

平成 18 年 5 月期 (平成 17 年 12 月 1 日 ~ 平成 18 年 5 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 7 月 25 日

不動産投信発行者名 日本レジデンシャル投資法人 上場取引所 東 証
 コー ド 番 号 8962(URL http://www.nric.co.jp/) 本社所在都道府県 東 京 都
 問 合 せ 先 (資産運用会社) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 取締役
 氏 名 高野 剛 Tel (03)5251-8528

決算役員会開催日 平成 18 年 7 月 25 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 8 月 16 日 (予定)

1. 平成 18 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 12 月 1 日 ~ 平成 18 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 5 月期	5,816	25.7	3,053	28.1	2,628	30.0	2,629	30.1
17 年 11 月期	4,627	36.0	2,384	48.2	2,022	47.2	2,020	45.9

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18 年 5 月期	14,289	2.7	5.5	1.4	2.8	45.2
17 年 11 月期	14,321	2.8	5.6	1.3	2.6	43.7

(注) 平成18年5月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(183,997口)で除することにより算出しております。
 平成17年11月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(141,115口)で除することにより算出しております。
 会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点以下第2位を四捨五入しております。
 平成18年5月期の年換算値：当該計算期間の数値/期首から期末までの日数(182日)×365(日)
 平成17年11月期の年換算値：当該計算期間の数値/期首から期末までの日数(183日)×365(日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の平均値をそれぞれ使用しております。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
18 年 5 月期	14,074	2,629	円	円	100.0%	2.4%
17 年 11 月期	14,002	2,020	円	円	99.9%	2.4%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 5 月期	202,667	108,405	53.5%	580,300
17 年 11 月期	173,446	84,957	49.0%	588,649

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 5 月期 186,809 口 平成 17 年 11 月期 144,327 口

2. 平成 18 年 11 月期 (平成 18 年 6 月 1 日 ~ 平成 18 年 11 月 30 日) の運用状況の予想

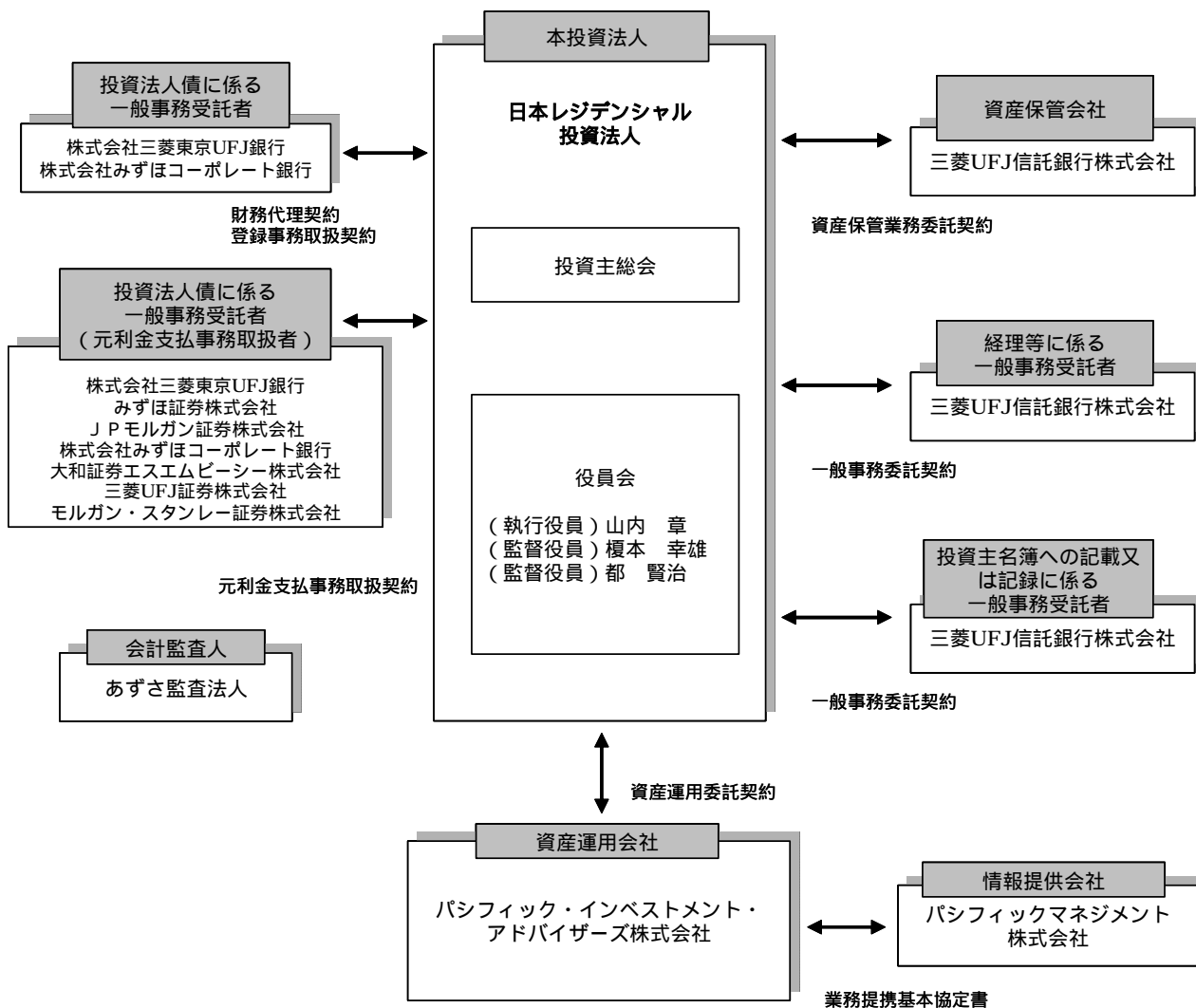
	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 11 月期	6,427	2,616	2,615	14,000	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年11月期)14,000円、予想日数加重平均投資口数 186,809口

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

1 投資法人の関係法人

下図は投資法人の仕組図です。



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

名称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	資産の取得に係る一任業務 資産の運用に係る一任業務 資産の処分に係る一任業務 投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務 資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務 その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務
三菱UFJ信託銀行株式会社	経理等に係る一般事務受託者 / 資産保管会社	< 一般事務委託業務 > 本投資証券の発行に関する事務 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 計算に関する事務 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務 < 資産保管業務 > 投資法人の保有する資産の保管に係る業務 上記資産の保管に付随する業務 資産の保管に係る法定帳簿の作成事務
三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿への記載又は記録に係る一般事務受託者	発行する投資口の投資主名簿への記載又は記録に関する事務 機関の運営に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	第1回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。） 第1回無担保投資法人債の登録に関する事務 第1回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
株式会社みずほコーポレート銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	第2回及び第3回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務 第2回及び第3回無担保投資法人債の登録に関する事務 第4回無担保投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務 第2回及び第3回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

みずほ証券株式会社 ＪＰモルガン証券株式会社	投資法人債に係る 一般事務受託者 (元利金支払事務 取扱者)	第１回及び第３回無担保投資法人債の投資法人債権者 に対する利息又は償還金の支払に関する事務
大和証券エスエムビーシー株式 会社	投資法人債に係る 一般事務受託者 (元利金支払事務 取扱者)	第２回及び第３回無担保投資法人債の投資法人債権者 に対する利息又は償還金の支払に関する事務
三菱ＵＦＪ証券株式会社 モルガン・スタンレー証券株式 会社	投資法人債に係る 一般事務受託者 (元利金支払事務 取扱者)	第２回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利 息又は償還金の支払に関する事務

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	関係業務の概要
パシフィックマネジメント株 式会社	情報提供会社	平成 17 年 11 月 1 日付で資産運用会社との間で「業 務提携基本協定書」を締結し、パシフィックマネジメ ント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する 売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するも のについて、その情報を本投資法人に優先的に提供す る一方、本投資法人の売却候補物件の情報をパシフィ ックマネジメント株式会社に提供します。 詳細については、後記(1)運用方針 の参照資料「本 投資法人の運用並びに分配について」1 投資方針 基 本方針(口) 成長性の確保をご参照下さい。

2 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 164 ページ「本投資法人の運用並びに分配について」をご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の概況

a. 投資法人の主な推移

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

なお、当期末時点の発行済投資口数は 186,809 口、出资额は 105,593 百万円となっています。

b. 当期の運用実績

(イ) 物件取得及び売却

本投資法人は、上場以来、過度な取得競争を回避しつつ物件の厳選取得を図ることにより、着実

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

この結果、本投資法人は当期に 18 物件（取得価格の合計：31,760 百万円、賃貸可能面積：42,696.02 m²）を取得する一方、4 物件（売却価格の合計：4,806 百万円、賃貸可能面積：11,517.21 m²）を売却しました。これにより当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅 109 物件、取得価格の総額 182,693 百万円、総賃貸可能面積 268,353.53 m²となりました。

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第 2 期末	第 3 期末	第 4 期末	第 5 期末
保有資産総額（億円）	545	1,232	1,548	1,826
保有物件数	43	71	95	109
賃貸可能戸数（戸）	2,316	4,418	5,383	6,087

（ロ）本投資法人の保有する資産の管理運営

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

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第 5 期末時点で 88.4%となっております。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを図りながら資金調達を実施してまいりました。平成 17 年 12 月 27 日に、新投資口の追加発行による調達資金をもって短期借入金 9,180 百万円の期限前弁済を行うとともに、財務の柔軟性及び機動性の向上を図るため、コミットメントライン契約の変更契約を締結し、コミットメントライン枠の増額を実施いたしました。さらに、平成 18 年 2 月には物件取得資金として、公募形式による第 4 回無担保投資法人債 15,000 百万円の発行を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は 91,250 百万円（うち長期借入金は 33,000 百万円（うち、21,500 百万円を固定金利化）、短期借入金は 13,250 百万円、投資法人債は 45,000 百万円）となっております。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は、45.0%となっております。

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

< 発行登録書の概要 >

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

< 投資法人債の概要 >

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率
第 1 回無担保投資法人債	公募	平成 17 年 7 月 20 日	平成 22 年 7 月 20 日 （ 5 年）	100 億円	0.74%
第 2 回無担保投資法人債	公募	平成 17 年 9 月 26 日	平成 22 年 9 月 24 日 （ 5 年）	100 億円	0.84%
第 3 回無担保投資法人債	公募	平成 17 年 9 月 26 日	平成 24 年 9 月 24 日 （ 7 年）	100 億円	1.28%
第 4 回無担保投資法人債	公募	平成 18 年 2 月 20 日	平成 23 年 2 月 18 日 （ 5 年）	150 億円	1.50%
合計	-	-	-	450 億円	-

< 発行体格付けの状況 >

格付機関	発行体格付	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A 3	アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	アウトルック：安定的

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 5,816 百万円、営業利益 3,053 百万円、経常利益 2,628 百万円、当期純利益 2,629 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 14,074 円といたしました。

次期の見通し

a. 運用環境

日本経済については、幅広い業種において企業収益が拡大し、設備投資についても増加傾向で推移するものと見込まれます。また、企業部門の好調さが、雇用情勢の改善、家計の所得改善に波及し個人消費の継続的な増加が期待されることから、国内民間需要に支えられた景気回復基調が継続すると見込まれます。

（イ）賃貸住宅市場

持ち家推奨、寮・社宅の廃止といった企業の福利厚生制度の転換や個人の就業スタイル・ライフスタイルの多様化から単身世帯、共働き世帯を中心に東京経済圏（特に東京都心部）、地方中核都市の優良

賃貸住宅については安定的な需要が見込まれます。一方、賃貸住宅ストックは節税対策等、資産有効活用を目的とした個人所有が過半を占めており、都心主要エリアを中心に新規開発が増加しているものの、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的と考えられます。このような中、競争優位にある賃貸住宅については、高水準の稼働率を維持し、賃料水準も緩やかな回復傾向にあるものの、これらに劣後する賃貸住宅については、稼働率、賃料水準の低下がみられており、テナントの物件選別おける二極化傾向の進展が見込まれます。

(ロ) 不動産売買市場

企業収益及び個人消費の改善、地価回復傾向から国内外の資金による日本の収益不動産への投資が継続され、プライベートファンドや不動産投資信託による優良不動産の取得競争は厳しいものとなっております。東京都心部の優良不動産を中心に、竣工前の開発段階において売買契約を締結する投資手法も一般化しており、開発用地の取得競争にまで進展しております。

このような資金の流入による不動産取引の活発化は、優良不動産への投資機会が限定される反面、当該事業における参入障壁を創出し、ポートフォリオにおける保有資産の価値上昇をもたらすものと考えています。

b. 今後の運用方針について

(イ) ポートフォリオの構築

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

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

() 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

() 資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

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

(ロ) 内部成長戦略

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

() 管理運営コスト削減の推進

個別の投資対象不動産（後記「本投資法人の運用並びに分配について 1.投資方針 基本方

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

() 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

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

() テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

(ハ) 「パシフィック」ブランドの浸透

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

(ニ) 財務戦略

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

c. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

(イ) 資産の譲渡

平成18年6月26日付で、以下の資産を譲渡しました。

物件番号	地域	物件名称	特定資産の種類	譲渡価格 (注)	譲渡実行日
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	信託受益権	651百万円	平成18年6月26日
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	信託受益権	932百万円	平成18年6月26日
F-5	東京23区	アルス新大塚	信託受益権	1,323百万円	平成18年6月26日
F-8	首都圏	メゾン柏	信託受益権	1,167百万円	平成18年6月26日

(注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

(ロ) 業務改善命令

本投資法人は、平成 18 年 7 月 14 日付で関東財務局長より、「業務改善命令」を受けました。その内容は、平成 16 年 7 月から平成 18 年 4 月までの間に開催したとする臨時役員会の一部について、事前了承又は事後了承を行い、その結果、会議形式、開催日時、閉会日時等が事実と異なる議事録を作成し、また、一部については、持ち廻り方式による役員会が行われており、役員会の決議要件を充足していなかったというものであります。

本投資法人は、今回の業務改善命令を厳粛に受け止め、深く反省するとともに、法令遵守態勢の充実・強化及び再発防止を図るよう取り組んでまいり所存でございます。

(参考情報)

主な取得予定資産

平成 17 年 3 月 31 日及び平成 18 年 4 月 27 日付でそれぞれ以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第 6 期以降の引渡を予定しております。

C - 25 パシフィックタワー目黒山手

物件名	パシフィックタワー目黒山手
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	14,507,947,500円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	グラントワー特定目的会社
所在地	東京都品川区西五反田三丁目36番1（地番）
交通	J R 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩約7分
敷地面積	2,929.35㎡
延床面積	31,520.09㎡（予定）
構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建（予定）
建築時期	平成19年2月竣工（予定）
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	356戸〔1LDK：181戸、2LDK：75戸、3LDK：100戸〕（予定）

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

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

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

F - 18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

物件名	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	5,380,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	丸紅株式会社
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目1番3、1番5、1番18、 1番19、1番21、1番23（地番）
交通	JR総武本線「馬喰町」駅より徒歩1分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅より徒歩2分
敷地面積	1,095.23m ²
延床面積	11,374.14m ² （予定）
構造	鉄筋コンクリート造地下2階付地上17階建（予定）
建築時期	平成19年3月竣工（予定）
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
賃貸可能戸数	132戸〔店舗：1戸、1K：24戸、1K+N：10戸、1LDK：11戸、 1LDK+S：10戸、2LDK：8戸、2LDK+S：22戸、3LDK：27戸、 4LDK：19戸〕（予定）

（注1）本物件は、平成19年4月30日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。

（注2）本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成17年6月27日付確認済証及び確認申請書（建築物）の記載に基づいています。

d. 運用状況の見直し

第6期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）の運用状況につきましては、営業収益6,427百万円、当期純利益2,615百万円、1口当たり分配金14,000円を見込んでおります。この運用状況の見直し的前提条件につきましては、下記記載の「第6期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

《第6期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）の運用状況予想の前提条件》

項目	前提条件
計算期間	第6期：平成18年6月1日～平成18年11月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年5月31日時点で保有している109物件から、平成18年6月22日付けで譲渡を発表した4物件を除き、平成18年6月22日までに発表している第6期取得予定の3物件を考慮した合計108物件を前提としております。なお、上記以外の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年5月末現在の186,809口を前提とし、平成18年11月末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成18年11月30日現在の有利子負債比率は46%程度となることを前提としています。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、1,120百万円を想定しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年5月31日現在)		前期 (平成17年11月30日現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)			%		%		%
・流動資産							
現金及び預金	1	6,032,421		5,514,472		517,949	
信託現金及び信託預金	1	3,381,337		3,307,360		73,976	
営業未収入金		255,945		213,173		42,771	
前払費用		27,192		10,450		16,742	
繰延税金資産		4,395		2,829		1,566	
未収入金		1,771		68,176		66,404	
未収消費税等		123,630		167,101		43,471	
その他の流動資産		13,912		8,135		5,776	
貸倒引当金		4,616		1,554		3,062	
流動資産合計		9,835,989	4.8	9,290,145	5.4	545,844	5.9
・固定資産							
1.有形固定資産							
建物	1	35,611,546		23,101,023		12,510,523	
減価償却累計額		708,049		334,885		373,164	
構築物	1	174,561		108,277		66,284	
減価償却累計額		7,133		3,501		3,632	
工具器具備品	1	10,181		2,112		8,069	
減価償却累計額		1,956		389		1,567	
土地	1	35,863,182		23,779,892		12,083,289	
建設仮勘定		1,188,559		1,640,641		(452,082)	
信託建物	1	52,826,789		49,779,216		3,047,573	
減価償却累計額		2,002,714		1,472,494		530,220	
信託構築物	1	384,506		396,604		(12,098)	
減価償却累計額		39,340		33,306		6,034	
信託機械装置	1	616		616		-	
減価償却累計額		51		33		18	
信託工具器具備品	1	58,782		51,233		7,549	
減価償却累計額		16,454		12,129		4,325	
信託土地	1	67,067,035		64,933,994		2,133,040	
信託建設仮勘定		-		25,042		(25,042)	
有形固定資産合計		190,410,060	94.0	161,961,916	93.3	28,448,144	17.6
2.無形固定資産							
借地権		1,214,497		1,214,497		-	
無形固定資産合計		1,214,497	0.6	1,214,497	0.7	-	-
3.投資その他の資産							
長期前払費用		717,122		742,442		25,319	
繰延税金資産		-		206		(206)	
デリバティブ債権		292,528		-		292,528	
繰延ヘッジ損失		-		70,488		(70,488)	
敷金		600		-		600	
差入預託保証金		10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計		1,020,251	0.5	823,137	0.5	197,114	23.9
固定資産合計		192,644,809	95.1	163,999,551	94.5	28,645,258	17.5
・繰延資産							
創業費		19,873		26,497		6,624	
投資法人債発行費		166,866		129,811		37,055	
繰延資産合計		186,740	0.1	156,309	0.1	30,430	19.5
資産合計		202,667,539	100.0	173,446,005	100.0	29,221,533	16.8

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年5月31日現在)		前期 (平成17年11月30日現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
			%		%		%
(負債の部)							
・流動負債							
営業未払金		102,718		112,702		9,983	
短期借入金	1	13,250,000		22,430,000		9,180,000	
一年以内返済予定長期借入金	1	11,500,000		11,500,000		-	
未払金		57,554		65,653		8,098	
未払費用		507,430		456,238		51,191	
未払法人税等		4,000		4,288		288	
前受金		9,534		190,919		181,385	
その他の流動負債		257		29,215		28,958	
流動負債合計		25,431,496	12.5	34,789,019	20.0	9,357,523	26.9
・固定負債							
投資法人債		45,000,000		30,000,000		15,000,000	
長期借入金	1	21,500,000		21,500,000		-	
繰延税金負債		118,127		-		118,127	
預り敷金保証金		712,175		561,768		150,407	
信託預り敷金保証金		1,490,288		1,545,887		55,598	
デリバティブ債務		-		81,186		81,186	
その他の固定負債		10,270		10,270		-	
固定負債合計		68,830,861	34.0	53,699,112	31.0	15,131,749	28.2
負債合計		94,262,357	46.5	88,488,132	51.0	5,774,225	6.5
(出資の部)							
・出資総額							
出資総額	2	-	-	82,936,941	47.8	82,936,941	-
・剰余金							
当期末処分利益		-		2,020,931		2,020,931	
剰余金合計		-	-	2,020,931	1.2	2,020,931	-
出資合計		-	-	84,957,873	49.0	84,957,873	-
負債・出資合計		-	-	173,446,005	100.0	173,446,005	-
(純資産の部)							
・投資主資本							
1.出資総額		105,593,101		-		105,593,101	
2.剰余金							
当期末処分利益		2,629,204		-		2,629,204	
投資主資本合計		108,222,306	53.4	-	-	108,222,306	-
・評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		182,874		-		182,874	
評価・換算差額等合計		182,874	0.1	-	-	182,874	-
純資産合計		108,405,181	53.5	-	-	108,405,181	-
負債・純資産合計		202,667,539	100.0	-	-	202,667,539	-

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)			前期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)			増減	
		金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
				%			%		%
1. 営業収益									
不動産賃貸事業収入	1	5,178,077			4,358,053				
不動産等売却益	2	638,477	5,816,555	100.0	269,776	4,627,829	100.0	1,188,726	25.7
2. 営業費用									
不動産賃貸事業費用	1	2,103,205			1,708,113				
資産運用報酬		422,437			339,511				
資産保管手数料		19,665			16,057				
一般事務委託手数料		59,016			57,547				
役員報酬		3,000			3,000				
弁護士報酬		19,366			31,148				
会計監査人報酬		18,500			16,600				
貸倒引当金繰入		3,824			1,554				
貸倒損失		775			7,961				
その他の営業費用		113,144	2,762,936	47.5	62,027	2,243,522	48.5	519,414	23.2
営業利益			3,053,618	52.5		2,384,307	51.5	669,311	28.1
3. 営業外収益									
受取利息		63			34				
雑収入		175,667	175,730	3.0	185,772	185,806	4.0	10,076	5.4
4. 営業外費用									
支払利息		218,933			261,249				
融資関連費用		75,195			140,390				
投資法人債利息		204,868			65,501				
投資法人債発行費償却		38,702			25,962				
新投資口発行費		33,623			45,180				
創業費償却		6,624			6,624				
その他営業外費用		22,866	600,814	10.3	3,174	548,083	11.8	52,731	9.6
経常利益			2,628,535	45.2		2,022,030	43.7	606,505	30.0
5. 特別利益									
保険差益		2,534	2,534	0.0	164	164	0.0	2,370	1,441.9
税引前当期純利益			2,631,069	45.2		2,022,195	43.7	608,874	30.1
法人税、住民税及び事業税		4,011			4,295				
法人税等調整額		2,081	1,930	0.0	2,992	1,302	0.0	628	48.2
当期純利益			2,629,139	45.2		2,020,892	43.7	608,247	30.1
前期繰越利益			65			39		26	
当期末処分利益			2,629,204			2,020,931		608,273	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	
		当期末処分利益			
平成 17 年 11 月 30 日残高	82,936,941	2,020,931	84,957,873	-	84,957,873
当期中の変動額					
新投資口の発行	22,656,160	-	22,656,160	-	22,656,160
剰余金の配当	-	2,020,866	2,020,866	-	2,020,866
当期純利益	-	2,629,139	2,629,139	-	2,629,139
繰延ヘッジ損益	-	-	-	182,874	182,874
当期変動額の合計	22,656,160	608,272	23,264,433	182,874	22,447,307
平成 18 年 5 月 31 日残高 1・2	105,593,101	2,629,204	108,222,306	182,874	108,405,181

金銭の分配に係る計算書

項目	期別 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日 〕
当期末処分利益 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) 次期繰越利益	2,629,204,864 円 2,629,149,866 円 (14,074 円) 54,998 円	2,020,931,937 円 2,020,866,654 円 (14,002 円) 65,283 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 186,809 口の整数倍の最大値となる 2,629,149,866 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 144,327 口の整数倍の最大値となる 2,020,866,654 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期	前期
		(自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)	(自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)
		金額	金額
. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,631,069	2,022,195
減価償却費		1,051,500	828,202
貸倒損失		775	7,961
長期前払費用償却額		75,701	151,350
創業費償却額		6,624	6,624
投資法人債発行費償却		38,702	25,962
受取利息		63	34
支払利息		423,802	326,750
保険差益		2,534	164
貸倒引当金の増加・減少額		3,062	1,554
営業未収入金の増加・減少額		43,547	3,829
未収入金の増加・減少額		68,176	68,176
未収消費税等の増加・減少額		43,471	59,677
営業未払金の増加・減少額		9,983	16,456
未払金の増加・減少額		21,152	6,117
未払費用の増加・減少額		60,746	46,971
前受金の増加・減少額		181,385	170,109
信託有形固定資産の売却による減少額		4,004,416	2,162,008
長期前払費用の支払額		56,667	232,843
その他		17,851	11,958
小計		8,117,168	5,534,275
利息の受取額		63	34
利息の支払額		361,449	273,727
保険金の受取額		7,048	164
法人税等の支払額		4,300	1,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,758,530	5,259,348
. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		24,268,854	16,385,750
信託有形固定資産の取得による支出		9,340,460	18,086,957
無形固定資産の取得による支出		-	1,214,497
預り敷金保証金の収入		150,407	207,087
信託預り敷金保証金の収入		55,598	262,942
その他		600	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		33,515,105	35,217,175
. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		-	23,800,000
短期借入金の返済による支出		9,180,000	34,589,000
長期借入金の返済による支出		-	9,300,000
投資口の発行による収入		22,622,533	25,814,292
投資法人債の発行による収入		14,924,242	29,844,226
分配金の支払額		2,018,275	1,382,226
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,348,500	34,187,292
. 現金及び現金同等物の増加額		591,925	4,229,464
. 現金及び現金同等物の期首残高		8,821,833	4,592,368
. 現金及び現金同等物の期末残高	1	9,413,758	8,821,833

注記表

重要な会計方針

項目	期別	
	当期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <p>建物 2～47年 構築物 7～20年 機械装置 15年 工具器具備品 3～15年</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <p>建物 2～47年 構築物 7～20年 機械装置 15年 工具器具備品 6～15年</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年12月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年12月12日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、766,208千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、766,208千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>投資法人債発行費 3年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年6月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、878,384千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、878,384千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>投資法人債発行費 同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>

項目	期別	
	当期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日 〕
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>c. 信託預り敷金保証金</p>	<p>同左</p>
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。</p>	<p>同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

会計方針の変更

項目	期別	
	当期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日 〕
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準第 5 号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準適用指針第 8 号)を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は 108,222,306 千円であります。</p>	-
2. 株主資本等変動計算書に関する会計基準	<p>当決算期より「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 27 日 企業会計基準第 6 号)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 27 日 企業会計基準適用指針第 9 号)を適用しております。</p>	-
3. 固定資産の減損会計	-	<p>「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日)に基づき当決算期より固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>

貸借対照表関係

当期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)	前期 (平成 17 年 11 月 30 日現在)																																																												
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">847,348</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,506,887</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">30,835</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">904</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6,862,840</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,514,774</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,265,980</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">180,346</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">564</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">10,890</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,204,169</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,425,541</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,500,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,000,000</td></tr> </table>	現金及び預金	847,348	建物	5,506,887	構築物	30,835	工具器具備品	904	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,514,774	信託建物	25,265,980	信託構築物	180,346	信託機械装置	564	信託工具器具備品	10,890	信託土地	29,204,169	合計	69,425,541	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	21,500,000	合計	33,000,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">150,565</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,572,032</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">31,599</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">972</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6,862,840</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,499,986</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,901,638</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">194,618</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">582</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,922</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,987,366</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,214,126</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,500,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,000,000</td></tr> </table>	現金及び預金	150,565	建物	5,572,032	構築物	31,599	工具器具備品	972	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,499,986	信託建物	25,901,638	信託構築物	194,618	信託機械装置	582	信託工具器具備品	11,922	信託土地	29,987,366	合計	70,214,126	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	21,500,000	合計	33,000,000
現金及び預金	847,348																																																												
建物	5,506,887																																																												
構築物	30,835																																																												
工具器具備品	904																																																												
土地	6,862,840																																																												
信託現金及び信託預金	1,514,774																																																												
信託建物	25,265,980																																																												
信託構築物	180,346																																																												
信託機械装置	564																																																												
信託工具器具備品	10,890																																																												
信託土地	29,204,169																																																												
合計	69,425,541																																																												
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																												
長期借入金	21,500,000																																																												
合計	33,000,000																																																												
現金及び預金	150,565																																																												
建物	5,572,032																																																												
構築物	31,599																																																												
工具器具備品	972																																																												
土地	6,862,840																																																												
信託現金及び信託預金	1,499,986																																																												
信託建物	25,901,638																																																												
信託構築物	194,618																																																												
信託機械装置	582																																																												
信託工具器具備品	11,922																																																												
信託土地	29,987,366																																																												
合計	70,214,126																																																												
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																												
長期借入金	21,500,000																																																												
合計	33,000,000																																																												
-	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 144,327 口</p>																																																												
<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 定める最低純資産額 50,000 千円</p>	<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に 定める最低純資産額 同左</p>																																																												

損益計算書関係

当期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 4,738,334 共益費 100,057 駐車場収入 176,756 付帯収入 48,108 その他賃貸事業収入 114,821 合計 5,178,077 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 520,047 修繕費 68,067 公租公課 134,351 信託報酬 46,530 水道光熱費 81,700 損害保険料 16,029 減価償却費 1,051,500 その他賃貸事業費用 184,978 合計 2,103,205 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,074,872 千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 4,038,029 共益費 85,490 駐車場収入 153,589 付帯収入 58,207 その他賃貸事業収入 22,735 合計 4,358,053 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 424,897 修繕費 76,867 公租公課 97,627 信託報酬 38,234 水道光熱費 85,276 損害保険料 14,613 減価償却費 828,202 その他賃貸事業費用 142,393 合計 1,708,113 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,649,939 千円
2. 不動産等売買損益の内訳 S-6 ヴェール喜久井町 (単位：千円) 不動産等売却収入 636,000 不動産等売却原価 534,561 その他売却費用 26,018 不動産等売却益 75,419 S-12 ボーン宇治 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,502,000 不動産等売却原価 1,281,899 その他売却費用 65,669 不動産等売却益 154,431 F-6 クレインマンション鶴見 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,308,000 不動産等売却原価 1,084,132 その他売却費用 54,138 不動産等売却益 169,729	2. 不動産等売買損益の内訳 S-11 シティフォーラム上本郷 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,430,000 不動産等売却原価 1,174,962 その他売却費用 116,966 不動産等売却益 138,070 C-7 ワコーレ東日暮里 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,170,000 不動産等売却原価 987,045 その他売却費用 51,248 不動産等売却益 131,705

L-6 西荻窪アーベインホームズ	
	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,360,000
不動産等売却原価	1,103,823
その他売却費用	17,279
不動産等売却益	<u>238,897</u>

投資主資本等変動計算書関係

当期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31日〕	前期 〔自平成17年6月1日 至平成17年11月30日〕
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000 口	
2. 発行済投資口総数 186,809 口	-

キャッシュ・フロー計算書関係

当期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31日〕	前期 〔自平成17年6月1日 至平成17年11月30日〕
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年5月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年11月30日現在)
現金及び預金勘定 6,032,421 千円	現金及び預金勘定 5,514,472 千円
信託現金及び信託預金勘定 3,381,337 千円	信託現金及び信託預金勘定 3,307,360 千円
現金及び現金同等物 <u>9,413,758</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>8,821,833</u> 千円

リース取引関係

当期(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

有価証券関係

当期(平成18年5月31日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(平成17年11月30日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

デリバティブ取引関係

当期 [自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日]	前期 [自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日]
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3)取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

退職給付関係

当期（自平成 17 年 12 月 1 日 至平成 18 年 5 月 31 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

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

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

税効果会計関係

当期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産) (1)流動資産 未払事業税損金不算入額 247 一括償却資産 1,179 貸倒損失否認 2,072 貸倒引当金繰入超過額 896 小計 4,395 (2)固定資産 一括償却資産 667 その他 53 小計 721 繰延税金資産合計 5,117 (繰延税金負債) (1)固定負債 繰延ヘッジ損益 118,848 繰延税金負債合計 118,848 繰延税金資産合計(流動)の純額 4,395 繰延税金負債合計(固定)の純額 118,127	(繰延税金資産) (1)流動資産 未払事業税損金不算入額 271 一括償却資産 390 貸倒損失否認 1,554 貸倒引当金繰入超過額 612 小計 2,829 (2)固定資産 一括償却資産 206 繰延税金資産合計 3,035
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.07	法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.06

持分法損益等

当期(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

前期(自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

関連当事者との取引

当期(自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金(千 円)	事業の内容又 は職業	投資口 等の所 有(被所 有)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び その近親 者	山内章			本投資法人執 行役員兼パ シフィック・イ ンベストメ ント・アドバ イザース株式 会社代表取締役			資産運 用報酬 の支払	パシフィック・イ ンベストメ ント・アドバ イザース株式 会社への資産運用 報酬の支払	764,071	未払費用	317,188

(注1) 本投資法人執行役員 山内章が第三者(パシフィック・インベストメント・アドバイザース株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として317,603千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として24,030千円があります。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

前期(自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

投資口1口当たり情報

当期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)
1口当たり純資産額 580,300 円 1口当たり当期純利益金額 14,289 円	1口当たり純資産額 588,649 円 1口当たり当期純利益金額 14,321 円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)	前期 (自 平成 17 年 6 月 1 日 至 平成 17 年 11 月 30 日)
当期純利益金額(千円)	2,629,139	2,020,892
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	2,629,139	2,020,892
期中平均投資口数	183,997	141,115

重要な後発事象

当期 〔自 平成 17 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 5 月 31 日〕	前期 〔自 平成 17 年 6 月 1 日〕 〔至 平成 17 年 11 月 30 日〕
<p>1. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【フレスカ代々木上原】 所在地（住居表示）：東京都渋谷区上原三丁目4番1号 譲渡価格（注）：651百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約85百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【Jステージ南浦和】 所在地（住居表示）：埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号 譲渡価格（注）：932百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約187百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【アルス新大塚】 所在地（住居表示）：東京都豊島区南大塚三丁目43番5号 譲渡価格（注）：1,323百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約148百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【メゾン柏】 所在地（住居表示）：千葉県柏市明原二丁目9番1号 譲渡価格（注）：1,167百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約233百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成18年6月22日 引渡日：平成18年6月26日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>（注）譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>	<p>1. 新投資口の発行 平成17年11月17日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年12月12日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年1月11日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は105,593,101,965円、発行済投資口数は186,809口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕 発行新投資口数：41,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり552,000円 発行価格の総額：22,632,000,000円 発行価額（引受価額）：1口当たり533,312円 発行価額の総額：21,865,792,000円 払込期日：平成17年12月12日 投資証券交付日：平成17年12月13日 分配金起算日：平成17年12月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 （グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当） 発行新投資口数：1,482口 発行価額：1口当たり533,312円 発行価額の総額：790,368,384円 払込期日：平成18年1月11日 投資証券交付日：平成18年1月12日 分配金起算日：平成17年12月1日 割当先：大和証券エスエムビーシー株式会社</p> <p>〔資金の用途〕 本書の日付現在までに取得した主な不動産等は、3物件・総額7,967百万円です。 平成17年12月27日付にて、短期借入金9,180百万円を返済しました。 （注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【ヴェール喜久井町】 所在地（住居表示）：東京都新宿区喜久井町35 譲渡価格（注）：636百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約75百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成17年11月9日 引渡日：平成17年12月21日 譲渡先：有限会社SBIハイブリッド</p> <p>【ボーン宇治・】 所在地（登記簿上の建物所在地）： 京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2 譲渡価格（注）：1,502百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約</p>

	<p>155 百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成 17 年 11 月 9 日 引渡日 : 平成 17 年 12 月 21 日 譲渡先 : 有限会社 S B I P ハイブリッド</p> <p>【クレインマンション鶴見】 所在地（住居表示）：神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目 10 番地 譲渡価格（注） : 1,308 百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約 170 百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成 17 年 11 月 9 日 引渡日 : 平成 17 年 12 月 21 日 譲渡先 : 有限会社 S B I P ハイブリッド</p> <p>（注）譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 投資法人債の発行 平成 17 年 12 月 22 日及び平成 18 年 2 月 8 日開催の役員会の決議に基づき、以下の通り投資法人債を発行し、平成 18 年 2 月 20 日に払込が完了しました。</p> <p>投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人 第 4 回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） 発行価額の総額 : 15,000 百万円 発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円 利率 : 年 1.50% 払込期日 : 平成 18 年 2 月 20 日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成 23 年 2 月 18 日に総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能</p> <p>〔資金の用途〕 新たな特定資産を取得するための資金に充当します。</p>
--	--

(2) 発行済投資口数の増減

当期及び前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	発行済投資口総数(口)		出資総額(千円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成16年3月2日	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	(注2)
平成16年3月30日	1,482	50,882	711,360	24,427,360	(注3)
平成16年12月1日	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	(注4)
平成16年12月17日	963	101,845	616,958	57,077,468	(注5)
平成17年6月14日	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	(注6)
平成17年7月8日	1,482	144,327	902,117	82,936,941	(注7)
平成17年12月12日	41,000	185,327	21,865,792	104,802,733	(注8)
平成18年1月11日	1,482	186,809	790,368	105,593,101	(注9)

- (注1) 1口当たり発行価格 500,000 円にて、本投資法人が設立されました。
- (注2) 1口当たり発行価格 500,000 円（発行価額 480,000 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。
- (注3) 1口当たり発行価額 480,000 円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格 663,899 円（発行価額 640,663 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価額 640,663 円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注6) 1口当たり発行価格 630,140 円（発行価額 608,716 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
- (注7) 1口当たり発行価額 608,716 円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注8) 1口当たり発行価格 552,000 円（発行価額 533,312 円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価額 533,312 円にて、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4 役員の異動

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

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	山内 章	昭和61年4月 丸紅株式会社入社 平成14年4月 パシフィックマネジメント株式会社入社 平成14年5月 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向 平成15年3月 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社代表取締役就任（現任） 平成16年8月 本投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	榎本 幸雄	昭和52年4月 アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社 昭和55年3月 公認会計士登録 昭和62年3月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役就任（現任） 平成7年10月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	都 賢治	昭和58年4月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和61年11月 税理士登録 平成元年3月 都会計事務所開設 所長（現任） 平成2年8月 株式会社アルタス設立 代表取締役就任（現任） 平成4年9月 株式会社グロービス取締役就任（現任） 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任） 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役就任（現任）	0

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

5 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の決算日における投資状況の概要は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

資産の種類	住宅タイプによる区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	シングル	都心主要5区	14,602	7.2
		東京23区（都心主要5区を除く）	15,123	7.5
		首都圏（東京23区を除く）	4,871	2.4
		政令指定都市等（首都圏を除く）	1,462	0.7
	コンパクト	都心主要5区	19,132	9.4
		東京23区（都心主要5区を除く）	11,267	5.6
		首都圏（東京23区を除く）	2,186	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,430	1.7
	ファミリー	都心主要5区	10,115	5.0
		東京23区（都心主要5区を除く）	11,957	5.9
		首都圏（東京23区を除く）	2,216	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	568	0.3
	ラージ	都心主要5区	18,904	9.3
		東京23区（都心主要5区を除く）	2,439	1.2
		首都圏（東京23区を除く）	-	-
		政令指定都市等（首都圏を除く）	-	-
	シニア	都心主要5区	-	-
		東京23区（都心主要5区を除く）	-	-
		首都圏（東京23区を除く）	-	-
		政令指定都市等（首都圏を除く）	-	-
		小計	118,279	58.4
不動産	シングル	都心主要5区	5,138	2.5
		東京23区（都心主要5区を除く）	10,738	5.3
		首都圏（東京23区を除く）	832	0.4
		政令指定都市等（首都圏を除く）	12,242	6.0
	コンパクト	都心主要5区	15,418	7.6
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,103	2.5
		首都圏（東京23区を除く）	-	-
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,728	1.3
	ファミリー	都心主要5区	-	-
		東京23区（都心主要5区を除く）	-	-
		首都圏（東京23区を除く）	-	-
		政令指定都市等（首都圏を除く）	7,827	3.9
	ラージ	都心主要5区	12,126	6.0
		東京23区（都心主要5区を除く）	-	-
		首都圏（東京23区を除く）	-	-
		政令指定都市等（首都圏を除く）	-	-
	シニア	都心主要5区	-	-
		東京23区（都心主要5区を除く）	-	-
		首都圏（東京23区を除く）	-	-
		政令指定都市等（首都圏を除く）	-	-
		小計	72,156	35.6
預金その他の資産			12,231	6.0
資産総額計			202,667	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額（注3）	94,262	46.5
純資産総額（注3）	108,405	53.5

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

資産の種類	資産の種別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	コア	都心主要5区	58,687	29.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	31,445	15.5
		首都圏(東京23区を除く)	4,253	2.1
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,201	1.6
	サブコア	都心主要5区	4,067	2.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,342	4.6
		首都圏(東京23区を除く)	5,021	2.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,259	1.1
		小計	118,279	58.4
不動産	コア	都心主要5区	30,354	15.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	15,842	7.8
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	19,854	9.8
	サブコア	都心主要5区	2,328	1.1
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	832	0.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,944	1.5
		小計	72,156	35.6
預金その他の資産			12,231	6.0
資産総額計			202,667	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注3)	94,262	46.5
純資産総額(注3)	108,405	53.5

(注1) 「保有総額」は、平成18年5月31日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

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

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成18年5月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資不動産物件

平成 18 年 5 月 31 日現在、本投資法人の保有資産の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	2,078	2,050	1.12
S-2	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	1,922	1,930	1.04
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,056	1,010	0.57
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	540	575	0.29
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	587	615	0.31
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	656	665	0.35
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	465	446	0.25
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	510	639	0.27
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	710	664	0.38
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	438	375	0.23
S-14	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	1,328	1,130	0.68
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,662	1,610	0.87
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	997	1,070	0.52
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2,889	2,830	1.49
S-18	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	1,024	1,040	0.53
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,058	1,060	0.56
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1,444	1,490	0.76
S-21	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	884	909	0.47
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1,715	1,680	0.91
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5,581	5,380	2.87
S-24	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	1,416	1,430	0.72
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	2,024	1,960	1.07
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,100	1,050	0.58
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	689	639	0.36
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	830	803	0.44
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	883	840	0.47
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,567	1,652	1,610	0.86
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	1,486	1,410	0.77
S-32	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	2,444	2,470	1.23
S-33	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	1,573	1,553	0.83
S-34	東京23区	メゾン後楽園	710	744	714	0.39
S-35	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	2,425	2,361	1.29
S-36	東京23区	ルラシオン王子	1,027	1,073	1,040	0.56
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	640	613	0.33
S-38	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	1,100	1,177	1,120	0.60
S-39	政令指定都市等	K C 2 1ビル	1,167	1,253	1,170	0.64
S-40	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	1,741	1,859	1,780	0.95
S-41	首都圏	コスモ西船橋	799	832	737	0.44
S-42	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	2,066	1,950	1.07
S-43	東京23区	K 2	393	417	393	0.22
S-44	首都圏	フラッツ大倉山	895	943	895	0.49
S-45	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	2,921	2,600	1.52
S-46	東京23区	Z E S T Y 駒澤大学	393	416	393	0.22
S-47	都心主要5区	Z E S T Y 代々木	377	397	377	0.21
S-48	都心主要5区	Z E S T Y 西新宿	436	458	436	0.24
S-49	東京23区	Z E S T Y 経堂	344	364	344	0.19
S-50	政令指定都市等	パシフィックリビュー韮公園	1,200	1,300	1,310	0.66
S-51	東京23区	パシフィックレジデンス月島	1,176	1,261	1,180	0.64
S-52	東京23区	C Y N T H I A 大井町	1,100	1,179	1,100	0.60
S-56	都心主要5区	L U K E	1,530	1,625	1,500	0.84
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,665	3,540	1.97
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	781	788	0.42
C-3	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	1,107	1,200	0.59
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,138	1,140	0.61
C-6	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	394	414	0.21
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	715	705	0.38
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,253	1,550	0.67

C-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	466	605	0.25
C-11	都心主要5区	パシフィックレビュー永田町	1,000	1,057	1,070	0.55
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,464	2,370	1.28
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,091	4,080	2.13
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,300	1,371	1,410	0.71
C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,300	8,140	4.34
C-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	1,265	1,230	0.66
C-17	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	420	445	428	0.23
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	595	592	0.31
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,222	2,310	1.19
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,627	2,700	1.41
C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	1,470	1,560	0.79
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,650	1,590	0.85
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	4,874	4,480	2.58
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,643	1,600	0.85
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	3,453	3,310	1.81
C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	3,429	3,360	1.83
C-28	都心主要5区	レアル南青山	1,030	1,098	1,000	0.56
C-29	政令指定都市等	マーレ	963	1,038	966	0.53
C-30	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	2,011	1,880	1.03
C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	1,010	957	0.52
C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	679	643	0.35
C-33	東京23区	パシフィックレビュー入谷	1,190	1,262	1,190	0.65
C-34	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	1,679	1,570	0.86
F-1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	4,004	4,310	2.17
F-2	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	1,128	1,150	0.60
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,455	1,480	0.78
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,007	1,040	0.54
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,130	1,220	0.61
F-8	首都圏	メゾン柏	840	880	981	0.46
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	568	579	0.30
F-10	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	7,518	7,270	4.02
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	4,981	5,010	2.68
F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	1,141	1,070	0.59
F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	956	908	0.49
F-14	首都圏	メゾン八千代台	1,281	1,335	1,290	0.70
F-15	東京23区	アプレスト葛西	807	844	814	0.44
F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	1,007	863	0.52
F-17	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	4,721	4,400	2.41
L-1	東京23区	マノア岡本	590	607	516	0.32
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,566	1,320	0.84
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	1,015	1,020	0.53
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,026	1,130	0.55
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	689	681	0.37
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,605	9,550	5.62
L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	8,844	8,470	4.63
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	1,022	995	0.55
L-10	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	1,363	1,310	0.72
L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	2,052	2,020	1.09
L-12	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	1,229	1,170	0.63
L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	1,141	1,130	0.61
L-14	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	2,303	2,230	1.22
合計			182,693	190,435	185,251	100.00

(注 1) 物件番号は、本投資法人の保有資産について S(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)、L(ラージタイプ)及び SE(シニアタイプ)の 5 つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注 2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書または不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。

(注 3) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイアイ不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。

(注 4) 投資比率は、全不動産等の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます(小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。)

個別投資資産の概要

本投資法人が平成 18 年 5 月 31 日現在保有する特定資産は、以下の頁に記載した表にまとめた通りです。これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

・特定資産の種類、その名称及び所在地等

- 平成 18 年 5 月 31 日現在を基準としています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては番地表示による建物住所または登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記事項証明書の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記事項証明書に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記事項証明書は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- 「用途地域」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「容積率」については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「建ぺい率」については、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「PM 業務受託者」については、建物保守管理、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- 「サブリース業者」については、信託の受託者又は不動産の所有者から信託不動産を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、これを第三者に対して転貸する者を記載しています。なお、信託受託者又は不動産の所有者とサブリース業者との間の賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。
- 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証」と記載しています。「パス・スルー」については、現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成 18 年 5 月 31 日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

・損益状況等

「損益状況等」

- 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料、月極駐輪場使用料等が含まれています。
- 「その他収入」には、礼金、自動販売機販売手数料等が含まれています。

- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

「賃貸借の概況」

- 「月額賃料」については、原則として、平成 18 年 5 月 31 日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人（サブリース業者）が転貸可能な戸数を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- 「敷金等」については、平成 18 年 5 月 31 日時点において締結されている各賃借人との賃貸借契約書、サブリース物件については転借人との賃貸借契約書に表示されている敷金又は保証金等これらに準じる金銭の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、各賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「取得時の鑑定評価額」

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

「不動産等価格調査の概要」

- 記載されている期末評価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイアイ不動産鑑定株式会社による価格調査の結果を記載しております。

a . 信託不動産の概要

平成 18 年 5 月 31 日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下の通りです。

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	パシフィックレビュー新川	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 11 日 至:平成 20 年 3 月 10 日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 28 日
S-3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 27 日
S-4	フレスカ代々木上原	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 5 月 29 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-7	エスコート上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 1 月 23 日 至:平成 25 年 1 月 22 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-9	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 31 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
S-10	Jステージ南浦和	J P モルガン信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 22 年 10 月 7 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-16	Jステージ方南町	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 25 年 3 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 10 月 29 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-34	メゾン後樂園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 11 月 5 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 10 月 29 日 至:平成 21 年 3 月 31 日

S-36	ルラシオン王子	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 18 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-37	第 6 ゼルコバマンション	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 2 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 31 日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-43	K 2	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-44	フラッツ大倉山	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-45	ピアネッタ汐留	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-47	Z E S T Y 代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-48	Z E S T Y 西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
S-49	Z E S T Y 経堂	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 25 日 至:平成 28 年 3 月 31 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 9 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-2	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 10 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 30 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-8	パシフィックレビュー八王子	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
C-9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 8 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 25 年 3 月 24 日
C-15	アパートメンツ西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 13 年 12 月 27 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 26 年 3 月 30 日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 25 年 2 月 28 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 23 年 4 月 30 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 3 日 至:平成 21 年 9 月 2 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 21 年 9 月 23 日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 26 日 至:平成 25 年 3 月 31 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17 年 3 月 30 日 至:平成 21 年 3 月 31 日

C-33	パシフィックレビュー入谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成 17年 3月 25日 至:平成 28年 3月 31日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	株式会社りそな銀行	自:平成 15年 5月 28日 至:平成 20年 5月 27日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 4月 2日 至:平成 22年 3月 27日
F-3	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 28日 至:平成 22年 3月 27日
F-4	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 11月 19日 至:平成 22年 8月 28日
F-5	アルス新大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 27日 至:平成 25年 3月 26日
F-8	メゾン柏	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 17日 至:平成 20年 3月 31日
F-9	スカイハイツ平針	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14年 11月 28日 至:平成 22年 11月 27日
F-10	パシフィックレジデンス目白	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14年 3月 28日 至:平成 26年 3月 31日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 9月 27日 至:平成 21年 9月 26日
F-14	メゾン八千代台	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 9月 24日 至:平成 26年 9月 24日
F-15	アプレスト葛西	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 9月 24日 至:平成 26年 9月 24日
L-1	マノア岡本	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14年 10月 30日 至:平成 24年 10月 31日
L-2	ベルウッド	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 11年 9月 30日 至:平成 22年 11月 27日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 12年 3月 10日 至:平成 23年 4月 30日
L-4	目黒ヒルサイドコート	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15年 3月 25日 至:平成 22年 8月 28日
L-5	プティ・クール砧	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14年 4月 26日 至:平成 24年 4月 25日
L-7	元麻布プレイス	住友信託銀行株式会社	自:平成 14年 2月 22日 至:平成 24年 3月 31日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 16年 12月 9日 至:平成 26年 12月 31日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 3月 18日 至:平成 26年 3月 31日
L-13	パシフィックレジデンス大井	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 16年 12月 9日 至:平成 26年 12月 31日
L-14	ルート麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16年 9月 24日 至:平成 26年 9月 24日

b . 個別不動産等の概要

S-1 パシフィックレビュー新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸 (1R : 3戸、1K : 53戸、1LDK : 27戸)		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成18年5月31日現在)	
運用期間	自:平成17年 12月 1日 (182日) 至:平成18年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,176		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	65,176		賃貸戸数	83
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	2,764.70
(B) 賃貸事業費用 小計	13,233		賃貸面積 (㎡)	2,764.70
管理業務等委託費用	-		月額賃料 (千円)	10,862
公租公課	810		敷金等 (千円)	21,225
水道光熱費	-		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	371		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	193		取得価格	2,050
信託報酬	800		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	10,072		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	986		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,942		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	2,050
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩 10 分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-2 パシフィックレビュー芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88m ²	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1K：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社インボイスRM		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社インボイスRM		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,601		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	56,565		賃貸戸数	54
その他収入	2,035		賃貸可能面積（m ² ）	2,209.98
(B) 賃貸事業費用 小計	25,514		賃貸面積（m ² ）	1,856.81
管理業務等委託費用	8,758		月額賃料（千円）	8,716
公租公課	1,619		敷金等（千円）	15,280
水道光熱費			価格等（単位：百万円）	
修繕費	621		取得年月日	平成16年3月30日
損害保険料	128		取得価格	1,900
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	11,891		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,895		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,087		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	85.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	84.0%		期末評価額	1,930
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、最近では単身者や少人数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。本物件は、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数 63 戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上 10 階建の賃貸マンションであり、都内中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S-3 グレンパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,426.85m ²	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数27戸（1R：15戸、1R+N：1戸、1K+N：1戸、1DK：1戸、1LDK：6戸、2LDK：1戸、3LDK：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）		
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	27,989	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	27,543	賃貸戸数	27	
その他収入	445	賃貸可能面積（m ² ）	1,211.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,126	賃貸面積（m ² ）	1,211.74	
管理業務等委託費用	3,017	月額賃料（千円）	4,891	
公租公課	424	敷金等（千円）	10,404	
水道光熱費	248	価格等（単位：百万円）		
修繕費	440	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	75	取得価格	1,040	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,267	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,152	鑑定評価額	1,040	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,862	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	1,010	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上7階建のマンションです。交通便利性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、築浅である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地と南側隣接地との境界に万年塀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

S-4 フレスカ代々木上原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区上原三丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域
	面積	545.48㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%、150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	787.66㎡	建築時期	平成7年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数17戸（1K：13戸、2LDK：1戸、事務所：3戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,665		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	18,066		賃貸戸数	15
その他収入	598		賃貸可能面積（㎡）	694.42
(B) 賃貸事業費用 小計	6,262		賃貸面積（㎡）	631.23
管理業務等委託費用	1,847		月額賃料（千円）	2,840
公租公課	884		敷金等（千円）	7,619
水道光熱費	341		価格等（単位：百万円）	
修繕費	134		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	42		取得価格	524
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,343		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	68		鑑定評価額	524
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,402		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.2%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	90.9%		期末評価額	575
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、商店街沿いに低層店舗併用住宅、3階建程度の共同住宅等が連たんする住商混在地域です。本物件は、小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩で5分圏内に位置する地上3階建の主に単身者向けの賃貸用マンションで、外観に高級感があり設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、かつ最寄駅から都心へ25分とアクセスは比較的良好で、周辺には商店等の生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産から南側ブロック塀の一部が越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

S-5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（1K：30戸）		
PM業務受託者	パンフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社レオパレス21		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	17,953		賃貸戸数	30
その他収入			賃貸可能面積（㎡）	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	4,971		賃貸面積（㎡）	623.80
管理業務等委託費用	180		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	902		敷金等（千円）	-
水道光熱費			価格等（単位：百万円）	
修繕費	18		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	36		取得価格	569
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,033		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,200		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,981		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	615
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。</p>				
特記事項				
<p>1 隣地から信託不動産へブロック塀の一部とネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p>				

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89m ²	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,417		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	20,853		賃貸戸数	43
その他収入	1,564		賃貸可能面積（m ² ）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	12,083		賃貸面積（m ² ）	955.28
管理業務等委託費用	3,264		月額賃料（千円）	3,676
公租公課	1,124		敷金等（千円）	7,110
水道光熱費	342		価格等（単位：百万円）	
修繕費	482		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	65		取得価格	644
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,115		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,087		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,334		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	97.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.6%		期末評価額	665
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR 埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、鉄道3線が利用可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。				
特記事項				
なし				

S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	15,111	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	14,794	賃貸可能戸数	24	
その他収入	317	賃貸戸数	23	
(B)賃貸事業費用 小計	7,797	賃貸可能面積（㎡）	615.28	
管理業務等委託費用	2,006	賃貸面積（㎡）	594.28	
公租公課	322	月額賃料（千円）	2,402	
水道光熱費	328	敷金等（千円）	4,704	
修繕費	170	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	46	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	1,400	取得価格	448	
減価償却費	3,223	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	299	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,313	鑑定評価額	448	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	95.8%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	96.6%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	446	
地域特性 / 物件特性				
「中野通り」沿い地域は、従来、住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩10分圏内に位置する地上11階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。				

S-9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・倉庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,071		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	33,176		賃貸戸数	67
その他収入	894		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	19,152		賃貸面積（㎡）	1,637.46
管理業務等委託費用	6,827		月額賃料（千円）	4,790
公租公課	2,601		敷金等（千円）	18,732
水道光熱費	568		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,517		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	140		取得価格	490
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,081		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	813		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,919		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.8%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	89.4%		期末評価額	639
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。本物件は、JR 横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する、1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。				
特記事項				
1 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱」により拡幅（南西側道路12m、北側道路9m）が計画されており、そのため南西側道路については現況道路中心線より約6m相当、北側道路については現況道路中心線より4.5mセットバックを行っています。信託土地に建物を再築等する場合は事前協議が必要です。なお、当該セットバック部分を町田市に拡幅整備工事着手前に移管することができます。				
2 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。				

S-10 Jステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	607.00m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・店舗・駐車場
	延床面積	2,148.23m ²	建築時期	平成4年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1K：60戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	J P モルガン信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,403		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	34,106		賃貸戸数	63
その他収入	1,297		賃貸可能面積（m ² ）	1,835.90
(B) 賃貸事業費用 小計	17,254		賃貸面積（m ² ）	1,835.90
管理業務等委託費用	5,639		月額賃料（千円）	5,532
公租公課	2,772		敷金等（千円）	15,172
水道光熱費	956		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,019		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	156		取得価格	700
信託報酬	650		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,787		価格時点	平成15年12月1日
その他賃貸事業費用	272		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,149		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	664
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、高層店舗付共同住宅等が連たんする駅前通りから通じる商業地域です。本物件は、JR 京浜東北線「南浦和」駅から徒歩5分圏内に位置する、1・2階部分が店舗・事務所、地上9階建の店舗・事務所付賃貸マンションです。住宅部分に関しては、主として法人向けの賃貸用マンションで、外観の仕上げグレード及び設備水準は周辺類似のマンションに比較して高く、住環境等に優れています。				
特記事項				
信託不動産の南側に設置されている看板が西側公道に越境しています。				

S-13 吉塚A Gビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸（1K：77戸、2DK：9戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,763		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	19,825		賃貸戸数	65
その他収入	937		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	11,820		賃貸面積（㎡）	1,546.28
管理業務等委託費用	2,697		月額賃料（千円）	2,997
公租公課	2,056		敷金等（千円）	2,655
水道光熱費	345		価格等（単位：百万円）	
修繕費	831		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	184		取得価格	428
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,708		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	397		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,943		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	75.6%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	76.7%		期末評価額	375
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。本物件は、JR 鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。 2 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。 3 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。 				

S-14 パシフィックレビュー白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15m ²	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63m ²	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数32戸 (1R : 16戸、1R+S : 4戸、1K : 6戸、1LDK : 3戸、1LDK+S : 2戸、2LDK : 1戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況 (平成18年5月31日現在)	
運用期間	自:平成17年12月1日(182日) 至:平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,921		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	31,171		賃貸戸数	30
その他収入	750		賃貸可能面積 (m ²)	1,365.74
(B) 賃貸事業費用 小計	11,993		賃貸面積 (m ²)	1,220.42
管理業務等委託費用	3,357		月額賃料 (千円)	4,987
公租公課	344		敷金等 (千円)	9,974
水道光熱費	359		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	4		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	104		取得価格	1,250
信託報酬			取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	6,555		価格時点	平成16年7月12日
その他賃貸事業費用	1,267		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,928		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	93.8%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	89.4%		期末評価額	1,130
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
本件土地内西側に幅員約1.6mの歩道状空地を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道状空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				

S-15 グランブルー博多

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数155戸（1K：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	60,122		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	54,522		賃貸戸数	137
その他収入	5,599		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	28,246		賃貸面積（㎡）	3,485.67
管理業務等委託費用	5,205		月額賃料（千円）	8,345
公租公課	5,469		敷金等（千円）	5,400
水道光熱費	2,158		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,131		取得年月日	平成16年9月17日
損害保険料	266		取得価格	1,582
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,166		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	1,850		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,875		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	88.1%		期末評価額	1,610
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。本物件は、JR 鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。本物件は、築浅であり、設計、品等についても良好です。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
本物件から西側国道（歩道）へ看板照明灯が道路に空中で越境しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	684.31㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数91戸（1K：90戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	41,629		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	40,487		賃貸戸数	90
その他収入	1,142		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B)賃貸事業費用 小計	17,292		賃貸面積（㎡）	2,036.82
管理業務等委託費用	4,138		月額賃料（千円）	6,798
公租公課	2,294		敷金等（千円）	13,805
水道光熱費	683		価格等（単位：百万円）	
修繕費	994		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	137		取得価格	952
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,095		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	449		鑑定評価額	961
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,336		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	98.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	99.2%		期末評価額	1,070
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心に近接し、また生活利便施設への接近性も良好な住宅地として、広く単身者から家族世帯の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。				
特記事項				
なし				

S-17 パークハピオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1R：8戸、1K：32戸、1LDK：16戸、1LDK+N：5戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所藤和コミュニティ株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	事務所部分：三菱地所藤和コミュニティ株式会社 住居部分：株式会社リロケーション・ジャパン		サブリース種別	事務所部分：パス・スルー 住居部分：賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	88,335		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	88,335		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	3,400.43
(B) 賃貸事業費用 小計	29,715		賃貸面積（㎡）	3,400.43
管理業務等委託費用	6,317		月額賃料（千円）	14,092
公租公課	3,428		敷金等（千円）	62,503
水道光熱費	1,149		価格等（単位：百万円）	
修繕費	38		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	230		取得価格	2,725
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,193		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	358		鑑定評価額	2,750
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	58,619		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	2,830
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、JR京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より5分圏内の中小の事務所ビルや小規模な店舗が立ち並び商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、総戸数63戸、地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-18 パシフィックレビュー天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1K：78戸）		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	39,426	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	36,035	賃貸可能戸数	78	
その他収入	3,391	賃貸戸数	73	
(B) 賃貸事業費用 小計	19,394	賃貸可能面積（㎡）	2,121.74	
管理業務等委託費用	3,686	賃貸面積（㎡）	1,992.94	
公租公課	3,177	月額賃料（千円）	5,641	
水道光熱費	1,204	敷金等（千円）	8,180	
修繕費	1,397	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	148	取得年月日	平成16年12月3日	
信託報酬	500	取得価格	970	
減価償却費	8,624	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	655	価格時点	平成16年9月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,032	鑑定評価額	991	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	93.6%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	93.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	1,040	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が立ち並び住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へ隣地所有のブロック塀基礎が越境しています。今後塀を改築するときは、境界線を越境しないようにする旨の覚書が締結されています。				
2 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。				
3 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっていません。この境界点が本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。				

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1R：10戸、1K：53戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,865		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	31,865		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	9,966		賃貸面積（㎡）	1,368.01
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	5,310
公租公課	1,260		敷金等（千円）	5,500
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	29		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	1,300		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,898		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,060
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその附属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、また JR 山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR 山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数 63 戸から成る地上 12 階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は標準的、最上階についてはやや広め、設備は標準的です。				
特記事項				
なし				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	小田急不動産株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,156		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	42,390		賃貸戸数	49
その他収入	2,766		賃貸可能面積（㎡）	1,743.06
(B) 賃貸事業費用 小計	16,731		賃貸面積（㎡）	1,545.67
管理業務等委託費用	5,193		月額賃料（千円）	6,661
公租公課	968		敷金等（千円）	13,322
水道光熱費	482		価格等（単位：百万円）	
修繕費	180		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	110		取得価格	1,397
信託報酬	1,300		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,012		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	1,484		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,424		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	88.7%		期末評価額	1,490
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数54戸から成る地上10階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に良好です。</p>				
特記事項				
なし				

S-21 パシフィックリビュー新宿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸 (1K : 48 戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 12月 1日 (182日) 至:平成18年 5月31日		(平成18年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	31,251		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	30,298		賃貸戸数	48
その他収入	953		賃貸可能面積 (㎡)	1,219.08
(B)賃貸事業費用 小計	12,334		賃貸面積 (㎡)	1,219.08
管理業務等委託費用	3,252		月額賃料 (千円)	4,935
公租公課	1,480		敷金等 (千円)	9,340
水道光熱費	372		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	245		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	89		取得価格	854
信託報酬	1,300		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	4,883		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	710		鑑定評価額	864
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,917		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	909
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらには JR 山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地と北東側隣接地 (36番218) との間の境界が未確定です。 2 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地 (36番1) へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。 3 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地 (36番1) に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。 4 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地 (36番218) 及び北側隣接地 (36番226) に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p>				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K：25戸、1K+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	54,623		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	52,572		賃貸戸数	63
その他収入	2,051		賃貸可能面積（㎡）	2,354.20
(B) 賃貸事業費用 小計	22,156		賃貸面積（㎡）	2,300.52
管理業務等委託費用	5,702		月額賃料（千円）	8,805
公租公課	888		敷金等（千円）	16,545
水道光熱費	528		価格等（単位：百万円）	
修繕費	260		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	170		取得価格	1,657
信託報酬	1,300		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,193		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	3,112		鑑定評価額	1,660
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,467		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.9%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	97.7%		期末評価額	1,680
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR 山手線・京浜東北線・総武線・つくばエクスプレス線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は築浅であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。				
特記事項				
1 信託土地北東側隣接地（地番38番8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。				
2 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取決めにより、信託契約締結（平成16年3月26日）から2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとされています。				

S-23 梅田エクセルハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸（1K:411戸、4LDK:1戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	辰野株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	住居6戸、事務所部分：辰野株式会社 住居406戸部分：シグマジャパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：パス・スルー 住居406戸部分：賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	169,188		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	168,760		賃貸戸数	414
その他収入	427		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	35,767		賃貸面積（㎡）	10,238.24
管理業務等委託費用	2,702		月額賃料（千円）	25,533
公租公課	4,692		敷金等（千円）	151,391
水道光熱費	363		価格等（単位：百万円）	
修繕費	91		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	753		取得価格	5,250
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	25,987		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	1,176		鑑定評価額	5,320
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	133,420		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	5,380
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する1階部分が事務所、2階以上が主に学生向けの地上15階建、総戸数414戸からなる賃貸マンションです。本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。また、本物件は築浅であり、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地と南側隣接地(地番：22番12)との間の境界に関しては未確定です。 2 南側隣接地(地番：22番12)上の建物の軒、樋等が、また北側隣接地との境界付近の本物件上フェンスに設置された進入防止用扉の支持部分が本物件に越境していますが、確認書等は締結されていません。 3 南側隣接地(地番：22番12)との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。</p>				

S-24 パシフィックレジデンス築地

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区築地一丁目9番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	382.26㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,550.56㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：36戸、1LDK：6戸、2LDK：8戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月22日（161日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,314		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	23,137		賃貸戸数	53
その他収入	8,177		賃貸可能面積（㎡）	2,043.00
(B) 賃貸事業費用 小計	27,887		賃貸面積（㎡）	1,981.70
管理業務等委託費用	10,318		月額賃料（千円）	7,824
公租公課	-		敷金等（千円）	15,632
水道光熱費	307		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年12月22日
損害保険料	78		取得価格	1,320
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,311		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	7,871		鑑定評価額	1,370
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,427		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	98.1%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.0%		期末評価額	1,430
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数54戸からなる地上11階建の賃貸マンションであり、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩3分圏内に、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分圏内に、銀座地区からも徒歩圏内に位置することから、都心地域への交通利便性が良好です。周辺地区は、従来から中小の事務所ビルを中心に料亭等の飲食店舗が存する地域でしたが、近年では老朽化した事務所ビル等の単身者や少人数世帯をターゲットとしたマンションへの建て替えが進んでいます。本物件も主として都心への交通利便性を重視する単身者層を中心に、高層階には少人数世帯向けの住戸を配置したプラン構成となっていることから、こうした層をターゲットとした需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本物件は、街並み誘導地区計画（築地地区）の適用地区に所在しており、壁面の位置の制限等を受けます。				

S-25 パシフィックレジデンス笹塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	1,465.92㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数96戸（1K：65戸、1DK：21戸、1LDK：10戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成 18 年 5 月 31 日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	66,260		賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	61,140		賃貸戸数	96
その他収入	5,120		賃貸可能面積（㎡）	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	23,641		賃貸面積（㎡）	2,855.98
管理業務等委託費用	7,840		月額賃料（千円）	10,328
公租公課	-		敷金等（千円）	20,272
水道光熱費	684		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,301		取得年月日	平成 17 年 3 月 25 日
損害保険料	111		取得価格	1,950
信託報酬	750		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	11,213		価格時点	平成 17 年 1 月 31 日
その他賃貸事業費用	1,740		鑑定評価額	1,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,618		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成 18 年 5 月 31 日現在）			調査の基準となる時点	平成 18 年 5 月 31 日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,960
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、京王本線「代田橋」駅より徒歩 5 分圏内、京王本線「笹塚」駅より徒歩 8 分圏内に位置する総戸数 96 戸、地上 6 階建の中層賃貸マンションです。甲州街道及び最寄駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する単身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（4 番 20）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存しており、当該ブロック塀上において隣地上の建物の出窓の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北側隣地（9 番 31）から擁壁及びブロック塀の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3 南西側隣地（3 番 6）上の建物外階段の庇が信託土地へ越境しておりますが、同隣地所有者は、信託受託者との間の訴訟上の和解において、同建物を建て替える場合には、越境部分を収去することを確約しております。</p>				

S-26 パシフィックレジデンス南麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	372.38㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1R：14戸、1K：21戸、1DK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,821		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	30,489		賃貸戸数	37
その他収入	1,332		賃貸可能面積（㎡）	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	10,309		賃貸面積（㎡）	1,018.71
管理業務等委託費用	3,128		月額賃料（千円）	5,156
公租公課	-		敷金等（千円）	10,076
水道光熱費	317		価格等（単位：百万円）	
修繕費	150		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	48		取得価格	1,060
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,226		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	836		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,512		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,050
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
1 北側道路上のL字溝の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。				
2 東側道路上の道路標識の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。				
3 南側隣地（1番124）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存します。				
4 西側隣地（6番5）上の建物の屋上に設置されたテレビアンテナが信託土地へ空中で越境しています。				
5 南西側隣地（1番134）から土留擁壁の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。				
6 花壇の土留壁の一部が信託土地から北側道路へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。				
7 北側道路は都市計画道路に該当し、信託土地の一部（44.91㎡）が当該都市計画道路の区域内に含まれます。				

S-27 パシフィックレジデンス恵比寿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	145.12㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（1R：25戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,929		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	18,672		賃貸戸数	26
その他収入	1,257		賃貸可能面積（㎡）	653.04
(B) 賃貸事業費用 小計	9,920		賃貸面積（㎡）	653.04
管理業務等委託費用	2,834		月額賃料（千円）	3,285
公租公課	-		敷金等（千円）	6,624
水道光熱費	262		価格等（単位：百万円）	
修繕費	708		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	32		取得価格	660
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,383		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	1,098		鑑定評価額	639
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,008		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	639
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR 山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（29番）との境界線付近において、信託建物に付帯する配管の一部及び北西側隣地上の建物に付帯する配管の一部が、相互に越境しております。また、コンクリート土留の一部が北西側隣地（29番）及び南西側河川へ越境しております。これらの越境について、隣地所有者及び隣地借地権者との間で覚書が締結されております。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p> <p>2 南東側隣地（85番5）の塀の一部が信託土地へ、信託土地からコンクリート土留の一部が南東側隣地（85番5）へ越境しております。当該越境については隣地所有者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p>				

S-28 パシフィックレジデンス目黒西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	278.99m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	767.02m ²	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数20戸（1R：1戸、1K：12戸、1DK：2戸、1LDK：3戸、2K：1戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,376		賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	22,732		賃貸戸数	20
その他収入	1,644		賃貸可能面積（m ² ）	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	6,661		賃貸面積（m ² ）	701.01
管理業務等委託費用	2,360		月額賃料（千円）	3,855
公租公課	-		敷金等（千円）	34,952
水道光熱費	267		価格等（単位：百万円）	
修繕費	180		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	34		取得価格	800
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,784		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	434		鑑定評価額	803
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,715		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	803
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われまます。				
特記事項				
1 南側隣地（639番30）上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。				
2 北側隣地（639番33）上の建物に付帯するコンクリート基礎が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。				

S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号（A棟）、三丁目9番9号（B棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟：653.16㎡ B棟：366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸（1R：4戸、1K：24戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	26,281	賃貸可能戸数	29	
貸室賃料・共益費	24,998	賃貸戸数	28	
その他収入	1,283	賃貸可能面積（㎡）	949.60	
(B)賃貸事業費用 小計	7,207	賃貸面積（㎡）	915.59	
管理業務等委託費用	2,274	月額賃料（千円）	4,104	
公租公課	-	敷金等（千円）	8,020	
水道光熱費	132	価格等（単位：百万円）		
修繕費	674	取得年月日	平成17年3月25日	
損害保険料	35	取得価格	850	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,666	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	824	鑑定評価額	830	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,073	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	96.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	96.4%	期末評価額	840	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
1 信託土地から西側隣地（97番9、97番8、97番15）に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。				
2 北西側隣地（96番4）から信託土地に対して、建物に付帯する外階段、鉄柱、タイル等の一部等が越境しております。当該越境については、隣地所有者より念書が差入れられております。				
3 信託土地東側の一部を構成する道路は建築基準法に定める2項道路に該当しますが、セットバックは未了です。				
4 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣地（97番15、97番8、97番9）に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。				
5 A棟2階共用部分とB棟1階共用部分を接続する連絡階段、A棟屋外階段、3階外廊下、B棟屋外階段及び外部通路の屋根、並びにA棟駐輪場の屋根の設置により、B棟については、現状、建ぺい率の制限を超過している可能性があります。				

S-30 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1R：29戸、1K：6戸、1LDK：2戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	44,516	賃貸可能戸数	37	
貸室賃料・共益費	44,146	賃貸戸数	36	
その他収入	369	賃貸可能面積（㎡）	1,480.47	
(B)賃貸事業費用 小計	13,875	賃貸面積（㎡）	1,440.64	
管理業務等委託費用	4,444	月額賃料（千円）	7,123	
公租公課	-	敷金等（千円）	13,931	
水道光熱費	607	価格等（単位：百万円）		
修繕費	129	取得年月日	平成17年3月15日	
損害保険料	102	取得価格	1,567	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,737	価格時点	平成17年2月1日	
その他賃貸事業費用	2,854	鑑定評価額	1,600	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,641	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	97.3%	調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
稼働率（面積ベース）	97.3%	期末評価額	1,610	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣接地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建て替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しております。</p> <p>3 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しております。</p>				

S-31 パシフィックレビュー京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	197.57㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K:36戸、1LDK:16戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,826		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	41,826		賃貸戸数	52
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,440.11
(B) 賃貸事業費用 小計	12,742		賃貸面積（㎡）	1,440.11
管理業務等委託費用	2,452		月額賃料（千円）	6,971
公租公課	-		敷金等（千円）	6,971
水道光熱費	492		価格等（単位：百万円）	
修繕費	4		取得年月日	平成17年3月31日
損害保険料	91		取得価格	1,401
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,559		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	142		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,083		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,410
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが立ち並ぶ商業地域となっておりますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分 69.00㎡（東京都中央区京橋二丁目8番66、8番67、8番68）を所有しています。</p> <p>2 本件土地と各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しております。</p>				

S-32 パシフィックレジデンス三宮東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,159.16㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,352.30㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数161戸（1K：126戸、2LDK：25戸、3LDK：10戸）		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月21日（162日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	103,214		賃貸可能戸数	161
貸室賃料・共益費	57,463		賃貸戸数	160
その他収入	45,751		賃貸可能面積（㎡）	5,698.03
(B)賃貸事業費用 小計	57,035		賃貸面積（㎡）	5,669.83
管理業務等委託費用	17,458		月額賃料（千円）	14,182
公租公課	2,491		敷金等（千円）	25,750
水道光熱費	373		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年12月21日
損害保険料	220		取得価格	2,247
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	21,174		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	15,316		鑑定評価額	2,250
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,179		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	99.4%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	99.5%		期末評価額	2,470
地域特性 / 物件特性				
本物件は、総戸数161戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。阪神線「三宮」駅から徒歩7分圏内、阪急線「三宮」駅から徒歩10分圏内、JR線「三ノ宮」駅から徒歩8分圏内に位置することから、大阪・神戸圏の通勤・通学に関する交通利便性が良好です。また、駅周辺には、商業施設、銀行等の生活利便施設はもちろんのこと、神戸を代表する旧居留地や北野にも至近であることから、生活利便性の高いエリアに位置しています。本物件はこうした立地特性に鑑み、単身生活者を中心に、DINKSやファミリー層にも対応可能なプラン構成としており、これらをターゲットとした需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-33 パシフィックレビュー多摩川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区矢口一丁目26番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,098.11㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,314.98㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数98戸 (1K:96戸、2DK:2戸)		
PM業務受託者	株式会社トーシン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーシン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 12月 1日 (182日) 至:平成18年 5月31日		(平成18年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	40,381		賃貸可能戸数	98
貸室賃料・共益費	40,381		賃貸戸数	98
その他収入	-		賃貸可能面積 (㎡)	2,137.41
(B)賃貸事業費用 小計	14,007		賃貸面積 (㎡)	2,137.41
管理業務等委託費用	1,915		月額賃料 (千円)	6,554
公租公課	-		敷金等 (千円)	6,686
水道光熱費	557		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	9		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	75		取得価格	1,514
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	10,889		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	60		鑑定評価額	1,533
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,373		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	100.0%		調査会社	ケイアイ不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	100.0%		期末評価額	1,553
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東急多摩川線「武蔵新田」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数98戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。また、本物件の位置する地域は、「武蔵新田」駅及び駅前商店街からの徒歩圏に位置し、公共施設等との接近性も概ね良好であることから利便性に優れ、都心及び京浜東北線沿線地域に通勤するサラリーマン・学生等のシングル層の賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-34 メゾン後樂園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区小石川一丁目10番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	178.03㎡(注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	991.93㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸(1K:30戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年12月1日(182日) 至:平成18年5月31日		(平成18年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	22,427		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	20,835		賃貸戸数	31
その他収入	1,592		賃貸可能面積(㎡)	770.11
(B)賃貸事業費用 小計	8,240		賃貸面積(㎡)	770.11
管理業務等委託費用	2,613		月額賃料(千円)	3,546
公租公課	-		敷金等(千円)	9,130
水道光熱費	294		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	3		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	33		取得価格	710
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	4,795		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	714
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	14,187		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率(戸数ベース)	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	100.0%		期末評価額	714
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄三田線「春日」駅から徒歩2分、東京メトロ南北線「後樂園」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数31戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「春日」駅等への接近性については良好であり、白山通り沿道に小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、一定水準以上の居住環境を要求しつつ、都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注)私道負担部分(約39.20㎡)を含みます。

S-35 パシフィックレビュー銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（1K:73戸、2DK:12戸、2LDK:7戸、3DK:1戸、3LDK:1戸）		
PM業務受託者	株式会社トーシン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社トーシン		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,330		賃貸可能戸数	94
貸室賃料・共益費	58,330		賃貸戸数	94
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,824.17
(B) 賃貸事業費用 小計	18,730		賃貸面積（㎡）	2,824.17
管理業務等委託費用	2,760		月額賃料（千円）	9,567
公租公課	-		敷金等（千円）	7,450
水道光熱費	479		価格等（単位：百万円）	
修繕費	34		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	94		取得価格	2,348
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	14,817		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	44		鑑定評価額	2,353
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,600		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	ケイアイ不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	2,361
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩6分圏内に位置する総戸数94戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、標準以上の建物及び設備仕様を有しています。また、本物件の位置する地域は「築地」駅及び「新富町」駅からの徒歩圏であることから、利便性が高く、これらの要因に着目した職住接近を指向するシングル層やDINKS層を中心とした少人数世帯の賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と東側隣地（10番6）との境界において、隣地側から信託不動産側へ、隣地1階店舗テナントが使用する空調室外機の一部が越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産と東側隣地（10番22）との境界線付近の土地利用等に関し、ブロックフェンスを築造せず、境界線付近の土地利用、緑石ブロック及び共有の門扉の設置並びにお互いの隣地使用等に関する合意書を旧所有者と隣地所有者との間で取り交わしています。当合意書には、信託不動産の所有権を第三者に移転する場合には当事者の地位を譲受人に継承させるものとする旨の規定があります。</p>				

S-36 ルラシオン王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都北区王子一丁目21番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	404.27㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,837.54㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数61戸（1K:60戸、店舗:1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ピー		サブリース種別	住宅部分 : 賃料保証 店舗・駐車場部分 : パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 12月 1日（182日） 至:平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	34,560		賃貸可能戸数	61
貸室賃料・共益費	34,560		賃貸戸数	61
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,659.09
(B)賃貸事業費用 小計	14,989		賃貸面積（㎡）	1,659.09
管理業務等委託費用	5,037		月額賃料（千円）	5,700
公租公課	-		敷金等（千円）	6,420
水道光熱費	344		価格等（単位：百万円）	
修繕費	6		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	65		取得価格	1,027
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,750		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	1,285		鑑定評価額	1,040
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,570		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,040
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩3分圏内に位置する総戸数61戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「王子」駅への接近性については良好であり、周辺には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、生活利便性・都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約34.66㎡）を含みます。

S-37 第6ゼルコバマンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都国分寺市本町四丁目1番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	241.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	967.85㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（1K:32戸、事務所:1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ピー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	19,250	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	18,593	賃貸可能戸数	33	
その他収入	656	賃貸戸数	33	
(B)賃貸事業費用 小計	8,653	賃貸可能面積（㎡）	879.44	
管理業務等委託費用	2,113	賃貸面積（㎡）	879.44	
公租公課	545	月額賃料（千円）	3,329	
水道光熱費	253	敷金等（千円）	6,564	
修繕費	55	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	40	取得年月日	平成17年8月12日	
信託報酬	500	取得価格	609	
減価償却費	4,776	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	366	価格時点	平成17年7月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,597	鑑定評価額	613	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	613	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR中央線・西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数33戸からなる地上9階建の賃貸マンションです。また、JR中央線特別快速停車駅の至近に位置し、「新宿」駅等へのアクセスは良好であるほか、住宅地として人気が高い国分寺・国立エリアに属しています。また周辺には多くの大学が存しており、これら大学への接近性も概ね良好です。以上の点から、交通の利便性及び居住環境を重視するビジネスマン・学生等の賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
信託不動産南西隅付近石造の柱及び土台が西側隣地（2823番3）に一部越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				

S-38 パシフィックレビュー早稲田西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区高田三丁目33番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	613.25㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.82㎡	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1R:6戸、1K:57戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	35,409		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	34,694		賃貸戸数	62
その他収入	715		賃貸可能面積（㎡）	1,450.16
(B)賃貸事業費用 小計	13,341		賃貸面積（㎡）	1,425.50
管理業務等委託費用	3,483		月額賃料（千円）	5,849
公租公課	-		敷金等（千円）	10,324
水道光熱費	458		価格等（単位：百万円）	
修繕費	12		取得年月日	平成17年9月7日
損害保険料	62		取得価格	1,100
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,250		価格時点	平成17年7月20日
その他賃貸事業費用	3,073		鑑定評価額	1,100
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,068		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	98.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	98.3%		期末評価額	1,120
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅から、徒歩9分圏内に位置する総戸数63戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。主要ビジネス街及び「池袋」、「新宿」等の商業中心地へのアクセスは良好であり、また、周辺には大学・専門学校等の教育施設が多く存在します。従って、都心への接近性等を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	681.53m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場
	延床面積	共同住宅・事務所・店舗部分:3,138.81m ² 駐車場部分:45.38m ²	建築時期	平成9年3月
	構造	共同住宅・事務所・店舗部分:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 駐車場部分:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建		
	賃貸可能戸数	総戸数79戸(1K:67戸、3K:4戸、3LDK:5戸、店舗:1戸、事務所:2戸)		
PM業務受託者	今野不動産株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	今野不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況 (平成18年5月31日現在)	
運用期間	自:平成17年12月1日(182日) 至:平成18年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	44,399		賃貸可能戸数	79
貸室賃料・共益費	42,243		賃貸戸数	67
その他収入	2,156		賃貸可能面積(m ²)	2,716.11
(B)賃貸事業費用 小計	19,014		賃貸面積(m ²)	2,403.03
管理業務等委託費用	5,507		月額賃料(千円)	6,148
公租公課	1,290		敷金等(千円)	28,104
水道光熱費	386		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	3		取得年月日	平成17年10月31日
損害保険料	89		取得価格	1,167
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	10,451		価格時点	平成17年9月10日
その他賃貸事業費用	1,285		鑑定評価額	1,170
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,384		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率(戸数ベース)	84.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	88.5%		期末評価額	1,170
地域特性 / 物件特性				
本物件は、仙台市営地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩1分圏内に位置する1階が店舗、2階が事務所、3階以上が主に単身者向けの総戸数79戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。本物件は、仙台市の都心部に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は良好です。また、周辺には東北大学をはじめとした大学・専門学校等の教育施設、仙台市立病院等の病院・薬局等が多く見られます。本物件は、仙台中心部への接近性等の立地条件を重視する単身者等及びその周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-40 パシフィックレビュー広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	369.87㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,286.91㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数76戸（1K:68戸、1LDK:8戸）		
PM業務受託者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,588		賃貸可能戸数	76
貸室賃料・共益費	41,878		賃貸戸数	75
その他収入	16,710		賃貸可能面積（㎡）	1,733.63
(B) 賃貸事業費用 小計	32,391		賃貸面積（㎡）	1,712.71
管理業務等委託費用	11,069		月額賃料（千円）	8,690
公租公課	-		敷金等（千円）	17,016
水道光熱費	589		価格等（単位：百万円）	
修繕費	4		取得年月日	平成17年11月30日
損害保険料	73		取得価格	1,741
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,666		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	9,987		鑑定評価額	1,750
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,197		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	98.8%		期末評価額	1,780
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩7分圏の東京都心部に位置しており、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。本物件は、平成17年11月竣工の新築物件で、総戸数76戸からなる地上12階建の賃貸物件であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。				
特記事項				
北側隣地（11番3、11番6）との境界は未確定です。				

S-41 コスモ西船橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	841.83㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,646.79㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（1K:69戸、2K:1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成 18 年 5 月 31 日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	25,517	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	24,181	賃貸可能戸数	70	
その他収入	1,336	賃貸戸数	62	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,134	賃貸可能面積（㎡）	1,417.72	
管理業務等委託費用	4,974	賃貸面積（㎡）	1,256.31	
公租公課	542	月額賃料（千円）	4,130	
水道光熱費	633	敷金等（千円）	5,212	
修繕費	906	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	62	取得年月日	平成 17 年 11 月 11 日	
信託報酬	-	取得価格	799	
減価償却費	8,893	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	120	価格時点	平成 17 年 9 月 20 日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,382	鑑定評価額	737	
稼働率（平成 18 年 5 月 31 日現在）			不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（戸数ベース）	88.6%	調査の基準となる時点	平成 18 年 5 月 31 日	
稼働率（面積ベース）	88.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	737	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR総武線「西船橋」駅から徒歩13分圏内に位置する総戸数70戸からなる地下1階付地上7階建の賃貸マンションです。低層の共同住宅等が多く見られる中に一般住宅も見られる住宅地域に存します。最寄り駅である「西船橋」駅はJR総武線その他、JR武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道が乗り入れ、4路線の利用が可能であり、また、東京中心部である「大手町」駅までは東京メトロ東西線を利用して約25分となっており、交通利便性及び東京都心部への接近性が比較的良好です。本物件は、都心への接近性及び交通利便性を重視する単身者層及びファミリー層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地に設置されているフェンスの一部が南側隣地（1647番2）に越境しています。当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 西側隣地（1646番2）の木製柵が本件土地に越境しています。当該越境について、覚書等は締結していません。</p> <p>3 本件土地と隣地との間で未確定の境界があります。</p>				

S-42 パシフィックリビュー横濱関内

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	497.58㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,702.28㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数102戸（1R:1戸、1K:100戸、1DK:1戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,735		賃貸可能戸数	102
貸室賃料・共益費	19,757		賃貸戸数	97
その他収入	978		賃貸可能面積（㎡）	2,359.60
(B) 賃貸事業費用 小計	9,805		賃貸面積（㎡）	2,223.60
管理業務等委託費用	1,711		月額賃料（千円）	8,642
公租公課	-		敷金等（千円）	15,531
水道光熱費	31		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 3月 27日
損害保険料	53		取得価格	1,950
信託報酬	271		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,737		価格時点	平成17年 10月 1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,950
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,930		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	95.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	94.2%		期末評価額	1,950
地域特性 / 物件特性				
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。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り駅への接近性は良好です。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。本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千駄木四丁目1番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	177.71㎡(注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	1,107.00㎡	建築時期	平成4年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸(1R:18戸、1LDK:1戸、2K:1戸、3LDK+N:1戸、事務所:1戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成18年 3月 27日(66日) 至:平成18年 5月 31日		(平成18年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	4,965		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	4,460		賃貸戸数	16
その他収入	505		賃貸可能面積(㎡)	808.52
(B)賃貸事業費用 小計	2,603		賃貸面積(㎡)	655.74
管理業務等委託費用	619		月額賃料(千円)	1,964
公租公課	-		敷金等(千円)	4,646
水道光熱費	18		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	-		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	16		取得価格	393
信託報酬	253		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	1,695		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	0		鑑定評価額	393
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	2,362		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率(戸数ベース)	72.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	81.1%		期末評価額	393
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・京浜東北線「西日暮里」駅及び東京メトロ千代田線「千駄木」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階付地上11階建の賃貸マンションです。「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。上記両駅の利用が可能であるとともに、交通利便性及び生活利便性は良好です。本物件は、都心中心部への接近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ます。				
特記事項				
信託不動産の一部は都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、事業決定後には信託土地の一部(約45㎡)が収用される可能性があり、その際は信託建物の一部を撤去する必要が生じます。また、当該土地収用に伴い、建物が既存不適格となります。				

(注)セットバック部分(約12㎡)を含みません。

S-44 フラッツ大倉山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	面積	973.82㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	1,795.76㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数64戸（1K：64戸）		
PM業務受託者	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジェイ・エス・ピー		サブリース種別	住宅部分：賃料保証 駐車場部分：パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	9,553		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	9,543		賃貸戸数	64
その他収入	10		賃貸可能面積（㎡）	1,334.56
(B) 賃貸事業費用 小計	4,179		賃貸面積（㎡）	1,334.56
管理業務等委託費用	578		月額賃料（千円）	4,284
公租公課	-		敷金等（千円）	4,160
水道光熱費	28		価格等（単位：百万円）	
修繕費	15		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	29		取得価格	895
信託報酬	271		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,256		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	895
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,374		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	895
地域特性 / 物件特性				
<p>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。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。最寄り駅への接近性は良好であり、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。本物件は、居住環境の快適性・生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

S-45 ピアネッタ汐留

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区東新橋二丁目4番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	345.00㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,815.62㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数67戸（1R：33戸、1K：33戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	11,366		賃貸可能戸数	67
貸室賃料・共益費	9,301		賃貸戸数	25
その他収入	2,064		賃貸可能面積（㎡）	2,274.19
(B) 賃貸事業費用 小計	10,092		賃貸面積（㎡）	862.93
管理業務等委託費用	1,287		月額賃料（千円）	4,397
公租公課	-		敷金等（千円）	6,751
水道光熱費	65		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 3月 27日
損害保険料	43		取得価格	2,782
信託報酬	271		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,933		価格時点	平成17年 10月 1日
その他賃貸事業費用	491		鑑定評価額	2,600
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,274		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	37.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	37.9%		期末評価額	2,600
地域特性 / 物件特性				
<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、最寄り駅への接近性、主要ビジネス街への接近性は良好です。本物件を含む周辺地域は汐留地区再開発事業が進行中です。本物件の存する街区においては、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び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。本物件は、交通便利性及び居住の快適性・利便性等を重視する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産は、東京都都市計画事業汐留土地区画整理事業施行地区内にあります。当事業は、平成19年3月に換地処分が行われる予定です。</p> <p>2. 信託不動産の官民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。</p> <p>3. 信託不動産と、北側隣地建物及び東側隣地建物との間には、地区協定に基づいて共有の進入防止柵を設置しており、この柵の扱いについて、東側隣地建物所有者と覚書を締結しています。</p>				
(注) 土地区画整理事業における仮換地指定通知及び保留地台帳記載の面積を記載しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	209.47㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	616.00㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸（1K：4戸、1K+N：7戸、1DK：7戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	4,011		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	3,893		賃貸戸数	18
その他収入	118		賃貸可能面積（㎡）	488.51
(B) 賃貸事業費用 小計	1,789		賃貸面積（㎡）	488.51
管理業務等委託費用	413		月額賃料（千円）	1,914
公租公課	-		敷金等（千円）	3,692
水道光熱費	4		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 3月 27日
損害保険料	7		取得価格	393
信託報酬	253		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,109		価格時点	平成17年 10月 1日
その他賃貸事業費用	0		鑑定評価額	393
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,222		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	393
地域特性 / 物件特性				
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。「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し、最寄り駅への接近性に優れ、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、大手町等都心主要中心部への交通利便性は良好であり、また、都心生活の利便性も良好です。本物件は、都心中心部への接近性や利便性等を選好する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）セットバック部分（約10.98㎡）を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	230.58㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	545.43㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数16戸（1K：16戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	4,019		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	4,019		賃貸戸数	16
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	464.64
(B) 賃貸事業費用 小計	1,388		賃貸面積（㎡）	464.64
管理業務等委託費用	298		月額賃料（千円）	1,860
公租公課	-		敷金等（千円）	3,592
水道光熱費	4		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 3月 27日
損害保険料	6		取得価格	377
信託報酬	253		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	787		価格時点	平成17年 10月 1日
その他賃貸事業費用	38		鑑定評価額	377
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,631		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	377
地域特性 / 物件特性				
<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。「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び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。最寄り駅への接近性に優れ、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、大手町方面等都心中心部への接近性は良好です。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。本物件は、都心中心部への接近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ます。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地（地番34番7）との境界について、境界確認書が未取得ですが、信託土地の測量を行った土地家屋調査士による平成17年2月14日付境界確認書不交換理由書及び平成17年2月11日付分筆登記後の境界に関する意見書により、現在の境界線が法的に堅持されていることが確認されています。</p>				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	220.85㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	498.65㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1K：15戸、1DK：3戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	4,551		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	4,551		賃貸戸数	19
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	478.57
(B) 賃貸事業費用 小計	1,505		賃貸面積（㎡）	478.57
管理業務等委託費用	344		月額賃料（千円）	2,106
公租公課	-		敷金等（千円）	4,060
水道光熱費	7		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 3月 27日
損害保険料	6		取得価格	436
信託報酬	253		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	894		価格時点	平成17年 10月 1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	436
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,045		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	436
地域特性 / 物件特性				
<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。「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。最寄り駅への接近性が良好であり、商業・ビジネスの中心である「新宿」エリアに近接し、銀座、東京、大手町方面等都心中心部への接近性は良好です。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ます。本物件は、都心中心部への接近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ます。</p>				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（15.17㎡）及びセットバック部分（1.14㎡）を含みます。

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	264.89㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	513.74㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数15戸（1K：12戸、1LDK：3戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	2,861	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	2,861	賃貸可能戸数	15	
その他収入	-	賃貸戸数	11	
(B) 賃貸事業費用 小計	1,403	賃貸可能面積（㎡）	509.66	
管理業務等委託費用	248	賃貸面積（㎡）	393.50	
公租公課	-	月額賃料（千円）	1,324	
水道光熱費	12	敷金等（千円）	2,556	
修繕費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	7	取得年月日	平成18年 3月 27日	
信託報酬	253	取得価格	344	
減価償却費	883	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	-	価格時点	平成17年 10月 1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,457	鑑定評価額	344	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（戸数ベース）	73.3%	調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日	
稼働率（面積ベース）	77.2%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	344	
地域特性 / 物件特性				
<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。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、当該地域は、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及び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。本物件は、交通便利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学生等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
外部階段及び階段手摺部分に設置したパネルにより開放性が不足している可能性があります。				

S-50 パシフィックレビュー靱公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	467.41㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,971.97㎡	建築時期	平成18年 1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地上15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数94戸（1R：52戸、1K：24戸、1DK：14戸、1LDK：4戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 2月14日（107日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年 5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,658		賃貸可能戸数	94
貸室賃料・共益費	16,160		賃貸戸数	86
その他収入	25,498		賃貸可能面積（㎡）	2,741.46
(B) 賃貸事業費用 小計	22,126		賃貸面積（㎡）	2,508.26
管理業務等委託費用	8,357		月額賃料（千円）	7,365
公租公課	-		敷金等（千円）	8,902
水道光熱費	375		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 2月14日
損害保険料	86		取得価格	1,200
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,428		価格時点	平成17年 10月15日
その他賃貸事業費用	6,878		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,532		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.5%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	91.5%		期末評価額	1,310
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅から徒歩5分圏内に位置しており、最寄り駅への接近性、大阪市内の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。また、本物件は、バラ園等で有名な大規模公園である靱公園に近接し、周辺にはスーパー、飲食店舗、金融機関等の生活利便施設、キタ・ミナミの商業中心地に程近いことからデパート等の大型商業施設も利用可能であり、生活利便性も良好です。加えて、地域のイメージも比較的良好で、エンドユーザーから堅調な需要が期待できるエリアに存しています。本物件は、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

S-51 パシフィックレジデンス月島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区月島三丁目9番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	364.69㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,990.49㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1K：24戸、1LDK：16戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 31日（62日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	6,306		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	2,160		賃貸戸数	14
その他収入	4,146		賃貸可能面積（㎡）	1,694.38
(B) 賃貸事業費用 小計	6,343		賃貸面積（㎡）	592.90
管理業務等委託費用	2,496		月額賃料（千円）	2,073
公租公課	-		敷金等（千円）	4,146
水道光熱費	1		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年3月31日
損害保険料	26		取得価格	1,176
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,430		価格時点	平成18年1月20日
その他賃貸事業費用	387		鑑定評価額	1,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	35.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	35.0%		期末評価額	1,180
地域特性 / 物件特性				
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2分圏内に位置しており、都心部の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。また、多数の小売店舗、飲食店等が集積する「月島西仲通り商店街」、「清澄通り」からも至近距離に位置し、生活利便性も良好です。また、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあることから、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者及び少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件土地の一部において、隣地地権者が日常生活のため通路として利用することを目的とした無償使用の覚書を締結しています。				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区大井一丁目22番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	237.87m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,681.96m ²	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸 (1K:48戸)		
PM業務受託者	株式会社フレグインターナショナル	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社フレグインターナショナル	サブリース種別	住居28戸：パス・スルー 住居20戸：賃料保証	
損益状況等				
損益状況等 (単位：千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 30日 (63日) 至：平成18年 5月 31日		(平成18年5月31日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	11,716	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	11,058	賃貸可能戸数	48	
その他収入	658	賃貸戸数	48	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,512	賃貸可能面積 (m ²)	1,249.56	
管理業務等委託費用	904	賃貸面積 (m ²)	1,249.56	
公租公課	-	月額賃料 (千円)	5,347	
水道光熱費	-	敷金等 (千円)	7,599	
修繕費	-	価格等 (単位：百万円)		
損害保険料	23	取得年月日	平成18年3月30日	
信託報酬	-	取得価格	1,100	
減価償却費	3,486	取得時の鑑定評価額 (単位：百万円)		
その他賃貸事業費用	97	価格時点	平成18年2月24日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,204	鑑定評価額	1,100	
稼働率 (平成18年5月31日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位：百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	100.0%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率 (面積ベース)	100.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	1,100	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅から徒歩3分圏内に位置しており、都心中心部へのアクセスは良好です。「大井町」駅周辺には、大型スーパー、デパート、金融機関、飲食店等がみられる一方、本物件の北側区道には街路樹が植樹され、生活利便性だけでなく居住環境も概ね良好です。また、平成17年12月竣工の築浅物件であり、内外装等の仕上げ、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあり、居住の快適性や交通の利便性を重視する単身者及び羽田空港へのアクセスを選好するビジネスマン等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区目黒一丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	687.83㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	延床面積	1,576.50㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数34戸（1R：6戸、1K：15戸、1K+S：4戸、1LDK：3戸、1LDK+N：4戸、2LDK：1戸、2LDK+N：1戸）		
PM業務受託者	株式会社リネア建築企画		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社リネア建築企画		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 5月 18日（14日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	3,057		賃貸可能戸数	34
貸室賃料・共益費	2,753		賃貸戸数	33
その他収入	304		賃貸可能面積（㎡）	1,448.84
(B) 賃貸事業費用 小計	1,324		賃貸面積（㎡）	1,383.32
管理業務等委託費用	471		月額賃料（千円）	6,094
公租公課	-		敷金等（千円）	12,188
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年5月18日
損害保険料	8		取得価格	1,530
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	841		価格時点	平成18年4月20日
その他賃貸事業費用	2		鑑定評価額	1,500
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,733		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	97.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	95.5%		期末評価額	1,500
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR 山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線「目黒」駅から徒歩7分圏内に位置します。閑静な住宅街の高台に存することから良好な居住環境が形成されております。また、都心の主要ビジネス街への通勤利便性も高くなっています。また、平成18年1月竣工の築浅物件であり、内外装等の仕上げ、貸室内の設備等についても標準的な水準以上であり、居住の快適性・生活利便性・都心への接近性を重視する単身者及び子供のいない共働き世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 外周の障壁、擁壁については、地中の基盤底盤の越境もしくは被越境の可能性があります。</p> <p>2 本件土地と西側隣地（5番33、5番64）との間で越境に関する覚書を締結していますが写ししかありません。</p>				

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸（1LDK：21戸、1LDK+N：9戸、1LDK+S：20戸、2LDK：26戸、2LDK+N：2戸、2LDK+S：4戸、3LDK：19戸、4LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	住宅部分：賃料保証 駐車場部分：パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成 18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	109,956		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	109,956		賃貸戸数	104
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	28,746		賃貸面積（㎡）	5,970.11
管理業務等委託費用	301		月額賃料（千円）	17,460
公租公課	954		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	189		取得年月日	平成 16年 3月 3日
損害保険料	367		取得価格	3,590
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	26,334		価格時点	平成 15年 11月 1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	81,210		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成 18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成 18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	3,540
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来は、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、後背地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的多岐に富んでいます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の 60 日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。</p> <p>2 西側隣地より塀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（1DK：22戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,365		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	24,105		賃貸戸数	30
その他収入	260		賃貸可能面積（m ² ）	1,104.50
(B) 賃貸事業費用 小計	12,631		賃貸面積（m ² ）	992.93
管理業務等委託費用	2,903		月額賃料（千円）	4,093
公租公課	168		敷金等（千円）	8,192
水道光熱費	310		価格等（単位：百万円）	
修繕費	199		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	69		取得価格	760
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,722		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,657		鑑定評価額	760
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,734		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	89.9%		期末評価額	788
地域特性 / 物件特性				
本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。				
特記事項				
信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で、将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。				

C-3 パシフィックリビュー自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1K：11戸、1LDK：4戸、2DK：1戸、2LDK：12戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	36,951		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	35,781		賃貸戸数	27
その他収入	1,170		賃貸可能面積（㎡）	1,435.93
(B)賃貸事業費用 小計	11,537		賃貸面積（㎡）	1,396.48
管理業務等委託費用	3,381		月額賃料（千円）	5,714
公租公課	330		敷金等（千円）	9,450
水道光熱費	471		価格等（単位：百万円）	
修繕費	183		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	118		取得価格	1,080
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,283		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	169		鑑定評価額	1,080
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,414		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.3%		期末評価額	1,200
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩10分圏内に位置する主として子供のいない共働き夫婦向けの地上10階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
なし				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1R:10戸、1R+S:9戸、1K:9戸、1LDK+S:9戸、2LDK:2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,794		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	36,909		賃貸戸数	36
その他収入	1,884		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	13,559		賃貸面積（㎡）	1,521.02
管理業務等委託費用	4,149		月額賃料（千円）	5,853
公租公課	278		敷金等（千円）	11,712
水道光熱費	350		価格等（単位：百万円）	
修繕費	75		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	104		取得価格	1,110
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,479		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	521		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,234		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	93.7%		期末評価額	1,140
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

C-6 ZESTY 池上 A 棟・B 棟

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6 - 1号 (A棟)、8番6 - 2号 (B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (A棟)、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (B棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸 (1K : 6戸、2LDK : 13戸)		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 12月 1日 (182日) 至:平成18年 5月31日		(平成 18 年 5 月 31 日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	14,667	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	13,928	賃貸可能戸数	19	
その他収入	738	賃貸戸数	18	
(B)賃貸事業費用 小計	5,749	賃貸可能面積 (㎡)	764.84	
管理業務等委託費用	1,806	賃貸面積 (㎡)	739.70	
公租公課	230	月額賃料 (千円)	2,387	
水道光熱費	83	敷金等 (千円)	4,610	
修繕費	20	価格等 (単位: 百万円)		
損害保険料	50	取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日	
信託報酬	600	取得価格	381	
減価償却費	2,574	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
その他賃貸事業費用	384	価格時点	平成 15 年 10 月 1 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,917	鑑定評価額	381	
稼働率 (平成 18 年 5 月 31 日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	94.7%	調査の基準となる時点	平成 18 年 5 月 31 日	
稼働率 (面積ベース)	96.7%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	414	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩 10 分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年塀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。 2 信託不動産の西側隣地の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-8 パシフィックレビュー八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1K：1戸、2K：5戸、2DK：28戸、事務所：6戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成 18 年 5 月 31 日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	28,435	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	27,769	賃貸可能戸数	40	
その他収入	666	賃貸戸数	33	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,545	賃貸可能面積（㎡）	2,106.67	
管理業務等委託費用	4,659	賃貸面積（㎡）	1,691.56	
公租公課	2,528	月額賃料（千円）	4,332	
水道光熱費	1,006	敷金等（千円）	11,124	
修繕費	682	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	115	取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日	
信託報酬	600	取得価格	700	
減価償却費	7,473	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	479	価格時点	平成 15 年 11 月 1 日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,889	鑑定評価額	700	
稼働率（平成 18 年 5 月 31 日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	82.5%	調査の基準となる時点	平成 18 年 5 月 31 日	
稼働率（面積ベース）	80.3%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	705	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗（事務所）付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩5分圏内に位置する、1～3階までを店舗・事務所、4階以上を賃貸住宅としている地上9階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは2DKを基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較して相応です。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産南側道路（国道 20 号線）は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員 22m にて、計画決定が昭和 36 年 10 月 5 日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）、地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p>				

C-9 グランドハイツ日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町19番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,477.64㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数124戸（2LDK:13戸、3LDK:110戸、事務所:1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	73,188	賃貸可能戸数	124	
貸室賃料・共益費	68,185	賃貸戸数	117	
その他収入	5,002	賃貸可能面積（㎡）	7,598.40	
(B) 賃貸事業費用 小計	33,551	賃貸面積（㎡）	7,185.75	
管理業務等委託費用	5,727	月額賃料（千円）	10,417	
公租公課	8,248	敷金等（千円）	26,464	
水道光熱費	2,561	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,641	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	639	取得価格	1,230	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	13,768	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	364	鑑定評価額	1,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,636	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.4%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	94.6%	期末評価額	1,550	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近は分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅周辺も過去は都市公団等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件であっても稼働状況は良好です。本物件は名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建のファミリー向けの賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

C-10 パシフィックレジデンス向陽町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目5番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1K:15戸、1LDK:25戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,375		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	22,987		賃貸戸数	39
その他収入	1,388		賃貸可能面積（㎡）	1,816.00
(B) 賃貸事業費用 小計	11,370		賃貸面積（㎡）	1,768.80
管理業務等委託費用	4,056		月額賃料（千円）	3,545
公租公課	2,136		敷金等（千円）	9,840
水道光熱費	582		価格等（単位：百万円）	
修繕費	716		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	131		取得価格	454
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,484		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	662		鑑定評価額	462
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,005		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	97.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.4%		期末評価額	605
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。				
特記事項				
信託土地の南側隣接地（地番10番5）の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地（地番10番3）のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。				

C-11 パシフィックレビュー永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,272.70m ²	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数23戸（1K：20戸、1LDK：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	32,694	賃貸可能戸数	23	
貸室賃料・共益費	30,675	賃貸戸数	18	
その他収入	2,019	賃貸可能面積（m ² ）	1,056.09	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,196	賃貸面積（m ² ）	854.11	
管理業務等委託費用	3,193	月額賃料（千円）	4,583	
公租公課	792	敷金等（千円）	2,600	
水道光熱費	282	価格等（単位：百万円）		
修繕費	153	取得年月日	平成16年6月24日	
損害保険料	76	取得価格	1,000	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	3,588	価格時点	平成16年4月1日	
その他賃貸事業費用	1,111	鑑定評価額	1,010	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,498	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	78.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	80.9%	期末評価額	1,070	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都内中心部に位置しているものの、公共関連の中核機関が建ち並んでいることから希少性の高い閑静な地域であり、居住環境も良好です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅からいずれも徒歩5分圏内に位置しており、麹町地区及び赤坂地区のビジネス街へ徒歩通勤可能であり利便性に優れております。				
特記事項				
なし				

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	75,574		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	75,050		賃貸戸数	63
その他収入	524		賃貸可能面積（㎡）	3,039.14
(B) 賃貸事業費用 小計	23,676		賃貸面積（㎡）	2,938.98
管理業務等委託費用	5,505		月額賃料（千円）	12,182
公租公課	-		敷金等（千円）	24,245
水道光熱費	921		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,062		取得年月日	平成17年2月25日
損害保険料	190		取得価格	2,330
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,101		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	2,895		鑑定評価額	2,260
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,898		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	96.7%		期末評価額	2,370
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数 65 戸からなる地下 1 階付地上 14 階建の賃貸マンションであり、JR 中央線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、平成 16 年 2 月に本物件近接地域南側の再開発事業区域（東京都千代田区西神田 3 丁目北部地区）に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、昨今の地価下落に伴う都心回帰と相俟って、周辺ではオフィスビルより相対的に需要が見通し易いマンション建設が多く見受けられ、徐々に共同住宅地域へと移行していくものと思われます。</p>				
特記事項				
なし				

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	120,744	賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	113,864	賃貸戸数	65	
その他収入	6,880	賃貸可能面積（㎡）	3,485.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	36,450	賃貸面積（㎡）	3,327.35	
管理業務等委託費用	9,959	月額賃料（千円）	18,420	
公租公課	672	敷金等（千円）	42,119	
水道光熱費	943	価格等（単位：百万円）		
修繕費	779	取得年月日	平成16年9月30日	
損害保険料	391	取得価格	3,900	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	20,401	価格時点	平成16年6月7日	
その他賃貸事業費用	3,302	鑑定評価額	3,760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	84,294	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	95.6%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	95.5%	期末評価額	4,080	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されています。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路（出入口）設置のため地上権が設定されています。				

C-14 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1K：8戸、1DK：15戸、1LDK：9戸、2LDK：4戸、3LDK：1戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	43,092		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	40,664		賃貸戸数	35
その他収入	2,427		賃貸可能面積（㎡）	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	14,630		賃貸面積（㎡）	1,296.52
管理業務等委託費用	5,343		月額賃料（千円）	6,856
公租公課	868		敷金等（千円）	13,192
水道光熱費	483		価格等（単位：百万円）	
修繕費	99		取得年月日	平成16年6月30日
損害保険料	102		取得価格	1,300
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,208		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	525		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,461		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.6%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率（面積ベース）	95.9%		期末評価額	1,410
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分圏内に位置しており、周辺地域が寮や社宅、中層の賃貸住宅が建ち並ぶ地域であることから、居住環境も比較的良好です。また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われます。本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。</p> <p>2 本件土地北西側隣地の万年堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p> <p>3 本件土地南東側隣地のコンクリート堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート堀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。</p>				

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸（1R：10戸、1K：50戸、1LDK：28戸、1LDK+N：6戸、2LDK：14戸、3LDK：13戸、4LDK：2戸、店舗：2戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	239,022	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	233,836	賃貸可能戸数	125	
その他収入	5,186	賃貸戸数	113	
(B)賃貸事業費用 小計	64,615	賃貸可能面積（㎡）	7,078.64	
管理業務等委託費用	19,233	賃貸面積（㎡）	6,596.95	
公租公課	2,906	月額賃料（千円）	35,882	
水道光熱費	2,669	敷金等（千円）	105,212	
修繕費	123	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	542	取得年月日	平成16年12月2日	
信託報酬	750	取得価格	7,920	
減価償却費	35,500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	2,889	価格時点	平成16年9月15日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	174,406	鑑定評価額	7,990	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	90.4%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	93.2%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
		期末評価額	8,140	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び少人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も2.6m(最上階は3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道（現況幅員3.37～3.65m）となっており、約0.2mセッパックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分（セッパック部分）は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への上地は、所有者の判断で行なうこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導に基づき決定されます。</p>				

C-16 パシフィックレジデンス天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（1LDK：3戸、2LDK：53戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	43,005	賃貸可能戸数	56	
貸室賃料・共益費	36,235	賃貸戸数	50	
その他収入	6,769	賃貸可能面積（㎡）	3,179.96	
(B)賃貸事業費用 小計	23,501	賃貸面積（㎡）	2,838.63	
管理業務等委託費用	4,166	月額賃料（千円）	6,188	
公租公課	2,665	敷金等（千円）	2,532	
水道光熱費	1,331	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,374	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	261	取得価格	1,200	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	11,291	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	1,910	鑑定評価額	1,230	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,504	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	89.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	89.3%	期末評価額	1,230	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅・福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅及び「渡辺通」駅から徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

C-17 パシフィックレビュー博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1DK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,649	賃貸可能戸数	39	
貸室賃料・共益費	16,533	賃貸戸数	34	
その他収入	1,116	賃貸可能面積（㎡）	1,606.29	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,353	賃貸面積（㎡）	1,399.71	
管理業務等委託費用	1,384	月額賃料（千円）	2,474	
公租公課	1,438	敷金等（千円）	2,196	
水道光熱費	354	価格等（単位：百万円）		
修繕費	644	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	130	取得価格	420	
信託報酬	450	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,460	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	489	鑑定評価額	424	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,296	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	87.2%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	87.1%	期末評価額	428	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、共同住宅、事務所ビル、営業所が混在する住商混在地域です。本物件は JR 鹿児島本線、福岡市営地下鉄「博多」駅まで約 1.5km に位置し、西鉄バス「山王公園」停留所から徒歩約 1 分に位置する主として単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。				
特記事項				
なし				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（1K：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証（店舗部分はパス・スルー）
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,952	テナント総数	1	
賃室賃料・共益費	17,952	賃貸可能戸数	25	
その他収入	-	賃貸戸数	25	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,864	賃貸可能面積（㎡）	848.24	
管理業務等委託費用	479	賃貸面積（㎡）	848.24	
公租公課	216	月額賃料（千円）	2,992	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	4,500	
修繕費	34	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	56	取得年月日	平成16年12月3日	
信託報酬	1,300	取得価格	572	
減価償却費	4,483	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	295	価格時点	平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,087	鑑定評価額	572	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	592	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心への近接性を生かした住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩圏に位置し、単身者及び少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、店舗1戸付きの総戸数25戸から成る地上7階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、貸室の規模は標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p>				

C-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸（1R：14戸、1LDK：19戸、2LDK：9戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,429		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	64,933		賃貸戸数	40
その他収入	496		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	23,217		賃貸面積（㎡）	1,985.78
管理業務等委託費用	5,062		月額賃料（千円）	10,310
公租公課	406		敷金等（千円）	21,805
水道光熱費	1,214		価格等（単位：百万円）	
修繕費	55		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	192		取得価格	2,180
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,198		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,586		鑑定評価額	2,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,211		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.2%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	96.1%		期末評価額	2,310
地域特性 / 物件特性				
当該地域は渋谷区の南部に位置しており、都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い代官山、広尾、恵比寿等の人気エリアに属しています。本物件は、その中でも近年特に住宅地として、また商業地としても人気の高いブランドイメージを有する代官山エリアに位置しており、東急東横線「代官山」駅から10分圏内に所在する地下1階地上8階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1 本物件南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。				
2 信託土地東側道路は、都市計画道路補助18号線（幅員15m）として計画決定（昭和21年4月25日戦復告第15号）されています。				

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数85戸（1R:8戸、1K:33戸、1DK:22戸、2LDK:22戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	79,072	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	78,846	賃貸可能戸数	85	
その他収入	225	賃貸戸数	77	
(B)賃貸事業費用 小計	21,794	賃貸可能面積（㎡）	3,003.34	
管理業務等委託費用	5,167	賃貸面積（㎡）	2,683.81	
公租公課	1,312	月額賃料（千円）	11,917	
水道光熱費	911	敷金等（千円）	26,297	
修繕費	146	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	257	取得年月日	平成16年12月3日	
信託報酬	500	取得価格	2,580	
減価償却費	12,853	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	646	価格時点	平成16年7月31日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	57,277	鑑定評価額	2,580	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	90.6%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	89.4%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
		期末評価額	2,700	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっておりますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR 総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩 10 分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上 14 階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。				
特記事項				
なし				

C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（2DK：41戸、2LDK：7戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	51,104		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	48,165		賃貸戸数	48
その他収入	2,938		賃貸可能面積（㎡）	2,214.73
(B)賃貸事業費用 小計	12,122		賃貸面積（㎡）	2,214.73
管理業務等委託費用	4,984		月額賃料（千円）	7,500
公租公課	1,121		敷金等（千円）	14,880
水道光熱費	436		価格等（単位：百万円）	
修繕費	204		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	128		取得価格	1,445
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,648		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,450
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,981		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,560
地域特性 / 物件特性				
<p>パシフィックレジデンス吉祥寺は、JR 中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅より徒歩 10 分圏内に位置する総戸数 48 戸、地上 3 階建の低層賃貸マンションです。最寄の「吉祥寺」駅から JR 中央快速線にて「新宿」駅まで約 14 分、「東京」駅へも 30 分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。 2 信託不動産の境界塀が隣地に越境しておりますが、隣地所有者、隣地賃借人との間で覚書を締結しております。 3 信託不動産西側隣地の物置の軒先が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 4 信託不動産南側隣地の物置の軒樋が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 5 信託不動産西側の位置指定道路に門柱に設置の照明灯が越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。</p>				

C-22 パシフィックレジデンス文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・自動車車庫・自転車駐輪場
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数45戸（1K：2戸、1K+N：1戸、1DK：12戸、1LDK：13戸、1LDK+S：3戸、2LDK：10戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	46,174	賃貸可能戸数	45	
貸室賃料・共益費	44,236	賃貸戸数	41	
その他収入	1,938	賃貸可能面積（㎡）	2,117.47	
(B)賃貸事業費用 小計	17,748	賃貸面積（㎡）	1,936.11	
管理業務等委託費用	5,296	月額賃料（千円）	7,619	
公租公課	-	敷金等（千円）	16,729	
水道光熱費	385	価格等（単位：百万円）		
修繕費	150	取得年月日	平成17年5月18日	
損害保険料	89	取得価格	1,557	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	7,874	価格時点	平成17年2月1日	
その他賃貸事業費用	3,952	鑑定評価額	1,540	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,425	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	91.1%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	91.4%	期末評価額	1,590	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、総戸数45戸からなる地上13階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われま				
特記事項				
本物件東南側道路は、都市計画道路（都道437号線（幹線環状道路4号）・幅員25m）として計画決定されています。				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡	容積率 / 建ぺい率	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数87戸（1K+S：7戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、1LDK+S：11戸、2DK：3戸、2LDK：26戸、2LDK+N：1戸、2LDK+S：3戸、3LDK：11戸、3LDK+N：1戸、4LDK：1戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	124,182		賃貸可能戸数	87
貸室賃料・共益費	120,236		賃貸戸数	83
その他収入	3,945		賃貸可能面積（㎡）	4,772.69
(B) 賃貸事業費用 小計	39,843		賃貸面積（㎡）	4,515.91
管理業務等委託費用	13,226		月額賃料（千円）	19,487
公租公課	-		敷金等（千円）	51,148
水道光熱費	709		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,088		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	227		取得価格	4,710
信託報酬	750		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	19,683		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	3,159		鑑定評価額	4,570
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	84,339		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	94.6%		期末評価額	4,480
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する総戸数87戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発中の「東京ミッドタウンプロジェクト」が平成19年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその後背地としてよい影響を受けるものと思われます。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされています。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p>				

C-24 パシフィックレジデンス高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	面積	691.20㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：29戸、2LDK：2戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,545		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	39,908		賃貸戸数	28
その他収入	1,637		賃貸可能面積（㎡）	1,919.37
(B) 賃貸事業費用 小計	20,646		賃貸面積（㎡）	1,733.31
管理業務等委託費用	5,561		月額賃料（千円）	6,853
公租公課	-		敷金等（千円）	12,872
水道光熱費	1,020		価格等（単位：百万円）	
修繕費	902		取得年月日	平成17年3月30日
損害保険料	107		取得価格	1,550
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,289		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	3,765		鑑定評価額	1,560
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,898		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	90.3%		期末評価額	1,600
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、総戸数31戸からなる地下2階地上8階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われまます。				
特記事項				
1 本件土地の南東側部分は約30㎡セットバックしておりますが、分筆は未了です。				
2 本件土地の北東側から南側にかけて、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社（NTT東日本）の電柱が3本設置されておりますが、合意書等は締結されておられません。				

C-26 ストーリア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	3,838.02m ²	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1R：9戸、1K：30戸、1DK：13戸、1LDK：3戸、2LDK：22戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	87,241		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	83,743		賃貸戸数	70
その他収入	3,498		賃貸可能面積（m ² ）	2,847.19
(B)賃貸事業費用 小計	30,879		賃貸面積（m ² ）	2,594.62
管理業務等委託費用	8,232		月額賃料（千円）	12,995
公租公課	-		敷金等（千円）	16,537
水道光熱費	1,300		価格等（単位：百万円）	
修繕費	329		取得年月日	平成17年4月26日
損害保険料	136		取得価格	3,311
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	20,860		価格時点	平成17年3月20日
その他賃貸事業費用	20		鑑定評価額	3,310
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	56,361		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	89.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	91.1%		期末評価額	3,310
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数78戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩1分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本物件の店舗の看板が空中にて国道246号線に越境しております。 2 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。</p>				

C-27 パシフィックレビュー長者丸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目6番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,826.45㎡(注)	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,720.52㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数71戸(1R:11戸、1K:1戸、1DK:12戸、1LDK:45戸、2LDK:2戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年12月1日(182日) 至:平成18年5月31日		(平成18年5月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	71,330	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	67,965	賃貸可能戸数	71	
その他収入	3,364	賃貸戸数	53	
(B)賃貸事業費用 小計	30,377	賃貸可能面積(㎡)	2,889.43	
管理業務等委託費用	8,765	賃貸面積(㎡)	2,142.44	
公租公課	-	月額賃料(千円)	10,767	
水道光熱費	715	敷金等(千円)	2,856	
修繕費	702	価格等 (単位:百万円)		
損害保険料	107	取得年月日	平成17年8月12日	
信託報酬	750	取得価格	3,338	
減価償却費	14,933	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	4,403	価格時点	平成17年7月1日	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	40,952	鑑定評価額	3,358	
稼働率 (平成18年5月31日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率(戸数ベース)	74.6%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率(面積ベース)	74.1%	調査会社	ケイアイ不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	3,360	
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線「目黒」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数71戸からなる地下2階付地上3階建の賃貸マンションです。本物件の位置する地域は、共同住宅・一般住宅地が建ち並ぶ準優良住宅地域に位置しており、また、恵比寿ガーデンプレイスといった商業施設にも徒歩圏内である等、居住の快適性及び利便性の程度も良好と思われます。本物件は、周辺環境の快適性を重視するシングル層やDINKS層の需要が見込まれます。				
特記事項				
1 北西側隣地(270番38)との境界線上の北西側道路寄りにある塀については、信託不動産の新築時に隣地マンション在住の住民を含む近隣との協議により設けられたものであり、保守・管理上の負担は、信託不動産管理者側にあります。				
2 北西側隣地(270番38)との境界上に、隣地マンションのブロック塀がありますが、かかる越境に関する書面は締結されていません。				
3 北側隣地(270番56)との境界付近に帰属不明のコンクリート塀の基礎(土留)が放置されています。				
4 北西側隣地(261番3)より信託不動産北西側路地状部分に対して、空調室外機の架台の一部及び電柱支線が越境している可能性があります。				

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

C-28 レアール南青山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区南青山四丁目5番19号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	388.59㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	786.37㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数13戸（1K：3戸、1K+S：1戸、1DK：3戸、1LDK：4戸、1LDK+N：1戸、4LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	14,569	賃貸可能戸数	13	
貸室賃料・共益費	14,569	賃貸戸数	8	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	782.33	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,616	賃貸面積（㎡）	539.19	
管理業務等委託費用	2,933	月額賃料（千円）	3,192	
公租公課	-	敷金等（千円）	10,142	
水道光熱費	218	価格等（単位：百万円）		
修繕費	4	取得年月日	平成17年9月29日	
損害保険料	32	取得価格	1,030	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,205	価格時点	平成17年8月15日	
その他賃貸事業費用	2,222	鑑定評価額	1,030	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,952	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	61.5%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	68.9%	期末評価額	1,000	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩10分圏内の高級感漂う閑静な邸宅街に位置する地下1階付地上4階建の賃貸マンションです。本物件が存する青山エリアは、ブランドイメージの高いエリアであり、繁華性が高く、全国的に広い商圏を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、居住の快適性、利便性に優れています。また、本物件の建物設備仕様は、周辺の類似物件と比較しても、同位以上の品質を有しており、建物デザイン等も良好であることから、女性を含む単身者やDIINKSを対象として需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	383.14㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,417.72㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1LDK：37戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	29,518	賃貸可能戸数	38	
貸室賃料・共益費	28,909	賃貸戸数	31	
その他収入	609	賃貸可能面積（㎡）	1,930.70	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,522	賃貸面積（㎡）	1,611.18	
管理業務等委託費用	2,316	月額賃料（千円）	4,302	
公租公課	660	敷金等（千円）	2,781	
水道光熱費	416	価格等（単位：百万円）		
修繕費	4	取得年月日	平成17年11月1日	
損害保険料	72	取得価格	963	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,817	価格時点	平成17年8月20日	
その他賃貸事業費用	234	鑑定評価額	966	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,996	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	81.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	83.5%	期末評価額	966	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数38戸からなる地上12階建の賃貸マンションです。また、主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」地区へ徒歩圏内にあり、生活利便性は良好です。本物件は、貸室の規模・貸室内の設備において、類似の賃貸マンションと比べて標準以上であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
1 本件建物及び設備の一部は検査済証取得後の工事により設置されています。今後又は一定期間内に諸官庁より指摘があった場合に、売主の責任と負担により適切な状態に是正する旨の覚書を締結しています。				
2 本件建物のバルコニーに設置の避難タラップが稼働しない箇所があり、現在改修工事中です。引渡し後も継続して売主の責任と負担により是正することとなっています。				

C-30 パシフィックレビュー神田東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	343.83m ²	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,031.78m ²	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数64戸（1K：17戸、1DK：27戸、1LDK：14戸、2LDK：6戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,162		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	52,736		賃貸戸数	60
その他収入	425		賃貸可能面積（m ² ）	2,544.25
(B) 賃貸事業費用 小計	14,982		賃貸面積（m ² ）	2,392.91
管理業務等委託費用	2,026		月額賃料（千円）	8,808
公租公課	-		敷金等（千円）	16,718
水道光熱費	380		価格等（単位：百万円）	
修繕費	465		取得年月日	平成17年10月7日
損害保険料	100		取得価格	1,880
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	11,627		価格時点	平成17年8月10日
その他賃貸事業費用	381		鑑定評価額	1,880
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,179		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	93.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	94.1%		期末評価額	1,880
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩4分圏内、JR各線「神田」駅から徒歩6分圏内、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数64戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。商業施設・事務所ビル等が集積する「日本橋」・「秋葉原」地区から徒歩圏内に位置し、また、その他主要ビジネス街へのアクセスも良好です。上記立地条件に加え、主要ビジネス街への交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマンのみならず、良好な居住環境を志向する少人数世帯の需要も見込まれます。				
特記事項				
なし				

C-31 メロディハイム新大阪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	985.49㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積	3,286.30㎡	建築時期	平成6年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（2DK：63戸、2LDK：6戸、事務所：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成 18 年 5 月 31 日現在）		
(A)賃貸事業収入 小計	34,610	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	32,764	賃貸可能戸数	70	
その他収入	1,845	賃貸戸数	56	
(B)賃貸事業費用 小計	16,493	賃貸可能面積（㎡）	2,885.45	
管理業務等委託費用	3,672	賃貸面積（㎡）	2,304.08	
公租公課	1,220	月額賃料（千円）	5,185	
水道光熱費	796	敷金等（千円）	9,626	
修繕費	394	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	107	取得年月日	平成 17 年 11 月 11 日	
信託報酬	-	取得価格	956	
減価償却費	9,693	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	608	価格時点	平成 17 年 9 月 20 日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,117	鑑定評価額	957	
稼働率（平成 18 年 5 月 31 日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	80.0%	調査の基準となる時点	平成 18 年 5 月 31 日	
稼働率（面積ベース）	79.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	957	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層の共同住宅や低層の店舗併用住宅、銀行支店、小規模一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域です。本物件は、JR東海道本線「東淀川」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数70戸からなる地上10階建の賃貸マンションです。上記「東淀川」駅から電車で概ね15分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「梅田・大阪」駅まで移動が可能ことから、大阪都心部への交通利便性は良好です。本物件は、都心への接近性等の立地条件を重視する少人数世帯を中心としたテナント需要を期待することができます。</p>				
特記事項				
<p>1 南東側道路は都市計画道路（事業決定）に該当し、本件土地の一部が当該都市計画道路の区域内に含まれる可能性があります。</p> <p>2 本件土地内に設置されている外灯の一部が西側隣地に越境しています。なお、これらの越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>3 本件土地と隣地との間で未確定の境界があります。</p>				

C-32 メロディハイム松原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	589.56㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	2,426.09㎡	建築時期	平成6年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数53戸（1K：32戸、1LDK：1戸、2DK：10戸、2LDK：6戸、3DK：4戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	24,151	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	21,488	賃貸可能戸数	53	
その他収入	2,662	賃貸戸数	43	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,524	賃貸可能面積（㎡）	1,826.15	
管理業務等委託費用	3,677	賃貸面積（㎡）	1,516.06	
公租公課	772	月額賃料（千円）	3,377	
水道光熱費	763	敷金等（千円）	6,250	
修繕費	527	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	56	取得年月日	平成17年11月11日	
信託報酬	-	取得価格	643	
減価償却費	6,929	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	797	価格時点	平成17年9月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,626	鑑定評価額	643	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	81.1%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	83.0%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	643	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数53戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。中層の事務所ビル、共同住宅と低層の一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅への接近性は良好であり、阪急京都線も利用可能であることから、交通利便性は良好です。また、市の中心部に位置する烏丸通、四条通へは徒歩圏内にあり、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性及び生活利便性も良好です。本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯、並びに周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。				
特記事項				
1 本件建物の一部は事務所として検査済証の交付を受けていますが、1階東部のスペースが住居として使用されています。今後、テナントの入替時に事務所の仕様に戻すことにより、適切な状態に是正する予定です。				
2 検査済証取得後の工事で設置された屋外階段の目隠しパネルは耐火性能上の問題がある可能性があります。				
3 東側隣地（177番2）から本件土地上に、ブロック塀の一部、鳥居の一部、外灯の一部、外灯柱にかかる電気配線の一部が越境しています。また、本件土地から東側隣地（177番2）上にブロック塀の一部が越境しています。なお、これらの越境に関し、覚書等は締結していません。				
4 西側隣地（175番7）から、本件土地上にブロック塀の一部、袖看板の一部が越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。				

C-33 パシフィックレビュー入谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都台東区下谷一丁目13番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	311.47m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,984.18m ²	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数49戸（1DK：27戸、1LDK：14戸、2LDK：8戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 3月 27日（66日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年 5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,310		賃貸可能戸数	49
貸室賃料・共益費	11,911		賃貸戸数	40
その他収入	4,399		賃貸可能面積（m ² ）	1,826.54
(B) 賃貸事業費用 小計	5,998		賃貸面積（m ² ）	1,488.53
管理業務等委託費用	773		月額賃料（千円）	4,969
公租公課	-		敷金等（千円）	5,838
水道光熱費	17		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	33		取得価格	1,190
信託報酬	271		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,874		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	27		鑑定評価額	1,190
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,312		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	81.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	81.5%		期末評価額	1,190
地域特性 / 物件特性				
<p>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。店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並び商業地域に存します。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、最寄り駅への接近性及び都心部への交通アクセス・接近性にも恵まれることから、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。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ます。</p>				
特記事項				
北側隣地上建物所有者は北側隣地（12番62、12番63、12番64）上の室外機点検の際は事前承諾を得た上で信託土地を通行できることを許可していますが、覚書等は締結していません。				

C-34 パシフィックレジデンス東麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区東麻布一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	284.52㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,902.33㎡	建築時期	平成18年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：20戸、1LDK+S：11戸）		
PM業務受託者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成18年 5月 26日（6日） 至：平成18年 5月 31日		（平成18年 5月 31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	-
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,582.54
(B) 賃貸事業費用 小計	1,287		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	43		月額賃料（千円）	-
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成18年 5月 26日
損害保険料	8		取得価格	1,570
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,235		価格時点	平成18年 3月 1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,570
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,287		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年 5月 31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年 5月 31日
稼働率（戸数ベース）	0.00%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	0.00%		期末評価額	1,570
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩5分圏内に位置しており、都心部の主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好であり、周辺には東麻布商店街をはじめスーパー等の日用品等販売店舗が充実しており、生活利便性も良好です。また、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準的な水準にあることから、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者及び子供のいない共働き夫婦等の需要が見込まれ、その競争力も比較的高いものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>本件不動産と西側隣接地（地番：東麻布二丁目 43 番 登記名義人：東京都港区）との境界において、港区所有の擁壁の一部が本件不動産に越境しております。当該越境物について、将来隣接地地上建物の建て直し等を行う際に当該越境物を撤去し新たな擁壁を設置すること等を定めた合意書の締結を港区と協議中です。</p>				

F-1 パシフィックレジデンス桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（1R：10戸、1K：3戸、1LDK：12戸、1LDK+S：14戸、2LDK：25戸、3LDK：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	118,891		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	117,938		賃貸戸数	60
その他収入	953		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	32,680		賃貸面積（㎡）	3,771.88
管理業務等委託費用	7,290		月額賃料（千円）	17,884
公租公課	786		敷金等（千円）	43,551
水道光熱費	1,100		価格等（単位：百万円）	
修繕費	743		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	259		取得価格	3,960
信託報酬	1,550		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,078		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,872		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	86,210		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	92.5%		期末評価額	4,310
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者・SOHOからファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上12階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。</p>				

F-2 パシフィックレジデンス目白御留山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,143.86㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：3戸、3LDK：14戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	37,411	賃貸可能戸数	19	
貸室賃料・共益費	35,542	賃貸戸数	19	
その他収入	1,869	賃貸可能面積（㎡）	1,679.94	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,347	賃貸面積（㎡）	1,679.94	
管理業務等委託費用	4,385	月額賃料（千円）	5,964	
公租公課	534	敷金等（千円）	14,322	
水道光熱費	589	価格等（単位：百万円）		
修繕費	137	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	115	取得価格	1,100	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,478	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	506	鑑定評価額	1,100	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,064	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	1,150	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90㎡と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地と北側隣地との境界付近に帰属不明の擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>				

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（1DK:9戸、2LDK:14戸、3LDK:13戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	43,335	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	41,527	賃貸戸数	35	
その他収入	1,808	賃貸可能面積（㎡）	2,119.34	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,326	賃貸面積（㎡）	2,053.02	
管理業務等委託費用	6,117	月額賃料（千円）	7,862	
公租公課	242	敷金等（千円）	13,845	
水道光熱費	380	価格等（単位：百万円）		
修繕費	118	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	122	取得価格	1,420	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,181	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	4,564	鑑定評価額	1,420	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,009	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	97.2%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	96.9%	期末評価額	1,480	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
北西側私道部分に西側隣接地所在建物に付属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。				

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,552.86㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、2LDK+S：3戸、3LDK：13戸）		
PM業務受託者	住商建物株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	住商建物株式会社	サブリース種別	賃料保証	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	29,360	賃貸可能戸数	38	
賃室賃料・共益費	29,360	賃貸戸数	38	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,998.24	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,745	賃貸面積（㎡）	1,998.24	
管理業務等委託費用	-	月額賃料（千円）	4,893	
公租公課	1,888	敷金等（千円）	10,000	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	232	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	179	取得価格	982	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,845	価格時点	平成15年10月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	982	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,615	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	1,040	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。また、「国士舘大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩5分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。				
特記事項				
なし				

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	545.90㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・店舗・事務所・駐車場
	延床面積	3,018.27㎡	建築時期	平成1年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：1戸、2LDK：13戸、3LDK：13戸、事務所：4戸）		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	46,424	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	42,952	賃貸可能戸数	31	
その他収入	3,472	賃貸戸数	30	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,989	賃貸可能面積（㎡）	2,471.84	
管理業務等委託費用	5,846	賃貸面積（㎡）	2,393.49	
公租公課	2,294	月額賃料（千円）	6,573	
水道光熱費	1,533	敷金等（千円）	19,024	
修繕費	1,469	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	166	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	600	取得価格	1,117	
減価償却費	6,031	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	47	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,435	鑑定評価額	1,120	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	96.8%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	96.8%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	1,220	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。本物件は、JR 山手線「大塚」駅・東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩5分圏内に位置し、3階以上が住居であるファミリータイプの店舗付賃貸マンションです。交通利便性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。				
特記事項				
1 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。				
2 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

F-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	千葉県柏市明原二丁目9番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	2,433.10㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,725.19㎡	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（2LDK+S：28戸、3LDK：16戸、3LDK+S：1戸、4LDK：7戸、5LDK：4戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	44,964		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	44,555		賃貸戸数	56
その他収入	409		賃貸可能面積（㎡）	4,428.37
(B) 賃貸事業費用 小計	23,264		賃貸面積（㎡）	4,428.37
管理業務等委託費用	6,828		月額賃料（千円）	7,567
公租公課	4,460		敷金等（千円）	19,181
水道光熱費	458		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,240		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	283		取得価格	840
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,071		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,322		鑑定評価額	843
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,700		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	981
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、戸建住宅・マンション・アパート等の混在する住宅地域です。本物件は、JR常磐線・東武野田線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通利便性に比較的优势、また住環境も比較的良好です。				
特記事項				
信託不動産の雨水排水のための排水溝・配水管が隣接地を通過しており越境していますが、当該配水管の設置を目的として、隣接地を承役地、信託土地を要役地とする地役権が設定されています。				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市天白区平針三丁目801番地の1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準住居地域
	面積	1,327.61㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・倉庫
	延床面積	2,442.52㎡	建築時期	平成7年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（2LDK+S：15戸、3LDK：17戸、店舗：4戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	25,321	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	23,254	賃貸戸数	31	
その他収入	2,067	賃貸可能面積（㎡）	2,268.92	
(B)賃貸事業費用 小計	12,529	賃貸面積（㎡）	1,954.12	
管理業務等委託費用	1,786	月額賃料（千円）	3,296	
公租公課	2,323	敷金等（千円）	12,018	
水道光熱費	1,072	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,036	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	127	取得価格	554	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,510	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	71	鑑定評価額	554	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,791	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	86.1%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	86.1%	期末評価額	579	
地域特性/物件特性				
当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する、地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。				
特記事項				
信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。				

F-10 パシフィックレジデンス目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1K：57戸、1LDK：9戸、2LDK：72戸、2LDK+S：1戸、3LDK：20戸、店舗：3戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	245,040		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	227,853		賃貸戸数	156
その他収入	17,187		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B)賃貸事業費用 小計	109,581		賃貸面積（㎡）	12,690.16
管理業務等委託費用	19,524		月額賃料（千円）	36,767
公租公課	15,886		敷金等（千円）	119,272
水道光熱費	14,540		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,080		取得年月日	平成16年8月30日
損害保険料	852		取得価格	7,350
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	51,217		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	3,881		鑑定評価額	7,280
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	135,458		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.3%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率（面積ベース）	97.1%		期末評価額	7,270
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件の存する「目白」エリアは、画地規模の大きな戸建住宅や中高層のマンションが多く見受けられ、都内でも有数の高級住宅地として有名です。また、付近には、学習院大学や川村学園等が存在し、文教地区としても、旧来から有名なエリアです。本物件は、幹線道路（明治通り）及び都電荒川線軌道敷に面した物件であり、JR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅からの接近性に若干劣るものの、明治通りへの接続性は良好であり、都電荒川線「学習院下」駅にも近接するため、交通利便性は比較的優れているものと思われます。さらに、平成19年には、本物件の付近に東京メトロ13号線「雑司ヶ谷」駅が開設されるため、利便性が大きく向上する予定です。これら「目白」エリアの選考性と交通利便性の将来動向を勘案すると、比較的富裕層に属する都心通勤者・ファミリー等を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の土地の南西角付近の境界が確定されていません。 2 西側区道（通称明治通り）が、都市計画決定されており、信託不動産の西側境界線から約3mの範囲の土地が都市計画道路拡幅予定部分となっています。 3 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境していません。</p>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（1K：1戸、1LDK：4戸、2LDK：28戸、3DK：93戸、3LDK：28戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	170,829	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	166,453	賃貸可能戸数	154	
その他収入	4,375	賃貸戸数	148	
(B) 賃貸事業費用 小計	73,596	賃貸可能面積（㎡）	8,508.36	
管理業務等委託費用	14,536	賃貸面積（㎡）	8,183.61	
公租公課	11,256	月額賃料（千円）	25,902	
水道光熱費	1,558	敷金等（千円）	45,092	
修繕費	3,112	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	894	取得年月日	平成16年12月3日	
信託報酬	500	取得価格	4,900	
減価償却費	38,612	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	3,126	価格時点	平成16年8月10日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	97,232	鑑定評価額	4,900	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	96.1%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	96.2%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
		期末評価額	5,010	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				
特記事項				
1 信託不動産は港湾法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。 2 信託不動産は海岸法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「海岸保全区域」に指定され、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為に当たり、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。 3 東京都所有の下水道公共樹が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済です。 4 信託不動産南側隣接地所有のブロック塀基礎部の一部が、敷地内に越境しています。本越境に関しては、実測図に基づき越境物の存在を確認し、再築造する場合には敷地内に収める旨、隣接地所有者との間で覚書を締結済です。 5 信託不動産東側擁壁の北側隣接地境界点付近の法面下端部が、東京都有地に越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。				

F-12 パシフィックレジデンス白壁東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
	面積	1,475.70㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,863.16㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（2LDK+S：2戸、3LDK：20戸、4LDK：11戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	34,943	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	31,435	賃貸戸数	30	
その他収入	3,508	賃貸可能面積（㎡）	2,709.97	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,324	賃貸面積（㎡）	2,458.75	
管理業務等委託費用	4,499	月額賃料（千円）	5,359	
公租公課	980	敷金等（千円）	11,298	
水道光熱費	401	価格等（単位：百万円）		
修繕費	116	取得年月日	平成17年8月5日	
損害保険料	101	取得価格	1,070	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,435	価格時点	平成17年6月20日	
その他賃貸事業費用	1,790	鑑定評価額	1,070	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,618	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	90.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	90.7%	期末評価額	1,070	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、名鉄瀬戸線「尼ヶ坂」駅から徒歩8分圏内に位置し、自家用車はもちろんのこと、路線バスでも概ね10分程度にて名古屋市の中心部である「栄」等まで移動が可能なことから、名古屋都心部への接近性は良好です。周辺地域には、幹線道路沿道を中心に各種の小売店舗・飲食店等が存するほか、高等学校等の文教施設も見受けられます。本物件は、平成17年5月竣工の家族世帯向け新築物件であり、外装、内装、設備等、建物の全体的な品質も周辺の類似の賃貸マンションと比較して優位性を有していることから、良好な居住環境を要求しつつも、都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯を対象に、需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地内には、売主取得以前の既存建物の建物杭等が埋設されています。当該地中障害埋設物のうち、本物件建物建設に影響のない部分については残置しています。</p> <p>2 本件土地内には、本件建設過程において設置した仮設材等（山留用H鋼、クレーン基礎等）の一部が竣工後においても本件建物に影響のない範囲で残置されています。</p>				

F-13 パシフィックレジデンス堺東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府堺市堺区中安井町三丁4番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	620.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,578.88㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数50戸（2LDK：11戸、3LDK：37戸、4LDK：2戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	34,549		賃貸可能戸数	50
貸室賃料・共益費	19,471		賃貸戸数	42
その他収入	15,078		賃貸可能面積（㎡）	3,246.81
(B)賃貸事業費用 小計	23,605		賃貸面積（㎡）	2,738.09
管理業務等委託費用	6,280		月額賃料（千円）	5,135
公租公課	914		敷金等（千円）	8,625
水道光熱費	877		価格等（単位：百万円）	
修繕費	68		取得年月日	平成17年10月5日
損害保険料	106		取得価格	890
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,460		価格時点	平成17年8月20日
その他賃貸事業費用	6,897		鑑定評価額	908
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,943		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	84.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	84.3%		期末評価額	908
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、南海高野線「堺東」駅及び南海本線「堺」駅周辺に広がる堺市の中心市街地に位置し、両駅から電車で概ね10分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「なんば」駅まで移動が可能なことから、大阪都心部への接近性は良好です。また、周辺地域には、市役所・市立病院等の公共公益施設が存する等良好な生活利便性を反映し、従来から旺盛な賃貸マンションの需要が見込まれるエリアとなっています。本物件は、平成17年8月竣工の家族世帯向け物件であり、良好な居住環境と都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯等を対象とした需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

F-14 メゾン八千代台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	(共同住宅部分)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,157.31㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、駐車場、倉庫
	延床面積	4,487.42㎡	建築時期	平成1年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸(1LDK+S:5戸、2LDK:28戸、事務所:5戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 12月 1日(182日) 至:平成18年 5月31日		(平成18年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	52,721		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	49,793		賃貸戸数	35
その他収入	2,927		賃貸可能面積(㎡)	3,506.54
(B)賃貸事業費用 小計	25,723		賃貸面積(㎡)	3,163.25
管理業務等委託費用	5,544		月額賃料(千円)	7,950
公租公課	1,660		敷金等(千円)	120,397
水道光熱費	2,929		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	844		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	155		取得価格	1,281
信託報酬	496		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	13,981		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	112		鑑定評価額	1,290
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,997		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成18年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率(戸数ベース)	89.7%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	90.2%		期末評価額	1,290
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、京成本線「八千代台」駅から徒歩4分圏内に位置する事務所5戸、店舗1戸、住宅33戸の総戸数39戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。当該地域は八千代市南部に位置し、最寄り駅から「日本橋」駅までは、京成本線及び都営地下鉄浅草線を利用し45分程度、「京成千葉」駅までは、京成本線及び京成千葉線を利用し30分程度です。本物件は、最寄り駅への接近性は良好であり、東京都心部及び千葉市中心部への通勤圏内であることから、東京都心部、千葉市中心部及び周辺地域の事業所に通勤するビジネスマン世帯等のテナント需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産の一部は事務所として検査済証の交付を受けていますが、1階東側のスペースが店舗として使用されています。今後、テナントの入替時に事務所の仕様に戻すことにより、適切な状態に是正する予定です。</p> <p>2 南側隣地(205番3)から信託不動産上に、排気口の一部が越境しています。当該越境に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>3 信託不動産については、未確定の境界があります。</p>				

F-15 アプレスト葛西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	950.47㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,272.70㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸（2LDK：2戸、3LDK：22戸、4LDK：5戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	30,533		賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	26,723		賃貸戸数	29
その他収入	3,810		賃貸可能面積（㎡）	2,177.89
(B)賃貸事業費用 小計	12,291		賃貸面積（㎡）	2,177.89
管理業務等委託費用	4,387		月額賃料（千円）	4,667
公租公課	-		敷金等（千円）	8,599
水道光熱費	358		価格等（単位：百万円）	
修繕費	341		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	99		取得価格	807
信託報酬	496		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,066		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	542		鑑定評価額	814
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,242		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	814
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩19分、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩20分圏内に位置する総戸数29戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。当該地域は鉄道等の交通機関により都心部へのアクセスは容易であり、最寄り駅である「葛西」駅や「葛西臨海公園」駅までやや距離はあるものの、バス便が整備されており、バス便又は自転車等を利用することにより、両駅の利用が可能です。また、「葛西」駅又は周辺には、スーパー、飲食店等がみられ、付近には公園・緑地等が多く見られる等、生活利便性及び居住環境は良好です。本物件は、居住環境及び都心へ利便性を選好するファミリー層及び少人数世帯等のテナント需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

F-16 パシフィックレジデンス太秦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域
	面積	2,356.44㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 50%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,606.17㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（2LDK：15戸、3LDK：32戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	株式会社長栄		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社長栄		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成 18 年 5 月 31 日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	39,669		テナント総数	1
貸室賃料・共益費	32,693		賃貸可能戸数	48
その他収入	6,975		賃貸戸数	48
(B)賃貸事業費用 小計	14,527		賃貸可能面積（㎡）	3,201.93
管理業務等委託費用	4,515		賃貸面積（㎡）	3,201.93
公租公課	1,547		月額賃料（千円）	5,224
水道光熱費	1,399		敷金等（千円）	17,600
修繕費	115		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	118		取得年月日	平成 17 年 11 月 11 日
信託報酬	-		取得価格	958
減価償却費	6,817		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
その他賃貸事業費用	13		価格時点	平成 17 年 9 月 20 日
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,141		鑑定評価額	863
稼働率（平成 18 年 5 月 31 日現在）			不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査の基準となる時点	平成 18 年 5 月 31 日
稼働率（面積ベース）	100.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
			期末評価額	863
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR山陰本線「太秦」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数48戸からなる地下1階付地上7階建の賃貸マンションです。中低層の店舗付共同住宅、店舗併用住宅、低層店舗が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅である「太秦」駅からJR「京都」駅までは約15分であり、また、本物件の最寄りである「太秦開日町」停留所からは市内中心部へ路線バスが運行されており、都心部への接近性は概ね良好です。本物件は、周辺の観光地・事業所・店舗等に勤務する家族世帯や、良好な居住環境を要求しつつ、都心部への接近性等の利便性も重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本件土地には未確定の境界があります。				

F-17 パシフィックレジデンス泉

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,575.53㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	10,546.49㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数122戸（3LDK:79戸、3SLDK:26戸、4LDK:17戸）		
PM業務受託者	株式会社大京住宅流通		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社大京住宅流通		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月16日（167日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,353	賃貸可能戸数	122	
貸室賃料・共益費	23,879	賃貸戸数	44	
その他収入	11,474	賃貸可能面積（㎡）	9,715.22	
(B) 賃貸事業費用 小計	69,417	賃貸面積（㎡）	3,426.56	
管理業務等委託費用	17,755	月額賃料（千円）	8,985	
公租公課	3,274	敷金等（千円）	16,915	
水道光熱費	1,211	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,934	取得年月日	平成17年12月16日	
損害保険料	407	取得価格	4,400	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	36,141	価格時点	平成17年10月20日	
その他賃貸事業費用	8,691	鑑定評価額	4,400	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,064	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	36.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	35.3%	期末評価額	4,400	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線、名城線、「久屋大通」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数122戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。名古屋市内の主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」・「伏見」・「丸の内」地区へのアクセス及び生活利便性は良好です。</p> <p>本物件は、その良好な交通アクセス及び生活利便性から、都心居住の利便性等の立地条件を重視する家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地内には、取得以前から存在するコンクリート基礎等が埋設されています。当該地中障害埋設物のうち、本件建物建設に影響のある部分以外は残置されています。</p> <p>2 本件土地内には、本件建物建設過程において設置した仮設材等（山留用H鋼、クレーン基礎等）の一部が竣工後においても本件建物に影響のない範囲で残置されています。</p>				

L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.76㎡	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸 (3LDK : 12戸)		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)		賃貸借の概況		
運用期間	自:平成17年 12月 1日 (182日) 至:平成18年 5月31日	(平成18年5月31日現在)		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	21,543	賃貸可能戸数	12	
貸室賃料・共益費	21,278	賃貸戸数	12	
その他収入	264	賃貸可能面積 (㎡)	1,146.45	
(B)賃貸事業費用 小計	13,272	賃貸面積 (㎡)	1,146.45	
管理業務等委託費用	3,698	月額賃料 (千円)	3,135	
公租公課	2,031	敷金等 (千円)	7,418	
水道光熱費	514	価格等 (単位: 百万円)		
修繕費	2,215	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	117	取得価格	590	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
減価償却費	3,350	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	843	鑑定評価額	630	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,271	不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (平成18年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率 (戸数ベース)	100.0%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率 (面積ベース)	100.0%	期末評価額	516	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。本物件は、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。				
特記事項				
1 信託不動産は、下山北遺跡内に存在し、土木・建築工事を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区に事前相談が必要であり、試掘、発掘調査が必要になる場合があります。				
2 信託不動産の東側道路は、世田谷区の「主要生活道路」の指定を受けており、将来的には12mへの拡幅計画があります。整備時期、計画線等は未定です。本件は、都市計画道路ではありませんが、区独自の計画で、建築、開発計画時には、世田谷区と協議が必要となる場合があります。				
3 信託不動産は世田谷区の「土地区画整理事業を施行すべき区域」として指定された3つの区域の内、「世田谷南部」に該当します。現時点は計画決定段階であり、事業の時期、詳細な区画道路の位置等は未定ですが、この区域内で建築物を建築する際には、制限を受ける可能性があります。				

L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	2,071.08㎡	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（3LDK+S：5戸、4LDK+N：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,004		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	34,004		賃貸戸数	5
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	20,530		賃貸面積（㎡）	1,140.28
管理業務等委託費用	3,338		月額賃料（千円）	6,300
公租公課	2,228		敷金等（千円）	25,600
水道光熱費	723		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,449		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	136		取得価格	1,530
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,802		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,250		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,473		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	85.1%		期末評価額	1,320
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が [※] 100㎡を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。				
特記事項				
1 南西側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。				
2 南東側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取決めについて、確認できていません。				

L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区払方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（2LDK：1戸、3LDK+N：5戸）		
PM業務受託者	株式会社アンクレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アンクレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,757		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	35,238		賃貸戸数	5
その他収入	519		賃貸可能面積（㎡）	1,238.18
(B) 賃貸事業費用 小計	14,520		賃貸面積（㎡）	1,105.08
管理業務等委託費用	2,877		月額賃料（千円）	5,873
公租公課	2,272		敷金等（千円）	23,492
水道光熱費	1,535		価格等（単位：百万円）	
修繕費	94		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	144		取得価格	970
信託報酬	1,400		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,069		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	126		鑑定評価額	970
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,236		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	89.3%		期末評価額	1,020
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。外観のグレードの高さのみならず、地下にはトランクルームを全住戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。				
特記事項				
隣地所有者が所有する塀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。				

L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸（2LDK：8戸、3LDK：6戸、4LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
(A) 賃貸事業収入 小計	35,776	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	34,905	賃貸可能戸数	18	
その他収入	871	賃貸戸数	15	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,561	賃貸可能面積（㎡）	2,090.40	
管理業務等委託費用	4,201	賃貸面積（㎡）	1,750.70	
公租公課	2,402	月額賃料（千円）	5,577	
水道光熱費	442	敷金等（千円）	17,843	
修繕費	1,233	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	138	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	600	取得価格	1,000	
減価償却費	5,419	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	1,123	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,215	鑑定評価額	1,000	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	83.3%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	83.7%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	1,130	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、3階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りのJR山手線「目黒」駅から約1.5km圏、東急目黒線「不動前」駅から約1.0km圏に位置しており最寄駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p>				

L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目37番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	819.30㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00㎡	建築時期	平成2年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（2LDK：5戸、3LDK：5戸、8LDK+N：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アセットウェーブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アセットウェーブ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	20,903	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	20,484	賃貸可能戸数	11	
その他収入	418	賃貸戸数	9	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,341	賃貸可能面積（㎡）	1,304.49	
管理業務等委託費用	2,050	賃貸面積（㎡）	1,122.53	
公租公課	1,584	月額賃料（千円）	3,345	
水道光熱費	570	敷金等（千円）	9,367	
修繕費	2,057	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	117	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	600	取得価格	684	
減価償却費	5,360	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	-	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,561	鑑定評価額	687	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	81.8%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	86.1%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	681	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。本物件は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。				
特記事項				
1 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。				
2 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、三丁目5番7号（B棟）、三丁目5番11号（C棟）、三丁目6番26号（D棟）、三丁目6番24号（E棟）、三丁目6番22号（F棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場（A・B・D棟） 共同住宅・駐車場・店舗（C棟） 共同住宅（E棟） 居宅・車庫（F棟）
	延床面積	A棟：2,430.22㎡ B棟：1,622.01㎡ C棟：2,644.92㎡ D棟：2,513.24㎡ E棟：593.99㎡ F棟：346.10㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建（A棟）、4階建（B棟）、5階建（C棟）、3階建（D棟）、3階建（E棟）、3階建（F棟）		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸（1LDK：5戸、2LDK：1戸、2LDK+N：1戸、3LDK：3戸、3LDK+N：12戸、4LDK：1戸、4LDK+N：13戸、5LDK+N：4戸、事務所：1戸）		
	PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	271,536		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	271,536		賃貸戸数	36
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	7,382.62
(B)賃貸事業費用 小計	66,418		賃貸面積（㎡）	6,502.79
管理業務等委託費用	18,736		月額賃料（千円）	43,945
公租公課	-		敷金等（千円）	177,470
水道光熱費	3,652		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,354		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	413		取得価格	10,270
信託報酬	750		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	30,101		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	11,410		鑑定評価額	9,550
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	205,117		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	87.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	88.1%		期末評価額	9,550
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟（総戸数41戸、地上3から5階建）から構成される低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にありますが、通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・近隣住民に対し宣明しています。</p> <p>2 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地（233番13、登記名義人：大蔵省）があります。なお、当該土地との境</p>				

界は未確定です。

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

L-8 パシフィックタワー六本木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区六本木七丁目6番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	1,038.93㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 100%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,800.57㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（1K：20戸、1LDK：31戸、1LDK+S：14戸、2LDK：18戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成18年 3月 29日（64日） 至：平成18年 5月 31日	（平成18年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	16,137	賃貸可能戸数	83	
貸室賃料・共益費	11,057	賃貸戸数	13	
その他収入	5,079	賃貸可能面積（㎡）	5,978.20	
(B)賃貸事業費用 小計	31,990	賃貸面積（㎡）	857.41	
管理業務等委託費用	5,868	月額賃料（千円）	8,898	
公租公課	-	敷金等（千円）	10,398	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成18年3月29日	
損害保険料	157	取得価格	8,456	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	19,494	価格時点	平成18年2月20日	
その他賃貸事業費用	6,471	鑑定評価額	8,470	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,853	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	15.7%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	14.3%	期末評価額	8,470	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩4分圏内に、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩6分圏内に、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩圏に位置しており、都心部のビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。本物件が隣接する六本木七丁目22番街区においては、政策研究大学院大学の新たなキャンパス及び国立新美術館の建設が進んでいます。本物件は、総戸数83戸からなる高層住宅です。交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込めるほか、地上27階の高層建物であることから、特に中高層階にあっては、眺望等の付加的な条件に希少価値を認めるユーザーの需要も見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

L-9 パシフィックレジデンス上目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	面積	882.60㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐輪場、電気室、ポンプ室
	延床面積	1,740.62㎡	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数16戸(2LDK:8戸、3LDK:8戸)		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)		賃貸借の概況 (平成18年5月31日現在)		
運用期間	自:平成17年12月1日(182日) 至:平成18年5月31日	テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	26,913	賃貸可能戸数	16	
貸室賃料・共益費	26,483	賃貸戸数	14	
その他収入	430	賃貸可能面積(㎡)	1,473.68	
(B)賃貸事業費用 小計	13,544	賃貸面積(㎡)	1,268.78	
管理業務等委託費用	3,319	月額賃料(千円)	4,416	
公租公課	-	敷金等(千円)	10,868	
水道光熱費	489	価格等 (単位:百万円)		
修繕費	1,236	取得年月日	平成17年6月20日	
損害保険料	60	取得価格	1,000	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
減価償却費	7,471	価格時点	平成17年3月31日	
その他賃貸事業費用	465	鑑定評価額	1,000	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	13,368	不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成18年5月31日現在)		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率(戸数ベース)	87.5%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率(面積ベース)	86.1%	期末評価額	995	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、総戸数16戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。東急東横線「祐天寺」駅から徒歩11分圏内、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩12分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。本物件は、比較的高所得者層をターゲットとしており、間取り、都心接近性及び交通利便性等の立地条件を重視する外資系企業勤務者や個人経営者等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産から北側隣地(1628番3)に対してネットフェンスが越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>2 信託不動産には、建物建築時に建築資材等が埋設されている可能性があります。</p> <p>3 本物件建物の一部(塵芥室、駐輪場、電気室、ポンプ室)は規約共用部分として登記されていますが、規約が存在していません。</p>				

L-10 パシフィックレジデンス代々木公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種低層住居専用地域
	面積	894.46㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,155.28㎡	建築時期	平成10年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸 (3LDK : 2戸、3LDK+S : 1戸、4LDK : 2戸、4LDK+S : 1戸)		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位: 千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成17年 12月 1日 (182日) 至:平成18年 5月31日		(平成18年5月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	36,570	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	36,450	賃貸可能戸数	6	
その他収入	120	賃貸戸数	5	
(B)賃貸事業費用 小計	12,731	賃貸可能面積 (㎡)	1,545.36	
管理業務等委託費用	3,680	賃貸面積 (㎡)	1,233.72	
公租公課	-	月額賃料 (千円)	6,075	
水道光熱費	816	敷金等 (千円)	24,300	
修繕費	727	価格等 (単位: 百万円)		
損害保険料	107	取得年月日	平成17年8月19日	
信託報酬	500	取得価格	1,310	
減価償却費	6,579	取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)		
その他賃貸事業費用	318	価格時点	平成17年7月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,838	鑑定評価額	1,310	
稼働率 (平成18年5月31日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	83.3%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率 (面積ベース)	79.8%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	1,310	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、小田急小田原線「代々木八幡」駅から徒歩7分圏内、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅から徒歩8分圏内の閑静な住宅地域に位置する総戸数6戸からなる地下1階付地上4階建の高額賃貸マンションです。また、本物件の位置する「代々木五丁目」地域の東方には、広大な代々木公園・明治神宮が、南方には代々木八幡宮が存し、都心部にあって、良好な居住環境が形成されている地域に存する中低層の賃貸住宅は居住環境及び都心部における利便性を重視する世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

L-11 ウィンザーハウス広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,610.59㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場、物置、ゴミ置場
	延床面積	3,087.30㎡	建築時期	平成15年6月
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸（3LDK：3戸、3LDK+S：5戸、4LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	64,497	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	64,488	賃貸可能戸数	12	
その他収入	9	賃貸戸数	10	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,117	賃貸可能面積（㎡）	2,172.91	
管理業務等委託費用	6,014	賃貸面積（㎡）	1,817.05	
公租公課	-	月額賃料（千円）	10,050	
水道光熱費	642	敷金等（千円）	40,200	
修繕費	1,004	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	105	取得年月日	平成17年9月1日	
信託報酬	-	取得価格	2,000	
減価償却費	10,420	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	3,929	価格時点	平成17年7月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,379	鑑定評価額	2,000	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	83.3%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	83.6%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
		期末評価額	2,020	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩10分圏内の邸宅街に位置する総戸数12戸、1戸当たりの平均貸室面積がおよそ180㎡となる地下1階付地上3階建の高額賃貸マンションです。本物件の近隣地域は、低層の共同住宅・戸建住宅を中心とし、寺院等も散見される高級住宅街であり、邸宅街としての立地希少性及び各国大使館が周辺地域に数多く点在するという立地条件により、海外大使館員、外資系企業の日本支店勤務ビジネスマン等の外国人向け賃貸需要が旺盛な地域と考えられます。また、本物件の建物設備仕様は、こうした層のニーズに即したものとなっており、都心部への接近性等の利便性とともにより良好な居住環境を重視する世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の全部は宗教法人東北寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。</p> <p>(1) 契約期間：平成14年2月25日から平成44年2月24日までの満30年間</p> <p>(2) 月額支払賃料：487,210円</p>				

L-12 SOHO北青山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区北青山二丁目10番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	397.78㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	849.39㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数10戸（1LDK：8戸、2LDK：2戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日	（平成18年5月31日現在）		
(A) 賃貸事業収入 小計	22,296	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	22,296	賃貸可能戸数	10	
その他収入	-	賃貸戸数	8	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,655	賃貸可能面積（㎡）	862.98	
管理業務等委託費用	2,742	賃貸面積（㎡）	714.48	
公租公課	-	月額賃料（千円）	4,736	
水道光熱費	159	敷金等（千円）	18,082	
修繕費	29	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	31	取得年月日	平成17年9月29日	
信託報酬	-	取得価格	1,160	
減価償却費	5,625	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	1,067	価格時点	平成17年8月15日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,641	鑑定評価額	1,160	
稼働率（平成18年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	80.0%	調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（面積ベース）	82.8%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
		期末評価額	1,170	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩4分に位置する地下1階付地上3階建、総戸数10戸からなる賃貸マンションです。本物件の周辺には、落ち着いた住宅地域が広がり、居住用として良好な環境にあるエリアです。また、青山通りに近いことから繁华性が高く、全国的に広い商圈を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、利便性も良好です。本物件はメゾネットタイプ等の個性的な特徴を有し、外観は、地階、1階とも窓が大きく配され、開放感、採光面とも十分であり、職住近接を希望し、都心地域での快適な居住性を志向する外資系企業勤務者や個人経営者を中心として、堅調な賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約13.0㎡）を含みます。

L-13 パシフィックレジデンス大井

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区大井五丁目5番32号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,534.58㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,675.91㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸（2LDK：1戸、3LDK：18戸、4LDK：3戸）		
PM業務受託者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 12月 1日（182日） 至：平成18年 5月31日		（平成18年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,637		賃貸可能戸数	22
貸室賃料・共益費	36,087		賃貸戸数	22
その他収入	1,550		賃貸可能面積（㎡）	2,322.37
(B) 賃貸事業費用 小計	24,512		賃貸面積（㎡）	2,322.37
管理業務等委託費用	6,468		月額賃料（千円）	6,518
公租公課	-		敷金等（千円）	16,671
水道光熱費	783		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,873		取得年月日	平成17年9月1日
損害保険料	119		取得価格	1,120
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,010		価格時点	平成17年8月1日
その他賃貸事業費用	1,756		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,124		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成18年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成18年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	100.0%		期末評価額	1,130
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数22戸からなる地下1階付地上5階建の賃貸マンションです。JR横須賀線「西大井」駅から徒歩13分圏内、JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩14分圏内に位置し、最寄り駅であるJR横須賀線「西大井」駅やJR京浜東北線「大井町」駅からは、「東京」駅等都心主要各駅へのアクセスも良好です。また本物件は交通の利便性に加え、比較的良好な住環境を形成する閑静な住宅地域に所在し、居室部分についても十分な設備が整っていることから、快適性・利便性を重視する外資系企業勤務者等の比較的高所得のサラリーマン層や個人事業者等の需要が見込まれ、今後とも比較的安定した賃貸借関係が継続する物件として需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 エントランス前の屋根の仕上材料や構造等が建築基準法上不適合となっている可能性があります。</p> <p>2 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、南側隣地（4386番1）に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p> <p>3 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、西側道路に越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p>				

L-14 ルート麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区麻布十番一丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居 専用地域
	面積	719.30㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,362.15㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（1LDK：19戸、2LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成18年5月31日現在）		
運用期間	自：平成17年12月1日（182日） 至：平成18年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	55,240	賃貸可能戸数	26	
貸室賃料・共益費	51,925	賃貸戸数	24	
その他収入	3,315	賃貸可能面積（㎡）	2,156.93	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,861	賃貸面積（㎡）	2,013.28	
管理業務等委託費用	5,966	月額賃料（千円）	9,248	
公租公課	-	敷金等（千円）	29,474	
水道光熱費	503	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,181	取得年月日	平成17年11月11日	
損害保険料	90	取得価格	2,220	
信託報酬	496	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	11,759	価格時点	平成17年10月1日	
その他賃貸事業費用	2,863	鑑定評価額	2,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,379	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成18年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成18年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	92.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	93.3%	期末評価額	2,230	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩1分圏内に位置する店舗1戸、住宅25戸の総戸数26戸からなる地上14階建の賃貸マンションです。東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性及び最寄り駅への駅接近性は良好であり、地域の南方に存する「麻布十番大通り」沿いにおいて、飲食店、スーパー、小売店等が立ち並ぶ等、生活利便性も良好です。本物件は、交通便利性等の立地条件を重視するビジネスマン及び少人数世帯を中心としたテナント需要が見込まれます。				
特記事項				
1 信託不動産の南東側に設置された1階テナントの看板上部が南東側道路路上に越境している可能性があります。 2 北西側隣地（313番1）上の建物のための排水管及び地中埋設管が、対象土地内に越境していますが、当該越境について合意書を締結しています。また、現在、当該建物の建替計画があり、隣地の現所有者に対して、建替えに際して当該排水管の埋め戻し又は撤去を要請しています。				

c. 建物状況評価の概要

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

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		取得後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急を要する修繕項目及び費用	取得後1年以内に必要とする修繕費 (千円)			
S-1	パシフィックリビュー新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成 15 年 10 月 6 日
S-2	パシフィックリビュー芝大門		該当なし	-	32,585	581,000	平成 15 年 11 月
S-3	グレンパーク参宮橋		該当なし	-	11,208	306,500	平成 15 年 10 月 30 日
S-4	フレスカ代々木上原		該当なし	-	25,974	197,000	平成 15 年 11 月 28 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	4,770	150,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-7	エスコート上池袋		該当なし	-	2,320	270,000	平成 15 年 12 月 18 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野		該当なし	-	3,390	193,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田		該当なし	300	77,060	550,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-10	Jステージ南浦和		該当なし	900	72,005	625,000	平成 15 年 12 月 10 日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館		該当なし	-	64,500	540,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-14	パシフィックリビュー白金台		該当なし	-	3,520	400,000	平成 16 年 7 月 8 日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成 16 年 8 月 18 日
S-16	Jステージ方南町		該当なし	-	96,150	606,000	平成 16 年 9 月 29 日
S-17	パークハビオ京橋		該当なし	-	19,340	1,110,000	平成 16 年 9 月 16 日
S-18	パシフィックリビュー天神橋		該当なし	-	53,280	490,000	平成 16 年 9 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		該当なし	-	3,280	425,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		該当なし	-	3,510	415,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-21	パシフィックリビュー新宿東		該当なし	-	28,640	340,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		該当なし	-	4,160	650,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-23	梅田エクセルハイツ		該当なし	-	25,480	2,950,000	平成 17 年 1 月 5 日
S-24	パシフィックレジデンス築地		該当なし	-	5,150	575,000	平成 17 年 12 月 16 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚		該当なし	-	45,060	740,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布		該当なし	-	21,360	323,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東		該当なし	-	16,970	212,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西		該当なし	-	14,320	175,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目		該当なし	-	19,950	240,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	4,040	500,000	平成 17 年 2 月 18 日
S-31	パシフィックリビュー京橋		該当なし	-	4,710	515,000	平成 17 年 3 月 7 日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東		該当なし	-	11,730	1,588,000	平成 17 年 12 月 5 日
S-33	パシフィックリビュー多摩川		該当なし	-	6,550	606,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-34	メゾン後樂園		該当なし	-	2,830	229,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-35	パシフィックリビュー銀座東		該当なし	-	7,380	771,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-36	ルラシオン王子		該当なし	-	4,330	446,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-37	第6ゼルコバマンション		該当なし	-	3,110	278,000	平成 17 年 7 月 11 日
S-38	パシフィックリビュー早稲田西		該当なし	-	4,770	450,000	平成 17 年 8 月 8 日
S-39	K C21 ビル		該当なし	-	68,330	625,000	平成 17 年 10 月 17 日
S-40	パシフィックリビュー広尾		該当なし	-	5,820	546,000	平成 17 年 11 月 11 日
S-41	コスモ西船橋		該当なし	-	56,030	411,000	平成 17 年 10 月 12 日
S-42	パシフィックリビュー横濱関内		該当なし	-	8,230	779,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-43	K 2		該当なし	-	34,270	246,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-44	フラッツ大倉山		該当なし	-	44,130	416,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-45	ピアネッタ汐留		該当なし	-	5,220	692,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-46	Z E S T Y 駒澤大学		該当なし	-	1,730	118,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-47	Z E S T Y 代々木		該当なし	-	1,610	102,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-48	Z E S T Y 西新宿		該当なし	-	1,870	97,000	平成 17 年 10 月 3 日
S-49	Z E S T Y 経堂		該当なし	-	1,650	109,000	平成 17 年 10 月 3 日

S-50	パシフィックレビュー韮公園		該当なし	-	7,280	964,000	平成 18 年 2 月 2 日
S-51	パシフィックレジデンス月島		該当なし	-	3,890	443,000	平成 18 年 3 月 8 日
S-52	C Y N T H I A 大井町		該当なし	-	4,310	401,000	平成 18 年 2 月 27 日
S-56	L U K E		該当なし	-	3,380	408,000	平成 18 年 4 月 18 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		該当なし	-	5,990	1,550,000	平成 15 年 9 月 18 日
C-2	パシフィックレジデンス千石		該当なし	-	2,030	290,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘		該当なし	-	2,450	627,000	平成 15 年 11 月 27 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島		該当なし	-	3,030	430,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟		該当なし	-	2,720	220,000	平成 15 年 10 月 9 日
C-8	パシフィックレビュー八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町		該当なし	-	10,420	540,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-11	パシフィックレビュー永田町		該当なし	-	1,730	287,000	平成 16 年 4 月 26 日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋		該当なし	-	5,340	942,000	平成 17 年 2 月 3 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成 16 年 9 月 3 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成 16 年 6 月 1 日
C-15	アパートメンツ西麻布		該当なし	-	31,190	2,790,000	平成 16 年 9 月 13 日
C-16	パシフィックレジデンス天神南		該当なし	-	6,150	836,000	平成 16 年 9 月 28 日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南		該当なし	-	4,200	422,000	平成 16 年 9 月 28 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町		該当なし	-	1,700	230,000	平成 16 年 8 月 13 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山		該当なし	-	4,890	723,000	平成 16 年 8 月 25 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		該当なし	-	6,950	962,000	平成 16 年 9 月 10 日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺		該当なし	-	76,170	436,000	平成 17 年 1 月 14 日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石		該当なし	-	2,560	602,000	平成 17 年 4 月 22 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町		該当なし	-	47,520	1,550,000	平成 17 年 1 月 31 日
C-24	パシフィックレジデンス高輪		該当なし	-	16,770	728,000	平成 17 年 3 月 14 日
C-26	ストーリー三軒茶屋		該当なし	-	6,000	868,000	平成 17 年 3 月 28 日
C-27	パシフィックレビュー長者丸		該当なし	-	7,130	818,000	平成 17 年 7 月 11 日
C-28	レアル南青山		該当なし	-	2,230	231,000	平成 17 年 8 月 18 日
C-29	マーレ		該当なし	-	3,670	559,000	平成 17 年 9 月 8 日
C-30	パシフィックレビュー神田東		該当なし	-	5,110	736,000	平成 17 年 9 月 1 日
C-31	メロディハイム新大阪		該当なし	-	72,900	652,000	平成 17 年 10 月 12 日
C-32	メロディハイム松原		該当なし	-	48,270	416,000	平成 17 年 10 月 12 日
C-33	パシフィックレビュー入谷		該当なし	-	3,970	540,000	平成 17 年 10 月 3 日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布		該当なし	-	6,060	414,000	平成 18 年 5 月 11 日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘		該当なし	-	35,976	1,146,200	平成 15 年 10 月 6 日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山		該当なし	-	2,910	460,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川		該当なし	-	1,770	515,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ		該当なし	-	63,430	620,000	平成 15 年 11 月 11 日
F-5	アルス新大塚		該当なし	-	59,710	700,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-8	メゾン柏		該当なし	-	39,410	960,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-9	スカイハイツ平針		該当なし	-	29,460	560,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-10	パシフィックレジデンス目白		該当なし	-	200,410	3,790,000	平成 16 年 8 月 11 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦		該当なし	-	243,050	2,940,000	平成 16 年 9 月 10 日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東		該当なし	-	3,640	670,000	平成 17 年 6 月 28 日
F-13	パシフィックレジデンス堺東		該当なし	-	4,050	739,000	平成 17 年 9 月 13 日
F-14	メゾン八千代台		該当なし	-	79,840	1,046,000	平成 17 年 10 月 12 日
F-15	アプレスト葛西		該当なし	-	29,670	440,000	平成 17 年 10 月 12 日
F-16	パシフィックレジデンス太秦		該当なし	-	46,970	769,000	平成 17 年 10 月 12 日
F-17	パシフィックレジデンス泉		該当なし	-	12,310	2,900,000	平成 17 年 12 月 8 日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		該当なし	-	59,800	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート		該当なし	-	47,620	470,000	平成 15 年 11 月 25 日
L-5	プティ・クール砧		該当なし	-	50,750	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-7	元麻布ブレイス		該当なし	-	192,490	2,635,000	平成 17 年 1 月 31 日
L-8	パシフィックタワー六本木		該当なし	-	57,210	2,735,000	平成 18 年 3 月 7 日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒		該当なし	-	28,500	392,000	平成 17 年 3 月 30 日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園		該当なし	-	41,730	850,000	平成 17 年 7 月 19 日
L-11	ウインザーハウス広尾		該当なし	-	4,220	778,000	平成 17 年 7 月 21 日
L-12	S O H O 北青山		該当なし	-	1,960	222,000	平成 17 年 8 月 17 日

L-13	パシフィックレジデンス大井		該当なし	-	65,030	850,000	平成 17 年 8 月 1 日
L-14	ルート麻布十番		該当なし	-	40,310	591,000	平成 17 年 10 月 12 日

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

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

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

d . 地震リスク診断報告の概要

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

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	パシフィックレビュー新川	14.8	平成 15 年 12 月 12 日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	12.5	平成 15 年 12 月 5 日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成 15 年 12 月 17 日
S-4	フレスカ代々木上原	12.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成 15 年 12 月 12 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成 15 年 12 月 5 日
S-10	J ステージ南浦和	14.8	平成 15 年 12 月 17 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	6 号館 : 1.4 7 号館 : 2.4	平成 15 年 12 月 1 日
S-14	パシフィックレビュー白金台	12.6	平成 16 年 7 月 12 日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成 16 年 8 月 6 日
S-16	J ステージ方南町	14.7	平成 16 年 9 月 7 日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成 16 年 9 月 10 日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	10.2	平成 16 年 9 月 15 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成 16 年 8 月 10 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成 16 年 8 月 10 日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	14.5	平成 16 年 8 月 10 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成 16 年 8 月 10 日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成 17 年 1 月 14 日
S-24	パシフィックレジデンス築地	14.7	平成 17 年 12 月 1 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成 17 年 1 月 25 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成 17 年 1 月 25 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成 17 年 1 月 28 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成 17 年 1 月 28 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成 17 年 1 月 25 日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	13.3	平成 17 年 2 月 10 日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成 17 年 3 月 3 日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	2.7	平成 17 年 11 月 28 日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	14.4	平成 17 年 7 月 4 日
S-34	メゾン後楽園	14.4	平成 17 年 7 月 1 日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	13.8	平成 17 年 7 月 4 日
S-36	ルラシオン王子	14.5	平成 17 年 7 月 4 日
S-37	第 6 ゼルコバマンション	12.9	平成 17 年 7 月 5 日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	14.5	平成 17 年 7 月 27 日
S-39	K C 21ビル	5.5	平成 17 年 9 月 16 日
S-40	パシフィックレビュー広尾	13.3	平成 17 年 10 月 31 日
S-41	コスモ西船橋	18.1	平成 17 年 10 月 4 日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	19.7	平成 17 年 9 月 26 日
S-43	K 2	18.7	平成 17 年 9 月 28 日

S-44	フラッツ大倉山	12.0	平成 17 年 9 月 26 日
S-45	ピアネッタ汐留	14.9	平成 17 年 9 月 20 日
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	9.7	平成 17 年 9 月 20 日
S-47	Z E S T Y 代々木	9.5	平成 17 年 9 月 22 日
S-48	Z E S T Y 西新宿	9.1	平成 17 年 9 月 29 日
S-49	Z E S T Y 経堂	9.2	平成 17 年 9 月 20 日
S-50	パシフィックレビュー韮公園	7.5	平成 18 年 1 月 30 日
S-51	パシフィックレジデンス月島	12.5	平成 18 年 3 月 7 日
S-52	C Y N T H I A 大井町	16.7	平成 18 年 2 月 27 日
S-56	L U K E	13.3	平成 18 年 4 月 14 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成 15 年 12 月 1 日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成 15 年 12 月 1 日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	16.9	平成 15 年 12 月 1 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成 15 年 12 月 1 日
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	9.3	平成 15 年 12 月 1 日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17.0	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	7.1	平成 15 年 12 月 5 日
C-11	パシフィックレビュー永田町	14.2	平成 16 年 4 月 6 日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成 16 年 4 月 22 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成 16 年 9 月 7 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成 16 年 5 月 31 日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成 16 年 9 月 7 日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	2.6	平成 16 年 9 月 15 日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	3.2	平成 16 年 9 月 15 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成 16 年 8 月 10 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成 16 年 8 月 18 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成 16 年 9 月 10 日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	8.8	平成 17 年 1 月 11 日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成 17 年 4 月 6 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成 17 年 1 月 25 日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成 17 年 3 月 7 日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成 17 年 3 月 18 日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	10.4	平成 17 年 7 月 1 日
C-28	レアール南青山	8.6	平成 17 年 8 月 12 日
C-29	マーレ	10.4	平成 17 年 8 月 31 日
C-30	パシフィックレビュー神田東	13.1	平成 17 年 8 月 23 日
C-31	メロディハイム新大阪	11.3	平成 17 年 10 月 4 日
C-32	メロディハイム松原	5.3	平成 17 年 10 月 4 日
C-33	パシフィックレビュー入谷	14.3	平成 17 年 9 月 22 日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	18.3	平成 18 年 5 月 9 日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	16.0	平成 15 年 12 月 17 日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	10.5	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成 15 年 12 月 1 日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成 15 年 12 月 17 日
F-8	メゾン柏	13.0	平成 15 年 12 月 10 日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成 15 年 12 月 1 日
F-10	パシフィックレジデンス目白	13.6	平成 16 年 8 月 4 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成 16 年 9 月 21 日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	9.1	平成 17 年 6 月 15 日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	5.1	平成 17 年 9 月 6 日
F-14	メゾン八千代台	14.8	平成 17 年 10 月 5 日
F-15	アプレスト葛西	21.2	平成 17 年 10 月 3 日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	4.2	平成 17 年 10 月 4 日
F-17	パシフィックレジデンス泉	8.7	平成 17 年 11 月 30 日
L-1	マノア岡本	12.4	平成 15 年 12 月 11 日
L-2	ベルウッド	14.1	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14.0	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成 15 年 12 月 1 日
L-5	プティ・クール砧	14.6	平成 15 年 12 月 11 日

L-7	元麻布ブレイス	8.7	平成 17 年 1 月 25 日
L-8	パシフィックタワー六本木	6.3	平成 18 年 3 月 6 日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	平成 17 年 3 月 30 日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	10.0	平成 17 年 7 月 13 日
L-11	ウインザーハウス広尾	10.1	平成 17 年 7 月 19 日
L-12	SOHO北青山	9.5	平成 17 年 8 月 12 日
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成 17 年 7 月 28 日
L-14	ルート麻布十番	13.7	平成 17 年 10 月 6 日
ポートフォリオ PML		5.2	

e . 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
メロディハイム新大阪(大阪府大阪市東淀川区)	外壁補修・鉄部舗装・防水補修工事	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 9 月	44	-	-
目黒ヒルサイドコート(東京都目黒区)	住宅設備交換工事	自 平成 18 年 7 月 至 平成 18 年 8 月	24	-	-
メロディハイム松原(京都府京都市下京区)	外壁補修・塗装工事	自 平成 18 年 6 月 至 平成 18 年 6 月	9	-	-
スカイハイツ平針(愛知県名古屋市中区)	防水補修・外壁補修工事	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 8 月	1	-	-

(ロ) 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は 45,568 千円であり、当期費用に区分された修繕費 68,067 千円と併せ、113,635 千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
マノア岡本(東京都世田谷区)	防水工事	自 平成 17 年 12 月 至 平成 17 年 12 月	6,933
パシフィックレジデンス泉(愛知県名古屋市中区)	空調機設置工事	自 平成 18 年 4 月 至 平成 18 年 5 月	6,097
グランフォルム市ヶ谷払方町(東京都新宿区)	海外衛星アンテナ設置工事	自 平成 18 年 2 月 至 平成 18 年 2 月	1,687
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成 17 年 12 月 至 平成 18 年 5 月	30,850
合計			45,568

(八) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成14年12月6日 至平成15年11月30日	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
前期末積立金残高(千円)		-	98,044	223,794	330,366
当期積立額(千円)		99,177	129,649	142,533	158,352
当期積立金取崩額(千円)		1,132	3,900	35,961	46,593
次期繰越額(千円)		98,044	223,794	330,366	442,125

f . 保有資産に係る賃貸の状況（平成 18 年 5 月 31 日現在）

（イ）賃貸状況の概要

保有資産に係る不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (注 3)	テナントの総数 (注 4)	賃貸可能戸数 (注 5)	賃貸事業収入 (千円) (注 6)	対総賃貸事業収入 比率 (注 7)
S-1	パシフィックリビュー新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	65,176	1.3%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	2,209.98	1,856.81	84.0%	1	63	58,601	1.1%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	1,211.74	100.0%	1	27	27,989	0.5%
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	631.23	90.9%	1	17	18,665	0.4%
S-5	レオバレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	17,953	0.4%
S-7	エスコート上池袋	979.04	955.28	97.6%	1	44	22,417	0.4%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.28	96.6%	1	24	15,111	0.3%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,637.46	89.4%	1	73	34,071	0.7%
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,835.90	100.0%	1	63	35,403	0.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,546.28	76.7%	1	86	20,763	0.4%
S-14	パシフィックリビュー白金台	1,365.74	1,220.42	89.4%	1	32	31,921	0.6%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,485.67	88.1%	1	155	60,122	1.2%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	2,036.82	99.2%	1	91	41,629	0.8%
S-17	パークハビオ京橋	3,400.43	3,400.43	100.0%	1	63	88,335	1.7%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	2,121.74	1,992.94	93.9%	1	78	39,426	0.8%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	1,368.01	100.0%	1	63	31,865	0.6%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,545.67	88.7%	1	54	45,156	0.9%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	1,219.08	1,219.08	100.0%	1	48	31,251	0.6%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,300.52	97.7%	1	65	54,623	1.1%
S-23	梅田エクセルハイツ	10,238.24	10,238.24	100.0%	1	414	169,188	3.3%
S-24	パシフィックレジデンス築地	2,043.00	1,981.70	97.0%	1	54	31,314	0.6%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,855.98	100.0%	1	96	66,260	1.3%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	1,018.71	100.0%	1	37	31,821	0.6%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	653.04	100.0%	1	26	19,929	0.4%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	701.01	100.0%	1	20	24,376	0.5%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	915.59	96.4%	1	29	26,281	0.5%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	1,480.47	1,440.64	97.3%	1	37	44,516	0.9%
S-31	パシフィックリビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	41,826	0.8%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	5,698.03	5,669.83	99.5%	1	161	103,214	2.0%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0%	1	98	40,381	0.8%
S-34	メゾン後楽園	770.11	770.11	100.0%	1	31	22,427	0.4%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0%	1	94	58,330	1.1%
S-36	ルラシオン王子	1,659.09	1,659.09	100.0%	1	61	34,560	0.7%
S-37	第6ゼルコバマンション	879.44	879.44	100.0%	1	33	19,250	0.4%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	1,450.16	1,425.50	98.3%	1	63	35,409	0.7%
S-39	KC 2 1ビル	2,716.11	2,403.03	88.5%	1	79	44,399	0.9%
S-40	パシフィックリビュー広尾	1,733.63	1,712.71	98.8%	1	76	58,588	1.1%
S-41	コスモ西船橋	1,417.72	1,256.31	88.6%	1	70	25,517	0.5%
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	2,359.60	2,223.60	94.2%	1	102	20,735	0.4%
S-43	K 2	808.52	655.74	81.1%	1	22	4,965	0.1%
S-44	フラッツ大倉山	1,334.56	1,334.56	100.0%	1	64	9,553	0.2%
S-45	ピアネッタ汐留	2,274.19	862.93	37.9%	1	67	11,366	0.2%
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	488.51	488.51	100.0%	1	18	4,011	0.1%
S-47	Z E S T Y 代々木	464.64	464.64	100.0%	1	16	4,019	0.1%
S-48	Z E S T Y 西新宿	478.57	478.57	100.0%	1	19	4,551	0.1%
S-49	Z E S T Y 経堂	509.66	393.50	77.2%	1	15	2,861	0.1%
S-50	パシフィックリビュー韮公園	2,741.46	2,508.26	91.5%	1	94	41,658	0.8%
S-51	パシフィックレジデンス月島	1,694.38	592.90	35.0%	1	40	6,306	0.1%
S-52	C Y N T H I A 大井町	1,249.56	1,249.56	100.0%	1	48	11,716	0.2%
S-56	L U K E	1,448.84	1,383.32	95.5%	1	34	3,057	0.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0%	1	104	109,956	2.2%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	992.93	89.9%	1	33	24,365	0.5%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	1,435.93	1,396.48	97.3%	1	28	36,951	0.7%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,521.02	93.7%	1	39	38,794	0.8%
C-6	ZESTY 池上 A 棟・B 棟	764.84	739.70	96.7%	1	19	14,667	0.3%
C-8	パシフィックリビュー八王子	2,106.67	1,691.56	80.3%	1	40	28,435	0.6%
C-9	グランドハイツ日比野	7,598.40	7,185.75	94.6%	1	124	73,188	1.4%

C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	1,768.80	97.4%	1	40	24,375	0.5%
C-11	パシフィックレビュー永田町	1,056.09	854.11	80.9%	1	23	32,694	0.6%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	2,938.98	96.7%	1	65	75,574	1.5%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,327.35	95.5%	1	68	120,744	2.4%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	1,352.02	1,296.52	95.9%	1	37	43,092	0.8%
C-15	アパートメンツ西麻布	7,078.64	6,596.95	93.2%	1	125	239,022	4.7%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	3,179.96	2,838.63	89.3%	1	56	43,005	0.8%
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1,606.29	1,399.71	87.1%	1	39	17,649	0.3%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	848.24	848.24	100.0%	1	25	17,952	0.4%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	2,067.08	1,985.78	96.1%	1	42	65,429	1.3%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	2,683.81	89.4%	1	85	79,072	1.5%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	2,214.73	2,214.73	100.0%	1	48	51,104	1.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	1,936.11	91.4%	1	45	46,174	0.9%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,772.69	4,515.91	94.6%	1	87	124,182	2.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,919.37	1,733.31	90.3%	1	31	41,545	0.8%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	2,847.19	2,594.62	91.1%	1	78	87,241	1.7%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	2,889.43	2,142.44	74.1%	1	71	71,330	1.4%
C-28	レアル南青山	782.33	539.19	68.9%	1	13	14,569	0.3%
C-29	マーレ	1,930.70	1,611.18	83.5%	1	38	29,518	0.6%
C-30	パシフィックレビュー神田東	2,544.25	2,392.91	94.1%	1	64	53,162	1.0%
C-31	メロディハイム新大阪	2,885.45	2,304.08	79.9%	1	70	34,610	0.7%
C-32	メロディハイム松原	1,826.15	1,516.06	83.0%	1	53	24,151	0.5%
C-33	パシフィックレビュー入谷	1,826.54	1,488.53	81.5%	1	49	16,310	0.3%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1,582.54	0.00	0.0%	1	31		0.0%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,077.88	3,771.88	92.5%	1	66	118,891	2.3%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1,679.94	1,679.94	100.0%	1	19	37,411	0.7%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	2,053.02	96.9%	1	36	43,335	0.8%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	29,360	0.6%
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,393.49	96.8%	1	31	46,424	0.9%
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,428.37	100.0%	1	56	44,964	0.9%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	1,954.12	86.1%	1	36	25,321	0.5%
F-10	パシフィックレジデンス目白	13,069.70	12,690.16	97.1%	1	162	245,040	4.8%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	8,183.61	96.2%	1	154	170,829	3.3%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	2,709.97	2,458.75	90.7%	1	33	34,943	0.7%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	3,246.81	2,738.09	84.3%	1	50	34,549	0.7%
F-14	メゾン八千代台	3,506.54	3,163.25	90.2%	1	39	52,721	1.0%
F-15	アプレスト葛西	2,177.89	2,177.89	100.0%	1	29	30,533	0.6%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	3,201.93	3,201.93	100.0%	1	48	39,669	0.8%
F-17	パシフィックレジデンス泉	9,715.22	3,426.56	35.3%	1	122	35,353	0.7%
L-1	マノア岡本	1,146.45	1,146.45	100.0%	1	12	21,543	0.4%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,140.28	85.1%	1	6	34,004	0.7%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,105.08	89.3%	1	6	35,757	0.7%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,750.70	83.7%	1	18	35,776	0.7%
L-5	ブティ・クール砧	1,304.49	1,122.53	86.1%	1	11	20,903	0.4%
L-7	元麻布プレイス	7,382.62	6,502.79	88.1%	1	41	271,536	5.3%
L-8	パシフィックタワー六本木	5,978.20	857.41	14.3%	1	83	16,137	0.3%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1,473.68	1,268.78	86.1%	1	16	26,913	0.5%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1,545.36	1,233.72	79.8%	1	6	36,570	0.7%
L-11	ウインザーハウス広尾	2,172.91	1,817.05	83.6%	1	12	64,497	1.3%
L-12	SOHO北青山	862.98	714.48	82.8%	1	10	22,296	0.4%
L-13	パシフィックレジデンス大井	2,322.37	2,322.37	100.0%	1	22	37,637	0.7%
L-14	ルート麻布十番	2,156.93	2,013.28	93.3%	1	26	55,240	1.1%
	合計	268,353.53	237,185.47	88.4%	109	6,087	5,109,737	100.0%

最近5年の稼働率(%) (注8)	平成18年5月31日	88.4
	平成17年11月30日	92.2
	平成17年5月31日	91.2
	平成16年11月30日	91.2
	平成15年11月30日	

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

(ロ)稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成17年 12月末	平成18年 1月末	平成18年 2月末	平成18年 3月末	平成18年 4月末	平成18年 5月末
S-1	パシフィックレビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	93.3%	94.5%	88.2%	88.3%	90.0%	84.0%
S-3	グレンパーク参宮橋	91.3%	91.3%	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%
S-4	フレスカ代々木上原	95.0%	95.0%	95.0%	90.9%	90.9%	90.9%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	91.0%	86.5%	86.0%	93.4%	93.4%	97.6%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
S-9	ドミトリー原町田	97.6%	100.0%	97.6%	96.4%	95.5%	89.4%
S-10	Jステージ南浦和	98.7%	97.1%	95.9%	100.0%	98.7%	100.0%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	83.8%	82.9%	83.8%	82.9%	81.7%	76.7%
S-14	パシフィックレビュー白金台	97.2%	100.0%	94.4%	86.3%	89.4%	89.4%
S-15	グランブルー博多	93.9%	93.2%	93.9%	94.5%	88.3%	88.1%
S-16	Jステージ方南町	98.8%	98.0%	96.7%	99.2%	99.2%	99.2%
S-17	パークハピオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	97.2%	94.8%	97.6%	98.8%	93.9%	93.9%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	94.0%	89.4%	94.0%	95.4%	88.7%	88.7%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	94.1%	96.1%	98.0%	100.0%	98.0%	100.0%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	96.3%	93.0%	100.0%	97.7%	98.7%	97.7%
S-23	梅田エクセルハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-24	パシフィックレジデンス築地	0.0%	0.0%	54.1%	81.3%	96.5%	97.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	94.5%	95.9%	98.2%	99.1%	100.0%	100.0%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	95.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	88.9%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%	100.0%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	96.0%	96.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	95.5%	85.4%	87.1%	97.3%	97.3%	97.3%
S-31	パシフィックレビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	1.5%	53.2%	74.1%	99.5%	100.0%	99.5%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-34	メゾン後楽園	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-36	ルラシオン王子	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-37	第6ゼルクバマンション	85.2%	88.2%	88.2%	100.0%	100.0%	100.0%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%
S-39	K C 2 1ビル	96.1%	96.1%	100.0%	97.1%	90.1%	88.5%
S-40	パシフィックレビュー広尾	49.7%	81.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
S-41	コスモ西船橋	81.7%	80.2%	80.2%	91.5%	87.2%	88.6%
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	-	-	-	97.2%	98.1%	94.2%
S-43	K 2	-	-	-	81.1%	81.1%	81.1%
S-44	フラッツ大倉山	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-45	ピアネッタ汐留	-	-	-	36.0%	36.0%	37.9%
S-46	Z E S T Y 駒澤大学	-	-	-	93.6%	93.6%	100.0%
S-47	Z E S T Y 代々木	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-48	Z E S T Y 西新宿	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
S-49	Z E S T Y 経堂	-	-	-	77.2%	77.2%	77.2%
S-50	パシフィックレジデンス鞆公園	-	-	13.9%	60.3%	85.2%	91.5%
S-51	パシフィックレジデンス月島	-	-	-	0.0%	17.2%	35.0%
S-52	C Y N T H I A 大井町	-	-	-	93.7%	100.0%	100.0%
S-56	L U K E	-	-	-	-	-	95.5%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	88.1%	78.9%	90.9%	96.6%	96.6%	89.9%
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	92.3%	100.0%	100.0%	97.3%	97.3%	97.3%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	97.2%	97.2%	95.3%	96.1%	93.9%	93.7%
C-6	ZESTY 池上A棟・B棟	93.9%	93.9%	100.0%	100.0%	93.9%	96.7%
C-8	パシフィックレビュー八王子	94.3%	86.0%	85.9%	84.2%	80.3%	80.3%
C-9	グラントハイツ日比野	96.0%	97.5%	97.5%	97.5%	96.8%	94.6%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	97.4%
C-11	パシフィックレビュー永田町	95.5%	88.7%	95.5%	91.6%	77.0%	80.9%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	91.9%	94.4%	96.7%	96.7%	94.8%	96.7%

C-13	パシフィックタワー乃木坂	96.8%	93.7%	93.7%	95.7%	93.9%	95.5%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	97.4%	92.1%	92.2%	89.5%	98.3%	95.9%
C-15	アパートメント西麻布	97.0%	96.9%	97.9%	96.2%	96.2%	93.2%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	75.0%	76.8%	78.6%	91.1%	87.5%	89.3%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	97.5%	100.0%	92.3%	92.3%	87.3%	87.1%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	98.3%	94.0%	94.0%	89.6%	98.3%	96.1%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	96.6%	96.6%	96.8%	95.1%	92.0%	89.4%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	98.0%	97.6%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	81.2%	79.8%	93.6%	93.1%	89.0%	91.4%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	90.9%	95.2%	95.2%	91.2%	93.2%	94.6%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	87.8%	85.0%	88.0%	92.5%	90.3%	90.3%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	98.9%	98.0%	99.1%	96.3%	92.9%	91.1%
C-27	パシフィックリビュー長者丸	73.6%	68.4%	77.6%	77.6%	71.5%	74.1%
C-28	レアル南青山	32.9%	63.9%	63.9%	69.7%	69.7%	68.9%
C-29	マーレ	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%	83.5%	83.5%
C-30	パシフィックリビュー神田東	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%
C-31	メロディハイム新大阪	78.7%	78.4%	76.9%	79.8%	78.4%	79.9%
C-32	メロディハイム松原	88.8%	87.7%	86.4%	94.8%	86.7%	83.0%
C-33	パシフィックリビュー入谷	-	-	-	97.2%	85.5%	81.5%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	-	-	-	-	-	0.0%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	97.1%	97.8%	97.1%	99.0%	95.7%	92.5%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	94.9%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-3	パシフィックレジデンス新川	81.8%	82.5%	95.3%	92.2%	93.7%	96.9%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	97.3%	97.3%	94.2%	96.9%	96.8%	96.8%
F-8	メゾン柏	91.5%	91.2%	91.2%	97.6%	100.0%	100.0%
F-9	スカイハイツ平針	100.0%	97.2%	100.0%	97.2%	86.1%	86.1%
F-10	パシフィックレジデンス目白	94.3%	95.1%	96.6%	96.2%	95.9%	97.1%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	96.3%	96.3%	95.6%	97.4%	94.3%	96.2%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	76.7%	79.6%	85.5%	90.7%	90.7%	90.7%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	19.4%	29.8%	41.7%	72.2%	80.4%	84.3%
F-14	メゾン八千代台	88.2%	88.2%	88.2%	90.2%	90.2%	90.2%
F-15	アプレスト葛西	89.2%	85.8%	85.8%	100.0%	100.0%	100.0%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.1%	100.0%
F-17	パシフィックレジデンス泉	1.0%	4.8%	11.6%	22.5%	30.2%	35.3%
L-1	マノア岡本	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%
L-2	ベルウッド	70.2%	70.2%	70.2%	85.1%	85.1%	85.1%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	89.3%	89.3%	89.3%	89.3%	89.3%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	89.4%	84.3%	84.3%	84.3%	83.7%	83.7%
L-5	プティ・クール砧	86.1%	86.1%	86.1%	86.1%	86.1%	86.1%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	93.0%	97.2%	97.2%	94.4%	94.4%	-
L-7	元麻布ブレイス	91.8%	89.4%	89.4%	91.2%	91.2%	88.1%
L-8	パシフィックタワー六本木	-	-	-	0.0%	9.9%	14.3%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	85.6%	85.6%	85.6%	85.6%	79.5%	86.1%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	79.8%	79.8%	79.8%	79.8%	79.8%	79.8%
L-11	ウインザーハウス広尾	100.0%	83.2%	83.2%	91.5%	91.5%	83.6%
L-12	S O H O 北青山	61.2%	61.2%	61.2%	61.2%	74.8%	82.8%
L-13	パシフィックレジデンス大井	77.7%	82.0%	82.0%	95.6%	95.6%	100.0%
L-14	ルート麻布十番	85.9%	82.7%	83.4%	90.9%	93.3%	93.3%
	全運用不動産稼働率	85.5%	86.9%	88.3%	88.5%	88.6%	88.4%

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

g. 主要テナントに関する情報

(イ) 主要テナント

平成 18 年 5 月 31 日時点において、全賃貸面積の 10% 以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 元麻布プレイス	賃貸面積(m ²)	26,490.61
年間賃料(千円)(注)	1,366,884(年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		
契約満了日	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 元麻布プレイス	平成18年7月31日 平成19年4月30日 平成19年3月31日 平成19年3月31日 平成19年3月31日 平成19年3月31日 平成19年3月31日 平成19年5月31日 平成19年3月31日 平成19年4月30日 平成19年4月30日 平成19年3月31日	

(注) 上記、主要テナントにかかる契約更改の方法については期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。

テナント名	エスピーエーマネジメント株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	賃貸面積(m ²)	25,112.08
年間賃料(千円)(注)	713,568(年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		
契約満了日	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	平成19年2月28日 平成19年3月31日 平成19年4月30日 平成18年12月31日 平成18年12月31日 平成18年10月31日 平成18年11月30日 平成18年11月30日 平成19年4月30日 平成19年8月31日 平成19年3月31日	

(注) 上記、主要テナントにかかる契約更改の方法については期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、更に1か年更新されるものとし、以降この例によります。

(口) 主要テナントを含む上位 10 テナント

主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%) (注)
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 元麻布ブレイス	26,490.61	11.2
エスピーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックレビュー博多駅南 マーレ メロディハイム新大阪 メロディハイム松原 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックタワー六本木	25,112.08	10.6
東急リパブル株式会社	パシフィックレビュー早稲田西 パシフィックレビュー朝公園 アルス新大塚 パシフィックレジデンス目白 パシフィックレジデンス堺東	21,755.50	9.2
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 Jステージ方南町 パシフィックレビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 Z E S T Y 池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス桜丘 パシフィックレジデンス芝浦	21,299.25	9.0
トータルハウジング株式会社	エスコート上池袋 パシフィックレジデンス築地 コスモ西船橋 K2 ピアンネッタ汐留 Z E S T Y 駒澤大学 Z E S T Y 代々木 Z E S T Y 西新宿 Z E S T Y 経堂 ストーリーア三軒茶屋 パシフィックレビュー入谷 メゾン八千代台 アプレスト葛西 ルート麻布十番	18,974.75	8.0
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石 パシフィックレビュー永田町 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレビュー長者丸 レアル南青山 パシフィックレジデンス新川 目黒ヒルサイドコート ウインザーハウス広尾	15,412.90	6.5
エイブル保証株式会社	パシフィックレビュー新川 パシフィックレジデンス湯島三丁目	11,721.17	4.9

	メゾン後樂園 パシフィックレジデンス文京音羽 パシフィックレジデンス人形町		
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	4.3
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	パシフィックリビュー広尾 パシフィックリビュー自由が丘 パシフィックレジデンス目白御留山 パシフィックレジデンス上目黒 S O H O 北青山 パシフィックレジデンス大井	9,094.76	3.8
東京建物不動産販売株式会社	パシフィックレジデンス月島 パシフィックレジデンス向陽町 アパートメンツ西麻布	8,958.65	3.8
合計		169,057.91	71.3

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

1. 投資方針

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

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

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

基本方針

本投資法人は、主として後記「2. 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類（イ）主要投資対象の特定資産（規約第12条）」に記載する特定資産（以下「投資対象不動産等」といい、このうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び信託の受益権に係る信託財産又は匿名組合出資持分に係る投資資産を構成する不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。）、とりわけ、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産に対して投資を行います。

（イ）ポートフォリオ構築方針

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

a. 用途

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

（ ）物件とテナントの分散

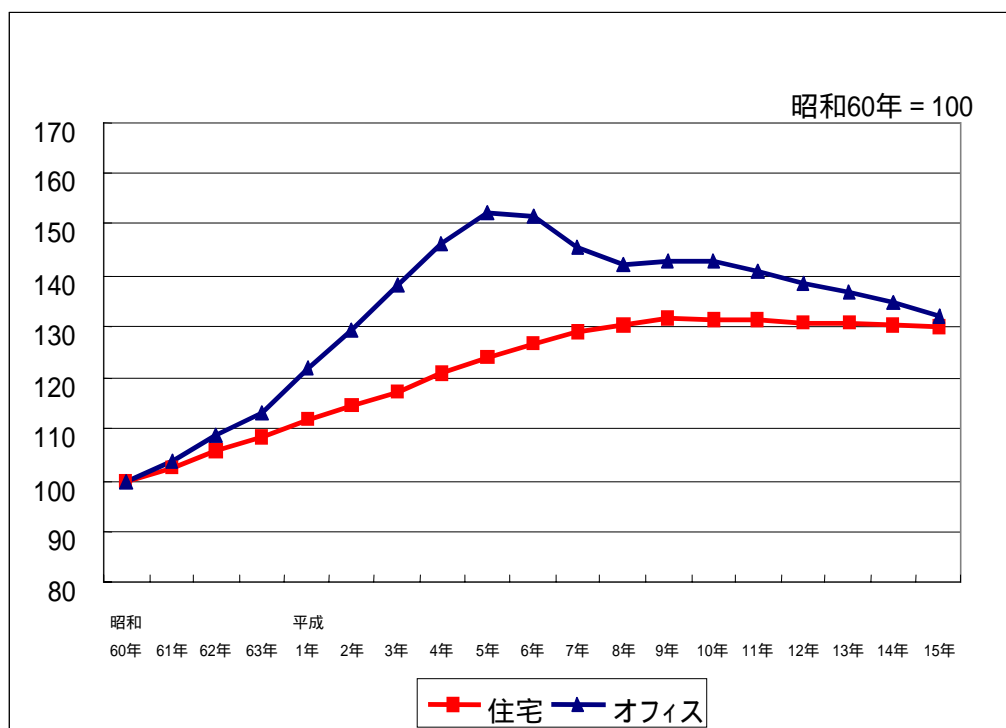
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

（ ）賃料収入の安定性

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

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

< 住宅賃料とオフィス賃料の推移 >



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

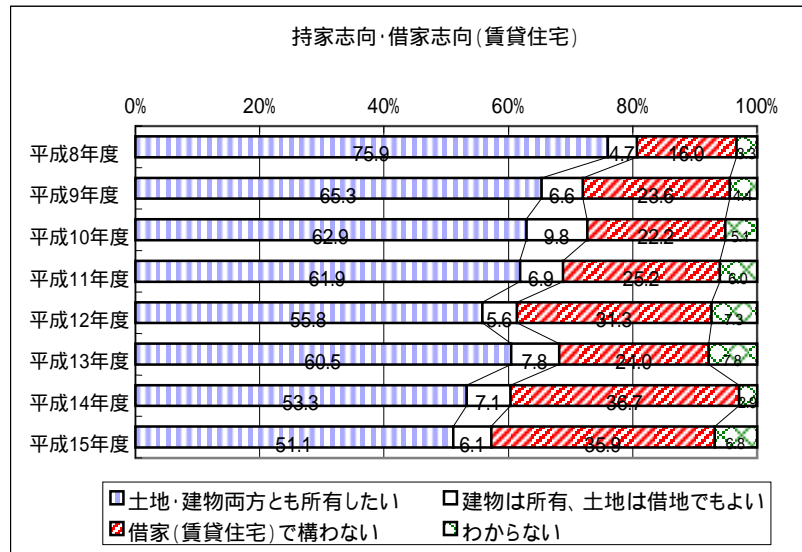
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和 60 年の数値を 100 とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

() 多様な賃貸住宅志向

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

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

< 持家志向・借家志向（賃貸住宅）の推移 >



（出所）国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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

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

（ ） 安定した賃貸住宅運営者へのニーズ

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

（ ） 不動産売買市場における流動性

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

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

b. 目標ポートフォリオ

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

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

（注2）首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

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

指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

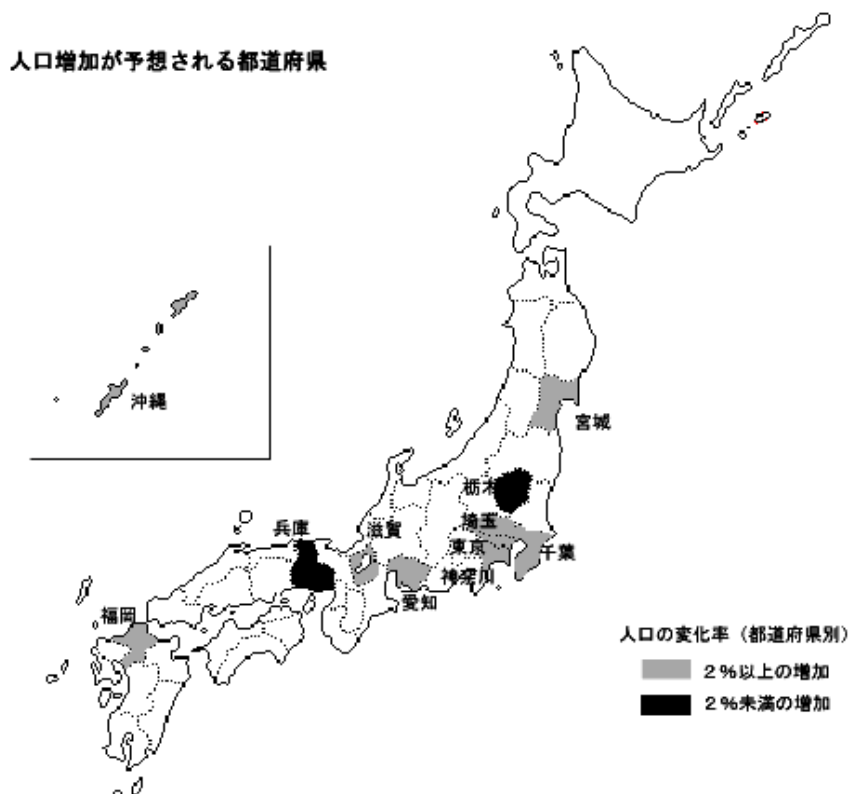
(注5) 各物件毎に対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等を基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

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

() 首都圏重視型ポートフォリオ

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

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



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

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

() 住宅総合型ポートフォリオ

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

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

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

<資産運用会社が想定する典型的なライフステージ>

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

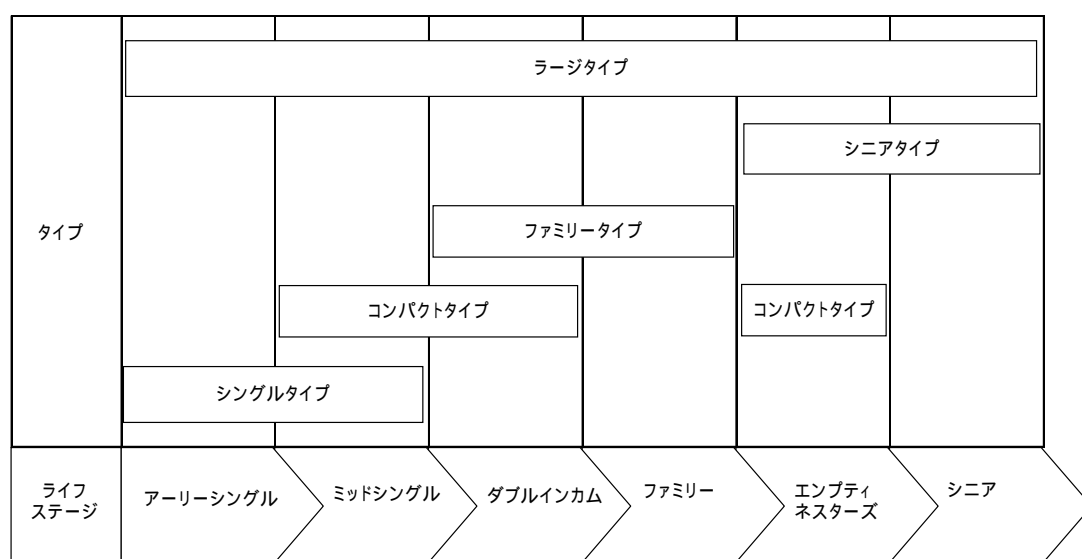
資産運用会社では、対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等によって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

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

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

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

<各タイプによるライフステージへの対応>



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

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

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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

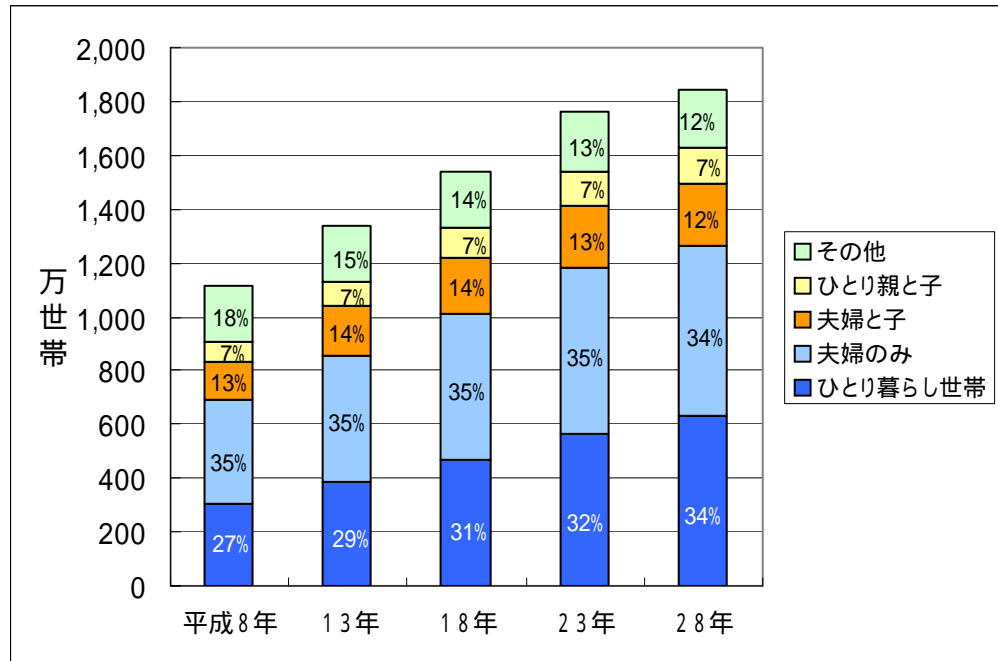
「1(2、3)DK」：主たる居室1(2、3)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅

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

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

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

<世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計>



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

(注) 上記グラフは、上記資料から抽出した数値をグラフ化したものです。

(ロ) 成長性の確保

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

a. 内部成長方針

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

() 管理運営コスト削減の推進

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

() 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテナント数が圧

倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務をPM業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することにより、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

() テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

b. 外部成長方針

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

() 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

() 資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

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

運用方針

(イ) 資産区分

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

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

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

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

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

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

(ロ) 築年数

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

(ハ) 投資対象不動産等の取得基準

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

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

構造	原則として、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。
権利関係	<p>（ ）建物所有については、修繕計画の策定・実施の自由度等を確保するために、原則、一棟完全所有としますが、区分所有についても物件毎に検討を行う場合があります。</p> <p>（ ）土地所有については、原則、所有権、借地権、定期借地権とします。</p>
運営形態	<p>居住者のライフスタイルに対応した「トータルライフサポート」を目的とし、通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下についても物件の特性を考慮し投資を行います。</p> <p>（ ）サービスアパートメント（家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅）：独自の運営組織が必要なため、専門のオペレーターに運営を委託することを前提とします。</p> <p>（ ）短期賃貸マンション（家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅）：独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。</p> <p>（ ）社宅又は寮：テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、当該テナントが退去した後も通常の賃貸住宅として運営可能な物件に限り投資を行います。</p> <p>（ ）有料老人ホーム及び介護施設等：独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターに一括賃貸することを前提とします。原則として、バックアップオペレーターを用意すること等により、当該オペレーターが退去した後も継続して一括賃貸可能な物件又は他の用途に転用可能な物件に投資を行います。</p>

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

（二）デュー・ディリジェンスにおける調査項目

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

調査項目		分析事項
経済的調査	市場調査	所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 所在地域における競合賃貸住宅の動向 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	テナントの信用度、賃料収入状況 テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	オペレーター調査	オペレーターの財務状況、信用度 オペレーターの事業運営能力 事業環境及びオペレーターの競争力
	収益関係	建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	街路の状況、主要交通機関からの利便性 利便施設、官公署からの接近性 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	建物構造、築年数、施行業者等 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装 の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設 備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） 緊急修繕の必要性 他の用途、運営形態への転用

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

調査項目		分析事項
法的調査		借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	テナントとの紛争の有無

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

（ホ）開発案件への投資

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

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

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

（ヘ）不動産管理・運営方針

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

a. PM業務受託者選定における基準

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

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

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

b. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

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

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

c. PM業務受託者の評価

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

d. ブランド戦略

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

(ト) 付保方針

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

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

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

（チ）売却方針

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

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

（リ）財務方針

a．借入れ及び投資法人債

- （ ）資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金及び運転資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとしします。
- （ ）前記（ ）に基づき、資金の借入れを行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。
- （ ）借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に規定する適格機関投資家に限るものとしします。
- （ ）総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「総資産有利子負債比率」といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。

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

- （ ）本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジする

ため、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 14 号において定義されています。）を行うことがあります。

（ ）本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。

（ ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

b. 投資口の追加発行

（ ）本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

（ ）投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

(ヌ) 開示方針

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

(ル) 現預金等の管理方針

a. 本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

b. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(ロ) その他

a. 組入資産の賃貸

（ ）本投資法人は、所有する特定資産である不動産について運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付けにした特定資産である信託受益権に係る信託財産を構成する不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします。

（ ）本投資法人は、不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者（以下「信託受託者」といいます。）

を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、又は借入金等の返済に充当します。

- () 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の資産の賃貸を行うことができます。
- () 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号、その後の改正を含みます。）第 1 条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分（共用部分の共有持分等を含みます。）を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます。

b. その他

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

2. 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

(イ) 主要投資対象の特定資産（規約第 12 条）

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

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。投信法第 2 条第 5 項、証券取引法第 2 条第 1 項及び第 2 項に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
 - (i) 不動産
 - (ii) 地上権及び土地の賃借権
- e. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- h. 有価証券（不動産を裏付資産とするものに限り、）

(ロ)主要投資対象以外の特定資産（規約第 13 条）

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

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

b.投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

3. 分配方針

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

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

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

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投

資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第 137 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 2 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

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

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

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

4 . 投資制限

a. 規約に基づく投資制限

(イ)国内投資限定

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

(ロ)金融デリバティブ取引に係る制限

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

(ハ)借入制限

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

a. 借入れの目的

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るために借入れを行います。

b. 借入金の限度額

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

c. 借入金の使途

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

d. 担保の提供

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

(二)投資法人債発行制限

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

a. 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

b. 投資法人債発行の限度額

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

c. 投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項

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

d. 担保の提供

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

b. その他の投資制限

(イ)有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ)他のファンドへの投資

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

(ハ)集中投資

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