

平成 17 年 11 月 9 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号  
日本レジデンシャル投資法人

代表者名  
執行役員 山内 章  
(コード番号：8962)

問合せ先  
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社  
取締役 高野 剛  
(TEL：03-5251-8528)

### 資産の取得に関するお知らせ

日本レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記の通り、資産の取得を決定いたしましたのでお知らせ致します。

記

#### 1. 取得の概要

##### (1) 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権

|      | 物件名称           | 取得価格（注 1）<br>（百万円） |
|------|----------------|--------------------|
| 物件 1 | パシフィックリビュー横濱関内 | 1,950              |
| 物件 2 | パシフィックリビュー入谷   | 1,190              |
| 物件 3 | K 2            | 393                |
| 物件 4 | フラッツ大倉山        | 895                |
| 物件 5 | ピアネット夕留        | 2,782              |
| 物件 6 | Z E S T Y 駒澤大学 | 393                |
| 物件 7 | Z E S T Y 代々木  | 377                |
| 物件 8 | Z E S T Y 西新宿  | 436                |
| 物件 9 | Z E S T Y 経堂   | 344                |
|      | 合計             | 8,760              |

(注 1) 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。

(注 2) 上記物件 1 乃至物件 2 の各物件の名称は、現在、物件 1 から順にアジュール横濱関内、アルディール入谷ですが、本投資法人による各物件取得後、遅滞なく、上記の各物件名称に変更する予定です。

##### (2) 受益権譲渡契約締結日

平成 17 年 11 月 9 日

##### (3) 取得予定日

平成 18 年 3 月 31 日までの間で売主（以下(4)参照）と本投資法人が別途合意する日

##### (4) 取得先

有限会社ゼスティ

※詳細については後記「3. 取得先の概要」参照

##### (5) 取得資金

取得資金については、借入金又は自己資金による予定です。

## 2. 取得予定資産の詳細

### 物件1：パシフィックリビュー横濱関内

#### (1) 取得の概要

|           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | パシフィックリビュー横濱関内（注）（本項において、以下「本物件」といいます）               |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                       |
| (3) 取得価額  | 1,950,000,000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） |

（注）現名称はアジュール横濱関内ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

#### (2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 首都圏（注）における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に資するため。                                                                                                                                                                                          |
| (2) 物件の特色 | 本物件は、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅から徒歩4分圏内に位置する、総戸数102戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。<br>本物件は、横浜市の主要ビジネス街及び商業中心地である「関内」地区に位置し、「横浜」駅及び東京都南西部へのアクセス及び最寄駅への近接性は良好です。また、本物件が接面する市道沿道には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が建ち並び、生活利便性も良好です。<br>本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び小人数世帯等の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われま。 |

（注）首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

## (3) 取得資産の内容

|               |              |                                                                                            |
|---------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |              | 信託不動産                                                                                      |
| 受託者名          |              | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                                              |
| 当該信託を特定できる名称等 |              | パシフィックリビュー横濱関内                                                                             |
| 信託期間          |              | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                                                                  |
| 所在地(注1)       |              | 神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番、17番、18番1、18番2、19番1、20番、太田町一丁目11番2、11番4(地番)<br>神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地(住居表示) |
| 交通            |              | 横浜高速鉄道「日本大通り」駅 徒歩4分<br>横浜市営地下鉄「関内」駅 徒歩5分<br>JR根岸線「関内」駅 徒歩6分                                |
| 土地            | 所有形態         | 所有権                                                                                        |
|               | 用途地域(注2)     | 商業地域                                                                                       |
|               | 地積(注1)       | 497.58㎡                                                                                    |
|               | 容積率/建ぺい率(注3) | 600%/80%                                                                                   |
| 建物            | 所有形態         | 所有権                                                                                        |
|               | 種類(注2)       | 共同住宅                                                                                       |
|               | 延床面積(注1)     | 2,702.28㎡                                                                                  |
|               | 建築時期(注1)     | 平成16年8月                                                                                    |
|               | 構造(注1)       | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建                                                                         |
| 取得価額          |              | 1,950,000,000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。)                                      |
| 評価方法          | 評価方法         | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                                                         |
|               | 鑑定評価額        | 1,950,000,000円                                                                             |
|               | 価格時点         | 平成17年10月1日                                                                                 |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)  | 1                                                                                          |
|               | 賃貸可能戸数       | 総戸数102戸、うち1R:1戸、1K:100戸、1DK:1戸                                                             |
|               | 賃貸戸数         | 98戸                                                                                        |
|               | 総賃貸可能面積(㎡)   | 2,359.60㎡                                                                                  |
|               | 総賃貸面積(㎡)     | 2,272.58㎡                                                                                  |
|               | 月額賃料(千円)(注6) | 8,753千円                                                                                    |
|               | 敷金等(千円)(注7)  | 15,753千円                                                                                   |
|               | 稼働率(戸数ベース)   | 96.1%(注8)                                                                                  |
|               | 稼働率(面積ベース)   | 96.3%(注8)                                                                                  |
| その他特筆すべき事項    |              | なし                                                                                         |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 8,230,000円                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 再調達価格                | 779,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML値                 | 19.7%                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件2：パシフィックレビュー入谷

(1) 取得の概要

|           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | パシフィックレビュー入谷（注）（本項において、以下「本物件」といいます）                 |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                       |
| (3) 取得価額  | 1,190,000,000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） |

（注）現名称はアルディール入谷ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 東京23区（都心主要5区を除く（注））における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (2) 物件の特色 | 本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数49戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。<br>本物件は、店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域内に位置します。最寄り駅のほかJR山手線「鶯谷」駅からも徒歩4分圏内にあり、両駅の利用が可能であるとともに、最寄り駅への近接性に優れ、また、都心部への交通アクセス・近接性にも優れることから、通勤の利便性は良好です。また、日用品等を扱う各種店舗、金融機関等の商業施設との位置関係も概ね良好です。築後約1年の建物であり、内外装等の仕上げ及び室内の設備は、標準的な水準以上にあります。<br>本物件は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が良好であることから、都心で働く単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。 |

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

## (3) 取得資産の内容

|               |                          |                                                          |
|---------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |                          | 信託不動産                                                    |
| 受託者名          |                          | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                            |
| 当該信託を特定できる名称等 |                          | パシフィックリビュー入谷                                             |
| 信託期間          |                          | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                                |
| 所在地(注1)       |                          | 東京都台東区下谷一丁目12番7、12番8、12番70(地番)<br>東京都台東区下谷一丁目13番7号(住居表示) |
| 交通            |                          | 東京メトロ日比谷線「入谷」駅 徒歩4分<br>JR山手線「鶯谷」駅 徒歩4分                   |
| 土地            | 所有形態                     | 所有権                                                      |
|               | 用途地域(注2)                 | 商業地域                                                     |
|               | 地積(注1)                   | 311.47 m <sup>2</sup>                                    |
|               | 容積率/建ぺい率(注3)             | 600%/80%                                                 |
| 建物            | 所有形態                     | 所有権                                                      |
|               | 種類(注2)                   | 共同住宅                                                     |
|               | 延床面積(注1)                 | 1,984.18 m <sup>2</sup>                                  |
|               | 建築時期(注1)                 | 平成16年12月                                                 |
| 構造(注1)        | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建       |                                                          |
| 取得価額          |                          | 1,190,000,000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。)    |
| 評価方法          | 評価方法                     | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                       |
|               | 鑑定評価額                    | 1,190,000,000円                                           |
|               | 価格時点                     | 平成17年10月1日                                               |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)              | 1                                                        |
|               | 賃貸可能戸数                   | 総戸数49戸、うち1DK:27戸、1LDK:14戸、2LDK:8戸                        |
|               | 賃貸戸数                     | 46戸                                                      |
|               | 総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 1,826.54 m <sup>2</sup>                                  |
|               | 総賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 1,690.85 m <sup>2</sup>                                  |
|               | 月額賃料(千円)(注6)             | 5,673千円                                                  |
|               | 敷金等(千円)(注7)              | 10,940千円                                                 |
|               | 稼働率(戸数ベース)               | 93.9%(注8)                                                |
|               | 稼働率(面積ベース)               | 92.6%(注8)                                                |
| その他特筆すべき事項    |                          | なし                                                       |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 3,970,000円                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 再調達価格                | 540,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML値                 | 14.3%                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件3：K2

(1) 取得の概要

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | K2（本項において、以下「本物件」といいます）                            |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                     |
| (3) 取得価額  | 393,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 東京23区（都心主要5区を除く（注））における投資比率を高めることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に資するため。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、JR山手線・京浜東北線「西日暮里」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数22戸からなる地下1階地上11階建の賃貸マンションです。</p> <p>「不忍通り」沿いの中高層店舗付共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に存します。最寄り駅のほか東京メトロ千代田線「千駄木」駅からも徒歩8分圏内にあり、両駅の利用が可能であるとともに、最寄り駅への近接性に優れ、また、都心主要中心部への交通アクセスにも優れることから、交通利便性及び生活利便性は良好です。</p> <p>本物件は、都心中心部への近接性や生活利便性を選好し、都心の中心的な商業・ビジネスエリアに通勤する単身者やファミリー層等の需要が見込まれ、相応の競争力を有すると思われまます。</p> |

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

## (3) 取得資産の内容

|               |              |                                                         |
|---------------|--------------|---------------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |              | 信託不動産                                                   |
| 受託者名          |              | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                           |
| 当該信託を特定できる名称等 |              | K 2                                                     |
| 信託期間          |              | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                               |
| 所在地(注1)       |              | 東京都文京区千駄木四丁目314番1、314番32(地番)<br>東京都文京区千駄木四丁目1番21号(住居表示) |
| 交通            |              | JR山手線・京浜東北線「西日暮里」駅 徒歩8分<br>東京メトロ千代田線「千駄木」駅 徒歩8分         |
| 土地            | 所有形態         | 所有権                                                     |
|               | 用途地域(注2)     | 商業地域                                                    |
|               | 地積(注1)       | 177.71㎡                                                 |
|               | 容積率/建ぺい率(注3) | 600%/80%                                                |
| 建物            | 所有形態         | 所有権                                                     |
|               | 種類(注2)       | 共同住宅・事務所                                                |
|               | 延床面積(注1)     | 1,107.00㎡                                               |
|               | 建築時期(注1)     | 平成4年9月                                                  |
|               | 構造(注1)       | 鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根地下1階付11階建                               |
| 取得価額          |              | 393,000,000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。)     |
| 評価方法          | 評価方法         | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                      |
|               | 鑑定評価額        | 393,000,000円                                            |
|               | 価格時点         | 平成17年10月1日                                              |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)  | 1                                                       |
|               | 賃貸可能戸数       | 総戸数22戸、うち事務所：1戸、1R：18戸、1LDK：1戸、2K：1戸、3LDK+N：1戸          |
|               | 賃貸戸数         | 18戸                                                     |
|               | 総賃貸可能面積(㎡)   | 808.52㎡                                                 |
|               | 総賃貸面積(㎡)     | 703.33㎡                                                 |
|               | 月額賃料(千円)(注6) | 2,151千円                                                 |
|               | 敷金等(千円)(注7)  | 5,440千円                                                 |
|               | 稼働率(戸数ベース)   | 81.8%(注8)                                               |
| 稼働率(面積ベース)    | 87.0%(注8)    |                                                         |
| その他特筆すべき事項    |              | なし                                                      |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 34,270,000円                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                         | 再調達価格                | 246,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML値                 | 18.7%                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件4：フラッツ大倉山

(1) 取得の概要

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | フラッツ大倉山（本項において、以下「本物件」といいます）                       |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                     |
| (3) 取得価額  | 895,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 首都圏（注）における投資比率を高めることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に資するため。                                                                                                                                                                                                                                    |
| (2) 物件の特色 | 本物件は、東急東横線「大倉山」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数64戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。<br>幹線道路沿いの中層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域に存します。最寄り駅への近接性は良好であり、鉄道等の交通機関の利用により横浜市中心部及び東京都心部へのアクセスが容易であるとともに、当該幹線道路沿いを中心に小売・飲食店舗等が存するほか、最寄り駅周辺には商業施設が集積しており、生活利便性は良好です。<br>本物件は、居住環境の快適性・生活利便性・都心への近接性等を重視する単身者の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。 |

（注）首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。



## (3) 取得資産の内容

|               |                          |                                                      |
|---------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |                          | 信託不動産                                                |
| 受託者名          |                          | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                        |
| 当該信託を特定できる名称等 |                          | フラッツ大倉山                                              |
| 信託期間          |                          | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                            |
| 所在地(注1)       |                          | 神奈川県横浜市港北区大豆戸町字堀上67番1、68番5、68番11、71番5(地番)<br>住居表示未実施 |
| 交通            |                          | 東急東横線「大倉山」駅 徒歩8分                                     |
| 土地            | 所有形態                     | 所有権                                                  |
|               | 用途地域(注2)                 | 準住居地域                                                |
|               | 地積(注1)                   | 973.82 m <sup>2</sup>                                |
|               | 容積率/建ぺい率(注3)             | 200%/60%                                             |
| 建物            | 所有形態                     | 所有権                                                  |
|               | 種類(注2)                   | 共同住宅・車庫                                              |
|               | 延床面積(注1)                 | 1,795.76 m <sup>2</sup>                              |
|               | 建築時期(注1)                 | 平成10年3月                                              |
|               | 構造(注1)                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建                                      |
| 取得価額          |                          | 895,000,000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。)  |
| 評価方法          | 評価方法                     | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                   |
|               | 鑑定評価額                    | 895,000,000円                                         |
|               | 価格時点                     | 平成17年10月1日                                           |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)              | 1                                                    |
|               | 賃貸可能戸数                   | 総戸数64戸、うち1K:64戸                                      |
|               | 賃貸戸数                     | 64戸                                                  |
|               | 総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 1,334.56 m <sup>2</sup>                              |
|               | 総賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 1,334.56 m <sup>2</sup>                              |
|               | 月額賃料(千円)(注6)             | 4,284千円                                              |
|               | 敷金等(千円)(注7)              | 4,160千円                                              |
|               | 稼働率(戸数ベース)               | 100.0%(注8)                                           |
|               | 稼働率(面積ベース)               | 100.0%(注8)                                           |
| その他特筆すべき事項    |                          | なし                                                   |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物状況調査  | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 44,130,000円                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | 再調達価格                | 416,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震リスク診断 | PML値                 | 12.0%                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件5：ピアネッタ汐留

(1) 取得の概要

|           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | ピアネッタ汐留（本項において、以下「本物件」といいます）                         |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                       |
| (3) 取得価額  | 2,782,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 都心主要5区（注）における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、JR山手線等「新橋」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数67戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。東京都心部に位置し、最寄り駅への近接性、主要ビジネス街への近接性は良好です。</p> <p>本物件を含む周辺地域は汐留地区再開発事業（通称「シオサイト」）が進行中であり、事務所、住宅、商業施設等を備えたビジネス・生活圏として色彩がさらに濃くなることが予想され、これらは近隣地域の立地ポテンシャルにプラスに作用し、発展的に推移していくものと思われまます。</p> <p>本物件の存する「シオサイト」5区西街区においては、イタリアをテーマとした街づくりが行われており、区画整然とした街区の中で外観が統一された建築物が建ち並ぶ瀟洒な街並みを形成しており、居住の快適性及び利便性は良好です。新築後間もない建物であり、内外装等の仕上げ及び室内の設備は標準以上の水準にあります。</p> <p>本物件は、交通利便性及び居住の快適性・利便性等を重視する単身者及び少数世帯等の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われまます。</p> |

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

## (3) 取得資産の内容

|               |              |                                                                           |
|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |              | 信託不動産                                                                     |
| 受託者名          |              | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                             |
| 当該信託を特定できる名称等 |              | ピアネット汐留                                                                   |
| 信託期間          |              | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                                                 |
| 所在地(注1)       |              | 東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行地区 第15街区 13-6・13-7、3-7、保15-3<br>東京都港区東新橋二丁目4番8号(住居表示) |
| 交通            |              | JR山手線・東京メトロ銀座線・都営浅草線・東京臨海新交通臨海線ほか「新橋」駅 徒歩7分                               |
| 土地            | 所有形態         | 所有権                                                                       |
|               | 用途地域(注3)     | 商業地域                                                                      |
|               | 地積(注1)       | 345.68㎡                                                                   |
|               | 容積率/建ぺい率(注4) | 700%/80%                                                                  |
| 建物            | 所有形態         | 所有権                                                                       |
|               | 種類(注3)       | 共同住宅・店舗                                                                   |
|               | 延床面積(注2)     | 2,815.62㎡                                                                 |
|               | 建築時期(注2)     | 平成17年2月                                                                   |
|               | 構造(注2)       | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建                                                          |
| 取得価額          |              | 2,782,000,000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。)                     |
| 評価方法          | 評価方法         | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                                        |
|               | 鑑定評価額        | 2,600,000,000円                                                            |
|               | 価格時点         | 平成17年10月1日                                                                |
| 賃貸借の概況(注5)    | テナントの総数(注6)  | 1                                                                         |
|               | 賃貸可能戸数       | 総戸数67戸、うち店舗：1戸、1R：33戸、1K：33戸                                              |
|               | 賃貸戸数         | 22戸                                                                       |
|               | 総賃貸可能面積(㎡)   | 2,274.19㎡                                                                 |
|               | 総賃貸面積(㎡)     | 759.17㎡                                                                   |
|               | 月額賃料(千円)(注7) | 3,887千円                                                                   |
|               | 敷金等(千円)(注8)  | 7,642千円                                                                   |
|               | 稼働率(戸数ベース)   | 32.8%(注9)                                                                 |
| 稼働率(面積ベース)    | 33.4%(注9)    |                                                                           |
| その他特筆すべき事項    |              | なし                                                                        |

(注1) 「所在地(住居表示を除きます。)」は土地区画整理事業における換地及び保留地の表示、「地積」は仮換地指定通知及び保留地台帳記載の地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注3) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注4) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注5) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注6) 「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。

(注7) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注8) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注9) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 5,220,000円                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 再調達価格                | 692,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML値                 | 14.9%                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件6：ZESTY駒澤大学

(1) 取得の概要

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | ZESTY駒澤大学（本項において、以下「本物件」といいます）                     |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                     |
| (3) 取得価額  | 393,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 東京23区（都心主要5区を除く（注））における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩6分圏内に位置する総戸数18戸からなる地上4階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、「環状七号線」沿いの中高層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域に存します。幹線道路沿いに位置するため、住環境面でやや劣るものの、最寄り駅への近接性に優れ、商業・ビジネスの中心である「渋谷」エリアに近接し、新宿、銀座、東京、大手町等都心主要中心部への交通アクセスにも優れることから、交通利便性及び都心生活の利便性も良好です。築後約1年の建物であり、デザイン性が重視された外観等による全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて比較的高位置にあります。</p> <p>本物件は、都心中心部への近接性や都心生活の利便性等を選好する単身者の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。</p> |

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

## (3) 取得資産の内容

|               |                          |                                                     |
|---------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |                          | 信託不動産                                               |
| 受託者名          |                          | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                       |
| 当該信託を特定できる名称等 |                          | Z E S T Y駒澤大学                                       |
| 信託期間          |                          | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                           |
| 所在地(注1)       |                          | 東京都世田谷区上馬二丁目40番26(地番)<br>東京都世田谷区上馬二丁目3番4号(住居表示)     |
| 交通            |                          | 東急田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩6分                                 |
| 土地            | 所有形態                     | 所有権                                                 |
|               | 用途地域(注2)                 | 近隣商業地域                                              |
|               | 地積(注1)                   | 209.47 m <sup>2</sup>                               |
|               | 容積率/建ぺい率(注3)             | 300%/80%                                            |
| 建物            | 所有形態                     | 所有権                                                 |
|               | 種類(注2)                   | 共同住宅                                                |
|               | 延床面積(注1)                 | 616.00 m <sup>2</sup>                               |
|               | 建築時期(注1)                 | 平成16年10月                                            |
|               | 構造(注1)                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建                                     |
| 取得価額          |                          | 393,000,000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。) |
| 評価方法          | 評価方法                     | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                  |
|               | 鑑定評価額                    | 393,000,000円                                        |
|               | 価格時点                     | 平成17年10月1日                                          |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)              | 1                                                   |
|               | 賃貸可能戸数                   | 総戸数18戸、うち1K:4戸、1K+N:7戸、1DK:7戸                       |
|               | 賃貸戸数                     | 17戸                                                 |
|               | 総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 488.51 m <sup>2</sup>                               |
|               | 総賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 457.34 m <sup>2</sup>                               |
|               | 月額賃料(千円)(注6)             | 1,790千円                                             |
|               | 敷金等(千円)(注7)              | 3,444千円                                             |
|               | 稼働率(戸数ベース)               | 94.4%(注8)                                           |
|               | 稼働率(面積ベース)               | 93.6%(注8)                                           |
| その他特筆すべき事項    |                          | なし                                                  |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物状況調査  | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 1,730,000円                                                                                                                                                                                                                                                            |
|         | 再調達価格                | 118,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震リスク診断 | PML値                 | 9.7%                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件7：ZESTY代々木

(1) 取得の概要

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | ZESTY代々木（本項において、以下「本物件」といいます）                      |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                     |
| (3) 取得価額  | 377,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 都心主要5区（注）における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、京王電鉄京王新線「初台」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数16戸からなる地上4階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、「甲州街道」及び「山手通り」の背後に位置する、中層の共同住宅等が建ち並ぶ中に低層の戸建住宅等も一部見られる住宅地域に存します。最寄り駅への近接性に優れ、商業・ビジネスの中心である「新宿」エリアに近接し、渋谷、銀座、東京、大手町方面への交通アクセスにも優れており、都心中心部への近接性は良好です。また、都心中心部に近接しながらも、比較的閑静な地域であり、住環境についても良好です。新築後間もない建物であり、デザイン性が重視された外観等による全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて比較的高位置にあります。</p> <p>本物件は、都心中心部への近接性や都心生活の利便性等を選好する単身者の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。</p> |

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

## (3) 取得資産の内容

|               |              |                                                     |
|---------------|--------------|-----------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |              | 信託不動産                                               |
| 受託者名          |              | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                       |
| 当該信託を特定できる名称等 |              | Z E S T Y代々木                                        |
| 信託期間          |              | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                           |
| 所在地(注1)       |              | 東京都渋谷区代々木四丁目34番19(地番)<br>東京都渋谷区代々木四丁目34番10号(住居表示)   |
| 交通            |              | 京王電鉄京王新線「初台」駅 徒歩4分                                  |
| 土地            | 所有形態         | 所有権                                                 |
|               | 用途地域(注2)     | 第2種中高層住居専用地域                                        |
|               | 地積(注1)       | 230.58㎡                                             |
|               | 容積率/建ぺい率(注3) | 300%/60%                                            |
| 建物            | 所有形態         | 所有権                                                 |
|               | 種類(注2)       | 共同住宅                                                |
|               | 延床面積(注1)     | 545.43㎡                                             |
|               | 建築時期(注1)     | 平成17年2月                                             |
|               | 構造(注1)       | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建                                     |
| 取得価額          |              | 377,000,000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。) |
| 評価方法          | 評価方法         | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                  |
|               | 鑑定評価額        | 377,000,000円                                        |
|               | 価格時点         | 平成17年10月1日                                          |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)  | 1                                                   |
|               | 賃貸可能戸数       | 総戸数16戸、うち1K:16戸                                     |
|               | 賃貸戸数         | 14戸                                                 |
|               | 総賃貸可能面積(㎡)   | 464.64㎡                                             |
|               | 総賃貸面積(㎡)     | 405.78㎡                                             |
|               | 月額賃料(千円)(注6) | 1,619千円                                             |
|               | 敷金等(千円)(注7)  | 3,126千円                                             |
|               | 稼働率(戸数ベース)   | 87.5%(注8)                                           |
|               | 稼働率(面積ベース)   | 87.3%(注8)                                           |
| その他特筆すべき事項    |              | なし                                                  |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 1,610,000円                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 再調達価格                | 102,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML値                 | 9.5%                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件8： Z E S T Y西新宿

(1) 取得の概要

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | Z E S T Y西新宿（本項において、以下「本物件」といいます）                  |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                     |
| (3) 取得価額  | 436,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 都心主要5区（注）における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数19戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、「青梅街道」の背後に位置する、中層の事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に存します。最寄り駅への近接性に優れ、商業・ビジネスの中心である「新宿」エリアに近接し、渋谷、銀座、東京、大手町方面への交通アクセスにも優れることから、都心中心部への近接性は良好です。新築後間もない建物であり、デザイン性が重視された外観等による全体的な建物グレードは、当該地域において比較的高位置にあり、また、住戸部分は1Kタイプを中心に、メゾネットタイプの1LDKもそろえ、賃借人の多様な生活スタイルに十分応えることができる造りとなっています。</p> <p>本物件は、都心中心部への近接性や都心生活の利便性等を選好する単身者の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。</p> |

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



## (3) 取得資産の内容

|               |                          |                                                         |
|---------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |                          | 信託不動産                                                   |
| 受託者名          |                          | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                           |
| 当該信託を特定できる名称等 |                          | Z E S T Y西新宿                                            |
| 信託期間          |                          | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                               |
| 所在地(注1)       |                          | 東京都新宿区西新宿八丁目152番13、152番14（地番）<br>東京都新宿区西新宿八丁目5番7号（住居表示） |
| 交通            |                          | 東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅 徒歩2分                                    |
| 土地            | 所有形態                     | 所有権                                                     |
|               | 用途地域(注2)                 | 商業地域                                                    |
|               | 地積(注1)                   | 220.85 m <sup>2</sup>                                   |
|               | 容積率/建ぺい率(注3)             | 500%/80%                                                |
| 建物            | 所有形態                     | 所有権                                                     |
|               | 種類(注2)                   | 共同住宅                                                    |
|               | 延床面積(注1)                 | 498.65 m <sup>2</sup>                                   |
|               | 建築時期(注1)                 | 平成17年2月                                                 |
|               | 構造(注1)                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建                                         |
| 取得価額          |                          | 436,000,000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。）     |
| 評価方法          | 評価方法                     | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                      |
|               | 鑑定評価額                    | 436,000,000円                                            |
|               | 価格時点                     | 平成17年10月1日                                              |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)              | 1                                                       |
|               | 賃貸可能戸数                   | 総戸数19戸、うち1K：15戸、1DK：3戸、1LDK：1戸                          |
|               | 賃貸戸数                     | 19戸                                                     |
|               | 総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 478.57 m <sup>2</sup>                                   |
|               | 総賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 478.57 m <sup>2</sup>                                   |
|               | 月額賃料(千円)(注6)             | 2,106千円                                                 |
|               | 敷金等(千円)(注7)              | 4,060千円                                                 |
|               | 稼働率(戸数ベース)               | 100.0%(注8)                                              |
|               | 稼働率(面積ベース)               | 100.0%(注8)                                              |
| その他特筆すべき事項    |                          | なし                                                      |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料（共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社               | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         | 緊急修繕費用               | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                         | 短期修繕費用               | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | 今後12年間必要と思われる修繕・更新費用 | 1,870,000円                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 再調達価格                | 97,000,000円                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                         | 建物状況調査報告書日付          | 平成17年10月3日                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML値                 | 9.1%                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                         |                      | 当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

物件9：ZESTY経堂

(1) 取得の概要

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| (1) 物件の名称 | ZESTY経堂（本項において、以下「本物件」といいます）                       |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権                                     |
| (3) 取得価額  | 344,000,000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） |

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 理由    | 東京23区（都心主要5区を除く（注））における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、小田急小田原線「千歳船橋」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数15戸からなる地上4階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、中層の共同住宅、低層の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存します。当該地域は、東京を代表する商業・ビジネスエリアである「新宿」、「渋谷」エリアへの交通アクセスに優れ、住環境も良好であることから、都心近接の住宅地として従来から人気の高い地域です。</p> <p>本物件は最寄り駅への近接性に優れ、都心中心部への近接性及び生活利便性も良好です。また、従来から住宅地として人気が高く、住環境も良好であることから、立地条件は良好です。新築後間もない建物であり、デザイン性が重視された外観等による全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて比較的高位置にあります。</p> <p>本物件は、交通利便性及び生活利便性等を選好する単身者及び周辺の大学等に通学する単身者等の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。</p> |

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

## (3) 取得資産の内容

|               |                          |                                                     |
|---------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| 信託財産の内容       |                          | 信託不動産                                               |
| 受託者名          |                          | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                       |
| 当該信託を特定できる名称等 |                          | Z E S T Y 経堂                                        |
| 信託期間          |                          | 自：平成17年3月25日 至：平成20年3月31日                           |
| 所在地(注1)       |                          | 東京都世田谷区経堂四丁目612番9(地番)<br>東京都世田谷区経堂四丁目15番4号(住居表示)    |
| 交通            |                          | 小田急小田原線「千歳船橋」駅 徒歩5分                                 |
| 土地            | 所有形態                     | 所有権                                                 |
|               | 用途地域(注2)                 | 第1種住居地域                                             |
|               | 地積(注1)                   | 264.89 m <sup>2</sup>                               |
|               | 容積率/建ぺい率(注3)             | 200%/60%                                            |
| 建物            | 所有形態                     | 所有権                                                 |
|               | 種類(注2)                   | 共同住宅                                                |
|               | 延床面積(注1)                 | 513.74 m <sup>2</sup>                               |
|               | 建築時期(注1)                 | 平成17年2月                                             |
|               | 構造(注1)                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建                                     |
| 取得価額          |                          | 344,000,000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。) |
| 評価方法          | 評価方法                     | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                  |
|               | 鑑定評価額                    | 344,000,000円                                        |
|               | 価格時点                     | 平成17年10月1日                                          |
| 賃貸借の概況(注4)    | テナントの総数(注5)              | 1                                                   |
|               | 賃貸可能戸数                   | 総戸数15戸、うち1K:12戸、1LDK:3戸                             |
|               | 賃貸戸数                     | 10戸                                                 |
|               | 総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 509.66 m <sup>2</sup>                               |
|               | 総賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 353.10 m <sup>2</sup>                               |
|               | 月額賃料(千円)(注6)             | 1,178千円                                             |
|               | 敷金等(千円)(注7)              | 2,274千円                                             |
|               | 稼働率(戸数ベース)               | 66.7%(注8)                                           |
|               | 稼働率(面積ベース)               | 69.3%(注8)                                           |
| その他特筆すべき事項    |                          | なし                                                  |

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

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注3) 「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、「建ぺい率」については、同法第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。

(注4) 賃貸借の概況については、平成17年10月31日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月31日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

|                         |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物<br>状況<br>調査          | 委託調査会社                 | 株式会社東京建築検査機構                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                         | 緊急修繕費用                 | なし（緊急を要する修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                         | 短期修繕費用                 | なし（1年以内に必要とする修繕費用）                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | 今後 12 年間必要と思われる修繕・更新費用 | 1,650,000 円                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                         | 再調達価格                  | 109,000,000 円                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                         | 建物状況調査報告書日付            | 平成 17 年 10 月 3 日                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 地震<br>リス<br>ク<br>診<br>断 | PML 値                  | 9.2%                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                         |                        | 当該 PML の数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。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。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間 475 年に一度の最大地震=50 年間に起こる可能性が 10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。 |

### 3. 取得先の概要

|           |                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| 社名        | 有限会社ゼスティ                                                            |
| 本店所在地     | 東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号 東京共同会計事務所内                                    |
| 代表者       | 取締役 須田 和彦                                                           |
| 資本金       | 3,000,000 円                                                         |
| 主な事業内容    | 1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理<br>2. 不動産の賃貸、管理及び売買<br>3. 上記各事業に付帯関連する一切の事業 |
| 本投資法人との関係 | なし                                                                  |

### 4. 今後の見通し

平成17年11月期（平成17年6月1日～平成17年11月30日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本物件の取得による修正はありません。

- ※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.nric.co.jp>

【添付資料1】 本件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

| 資産区分<br>(注1) | 物件<br>番号<br>(注2) | 地域区分    | 物件名称                 | 取得(予定)日     | 取得(予定)<br>価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(注3) |
|--------------|------------------|---------|----------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| コア1          | S-1              | 東京23区   | パシフィックレビュー新川         | 平成16年3月2日   | 2,050                 | 1.07%        |
| コア1          | S-2              | 都心主要5区  | パシフィックレビュー芝大門        | 平成16年3月30日  | 1,900                 | 0.99%        |
| コア1          | S-8              | 東京23区   | パシフィックレジデンス新中野       | 平成16年3月3日   | 448                   | 0.23%        |
| コア1          | S-14             | 東京23区   | パシフィックレビュー白金台        | 平成16年12月2日  | 1,250                 | 0.65%        |
| コア1          | S-18             | 政令指定都市等 | パシフィックレビュー天神橋        | 平成16年12月3日  | 970                   | 0.50%        |
| コア1          | S-19             | 東京23区   | パシフィックレジデンス湯島三丁目     | 平成16年12月3日  | 1,020                 | 0.53%        |
| コア1          | 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    | 平成16年12月3日  | 1,397                 | 0.73%        |
| コア1          | S-21             | 都心主要5区  | パシフィックレビュー新宿東        | 平成16年12月3日  | 854                   | 0.44%        |
| コア1          | S-22             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス神田岩本町     | 平成16年12月3日  | 1,657                 | 0.86%        |
| コア1          | S-24             | 東京23区   | パシフィックレジデンス築地(取得予定)  | (注4)        | 1,320                 | 0.69%        |
| コア1          | S-25             | 東京23区   | パシフィックレジデンス笹塚        | 平成17年3月25日  | 1,950                 | 1.01%        |
| コア1          | S-26             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス南麻布       | 平成17年3月25日  | 1,060                 | 0.55%        |
| コア1          | S-27             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス恵比寿東      | 平成17年3月25日  | 660                   | 0.34%        |
| コア1          | S-28             | 東京23区   | パシフィックレジデンス目黒西       | 平成17年3月25日  | 800                   | 0.42%        |
| コア1          | S-29             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス広尾三丁目     | 平成17年3月25日  | 850                   | 0.44%        |
| コア1          | S-30             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス赤坂II      | 平成17年3月15日  | 1,567                 | 0.82%        |
| コア1          | S-31             | 東京23区   | パシフィックレビュー京橋         | 平成17年3月31日  | 1,401                 | 0.73%        |
| コア1          | S-32             | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス三宮東(取得予定) | (注5)        | 2,247                 | 1.17%        |
| コア1          | S-33             | 東京23区   | パシフィックレビュー多摩川        | 平成17年8月12日  | 1,514                 | 0.79%        |
| コア1          | S-35             | 東京23区   | パシフィックレビュー銀座東        | 平成17年8月12日  | 2,348                 | 1.22%        |
| コア1          | S-38             | 東京23区   | パシフィックレビュー早稲田西       | 平成17年9月7日   | 1,100                 | 0.57%        |
| コア1          | S-40             | 都心主要5区  | パシフィックレビュー広尾         | 平成17年11月30日 | 1,741                 | 0.91%        |
| コア1          | S-42             | 首都圏     | パシフィックレビュー横濱関内       | (注6)        | 1,950                 | 1.01%        |
| コア1          | C-1              | 東京23区   | パシフィックレジデンス文京音羽      | 平成16年3月3日   | 3,590                 | 1.87%        |
| コア1          | C-2              | 東京23区   | パシフィックレジデンス千石        | 平成16年3月3日   | 760                   | 0.40%        |
| コア1          | C-3              | 都心主要5区  | パシフィックレビュー自由が丘       | 平成16年3月3日   | 1,080                 | 0.56%        |
| コア1          | C-4              | 東京23区   | パシフィックレジデンス湯島        | 平成16年3月3日   | 1,110                 | 0.58%        |
| コア1          | C-8              | 首都圏     | パシフィックレビュー八王子        | 平成16年3月3日   | 700                   | 0.36%        |
| コア1          | C-10             | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス向陽町       | 平成16年3月2日   | 454                   | 0.24%        |
| コア1          | C-11             | 都心主要5区  | パシフィックレビュー永田町        | 平成16年6月24日  | 1,000                 | 0.52%        |
| コア1          | C-12             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス水道橋       | 平成17年2月25日  | 2,330                 | 1.21%        |

| 資産区分<br>(注1) | 物件<br>番号<br>(注2) | 地域区分    | 物件名称                | 取得(予定)日     | 取得(予定)<br>価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(注3) |
|--------------|------------------|---------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| コア1          | C-13             | 都心主要5区  | パシフィックタワー乃木坂        | 平成16年9月30日  | 3,900                 | 2.03%        |
| コア1          | C-14             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス赤坂I      | 平成16年6月30日  | 1,300                 | 0.68%        |
| コア1          | C-16             | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス天神南      | 平成16年12月3日  | 1,200                 | 0.62%        |
| コア1          | C-17             | 政令指定都市等 | パシフィックレビュー博多駅南      | 平成16年12月3日  | 420                   | 0.22%        |
| コア1          | C-18             | 東京23区   | パシフィックレジデンス人形町      | 平成16年12月3日  | 572                   | 0.30%        |
| コア1          | C-19             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス代官山      | 平成16年12月3日  | 2,180                 | 1.13%        |
| コア1          | C-20             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス市ヶ谷      | 平成16年12月3日  | 2,580                 | 1.34%        |
| コア1          | C-21             | 首都圏     | パシフィックレジデンス吉祥寺      | 平成17年1月31日  | 1,445                 | 0.75%        |
| コア1          | C-22             | 東京23区   | パシフィックレジデンス文京千石     | 平成17年5月18日  | 1,557                 | 0.81%        |
| コア1          | C-23             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス赤坂檜町     | 平成17年3月25日  | 4,710                 | 2.45%        |
| コア1          | C-24             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス高輪       | 平成17年3月30日  | 1,550                 | 0.81%        |
| コア1          | C-25             | 東京23区   | パシフィックタワー目黒山手(取得予定) | (注7)        | 14,507                | 7.55%        |
| コア1          | C-27             | 東京23区   | パシフィックレビュー長者丸       | 平成17年8月12日  | 3,338                 | 1.74%        |
| コア1          | C-30             | 都心主要5区  | パシフィックレビュー神田東       | 平成17年10月7日  | 1,880                 | 0.98%        |
| コア1          | C-33             | 東京23区   | パシフィックレビュー入谷        | (注6)        | 1,190                 | 0.62%        |
| コア1          | F-1              | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス桜丘       | 平成16年3月2日   | 3,960                 | 2.06%        |
| コア1          | F-2              | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス目白御留山    | 平成16年3月3日   | 1,100                 | 0.57%        |
| コア1          | F-3              | 東京23区   | パシフィックレジデンス新川       | 平成16年3月3日   | 1,420                 | 0.74%        |
| コア1          | F-10             | 東京23区   | パシフィックレジデンス目白       | 平成16年8月30日  | 7,350                 | 3.82%        |
| コア1          | F-11             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス芝浦       | 平成16年12月3日  | 4,900                 | 2.55%        |
| コア1          | F-12             | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス白壁東      | 平成17年8月5日   | 1,070                 | 0.56%        |
| コア1          | F-13             | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス堺東       | 平成17年10月5日  | 890                   | 0.46%        |
| コア1          | F-16             | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス太秦       | 平成17年11月11日 | 958                   | 0.50%        |
| コア1          | L-8              | 都心主要5区  | パシフィックタワー六本木(取得予定)  | (注8)        | 8,442                 | 4.39%        |
| コア1          | L-9              | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス上目黒      | 平成17年6月20日  | 1,000                 | 0.52%        |
| コア1          | L-10             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス代々木公園    | 平成17年8月19日  | 1,310                 | 0.68%        |
| コア1          | L-13             | 東京23区   | パシフィックレジデンス大井       | 平成17年9月1日   | 1,120                 | 0.58%        |
| コア2          | S-15             | 政令指定都市等 | グランブルー博多            | 平成16年9月17日  | 1,582                 | 0.82%        |
| コア2          | S-17             | 東京23区   | パークハビオ京橋            | 平成16年12月2日  | 2,725                 | 1.42%        |
| コア2          | S-23             | 政令指定都市等 | 梅田エクセルハイツ           | 平成17年1月31日  | 5,250                 | 2.73%        |
| コア2          | S-45             | 都心主要5区  | ピアネッタ汐留             | (注6)        | 2,782                 | 1.45%        |
| コア2          | C-15             | 都心主要5区  | アパートメンツ西麻布          | 平成16年12月2日  | 7,920                 | 4.12%        |

| 資産区分<br>(注1)    | 物件<br>番号<br>(注2) | 地域区分    | 物件名称                   | 取得(予定)日     | 取得(予定)<br>価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(注3)  |
|-----------------|------------------|---------|------------------------|-------------|-----------------------|---------------|
| コア2             | C-26             | 東京23区   | ストーリーア三軒茶屋             | 平成17年4月26日  | 3,311                 | 1.72%         |
| コア2             | C-29             | 政令指定都市等 | マーレ                    | 平成17年11月1日  | 963                   | 0.50%         |
| コア2             | L-2              | 都心主要5区  | ベルウッド                  | 平成16年3月3日   | 1,530                 | 0.80%         |
| コア2             | L-3              | 都心主要5区  | グランフォルム市ヶ谷弘方町          | 平成16年3月3日   | 970                   | 0.50%         |
| コア2             | L-7              | 都心主要5区  | 元麻布プレイス                | 平成17年3月25日  | 10,270                | 5.34%         |
| コア2             | L-11             | 都心主要5区  | ウインザーハウス広尾             | 平成17年9月1日   | 2,000                 | 1.04%         |
| コア2             | L-14             | 都心主要5区  | ルート麻布十番                | 平成17年11月11日 | 2,220                 | 1.16%         |
| 『コア物件』の取得価格の合計額 |                  |         |                        |             | <b>160,456</b>        | <b>83.48%</b> |
| サブコア            | S-3              | 都心主要5区  | グレンパーク参宮橋              | 平成16年3月2日   | 1,040                 | 0.54%         |
| サブコア            | S-4              | 都心主要5区  | フレスカ代々木上原II            | 平成16年3月3日   | 524                   | 0.27%         |
| サブコア            | S-5              | 都心主要5区  | レオパレス宇田川町マンション         | 平成16年3月3日   | 569                   | 0.30%         |
| サブコア            | S-6              | 都心主要5区  | ヴェール喜久井町(売却予定)(注9)     | 平成16年3月2日   | 520                   | 0.27%         |
| サブコア            | S-7              | 東京23区   | エスコート上池袋               | 平成16年3月2日   | 644                   | 0.34%         |
| サブコア            | S-9              | 首都圏     | ドミトリー原町田               | 平成16年3月2日   | 490                   | 0.25%         |
| サブコア            | S-10             | 首都圏     | Jステージ南浦和               | 平成16年3月2日   | 700                   | 0.36%         |
| サブコア            | S-11             | 首都圏     | シティフォーラム上本郷(売却予定)(注10) | 平成16年3月3日   | 1,140                 | 0.59%         |
| サブコア            | S-12             | 政令指定都市等 | ボーン宇治I・II(売却予定)(注9)    | 平成16年3月3日   | 1,260                 | 0.66%         |
| サブコア            | S-13             | 政令指定都市等 | 吉塚AGビル6号館・7号館          | 平成16年3月3日   | 428                   | 0.22%         |
| サブコア            | S-16             | 東京23区   | Jステージ方南町               | 平成16年12月2日  | 952                   | 0.50%         |
| サブコア            | S-34             | 東京23区   | メゾン後楽園                 | 平成17年8月12日  | 710                   | 0.37%         |
| サブコア            | S-36             | 東京23区   | ルラシオン王子                | 平成17年8月12日  | 1,027                 | 0.53%         |
| サブコア            | S-37             | 首都圏     | 第6ゼルコパマンション            | 平成17年8月12日  | 609                   | 0.32%         |
| サブコア            | S-39             | 政令指定都市等 | KC21ビル                 | 平成17年10月31日 | 1,167                 | 0.61%         |
| サブコア            | S-41             | 首都圏     | コスモ西船橋II               | 平成17年11月11日 | 799                   | 0.42%         |
| サブコア            | S-43             | 東京23区   | K2                     | (注6)        | 393                   | 0.20%         |
| サブコア            | S-44             | 首都圏     | フラッツ大倉山                | (注6)        | 895                   | 0.47%         |
| サブコア            | S-46             | 東京23区   | ZESTY 駒澤大学             | (注6)        | 393                   | 0.20%         |
| サブコア            | S-47             | 都心主要5区  | ZESTY 代々木              | (注6)        | 377                   | 0.20%         |
| サブコア            | S-48             | 都心主要5区  | ZESTY 西新宿              | (注6)        | 436                   | 0.23%         |
| サブコア            | S-49             | 東京23区   | ZESTY 経堂               | (注6)        | 344                   | 0.18%         |
| サブコア            | C-6              | 東京23区   | ZESTY 池上A棟・B棟          | 平成16年3月3日   | 381                   | 0.20%         |

| 資産区分<br>(注1)      | 物件<br>番号<br>(注2) | 地域区分    | 物件名称                  | 取得(予定)日     | 取得(予定)<br>価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(注3)   |
|-------------------|------------------|---------|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| サブコア              | C-7              | 東京23区   | ワコーレ東日暮里Ⅱ(売却予定)(注10)  | 平成16年3月2日   | 972                   | 0.51%          |
| サブコア              | C-9              | 政令指定都市等 | グランドハイツ日比野            | 平成16年3月3日   | 1,230                 | 0.64%          |
| サブコア              | C-28             | 都心主要5区  | レアール南青山               | 平成17年9月29日  | 1,030                 | 0.54%          |
| サブコア              | C-31             | 政令指定都市等 | メロディハイム新大阪            | 平成17年11月11日 | 956                   | 0.50%          |
| サブコア              | C-32             | 政令指定都市等 | メロディハイム松原             | 平成17年11月11日 | 643                   | 0.33%          |
| サブコア              | F-4              | 東京23区   | 世田谷サンハイツ              | 平成16年3月3日   | 982                   | 0.51%          |
| サブコア              | F-5              | 東京23区   | アルス新大塚                | 平成16年3月2日   | 1,117                 | 0.58%          |
| サブコア              | F-6              | 首都圏     | クレインマンション鶴見(売却予定)(注9) | 平成16年3月3日   | 1,050                 | 0.55%          |
| サブコア              | F-8              | 首都圏     | メゾン柏                  | 平成16年3月2日   | 840                   | 0.44%          |
| サブコア              | F-9              | 政令指定都市等 | スカイハイツ平針              | 平成16年3月3日   | 554                   | 0.29%          |
| サブコア              | F-14             | 首都圏     | メゾン八千代台               | 平成17年11月11日 | 1,281                 | 0.67%          |
| サブコア              | F-15             | 東京23区   | アプレスト葛西               | 平成17年11月11日 | 807                   | 0.42%          |
| サブコア              | L-1              | 東京23区   | マノア岡本                 | 平成16年3月2日   | 590                   | 0.31%          |
| サブコア              | L-4              | 都心主要5区  | 目黒ヒルサイドコート            | 平成16年3月3日   | 1,000                 | 0.52%          |
| サブコア              | L-5              | 東京23区   | ブティ・クール砦              | 平成16年3月2日   | 684                   | 0.36%          |
| サブコア              | L-6              | 東京23区   | パシフィックレジデンス西荻窪        | 平成16年3月2日   | 1,050                 | 0.55%          |
| サブコア              | L-12             | 都心主要5区  | SOHO北青山               | 平成17年9月29日  | 1,160                 | 0.60%          |
| 『サブコア資産』の取得価格の合計額 |                  |         |                       |             | <b>31,746</b>         | <b>16.52%</b>  |
| 全運用資産の取得価格の合計額    |                  |         |                       |             | <b>192,203</b>        | <b>100.00%</b> |

(注1) 資産区分(コア/サブコア)

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

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について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、毎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3) 「投資比率」とは全運用資産の取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率をいいます(小数点第3位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 原則として、平成18年3月31日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注5) 原則として、平成18年3月31日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注6) 原則として、平成18年3月31日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注7) 原則として、平成19年3月31日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日(平成19年2月頃を予定しております。)に取得する予定です。

(注8) 原則として、平成18年3月31日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。

(注9) 当該物件を信託する信託の受益権は、平成17年12月1日以降同月末日までの間で本投資法人が別途合意する日に譲渡する予定です。

(注10) 当該物件を信託する信託の受益権は、平成17年11月25日に譲渡する予定です。

【参考資料2】本物件の外観写真



(1) パシフィックレビュー横濱関内



(2) パシフィックレビュー入谷



(3) K2



(4) フラッツ大倉山



(5) ピアネッタ汐留



(6) ZESTY駒澤大学



(7) ZESTY代々木



(8) ZESTY西新宿





(9) ZESTY 経堂

