

平成 19 年 5 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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
 執行役員 西 村 賢
 (コード番号 : 8962)

投資信託委託業者名
 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山 内 章
 問合せ先 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、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

	取得資産	物件名称	取得価格（注 1） （百万円）
物件 1	不動産	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1,767
物件 2	不動産	パシフィックレジデンス神田小川町	1,370
物件 3	不動産	パシフィックレジデンス早大通	1,090
物件 4	不動産を信託する信託の受益権	パシフィックリビュー京都駅前	2,200
物件 5	不動産を信託する信託の受益権	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	2,650
物件 6	不動産	コスモグラフィア渋谷	1,633
物件 7	不動産を信託する信託の受益権	パシフィックリビュー中延	2,040
物件 8	不動産を信託する信託の受益権	パシフィックレジデンス麻布台	2,040
物件 9	不動産を信託する信託の受益権	パシフィックレジデンス芝大門	1,980
物件 10	不動産を信託する信託の受益権	グラナ日本橋	1,550
物件 11	不動産を信託する信託の受益権	ノステルコート神田	1,320
物件 12	不動産を信託する信託の受益権	パシフィックレジデンス代官山猿楽町／ 代官山パークサイドビレッジ	8,140
合計			27,780

（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。また、上記各金額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注 2） 上記物件 1 の名称は、現在「（仮称）ベルファース武蔵小杉」ですが、本投資法人による同物件取得後、遅滞なく上記の物件名称に変更する予定です。

（注 3） 本投資法人は、物件 10 と物件 11 を信託財産とする信託（以下「本信託」といいます。）の受益権を現受益者から譲り受けた後、同日付にて本信託の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社（以下「本受託者」といいます。）との間で不動産管理処分信託契約を合意解除することにより本受託者から各物件の交付を受け、爾後現物不動産にて資産を保有する予定です。

(1) 受益権譲渡契約締結日又は売買契約締結日
 平成 19 年 5 月 31 日

- (2) 取得予定日
後記「2. 取得予定資産の詳細」 物件 1 乃至物件 12 の各「(1) 取得の概要」参照

- (3) 取得先
物件 1 : オリックス不動産株式会社、藤光建設株式会社
物件 2、3 : 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
物件 4、7、8、12 : 合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ
物件 5、9 : 合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ
物件 6 : 有限会社 K R F 1 1
物件 10 : 有限会社ウラノス・インベストメント
物件 11 : 有限会社ドガ
※詳細については後記「3. 取得先の概要」参照

- (4) 取得資金
本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等による予定です。

2. 取得予定資産の詳細

※本項にて定義される「本物件」及び「売主」とは、それぞれ、対応する物件 1 乃至物件 12 のいずれかのみを意味するものとします。

物件 1 : パシフィックレジデンス武蔵小杉

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	S-59 パシフィックレジデンス武蔵小杉（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,767,000,000 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。） 【支払スケジュール】 売買契約締結時 17,670,000 円（手付金） 譲渡実行時 残代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 27 日から平成 19 年 6 月 29 日までの期間で、本投資法人が売主との間で別途合意する日。
(6) 取得先	オリックス不動産株式会社、藤光建設株式会社（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は東急東横線・目黒線、JR 南武線「武蔵小杉」駅から徒歩約 9 分圏内の距離に位置し、都心へのアクセスは良好です。また、周辺は幼稚園、小・中・高等学校も位置し、文教エリアとしての性格も有しています。 本物件は、平成 19 年 2 月建築の物件であり、都心部への交通利便性と生活環境の両方を望む単身者、ファミリー世帯の需要が見込まれます。

（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

物件の名称		パシフィックレジデンス武蔵小杉
所在地(注 1)		神奈川県川崎市中原区今井南町 490 番 5、496 番 2（地番） 住居表示未実施
交通		東急東横線・目黒線、J R 南武線「武蔵小杉」駅 徒歩 9 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)	1,330.80 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	3,077.48 m ²
	建築時期(注 1)	平成 19 年 2 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
取得価額		1,767,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	1,770,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 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	68 戸〔1K：43 戸、1DK：5 戸、1LDK：6 戸、1LDK+S：3 戸、2LDK：6 戸、3LDK：5 戸〕
	賃貸戸数	－
	総賃貸可能面積（m ² ）	2,560.40 m ²
	総賃貸面積(m ²)	－
	月額賃料(千円)	－
	敷金等(千円)	－
	稼働率（戸数ベース）	－
	稼働率（面積ベース）	－

(注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

(注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28日時点における数値を記載しています。

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	5,680,000 円
	再調達価格	688,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成19年3月23日
	PML 値	7.9%

地震リスク診断		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：パシフィックレジデンス神田小川町

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	S-60 パシフィックレジデンス神田小川町（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,370,000,000 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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 27 日から平成 19 年 6 月 29 日の間で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、本投資法人と売主の合意のもと、上記の期限は変更できるものとする。
(6) 取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、都営地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩 2 分圏内のほか、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、JR「御茶ノ水」駅、「神田」駅も徒歩圏内にあることから、都心各所への交通利便性に優れた立地を有しています。 本物件は、平成 18 年 3 月建築の物件であり、都心居住による利便性を重視する単身者、少人数世帯の需要が見込まれます

（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

物件の名称		パシフィックレジデンス神田小川町
所在地(注 1)		東京都千代田区神田小川町二丁目 4 番 1、4 番 26、4 番 27、4 番 28 (地番) 住居表示未実施
交通		都営地下鉄新宿線「小川町」駅 徒歩 2 分 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 徒歩 4 分 J R 中央線「御茶ノ水」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)	327.14 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	700%/80%
	所有形態	所有権

建 物	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,595.19 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 3 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
取得価額		1,370,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	1,370,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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	52 戸 [1K : 43 戸、1LDK : 5 戸、2LDK : 4 戸]
	賃貸戸数	52 戸 (注 8)
	総賃貸可能面積 (m ²)	1,422.45 m ²
	総賃貸面積(m ²)	1,422.45 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	6,446 千円
	敷金等(千円)(注 7)	-
	稼働率(戸数ベース)	100.0% (注 9)
	稼働率(面積ベース)	100.0% (注 9)

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6) 「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8) 全52戸は一の転借人へ一括転貸されております。契約期間は平成18年7月1日から平成23年6月30日までとなっておりますが、平成21年7月1日以降は1年ごとに最大10戸まで、かつ階層単位での解約が可能となっております。
- (注9)「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	4,110,000 円
	再調達価格	401,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 4 月 6 日
	PML 値	10.0%

地震リスク診断	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：パシフィックレジデンス早大通

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	S-61 パシフィックレジデンス早大通（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,090,000,000 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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 27 日から平成 19 年 6 月 29 日の間で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、本投資法人と売主の合意のもと、上記の期限は変更できるものとする。
(6) 取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩 11 分圏内の距離にあり、都内各方面へのアクセスは良好であるほか、同駅周辺には「早稲田大学」をはじめとする教育施設や、商業施設等も多く、住宅地として人気の高いエリアに位置しています。 本物件は、平成 18 年 8 月建築の物件であり、都心への接近性等を重視する単身者、周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれます。

（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

物件の名称		パシフィックレジデンス早大通
所在地(注 1)		東京都新宿区山吹町 336 番 2、336 番 3、336 番 5、336 番 6（地番） 住居表示未実施
交通		東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩 10 分 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域、準工業地域
	地積(注 1)	257.30 ㎡
	容積率/建ぺい率(注 3)	500%/80%、400%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,418.72 ㎡

	建築時期(注 1)	平成 18 年 8 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
取得価額		1,090,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,090,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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	52 戸 [1K : 49 戸、1LDK : 3 戸]
	賃貸戸数	39 戸
	総賃貸可能面積 (㎡)	1,182.34 ㎡
	総賃貸面積(㎡)	905.57 ㎡
	月額賃料(千円)(注 6)	4,042 千円
	敷金等(千円)(注 7)	7,716 千円
	稼働率(戸数ベース)	75.0% (注 8)
	稼働率(面積ベース)	76.6% (注 8)

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6) 「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8) 「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	4,180,000 円
	再調達価格	353,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 4 月 6 日
地震リスク診断	PML 値	8.1%
		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 4 : パシフィックリビュー京都駅前

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	S-62 パシフィックリビュー京都駅前（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	2,200,000,000 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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 25 日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 6 月 29 日を越えないものとする。
(6) 取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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	政令指定都市（首都圏を除く）等（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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR 各線、近鉄京都線、京都市営地下鉄烏丸線「京都」駅から徒歩 5 分圏内に位置し、また、京都駅周辺には大規模な商業施設が立地していることから、交通利便性及び生活利便性は良好です。以上の点から、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。

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

(3) 取得資産の内容

信託財産の内容		信託不動産
受託者名		住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックリビュー京都駅前
信託期間		自：平成 18 年 6 月 29 日 至：平成 28 年 6 月 28 日
所在地(注 1)		京都市南区東九条上殿田町 31 番 1、31 番 2、31 番 3、31 番 4、31 番 5、31 番 6（地番） 住居表示未実施
交通		J R 各線、近鉄京都線、市営地下鉄烏丸線「京都」駅 徒歩 3 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域、第二種住居地域
	地積(注 1)	1, 111. 38 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	600%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・車庫・店舗
	延床面積(注 1)	5, 301. 06 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 2 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
取得価額		2, 200, 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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, 200, 000, 000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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	116 戸〔店舗：1 戸、1K：88 戸、1DK：1 戸、1LDK：1 戸、2DK：7 戸、2LDK：14 戸、3LDK：4 戸〕
	賃貸戸数	116 戸
	総賃貸可能面積 (㎡)	4,010.85 ㎡
	総賃貸面積(㎡)	4,010.85 ㎡
	月額賃料(千円)(注6)	12,958 千円
	敷金等(千円)(注7)	30,305 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)

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6) 「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8) 「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	11,470,000 円
	再調達価格	1,220,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月9日
地震 リスク 診断	PML 値	3.6%
		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：パシフィックレジデンス月島Ⅱ

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	S-63 パシフィックレジデンス月島Ⅱ (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	2,650,000,000 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。) 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払

(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 25 日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 6 月 29 日を越えないものとする。
(6) 取得先	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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）等（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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、東京メトロ有楽町線、都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩 1 分圏内に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。周辺には、多数の小売店舗、飲食店が集積している「月島西仲通り商店街」が存する等、生活利便性も良好です。 本物件は、平成 18 年 9 月建築の物件であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。

（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		中央三井信託銀行株式会社	
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス月島Ⅱ	
信託期間		自：平成 17 年 9 月 30 日　至：平成 27 年 9 月 30 日	
所在地(注 1)		東京都中央区月島二丁目 1301 番 2、1302 番、1319 番、1320 番、1321 番（地番） 東京都中央区月島二丁目 13 番 12 号（住居表示）	
交通		都営大江戸線、東京メトロ有楽町線「月島」駅　徒歩 1 分	
土地	所有形態	所有権	
	用途地域(注 2)	商業地域、第二種住居地域	
	地積(注 1)	558.73 ㎡	
	容積率/建ぺい率(注 3)	600%/80%、400%/80%	
建物	所有形態	所有権	
	種類(注 1)	共同住宅・車庫	
	延床面積(注 1)	4,031.15 ㎡	
	建築時期(注 1)	平成 18 年 9 月	
		構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
取得価額		2,650,000,000 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。）	
特記事項(担保設定等の有無)		なし	
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	2,650,000,000 円	
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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 105 戸〔1R：35 戸、1K：46 戸、1LDK：24 戸〕	
	賃貸戸数	61 戸	
	総賃貸可能面積（㎡）	3,074.47 ㎡	
	総賃貸面積(㎡)	1,633.89 ㎡	
	月額賃料(千円)(注 6)	13,954 千円	

	敷金等(千円)(注7)	14,655 千円
	稼働率(戸数ベース)	58.1%(注8)
	稼働率(面積ベース)	53.1%(注8)

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4)賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6)「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8)「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	7,840,000 円
	再調達価格	956,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月6日
地震 リ ス ク 診 断	PML 値	7.9%
		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：コスモグラフィア渋谷

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	C-40 コスモグラフィア渋谷(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,633,000,000 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。) 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成19年5月31日
(5) 取得予定日	平成19年6月27日から平成19年6月29日までの間に、本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、本投資法人と売主との合意のもと、上記の期限を変更することができるものとする。
(6) 取得先	有限会社K R F 1 1 (以下「売主」といいます。)
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR・地下鉄・私鉄各線「渋谷」駅から徒歩 10 分圏内に位置し、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅地に所在し、生活利便性に優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。 本物件は、平成 18 年 6 月建築の物件であり、生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者等の需要が見込まれます。

（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

物件の名称		コスモグラフィシア渋谷
所在地(注 1)		東京都渋谷区宇田川町 108 番 6（地番） 東京都渋谷区宇田川町 37 番 16 号（住居表示）
交通		J R 線、地下鉄、私鉄各線「渋谷」駅 徒歩 10 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)	330.60 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・店舗
	延床面積(注 1)	1,569.70 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 6 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 11 階建
取得価額		1,633,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	1,600,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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	40 戸〔1R：1 戸、1K：18 戸、1DK：18 戸、1LDK＋ロフト：2 戸、店舗：1 戸〕
	賃貸戸数	38 戸
	総賃貸可能面積（m ² ）	1,285.42 m ²
	総賃貸面積（m ² ）	1,225.81 m ²
	月額賃料（千円）(注 6)	6,719 千円
	敷金等（千円）(注 7)	18,252 千円
	稼働率（戸数ベース）	95.0%（注 8）
稼働率（面積ベース）		95.4%（注 8）

（注1）「所在地（住居表示を除きます。）」「地積」「種類」「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

（注4）賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6)「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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（駐車場部分は除きます。）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8)「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	4,120,000円
	再調達価格	359,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月6日
地震リスク診断	PML値	7.1%
		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7：パシフィックレビュー中延

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	C-41 パシフィックレビュー中延（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	2,040,000,000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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成19年5月31日
(5) 取得予定日	平成19年6月25日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成19年6月29日を越えないものとする。
(6) 取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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（注）を除く。）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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、都営地下鉄浅草線「中延」駅から徒歩3分圏内に、東急大井町線「中延」駅から徒歩5分圏内に位置し、都心接近性・利便性等の観点から立地条件は比較的良好です。 本物件は、平成17年11月建築の物件であり、比較的收入の高いビジネスマンやディンクス等の需要が見込まれます。

(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		住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレビュー中延
信託期間		自：平成18年6月29日 至：平成28年6月28日
所在地(注1)		東京都品川区中延六丁目747番3(地番) 東京都品川区中延六丁目3番10号(住居表示)
交通		都営浅草線「中延」駅 徒歩3分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域、第一種住居地域
	地積(注1)	883.17㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	3,154.64㎡
	建築時期(注1)	平成17年11月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
取得価額		2,040,000,000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。)
特記事項(担保設定等の有無)		なし
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	2,050,000,000円
	価格時点	平成19年3月20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	65戸[1LDK:65戸]
	賃貸戸数	63戸
	総賃貸可能面積(㎡)	2,855.06㎡
	総賃貸面積(㎡)	2,765.71㎡
	月額賃料(千円)(注6)	9,883千円
	敷金等(千円)(注7)	18,334千円
	稼働率(戸数ベース)	96.9%(注8)
	稼働率(面積ベース)	96.9%(注8)

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6)「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8)「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	6,170,000円
	再調達価格	738,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月9日
地震 リス ク 診 断	PML値	6.0%
		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8：パシフィックレジデンス麻布台

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	C-42 パシフィックレジデンス麻布台（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	2,040,000,000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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成19年5月31日
(5) 取得予定日	平成19年6月25日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成19年6月29日を越えないものとする。
(6) 取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩6分圏内に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性も良好である等、交通利便性及び生活利便性は良好です。以上の点から、都心居住の利便性を選好する単身者、少人数世帯の需要が見込めます。

（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	住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等	パシフィックレジデンス麻布台
信託期間	自：平成18年6月29日 至：平成28年6月28日
所在地（注1）	東京都港区麻布台三丁目5番1（地番） 東京都港区麻布台三丁目4番9号（住居表示）
交通	東京メトロ南北線「六本木一丁目」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)	378.2 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,176.51 m ²
	建築時期(注1)	平成18年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
取得価額		2,040,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	2,040,000,000 円
	価格時点	平成19年3月20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	47 戸 [1K : 22 戸、1LDK : 24 戸、2LDK : 1 戸]
	賃貸戸数	45 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	1,732.06 m ²
	総賃貸面積(m ²)	1,640.57 m ²
	月額賃料(千円)(注6)	8,582 千円
	敷金等(千円)(注7)	18,413 千円
	稼働率 (戸数ベース)	95.7% (注8)
	稼働率 (面積ベース)	94.7% (注8)

(注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

(注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注6)「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8)「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	5,390,000 円
	再調達価格	508,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月9日
	PML 値	6.6%

地震リスク診断	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：パシフィックレジデンス芝大門

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	C-43 パシフィックレジデンス芝大門（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	1,980,000,000 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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 25 日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 6 月 29 日を越えないものとする。
(6) 取得先	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩 2 分圏内に、都営地下鉄浅草線・都営地下鉄大江戸線「大門」駅から徒歩 7 分圏内に位置し、複数路線利用可能な立地で、主要ビジネス街への接近性も良好です。 本物件は、平成 18 年 8 月建築の物件であり、立地条件を重視する独身者やディンクスの需要が見込まれます。

（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		パシフィックレジデンス芝大門
信託期間		自：平成 18 年 10 月 27 日 至：平成 28 年 10 月 31 日
所在地(注 1)		東京都港区芝大門一丁目 812 番 3（地番） 東京都港区芝大門一丁目 1 番 34 号（住居表示）
交通		都営三田線「御成門」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)	354.08 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・車庫
	延床面積(注 1)	2,501.04 m ²

	建築時期(注1)	平成18年8月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
取得価額		1,980,000,000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。)
特記事項(担保設定等の有無)		なし
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,980,000,000円
	価格時点	平成19年3月20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48戸〔1LDK:48戸〕
	賃貸戸数	30戸
	総賃貸可能面積(㎡)	2,023.20㎡
	総賃貸面積(㎡)	1,267.15㎡
	月額賃料(千円)(注6)	5,748千円
	敷金等(千円)(注7)	10,944千円
	稼働率(戸数ベース)	62.5%(注8)
	稼働率(面積ベース)	62.6%(注8)

(注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

(注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注6) 「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8) 「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	5,520,000円
	再調達価格	567,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年3月19日
地震リスク診断	PML値	8.3%
		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 10：グラナ日本橋

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	C-44 グラナ日本橋（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	1,550,000,000 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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結予定日	平成 19 年 5 月 31 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 27 日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 6 月 29 日を越えないものとする。
(6) 取得先	有限会社ウラノス・インベストメント（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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（注）を除く）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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩 3 分圏内に位置し、「東京」駅周辺、「日本橋」地区をはじめとした、商業施設・事務所ビル等が集積する地域への接近性も良好なエリアに属しています。 本物件は、平成 18 年 8 月建築の物件であり、都心居住による利便性を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。

（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		みずほ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		グラナ日本橋
信託期間		自：平成 18 年 9 月 29 日 至：平成 28 年 9 月 30 日
所在地(注 1)		東京都中央区日本橋浜町一丁目 28 番 3、28 番 6（地番） 東京都中央区日本橋浜町一丁目 3 番 13 号（住居表示）
交通		都営地下鉄新宿線「浜町」駅 徒歩 3 分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅 徒歩 3 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域
	地積(注 1)	373.14 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	2,393.36 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 8 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
取得価額		1,550,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	1,550,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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	45戸〔1DK:18戸、1LDK:27戸〕
	賃貸戸数	44戸
	総賃貸可能面積(㎡)	1,915.92㎡
	総賃貸面積(㎡)	1,872.41㎡
	月額賃料(千円)(注6)	7,387千円
	敷金等(千円)(注7)	14,992千円
	稼働率(戸数ベース)	97.8%(注8)
	稼働率(面積ベース)	97.7%(注8)

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6) 「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8) 「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	4,170,000円
	再調達価格	507,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月6日
地震リスク診断	PML値	10.8%
		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11：ノステルコート神田

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	C-45 ノステルコート神田(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	1,320,000,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。) 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結予定日	平成19年5月31日

(5) 取得予定日	平成 19 年 6 月 27 日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 6 月 29 日を越えないものとする。
(6) 取得先	有限会社ドガ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR 中央線・山手線・京浜東北線「神田」駅から徒歩 3 分圏内に位置し、立地条件及び周辺環境は比較的良好です。当該地域は、外堀通り、靖国通り等の主要幹線道路が交差する背後の商業地域で、都内他地域へのアクセスは容易であり、また生活利便性も良好です。 本物件は、平成 18 年 6 月建築の物件であり、利便性・都内他地域への接近性を重視する単身者、ディンクス等の需要が見込まれます。

（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		みずほ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		ノステルコート神田
信託期間		自：平成 18 年 6 月 30 日 至：平成 28 年 6 月 30 日
所在地(注 1)		東京都千代田区神田多町二丁目 4 番 2（地番） 住居表示未実施
交通		JR 山手線・京浜東北線・中央線・東京メトロ銀座線 「神田」駅徒歩 3 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域
	地積(注 1)	326.79 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	700%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,821.15 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 6 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき 13 階建
取得価額		1,320,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	1,290,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 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 43 戸 [1R : 1 戸、1LDK : 40 戸、1LDK+N : 2 戸]
	賃貸戸数	43 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	1,534.57 m ²
	総賃貸面積(m ²)	1,534.57 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	6,333 千円
	敷金等(千円)(注 7)	12,602 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）

- (注1)「所在地（住居表示を除きます。）」「地積」「種類」「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4)賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人（サブリース業者）が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6)「月額賃料」については、平成19年2月28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19年2月28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（駐車場部分は除きます。）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8)「稼働率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	4,030,000円
	再調達価格	407,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月6日
地震 リスク 診断	PML値	6.8%
		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12：パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	L-15 パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ（以下、パシフィックレジデンス代官山猿楽町を「新規開発棟」、代官山パークサイドビレッジを「既存棟」といい、2棟併せて「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	信託不動産
(3) 取得価額	8,140,000,000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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成19年5月31日
(5) 取得予定日	平成19年6月25日以降で本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成19年6月29日を越えないものとする。

(6) 取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ（以下「売主」といいます。）
(7) 取得資金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金等

(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、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩 7 分圏内に、JR・地下鉄・私鉄各線「渋谷」駅から徒歩 9 分圏内に位置し、駅接近性及び買物等の生活利便性に優れています。都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い広尾、恵比寿等とともに人気エリアを形成しており、また、繁華な道路沿いの背後地に存することからそれらと比較して快適な住環境です。なお、既存棟部分は築 24 年が経過していますが、改修工事が実施されており、適正に修繕及び更新がなされています。

（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		中央三井信託株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ
信託期間		自：平成 17 年 7 月 14 日 至：平成 27 年 6 月末日
所在地(注 1)		東京都渋谷区猿楽町 9 番 2、10 番 1、10 番 4、10 番 5（地番） 東京都渋谷区猿楽町 9 番 8 号（住居表示）
交通		東急東横線「代官山」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第二種中高層住居専用地域
	地積(注 1)	2,469.06 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	新規開発棟：共同住宅・店舗・車庫 既存棟：共同住宅・店舗・事務所・車庫
	延床面積(注 1)	新規開発棟：5,322.92 m ² 既存棟：2,938.37 m ²
	建築時期(注 1)	新規開発棟：平成 18 年 5 月 既存棟：昭和 57 年 11 月
	構造(注 1)	新規開発棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 9 階建 既存棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
取得価額		8,140,000,000 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。）
特記事項(担保設定等の有無)		なし
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	8,140,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 3 月 20 日
賃貸借の	テナントの総数(注 5)	1
	賃貸可能戸数	総戸数 77 戸 新規開発棟：総戸数 50 戸〔店舗：4 戸、1K：6 戸、1LDK：15 戸、2LDK：14 戸、2LDK+S：5 戸、3LDK：6 戸〕 既存棟：総戸数 27 戸〔店舗：4 戸、事務所：5 戸、1K：18 戸〕
	賃貸戸数	62 戸

概況 (注4)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸可能面積 5,977.18 ㎡ 新規開発棟 : 4,175.34 ㎡ 既存棟 : 1,801.84 ㎡
	総賃貸面積 (㎡)	4,465.26 ㎡
	月額賃料 (千円) (注6)	26,986 千円
	敷金等 (千円) (注7)	85,006 千円
	稼働率 (戸数ベース)	80.5% (注8)
	稼働率 (面積ベース)	74.7% (注8)

- (注1) 「所在地 (住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「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条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年2月28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。また、一の賃借人 (サブリース業者) が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
- (注6) 「月額賃料」 については、平成19年2月28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19年2月28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 (駐車場部分は除きます。) の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- (注8) 「稼働率」 については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	57,310,000 円
	再調達価格	2,027,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成19年4月9日
地震 リスク 診断	PML 値	7.6%
		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

(1) 物件 1

商	号	オリックス不動産株式会社
本店所在地		東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者		代表取締役 西名 弘明
資本の額		200,000 千円
大株主		(平成19年4月17日現在) オリックス株式会社 100%
主な事業の内容		1. 不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成

	2. ゴルフ場・テニスコート等スポーツ施設、遊技場施設および宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営および旅行業 3. 金銭の貸し付け、各種債券の売買、立替払い、債務の保証・引き受けおよびその他金融業務 4. 建築工事・土木工事の請負、設計および監理 5. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業および生命保険の募集に関する業務 6. 各種動産のリース、賃貸借 7. 労働者派遣事業 8. 駐車場施設の経営 9. 抵当証券の保有、管理および売買 10. 集金代行 11. 有価証券の保有、運用、管理および売買 12. 情報処理サービス業および情報提供サービス業、電気通信事業法に定める電気通信事業、放送事業、広告および出版業 13. 一般旅客自動車運送業 14. イベントの企画、運営およびスポーツに関する興行の企画、実施 15. 古物売買 16. 全各号に関する事業の仲介、代理、調査およびコンサルティング 17. 全各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(2) 物件 1

商 号	藤光建設株式会社
本 店 所 在 地	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町二丁目 1326 番地
代 表 者	代表取締役 佐藤 雅彦
資 本 の 額	60,000 千円
大 株 主	(平成 19 年 2 月 16 日現在) 佐藤 雅彦 43.44% 佐藤 征子 10.66% 佐藤 光弘 10.66%
主 な 事 業 の 内 容	1. 建設業 2. 土木工事業 3. 土地・建物の売買、管理および賃貸借 4. 前各号に附帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(3) 物件 2、3

商 号	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
代 表 者	取締役 金井 壮
資 本 の 額	3,000 千円
大 株 主	(平成 19 年 4 月 30 日現在) パシフィックマネジメント株式会社 100%
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の保有、売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といい

	ます。)の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。
--	---

(4) 物件4、7、8、12

商 号	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
代 表 者	業務執行社員 有限責任中間法人ピュオレフ 職務執行者 山田 徳昭
資 本 金	500 千円
大 株 主	有限責任中間法人ピュオレフ
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 上記各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ（以下、「売主」といいます。）から、本投資法人が資産を取得することは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に定める資産運用会社の利害関係人等投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）が定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当しません。ただし、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主と不動産投資顧問契約を締結していることを踏まえ、当該本投資法人の自主ルールに鑑み、資産運用会社の「利害関係者」からの取得と同様の手続きを行っています。

(5) 物件5、9

商 号	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
代 表 者	代表社員 有限責任中間法人ピュオレフ 職務執行者 山田 徳昭
資 本 金	100 万円
大 株 主	有限責任中間法人ピュオレフ
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 上記各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ（以下、「売主」といいます。）から、本投資法人が資産を取得することは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に定める資産運用会社の利害関係人等投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）が定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当しません。ただし、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主と

	不動産投資顧問契約を締結していることを踏まえ、当該本投資法人の自主ルールに鑑み、資産運用会社の「利害関係者」からの取得と同様の手続きを行っています。
--	--

(6) 物件 6

商 号	有限会社K R F 1 1
本 店 所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代 表 者	取締役 中村 光孝
資 本 の 額	3,000 千円
大 株 主	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主 な 事 業 の 内 容	1. 債権の買取り業 2. 金融業 3. 有価証券の売買、保存、運用及び投資 4. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 5. 投資及び経営に関するコンサルティング 6. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(7) 物件 10

商 号	有限会社ウラノス・インベストメント
本 店 所 在 地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
代 表 者	代表社員 有限責任中間法人 S B I P 職務執行者 大山 賢一
資 本 金	300 万円
大 株 主	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の保有、売買、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(8) 物件 11

商 号	有限会社ドガ
本 店 所 在 地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
代 表 者	代表社員 有限責任中間法人 S B I P 職務執行者 大山 賢一
資 本 金	300 万円
大 株 主	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2. 不動産の売買、賃貸借及びその仲介並びに保有、管理 3. 有価証券の売買、保有及び管理 4. 金銭貸付け業務 5. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

4. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

物件の名称	S-60 パシフィックレジデンス神田小川町		
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	特別な利害関係にある者以外	—
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主の連結子会社	—	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	—	—
取得価格（その他費用含む）	現所有者が譲渡実行予定時点において1年を超えて所有しているため、記載を省略します	—	—
取得時期	平成18年5月30日	—	—

物件の名称	S-61 パシフィックレジデンス早大通		
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	特別な利害関係にある者以外	—
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主の連結子会社	—	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	—	—
取得価格（その他費用含む）	1,043 百万円	—	—
取得時期	平成18年12月15日	—	—

物件の名称	S-62 パシフィックレビュー京都駅前		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	—
特別な利害関係にある者との関係	上記3.取得先の概要(4)をご参照。	資産運用会社の株主の連結子会社	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	—

取得価格 (その他費用 含む)	非開示（関係者との守秘 義務契約のため）	—	—
取得時期	平成 18 年 6 月 29 日	—	—

物件の名称	S-63 パシフィックレジデンス月島Ⅱ		
物件所有者等 の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏 名	合同会社溜池レジデンス ヤル・プロパティーズ	有限会社ウィロー・デベ ロップメント	—
特別な利害 関係に ある者との 関係	上記 3. 取得先の概要（5） をご参照。	資産運用会社の株主の連 結子会社	—
取得経緯・ 理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格 (その他費用 含む)	非開示（関係者との守秘 義務契約のため）	—	—
取得時期	平成 18 年 10 月 27 日	—	—

物件の名称	C-41 パシフィックレビュー中延		
物件所有者等 の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏 名	合同会社山王レジデンス ヤル・プロパティーズ	有限会社パシフィック・プ ロパティーズ・インベス トメント	特別な利害関係にある者 以外
特別な利害 関係に ある者との 関係	上記 3. 取得先の概要（4） をご参照。	資産運用会社の株主の連 結子会社	—
取得経緯・ 理由等	ウェアハウジング	投資運用目的	—
取得価格 (その他費用 含む)	非開示（関係者との守秘 義務契約のため）	非開示（前々所有者との 守秘義務契約のため）	—
取得時期	平成 18 年 6 月 29 日	平成 17 年 12 月 19 日	—

物件の名称	C-42 パシフィックレジデンス麻布台		
物件所有者等 の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者

会社名・氏名	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	—
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 取得先の概要 (4) をご参照。	資産運用会社の株主の連結子会社	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格 (その他費用含む)	非開示 (関係者との守秘義務契約のため)	—	—
取得時期	平成 18 年 6 月 29 日	—	—

物件の名称	C-43 パシフィックレジデンス芝大門		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 取得先の概要 (5) をご参照。	資産運用会社の株主の連結子会社	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	投資運用目的	—
取得価格 (その他費用含む)	非開示 (関係者との守秘義務契約のため)	非開示 (前々所有者との守秘義務契約のため)	—
取得時期	平成 18 年 10 月 27 日	平成 18 年 9 月 28 日	—

物件の名称	L-15 パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ	有限会社ゼルコバ・デベロップメント	—
特別な利害関係にある者との関係	上記 3. 取得先の概要 (4) をご参照。	資産運用会社の株主の連結子会社	—
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格 (その他費用含む)	非開示 (関係者との守秘義務契約のため)	—	—

取得時期	平成 18 年 6 月 29 日	—	—
------	------------------	---	---

5. 媒介の概要

(1) 物件 1

商 号	シービーアールイー・ジャパン株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区浜松町二丁目 2 番 12 号
代 表 者	代表取締役 ロバート・スチュアート・ブレイン ほか 2 名
手 数 料	媒介契約に規定する守秘義務に基づき、非開示とさせていただきます。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(2) 物件 6

商 号	株式会社リンクマックス
本 店 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 10 番 2 号
代 表 者	代表取締役 小野 良明
手 数 料	媒介契約に規定する守秘義務に基づき、非開示とさせていただきます。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(3) 物件 1、4、5、6、7、8、9、10、11、12

商 号	パシフィックマネジメント株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
代 表 者	代表取締役 高塚 優
手 数 料	物件 1 : 17,670,000 円 物件 4、7、8、12 : 216,300,000 円 物件 5、9 : 69,450,000 円 物件 6 : 8,165,000 円 物件 10 : 15,500,000 円 物件 11 : 13,200,000 円 但し、上記手数料には消費税及び地方消費税を含んでいません。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	パシフィックマネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は 78.2%です。

(注) なお、物件 2 及び物件 3 は媒介がありません。

6. 取得資産の設計等に関する事項

本投資法人は、本物件（本項及び次項では、物件 1 乃至物件 12 の総称を意味するものとします。）の建築主、施工者、建物設計者、構造設計者、建築確認機関及び検査機関を確認いたしました。その詳細は、下記の表のとおりです。

平成 19 年 5 月 30 日時点において、本物件の建築主、施工者、設計者はいずれも国土交通省より構造計算書の偽装があった物件に関与した者として公表された企業に該当しませんが、イーホームズ株式会社及びビューローベリタスジャパン株式会社が建築確認を行った物件があります。しかしながら、本投資法人では専門の第三者調査機関（明豊ファシリティワークス株式会社、九建設計株式会社）に再調査を依頼し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたもの

又は構造体力上安全であると判断するとの調査結果を得ております。

また、本投資法人では、物件を購入する際のデューディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に購入建物の構造上の耐力を考慮し、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行ったうえで取得を判断しております。

(参考 1) 取得資産の設計に関連する業者等

	物件名称	建築主	施工者	建物設計者	構造設計者	確認機関	検査機関
物件 1	パシフィック レジデンス武蔵小杉	オリックス不動産株式会社 藤光建設株式会社	藤光建設株式会社	株式会社エムエムシー 一級建築事務所	有限会社構造設計舎	財団法人日本建築設備・昇降機センター	財団法人日本建築設備・昇降機センター
物件 2	パシフィック レジデンス神田小川町	株式会社ウェルネストゥエンティーワン	株式会社白石建築支店	松寿設計コンサルティング一級建築士事務所	株式会社クロスファクトリー	イーホームズ株式会社	株式会社国際確認検査センター
物件 3	パシフィック レジデンス早大通	株式会社青山メインランド	株式会社さとうベネック	株式会社グローバン企画	株式会社セブテック建築研究所	ビューローベリタスジャパン株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
物件 4	パシフィック レビュー京都駅前	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	株式会社中川工務店	株式会社礎一級建築士事務所 株式会社東洋設計事務所	株式会社礎一級建築士事務所	株式会社京都確認検査機構	株式会社京都確認検査機構
物件 5	パシフィック レジデンス月島Ⅱ	有限会社ウィロー・デベロップメント	東レ建設株式会社	株式会社デザイン・クルー	株式会社都市構造計画	ハウスプラス住宅保証株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
物件 6	コスモグラフィ 渋谷	株式会社リクルートコスモス	東急建設株式会社	株式会社荒木正彦設計事務所	株式会社市川建築設計事務所	株式会社国際確認検査センター	株式会社国際確認検査センター
物件 7	パシフィック レビュー中延	株式会社大京	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	株式会社東京建築検査機構	株式会社東京建築検査機構
物件 8	パシフィック レジデンス麻布台	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	株式会社浅沼組東京本店	株式会社浅沼組東京本店一級建築士事務所	株式会社浅沼組東京本店一級建築士事務所	ビューローベリタスジャパン株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
物件 9	パシフィック レジデンス芝大門	高松建設株式会社東京本店	高松建設株式会社東京本店	高松建設株式会社東京本店一級建築士事務所	高松建設株式会社東京本店一級建築士事務所	財団法人ベターリビング	財団法人ベターリビング

物件 10	グラナーナ日本橋	明和地所株式会社	丸彦渡辺建設株式会社	内藤設計株式会社	株式会社セブテック建築研究所	中央区建築主事	中央区建築主事
物件 11	ノステルコート神田	アルファエステート株式会社	株式会社藤木工務店東京支店	株式会社禅設計	有限会社アトラス設計	千代田区建築主事	千代田区建築主事
物件 12	パシフィックレジデンス代官山猿楽町	有限会社ゼルコバ・デベロップメント	前田建設工業株式会社関東支店	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	株式会社都市居住評価センター	株式会社都市居住評価センター
	代官山パークサイドビレッジ	グランドキャニオン株式会社	フジタ工業株式会社東京支店	株式会社ケイテイ建築研究所	株式会社ケイテイ建築研究所	渋谷区建築主事	渋谷区建築主事

(参考 2) 第三者調査機関の概要 (構造計算書の再調査)

(1) 物件 1、3、4、5、6、7、10、11、12

社名	明豊ファシリティワークス株式会社
本店所在地	東京都千代田区麹町五丁目 4 番地
代表者	代表取締役社長 大見 和敏
資本金	531,510 千円
主な事業内容	- プロジェクトマネジメント (建設プロジェクトの基本計画の提言及び発注者の代行者として設計から施工完了に至るまでの総合的な管理業務) - コンストラクションマネジメント (建設プロジェクトにおいて、発注者の代行者として、施工業者選定の支援および工事実施状況の管理業務) - ファシリティマネジメント (発注者の経営課題や要望に応じたファシリティの基本計画の調査・分析及び提言する業務) およびファシリティマネジメントに関するコンサルタント業務 - 建築一式工事・電気工事・管工事・内装仕上げ工事・消防施設工事 - 建設プロジェクトに関する設計業務 (建築設計・電気設備設定・機械設備設計・情報設備設計・オフィスレイアウト等) - 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 - 事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品等の販売並びに賃貸 - コンピュータのハードウェア・ソフトウェアの開発、販売、リース並びに賃貸 - 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 - 特定労働者派遣事業 - 全各号に付帯する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

(2) 物件 2、8、9

社名	株式会社九建設
本店所在地	大分県大分市賀来北二丁目 20 番 8 号
代表者	代表取締役 井上 賢次
資本金	31,500 千円

主な事業内容	1. 建築設計及び施工監理 2. 土木測量設計及び施工監理 3. 電気設備設計及び施工監理 4. 機械設備設計及び施工監理 5. 上下水道施設の設計及び施工監理 6. 汚水処理場の設計及び施工監理 7. 土質試験・地質調査・水源調査の全般に関する業務 8. 前各号に付随する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

(参考3) 第三者調査機関の概要 (地震リスク診断)

社名	株式会社インターリスク総研
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地
代表者	代表取締役社長 海浪 憲一
資本金	3億3,000万円
主な事業内容	1. 個人・企業・団体等が直面するリスク及びリスクマネジメントに関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務 2. 経済、金融、社会、生活文化、科学技術、自然科学等に関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務 3. 前2号に関する情報収集・提供、教育及びそのコンサルティング業務 4. 前各号に関する各種講演会・セミナーの開催及び出版物等の刊行業務 5. その他前各号の業務に付帯又は関連する事項
本投資法人との関係	特になし

7. 当該資産の取得後の運用状況見通し

本件取得が実行される平成19年11月期(平成19年6月1日～平成19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、本日別途開示いたします。

以 上

- * 本資料の配布先： 兜クラブ、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】 本物件の価格に関する鑑定評価額サマリー

(単位：千円)

物件	物件 1	物件 2	物件 3	物件 4	物件 5
鑑定評価額	1, 770, 000	1, 370, 000	1, 090, 000	2, 200, 000	2, 650, 000
鑑定評価会社	大和不動産鑑定	大和不動産鑑定	森井総合鑑定	大和不動産鑑定	大和不動産鑑定
総収入	114, 706	80, 722	66, 854	153, 935	169, 124
賃料収入	106, 602	75, 018	63, 945	148, 134	159, 074
駐車場収入	3, 120	2, 160	—	※1	4, 200
礼金収入	3, 798	2, 701	2, 102	5, 117	3, 738
更新料収入	844	600	613	—	1, 246
その他の収入	—	—	—	96	360
一時金の運用益	343	243	194	588	505
総費用	28, 529	17, 504	16, 634	36, 134	40, 222
建物管理費	5, 578	2, 846	3, 657	4, 610	4, 678
水道光熱費	1, 302	724	643	2, 184	1, 674
PM フィー	3, 127	2, 212	1, 839	4, 268	4, 615
テナント募集費用	2, 606	1, 844	1, 439	2, 559	3, 837
原状回復費	883	497	392	1, 303	1, 049
公租公課	6, 065	3, 723	3, 816	9, 560	8, 266
損害保険料	344	201	129	650	530
空室等損失相当額	5, 486	3, 433	2, 642	5, 971	9, 796
その他費用	386	—	412	150	1, 953
資本的支出	2, 752	2, 026	1, 665	4, 880	3, 824
純収益	86, 177	63, 218	50, 220	117, 801	128, 902
還元利回り	4. 8%	4. 6%	4. 6%	5. 3%	4. 8%
直接還元法による収益価格	1, 800, 000	1, 370, 000	1, 090, 000	2, 220, 000	2, 690, 000
DCF 法による価格	1, 730, 000	1, 360, 000	1, 080, 000	2, 180, 000	2, 610, 000
割引率	4. 7%	4. 5%	4. 3%	5. 2%	4. 7%
最終還元利回り	5. 0%	4. 9%	4. 8%	5. 5%	5. 0%
積算価格	1, 420, 000	944, 000	654, 000	1, 620, 000	2, 020, 000
土地・建物価格の合計	1, 420, 078	944, 440	654, 000	1, 618, 171	2, 015, 326
土地価格	732, 078	556, 138	312, 000	436, 804	1, 059, 326
建物価格	688, 000	388, 302	342, 000	1, 181, 367	956, 000

(※1) 駐車場収入は賃料収入に含まれています。

物件	物件 6	物件 7	物件 8	物件 9	物件 10
鑑定評価額	1,600,000	2,050,000	2,040,000	1,980,000	1,550,000
鑑定評価会社	大和不動産鑑定	森井総合鑑定	大和不動産鑑定	森井総合鑑定	大和不動産鑑定
総収入	93,349	130,006	117,816	118,204	93,972
賃料収入	86,765	122,367	111,933	110,758	90,390
駐車場収入	1,800	2,988	600	1,200	1,440
権利金収入	3,781	2,682	4,030	4,855	1,051
更新料収入	630	1,172	895	1,038	700
その他の収入	—	420	—	—	108
一時金の運用益	373	377	358	353	283
総費用	18,250	30,313	24,228	25,311	18,629
建物管理費	3,639	4,475	3,478	3,540	1,981
水道光熱費	700	1,202	880	837	1,043
PM フィー	2,547	3,619	3,241	3,184	2,648
テナント募集費用	1,971	2,536	2,701	2,609	2,137
原状回復費	430	1,728	604	1,214	667
公租公課	3,583	8,036	5,794	4,623	4,187
損害保険料	125	236	163	340	220
空室等損失相当額	3,651	5,151	4,501	5,817	3,673
その他費用	—	117	436	1,123	44
資本的支出	1,604	3,213	2,430	2,024	2,028
純収益	75,100	99,693	93,588	92,893	75,343
還元利回り	4.6%	4.8%	4.5%	4.6%	4.8%
直接還元法による収益価格	1,630,000	2,080,000	2,080,000	2,020,000	1,570,000
DCF 法による価格	1,570,000	2,020,000	2,010,000	1,940,000	1,530,000
割引率	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.7%
最終還元利回り	4.8%	5.1%	4.7%	4.8%	5.0%
積算価格	1,170,000	1,440,000	1,740,000	1,380,000	949,000
土地・建物価格の合計	1,174,132	1,440,000	1,743,755	1,375,000	948,864
土地価格	826,500	725,000	1,251,842	826,000	457,919
建物価格	347,632	715,000	491,913	549,000	490,945

物件	物件 11	物件 12
鑑定評価額	1,290,000	8,140,000
鑑定評価会社	大和不動産鑑定	森井総合鑑定
総収入	79,968	489,228
賃料収入	75,779	447,837
駐車場収入	—	25,427
権利金収入	3,397	5,368
更新料収入	566	5,229
その他の収入	—	3,100
一時金の運用益	226	2,267
総費用	19,070	115,165
建物管理費	2,786	14,760
水道光熱費	1,059	6,700
PM フィー	2,182	13,355
テナント募集費用	1,698	6,610
原状回復費	535	1,467
公租公課	3,838	29,228
損害保険料	204	1,195
空室等損失相当額	3,031	31,209
その他費用	1,478	1,653
資本的支出	2,259	8,988
純収益	60,897	374,063
還元利回り	4.7%	4.5%
直接還元法による収益価格	1,300,000	8,310,000
DCF 法による価格	1,270,000	7,970,000
割引率	4.6%	4.2%
最終還元利回り	4.9%	4.8%
積算価格	895,000	8,120,000
土地・建物価格の合計	894,993	8,118,000
土地価格	500,881	6,420,000
建物価格	394,112	1,698,000

(注 1) 上記数値は、不動産鑑定評価書に記載される収益還元法（直接還元法）上の想定の間年収支であり、当期の予想数値ではありません。

(注 2) 上記の総収入及び総費用の値が、各収入の値の合計及び各費用の値の合計と合致しないことがあるのは、各収入及び各支出について、不動産鑑定評価書に示された額の千円未満の位を四捨五入した値を表示しているためであり、上記の総収入及び総費用は、不動産鑑定評価書に示された各支出の額の和につき千円未満の位を四捨五入した値です。また、不動産鑑定評価会社により項目が異なることがあるため、その場合は類似項目等に数値をまとめている場合があります。

【添付資料 2】本物件取得後のポートフォリオ（取得（予定）価格ベース）

（単位：千円）

資産区分 （注 1）	地域（注 2）				総計
	都心主要 5 区	東京 23 区	首都圏	政令指定都市等	
コア 1	79,866,104	68,047,831	5,862,000	23,230,650	177,006,586
コア 2	37,415,400	7,136,000	1,950,000	7,795,900	54,297,300
サブコア	5,932,000	8,867,600	4,074,600	4,978,900	23,853,100
総計	123,213,504	84,051,431	11,886,600	36,005,450	255,156,986

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

（注 3） 上記の数字は、いずれも単位未満切り捨てで表示しております。

【添付資料3】本物件の外観写真
物件1：パシフィックレジデンス武蔵小杉



物件 2 : パシフィックレジデンス神田小川町



物件3：パシフィックレジデンス早大通



物件4：パシフィックレビュー京都駅前



物件 5 : パシフィックレジデンス月島Ⅱ



物件 6 : コスモグラフィア渋谷



物件7：パシフィックレビュー中延



物件8：パシフィックレジデンス麻布台



物件 9 : パシフィックレジデンス芝大門



物件 10：グラーナ日本橋



物件 11：ノステルコート神田



物件 12：パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ



【添付資料 4】本物件の地図









