

有価証券届出書の訂正届出書

日本レジデンシャル投資法人

有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成 16 年 2 月 10 日提出

発 行 者 名 : 日本レジデンシャル投資法人
代表者の役職氏名 : 執行役員 森 岡 健
本店の所在の場所 : 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
事務連絡者氏名 : パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
管理シニアマネージャー 清 水 誠 一
連 絡 場 所 : 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
電 話 番 号 : 03-5251-8528

届出の対象とした募集及び売出し

募集及び売出内国投資証券に係る投資法人の名称 : 日本レジデンシャル投資法人
募集及び売出内国投資証券の形態及び金額 : 形態 : 投資証券
発行価額の総額 : 一般募集 23,862,000,000 円
売出価額の総額 : オーバーアロットメントによる売出し
718,770,000 円
(注 1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。但し、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
(注 2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券 1,482 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 7 枚)

I. 有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成 16 年 1 月 29 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、平成 16 年 2 月 10 日の役員会において募集及び売出しに関して発行価格の仮条件が決定されましたので、これらに関連する事項を訂正するとともに、記載内容の一部についても訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

II. 訂正箇所および訂正事項

	頁
第一部 証券情報	
第 1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	
(4) 発行価額の総額	1
(5) 発行価格	1
(13) 手取金の使途	1
2. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	
(4) 売出価額の総額	2
第二部 発行者情報	
第 1 投資法人の状況	
2. 投資方針	
(1) 投資方針	
a. 基本方針	
(イ) ポートフォリオ構築方針	
目標ポートフォリオ	
ii 住宅総合型ポートフォリオ	3
(2) 投資対象	
c. 取得予定資産の概要	5
(3) 配分方針	5
6. 管理及び運営	
(2) 利害関係人との取引制限	
D. 共同主幹事会社に関する利害関係について	6
第 3 投資法人の経理状況	
1. 財務諸表	
(2) 損益計算書	
[重要な会計方針]	8
2. 投資法人の現況	
(5) 借入れの現況	
a. 借入れ予定	8
第 4 その他	
シングルタイプ	
S-2 メゾン・ド・ヴィレ芝大門	9

_____の部分は訂正部分を示します。

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

(4) 発行価額の総額（原届出書2頁）

< 訂正前 >

24,600,000,000 円

(注) 上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

23,862,000,000 円

(注) 上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、平成16年1月29日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

(5) 発行価格（原届出書2頁）

< 訂正前 >

（前 略）

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成16年2月10日（火）に発行価格の仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

(注2) 発行価格の仮条件は、470,000 円以上 500,000 円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定しました。

（後 略）

(13) 手取金の使途（原届出書3頁）

< 訂正前 >

本募集における手取金（24,600,000,000 円）については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金（上限 741,000,000 円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

本募集における手取金（23,862,000,000 円）については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金（上限 718,770,000 円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成16年1月29日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

2. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）

(4) 売出価額の総額（原届出書 6 頁）

< 訂正前 >

741,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

718,770,000 円

(注) 売出価額の総額は、平成 16 年 1 月 29 日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

2. 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

(イ) ポートフォリオ構築方針

目標ポートフォリオ

ii 住宅総合型ポートフォリオ（原届出書 28 頁）

< 訂正前 >

（前 略）

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

（後 略）

< 訂正後 >

(前 略)

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

(後 略)

(2) 投資対象

c. 取得予定資産の概要（原届出書 41 頁）

< 訂正前 >

（前 略）

物件 (注 1)	地域 (注 2)	信託不動産	信託受託者	信託期間	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注 3)	投資 (注 4)
-------------	-------------	-------	-------	------	---------------------	-------------------------	-------------

（中 略）

物件	信託不動産	前所有者	不動産信託受益権売主	買付証明書	売渡承諾書
----	-------	------	------------	-------	-------

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

物件 番号 (注 1)	地域 (注 2)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注 3)	投資 比率 (%) (注 4)
-------------------	-------------	-----------------	-------	------	---------------------	-------------------------	--------------------------

（中 略）

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	前所有者 (前信託受益者)	不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	買付証明書 差入れ日	売渡承諾書 受入れ日
----------	-----------------	------------------	------------------------	---------------	---------------

（後 略）

(3) 分配方針（原届出書 97 頁）

< 訂正前 >

（前 略）

(ハ) 役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

（中 略）

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

< 訂正後 >

（前 略）

(ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

（中 略）

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

6. 管理及び運営

(2) 利害関係人との取引制限

D. 共同主幹事会社に関する利害関係について（原届出書 163 頁）

< 訂正前 >

本投資法人は、本書による募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもあるモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、以下のとおりアセット・マネジメント契約に基づきアセット・マネジメント業務を遂行し、かつモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100% 保有されている各不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	利害関係
新川ホールディング 特定目的会社	S-1	グレンパーク新川	モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100% 保有されている左記不動産信託受益権売主との間でアセット・マネジメント契約を締結しています。
参宮橋ホールディング 特定目的会社	S-3	グレンパーク参宮橋	
日比谷ホールディング 特定目的会社	S-10	J ステージ南浦和	
桜丘ホールディング 特定目的会社	F-1	グレンパーク桜丘	

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主から上記各不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該各不動産信託受益権が本投資法人における投資対象不動産等の購入基準に合致するものと判断しています。上記各不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主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。但し、本投資法人は、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもあるモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100% 保有されている上記各不動産信託受益権売主に対してアセット・マネジメント業務を遂行していることを踏まえ、当該自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

平成 15 年 11 月 28 日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- (i) 上記各不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもあるモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に 100% 保有されている当該不動産信託受益権売主との間で上記の通りアセット・マネジメント契約を締結し、アセット・マネジメント業務を遂行していることを確認しました。

(後 略)

< 訂正後 >

本投資法人は、本書による募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもある株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、以下のとおりアセット・マネジメント契約に基づきアセット・マネジメント業務を遂行し、かつモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている各不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	利害関係
新川ホールディング 特定目的会社	S-1	グレンパーク新川	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている左記不動産信託受益権売主との間でアセット・マネジメント契約を締結しています。
参宮橋ホールディング 特定目的会社	S-3	グレンパーク参宮橋	
日比谷ホールディング 特定目的会社	S-10	Jステージ南浦和	
桜丘ホールディング 特定目的会社	F-1	グレンパーク桜丘	

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主から上記各不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該各不動産信託受益権が本投資法人における投資対象不動産等の購入基準に合致するものと判断しています。上記各不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主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。但し、本投資法人は、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもある株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンが、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている上記各不動産信託受益権売主に対してアセット・マネジメント業務を遂行していることを踏まえ、当該自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、これまでのところ、以下の検討を行っています。

平成15年11月28日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- (i) 上記各不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、共同主幹事会社であるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社であり、資産運用会社の株主でもある株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に100%保有されている当該不動産信託受益権売主との間で上記の通りアセット・マネジメント契約を締結し、アセット・マネジメント業務を遂行していることを確認しました。

(後 略)

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表

(2) 損益計算書

〔重要な会計方針〕(原届出書 184 頁)

< 訂正前 >

期 別	第 1 期 〔 自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日 〕
項 目	
1. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。
2. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	消費税等会計処理は、税抜処理によっています。

< 訂正後 >

期 別	第 1 期 〔 自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日 〕
項 目	
1. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。
2. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	消費税等会計処理は、税抜処理によっています。 <u>但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。</u>

2. 投資法人の現況

(5) 借入れの現況

a. 借入れ予定 (原届出書 193 頁)

< 訂正前 >

(前 略)

長期	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社 UFJ 銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	305	未定	変動	借入実行日 より 5 年	期日一括 返済	取得予定資 産の購入資 金及びそれ らの付随費 用
----	--	-----	----	----	-----------------	------------	---------------------------------------

(後 略)

< 訂正後 >

(前 略)

長期	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社 UFJ 銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	200	未定	変動	借入実行日 より 5 年 (注4)	期日一括 返済	取得予定資 産の購入資 金及びそれ らの付随費 用
----	--	-----	----	----	-------------------------	------------	---------------------------------------

(中 略)

(注4) 返済期限は予定返済期限を記載しています。最終返済期限は借入実行日より7年となります。

第4 その他

シングルタイプ

S - 2メゾン・ド・ヴィレ芝大門（同届出書 206頁）

< 訂正前 >



< 訂正後 >

