要役地とする地役権が設定されています。				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	愛知県名古屋市天白区平針三丁目 801 番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準住居地域
	面積	1,327.61 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、倉庫
	延床面積	2,442.52 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 7 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 36 戸 (3LDK : 32 戸、店舗 4 戸)		
PM 業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	12,007		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	10,653		賃貸戸数	32
その他収入	1,353		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,268.92
(B)賃貸事業費用 小計	4,092		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	2,017.08
管理業務等委託費用	886		月額賃料 (千円)	3,588
公租公課	-		敷金等 (千円)	15,272
水道光熱費	154		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	63		取得価格	554
信託報酬	247		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,740		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	554
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,914		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	88.9%		期末評価額	557
稼働率 (面積ベース)	88.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。</p> <p>本物件は、地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩 5 分圏内に位置する地上 9 階建の 1 階は店舗で、2 階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。</p>				

## L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.00 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸(3LDK:12戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成16年3月2日(91日) 至:平成16年5月31日		(平成16年5月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	7,403	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	6,514	賃貸可能戸数	12	
その他収入	888	賃貸戸数	6	
(B)賃貸事業費用 小計	3,808	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,146.45	
管理業務等委託費用	1,729	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	572.85	
公租公課	-	月額賃料(千円)	2,037	
水道光熱費	145	敷金等(千円)	6,137	
修繕費	2	価格等 (単位:百万円)		
損害保険料	59	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	249	取得価格	590	
減価償却費	1,515	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	106	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,594	鑑定評価額	630	
稼働率		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率(戸数ベース)	50.0%	調査の基準となる時点	平成16年5月31日	
稼働率(面積ベース)	50.0%	期末評価額	535	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。</p> <p>本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。築後約14年を経過し、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。</p>				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産は、下山北遺跡内に存在し、土木・建築工事を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区に事前相談が必要であり、試掘、発掘調査が必要になる場合があります。</li> <li>2. 信託土地と南側区有地との境界は未確定です。</li> <li>3. 信託不動産の東側道路は、世田谷区の「主要生活道路」の指定を受けており、将来的には12mへの拡幅計画があります。整備時期、計画線等は未定です。本件は、都市計画道路ではありませんが、区独自の計画で、建築、開発計画時には、世田谷区と協議が必要となる場合があります。</li> <li>4. 信託不動産は世田谷区の「土地区画整理事業を施行すべき区域」として指定された3つの区域の内、「世田谷南部」に該当します。現時点は計画決定段階であり、事業の時期、詳細な区画道路の位置等は未定ですが、この区域内で建築物を建築する際には、制限を受ける可能性があります。</li> </ol>				

## L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	2,071.08 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(3LDK:6戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	18,250		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	18,250		賃貸戸数	5
その他収入	-		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,340.28
(B)賃貸事業費用 小計	9,631		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,140.35
管理業務等委託費用	2,941		月額賃料(千円)	6,490
公租公課	-		敷金等(千円)	31,420
水道光熱費	222		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	1,100		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	68		取得価格	1,530
信託報酬	478		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	4,516		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	302		鑑定評価額	1,530
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,619		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	83.3%		期末評価額	1,380
稼働率(面積ベース)	85.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が100m<sup>2</sup>を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。</p> <p>本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> <li>容積率は、前面道路幅員制限により、基準容積率が242%となっています。</li> <li>南西側隣地との境界線上に存在する万年塀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる塀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取り決めについて、確認できていません。</li> <li>南東側隣地との境界線上に存在する万年塀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる塀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取り決めについて、確認できていません。</li> </ol>				

L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都新宿区払方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸(2LDK:1戸、3LDK:5戸)		
PM業務受託者	パンフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	-		サブリース種別	-
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月3日(90日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	5
(A)賃貸事業収入 小計	16,318		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	15,984		賃貸戸数	6
その他収入	334		賃貸可能面積(㎡)	1,238.18
(B)賃貸事業費用 小計	6,723		賃貸面積(㎡)	1,238.18
管理業務等委託費用	1,406		月額賃料(千円)	5,978
公租公課	-		敷金等(千円)	23,972
水道光熱費	607		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	71		取得価格	970
信託報酬	295		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	2,571		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,770		鑑定評価額	970
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,595		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		期末評価額	942
稼働率(面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。外観のみならず、地下にはトランクルームを全住戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 隣地所有者が所有する塀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。</p> <p>2. 容積率は、第1種中高層住居専用地域であるため、本来300%であるところ、前面道路幅員制限により232%となっています。</p>				

## L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目 10 番 24 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	面積	1,619.56 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 18 戸 (2LDK : 8 戸、3LDK : 6 戸、4LDK : 4 戸)		
PM 業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 3 日 (90 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	15
(A) 賃貸事業収入 小計	18,909		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	18,616		賃貸戸数	16
その他収入	293		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,090.40
(B) 賃貸事業費用 小計	6,081		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,890.00
管理業務等委託費用	1,917		月額賃料 (千円)	6,201
公租公課	-		敷金等 (千円)	21,130
水道光熱費	146		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	1,185		取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日
損害保険料	68		取得価格	1,000
信託報酬	343		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,413		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	6		鑑定評価額	1,000
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,828		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	88.9%		期末評価額	1,030
稼働率 (面積ベース)	90.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、3 階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りの JR 山手線「目黒」駅から約 1.5km 圏、東急目黒線「不動前」駅から約 1.0km 圏に位置しており最寄駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。本物件は、地上 3 階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置するなど、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産は、第 1 種低層住居専用地域であるため本来建ぺい率が 60%であるところ、角地加算により建ぺい率が 70%となっています。</p>				

## L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目 37 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	面積	819.30 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造屋根地下 1 階付 5 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 11 戸 (2LDK : 5 戸、3LDK : 5 戸、8LDK : 1 戸)		
PM 業務受託者	アサヒホームネット株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	アサヒホームネット株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成 16 年 5 月 31 日現在)	
運用期間	自:平成 16 年 3 月 2 日 (91 日) 至:平成 16 年 5 月 31 日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,171		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	11,712		賃貸戸数	10
その他収入	459		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,304.49
(B) 賃貸事業費用 小計	4,301		賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,176.76
管理業務等委託費用	970		月額賃料 (千円)	3,817
公租公課	-		敷金等 (千円)	10,291
水道光熱費	213		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	134		取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日
損害保険料	58		取得価格	684
信託報酬	299		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,605		価格時点	平成 15 年 11 月 1 日
その他賃貸事業費用	20		鑑定評価額	687
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,870		不動産価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成 16 年 5 月 31 日
稼働率 (戸数ベース)	90.9%		期末評価額	716
稼働率 (面積ベース)	90.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。</p> <p>本物件は、小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩 10 分圏内に位置する地上 5 階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。</p> <p>2. 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。</p>				

## L-6 西荻窪アーベインホームズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	1,874.48 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	4,247.32 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸(2LDK:12戸、3LDK:16戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成16年5月31日現在)	
運用期間	自:平成16年3月2日(91日) 至:平成16年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	22,824		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	21,484		賃貸戸数	26
その他収入	1,340		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,982.68
(B)賃貸事業費用 小計	5,563		賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,773.84
管理業務等委託費用	1,881		月額賃料(千円)	7,487
公租公課	-		敷金等(千円)	15,070
水道光熱費	-		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	93		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	164		取得価格	1,050
信託報酬	266		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	3,157		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,070
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,260		不動産価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率			調査の基準となる時点	平成16年5月31日
稼働率(戸数ベース)	92.9%		期末評価額	1,080
稼働率(面積ベース)	93.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんとする住宅地域です。            本物件は、JR中央・総武線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。</p>				
特記事項				
なし				

### C. 不動産鑑定評価の概要

記載されている数値は、平成 16 年 5 月 31 日現在保有する信託不動産についての中間期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。不動産の鑑定評価額は、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、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、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。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定評価額 (百万円)	参考情報						取得価格	
			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)	価格 (百万円)	比率 (%)
S-1	グレンパーク新川	2,090	2,110	5.5	2,060	5.1	6.0	1,592	2,050	5.2
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,860	1,880	5.2	1,830	5.0	5.7	1,340	1,900	4.8
S-3	グレンパーク参宮橋	1,030	1,040	5.2	1,020	4.9	5.8	832	1,040	2.6
S-4	フレスカ代々木上原	543	539	5.3	547	4.9	5.8	501	524	1.3
S-5	レオパレス宇田川町マンション	583	587	5.2	579	4.8	5.6	514	569	1.4
S-6	ヴェール喜久井町	537	541	5.6	532	5.2	6.1	546	520	1.3
S-7	エスコート上池袋	646	651	5.7	641	5.3	6.3	459	644	1.6
S-8	パシフィックレジデンス新中野	441	445	5.3	436	5.0	5.8	298	448	1.1
S-9	ドミトリー原町田	524	518	6.8	530	6.3	7.3	490	490	1.2
S-10	Jステージ南浦和	617	618	6.5	616	6.0	7.0	594	700	1.8
S-11	シティフォーラム上本郷	1,040	1,050	7.0	1,030	6.7	7.5	1,220	1,140	2.9
S-12	ボーン宇治	1,180	1,230	6.1	1,120	5.9	6.6	1,230	1,260	3.2
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館	223	226	7.5	220	7.1	8.0	159	428	1.1
(注)	吉塚 AG ビル 7 号館	186	190	7.0	181	6.6	7.5	134		
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,510	3,560	5.3	3,450	5.2	5.7	3,100	3,590	9.1
C-2	パシフィックレジデンス千石	760	777	5.5	746	5.3	6.0	485	760	1.9
C-3	ジョアナ自由が丘	1,150	1,150	5.2	1,140	5.1	5.6	855	1,080	2.7
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,100	1,130	5.3	1,070	5.1	5.9	760	1,110	2.8
C-5	ヴェール小日向	290	293	5.4	286	5.2	5.7	317	273	0.7
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	392	396	5.5	387	5.3	5.9	380	381	1.0
C-7	ワコーレ東日暮里	967	986	6.4	948	6.2	6.6	808	972	2.5
C-8	リーベンスハイム八王子	705	705	6.5	705	6.3	6.8	484	700	1.8
C-9	グランドハイム日比野	1,210	1,210	6.7	1,200	6.5	7.0	1,180	1,230	3.1
C-10	ヴェール向陽	505	510	6.1	500	5.9	6.4	642	454	1.2
F-1	グレンパーク桜丘	3,960	4,000	5.1	3,920	5.0	5.5	3,420	3,960	10.0
F-2	目白御留山デュプレックスリズ	1,140	1,150	5.2	1,120	5.1	5.6	1,030	1,100	2.8
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,400	1,420	5.3	1,370	5.2	5.7	933	1,420	3.6
F-4	世田谷サンハイツ	1,020	983	5.3	1,050	5.1	5.6	1,010	982	2.5
F-5	アルス新大塚	1,160	1,150	5.6	1,160	5.4	5.9	941	1,117	2.8
F-6	クレインマンション鶴見	1,040	1,050	6.2	1,030	6.0	6.5	1,010	1,050	2.7
F-7	マノア鷺沼	356	359	6.0	353	5.8	6.3	370	346	0.9
F-8	メゾン柏	846	855	6.7	838	6.7	7.0	828	840	2.1
F-9	スカイハイツ平針	557	559	6.6	554	6.3	6.9	507	554	1.4
L-1	マノア岡本	535	528	5.3	541	5.1	5.6	927	590	1.5
L-2	ベルウッド	1,380	1,400	5.1	1,360	4.9	5.4	1,060	1,530	3.9
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	942	930	5.3	954	5.1	5.6	915	970	2.5
L-4	目黒ヒルサイドコート	1,030	1,030	5.5	1,030	5.3	5.8	1,080	1,000	2.5
L-5	プティ・クール砧	716	716	5.4	716	5.2	5.7	688	684	1.7
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1,080	1,080	5.8	1,080	5.6	6.1	1,190	1,050	2.7

(注) 吉塚 AG ビル 6 号館、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。

#### D. 建物状況評価の概要

本投資法人は、平成 16 年 5 月 31 日現在保有する信託不動産の取得に際して、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	委託調査業者 (注)	早期修繕費		今後 12 年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要する修繕項目及び費用	1 年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	グレンパーク新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成 15 年 10 月 6 日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		該当なし	-	32,585	581,000	平成 15 年 11 月
S-3	グレンパーク参宮橋		該当なし	-	11,208	306,500	平成 15 年 10 月 30 日
S-4	フレスカ代々木上原		該当なし	-	25,974	197,000	平成 15 年 11 月 28 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	4,770	150,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-6	ヴェール喜久井町		該当なし	-	29,210	250,000	平成 15 年 12 月 18 日
S-7	エスコート上池袋		該当なし	-	2,320	270,000	平成 15 年 12 月 18 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野		該当なし	-	3,390	193,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田		該当なし	300	77,060	550,000	平成 15 年 12 月 1 日
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
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-5	ヴェール小日向		該当なし	-	15,540	150,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟		該当なし	-	2,720	220,000	平成 15 年 10 月 9 日
C-7	ワコーレ東日暮里		該当なし	-	58,190	690,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-8	リーベンスハイム八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイッツ日比野		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
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-7	マノア鷺沼		該当なし	-	46,410	355,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-8	メゾン柏		該当なし	-	39,410	960,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-9	スカイハイッツ平針		該当なし	-	29,460	560,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		該当なし	-	59,800	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート		該当なし	-	47,620	470,000	平成 15 年 11 月 25 日
L-5	プティ・クール砧		該当なし	-	50,750	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ		該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成 15 年 11 月 27 日

(注) 建物状況評価報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

株式会社東京建築検査機構  
 清水建設株式会社  
 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社  
 三井住友建設株式会社  
 株式会社イー・アール・エス

## E.地震リスク診断報告の概要

本投資法人は、平成 16 年 5 月 31 日現在保有する信託不動産の取得に際して、株式会社インターリスク総研より地震リスク診断報告書を取得しております。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	グレンパーク新川	14.8	平成 15 年 12 月 12 日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	12.5	平成 15 年 12 月 5 日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成 15 年 12 月 17 日
S-4	フレスカ代々木上原	12.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成 15 年 12 月 17 日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成 15 年 12 月 12 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成 15 年 12 月 5 日
S-10	J ステージ南浦和	14.8	平成 15 年 12 月 17 日
S-11	シティフォーラム上本郷	15.9	平成 15 年 12 月 1 日
S-12	ポーン宇治	: 4.7 : 4.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	6 号館 : 1.4 7 号館 : 2.4	平成 15 年 12 月 1 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成 15 年 12 月 1 日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成 15 年 12 月 1 日
C-3	ジョアナ自由が丘	16.9	平成 15 年 12 月 1 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成 15 年 12 月 1 日
C-5	ヴェール小日向	14.0	平成 15 年 12 月 17 日
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	9.3	平成 15 年 12 月 1 日
C-7	ワコーレ東日暮里	16.1	平成 15 年 12 月 11 日
C-8	リーベンスハイム八王子	17.0	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	ヴェール向陽	7.1	平成 15 年 12 月 5 日
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ス	10.5	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成 15 年 12 月 1 日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成 15 年 12 月 17 日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成 15 年 12 月 1 日
F-7	マノア鷺沼	12.3	平成 15 年 12 月 12 日
F-8	メゾン柏	13.0	平成 15 年 12 月 10 日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成 15 年 12 月 1 日
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
ポートフォリオ PML		5.9	

F. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

平成 16 年 5 月 31 日現在保有資産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当中間期 支払額	既支払 総額
グレンパーク桜丘	防犯カメラ取付	7月20日~7月30日	909	0	0
シティフォーラム上 本郷	屋上給水ポンプユ ニット交換	7月26日~7月30日	1,470	0	0

(b) 期中に行った資本的支出について

該当事項はありません。

(c) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：千円)

営業期間	当中間期
	自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 5 月 31 日
前期末積立金残高	0
当期積立額	30,930
当期積立金取崩額	0
次期繰越額	30,930

G. 当中間期末保有不動産等にかかる賃貸の状況

信託不動産に関する賃貸状況の概要

信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
S-1	グレンパーク新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	32,264	4.5
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	2,209.98	1,843.40	83.4%	1	63	19,366	2.7
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	890.35	73.5%	1	27	12,330	1.7
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	694.42	100.0%	1	17	9,699	1.3
S-5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	8,783	1.2
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0%	1	41	8,606	1.2
S-7	エスコート上池袋	979.04	938.15	95.8%	1	44	10,566	1.5
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	573.88	93.3%	24	24	7,594	1.0
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,764.25	96.4%	1	73	16,383	2.3
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,517.84	82.7%	1	63	14,748	2.0
S-11	シティフォーラム上本郷	4,324.79	3,272.04	75.7%	1	181	36,381	5.0
S-12	ボーン宇治	4,191.31	3,361.16	80.2%	1	208	28,617	3.9
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,847.56	91.6%	1	86	12,680	1.8
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0%	1	104	56,432	7.8
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	1,039.62	94.1%	1	33	13,475	1.9
C-3	ジョアナ自由が丘	1,435.93	1,435.93	100.0%	1	28	18,102	2.5
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,522.18	93.8%	1	39	18,791	2.6
C-5	ヴェール小日向	583.71	529.44	90.7%	1	11	5,172	0.7
C-6	Zesty 池上A棟・B棟	764.84	764.84	100.0%	1	19	7,298	1.0
C-7	ワコーレ東日暮里	2,476.90	2,089.82	84.4%	1	57	20,218	2.8
C-8	リーベンスハイム八王子I	2,106.67	2,031.27	96.4%	1	40	16,133	2.2
C-9	グランドハイツ日比野	7,573.65	7,507.50	99.1%	1	123	36,560	5.0
C-10	ヴェール向陽	1,816.00	1,816.00	100.0%	1	40	12,107	1.7
F-1	グレンパーク桜丘	4,077.88	3,709.73	91.0%	1	66	58,484	8.1
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	1,679.94	1,503.52	89.5%	1	19	20,592	2.8
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,928.90	91.0%	1	36	22,040	3.0
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	15,191	2.1
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,270.63	91.9%	1	31	21,930	3.0

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可能 戸数	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,176.86	90.8%	1	59	24,092	3.3
F-7	マノア鷺沼	1,207.74	1,123.53	93.0%	1	14	9,784	1.3
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,108.89	92.8%	1	56	22,883	3.2
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,017.08	88.9%	1	36	12,007	1.7
L-1	マノア岡本	1,146.45	572.85	50.0%	1	12	7,403	1.0
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,140.35	85.1%	1	6	18,250	2.5
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,238.18	100.0%	5	6	16,318	2.3
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,890.00	90.4%	15	18	18,909	2.6
L-5	プティ・クール砧	1,304.49	1,176.76	90.2%	1	11	12,171	1.7
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,773.84	93.0%	1	28	22,824	3.1
合計		83,452.78	76,271.22	91.4%	79	1,870	725,204	100.0

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

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

(注3)「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注4)「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能なサブリーステナント数又は賃貸戸数を記載しています。

(注5)「賃貸事業収入」は、各信託不動産の当中間期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。

## 稼働率の推移

信託不動産に関する稼働率の推移は以下のとおりです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	平成 15 年 12 月末日	平成 16 年 1 月末日	平成 16 年 2 月末日	平成 16 年 3 月末日	平成 16 年 4 月末日	平成 16 年 5 月末日
S-1	グレンパーク新川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	-	-	-	86.1%	82.3%	83.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	-	-	-	73.2%	79.4%	73.5%
S-4	フレスカ代々木上原	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	-	-	-	93.2%	93.2%	95.8%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	-	-	-	90.0%	96.6%	93.3%
S-9	ドミトリー原町田	-	-	-	97.5%	96.4%	96.4%
S-10	J ステージ南浦和	-	-	-	75.5%	81.1%	82.7%
S-11	シティフォーラム上本郷	-	-	-	95.5%	88.2%	75.7%
S-12	ボーン宇治	-	-	-	65.1%	79.8%	80.2%
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	-	-	-	87.5%	97.2%	91.6%
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	-	-	-	97.1%	97.1%	94.1%
C-3	ジョアナ自由が丘	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	-	-	-	100.0%	96.9%	93.8%
C-5	ヴェール小日向	-	-	-	90.7%	90.7%	90.7%
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
C-7	ワコーレ東日暮里	-	-	-	91.2%	86.1%	84.4%
C-8	リーベンスハイム八王子 I	-	-	-	98.2%	98.2%	96.4%
C-9	グランドハイツ日比野	-	-	-	97.4%	97.5%	99.1%
C-10	ヴェール向陽	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
F-1	グレンパーク桜丘	-	-	-	91.7%	89.1%	91.0%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	-	-	-	100.0%	84.7%	89.5%
F-3	パシフィックレジデンス新川	-	-	-	95.4%	93.8%	91.0%
F-4	世田谷サンハイツ	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	-	-	-	91.9%	91.9%	91.9%
F-6	クレインマンション鶴見	-	-	-	98.4%	89.1%	90.8%
F-7	マノア鷺沼	-	-	-	86.1%	100.0%	93.0%
F-8	メゾン柏	-	-	-	96.5%	94.8%	92.8%
F-9	スカイハイツ平針	-	-	-	91.7%	88.9%	88.9%
L-1	マノア岡本	-	-	-	50.0%	50.0%	50.0%
L-2	ベルウッド	-	-	-	74.7%	74.7%	85.1%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	-	-	-	83.9%	100.0%	100.0%
L-4	目黒ヒルサイドコート	-	-	-	94.1%	90.4%	90.4%
L-5	プティ・クール砧	-	-	-	90.2%	90.2%	90.2%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	-	-	-	86.0%	88.8%	93.0%

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

## H. 主要テナントに関する情報

### (a) 主要テナント

平成 16 年 5 月 31 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

テナント名	藤和不動産流通サービス株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty 池上 A 棟・B 棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	賃 貸 面 積 (㎡)	15,221.66
年間賃料(千円)	52,279		
契 約 満 了 日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty 池上 A 棟・B 棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	平成 18 年 3 月 31 日 平成 18 年 3 月 31 日 平成 17 年 4 月 30 日 平成 17 年 4 月 30 日 平成 18 年 3 月 31 日 平成 17 年 4 月 30 日 平成 17 年 4 月 30 日	

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	賃 貸 面 積 (㎡)	11,865.54
年間賃料(千円)	30,404		
契 約 満 了 日	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	平成 17 年 4 月 30 日 平成 17 年 5 月 31 日 平成 18 年 4 月 30 日 平成 17 年 4 月 30 日 平成 18 年 4 月 30 日 平成 17 年 4 月 30 日	

テナント名	株式会社東急コミュニティー	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	フレスカ代々木上原 ボーン宇治 吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	賃 貸 面 積 (㎡)	11,387.42
年間賃料(千円)	29,313		
契 約 満 了 日	フレスカ代々木上原 ボーン宇治 吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	平成 17 年 5 月 31 日 平成 17 年 5 月 31 日	

テナント名	エイブル保証株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽	賃 貸 面 積 (㎡)	8,734.81
年間賃料(千円)	28,875		
契 約 満 了 日	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽	平成 18 年 3 月 31 日 平成 17 年 9 月 30 日	

(b) 主要テナント含め上位 10 テナント

平成 16 年 5 月 31 日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合 (%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty 池上 A 棟・B 棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	15,221.66	20.0
三井不動産住宅リース株式会社	ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	11,865.54	15.6
株式会社東急コミュニティー	フレスカ代々木上原 ボーン宇治 吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館 ジョアナ自由が丘 リーベンスハイム八王子 スカイハイツ平針	11,387.42	14.9
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽	8,734.81	11.5
積和不動産中部株式会社	グランドハイツ日比野	7,507.50	9.8
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石 パシフィックレジデンス新川	2,968.52	3.9
トータルハウジング株式会社	ヴェール喜久井町 エスコート上池袋 ヴェール小日向	2,311.19	3.0
東急リバブル株式会社	アルス新大塚	2,270.63	3.0
ユニオン・メディエイト株式会社	ワコーレ東日暮里	2,089.82	2.7
住商建物株式会社	世田谷サンハイツ	1,998.24	2.6
合計		76,271.22	100.0

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

## (1) 投資方針

本投資法人は、規約に基づいて、中長期的にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、後記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載された特定資産に投資して運用を行います（規約第10条）。

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

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

### a. 基本方針

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

#### (イ) ポートフォリオ構築方針

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

##### 用途

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

##### 物件とテナントの分散

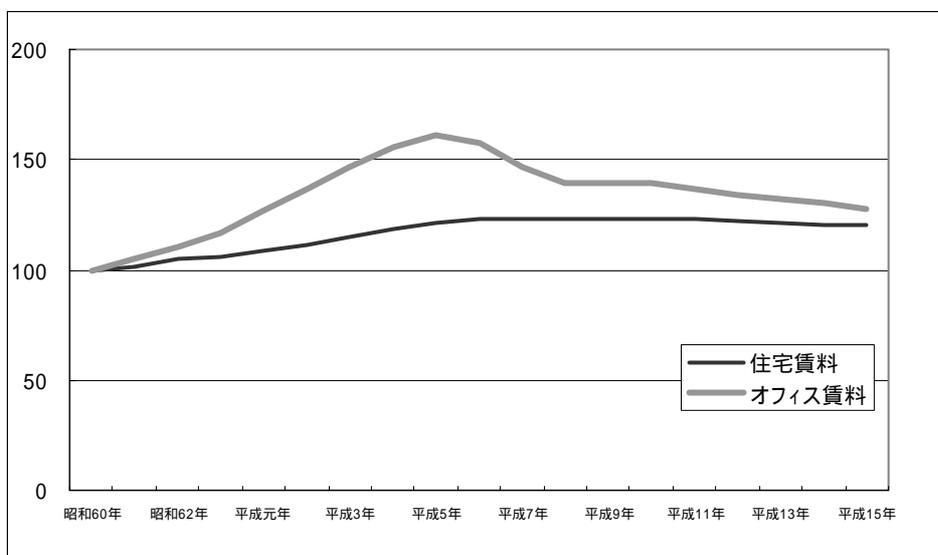
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

##### 賃料収入の安定性

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

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

#### < 住宅賃料とオフィス賃料の推移 >



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

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

#### 多様な賃貸住宅志向

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

#### 安定した賃貸住宅運営者へのニーズ

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

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

## 目標ポートフォリオ

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

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

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上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。

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

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

### 首都圏重視型ポートフォリオ

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

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



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

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

### 住宅総合型ポートフォリオ

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

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

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

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

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

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

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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」: 主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

#### (ロ) 成長性の確保

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

##### 内部成長方針

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

##### 管理運営コスト削減の推進

個別の投資対象不動産について、建物管理費、賃貸管理費、修繕費等の各種管理運営コスト

の妥当性を物件毎に検証し、委託業務の合理化を図ります。また、PM 業務受託者の地域集約を図る等、発注先の業者数を競争入札により集約することで単価の軽減を行います。

#### 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテナント数が圧倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務を PM 業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することにより、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

#### テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

#### 外部成長方針

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

##### 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

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

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

b. 運用方針

(イ) 保有期間

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

(ロ) 築年数

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

(ハ) 投資対象不動産等の取得基準

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

項目	取得基準
立地	原則として、駅からの距離は徒歩10分(注)以内とします。
1物件当たりの投資規模	原則として、1物件当たりの、 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資金額を5億円(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)以上とします。</li> <li>• 専有面積を500㎡以上とします。</li> </ul>
1戸当たりの専有面積	原則として、1戸当たりの専有面積を20㎡以上とします。 但し、物件毎に地域の市場を考慮の上、判断します。
構造	原則として、RC(鉄筋コンクリート)造又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造とします。
権利関係	(i) 建物所有については、修繕計画の策定・実施の自由度等を確保するために、原則、一棟完全所有としますが、区分所有についても物件毎に検討を行う場合があります。 (ii) 土地所有については、原則、所有権としますが、借地、定期借地についても物件毎に検討を行う場合もあります。
運営形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下についても物件の特性を考慮し投資を行います。 (i) サービスアパートメント(家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅): 独自の運営組織が必要なため、専門のオペレーターに運営を委託することを前提とします。 (ii) 短期賃貸マンション(家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅): 独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。 (iii) 社宅又は寮: テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、当該テナントが退去した後も通常の賃貸住宅として運営可能な物件に限り投資を行います。

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

(ニ) デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実

施します（規約第 11 条第 3 項）。資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行った上で、総合的に判断します。なお、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

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

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

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

#### (ホ) 開発案件への投資

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

契約どおりの建物が竣工していることを確認した後に引渡しを受けることを条件とした予約購入契約の締結が可能であり、完工・引渡しリスクを回避できること。

当該不動産の企画・仕様が本投資法人の投資基準に合致しているとともに、ポートフォリオの構築上においても有用であると見込まれること。

当該不動産の賃貸住宅市場を調査・分析し、竣工後のテナント確保が十分可能と判断できること。

#### (ハ) 不動産管理・運営方針

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

##### PM業務受託者選定における基準

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

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

##### PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

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

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

##### PM業務受託者の評価

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

## (ト) 付保方針

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

地震保険の付保に関しては、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該投資対象不動産及び運用資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該投資対象不動産及び運用資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、個別の投資対象不動産のPML（原則20%未満）地震保険の付保等に要するコスト及び付保可能性を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります。

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

## (チ) 売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として、投資対象不動産等の取得を行います。個々の投資対象不動産等の売却を行う場合は、以下の内容を考慮の上、総合的に判断します。

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

## (リ) 財務方針

### 借入れ及び投資法人債

- ( ) 資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとします。
- ( ) 前記( )に基づき、資金の借入れを行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。但し、期限前返済の

場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。

- ( ) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- ( ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「総資産有利子負債比率」といいます。）は、原則として 60%を上限の目処として運用します。

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

- ( ) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 14 号において定義されています。）を行うことがあります。
- ( ) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。
- ( ) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

#### 投資口の追加発行

- ( ) 本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。
- ( ) 投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

#### (ヌ) 現預金等の管理方針

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

#### (ル) その他

##### 組入資産の賃貸

- ( ) 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付けにした特定資産である信託受益権に係る信託財産を構成する不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします。
- ( ) 本投資法人は、不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者（以下「信託受託者」といいます。）を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、又は借入金等の返済に充当します。
- ( ) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の資産の賃貸を行うことができます。
- ( ) 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第 1 条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分（共用部分の共有持分等を含みます。）を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます。

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

## (2) 投資対象

### a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。（規約第 12 条）

#### (イ) 主要投資対象の特定資産

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

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。投信法施行令第 3 条第 1 号に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

不動産

#### ii 地上権及び土地の賃借権

金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。）

当事者の一方が相手方の行う上記 から までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる

利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

証券取引法第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する有価証券（不動産を裏付資産とするものに限ります。）

(ロ) 主要投資対象以外の特定資産（規約第 13 条）

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

投信法施行令第 3 条第 14 号に定める金融デリバティブ取引

預金

金銭債権（投信法施行令第 3 条第 1 号、第 12 号及び第 14 号に該当するものを除きます。）

政府が元本の償還並びに利息の支払について保証している有価証券及びそれらと同様の指定格付（証券会社の自己資本規制に関する内閣府令（平成 13 年内閣府令第 23 号、その後の改正を含みます。）第 1 条第 4 項に規定する格付）が付与された有価証券

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

(3) 分配方針

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

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

(ロ) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第 39 条の 32 の 3 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて本投資法人が決定す

- る金額とします。なお、本投資法人は、資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。
- (八)本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- (二)本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- (ホ)投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から 3 か月以内に決算日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）の投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。
- (ヘ)前項に規定する分配金はその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。
- (ト)本投資法人は、前記(イ)乃至(ヘ)のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

#### (4) 投資制限

##### a. 規約に基づく投資制限

###### (イ) 国内投資限定

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

###### (ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

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

###### (ハ) 借入制限

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

###### 借入れの目的

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るために借入れを行います。

###### 借入金の限度額

1 兆円とします。但し、後記「(二) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。

#### 借入金の使途

運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使途とします。

#### 担保の提供

上記 乃至 の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。

#### (二) 投資法人債発行制限

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとします。

##### 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

##### 投資法人債発行の限度額

1兆円とします。但し、前記「(八) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

##### 投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項

特定資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使途とします。

##### 担保の提供

上記 乃至 の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。

#### b. 法令に基づく投資制限

本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです。

(イ) 投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、利害関係人等（資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）をいいます。）との取引制限を除き、主なものは以下の通りです。

##### 投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

##### ア 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

1 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合  
その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合  
投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合  
有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

イ 個別の取引毎に双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

ウ その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

#### 投資信託財産と投資法人の取引

投資信託委託業者は、その運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを当該信託財産の受託会社に指示すること（投信法第 15 条第 1 項第 3 号）。  
但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第 18 条）。

ア 投資信託財産について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

投資信託契約の終了に伴うものである場合

投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合

法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

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

イ 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

Ⅰ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

資産運用委託契約（投信法第 8 条第 2 項 に規定する資産運用委託契約をいう。以下同じ。）の終了に伴うものである場合

投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合

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

投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

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

ウ 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

エ その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

#### 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等（投信法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する有価証券等をいいます。）に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。

#### 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。

#### その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める以下の行為（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 8 号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第 52 条）。

資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律第 74 号、その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。

投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号及び第 7 号並びに第 2 項第 1 号から第 3 号までに掲げる取引に該当する場合を除く。）。

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

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

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

#### (ロ) 同一株式の取得制限

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

(八) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

投信法の規定により投資口の買取りをするとき

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第 81 条第 1 項）。

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

c. その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ) 他のファンドへの投資

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

(ハ) 集中投資

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