

平成 17 年 11 月期 (平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 日) 決算短信

平成 18 年 1 月 30 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 取締役
 氏 名 高野 剛 Tel (03)5251-8528

決算役員会開催日 平成 18 年 1 月 30 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 2 月 17 日 (予定)

1 . 平成 17 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 11 月期	4,627	36.0	2,384	48.2	2,022	47.2	2,020	45.9
17 年 5 月期	3,402	39.4	1,609	34.5	1,374	46.0	1,385	48.1

	1 口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17 年 11 月期	14,321	2.8	5.6	1.3	2.6	43.7
17 年 5 月期	13,611	3.3	6.6	1.4	2.8	40.4

(注) 平成 17 年 11 月期の 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (141,115 口) で除することにより算出しております。
 平成 17 年 5 月期の 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (101,760 口) で除することにより算出しております。
 会計処理の方法の変更 有
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しております。
 平成 17 年 11 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数 (183 日) × 365 (日)
 平成 17 年 5 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数 (182 日) × 365 (日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
17 年 11 月期	14,002	2,020	円	円	99.9%	2.4%
17 年 5 月期	13,599	1,384	円	円	99.9%	2.4%

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状況

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17 年 11 月期	173,446	84,957	49.0%	588,649
17 年 5 月期	136,389	58,462	42.9%	574,034

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 11 月期 144,327 口 平成 17 年 5 月期 101,845 口

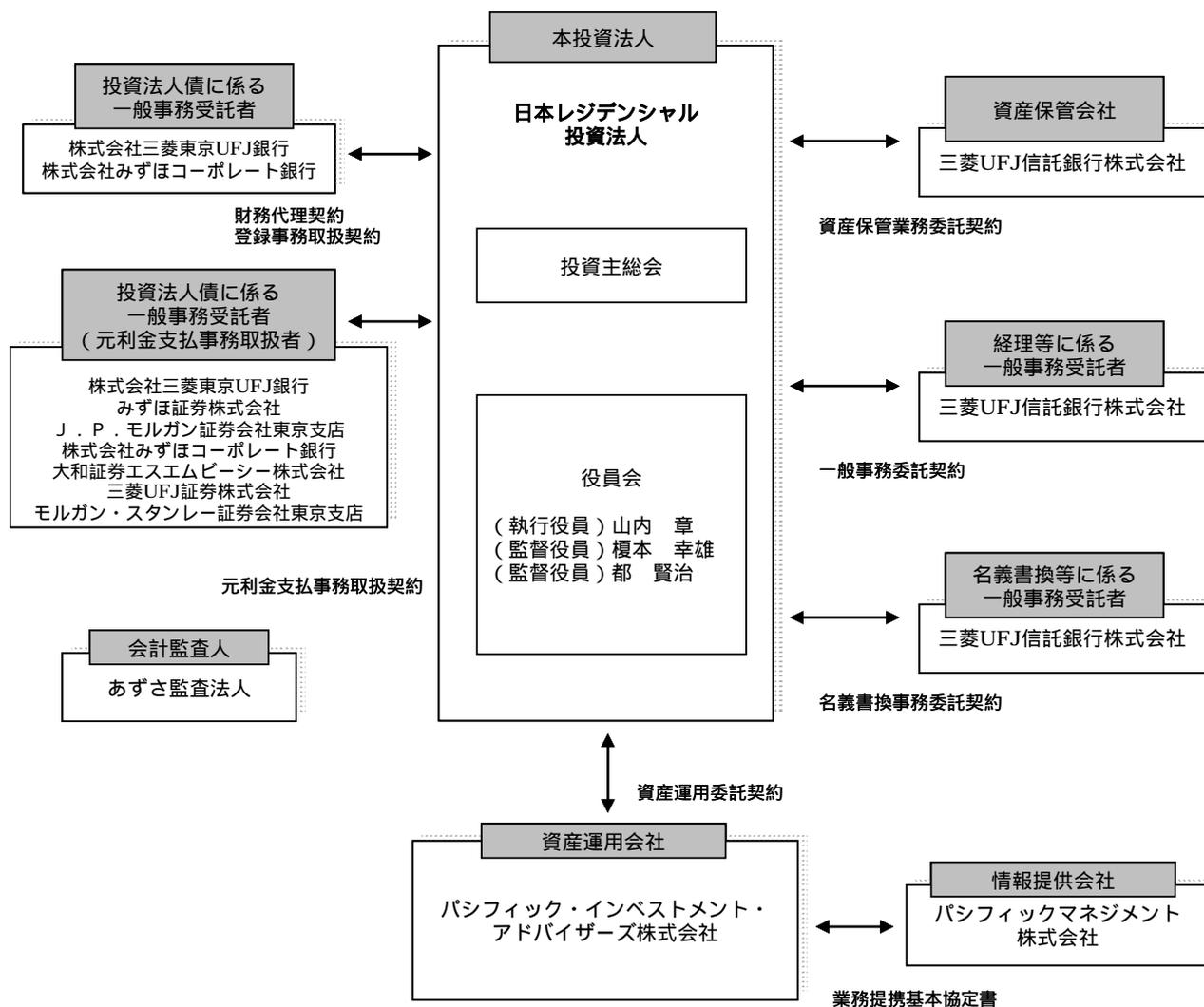
2 . 平成 18 年 5 月期 (平成 17 年 12 月 1 日 ~ 平成 18 年 5 月 31 日) の運用状況の予想

	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
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 5 月期	5,934	2,625	2,624	14,050	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 18 年 5 月期) 14,265 円、予想日数加重平均投資口数 183,997 口
 (注) 本予想数値は別紙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

下図は投資法人の仕組図です。



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

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、その他の関係者の名称及び関係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並びに平成 16 年 1 月 22 日付及び平成 16 年 8 月 31 日付で資産運用委託契約変更に関する覚書を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の取得に係る一任業務、資産の運用に係る一任業務、資産の処分に係る一任業務、投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務、資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
三菱UFJ信託銀行株式会社	経理等に係る一般事務受託者 / 資産保管会社	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。
三菱UFJ信託銀行株式会社	名義書換等に係る一般事務受託者	平成 17 年 8 月 19 日付で一般事務委託（投資口事務代行）契約を本投資法人との間で締結しました。 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、機関の運営に関する事務、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等を行います。

株式会社三菱東京 UFJ 銀行	投資法人債に係る 一般事務受託者	平成 17 年 7 月 6 日付で第 1 回無担保投資法人債財務代理契約及び第 1 回無担保投資法人債登録事務取扱契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号のうち投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、本投資法人の第 1 回無担保投資法人債に関する発行及び期中事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）、第 1 回無担保投資法人債の登録に関する事務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行	投資法人債に係る 一般事務受託者	平成 17 年 9 月 9 日付で第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債財務代理契約及び登録事務に関する覚書を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号のうち投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、本投資法人の第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債に関する発行及び期中事務、第 2 回及び第 3 回無担保投資法人債の登録に関する事務を行います。
株式会社三菱東京 UFJ 銀行 みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店	投資法人債に係る 一般事務受託者 (元利金支払事務取扱者)	平成 17 年 7 月 6 日付で第 1 回無担保投資法人債元利金支払事務取扱契約を本投資法人との間で締結しました。 同契約に基づき、本投資法人の第 1 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行 大和証券エスエムピーシー株式会社 三菱 UFJ 証券株式会社 モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	投資法人債に係る 一般事務受託者 (元利金支払事務取扱者)	平成 17 年 9 月 9 日付で第 2 回無担保投資法人債元利金支払事務取扱契約を本投資法人との間で締結しました。 同契約に基づき、本投資法人の第 2 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 大和証券エスエムピーシー株式会社	投資法人債に係る 一般事務受託者 (元利金支払事務取扱者)	平成 17 年 9 月 9 日付で第 3 回無担保投資法人債元利金支払事務取扱契約を本投資法人との間で締結しました。 同契約に基づき、本投資法人の第 3 回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。
パシフィックマネジメント株式会社	情報提供会社	平成 17 年 11 月 1 日付で資産運用会社との間で「業務提携基本協定書」を締結し、パシフィックマネジメント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報を本投資法人に優先的に提供する一方、本投資法人の売却候補物件の情報をパシフィックマネジメント株式会社に提供します。 詳細については、後記(1)運用方針の参照資料「本投資法人の運用並びに分配について」1 投資方針 基本方針(口) 成長性の確保をご参照下さい。

2 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 148 ページ「本投資法人の運用並びに分配について」をご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 14 年 12 月 6 日に出資金 1 億円（200 口）で設立され、平成 15 年 1 月 27 日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第 19 号）。さらに、本投資法人は、平成 16 年 3 月 2 日に一般募集により 49,200 口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8962）いたしました。

また、平成 16 年 3 月 30 日に第三者割当により 1,482 口、平成 16 年 12 月 1 日に一般募集により 50,000 口、平成 16 年 12 月 17 日に第三者割当により 963 口の新投資口の発行をそれぞれ実施いたしました。さらに、平成 17 年 6 月 14 日に公募増資により 41,000 口、平成 17 年 7 月 8 日に第三者割当により 1,482 口の新投資口発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口数は 144,327 口、出資総額は 82,936 百万円となっています。

b. 当期の運用実績

(イ) 物件取得及び売却

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

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

(ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

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

てまいりました。

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第4期末時点で92.2%であり、安定した管理運営を行っています。

c. 資金調達概要

本投資法人は、健全な負債比率の維持、金利上昇に対するリスクヘッジ及び資金調達コストの抑制により財務の安定性を確保しつつ、資金調達を実施してまいりました。財務の柔軟性及び機動性（調達方法及び調達先の多様化）の拡充を図るため、複数の金融機関との間でこれまでに基本合意書及びコミットメントライン契約を締結いたしました。平成17年6月以降の新規物件追加取得に際し、当該基本合意書に基づく短期借入れ及びコミットメントラインの利用による借入れを行い、さらに本投資法人は、資金調達手法の拡充の一環として、平成17年6月24日に証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っております。当該発行登録書に基づき、平成17年7月に公募により第1回無担保投資法人債を発行し、平成17年9月に公募により第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債をそれぞれ発行いたしました。

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

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

< 発行登録書の概要 >

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

< 投資法人債の概要 >

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

< 発行体格付けの状況 >

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

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 4,627 百万円、営業利益 2,384 百万円、経常利益 2,022 百万円、当期純利益 2,020 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 14,002 円といたしました。

（参考情報）

千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽装に関する問題について

千葉県の建築設計事務所による構造計算書偽造問題に関し、本投資法人は平成 18 年 1 月 19 日現在で保有する全物件及び本投資法人が取得を予定している物件について、国土交通省が平成 18 年 1 月 19 日付で公表している「構造計算書が偽造された物件について」に記載の平成 18 年 1 月 17 時までに偽造が確認されている 94 物件には該当しないことを確認しています。また、当該全保有物件及び取得予定物件について、偽造が確認されている 94 物件に関与したとされる設計者とは一切関係がなかったことの確認も終えています。

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

次期の見通し

a. 運用環境

日本経済については、原油価格の動向が内外経済に与える影響には留意する必要があるものの、企業

部門の好調さが家計部門にも波及しており、設備投資の増加や消費マインドの改善により国内民間需要に支えられた景気回復基調が継続すると見込まれます。このような運用環境の中、立地等に優れた高い競争力を有する物件については、高水準の稼働率にて推移しており、賃料水準も緩やかな回復傾向に向かうものと思われま

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

b. 今後の運用方針について

(イ) ポートフォリオの構築

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

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

() 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。

(ロ) 内部成長戦略

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

() 管理運営コスト削減の推進

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

() 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

(八)「パシフィック」ブランドの浸透

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

(二)財務戦略

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

c. 運用状況の見直し

第5期(平成17年12月1日~平成18年5月31日)の運用状況につきましては、営業収益5,934百万円、当期純利益2,624百万円、1口当たり分配金14,050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、14ページ記載の「第5期(平成17年12月1日~平成18年5月31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営業収益、当期純利益及び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。

d. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

(イ)新投資口の発行

平成17年11月17日開催の役員会において、短期借入金の返済及び特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年12月12日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年1月11日に払込が完了しました。

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

(1)一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 : 41,000口 払込期日 : 平成17年12月12日

(参考情報)

主な取得予定資産

平成 17 年 3 月 31 日及び平成 17 年 4 月 12 日付でそれぞれ以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第 5 期以降の引渡を予定しております。

C - 25 パシフィックタワー目黒山手

物件名	パシフィックタワー目黒山手
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	14,507,947,500円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	グラントワー特定目的会社
所在地	東京都品川区西五反田三丁目36番1（地番）
交通	J R 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩約7分
敷地面積	2,929.35m ²
延床面積	31,520.09m ² （予定）
構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建（予定）
建築時期	平成19年2月竣工（予定）
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	356戸〔1LDK：181戸、2LDK：75戸、3LDK：100戸〕（予定）

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

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

（注3）本投資法人は、上記の不動産売買契約と同日付で、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒山手の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件を基本として協議のうえ決定される条件で一括賃貸する旨の合意書を締結致しました。なお、両者は、当該賃貸に関する詳細内容を確定の上、平成 18 年 9 月を目処としてあらためて建物賃貸借予約契約を締結する予定です。

L - 8 パシフィックタワー六本木

物件名	パシフィックタワー六本木
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	8,442,729,350円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	セコムホームライフ株式会社
所在地	東京都港区六本木七丁目145番2（地番）
交通	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅及び東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩約6分
敷地面積	1,065.45m ²
延床面積	10,013.44m ² （予定）
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）地下3階付地上27階建（予定）
建築時期	平成18年2月竣工（予定）
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

賃貸可能戸数	83戸〔ワンルーム：11戸、1LDK：51戸、2LDK：21戸〕（予定）
--------	--------------------------------------

（注1）本物件は、平成18年3月31日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
（注2）本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の記載に基づいています。

また、本書の日付現在までに、以下の資産を取得しました。

F - 17 パシフィックレジデンス泉

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

S - 32 パシフィックレジデンス三宮東

物件名	パシフィックレジデンス三宮東
特定資産の内容	不動産
取得価格	2,247,200,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	双日都市開発株式会社
所在地（注1）	土地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目308番2（地番） 建物：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号（住居表示）
交通	阪神線「三宮」駅 徒歩7分、JR線「三ノ宮」駅 徒歩8分、阪急線「三宮」駅 徒歩10分
敷地面積（注1）	1,159.16㎡
延床面積（注1）	6,352.30㎡
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期（注1）	平成17年11月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	161戸〔ワンルーム：126戸、2LDK：25戸、3LDK：10戸〕
賃貸戸数（注2）	2戸
総賃貸面積（注2）	88.16㎡
総賃貸可能面積（注2）	5,698.03㎡

S - 24 パシフィックレジデンス築地

物件名	パシフィックレジデンス築地
特定資産の内容	不動産
取得価格	1,320,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	丸紅株式会社
所在地（注1）	土地：東京都中央区築地一丁目908番11（地番） 建物：東京都中央区築地一丁目9番13号（住居表示）
交通	東京メトロ日比谷線「築地」駅、有楽町線「新富町」駅 徒歩3分
敷地面積（注1）	382.26㎡
延床面積（注1）	2,550.56㎡
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期（注1）	平成17年12月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	54戸〔1K：36戸、1LDK：6戸、2LDK：8戸、3LDK：4戸〕
賃貸戸数（注2）	0戸
総賃貸面積（注2）	0.00㎡
総賃貸可能面積（注2）	2,043.00㎡

（注1）「所在地」における「土地」（地番）、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に記録されているものを記載しています。

（注2）「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、平成17年12月31日時点における数値を記載しています。

《第5期（平成17年12月1日～平成18年5月31日）の運用状況予想の前提条件》

項目	前提条件
計算期間	第5期：平成17年12月1日～平成18年5月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年11月末時点で保有している95物件に、第5期に取得予定の14物件を考慮した合計109物件を前提としております。また、第5期末（平成18年5月31日）までに第5期売却の3物件以外の異動がないことを前提としております。なお、上記以外の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年11月末現在の144,327口に加え、平成17年11月17日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（41,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（1,482口）によって新規に発行された口数を合計した186,809口の他、平成18年5月末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成18年5月31日現在の有利子負債比率は45%程度となることを前提としています。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である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。 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。 減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、1,048百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として投資口の発行等に関連する費用を35百万円見込んでおります。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

3 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成 17 年 11 月 30 日現在		前期 平成 17 年 5 月 31 日現在		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)			%		%		%
・流動資産							
現金及び預金	1	5,514,472		1,815,780		3,698,691	
信託現金及び信託預金	1	3,307,360		2,776,587		530,773	
営業未収入金		213,173		224,965		11,791	
前払費用		10,450		8,256		2,193	
繰延税金資産		2,829		43		2,785	
未収入金		68,176		-		68,176	
未収消費税等		167,101		226,779		59,677	
その他の流動資産		8,135		5,472		2,663	
貸倒引当金		1,554		-		1,554	
流動資産合計		9,290,145	5.4	5,057,884	3.7	4,232,260	83.7
・固定資産							
1.有形固定資産							
建物	1	23,101,023		13,741,471		9,165,525	
減価償却累計額		334,885	22,766,137	140,859	13,600,611		
構築物	1	108,277		64,320		42,023	
減価償却累計額		3,501	104,776	1,567	62,752		
工具器具備品	1	2,112		1,757		113	
減価償却累計額		389	1,723	147	1,609		
土地	1		23,779,892		16,962,148	6,817,744	
建設仮勘定			1,640,641		1,412,556	228,085	
信託建物	1	49,779,216		42,336,504		6,903,595	
減価償却累計額		1,472,494	48,306,722	933,377	41,403,127		
信託構築物	1	396,604		356,345		28,597	
減価償却累計額		33,306	363,297	21,644	334,700		
信託機械装置	1	616		616		18	
減価償却累計額		33	582	15	601		
信託工具器具備品	1	51,233		35,585		10,474	
減価償却累計額		12,129	39,104	6,955	28,629		
信託土地	1		64,933,994		56,559,326	8,374,668	
信託建設仮勘定			25,042		168	24,874	
有形固定資産合計		161,961,916	93.3	130,366,232	95.6	31,595,684	24.2
2.無形固定資産							
借地権		1,214,497		-		1,214,497	
無形固定資産合計		1,214,497	0.7	-	-	1,214,497	-
3.投資その他の資産							
長期前払費用		742,442		660,948		81,493	
繰延税金資産		206		-		206	
繰延ヘッジ損失		70,488		261,283		190,794	
差入預託保証金		10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計		823,137	0.5	932,231	0.7	109,093	11.7
固定資産合計		163,999,551	94.5	131,298,463	96.3	32,701,087	24.9
・繰延資産							
創業費		26,497		33,121		6,624	
投資法人債発行費		129,811		-		129,811	
繰延資産合計		156,309	0.1	33,121	0.0	123,187	371.9
資産合計		173,446,005	100.0	136,389,470	100.0	37,056,535	27.2

(単位：千円)

科目	期別	当期		前期		増減	
		平成 17 年 11 月 30 日現在		平成 17 年 5 月 31 日現在		金額	前期比
		金額	構成比	金額	構成比		
(負債の部)			%		%		%
・流動負債							
営業未払金		112,702		96,246		16,456	
短期借入金	1	22,430,000		33,219,000		10,789,000	
一年以内返済予定長期借入金							
1		11,500,000		-		11,500,000	
未払金		65,653		40,029		25,624	
未払費用		456,238		271,972		184,266	
未払法人税等		4,288		1,392		2,896	
前受金		190,919		20,810		170,109	
その他の流動負債		29,215		57,581		28,366	
流動負債合計		34,789,019	20.0	33,707,031	24.7	1,081,987	3.2
・固定負債							
投資法人債		30,000,000		-		30,000,000	
長期借入金	1	21,500,000		42,300,000		20,800,000	
預り敷金保証金		561,768		354,681		207,087	
信託預り敷金保証金		1,545,887		1,282,944		262,942	
デリバティブ債務		81,186		272,044		190,857	
その他の固定負債		10,270		10,270		-	
固定負債合計		53,699,112	31.0	44,219,940	32.4	9,479,172	21.4
負債合計		88,488,132	51.0	77,926,972	57.1	10,561,159	13.6
(出資の部)							
・出資総額							
出資総額	2	82,936,941	47.8	57,077,468	41.9	25,859,473	45.3
・剰余金							
当期末処分利益		2,020,931		1,385,029		635,902	
剰余金合計		2,020,931	1.2	1,385,029	1.0	635,902	45.9
出資合計		84,957,873	49.0	58,462,497	42.9	26,495,375	45.3
負債・出資合計		173,446,005	100.0	136,389,470	100.0	37,056,535	27.2

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期			前期			増減	
		自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日		%	自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日		%	金額	前期比
		金額	金額		金額	金額			
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	4,358,053			3,284,227				
不動産等売却益	2	269,776	4,627,829	100.0	118,405	3,402,632	100.0	1,225,197	36.0
2. 営業費用									
不動産賃貸事業費用	1	1,708,113			1,376,969				
資産運用報酬		339,511			253,847				
資産保管手数料		16,057			8,460				
一般事務委託手数料		57,547			38,195				
役員報酬		3,000			3,000				
弁護士報酬		31,148			34,546				
会計監査人報酬		16,600			12,000				
貸倒引当金繰入		1,554			-				
貸倒損失		7,961			-				
その他の営業費用		62,027	2,243,522	48.5	66,398	1,793,417	52.7	450,105	25.1
営業利益			2,384,307	51.5		1,609,214	47.3	775,093	48.2
. 営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息		34			345				
雑収入		185,772	185,806	4.0	204,688	205,034	6.0	19,228	9.4
2. 営業外費用									
支払利息		261,249			288,956				
融資関連費用		140,390			70,087				
投資法人債利息		65,501			-				
投資法人債発行費償却		25,962			-				
新投資口発行費		45,180			63,072				
創業費償却		6,624			6,624				
その他営業外費用		3,174	548,083	11.8	11,392	440,132	12.9	107,951	24.5
経常利益			2,022,030	43.7		1,374,115	40.4	647,915	47.2
特別損益の部									
1. 特別利益									
保険差益		164	164	0.0	12,364	12,364	0.3	12,200	98.7
税引前当期純利益			2,022,195	43.7		1,386,480	40.7	635,715	45.9
法人税、住民税及び事業税		4,295			1,461				
法人税等調整額		2,992	1,302	0.0	6	1,467	0.0	165	11.2
当期純利益			2,020,892	43.7		1,385,012	40.7	635,880	45.9
前期繰越利益			39			16		23	
当期末処分利益			2,020,931			1,385,029		635,902	

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 〔自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日〕
当期末処分利益 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) 次期繰越利益	2,020,931,937 円 2,020,866,654 円 (14,002 円) 65,283 円	1,385,029,376 円 1,384,990,155 円 (13,599 円) 39,221 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 144,327 口の整数倍の最大値となる 2,020,866,654 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 101,845 口の整数倍の最大値となる 1,384,990,155 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期		前期	
		自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日	金額	自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	金額
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益		2,022,195		1,386,480	
減価償却費		828,202		647,176	
貸倒損失		7,961		-	
長期前払費用償却額		151,350		74,055	
創業費償却額		6,624		6,624	
投資法人債発行費償却		25,962		-	
受取利息		34		345	
支払利息		326,750		288,956	
保険差益		164		12,364	
貸倒引当金の増加・減少額		1,554		-	
営業未収入金の増加・減少額		3,829		85,159	
未収入金の増加・減少額		68,176		-	
未収消費税等の増加・減少額		59,677		86,261	
営業未払金の増加・減少額		16,456		36,305	
未払金の増加・減少額		6,117		20,231	
未払費用の増加・減少額		46,971		78,191	
前受金の増加・減少額		170,109		59,189	
信託有形固定資産の売却による減少額		2,162,008		645,454	
長期前払費用の支払額		232,843		379,953	
その他		11,958		45,541	
小計		5,534,275		2,533,133	
利息の受取額		34		345	
利息の支払額		273,727		316,782	
保険金の受取額		164		22,393	
法人税等の支払額		1,398		2,174	
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,259,348		2,236,915	
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出		16,385,750		23,544,948	
信託有形固定資産の取得による支出		18,086,957		50,526,134	
無形固定資産の取得による支出		1,214,497		-	
預り敷金保証金の収入		207,087		309,889	
信託預り敷金保証金の収入		262,942		577,192	
その他		-		10,270	
投資活動によるキャッシュ・フロー		35,217,175		73,173,730	
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の借入による収入		23,800,000		33,219,000	
短期借入金の返済による支出		34,589,000		14,490,000	
長期借入金の借入による収入		-		23,000,000	
長期借入金の返済による支出		9,300,000		700,000	
投資口の発行による収入		25,814,292		32,650,108	
投資法人債の発行による収入		29,844,226		-	
分配金の支払額		1,382,226		924,368	
財務活動によるキャッシュ・フロー		34,187,292		72,754,740	
・ 現金及び現金同等物の増加額		4,229,464		1,817,924	
・ 現金及び現金同等物の期首残高		4,592,368		2,774,443	
・ 現金及び現金同等物の期末残高	1	8,821,833		4,592,368	

[重要な会計方針]

項目	期別 〔 自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2～47年 構築物 7～20年 機械装置 15年 工具器具備品 6～15年 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 4～47年 構築物 7～20年 機械装置 15年 工具器具備品 3～10年 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。 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 17 年 6 月 14 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 17 年 6 月 14 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、878,384 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、878,384 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 投資法人債発行費 3年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左 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 12 月 1 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 16 年 12 月 1 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,161,800 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,161,800 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	

項目	期別 〔 自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日 〕
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>c. 信託預り敷金保証金</p>	<p>同左</p>
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。</p>	<p>同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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リスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

【会計方針の変更】

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

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当期 (平成 17 年 11 月 30 日現在)	前期 (平成 17 年 5 月 31 日現在)																																																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">150,565</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">5,572,032</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">31,599</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">972</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">6,862,840</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,499,986</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">25,901,638</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">194,618</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">582</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">11,922</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,987,366</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,214,126</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,000,000</td> </tr> </table>		(単位：千円)	現金及び預金	150,565	建物	5,572,032	構築物	31,599	工具器具備品	972	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,499,986	信託建物	25,901,638	信託構築物	194,618	信託機械装置	582	信託工具器具備品	11,922	信託土地	29,987,366	合計	70,214,126		(単位：千円)	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	21,500,000	合計	33,000,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">324,511</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">12,424,727</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">60,494</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">1,499</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,651,083</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,733,062</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">41,100,836</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">328,236</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">601</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">28,483</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">55,389,139</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">128,042,677</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,219,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">42,300,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,519,000</td> </tr> </table>		(単位：千円)	現金及び預金	324,511	建物	12,424,727	構築物	60,494	工具器具備品	1,499	土地	15,651,083	信託現金及び信託預金	2,733,062	信託建物	41,100,836	信託構築物	328,236	信託機械装置	601	信託工具器具備品	28,483	信託土地	55,389,139	合計	128,042,677		(単位：千円)	短期借入金	33,219,000	長期借入金	42,300,000	合計	75,519,000
	(単位：千円)																																																																				
現金及び預金	150,565																																																																				
建物	5,572,032																																																																				
構築物	31,599																																																																				
工具器具備品	972																																																																				
土地	6,862,840																																																																				
信託現金及び信託預金	1,499,986																																																																				
信託建物	25,901,638																																																																				
信託構築物	194,618																																																																				
信託機械装置	582																																																																				
信託工具器具備品	11,922																																																																				
信託土地	29,987,366																																																																				
合計	70,214,126																																																																				
	(単位：千円)																																																																				
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																																				
長期借入金	21,500,000																																																																				
合計	33,000,000																																																																				
	(単位：千円)																																																																				
現金及び預金	324,511																																																																				
建物	12,424,727																																																																				
構築物	60,494																																																																				
工具器具備品	1,499																																																																				
土地	15,651,083																																																																				
信託現金及び信託預金	2,733,062																																																																				
信託建物	41,100,836																																																																				
信託構築物	328,236																																																																				
信託機械装置	601																																																																				
信託工具器具備品	28,483																																																																				
信託土地	55,389,139																																																																				
合計	128,042,677																																																																				
	(単位：千円)																																																																				
短期借入金	33,219,000																																																																				
長期借入金	42,300,000																																																																				
合計	75,519,000																																																																				
<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 144,327 口</p>	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 101,845 口</p>																																																																				
<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に 定める最低純資産額 50,000 千円</p>	<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に 定める最低純資産額 同左</p>																																																																				

(損益計算書関係)

当期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)	前期 (自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 4,038,029 共益費 85,490 駐車場収入 153,589 付帯収入 58,207 その他賃貸事業収入 22,735 合計 4,358,053 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 424,897 修繕費 76,867 公租公課 97,627 信託報酬 38,234 水道光熱費 85,276 損害保険料 14,613 減価償却費 828,202 その他賃貸事業費用 142,393 合計 1,708,113 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,649,939 千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 3,004,958 共益費 76,980 駐車場収入 124,779 付帯収入 47,591 その他賃貸事業収入 29,917 合計 3,284,227 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 360,055 修繕費 80,241 公租公課 20,788 信託報酬 32,822 水道光熱費 66,642 損害保険料 12,898 減価償却費 647,176 その他賃貸事業費用 156,344 合計 1,376,969 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,907,257 千円
2. 不動産等売買損益の内訳 S-11 シティフォーラム上本郷 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,430,000 不動産等売却原価 1,174,962 その他売却費用 116,966 不動産等売却益 138,070 C-7 ワコーレ東日暮里 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,170,000 不動産等売却原価 987,045 その他売却費用 51,248 不動産等売却益 131,705	2. 不動産等売買損益の内訳 C-5 ヴェール小日向 (単位：千円) 不動産等売却収入 345,475 不動産等売却原価 285,810 その他売却費用 13,949 不動産等売却益 45,715 F-7 マノア鷺沼 (単位：千円) 不動産等売却収入 450,000 不動産等売却原価 359,643 その他売却費用 17,666 不動産等売却益 72,690

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

当期(自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

当期(平成17年11月30日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(平成17年5月31日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 (自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)	前期 (自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)
1. 取引の状況に関する事項 (1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。 (2)取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3)取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。 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 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。	1. 取引の状況に関する事項 (1)取引の内容 同左 (2)取引に対する取組方針 同左 (3)取引の利用目的 同左

<p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>
--	--

(退職給付関係)

当期 (自平成 17 年 6 月 1 日 至平成 17 年 11 月 30 日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

前期 (自平成 16 年 12 月 1 日 至平成 17 年 5 月 31 日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)	前期 (自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日)																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>(1)流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">271</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産</td> <td style="text-align: right;">390</td> </tr> <tr> <td>貸倒損失否認</td> <td style="text-align: right;">1,554</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">612</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,829</td> </tr> </table> <p>(2)固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一括償却資産</td> <td style="text-align: right;">206</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,035</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	271	一括償却資産	390	貸倒損失否認	1,554	貸倒引当金繰入超過額	612	小計	2,829	一括償却資産	206	繰延税金資産合計	3,035	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.36	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.06	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.34</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.11</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	43	繰延税金資産	43	(繰延税金資産の純額)	43	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.34	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11
未払事業税損金不算入額	271																																								
一括償却資産	390																																								
貸倒損失否認	1,554																																								
貸倒引当金繰入超過額	612																																								
小計	2,829																																								
一括償却資産	206																																								
繰延税金資産合計	3,035																																								
法定実効税率	39.39																																								
(調整)																																									
支払分配金の損金算入額	39.36																																								
その他	0.03																																								
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.06																																								
未払事業税損金不算入額	43																																								
繰延税金資産	43																																								
(繰延税金資産の純額)	43																																								
法定実効税率	39.39																																								
(調整)																																									
支払分配金の損金算入額	39.34																																								
その他	0.06																																								
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11																																								

(持分法損益等)

当期(自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

前期(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当期(自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

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

(注) 一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当期 [自 平成 17 年 6 月 1 日] 至 平成 17 年 11 月 30 日	前期 [自 平成 16 年 12 月 1 日] 至 平成 17 年 5 月 31 日
当期純利益金額(千円)	2,020,892	1,385,012
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	2,020,892	1,385,012
期中平均投資口数	141,115	101,760

(重要な後発事象)

当期 〔自 平成 17 年 6 月 1 日〕 〔至 平成 17 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 16 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 17 年 5 月 31 日〕
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 17 年 11 月 17 日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成 17 年 12 月 12 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成 18 年 1 月 11 日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は 105,593,101,965 円、発行済投資口数は 186,809 口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <p>発行新投資口数 : 41,000 口 発行価格(募集価格) : 1 口当たり 552,000 円 発行価格の総額 : 22,632,000,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 533,312 円 発行価額の総額 : 21,865,792,000 円 払込期日 : 平成 17 年 12 月 12 日 投資証券交付日 : 平成 17 年 12 月 13 日 分配金起算日 : 平成 17 年 12 月 1 日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>発行新投資口数 : 1,482 口 発行価額 : 1 口当たり 533,312 円 発行価額の総額 : 790,368,384 円 払込期日 : 平成 18 年 1 月 11 日 投資証券交付日 : 平成 18 年 1 月 12 日 分配金起算日 : 平成 17 年 12 月 1 日 割当先 : 大和証券エスエムビーシー株式会社</p> <p>〔資金の使途〕</p> <p>本書の日付現在までに、3 物件・7,967 百万円の不動産等を取得しました。 平成 17 年 12 月 27 日付にて、短期借入金 9,180 百万円を返済しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【ヴェール喜久井町】</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都新宿区喜久井町 35 譲渡価格(注) : 636 百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約 75 百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成 17 年 11 月 9 日 引渡日 : 平成 17 年 12 月 21 日 譲渡先 : 有限会社 S B I P ハイブリッド</p> <p>【ボーン宇治 ・ 】</p> <p>所在地(登記簿上の建物所在地) : 京都府宇治市羽拍子町 84 番 1、10、15、86 番 2 譲渡価格(注) : 1,502 百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 17 年 5 月 19 日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成 17 年 6 月 14 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成 17 年 7 月 8 日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は 82,936,941,581 円、発行済投資口数は 144,327 口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <p>発行新投資口数 : 41,000 口 発行価格(募集価格) : 1 口当たり 630,140 円 発行価格の総額 : 25,835,740,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 608,716 円 発行価額の総額 : 24,957,356,000 円 払込期日 : 平成 17 年 6 月 14 日 投資証券交付日 : 平成 17 年 6 月 15 日 分配金起算日 : 平成 17 年 6 月 1 日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>発行新投資口数 : 1,482 口 発行価額 : 1 口当たり 608,716 円 発行価額の総額 : 902,117,112 円 払込期日 : 平成 17 年 7 月 8 日 投資証券交付日 : 平成 17 年 7 月 11 日 分配金起算日 : 平成 17 年 6 月 1 日 割当先 : 三菱証券株式会社</p> <p>〔資金の使途〕</p> <p>平成 17 年 6 月 20 日付にて、1 物件・1,000 百万円の不動産等を取得しました。 平成 17 年 6 月 22 日付にて、短期借入金 21,709 百万円を返済しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資金の借入について</p> <p>平成 17 年 8 月 12 日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 : 三菱信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社あおぞら銀行</p> <p>借入金額 : 10,000 百万円 利率 : 0.50497% 借入実行日 : 平成 17 年 8 月 12 日 返済期日 : 平成 18 年 8 月 11 日 担保の有無 : 無担保</p> <p>〔資金の使途〕</p> <p>平成 17 年 8 月 12 日付にて、6 物件・9,548 百万円の不動産等を取得しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>

<p>資産の種類 : 155 百万円を計上する予定です。 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成 17 年 11 月 9 日 引渡日 : 平成 17 年 12 月 21 日 譲渡先 : 有限会社 S B I P ハイブリッド</p> <p>【クレインマンション鶴見】 所在地（住居表示）：神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目 10 番地 譲渡価格（注） : 1,308 百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約 170 百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成 17 年 11 月 9 日 引渡日 : 平成 17 年 12 月 21 日 譲渡先 : 有限会社 S B I P ハイブリッド</p> <p>（注）譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>	<p>3. 投資法人債の発行 平成 17 年 6 月 24 日及び平成 17 年 7 月 6 日開催の役員会の決議に基づき、以下の通り投資法人債を発行し、平成 17 年 7 月 20 日に払込が完了しました。</p> <p>投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） 発行価額の総額 : 10,000 百万円 発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円 利率 : 年 0.74% 払込期日 : 平成 17 年 7 月 20 日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成 22 年 7 月 20 日に総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>〔資金の使途〕 平成 17 年 7 月 21 日付にて、短期借入金 11,510 百万円を返済しました。</p>
---	---

(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総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	発行済投資口総数(口)		出資総額(千円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成16年3月2日	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	(注2)
平成16年3月30日	1,482	50,882	711,360	24,427,360	(注3)
平成16年12月1日	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	(注4)
平成16年12月17日	963	101,845	616,958	57,077,468	(注5)
平成17年6月14日	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	(注6)
平成17年7月8日	1,482	144,327	902,117	82,936,941	(注7)

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

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

(注3) 1口当たり発行価額 480,000 円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格 663,899 円（発行価額 640,663 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額 640,663 円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格 630,140 円（発行価額 608,716 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額 608,716 円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4 役員の異動

本書の日付現在における役員の状況は以下の通りであり、当期における異動はありません。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	山内 章	昭和61年4月 丸紅株式会社入社 平成14年4月 パシフィックマネジメント株式会社入社 平成14年5月 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向 平成15年3月 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社代表取締役就任（現任） 平成16年8月 本投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	榎本 幸雄	昭和52年4月 アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社 昭和55年3月 公認会計士登録 昭和62年3月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役就任（現任） 平成7年10月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任）	0
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 代表取締役就任（現任） 平成4年9月 株式会社グロービス取締役就任（現任） 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任） 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役就任（現任）	0

（注）山内章は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社」の代表取締役であり、投信法第13条に基づき、平成16年8月25日付で金融庁長官より兼職の承認を受けております。

5 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の決算日における投資状況の概要は下表の通りです。

資産の種類	住宅タイプによる区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	11,415	6.6
		東京23区(都心主要5区を除く)	14,011	8.1
		首都圏(東京23区を除く)	1,876	1.1
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,758	1.6
	コンパクト	都心主要5区	19,219	11.1
		東京23区(都心主要5区を除く)	10,065	5.8
		首都圏(東京23区を除く)	2,195	1.3
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,462	2.0
	ファミリー	都心主要5区	10,176	5.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	12,032	6.9
		首都圏(東京23区を除く)	3,320	1.9
		政令指定都市等(首都圏を除く)	573	0.3
	ラージ	都心主要5区	18,974	10.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	3,561	2.1
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
シニア	都心主要5区	-	-	
	東京23区(都心主要5区を除く)	-	-	
	首都圏(東京23区を除く)	-	-	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-	
		小計	113,643	65.5
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	3,522	2.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	6,907	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	841	0.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	8,534	4.9
	コンパクト	都心主要5区	13,784	7.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,122	3.0
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,732	1.6
	ファミリー	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,124	1.8
	ラージ	都心主要5区	3,296	1.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
シニア	都心主要5区	-	-	
	東京23区(都心主要5区を除く)	-	-	
	首都圏(東京23区を除く)	-	-	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-	
		小計	47,867	27.6
預金その他の資産			11,935	6.9
資産総額計			173,446	100.0

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

また、本投資法人は、保有資産をコアアセット・サブコアアセットに分類しております。

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

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

(注1) 信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。

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

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています)。

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成17年11月30日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資不動産物件

平成 17 年 11 月 30 日現在、本投資法人が保有する不動産等（以下「保有資産」といいます。）の概要は以下の通りです。保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）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

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	2,087	2,050	1.32
S-2	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	1,933	1,930	1.23
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,062	1,000	0.67
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	542	556	0.34
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	589	610	0.37
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	534	564	0.34
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	661	650	0.42
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	468	438	0.29
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	516	623	0.32
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	714	623	0.45
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	1,260	1,284	1,240	0.81
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	443	401	0.28
S-14	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	1,335	1,110	0.81
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,672	1,600	1.02
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	1,004	1,030	0.61
S-17	東京23区	パークハピオ京橋	2,725	2,907	2,830	1.76
S-18	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	1,030	1,030	0.63
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,065	1,060	0.66
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1,451	1,430	0.90
S-21	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	889	875	0.55
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1,725	1,660	1.07
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5,607	5,380	3.39
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	2,035	1,960	1.26
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,106	1,050	0.68
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	693	639	0.43
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	833	803	0.52
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	885	830	0.55
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,567	1,658	1,560	1.01
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	1,490	1,410	0.90
S-33	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	1,584	1,539	0.98
S-34	東京23区	メゾン後楽園	710	749	714	0.46
S-35	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	2,440	2,353	1.52
S-36	東京23区	ルラシオン王子	1,027	1,080	1,040	0.66
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	645	613	0.39
S-38	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	1,100	1,174	1,100	0.71
S-39	政令指定都市等	K C 2 1 ビル	1,167	1,253	1,170	0.75
S-40	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	1,741	1,864	1,750	1.12
S-41	首都圏	コスモ西船橋	799	841	737	0.52
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,692	3,500	2.32
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	786	781	0.49
C-3	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	1,113	1,160	0.70
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,146	1,120	0.72
C-6	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	396	411	0.25
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	720	699	0.45
C-9	政令指定都市等	ランドハイツ日比野	1,230	1,266	1,440	0.79
C-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	468	571	0.29
C-11	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	1,000	1,060	1,070	0.65
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,477	2,320	1.51
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,112	4,040	2.52
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,300	1,378	1,330	0.84

C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,335	8,120	5.12
C-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	1,276	1,230	0.78
C-17	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	420	450	428	0.27
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	599	581	0.37
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,235	2,310	1.41
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,640	2,680	1.67
C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	1,474	1,490	0.93
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,655	1,580	1.01
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	4,894	4,480	3.04
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,651	1,560	1.00
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	3,467	3,310	2.14
C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	3,443	3,358	2.16
C-28	都心主要5区	レアル南青山	1,030	1,096	1,030	0.67
C-29	政令指定都市等	マーレ	963	1,043	966	0.62
C-30	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	2,006	1,880	1.21
C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	1,009	957	0.62
C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	680	643	0.42
F-1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	4,022	4,180	2.56
F-2	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	1,134	1,130	0.71
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,464	1,420	0.92
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,012	1,020	0.63
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,135	1,210	0.72
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,085	1,160	0.68
F-8	首都圏	メゾン柏	840	886	919	0.54
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	573	566	0.36
F-10	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	7,569	7,190	4.75
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	5,019	4,960	3.17
F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	1,149	1,070	0.69
F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	964	908	0.57
F-14	首都圏	メゾン八千代台	1,281	1,347	1,290	0.83
F-15	東京23区	アプレスト葛西	807	850	814	0.52
F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	1,009	863	0.62
L-1	東京23区	マノア岡本	590	603	520	0.38
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,574	1,290	0.99
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷払方町	970	1,019	947	0.63
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,031	1,120	0.65
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	694	703	0.44
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,108	1,190	0.68
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,635	9,550	6.63
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	1,029	1,020	0.65
L-10	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	1,368	1,310	0.85
L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	2,063	2,000	1.29
L-12	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	1,233	1,170	0.75
L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	1,154	1,120	0.72
L-14	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	2,315	2,230	1.43
合計			154,813	161,510	155,873	100.00

- (注 1) 物件番号は、本投資法人の保有資産について S(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)、L(ラージタイプ)及び SE(シニアタイプ)の 5 つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。
- (注 2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書または不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。
- (注 3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイアイ不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。
- (注 4) 投資比率は、全不動産等の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます(小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。)

個別投資資産の概要

本投資法人が平成 17 年 11 月 30 日現在保有する特定資産は、以下の頁に記載した表にまとめた通りです。これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

・特定資産の種類、その名称及び所在地等

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

・損益状況等

「損益状況等」

- 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料、月極駐輪場使用料等が含まれています。
- 「その他収入」には、礼金、自動販売機販売手数料等が含まれています。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

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

「賃貸借の概況」

- 「月額賃料」については、原則として、平成 17 年 11 月 30 日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人（サブリース業者）が転貸可能な戸数を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- 「敷金等」については、平成 17 年 11 月 30 日時点において締結されている各賃借人との賃貸借契約書、サブリース物件については転借人との賃貸借契約書に表示されている敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、各賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「取得時の鑑定評価額」

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

「不動産等価格調査の概要」

- 記載されている期末評価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイアイ不動産鑑定株式会社による価格調査の結果を記載しております。

a . 信託不動産の概要

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

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	パシフィックレビュー新川	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 11 日 至:平成 20 年 3 月 10 日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 28 日
S-3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 27 日
S-4	フレスカ代々木上原	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 5 月 29 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-6	ヴェール喜久井町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日
S-7	エスコート上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 1 月 23 日 至:平成 25 年 1 月 22 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-9	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 31 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
S-10	Jステージ南浦和	モルガン信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 22 年 10 月 7 日
S-12	ボーン宇治	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-16	Jステージ方南町	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 25 年 3 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 10 月 29 日 至:平成 21 年 3 月 31 日

S-34	メゾン後楽園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16年 11月 5日 至:平成 21年 3月 31日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16年 10月 29日 至:平成 21年 3月 31日
S-36	ルラシオン王子	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17年 3月 18日 至:平成 21年 3月 31日
S-37	第6ゼルコバマンション	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17年 2月 28日 至:平成 21年 3月 31日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 9月 29日 至:平成 22年 8月 28日
C-2	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 28日 至:平成 22年 3月 27日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 4月 10日 至:平成 22年 3月 27日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 4月 2日 至:平成 22年 3月 27日
C-6	ZESTY 池上 A棟・B棟	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 10月 30日 至:平成 22年 8月 28日
C-8	パシフィックレビュー八王子	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 28日 至:平成 22年 11月 27日
C-9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 8月 29日 至:平成 22年 8月 28日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 25日 至:平成 25年 3月 24日
C-15	アパートメンツ西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 13年 12月 27日 至:平成 26年 12月 31日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16年 3月 30日 至:平成 26年 3月 30日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15年 2月 28日 至:平成 25年 2月 28日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 3月 30日 至:平成 18年 4月 30日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 9月 3日 至:平成 21年 9月 2日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 9月 24日 至:平成 21年 9月 23日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 26日 至:平成 25年 3月 31日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自:平成 14年 2月 22日 至:平成 24年 3月 31日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17年 3月 30日 至:平成 21年 3月 31日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	株式会社りそな銀行	自:平成 15年 5月 28日 至:平成 20年 5月 27日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 4月 2日 至:平成 22年 3月 27日
F-3	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 28日 至:平成 22年 3月 27日
F-4	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 11月 19日 至:平成 22年 8月 28日
F-5	アルス新大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 27日 至:平成 25年 3月 26日
F-6	クレインマンション鶴見	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 10月 30日 至:平成 22年 8月 28日

F-8	メゾン柏	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 17 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
F-9	スカイハイツ平針	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
F-10	パシフィックレジデンス目白	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 3 月 28 日 至:平成 26 年 3 月 31 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 27 日 至:平成 21 年 9 月 26 日
F-14	メゾン八千代台	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 26 年 9 月 24 日
F-15	アプレスト葛西	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 26 年 9 月 24 日
L-1	マノア岡本	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 10 月 30 日 至:平成 24 年 10 月 31 日
L-2	ベルウッド	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 11 年 9 月 30 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 12 年 3 月 10 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
L-5	プティ・クール砧	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 4 月 26 日 至:平成 24 年 4 月 25 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
L-7	元麻布プレイス	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 12 月 9 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 18 日 至:平成 26 年 3 月 31 日
L-13	パシフィックレジデンス大井	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 12 月 9 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
L-14	ルート麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 26 年 9 月 24 日

b. 個別不動産等の概要

S-1 パシフィックレビュー新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（ワンルーム：56戸、1LDK：24戸、2LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,176		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	65,176		賃貸戸数	83
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,764.70
(B) 賃貸事業費用 小計	13,014		賃貸面積（㎡）	2,764.70
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	10,862
公租公課	812		敷金等（千円）	21,225
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	203		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	193		取得価格	2,050
信託報酬	800		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,018		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	986		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52,162		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,050
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩10分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-2 パシフィックリビュー芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ダーウィン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ダーウィン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	59,331	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	58,109	賃貸戸数	61	
その他収入	1,222	賃貸可能面積（㎡）	2,209.98	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,538	賃貸面積（㎡）	2,152.94	
管理業務等委託費用	7,730	月額賃料（千円）	10,050	
公租公課	1,619	敷金等（千円）	17,946	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	436	取得年月日	平成16年3月30日	
損害保険料	128	取得価格	1,900	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	11,891	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	4,132	鑑定評価額	1,900	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,792	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	96.8%	期末評価額	1,930	
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、最近では単身者や少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。本物件は、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少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 グレんパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13m ²	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	1,426.85m ²	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		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	23,131	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	22,811	賃貸戸数	24	
その他収入	320	賃貸可能面積（m ² ）	1,211.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,741	賃貸面積（m ² ）	1,104.46	
管理業務等委託費用	3,402	月額賃料（千円）	4,465	
公租公課	423	敷金等（千円）	9,890	
水道光熱費	286	価格等（単位：百万円）		
修繕費	378	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	75	取得価格	1,040	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,209	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,466	鑑定評価額	1,040	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,389	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	88.9%	期末評価額	1,000	
稼働率（面積ベース）	91.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上7階建のマンションです。交通便利性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、築浅である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地と南側隣接地との境界に万年堀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

S-4 フレスカ代々木上原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区上原三丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域
	面積	545.48㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%、150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	787.66㎡	建築時期	平成7年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数17戸（ワンルーム：7戸、1K：6戸、2LDK：1戸、事務所：3戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,138		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	16,955		賃貸戸数	17
その他収入	1,182		賃貸可能面積（㎡）	694.42
(B) 賃貸事業費用 小計	8,327		賃貸面積（㎡）	694.42
管理業務等委託費用	2,587		月額賃料（千円）	3,115
公租公課	880		敷金等（千円）	8,123
水道光熱費	421		価格等（単位：百万円）	
修繕費	778		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	42		取得価格	524
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,343		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	673		鑑定評価額	524
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,810		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	556
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、商店街沿いに低層店舗併用住宅、3階建程度の共同住宅等が連たんする住商混在地域です。本物件は、小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩で5分圏内に位置する地上3階建の主に単身者向けの賃貸用マンションで、外観に高級感があり設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、かつ最寄駅から都心へ25分とアクセスは比較的良好で、周辺には商店等の生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産から南側ブロック塀の一部が越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

S-5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（ワンルーム：30戸）		
PM業務受託者	パ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	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	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	17,953	賃貸可能戸数	30	
その他収入	-	賃貸戸数	30	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,952	賃貸可能面積（㎡）	623.80	
管理業務等委託費用	180	賃貸面積（㎡）	623.80	
公租公課	904	月額賃料（千円）	2,992	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	-	
修繕費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	36	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	600	取得価格	569	
減価償却費	2,033	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	1,197	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,000	鑑定評価額	569	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	610	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へブロック塀の一部とネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				
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。				

S-6 ヴェール喜久井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区喜久井町35			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番34番4）については、112,433分の28,071の共有持分）	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	570.26㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない）	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,099.35㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸（ワンルーム：41戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	17,400	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	17,400	賃貸可能戸数	41	
その他収入	-	賃貸戸数	41	
(B)賃貸事業費用 小計	4,185	賃貸可能面積（㎡）	843.60	
管理業務等委託費用	261	賃貸面積（㎡）	843.60	
公租公課	1,074	月額賃料（千円）	2,900	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	5,800	
修繕費	150	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	67	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	600	取得価格	520	
減価償却費	2,032	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	-	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,214	鑑定評価額	530	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	564	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩で10分圏内に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。仕上げやエントランス周りのグレード等建物品等は、周辺類似の賃貸マンションと比較してやや高い水準にあり、かつ生活上の利便性及び住環境が優れています。				
特記事項				
信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。				

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70m ²	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	1,183.89m ²	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	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,627		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	21,726		賃貸戸数	43
その他収入	901		賃貸可能面積（m ² ）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	10,509		賃貸面積（m ² ）	955.72
管理業務等委託費用	2,541		月額賃料（千円）	3,682
公租公課	1,123		敷金等（千円）	7,154
水道光熱費	298		価格等（単位：百万円）	
修繕費	76		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	65		取得価格	644
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,098		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	705		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,117		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.7%		期末評価額	650
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、鉄道3線が利用可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。				
特記事項				
なし				

S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	14,684		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	14,684		賃貸戸数	23
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	7,024		賃貸面積（㎡）	594.28
管理業務等委託費用	1,844		月額賃料（千円）	2,399
公租公課	322		敷金等（千円）	4,708
水道光熱費	297		価格等（単位：百万円）	
修繕費	209		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	46		取得価格	448
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,223		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	481		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,660		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	438
稼働率（面積ベース）	96.6%			
地域特性 / 物件特性				
「中野通り」沿い地域は、従来、住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩10分圏内に位置する地上11階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。				

S-9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・倉庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,677		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	32,089		賃貸戸数	71
その他収入	1,587		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	21,525		賃貸面積（㎡）	1,787.33
管理業務等委託費用	7,486		月額賃料（千円）	5,152
公租公課	2,720		敷金等（千円）	19,641
水道光熱費	571		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,686		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	140		取得価格	490
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,081		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,238		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,151		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		期末評価額	623
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する、1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。				
特記事項				
1 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱」により拡幅（南西側道路12m、北側道路9m）が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約6m相当、北側道路については現況道路中心線より4.5mセットバックを行っています。信託土地に建物を再築等する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管することができます。				
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。				

S-10 Jステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	607.00m ²	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	2,148.23m ²	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	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	34,624		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	33,872		賃貸戸数	62
その他収入	751		賃貸可能面積（m ² ）	1,835.90
(B)賃貸事業費用 小計	15,739		賃貸面積（m ² ）	1,811.45
管理業務等委託費用	5,693		月額賃料（千円）	5,461
公租公課	948		敷金等（千円）	15,201
水道光熱費	1,299		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,115		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	156		取得価格	700
信託報酬	650		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,696		価格時点	平成15年12月1日
その他賃貸事業費用	179		鑑定評価額	700
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,885		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.4%		期末評価額	623
稼働率（面積ベース）	98.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、高層店舗付共同住宅等が連たんする駅前通りから通じる商業地域です。本物件は、JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩5分圏内に位置する、1・2階部分が店舗・事務所で、3階以上がワンルームの地上9階建の店舗・事務所付賃貸マンションです。住宅部分に関しては、主として法人向けの賃貸用ワンルームマンションで、外観の仕上げグレード及び設備水準は周辺類似のマンションに比較して高く、住環境等に優れています。				
特記事項				
信託不動産の南側に設置されている看板が西側公道に越境しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2（登記簿上の建物所在地）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第1種住居地域、近隣商業地域
	面積	2,864.71㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	5,261.75㎡	建築時期	昭和62年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数208戸（号館 ワンルーム：129戸、号館 ワンルーム：73戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	68,900		賃貸可能戸数	208
貸室賃料・共益費	58,795		賃貸戸数	191
その他収入	10,104		賃貸可能面積（㎡）	4,191.31
(B) 賃貸事業費用 小計	32,030		賃貸面積（㎡）	3,884.52
管理業務等委託費用	6,980		月額賃料（千円）	9,251
公租公課	1,836		敷金等（千円）	34,748
水道光熱費	3,138		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,673		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	302		取得価格	1,260
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	16,160		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,339		鑑定評価額	1,260
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,869		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.8%		期末評価額	1,240
稼働率（面積ベース）	92.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層店舗併用住宅、共同住宅等を中心に戸建住宅も介在する地域です。本物件は、近鉄京都線「伊勢田」駅から徒歩約1分に位置する主として学生向けの地上7階建の賃貸用マンションです。最寄駅から至近で交通利便性に優れ、宇治市の中心部にも比較的近接し、生活環境も良好です。				
特記事項				
1 信託不動産が所在する地域は現在、公共下水処理区域外であり、公共下水道整備計画（分流式）は平成17年度工事予定、平成18年4月供給開始の予定です。なお、1区画につき接続管1本についての負担金は発生しませんが、2本以上の接続管を設置する場合は2本目以降から有償となる予定であり、接続管の本数及び引込み位置等につき協議が必要となります。				
2 信託土地から西側隣接地へのブロック塀の一部が越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。				
3 信託不動産の西側道路は、都市計画道路ですが、事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。				

S-13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸（6号館 ワンルーム：40戸、2DK：9戸、7号館 1K：37戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年6月1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,977		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	21,499		賃貸戸数	70
その他収入	478		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	9,381		賃貸面積（㎡）	1,640.48
管理業務等委託費用	2,081		月額賃料（千円）	3,206
公租公課	704		敷金等（千円）	2,967
水道光熱費	325		価格等（単位：百万円）	
修繕費	742		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	184		取得価格	428
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,703		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	40		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,595		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	81.4%		期末評価額	401
稼働率（面積ベース）	81.3%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。本物件は、JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。 2 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。 3 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。 				

S-14 パシフィックレビュー白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数32戸（1K：22戸、1LDK：7戸、1LDK+S：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	33,109	賃貸可能戸数	32	
貸室賃料・共益費	32,295	賃貸戸数	29	
その他収入	813	賃貸可能面積（㎡）	1,365.74	
(B)賃貸事業費用 小計	11,487	賃貸面積（㎡）	1,252.98	
管理業務等委託費用	3,121	月額賃料（千円）	5,099	
公租公課	349	敷金等（千円）	10,198	
水道光熱費	346	価格等（単位：百万円）		
修繕費	41	取得年月日	平成16年12月2日	
損害保険料	104	取得価格	1,250	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,555	価格時点	平成16年7月12日	
その他賃貸事業費用	968	鑑定評価額	1,200	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,621	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	90.6%	期末評価額	1,110	
稼働率（面積ベース）	91.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
本件土地内西側に幅員約1.6mの歩道状空地を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道状空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				

S-15 グランブルー博多

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数155戸（店舗：2戸、ワンルーム：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸）		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	61,102		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	56,462		賃貸戸数	146
その他収入	4,639		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B)賃貸事業費用 小計	22,669		賃貸面積（㎡）	3,733.75
管理業務等委託費用	5,112		月額賃料（千円）	8,918
公租公課	1,932		敷金等（千円）	6,036
水道光熱費	2,035		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,761		取得年月日	平成16年9月17日
損害保険料	266		取得価格	1,582
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,166		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	1,395		鑑定評価額	1,590
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,432		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.2%		期末評価額	1,600
稼働率（面積ベース）	94.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。本物件は、JR鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。本物件は、築浅であり、設計、品等についても良好です。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われま</p>				
特記事項				
本物件から西側国道（歩道）へ看板照明灯が道路に空中で越境しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	684.31㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数91戸（1K：90戸、事務所・店舗：1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	40,306		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	39,924		賃貸戸数	90
その他収入	381		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B)賃貸事業費用 小計	17,627		賃貸面積（㎡）	2,030.55
管理業務等委託費用	3,988		月額賃料（千円）	6,785
公租公課	2,297		敷金等（千円）	13,813
水道光熱費	674		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,454		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	137		取得価格	952
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,061		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	513		鑑定評価額	961
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,679		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.9%		期末評価額	1,030
稼働率（面積ベース）	98.8%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心に近接し、また生活利便施設への接近性も良好な住宅地として、広く単身者から家族世帯の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。				
特記事項				
なし				

S-17 パークハピオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム+S：27戸、1K：13戸、1LDK：21戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所コミュニティサービス株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	事務所部分：三菱地所コミュニティサービス株式会社 住居部分：株式会社リロケーション・ジャパン	サブリース種別	事務所部分：パス・スルー 住居部分：賃料保証	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	88,359		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	88,359		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	3,400.43
(B) 賃貸事業費用 小計	30,176		賃貸面積（㎡）	3,400.43
管理業務等委託費用	6,867		月額賃料（千円）	14,092
公租公課	3,430		敷金等（千円）	62,503
水道光熱費	1,218		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	230		取得価格	2,725
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,193		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	236		鑑定評価額	2,750
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	58,182		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,830
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、JR京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より5分圏内の中小の事務所ビルや小規模な店舗が立ち並ぶ商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、総戸数63戸、地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-18 パシフィックレビュー天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1K：67戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,750		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	36,416		賃貸戸数	77
その他収入	4,334		賃貸可能面積（㎡）	2,121.74
(B) 賃貸事業費用 小計	19,725		賃貸面積（㎡）	2,087.90
管理業務等委託費用	3,232		月額賃料（千円）	5,907
公租公課	1,056		敷金等（千円）	9,450
水道光熱費	1,086		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,586		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,356		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	1,756		鑑定評価額	991
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,025		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		期末評価額	1,030
稼働率（面積ベース）	98.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が立ち並び住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へ隣地所有のブロック塀基礎が越境しています。今後塀を改築するときは、境界線を越境しないようにする旨の覚書が締結されています。				
2 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。				
3 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっています。この境界点が決まれば本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。				

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：10戸、1K：50戸、1LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,865		賃貸可能戸数	63
賃室賃料・共益費	31,865		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	9,244		賃貸面積（㎡）	1,368.01
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	5,310
公租公課	1,256		敷金等（千円）	5,500
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	110		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,621		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,060
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその附属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、またJR山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数63戸から成る地上12階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、賃室の規模はワンルームについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。				
特記事項				
なし				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,003		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	44,081		賃貸戸数	52
その他収入	922		賃貸可能面積（㎡）	1,743.06
(B) 賃貸事業費用 小計	14,754		賃貸面積（㎡）	1,638.10
管理業務等委託費用	4,214		月額賃料（千円）	7,028
公租公課	965		敷金等（千円）	14,056
水道光熱費	457		価格等（単位：百万円）	
修繕費	146		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	110		取得価格	1,397
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,012		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	1,347		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,249		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.3%		期末評価額	1,430
稼働率（面積ベース）	94.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数54戸から成る地上10階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に良好です。				
特記事項				
なし				

S-21 パシフィックリビュー新宿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（ワンルーム：15戸、1K：33戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,807		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	29,313		賃貸戸数	47
その他収入	1,493		賃貸可能面積（㎡）	1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	12,213		賃貸面積（㎡）	1,187.47
管理業務等委託費用	3,303		月額賃料（千円）	4,802
公租公課	1,482		敷金等（千円）	9,114
水道光熱費	339		価格等（単位：百万円）	
修繕費	855		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	89		取得価格	854
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,871		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	772		鑑定評価額	864
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,593		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.9%		期末評価額	875
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。</p> <p>2 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地（36番1）へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>3 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地（36番1）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>4 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地（36番218）及び北側隣接地（36番226）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p>				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93m ²	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09m ²	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（ワンルーム：23戸、1K：2戸、1DK+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,200		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	51,792		賃貸戸数	63
その他収入	1,407		賃貸可能面積（m ² ）	2,354.20
(B) 賃貸事業費用 小計	20,521		賃貸面積（m ² ）	2,255.51
管理業務等委託費用	5,650		月額賃料（千円）	8,648
公租公課	887		敷金等（千円）	16,202
水道光熱費	460		価格等（単位：百万円）	
修繕費	157		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	170		取得価格	1,657
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,193		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,500		鑑定評価額	1,660
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,679		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.9%		期末評価額	1,660
稼働率（面積ベース）	95.8%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・総武線・つくばエクスプレス線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は築浅であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地北東側隣接地（地番38番8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取決めにより、信託契約締結（平成16年3月26日）から2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとされています。</p>				

S-23 梅田エクセルハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸（事務所:2戸、ワンルーム:411戸、4LDK:1戸）		
PM業務受託者	辰野株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	住居6戸、事務所部分：辰野株式会社 住居406戸部分：シグマジャパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：パス・スルー 住居406戸部分：賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	168,692		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	168,344		賃貸戸数	414
その他収入	347		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	30,945		賃貸面積（㎡）	10,238.24
管理業務等委託費用	2,675		月額賃料（千円）	25,533
公租公課	-		敷金等（千円）	151,391
水道光熱費	363		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	754		取得価格	5,250
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	25,987		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	1,163		鑑定評価額	5,320
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	137,746		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	5,380
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する1階部分が事務所、2階以上が主に学生向けの地上15階建、総戸数414戸からなる賃貸マンションです。本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。また、本物件は築浅であり、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地と南側隣接地(地番：22番12)との間の境界に関しては未確定です。</p> <p>2 南側隣接地(地番：22番12)上の建物の軒、樋等が、また北側隣接地との境界付近の本物件上フェンスに設置された進入防止用扉の支持部分が本物件に越境していますが、確認書等は締結されていません。</p> <p>3 南側隣接地(地番：22番12)との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。</p>				

S-25 パシフィックレジデンス笹塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	1,465.92㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数96戸（1K：62戸、1LDK：34戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	60,692	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	58,519	賃貸可能戸数	96	
その他収入	2,172	賃貸戸数	91	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,136	賃貸可能面積（㎡）	2,855.98	
管理業務等委託費用	6,284	賃貸面積（㎡）	2,704.18	
公租公課	-	月額賃料（千円）	9,695	
水道光熱費	632	敷金等（千円）	19,162	
修繕費	902	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	105	取得年月日	平成17年3月25日	
信託報酬	750	取得価格	1,950	
減価償却費	11,186	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	274	価格時点	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,556	鑑定評価額	1,960	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	94.8%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	94.7%	期末評価額	1,960	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、京王本線「代田橋」駅より徒歩5分圏内、京王本線「笹塚」駅より徒歩8分圏内に位置する総戸数96戸、地上6階建の中層賃貸マンションです。甲州街道及び最寄駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する単身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（4番20）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存しており、当該ブロック塀上において隣地上の建物の出窓の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北側隣地（9番31）から擁壁及びブロック塀の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3 南西側隣地（3番6）上の建物外階段の庇が信託土地へ越境しておりますが、同隣地所有者は、信託受益者との間の訴訟上の和解において、同建物を建て替える場合には、越境部分を収去することを確約しております。</p>				

S-26 パシフィックレジデンス南麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	372.38㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（ワンルーム：35戸、1DK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,001		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	28,961		賃貸戸数	36
その他収入	1,040		賃貸可能面積（㎡）	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	11,557		賃貸面積（㎡）	989.07
管理業務等委託費用	3,487		月額賃料（千円）	5,039
公租公課	-		敷金等（千円）	9,874
水道光熱費	306		価格等（単位：百万円）	
修繕費	581		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	45		取得価格	1,060
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,226		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	1,310		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,443		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		期末評価額	1,050
稼働率（面積ベース）	97.1%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
1 北側道路上のL字溝の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 2 東側道路上の道路標識の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 3 南側隣地（1番124）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存します。 4 西側隣地（6番5）上の建物の屋上に設置されたテレビアンテナが信託土地へ空中で越境しています。 5 南西側隣地（1番134）から土留擁壁の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 6 花壇の土留壁の一部が信託土地から北側道路へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 7 北側道路は都市計画道路に該当し、信託土地の一部（44.91㎡）が当該都市計画道路の区域内に含まれます。				

S-27 パシフィックレジデンス恵比寿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	145.12㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（ワンルーム：25戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,505		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	18,933		賃貸戸数	24
その他収入	572		賃貸可能面積（㎡）	653.04
(B) 賃貸事業費用 小計	8,280		賃貸面積（㎡）	578.71
管理業務等委託費用	2,226		月額賃料（千円）	2,969
公租公課	-		敷金等（千円）	6,066
水道光熱費	207		価格等（単位：百万円）	
修繕費	463		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	30		取得価格	660
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,317		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	434		鑑定評価額	639
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,224		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		期末評価額	639
稼働率（面積ベース）	88.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（29番）との境界線付近において、信託建物に付帯する配管の一部及び北西側隣地上の建物に付帯する配管の一部が、相互に越境しております。また、コンクリート土留の一部が北西側隣地（29番）及び南西側河川へ越境しております。これらの越境について、隣地所有者及び隣地借地権者との間で覚書が締結されております。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p> <p>2 南東側隣地（85番5）の塀の一部が信託土地へ、信託土地からコンクリート土留の一部が南東側隣地（85番5）へ越境しております。当該越境については隣地所有者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p>				

S-28 パシフィックレジデンス目黒西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	278.99㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数20戸（店舗1戸、ワンルーム：16戸、1LDK：3戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	22,538	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	22,538	賃貸可能戸数	20	
その他収入	-	賃貸戸数	19	
(B)賃貸事業費用 小計	5,338	賃貸可能面積（㎡）	701.01	
管理業務等委託費用	1,432	賃貸面積（㎡）	672.62	
公租公課	-	月額賃料（千円）	3,705	
水道光熱費	201	敷金等（千円）	34,732	
修繕費	154	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	32	取得年月日	平成17年3月25日	
信託報酬	600	取得価格	800	
減価償却費	2,784	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	133	価格時点	平成17年1月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,199	鑑定評価額	803	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	95.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	96.0%	期末評価額	803	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する单身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 南側隣地（639番30）上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北側隣地（639番33）上の建物に付帯するコンクリート基礎が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p>				

S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号（A棟）、三丁目9番9号（B棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟：653.16㎡ B棟：366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸（1K：28戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	23,023	賃貸可能戸数	29	
貸室賃料・共益費	22,865	賃貸戸数	27	
その他収入	157	賃貸可能面積（㎡）	949.60	
(B)賃貸事業費用 小計	8,228	賃貸面積（㎡）	887.35	
管理業務等委託費用	2,787	月額賃料（千円）	3,992	
公租公課	-	敷金等（千円）	7,820	
水道光熱費	120	価格等（単位：百万円）		
修繕費	907	取得年月日	平成17年3月25日	
損害保険料	33	取得価格	850	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,632	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	1,147	鑑定評価額	830	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,795	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	93.1%	期末評価額	830	
稼働率（面積ベース）	93.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から西側隣地（97番9、97番8、97番15）に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北西側隣地（96番4）から信託土地に対して、建物に付帯する外階段、鉄柱、タイル等の一部等が越境しております。当該越境については、隣地所有者より念書が差入れられております。</p> <p>3 信託土地東側の一部を構成する道路は建築基準法に定める2項道路に該当しますが、セットバックは未了です。</p> <p>4 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣地（97番15、97番8、97番9）に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。</p> <p>5 A棟2階共用部分とB棟1階共用部分を接続する連絡階段、A棟屋外階段、3階外廊下、B棟屋外階段及び外部通路の屋根、並びにA棟駐輪場の屋根の設置により、B棟については、現状、建ぺい率の制限を超過している可能性があります。</p>				

S-30 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（ワンルーム：31戸、1K：4戸、1LDK：2戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,451	賃貸可能戸数	37	
貸室賃料・共益費	32,224	賃貸戸数	36	
その他収入	4,226	賃貸可能面積（㎡）	1,480.47	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,578	賃貸面積（㎡）	1,444.95	
管理業務等委託費用	7,518	月額賃料（千円）	7,137	
公租公課	-	敷金等（千円）	13,949	
水道光熱費	616	価格等（単位：百万円）		
修繕費	18	取得年月日	平成17年3月15日	
損害保険料	102	取得価格	1,567	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,737	価格時点	平成17年2月1日	
その他賃貸事業費用	8,584	鑑定評価額	1,600	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,872	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	97.3%	期末評価額	1,560	
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われま</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣接地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建て替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しております。</p> <p>3 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しております。</p>				

S-31 パシフィックレビュー京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	197.57㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K:36戸、1LDK:16戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,826	賃貸可能戸数	52	
賃室賃料・共益費	41,826	賃貸戸数	52	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,440.11	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,681	賃貸面積（㎡）	1,440.11	
管理業務等委託費用	2,452	月額賃料（千円）	6,971	
公租公課	-	敷金等（千円）	6,971	
水道光熱費	490	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成17年3月31日	
損害保険料	92	取得価格	1,401	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,503	価格時点	平成17年3月1日	
その他賃貸事業費用	142	鑑定評価額	1,410	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,144	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	1,410	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっておりますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分 69.00 ㎡（東京都中央区京橋二丁目 8 番 66、8 番 67、8 番 68）を所有しています。</p> <p>2 本件土地と各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しております。</p>				

S-33 パシフィックレビュー多摩川

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

S-34 メゾン後樂園

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

(注)私道負担部分(約39.20㎡)を含みます。

S-35 パシフィックリビュー銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（1K:73戸、1SDK:12戸、2LDK:7戸、3DK:2戸）		
PM業務受託者	株式会社トーシン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーシン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 8月12日（111日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,437	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	35,437	賃貸可能戸数	94	
その他収入	-	賃貸戸数	94	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,360	賃貸可能面積（㎡）	2,824.17	
管理業務等委託費用	1,677	賃貸面積（㎡）	2,824.17	
公租公課	-	月額賃料（千円）	9,567	
水道光熱費	65	敷金等（千円）	14,900	
修繕費	38	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	63	取得年月日	平成17年8月12日	
信託報酬	304	取得価格	2,348	
減価償却費	9,897	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	315	価格時点	平成17年7月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,076	鑑定評価額	2,353	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	2,353	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩6分圏内に位置する総戸数94戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、標準以上の建物及び設備仕様を有しています。また、本物件の位置する地域は「築地」駅及び「新富町」駅からの徒歩圏であることから、利便性が高く、これらの要因に着目した職住接近を指向するシングル層やDINKS層を中心とした少人数世帯の賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と東側隣地（10番6）との境界において、隣地側から信託不動産側へ、隣地1階店舗テナントが使用する空調室外機の一部が越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産と東側隣地（10番22）との境界線付近の土地利用等に関し、ブロックフェンスを築造せず、境界線付近の土地利用、緑石ブロック及び共有の門扉の設置並びにお互いの隣地使用等に関する合意書を旧所有者と隣地所有者との間で取り交わしています。当合意書には、信託不動産の所有権を第三者に移転する場合には当事者の地位を譲受人に継承させるものとする旨の規定があります。</p>				

S-36 ルラシオン王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都北区王子一丁目21番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	404.27㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,837.54㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数61戸（1K:60戸、店舗:1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ピー		サブリース種別	住宅部分 : 賃料保証 店舗・駐車場部分 : パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 8月12日（111日） 至:平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	20,996	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	20,996	賃貸戸数	61	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,659.09	
(B)賃貸事業費用 小計	10,537	賃貸面積（㎡）	1,659.09	
管理業務等委託費用	3,055	月額賃料（千円）	5,700	
公租公課	-	敷金等（千円）	6,420	
水道光熱費	79	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1	取得年月日	平成17年8月12日	
損害保険料	43	取得価格	1,027	
信託報酬	304	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,167	価格時点	平成17年7月1日	
その他賃貸事業費用	1,885	鑑定評価額	1,040	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,458	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	1,040	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩3分圏内に位置する総戸数61戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「王子」駅等への接近性については良好であり、周辺には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、生活利便性・都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約34.66㎡）を含みます。

S-37 第6ゼルコバマンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都国分寺市本町四丁目1番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	241㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	967.85㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（1K:32戸、事務所:1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ピー		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17年 8月12日（111日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	10,569		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	10,310		賃貸戸数	29
その他収入	259		賃貸可能面積（㎡）	879.44
(B)賃貸事業費用 小計	4,774		賃貸面積（㎡）	775.37
管理業務等委託費用	1,167		月額賃料（千円）	2,915
公租公課	-		敷金等（千円）	5,814
水道光熱費	82		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	27		取得価格	609
信託報酬	304		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,184		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	5		鑑定評価額	613
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,795		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	87.9%		期末評価額	613
稼働率（面積ベース）	88.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR中央線・西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数33戸からなる地上9階建の賃貸マンションです。また、JR中央線特別快速停車駅の至近に位置し、「新宿」駅等へのアクセスは良好であるほか、住宅地として人気が高い国分寺・国立エリアに属しています。また周辺には多くの大学が存しており、これら大学への接近性も概ね良好です。以上の点から、交通の利便性及び居住環境を重視するビジネスマン・学生等の賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
信託不動産南西隅付近石造の柱及び土台が西側隣地（2823番3）に一部越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				

S-38 パシフィックレビュー早稲田西

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

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

S-40 パシフィックレビュー広尾

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

S-41 コスモ西船橋

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

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸 (1DK : 1戸、1LDK : 44戸、2LDK : 35戸、3LDK : 21戸、4LDK : 3戸)		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	住宅部分 : 賃料保証 駐車場部分 : パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 6月 1日 (183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	113,494		賃貸可能戸数	104
賃室賃料・共益費	113,487		賃貸戸数	104
その他収入	7		賃貸可能面積 (㎡)	5,970.11
(B)賃貸事業費用 小計	28,606		賃貸面積 (㎡)	5,970.11
管理業務等委託費用	41		月額賃料 (千円)	17,460
公租公課	955		敷金等 (千円)	10,000
水道光熱費	-		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	306		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	367		取得価格	3,590
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	26,334		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	84,888		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成17年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		期末評価額	3,500
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来は、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、後背地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的多様なバラエティに富んでいます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の60日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。</p> <p>2 西側隣地より塀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（ワンルーム：1戸、1DK：21戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,504		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	22,586		賃貸戸数	28
その他収入	2,918		賃貸可能面積（㎡）	1,104.50
(B) 賃貸事業費用 小計	11,350		賃貸面積（㎡）	942.09
管理業務等委託費用	3,285		月額賃料（千円）	3,852
公租公課	168		敷金等（千円）	7,710
水道光熱費	303		価格等（単位：百万円）	
修繕費	115		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	69		取得価格	760
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,722		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,085		鑑定評価額	760
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,153		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	84.8%		期末評価額	781
稼働率（面積ベース）	85.3%			
地域特性 / 物件特性				
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。				
特記事項				
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。				

C-3 パシフィックレビュー自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	アール・イー・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・イー・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	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	33,087		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	30,498		賃貸戸数	26
その他収入	2,589		賃貸可能面積（㎡）	1,435.93
(B)賃貸事業費用 小計	12,799		賃貸面積（㎡）	1,326.33
管理業務等委託費用	4,004		月額賃料（千円）	5,436
公租公課	330		敷金等（千円）	8,874
水道光熱費	459		価格等（単位：百万円）	
修繕費	740		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	118		取得価格	1,080
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,243		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	302		鑑定評価額	1,080
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,288		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	92.9%		期末評価額	1,160
稼働率（面積ベース）	92.4%			
地域特性 / 物件特性				
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。				
特記事項				
なし				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（ワンルーム：19戸、1LDK：9戸、2LDK：11戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,891		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	36,280		賃貸戸数	39
その他収入	2,611		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	14,718		賃貸面積（㎡）	1,623.62
管理業務等委託費用	4,430		月額賃料（千円）	6,290
公租公課	278		敷金等（千円）	12,586
水道光熱費	366		価格等（単位：百万円）	
修繕費	182		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	104		取得価格	1,110
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,479		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,276		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,172		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,120
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して、最近では主に単身者や少数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

C-6 ZESTY 池上 A 棟・B 棟

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6 - 1号 (A棟)、8番6 - 2号 (B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (A棟)、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (B棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸 (A棟 1K:2戸、2LDK:7戸、B棟 1K:4戸、2LDK:6戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 6月 1日 (183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	13,943	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	13,041	賃貸可能戸数	19	
その他収入	902	賃貸戸数	17	
(B)賃貸事業費用 小計	6,576	賃貸可能面積 (㎡)	764.84	
管理業務等委託費用	2,190	賃貸面積 (㎡)	692.84	
公租公課	227	月額賃料 (千円)	2,237	
水道光熱費	76	敷金等 (千円)	4,310	
修繕費	286	価格等 (単位:百万円)		
損害保険料	51	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	600	取得価格	381	
減価償却費	2,574	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	569	価格時点	平成15年10月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,366	鑑定評価額	381	
稼働率 (平成17年11月30日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	89.5%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率 (面積ベース)	90.6%	期末評価額	411	
地域特性 / 物件特性				
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				
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。				

C-8 パシフィックレビュー八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（2DK：34戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	31,337	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	30,733	賃貸戸数	37	
その他収入	604	賃貸可能面積（㎡）	2,106.67	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,821	賃貸面積（㎡）	1,946.37	
管理業務等委託費用	4,674	月額賃料（千円）	5,055	
公租公課	863	敷金等（千円）	14,148	
水道光熱費	1,164	価格等（単位：百万円）		
修繕費	825	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	115	取得価格	700	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	7,335	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	242	鑑定評価額	700	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,515	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	92.5%	期末評価額	699	
稼働率（面積ベース）	92.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗（事務所）付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩5分圏内に位置する、1～3階までを店舗・事務所、4階以上を賃貸住宅としている地上9階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは2DKを基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較して相応です。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産南側道路（国道20号線）は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員22mにて、計画決定が昭和36年10月5日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）、地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p>				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町20番2、19番、19番3、20番1、19番1、19番2（登記簿上の建物所在地）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,477.64㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数124戸（3DK：123戸、事務所：1戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	74,752		賃貸可能戸数	124
貸室賃料・共益費	68,785		賃貸戸数	120
その他収入	5,967		賃貸可能面積（㎡）	7,598.40
(B) 賃貸事業費用 小計	30,928		賃貸面積（㎡）	7,350.60
管理業務等委託費用	5,701		月額賃料（千円）	10,697
公租公課	2,820		敷金等（千円）	26,953
水道光熱費	2,819		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,117		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	639		取得価格	1,230
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,768		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,462		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	43,824		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	1,440
稼働率（面積ベース）	96.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近は分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅周辺も過去は都市公団等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件であっても稼働状況は良好です。本物件は名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建の3DKのファミリー向けの賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

C-10 パシフィックレジデンス向陽町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中千種区向陽町三丁目5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸 (1LDK : 40戸)		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 6月 1日 (183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	23,844	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	22,946	賃貸可能戸数	40	
その他収入	898	賃貸戸数	40	
(B)賃貸事業費用 小計	9,179	賃貸可能面積 (㎡)	1,816.00	
管理業務等委託費用	3,533	賃貸面積 (㎡)	1,816.00	
公租公課	612	月額賃料 (千円)	3,605	
水道光熱費	583	敷金等 (千円)	10,017	
修繕費	653	価格等 (単位: 百万円)		
損害保険料	131	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	600	取得価格	454	
減価償却費	2,484	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
その他賃貸事業費用	580	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,665	鑑定評価額	462	
稼働率 (平成17年11月30日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率 (面積ベース)	100.0%	期末評価額	571	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。また、交通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。				
特記事項				
信託土地の南側隣接地 (地番10番5) の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地 (地番10番3) のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。				

C-11 パシフィックレビュー永田町

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

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

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

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	124,116	賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	116,195	賃貸戸数	67	
その他収入	7,921	賃貸可能面積（㎡）	3,485.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	41,837	賃貸面積（㎡）	3,433.18	
管理業務等委託費用	10,660	月額賃料（千円）	18,899	
公租公課	675	敷金等（千円）	43,127	
水道光熱費	963	価格等（単位：百万円）		
修繕費	413	取得年月日	平成16年9月30日	
損害保険料	392	取得価格	3,900	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	20,401	価格時点	平成16年6月7日	
その他賃貸事業費用	8,330	鑑定評価額	3,760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	82,279	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	98.5%	期末評価額	4,040	
稼働率（面積ベース）	98.5%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されております。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路（出入口）設置のため地上権が設定されています。				

C-14 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1K：8戸、1LDK：24戸、2LDK：4戸、3LDK：1戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,817		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	42,492		賃貸戸数	36
その他収入	1,325		賃貸可能面積（㎡）	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	13,566		賃貸面積（㎡）	1,317.47
管理業務等委託費用	4,260		月額賃料（千円）	6,930
公租公課	869		敷金等（千円）	13,326
水道光熱費	496		価格等（単位：百万円）	
修繕費	73		取得年月日	平成16年6月30日
損害保険料	102		取得価格	1,300
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,208		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	556		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,250		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		期末評価額	1,330
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分圏内に位置しており、周辺地域が寮や社宅、中層の賃貸住宅が建ち並ぶ地域であることから、居住環境も比較的良好です。また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われます。本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。				
2 本件土地北西側隣地の万年堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。				
3 本件土地南東側隣地のコンクリート堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート堀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。				

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸（ワンルーム：60戸、1LDK：28戸、1LDK+DEN：9戸、2LDK：11戸、2LDK+DEN：2戸、3LDK：11戸、4LDK：2戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	224,646	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	218,934	賃貸可能戸数	125	
その他収入	5,711	賃貸戸数	120	
(B) 賃貸事業費用 小計	68,790	賃貸可能面積（㎡）	7,078.64	
管理業務等委託費用	21,663	賃貸面積（㎡）	6,850.41	
公租公課	2,906	月額賃料（千円）	37,226	
水道光熱費	2,442	敷金等（千円）	107,956	
修繕費	162	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	542	取得年月日	平成16年12月2日	
信託報酬	750	取得価格	7,920	
減価償却費	35,498	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	4,825	価格時点	平成16年9月15日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	155,855	鑑定評価額	7,990	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	96.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	96.8%	期末評価額	8,120	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び少人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m(最上階は3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道（現況幅員3.37～3.65m）となっており、約0.2mセットバックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分（セットバック部分）は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への上地は、所有者の判断で行なうこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導に基づき決定されます。</p>				

C-16 パシフィックレジデンス天神南

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

C-17 パシフィックレビュー博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1LDK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	18,420	賃貸可能戸数	39	
貸室賃料・共益費	16,936	賃貸戸数	38	
その他収入	1,483	賃貸可能面積（㎡）	1,606.29	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,831	賃貸面積（㎡）	1,564.59	
管理業務等委託費用	1,448	月額賃料（千円）	2,770	
公租公課	506	敷金等（千円）	2,453	
水道光熱費	332	価格等（単位：百万円）		
修繕費	318	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	130	取得価格	420	
信託報酬	450	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,455	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	188	鑑定評価額	424	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,588	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	97.4%	期末評価額	428	
稼働率（面積ベース）	97.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、共同住宅、事務所ビル、営業所が混在する住商混在地域です。本物件はJR鹿児島本線、福岡市営地下鉄「博多」駅まで約1.5kmに位置し、西鉄バス「山王公園」停留所から徒歩約1分に位置する主として単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。				
特記事項				
なし				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（ワンルーム：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	エイブル保証株式会社	サブリース種別	賃料保証（店舗部分はパス・スルー）	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,952	テナント総数	1	
賃室賃料・共益費	17,952	賃貸可能戸数	25	
その他収入	-	賃貸戸数	25	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,043	賃貸可能面積（㎡）	848.24	
管理業務等委託費用	379	賃貸面積（㎡）	848.24	
公租公課	214	月額賃料（千円）	2,992	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	4,500	
修繕費	120	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	56	取得年月日	平成16年12月3日	
信託報酬	500	取得価格	572	
減価償却費	4,477	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	295	価格時点	平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,908	鑑定評価額	572	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	581	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心への近接性を生かした住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩圏に位置し、単身者及び少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、店舗1戸付きの総戸数25戸から成る地上7階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、賃室の規模はワンルームについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p>				

C-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸（ワンルーム：15戸、1LDK：19戸、2LDK：8戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	67,195		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	64,503		賃貸戸数	42
その他収入	2,692		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	23,906		賃貸面積（㎡）	2,067.08
管理業務等委託費用	5,459		月額賃料（千円）	10,718
公租公課	410		敷金等（千円）	22,575
水道光熱費	1,281		価格等（単位：百万円）	
修繕費	47		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	193		取得価格	2,180
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,198		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,816		鑑定評価額	2,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	43,289		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,310
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は渋谷区の南部に位置しており、都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い代官山、広尾、恵比寿等の人気エリアに属しています。本物件は、その中でも近年特に住宅地として、また商業地としても人気の高いブランドイメージを有する代官山エリアに位置しており、東急東横線「代官山」駅から10分圏内に所在する地下1階地上8階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1 本物件南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。				
2 信託土地東側道路は、都市計画道路補助18号線（幅員15m）として計画決定（昭和21年4月25日戦復告第15号）されています。				

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数85戸（1K：41戸、1DK：22戸、2LDK：22戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	小田急不動産株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	82,052	賃貸可能戸数	85	
貸室賃料・共益費	81,452	賃貸戸数	84	
その他収入	599	賃貸可能面積（㎡）	3,003.34	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,818	賃貸面積（㎡）	2,976.93	
管理業務等委託費用	5,772	月額賃料（千円）	13,212	
公租公課	1,311	敷金等（千円）	29,303	
水道光熱費	1,049	価格等（単位：百万円）		
修繕費	62	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	257	取得価格	2,580	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	12,853	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	2,011	鑑定評価額	2,580	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	58,233	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	98.8%	期末評価額	2,680	
稼働率（面積ベース）	99.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっておりますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩10分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上14階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。				
特記事項				
なし				

C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（2DK：41戸、2LDK：7戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	50,356	賃貸可能戸数	48	
貸室賃料・共益費	47,826	賃貸戸数	47	
その他収入	2,529	賃貸可能面積（㎡）	2,214.73	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,282	賃貸面積（㎡）	2,169.68	
管理業務等委託費用	4,831	月額賃料（千円）	7,315	
公租公課	-	敷金等（千円）	14,198	
水道光熱費	395	価格等（単位：百万円）		
修繕費	709	取得年月日	平成17年1月31日	
損害保険料	128	取得価格	1,445	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,617	価格時点	平成17年1月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	1,450	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,073	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	97.9%	期末評価額	1,490	
稼働率（面積ベース）	98.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>パシフィックレジデンス吉祥寺は、JR中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅より徒歩10分圏内に位置する総戸数48戸、地上3階建の低層賃貸マンションです。最寄の「吉祥寺」駅からJR中央快速線にて「新宿」駅まで約14分、「東京」駅へも30分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。 2 信託不動産の境界塀が隣地に越境しておりますが、隣地所有者、隣地賃借人との間で覚書を締結しております。 3 信託不動産西側隣地の物置の軒先が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 4 信託不動産南側隣地の物置の軒樋が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 5 信託不動産西側の位置指定道路に門柱に設置の照明灯が越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。</p>				

C-22 パシフィックレジデンス文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・自動車車庫・自転車駐輪場
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数45戸（1K：3戸、1LDK：20戸、2LDK：18戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	30,557	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	20,316	賃貸可能戸数	45	
その他収入	10,241	賃貸戸数	33	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,610	賃貸可能面積（㎡）	2,117.47	
管理業務等委託費用	8,253	賃貸面積（㎡）	1,630.64	
公租公課	-	月額賃料（千円）	6,335	
水道光熱費	249	敷金等（千円）	14,161	
修繕費	125	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	84	取得年月日	平成17年5月18日	
信託報酬	-	取得価格	1,557	
減価償却費	7,847	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	8,050	価格時点	平成17年2月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,946	鑑定評価額	1,540	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	73.3%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	77.0%	期末評価額	1,580	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、総戸数45戸からなる地上13階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われま				
特記事項				
本物件東南側道路は、都市計画道路（都道437号線（幹線環状道路4号）・幅員25m）として計画決定されています。				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡	容積率 / 建ぺい率	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数87戸（店舗1戸、LDK+S：7戸、1LDK：21戸、1LDK+S：9戸、2DK：3戸、2LDK：30戸、2LDK+S：3戸、3LDK：12戸、4LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	120,216		賃貸可能戸数	87
貸室賃料・共益費	117,556		賃貸戸数	81
その他収入	2,660		賃貸可能面積（㎡）	4,772.69
(B)賃貸事業費用 小計	38,410		賃貸面積（㎡）	4,394.66
管理業務等委託費用	13,308		月額賃料（千円）	19,198
公租公課	-		敷金等（千円）	52,073
水道光熱費	614		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,057		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	214		取得価格	4,710
信託報酬	750		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	19,683		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	2,782		鑑定評価額	4,570
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	81,805		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.1%		期末評価額	4,480
稼働率（面積ベース）	92.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する総戸数87戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発中の「東京ミッドタウンプロジェクト」が平成19年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその後背地としてよい影響を受けるものと思われます。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされております。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p>				

C-24 パシフィックレジデンス高輪

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

C-26 ストーリア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	3,838.02m ²	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（店舗：1戸、1K：39戸、1DK：13戸、1LDK：3戸、2LDK：22戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	86,432		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	86,399		賃貸戸数	77
その他収入	33		賃貸可能面積（m ² ）	2,847.19
(B) 賃貸事業費用 小計	29,162		賃貸面積（m ² ）	2,820.78
管理業務等委託費用	7,185		月額賃料（千円）	13,986
公租公課	-		敷金等（千円）	17,302
水道光熱費	981		価格等（単位：百万円）	
修繕費	33		取得年月日	平成17年4月26日
損害保険料	136		取得価格	3,311
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	20,807		価格時点	平成17年3月20日
その他賃貸事業費用	18		鑑定評価額	3,310
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	57,270		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		期末評価額	3,310
稼働率（面積ベース）	99.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数78戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩1分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本物件の店舗の看板が空中にて国道 246 号線に越境しております。 2 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。</p>				

C-27 パシフィックレビュー長者丸

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

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

C-28 レアール南青山

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

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

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

C-30 パシフィックレビュー神田東

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

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

C-31 メロディハイム新大阪

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

C-32 メロディハイム松原

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

F-1 パシフィックレジデンス桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（ワンルーム：13戸、1LDK：12戸、1LDK+S：18戸、2LDK：14戸、2LDK+S：7戸、2LDK+DEN：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	123,048		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	113,501		賃貸戸数	62
その他収入	9,547		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	36,946		賃貸面積（㎡）	3,850.08
管理業務等委託費用	12,609		月額賃料（千円）	18,155
公租公課	790		敷金等（千円）	45,028
水道光熱費	1,086		価格等（単位：百万円）	
修繕費	388		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	259		取得価格	3,960
信託報酬	1,550		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,073		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,188		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	86,101		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.9%		期末評価額	4,180
稼働率（面積ベース）	94.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者・SOHOからファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上12階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。</p>				

F-2 パシフィックレジデンス目白御留山

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

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60m ²	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	2,416.08m ²	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		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	42,715	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	42,152	賃貸戸数	30	
その他収入	562	賃貸可能面積（m ² ）	2,119.34	
(B)賃貸事業費用 小計	17,041	賃貸面積（m ² ）	1,739.18	
管理業務等委託費用	5,163	月額賃料（千円）	6,794	
公租公課	244	敷金等（千円）	11,489	
水道光熱費	338	価格等（単位：百万円）		
修繕費	545	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	122	取得価格	1,420	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,181	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	846	鑑定評価額	1,420	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,673	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	83.3%	期末評価額	1,420	
稼働率（面積ベース）	82.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
北西側私道部分に西側隣接地所在建物に付属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。				

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,552.86㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、3LDK：16戸）		
PM業務受託者	住商建物株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	住商建物株式会社	サブリース種別	賃料保証	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	31,027	賃貸可能戸数	38	
賃室賃料・共益費	31,027	賃貸戸数	38	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,998.24	
(B)賃貸事業費用 小計	8,253	賃貸面積（㎡）	1,998.24	
管理業務等委託費用	-	月額賃料（千円）	4,893	
公租公課	1,886	敷金等（千円）	10,000	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	787	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	179	取得価格	982	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,799	価格時点	平成15年10月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	982	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,774	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	1,020	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。また、「国士舘大学」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。				
特記事項				
信託土地の南側区道との境界は未確定です。				

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	545.90㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・店舗・事務所・駐車場
	延床面積	3,018.27㎡	建築時期	平成1年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：1戸、2LDK：12戸、3LDK：14戸、事務所：4戸）		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,514		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	42,576		賃貸戸数	30
その他収入	3,938		賃貸可能面積（㎡）	2,471.84
(B) 賃貸事業費用 小計	18,235		賃貸面積（㎡）	2,423.46
管理業務等委託費用	6,257		月額賃料（千円）	6,670
公租公課	2,295		敷金等（千円）	19,383
水道光熱費	1,704		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,345		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	166		取得価格	1,117
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,867		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,278		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	1,210
稼働率（面積ベース）	98.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。本物件は、JR山手線「大塚」駅・東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩5分圏内に位置し、3階以上が住居であるファミリータイプの店舗付賃貸マンションです。交通便利性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。				
特記事項				
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。				

F-6 クレインマンション鶴見

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,003.62㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	3,573.86㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数59戸（2LDK：29戸、3LDK：28戸、店舗2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	49,397	賃貸可能戸数	59	
貸室賃料・共益費	47,730	賃貸戸数	59	
その他収入	1,666	賃貸可能面積（㎡）	3,499.62	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,483	賃貸面積（㎡）	3,499.62	
管理業務等委託費用	6,113	月額賃料（千円）	7,823	
公租公課	1,438	敷金等（千円）	17,175	
水道光熱費	533	価格等（単位：百万円）		
修繕費	430	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	235	取得価格	1,050	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	10,071	価格時点	平成15年10月1日	
その他賃貸事業費用	1,061	鑑定評価額	1,050	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,914	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	1,160	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、最寄駅から徒歩10分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商圈とした店舗需要も一定程度は存します。また、用途地域は準工業地域ですが目立った工場等はなく、戸建住宅やマンション等が連たんする地域であり、住環境も比較的良好です。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。				
特記事項				
1 西側隣地（8番1）から信託不動産へ門扉支柱が越境していますが当該越境物に関して覚書等は締結されていません。 2 信託不動産から西側隣地（8番3）へ万年堀の一部が、西側隣接地から信託不動産へ花壇の一部が、それぞれ越境し、隣地所有者との間で、再建築する場合、越境しないことを確約する旨の覚書が締結されています。				

F-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	千葉県柏市明原二丁目9番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	2,433.10㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,725.19㎡	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（3LDK：43戸、4LDK：8戸、5LDK：5戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,878		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	45,598		賃貸戸数	54
その他収入	2,279		賃貸可能面積（㎡）	4,428.37
(B) 賃貸事業費用 小計	20,368		賃貸面積（㎡）	4,286.13
管理業務等委託費用	7,647		月額賃料（千円）	7,352
公租公課	1,523		敷金等（千円）	19,263
水道光熱費	439		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,494		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	283		取得価格	840
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,885		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	495		鑑定評価額	843
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,510		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		期末評価額	919
稼働率（面積ベース）	96.8%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、戸建住宅・マンション・アパート等の混在する住宅地域です。本物件は、JR常磐線・東武野田線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通便利性に比較的优势、また住環境も比較的良好です。				
特記事項				
信託不動産の雨水排水のための排水溝・配水管が隣接地を通っており越境していますが、当該配水管の設置を目的として、隣接地を承役地、信託土地を要役地とする地役権が設定されています。				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中天白区平針三丁目801番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準住居地域
	面積	1,327.61㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・倉庫
	延床面積	2,442.52㎡	建築時期	平成7年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（3LDK：32戸、店舗4戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社シナジック	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日	（平成17年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	24,910	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	23,035	賃貸戸数	34	
その他収入	1,874	賃貸可能面積（㎡）	2,268.92	
(B)賃貸事業費用 小計	12,147	賃貸面積（㎡）	2,143.00	
管理業務等委託費用	2,090	月額賃料（千円）	3,628	
公租公課	794	敷金等（千円）	12,925	
水道光熱費	949	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,903	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	127	取得価格	554	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,510	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	170	鑑定評価額	554	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,762	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	94.4%	期末評価額	566	
稼働率（面積ベース）	94.5%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する、地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。				
特記事項				
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。				

F-10 パシフィックレジデンス目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸、店舗3戸）		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社		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	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	239,913		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	219,361		賃貸戸数	151
その他収入	20,551		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	110,707		賃貸面積（㎡）	12,330.05
管理業務等委託費用	16,370		月額賃料（千円）	35,852
公租公課	15,885		敷金等（千円）	117,503
水道光熱費	16,707		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,820		取得年月日	平成16年8月30日
損害保険料	852		取得価格	7,350
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	51,128		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	5,343		鑑定評価額	7,280
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	129,205		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.2%		期末評価額	7,190
稼働率（面積ベース）	94.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件の存する「目白」エリアは、画地規模の大きな戸建住宅や中高層のマンションが多く見受けられ、都内でも有数の高級住宅地として有名です。また、付近には、学習院大学や川村学園等が存在し、文教地区としても、旧来から有名なエリアです。本物件は、幹線道路（明治通り）及び都電荒川線軌道敷に面した物件であり、JR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅からの接近性に若干劣るものの、明治通りへの接続性は良好であり、都電荒川線「学習院下」駅にも近接するため、交通利便性は比較的優れているものと思われます。さらに、平成19年には、本物件の付近に東京メトロ13号線「雑司ヶ谷」駅が開設されるため、利便性が大きく向上する予定です。これら「目白」エリアの選考性と交通利便性の将来動向を勘案すると、比較的富裕層に属する都心通勤者・ファミリー等を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の土地の南西角付近の境界が確定されていません。 2 西側区道（通称明治通り）が、都市計画決定されており、信託不動産の西側境界線から約3mの範囲の土地が都市計画道路拡幅予定部分となっています。 3 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境しています。</p>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（1LDK：5戸、2LDK：28戸、3DK+N：14戸、3LDK：107戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	163,518		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	161,826		賃貸戸数	149
その他収入	1,692		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	74,687		賃貸面積（㎡）	8,235.29
管理業務等委託費用	15,569		月額賃料（千円）	26,144
公租公課	11,259		敷金等（千円）	45,130
水道光熱費	1,580		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,693		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	894		取得価格	4,900
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	38,467		価格時点	平成16年8月10日
その他賃貸事業費用	3,722		鑑定評価額	4,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	88,830		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	4,960
稼働率（面積ベース）	96.8%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1 信託不動産は港湾法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。 2 信託不動産は海岸法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「海岸保全区域」に指定され、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為に当たり、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。 3 東京都所有の下水道公共樹が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済です。 4 信託不動産南側隣接地所有のブロック塀基礎部の一部が、敷地内に越境しています。本越境に関しては、実測図に基づき越境物の存在を確認し、再築造する場合には敷地内に収める旨、隣接地所有者との間で覚書を締結済です。 5 信託不動産東側擁壁の北側隣接地境界点付近の法面下端部が、東京都有地に越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。 				

F-12 パシフィックレジデンス白壁東

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

F-13 パシフィックレジデンス堺東

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

F-14 メゾン八千代台

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

F-15 アプレスト葛西

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

F-16 パシフィックレジデンス太秦

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

L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.76㎡	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸 (3LDK : 12戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)		賃貸借の概況 (平成17年11月30日現在)		
運用期間	自:平成17年 6月 1日 (183日) 至:平成17年11月30日	テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	21,620	賃貸可能戸数	12	
貸室賃料・共益費	19,406	賃貸戸数	12	
その他収入	2,214	賃貸可能面積 (㎡)	1,146.45	
(B)賃貸事業費用 小計	13,485	賃貸面積 (㎡)	1,146.45	
管理業務等委託費用	4,787	月額賃料 (千円)	3,135	
公租公課	2,031	敷金等 (千円)	7,418	
水道光熱費	520	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	1,776	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	117	取得価格	590	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	3,169	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	582	鑑定評価額	630	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,134	不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (平成17年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	100.0%	期末評価額	520	
稼働率 (面積ベース)	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。本物件は、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。				
特記事項				
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。				
2 信託不動産の東側道路は、世田谷区の「主要生活道路」の指定を受けており、将来的には12mへの拡幅計画があります。整備時期、計画線等は未定です。本件は、都市計画道路ではありませんが、区独自の計画で、建築、開発計画時には、世田谷区と協議が必要となる場合があります。				
3 信託不動産は世田谷区の「土地区画整理事業を施行すべき区域」として指定された3つの区域の内、「世田谷南部」に該当します。現時点は計画決定段階であり、事業の時期、詳細な区画道路の位置等は未定ですが、この区域内で建築物を建築する際には、制限を受ける可能性があります。				

L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	2,071.08㎡	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（3LDK：6戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,222		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	42,222		賃貸戸数	5
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	16,233		賃貸面積（㎡）	1,140.35
管理業務等委託費用	2,468		月額賃料（千円）	6,390
公租公課	2,227		敷金等（千円）	26,020
水道光熱費	583		価格等（単位：百万円）	
修繕費	343		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	136		取得価格	1,530
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,697		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	175		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,988		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		期末評価額	1,290
稼働率（面積ベース）	85.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が100㎡を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 南西側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。				
2 南東側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。				

L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区払方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸 (2LDK : 1戸、3LDK : 5戸)		
PM業務受託者	株式会社アンクレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アンクレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 6月 1日 (183日) 至:平成17年11月30日		(平成17年11月30日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	32,470	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	31,994	賃貸可能戸数	6	
その他収入	475	賃貸戸数	5	
(B)賃貸事業費用 小計	18,176	賃貸可能面積 (㎡)	1,238.18	
管理業務等委託費用	4,072	賃貸面積 (㎡)	1,105.08	
公租公課	2,271	月額賃料 (千円)	5,873	
水道光熱費	1,565	敷金等 (千円)	23,492	
修繕費	3,423	価格等 (単位: 百万円)		
損害保険料	144	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	600	取得価格	970	
減価償却費	5,661	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
その他賃貸事業費用	436	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,293	鑑定評価額	970	
稼働率 (平成17年11月30日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	83.3%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率 (面積ベース)	89.3%	期末評価額	947	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。外観のグレードの高さのみならず、地下にはトランクルームを全住戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。				
特記事項				
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。				

L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸（2LDK：8戸、3LDK：6戸、4LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメン ト		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメン ト		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	36,899		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	35,699		賃貸戸数	16
その他収入	1,200		賃貸可能面積（㎡）	2,090.40
(B)賃貸事業費用 小計	15,384		賃貸面積（㎡）	1,890.00
管理業務等委託費用	4,893		月額賃料（千円）	6,176
公租公課	2,400		敷金等（千円）	20,120
水道光熱費	410		価格等（単位：百万円）	
修繕費	795		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	138		取得価格	1,000
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,338		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	807		鑑定評価額	1,000
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,514		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		期末評価額	1,120
稼働率（面積ベース）	90.4%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、3階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りのJR山手線「目黒」駅から約1.5km圏、東急目黒線「不動前」駅から約1.0km圏に位置しており最寄駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から東側近隣境界線の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p>				

L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目37番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	819.30㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00㎡	建築時期	平成2年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（2LDK：5戸、3LDK：5戸、8LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アセットウェーブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アセットウェーブ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	22,558	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	21,623	賃貸可能戸数	11	
その他収入	935	賃貸戸数	9	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,155	賃貸可能面積（㎡）	1,304.49	
管理業務等委託費用	2,748	賃貸面積（㎡）	1,122.53	
公租公課	1,584	月額賃料（千円）	3,345	
水道光熱費	574	敷金等（千円）	9,367	
修繕費	1,567	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	117	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	600	取得価格	684	
減価償却費	5,299	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	662	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,403	鑑定評価額	687	
稼働率（平成17年11月30日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	81.8%	調査の基準となる時点	平成17年11月30日	
稼働率（面積ベース）	86.1%	期末評価額	703	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。本物件は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。				
特記事項				
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。				
2 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。				

L-6 西荻窪アーベインホームズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	1,874.48㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	4,247.32㎡	建築時期	平成1年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（2LDK：12戸、3LDK：16戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		（平成17年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,440		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	50,186		賃貸戸数	27
その他収入	3,254		賃貸可能面積（㎡）	2,982.68
(B) 賃貸事業費用 小計	21,860		賃貸面積（㎡）	2,900.03
管理業務等委託費用	7,920		月額賃料（千円）	7,845
公租公課	3,385		敷金等（千円）	15,822
水道光熱費	759		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,190		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	329		取得価格	1,050
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,990		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	685		鑑定評価額	1,070
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,580		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		期末評価額	1,190
稼働率（面積ベース）	97.2%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんのする住宅地域です。本物件は、JR中央線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。				
特記事項				
なし				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、三丁目5番7号（B棟）、三丁目5番11号（C棟）、三丁目6番26号（D棟）、三丁目6番24号（E棟）、三丁目6番22号（F棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場（A・B・D棟） 共同住宅・駐車場・店舗（C棟） 共同住宅（E棟） 居宅・車庫（F棟）
	延床面積	A棟：2,430.22㎡ B棟：1,622.01㎡ C棟：2,644.92㎡ D棟：2,513.24㎡ E棟：593.99㎡ F棟：346.10㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建（A棟）、4階建（B棟）、5階建（C棟）、3階建（D棟）、3階建（E棟）、3階建（F棟）		
	賃貸可能戸数	総戸数 41 戸（店舗：1 戸、1LDK：5 戸、2LDK：2 戸、3LDK：15 戸、4LDK：8 戸、5LDK：8 戸、6LDK：2 戸）		
	PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年11月30日現在）	
運用期間	自：平成17年 6月 1日（183日） 至：平成17年11月30日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	274,370		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	274,370		賃貸戸数	39
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	7,382.62
(B)賃貸事業費用 小計	74,377		賃貸面積（㎡）	7,150.09
管理業務等委託費用	19,221		月額賃料（千円）	48,495
公租公課	-		敷金等（千円）	195,270
水道光熱費	3,827		価格等（単位：百万円）	
修繕費	5,398		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	390		取得価格	10,270
信託報酬	750		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	29,997		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	14,791		鑑定評価額	9,550
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	199,993		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成17年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.1%		期末評価額	9,550
稼働率（面積ベース）	96.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟（総戸数41戸、地上3から5階建）から構成される低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にありますが、通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・近隣住民に対し宣明しています。</p> <p>2 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地（233番13、登記名義人：大蔵省）があります。なお、当該土地との境</p>				

界は未確定です。

- 3 北側隣地（38番27）との境界は未確定です。
- 4 北側隣地（38番24）の擁壁が信託土地へ越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されていません。
- 5 信託土地から東側隣地（38番13・230番1）に対して、コンクリートの敷石の一部が越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されていません。

L-9 パシフィックレジデンス上目黒

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

L-10 パシフィックレジデンス代々木公園

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

L-11 ウィンザーハウス広尾

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

L-12 SOHO北青山

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

(注)私道負担部分(約13.0㎡)を含みます。

L-13 パシフィックレジデンス大井

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

L-14 ルート麻布十番

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

c. 建物状況評価の概要

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

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	パシフィックリビュー新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成 15 年 10 月 6 日
S-2	パシフィックリビュー芝大門		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-12	ボーン宇治		該当なし	-	70,240	1,140,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館		該当なし	-	64,500	540,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-14	パシフィックリビュー白金台		該当なし	-	3,520	400,000	平成 16 年 7 月 8 日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成 16 年 8 月 18 日
S-16	Jステージ方南町		該当なし	-	96,150	606,000	平成 16 年 9 月 29 日
S-17	パークハビオ京橋		該当なし	-	19,340	1,110,000	平成 16 年 9 月 16 日
S-18	パシフィックリビュー天神橋		該当なし	-	53,280	490,000	平成 16 年 9 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		該当なし	-	3,280	425,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		該当なし	-	3,510	415,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-21	パシフィックリビュー新宿東		該当なし	-	28,640	340,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		該当なし	-	4,160	650,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-23	梅田エクセルハイツ		該当なし	-	25,480	2,950,000	平成 17 年 1 月 5 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚		該当なし	-	45,060	740,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布		該当なし	-	21,360	323,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東		該当なし	-	16,970	212,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西		該当なし	-	14,320	175,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目		該当なし	-	19,950	240,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	4,040	500,000	平成 17 年 2 月 18 日
S-31	パシフィックリビュー京橋		該当なし	-	4,710	515,000	平成 17 年 3 月 7 日
S-33	パシフィックリビュー多摩川		該当なし	-	6,550	606,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-34	メゾン後楽園		該当なし	-	2,830	229,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-35	パシフィックリビュー銀座東		該当なし	-	7,380	771,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-36	ルラシオン王子		該当なし	-	4,330	446,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-37	第6ゼルコバマンション		該当なし	-	3,110	278,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-38	パシフィックリビュー早稲田西		該当なし	-	4,770	450,000	平成 17 年 8 月 8 日
S-39	K C21 ビル		該当なし	-	68,330	625,000	平成 17 年 10 月 17 日
S-40	パシフィックリビュー広尾		該当なし	-	5,820	546,000	平成 17 年 11 月 11 日
S-41	コスモ西船橋		該当なし	-	56,030	411,000	平成 17 年 10 月 12 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	パシフィックリビュー自由が丘		該当なし	-	2,450	627,000	平成 15 年 11 月 27 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島		該当なし	-	3,030	430,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟		該当なし	-	2,720	220,000	平成 15 年 10 月 9 日
C-8	パシフィックリビュー八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町		該当なし	-	10,420	540,000	平成 15 年 12 月 18 日

C-11	パシフィックレビュー永田町		該当なし	-	1,730	287,000	平成 16 年 4 月 26 日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋		該当なし	-	5,340	942,000	平成 17 年 2 月 3 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成 16 年 9 月 3 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成 16 年 6 月 1 日
C-15	アパートメンツ西麻布		該当なし	-	31,190	2,790,000	平成 16 年 9 月 13 日
C-16	パシフィックレジデンス天神南		該当なし	-	6,150	836,000	平成 16 年 9 月 28 日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南		該当なし	-	4,200	422,000	平成 16 年 9 月 28 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町		該当なし	-	1,700	230,000	平成 16 年 8 月 13 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山		該当なし	-	4,890	723,000	平成 16 年 8 月 25 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		該当なし	-	6,950	962,000	平成 16 年 9 月 10 日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺		該当なし	-	76,170	436,000	平成 17 年 1 月 14 日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石		該当なし	-	2,560	602,000	平成 17 年 4 月 22 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町		該当なし	-	47,520	1,550,000	平成 17 年 1 月 31 日
C-24	パシフィックレジデンス高輪		該当なし	-	16,770	728,000	平成 17 年 3 月 14 日
C-26	ストーリーア三軒茶屋		該当なし	-	6,000	868,000	平成 17 年 3 月 28 日
C-27	パシフィックレビュー長者丸		該当なし	-	7,130	818,000	平成 17 年 7 月 11 日
C-28	レアル南青山		該当なし	-	2,230	231,000	平成 17 年 8 月 18 日
C-29	マーレ		該当なし	-	3,670	559,000	平成 17 年 9 月 8 日
C-30	パシフィックレビュー神田東		該当なし	-	5,110	736,000	平成 17 年 9 月 1 日
C-31	メロディハイム新大阪		該当なし	-	72,900	652,000	平成 17 年 10 月 12 日
C-32	メロディハイム松原		該当なし	-	48,270	416,000	平成 17 年 10 月 12 日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘		該当なし	-	35,976	1,146,200	平成 15 年 10 月 6 日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山		該当なし	-	2,910	460,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川		該当なし	-	1,770	515,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ		該当なし	-	63,430	620,000	平成 15 年 11 月 11 日
F-5	アルス新大塚		該当なし	-	59,710	700,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-6	クレインマンション鶴見		該当なし	-	89,350	990,000	平成 15 年 10 月 17 日
F-8	メゾン柏		該当なし	-	39,410	960,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-9	スカイハイツ平針		該当なし	-	29,460	560,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-10	パシフィックレジデンス目白		該当なし	-	200,410	3,790,000	平成 16 年 8 月 11 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦		該当なし	-	243,050	2,940,000	平成 16 年 9 月 10 日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東		該当なし	-	3,640	670,000	平成 17 年 6 月 28 日
F-13	パシフィックレジデンス堺東		該当なし	-	4,050	739,000	平成 17 年 9 月 13 日
F-14	メゾン八千代台		該当なし	-	79,840	1,046,000	平成 17 年 10 月 12 日
F-15	アプレスト葛西		該当なし	-	29,670	440,000	平成 17 年 10 月 12 日
F-16	パシフィックレジデンス太秦		該当なし	-	46,970	769,000	平成 17 年 10 月 12 日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		該当なし	-	59,800	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート		該当なし	-	47,620	470,000	平成 15 年 11 月 25 日
L-5	プティ・クール砧		該当なし	-	50,750	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ		該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成 15 年 11 月 27 日
L-7	元麻布ブレイス		該当なし	-	192,490	2,635,000	平成 17 年 1 月 31 日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒		該当なし	-	28,500	392,000	平成 17 年 3 月 30 日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園		該当なし	-	41,730	850,000	平成 17 年 7 月 19 日
L-11	ウインザーハウス広尾		該当なし	-	4,220	778,000	平成 17 年 7 月 21 日
L-12	SOHO北青山		該当なし	-	1,960	222,000	平成 17 年 8 月 17 日
L-13	パシフィックレジデンス大井		該当なし	-	65,030	850,000	平成 17 年 8 月 1 日
L-14	ルート麻布十番		該当なし	-	40,310	591,000	平成 17 年 10 月 12 日

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

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

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

d . 地震リスク診断報告の概要

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

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	パシフィックレビュー新川	14.8	平成 15 年 12 月 12 日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	12.5	平成 15 年 12 月 5 日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成 15 年 12 月 17 日
S-4	フレスカ代々木上原	12.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成 15 年 12 月 17 日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成 15 年 12 月 12 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成 15 年 12 月 5 日
S-10	Jステージ南浦和	14.8	平成 15 年 12 月 17 日
S-12	ボーン宇治	: 4.7 : 4.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	6 号館 : 1.4 7 号館 : 2.4	平成 15 年 12 月 1 日
S-14	パシフィックレビュー白金台	12.6	平成 16 年 7 月 12 日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成 16 年 8 月 6 日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成 16 年 9 月 7 日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成 16 年 9 月 10 日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	10.2	平成 16 年 9 月 15 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成 16 年 8 月 10 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成 16 年 8 月 10 日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	14.5	平成 16 年 8 月 10 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成 16 年 8 月 10 日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成 17 年 1 月 14 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成 17 年 1 月 25 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成 17 年 1 月 25 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成 17 年 1 月 28 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成 17 年 1 月 28 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成 17 年 1 月 25 日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	13.3	平成 17 年 2 月 10 日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成 17 年 3 月 3 日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	14.4	平成 17 年 7 月 4 日
S-34	メゾン後樂園	14.4	平成 17 年 7 月 1 日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	13.8	平成 17 年 7 月 4 日
S-36	ルラシオン王子	14.5	平成 17 年 7 月 4 日
S-37	第 6 ゼルコパマンション	12.9	平成 17 年 7 月 5 日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	14.5	平成 17 年 7 月 27 日
S-39	K C 21ビル	5.5	平成 17 年 9 月 16 日
S-40	パシフィックレビュー広尾	13.3	平成 17 年 10 月 31 日
S-41	コスモ西船橋	18.1	平成 17 年 10 月 4 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	パシフィックレビュー自由が丘	16.9	平成 15 年 12 月 1 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成 15 年 12 月 1 日
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	9.3	平成 15 年 12 月 1 日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17.0	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	7.1	平成 15 年 12 月 5 日
C-11	パシフィックレビュー永田町	14.2	平成 16 年 4 月 6 日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成 16 年 4 月 22 日

C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成 16 年 9 月 7 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成 16 年 5 月 31 日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成 16 年 9 月 7 日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	2.6	平成 16 年 9 月 15 日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	3.2	平成 16 年 9 月 15 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成 16 年 8 月 10 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成 16 年 8 月 18 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成 16 年 9 月 10 日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	8.8	平成 17 年 1 月 11 日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成 17 年 4 月 6 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成 17 年 1 月 25 日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成 17 年 3 月 7 日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成 17 年 3 月 18 日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	10.4	平成 17 年 7 月 1 日
C-28	レアル南青山	8.6	平成 17 年 8 月 12 日
C-29	マーレ	10.4	平成 17 年 8 月 31 日
C-30	パシフィックレビュー神田東	13.1	平成 17 年 8 月 23 日
C-31	メロディハイム新大阪	11.3	平成 17 年 10 月 4 日
C-32	メロディハイム松原	5.3	平成 17 年 10 月 4 日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	16.0	平成 15 年 12 月 17 日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	10.5	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成 15 年 12 月 1 日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成 15 年 12 月 17 日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成 15 年 12 月 1 日
F-8	メゾン柏	13.0	平成 15 年 12 月 10 日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成 15 年 12 月 1 日
F-10	パシフィックレジデンス目白	13.6	平成 16 年 8 月 4 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成 16 年 9 月 21 日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	9.1	平成 17 年 6 月 15 日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	5.1	平成 17 年 9 月 6 日
F-14	メゾン八千代台	14.8	平成 17 年 10 月 5 日
F-15	アprest葛西	21.2	平成 17 年 10 月 3 日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	4.2	平成 17 年 10 月 4 日
L-1	マノア岡本	12.4	平成 15 年 12 月 11 日
L-2	ベルウッド	14.1	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14.0	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成 15 年 12 月 1 日
L-5	プティ・クール砧	14.6	平成 15 年 12 月 11 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	13.2	平成 15 年 12 月 10 日
L-7	元麻布ブレイス	8.7	平成 17 年 1 月 25 日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	平成 17 年 3 月 30 日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	10.0	平成 17 年 7 月 13 日
L-11	ウインザーハウス広尾	10.1	平成 17 年 7 月 19 日
L-12	SOHO北青山	9.5	平成 17 年 8 月 12 日
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成 17 年 7 月 28 日
L-14	ルート麻布十番	13.7	平成 17 年 10 月 6 日
	ポートフォリオ PML	5.3	

e. 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本書の提出日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
グランフォルム市ヶ谷払 方町(東京都新宿区)	空調機交換工事	自 平成 18 年 4 月 至 平成 18 年 4 月	33	-	-
パシフィックレジデンス高輪 (東京都港区)	エクササイズルーム改修	自 平成 18 年 2 月 至 平成 18 年 2 月	6	-	-
アパートメント西麻布(東京 都港区)	エントランスホール改修	自 平成 18 年 1 月 至 平成 18 年 1 月	6	-	-
ドミトリー原町田(東京都町 田市)	共用廊下鉄部塗装工事	自 平成 18 年 1 月 至 平成 18 年 1 月	3	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は 40,973 千円であり、当期費用に区分された修繕費 76,867 千円と併せ、117,840 千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
グランフォルム市ヶ谷払 方町(東京都新宿区)	住戸設備等更新工事(フロー リング化、キッチン・浴室改 修、洗濯機・乾燥機交換)	自 平成 17 年 10 月 至 平成 17 年 10 月	5,614
グランフォルム市ヶ谷払 方町(東京都新宿区)	住戸設備等更新工事(フロー リング化)	自 平成 17 年 10 月 至 平成 17 年 11 月	2,834
グランフォルム市ヶ谷払 方町(東京都新宿区)	居室増設改修工事	自 平成 17 年 7 月 至 平成 17 年 8 月	2,755
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成 17 年 6 月 至 平成 17 年 11 月	29,768
合計			40,973

(ハ) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

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

f . 保有資産に係る賃貸の状況（平成 17 年 11 月 30 日現在）

（イ）賃貸状況の概要

保有資産に係る不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡） （注 1）	賃貸面積（㎡） （注 2）	稼働率（%） （注 3）	テナントの総数 （注 4）	賃貸可能戸数 （注 5）	賃貸事業収入 （千円） （注 6）	対総賃貸事業収入 比率 （注 7）
S-1	パシフィックリビュー新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	65,176	1.5%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	2,209.98	2,152.94	97.4%	1	63	59,331	1.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	1,104.46	91.1%	1	27	23,131	0.5%
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	694.42	100.0%	1	17	18,138	0.4%
S-5	レオバレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	17,953	0.4%
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0%	1	41	17,400	0.4%
S-7	エスコート上池袋	979.04	955.72	97.6%	1	44	22,627	0.5%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.28	96.6%	1	24	14,684	0.3%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,787.33	97.6%	1	73	33,677	0.8%
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,811.45	98.7%	1	63	34,624	0.8%
S-12	ボーン宇治	4,191.31	3,884.52	92.7%	1	208	68,900	1.6%
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	2,016.96	1,640.48	81.3%	1	86	21,977	0.5%
S-14	パシフィックリビュー白金台	1,365.74	1,252.98	91.7%	1	32	33,109	0.8%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,733.75	94.4%	1	155	61,102	1.4%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	2,030.55	98.8%	1	91	40,306	0.9%
S-17	パークハビオ京橋	3,400.43	3,400.43	100.0%	1	63	88,359	2.1%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	2,121.74	2,087.90	98.4%	1	78	40,750	1.0%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	1,368.01	100.0%	1	63	31,865	0.8%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,638.10	94.0%	1	54	45,003	1.1%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	1,219.08	1,187.47	97.4%	1	48	30,807	0.7%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,255.51	95.8%	1	65	53,200	1.3%
S-23	梅田エクセルハイツ	10,238.24	10,238.24	100.0%	1	414	168,692	4.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,704.18	94.7%	1	96	60,692	1.4%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	989.07	97.1%	1	37	30,001	0.7%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	578.71	88.6%	1	26	19,505	0.5%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	672.62	96.0%	1	20	22,538	0.5%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	887.35	93.4%	1	29	23,023	0.5%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	1,480.47	1,444.95	97.6%	1	37	36,451	0.9%
S-31	パシフィックリビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	41,826	1.0%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0%	1	98	24,532	0.6%
S-34	メゾン後楽園	770.11	744.38	96.7%	1	31	13,790	0.3%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0%	1	94	35,437	0.8%
S-36	ルラシオン王子	1,659.09	1,659.09	100.0%	1	61	20,996	0.5%
S-37	第 6 ゼルコパマンション	879.44	775.37	88.2%	1	33	10,569	0.2%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	1,450.16	1,280.39	88.3%	1	63	10,199	0.2%
S-39	K C 2 1 ビル	2,716.11	2,488.18	91.6%	1	79	7,200	0.2%
S-40	パシフィックリビュー広尾	1,733.63	0.00	0.0%	1	76	-	-
S-41	コスモ西船橋	1,417.72	1,217.62	85.9%	1	70	2,845	0.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0%	1	104	113,494	2.7%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	942.09	85.3%	1	33	25,504	0.6%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	1,435.93	1,326.33	92.4%	1	28	33,087	0.8%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,623.62	100.0%	1	39	38,891	0.9%
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	764.84	692.84	90.6%	1	19	13,943	0.3%
C-8	パシフィックリビュー八王子	2,106.67	1,946.37	92.4%	1	40	31,337	0.7%
C-9	グランドハイツ日比野	7,598.40	7,350.60	96.7%	1	124	74,752	1.8%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	1,816.00	100.0%	1	40	23,844	0.6%
C-11	パシフィックリビュー永田町	1,056.09	1,008.28	95.5%	1	23	35,307	0.8%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	2,912.54	95.8%	1	65	57,552	1.4%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,433.18	98.5%	1	68	124,116	2.9%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	1,352.02	1,317.47	97.4%	1	37	43,817	1.0%
C-15	アパートメンツ西麻布	7,078.64	6,850.41	96.8%	1	125	224,646	5.3%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	3,179.96	2,327.72	73.2%	1	56	36,260	0.9%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	1,606.29	1,564.59	97.4%	1	39	18,420	0.4%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	848.24	848.24	100.0%	1	25	17,952	0.4%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	2,067.08	2,067.08	100.0%	1	42	67,195	1.6%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	2,976.93	99.1%	1	85	82,052	1.9%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	2,214.73	2,169.68	98.0%	1	48	50,356	1.2%

C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	1,630.64	77.0%	1	45	30,557	0.7%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,772.69	4,394.66	92.1%	1	87	120,216	2.8%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,868.83	1,753.88	93.8%	1	30	39,832	0.9%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	2,847.19	2,820.78	99.1%	1	78	86,432	2.0%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	2,889.43	2,079.51	72.0%	1	71	40,625	1.0%
C-28	レアル南青山	782.33	209.35	26.8%	1	13	3,000	0.1%
C-29	マーレ	1,930.70	1,803.29	93.4%	1	38	8,237	0.2%
C-30	パシフィックレビュー神田東	2,544.25	2,544.25	100.0%	1	64	15,815	0.4%
C-31	メロディハイム新大阪	2,885.45	2,473.11	85.7%	1	70	3,981	0.1%
C-32	メロディハイム松原	1,826.15	1,667.50	91.3%	1	53	2,748	0.1%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,077.88	3,850.08	94.4%	1	66	123,048	2.9%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1,679.94	1,582.48	94.2%	1	19	32,998	0.8%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,739.18	82.1%	1	36	42,715	1.0%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	31,027	0.7%
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,423.46	98.0%	1	31	46,514	1.1%
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,499.62	100.0%	1	59	49,397	1.2%
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,286.13	96.8%	1	56	47,878	1.1%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,143.00	94.5%	1	36	24,910	0.6%
F-10	パシフィックレジデンス目白	13,069.70	12,330.05	94.3%	1	162	239,913	5.7%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	8,235.29	96.8%	1	154	163,518	3.9%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	2,709.97	1,799.62	66.4%	1	33	16,372	0.4%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	3,246.81	310.21	9.6%	1	50	2,027	0.0%
F-14	メゾン八千代台	3,506.54	3,092.72	88.2%	1	39	5,953	0.1%
F-15	アプレスト葛西	2,177.89	1,942.71	89.2%	1	29	2,876	0.1%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	3,201.93	3,201.93	100.0%	1	48	3,937	0.1%
L-1	マノア岡本	1,146.45	1,146.45	100.0%	1	12	21,620	0.5%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,140.35	85.1%	1	6	42,222	1.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,105.08	89.3%	1	6	32,470	0.8%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,890.00	90.4%	1	18	36,899	0.9%
L-5	プティ・クール砧	1,304.49	1,122.53	86.1%	1	11	22,558	0.5%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,900.03	97.2%	1	28	53,440	1.3%
L-7	元麻布プレイス	7,382.62	7,150.09	96.9%	1	41	274,370	6.5%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1,473.68	1,375.95	93.4%	1	16	24,629	0.6%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1,545.36	1,233.72	79.8%	1	6	18,797	0.4%
L-11	ウインザーハウス広尾	2,172.91	2,172.91	100.0%	1	12	35,490	0.8%
L-12	SOHO北青山	862.98	787.08	91.2%	1	10	10,635	0.3%
L-13	パシフィックレジデンス大井	2,322.37	1,906.80	82.1%	1	22	17,775	0.4%
L-14	ルート麻布十番	2,156.93	1,785.94	82.8%	1	26	5,493	0.1%
合計		237,124.18	218,566.94	92.2%	95	5,383	4,243,900	100.0%

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

- (注1) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しております。
- (注4) 「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注5) 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人(サブリース業者)が転貸可能な戸数を記載しています。
- (注6) 「賃貸事業収入」は、当期末に保有する各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。
- (注7) 「対総賃貸事業収入比率」は、当期末に保有する各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」の割合(小数点第2位を四捨五入)をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では、本投資法人の資産運用の実績がない平成15年以前の稼働率は記載していません。

(ロ)稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末	平成17年 9月末	平成17年 10月末	平成17年 11月末
S-1	パシフィックリビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	86.8%	88.1%	93.6%	92.4%	95.0%	97.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	69.6%	70.8%	72.0%	82.4%	85.3%	91.1%
S-4	フレスカ代々木上原	79.1%	79.1%	79.1%	95.8%	100.0%	100.0%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	93.7%	95.8%	97.9%	97.4%	95.0%	97.6%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%
S-9	ドミトリー原町田	87.7%	86.2%	93.9%	93.9%	96.4%	97.6%
S-10	Jステージ南浦和	97.6%	97.6%	98.4%	94.7%	100.0%	98.7%
S-11	シティフォーラム上本郷	93.7%	92.9%	92.5%	92.6%	90.1%	-
S-12	ボーン宇治	96.1%	95.7%	95.7%	93.1%	93.1%	92.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	93.8%	89.7%	87.6%	87.6%	86.3%	81.3%
S-14	パシフィックリビュー白金台	96.0%	96.0%	96.0%	100.0%	97.4%	91.7%
S-15	グランブル博多	95.5%	96.1%	94.9%	95.5%	95.6%	94.4%
S-16	Jステージ方南町	97.2%	97.2%	94.0%	96.8%	98.0%	98.8%
S-17	パークハピオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	98.8%	94.8%	97.5%	100.0%	98.8%	98.4%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	88.0%	96.4%	97.7%	100.0%	100.0%	94.0%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	93.6%	97.5%	93.0%	95.0%	95.0%	97.4%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	93.7%	98.6%	95.8%	98.1%	95.8%	95.8%
S-23	梅田エクセルハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	95.8%	96.7%	92.6%	91.7%	91.4%	94.7%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	91.7%	92.1%	86.7%	97.5%	94.6%	97.1%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	92.0%	97.0%	95.8%	95.8%	92.8%	88.6%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	96.0%	96.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	86.7%	69.7%	79.9%	100.0%	100.0%	93.4%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	45.5%	63.5%	73.7%	74.7%	87.8%	97.6%
S-31	パシフィックリビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-34	メゾン後楽園	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-36	ルラシオン王子	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-37	第6ゼルコバマンション	-	-	85.2%	82.3%	85.0%	88.2%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	-	-	-	29.5%	73.6%	88.3%
S-39	KC21ビル	-	-	-	-	91.6%	91.6%
S-40	パシフィックリビュー広尾	-	-	-	-	-	0.0%
S-41	コスモ西船橋	-	-	-	-	-	85.9%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	82.1%	85.4%	82.5%	79.6%	85.8%	85.3%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	79.2%	79.2%	79.3%	86.9%	89.9%	92.4%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	83.8%	94.1%	94.1%	96.9%	96.9%	100.0%
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	93.9%	87.5%	87.5%	87.5%	90.6%	90.6%
C-7	ワコーレ東日暮里	96.1%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	-
C-8	パシフィックリビュー八王子	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%	92.4%
C-9	グラントハイツ日比野	97.5%	99.1%	98.4%	97.6%	97.7%	96.7%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	92.5%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-11	パシフィックリビュー永田町	91.6%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	49.2%	56.3%	69.1%	75.3%	88.6%	95.8%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	96.7%	96.8%	96.1%	97.6%	98.5%	98.5%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	96.9%	94.5%	100.0%	100.0%	92.2%	97.4%
C-15	アパートメント西麻布	93.3%	92.5%	92.5%	95.4%	93.8%	96.8%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	64.3%	62.5%	64.3%	67.8%	66.1%	73.2%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	92.5%	95.0%	97.5%	95.0%	94.9%	97.4%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	97.6%	89.8%	89.8%	100.0%	100.0%	100.0%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	98.2%	100.0%	98.2%	97.5%	97.5%	99.1%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	98.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	6.9%	24.6%	39.1%	56.7%	67.7%	77.0%

C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	86.7%	86.3%	91.5%	90.0%	96.5%	92.1%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	83.3%	86.6%	83.6%	84.1%	84.1%	93.8%
C-26	ストーリア三軒茶屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	-	-	54.9%	63.3%	70.7%	72.0%
C-28	レアール南青山	-	-	-	26.8%	26.8%	26.8%
C-29	マーレ	-	-	-	-	-	93.4%
C-30	パシフィックレビュー神田東	-	-	-	-	100.0%	100.0%
C-31	メロディハイム新大阪	-	-	-	-	-	85.7%
C-32	メロディハイム松原	-	-	-	-	-	91.3%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	94.2%	94.9%	92.9%	93.8%	96.7%	94.4%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	87.5%	89.1%	86.4%	78.8%	86.7%	94.2%
F-3	パシフィックレジデンス新川	93.6%	93.6%	87.2%	80.8%	77.2%	82.1%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	98.0%	98.0%	95.0%	95.0%	95.0%	98.0%
F-6	クレインマンション鶴見	95.1%	92.0%	91.9%	95.2%	96.1%	100.0%
F-8	メゾン柏	96.3%	98.4%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%
F-9	スカイハイツ平針	91.7%	88.9%	88.9%	91.7%	94.5%	94.5%
F-10	パシフィックレジデンス目白	91.4%	91.0%	91.4%	91.8%	92.5%	94.3%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	91.4%	93.2%	92.5%	92.6%	94.4%	96.8%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	-	-	28.0%	33.8%	43.0%	66.4%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	-	-	-	-	0.0%	9.6%
F-14	メゾン八千代台	-	-	-	-	-	88.2%
F-15	アプレスト葛西	-	-	-	-	-	89.2%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	-	-	-	-	-	100.0%
L-1	マノア岡本	100.0%	82.6%	82.6%	91.3%	82.6%	100.0%
L-2	ベルウッド	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%	85.1%	85.1%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	89.3%	89.3%	70.4%	70.4%	89.3%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	84.7%	84.7%	79.7%	84.0%	89.1%	90.4%
L-5	ブティ・クール砧	83.3%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	86.1%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%
L-7	元麻布ブレイス	86.2%	87.9%	93.9%	96.2%	94.4%	96.9%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	93.4%	87.9%	87.9%	82.5%	87.9%	93.4%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	-	-	67.6%	67.6%	79.8%	79.8%
L-11	ウインザーハウス広尾	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
L-12	SOHO北青山	-	-	-	89.0%	91.2%	91.2%
L-13	パシフィックレジデンス大井	-	-	-	86.4%	82.1%	82.1%
L-14	ルート麻布十番	-	-	-	-	-	82.8%
	全運用不動産稼働率	91.4%	92.1%	91.2%	91.6%	91.6%	92.2%

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

g. 主要テナントに関する情報

(イ) 主要テナント

平成 17 年 11 月 30 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布ブレイス	賃貸面積(m ²)	29,714.52
年間賃料(千円)(注)	1,503,206		
契約満了日	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布ブレイス	平成18年7月31日 平成18年4月30日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年5月31日 平成18年3月31日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年3月31日	

テナント名	藤和不動産流通サービス株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 Jステージ方南町 パシフィックレビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦	賃貸面積(m ²)	24,667.27
年間賃料(千円)(注)	1,014,270		
契約満了日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 Jステージ方南町 パシフィックレビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦	平成18年 3月31日 平成18年 3月31日 平成17年12月31日 平成17年12月31日 平成17年12月31日 平成18年 4月30日 平成18年 3月31日 平成18年 4月30日 平成17年12月31日	

(注) 年間賃料は月額賃料を 12 倍したものです。

(ロ) 主要テナントを含む上位 10 テナント

主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%) (注)
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田	29,714.52	13.6

	バシフィックレジデンス笹塚 バシフィックレジデンス南麻布 バシフィックレジデンス恵比寿東 バシフィックレジデンス目黒西 バシフィックレジデンス広尾三丁目 バシフィックレジデンス湯島 バシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布プレイス		
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 Jステージ方南町 バシフィックレビュー新宿東 バシフィックレジデンス神田岩本町 ZESTY池上A棟・B棟 バシフィックレジデンス桜丘 クレインマンション鶴見 バシフィックレジデンス芝浦	24,667.27	11.3
東急リパブル株式会社	バシフィックレビュー早稲田西 アルス新大塚 バシフィックレジデンス目白 バシフィックレジデンス堺東	16,344.11	7.5
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	バシフィックレジデンス千石 バシフィックレビュー永田町 バシフィックタワー乃木坂 バシフィックレジデンス文京千石 バシフィックレビュー長者丸 レアール南青山 バシフィックレジデンス新川 目黒ヒルサイドコート ウインザーハウス広尾	15,105.14	6.9
エスピーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 バシフィックレビュー京橋 バシフィックレジデンス天神南 バシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 バシフィックレジデンス白壁東	14,716.42	6.7
株式会社シナジック	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	13,378.12	6.1
トータルハウジング株式会社	ヴェール喜久井町 エスコート上池袋 コスモ西船橋 ストーリア三軒茶屋 メゾン八千代台 アプレスト葛西 ルート麻布十番	12,659.09	5.8
エイブル保証株式会社	バシフィックレビュー新川 バシフィックレジデンス湯島三丁目 メゾン後楽園 バシフィックレジデンス文京音羽 バシフィックレジデンス人形町	11,695.44	5.4
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	4.7
東京建物不動産販売株式会社	バシフィックレジデンス向陽町 アパートメンツ西麻布	8,666.41	4.0
合計		157,184.76	71.9

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

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。

基本方針

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

（イ）ポートフォリオ構築方針

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

a. 用途

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

（ ）物件とテナントの分散

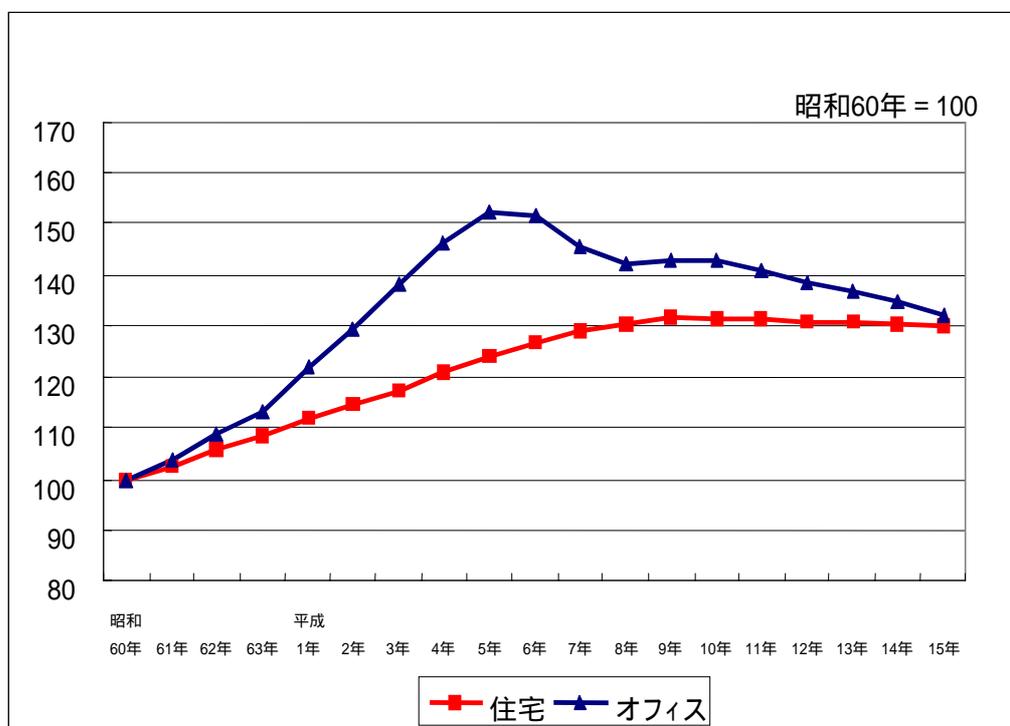
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

（ ）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」

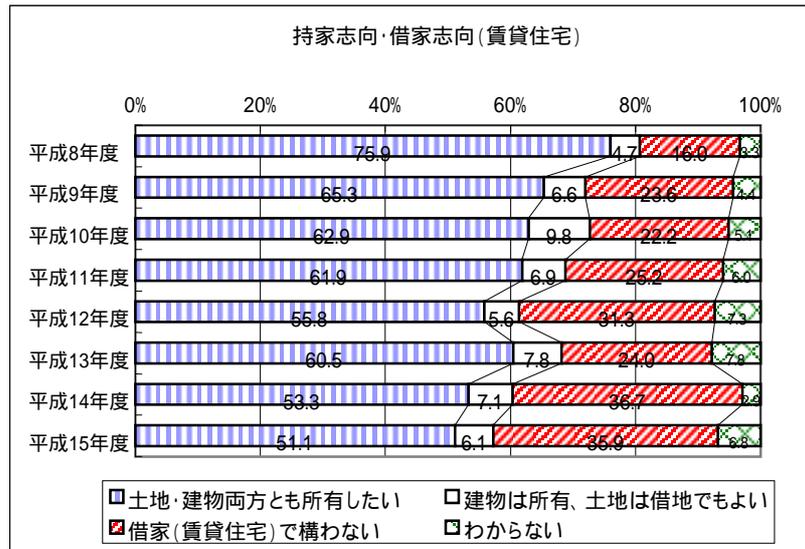
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和 60 年の数値を 100 とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

() 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と考えられます。

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

< 持家志向・借家志向（賃貸住宅）の推移 >



（出所）国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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

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

（ ） 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。

（ ） 不動産売買市場における流動性

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

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

b. 目標ポートフォリオ

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

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

（注2）首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県等の1都3県を指します。

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

指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

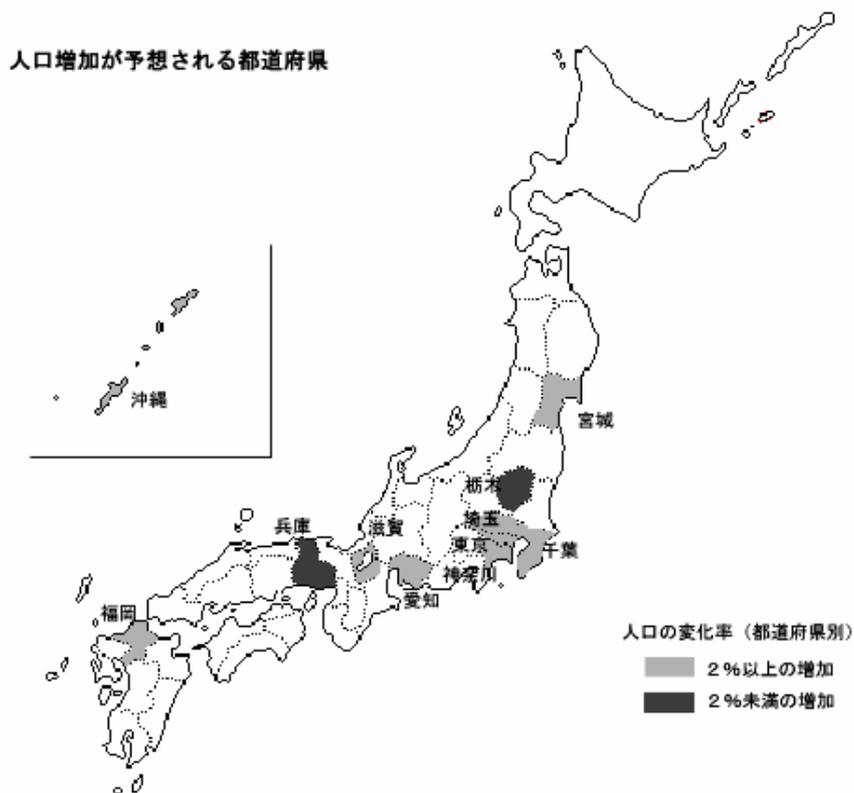
(注5) 各物件毎に対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等を基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

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

() 首都圏重視型ポートフォリオ

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

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



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

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

() 住宅総合型ポートフォリオ

本投資法人は、原則として、賃貸住宅を投資対象不動産とします。但し、主として賃貸住宅とし

て利用されている不動産であっても、その一部が事務所及び商業施設の用途として利用されている不動産を含みます。

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

<資産運用会社が想定する典型的なライフステージ>

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

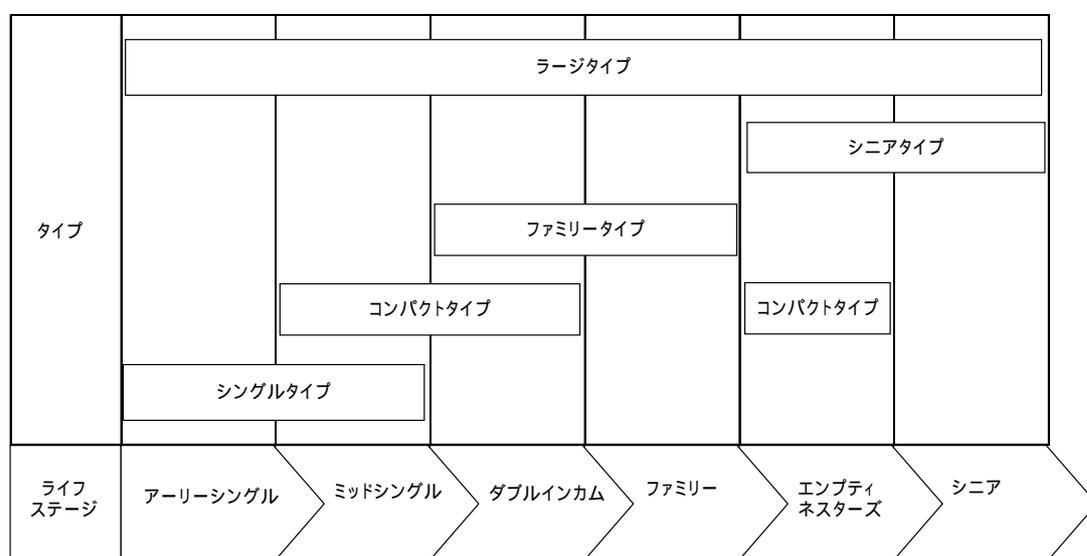
資産運用会社では、対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等によって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

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

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

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
シニアタイプ (SE)	<p><主たるライフステージ> エンブティネスターズ、シニア</p> <p><主たる居住者> 高齢者</p> <p><市場の特徴> 高齢者世帯数の増加及びサービスニーズの多様化から、需要が顕在化しており、今後の成長が大きく見込まれる市場です。</p> <p><主たる投資対象地域> 首都圏及び政令指定都市等</p> <p><望ましい周辺環境> 閑静、治安が良好、コミュニティ施設に近接又は具備</p>

<各タイプによるライフステージへの対応>



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

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

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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

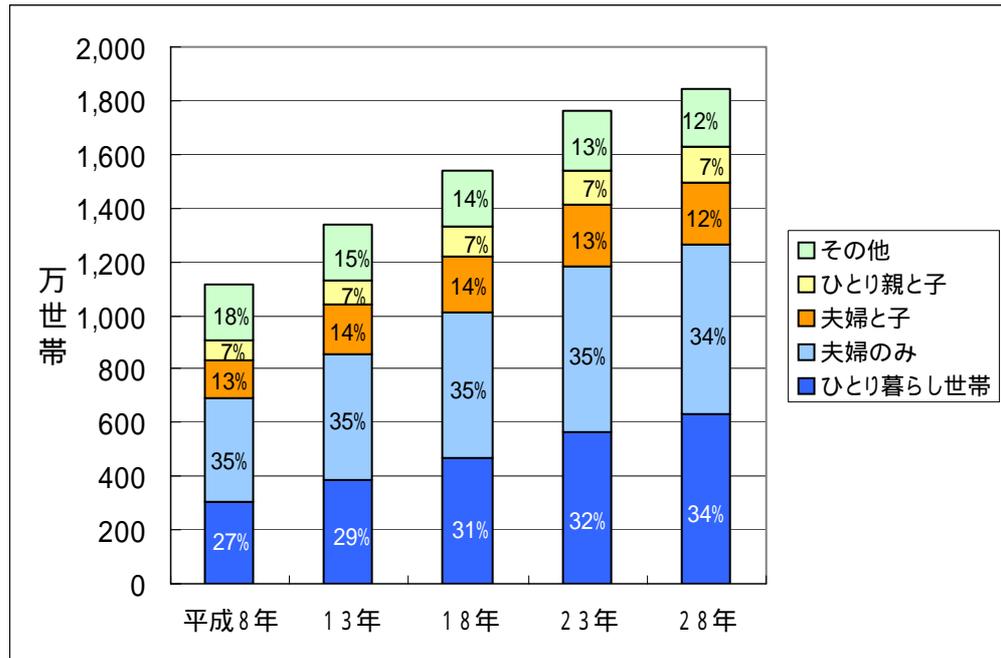
「1(2、3)DK」：主たる居室1(2、3)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅

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

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

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

<世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計>



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

(注) 上記グラフは、上記資料から抽出した数値をグラフ化したものです。

(ロ) 成長性の確保

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

a. 内部成長方針

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

() 管理運営コスト削減の推進

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

() 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

b. 外部成長方針

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

() 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「運用方針 (ホ) 開発案件への投資」をご参照下さい。)

運用方針

(イ) 資産区分

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

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

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

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

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

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

(ロ) 築年数

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

(ハ) 投資対象不動産等の取得基準

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

項目	取得基準
立地	原則として、駅からの距離は徒歩10分(注)以内とします。
1物件当たりの投資規模	<p>原則として、1物件当たりの、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資金額を5億円(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)以上とします。 ・専有面積を500㎡以上とします。
1戸当たりの専有面積	原則として、1戸当たりの専有面積を20㎡以上とします。但し、物件毎に地域の市場を考慮の上、判断します。

構造	原則として、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。
権利関係	<p>（ ）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。</p> <p>（ ）土地所有については、原則、所有権、借地権、定期借地権とします。</p>
運営形態	<p>居住者のライフスタイルに対応した「トータルライフサポート」を目的とし、通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下についても物件の特性を考慮し投資を行います。</p> <p>（ ）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。</p> <p>（ ）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。</p> <p>（ ）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。</p> <p>（ ）有料老人ホーム及び介護施設等：独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。原則として、バックアップオペレーターを用意すること等により、当該オペレーターが退去した後も継続して一括賃貸可能な物件又は他の用途に転用可能な物件に投資を行います。</p>

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

（二）デュー・ディリジェンスにおける調査項目

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

調査項目		分析事項
経済的調査	市場調査	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
	オペレーター調査	オペレーターの財務状況、信用度 オペレーターの事業運営能力 事業環境及びオペレーターの競争力
	収益関係	建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	街路の状況、主要交通機関からの利便性 利便施設、官公署からの接近性 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	建物構造、築年数、施行業者等 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） 緊急修繕の必要性 他の用途、運営形態への転用

調査項目		分析事項
物理的調査	耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震PML（予想最大損失率）値（後記「(ト) 付保方針 b.」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係
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 入居者とマスターリース先との契約関係やその内容 入退居に伴う一時金の授受の方法 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 道路法に基づく道路占用許可 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号、その後の改正を含みます。）、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 借地権に関するの対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分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

調査項目		分析事項
法的調査		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、競争力あるコアアセットの取得手法の拡大を図るべく、第三者が開発中の不動産について、以下の条件に合致する場合には、当該不動産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該不動産を取得することにより生じるリスクを十分に勘案した上で投資を行うことがあります。

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

- a. 契約どおりの建物が竣工していることを確認した後に引渡しを受けることを条件とした予約購入契約の締結が可能であり、完工・引渡しのリスクを回避できること。
- b. 当該不動産の企画・仕様が本投資法人の投資基準に合致しているとともに、ポートフォリオの構築上においても有用であると見込まれること。
- c. 当該不動産の賃貸住宅市場を調査・分析し、竣工後のテナント確保が十分可能と判断できること。

（ヘ）不動産管理・運営方針

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

a. PM業務受託者選定における基準

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

- ・経験及び実績
- ・組織及び体制
- ・財務基盤
- ・当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
- ・リーシング・ケイパビリティ（新規テナント募集能力）の高さ

- ・当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・物件に関するレポート（事業計画・報告書作成）能力
- ・テナントからのクレーム対応における迅速性・適時性・適切性
- ・建物及び住宅設備の管理及び保全能力
- ・報酬手数料の水準

b. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

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

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

c. PM業務受託者の評価

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

d. ブランド戦略

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

(ト) 付保方針

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

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関する

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

（チ）売却方針

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

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

（リ）財務方針

a．借入れ及び投資法人債

- （ ）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第2条第3項第1号（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に規定する適格機関投資家に限るものとしします。
- （ ）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。

b. 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) 開示方針

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

(ル) 現預金等の管理方針

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

(ロ) その他

a. 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。

b. その他

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

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。

(イ) 主要投資対象の特定資産（規約第 12 条）

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

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。投信法施行令第 3 条第 1 号に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
 - (i) 不動産
 - (ii) 地上権及び土地の賃借権
- e. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- h. 証券取引法第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する有価証券（不動産を裏付資産とするものに限り、）

(ロ) 主要投資対象以外の特定資産（規約第 13 条）

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

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

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 運用方針 (ハ) 投資対象不動産等の取得基準」

をご参照下さい。

(ロ)種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「1.投資方針 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)。

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

利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)第67条の15及び租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第1項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている「配当可能額」の90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

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

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

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

4. 投資制限

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ます。但し、借入れ先は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家に限るものとします (規約第 19 条)。

a. 借入れの目的

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るために借入れを行います。

b. 借入金の限度額

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

c. 借入金の使途

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

d. 担保の提供

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

(ニ) 投資法人債発行制限

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

a. 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

b. 投資法人債発行の限度額

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

c. 投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項

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

d. 担保の提供

上記 a.乃至 c.の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保と

して提供することができるものとします。

b. その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ) 他のファンドへの投資

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

(ハ) 集中投資

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