

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月26日
【計算期間】	第10期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 西村 賢
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	パシフィックレジデンシャル株式会社 取締役 平山 滋樹
【連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【電話番号】	03-5251-8528
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成15年11月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月
営業収益	百万円	－	2,440	3,402	4,627	5,816
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(－)	(2,440)	(3,284)	(4,358)	(5,178)
営業費用	百万円	3	1,243	1,793	2,243	2,762
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(－)	(944)	(1,376)	(1,708)	(2,103)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△3	1,196	1,609	2,384	3,053
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△9	941	1,374	2,022	2,628
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	△6	935	1,385	2,020	2,629
総資産額	百万円	146	61,087	136,389	173,446	202,667
純資産額	百万円	93	25,356	58,462	84,957	108,405
出資総額	百万円	100	24,427	57,077	82,936	105,593
発行済投資口総数	口	200	50,882	101,845	144,327	186,809
1口当たり純資産額	円	468,931	498,342	574,034	588,649	580,300
分配金総額	百万円	－	929	1,384	2,020	2,629
1口当たり当期純利益又は 当期純損失(△) (注1)	円	△31,068	24,600 (18,441)	13,611	14,321	14,289
1口当たり分配金額	円	－	18,263	13,599	14,002	14,074
(うち1口当たり利益分配金)	円	(－)	(18,263)	(13,599)	(14,002)	(14,074)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率又は 経常損失率(△) (注2)	%	△8.1	2.2	1.4	1.3	1.4
(年換算)	%	(△8.2)	(3.0)	(2.8)	(2.6)	(2.8)
自己資本利益率又は 自己資本損失率(△) (注2) (注3)	%	△6.4	3.8	3.3	2.8	2.7
(年換算)	%	(△6.5)	(5.1)	(6.6)	(5.6)	(5.5)
期末自己資本比率 (注4)	%	63.9	41.5	42.9	49.0	53.5
配当性向	%	－	99.3	99.9	99.9	100.0
当期減価償却費	百万円	－	465	647	828	1,051
当期資本的支出額	百万円	－	29	69	40	45
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	－	1,961	2,554	3,478	4,126
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円	2,053	28,530	19,583	19,145	16,932
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍	－	17.4	16.4	15.9	17.4
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ (注8)	倍	－	7.8	8.0	9.7	9.7
金利償却前当期純利益	百万円	－	1,607	2,321	3,175	4,104
支払利息(投資法人債利息を含む。)	百万円	－	206	288	326	423
有利子負債額	百万円	－	34,490	75,519	85,430	91,250
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	－	56.5	55.4	49.3	45.0
当期運用日数 (注10)	日	－	274	182	183	182

期		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月
営業収益	百万円	6,343	6,911	7,940	9,316	9,076
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(5,493)	(6,150)	(7,530)	(8,612)	(9,076)
営業費用	百万円	3,060	3,373	3,743	4,590	4,540
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,329)	(2,604)	(2,879)	(3,661)	(3,288)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	3,282	3,537	4,197	4,726	4,535
経常利益又は経常損失(△)	百万円	2,660	2,679	3,158	3,603	3,096
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	2,658	2,678	3,150	3,602	769
総資産額	百万円	206,636	247,956	303,731	331,384	323,969
純資産額	百万円	108,359	108,382	151,516	152,060	149,074
出資総額	百万円	105,593	105,593	148,417	148,417	148,417
発行済投資口総数	口	186,809	186,809	247,153	247,153	247,153
1口当たり純資産額	円	580,056	580,177	613,047	615,249	603,165
分配金総額	百万円	2,658	2,678	3,150	3,602	770
1口当たり当期純利益又は 当期純損失(△)	(注1) 円	14,232	14,336	13,101	14,577	3,115
1口当たり分配金額	円	14,232	14,336	12,748	14,577	3,116
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,232)	(14,336)	(12,748)	(14,577)	(3,116)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率又は 経常損失率(△)	(注2) %	1.3	1.2	1.1	1.1	0.9
(年換算)	%	(2.6)	(2.4)	(2.3)	(2.3)	(1.9)
自己資本利益率又は 自己資本損失率(△)	(注2) (注3) %	2.5	2.5	2.4	2.4	0.5
(年換算)	%	(4.9)	(5.0)	(4.8)	(4.7)	(1.0)
期末自己資本比率	(注4) %	52.4	43.7	49.9	45.9	46.0
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	1,106	1,289	1,526	1,815	1,614
当期資本的支出額	百万円	126	180	88	168	169
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注5) 百万円	4,271	4,834	6,177	6,765	7,402
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注6) 円	16,323	17,873	17,814	19,655	10,962
FFO(Funds from Operation)倍率	(注7) 倍	19.6	22.2	14.6	8.9	2.4
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ	(注8) 倍	8.3	6.0	6.0	5.6	2.9
金利償却前当期純利益	百万円	4,282	4,754	5,607	6,592	3,621
支払利息(投資法人債利息を含む。)	百万円	517	787	929	1,175	1,237
有利子負債額	百万円	95,100	135,670	147,800	174,900	170,353
期末総資産有利子負債比率	(注9) %	46.0	54.7	48.7	52.8	52.6
当期運用日数	(注10) 日	183	182	183	183	183

(注1) 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(第1期:200口、第2期:38,028口、第3期:101,760口、第4期:141,115口、第5期:183,997口、第6期:186,809口、第7期:186,809口、第8期:240,504口、第9期:247,153口、第10期:247,153口)で除することにより算出しています。また、第2期については、東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場後実際に運用を開始した日である平成16年3月2日時点为期首とみなして日数による加重平均投資口数50,730口により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)
なお、第2期は平成16年3月2日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成16年3月2日为期首とみなして計算しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産+期末純資産)÷2×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益)/期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

(注7) FFO倍率 第2期:FFO倍率=平成16年11月末投資口価格(660,000円)/年換算後1口当たりFFO

第3期：FFO倍率＝平成17年5月末投資口価格（644,000円）／年換算後1口当たりFFO
第4期：FFO倍率＝平成17年11月末投資口価格（606,000円）／年換算後1口当たりFFO
第5期：FFO倍率＝平成18年5月末投資口価格（592,000円）／年換算後1口当たりFFO
第6期：FFO倍率＝平成18年11月末投資口価格（639,000円）／年換算後1口当たりFFO
第7期：FFO倍率＝平成19年5月末投資口価格（797,000円）／年換算後1口当たりFFO
第8期：FFO倍率＝平成19年11月末投資口価格（520,000円）／年換算後1口当たりFFO
第9期：FFO倍率＝平成20年5月末投資口価格（350,000円）／年換算後1口当たりFFO
第10期：FFO倍率＝平成20年11月末投資口価格（52,000円）／年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息（投資法人債利息を含みます。）

(注9) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。）

(注10) 本投資法人における第2期の営業期間は平成15年12月1日～平成16年11月30日の366日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月2日からの274日間です。

(注11) 第5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）を適用しています。

② 事業の概要

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

日本レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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（現パシフィックレジデンシャル株式会社、以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成14年12月6日に出資金1億円（投資口数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）しました。

当期末現在の発行済投資口数は247,153口、出資総額は148,417百万円となっています。

b. 当期の運用実績

(i) 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きました。しかしながら、収益の安定性が必ずしも資金調達環境や資本市場の状況を好転させるに十分ではないことから、当面の間、財務運営基盤の維持・強化を最優先課題に掲げ、注力してきました。

この結果、本投資法人は当期に1物件（取得価格：2,908百万円、賃貸可能面積：3,394.21㎡）を取得する一方、1物件（売却価格：2,620百万円、賃貸可能面積：3,400.43㎡）を売却し、売却損194百万円を計上しています。これにより当期末現在で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅139物件、取得価格の総額303,767百万円、総賃貸可能面積420,650.70㎡となりました。

なお、当期中に取得予定であったパシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワーの取得中止の決定に従い、売買契約を解除したことにより、当該売買契約に基づいて売買代金（11,715百万円）の20%に相当する2,343百万円の違約金の支

払が発生し、特別損失に計上しています。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
取得価格の総額（億円）	1,548	1,826	1,843	2,254	2,802	3,035	3,037
保有物件数	95	109	107	116	139	139	139
賃貸可能戸数（戸）	5,383	6,087	6,171	7,294	9,160	9,344	9,382

(ii) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、本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・向上に注力してきました。

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、当期末現在で94.1%となっています。

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きました。当期は、平成20年6月の「コスモグラシア錦糸町アクヴェル」の取得のため、長期借入金2,000百万円の借入を行いました。また「パークハビオ京橋」の売却に伴い、平成20年11月6日付で長期借入金1,646百万円の期限前弁済を実施しました。加えて平成20年8月29日付で3,400百万円、平成20年11月28日付で1,500百万円の短期借入金を返済し有利子負債の圧縮・資金調達コストの抑制を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在での借入残高のある金融機関数は19金融機関、有利子負債残高は170,353百万円（うち、長期借入金は59,653百万円（うち、48,753百万円を固定金利化）、短期借入金は20,700百万円、投資法人債は90,000百万円）となっています。また、当期末現在における期末総資産有利子負債比率は、52.6%となっています。

なお、当期末現在における発行登録書、投資法人債の概要及び本書の日付現在における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19年4月21日より平成21年4月20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 (注1)
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%
第6回無担保投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日 (3年)	120億円	1.54%
第7回無担保投資法人債	公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日 (5年)	120億円	1.84%
第8回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成21年9月11日 (2年)	60億円	1.58% (注2)
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成23年9月13日 (4年)	100億円	1.83% (注2)
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成24年9月13日 (5年)	50億円	1.90%
合計	—	—	—	900億円	—

(注1)「利率」は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った投資法人債については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

<発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	B1
株式会社格付投資情報センター	BB+

※上記格付機関により付与されている債券格付については、下記の通りとなります。

- ・ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク B1 (第1回～第4回、第6回～第10回無担保投資法人債)
- ・株式会社格付投資情報センター BB (第4回、第6回～第10回無担保投資法人債)

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9,076百万円、営業利益4,535百万円、経常利益3,096百万円、当期純利益769百万円を計上しました。

分配金については、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3,116円としました。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 運用環境

当期におけるわが国の経済は、「サブプライムローン問題」や「リーマンショック」を背景とした金融市場の混乱等世界経済の先行き不透明感や、急速な円高傾向などにより企業収益を圧迫し、雇用情勢及び個人消費は鈍化の一途をたどっています。また、不

動産業界では経営破綻が相次ぎ、平成20年10月には不動産投資信託市場初の投資法人に対する民事再生手続開始の申立てが行われる等、不安要因が重なりました。原油価格等の下落による一定の効果が期待されるものの、世界景気の一層の下振れ懸念などから、景気は停滞感が強まるものと懸念されます。

(i) 賃貸住宅市場

東京都心部の高級賃貸住宅においては、金融危機で打撃を受けた外資系金融機関の人員削減の加速により需要減退の兆しがでてきています。一方東京圏への転入超過数は1997年以降、増加傾向にあり、景気の減速が懸念される本年2009年においても転入超過傾向は続いています。また、先行きの景気低迷や家計収入の減少懸念から、持ち家の購入意欲は停滞しており、分譲マンションの販売不振による在庫の増加及び販売価格が下落しています。このような環境下においては、潜在的な分譲マンションの取得需要が賃貸マンション需要に代わることによって、賃貸住宅市場は引き続き底堅く推移していくものと思われま

(ii) 不動産売買市場

サブプライムローン問題の発生以降、これまで地価上昇を大きく牽引してきた不動産投資ファンドのグローバルマネーは大幅に縮小し、国内不動産投資を後退させており、さらに、国内外の金融機関等の不動産セクターに対する融資は、より一層厳しさを増しています。これらの影響により、不動産売買市場では買い手が極端に減少し、資金繰りに窮したデベロッパー等の倒産が相次いだことで、さらなる不動産市況の悪化につながり、買い手優位の環境が継続しています。また、これらを背景とした不動産価格の低下により、収益不動産に対する期待利回りは上昇傾向に転じています。

b. 今後の運用方針について

(i) 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。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。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（投信法第188条第1項第4号に定める委託契約をいいます。以下同じです。）に基づき資産の運用を委託された本資産運用会社及び本資産運用会社への出資会社であるパシフィックホールディングス株式会社（以下「出資会社」といいます。）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。

①出資会社による情報提供・物件取得

本資産運用会社は、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。

②出資会社及び住宅デベロッパーとの広範な協調関係の構築

本資産運用会社は、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。

(ii) 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本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。

① 管理運営コスト削減の推進

個別の投資対象不動産（後記「2 投資方針（1）投資方針 ①基本方針」に定義されています。）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。

② 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。

③ テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

本資産運用会社では、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

(iii) 「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。

(iv) 財務戦略

本投資法人は従来から、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ています。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きましたが、現在のような金融市場における信用収縮の環境下では、財務運営基盤の維持・強化が最優先課題であると考えています。なお、本投資法人の総資産に占める有利子負債の比率については、これを50%程度に低減する方針です。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

1. スポンサー企業の債務超過

本投資法人のスポンサー企業であり、資産運用会社であるパシフィックレジデンシャ

ル株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の主要な株主であるパシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）は、平成21年1月27日付で公表しているとおり、平成20年11月期決算において債務超過となり、これに伴い財務制限条項に抵触している状況にあります。

PHIは、その子会社であるパシフィックリアルティ株式会社（以下「PRL」といいます。）とともに、資産運用会社との間のサポートライン契約に基づき、PHI及びPRLが保有する投資用不動産に関する情報提供等、本投資法人の長期的な成長戦略を支える機能を果たしております。PHI固有の問題は本投資法人の運営に直接支障をきたすものではありませんが、PHIの上述の事態に伴い、本投資法人の今後の金融機関等からの資金調達に与える影響が懸念される状況にあります。

本投資法人は、平成20年11月期におきまして、営業利益4,535百万円、経常利益3,096百万円、当期純利益769百万円を計上し、特定資産の取得中止に伴う違約金による損失計上はあったものの、業績は順調に推移しております。また、営業キャッシュ・フローも5,413百万円のプラスとなっており、本投資法人の収益面での重大な懸念は特にないものと考えております。

また、本投資法人は、期末日現在まで借入金融機関と締結している基本合意書に規定する財務制限条項には一切抵触しておらず、期末日後も各種経営指標等が同条項に抵触する事象の発生は、当面想定しにくいと認識しております。

本投資法人は、期末日後1年以内に返済又は償還期限の到来する借入金38,453百万円の借換え及び投資法人債18,000百万円の償還資金の調達等について、取引金融機関と協議を進めております。期末日後、本書の日付現在までに返済期限の到来した借入金15,700百万円については15,100百万円の借換えを実行しておりますが、今後返済及び償還期限の到来する借入金及び投資法人債について、このための資金の確保が円滑に行われない可能性があります。

以上のように、本投資法人の資金繰り上の懸念事項が存在することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

本投資法人は、当該状況を解消し、財務基盤の維持・強化を図り、安定した資産運用を行うため、以下に掲げる施策を推進しております。

- ① 総資産に占める有利子負債の比率については、資産の譲渡等により、これを2年を目安に段階的に50%程度に低減する方針です。なお、資産の譲渡その他の施策につきましては、その規模は未定ですが、不動産売買市場及び金融市場の動向を見据えながら実施いたします。
- ② 本投資法人は、従来から取引金融機関との良好な関係を構築しており、引き続き良好な関係を保つことにより、金融機関からの支援による資金繰りの確保を図ります。
- ③ 期末日後1年以内に償還期限の到来する投資法人債については、新たな投資家への発行、金融機関等からの借入、資産の譲渡等、平成21年5月末を目処に方法を決定し、円滑な償還を図ります。

以上のような状況から、財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。

2. 重要な資産の担保提供

本投資法人は、下記のとおり根抵当権（極度額1,000億円）又は根質権を設定する契約を現存貸付人との間で平成20年12月26日に締結しています。

(1) 提供資産

担保設定の対象となる資産は、下記の不動産及び不動産信託受益権並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。

物件番号	物件名称	所有形態
S-2	パシフィックレビュー芝大門	信託受益権
S-3	グレンパーク参宮橋	信託受益権
S-5	レオパレス宇田川町マンション	信託受益権
S-7	エスコート上池袋	信託受益権
S-9	ドミトリー原町田	信託受益権
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	信託受益権
S-14	パシフィックレビュー白金台	不動産
S-15	グランブルー博多	不動産
S-16	Jステージ方南町	信託受益権
S-21	パシフィックレビュー新宿東	信託受益権
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	信託受益権
S-24	パシフィックレジデンス築地	不動産
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	信託受益権
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	信託受益権
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	信託受益権
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	信託受益権
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	信託受益権
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	不動産
S-31	パシフィックレビュー京橋	不動産
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	不動産
S-33	パシフィックレビュー多摩川	信託受益権
S-34	メゾン後樂園	信託受益権
S-35	パシフィックレビュー銀座東	信託受益権
S-36	ルラシオン王子	信託受益権
S-37	第6ゼルコバマンション	信託受益権
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	不動産
S-39	KC21ビル	不動産
S-40	パシフィックレビュー広尾	不動産
S-41	コスモ西船橋II	不動産
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	信託受益権
S-43	K2	信託受益権
S-44	フラッツ大倉山	信託受益権
S-45	ピアネッタ汐留	信託受益権
S-46	ZESTY駒澤大学	信託受益権
S-47	ZESTY代々木	信託受益権
S-48	ZESTY西新宿	信託受益権
S-49	ZESTY経堂	信託受益権
S-50	パシフィックレビュー韮公園	不動産
S-51	パシフィックレジデンス月島I	不動産
S-52	CYNTHIA大井町	不動産

物件番号	物件名称	所有形態
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	不動産
S-54	パシフィックレジデンス上落合	不動産
S-55	パシフィックレジデンス東品川	不動産
S-56	LUKE	不動産
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	不動産
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	不動産
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	不動産
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	不動産
S-61	パシフィックレジデンス早大通	不動産
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	信託受益権
S-63	パシフィックレジデンス月島 II	信託受益権
S-64	パシフィックレジデンス船橋 I・II	信託受益権
S-65	パシフィックレジデンス大井町 I	不動産
S-66	パシフィックレジデンス高岳	不動産
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	不動産
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	不動産
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	信託受益権
C-9	グランドハイツ日比野	信託受益権
C-11	パシフィックレビュー永田町	不動産
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	不動産
C-13	パシフィックタワー乃木坂	不動産
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	不動産
C-15	アパートメント西麻布	信託受益権
C-16	パシフィックレジデンス天神南	信託受益権
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	信託受益権
C-18	パシフィックレジデンス人形町	信託受益権
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	信託受益権
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	不動産
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	信託受益権
C-24	パシフィックレジデンス高輪	不動産
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	不動産
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋 I	不動産
C-27	パシフィックレビュー長者丸	信託受益権
C-28	レアール南青山	不動産
C-29	マーレ	不動産
C-30	パシフィックレビュー神田東	不動産
C-31	メロディハイム新大阪	不動産
C-32	メロディハイム松原	不動産
C-33	パシフィックレビュー入谷	信託受益権
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	不動産
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	不動産
C-36	パシフィックタワー麻布十番	不動産
C-37	パシフィックレジデンス南一条	不動産
C-38	パシフィックレジデンス大通西	不動産

物件番号	物件名称	所有形態
C-39	パシフィックレジデンス北三条	不動産
C-40	コスモグラフィア渋谷	不動産
C-41	パシフィックリビュー中延	信託受益権
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	信託受益権
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	信託受益権
C-44	グラーナ日本橋	不動産
C-45	ノステルコート神田	不動産
C-46	コスモグラフィア新御徒町	不動産
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	不動産
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	不動産
C-49	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	不動産
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	不動産
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	不動産
F-9	スカイハイツ平針	信託受益権
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	不動産
F-13	パシフィックレジデンス堺東	不動産
F-14	メゾン八千代台	信託受益権
F-15	アprest葛西	信託受益権
F-16	パシフィックレジデンス太秦	不動産
F-17	パシフィックレジデンス泉	不動産
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	不動産
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	不動産
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	不動産
F-21	パシフィックレジデンス徳川	不動産
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	信託受益権
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	不動産
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	不動産
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	信託受益権
L-7	元麻布プレイス	信託受益権
L-8	パシフィックタワー六本木	不動産
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	信託受益権
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	信託受益権
L-11	ウインザーハウス広尾	不動産
L-13	パシフィックレジデンス大井	信託受益権
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町 /代官山パークサイドビレッジ	信託受益権
L-16	ルクシェール北新宿	不動産
SE-1	ライフ&シニアハウス港北Ⅱ	不動産

上記特定資産の帳簿価格 (単位：百万円)

科目	帳簿金額
建物	82,472
構築物	511
工具、器具及び備品	89
土地	80,646
信託建物	42,722
信託構築物	220
信託工具、器具及び備品	46
信託土地	68,585
借地権	1,214
合計	276,508

(2) 被担保債権となる借入金の内容

借入先	返済期限	借入残高 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	平成21年8月31日	13,100
株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	3,000
株式会社三井住友銀行	平成21年8月31日	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	2,000
第一生命保険相互会社	平成23年8月31日	1,000
大同生命保険株式会社	平成25年11月17日	1,600
全国共済農業協同組合連合会 太陽生命保険株式会社 第一生命保険相互会社 三井住友海上火災保険株式会社	平成23年12月26日	5,500
農林中央金庫 株式会社八十二銀行	平成23年12月26日	6,000
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 信金中央金庫	平成22年2月19日	11,000
太陽生命保険株式会社	平成24年9月19日	1,000
大同生命保険株式会社	平成25年9月19日	900
株式会社三井住友銀行	平成22年11月30日	2,000
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社	平成22年5月31日	6,900
株式会社三井住友銀行	平成22年5月31日	2,000
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000
合計借入金残高		62,000

平成20年12月26日現在の残高を記載しています。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲(規約第11条)」に記載する特定資産(以下「運用資産」と総称します。)を投資対象とし、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を行います。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の基本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社(内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者(投資運用業を行うもの限り、信託会社を除きます。))にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

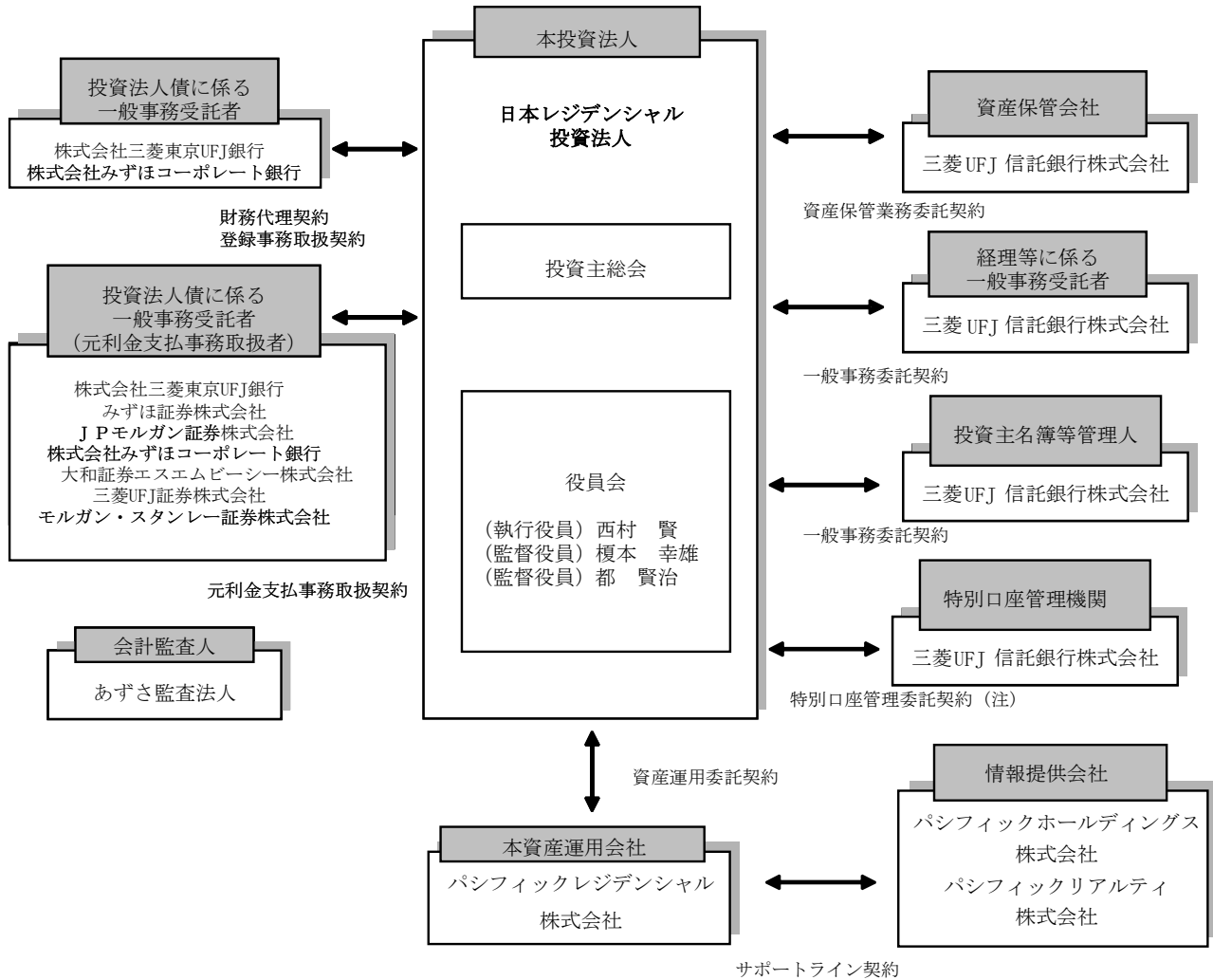
(注2) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。

その後の改正を含みます。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。なお、決済合理化法による改正前の改正のみを含み、以下「旧振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（新振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、平成18年1月10日以降、振替投資法人債（新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）となっており、決済合理化法の施行による変更はありません。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



(注) 決済合理化法の施行に伴い、同法の施行日である平成21年1月5日までに株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託されなかった投資証券に係る投資口を記録する特別口座を開設するために、三菱UFJ信託銀行株式会社（かかる立場において以下「特別口座管理機関」といいます。）との間で平成20年12月26日付の「特別口座の管理に関する契約書」を締結しました。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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。
パシフィックレジデンシャル株式会社	資産運用会社	① 資産の取得に係る一任業務 ② 資産の運用に係る一任業務 ③ 資産の処分に係る一任業務 ④ 投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務 ⑤ 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 ⑥ 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> ① 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 ② 計算に関する事務 ③ 会計帳簿の作成に関する事務 ④ 納税に関する事務 <資産保管業務> ① 投資法人の保有する資産の保管に係る業務 ② 上記資産の保管に付随する業務 ③ 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	投資主名簿等管理人	① 投資主名簿、投資法人債原簿及び帳簿書類の作成に関する事務 ② 機関の運営に関する事務 ③ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ④ 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
三菱UFJ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	① 特別口座の管理に関する事務
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	① 第1回、第6回、第8回、第9回及び第10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みます。） ② 第1回無担保投資法人債の登録に関する事務 ③ 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

名称	運営上の役割	関係業務の概要
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	① 第2回、第3回、第4回及び第7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 ② 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 ③ 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 J P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

③ 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
パシフィックホールディングス株式会社	情報提供会社	平成20年7月10日付で本資産運用会社との間で「サポートライン契約書」を締結し、パシフィックホールディングス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します。
パシフィックリアルティ株式会社	情報提供会社	平成20年7月10日付で本資産運用会社との間で「サポートライン契約書」を締結し、パシフィックリアルティ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リアルティ株式会社に優先的に提供します。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第27条第1項）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、並びに、会計監査人により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（投信法第93条の2第1項、規約第21条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第24条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する前記承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第29条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

(ニ) 本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者に委託しています。

本投資法人の資産運用を行うパシフィックレジデンシャル株式会社の、本書の日付現在における運用体制については、後記「②投資法人の運用体制（イ）本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要」をご参照ください。

(ホ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、役員会規則に則り、1ヵ月に1回の頻度で定例役員会を開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員、監督役員及び機関運営事務受託者が出席するほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について報告がなされ、本資産運用会社は監督役員から資産運用業務の状況等に関して説明を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を構築しています。また、各監督役員は、執行役員の執行状況及び本資産運用会社の法令等遵守状況その他に関する監査・監督を行っています。

(ヘ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、本投資法人の役員会において業務執行状況及びコンプライアンスの遵守状況等の報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じて資産運用状況等につき説明を求めます。一方、会計監査人は、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

(ト) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人等へ交付するものとされています。

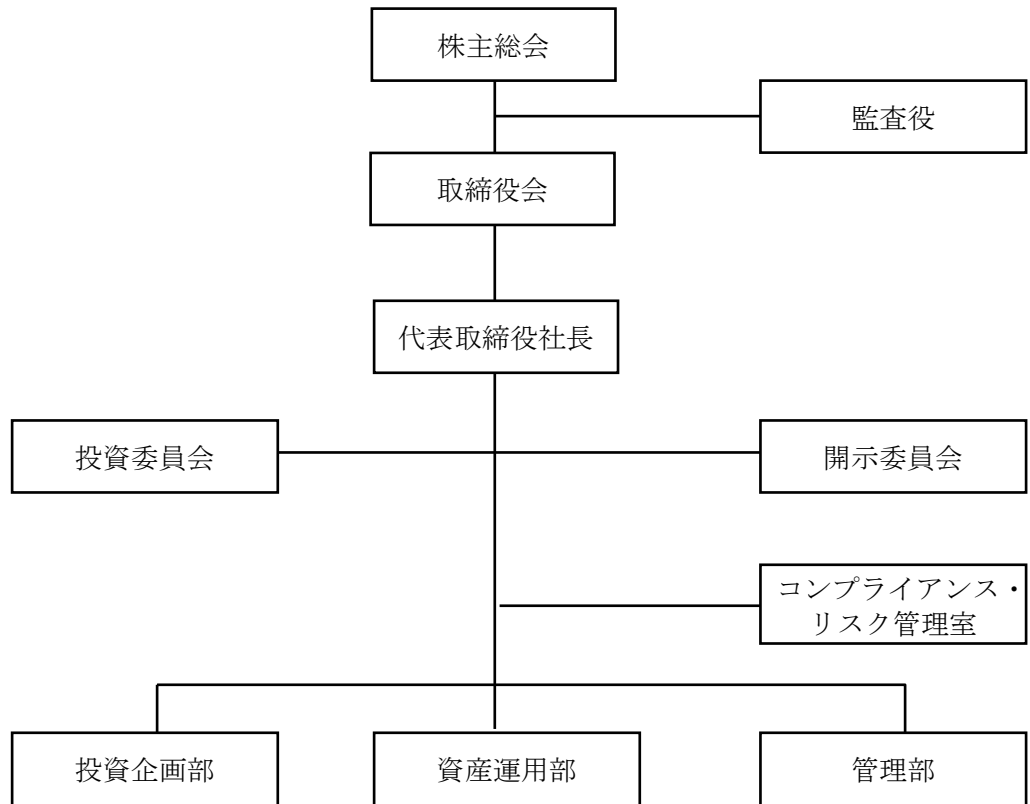
また、本資産運用会社による法令遵守等の自主評価結果や内部監査報告書を文書にて役員会へも報告させ、監督役員はこれを監査対象としています。

機関運営事務受託者については、役員会の招集手続きや決議要件の充足状況等の適正性を確認させています。

このほか、一般事務受託者及び資産保管会社については、受託した業務の処理状況を定期的に書面にて報告させています。

② 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



本資産運用会社は、上記の組織体系において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、運用資産の取得、売却、管理の計画案の審議並びに運用資産の取得及び売却に関する事項の審議、決議及び取締役会に対する答申を行うため投資委員会を設置しています。また、各種業務を投資企画部、資産運用部及び管理部の各組織に分掌し、各部の統括者としてゼネラルマネージャーの役職を設置しています。さらに、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・リスク管理室を設置し、本投資法人における開示の適正性の検証を担当する機関として開示委員会を設置しています。

尚、本資産運用会社は、平成20年6月1日付けで、親法人であるパシフィックホールディングス株式会社に内部監査機能を集約しています。親法人の内部監査部門は、組織上の独立性が確保されています。

(イ) 本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務・権限は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
投資企画部	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人の企画及び組成業務・本投資法人へ組み入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務
資産運用部	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント（AM）業務（資産運用計画の作成、PM業務受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認）・本投資法人のポートフォリオ運営・管理全般に関する業務
管理部	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人の資金調達（投資口及び投資法人債の発行、借入れ）全般に関する業務・本投資法人の経理全般に関する業務・本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務・本資産運用会社の経営管理全般に関する業務
コンプライアンス・リスク管理室	<ul style="list-style-type: none">・社内諸規程・規則等の遵守状況のチェック・業務全般についての法令諸規則等の遵守状況のチェック・リスク管理に関する基本事項の決定・事業計画の策定・実行に伴うリスク管理の実践

(ロ) 委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及び開示委員会が設置されており、その概要はそれぞれ以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、並びに投資企画部及び資産運用部の各ゼネラルマネージャー、チームマネージャー及び管理部ゼネラルマネージャー
業務内容	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得業務に関する審議 （運用資産の運用方針等に係る運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）に照らした、物件の概要、取得価格等に関する審議）・本投資法人が所有する運用資産の売却業務に関する審議 （運用ガイドラインに照らした、売却価格等に関する審議）・本投資法人が所有する運用資産に係る運用方針、運用ガイドライン及び資産運用計画の作成に係る業務に関する審議 （取得・売却の目的、規模、地域、時期、予算・資金計画、管理を委託する会社、その他必要事項に関する審議）

審議方法等	委員の3分の2が出席し、出席した委員の過半数の賛成により取締役会に答申する意見を決議します。但し、かかる決議を経た意見を取締役に答申する際には、少数意見についても取締役会に併せて提出します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できません（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。）。また、運用資産の取得及び売却に関する協議を行う際には社外の不動産鑑定士等の専門家が出席し、当該専門家を交えた議論を行わなければなりません。
-------	---

b. 開示委員会

委員	管理部管掌取締役（委員長）、管理部ゼネラルマネージャー（副委員長）及び委員長が指名する役職員
業務内容	開示の適正性の検証

(ハ) 投資運用の意思決定機構

a. 投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

投資法人の投資方針は投資法人の規約において定められており、またその資産の運用は本資産運用会社にすべて委託されています。

本資産運用会社は、規約に定める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並びに資産運用計画（個別の運用資産の取得及び売却、管理・運営及び賃貸に係る計画を含みます。）を策定しています。

かかる運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び改定にあたっては、市場情報をもとに、投資企画部においては運用資産の取得目的、取得規模や地域、取得時期、予算及び資金計画その他の必要事項を含む運用ガイドライン及び資産運用計画の策定案及び改定案について、また、資産運用部においては運用資産のPM業務受託者、委託時期、予算及び資金計画その他の必要事項を含む運用ガイドライン及び資産運用計画の策定案及び改定案について、それぞれ各部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出してその審査を受けます。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って審査を行い、運用方針を含む法令諸規則等への適合性を確認します。コンプライアンス・オフィサーによる審査を経た案件は、投資委員会の審議及び決議に付されます。投資委員会は、その審議及び決議の結果を、取締役会に提出し、取締役会はこれらを参考にしつつ決議を行い、かかる運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させ、又は改定します。成立し、又は改定された運用ガイドライン及び資産運用計画は、取締役会の決議後速やかに本投資法人の役員会へ報告されます。

なお、規約の変更を要する場合は、投資法人の役員会で審議し、承認されたのちに投資主総会において審議、決定されます。

b. 投資法人の運用資産取得等に関する意思決定

投資企画部は、運用資産の取得に際し、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、現地調査、修繕履歴の精査、建物状

況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査を行い、運用ガイドラインに合致し、投資法人が投資することのできる物件を選定します。更に、当該物件の概要、実査、取引事例、キャッシュ・フローモデル、利回り等十分な調査を行って決裁申請書を作成し、収支計画書及びその他必要な書類を添付して、コンプライアンス・オフィサーの審査を受けます。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って審査を行い、運用方針を含む法令諸規則等への適合性を確認します。

コンプライアンス・オフィサーによる審査を経た案件は、投資委員会の審議及び決議に付されます。投資委員会においては、運用ガイドラインに照らし、決裁申請書に基づき取得価格その他の取引条件についての審議及び決議を行い、その結果を取締役会に提出します。取締役会は、これらを参考にしつつ、物件の取得の決定を行います。

なお、運用資産の売却についても取得とほぼ同様のプロセスを経て実行されます。

投資法人で保有している運用資産については、資産運用部において物件毎に管理担当者を決め、越境、不法占拠等の事態が生じないよう常にその権利を保全すると共に、資金管理も含め有効に管理運用を行います。また、投資企画部は、運用資産の取得に必要な手続きが完了した時に当該運用資産の現況の一切を明確にし、これを管理担当者に引き継ぎます。

(二) 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人の投資運用に関するリスク管理体制の整備状況については、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

なお上記のほか、本資産運用会社においては、投資法人の資産の運用に際して生ずるリスクの所在及びリスクの種類を明確にし、リスク管理に関する基本的考え方及び社内管理体制等を明確に定め、業務の適切な運営を図り、もって経営の健全性確保に資することを目的として「リスク管理規程」を定め、リスクの早期把握及び適切な管理に努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は、以下の通りです。

出資総額	148,417,850,853円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	247,153口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成16年3月2日	23,616,000	23,716,000	49,200	49,400	(注1)
平成16年3月30日	711,360	24,427,360	1,482	50,882	(注2)
平成16年12月1日	32,033,150	56,460,510	50,000	100,882	(注3)
平成16年12月17日	616,958	57,077,468	963	101,845	(注4)
平成17年6月14日	24,957,356	82,034,824	41,000	142,845	(注5)
平成17年7月8日	902,117	82,936,941	1,482	144,327	(注6)
平成17年12月12日	21,865,792	104,802,733	41,000	185,327	(注7)
平成18年1月11日	790,368	105,593,101	1,482	186,809	(注8)
平成19年6月21日	42,580,620	148,173,721	60,000	246,809	(注9)
平成19年7月20日	244,128	148,417,850	344	247,153	(注10)

(注1) 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2) 1口当たり発行価額480,000円にて、三菱証券株式会社（現 三菱UFJ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3) 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4) 1口当たり発行価額640,663円にて、三菱証券株式会社（現 三菱UFJ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5) 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6) 1口当たり発行価額608,716円にて、三菱証券株式会社（現 三菱UFJ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7) 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8) 1口当たり発行価額533,312円にて、大和証券エヌエムピ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。

(注9) 1口当たり発行価格734,020円（発行価額709,677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10) 1口当たり発行価額709,677円にて、大和証券エヌエムピ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。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成20年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	21,902	8.86
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14 シティグループセンター	20,220	8.18
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビービー セグリゲイテッドクライアントアカウント	東京都品川区東品川2丁目3-14	12,800	5.17
パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタル セキュリティーズ	東京都千代田区永田町2丁目11番1号 山王パークタワー21階	12,304	4.97
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号	10,256	4.14
立花証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目13-14	7,059	2.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	4,906	1.98
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	3,983	1.61
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都品川区東品川2丁目3-14	3,382	1.36
ジェービーモルガンチェースバンク 3 8 0 0 8 4	東京都中央区日本橋兜町6番7号	3,129	1.26
合計		99,941	40.43

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第2位未満を切り捨てて記載しています。

(所有者別状況)

(平成20年11月30日現在)

区分	投資口の状況					
	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数 (人)	50	29	314	172	17,142	17,707
投資主数の割合 (%)	0.28	0.16	1.77	0.97	96.80	100.00
所有投資口数 (口)	48,771	13,603	12,712	108,484	63,583	247,153
所有投資口数の割合 (%)	19.73	5.50	5.14	43.89	25.72	100.00

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第2位未満を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

(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、主として後記「(2) 投資対象 ①資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（規約第11条）」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9条）。

また、本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を本資産運用会社にすべて委託しています。本資産運用会社は、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本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、本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。

① 基本方針

本投資法人は、主として後記「(2) 投資対象 ① 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（規約第11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、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

本資産運用会社は、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。

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

(iv) 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。

(v) 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、本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みを指します。

(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。

(i) 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等の理由により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。

(ii) 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。

＜本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
エンプティネスターズ	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

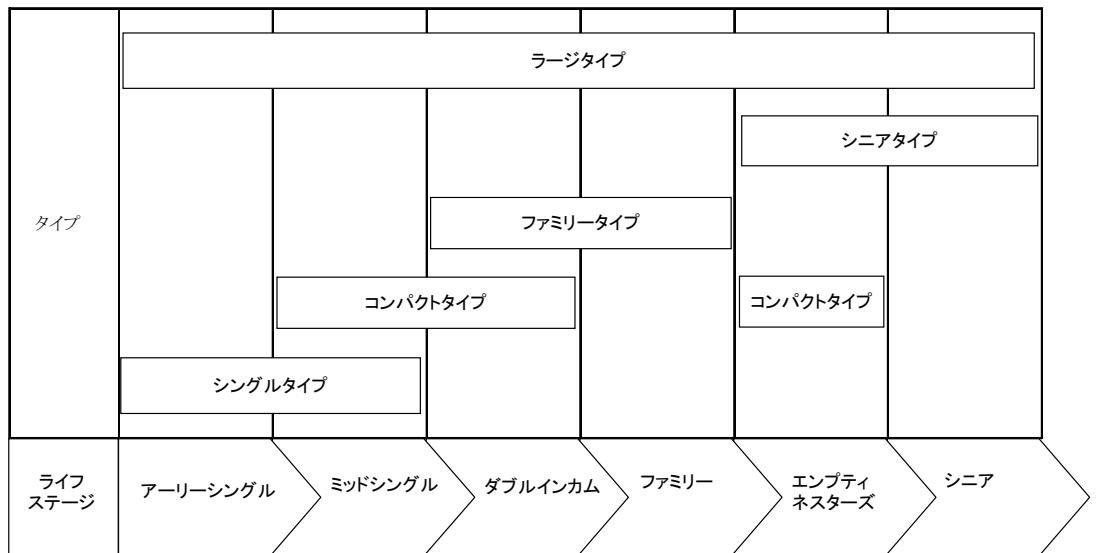
本資産運用会社では、対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等によって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

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

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

<各タイプによるライフステージへの対応>



本資産運用会社では、シングル、コンパクト、ファミリー、ラーズの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」、ラーズタイプを「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) 本資産運用会社では、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。

(ロ) 成長性の確保

出資会社及びその子会社であるパシフィックリアルティ株式会社（以下「親法人等」という）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本資産運用会社に受け継がれています。また、本資産運用会社は、親法人等との間で、平成20年7月10日付で「サポートライン契約書」を締結しており、親法人等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、本資産運用会社は所有する本投資法人の物件売却情報を親法人等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。このような親法人等により提供されるネットワーク・ノウハウも活用し、本資産運用会社は、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本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。

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

本資産運用会社では、以下の施策を実施することにより、テナントの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本資産運用会社及び本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。

(i) 本資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

本資産運用会社は、本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。

(ii) 本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

本資産運用会社は、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「② 運用方針（ホ）開発案件への投資」をご参照下さい。）。

② 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み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、本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「① 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、本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	原則として、1物件当たりの、 ・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	（i）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。 （ii）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。
運営形態	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。 （i）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。 （ii）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。 （iii）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。 （iv）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。

(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10条第3項）。本資産運用会社は、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、本資産運用会社は、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	<ul style="list-style-type: none"> ① 所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 ② 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 ③ 所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④ 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） ⑤ 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ① テナントの信用度、賃料収入状況 ② 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	<ul style="list-style-type: none"> ① オペレーターの財務状況、信用度 ② オペレーターの事業運営能力 ③ 事業環境及びオペレーターの競争力
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物運営経費の現況確認及び削減余地 ② 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 ③ 修繕・更新費の中長期計画の策定 ④ 収支計画の策定 ⑤ ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> ① 街路の状況、主要交通機関からの利便性 ② 利便施設、官公署からの接近性 ③ 隣地との境界・越境の現況 ④ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤ 嫌悪施設の有無 ⑥ 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物構造、築年数、施工業者等 ② 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） ③ 緊急修繕の必要性 ④ 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	<ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 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	<ul style="list-style-type: none"> ① 建物有害物質含有調査 ② 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 実際の管理状況 ③ 管理会社の質及び契約関係
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ① 所有権・抵当権の権利関係 ② 賃貸借契約関係 ③ 入居者とマスターリース先との契約関係やその内容 ④ 入退居に伴う一時金の授受の方法 ⑤ 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 ⑥ 道路法（昭和27年法律第180号、その後の改正を含みます。）に基づく道路占用許可 ⑦ 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 <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 借地権に関する對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 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 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 ⑤ 区分所有物件の区分性 ⑥ 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		⑦ 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） ⑧ 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 ⑨ 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	① 境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	① テナントとの紛争の有無

(注) 上記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、本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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ティング（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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、定期的に（原則として1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「パンフィック」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（注）（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、本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本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

(i) 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ます。

(ii) 前記(i)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。

(iii) 借入れを行う場合、借入先は租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限るものとします。

(iv) 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。

(v) 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、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2号において定義されるものをいいます。）を行うことがあります。

(vi) 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。

(vii) 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. 募集投資口の発行

(i) 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、募集投資口の発行を行うことができます。

(ii) 募集投資口の発行は、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

(i) 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（以下「信託受託者」といいます。）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。

(ii) 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。）を自ら又は信託受託者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。

(iii) 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。

(iv) 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分（共用部分の共有持分等を含みます。）を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます。

b. その他

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損するおそれがある場合、上記にかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができません（規約第10条第4項）。

(2) 【投資対象】

① 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（規約第11条）

本投資法人は、前記「(1) 投資方針」に従い、以下(イ)に掲げる不動産等及び(ロ)に掲げる不動産対応証券を主要な投資対象とします。

(イ) 不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

- (a) 不動産
- (b) 不動産の賃借権
- (c) 地上権
- (d) 上記(a)から(c)に掲げる資産のみ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。）
- (e) 上記(a)から(c)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金銭の信託の受益権
- (f) 当事者の一方が相手方の行う上記(a)から(e)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) 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金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次の(a)から(e)に掲げるもので、当該各号に定めるものをいいます。

- (a) 優先出資証券 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券
 - (b) 投資信託受益証券 投信法第2条第7項に規定する受益証券
 - (c) 投資証券 投信法第2条第15項に規定する投資証券
 - (d) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券（前記(イ)のうち(d)、(e)及び(g)に掲げる資産に投資するものを除きます。）
 - (e) 匿名組合出資持分証券 金融商品取引法第2条第2項第5号に規定する匿名組合出資持分（前記(イ)のうち(f)に定めるものを除きます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- (a) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいい、預金、譲渡性預金及びコールローンを含みます。）
 - (b) 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限りします。）
 - (c) 有価証券（金融商品取引法第2条第1項各号並びに同条第2項各号に規定するものをいい、上記(イ)、(ロ)及び(ハ)(a)から(b)に該当するものを除きます。）
 - (d) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）

(ニ) 本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- (a) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権（商標法第30条に定めるものをいいます。）若しくは通常使用権（商標法第31条に定めるものをいいます。）をいいます。）
- (b) 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づく著作権等（著作権及び著作者人格権（著作権法第17条第1項に定めるものをい

います。)並びに著作隣接権(著作権法第89条に定めるものをいいます。)をいいます。)

- (c) 温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (d) 動産(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。))で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
- (e) 上記(a)から(d)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金銭の信託の受益権
- (f) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
- (g) 会社法に基づく持分会社の出資持分
- (h) 民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。)
- (i) 各種保険契約に係る権利(不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。)
- (j) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

② 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 ②運用方針 (ハ)投資対象不動産等の取得基準」をご参照下さい。

(ロ)種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 ①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又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、原則として、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15条)。

- ① 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金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。
- ② 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。
- ③ 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。

- ④ 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。
- ⑤ 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に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。
- ⑥ 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。
- ⑦ 本投資法人は、前記①乃至⑥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】

① 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（規約第12条第2項）。また、わが国以外に所在する不動産及び当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第12条第3項）。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ①資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（規約第11条）」に掲げる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（規約第12条第1項）。

(ハ) 借入制限

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができます（規約第17条）。但し、借入れ先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に限るものとします。

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「(ニ) 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

特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である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（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）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（規約第17条）。

a. 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

b. 投資法人債発行の限度額

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

c. 投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項

特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である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。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします。

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。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです。

(イ)登録投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下の通りです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした取引を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金商業等府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、

指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は権利者以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が権利者の利益を害することになる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e. 自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の2第5号）。

f. 損失補填又は利益の提供

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補填し、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補填する場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第6号）。

g. その他金商業等府令で定める取引

上記a.乃至f.に掲げるもののほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして金商業等府令で定める行為（金融商品取引法第42条の2第7号、金商業等府令第130条）。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は同一の法人の発行する株式に係る議決権の総数が100分の50を超える場合においては、取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- b. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき
- c. 上記a.及びb.に掲げるもののほか、投信法施行規則で定める場合

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

投資法人（子法人）は、その親法人（当該投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を有する投資法人）の投資口を、次に掲げる場合を除き、取得することができません（投信法第81条、投信法施行規則第131条）

- a. 子法人が合併後消滅する投資法人から親法人投資口を継承する場合
- b. 上記a.に掲げるもののほか、投信法施行規則で定める場合

③ 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（投資口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 ① 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。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
 - (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク
 - (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
 - (ハ) PM業務受託者に関するリスク
 - (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ヘ) 投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 出資会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) マスターリースに関するリスク
 - (リ) 転貸に関するリスク
 - (ヌ) テナント集中に関するリスク

- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 専門家報告書等に関するリスク
 - (ロ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
 - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - (ニ) シニアタイプの物件に関するリスク
- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付とする資産の当該裏付け不動産（以下本「(1)リスク要因」の項において不動産と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します（新振替法第228条、第149条）。
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減

等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本資産運用会社は、平成17年11月1日付で運用ガイドラインの一部（基本方針及び運用方針）の変更を行い、保有資産をコアアセット及びサブコアアセットに分類しました。この変更により、サブコアアセットに関しては柔軟かつ機動的に収益機会の獲得を図ることとしましたが、物件売却の成否については不動産市況により強く影響されるため、本投資法人の収益は物件売却を積極的に行う以前に比べ変動が大きくなる可能性があります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画することができる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第24条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているということが出来ます。場合によっては、入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」の記載に従って、都心主要5区及び東京23区にそれぞれ投資額の30%乃至50%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、

地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM業務受託者の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM業務受託者の業務遂行能力に強く依拠することになります。

管理委託先を選定するに当たっては、当該PM業務受託者の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM業務受託者における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティマネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM業務受託者につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM業務受託者が任命されるまではPM業務受託者不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化し、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争が激化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、

本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して悪影響を受ける可能性があります。更に追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 出資会社への依存、利益相反に関するリスク

出資会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の93.8%を保有する大株主であるだけでなく、本資産運用会社の従業員の出向元でもあります。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、出資会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する同社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人が出資会社から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、出資会社との間で取引の機会をもたらす可能性があり、この場合、出資会社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、出資会社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持することができる保証はありません。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM業務受託者、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持することができる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人及び本資産運用会社の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（規約第11条）」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その

信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害したりしていることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記事項証明書の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記事項証明書の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において賃借人が期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約違約金条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約違約金が減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に

基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額することができるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第1項）。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能

性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少したりし、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(へ) 法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。

また、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の制定若しくは改正又は行政行為が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、その売主について破産手続、再生手続若しくは更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

(チ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産又は信託不動産において、サブリース業者が当該不動産の所有者である本

投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して賃借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっています。この場合、サブリース業者の財務状態が悪化したとき、サブリース業者から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞るほか、賃貸管理その他サブリース業者としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

(リ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の財政状態の悪化等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督することができるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヲ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項但書）。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求をすることができるものとされています。但し、共有者は、破産、再生手続又は更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入することができる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等です。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担したりする場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人で

ある他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求することができる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。

ん。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転してしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してきたりする場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヨ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(タ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用方針 (ホ) 開発案件への投資」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。

かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後の当該不動産の賃貸住宅市場における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、不確実性により、売買契約時点で予想したテナント及び賃料水準が得られない可能性があります。さらに、本投資法人は、本

資産運用会社やその出資会社の経験やノウハウ、ポートフォリオにおけるリスクの分散、住宅ディベロッパーとの協調等に基づき、リスクマネジメントを試みますが、この場合もかかるリスクを完全に排除することはできません。よって、これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被ったりする可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は、取得予定資産に関して、設計図書に基づいて建物を構築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号、その後の改正を含みます。）第2条第4項に定めるものをいう。）等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承

諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が破産手続を開始し又は再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めますが、今後、本投資法人の投資主の異動（投資法人の同族会社化、50人以上の投資主の保有又は機関投資家のみ保有要件の充足不可等）、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において統制することが不可能なものもあります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ③ 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第10条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、

本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合又は基本協定書において定められた一定の条件が成就しない場合においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することとしています。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(二) シニアタイプの物件に関するリスク

シニアタイプの物件においては高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の住居タイプの物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニアタイプの物件の運用においては業務の特性上PM業務受託者の代替性が小さいため、前記「② 本投資法人の運用方針に関するリスク(ハ) PM業務受託者に関するリスク」に記載のリスクが他の住居タイプの物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニアタイプの物件においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニアタイプの不動産を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクがあります。

このほかに、シニアタイプの物件には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

<リスク管理体制>

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

② 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、投資・運用に係るリスク、市場に係るリスク、法務及び税務に係るリスク等について、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニター・管理するため、リスク管理に係る社内規程を定めています。

不動産に特有のリスクについては、本資産運用会社の代表取締役社長、常勤取締役並びに投資企画部及び資産運用部の各ゼネラルマネージャー及びチームマネージャー並びに管理部ゼネラルマネージャーで構成される投資委員会にて当該リスクの検証を実施した上で投資方針又は資産の運用方針の案について審議・決議を行い、その結果を取締役に答申します。個別物件の運用について、市場動向・物件情報等の綿密なリサーチの結果も踏まえて投資判断について審議を行い、又は運用の具体的な対応案を審議します。

また、個別物件の運用判断に関しては、投資委員会に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる、法令遵守のチェック及び運用方針との整合性の確認等の、異なった観点からの検証も行うことで、実効性のある内部牽制を保ち、リスク管理体制を充実させています。なお、投資委員会の内容につきましては、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 (ロ) 委員会 a. 投資委員会」をご参照下さい。

さらに、利害関係者との一定の取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」に記載の通り、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法及び金融商品取引法に定める利害関係人等に関連した行為規制の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託証券市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても業務執行や意思決定において、レベルの異なる、複数の意思決定機関に諮ることを原則とし、かかるリスクを可能な限り極小化するよう努め、投資・運用リスクと同様のリスク管理体制を整えています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

③ 災害時の危機管理体制

地震や台風等の自然災害や火災等の人災等に迅速に対応するため、本資産運用会社とPM業務受託者とを結ぶ緊急連絡網及び対応マニュアルを整備しています。これにより、災害発生時の運営管理物件の状況把握を迅速に行うと共に、本資産運用会社及びPM業務受託者による対応方策の検討等を協働して行っています。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額100万円以内の金額、監督役員一人当たり月額50万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとします（規約第31条）。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができます（規約第32条）。

② 資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は下表の通りとし、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する口座に振込むものとします（規約第37条）。

報酬の種類	報酬額又は報酬額の計算方法及び支払時期
運用報酬1	2月末日、5月末日、8月末日及び11月末日を最終日とする各四半期毎に、本投資法人による規約第11条第2項及び第3項に定める特定資産の累積取得額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の毎月末残高を平均した金額の0.4%を上限とする料率を乗じた金額に、当該四半期の日数を365で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）を、毎四半期末日経過後支払うものとします。
運用報酬2	本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%を上限とする料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）を確定後支払うものとします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される本号の運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額とします。
取得報酬	本投資法人が規約第11条第2項及び第3項に定める新規の特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。）に1.0%を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。
譲渡報酬	本投資法人が規約第11条第2項及び第3項に定める特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。）に0.5%を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社及び一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りで、指定口座への振込又は口座振替の方法により支払われます。

(イ) 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託業務に係る報酬は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本（イ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産総額をいいます。）に基づき、下記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は、当該報酬を各計算期間最終月の翌月の末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 前記a. の定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）当該計算期間の最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。また、当該計算期間が本投資法人の決算日を含まない場合、当該計算期間の翌計算期間における報酬は、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額に消費税額を加算した金額とします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（年間）（円）
50億円以下	5,000,000
50億円超 400億円以下	5,000,000 + (資産総額 - 50億円) × 0.03125%
400億円超 1,000億円以下	15,937,500 + (資産総額 - 400億円) × 0.025%
1,000億円超	30,937,500 + (資産総額 - 1000億円) × 0.01875%

（円単位未満切捨て）

(ロ) 投資主名簿への記載又は記録に係る一般事務受託者の報酬

投資主名簿への記載又は記録に係る一般事務受託者（以下「投資主名簿等管理人」といいます。）への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 本投資法人は、別表1の委託事務手数料明細表により計算された金額を上限としてその手数料を投資主名簿等管理人へ支払います。
- b. 投資主名簿等管理人は当月に取り扱った委託事務の手数を毎月末に締切り、翌月15営業日以内までに委託者に請求し、本投資法人は当該手数料をその月中に投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替による方法により支払います。

(別表1) 委託事務手数料表

(i) 通常事務手数料表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し月額を最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①証券保管振替機構名義への書換の場合100円 ②商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1件につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率(分離課税を含む)及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証 1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき5円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率(分離課税を含む)及び告知の届出の受理に関する事務 但し名義書換料を適用するものを除く
諸通知封入送料	1. 封入送料 (1) 封書 ①機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ②手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10円加算 (2) はがき 1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を30,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務

項目	手数料		対象事務
返戻郵便物 整理料	返戻郵便物 1 通につき 250円		投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 作成集計料	1. 議決権行使書作成料 作成 1 枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 但し 1 回の集計につき最低額を25,000円とする		議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき600円		分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
保管振替制度 関係	実質 投資主 管理料	1. 月末現在の実質投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1（月額） 5,000名まで 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 但し月額を最低を60,000円とする 2. 月中に失格となった実質投資主 1 名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資 主に関する データ 受取料	1. 実質投資主票登録料 受理 1 件につき 200円 2. 実質投資主通知受取料 受理 1 件につき 100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上その都度手数料を定める。

(ii) 投資法人債原簿に関する事務手数料

項目	計算単位及び計算方法
投資法人債原簿作成・変更料	投資法人債原簿の作成・変更ごとに5,000円とする。
投資法人債原簿管理料	投資法人債原簿 1 回号につき月額2,000円とし、1 回号増すごとに月額1,000円を加算する。

また、本投資法人は、三菱 UFJ 信託銀行株式会社との間で平成 17 年 8 月 19 日付にて締結した一般事務委託契約につき、本投資法人が上限として費用負担する手数料体系を、平成 20 年 12 月 26 日付で下記の通り改定いたしました。

なお、新手数料の適用開始日は平成21年1月5日であります。

- a. 本投資法人は、別表 2 の名義書換等手数料明細表により計算された金額を上限としてその手数料を投資主名簿等管理人へ支払います。（平成 21 年 1 月分に係る手数料については、当該月分全体につき、別表 1 に掲げる金額を上限といたします。）
- b. 投資主名簿等管理人は当月に取り扱った委託事務の手数を毎月末に締切り、翌月中に委託者に請求し、本投資法人は当該手数料をその月中に投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替による方法により支払います。

(別表2) 名義書換等手数料明細表

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①保管振替機構名義への書換の場合100円 ②商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1(保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 但し、名義書換料を適用するものを除きます。

項 目	手 数	料	対 象 事 務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円		投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円		投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 但し、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算		議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円		分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取料 1件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円		総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務
投資法人債原簿 作成・変更料	投資法人債原簿の作成・変更ごとに5,000円とします。		投資法人債原簿の作成、変更に関する事務
投資法人債原簿管理料	投資法人債原簿1回号につき月額2,000円とし、1回号増すごとに月額1,000円を加算します。		投資法人債原簿の保管、管理に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定めます。

(ハ) 特別口座管理機関の報酬

特別口座管理機関への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 本投資法人は、以下の口座管理事務手数料明細表により計算された金額を上限として

その手数料を特別口座管理機関へ支払います。

- b. 特別口座管理機関は当月に取り扱った委託事務の手数を毎月末に締切り、翌月中に委託者に請求し、本投資法人は当該手数料をその月中に特別口座管理機関の指定する銀行口座への振込又は口座振替による方法により支払います。

(口座管理事務手数料明細表)

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	<p>1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額(月額)</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>但し、月額の最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 但し、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告1件につき150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理1件につき250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構その他の振替機関への届出に関する事務</p> <p>新振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p> <p>加入者等からの照会に対する応答に関する事務</p>
調査・証明料	<p>1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円</p> <p>2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動(振替、相続等)に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

(二) 経理等に係る一般事務受託者の報酬

経理等に係る一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

①本投資法人の計算に関する事務

- a. 計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務に係る報酬は、下記金額を合計した金額を上限として消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の機関の運営に関する委託事務に係る報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

算定方法(年間)	(円)
固定額報酬	50,000,000
変動報酬額 一般事務委託者が所有し一般事務受託者が委託事務を行う各月の前月末時点における不動産の物件数(信託財産の裏付けとなる不動産を含みます。)(以下「物件数」といいます。)に応じ右記の計算式により算定された金額。	1物件あたり 500,000×物件数

②本投資法人の機関の運営に関する事務

- a. 機関の運営に関する委託事務に係る報酬は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）ごとに4,000,000円を上限として、消費税を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の機関の運営に関する委託事務に係る報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は、経理等に係る一般事務受託者への報酬を各計算期間最終月の翌月の末日までに経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

(ホ) 投資法人債に係る一般事務受託者の報酬

第1回無担保投資法人債に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p><基準額> 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円（以下「基準額」といいます。）とします。</p> <p><変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下のとおりとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。</p>
応募者登録手数料	<p>投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とします。</p> <p>(1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円あたり10銭 (2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円あたり9銭 (3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円あたり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円あたり7銭</p>

第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p><基準額> 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円（以下「基準額」といいます。）とします。</p> <p><変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下のとおりとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。</p>
応募者登録手数料	<p>投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とします。</p> <p>(1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円当たり10銭 (2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円当たり9銭 (3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円当たり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円当たり7銭</p>

第4回無担保投資法人債に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。また、一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務及び発行・支払代理人手数料	<p><基準額> 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円（以下「基準額」といいます。）とします。</p> <p><変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。</p>
元金償還手数料	額面金額100円当たり0.5銭とします。
利息支払手数料	支払利息100円当たり10銭とします。

第6回無担保投資法人債に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。また、一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務及び発行・ 支払代理人手数料	<p><基準額> 14百万円とします。</p> <p><変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行金額 発行金額100円あたり7銭を基準額に加算します。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限1年間あたり20万円を基準額に加算します。</p>
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

第7回無担保投資法人債の発行事務等に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。また、一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務及び発行・ 支払代理人手数料	<p><基準額> 14百万円とします。</p> <p><変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行金額 発行金額100円あたり7銭を基準額に加算します。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限1年間あたり20万円を基準額に加算します。</p>
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債及び第10回無担保投資法人債の発行事務等に係る一般事務受託者への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。また、一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務及び発行・ 支払代理人手数料	<p><基準額> 14百万円とします。</p> <p><変動要因（基準額比）> 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1)投資法人債の発行金額 発行金額100円あたり7銭を基準額に加算します。</p> <p>(2)償還期限 償還期限1年間あたり20万円を基準額に加算します。</p>
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

(へ) 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）の報酬

第1回無担保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）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、財務代理人を経由して元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

元金償還手数料	<p>額面金額100円当たり10銭とします。</p> <p>但し、登録債の場合、1件あたり100千円を上限とします。</p> <p>なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>
利息支払手数料	<p>支払利息100円当たり20銭とします。</p> <p>なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>

第2回無担保投資法人債及び第3回無担保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）への報酬は、以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、財務代理人を経由して元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

元金償還手数料	<p>額面金額100円当たり10銭とします。</p> <p>但し、登録債の場合、1件当たり100千円を上限とします。</p> <p>なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>
利息支払手数料	<p>支払利息100円当たり20銭とします。</p> <p>なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>

(ト) 投資法人債買取引受団の報酬

	買取引受手数料金額
第1回無担保投資法人債	額面100円につき40銭を支払っています。
第2回無担保投資法人債	
第3回無担保投資法人債	
第4回無担保投資法人債	
第6回無担保投資法人債	額面100円につき35銭を支払っています。
第7回無担保投資法人債	額面100円につき40銭を支払っています。
第8回無担保投資法人債	額面100円につき35銭を支払っています。
第9回無担保投資法人債	
第10回無担保投資法人債	額面100円につき40銭を支払っています。

④ 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は監査の対象となる1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払いは決算日前2か月から決算日後3か月までの間に行うものとします。

(規約第35条)。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします(規約第38条)。

- (イ) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- (ロ) 投資証券の発行に関する費用(券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。)
- (ハ) 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還(廃棄)に要する運搬費
- (ニ) 分配金支払に関する費用(振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。)
- (ホ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (ヘ) 目論見書及び要約(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ト) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)
- (チ) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (リ) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (ヌ) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (ヲ) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (ヨ) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります

ます。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受け取る際に20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

なお、平成15年度税制改正により上記配当課税の見直しが行われ、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率等の特例が以下の通り新設されました。

a. 発行済投資口総数の100分の5未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する者以外の個人投資主が、平成15年4月1日以後に分配金を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%、地方税（住民税）5%とされており、平成16年1月1日から平成20年12月31日までの期間に分配金を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

利益の分配の受領時期	所得税	地方税
平成16年1月1日から平成20年12月31日	7%	3%

更に、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間において、個人投資主が支払を受けるべき上場株式等の配当等（本投資法人から受け取る利益の分配を含む。以下①において同じ。）に対する源泉徴収税率に関しても、10%（所得税7%、住民税3%）に軽減されます。なお、この軽減税率の適用を受ける上場株式の配当等（その年中に同一の支払者からの支払金額が1万円以下の銘柄に係るものを除きます。）の額の合計額が100万円を超える者については確定申告不要の選択はできず、確定申告が必要となります。

また、平成21年1月1日以後、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができることとなります。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間は、その年分の上場株式等の配当所得等の金額のうち100万円以下の部分について10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。なお、後述の通り、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税から、上場株式等の配当所得の金額は、上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることとなります。

b. 発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配金を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります。また、1回に受け取る分配金額が5万円以下（分配金の計算期間が1年以上であるときは10万円以下）の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（地方税については別途申告が必要となります。）。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注2）と

して取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ハ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。但し、平成15年1月1日から平成20年12月31日までの間に、上場株式等たる本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。なお、平成15年1月1日以後に証券会社等を通じて上場株式等たる本投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。平成21年1月1日以後の譲渡等に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。但し、特例措置として平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間、その年分の上場株式等（本投資法人の投資口を含みます。）に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。なお、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税については、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年以内の各年に生じた譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）は、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得の金額から控除されます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

また、「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡の時までに金融商品取引業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%（平成16年1月1日から平成20年12月31日までの間の譲渡については7%）、地方税5%（平成16年より源泉徴収が開始され、平成16年1月1日から平成20年12月31日までの間の譲渡については3%）の税率により譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、その金額に関わらず申告不要の選択をすることが認められています。しかし、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等については、源泉徴収率は10%（所得税7%、住民税3%）とされていますが、この場合において、源泉徴収口座の上場株式等に係る譲渡所得等の金額と源泉徴収口座以外の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える者については、その超える年分については申告不要の特例は適用されません。

② 法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受け取る際には20%の

税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、平成16年1月1日から平成21年3月31日までの期間に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率に関しては7%、平成21年4月1日以降に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率に関しては15%となります。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記（イ）における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ニ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の取扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

（注1）みなし配当の金額は以下のように算定されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻し（資本の払戻し）額} - \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）}$$

上記「投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned} & \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} = \\ & \text{出資払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \\ & \quad - \text{投資法人の出資払戻し（資本の払戻し）により減少した投資法人の資本剰余金の額} \quad (**) \\ & \quad \times \frac{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額（*）}}{\text{投資法人の出資払戻し（資本の払戻し）直前の発行済投資口総数}} \\ & \quad \times \frac{\text{投資主の出資払戻し（資本の払戻し）直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し（資本の払戻し）直前の発行済投資口総数}} \end{aligned}$$

（*）前期末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

（**）この割合は小数点以下第3位未満の端数があるときは切上げとなります。

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は以下のように算定されます。

出資払戻し(資本の払戻し)直 前の取得価額	×	投資法人の出資払戻し(資本の払戻し)により 減少した投資法人の資本剰余金の額	(**)
			投資法人の税務上の前期末純資産額 (*)

(*) 前期末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

(**) この割合は小数点以下第3位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4) 投資口の譲渡損益は以下のように算定されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額 (注2) - 譲渡原価の額 (注3)
--

③ 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

a. 次のいずれかに該当するものであること。

・その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価格の総額が1億円以上であること

・事業年度終了の時において、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（同法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業のうち同条第8項に規定する有価証券関連業に該当するもの又は同条第4項に規定する投資運用業を行う者に限ります。）その他の財務省令で定めるものに限ります。以下fにおいて同じ。）のみによって所有されていること

b. 投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載があること。

c. 事業年度終了の時において法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）第2条第10号に規定する同族会社のうち一定のもの（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループにより保有されている）に該当していないこと。

d. 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

e. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと。

f. 借入れは、機関投資家からのものであること。

g. その会計期間が1年を超えないものであること。

(ロ) 不動産流通課税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されますが、平成18年4月1日から平成21年3月31日までに登記される土地については、税率が1%に軽減され、平成21年4月1日から平成22年3月31

日までに取得する土地については1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までに取得する土地については1.5%に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成21年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産の所有権を取得した場合には、当該所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が特例により2%から0.8%に軽減され、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.9%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。但し、平成18年4月1日から平成21年3月31日までに取得される住宅又は土地については、税率が3%に軽減されます。さらに、平成21年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準額は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成21年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準額が3分の1に軽減されます。

c. 特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

5 【運用状況】

(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	13,708	4.2
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	17,455	5.4
		首都圏（東京23区を除きます。）	7,489	2.3
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	3,709	1.1
	コンパクト	都心主要5区	22,870	7.1
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	13,041	4.0
		首都圏（東京23区を除きます。）	2,133	0.7
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	3,283	1.0
	ファミリー	都心主要5区	31,024	9.6
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	9,521	2.9
		首都圏（東京23区を除きます。）	1,277	0.4
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	543	0.2
	ラージ	都心主要5区	21,195	6.5
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	1,092	0.3
		首都圏（東京23区を除きます。）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	—	—
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区（都心主要5区を除きます。）	—	—	
	首都圏（東京23区を除きます。）	—	—	
	政令指定都市等（首都圏を除きます。）	—	—	
小計			148,345	45.8
不動産	シングル	都心主要5区	15,636	4.8
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	16,170	5.0
		首都圏（東京23区を除きます。）	2,664	0.8
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	9,605	3.0
	コンパクト	都心主要5区	33,460	10.3
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	27,624	8.5
		首都圏（東京23区を除きます。）	16,340	5.0
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	7,976	2.5
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	6,943	2.1
		首都圏（東京23区を除きます。）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	13,775	4.3
	ラージ	都心主要5区	12,643	3.9
		東京23区（都心主要5区を除きます。）	—	—
		首都圏（東京23区を除きます。）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除きます。）	—	—
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区（都心主要5区を除きます。）	—	—	
	首都圏（東京23区を除きます。）	2,092	0.6	
	政令指定都市等（首都圏を除きます。）	—	—	
小計			164,933	50.9
預金その他の資産			10,690	3.3
資産総額計			323,969	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額 (注3)	174,895	54.0
純資産総額 (注3)	149,074	46.0

また、本投資法人は、保有資産をコアアセット及びサブコアアセットに分類しています。

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	86,355	26.7
		東京23区 (都心主要5区を除きます。)	35,366	10.9
		首都圏 (東京23区を除きます。)	7,606	2.3
		政令指定都市等 (首都圏を除きます。)	5,358	1.7
	サブコア	都心主要5区	2,443	0.8
		東京23区 (都心主要5区を除きます。)	5,744	1.8
		首都圏 (東京23区を除きます。)	3,294	1.0
		政令指定都市等 (首都圏を除きます。)	2,177	0.7
		小計	148,345	45.8
不動産	コア	都心主要5区	57,342	17.7
		東京23区 (都心主要5区を除きます。)	49,138	15.2
		首都圏 (東京23区を除きます。)	20,301	6.3
		政令指定都市等 (首都圏を除きます。)	28,502	8.8
	サブコア	都心主要5区	4,397	1.4
		東京23区 (都心主要5区を除きます。)	1,600	0.5
		首都圏 (東京23区を除きます。)	796	0.2
		政令指定都市等 (首都圏を除きます。)	2,854	0.9
		小計	164,933	50.9
預金その他の資産			10,690	3.3
資産総額計			323,969	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額 (注3)	174,895	54.0
純資産総額 (注3)	149,074	46.0

(注1) 「保有総額」は、平成20年11月30日時現在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不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しています (小数点以下第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20年11月30日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、下記「②投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、下記「②投資不動産物件」記載の信託不動産に係る信託受益権以外に、本投資法人の投資する有価証券はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人の平成20年11月30日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

(イ) 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	担保の 有無 (注5)
S-1	東京23区	パシフィックレビュー新川	2,050	2,029	1,920	0.67	有
S-2	都心主要5区	パシフィックレビュー芝大門	1,900	1,864	1,860	0.63	無
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,026	898	0.34	無
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	577	639	0.19	無
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	632	627	0.21	無
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	449	428	0.15	有
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	483	653	0.16	無
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	438	288	0.14	無
S-14	東京23区	パシフィックレビュー白金台	1,250	1,297	1,090	0.41	無
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,612	1,370	0.52	無
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	965	1,000	0.31	無
S-18	政令指定都市等	パシフィックレビュー天神橋	970	981	951	0.32	有
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,022	1,050	0.34	有
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	1,411	1,480	0.46	有
S-21	都心主要5区	パシフィックレビュー新宿東	854	861	957	0.28	無
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	1,666	1,690	0.55	無
S-24	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	1,376	1,520	0.43	無
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	1,970	1,950	0.64	無
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,075	1,030	0.35	無
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	668	614	0.22	無
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	817	793	0.26	無
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	870	807	0.28	無
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	1,625	1,530	0.52	無
S-31	東京23区	パシフィックレビュー京橋	1,401	1,441	1,370	0.46	無
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	2,341	2,430	0.74	無
S-33	東京23区	パシフィックレビュー多摩川	1,514	1,521	1,480	0.50	無
S-34	東京23区	メゾン後楽園	710	721	698	0.23	無
S-35	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	2,348	2,353	2,360	0.77	無
S-36	東京23区	ルラシオン王子	1,027	1,035	979	0.34	無
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	618	584	0.20	無
S-38	東京23区	パシフィックレビュー早稲田西	1,100	1,147	1,130	0.36	無
S-39	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	1,201	989	0.38	無
S-40	都心主要5区	パシフィックレビュー広尾	1,741	1,808	1,890	0.57	無
S-41	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	796	634	0.26	無
S-42	首都圏	パシフィックレビュー横濱関内	1,950	1,992	1,940	0.64	無
S-43	東京23区	K2	393	431	330	0.13	無
S-44	首都圏	フラッツ大倉山	895	914	839	0.29	無
S-45	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	2,845	2,190	0.92	無
S-46	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	404	368	0.13	無
S-47	都心主要5区	ZESTY代々木	377	390	352	0.12	無
S-48	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	449	407	0.14	無
S-49	東京23区	ZESTY経堂	344	355	328	0.11	無
S-50	政令指定都市等	パシフィックレビュー韮公園	1,200	1,261	1,320	0.40	無
S-51	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	1,229	1,190	0.39	無
S-52	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	1,156	1,060	0.36	無
S-53	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	3,500	3,675	3,210	1.15	無
S-54	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,332	1,421	1,320	0.44	無
S-55	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	2,448	2,240	0.76	無
S-56	都心主要5区	LUKE	1,530	1,607	1,400	0.50	無
S-57	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	1,575	1,410	0.49	無
S-58	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1,579	1,663	1,450	0.52	無
S-59	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1,767	1,868	1,740	0.58	無
S-60	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	1,370	1,410	1,280	0.45	無
S-61	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	1,090	1,123	977	0.36	無
S-62	政令指定都市等	パシフィックレビュー京都駅前	2,200	2,289	2,140	0.72	無
S-63	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	2,650	2,744	2,640	0.87	無

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)	担保の 有無 (注5)
S-64	首都圏	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	3,300	3,480	3,060	1.09	無
S-65	東京23区	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	1,267	1,318	1,090	0.42	無
S-66	政令指定都市等	パシフィックレジデンス高岳	3,000	3,188	2,450	0.99	無
S-67	都心主要5区	パシフィックレジデンス大岡山	1,301	1,387	1,220	0.43	無
S-68	東京23区	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	2,908	3,091	2,530	0.96	無
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,539	3,420	1.18	有
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	753	769	0.25	有
C-3	都心主要5区	パシフィックレビュー自由が丘	1,080	1,077	1,140	0.36	有
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,102	1,120	0.37	有
C-6	東京23区	Z E S T Y池上A棟・B棟	381	381	390	0.13	無
C-8	首都圏	パシフィックレビュー八王子	700	679	648	0.23	有
C-9	政令指定都市等	グランドライツ日比野	1,230	1,195	1,430	0.40	無
C-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	453	518	0.15	有
C-11	都心主要5区	パシフィックレビュー永田町	1,000	1,040	916	0.33	無
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,401	2,450	0.77	無
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	3,995	4,130	1.28	無
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	1,336	1,360	0.43	無
C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	8,130	7,930	2.61	無
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	1,209	1,040	0.40	無
C-17	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	420	424	374	0.14	無
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	574	586	0.19	無
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,159	2,410	0.72	有
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,565	2,660	0.85	有
C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	1,453	1,510	0.48	無
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,612	1,570	0.51	無
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	4,778	4,320	1.55	無
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,620	1,570	0.51	無
C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	15,345	17,000	4.78	無
C-26	東京23区	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	3,311	3,353	3,200	1.09	無
C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	3,358	2,920	1.10	無
C-28	都心主要5区	レアール南青山	1,030	1,072	923	0.34	無
C-29	政令指定都市等	マーレ	963	997	793	0.32	無
C-30	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	1,956	1,830	0.62	無
C-31	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	996	847	0.31	無
C-32	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	656	544	0.21	無
C-33	東京23区	パシフィックレビュー入谷	1,190	1,216	1,120	0.39	無
C-34	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	1,647	1,610	0.52	無
C-35	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	2,567	2,350	0.80	無
C-36	都心主要5区	パシフィックタワー麻布十番	9,060	9,412	7,770	2.98	無
C-37	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	1,910	2,072	1,810	0.63	無
C-38	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	1,790	1,906	1,490	0.59	無
C-39	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	1,261	1,347	1,250	0.42	無
C-40	都心主要5区	コスモグラフィア渋谷	1,633	1,728	1,490	0.54	無
C-41	東京23区	パシフィックレビュー中延	2,040	2,114	1,950	0.67	無
C-42	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	2,040	2,111	1,950	0.67	無
C-43	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	1,980	2,048	1,860	0.65	無
C-44	東京23区	グラナーナ日本橋	1,550	1,600	1,460	0.51	無
C-45	都心主要5区	ノステルコート神田	1,320	1,373	1,250	0.43	無
C-46	東京23区	コスモグラフィア新御徒町	2,162	2,282	1,910	0.71	無
C-47	東京23区	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	1,750	1,855	1,510	0.58	無
C-48	東京23区	パシフィックレジデンス千鳥町	1,500	1,574	1,380	0.49	無
C-49	首都圏	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	15,221	16,340	14,600	5.01	無
C-50	都心主要5区	パシフィックレジデンス西新宿	2,020	2,093	1,890	0.66	無
C-51	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾南	1,180	1,211	1,050	0.39	無
F-1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	3,916	4,180	1.30	有
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	1,102	1,040	0.36	有
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,412	1,440	0.47	有
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	543	493	0.18	無
F-10	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	7,293	7,170	2.42	有
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	4,821	5,030	1.61	有
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	1,101	950	0.35	無

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)	担保の 有無 (注5)
F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	915	896	0.29	無
F-14	首都圏	メゾン八千代台	1,281	1,277	1,050	0.42	無
F-15	東京23区	アプレスト葛西	807	815	765	0.27	無
F-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	975	821	0.32	無
F-17	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	4,546	4,100	1.45	無
F-18	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	5,685	6,000	1.77	無
F-19	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	1,258	1,150	0.39	無
F-20	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	1,362	1,160	0.42	無
F-21	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	975	1,036	857	0.32	無
F-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス祐天寺	5,940	6,170	5,870	1.96	無
F-23	政令指定都市等	パシフィックレジデンス東山元町	991	1,048	715	0.33	無
F-24	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通公園	2,680	2,788	2,100	0.88	無
F-25	都心主要5区	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,510	15,014	11,400	4.78	無
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,468	10,200	3.38	無
L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	8,686	8,240	2.78	無
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	990	1,000	0.33	無
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	1,337	1,300	0.43	無
L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	2,005	2,030	0.66	無
L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	1,092	1,050	0.37	無
L-15	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	8,140	8,398	8,190	2.68	無
L-16	都心主要5区	ルクシユール北新宿	1,900	1,950	1,760	0.63	無
SE-1	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	2,092	1,910	0.64	無
合計			303,767	313,279	293,055	100.0	

(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又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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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株式会社アースアプレイザル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（小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。）。

(注5) 担保設定の有無の欄には、現物不動産に関しては抵当権設定の有無及び不動産信託受益権に関しては質権設定の有無を記載しています。なお、期末日以降（平成20年12月26日）に、上記全ての資産を対象に担保設定しました。

(ロ) 信託不動産の概要

平成20年11月30日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下の通りです。

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	パシフィックレビュー新川	株式会社りそな銀行	自：平成15年3月11日 至：平成25年5月31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25年5月31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25年3月31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26年3月31日
S-34	メゾン後楽園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年11月5日 至：平成26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26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26年3月31日

物件 番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
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26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	ピアネットタ汐留	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
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	住友信託銀行株式会社	自：平成18年6月29日 至：平成28年6月28日
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成17年9月30日 至：平成27年6月30日
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成19年3月23日 至：平成29年3月22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	Z E S T Y 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	アパートメント西麻布	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

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
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26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
C-41	パシフィックレビュー中延	住友信託銀行株式会社	自：平成18年6月29日 至：平成28年6月28日
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	住友信託銀行株式会社	自：平成18年6月29日 至：平成28年6月28日
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成18年10月27日 至：平成28年10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25年5月31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-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	アブレスト葛西	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
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成18年10月27日 至：平成28年10月31日
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	みずほ信託銀行株式会社	自：平成17年7月28日 至：平成30年2月28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-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成17年7月14日 至：平成27年6月30日

(ハ) 個別不動産等の概要

本投資法人が保有する個別不動産等の概要は、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。

(i) 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・平成20年11月30日現在を基準としています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては番地表示による建物住所又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載に基づいています。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、登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」については、都市計画で定める指定容積率を記載しています。
- ・「建ぺい率」については、都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・「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・スルー型」、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「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成20年11月30日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

(ii) 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」

- ・「テナントの総数期末時点」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テナントとしています。また、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行なっている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃

借人をもって1テナントとして記載しています。

- ・「月額賃料」については、原則として、平成20年11月30日現在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20年11月30日現在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又は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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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又は株式会社アースプレイザルによる価格調査の結果を記載しています。

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	賃料保証型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	60,803		賃貸可能戸数	83
賃室賃料・共益費	60,803		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	14,520		賃貸面積 (㎡)	2,764.70
管理業務等委託費用	79		月額賃料 (千円)	9,870
公租公課	2,340		敷金等 (千円)	21,225
水道光熱費	—		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,230		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	8,890		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)	46,282		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,920
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	583.43㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸 (1K:49戸、1DK:3戸、1LDK: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	三菱UFJ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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,101		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	55,533		賃貸戸数	62
その他収入	568		賃貸可能面積 (㎡)	2,209.98
(B) 賃貸事業費用 小計	22,575		賃貸面積 (㎡)	2,178.36
管理業務等委託費用	4,106		月額賃料 (千円)	9,218
公租公課	2,836		敷金等 (千円)	12,109
水道光熱費	593		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,424		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	10,536		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,348		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	33,526		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	98.4%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	98.6%		期末評価額	1,860
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、都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都心中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S-3 グレパーク参宮橋

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	第二種中高層住居専用地域
	面積	520.13㎡	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	1,426.85㎡	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:2戸、3LDK: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	株式会社りそな銀行	
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・スルー型	
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	26,049		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	25,546		賃貸戸数	24
その他収入	503		賃貸可能面積 (㎡)	1,211.74
(B) 賃貸事業費用 小計	12,735		賃貸面積 (㎡)	1,041.00
管理業務等委託費用	2,981		月額賃料 (千円)	4,226
公租公課	1,094		敷金等 (千円)	8,429
水道光熱費	320		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	840		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	800		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	5,603		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,018		鑑定評価額	1,040
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,314		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	88.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	85.9%		期末評価額	898
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。交通利便性に優れ、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 (24番7) 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-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	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	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	賃料保証型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,944		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	17,944		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	3,957		賃貸面積 (㎡)	623.80
管理業務等委託費用	359		月額賃料 (千円)	2,962
公租公課	827		敷金等 (千円)	-
水道光熱費	-		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	124		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	900		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,708		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	569
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,987		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	639
地域特性/物件特性				
当該地域は、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。				
特記事項				
なし				

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	第一種住居地域
	面積	383.70㎡	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	1,183.89㎡	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	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,654		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	21,407		賃貸戸数	42
その他収入	247		賃貸可能面積 (㎡)	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	9,124		賃貸面積 (㎡)	934.63
管理業務等委託費用	2,042		月額賃料 (千円)	3,575
公租公課	999		敷金等 (千円)	5,907
水道光熱費	331		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	334		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	4,368		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	382		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,529		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	95.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	95.5%		期末評価額	627
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「西巢鴨」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、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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	15,621		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	15,051		賃貸戸数	23
その他収入	570		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	7,414		賃貸面積（㎡）	594.97
管理業務等委託費用	1,829		月額賃料（千円）	2,418
公租公課	704		敷金等（千円）	4,676
水道光熱費	348		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	341		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	46		取得価格	448
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	2,874		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	669		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,206		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	96.7%		期末評価額	428
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%/80%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、車庫
	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	32,891		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	32,006		賃貸戸数	69
その他収入	885		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	15,914		賃貸面積（㎡）	1,710.39
管理業務等委託費用	4,560		月額賃料（千円）	4,904
公租公課	2,480		敷金等（千円）	18,000
水道光熱費	647		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,476		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	5,535		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	474		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,977		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	93.4%		期末評価額	653
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り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				
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。				

S-13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	1,418.16㎡（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	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	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,352		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	20,890		賃貸戸数	77
その他収入	461		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	22,539		賃貸面積（㎡）	1,815.83
管理業務等委託費用	2,015		月額賃料（千円）	3,242
公租公課	639		敷金等（千円）	1,282
水道光熱費	442		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	11,931		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	900		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,741		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,685		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	△ 1,187		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	89.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	90.0%		期末評価額	288
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				
1 信託不動産と南西側隣接地（709番、711番）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（704番3、704番8）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。				

（注）セットバック部分（約21.51㎡）を含みます。

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	第一種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,000		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	31,697		賃貸戸数	30
その他収入	1,303		賃貸可能面積 (㎡)	1,365.74
(B) 賃貸事業費用 小計	11,789		賃貸面積 (㎡)	1,242.38
管理業務等委託費用	3,694		月額賃料 (千円)	5,332
公租公課	1,209		敷金等 (千円)	9,986
水道光熱費	353		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	179		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	5,383		価格時点	平成16年7月12日
その他賃貸事業費用	865		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	21,211		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	91.0%		期末評価額	1,090
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				
なし				

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	株式会社大京リアルド		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,902		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	50,979		賃貸戸数	128
その他収入	2,922		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	20,203		賃貸面積（㎡）	3,271.65
管理業務等委託費用	4,531		月額賃料（千円）	7,552
公租公課	1,619		敷金等（千円）	6,327
水道光熱費	1,685		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,725		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	10,168		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	207		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,698		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	82.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	82.7%		期末評価額	1,370
地域特性/物件特性				
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。また、本物件は設計、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。				
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が、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。				

S-16 Jステージ方南町

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、第二種中高層住居 専用地域
	面積	684.31㎡（注）	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	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,205		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	39,445		賃貸戸数	86
その他収入	759		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B) 賃貸事業費用 小計	19,071		賃貸面積（㎡）	1,945.89
管理業務等委託費用	3,927		月額賃料（千円）	6,470
公租公課	2,108		敷金等（千円）	11,785
水道光熱費	744		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,184		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	8,398		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	1,070		鑑定評価額	961
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	21,133		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.5%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	94.7%		期末評価額	1,000
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4分圏内に位置し、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				

（注）公衆用道路（23.45㎡）を含みます。

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（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	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鋼板葺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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,213		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	35,762		賃貸戸数	73
その他収入	1,450		賃貸可能面積（㎡）	2,121.74
(B) 賃貸事業費用 小計	16,883		賃貸面積（㎡）	1,993.44
管理業務等委託費用	3,001		月額賃料（千円）	5,610
公租公課	1,055		敷金等（千円）	6,326
水道光熱費	1,340		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,790		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,638		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	408		鑑定評価額	991
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	20,329		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	94.0%		期末評価額	951
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ぶ住商混在地域です。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 信託土地と南側隣接地（27番）との境界は未確定です。				
2 信託不動産の隣接地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっています。この境界点が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	60%/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	賃料保証型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,590		賃貸可能戸数	63
賃室賃料・共益費	31,590		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	10,858		賃貸面積 (㎡)	1,368.01
管理業務等委託費用	—		月額賃料 (千円)	5,265
公租公課	2,036		敷金等 (千円)	5,500
水道光熱費	—		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	944		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	—		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,731		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,050
地域特性/物件特性				
<p>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・東北本線・高崎線・常磐線ほか「上野」駅、JR山手線・京浜東北線「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。</p>				
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,456	賃貸可能戸数	54	
貸室賃料・共益費	42,520	賃貸戸数	54	
その他収入	2,936	賃貸可能面積（㎡）	1,743.06	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,504	賃貸面積（㎡）	1,743.06	
管理業務等委託費用	5,178	月額賃料（千円）	7,685	
公租公課	1,882	敷金等（千円）	13,608	
水道光熱費	519	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	259	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	110	取得価格	1,397	
信託報酬	500	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	5,896	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	2,159	鑑定評価額	1,410	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,951	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,480	
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・副都心線「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 パシフィックレビュー新宿東

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	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	中央三井信託銀行株式会社
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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	33,362	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	30,911	賃貸戸数	48	
その他収入	2,451	賃貸可能面積 (㎡)	1,219.08	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,089	賃貸面積 (㎡)	1,171.50	
管理業務等委託費用	3,452	月額賃料 (千円)	4,864	
公租公課	1,496	敷金等 (千円)	9,112	
水道光熱費	287	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	1,186	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	800	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	4,116	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	660	鑑定評価額	864	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	21,272	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	95.8%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率 (面積ベース)	96.1%	期末評価額	957	
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・副都心線「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、賃室の規模、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ありません。 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ありません。 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ありません。</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:26戸、1K+S:5戸、1DK:6戸、1LDK:15戸、2LDK:13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	中央三井信託銀行株式会社
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・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	55,266	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	52,145	賃貸戸数	65	
その他収入	3,120	賃貸可能面積(㎡)	2,354.20	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,261	賃貸面積(㎡)	2,230.92	
管理業務等委託費用	5,098	月額賃料(千円)	8,650	
公租公課	2,304	敷金等(千円)	16,006	
水道光熱費	508	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	788	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	800	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	8,444	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	2,146	鑑定評価額	1,660	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	35,004	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	94.8%	期末評価額	1,690	
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				
なし				

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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	48,978	賃貸可能戸数	54	
貸室賃料・共益費	47,175	賃貸戸数	52	
その他収入	1,803	賃貸可能面積 (㎡)	2,043.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,240	賃貸面積 (㎡)	1,934.31	
管理業務等委託費用	3,966	月額賃料 (千円)	7,812	
公租公課	945	敷金等 (千円)	15,245	
水道光熱費	411	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	851	取得年月日	平成17年12月22日	
損害保険料	75	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	7,848	価格時点	平成17年2月1日	
その他賃貸事業費用	1,142	鑑定評価額	1,370	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	33,737	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	96.3%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率 (面積ベース)	94.7%	期末評価額	1,520	
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				
なし				

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、第二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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,458		賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	63,457		賃貸戸数	94
その他収入	2,000		賃貸可能面積（㎡）	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	23,738		賃貸面積（㎡）	2,804.38
管理業務等委託費用	5,241		月額賃料（千円）	10,522
公租公課	2,930		敷金等（千円）	20,434
水道光熱費	559		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,983		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	11,298		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	863		鑑定評価額	1,960
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	41,720		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.9%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	98.2%		期末評価額	1,950
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。甲州街道及び最寄り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				
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いません。				

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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,099		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	30,424		賃貸戸数	36
その他収入	675		賃貸可能面積（㎡）	1,018.71
(B) 賃貸事業費用 小計	10,008		賃貸面積（㎡）	993.44
管理業務等委託費用	2,328		月額賃料（千円）	5,025
公租公課	1,266		敷金等（千円）	9,762
水道光熱費	367		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	479		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	4,386		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	531		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,090		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	97.5%		期末評価額	1,030
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 南側隣接地（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 西側隣接地（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が、当該越境物について覚書等は締結されていません。				
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、当該越境物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、当該越境物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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,087		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	18,720		賃貸戸数	24
その他収入	367		賃貸可能面積（㎡）	653.04
(B) 賃貸事業費用 小計	8,084		賃貸面積（㎡）	598.41
管理業務等委託費用	1,691		月額賃料（千円）	3,064
公租公課	1,017		敷金等（千円）	5,924
水道光熱費	283		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	333		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	3,678		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	447		鑑定評価額	639
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,003		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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）	91.6%		期末評価額	614
地域特性/物件特性				
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				
特記事項				
北西側隣接地（29番）及び南東側隣接地（85番5）境界線付近に帰属不明のブロック基礎が存します。				

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	第一種住居地域
	面積	278.99㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数20戸（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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,312		賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	23,424		賃貸戸数	20
その他収入	888		賃貸可能面積（㎡）	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	6,375		賃貸面積（㎡）	701.01
管理業務等委託費用	1,798		月額賃料（千円）	3,911
公租公課	706		敷金等（千円）	35,064
水道光熱費	253		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	334		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	2,329		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	319		鑑定評価額	803
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,936		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	793
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する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</p>				
特記事項				
<p>南側隣接地（639番30）上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p>				

S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号 (A棟) 、三丁目9番9号 (B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡ (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
	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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至：平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	25,065	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	24,198	賃貸戸数	29	
その他収入	867	賃貸可能面積 (㎡)	949.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,365	賃貸面積 (㎡)	885.04	
管理業務等委託費用	2,335	月額賃料 (千円)	4,017	
公租公課	1,148	敷金等 (千円)	7,800	
水道光熱費	148	◇価格等◇ (単位：百万円)		
修繕費	1,029	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	2,629	価格時点	平成17年1月31日	
その他賃貸事業費用	439	鑑定評価額	830	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,699	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位：百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	93.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率 (面積ベース)	93.2%	期末評価額	807	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から西側隣接地 (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いますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣接地 (97番15、97番8、97番9) に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。</p>				

(注) 公衆用道路 (69㎡) を含みます。

S-30 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ

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	第一種中高層住居専用地域	
	面積	823.51㎡	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	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・スルー型	
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)		
(A) 賃貸事業収入 小計	43,991	貸室賃料・共益費	43,300	テナント総数	1
その他収入	691	貸室賃料・共益費	43,300	賃貸可能戸数	37
(B) 賃貸事業費用 小計	11,043	その他収入	691	賃貸戸数	36
管理業務等委託費用	3,980	(B) 賃貸事業費用 小計	11,043	賃貸可能面積 (㎡)	1,480.47
公租公課	508	管理業務等委託費用	3,980	賃貸面積 (㎡)	1,429.82
水道光熱費	482	公租公課	508	月額賃料 (千円)	7,197
修繕費	380	水道光熱費	482	敷金等 (千円)	11,630
損害保険料	99	修繕費	380	◇価格等◇ (単位:百万円)	
信託報酬	—	損害保険料	99	取得年月日	平成17年3月15日
減価償却費	4,754	信託報酬	—	取得価格	1,567
その他賃貸事業費用	838	減価償却費	4,754	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,948	その他賃貸事業費用	838	価格時点	平成17年2月1日
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			鑑定評価額		1,600
稼働率 (戸数ベース)	97.3%	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,948	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
稼働率 (面積ベース)	96.6%	稼働率 (戸数ベース)	97.3%	調査の基準となる時点	平成20年11月30日
地域特性/物件特性					
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われま</p>					
特記事項					
<p>1 東側隣接地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2 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いますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</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	266.57㎡（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
	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	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	エンプラス株式会社		サブリース種別	賃料保証型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,335		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	33,335		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	13,341		賃貸面積（㎡）	1,440.11
管理業務等委託費用	2,033		月額賃料（千円）	6,667
公租公課	1,040		敷金等（千円）	6,667
水道光熱費	341		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,537		取得年月日	平成17年3月31日
損害保険料	89		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	8,007		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	290		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	19,993		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,370
地域特性／物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっていますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま。</p>				
特記事項				
なし				

（注）公衆用道路（69㎡）を含みます。

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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	92,081		賃貸可能戸数	161
貸室賃料・共益費	89,054		賃貸戸数	160
その他収入	3,026		賃貸可能面積（㎡）	5,698.03
(B) 賃貸事業費用 小計	31,799		賃貸面積（㎡）	5,669.83
管理業務等委託費用	7,396		月額賃料（千円）	14,441
公租公課	2,611		敷金等（千円）	23,795
水道光熱費	693		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,396		取得年月日	平成17年12月21日
損害保険料	214		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	17,831		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	1,656		鑑定評価額	2,250
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	60,282		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	2,430
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
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	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	三菱UFJ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	賃料保証型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	40,381	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・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	15,480	賃貸面積(㎡)	2,137.41	
管理業務等委託費用	1,904	月額賃料(千円)	6,554	
公租公課	2,525	敷金等(千円)	6,730	
水道光熱費	570	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	62	取得年月日	平成17年8月12日	
損害保険料	72	取得価格	1,514	
信託報酬	1,200	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	9,079	価格時点	平成17年7月1日	
その他賃貸事業費用	66	鑑定評価額	1,533	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24,900	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	100.0%	調査会社	株式会社アースアプレイザル	
稼働率(面積ベース)	100.0%	期末評価額	1,480	
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	21,596		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	21,391		賃貸戸数	30
その他収入	205		賃貸可能面積 (㎡)	770.11
(B) 賃貸事業費用 小計	8,419		賃貸面積 (㎡)	744.38
管理業務等委託費用	1,798		月額賃料 (千円)	3,462
公租公課	1,201		敷金等 (千円)	8,947
水道光熱費	308		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	33		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	32		取得価格	710
信託報酬	1,000		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	4,044		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)	13,177		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	96.8%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	96.7%		期末評価額	698
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄三田線「春日」駅から徒歩2分、東京メトロ南北線「後樂園」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数31戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「春日」駅等への接近性については良好であり、白山通り沿道に小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、一定水準以上の居住環境を要求しつつ、都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分 (約39.20㎡) を含みます。

S-35 パシフィックリビュー銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等						
特定資産の種類	信託不動産					
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域		
	面積	422.41㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場		
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	平成16年9月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建				
	賃貸可能戸数	総戸数94戸(1K:73戸、2DK:12戸、2LDK:7戸、3DK:1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	三菱UFJ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	賃料保証型		
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)			
(A) 賃貸事業収入 小計	58,330	貸室賃料・共益費	58,330	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	58,330	その他収入	—	賃貸可能戸数	94	
(B) 賃貸事業費用 小計	19,733	管理業務等委託費用	2,696	賃貸戸数	94	
管理業務等委託費用	2,696	公租公課	2,654	賃貸可能面積(㎡)	2,824.17	
公租公課	2,654	水道光熱費	476	賃貸面積(㎡)	2,824.17	
水道光熱費	476	修繕費	203	月額賃料(千円)	9,567	
修繕費	203	損害保険料	90	敷金等(千円)	9,721	
損害保険料	90	信託報酬	1,200	◇価格等◇(単位:百万円)		
信託報酬	1,200	減価償却費	12,349	取得年月日	平成17年8月12日	
減価償却費	12,349	その他賃貸事業費用	60	取得価格	2,348	
その他賃貸事業費用	60	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	38,597	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	38,597	◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		価格時点	平成17年7月1日	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		稼働率(戸数ベース)		100.0%	鑑定評価額	2,353
稼働率(戸数ベース)		稼働率(面積ベース)		100.0%	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
稼働率(面積ベース)		調査の基準となる時点		平成20年11月30日		
稼働率(面積ベース)		調査会社		株式会社アースアプレイザル		
稼働率(面積ベース)		期末評価額		2,360		
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>信託不動産と東側隣接地(10番6)との境界において、隣接地側から信託不動産側へ、隣接地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>						

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・ビー		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・ビー		サブリース種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場部分：パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,545		賃貸可能戸数	61
貸室賃料・共益費	34,380		賃貸戸数	61
その他収入	165		賃貸可能面積（㎡）	1,659.09
(B) 賃貸事業費用 小計	14,576		賃貸面積（㎡）	1,659.09
管理業務等委託費用	5,036		月額賃料（千円）	5,700
公租公課	1,074		敷金等（千円）	6,420
水道光熱費	341		◇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	63		取得価格	1,027
信託報酬	1,000		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,453		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	600		鑑定評価額	1,040
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	19,969		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	979
地域特性／物件特性				
本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩3分圏内に位置する総戸数61戸からなる地上11階建の賃貸マンションです。また、最寄り駅である「王子」駅等への接近性については良好であり、周辺には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、生活利便性・都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約34.66㎡）を含みます。

S-37 第6ゼルコバマンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都国分寺市本町四丁目1番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	241.00㎡	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	19,940		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	19,934		賃貸戸数	33
その他収入	6		賃貸可能面積(㎡)	879.44
(B) 賃貸事業費用 小計	11,158		賃貸面積(㎡)	879.44
管理業務等委託費用	1,628		月額賃料(千円)	3,277
公租公課	539		敷金等(千円)	5,953
水道光熱費	240		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	3,631		取得年月日	平成17年8月12日
損害保険料	39		取得価格	609
信託報酬	1,000		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	4,066		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	12		鑑定評価額	613
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,782		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	584
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接地(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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,061		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	34,289		賃貸戸数	57
その他収入	771		賃貸可能面積 (㎡)	1,450.16
(B) 賃貸事業費用 小計	10,687		賃貸面積 (㎡)	1,315.72
管理業務等委託費用	3,146		月額賃料 (千円)	5,453
公租公課	1,087		敷金等 (千円)	9,444
水道光熱費	414		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	261		取得年月日	平成17年9月7日
損害保険料	61		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	5,261		価格時点	平成17年7月20日
その他賃貸事業費用	454		鑑定評価額	1,100
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24,374		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	90.5%		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	1,130
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	681.53㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場
	延床面積	共同住宅・事務所・店舗部分:3,138.81㎡ 駐車場部分:45.38㎡	建築時期	平成9年3月
	構造	共同住宅・事務所・店舗部分:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 駐車場部分:鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建		
	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,586		賃貸可能戸数	79
貸室賃料・共益費	39,784		賃貸戸数	72
その他収入	802		賃貸可能面積 (㎡)	2,716.11
(B) 賃貸事業費用 小計	21,872		賃貸面積 (㎡)	2,462.59
管理業務等委託費用	4,068		月額賃料 (千円)	6,060
公租公課	2,576		敷金等 (千円)	25,461
水道光熱費	989		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	2,932		取得年月日	平成17年10月31日
損害保険料	90		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	763		鑑定評価額	1,170
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,713		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	91.1%		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	989
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	1,926.43㎡	建築時期	平成17年11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76戸 (1K:68戸、1LDK: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	—
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	53,060		賃貸可能戸数	76
貸室賃料・共益費	51,961		賃貸戸数	73
その他収入	1,099		賃貸可能面積 (㎡)	1,733.63
(B) 賃貸事業費用 小計	15,264		賃貸面積 (㎡)	1,674.62
管理業務等委託費用	3,513		月額賃料 (千円)	8,744
公租公課	1,323		敷金等 (千円)	16,977
水道光熱費	530		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	686		取得年月日	平成17年11月30日
損害保険料	70		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	8,928		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	211		鑑定評価額	1,750
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	37,795		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	96.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	96.6%		期末評価額	1,890
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分圏内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、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				
北側隣接地 (11番3) との境界は未確定です。				

S-41 コスモ西船橋Ⅱ

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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日(183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,831		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	25,201		賃貸戸数	63
その他収入	630		賃貸可能面積(㎡)	1,417.72
(B) 賃貸事業費用 小計	14,886		賃貸面積(㎡)	1,276.88
管理業務等委託費用	3,344		月額賃料(千円)	4,115
公租公課	541		敷金等(千円)	2,978
水道光熱費	716		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,346		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	64		取得価格	799
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	8,225		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	647		鑑定評価額	737
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	10,944		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	90.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	90.1%		期末評価額	634
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総武線のほか、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接地(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 西側隣接地(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 本件土地と南西側隣接地(1647番1、1647番3)との境界は未確定です。</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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	60,435	賃貸可能戸数	102	
貸室賃料・共益費	57,908	賃貸戸数	96	
その他収入	2,527	賃貸可能面積(㎡)	2,359.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,720	賃貸面積(㎡)	2,227.17	
管理業務等委託費用	5,095	月額賃料(千円)	8,759	
公租公課	1,696	敷金等(千円)	15,322	
水道光熱費	1,118	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	272	取得年月日	平成18年3月27日	
損害保険料	103	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	13,247	価格時点	平成17年10月1日	
その他賃貸事業費用	436	鑑定評価額	1,950	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	37,715	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	94.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率(面積ベース)	94.4%	期末評価額	1,940	
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25戸（1R：21戸、1LDK：1戸、2K：1戸、3LDK+N：1戸、事務所：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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	13,380		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	13,224		賃貸戸数	24
その他収入	156		賃貸可能面積（㎡）	773.30
(B) 賃貸事業費用 小計	11,075		賃貸面積（㎡）	654.20
管理業務等委託費用	1,703		月額賃料（千円）	2,252
公租公課	1,005		敷金等（千円）	4,638
水道光熱費	248		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,173		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	32		取得価格	393
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,699		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	513		鑑定評価額	393
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	2,304		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	84.6%		期末評価額	330
地域特性／物件特性				
<p>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（平成19年6月より、コンバージョン工事により総戸数25戸となっております。）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。</p>				
特記事項				
<p>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あります。また、当該土地収用に伴い、建物が既存不適格となります。</p>				

（注）セットバック部分（約12㎡）を含みます。

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・ビー		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・ビー		サブリース種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位：千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自：平成20年 6月 1日 (183日) 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	27,871		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	26,876		賃貸戸数	64
その他収入	994		賃貸可能面積 (㎡)	1,334.56
(B) 賃貸事業費用 小計	8,945		賃貸面積 (㎡)	1,334.56
管理業務等委託費用	1,635		月額賃料 (千円)	4,284
公租公課	678		敷金等 (千円)	4,160
水道光熱費	108		◇価格等◇ (単位：百万円)	
修繕費	236		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	58		取得価格	895
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位：百万円)	
減価償却費	5,477		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)	18,926		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位：百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	839
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：30戸、1K：33戸、1LDK：3戸、店舗：1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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	64,255		賃貸可能戸数	67
貸室賃料・共益費	60,968		賃貸戸数	56
その他収入	3,287		賃貸可能面積（㎡）	2,274.19
(B) 賃貸事業費用 小計	27,478		賃貸面積（㎡）	1,912.39
管理業務等委託費用	6,447		月額賃料（千円）	9,817
公租公課	1,865		敷金等（千円）	22,057
水道光熱費	722		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	1,007		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	87		取得価格	2,782
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	13,409		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	3,188		鑑定評価額	2,600
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	36,777		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	83.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	84.1%		期末評価額	2,190
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ぶ瀟洒な街並みを形成しており、居住の快適性及び利便性は良好です。本物件は、交通利便性及び居住の快適性・利便性等を重視する単身者及び少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23年度までに完了する予定となっており、その期間内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>				

（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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日(183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	11,694		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	11,172		賃貸戸数	18
その他収入	522		賃貸可能面積(㎡)	488.51
(B) 賃貸事業費用 小計	5,284		賃貸面積(㎡)	488.51
管理業務等委託費用	1,121		月額賃料(千円)	1,966
公租公課	427		敷金等(千円)	3,804
水道光熱費	68		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	76		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	14		取得価格	393
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	2,219		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	657		鑑定評価額	393
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	6,410		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	368
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。

S-47 ZESTY代々木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	10,967		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	10,728		賃貸戸数	15
その他収入	239		賃貸可能面積(㎡)	464.64
(B) 賃貸事業費用 小計	4,068		賃貸面積(㎡)	439.70
管理業務等委託費用	1,016		月額賃料(千円)	1,778
公租公課	275		敷金等(千円)	3,452
水道光熱費	109		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	192		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	12		取得価格	377
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	1,622		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	140		鑑定評価額	377
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	6,898		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	94.6%		期末評価額	352
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ぶ中に低層の戸建住宅等も一部見られる住宅地域に存します。最寄り駅への接近性に優れ、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				
なし				

S-48 ZESTY西新宿

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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,531		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	12,218		賃貸戸数	19
その他収入	313		賃貸可能面積 (㎡)	478.57
(B) 賃貸事業費用 小計	4,349		賃貸面積 (㎡)	478.57
管理業務等委託費用	1,022		月額賃料 (千円)	2,107
公租公課	304		敷金等 (千円)	4,070
水道光熱費	72		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	87		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	11		取得価格	436
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	1,788		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	362		鑑定評価額	436
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,182		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	407
地域特性/物件特性				
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。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分 (約15.16㎡) 及びセットバック部分 (約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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	10,064		賃貸可能戸数	15
貸室賃料・共益費	9,752		賃貸戸数	15
その他収入	312		賃貸可能面積(㎡)	509.66
(B) 賃貸事業費用 小計	4,268		賃貸面積(㎡)	509.66
管理業務等委託費用	871		月額賃料(千円)	1,748
公租公課	227		敷金等(千円)	3,424
水道光熱費	84		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	380		取得年月日	平成18年3月27日
損害保険料	13		取得価格	344
信託報酬	700		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	1,811		価格時点	平成17年10月1日
その他賃貸事業費用	180		鑑定評価額	344
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	5,795		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	328
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、交通利便性及び生活利便性等を選好する単身者及び周辺の大学等に通学する学生等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本物件の2階、3階及び4階の外部階段及び階段手摺部分について、当該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。</p>				

S-50 パシフィックレビュー鞆公園

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	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目10番26号			
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,599	賃貸可能戸数	94	
貸室賃料・共益費	46,606	賃貸戸数	91	
その他収入	2,993	賃貸可能面積（㎡）	2,741.46	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,641	賃貸面積（㎡）	2,633.75	
管理業務等委託費用	3,696	月額賃料（千円）	7,763	
公租公課	1,635	敷金等（千円）	9,245	
水道光熱費	1,461	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,214	取得年月日	平成18年2月14日	
損害保険料	120	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	8,179	価格時点	平成17年10月15日	
その他賃貸事業費用	1,334	鑑定評価額	1,200	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,958	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	96.8%	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	1,320	
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鞆公園に近接し、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 I

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根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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,717		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	33,922		賃貸戸数	36
その他収入	2,795		賃貸可能面積 (㎡)	1,694.38
(B) 賃貸事業費用 小計	11,010		賃貸面積 (㎡)	1,521.80
管理業務等委託費用	3,657		月額賃料 (千円)	5,666
公租公課	199		敷金等 (千円)	11,296
水道光熱費	353		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	249		取得年月日	平成18年3月31日
損害保険料	50		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	5,771		価格時点	平成18年1月20日
その他賃貸事業費用	728		鑑定評価額	1,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,706		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	90.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	89.8%		期末評価額	1,190
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ついて、隣接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	237.87㎡	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	1,681.96㎡	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	32,760		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	31,784		賃貸戸数	48
その他収入	976		賃貸可能面積 (㎡)	1,249.56
(B) 賃貸事業費用 小計	10,154		賃貸面積 (㎡)	1,249.56
管理業務等委託費用	1,944		月額賃料 (千円)	5,379
公租公課	1,130		敷金等 (千円)	7,966
水道光熱費	575		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	22		取得年月日	平成18年3月30日
損害保険料	46		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	5,950		価格時点	平成18年2月24日
その他賃貸事業費用	484		鑑定評価額	1,100
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	22,605		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,060
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、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優先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				

S-53 パシフィックレジデンス恵比寿

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	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	485.59㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,623.04㎡	建築時期	平成18年1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61戸 (1K:53戸、1LDK:6戸、店舗: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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	88,338	賃貸可能戸数	61	
貸室賃料・共益費	85,846	賃貸戸数	61	
その他収入	2,492	賃貸可能面積 (㎡)	2,194.56	
(B) 賃貸事業費用 小計	19,266	賃貸面積 (㎡)	2,194.56	
管理業務等委託費用	6,159	月額賃料 (千円)	14,143	
公租公課	1,850	敷金等 (千円)	52,139	
水道光熱費	357	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	252	取得年月日	平成18年12月26日	
損害保険料	64	取得価格	3,500	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	9,131	価格時点	平成18年12月10日	
その他賃貸事業費用	1,450	鑑定評価額	3,500	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	69,072	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30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	3,210	
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅まで徒歩2分のほか、JR山手線・埼京線「恵比寿」駅、東急東横線「代官山」駅も徒歩圏内にあり、最寄り駅への接近性は良好です。また、本物件の周辺には、飲食店・小売店舗等が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件は、平成18年1月建築の物件であり、交通利便性、生活利便性等の立地条件を重視する単身者や少数人世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-54 パシフィックレジデンス上落合

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	東京都新宿区上落合三丁目6番14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	819.34㎡（注）	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	1,930.63㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数70戸（1K:57戸、1LDK:13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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,271	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	40,914	賃貸戸数	70	
その他収入	357	賃貸可能面積（㎡）	68	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,529	賃貸面積（㎡）	1,740.50	
管理業務等委託費用	3,321	月額賃料（千円）	1,678.40	
公租公課	1,004	敷金等（千円）	6,775	
水道光熱費	396	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	207	取得年月日	平成19年2月20日	
損害保険料	53	取得価格	1,332	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	6,470	価格時点	平成18年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,074	鑑定評価額	1,340	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	28,742	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30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）	96.4%	期末評価額	1,320	
地域特性／物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「落合」駅から徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「中井」駅から徒歩3分圏内に位置するほか、西武新宿線「中井」駅及びJR中央線「東中野」駅も利用可能であり、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す。本物件は、平成18年9月建築の物件であり、都心への接近性を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の西側部分に存するブロック塀の一部が、西側隣接地（613番6、613番7）に越境している可能性があります。				

（注）新宿区が無償使用する特別区道の敷地（2.20㎡）及び道路状として整備された整備対象区域（1.19㎡）と東側私道セットバック部分（約16.02㎡）を含みます。

S-55 パシフィックレジデンス東品川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区東品川一丁目6番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	928.57㎡	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	3,393.37㎡	建築時期	平成18年8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122戸（1R:25戸、1K:97戸）		
PM業務受託者	ニチモコミュニティ株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	ニチモコミュニティ株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	70,363		賃貸可能戸数	122
貸室賃料・共益費	66,510		賃貸戸数	114
その他収入	3,852		賃貸可能面積（㎡）	2,588.01
(B) 賃貸事業費用 小計	19,092		賃貸面積（㎡）	2,418.98
管理業務等委託費用	5,786		月額賃料（千円）	10,876
公租公課	2,010		敷金等（千円）	13,344
水道光熱費	492		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	92		取得年月日	平成18年8月29日
損害保険料	91		取得価格	2,317
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,576		価格時点	平成18年4月1日
その他賃貸事業費用	1,043		鑑定評価額	2,320
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	51,270		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	93.5%		期末評価額	2,240
地域特性/物件特性				
本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩7分圏内に位置しており、またJR線「品川」駅からも徒歩圏に位置し、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。また平成18年8月竣工の新築物件であり、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、都心への接近性を重視する単身者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
	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,167		賃貸可能戸数	34
貸室賃料・共益費	36,626		賃貸戸数	32
その他収入	1,541		賃貸可能面積 (㎡)	1,448.84
(B) 賃貸事業費用 小計	9,448		賃貸面積 (㎡)	1,361.01
管理業務等委託費用	3,403		月額賃料 (千円)	6,218
公租公課	641		敷金等 (千円)	12,126
水道光熱費	224		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	757		取得年月日	平成18年5月18日
損害保険料	50		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	4,310		価格時点	平成18年4月20日
その他賃貸事業費用	60		鑑定評価額	1,500
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	28,719		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	94.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	93.9%		期末評価額	1,400
地域特性/物件特性				
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います。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。さらに、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・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。				
特記事項				
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。				

S-57 パシフィックレジデンス虎ノ門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区西新橋二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	302.11㎡	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	1,605.71㎡	建築時期	平成18年9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63戸 (1K:63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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,662		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	35,028		賃貸戸数	45
その他収入	634		賃貸可能面積 (㎡)	1,353.41
(B) 賃貸事業費用 小計	12,433		賃貸面積 (㎡)	967.10
管理業務等委託費用	2,557		月額賃料 (千円)	5,194
公租公課	1,195		敷金等 (千円)	1,342
水道光熱費	484		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,222		取得年月日	平成18年11月17日
損害保険料	44		取得価格	1,484
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	5,984		価格時点	平成18年5月1日
その他賃貸事業費用	944		鑑定評価額	1,490
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,229		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	71.4%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	71.5%		期末評価額	1,410
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩6分程度、都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩5分程度、さらにJR山手線「新橋」駅から徒歩9分程度に位置しており、都心への接近性は良好です。本物件は、平成18年9月竣工の新築物件であり、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以上の水準にあることから、「神谷町」や「虎ノ門」「新橋」「汐留」等の勤務地への接近性を重視する単身者層の需要が見込まれ、その競争力も比較的高いものと思われれます。				
特記事項				
なし				

S-58 パシフィックレジデンス蒲田 I

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	東京都大田区蒲田五丁目45番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	342.64㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,210.86㎡	建築時期	平成18年9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78戸(1K:72戸、1LDK:6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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,872		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	42,962		賃貸戸数	58
その他収入	3,910		賃貸可能面積(㎡)	1,929.24
(B) 賃貸事業費用 小計	14,562		賃貸面積(㎡)	1,449.06
管理業務等委託費用	4,958		月額賃料(千円)	5,937
公租公課	1,307		敷金等(千円)	8,815
水道光熱費	530		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	79		取得年月日	平成18年9月29日
損害保険料	69		取得価格	1,579
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	6,511		価格時点	平成18年9月1日
その他賃貸事業費用	1,106		鑑定評価額	1,580
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,309		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	74.4%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	75.1%		期末評価額	1,450
地域特性/物件特性				
本物件は、JR京浜東北・根岸線「蒲田」駅まで徒歩4分程度、京浜急行「蒲田」駅まで徒歩12分程度と、2駅3路線利用可能であり、「蒲田」駅から「品川」駅まで直通で10分程度、「東京」駅まで直通で19分程度と、都心接近性は概ね良好です。また、本物件は、平成18年9月竣工の新築物件であり、貸室については、セキュリティ、設備等は分譲仕様となっており、需要の高い間取りであることから、オフィス集積地域である東京、品川及び横浜エリアなどへの近接性を重視するビジネスマンの需要が見込まれ、同一需給圏内においては十分な競争力を有すると思われま。				
特記事項				
なし				

S-59 パシフィックレジデンス武蔵小杉

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	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5			
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	1,330.80㎡	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	3,077.48㎡	建築時期	平成19年2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68戸 (1K:43戸、1DK:5戸、1LDK:6戸、1LDK+S:3戸、2LDK:6戸、3LDK:5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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	55,768		賃貸可能戸数	68
貸室賃料・共益費	53,964		賃貸戸数	67
その他収入	1,804		賃貸可能面積 (㎡)	2,560.40
(B) 賃貸事業費用 小計	15,275		賃貸面積 (㎡)	2,534.86
管理業務等委託費用	4,548		月額賃料 (千円)	8,904
公租公課	1,305		敷金等 (千円)	17,624
水道光熱費	367		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	272		取得年月日	平成19年6月27日
損害保険料	79		取得価格	1,767
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	7,072		価格時点	平成19年3月1日
その他賃貸事業費用	1,629		鑑定評価額	1,770
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	40,493		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	98.5%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	99.0%		期末評価額	1,740
地域特性/物件特性				
本物件は東急東横線・目黒線、J R南武線「武蔵小杉」駅から徒歩約9分圏内の距離に位置し、都心へのアクセスは良好です。また、周辺は幼稚園、小・中・高等学校も位置し、文教エリアとしての性格も有しています。本物件は平成19年2月建築の物件であり、都心部への交通利便性と生活環境の両方を望む単身者、ファミリー世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-60 パシフィックレジデンス神田小川町

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	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	327.14㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,595.19㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸 (1K:43戸、1LDK:5戸、2LDK:4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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,336		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	29,633		賃貸戸数	23
その他収入	1,703		賃貸可能面積 (㎡)	1,422.45
(B) 賃貸事業費用 小計	15,209		賃貸面積 (㎡)	722.91
管理業務等委託費用	3,824		月額賃料 (千円)	3,177
公租公課	836		敷金等 (千円)	2,055
水道光熱費	1,043		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	2,812		取得年月日	平成19年6月27日
損害保険料	43		取得価格	1,370
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	4,796		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	1,851		鑑定評価額	1,370
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,126		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	44.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	50.8%		期末評価額	1,280
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩2分圏内のほか、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、JR「御茶ノ水」駅、「神田」駅も徒歩圏内にあることから、都心各所への交通利便性に優れた立地を有しています。本物件は、平成18年3月建築の物件であり、都心居住による利便性を重視する単身者および少人数世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
1 南側境界線上に所有及び帰属形態が不明の擁壁があります。				
2 南側隣接地(4番10、4番11)との境界は未確定です。また当該隣接地の敷地内に存する建物本体及びその付帯物等が本件土地内に越境している可能性があります。				

S-61 パシフィックレジデンス早大通

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	東京都新宿区山吹町336番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	257.30㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,418.72㎡	建築時期	平成18年8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52戸（1K：49戸、1LDK：3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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,436		賃貸可能戸数	52
貸室賃料・共益費	31,286		賃貸戸数	51
その他収入	150		賃貸可能面積（㎡）	1,182.34
(B) 賃貸事業費用 小計	9,133		賃貸面積（㎡）	1,160.92
管理業務等委託費用	3,056		月額賃料（千円）	5,256
公租公課	819		敷金等（千円）	9,741
水道光熱費	430		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	107		取得年月日	平成19年6月27日
損害保険料	38		取得価格	1,090
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,309		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	370		鑑定評価額	1,090
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	22,302		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.1%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	98.2%		期末評価額	977
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩11分圏内の距離にあり、都内各方面へのアクセスは良好であるほか、同駅周辺には「早稲田大学」をはじめとする教育施設や、商業施設等も多く、住宅地として人気の高いエリアに位置しています。本物件は、平成18年8月建築の物件であり、都心への接近性等を重視する単身者、周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-62 パシフィックリビュー京都駅前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	1,111.38㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	5,301.06㎡	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1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数116戸(店舗:1戸、1K:88戸、1DK:1戸、1LDK:1戸、2DK:7戸、2LDK:14戸、3LDK:4戸)		
PM業務受託者	株式会社中川工務店		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社中川工務店		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	78,725		賃貸可能戸数	116
貸室賃料・共益費	77,221		賃貸戸数	116
その他収入	1,503		賃貸可能面積(㎡)	4,010.85
(B) 賃貸事業費用 小計	23,961		賃貸面積(㎡)	4,010.85
管理業務等委託費用	5,909		月額賃料(千円)	12,983
公租公課	1,935		敷金等(千円)	30,592
水道光熱費	608		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	717		取得年月日	平成19年6月25日
損害保険料	161		取得価格	2,200
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	13,423		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	456		鑑定評価額	2,200
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	54,764		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	2,140
地域特性/物件特性				
本物件は、JR各線、近鉄京都線、市営地下鉄烏丸線「京都」駅から徒歩5分圏内に位置し、また、京都駅周辺には大規模な商業施設が立地していることから、交通利便性及び生活利便性は良好です。以上の点から、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-63 パシフィックレジデンス月島Ⅱ

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	東京都中央区月島二丁目13番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	558.73㎡	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、車庫
	延床面積	4,031.15㎡	建築時期	平成18年9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105戸（1R：35戸、1K：46戸、1LDK：24戸）		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	81,558		賃貸可能戸数	105
貸室賃料・共益費	78,206		賃貸戸数	98
その他収入	3,351		賃貸可能面積（㎡）	3,074.47
(B) 賃貸事業費用 小計	24,704		賃貸面積（㎡）	2,834.75
管理業務等委託費用	7,858		月額賃料（千円）	12,752
公租公課	1,699		敷金等（千円）	22,808
水道光熱費	990		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	478		取得年月日	平成19年6月25日
損害保険料	105		取得価格	2,650
信託報酬	1,000		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,918		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	2,652		鑑定評価額	2,650
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	56,853		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	92.2%		期末評価額	2,640
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1分圏内に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。周辺には、多数の小売店舗、飲食店が集積している「月島西仲通り商店街」が存する等、生活利便性も良好です。本物件は、平成18年9月建築の物件であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-64 パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

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	千葉県船橋市本町六丁目10番1号（Ⅰ）、六丁目9番3号（Ⅱ）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第二種住居地域
	面積	2,445.76㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	Ⅰ：2,554.86㎡ Ⅱ：2,315.95㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	Ⅰ：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 Ⅱ：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数172戸 Ⅰ：総戸数91戸（店舗：1戸、1K：90戸） Ⅱ：総戸数81戸（店舗：1戸、1K：80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	中央三井信託銀行株式会社
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	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場部分：パス・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計		93,960	賃貸可能戸数	172
貸室賃料・共益費		93,899	賃貸戸数	172
その他収入		60	賃貸可能面積（㎡）	4,567.44
(B) 賃貸事業費用 小計		25,911	賃貸面積（㎡）	4,567.44
管理業務等委託費用		3,513	月額賃料（千円）	15,288
公租公課		3,000	敷金等（千円）	33,525
水道光熱費		937	◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費		17	取得年月日	平成19年8月29日
損害保険料		175	取得価格	3,300
信託報酬		1,750	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費		15,919	価格時点	平成19年7月20日
その他賃貸事業費用		597	鑑定評価額	3,280
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		68,049	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	3,060
地域特性/物件特性				
本物件は、JR総武線「船橋」駅より徒歩7分圏内に位置し、同駅を利用して「東京」駅まで約24分と、都心部へのアクセスは比較的良好です。「船橋」駅周辺には複数の商業施設が存し、また対象不動産の近隣には公園が存する等、生活利便性、居住の快適性ともに良好であるといえます。本物件は、平成19年3月建築の物件であり、生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者層の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-65 パシフィックレジデンス大井町 I

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20番12号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	424.59㎡ (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	1,719.05㎡	建築時期	平成19年7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:32戸、1LDK:8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・スルー型	
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)		
(A) 賃貸事業収入 小計	34,455	貸室賃料・共益費	34,442	テナント総数	1
貸室賃料・共益費	34,442	その他収入	13	賃貸可能戸数	40
その他収入	13	(B) 賃貸事業費用 小計	8,017	賃貸戸数	39
(B) 賃貸事業費用 小計	8,017	管理業務等委託費用	2,222	賃貸可能面積 (㎡)	1,321.76
管理業務等委託費用	2,222	公租公課	528	賃貸面積 (㎡)	1,288.16
公租公課	528	水道光熱費	347	月額賃料 (千円)	5,621
水道光熱費	347	修繕費	21	敷金等 (千円)	8,366
修繕費	21	損害保険料	43	取得年月日	平成19年9月21日
損害保険料	43	信託報酬	—	取得価格	1,267
信託報酬	—	減価償却費	4,651	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	4,651	その他賃貸事業費用	202	価格時点	平成19年8月1日
その他賃貸事業費用	202	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,437	鑑定評価額	1,210
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,437	◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		稼働率 (戸数ベース)	97.5%	調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	97.5%	稼働率 (面積ベース)	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)	97.5%			期末評価額	1,090
地域特性/物件特性					
本物件は、JR京浜東北線ほか「大井町」駅より徒歩5分の位置にあり、「東京」駅までの所要時間は約16分程度であり、交通利便性に優れた立地を有しています。本物件は平成19年7月建築の物件であり、都心部への交通利便性等を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

(注) 私道負担部分 (約13.76㎡) を含みます。

S-66 パシフィックレジデンス高岳

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東区泉二丁目28番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.17㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	7,854.01㎡	建築時期	平成19年8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198戸（店舗：1戸、事務所：1戸、1R：14戸、1K：126戸、1DK：56戸）		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場・バイク置場部分： パス・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	87,015	賃貸可能戸数	198	
賃室賃料・共益費	87,010	賃貸戸数	197	
その他収入	4	賃貸可能面積（㎡）	5,944.56	
(B) 賃貸事業費用 小計	28,491	賃貸面積（㎡）	5,850.24	
管理業務等委託費用	2,623	月額賃料（千円）	14,230	
公租公課	2,847	敷金等（千円）	29,076	
水道光熱費	1,181	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	647	取得年月日	平成19年9月27日	
損害保険料	231	取得価格	3,000	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	16,027	価格時点	平成19年8月29日	
その他賃貸事業費用	4,931	鑑定評価額	3,000	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	58,523	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	99.5%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	98.4%	期末評価額	2,450	
地域特性/物件特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅より徒歩1分の位置にあり、また、「高岳」駅より「名古屋」駅は約6分程度であり、都心へのアクセスも良好です。本物件は、交通利便性に比較的優れ、地域における小規模貸室に対する需要も比較的堅調なことから、今後とも十分な競争力を維持することが見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-67 パシフィックレジデンス大岡山

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	東京都目黒区大岡山一丁目20番15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	936.32㎡	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	1,758.55㎡	建築時期	平成19年10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53戸（1R：19戸、1K：28戸、2LDK+N：6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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,799		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	36,592		賃貸戸数	52
その他収入	207		賃貸可能面積（㎡）	1,522.52
(B) 賃貸事業費用 小計	12,372		賃貸面積（㎡）	1,491.26
管理業務等委託費用	3,112		月額賃料（千円）	6,219
公租公課	1,049		敷金等（千円）	8,962
水道光熱費	318		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	560		取得年月日	平成19年11月22日
損害保険料	61		取得価格	1,301
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	6,264		価格時点	平成19年10月1日
その他賃貸事業費用	1,004		鑑定評価額	1,320
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24,426		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	98.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	97.9%		期末評価額	1,220
地域特性/物件特性				
本物件は、東急目黒線・東急大井町線「大岡山」駅より徒歩7分の位置にあり、「目黒」駅、「自由が丘」駅、「大井町」駅等へのダイレクトアクセスが可能であり、また「目黒」駅で相互乗り入れを行っている東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線等を利用して都心主要中心部へのアクセスも良好です。本物件は交通利便性が高く、地域における居住環境も良好なことから、今後とも十分な競争力を維持することが見込まれます。				
特記事項				
なし				

S-68 コスモグラフィア錦糸町アクヴェル

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	東京都墨田区緑四丁目24番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	889.34㎡	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	4,518.36㎡	建築時期	平成20年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数99戸（1K：59戸、1K+ロフト：6戸、1LDK：16戸、2DK：8戸、2LDK：10戸、）		
PM業務受託者	株式会社コスモスイニシア		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月27日（157日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,476	賃貸可能戸数	99	
貸室賃料・共益費	46,227	賃貸戸数	86	
その他収入	248	賃貸可能面積（㎡）	3,394.21	
(B) 賃貸事業費用 小計	29,473	賃貸面積（㎡）	2,971.77	
管理業務等委託費用	9,514	月額賃料（千円）	11,944	
公租公課	—	敷金等（千円）	17,300	
水道光熱費	609	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	—	取得年月日	平成20年6月27日	
損害保険料	162	取得価格	2,908	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	11,545	価格時点	平成20年4月1日	
その他賃貸事業費用	7,641	鑑定評価額	2,850	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,002	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	86.9%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	87.6%	期末評価額	2,530	
地域特性/物件特性				
本物件は、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩8分の位置にあり、JR総武線「錦糸町」駅から「東京」駅まで快速を利用して約9分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から「大手町」駅まで約12分と都心主要中心部へのアクセスも比較的良好です。本物件は地域における居住環境も良好なことから、今後とも十分な競争力を維持することが見込まれます。				
特記事項				
なし				

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、第一種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡ (注)	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:賃料保証型 駐車場部分:パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	110,177		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	110,169		賃貸戸数	104
その他収入	8		賃貸可能面積 (㎡)	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	29,577		賃貸面積 (㎡)	5,970.11
管理業務等委託費用	270		月額賃料 (千円)	17,460
公租公課	4,557		敷金等 (千円)	10,000
水道光熱費	-		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	2,295		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	21,486		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)	80,600		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	3,420
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来は、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、後背地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的多様なバラエティに富んでいます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の60日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。</p> <p>2 西側隣接地 (21番14) 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>				

(注) セットバック部分 (約6.97㎡) を含みます。

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸 (1DK:22戸、1LDK: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	中央三井信託銀行株式会社
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	26,887		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	25,543		賃貸戸数	32
その他収入	1,344		賃貸可能面積 (㎡)	1,104.50
(B) 賃貸事業費用 小計	10,769		賃貸面積 (㎡)	1,067.31
管理業務等委託費用	2,778		月額賃料 (千円)	4,417
公租公課	821		敷金等 (千円)	7,235
水道光熱費	265		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	535		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	5,022		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	677		鑑定評価額	760
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,117		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	97.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	96.6%		期末評価額	769
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				
なし				

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	第一種住居地域
	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,301		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	34,490		賃貸戸数	26
その他収入	811		賃貸可能面積 (㎡)	1,435.93
(B) 賃貸事業費用 小計	12,153		賃貸面積 (㎡)	1,350.48
管理業務等委託費用	2,988		月額賃料 (千円)	5,583
公租公課	1,833		敷金等 (千円)	9,212
水道光熱費	502		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	356		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	5,604		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	149		鑑定評価額	1,080
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,148		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	92.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	94.0%		期末評価額	1,140
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㎡（注）	容積率／建ぺい率	600％／80％、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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,277		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	36,992		賃貸戸数	37
その他収入	1,285		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	13,095		賃貸面積（㎡）	1,527.41
管理業務等委託費用	2,987		月額賃料（千円）	5,937
公租公課	1,183		敷金等（千円）	11,874
水道光熱費	380		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	454		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	6,584		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	801		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	25,182		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.9%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	94.1%		期末評価額	1,120
地域特性／物件特性				
<p>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることから、もともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して、最近では主に単身者や少数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

（注）セットバック部分（約4.02㎡）を含みます。

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	第一種住居地域
	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	A棟: 423.39㎡ B棟: 428.56㎡	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	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	中央三井信託銀行株式会社
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	15,164		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	14,795		賃貸戸数	19
その他収入	369		賃貸可能面積(㎡)	764.84
(B) 賃貸事業費用 小計	6,460		賃貸面積(㎡)	764.84
管理業務等委託費用	1,371		月額賃料(千円)	2,488
公租公課	534		敷金等(千円)	4,796
水道光熱費	80		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	770		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	50		取得価格	381
信託報酬	900		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	2,574		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	177		鑑定評価額	381
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,704		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	390
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩10分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
信託不動産の西側隣接地(59番9、59番10)の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

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%/80%、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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,383		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	30,698		賃貸戸数	38
その他収入	685		賃貸可能面積（㎡）	2,106.67
(B) 賃貸事業費用 小計	15,881		賃貸面積（㎡）	2,033.27
管理業務等委託費用	3,977		月額賃料（千円）	5,120
公租公課	801		敷金等（千円）	12,378
水道光熱費	1,332		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	872		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	115		取得価格	700
信託報酬	600		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,558		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	623		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,502		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.0%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	96.5%		期末評価額	648
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	愛知県名古屋市中熱田区比々野町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	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	68,513		賃貸可能戸数	124
貸室賃料・共益費	65,177		賃貸戸数	118
その他収入	3,336		賃貸可能面積（㎡）	7,598.40
(B) 賃貸事業費用 小計	30,077		賃貸面積（㎡）	7,259.70
管理業務等委託費用	4,815		月額賃料（千円）	10,337
公租公課	2,580		敷金等（千円）	23,550
水道光熱費	2,630		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,093		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	900		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	14,003		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,415		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,436		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.2%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	95.5%		期末評価額	1,430
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、最近で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	愛知県名古屋市中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	第一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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,826		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	21,849		賃貸戸数	39
その他収入	977		賃貸可能面積(㎡)	1,816.00
(B) 賃貸事業費用 小計	9,041		賃貸面積(㎡)	1,773.60
管理業務等委託費用	3,110		月額賃料(千円)	3,605
公租公課	904		敷金等(千円)	8,685
水道光熱費	627		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	386		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	2,450		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	830		鑑定評価額	462
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,785		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	97.7%		期末評価額	518
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(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(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号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡（注）	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	1,272.70㎡	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,772		賃貸可能戸数	23
貸室賃料・共益費	25,726		賃貸戸数	17
その他収入	45		賃貸可能面積（㎡）	1,056.09
(B) 賃貸事業費用 小計	8,792		賃貸面積（㎡）	786.35
管理業務等委託費用	3,111		月額賃料（千円）	3,666
公租公課	1,287		敷金等（千円）	3,782
水道光熱費	283		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	243		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	3,189		価格時点	平成16年4月1日
その他賃貸事業費用	601		鑑定評価額	1,010
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	16,979		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	73.9%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	74.5%		期末評価額	916
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います。				
特記事項				
なし				

（注）セットバック部分（約3.68㎡）を含みます。

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	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・スルー型
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20年 6月 1日(183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	73,986	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	73,612	賃貸戸数	65	
その他収入	374	賃貸可能面積(㎡)	3,039.14	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,320	賃貸面積(㎡)	2,705.20	
管理業務等委託費用	5,212	月額賃料(千円)	11,459	
公租公課	2,802	敷金等(千円)	19,308	
水道光熱費	818	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	637	取得年月日	平成17年2月25日	
損害保険料	189	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	10,846	価格時点	平成16年5月31日	
その他賃貸事業費用	813	鑑定評価額	2,260	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,666	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	89.2%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率(面積ベース)	89.0%	期末評価額	2,450	
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、都心回帰と相俟って、周辺では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、駐車場
	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	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・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	115,614	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	110,032	賃貸可能戸数	68	
その他収入	5,581	賃貸戸数	63	
(B) 賃貸事業費用 小計	36,761	賃貸可能面積(㎡)	3,485.00	
管理業務等委託費用	11,099	賃貸面積(㎡)	3,229.70	
公租公課	3,373	月額賃料(千円)	18,350	
水道光熱費	820	敷金等(千円)	34,930	
修繕費	2,212	◇価格等◇(単位:百万円)		
損害保険料	391	取得年月日	平成16年9月30日	
信託報酬	—	取得価格	3,900	
減価償却費	16,757	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	2,105	価格時点	平成16年6月7日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	78,852	鑑定評価額	3,760	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
稼働率(戸数ベース)	92.6%	調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率(面積ベース)	92.7%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
		期末評価額	4,130	
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 I

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	第二種住居地域、第二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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,770		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	38,682		賃貸戸数	34
その他収入	2,088		賃貸可能面積(㎡)	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	14,659		賃貸面積(㎡)	1,183.49
管理業務等委託費用	4,606		月額賃料(千円)	6,533
公租公課	1,788		敷金等(千円)	9,569
水道光熱費	476		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	365		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	5,973		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	1,346		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,111		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	91.9%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率(面積ベース)	87.5%		期末評価額	1,360
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>本件土地北西側隣接地(183番)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>				

C-15 アパートメント西麻布

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㎡ (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、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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	228,514		賃貸可能戸数	125
貸室賃料・共益費	220,765		賃貸戸数	108
その他収入	7,749		賃貸可能面積 (㎡)	7,078.64
(B) 賃貸事業費用 小計	76,329		賃貸面積 (㎡)	6,136.30
管理業務等委託費用	25,579		月額賃料 (千円)	34,401
公租公課	7,849		敷金等 (千円)	100,678
水道光熱費	4,893		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,114		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	542		取得価格	7,920
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	29,566		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	6,033		鑑定評価額	7,990
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	152,185		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	86.4%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	86.7%		期末評価額	7,930
地域特性/物件特性				
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。				
特記事項				
なし				

(注) セットバック部分 (約3.22㎡) を含みます。

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	株式会社大京リアルド		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,440	賃貸可能戸数	56	
貸室賃料・共益費	39,630	賃貸戸数	52	
その他収入	2,810	賃貸可能面積 (㎡)	3,179.96	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,968	賃貸面積 (㎡)	2,952.82	
管理業務等委託費用	2,994	月額賃料 (千円)	6,310	
公租公課	822	敷金等 (千円)	1,266	
水道光熱費	1,459	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	4,958	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	700	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	11,293	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	2,478	鑑定評価額	1,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,472	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	92.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率 (面積ベース)	92.9%	期末評価額	1,040	
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・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	株式会社大京リアルド		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,115		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	15,759		賃貸戸数	32
その他収入	356		賃貸可能面積（㎡）	1,606.29
(B) 賃貸事業費用 小計	7,426		賃貸面積（㎡）	1,322.07
管理業務等委託費用	1,108		月額賃料（千円）	2,285
公租公課	422		敷金等（千円）	804
水道光熱費	403		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	685		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	650		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,729		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	296		鑑定評価額	424
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,689		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	82.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	82.3%		期末評価額	374
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㎡（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	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	賃料保証型（店舗部分はパス・スルー型）
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	17,952		賃貸可能戸数	25
貸室賃料・共益費	17,952		賃貸戸数	25
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	848.24
(B) 賃貸事業費用 小計	6,394		賃貸面積（㎡）	848.24
管理業務等委託費用	379		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	731		敷金等（千円）	4,500
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	654		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	56		取得価格	572
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	3,777		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	295		鑑定評価額	572
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	11,557		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	586
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				
なし				

（注）セットバック部分（約12.04㎡）を含みます。

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	第二種住居地域、第一種住居地域
	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	70,334		賃貸可能戸数	42
貸室賃料・共益費	63,960		賃貸戸数	38
その他収入	6,374		賃貸可能面積（㎡）	2,067.08
(B) 賃貸事業費用 小計	22,941		賃貸面積（㎡）	1,918.72
管理業務等委託費用	6,550		月額賃料（千円）	10,239
公租公課	1,938		敷金等（千円）	21,707
水道光熱費	931		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	548		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	11,066		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	1,212		鑑定評価額	2,180
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	47,393		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.5%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	92.8%		期末評価額	2,410
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」駅から徒歩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				
<p>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、信託建物プロティの形状変更、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。</p> <p>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日戦後告第15号）されています。</p>				

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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	81,018		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	77,119		賃貸戸数	85
その他収入	3,899		賃貸可能面積(㎡)	3,003.34
(B) 賃貸事業費用 小計	29,129		賃貸面積(㎡)	3,003.34
管理業務等委託費用	7,353		月額賃料(千円)	13,555
公租公課	3,176		敷金等(千円)	27,043
水道光熱費	914		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,365		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	257		取得価格	2,580
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	10,660		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	4,901		鑑定評価額	2,580
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	51,889		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	2,660
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いますが、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	第一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(1LDK:1戸、2DK:40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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日(183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	50,870		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	48,534		賃貸戸数	48
その他収入	2,335		賃貸可能面積(㎡)	2,214.73
(B) 賃貸事業費用 小計	17,304		賃貸面積(㎡)	2,214.73
管理業務等委託費用	4,162		月額賃料(千円)	7,809
公租公課	1,152		敷金等(千円)	14,596
水道光熱費	378		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	5,672		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	4,931		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	278		鑑定評価額	1,450
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	33,565		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,510
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、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。最寄りの「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、賃料及び稼働率ともに今後も安定的に推移するものと思われま。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われていますが、官民査定は未了です。 2 信託不動産西側隣接地(431番15)の物置の軒先が信託不動産に越境しています。当該越境物に対して覚書等は締結されていません。</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
	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,391		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	46,844		賃貸戸数	42
その他収入	547		賃貸可能面積(㎡)	2,117.47
(B) 賃貸事業費用 小計	13,592		賃貸面積(㎡)	2,000.22
管理業務等委託費用	4,088		月額賃料(千円)	7,798
公租公課	627		敷金等(千円)	13,043
水道光熱費	345		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	614		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	6,569		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	1,258		鑑定評価額	1,540
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	33,799		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	93.3%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	94.5%		期末評価額	1,570
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、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡ (注)	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88戸 (1R:1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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	124,847		賃貸可能戸数	88
貸室賃料・共益費	121,361		賃貸戸数	78
その他収入	3,485		賃貸可能面積 (㎡)	4,803.29
(B) 賃貸事業費用 小計	42,710		賃貸面積 (㎡)	4,241.96
管理業務等委託費用	9,847		月額賃料 (千円)	18,588
公租公課	6,598		敷金等 (千円)	43,603
水道光熱費	731		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	2,382		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	19,937		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	2,235		鑑定評価額	4,570
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	82,137		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	88.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	88.3%		期末評価額	4,320
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(当時)跡地の再開発として、「東京ミッドタウンプロジェクト」が平成19年に完成しております。当該開発事業の完成により、近隣地域もその後背地としてよい影響を受けることが期待されます。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</p>				
特記事項				
なし				

(注) セットバック部分 (6.75㎡) を含みます。

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、第一種住居地域
	面積	691.20㎡（注）	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32戸（1LDK：29戸、2LDK：3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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	43,573	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	42,420	賃貸戸数	32	
その他収入	1,152	賃貸可能面積（㎡）	25	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,854	賃貸面積（㎡）	1,997.59	
管理業務等委託費用	3,713	月額賃料（千円）	1,513.28	
公租公課	1,897	敷金等（千円）	5,941	
水道光熱費	850	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	4,338	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	8,463	価格時点	平成17年3月1日	
その他賃貸事業費用	3,483	鑑定評価額	1,560	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	20,719	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	78.1%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	75.8%	期末評価額	1,570	
地域特性／物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、総戸数30戸からなる地下2階地上8階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われます。				
特記事項				
なし				

（注）セットバック部分（約30㎡）を含みます。

C-25 パシフィックタワー目黒不動前

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	東京都品川区西五反田三丁目7番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	2,929.35㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	29,561.91㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付30階建		
	賃貸可能戸数	総戸数358戸（1DK：45戸、1LDK：120戸、1LDK+S：18戸、2LDK：109戸、2LDK+S：9戸、3LDK：57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	—
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	住宅部分：賃料保証型 駐車場・バイク置場・トランクルーム部分：パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	445,559	貸賃可能戸数	358	
貸室賃料・共益費	444,669	貸賃戸数	358	
その他収入	889	貸賃可能面積（㎡）	21,019.77	
(B) 賃貸事業費用 小計	132,591	貸賃面積（㎡）	21,019.77	
管理業務等委託費用	19,955	月額賃料（千円）	69,670	
公租公課	4,801	敷金等（千円）	139,340	
水道光熱費	6,867	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	787	取得年月日	平成19年2月20日	
損害保険料	882	取得価格	14,507	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	93,845	価格時点	平成19年1月15日	
その他賃貸事業費用	5,451	鑑定評価額	15,900	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	312,968	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30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	17,000	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩7分圏内に、及びJR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅・東急目黒線「不動前」駅が利用可能な範囲に位置しており、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のほか、眺望等の付加的条件に希少価値を認めるユーザーの需要も見込まれる総戸数358戸からなる地下3階付30階建の超高層賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

C-26 パシフィックレジデンス三軒茶屋 I

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	593.70㎡	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、駐車場
	延床面積	3,838.02㎡	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	88,515		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	83,902		賃貸戸数	77
その他収入	4,612		賃貸可能面積 (㎡)	2,847.19
(B) 賃貸事業費用 小計	29,444		賃貸面積 (㎡)	2,822.24
管理業務等委託費用	7,415		月額賃料 (千円)	14,230
公租公課	1,523		敷金等 (千円)	20,531
水道光熱費	1,058		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	1,336		取得年月日	平成17年4月26日
損害保険料	130		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	17,397		価格時点	平成17年3月20日
その他賃貸事業費用	583		鑑定評価額	3,310
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	59,070		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	99.1%		期末評価額	3,200
地域特性/物件特性				
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。				
特記事項				
本物件の店舗の看板が空中にて国道246号線に越境しています。				

C-27 パシフィックリビュー長者丸

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	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	三菱UFJ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・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	76,206	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	74,566	賃貸戸数	71	
その他収入	1,640	賃貸可能面積(㎡)	2,889.43	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,296	賃貸面積(㎡)	2,729.96	
管理業務等委託費用	8,041	月額賃料(千円)	12,497	
公租公課	1,072	敷金等(千円)	11,928	
水道光熱費	743	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	606	取得年月日	平成17年8月12日	
損害保険料	101	取得価格	3,338	
信託報酬	1,250	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	12,635	価格時点	平成17年7月1日	
その他賃貸事業費用	1,846	鑑定評価額	3,358	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	49,909	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	94.4%	調査会社	株式会社アースプレイザル	
稼働率(面積ベース)	94.5%	期末評価額	2,920	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR山手線「目黒」駅から徒歩8分圏内に位置する総戸数71戸からなる地下2階付地上3階建の賃貸マンションです。本物件の位置する地域は、共同住宅・一般住宅地が建ち並ぶ準優良住宅地域に位置しており、また、恵比寿ガーデンプレイスといった商業施設にも徒歩圏内である等、居住の快適性及び利便性の程度も良好と思われます。本物件は、周辺環境の快適性を重視するシングル層やDINKS層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣接地(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接地マンション在住の住民を含む近隣との協議により設けられたものであり、保守・管理上の負担は、信託不動産管理者側にあります。</p> <p>2 北西側隣接地(270番38)との境界上に、隣接地マンションのブロック塀がありますが、かかる越境に関する書面は締結されていません。</p> <p>3 北側隣接地(270番56)との境界付近に帰属不明のコンクリート塀の基礎(土留)が放置されています。</p> <p>4 北西側隣接地(261番3)より信託不動産北西側路地状部分に対して、空調室外機の架台の一部及び電柱支線が越境している可能性があります。</p>				

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

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・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	22,149	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	21,559	賃貸戸数	13	
その他収入	590	賃貸面積(㎡)	9	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,207	賃貸面積(㎡)	782.33	
管理業務等委託費用	1,724	月額賃料(千円)	551.23	
公租公課	297	敷金等(千円)	3,360	
水道光熱費	105	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	365	取得年月日	平成17年9月29日	
損害保険料	30	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	5,220	価格時点	平成17年8月15日	
その他賃貸事業費用	462	鑑定評価額	1,030	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,942	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率(戸数ベース)	69.2%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率(面積ベース)	70.5%	期末評価額	923	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅、東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩10分圏内の高級感漂う閑静な邸宅街に位置する地下1階付地上4階建の賃貸マンションです。本物件が存する青山エリアは、ブランドイメージの高いエリアであり、繁華性が高く、全国的に広い商圈を有する商業施設が軒を連ねるほか、日用品等の販売を行う店舗も多く、居住の快適性、利便性に優れています。また、本物件の建物設備仕様は、周辺の類似物件と比較しても、同位以上の品質を有しており、建物デザイン等も良好であることから、女性を含む単身者やDINKSを対象として需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	383.14㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,417.72㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1LDK：37戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	28,817		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	28,384		賃貸戸数	37
その他収入	433		賃貸可能面積（㎡）	1,930.70
(B) 賃貸事業費用 小計	12,367		賃貸面積（㎡）	1,888.23
管理業務等委託費用	2,423		月額賃料（千円）	4,628
公租公課	635		敷金等（千円）	7,240
水道光熱費	403		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	73		取得年月日	平成17年11月1日
損害保険料	70		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	7,459		価格時点	平成17年8月20日
その他賃貸事業費用	1,302		鑑定評価額	966
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,450		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.4%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	97.8%		期末評価額	793
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				
なし				

C-30 パシフィックレビュー神田東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	343.83㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,031.78㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数64戸 (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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	57,325		賃貸可能戸数	64
貸室賃料・共益費	55,878		賃貸戸数	61
その他収入	1,447		賃貸可能面積 (㎡)	2,544.25
(B) 賃貸事業費用 小計	19,520		賃貸面積 (㎡)	2,441.02
管理業務等委託費用	4,484		月額賃料 (千円)	9,182
公租公課	2,114		敷金等 (千円)	17,168
水道光熱費	659		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	686		取得年月日	平成17年10月7日
損害保険料	97		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	9,222		価格時点	平成17年8月10日
その他賃貸事業費用	2,255		鑑定評価額	1,880
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,805		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	95.3%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	95.9%		期末評価額	1,830
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩4分圏内、JR各線「神田」駅から徒歩6分圏内、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩5分圏内に位置する総戸数64戸からなる地上15階建の賃貸マンションです。商業施設・事務所ビル等が集積する「日本橋」・「秋葉原」地区から徒歩圏内に位置し、また、その他主要ビジネス街へのアクセスも良好です。上記立地条件に加え、主要ビジネス街への交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマンのみならず、良好な居住環境を志向する少人数世帯の需要も見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

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	戸数70戸(2DK:63戸、2LDK:6戸、事務所:1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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,773		賃貸可能戸数	70
貸室賃料・共益費	35,957		賃貸戸数	68
その他収入	1,816		賃貸可能面積(㎡)	2,885.48
(B) 賃貸事業費用 小計	17,200		賃貸面積(㎡)	2,804.98
管理業務等委託費用	3,736		月額賃料(千円)	5,786
公租公課	1,215		敷金等(千円)	6,577
水道光熱費	883		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,434		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	105		取得価格	956
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	8,580		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	1,244		鑑定評価額	957
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,573		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	97.2%		期末評価額	847
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」駅まで移動が可能なことから、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接地(153番1)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 本件土地と北側隣接地(157番)との境界は未確定です。</p> <p>4 本件土地と東側隣接地(156番2)との境界は未確定です。</p> <p>5 本件土地と南側隣接地(155番1、155番2、155番3)との境界は未確定です。</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	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:28戸、1LDK:1戸、2DK:10戸、2LDK:6戸、3DK:4戸、事務所:4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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日(183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,768		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	23,661		賃貸戸数	53
その他収入	2,107		賃貸可能面積(㎡)	1,826.15
(B) 賃貸事業費用 小計	13,426		賃貸面積(㎡)	1,826.15
管理業務等委託費用	2,900		月額賃料(千円)	3,983
公租公課	764		敷金等(千円)	5,381
水道光熱費	873		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,487		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	82		取得価格	643
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	6,251		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	1,067		鑑定評価額	643
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,341		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	544
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数53戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。中層の事務所ビル、共同住宅と低層の一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に存します。最寄り駅への接近性は良好であり、阪急京都線も利用可能であることから、交通利便性は良好です。また、市の中心部に位置する烏丸通、四条通へは徒歩圏内にあり、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性及び生活利便性も良好です。本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯、並びに周辺の大学等に通学する学生の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣接地(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接地(177番2)上にブロック塀の一部が越境しています。なお、これらの越境物に関し、覚書等は締結していません。</p> <p>2 西側隣接地(175番7)から、本件土地上にブロック塀の一部、袖看板の一部が越境していますが、当該越境について覚書等は締結していません。</p>				

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	311.47㎡	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	1,984.18㎡	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	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	三菱UFJ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・スルー型		
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）			
(A) 賃貸事業収入 小計	36,753	貸室賃料・共益費	34,540	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	34,540	その他収入	2,213	賃貸可能戸数	49	
その他収入	2,213	(B) 賃貸事業費用 小計	18,044	賃貸戸数	47	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,044	管理業務等委託費用	4,078	賃貸可能面積（㎡）	1,826.54	
管理業務等委託費用	4,078	公租公課	1,770	賃貸面積（㎡）	1,740.46	
公租公課	1,770	水道光熱費	344	月額賃料（千円）	5,979	
水道光熱費	344	修繕費	1,277	敷金等（千円）	10,012	
修繕費	1,277	損害保険料	63	取得年月日	平成18年3月27日	
損害保険料	63	信託報酬	750	取得価格	1,190	
信託報酬	750	減価償却費	8,303	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	8,303	その他賃貸事業費用	1,456	価格時点	平成17年10月1日	
その他賃貸事業費用	1,456	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,708	鑑定評価額	1,190	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,708	◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			稼働率（戸数ベース）	95.9%	調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.9%	稼働率（面積ベース）	95.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	95.3%	期末評価額		1,120		
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ぶ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						
北側隣接地上建物所有者は北側隣接地（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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,196	貸室賃料・共益費	44,618	賃貸可能戸数 31
その他収入	4,578	貸室戸数	28	賃貸可能面積（㎡） 1,582.54
(B) 賃貸事業費用 小計	14,613	賃貸面積（㎡）	1,435.10	賃貸面積（㎡） 1,435.10
管理業務等委託費用	5,388	月額賃料（千円）	7,107	敷金等（千円） 12,144
公租公課	562	◇価格等◇（単位：百万円）		
水道光熱費	531	取得年月日	平成18年5月26日	
修繕費	98	取得価格	1,570	
損害保険料	46	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
信託報酬	—	価格時点	平成18年3月1日	
減価償却費	6,924	鑑定評価額	1,570	
その他賃貸事業費用	1,061	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,582	調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率（戸数ベース）	90.3%	期末評価額	1,610	
稼働率（面積ベース）	90.7%	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す。</p>				
特記事項				
なし				

C-35 パシフィックレジデンス恵比寿南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	713.24㎡	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	2,238.34㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸 (1K:4戸、1LDK:33戸、2LDK: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	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位：千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自：平成20年 6月 1日 (183日) 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,287		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	56,287		賃貸戸数	39
その他収入	—		賃貸可能面積 (㎡)	2,023.88
(B) 賃貸事業費用 小計	9,378		賃貸面積 (㎡)	2,023.88
管理業務等委託費用	1,555		月額賃料 (千円)	9,158
公租公課	492		敷金等 (千円)	10,000
水道光熱費	339		◇価格等◇ (単位：百万円)	
修繕費	108		取得年月日	平成19年3月29日
損害保険料	58		取得価格	2,436
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位：百万円)	
減価償却費	6,758		価格時点	平成18年9月1日
その他賃貸事業費用	65		鑑定評価額	2,440
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	46,909		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位：百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	2,350
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩8分圏内に位置し、3路線が利用可能なことから都心部各所及び周辺部へのアクセスも容易で、交通利便性に優れています。平成19年3月建築の物件であり、居住の快適性・生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者及び家族世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

C-36 パシフィックタワー麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区三田一丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,096.46㎡	容積率/建ぺい率	400%/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	11,053.03㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
	賃貸可能戸数	総戸数113戸(1K:23戸、1LDK:67戸、2LDK:21戸、事務所: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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	209,772	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	204,747	賃貸可能戸数	113	
その他収入	5,024	賃貸戸数	100	
(B) 賃貸事業費用 小計	85,182	賃貸可能面積 (㎡)	7,207.18	
管理業務等委託費用	27,250	賃貸面積 (㎡)	6,407.39	
公租公課	6,881	月額賃料 (千円)	33,038	
水道光熱費	2,257	敷金等 (千円)	59,965	
修繕費	1,970	◇価格等◇ (単位:百万円)		
損害保険料	230	取得年月日	平成18年12月26日	
信託報酬	—	取得価格	9,060	
減価償却費	32,307	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	14,285	価格時点	平成18年11月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	124,589	鑑定評価額	9,080	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	88.5%	調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (面積ベース)	88.9%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	7,770	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4分圏内に位置し、都心へのアクセスに優れた立地に所在します。また、周辺は共同住宅のほか店舗等が混在する地域で生活利便性も良好です。本物件は、総戸数113戸(うち事務所2戸)からなる地上25階建の事務所付超高層共同住宅で、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少人数世帯等の需要が見込まれます。また、周辺には同グレードのタワー型賃貸用住宅が少なく市場での優位性を有します。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の北側河川は都市計画法に定める都市施設(都市計画河川)に該当します。護岸から8mが計画線となっており、計画線内は一定の建築制限があります。</p>				

C-37 パシフィックレジデンス南一条

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	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,034.83㎡	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	8,176.69㎡	建築時期	平成18年12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179戸（1K：70戸、1DK：65戸、1LDK：13戸、2LDK：31戸）		
PM業務受託者	株式会社常口アトム		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社常口アトム		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	73,512		賃貸可能戸数	179
貸室賃料・共益費	71,444		賃貸戸数	168
その他収入	2,068		賃貸可能面積（㎡）	5,928.51
(B) 賃貸事業費用 小計	30,417		賃貸面積（㎡）	5,536.41
管理業務等委託費用	6,723		月額賃料（千円）	11,162
公租公課	5,071		敷金等（千円）	10,739
水道光熱費	1,760		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	461		取得年月日	平成19年6月28日
損害保険料	204		取得価格	1,910
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	14,572		価格時点	平成19年4月1日
その他賃貸事業費用	1,623		鑑定評価額	1,910
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	43,094		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.9%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	93.4%		期末評価額	1,810
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅の徒歩2分圏内に位置し、市営地下鉄「さっぽろ」駅から「すすきの」駅の周辺に広がる札幌市のビジネス・商業中心地への東方徒歩圏内であることから、都心部への接近性、及び生活利便性は良好です。本物件は平成18年12月建築の賃貸マンションであり、暖房設備についてはFACTシステム（注）を一部住戸に採用していることから、居住の快適性を求めつつ、交通便利性および生活利便性を求める単身者、少人数世帯、並びに社宅としての利用を前提とした法人等の需要が想定されます。</p>				
特記事項				
なし				

（注）「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

C-38 パシフィックレジデンス大通西

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	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	852.51㎡	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	6,870.12㎡	建築時期	平成18年12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103戸(事務所:10戸、店舗:1戸、1K:12戸、1DK:54戸、1LDK:12戸、2LDK:14戸)		
PM業務受託者	株式会社常口アトム		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社常口アトム		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	52,150	賃貸可能戸数	103	
貸室賃料・共益費	50,319	賃貸戸数	93	
その他収入	1,831	賃貸可能面積 (㎡)	4,512.24	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,246	賃貸面積 (㎡)	3,862.94	
管理業務等委託費用	6,021	月額賃料 (千円)	7,840	
公租公課	4,090	敷金等 (千円)	13,214	
水道光熱費	1,746	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	172	取得年月日	平成19年3月5日	
損害保険料	222	取得価格	1,790	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	11,760	価格時点	平成19年2月1日	
その他賃貸事業費用	2,233	鑑定評価額	1,810	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,903	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	85.6%	期末評価額	1,490	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄等東西線「西11丁目」駅から徒歩6分圏内に位置し、ビジネス・商業中心地である「大通」駅、「さっぽろ」駅、「すすきの」駅へは徒歩によるアクセスも可能です。本物件は札幌市の中心部に位置し、周辺には道庁・合同庁舎・裁判所等の官公署が存することから、札幌市内有数の業務商業エリアに立地しています。店舗・事務所部分については、かかる立地条件を重視する事業所等の需要が見込まれます。また、住宅部分については、職住近接による利便性等の立地条件を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

C-39 パシフィックレジデンス北三条

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	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,010.70㎡	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	5,128.57㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数100戸(1K:40戸、1LDK:40戸、2LDK:20戸)		
PM業務受託者	株式会社ビッグサービス		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社ビッグサービス		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	50,270		賃貸可能戸数	100
貸室賃料・共益費	49,031		賃貸戸数	99
その他収入	1,238		賃貸可能面積 (㎡)	3,867.60
(B) 賃貸事業費用 小計	18,143		賃貸面積 (㎡)	3,839.89
管理業務等委託費用	3,721		月額賃料 (千円)	7,673
公租公課	3,156		敷金等 (千円)	7,177
水道光熱費	610		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	211		取得年月日	平成19年2月28日
損害保険料	129		取得価格	1,261
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	9,637		価格時点	平成18年10月1日
その他賃貸事業費用	677		鑑定評価額	1,270
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,126		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	99.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	99.3%		期末評価額	1,250
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、市営地下鉄東豊線・南北線「さっぽろ」駅及び東西線「バスセンター前」駅からそれぞれ徒歩7分圏内に、JR線「札幌」駅から徒歩12分圏内に位置し、3駅の利用が可能である等、交通利便性は良好であるほか、札幌市のビジネス・商業中心地の北東方の徒歩圏に位置しており、札幌都心部への近接性・生活利便性に優れています。本物件は、平成19年1月建築の新築物件であり、暖房設備についてはFACTシステム(注)を全住戸に採用していることから、居住の快適性を求めつつ、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者、少人数世帯、家族世帯等の幅広い層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

C-40 コスモグラフィ渋谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町37番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	330.60㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,569.70㎡	建築時期	平成18年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸 (1R:1戸、1K:18戸、1DK:18戸、1LDK+ロフト:2戸、店舗:1戸)		
PM業務受託者	株式会社コスモスイニシア		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,961		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	39,208		賃貸戸数	34
その他収入	1,752		賃貸可能面積 (㎡)	1,285.42
(B) 賃貸事業費用 小計	11,050		賃貸面積 (㎡)	1,090.05
管理業務等委託費用	4,519		月額賃料 (千円)	6,128
公租公課	779		敷金等 (千円)	17,403
水道光熱費	368		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	623		取得年月日	平成19年6月29日
損害保険料	53		取得価格	1,633
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	4,157		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	547		鑑定評価額	1,600
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,911		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	85.0%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	84.8%		期末評価額	1,490
地域特性/物件特性				
本物件は、JR・地下鉄・私鉄各線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置し、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅地に位置所在し、生活利便性に優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、平成18年6月建築の物件であり、生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

C-41 パシフィックレビュー中延

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	東京都品川区中延六丁目3番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	面積	883.17㎡	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
	延床面積	3,154.64㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸(1LDK:65戸)		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	64,629		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	61,593		賃貸戸数	61
その他収入	3,036		賃貸可能面積 (㎡)	2,855.06
(B) 賃貸事業費用 小計	15,341		賃貸面積 (㎡)	2,683.77
管理業務等委託費用	4,950		月額賃料 (千円)	9,699
公租公課	503		敷金等 (千円)	17,792
水道光熱費	496		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	505		取得年月日	平成19年6月25日
損害保険料	79		取得価格	2,040
信託報酬	750		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	7,941		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	114		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,288		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	93.8%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	94.0%		期末評価額	1,950
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄浅草線「中延」駅から徒歩3分圏内に、東急大井町線「中延」駅から徒歩5分圏内に位置し、都心接近性・利便性等の観点から立地条件は比較的良好です。また、本物件は平成17年11月建築の物件であり、比較的收入の高いビジネスマンやDINKS等の需要が見込まれます。				
特記事項				
本件土地の一部(約82㎡)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、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

C-42 パシフィックレジデンス麻布台

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	東京都港区麻布台三丁目4番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	378.20㎡	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	2,176.51㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数47戸 (1K:22戸、1LDK:24戸、2LDK: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	住友信託銀行株式会社
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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	53,061	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	50,077	賃貸戸数	47	
その他収入	2,984	賃貸可能面積 (㎡)	1,732.06	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,983	賃貸面積 (㎡)	1,660.87	
管理業務等委託費用	5,782	月額賃料 (千円)	8,768	
公租公課	1,072	敷金等 (千円)	15,056	
水道光熱費	480	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	883	取得年月日	平成19年6月25日	
損害保険料	54	取得価格	2,040	
信託報酬	750	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
減価償却費	5,335	価格時点	平成19年3月20日	
その他賃貸事業費用	1,624	鑑定評価額	2,040	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	37,078	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	97.9%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率 (面積ベース)	95.9%	期末評価額	1,950	
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩6分圏内に位置し、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性も良好である等、交通便利性及び生活利便性は良好です。以上の点から、都心居住の利便性を選好する単身者、少数世帯の需要が見込めます。				
特記事項				
1 南側隣接地(8番9)の境界線上に所有及び帰属不明の擁壁があります。				
2 本件土地の一部(約69㎡)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、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

C-43 パシフィックレジデンス芝大門

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	東京都港区芝大門一丁目1番34号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	354.08㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共用住宅、車庫
	延床面積	2,501.04㎡	建築時期	平成18年8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（1LDK：48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	三菱UFJ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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	54,746		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	53,793		賃貸戸数	48
その他収入	953		賃貸可能面積（㎡）	2,023.20
(B) 賃貸事業費用 小計	14,902		賃貸面積（㎡）	2,023.20
管理業務等委託費用	5,233		月額賃料（千円）	9,378
公租公課	505		敷金等（千円）	14,513
水道光熱費	369		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	400		取得年月日	平成19年6月25日
損害保険料	61		取得価格	1,980
信託報酬	1,000		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,969		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	1,363		鑑定評価額	1,980
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	39,844		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,860
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩2分圏内に、都営地下鉄浅草線・都営地下鉄大江戸線「大門」駅から徒歩7分圏内に位置し、複数路線利用可能な立地で、主要ビジネス街への接近性も良好です。本物件は、平成18年8月建築の物件であり、立地条件を重視する独身者やDINKSの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

C-44 グラーナ日本橋

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	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	373.14㎡ (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	2,393.36㎡	建築時期	平成18年8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45戸 (1DK:18戸、1LDK:27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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,390		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	39,929		賃貸戸数	41
その他収入	1,461		賃貸可能面積 (㎡)	1,915.92
(B) 賃貸事業費用 小計	13,178		賃貸面積 (㎡)	1,744.19
管理業務等委託費用	4,475		月額賃料 (千円)	6,853
公租公課	243		敷金等 (千円)	12,153
水道光熱費	482		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	270		取得年月日	平成19年6月28日
損害保険料	55		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	4,667		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	2,984		鑑定評価額	1,550
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,211		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	91.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率 (面積ベース)	91.0%		期末評価額	1,460
地域特性/物件特性				
本物件は、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩3分圏内に位置し、「東京」駅周辺、「日本橋」地区をはじめとした、商業施設・事務所ビル等が集積する地域への接近性も良好なエリアに属しています。本物件は、平成18年8月建築の物件であり、都心居住による利便性を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 私道負担部分 (約29.62㎡) を含みます。

C-45 ノステルコート神田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	326.79㎡（注）	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	1,821.15㎡	建築時期	平成18年6月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数43戸（1R：1戸、1LDK：40戸、1LDK+N：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,806	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	37,516	賃貸戸数	43	
その他収入	4,290	賃貸可能面積（㎡）	1,534.57	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,354	賃貸面積（㎡）	1,468.81	
管理業務等委託費用	4,528	月額賃料（千円）	6,177	
公租公課	875	敷金等（千円）	12,739	
水道光熱費	582	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	10	取得年月日	平成19年6月28日	
損害保険料	46	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	4,218	価格時点	平成19年3月20日	
その他賃貸事業費用	1,093	鑑定評価額	1,290	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	30,451	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	95.3%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率（面積ベース）	95.7%	期末評価額	1,250	
地域特性／物件特性				
本物件は、JR中央線・山手線・京浜東北線「神田」駅から徒歩3分圏内に位置し、立地条件及び周辺環境は比較的良好です。当該地域は、外堀通り、靖国通り等の主要幹線道路が交差する背後の商業地域で、都内他地域へのアクセスは容易であり、また生活利便性も良好です。本物件は、平成18年6月建築の物件であり、利便性・都内他地域への接近性を重視する単身者、DINKS等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）私道負担部分（約81.54㎡）を含みます。

C-46 コスモグラフィア新御徒町

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	東京都台東区元浅草一丁目21番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	584.23㎡ (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	2,862.70㎡	建築時期	平成19年3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69戸 (1K:14戸、1DK:41戸、1LDK:12戸、1LDK+ロフト:2戸)		
PM業務受託者	株式会社コスモスイニシア		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,755		賃貸可能戸数	69
貸室賃料・共益費	55,577		賃貸戸数	69
その他収入	1,178		賃貸可能面積 (㎡)	2,531.81
(B) 賃貸事業費用 小計	15,680		賃貸面積 (㎡)	2,531.81
管理業務等委託費用	4,982		月額賃料 (千円)	9,279
公租公課	958		敷金等 (千円)	17,616
水道光熱費	683		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	213		取得年月日	平成19年8月10日
損害保険料	77		取得価格	2,162
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	8,101		価格時点	平成19年7月1日
その他賃貸事業費用	662		鑑定評価額	2,170
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	41,075		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,910
地域特性/物件特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅より徒歩3分の位置にあり、またJR各線ほか「上野」駅、都営大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅も徒歩圏内にあることから、各方面への交通利便性に優れた立地を有しています。本物件は平成19年3月建築の物件であり、都心部への交通利便性等を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 公衆用道路 (51㎡) を含みます。

C-47 パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ

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二丁目46番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域
	面積	667.78㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,149.38㎡	建築時期	平成18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34戸（1LDK：4戸、1LDK+S：6戸、2LDK：24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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,191		賃貸可能戸数	34
貸室賃料・共益費	41,059		賃貸戸数	33
その他収入	4,132		賃貸可能面積（㎡）	1,933.54
(B) 賃貸事業費用 小計	14,437		賃貸面積（㎡）	1,877.76
管理業務等委託費用	5,620		月額賃料（千円）	7,043
公租公課	400		敷金等（千円）	14,680
水道光熱費	351		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	703		取得年月日	平成19年9月19日
損害保険料	59		取得価格	1,750
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	5,641		価格時点	平成19年8月1日
その他賃貸事業費用	1,659		鑑定評価額	1,750
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,753		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.1%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	97.1%		期末評価額	1,510
地域特性/物件特性				
本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩11分の位置にあり、都心への交通アクセスは比較的良好であり、優れた立地を有しています。本物件は平成18年3月建築の物件であり、生活の快適性及び、都心への交通利便性を重視するファミリー層、若年夫婦世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

C-48 パシフィックレジデンス千鳥町

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	東京都大田区千鳥二丁目9番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,186.77㎡	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	2,431.40㎡	建築時期	平成18年9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60戸 (1DK:39戸、1LDK:21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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,732		賃貸可能戸数	60
貸室賃料・共益費	47,492		賃貸戸数	59
その他収入	240		賃貸可能面積 (㎡)	2,105.15
(B) 賃貸事業費用 小計	11,534		賃貸面積 (㎡)	2,071.20
管理業務等委託費用	3,059		月額賃料 (千円)	7,732
公租公課	958		敷金等 (千円)	7,498
水道光熱費	373		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	83		取得年月日	平成19年9月21日
損害保険料	63		取得価格	1,500
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	6,312		価格時点	平成19年8月1日
その他賃貸事業費用	684		鑑定評価額	1,510
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	36,197		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	98.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	98.4%		期末評価額	1,380
地域特性/物件特性				
本物件は、東急池上線「千鳥町」駅より徒歩7分の位置にあり、「東京」駅までの所要時間は「蒲田」駅でJR京浜東北線に乗換えて、約30分程度であり、交通利便性は比較的良好です。本物件は平成18年9月建築の物件であり、都心部への交通利便性等を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

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	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	面積	4,990.30㎡ (注1)	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、車庫
	延床面積	40,527.16㎡	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	総戸数416戸 (1K:185戸、1LDK:118戸、2LDK:99戸、3LDK:10戸、店舗:4戸)		
PM業務受託者	大和リビング株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	大和リビング株式会社		サブリース種別	住宅部分:賃料保証型 店舗・駐車場等付帯施設部分:パス・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	375,031	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	371,817	賃貸可能戸数	416	
その他収入	3,213	賃貸戸数	414	
(B) 賃貸事業費用 小計	267,535	賃貸可能面積 (㎡)	26,082.53	
管理業務等委託費用	52,750	賃貸面積 (㎡)	25,760.33	
公租公課	12,817	月額賃料 (千円)	92,410	
水道光熱費	345	敷金等 (千円)	61,000	
修繕費	13	◇価格等◇ (単位:百万円)		
損害保険料	1,217	取得年月日	平成19年12月26日	
信託報酬	—	取得価格	15,221	
減価償却費	164,503	◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	35,886	価格時点	平成19年9月1日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	107,496	鑑定評価額	15,700	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	99.5%	調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (面積ベース)	98.8%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
		期末評価額	14,600	
地域特性/物件特性				
<p>本物件の立地する「みなとみらい21」地区は、横浜の先端的な都市機能を集約することを目的に開発が進められている、総面積約186ヘクタールにも及ぶ壮大な都市計画です。本物件は、開発が進行中の同地区の第50街区に所在し、敷地周辺では、商業、文化、スポーツなどの多彩な施設建設プロジェクトが進められています。「みなとみらい21」地区における住宅建設は分譲マンションが中心で、本物件は唯一の超高層の大型賃貸マンションであり、その希少性は高いと考えられます。</p> <p>また、本物件は、独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」といいます。）の『民間供給支援型賃貸住宅制度』を活用しています。</p> <p>『民間供給支援型賃貸住宅制度』は、大都市地域の都市部等において、良質な賃貸住宅ストックを形成するため、都市機構が基盤整備を行った敷地を活用し民間事業者の募集を行い、事業者による賃貸住宅の建設・供給を推進する制度です。敷地を事業者に賃貸（定期借地期間50年以上）し、事業者が賃貸住宅を建設し、供給する制度です。</p> <p>『民間供給支援型賃貸住宅制度』</p> <p>都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図るため、都市機構が大規模な工場跡地等を活用して整備した敷地を、賃貸住宅の建設・供給を行う事業者に賃貸し、事業者によるファミリー向けの賃貸住宅等の供給を促進することを目的としています。</p>				

特記事項

- 1 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。
 - (1) 契約期間：平成16年3月31日から平成76年3月30日までの満60年間
 - (2) 月額支払賃料：5,785,000円（平成20年4月1日より（注2））
- 2 地区計画に基づき、本物件敷地東側道路（臨港幹線 国際大通り）に歩道橋が架けられる予定であり、それに伴って当該敷地内南東寄りキング軸（歩行空間）上に区分地上権が設定される予定ですが、整備時期については未定です。なお、当該歩道橋設置の負担は投資法人にはかからず、また、当該設置に係る区分地上権設定対価も無償の予定です。

(注1) キング軸（歩行空間）部分（約1,041.02㎡）を含みます。

(注2) 月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃貸料の額が変更されます。

1. 固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合
2. 固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合
3. 固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

C-50 パシフィックレジデンス西新宿

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	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	1,399.80㎡	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	2,731.05㎡	建築時期	平成19年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数74戸(1R:3戸、1K:31戸、1K+N:2戸、1DK:21戸、1DK+N:1戸、1LDK:15戸、1LDK+N: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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	58,957		賃貸可能戸数	74
貸室賃料・共益費	57,960		賃貸戸数	72
その他収入	996		賃貸可能面積(㎡)	2,478.31
(B) 賃貸事業費用 小計	17,747		賃貸面積(㎡)	2,379.55
管理業務等委託費用	6,224		月額賃料(千円)	10,054
公租公課	1,409		敷金等(千円)	17,192
水道光熱費	462		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	126		取得年月日	平成19年11月30日
損害保険料	96		取得価格	2,020
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	8,515		価格時点	平成19年11月1日
その他賃貸事業費用	913		鑑定評価額	2,020
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	41,209		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	97.3%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率(面積ベース)	96.0%		期末評価額	1,890
地域特性/物件特性				
本物件は、都営大江戸線「西新宿五丁目」駅より徒歩6分の距離に位置しており、交通利便性は良好です。本物件は、都心に近接し、交通利便性に優れ、また周辺には生活利便施設も整う等、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。				
特記事項				
なし				

C-51 パシフィックレジデンス広尾南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1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	276.61㎡	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	1,335.20㎡	建築時期	平成19年8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26戸（1LDK：26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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,498		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	31,328		賃貸戸数	25
その他収入	170		賃貸可能面積（㎡）	1,035.75
(B) 賃貸事業費用 小計	7,579		賃貸面積（㎡）	996.67
管理業務等委託費用	2,519		月額賃料（千円）	5,092
公租公課	114		敷金等（千円）	6,262
水道光熱費	380		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	21		取得年月日	平成19年11月30日
損害保険料	44		取得価格	1,180
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,381		価格時点	平成19年11月1日
その他賃貸事業費用	116		鑑定評価額	1,180
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	23,919		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.2%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	96.2%		期末評価額	1,050
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9分の距離に位置しており、交通利便性は良好です。本物件は、都心に近接し、交通利便性に優れ、また周辺には生活利便施設も整う等、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。				
特記事項				
なし				

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㎡（注）	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	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	株式会社りそな銀行
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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	115,842	賃貸可能戸数	66	
貸室賃料・共益費	113,826	賃貸戸数	60	
その他収入	2,016	賃貸可能面積（㎡）	4,077.88	
(B) 賃貸事業費用 小計	36,737	賃貸面積（㎡）	3,662.00	
管理業務等委託費用	8,676	月額賃料（千円）	18,459	
公租公課	3,066	敷金等（千円）	43,553	
水道光熱費	1,294	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	2,617	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	1,850	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	15,960	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	3,011	鑑定評価額	3,960	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	79,105	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30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）	89.8%	期末評価額	4,180	
地域特性／物件特性				
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。				
特記事項				
信託土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。				

（注）渋谷区が無償使用する特別区道の敷地（8.19㎡）及びセットバック部分（34.10㎡）を含みます。

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	第一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・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,536	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	35,246	賃貸戸数	19	
その他収入	290	賃貸可能面積(㎡)	1,679.94	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,072	賃貸面積(㎡)	1,679.94	
管理業務等委託費用	3,936	月額賃料(千円)	5,910	
公租公課	2,032	敷金等(千円)	13,884	
水道光熱費	508	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	655	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	4,842	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	382	鑑定評価額	1,100	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	22,463	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30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				
<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				
なし				

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㎡（注）	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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,608		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	46,648		賃貸戸数	33
その他収入	960		賃貸可能面積（㎡）	2,119.34
(B) 賃貸事業費用 小計	15,549		賃貸面積（㎡）	1,941.00
管理業務等委託費用	3,869		月額賃料（千円）	7,362
公租公課	1,461		敷金等（千円）	13,458
水道光熱費	408		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	264		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	8,011		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	810		鑑定評価額	1,420
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	32,059		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	91.6%		期末評価額	1,440
地域特性／物件特性				
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。				
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。				

（注）公衆用道路（121㎡）及びセットバック部分（約23.33㎡）を含みます。

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区平針三丁目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	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,895		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	21,555		賃貸戸数	33
その他収入	1,340		賃貸可能面積（㎡）	2,268.92
(B) 賃貸事業費用 小計	10,585		賃貸面積（㎡）	2,079.45
管理業務等委託費用	1,806		月額賃料（千円）	3,316
公租公課	723		敷金等（千円）	10,826
水道光熱費	967		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	987		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	900		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,718		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	354		鑑定評価額	554
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,310		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.7%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	91.6%		期末評価額	493
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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	247,602		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	225,877		賃貸戸数	152
その他収入	21,724		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	104,095		賃貸面積（㎡）	12,423.75
管理業務等委託費用	18,592		月額賃料（千円）	35,783
公租公課	14,878		敷金等（千円）	115,522
水道光熱費	18,938		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	3,643		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	44,398		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	2,191		鑑定評価額	7,280
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	143,506		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.8%		調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率（面積ベース）	95.1%		期末評価額	7,170
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20年6月には、本物件から徒歩7分圏内に東京メトロ副都心線「雑司ヶ谷」駅が開設されたため、利便性が大きく向上しています。これら「目白」エリアの嗜好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未確定です。</p> <p>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。</p> <p>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、北西側の隣接地（537番4）上に越境していますが、当該越境物に関する覚書等は締結されていません。</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	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	中央三井信託銀行株式会社
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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	175,584		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	167,561		賃貸戸数	141
その他収入	8,023		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	71,782		賃貸面積（㎡）	7,797.18
管理業務等委託費用	14,768		月額賃料（千円）	24,779
公租公課	10,287		敷金等（千円）	41,513
水道光熱費	1,557		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	6,716		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	894		取得価格	4,900
信託報酬	800		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	34,917		価格時点	平成16年8月10日
その他賃貸事業費用	1,841		鑑定評価額	4,900
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	103,802		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.6%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	91.6%		期末評価額	5,030
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年建築の総戸数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 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東区芳野一丁目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	株式会社大京リアルド		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,304		賃貸可能戸数	33
貸室賃料・共益費	31,304		賃貸戸数	28
その他収入	—		賃貸可能面積(㎡)	2,709.97
(B) 賃貸事業費用 小計	12,282		賃貸面積(㎡)	2,295.03
管理業務等委託費用	2,707		月額賃料(千円)	4,890
公租公課	939		敷金等(千円)	9,275
水道光熱費	309		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	212		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	7,129		価格時点	平成17年6月20日
その他賃貸事業費用	881		鑑定評価額	1,070
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,022		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	84.7%		期末評価額	950
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				
なし				

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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,366		賃貸可能戸数	50
貸室賃料・共益費	39,279		賃貸戸数	50
その他収入	2,086		賃貸可能面積（㎡）	3,246.81
(B) 賃貸事業費用 小計	14,701		賃貸面積（㎡）	3,246.81
管理業務等委託費用	2,905		月額賃料（千円）	6,132
公租公課	906		敷金等（千円）	8,400
水道光熱費	1,778		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	327		取得年月日	平成17年10月5日
損害保険料	103		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	7,142		価格時点	平成17年8月20日
その他賃貸事業費用	1,537		鑑定評価額	908
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,664		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	896
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	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号(共同住宅部分)、一丁目5番1号(共同住宅以外)			
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	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,551		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	43,321		賃貸戸数	35
その他収入	4,229		賃貸可能面積(㎡)	3,506.54
(B) 賃貸事業費用 小計	25,917		賃貸面積(㎡)	2,942.60
管理業務等委託費用	4,348		月額賃料(千円)	6,418
公租公課	1,659		敷金等(千円)	72,943
水道光熱費	3,495		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	996		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	153		取得価格	1,281
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	14,504		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	259		鑑定評価額	1,290
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	21,634		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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)	83.9%		期末評価額	1,050
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 南側隣接地(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>2 信託不動産と北側隣接地(205番73)との境界は、未確定です。</p> <p>3 信託不動産と南東側隣接地(205番3)との境界は、未確定です。</p> <p>4 信託不動産と南西側隣接地(205番5)との境界は、未確定です。</p>				

F-15 アブレスト葛西

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	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	28,660		賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	27,481		賃貸戸数	27
その他収入	1,179		賃貸可能面積(㎡)	2,177.89
(B) 賃貸事業費用 小計	12,308		賃貸面積(㎡)	2,006.95
管理業務等委託費用	2,760		月額賃料(千円)	4,279
公租公課	1,752		敷金等(千円)	8,040
水道光熱費	447		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	596		取得年月日	平成17年11月11日
損害保険料	66		取得価格	807
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	5,207		価格時点	平成17年9月20日
その他賃貸事業費用	978		鑑定評価額	814
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,351		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	93.1%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	92.2%		期末評価額	765
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・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,318	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	33,379	賃貸戸数	48	
その他収入	1,938	賃貸可能面積(㎡)	3,201.93	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,020	賃貸面積(㎡)	3,201.93	
管理業務等委託費用	3,195	月額賃料(千円)	5,265	
公租公課	1,541	敷金等(千円)	18,050	
水道光熱費	1,960	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	1,668	取得年月日	平成17年11月11日	
損害保険料	117	取得価格	958	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	6,335	価格時点	平成17年9月20日	
その他賃貸事業費用	201	鑑定評価額	863	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,297	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30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	821	
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				
本件土地と南側隣接地(21番14、21番17)との境界は未確定です。				

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11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	株式会社大京リアルド		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	151,195		賃貸可能戸数	122
貸室賃料・共益費	150,218		賃貸戸数	111
その他収入	976		賃貸可能面積（㎡）	9,715.22
(B) 賃貸事業費用 小計	54,434		賃貸面積（㎡）	8,847.81
管理業務等委託費用	13,824		月額賃料（千円）	21,949
公租公課	3,214		敷金等（千円）	35,593
水道光熱費	1,151		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	587		取得年月日	平成17年12月16日
損害保険料	402		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	31,035		価格時点	平成17年10月20日
その他賃貸事業費用	4,218		鑑定評価額	4,400
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	96,760		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.0%		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	4,100
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。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				
なし				

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

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	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,095.45㎡	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	9,605.78㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根17階建		
	賃貸可能戸数	総戸数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）		
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	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場・バイク置場部分： パス・スルー型	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）		
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	159,688	賃貸可能戸数	132	
貸室賃料・共益費	159,570	賃貸戸数	132	
その他収入	117	賃貸可能面積（㎡）	8,502.12	
(B) 賃貸事業費用 小計	37,946	賃貸面積（㎡）	8,502.12	
管理業務等委託費用	6,331	月額賃料（千円）	25,421	
公租公課	2,523	敷金等（千円）	39,221	
水道光熱費	1,303	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	408	取得年月日	平成19年4月2日	
損害保険料	286	取得価格	5,380	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	25,670	価格時点	平成18年3月20日	
その他賃貸事業費用	1,422	鑑定評価額	5,400	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	121,742	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30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	6,000	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、JR総武本線「馬喰町」駅から徒歩1分圏内、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅から徒歩2分圏内に位置します。本物件の1階部分には「馬喰町」駅の出入口が設置されており、最寄り駅への接近性は極めて良好です。また、商業施設・事務所ビル等が集積する「日本橋」・「秋葉原」地区等へのアクセスも良好です。本物件は、平成19年2月建築の物件であり、都心居住の利便性を重視する単身者及び家族世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の一部には、東日本旅客鉄道株式会社の駅施設出入口のために以下の内容の区分地上権が設定（地代：無償）されています。</p> <p>主な特約：(i) 一定の範囲における掘削又は土地の形質を変更しないこと。 (ii) 土地の所有権を第三者に譲渡し、若しくは土地に所有権以外の権利を設定する場合には、当該第三者に本契約上の地位を承継させること。</p>				

F-19 パシフィックレジデンス御殿山

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	東京都品川区北品川五丁目15番9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	856.80㎡	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	1,702.83㎡	建築時期	平成19年1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16戸（1LDK：2戸、2LDK：10戸、3LDK：4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・スルー型
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20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		（平成20年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,015	賃貸可能戸数	16	
賃室賃料・共益費	35,610	賃貸戸数	15	
その他収入	405	賃貸可能面積（㎡）	1,228.15	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,249	賃貸面積（㎡）	1,165.43	
管理業務等委託費用	2,841	月額賃料（千円）	5,605	
公租公課	497	敷金等（千円）	12,051	
水道光熱費	611	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	151	取得年月日	平成19年2月28日	
損害保険料	47	取得価格	1,186	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	4,862	価格時点	平成18年9月20日	
その他賃貸事業費用	237	鑑定評価額	1,200	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	26,766	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30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）	94.9%	期末評価額	1,150	
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩9分圏内に、JR線・りんかい線「大崎」駅から徒歩14分圏内に位置し、都心部の主要ビジネス街へのアクセスは良好です。本物件の近隣地域は都心部への優れた交通接近性を有しながら、閑静な高級住宅地として良好な住環境を有しています。本物件は、平成19年1月建築の物件であり、都心居住の利便性や立地条件とともに良好な住環境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>本件土地の一部及び東側隣接地（727番47、727番54）所有者に関して、東側隣接地所有者及び本件土地所有者が期間の定めのない無償の通行地役権を相互に容認する旨の裁判上の和解がなされています。</p>				

F-20 パシフィックレジデンス円山北五条

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	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,371.65㎡	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	4,566.78㎡	建築時期	平成19年2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56戸(2LDK:28戸、3LDK:28戸)		
PM業務受託者	株式会社ビッグサービス		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社ビッグサービス		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	47,391		賃貸可能戸数	56
貸室賃料・共益費	47,153		賃貸戸数	56
その他収入	238		賃貸可能面積 (㎡)	3,920.00
(B) 賃貸事業費用 小計	15,539		賃貸面積 (㎡)	3,920.00
管理業務等委託費用	3,313		月額賃料 (千円)	7,155
公租公課	2,586		敷金等 (千円)	7,146
水道光熱費	756		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	—		取得年月日	平成19年3月5日
損害保険料	114		取得価格	1,284
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	8,390		価格時点	平成18年10月1日
その他賃貸事業費用	378		鑑定評価額	1,290
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	31,851		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,160
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅及び「円山公園」駅より徒歩圏に広がる地域の範囲に位置し、最寄り駅である「西28丁目」駅から徒歩8分圏内に位置しています。「西28丁目」駅から札幌市のビジネス・商業中心地である「大通」駅までは3駅約10分と、都心部への接近性は良好です。本物件は、平成19年2月建築の物件であり、暖房設備についてはFACTシステム(注)を全住戸に採用していることから、都心中心部への接近性や都心生活の利便性を愛好し、周辺のオフィスエリアに通勤するサラリーマン世帯等の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

F-21 パシフィックレジデンス徳川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市東区徳川二丁目8番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,193.12㎡	容積率/建ぺい率	200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,427.39㎡	建築時期	平成18年12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27戸(2LDK:6戸、3LDK:3戸、3LDK+N:9戸、4LDK:9戸)		
PM業務受託者	三井ホームエステート株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	三井ホームエステート株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日(183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,907		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	30,351		賃貸戸数	25
その他収入	555		賃貸可能面積(㎡)	2,282.49
(B) 賃貸事業費用 小計	10,306		賃貸面積(㎡)	2,122.37
管理業務等委託費用	2,555		月額賃料(千円)	4,695
公租公課	738		敷金等(千円)	9,953
水道光熱費	347		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	76		取得年月日	平成19年1月26日
損害保険料	68		取得価格	975
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	5,878		価格時点	平成18年9月20日
その他賃貸事業費用	642		鑑定評価額	984
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,600		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	92.6%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	93.0%		期末評価額	857
地域特性/物件特性				
本物件は、名古屋市東区の中央部に位置し、車で概ね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。本物件は、平成18年12月建築の物件であり、良好な居住環境を求めつつ、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。				
特記事項				
なし				

F-22 パシフィックレジデンス祐天寺

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	東京都目黒区中目黒五丁目27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	2,396.69㎡	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
	延床面積	5,846.64㎡	建築時期	平成18年8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118戸(店舗:1戸、1R:1戸、1K:39戸、1LDK:32戸、2LDK:34戸 1LDK+N: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	三菱UFJ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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	167,403		賃貸可能戸数	118
貸室賃料・共益費	159,423		賃貸戸数	115
その他収入	7,979		賃貸可能面積(㎡)	5,423.36
(B) 賃貸事業費用 小計	35,071		賃貸面積(㎡)	5,304.52
管理業務等委託費用	13,402		月額賃料(千円)	25,740
公租公課	2,020		敷金等(千円)	63,449
水道光熱費	751		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	416		取得年月日	平成19年8月29日
損害保険料	195		取得価格	5,940
信託報酬	1,250		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	15,645		価格時点	平成19年7月15日
その他賃貸事業費用	1,389		鑑定評価額	5,940
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	132,331		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	97.5%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	97.8%		期末評価額	5,870
地域特性/物件特性				
本物件は、東急東横線「祐天寺」駅からは徒歩約5分の位置にあり、都心へのアクセスも良好です。また、対象不動産が接面する「駒沢通り」沿道には、1階を店舗利用している建物も多く、生活利便性も良好です。本物件は平成18年8月建築の物件であり、都心居住の快適性、利便性等の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				
なし				

F-23 パシフィックレジデンス東山元町

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	愛知県名古屋市中千種区東山元町二丁目69番地			
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	2,464.86㎡	容積率/建ぺい率	100%/30%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,986.42㎡	建築時期	平成19年9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23戸(1LDK:2戸、2LDK:8戸、3LDK:12戸、4LDK:1戸)		
PM業務受託者	株式会社大京リアルド		信託受託者	—
サブリース業者	株式会社大京リアルド		サブリース種別	住宅部分:賃料保証型 駐車場・バイク置場部分:パス・スルー型
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,563	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	26,563	賃貸戸数	23	
その他収入	—	賃貸可能面積(㎡)	1,889.99	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,924	賃貸面積(㎡)	1,889.99	
管理業務等委託費用	1,516	月額賃料(千円)	4,050	
公租公課	768	敷金等(千円)	8,100	
水道光熱費	310	◇価格等◇(単位:百万円)		
修繕費	67	取得年月日	平成19年9月28日	
損害保険料	67	取得価格	991	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		
減価償却費	6,058	価格時点	平成19年8月29日	
その他賃貸事業費用	136	鑑定評価額	864	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,638	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)		
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30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	715	
地域特性/物件特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「東山公園」駅より徒歩8分の距離に位置しており、「東山公園」駅より「名古屋」駅まで約15分程度であり、交通利便性は比較的良好です。本物件は、名古屋市内の閑静な住宅街で、ファミリータイプを中心とする賃貸用マンションであり、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好でかつ、建物の品等も良好等の強みを持つことから、今後とも十分な競争力を維持することが見込まれます。				
特記事項				
なし				

F-24 パシフィックレジデンス大通公園

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	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,727.35㎡	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
	延床面積	8,084.71㎡	建築時期	平成19年8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109戸（事務所：14戸、店舗：2戸、1K：22戸、1DK：11戸、1LDK：15戸、1LDK+S：5戸、2LDK：28戸、2LDK+S+N：11戸、2LDK+S：1戸）		
PM業務受託者	山京ビルマネジメント株式会社		信託受託者	—
サブリース業者	山京ビルマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	81,935	賃貸可能戸数	109	
貸室賃料・共益費	78,288	賃貸戸数	104	
その他収入	3,646	賃貸可能面積（㎡）	6,230.49	
(B) 賃貸事業費用 小計	35,580	賃貸面積（㎡）	5,747.59	
管理業務等委託費用	9,053	月額賃料（千円）	12,819	
公租公課	5,493	敷金等（千円）	30,237	
水道光熱費	3,086	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	285	取得年月日	平成19年11月30日	
損害保険料	251	取得価格	2,680	
信託報酬	—	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	16,030	価格時点	平成19年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,379	鑑定評価額	2,680	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,355	◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	95.4%	調査会社	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	92.2%	期末評価額	2,100	
地域特性/物件特性				
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅より徒歩3分の距離に位置しており、交通利便性は良好です。本物件は、札幌市中心部へのアクセスに比較的優れ、生活環境も比較的良好であり、また官公庁舎が付近に存するなど事務所環境が優れるなどの強みを持つことから、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。				
特記事項				
なし				

F-25 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

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	東京都港区芝浦二丁目6番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,011.81㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	19,562.07㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	総戸数191戸（店舗：1戸、1LDK：45戸、2LDK：115戸、2LDK+S：3戸、3LDK：27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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	326,250		賃貸可能戸数	191
貸室賃料・共益費	322,002		賃貸戸数	175
その他収入	4,248		賃貸可能面積（㎡）	13,490.67
(B) 賃貸事業費用 小計	105,114		賃貸面積（㎡）	12,317.70
管理業務等委託費用	31,461		月額賃料（千円）	51,117
公租公課	—		敷金等（千円）	123,107
水道光熱費	4,589		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,561		取得年月日	平成20年2月29日
損害保険料	697		取得価格	14,510
信託報酬	1,500		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	62,116		価格時点	平成19年12月1日
その他賃貸事業費用	2,188		鑑定評価額	13,700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	221,136		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	91.6%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	91.3%		期末評価額	11,400
地域特性/物件特性				
本物件は、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩8分圏内に位置し、同駅を利用して「東京」駅まで約10分と都心に近接し、交通利便性に優れています。超高層マンションの人気の高いなか、本物件は充実した各種サービス・セキュリティが導入されているマンションとして、高い競争力を有していると思料されます。				
特記事項				
なし				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡(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、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㎡	建築時期	平成13年2月
	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	285,600		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	285,600		賃貸戸数	37
その他収入	—		賃貸可能面積(㎡)	7,382.62
(B) 賃貸事業費用 小計	94,301		賃貸面積(㎡)	6,701.38
管理業務等委託費用	15,261		月額賃料(千円)	47,470
公租公課	12,978		敷金等(千円)	182,472
水道光熱費	4,022		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	12,834		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	31,352		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	16,688		鑑定評価額	9,550
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	191,298		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	90.2%		調査会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	90.8%		期末評価額	10,200
地域特性/物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ日比谷線・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、社団法人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

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

(注) 公衆用道路（616㎡）及び私設道路（29㎡）を含みます。

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%/80%、300%/60%
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	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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	251,180	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	246,019	賃貸戸数	83	
その他収入	5,160	賃貸可能面積 (㎡)	67	
(B) 賃貸事業費用 小計	105,737	賃貸面積 (㎡)	5,978.20	
管理業務等委託費用	22,510	月額賃料 (千円)	5,025.05	
公租公課	1,837	敷金等 (千円)	39,603	
水道光熱費	5,873	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	1,393	取得年月日	平成18年3月29日	
損害保険料	314	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	35,338	価格時点	平成18年2月20日	
その他賃貸事業費用	38,469	鑑定評価額	8,470	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	145,443	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	80.7%	調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
稼働率 (面積ベース)	84.1%	期末評価額	8,240	
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キャンパス及び国立新美術館が建設されました。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、特に中高層階にあつては、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
	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	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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,521		賃貸可能戸数	16
貸室賃料・共益費	28,886		賃貸戸数	15
その他収入	1,635		賃貸可能面積(㎡)	1,473.68
(B) 賃貸事業費用 小計	14,822		賃貸面積(㎡)	1,366.51
管理業務等委託費用	3,042		月額賃料(千円)	4,843
公租公課	1,738		敷金等(千円)	10,340
水道光熱費	476		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	880		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	7,851		価格時点	平成17年3月31日
その他賃貸事業費用	272		鑑定評価額	1,000
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	15,698		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(戸数ベース)	93.8%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率(面積ベース)	92.7%		期末評価額	1,000
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接地(1628番3)に対してネットフェンスが越境していますが、当該越境物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>				

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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇(単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	45,300		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	45,300		賃貸戸数	6
その他収入	—		賃貸可能面積(㎡)	1,545.36
(B) 賃貸事業費用 小計	14,074		賃貸面積(㎡)	1,545.36
管理業務等委託費用	2,813		月額賃料(千円)	7,550
公租公課	2,024		敷金等(千円)	30,200
水道光熱費	719		◇価格等◇(単位:百万円)	
修繕費	1,710		取得年月日	平成17年8月19日
損害保険料	104		取得価格	1,310
信託報酬	500		◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)	
減価償却費	5,613		価格時点	平成17年7月1日
その他賃貸事業費用	588		鑑定評価額	1,310
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	31,225		◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,300
地域特性/物件特性				
<p>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。</p>				
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		
	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・スルー型		
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20年6月1日(183日) 至:平成20年11月30日		(平成20年11月30日現在)			
(A) 賃貸事業収入 小計	68,406	貸室賃料・共益費	68,400	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	68,400	その他収入	6	賃貸可能戸数	12	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,415	管理業務等委託費用	5,301	賃貸戸数	10	
管理業務等委託費用	5,301	公租公課	2,144	賃貸可能面積(㎡)	2,172.91	
公租公課	2,144	水道光熱費	992	賃貸面積(㎡)	1,807.77	
水道光熱費	992	修繕費	262	月額賃料(千円)	10,170	
修繕費	262	損害保険料	100	敷金等(千円)	38,680	
損害保険料	100	信託報酬	—	◇価格等◇(単位:百万円)		
信託報酬	—	減価償却費	9,175	取得年月日	平成17年9月1日	
減価償却費	9,175	その他賃貸事業費用	3,439	取得価格	2,000	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	46,990	◇取得時の鑑定評価額◇(単位:百万円)		価格時点	平成17年7月20日	
◇稼働率◇(平成20年11月30日現在)			鑑定評価額		2,000	
稼働率(戸数ベース)	83.3%	◇不動産等価格調査の概要◇(単位:百万円)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率(面積ベース)	83.2%	調査会社		大和不動産鑑定株式会社	期末評価額	2,030
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-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㎡ (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、駐車場
	延床面積	3,675.91㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数22戸 (2LDK:1戸、3LDK:18戸、4LDK:3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・スルー型
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20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		(平成20年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	40,851	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	39,986	賃貸戸数	22	
その他収入	865	賃貸可能面積 (㎡)	2,322.37	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,058	賃貸面積 (㎡)	2,094.74	
管理業務等委託費用	4,654	月額賃料 (千円)	5,919	
公租公課	3,052	敷金等 (千円)	14,270	
水道光熱費	871	◇価格等◇ (単位:百万円)		
修繕費	736	取得年月日	平成17年9月1日	
損害保険料	117	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	9,970	価格時点	平成17年8月1日	
その他賃貸事業費用	154	鑑定評価額	1,120	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,793	◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)		
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成20年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	90.9%	調査会社	森井総合鑑定株式会社	
稼働率 (面積ベース)	90.2%	期末評価額	1,050	
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 信託不動産の南側コンクリート塀の一部が、南側隣接地(4386番1)に越境していますが、当該越境物について覚書等は締結していません。</p> <p>2 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、当該越境物について覚書等は締結していません。</p>				

(注) セットバック部分 (約14.33㎡) を含みます。

L-15 パシフィックレジデンス代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ

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	東京都渋谷区猿楽町9番8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	2,469.06㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	新規開発棟：共同住宅、店舗、車庫 既存棟：共同住宅、店舗、事務所、車庫
	延床面積	新規開発棟：5,322.92㎡ 既存棟：2,938.37㎡	建築時期	新規開発棟：平成18年5月 既存棟：昭和57年11月
	構造	新規開発棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建 既存棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数77戸 新規開発棟：総戸数50戸（店舗：4戸、1K：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸、2LDK+S：5戸、3LDK：6戸） 既存棟：総戸数27戸（店舗：4戸、事務所：5戸、1K：18戸）		
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・スルー型	
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	229,662		賃貸可能戸数	77
貸室賃料・共益費	215,058		賃貸戸数	66
その他収入	14,604		賃貸可能面積（㎡）	5,977.18
(B) 賃貸事業費用 小計	56,765		賃貸面積（㎡）	5,111.06
管理業務等委託費用	17,790		月額賃料（千円）	32,260
公租公課	5,894		敷金等（千円）	111,239
水道光熱費	4,441		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,998		取得年月日	平成19年6月25日
損害保険料	272		取得価格	8,140
信託報酬	1,250		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	21,836		価格時点	平成19年3月20日
その他賃貸事業費用	2,282		鑑定評価額	8,140
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	172,896		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率（戸数ベース）	85.7%		調査会社	森井総合鑑定株式会社
稼働率（面積ベース）	85.5%		期末評価額	8,190
地域特性／物件特性				
本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩7分圏内に、JR・地下鉄・私鉄各線「渋谷」駅から徒歩9分圏内に位置し、駅接近性及び買物等の生活利便性に優れています。都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い広尾、恵比寿等とともに人気エリアを形成しており、また、繁華な道路沿いの背後地に存することからそれらと比較して快適な住環境です。なお、既存棟部分は昭和57年11月建築ですが、改修工事が実施されており、適正に修繕及び更新がなされています。				
特記事項				
本件建物（既存棟）の各所にある、竣工当時は合法と判断されたと思われる網入りガラスの乙種防火戸が、現在は認定されていないため、既存不適格の状態となっています。				

（注）パシフィックレジデンス代官山猿楽町を「新規開発棟」、代官山パークサイドビレッジを「既存棟」と記載しています。

L-16 ルクシエール北新宿

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	東京都新宿区北新宿一丁目30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	1,547.40㎡ (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	2,255.46㎡	建築時期	平成9年2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26戸 (1R:2戸、1LDK:10戸、2LDK:14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・スルー型
損益状況等				
◇損益状況等◇ (単位:千円)			◇賃貸借の概況◇ (平成20年11月30日現在)	
運用期間	自:平成20年 6月 1日 (183日) 至:平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	48,016		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	48,016		賃貸戸数	21
その他収入	—		賃貸可能面積 (㎡)	2,173.62
(B) 賃貸事業費用 小計	17,360		賃貸面積 (㎡)	1,755.82
管理業務等委託費用	2,794		月額賃料 (千円)	7,256
公租公課	2,278		敷金等 (千円)	13,000
水道光熱費	423		◇価格等◇ (単位:百万円)	
修繕費	678		取得年月日	平成19年11月30日
損害保険料	75		取得価格	1,900
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇ (単位:百万円)	
減価償却費	9,830		価格時点	平成19年10月1日
その他賃貸事業費用	1,280		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	30,655		◇不動産等価格調査の概要◇ (単位:百万円)	
◇稼働率◇ (平成20年11月30日現在)			調査の基準となる時点	平成20年11月30日
稼働率 (戸数ベース)	80.8%		調査会社	財団法人日本不動産研究所
稼働率 (面積ベース)	80.8%		期末評価額	1,760
地域特性/物件特性				
本物件は、JR総武線「大久保」駅から徒歩6分の位置にあり、都心への交通アクセスは比較的良好であり、優れた立地を有しています。本物件は、平成9年2月建築で平成19年3月に全住戸のリノベーション工事（間取り変更を含む内装フルリフォーム）、共用部のデザイン更新工事（建物の外観、エントランス）、塗装工事（外壁吹付、トランクルーム）、防水工事等の大規模リノベーション工事が行われた物件であり、生活の快適性及び都心への交通利便性を重視する中間所得者乃至高所得者層の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注) 公衆用道路 (4.05㎡) を含みます。

SE-1 ライフ&シニアハウス港北2

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	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,789.32㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	5,433.40㎡	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6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（事務所:1戸、居室:77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	株式会社生活科学運営		サブリース種別	賃料保証型
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成20年11月30日現在）	
運用期間	自：平成20年 6月 1日（183日） 至：平成20年 11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	70,704		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	70,704		賃貸戸数	78
その他収入	—		賃貸可能面積（㎡）	5,433.40
(B) 賃貸事業費用 小計	18,864		賃貸面積（㎡）	5,433.40
管理業務等委託費用	2,690		月額賃料（千円）	11,784
公租公課	1,575		敷金等（千円）	68,700
水道光熱費	—		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	671		取得年月日	平成19年3月16日
損害保険料	131		取得価格	1,950
信託報酬	—		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	12,396		価格時点	平成18年11月20日
その他賃貸事業費用	1,400		鑑定評価額	1,950
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	51,840		◇不動産等価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成20年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成20年11月30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	1,910
地域特性/物件特性				
本物件は、横浜市営地下鉄線「仲町台」駅から徒歩15分圏内に位置します。近隣地域を含む周辺地域は、区画整理事業が施行された地域であり、区画が整然としているほか、近隣地域の北側には「茅ヶ崎公園」が存していることから、良好な居住環境が形成されています。そのため、有料老人ホームに適した立地特性を備えているものと思われます。また、老人ホームとして設計された平成15年10月建築の物件であるため、設計・設備仕様も優れており、中長期的に安定した入居者を確保できるものと思われます。				
特記事項				
なし				

（注）賃貸可能戸数の専有面積に、共用スペース等のシニア施設部分を加えた施設全体部分を賃貸面積としていることに鑑み、登記簿上の延床面積を賃貸可能面積としています。

(二) 建物状況評価の概要

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社東京建築検査機構、日建設計マネジメントソリューションズ株式会社、株式会社イー・アール・エス、イー・アール・エム日本株式会社、株式会社東京カンテイ、応用地質株式会社及び株式会社アースアプレイザルに委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

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 (注2)
			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	パシフィックレビュー新川	③	該当なし	—	22,420	893,200	平成15年10月6日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	②・⑦	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	③	該当なし	—	11,208	306,500	平成15年10月30日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	①	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	①	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	①	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	①	該当なし	300	77,060	550,000	平成15年12月1日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	①	該当なし	—	64,500	540,000	平成15年12月1日
S-14	パシフィックレビュー白金台	①	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	①	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	①	該当なし	—	96,150	606,000	平成16年9月29日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	①	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	①	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	①	該当なし	—	3,510	415,000	平成16年8月13日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	①	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	①	該当なし	—	4,160	650,000	平成16年8月13日
S-24	パシフィックレジデンス築地	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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Ⅱ	①	該当なし	—	4,040	500,000	平成17年2月18日
S-31	パシフィックレビュー京橋	①	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	①	該当なし	—	11,730	1,588,000	平成17年12月5日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	①・③	該当なし	—	6,550	606,000	平成17年7月11日
S-34	メゾン後楽園	①	該当なし	—	2,830	229,000	平成17年7月11日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	①	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	①	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	①	該当なし	—	3,110	278,000	平成17年7月11日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	①・④	該当なし	—	4,770	450,000	平成17年8月8日
S-39	KC21ビル	①	該当なし	—	68,330	625,000	平成17年10月17日
S-40	パシフィックレビュー広尾	①	該当なし	—	5,820	546,000	平成17年11月11日
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	①	該当なし	—	56,030	411,000	平成17年10月12日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	①	該当なし	—	8,230	779,000	平成17年10月3日
S-43	K2	①	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	①	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	①・③	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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Ⅰ	①	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	①	該当なし	—	4,310	401,000	平成18年2月27日

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 (注2)
			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-53	パシフィックレジデンス恵比寿	①・⑤	該当なし	—	9,700	577,000	平成18年12月12日
S-54	パシフィックレジデンス上落合	①・⑤	該当なし	—	5,520	492,000	平成19年2月13日
S-55	パシフィックレジデンス東品川	①・③	該当なし	—	8,480	796,000	平成18年8月2日
S-56	L U K E	①	該当なし	—	3,380	408,000	平成18年4月18日
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	①・③	該当なし	—	4,970	400,000	平成18年10月25日
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	①・③	該当なし	—	5,840	580,000	平成18年9月11日
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	①・⑤	該当なし	—	5,680	688,000	平成19年3月23日
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	①・⑤	該当なし	—	4,110	401,000	平成19年4月6日
S-61	パシフィックレジデンス早大通	①・⑤	該当なし	—	4,180	353,000	平成19年4月6日
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	①・⑤	該当なし	—	11,470	1,220,000	平成19年4月9日
S-63	パシフィックレジデンス月島 II	①・⑤	該当なし	—	7,840	956,000	平成19年4月6日
S-64	パシフィックレジデンス船橋 I・II	①・⑤	該当なし	—	16,430	1,194,000	平成19年8月14日
S-65	パシフィックレジデンス大井町 I	①・⑤	該当なし	—	3,710	365,000	平成19年8月21日
S-66	パシフィックレジデンス高岳	①・⑦	該当なし	—	16,410	1,728,000	平成19年8月24日
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	①・⑦	該当なし	—	5,360	417,000	平成19年11月19日
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	①・⑦	該当なし	—	12,350	1,227,000	平成20年4月10日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	①	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	①	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	①	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	①	該当なし	—	3,030	430,000	平成15年12月1日
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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 I	①	該当なし	—	2,390	378,000	平成16年6月1日
C-15	アパートメント西麻布	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	該当なし	—	16,770	728,000	平成17年3月14日
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	①・③	該当なし	—	52,300	8,370,000	平成19年1月19日
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋 I	①	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	①	該当なし	—	7,130	818,000	平成17年7月11日
C-28	レアール南青山	①	該当なし	—	2,230	231,000	平成17年8月18日
C-29	マーレ	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	該当なし	—	6,060	414,000	平成18年5月11日
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	①・⑤	該当なし	—	4,110	539,000	平成19年3月27日
C-36	パシフィックタワー麻布十番	①	該当なし	—	85,620	2,100,000	平成18年11月20日
C-37	パシフィックレジデンス南一条	①・⑤	該当なし	—	9,040	1,814,000	平成19年2月28日
C-38	パシフィックレジデンス大通西	①・⑤	該当なし	—	10,610	1,620,000	平成19年2月7日
C-39	パシフィックレジデンス北三条	①・⑤	該当なし	—	6,580	1,145,000	平成19年2月5日
C-40	コスモグラフィア渋谷	①・⑤	該当なし	—	4,120	359,000	平成19年4月6日
C-41	パシフィックレビュー中延	①・⑤	該当なし	—	6,170	738,000	平成19年4月9日
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	①・⑤	該当なし	—	5,390	508,000	平成19年4月9日
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	①・⑤	該当なし	—	5,520	567,000	平成19年4月6日

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 (注2)
			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)			
C-44	グラーナ日本橋	①・⑤	該当なし	—	4,170	507,000	平成19年4月6日
C-45	ノステルコート神田	①・⑤	該当なし	—	4,030	407,000	平成19年4月6日
C-46	コスモグラフィア新御徒町	①・⑤	該当なし	—	6,820	650,000	平成19年7月20日
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	①・⑤	該当なし	—	4,790	500,000	平成19年8月20日
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	①・⑤	該当なし	—	4,900	556,000	平成19年8月21日
C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	①・⑤	該当なし	—	47,100	10,242,000	平成19年11月30日
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	①・⑤	該当なし	—	7,000	667,000	平成19年11月6日
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	①・⑤	該当なし	—	7,850	287,000	平成19年10月31日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	③	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	①	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	①	該当なし	—	1,770	515,000	平成15年12月1日
F-9	スカイハイツ平針	①	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	①・④	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	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	①	該当なし	—	12,310	2,900,000	平成17年12月8日
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	①・⑤	該当なし	—	14,440	2,398,000	平成19年3月14日
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	①・⑤	該当なし	—	8,500	404,000	平成19年2月6日
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	①・⑤	該当なし	—	7,090	1,000,000	平成19年2月15日
F-21	パシフィックレジデンス徳川	①・⑤	該当なし	—	2,370	542,000	平成19年1月11日
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	①・⑤	該当なし	—	14,640	1,469,000	平成19年8月9日
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	①・⑥	該当なし	—	3,640	455,000	平成19年9月26日
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	①・⑤	該当なし	—	20,260	1,973,000	平成19年10月29日
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	①・⑤	該当なし	—	26,860	4,976,000	平成19年12月27日
L-7	元麻布ブレイス	①	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	①	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	①	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	①	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	①	該当なし	—	4,220	778,000	平成17年7月21日
L-13	パシフィックレジデンス大井	①	該当なし	—	65,030	850,000	平成17年8月1日
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	①・⑤	該当なし	—	57,310	2,027,000	平成19年4月9日
L-16	ルクシェール北新宿	①・⑦	該当なし	—	11,710	505,000	平成19年11月2日
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	①・⑤	該当なし	—	8,850	1,234,000	平成18年10月27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。

- ①株式会社東京建築検査機構
- ②日建設計マネジメントソリューションズ株式会社
- ③株式会社イー・アール・エス
- ④イー・アール・エム日本株式会社
- ⑤株式会社東京カンテイ
- ⑥応用地質株式会社
- ⑦株式会社アースアブレイザル

(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。

(六) 地震リスク診断報告の概要

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、地震リスク分析を、株式会社インターリスク総研に委託し、報告を受けています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性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	11.0	平成19年4月23日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	9.9	平成19年4月23日
S-3	グレンパーク参宮橋	6.5	平成19年4月23日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	6.4	平成19年4月23日
S-7	エスコート上池袋	6.2	平成19年4月23日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	8.1	平成19年4月23日
S-9	ドミトリー原町田	9.4	平成19年4月23日
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館：1.2 7号館：1.6	平成19年4月23日
S-14	パシフィックレビュー白金台	7.2	平成19年4月23日
S-15	グランブルー博多	1.5	平成19年4月23日
S-16	Jステージ方南町	11.1	平成19年4月23日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	8.2	平成19年4月23日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	7.5	平成19年4月23日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	5.9	平成19年4月23日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	6.9	平成19年4月23日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	8.1	平成19年4月23日
S-24	パシフィックレジデンス築地	8.3	平成19年4月23日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	5.5	平成19年4月23日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	8.9	平成19年4月23日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	8.9	平成19年4月23日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	6.9	平成19年4月23日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	4.2	平成19年4月23日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	6.4	平成19年4月23日
S-31	パシフィックレビュー京橋	7.6	平成19年4月23日
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	3.0	平成19年4月23日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	10.5	平成19年4月23日
S-34	メゾン後楽園	7.2	平成19年4月23日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	9.3	平成19年4月23日
S-36	ルラシオン王子	7.6	平成19年4月23日
S-37	第6ゼルコバマンション	5.5	平成19年4月23日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	8.3	平成19年4月23日
S-39	KC21ビル	4.8	平成19年4月23日
S-40	パシフィックレビュー広尾	8.5	平成19年4月23日
S-41	コスモ西船橋II	9.5	平成19年4月23日
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	12.3	平成19年4月23日
S-43	K2	8.4	平成19年4月23日
S-44	フラッツ大倉山	9.2	平成19年4月23日
S-45	ピアネッタ汐留	6.8	平成19年4月23日
S-46	ZESTY駒澤大学	5.2	平成19年4月23日
S-47	ZESTY代々木	4.6	平成19年4月23日
S-48	ZESTY西新宿	4.6	平成19年4月23日
S-49	ZESTY経堂	5.3	平成19年4月23日
S-50	パシフィックレビュー鞆公園	6.4	平成19年4月23日
S-51	パシフィックレジデンス月島I	9.0	平成19年4月23日
S-52	CYNTHIA大井町	7.5	平成19年4月23日
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	5.4	平成19年4月23日
S-54	パシフィックレジデンス上落合	6.8	平成19年4月23日
S-55	パシフィックレジデンス東品川	8.1	平成19年4月23日
S-56	LUKE	7.8	平成19年4月23日
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	6.8	平成19年4月23日
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	9.4	平成19年4月23日
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	7.9	平成19年4月19日
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	10.0	平成19年4月19日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
S-61	パシフィックレジデンス早大通	8.1	平成19年4月19日
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	3.6	平成19年4月19日
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	7.9	平成19年4月19日
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	I : 9.4 II : 9.9	平成19年7月20日
S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	10.8	平成19年8月9日
S-66	パシフィックレジデンス高岳	9.3	平成19年8月13日
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	5.8	平成19年10月30日
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	9.7	平成20年3月31日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	6.4	平成19年4月23日
C-2	パシフィックレジデンス千石	7.7	平成19年4月23日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	9.0	平成19年4月23日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	5.7	平成19年4月23日
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	8.4	平成19年4月23日
C-8	パシフィックレビュー八王子	7.0	平成19年4月23日
C-9	グランドハイツ日比野	14.1	平成19年4月23日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	6.6	平成19年4月23日
C-11	パシフィックレビュー永田町	6.9	平成19年4月23日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	10.0	平成19年4月23日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4.8	平成19年4月23日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	6.4	平成19年4月23日
C-15	アパートメンツ西麻布	6.5	平成19年4月23日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1.3	平成19年4月23日
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1.7	平成19年4月23日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	9.9	平成19年4月23日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	8.0	平成19年4月23日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	6.7	平成19年4月23日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	4.0	平成19年4月23日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	7.4	平成19年4月23日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	6.4	平成19年4月23日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	8.2	平成19年4月23日
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	6.1	平成19年4月23日
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	6.0	平成19年4月23日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	6.2	平成19年4月23日
C-28	レアール南青山	4.3	平成19年4月23日
C-29	マーレ	9.0	平成19年4月23日
C-30	パシフィックレビュー神田東	9.2	平成19年4月23日
C-31	メロディハイム新大阪	11.0	平成19年4月23日
C-32	メロディハイム松原	4.5	平成19年4月23日
C-33	パシフィックレビュー入谷	6.3	平成19年4月23日
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	7.6	平成19年4月23日
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	8.2	平成19年4月19日
C-36	パシフィックタワー麻布十番	7.3	平成19年4月23日
C-37	パシフィックレジデンス南一条	0.6	平成19年4月19日
C-38	パシフィックレジデンス大通西	0.7	平成19年4月23日
C-39	パシフィックレジデンス北三条	0.6	平成19年4月23日
C-40	コスモグラフィア渋谷	7.1	平成19年4月19日
C-41	パシフィックレビュー中延	6.0	平成19年4月19日
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	6.6	平成19年4月19日
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	8.3	平成19年4月19日
C-44	グラーナ日本橋	10.8	平成19年4月19日
C-45	ノステルコート神田	6.8	平成19年4月19日
C-46	コスモグラフィア新御徒町	7.1	平成19年6月29日
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	6.1	平成19年8月3日
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	9.0	平成19年8月10日
C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	11.9	平成19年11月27日
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	4.7	平成19年10月16日
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	5.2	平成19年10月18日

物件番号	物件名称	PML値 (%)	調査書日付
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	7.8	平成19年4月23日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	5.1	平成19年4月23日
F-3	パシフィックレジデンス新川	8.7	平成19年4月23日
F-9	スカイハイツ平針	11.3	平成19年4月23日
F-10	パシフィックレジデンス目白	8.4	平成19年4月23日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8.8	平成19年4月23日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	8.2	平成19年4月23日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	6.8	平成19年4月23日
F-14	メゾン八千代台	8.1	平成19年4月23日
F-15	アプレスト葛西	13.2	平成19年4月23日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	3.2	平成19年4月23日
F-17	パシフィックレジデンス泉	7.5	平成19年4月23日
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	7.5	平成19年4月23日
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	7.8	平成19年4月23日
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	0.6	平成19年4月23日
F-21	パシフィックレジデンス徳川	7.3	平成19年4月23日
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	6.2	平成19年7月13日
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	6.1	平成19年9月26日
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	0.6	平成19年10月18日
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	8.1	平成19年12月19日
L-7	元麻布プレイス	5.5	平成19年4月23日
L-8	パシフィックタワー六本木	4.1	平成19年4月23日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	7.5	平成19年4月23日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	5.8	平成19年4月23日
L-11	ウインザーハウス広尾	6.5	平成19年4月23日
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成19年4月23日
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	7.6	平成19年4月19日
L-16	ルクシエール北新宿	6.3	平成19年10月24日
SE-1	ライブ&シニアハウス港北2	8.4	平成19年4月23日
ポートフォリオPML		5.1	平成20年11月25日

(へ) 運用資産の資本的支出

a. 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います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
グランドハイツ日比野 (愛知県名古屋市)	大規模修繕工事	自 平成20年9月 至 平成20年12月	70	—	—
Jステージ方南町 (東京都杉並区)	大規模修繕工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	40	—	—
K 2 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	20	—	—
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	駐輪場改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	9	—	—
パシフィックレジデンス笹塚 (東京都豊島区)	鉄部塗装工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	3	—	—

b. 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の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は169,163千円であり、当期費用に区分された修繕費152,899千円と合わせ、322,062千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (千円)
パシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	避難経路用 扉電気錠設置工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	42,525
吉塚AGビル6号館・7号館 (福岡県福岡市博多区)	リノベーション工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	32,623
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	19,708
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成20年6月 至 平成20年11月	74,306
合計			169,163

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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います。

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	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	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
前期末積立金残高(千円)	—	98,044	223,794	330,366	442,125
当期積立額(千円)	99,177	129,649	142,533	158,352	154,662
当期積立金取崩額(千円)	1,132	3,900	35,961	46,593	37,402
次期繰越額(千円)	98,044	223,794	330,366	442,125	559,385

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
前期末積立金残高(千円)	559,385	671,883	833,764	1,027,103
当期積立額(千円)	172,087	189,065	201,691	203,056
当期積立金取崩額(千円)	59,588	27,184	8,352	727
次期繰越額(千円)	671,883	833,764	1,027,103	1,229,433

(ト) 保有資産に係る賃貸の状況 (平成20年11月30日現在)

a. 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	パシフィックレビュー新川	2,764.70	2,764.70	100.0%	1	83	60,803	0.7%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	2,209.98	2,178.36	98.6%	1	63	56,101	0.6%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	1,041.00	85.9%	1	27	26,049	0.3%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	17,944	0.2%
S-7	エスコート上池袋	979.04	934.63	95.5%	1	44	21,654	0.2%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.97	96.7%	1	24	15,621	0.2%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,710.39	93.4%	1	73	32,891	0.4%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,815.83	90.0%	1	86	21,352	0.2%
S-14	パシフィックレビュー白金台	1,365.74	1,242.38	91.0%	1	32	33,000	0.4%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,271.65	82.7%	1	155	53,902	0.6%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	1,945.89	94.7%	1	91	40,205	0.4%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	2,121.74	1,993.44	94.0%	1	78	37,213	0.4%
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	31,590	0.3%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,743.06	100.0%	1	54	45,456	0.5%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	1,219.08	1,171.50	96.1%	1	48	33,362	0.4%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,230.92	94.8%	1	65	55,266	0.6%
S-24	パシフィックレジデンス築地	2,043.00	1,934.31	94.7%	1	54	48,978	0.5%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,804.38	98.2%	1	96	65,458	0.7%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	993.44	97.5%	1	37	31,099	0.3%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	598.41	91.6%	1	26	19,087	0.2%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	701.01	100.0%	1	20	24,312	0.3%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	885.04	93.2%	1	29	25,065	0.3%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	1,480.47	1,429.82	96.6%	1	37	43,991	0.5%
S-31	パシフィックレビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	33,335	0.4%
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	92,081	1.0%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0%	1	98	40,381	0.4%
S-34	メゾン後楽園	770.11	744.38	96.7%	1	31	21,596	0.2%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0%	1	94	58,330	0.6%
S-36	ルラシオン王子	1,659.09	1,659.09	100.0%	1	61	34,545	0.4%
S-37	第6ゼルコバマンション	879.44	879.44	100.0%	1	33	19,940	0.2%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	1,450.16	1,315.72	90.7%	1	63	35,061	0.4%
S-39	KC21ビル	2,716.11	2,462.59	90.7%	1	79	40,586	0.4%
S-40	パシフィックレビュー広尾	1,733.63	1,674.62	96.6%	1	76	53,060	0.6%
S-41	コスモ西船橋II	1,417.72	1,276.88	90.1%	1	70	25,831	0.3%
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	2,359.60	2,227.17	94.4%	1	102	60,435	0.7%
S-43	K2	773.30	654.20	84.6%	1	25	13,380	0.1%
S-44	フラッツ大倉山	1,334.56	1,334.56	100.0%	1	64	27,871	0.3%
S-45	ピアネッタ汐留	2,274.19	1,912.39	84.1%	1	67	64,255	0.7%
S-46	ZESTY駒澤大学	488.51	488.51	100.0%	1	18	11,694	0.1%
S-47	ZESTY代々木	464.64	439.70	94.6%	1	16	10,967	0.1%
S-48	ZESTY西新宿	478.57	478.57	100.0%	1	19	12,531	0.1%
S-49	ZESTY経堂	509.66	509.66	100.0%	1	15	10,064	0.1%
S-50	パシフィックレビュー韮公園	2,741.46	2,633.75	96.1%	1	94	49,599	0.5%
S-51	パシフィックレジデンス月島I	1,694.38	1,521.80	89.8%	1	40	36,717	0.4%
S-52	CYNTHIA大井町	1,249.56	1,249.56	100.0%	1	48	32,760	0.4%
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	2,194.56	2,194.56	100.0%	1	61	88,338	1.0%
S-54	パシフィックレジデンス上落合	1,740.50	1,678.40	96.4%	1	70	41,271	0.5%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	2,588.01	2,418.98	93.5%	1	122	70,363	0.8%
S-56	LUKE	1,448.84	1,361.01	93.9%	1	34	38,167	0.4%
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,353.41	967.10	71.5%	1	63	35,662	0.4%
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	1,929.24	1,449.06	75.1%	1	78	46,872	0.5%
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	2,560.40	2,534.86	99.0%	1	68	55,768	0.6%
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	1,422.45	722.91	50.8%	1	52	31,336	0.3%
S-61	パシフィックレジデンス早大通	1,182.34	1,160.92	98.2%	1	52	31,436	0.3%
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	4,010.85	4,010.85	100.0%	1	116	78,725	0.9%

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-63	パシフィックレジデンス月島II	3,074.47	2,834.75	92.2%	1	105	81,558	0.9%
S-64	パシフィックレジデンス船橋I・II	4,567.44	4,567.44	100.0%	1	172	93,960	1.0%
S-65	パシフィックレジデンス大井町I	1,321.76	1,288.16	97.5%	1	40	34,455	0.4%
S-66	パシフィックレジデンス高岳	5,944.56	5,850.24	98.4%	1	198	87,015	1.0%
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	1,522.52	1,491.26	97.9%	1	53	36,799	0.4%
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	3,394.21	2,971.77	87.6%	1	99	46,476	0.5%
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	110,177	1.2%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	1,067.31	96.6%	1	33	26,887	0.3%
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1,435.93	1,350.48	94.0%	1	28	35,301	0.4%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,527.41	94.1%	1	39	38,277	0.4%
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	764.84	764.84	100.0%	1	19	15,164	0.2%
C-8	パシフィックレビュー八王子	2,106.67	2,033.27	96.5%	1	40	31,383	0.3%
C-9	グランドハイツ日比野	7,598.40	7,259.70	95.5%	1	124	68,513	0.8%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	1,773.60	97.7%	1	40	22,826	0.3%
C-11	パシフィックレビュー永田町	1,056.09	786.35	74.5%	1	23	25,772	0.3%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	2,705.20	89.0%	1	65	73,986	0.8%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,229.70	92.7%	1	68	115,614	1.3%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	1,352.02	1,183.49	87.5%	1	37	40,770	0.4%
C-15	アパートメント西麻布	7,078.64	6,136.30	86.7%	1	125	228,514	2.5%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	3,179.96	2,952.82	92.9%	1	56	42,440	0.5%
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1,606.29	1,322.07	82.3%	1	39	16,115	0.2%
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	0.2%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	2,067.08	1,918.72	92.8%	1	42	70,334	0.8%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	3,003.34	100.0%	1	85	81,018	0.9%
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	50,870	0.6%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	2,000.22	94.5%	1	45	47,391	0.5%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,803.29	4,241.96	88.3%	1	88	124,847	1.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,997.59	1,513.28	75.8%	1	32	43,573	0.5%
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	21,019.77	21,019.77	100.0%	1	358	445,559	4.9%
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋I	2,847.19	2,822.24	99.1%	1	78	88,515	1.0%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	2,889.43	2,729.96	94.5%	1	71	76,206	0.8%
C-28	レアル南青山	782.33	551.23	70.5%	1	13	22,149	0.2%
C-29	マーレ	1,930.70	1,888.23	97.8%	1	38	28,817	0.3%
C-30	パシフィックレビュー神田東	2,544.25	2,441.02	95.9%	1	64	57,325	0.6%
C-31	メロディハイム新大阪	2,885.48	2,804.98	97.2%	1	70	37,773	0.4%
C-32	メロディハイム松原	1,826.15	1,826.15	100.0%	1	53	25,768	0.3%
C-33	パシフィックレビュー入谷	1,826.54	1,740.46	95.3%	1	49	36,753	0.4%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1,582.54	1,435.10	90.7%	1	31	49,196	0.5%
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,023.88	2,023.88	100.0%	1	39	56,287	0.6%
C-36	パシフィックタワー麻布十番	7,207.18	6,407.39	88.9%	1	113	209,772	2.3%
C-37	パシフィックレジデンス南一条	5,928.51	5,536.41	93.4%	1	179	73,512	0.8%
C-38	パシフィックレジデンス大通西	4,512.24	3,862.94	85.6%	1	103	52,150	0.6%
C-39	パシフィックレジデンス北三条	3,867.60	3,839.89	99.3%	1	100	50,270	0.6%
C-40	コスモグラフィア渋谷	1,285.42	1,090.05	84.8%	1	40	40,961	0.5%
C-41	パシフィックレビュー中延	2,855.06	2,683.77	94.0%	1	65	64,629	0.7%
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	1,732.06	1,660.87	95.9%	1	47	53,061	0.6%
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	2,023.20	2,023.20	100.0%	1	48	54,746	0.6%
C-44	グレーナ日本橋	1,915.92	1,744.19	91.0%	1	45	41,390	0.5%
C-45	ノステルコート神田	1,534.57	1,468.81	95.7%	1	43	41,806	0.5%
C-46	コスモグラフィア新御徒町	2,531.81	2,531.81	100.0%	1	69	56,755	0.6%
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋II	1,933.54	1,877.76	97.1%	1	34	45,191	0.5%
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	2,105.15	2,071.20	98.4%	1	60	47,732	0.5%
C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	26,082.53	25,760.33	98.8%	1	416	375,031	4.1%
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	2,478.31	2,379.55	96.0%	1	74	58,957	0.6%
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	1,035.75	996.67	96.2%	1	26	31,498	0.3%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,077.88	3,662.00	89.8%	1	66	115,842	1.3%
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	35,536	0.4%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,941.00	91.6%	1	36	47,608	0.5%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,079.45	91.6%	1	36	22,895	0.3%

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)
F-10	パシフィックレジデンス目白	13,069.70	12,423.75	95.1%	1	162	247,602	2.7%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	7,797.18	91.6%	1	154	175,584	1.9%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	2,709.97	2,295.03	84.7%	1	33	31,304	0.3%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	3,246.81	3,246.81	100.0%	1	50	41,366	0.5%
F-14	メゾン八千代台	3,506.54	2,942.60	83.9%	1	39	47,551	0.5%
F-15	アプレスト葛西	2,177.89	2,006.95	92.2%	1	29	28,660	0.3%
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	35,318	0.4%
F-17	パシフィックレジデンス泉	9,715.22	8,847.81	91.1%	1	122	151,195	1.7%
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	8,502.12	8,502.12	100.0%	1	132	159,688	1.8%
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	1,228.15	1,165.43	94.9%	1	16	36,015	0.4%
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	3,920.00	3,920.00	100.0%	1	56	47,391	0.5%
F-21	パシフィックレジデンス徳川	2,282.49	2,122.37	93.0%	1	27	30,907	0.3%
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	5,423.36	5,304.52	97.8%	1	118	167,403	1.8%
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	1,889.99	1,889.99	100.0%	1	23	26,563	0.3%
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	6,230.49	5,747.59	92.2%	1	109	81,935	0.9%
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	13,490.67	12,317.70	91.3%	1	191	326,250	3.6%
L-7	元麻布ブレイス	7,382.62	6,701.38	90.8%	1	41	285,600	3.1%
L-8	パシフィックタワー六本木	5,978.20	5,025.05	84.1%	1	83	251,180	2.8%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1,473.68	1,366.51	92.7%	1	16	30,521	0.3%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1,545.36	1,545.36	100.0%	1	6	45,300	0.5%
L-11	ウインザーハウス広尾	2,172.91	1,807.77	83.2%	1	12	68,406	0.8%
L-13	パシフィックレジデンス大井	2,322.37	2,094.74	90.2%	1	22	40,851	0.5%
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	5,977.18	5,111.06	85.5%	1	77	229,662	2.5%
L-16	ルクシェール北新宿	2,173.62	1,755.82	80.8%	1	26	48,016	0.5%
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	5,433.40	5,433.40	100.0%	1	78	70,704	0.8%
合計		420,650.70	395,969.58	94.1%	139	9,382	9,000,068	100.0%

最近5年の稼働率 (%) (注8)	平成20年11月30日	94.1
	平成20年5月31日	95.7
	平成19年11月30日	91.0
	平成19年5月31日	91.0
	平成18年11月30日	91.6
	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、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 「テナントの総数」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テナントとしています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(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)が転賃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物件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記載しています。

(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、小数点以下第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」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(小数点以下第2位を四捨五入)をそれぞれ記載しています。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。

b. 稼働率の推移

不動産等に関する稼働率（注）の推移は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成20年 6月末	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末
S-1	パシフィックリビュー新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	98.8%	98.0%	95.4%	96.6%	98.6%	98.6%
S-3	グレンパーク参宮橋	92.8%	90.0%	85.9%	82.9%	82.9%	85.9%
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	93.1%	93.4%	95.8%	95.5%	95.5%	95.5%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	96.7%	96.7%
S-9	ドミトリー原町田	96.7%	91.9%	92.7%	95.2%	95.5%	93.4%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	95.3%	95.3%	94.4%	93.2%	93.2%	90.0%
S-14	パシフィックリビュー白金台	94.9%	86.6%	86.6%	89.2%	91.0%	91.0%
S-15	グランブルー博多	93.8%	92.5%	90.0%	88.1%	85.1%	82.7%
S-16	Jステージ方南町	98.0%	98.0%	97.2%	97.1%	93.9%	94.7%
S-17	パークハビオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
S-18	パシフィックリビュー天神橋	95.9%	97.6%	96.4%	95.2%	94.0%	94.0%
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	83.2%	87.3%	84.2%	87.2%	96.9%	100.0%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	95.4%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	96.1%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	90.8%	91.9%	92.8%	95.8%	93.4%	94.8%
S-24	パシフィックレジデンス築地	93.7%	95.3%	91.5%	95.1%	95.1%	94.7%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	97.3%	97.3%	96.2%	97.3%	97.3%	98.2%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	97.5%	100.0%	97.1%	95.0%	100.0%	97.5%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	95.8%	92.8%	91.6%	95.8%	95.8%	91.6%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	96.6%	93.3%	96.6%	93.2%	93.2%	93.2%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	92.2%	89.7%	89.7%	87.4%	95.2%	96.6%
S-31	パシフィックリビュー京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	98.4%	98.9%	99.5%	100.0%	99.5%	99.5%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	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%	100.0%	100.0%	96.7%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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ゼルコバマンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	98.3%	100.0%	98.5%	94.1%	92.7%	90.7%
S-39	KC21ビル	90.3%	89.0%	90.3%	93.9%	91.0%	90.7%
S-40	パシフィックリビュー広尾	97.7%	95.2%	95.3%	94.1%	96.6%	96.6%
S-41	コスモ西船橋II	87.9%	87.9%	86.4%	86.4%	90.1%	90.1%
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	92.8%	92.8%	94.6%	93.7%	98.0%	94.4%
S-43	K2	96.6%	92.8%	80.4%	80.4%	77.6%	84.6%
S-44	フラッツ大倉山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-45	ピアノッタ汐留	91.5%	91.5%	87.6%	83.5%	82.2%	84.1%
S-46	ZESTY駒澤大学	100.0%	95.1%	95.1%	100.0%	95.1%	100.0%
S-47	ZESTY代々木	100.0%	100.0%	93.0%	93.0%	87.7%	94.6%
S-48	ZESTY西新宿	100.0%	100.0%	91.4%	91.4%	100.0%	100.0%
S-49	ZESTY経堂	89.5%	89.5%	95.7%	95.7%	95.7%	100.0%
S-50	パシフィックリビュー鞆公園	96.7%	96.7%	95.6%	96.7%	97.8%	96.1%
S-51	パシフィックレジデンス月島I	91.9%	91.9%	87.5%	84.7%	84.7%	89.8%
S-52	CYNTHIA大井町	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
S-54	パシフィックレジデンス上落合	97.6%	96.4%	95.2%	96.4%	96.4%	96.4%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	100.0%	99.2%	92.6%	95.1%	94.3%	93.5%
S-56	LUKE	89.6%	89.6%	93.7%	93.7%	96.3%	93.9%
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	100.0%	100.0%	100.0%	77.9%	71.4%	71.5%
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	100.0%	98.8%	98.8%	96.5%	85.9%	75.1%
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	97.2%	98.9%	96.0%	94.6%	96.8%	99.0%
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	100.0%	100.0%	100.0%	66.2%	50.9%	50.8%
S-61	パシフィックレジデンス早大通	100.0%	98.2%	96.3%	96.4%	94.6%	98.2%
S-62	パシフィックリビュー京都駅前	99.3%	98.7%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%
S-63	パシフィックレジデンス月島II	91.3%	90.9%	96.4%	95.6%	93.5%	92.2%

物件番号	物件名称	平成20年 6月末	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%
S-66	パシフィックレジデンス高岳	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	95.7%	100.0%	100.0%	90.5%	92.1%	97.9%
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	52.1%	61.0%	69.4%	74.3%	83.3%	87.6%
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	97.3%	93.9%	94.3%	91.0%	91.0%	96.6%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	96.1%	92.3%	88.5%	92.3%	96.2%	94.0%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	98.1%	94.9%	94.9%	96.9%	96.9%	94.1%
C-6	Z E S T Y池上A棟・B棟	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-8	パシフィックリビュー八王子	97.7%	97.7%	92.6%	98.3%	98.3%	96.5%
C-9	グランドハイツ日比野	92.1%	92.9%	93.8%	95.4%	95.5%	95.5%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	92.7%	84.9%	90.1%	100.0%	97.7%	97.7%
C-11	パシフィックリビュー永田町	100.0%	100.0%	95.1%	78.4%	75.2%	74.5%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	96.7%	95.3%	96.2%	90.1%	88.3%	89.0%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	92.5%	89.5%	91.0%	91.1%	89.6%	92.7%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	88.5%	89.8%	83.5%	83.6%	82.8%	87.5%
C-15	アパートメント西麻布	92.5%	89.7%	86.2%	87.3%	85.3%	86.7%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	96.4%	94.6%	91.1%	89.3%	89.3%	92.9%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	92.3%	94.9%	89.9%	89.9%	84.8%	82.3%
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	90.4%	94.4%	96.6%	92.1%	91.3%	92.8%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	94.5%	88.5%	88.1%	93.3%	97.2%	100.0%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	98.0%	98.0%	93.9%	100.0%	98.0%	100.0%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	92.0%	90.5%	92.0%	98.3%	96.6%	94.5%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	96.4%	95.6%	96.0%	92.3%	91.2%	88.3%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	93.4%	90.4%	90.4%	86.8%	83.6%	75.8%
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	92.8%	92.9%	94.6%	94.3%	99.1%	99.1%
C-27	パシフィックリビュー長者丸	92.6%	88.6%	91.2%	91.6%	90.7%	94.5%
C-28	レアール南青山	83.3%	78.1%	65.2%	70.5%	70.5%	70.5%
C-29	マーレ	97.4%	94.8%	97.4%	92.6%	95.2%	97.8%
C-30	パシフィックリビュー神田東	90.4%	93.2%	97.4%	95.9%	97.5%	95.9%
C-31	メロディハイム新大阪	98.6%	95.8%	97.2%	98.5%	97.2%	97.2%
C-32	メロディハイム松原	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-33	パシフィックリビュー入谷	88.0%	87.5%	91.6%	97.2%	95.3%	95.3%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	100.0%	97.1%	97.1%	90.7%	90.7%	90.7%
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-36	パシフィックタワー麻布十番	86.5%	90.3%	93.4%	91.1%	92.2%	88.9%
C-37	パシフィックレジデンス南一条	93.6%	95.2%	93.8%	93.0%	95.4%	93.4%
C-38	パシフィックレジデンス大通西	87.4%	87.8%	87.8%	89.2%	87.9%	85.6%
C-39	パシフィックレジデンス北三条	99.3%	100.0%	97.8%	97.5%	99.3%	99.3%
C-40	コスモグラフィア渋谷	95.4%	91.3%	88.7%	90.7%	87.4%	84.8%
C-41	パシフィックリビュー中延	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	94.0%
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	84.2%	91.7%	89.2%	94.2%	95.9%	95.9%
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	95.9%	91.6%	97.9%	95.8%	95.8%	100.0%
C-44	グラーナ日本橋	88.9%	88.9%	86.6%	82.2%	82.2%	91.0%
C-45	ノステルコート神田	100.0%	98.0%	97.9%	97.9%	94.0%	95.7%
C-46	コスモグラフィア新御徒町	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	98.2%	100.0%
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	94.3%	91.0%	88.1%	93.8%	93.8%	97.1%
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	100.0%	98.3%	98.4%	100.0%	98.4%	98.4%
C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	96.3%	95.3%	94.6%	91.9%	91.4%	96.0%
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	96.2%	96.2%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	92.1%	87.1%	86.9%	89.9%	90.1%	89.8%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	94.9%	94.9%	89.8%	89.8%	100.0%	100.0%
F-3	パシフィックレジデンス新川	97.2%	100.0%	96.7%	93.9%	88.8%	91.6%
F-9	スカイハイツ平針	97.2%	97.2%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%
F-10	パシフィックレジデンス目白	96.6%	95.6%	95.6%	96.8%	94.8%	95.1%

物件 番号	物件名称	平成20年 6月末	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	97.4%	97.4%	95.5%	90.3%	91.6%	91.6%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	87.2%	84.4%	84.4%	78.4%	84.7%	84.7%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
F-14	メゾン八千代台	92.4%	92.4%	86.0%	86.0%	83.9%	83.9%
F-15	アプレスト葛西	93.2%	100.0%	100.0%	96.1%	92.2%	92.2%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-17	パシフィックレジデンス泉	91.6%	92.4%	92.7%	94.2%	91.8%	91.1%
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	100.0%	100.0%	93.8%	93.8%	100.0%	94.9%
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
F-21	パシフィックレジデンス徳川	100.0%	92.6%	92.6%	93.4%	85.6%	93.0%
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	97.8%	98.2%	96.3%	98.3%	97.8%	97.8%
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	87.0%	88.6%	87.7%	90.5%	91.1%	92.2%
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	97.8%	94.9%	92.6%	91.1%	89.4%	91.3%
L-7	元麻布ブレイス	93.4%	89.7%	94.7%	89.8%	94.2%	90.8%
L-8	パシフィックタワー六本木	92.2%	83.5%	85.9%	82.8%	84.9%	84.1%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	100.0%	86.1%	86.1%	92.7%	92.7%	92.7%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
L-11	ウインザーハウス広尾	100.0%	100.0%	100.0%	83.2%	83.2%	83.2%
L-13	パシフィックレジデンス大井	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	95.6%	90.2%
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町 /代官山パークサイドビレッジ	94.9%	94.7%	92.1%	90.8%	90.4%	85.5%
L-16	ルクシユール北新宿	88.5%	80.8%	80.8%	84.6%	88.5%	80.8%
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	全運用不動産稼働率	95.6%	95.1%	94.7%	94.4%	94.2%	94.1%

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

(チ) 主要テナントに関する情報

a. 主要テナント

平成20年11月30日現在において、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	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	業 種	不動産賃貸業
物件名称	パシフィックリビュー芝大門 レオパレス宇田川町マンション パシフィックリビュー白金台 パシフィックリビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 パシフィックレジデンス築地 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー京橋 パシフィックリビュー多摩川 パシフィックリビュー銀座東 パシフィックリビュー早稲田西 CYNTHIA大井町 パシフィックレジデンス恵比寿 パシフィックレジデンス上落合 LUKE パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックレジデンス武蔵小杉 パシフィックレジデンス神田小川町 パシフィックレジデンス早大通 パシフィックレジデンス大井町Ⅰ パシフィックレジデンス大岡山 パシフィックレジデンス千石 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックリビュー入谷 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス恵比寿南 パシフィックタワー麻布十番 パシフィックレジデンス麻布台 パシフィックレジデンス芝大門 パシフィックレジデンス千鳥町 パシフィックレジデンス西新宿 パシフィックレジデンス広尾南 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 パシフィックレジデンス祐天寺 パシフィックタワー六本木 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井 ルクシェール北新宿 ライフ&シニアハウス港北2	賃貸面積 (㎡)	105,998.92
年間賃料 (千円)	5,553,063 (年間賃料は月額賃料を12倍したものです。)		

契約満了日	パシフィックレビュー芝大門	平成21年11月30日
	レオパレス宇田川町マンション	平成21年5月31日
	パシフィックレビュー白金台	平成21年8月31日
	パシフィックレビュー新宿東	平成21年9月30日
	パシフィックレジデンス神田岩本町	平成21年9月30日
	パシフィックレジデンス築地	平成21年4月30日
	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	平成21年4月30日
	パシフィックレビュー京橋	平成21年8月31日
	パシフィックレビュー多摩川	平成22年10月31日
	パシフィックレビュー銀座東	平成22年10月31日
	パシフィックレビュー早稲田西	平成21年8月31日
	CYNTHIA大井町	平成21年10月31日
	パシフィックレジデンス恵比寿	平成21年4月30日
	パシフィックレジデンス上落合	平成21年10月31日
	LUKE	平成21年9月30日
	パシフィックレジデンス虎ノ門	平成21年11月30日
	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	平成21年9月30日
	パシフィックレジデンス武蔵小杉	平成21年6月30日
	パシフィックレジデンス神田小川町	平成21年6月30日
	パシフィックレジデンス早大通	平成21年6月30日
	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	平成21年9月30日
	パシフィックレジデンス大岡山	平成21年11月30日
	パシフィックレジデンス千石	平成22年1月31日
	ZESTY池上A棟・B棟	平成21年9月30日
	パシフィックレビュー永田町	平成21年8月31日
	パシフィックレジデンス水道橋	平成21年8月31日
	パシフィックタワー乃木坂	平成21年8月31日
	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	平成21年4月30日
	パシフィックレジデンス吉祥寺	平成25年3月31日
	パシフィックレジデンス文京千石	平成21年8月31日
	パシフィックレジデンス高輪	平成21年8月31日
	パシフィックレビュー長者丸	平成21年9月30日
	パシフィックレビュー入谷	平成21年4月30日
	パシフィックレジデンス東麻布	平成21年3月31日
	パシフィックレジデンス恵比寿南	平成22年3月31日
	パシフィックタワー麻布十番	平成21年12月31日
	パシフィックレジデンス麻布台	平成21年6月30日
	パシフィックレジデンス芝大門	平成21年6月30日
	パシフィックレジデンス千鳥町	平成21年9月30日
	パシフィックレジデンス西新宿	平成21年11月30日
パシフィックレジデンス広尾南	平成21年11月30日	
パシフィックレジデンス桜丘	平成21年9月30日	
パシフィックレジデンス芝浦	平成21年9月30日	
パシフィックレジデンス祐天寺	平成21年8月31日	
パシフィックタワー六本木	平成21年8月31日	
パシフィックレジデンス上目黒	平成26年12月31日	
パシフィックレジデンス大井	平成26年12月31日	
ルクシェール北新宿	平成21年10月31日	
ライフ&シニアハウス港北2	平成39年3月15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か月前までに賃貸人・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、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(但し、パシフィックレビュー多摩川及びパシフィックレビュー銀座東については2年更新されるものとします。)。また、(i)パシフィックレジデンス吉祥寺、パシフィックレジデンス上目黒及びパシフィックレジデンス大井においては、不動産処分信託契約が延長した場合で、賃貸人がその旨を賃借人に通知したときは、同期間延長され、(ii)パシフィックレジデンス恵比寿南については、期間満了の2か月前までに賃貸人・賃借人及び資産運用会社と協議の上、パス・スルー型の契約を締結し契約期間を更新します。

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業種	不動産賃貸業
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 パシフィックタワー目黒不動前 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング 元麻布ブレイス	賃貸面積(㎡)	54,095.86
年間賃料(千円)	2,719,736(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 パシフィックタワー目黒不動前 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング 元麻布ブレイス	平成21年7月31日 平成21年4月30日 平成21年3月31日 平成21年3月31日 平成21年3月31日 平成21年3月31日 平成21年3月31日 平成21年5月31日 平成21年3月31日 平成22年3月31日 平成21年2月28日 平成21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か月前までに賃貸人・借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、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(パシフィックタワー目黒不動前については、期間満了の2か月前までに賃貸人・借借人及び資産運用会社と協議の上、パス・スルー型の契約を締結し契約期間を更新します。)

テナント名	株式会社大京リアルド	業種	不動産賃貸業
物件名称	吉塚AGビル6号館・7号館 グランブルー博多 パシフィックレジデンス月島II パシフィックレジデンス高岳 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 パシフィックレビュー中延 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックレジデンス泉 パシフィックレジデンス東山元町	賃貸面積(㎡)	44,991.34
年間賃料(千円)	1,262,915(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 グランブルー博多 パシフィックレジデンス月島II パシフィックレジデンス高岳 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 パシフィックレビュー中延 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックレジデンス泉 パシフィックレジデンス東山元町	平成21年8月31日 平成21年9月30日 平成21年6月30日 平成22年9月30日 平成21年8月31日 平成21年8月31日 平成21年8月31日 平成21年8月31日 平成21年8月31日 平成21年6月30日 平成21年8月31日 平成21年8月31日 平成21年12月31日 平成22年9月30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か月前までに賃貸人・借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、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(但し、パシフィックレジデンス高岳、パシフィックレジデンス東山元町については2か年更新されるものとします。)

b. 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)
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	パシフィックリビュー芝大門 レオパレス宇田川町マンション パシフィックリビュー白金台 パシフィックリビュー新宿東 パシフィックレジデンス神田岩本町 パシフィックレジデンス築地 パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ パシフィックリビュー京橋 パシフィックリビュー多摩川 パシフィックリビュー銀座東 パシフィックリビュー早稲田西 CYNTHIA大井町 パシフィックレジデンス恵比寿 パシフィックレジデンス上落合 LUKE パシフィックレジデンス虎ノ門 パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ パシフィックレジデンス武蔵小杉 パシフィックレジデンス神田小川町 パシフィックレジデンス早大通 パシフィックレジデンス大井町Ⅰ パシフィックレジデンス大岡山 パシフィックレジデンス千石 ZESTY池上A棟・B棟 パシフィックリビュー永田町 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ パシフィックレジデンス吉祥寺 パシフィックレジデンス文京千石 パシフィックレジデンス高輪 パシフィックリビュー長者丸 パシフィックリビュー入谷 パシフィックレジデンス東麻布 パシフィックレジデンス恵比寿南 パシフィックタワー麻布十番 パシフィックレジデンス麻布台 パシフィックレジデンス芝大門 パシフィックレジデンス千鳥町 パシフィックレジデンス西新宿 パシフィックレジデンス広尾南 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 パシフィックレジデンス祐天寺 パシフィックタワー六本木 パシフィックレジデンス上目黒 パシフィックレジデンス大井 ルクシェール北新宿 ライフ&シニアハウス港北2	105,998.92	26.8

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 パシフィックタワー目黒不動前 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング 元麻布プレイス	54,095.86	13.7
株式会社大京リアルド	吉塚AGビル6号館・7号館 グランブルー博多 パシフィックレジデンス月島II パシフィックレジデンス高岳 グランドハイツ日比野 パシフィックレジデンス天神南 パシフィックリビュー博多駅南 マーレ パシフィックリビュー中延 スカイハイツ平針 パシフィックレジデンス白壁東 パシフィックレジデンス泉 パシフィックレジデンス東山元町	44,991.34	11.4
株式会社リーヴライフトゥエンティワン	グレンパーク参宮橋 Jステージ方南町 パシフィックリビュー横濱関内 K2 ZESTY駒澤大学 ZESTY代々木 ZESTY西新宿 ZESTY経堂 パシフィックリビュー八王子 パシフィックレジデンス代官山 グラナーナ日本橋 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町 パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	27,094.06	6.8
東急リパブル株式会社	パシフィックリビュー鞆公園 パシフィックレジデンス三軒茶屋I メロディハイム新大阪 パシフィックレジデンス三軒茶屋II 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	25,809.29	6.5
大和リビング株式会社	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	25,760.33	6.5
株式会社長谷工ライブネット	エスコート上池袋 パシフィックリビュー天神橋 パシフィックレジデンス三宮東 コスモ西船橋II ピアネット汐留 パシフィックレジデンス船橋I・II メゾン八千代台 アプレスト葛西	21,304.16	5.4
エイブル保証株式会社	パシフィックリビュー新川 パシフィックレジデンス湯島三丁目 メゾン後楽園 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	11,695.44	3.0

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)
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 I パシフィックレジデンス向陽町 アパートメント西麻布	9,431.70	2.4
株式会社常口アトム	パシフィックレジデンス南一条 パシフィックレジデンス大通西	9,399.35	2.4
主要なテナントの合計		335,580.45	84.7
合計		395,969.58	100.0

(注) 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。したがって、当該割合を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成20年11月30日現在において、投資資産について、不動産及び信託不動産により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は上記「②投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、上記「②投資不動産物件」記載の信託不動産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成20年11月期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成18年5月末日	202,667,539 (200,038,389)	108,405,181 (105,776,031)	580,300 (566,226)
平成18年11月末日	206,636,368 (203,977,703)	108,359,721 (105,701,055)	580,056 (565,824)
平成19年5月末日	247,956,146 (245,278,052)	108,382,331 (105,704,237)	580,177 (565,841)
平成19年11月末日	303,731,619 (300,580,912)	151,516,378 (148,365,671)	613,047 (600,299)
平成20年5月末日	331,384,789 (327,782,040)	152,060,743 (148,457,994)	615,249 (600,672)
平成20年11月末日	323,969,467 (323,199,339)	149,074,142 (148,304,014)	603,165 (600,049)

(注) 各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

本投資証券は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成16年3月2日付で上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	決算年月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月
	最高 (円)	730,000	675,000	676,000	650,000	662,000
	最低 (円)	516,000	606,000	574,000	563,000	547,000
	回次	第7期	第8期	第9期	第10期	
	決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	
	最高 (円)	838,000	807,000	571,000	354,000	
	最低 (円)	627,000	496,000	322,000	41,950	

月別最高・最低 投資口価格 及び本投資証券 売買高	月別	平成20年 6月	平成20年 7月	平成20年 8月	平成20年 9月	平成20年 10月	平成20年 11月
	最高 (円)	354,000	338,000	307,000	295,400	240,100	60,000
	最低 (円)	310,000	271,000	265,000	250,800	41,950	42,500
	売買高	12,299	14,652	13,702	27,015	101,563	53,780

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

	計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第5期	平成17年12月1日～平成18年5月31日	2,629,149	14,074
第6期	平成18年6月1日～平成18年11月30日	2,658,665	14,232
第7期	平成18年12月1日～平成19年5月31日	2,678,093	14,336
第8期	平成19年6月1日～平成19年11月30日	3,150,706	12,748
第9期	平成19年12月1日～平成20年5月31日	3,602,749	14,577
第10期	平成20年6月1日～平成20年11月30日	770,128	3,116

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

	計算期間	自己資本利益率 (注1)	年換算値 (注2)
第5期	平成17年12月1日～平成18年5月31日	2.7%	5.5%
第6期	平成18年6月1日～平成18年11月30日	2.5%	4.9%
第7期	平成18年12月1日～平成19年5月31日	2.5%	5.0%
第8期	平成19年6月1日～平成19年11月30日	2.4%	4.8%
第9期	平成19年12月1日～平成20年5月31日	2.4%	4.7%
第10期	平成20年6月1日～平成20年11月30日	0.5%	1.0%

(注1) 自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産＋期末純資産）÷2）×100（小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。）

(注2) 平成20年11月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数 183（日）×365（日）
 平成20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 183（日）×366（日）
 平成19年11月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数 183（日）×365（日）
 平成19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18年11月期の年換算値：当該計算期間の数値／期首から期末までの日数 183（日）×365（日）
 平成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）

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成14年12月2日	設立企画人（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（現パシフィックレジデンシャル株式会社））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年12月6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年12月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年1月27日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第19号）
平成15年6月30日	規約の変更
平成16年1月22日	規約の変更
平成16年3月2日	東京証券取引所に上場
平成16年8月31日	規約の変更
平成17年11月1日	資産運用会社の運用ガイドラインの変更
平成18年8月30日	規約の変更
平成20年6月1日	資産運用会社の運用ガイドラインの変更
平成20年8月28日	規約の変更
平成20年9月3日	資産運用会社の運用ガイドラインの変更
平成20年9月29日	投資口が振替機関において取り扱われることへの新振替法第13条第1項に基づく同意（注）

（注）上記同意に基づき、本投資法人の投資口は、新振替法のもとで、振替投資口となり、既に発行されている投資証券は、決済合理化法の施行日（平成21年1月5日）において無効になりました。

2【役員の状況】

本書の日付現在の本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	西村 賢	平成12年10月 日本弁護士連合会弁護士登録 成和共同法律事務所(現 成和明哲法律事務所) 入所(現任) 平成18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 所長就任(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 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1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成20年8月28日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社の代表取締役である高野剛が補欠執行役員として選任されています。

3【その他】

(1) 役員の変更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第27条第2項)。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条)。

役員の任期は、選任後2年です(規約第28条本文)。また、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第28条但書)。

役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります(投信法第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り)は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の

解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

なお、役員に変更のあった場合には、変更があった日から2週間以内にその旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（投信法第191条）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の通り規約を変更しました。

(イ) 平成15年6月30日開催の投資主総会における規約の変更

平成15年度の証券税制改正及び不動産取得税改正による投資態度の条文の削除

(ロ) 平成16年1月22日開催の投資主総会における規約の変更

商号（英文表示名）、本店所在地、決算期、借入れ及び投資法人債の限度額、投資主総会の普通決議の定足数、資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期等に係る条文の変更

(ハ) 平成16年8月31日開催の投資主総会における規約の変更

資産運用報酬の計算方法、会計監査人の報酬の支払時期に係る条文の変更及び附則の削除

(ニ) 平成18年8月30日開催の投資主総会における規約の変更

会社法の施行に伴う所要の変更、東京証券取引所及び投資信託協会規則等の変更に伴う所要の変更、資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社の優先出資証券を取得する場合の課税上の特例を受けるために必要な条項の追加、設立時に定めた規約のうち不要となった条項及び字句の削除、その他上記変更に伴う条文の移転、削除、各条項の修正等

(ホ) 平成20年8月28日開催の投資主総会における規約の変更

投信法、その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴う所要の変更、短期投資法人債の発行を可能とする条文の追加、遵法性についてより徹底を図るための一部変更、その他上記変更に伴う条文の移転、削除、各条項の修正等

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(4) 格付け

本投資法人は、下記の通り、2つの格付け会社より発行体格付を取得しています。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	B1
株式会社格付投資情報センター	BB+

※上記格付機関により付与されている債券格付については、下記の通りとなります。

- ・ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク B1（第1回～第4回、第6回～第10回無担保投資法人債）
- ・株式会社格付投資情報センター BB（第4回、第6回～第10回無担保投資法人債）

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「ムーディーズ」といいます。）の発行体格付けは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する意見です。

株式会社格付投資情報センターの発行体格付けは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力についての評価です。この格付けは、原則として全ての発行体に付与されるものであり、個々の債券格付けは、契約等の内容等を反映し、発行体格付けを下回る、又は上回る場合があります。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しは行わないものとします（規約第6条）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

- ① 本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝(総資産の資産評価額－負債総額)÷発行済投資口総数

- ② 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、後記④に定める日を基準日として行うものとします(規約第14条第1項)。

(イ)不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

(ロ)不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ)信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は、前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ)不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)から(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ)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金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ)有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)とします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。

(ト)金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、当該金銭債権を

債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ)デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

(リ)金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、前記（イ）から（チ）及び後記（ヌ）に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヌ)その他

上記に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第14条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は前記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

④ 資産評価の基準日は、原則として、決算日（各営業期間の末日）とします。

但し、前記②（ハ）及び（ヘ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第14条第3項）。

但し、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）をもって開示評価額とします。

⑤ 1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第68条第1号）。貸借対照表を含む計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は決算期毎に作成され（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知さ

れ、承認済みの計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後3か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（E D I N E T）において、これを閲覧することができます。

前記②及び③に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わないこととします。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載することとします（規約第14条第4項）。

- a. 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- b. 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- c. 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- d. 具体的な変更理由
- e. その他、投資主保護上必要な事項

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで、及び12月1日から翌年5月31日までの各6か月間とします（規約第16条）。但し、第1期営業期間は、本投資法人設立の日から平成15年11月30日まで、第2期営業期間は、平成15年12月1日から平成16年11月30日までとします。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）募集投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人の執行役員は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認を得た金額とします（規約第5条第3項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

（ハ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります、最低純資産額を減少させることを内容とす

る規約の変更を行う場合には、後記「③規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者による異議申述手続等を行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第4項、投信法施行令第55条）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- (イ) 規約で定めた存続期間の満了
- (ロ) 規約で定めた解散の事由の発生
- (ハ) 投資主総会の決議
- (ニ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- (ホ) 破産手続開始の決定
- (ヘ) 投信法第143条の3第1項の規定又は第144条において準用する会社法第824条第1項の規定による解散を命ずる裁判
- (ト) 投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ① 投資主総会における議決権 (ロ) f」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で本書の提出日現在締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：パシフィックレジデンシャル株式会社

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成24年1月26日までです。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、同契約は更に3年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>(i) 本投資法人又は本資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、6か月前までの文書による事前の通知により、契約を解約することができます。但し、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、本資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、本投資法人の執行役員はかかる同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。但し、内閣総理大臣の許可を得たときはこの限りではありません。</p> <p>(ii) 本投資法人は、本資産運用会社が投信法第50条（注1）に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>(iii) (i) (ii)にかかわらず、本投資法人は、次に定める事由の一つに該当する場合、投資法人は役員会の決定に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により直ちに同契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none">・本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき・本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合・資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき <p>(iv) 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、同契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none">・投資信託委託業者（注2）でなくなったとき・投信法第200条各号（注1）のいずれかに該当することとなったとき・解散したとき
変更等	同契約は、本投資法人及び本資産運用会社間での協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更することができます。

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の規定によります。

(注2) 投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限り、）」と読み替えられるものとします。

(ロ) 経理等に係る一般事務受託者兼資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社
 経理等に係る一般事務委託契約・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成21年11月末日までです。
更新	本投資法人又は経理等に係る一般事務受託者（以下「会計事務等受託者」といいます。）若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間期間が延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>(i) 本投資法人及び会計事務等受託者又は資産保管会社は、その相手方が同契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告したうえ、同契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人及び会計事務等受託者又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず直ちに同契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・解散、破産、特別清算、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があったとき ・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき ・会計事務等受託者又は資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす、又は及ぼす虞があると合理的に認められる事由が生じた場合等、一般事務又は資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき
変更等	<p>(i) 本投資法人及び会計事務等受託者又は資産保管会社は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、同契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>(ii) 前項に定める協議が整い次第速やかに、本投資法人は、投信法第109条第2項第6号の規定に基づいて、役員会の承認手続を経るものとし、この場合、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。</p>

(ハ) 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	現在の有効期間は平成22年1月4日までです。
更新	期間満了日の3か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	<p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意。この場合、同契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定した日に失効します。</p> <p>(ii) 次に定める事由の一つが生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は解約の通知において指定する日に、失効します。</p> <ul style="list-style-type: none">・本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方が会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合・本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める旨の通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合 <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に重大な違反をした場合における、違反当事者の相手方が行う文書による解除の通知。この場合、同契約は解除の通知において指定する日に失効します。</p>
変更等	同契約の内容が法令の変更又は当事者一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、協議のうえ、これを改定することができます。

(二) 特別口座管理機関：三菱UFJ信託銀行株式会社

特別口座管理委託契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じ、期限についての定めはありません。
解約	<p>本契約は、次の各号の定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>(i) 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。</p> <p>(ii) 新振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。</p> <p>(iii) 本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p> <p>(iv) 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使する事由が発生した場合における、当該当事者が行う文書による同契約の解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p> <p>(v) 本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p>
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構その他の振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関は協議のうえこれを改定することができます。

(ホ) 投資法人債に係る一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行（第1回、第6回、第8回、第9回及び第10回）、株式会社みずほコーポレート銀行（第2回、第3回、第4回及び第7回）

投資法人債財務代理契約及び投資法人債登録事務取扱契約（第1回、第2回及び第3回）

期間	期間を定めません。
更新	—
解約	—
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、そのつどこれに関する協定をします。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第4回、第6回、第7回、第8回、第9回及び第10回）

期間	期間を定めません。
更新	—
解約	—

変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、そのつどこれに関する協定をします。
-----	---

(へ) 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）：

株式会社三菱東京UFJ銀行（第1回）、みずほ証券株式会社及びJPモルガン証券株式会社（第1回）

株式会社みずほコーポレート銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社（第2回）

株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社（第3回）

投資法人債元利金支払事務取扱契約（第1回、第2回及び第3回）

期間	期間を定めません。
更新	—
解約	—
変更等	本投資法人及び投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者がそのつどこれに関する協定をします。

(ト) 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第33条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（規約第34条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第34条第2項）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者（金融商品取引法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第6項）。

- (イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- (ニ) 上記(イ) から(ハ) までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であつて投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。

但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

(i) 有価証券の取得又は譲渡

(ii) 有価証券の貸借

(iii) 不動産の取得又は譲渡

(iv) 不動産の貸借

(v) 不動産の管理の委託

(vi) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（但し、本資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

本資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法上定義されている利害関係人等に加え、本資産運用会社の全ての株主及びその役員、本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元、投資委員会の出席者又は、これらいずれかに該当する者が不動産投資顧問業（不動産投資顧問業登録規程（建設省告示第1828号。その後の改正を含みます。）に定める意味を有します。）等を受託している、或いは過半の出資を行っているなど重要な影響を及ぼし得ると本資産運用会社が判断した特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンドを「利害関係者」と定め、当該利害関係者との取引に関する本投資法人の自主ルールを以下の通り定めています。また、利害関係者との間での運用資産の売買等に係る投資委員会及び取締役会の審議・承認については、当該利害関係者の役員である委員及び取締役はその決議に参加できないこと、並びに、出席した委員及び取締役の数に算入しないこととしています。

① 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産を取得する場合は、下記の手続に従い、取引を行います。

a. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引においてコンプライアンス上の審査を行ったうえで、その結果を代表取締役社長に報告します。なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、かかる取引が投信法、金融商品取引法その他適用ある法令（以下「法令等」といいます。）に抵触しないかを確認し、特に以下の点に留意し、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。

なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、以下の点に留意します。

・取引は、適正な時価で行うこと。

・適正な時価とは、独立した鑑定人の評価又は鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調

査価格以下であること。

- ・売買条件（瑕疵担保責任等）は、一般的な取引と同様とすること。
 - ・本資産運用会社又は利害関係者の利益を図ることにより不当に本投資法人の資産又は利益を害する取引でないことが明らかであること。
 - ・その他本投資法人の投資主の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は投資法人資産運用業の信用を失墜させるおそれがないこと。
- b. 投資委員会において、審議対象取引について、事前に上記 a. のコンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、法令等に抵触し又は a. 各号のいずれかの項目を充足しない取引（以下「不当な利害関係取引」といいます。なお、③以下において用いられる場合、当該各項において上記 a. に準拠した手続により適当でない認められた取引をいうものとします。）に該当するものではないとの判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入ることとします。
- c. 上記 a. 及び b. の結果、コンプライアンス・オフィサーが不当な利害関係取引に該当するものではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて、投資判断の最終決議を行います。
- d. 取締役会にて決議された取引について、本投資法人の役員会の事前承認事項として付議します。
- ② 利害関係者への運用資産の売却
利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、上記① a. から d. の手続に従い、コンプライアンスの確認を十分に行ったうえで、実行します。
- ③ 利害関係者との間のテナント一般媒介契約
利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定されます。
なお、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引において、上記① a. に準拠した手続を実施し、不当な利害関係取引に該当するものではない旨の確認を行います。
- ④ 利害関係者との間の不動産売買に関する媒介契約
利害関係者との間で不動産売買に関する媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬以下とし（売買価格の3%に6万円を加算した額を上限とします。）、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定されます。
また、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引にかかる適正性を審査し、不当な利害関係取引に該当するものではない旨の確認を行います。
- ⑤ 利害関係者との間の賃貸管理業務委託契約
利害関係者に対し運用資産の賃貸管理業務又はこれに類する業務を委託する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして信託財産の管理業務を委託させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、取引を行います。
- a. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引においてコンプライアンス上の審査を行ったうえで、その結果を代表取締役社長に報告します。
なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、法令等に抵触しないかを確認し、特に以下の点に留意し、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。
- ・ 委託条件（報酬水準・契約期間・解約条件等）は、役務の内容及び業務量等から見て

本投資法人の利益を損なうものでないこと

- ・ 運用ガイドラインに定める不動産管理・運営方針に則った選定手続きを経ていること
 - ・ その他本投資法人の投資主の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は投資法人資産運用業の信用を失墜させるおそれがないこと
- b. 投資委員会においては、審議対象取引について、事前に上記 a. のコンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、不当な利害関係取引に該当するものではないとの判断が行われていることを確認した上で、当該契約内容の妥当性に関する審議に入るものとします。
- c. 上記 a. 及び b. の結果、コンプライアンス・オフィサーが不当な利害関係取引に該当するものではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて最終決議を行います。
- d. 取締役会にて決議された取引について、速やかに本投資法人に通知します。

⑥ 利害関係者への開発案件監理業務等の委託

利害関係人等に対し開発案件の監理業務等を委託する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして委託させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、取引を行います。

- a. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引においてコンプライアンス上の審査を行ったうえで、その結果を代表取締役社長に報告します。
- なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、法令等に抵触しないかを確認し、特に以下の点に留意し、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。
- ・ 委託条件（報酬水準・契約期間・解約条件等）は、役務の内容及び業務量等から見て本投資法人の利益を損なうものでないこと
 - ・ 当該業務内容に関する定期的な報告を受ける体制にあること
 - ・ その他本投資法人の投資主の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は投資法人資産運用業の信用を失墜させるおそれがないこと
- b. 上記 a. の結果、コンプライアンス・オフィサーが不当な利害関係取引に該当するものではないと判断した取引について、取締役会にて最終決議を行います。
- c. 取締役会にて決議された取引について、速やかに本投資法人に通知します。

⑦ 利害関係者への工事発注

利害関係人等に対し工事等を発注する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして委託させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、工事内容、市場水準等を勘案、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

- a. 本投資法人と利害関係者との間の取引が、単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満、継続取引に関しては1年間の支出額が1,000万円未満である場合、あらかじめその取引条件等についてコンプライアンス・オフィサーの審査を受け、かつ取締役会の決定がなされているものについては、取引ごとの取締役会の承認を省略することができます。
- b. 上記 a. にかかる利害関係者との利益相反取引に関する取引条件等の審査にあたっては、コンプライアンス・オフィサーは取引条件等が本投資法人の利益を損なうものでないかどうか留意し、その結果を代表取締役社長に報告します。
- c. 上記 a. にかかる取引条件等は少なくとも1年ごとに見直し、コンプライアンス・オフィサーの審査及び取締役会の決定を得るものとします。

d. 上記 a. に該当しない取引については、上記⑥. a. から c. の手続を実施します。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックホールディングス株式会社がその優先資本を出資している特定目的会社PDみなとみらいから、下記不動産を購入する予定でした。

しかし、下記不動産の譲渡実行日である平成20年11月30日において、本投資法人が下記不動産購入のための売買契約に基づく売買代金支払義務を履行する為の資金調達が現実的に困難になったこと、また、当該譲渡実行日である平成20年11月30日が本投資法人の決算期であり、本投資法人の投資口に係るいわゆる権利落ち日が迫っていたこと等から、下記不動産購入のための売買契約の合意解除（以下「本合意解除」といいます。）を行いました。

不動産売主	物件番号	物件名称	利害関係
特定目的会社PDみなとみらい	C-49	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	特定目的会社PDみなとみらいは、本資産運用会社の株主であるパシフィックホールディングス株式会社がその優先資本を出資しており、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックホールディングス株式会社の本資産運用会社に対する出資比率は、本合意解除の決定を行った時点において、93.8%です。

上記不動産の売主は、投信法に定める「利害関係人等」に該当するため、本合意解除にあたり、以下の検討を行いました。

- a. 平成20年11月14日に行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認
 - i) 上記不動産売主と本投資法人及び本資産運用会社との利害関係について確認し、本資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックホールディングス株式会社が上記不動産売主に対して優先出資を行っており、投信法上の「利害関係人等」に該当することを確認しました。
 - ii) 本合意解除を行うにあたり、当該解除の必要性及び許容性について、内部確認をしました。
 - iii) 本合意解除を行うにあたり、当該解除により発生する違約金支払の必要性及び許容性について、内部確認をしました。当該違約金の条件等につきましては、上記不動産売買契約締結時においても、一般的な取引と同等であることを確認していました。
- b. 平成20年11月17日に開催された投資委員会による審議
本資産運用会社の代表取締役社長、投資企画部及び資産運用部の各ゼネラルマネージャー、チームマネージャー及び管理部ゼネラルマネージャー並びにコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、本合意解除及び本合意解除に伴う違約金支払の必要性及び許容性について審議しました（投資委員会の内容につきましては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 (ロ) 委員会 a. 投資委員会」をご参照下さい。)

c. 平成20年11月18日開催の本資産運用会社取締役会による決議

本資産運用会社の取締役及び監査役が出席し、前記の投資委員会における審議結果の報告を受け、本合意解除及び本合意解除に伴う違約金支払の必要性及び許容性を確認し、本合意解除に向けて上記不動産売主との交渉を進める旨決議しました。

d. 平成20年11月18日開催の本投資法人の役員会による決議

本投資法人の執行役員及び監督役員が出席し、本合意解除に向けて本資産運用会社において適切な手続が進められていることを確認しました。

当期に係る利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額(第10期)	2,908,000千円	2,620,000千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 — 千円 (— %)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — 千円 (— %)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
	— 千円 (— %)	— 千円 (— %)

②支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主(注1)への支払手数料等は以下の通りです。

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		総額に対する 割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	761,488	パシフィックホールディングス株式会社	10	0.00%
		株式会社中川工務店	5,909	0.78%
開発物件監理業務委託費用(注2)	34,700	パシフィックリアルティ株式会社	34,700	100.00%
不動産売買媒介手数料(注3)	58,160	パシフィックリアルティ株式会社	58,160	100.00%
違約金(注4)	2,343,005	特定目的会社PDみなとみらい	2,343,005	100.00%

- (注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される金融商品取引業者としての資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者はパシフィックホールディングス株式会社、パシフィックリアルティ株式会社、株式会社中川工務店及び特定目的会社PDみなとみらいです。
- (注2) 当期中に取得予定であったパシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーに関する開発物件監理業務委託費用であり、当該不動産の取得中止により営業外費用で処理しています。
- (注3) 不動産の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産の取得原価に算入しています。また、不動産の売却にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産の売却原価に算入しています。
- (注4) 当期中に取得予定であったパシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーの取得中止の決定に従い、売買契約を解除したことにより、当該売買契約に基づいて発生した売買代金(11,715,029千円)の20%に相当する2,343,005千円の違約金の支払です。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条及び第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- d. 本投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第21条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有するほかの投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第22条第1項）。また、当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提出しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人に選任された投資主は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（規約第22条第2項）。
- c. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行うこととします（投信法第90条の2第2項、規約第23条第1項）。
- d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行うことができます（投信法第92条の2第1項、規約第23条第2項）。
- e. 書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、第92条の2第3項、規約第23条第3項）。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第24条第1項）。
- g. 上記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第24条第2項）。
- h. 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第25条第1項）。
- i. 上記h.のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権

者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とします（投信法第77条の3第2項、規約第25条第2項）。

② その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除く。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、会計監査人、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に責任追及等の訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために責任追及等の訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為により本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、当該執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ホ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(ト) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法303条第2項、305条第1項本文）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して、投資主総会の日より8週間前までに、i. 一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、ii. 投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

(チ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項（当該投資主が議決権を行使できる事項に限ります。）及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合等には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(リ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

(ヌ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

(ル) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します（新振替法第228条、第149条）。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第6条）。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（新振替法第228条、第140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（新振替法第228条、第152条第1項）

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ、また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（新振替法第227条第1項）。但し、投資主は、保管振替機関が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機関の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（新振替法第227条第2項）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

⑨ 少数投資主権の行使手続（新振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後2週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要領に従い、元利金の支払を受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債については、投資法人債権者は投資法人債券を交付する方法により投資法人債を自由に譲渡することができます。（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、

会社法第688条第2項)。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です(投信法第139条の7、会社法第688条第3項)。但し、本振替投資法人債については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替(譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます(新振替法第115条、第73条)。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません(新振替法第115条、第67条第1項)。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます(新振替法第115条、第67条第2項)。

③ 投資法人債権者集会における議決権

(イ) 投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。

投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額(償還済みの額を除きます。)に応じて、議決権を有します(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面や電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の数は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます。(投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条)。

投資法人債権者集会の決議は、裁判所の許可を受けなければその効力を生じません(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

(ロ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項)。

- a. 法令及び投資法人債の要領に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。
- b. 前記a.の規定にかかわらず、投資法人債権者集会において、一定の重要な事項を可決するには、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません(特別決議)。

(ハ) 投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。

かかる請求の後遅滞なく投資法人債権者集会の招集の手続が行われない場合には、かかる請求をした投資法人債権者は、裁判所の許可を得て、投資法人債権者集会を招集することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

(ニ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者

のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合には、この限りではありません（投信法第139条の8）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

パシフィックレジデンシャル株式会社

② 資本金の額

本書の日付現在 320百万円

③ 事業の内容

i. 投資運用業

ii. 全号に定める以外の投資法人の資産の運用に係る業務

iii. 投資法人の機関の運営に関する事務その他投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託

iv. 宅地建物取引業

v. 不動産の管理業務

vi. 前各号に付帯関連する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成13年6月21日	会社設立
平成13年8月3日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第79878号）
平成14年2月8日	国土交通省から宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可を取得（国土交通大臣第14号）
平成14年9月27日	投信法に基づく投資信託委託会社として内閣総理大臣から認可を取得（内閣総理大臣第18号）
平成19年9月30日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第376号）（注）
平成20年6月1日	商号をパシフィックレジデンシャル株式会社に変更

（注）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）現在において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

20,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,400株

c. 最近5年間における資本金の額の増減

年月日	資本の増減
平成15年11月26日	資本金の額を2億5,000万円から3億円に増額
平成15年12月20日	資本金の額を3億円から3億2,000万円に増額

(ハ) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第7期 (平成20年3月31日現在)
総資産(千円)	2,272,393
総負債(千円)	557,929
純資産(千円)	1,714,463

b. 最近の事業年度における損益の概況

	第7期 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
売上高(千円)	2,285,017
経常利益(千円)	1,045,233
当期純利益(千円)	608,217

(二) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了する時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了する時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があったときは、2週間以内に、その旨を監督官庁に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞無く、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第4項)。

b. 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です(会社法第309条第2項第11号)。

c. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a. 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人の資産の管理業務、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

d. その他本投資法人が随時委託する上記 a. から c. に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
パシフィックホールディングス株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	6,000	93.8
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	200	3.1
小田急不動産株式会社	東京都渋谷区初台一丁目47番1号	200	3.1
合計	—————	6,400	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	高野 剛	昭和60年1月 平成8年11月 平成13年5月 平成16年6月 平成20年2月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社(現ヤマトマテリアル株式会社)入社 パシフィックマネジメント株式会社(現パシフィックホールディングス株式会社)入社 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(現パシフィックレジデンシャル株式会社)取締役就任 同社 代表取締役就任(現任)	0
取締役	平山 滋樹	昭和63年4月 平成14年1月 平成16年4月 平成20年4月	大日本インキ化学工業株式会社(現DIC株式会社)入社 株式会社ジー・モード入社 パシフィックマネジメント株式会社(現パシフィックホールディングス株式会社)入社 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(現パシフィックレジデンシャル株式会社)取締役就任(現任)	0
取締役	木村 知之	平成4年4月 平成17年1月 平成21年2月	明治生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会社)入社 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(現パシフィックレジデンシャル株式会社)入社 パシフィックレジデンシャル株式会社取締役就任(現任)	0
監査役 (非常勤)	村松 成一	昭和46年9月 平成5年3月 平成14年2月 平成14年7月 平成15年3月	ファースト・ナショナル・シティ・バンク(現シティバンク銀行株式会社)入行 スイス・ユニオン銀行(現UBS銀行)入行 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社(現パシフィックホールディングス株式会社)常勤監査役就任(現任) 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(現パシフィックレジデンシャル株式会社)監査役就任(現任)	0

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、32名です。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人を代理して、運用資産の取得に係る一任業務（不動産購入の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の取得の代理又は媒介を行うことを含みますが、これらに限定されません。）、運用資産の運用に係る一任業務（不動産の管理委託を行うことを含みますが、これに限定されません。）、運用資産の処分に係る一任業務（不動産の売却の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の譲渡の代理又は媒介を行うことを含みますが、これらに限定されません。）を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等、又は分配金の支払若しくは債務（敷金、保証金及び借入金等を含みますが、これらに限定されません。）の返済等の資金の手当を目的とする借入れ、借換えその他資金調達に係る業務を行います。

(ハ) 管理関連業務

本資産運用会社は、運用資産に関する資産管理計画及び期中運用計画の作成及び交付、運用資産の運用状況についての報告、投信法第203条第1項及び第2項に従った報告書の作成及び交付、運用資産に関する共有者、区分所有者、近隣関係者、その他管理上必要な関係官庁等との折衝業務、以上の管理関連業務の全部又は一部につき第三者に委託した場合における当該第三者に対する管理及び監督業務を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A. 経理等に係る一般事務受託者（投信法第117条第3号乃至第6号関係、但し、投資法人債に関する業務を除きます。）、投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号関係）、特別口座管理機関、及び資産保管会社

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成20年9月30日現在 324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

① 経理等に係る一般事務受託者としての業務

(イ) 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

(ロ) 計算に関する事務

(ハ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

② 投資主名簿等管理人としての業務

(イ) 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

(ロ) 前記（イ）に定めるほか、以下の帳簿その他の本法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

a. 分配利益明細簿

b. 投資証券台帳

c. 投資証券不発行管理簿

d. 投資証券払戻金額帳

e. 未払分配利益明細簿

f. 未払払戻金明細簿

g. 上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

(ハ) 投資口の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消

(ニ) 投資証券の発行に関する事務及び投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務（但し、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限ります。）

(ホ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

(ヘ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本②において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

(ト) 前記（イ）から（ヘ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

- (チ) 投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関連書類の発送並びに議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
 - (リ) 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
 - (ヌ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
 - (ル) 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
 - (ヲ) 投資口の募集、投資口の併合・分割に関する事務
 - (ワ) 投資主等に対する通知書、催告書および報告書等の発送に関する事務
 - (カ) 投資主等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
(前記(イ)から(ワ)の事務に関連するものに限り、ます。)
 - (ヨ) 前記(イ)から(カ)に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
 - (タ) 前記(イ)から(ヨ)に掲げる事項に付随する事務
- ③ 特別口座管理機関としての業務
- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
 - (ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事務
 - (ハ) 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
 - (ニ) 保管振替機構その他の振替機関(以下、本③において「機構等」といいます。)からの本投資法人に対する個別投資主通知
 - (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
 - (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
 - (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知および届出に関する事務
 - (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
 - (リ) 新振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
 - (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
 - (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求(機構等を通じて請求されるものを含みます。)に関する事務
 - (ヲ) 前記(イ)から(ル)に掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。)による請求に関する事務
 - (ワ) 前記(イ)から(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
 - (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
 - (ヨ) 投資口の併合・分割に関する事務
 - (タ) 前記(イ)から(ヨ)に掲げる事務に付随する事務
 - (レ) 前記(イ)から(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び投資主名簿等管理人との協議のうえ定める事務
- ④ 資産保管会社としての業務
- (イ) 規約に定められた範囲内で本投資法人が取得する資産の保管に係る業務

(ロ) 本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 投資法人債に係る一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち投資法人債に関する事務）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 資本金の額
平成20年9月30日現在 996,973百万円
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- ① 第1回、第6回、第8回、第9回及び第10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（但し、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みます。）
- ② 第1回無担保投資法人債の登録に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
株式会社みずほコーポレート銀行
- ② 資本金の額
平成20年9月30日現在 1,070,965百万円
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- ① 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
- ② 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
- ③ 第4回及び第7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（但し、投信法第117条第2号に関する業務を除きます。）

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 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）（投信法第117条第6号のうち投資法人債に関する事務）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 資本金の額
平成20年9月30日現在 996,973百万円

- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

第1回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
みずほ証券株式会社
- ② 資本金の額
平成20年9月30日現在 250,000百万円
- ③ 事業の内容
金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

第1回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成20年11月30日現在、本投資法人投資口は、みずほ証券株式会社により269口が保有されています。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
J Pモルガン証券株式会社
- ② 資本金の額
平成20年9月30日現在 50,275百万円
- ③ 事業の内容
金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

第1回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
株式会社みずほコーポレート銀行
- ② 資本金の額
平成20年9月30日現在 1,070,965百万円
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

第2回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

大和証券エスエムビーシー株式会社

② 資本金の額

平成20年9月30日現在 255,700百万円

③ 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

第2回及び第3回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成20年11月30日現在、本投資法人投資口は、大和証券エスエムビーシー株式会社により161口が保有されています。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ証券株式会社

② 資本金の額

平成20年9月30日現在 65,518百万円

③ 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

第2回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

モルガン・スタンレー証券株式会社

② 資本金の額

平成20年9月30日現在 99,299百万円

③ 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

第2回無担保投資法人債元利金支払事務

(3) 資本関係

平成20年11月30日現在、本投資法人投資口は、モルガン・スタンレー証券株式会社により89口が保有されています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

なお、第9期計算期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第10期計算期間（平成20年6月1日から平成20年11月30日）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第9期計算期間（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）及び第10期計算期間（平成20年6月1日から平成20年11月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第9期 (平成20年5月31日現在)	第10期 (平成20年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 10,387,809	※1 4,217,145
信託現金及び信託預金	※1 4,242,032	※1 4,374,303
営業未収入金	298,635	402,710
前払費用	32,184	9,992
繰延税金資産	7,111	9,260
未収還付法人税等	3,848	—
未収消費税等	102,753	—
デリバティブ債権	—	33,427
その他	27,348	34,784
貸倒引当金	△10,806	△55,048
流動資産合計	15,090,916	9,026,577
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 86,831,552	86,510,012
減価償却累計額	△3,315,232	△4,037,399
建物（純額）	83,516,319	82,472,612
構築物	※1 561,921	561,527
減価償却累計額	△38,291	△50,419
構築物（純額）	523,629	511,108
工具、器具及び備品	160,137	163,166
減価償却累計額	△54,735	△74,015
工具、器具及び備品（純額）	105,401	89,151
土地	※1 80,077,496	80,646,359
建設仮勘定	4,249	—
信託建物	※1 64,771,811	※1 64,831,307
減価償却累計額	△4,434,059	△5,129,535
信託建物（純額）	60,337,752	59,701,771
信託構築物	※1 438,351	※1 445,642
減価償却累計額	△78,576	△91,046
信託構築物（純額）	359,774	354,596
信託工具、器具及び備品	※1 93,426	※1 111,155
減価償却累計額	△36,014	△46,321
信託工具、器具及び備品（純額）	57,412	64,833
信託土地	※1 88,224,581	※1 88,224,581
有形固定資産合計	313,206,617	312,065,014
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	1,214,497

(単位：千円)

	第9期 (平成20年5月31日現在)	第10期 (平成20年11月30日現在)
投資その他の資産		
長期前払費用	796,348	733,160
繰延税金資産	—	79,695
デリバティブ債権	204,980	20,452
敷金	1,288	1,288
信託敷金	—	264
差入保証金	717,127	717,127
投資その他の資産合計	1,719,744	1,551,987
固定資産合計	316,140,859	314,831,499
繰延資産		
投資法人債発行費	153,013	111,390
繰延資産合計	153,013	111,390
資産合計	331,384,789	323,969,467
負債の部		
流動負債		
営業未払金	199,002	254,857
短期借入金	25,600,000	20,700,000
1年内償還予定の投資法人債	—	18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,900,000	※1 17,753,722
未払金	32,427	53,150
未払費用	810,748	712,610
未払法人税等	3,190	6,622
未払消費税等	—	58,544
前受金	27,438	42,156
デリバティブ債務	—	18,116
その他	305	1,931
流動負債合計	34,573,113	57,601,712
固定負債		
投資法人債	90,000,000	72,000,000
長期借入金	※1 51,400,000	41,900,000
繰延税金負債	25,678	—
預り敷金及び保証金	1,447,523	1,375,524
信託預り敷金及び保証金	1,772,727	1,818,152
長期前受金	9,558	—
長期預り金	76,244	69,896
デリバティブ債務	19,199	130,039
固定負債合計	144,750,932	117,293,612
負債合計	179,324,045	174,895,324

(単位：千円)

	第9期 (平成20年5月31日現在)	第10期 (平成20年11月30日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	148,417,850	148,417,850
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,602,937	770,140
剰余金合計	3,602,937	770,140
投資主資本合計	152,020,788	149,187,991
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	39,955	△113,848
評価・換算差額等合計	39,955	△113,848
純資産合計	※2 152,060,743	※2 149,074,142
負債純資産合計	331,384,789	323,969,467

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 8,612,346	※1 9,076,055
不動産等売却益	※2 704,484	—
営業収益合計	9,316,831	9,076,055
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,661,700	※1 3,288,226
不動産等売却損	—	※2 194,652
資産運用報酬	712,912	637,662
資産保管手数料	27,654	29,728
一般事務委託手数料	44,410	45,715
役員報酬	5,400	5,400
弁護士報酬	10,259	23,496
会計監査人報酬	11,000	11,500
貸倒引当金繰入額	9,133	50,856
貸倒損失	—	791
その他営業費用	108,232	252,826
営業費用合計	4,590,704	4,540,856
営業利益	4,726,126	4,535,198
営業外収益		
受取利息	19,243	14,239
雑収入	209,935	43,547
営業外収益合計	229,178	57,786
営業外費用		
支払利息	552,099	617,636
融資関連費用	99,267	168,955
投資法人債利息	622,961	619,703
投資法人債発行費償却	67,698	41,622
その他	9,483	48,172
営業外費用合計	1,351,509	1,496,091
経常利益	3,603,795	3,096,893
特別利益		
受取保険金	—	17,780
特別利益合計	—	17,780
特別損失		
違約金損失	—	2,343,005
特別損失合計	—	2,343,005
税引前当期純利益	3,603,795	771,668
法人税、住民税及び事業税	3,190	9,470
法人税等調整額	△2,088	△7,753
法人税等合計	1,101	1,716

(単位：千円)

	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
当期純利益	3,602,693	769,952
前期繰越利益	243	188
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,602,937	770,140

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	148,417,850	148,417,850
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1, ※2 148,417,850	※1, ※2 148,417,850
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	3,150,950	3,602,937
当期変動額		
剰余金の配当	△3,150,706	△3,602,749
当期純利益	3,602,693	769,952
当期変動額合計	451,987	△2,832,797
当期末残高	3,602,937	770,140
投資主資本合計		
前期末残高	151,568,800	152,020,788
当期変動額		
剰余金の配当	△3,150,706	△3,602,749
当期純利益	3,602,693	769,952
当期変動額合計	451,987	△2,832,797
当期末残高	152,020,788	149,187,991
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△52,422	39,955
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	92,378	△153,803
当期変動額合計	92,378	△153,803
当期末残高	39,955	△113,848
純資産合計		
前期末残高	151,516,378	152,060,743
当期変動額		
剰余金の配当	△3,150,706	△3,602,749
当期純利益	3,602,693	769,952
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	92,378	△153,803
当期変動額合計	544,365	△2,986,601
当期末残高	152,060,743	149,074,142

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
I 当期末処分利益	3,602,937,468円	770,140,288円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,602,749,281円 (14,577円)	770,128,748円 (3,116円)
III 次期繰越利益	188,187円	11,540円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項に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います。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247,153口の整数倍の最大値となる3,602,749,281円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15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15条第1項に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います。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247,153口の整数倍の最大値となる770,128,748円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,603,795	771,668
減価償却費	1,815,233	1,614,390
貸倒損失	—	791
長期前払費用償却額	76,692	88,749
投資法人債発行費償却額	67,698	41,622
受取利息	△19,243	△14,239
支払利息	1,175,061	1,237,340
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,308	44,241
営業未収入金の増減額 (△は増加)	5,586	△104,865
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,546	102,753
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	58,544
営業未払金の増減額 (△は減少)	40,782	55,854
未払金の増減額 (△は減少)	△2,293	15,879
未払費用の増減額 (△は減少)	37,184	△99,488
前受金の増減額 (△は減少)	△9,575	5,159
有形固定資産の売却による減少額	6,718,516	2,801,821
長期前払費用の支払額	△102,384	△32,009
その他	△23,636	16,511
小計	13,388,180	6,604,725
利息の受取額	19,243	14,239
利息の支払額	△1,135,415	△1,209,505
保険金の受取額	25,077	6,447
法人税等の支払額	△628	△2,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,296,457	5,413,717
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	△17,004,721	△3,190,092
信託有形固定資産の取得による支出	△15,215,647	△84,912
差入保証金の差入による支出	△707,127	—
預り敷金及び保証金の収入	△7,471	△71,999
信託預り敷金及び保証金の収入	105,672	45,424
長期預り金の返還による支出	△6,348	△6,348
その他	△50	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,835,693	△3,307,927

(単位：千円)

	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	20,180,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△1,980,000	△7,400,000
長期借入れによる収入	8,900,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△1,646,277
分配金の支払額	△3,139,959	△3,597,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,960,040	△8,144,182
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,420,804	△6,038,392
現金及び現金同等物の期首残高	11,209,037	14,629,842
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,629,842	※1 8,591,449

(6) 【注記表】

重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)												
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table data-bbox="512 434 831 523"> <tr> <td>建物</td> <td>3～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用定額法を採用しています。</p>	建物	3～47年	構築物	7～20年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table data-bbox="995 434 1390 523"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 全物件を対象に耐用年数の調査を行ったところ、従来使用していた耐用年数と実態との乖離が明らかとなりました。このため当期において、建物（躯体）について実態に即した耐用年数に変更しています。この変更に伴い減価償却費は231,292千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しています。 ② 無形固定資産（信託財産を含む）同左 ③ 長期前払費用同左</p>	建物	3～60年	構築物	7～20年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～47年													
構築物	7～20年													
工具、器具及び備品	3～15年													
建物	3～60年													
構築物	7～20年													
工具、器具及び備品	3～15年													
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左												
3. 引当金の計上基準	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います。	貸倒引当金 同左												
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 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、当該決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います。 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います。	固定資産税等の費用処理方法 同左												

項目	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ 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います。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 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います。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 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います。</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います。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金及び保証金</p>	<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います。</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います。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託敷金 c. 信託預り敷金及び保証金</p>
7. 消費税等の処理方法	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、税込処理によっています。	同左
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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います。	同左

貸借対照表に関する注記

第9期 (平成20年5月31日現在)	第10期 (平成20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;">85,391</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,452,049</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">5,426</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,359,385</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">954,469</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,170,526</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">134,293</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">11,582</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">19,638,883</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,812,009</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>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,900,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,400,000</td></tr> </table>	現金及び預金	85,391	建物	1,452,049	構築物	5,426	土地	1,359,385	信託現金及び信託預金	954,469	信託建物	17,170,526	信託構築物	134,293	信託工具、器具及び備品	11,582	信託土地	19,638,883	合計	40,812,009	1年内返済予定の長期借入金	7,900,000	長期借入金	11,500,000	合計	19,400,000	<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;">49,552</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,167,757</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,979,211</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">133,904</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">14,407</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">19,638,883</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,983,717</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>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,753,722</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,753,722</td></tr> </table>	現金及び預金	49,552	信託現金及び信託預金	1,167,757	信託建物	16,979,211	信託構築物	133,904	信託工具、器具及び備品	14,407	信託土地	19,638,883	合計	37,983,717	1年内返済予定の長期借入金	17,753,722	合計	17,753,722
現金及び預金	85,391																																												
建物	1,452,049																																												
構築物	5,426																																												
土地	1,359,385																																												
信託現金及び信託預金	954,469																																												
信託建物	17,170,526																																												
信託構築物	134,293																																												
信託工具、器具及び備品	11,582																																												
信託土地	19,638,883																																												
合計	40,812,009																																												
1年内返済予定の長期借入金	7,900,000																																												
長期借入金	11,500,000																																												
合計	19,400,000																																												
現金及び預金	49,552																																												
信託現金及び信託預金	1,167,757																																												
信託建物	16,979,211																																												
信託構築物	133,904																																												
信託工具、器具及び備品	14,407																																												
信託土地	19,638,883																																												
合計	37,983,717																																												
1年内返済予定の長期借入金	17,753,722																																												
合計	17,753,722																																												
<p>※2. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																												

損益計算書に関する注記

第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">8,077,665</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">152,355</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">289,856</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">60,838</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">31,631</td></tr> <tr><td> 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,612,346</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">812,662</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">175,575</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">280,777</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">53,814</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">135,722</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">20,814</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,815,233</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">367,100</td></tr> <tr><td> 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,661,700</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)</p> <p style="text-align: right;">4,950,646千円</p>	不動産賃貸収入		賃貸料	8,077,665	共益費	152,355	駐車場収入	289,856	付帯収入	60,838	その他賃貸事業収入	31,631	合計	8,612,346	賃貸事業費用		管理業務費	812,662	修繕費	175,575	公租公課	280,777	信託報酬	53,814	水道光熱費	135,722	損害保険料	20,814	減価償却費	1,815,233	その他賃貸事業費用	367,100	合計	3,661,700	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">8,537,982</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">168,295</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">300,629</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">63,248</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">5,899</td></tr> <tr><td> 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,076,055</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">761,488</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">152,899</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">281,171</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">54,650</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">137,805</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">20,945</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,614,390</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">264,876</td></tr> <tr><td> 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,288,226</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)</p> <p style="text-align: right;">5,787,829千円</p>	不動産賃貸収入		賃貸料	8,537,982	共益費	168,295	駐車場収入	300,629	付帯収入	63,248	その他賃貸事業収入	5,899	合計	9,076,055	賃貸事業費用		管理業務費	761,488	修繕費	152,899	公租公課	281,171	信託報酬	54,650	水道光熱費	137,805	損害保険料	20,945	減価償却費	1,614,390	その他賃貸事業費用	264,876	合計	3,288,226
不動産賃貸収入																																																																					
賃貸料	8,077,665																																																																				
共益費	152,355																																																																				
駐車場収入	289,856																																																																				
付帯収入	60,838																																																																				
その他賃貸事業収入	31,631																																																																				
合計	8,612,346																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	812,662																																																																				
修繕費	175,575																																																																				
公租公課	280,777																																																																				
信託報酬	53,814																																																																				
水道光熱費	135,722																																																																				
損害保険料	20,814																																																																				
減価償却費	1,815,233																																																																				
その他賃貸事業費用	367,100																																																																				
合計	3,661,700																																																																				
不動産賃貸収入																																																																					
賃貸料	8,537,982																																																																				
共益費	168,295																																																																				
駐車場収入	300,629																																																																				
付帯収入	63,248																																																																				
その他賃貸事業収入	5,899																																																																				
合計	9,076,055																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	761,488																																																																				
修繕費	152,899																																																																				
公租公課	281,171																																																																				
信託報酬	54,650																																																																				
水道光熱費	137,805																																																																				
損害保険料	20,945																																																																				
減価償却費	1,614,390																																																																				
その他賃貸事業費用	264,876																																																																				
合計	3,288,226																																																																				
<p>※2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>S-23 梅田エクセルハイツ</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">6,200,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">5,507,483</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">221,615</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">470,900</td></tr> </table> <p>L-12 SOHO北青山</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">1,500,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">1,211,033</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">55,383</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">233,583</td></tr> </table>	不動産等売却収入	6,200,000	不動産等売却原価	5,507,483	その他売却費用	221,615	不動産等売却益	470,900	不動産等売却収入	1,500,000	不動産等売却原価	1,211,033	その他売却費用	55,383	不動産等売却益	233,583	<p>※2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>S-17 パークハビオ京橋</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">2,620,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">2,801,655</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">12,997</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">194,652</td></tr> </table>	不動産等売却収入	2,620,000	不動産等売却原価	2,801,655	その他売却費用	12,997	不動産等売却損	194,652																																												
不動産等売却収入	6,200,000																																																																				
不動産等売却原価	5,507,483																																																																				
その他売却費用	221,615																																																																				
不動産等売却益	470,900																																																																				
不動産等売却収入	1,500,000																																																																				
不動産等売却原価	1,211,033																																																																				
その他売却費用	55,383																																																																				
不動産等売却益	233,583																																																																				
不動産等売却収入	2,620,000																																																																				
不動産等売却原価	2,801,655																																																																				
その他売却費用	12,997																																																																				
不動産等売却損	194,652																																																																				

投資主資本等変動計算書に関する注記

第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	
※1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	※1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
※2. 発行済投資口総口数	247,153口	※2. 発行済投資口総口数	247,153口

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20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20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20年11月30日現在)	
現金及び預金	10,387,809 千円	現金及び預金	4,217,145 千円
信託現金及び信託預金	4,242,032 千円	信託現金及び信託預金	4,374,303 千円
現金及び現金同等物	<u>14,629,842</u> 千円	現金及び現金同等物	<u>8,591,449</u> 千円

リース取引に関する注記

第9期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)

該当事項はありません。

第10期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)

該当事項はありません。

有価証券に関する注記

第9期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)

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。

第10期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)

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。

デリバティブ取引に関する注記

第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20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及び金利キャ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ヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③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。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 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、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、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 金利スワップ取引及び金利キャ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>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 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>

退職給付に関する注記

第9期（自平成19年12月1日 至平成20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。

第10期（自平成20年6月1日 至平成20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。

税効果会計に関する注記

第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">1,592</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認</td><td style="text-align: right;">1,527</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">3,814</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">177</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,111</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">287</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">14,720</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,008</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計 22,119</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>(1) 固定負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">40,687</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,687</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計（流動）の純額 7,111</p> <p>繰延税金負債合計（固定）の純額 25,678</p>	一括償却資産	1,592	貸倒損失否認	1,527	貸倒引当金繰入超過額	3,814	未払事業税	177	小計	7,111	一括償却資産	287	繰延ヘッジ損益	14,720	小計	15,008	繰延ヘッジ損益	40,687	繰延税金負債合計	40,687	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">943</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認</td><td style="text-align: right;">2,001</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">11,493</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">714</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">5,688</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,840</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">79,695</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,695</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計 100,536</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>(1) 流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">11,579</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,579</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計（流動）の純額 9,260</p> <p>繰延税金負債合計（固定）の純額 79,695</p>	一括償却資産	943	貸倒損失否認	2,001	貸倒引当金繰入超過額	11,493	未払事業税	714	繰延ヘッジ損益	5,688	小計	20,840	繰延ヘッジ損益	79,695	小計	79,695	繰延ヘッジ損益	11,579	繰延税金負債合計	11,579
一括償却資産	1,592																																								
貸倒損失否認	1,527																																								
貸倒引当金繰入超過額	3,814																																								
未払事業税	177																																								
小計	7,111																																								
一括償却資産	287																																								
繰延ヘッジ損益	14,720																																								
小計	15,008																																								
繰延ヘッジ損益	40,687																																								
繰延税金負債合計	40,687																																								
一括償却資産	943																																								
貸倒損失否認	2,001																																								
貸倒引当金繰入超過額	11,493																																								
未払事業税	714																																								
繰延ヘッジ損益	5,688																																								
小計	20,840																																								
繰延ヘッジ損益	79,695																																								
小計	79,695																																								
繰延ヘッジ損益	11,579																																								
繰延税金負債合計	11,579																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.38</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.38	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.31</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.08</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.16</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.31	その他	0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16																				
法定実効税率	39.39																																								
(調整)																																									
支払分配金の損金算入額	△39.38																																								
その他	0.02																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																																								
法定実効税率	39.39																																								
(調整)																																									
支払分配金の損金算入額	△39.31																																								
その他	0.08																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16																																								
	<p>3. 税率変更</p> <p>繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この変更による影響額は軽微です。</p>																																								

持分法損益等に関する注記

第9期（自平成19年12月1日 至平成20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。

第10期（自平成20年6月1日 至平成20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に関する注記

第9期（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第10期（自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

（追加情報）

当期より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）および「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しています。これによる開示対象範囲の変更はありません。

1口当たり情報に関する注記

第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	
1口当たり純資産額	615,249 円	1口当たり純資産額	603,165 円
1口当たり当期純利益	14,577 円	1口当たり当期純利益	3,115 円
<p>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で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>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で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
当期純利益 (千円)	3,602,693	769,952
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 (千円)	3,602,693	769,952
期中平均投資口数 (口)	247,153	247,153

重要な後発事象に関する注記

<p>第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)</p>	<p>第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)</p>
	<p>1. スポンサー企業の債務超過</p> <p>本投資法人のスポンサー企業であり、資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の主要な株主であるパシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）は、平成21年1月27日付で公表しているとおり、平成20年11月期決算において債務超過となり、これに伴い財務制限条項に抵触している状況にあります。</p> <p>PHIは、その子会社であるパシフィックリアルティ株式会社（以下「PRL」といいます。）とともに、資産運用会社との間のサポートライン契約に基づき、PHI及びPRLが保有する投資用不動産に関する情報提供等、本投資法人の長期的な成長戦略を支える機能を果たしております。PHI固有の問題は本投資法人の運営に直接支障をきたすものではありませんが、PHIの上述の事態に伴い、本投資法人の今後の金融機関等からの資金調達に与える影響が懸念される状況にあります。</p> <p>本投資法人は、平成20年11月期におきまして、営業利益4,535百万円、経常利益3,096百万円、当期純利益769百万円を計上し、特定資産の取得中止に伴う違約金による損失計上はあったものの、業績は順調に推移しております。また、営業キャッシュ・フローも5,413百万円のプラスとなっており、本投資法人の収益面での重大な懸念は特になくとも考えております。</p> <p>また、本投資法人は、期末日現在まで借入金融機関と締結している基本合意書に規定する財務制限条項には一切抵触しておらず、期末日後も各種経営指標等が同条項に抵触する事象の発生は、当面想定しにくいと認識しております。</p> <p>本投資法人は、期末日後1年以内に返済又は償還期限の到来する借入金38,453百万円の借換え及び投資法人債18,000百万円の償還資金の調達等について、取引金融機関と協議を進めております。期末日後、本書の日付現在までに返済期限の到来した借入金15,700百万円については15,100百万円の借換えを実行しておりますが、今後返済及び償還期限の到来する借入金及び投資法人債について、このための資金の確保が円滑に行われぬ可能性があります。</p> <p>以上のように、本投資法人の資金繰り上の懸念事項が存在することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>本投資法人は、当該状況を解消し、財務基盤の維持・強化を図り、安定した資産運用を行うため、以下に掲げる施策を推進しております。</p>

<p style="text-align: center;">第9期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第10期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)</p>
	<p>① 総資産に占める有利子負債の比率については、資産の譲渡等により、これを2年を目安に段階的に50%程度に低減する方針です。なお、資産の譲渡その他の施策につきましては、その規模は未定ですが、不動産売買市場及び金融市場の動向を見据えながら実施いたします。</p> <p>② 本投資法人は、従来から取引金融機関との良好な関係を構築しており、引き続き良好な関係を保つことにより、金融機関からの支援による資金繰りの確保を図ります。</p> <p>③ 期末日後1年以内に償還期限の到来する投資法人債については、新たな投資家への発行、金融機関等からの借入、資産の譲渡等、平成21年5月末を目処に方法を決定し、円滑な償還を図ります。</p> <p>以上のような状況から、財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>

第9期
(自 平成19年12月1日
至 平成20年5月31日)

—

第10期
(自 平成20年6月1日
至 平成20年11月30日)

2. 重要な資産の担保提供

本投資法人は、下記のとおり根抵当権（極度額1,000億円）又は根質権を設定する契約を現存貸付人との間で平成20年12月26日に締結しています。

(1) 提供資産

担保設定の対象となる資産は、下記の不動産及び不動産信託受益権並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。

物件番号	物件名称	所有形態
S-2	パシフィックリビュー芝大門	信託受益権
S-3	グレンパーク参宮橋	信託受益権
S-5	レオパレス宇田川町マンション	信託受益権
S-7	エスコート上池袋	信託受益権
S-9	ドミトリー原町田	信託受益権
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	信託受益権
S-14	パシフィックリビュー白金台	不動産
S-15	グランブルー博多	不動産
S-16	Jステージ方南町	信託受益権
S-21	パシフィックリビュー新宿東	信託受益権
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	信託受益権
S-24	パシフィックレジデンス築地	不動産
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	信託受益権
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	信託受益権
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	信託受益権
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	信託受益権
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	信託受益権
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	不動産
S-31	パシフィックリビュー京橋	不動産
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	不動産
S-33	パシフィックリビュー多摩川	信託受益権
S-34	メゾン後楽園	信託受益権
S-35	パシフィックリビュー銀座東	信託受益権
S-36	ルラシオン王子	信託受益権
S-37	第6ゼルコバマンション	信託受益権
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	不動産
S-39	KC21ビル	不動産
S-40	パシフィックリビュー広尾	不動産
S-41	コスモ西船橋II	不動産
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	信託受益権
S-43	K2	信託受益権
S-44	フラッツ大倉山	信託受益権
S-45	ピアネッタ汐留	信託受益権
S-46	ZESTY駒澤大学	信託受益権
S-47	ZESTY代々木	信託受益権
S-48	ZESTY西新宿	信託受益権
S-49	ZESTY経堂	信託受益権
S-50	パシフィックリビュー韮公園	不動産
S-51	パシフィックレジデンス月島I	不動産
S-52	CYNTHIA大井町	不動産

第9期
(自 平成19年12月1日
至 平成20年5月31日)

第10期
(自 平成20年6月1日
至 平成20年11月30日)

物件番号	物件名称	所有形態
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	不動産
S-54	パシフィックレジデンス上落合	不動産
S-55	パシフィックレジデンス東品川	不動産
S-56	LUKE	不動産
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	不動産
S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	不動産
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	不動産
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	不動産
S-61	パシフィックレジデンス早大通	不動産
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	信託受益権
S-63	パシフィックレジデンス月島 II	信託受益権
S-64	パシフィックレジデンス船橋 I・II	信託受益権
S-65	パシフィックレジデンス大井町 I	不動産
S-66	パシフィックレジデンス高岳	不動産
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	不動産
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	不動産
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	信託受益権
C-9	グランドハイツ日比野	信託受益権
C-11	パシフィックレビュー永田町	不動産
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	不動産
C-13	パシフィックタワー乃木坂	不動産
C-14	パシフィックレジデンス赤坂 I	不動産
C-15	アパートメント西麻布	信託受益権
C-16	パシフィックレジデンス天神南	信託受益権
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	信託受益権
C-18	パシフィックレジデンス人形町	信託受益権
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	信託受益権
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	不動産
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	信託受益権
C-24	パシフィックレジデンス高輪	不動産
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	不動産
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋 I	不動産
C-27	パシフィックレビュー長者丸	信託受益権
C-28	レアル南青山	不動産
C-29	マーレ	不動産
C-30	パシフィックレビュー神田東	不動産
C-31	メロディハイム新大阪	不動産
C-32	メロディハイム松原	不動産
C-33	パシフィックレビュー入谷	信託受益権
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	不動産
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	不動産
C-36	パシフィックタワー麻布十番	不動産
C-37	パシフィックレジデンス南一条	不動産
C-38	パシフィックレジデンス大通西	不動産
C-39	パシフィックレジデンス北三条	不動産
C-40	コスモグラフィア渋谷	不動産
C-41	パシフィックレビュー中延	信託受益権
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	信託受益権
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	信託受益権
C-44	グラーナ日本橋	不動産

第9期
(自 平成19年12月1日
至 平成20年5月31日)

第10期
(自 平成20年6月1日
至 平成20年11月30日)

物件番号	物件名称	所有形態
C-45	ノステルコート神田	不動産
C-46	コスモグラフィア新御徒町	不動産
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋II	不動産
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	不動産
C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらいオーシャンタワー	不動産
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	不動産
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	不動産
F-9	スカイハイツ平針	信託受益権
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	不動産
F-13	パシフィックレジデンス堺東	不動産
F-14	メゾン八千代台	信託受益権
F-15	アプレスト葛西	信託受益権
F-16	パシフィックレジデンス太秦	不動産
F-17	パシフィックレジデンス泉	不動産
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	不動産
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	不動産
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	不動産
F-21	パシフィックレジデンス徳川	不動産
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	信託受益権
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	不動産
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	不動産
F-25	パークタワー芝浦バイワード アーバンウイング	信託受益権
L-7	元麻布ブレイス	信託受益権
L-8	パシフィックタワー六本木	不動産
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	信託受益権
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	信託受益権
L-11	ウインザーハウス広尾	不動産
L-13	パシフィックレジデンス大井	信託受益権
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代 官山パークサイドビレッジ	信託受益権
L-16	ルクシェール北新宿	不動産
SE-1	ライフ&シニアハウス港北II	不動産

上記特定資産の帳簿価格 (単位：百万円)

科目	帳簿金額
建物	82,472
構築物	511
工具、器具及び備品	89
土地	80,646
信託建物	42,722
信託構築物	220
信託工具、器具及び備品	46
信託土地	68,585
借地権	1,214
合計	276,508

第9期
(自 平成19年12月1日
至 平成20年5月31日)

第10期
(自 平成20年6月1日
至 平成20年11月30日)

(2) 被担保債権となる借入金の内容

借入先	返済期限	借入残高 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	平成21年8月31日	13,100
株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	3,000
株式会社三井住友銀行	平成21年8月31日	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	2,000
第一生命保険相互会社	平成23年8月31日	1,000
大同生命保険株式会社	平成25年11月17日	1,600
全国共済農業協同組合連合会 太陽生命保険株式会社 第一生命保険相互会社 三井住友海上火災保険株式会社	平成23年12月26日	5,500
農林中央金庫 株式会社八十二銀行	平成23年12月26日	6,000
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 信金中央金庫	平成22年2月19日	11,000
太陽生命保険株式会社	平成24年9月19日	1,000
大同生命保険株式会社	平成25年9月19日	900
株式会社三井住友銀行	平成22年11月30日	2,000
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社	平成22年5月31日	6,900
株式会社三井住友銀行	平成22年5月31日	2,000
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000
合計借入金残高		62,000

平成20年12月26日時点の残高を記載しています。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	35,753,722	12,000,000	△125,202
	金利キャップ取引	17,000,000	17,000,000	20,452
	合計	52,753,722	29,000,000	△104,750

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、△10,473千円については、「金融商品に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)	摘要
流動 資産	—	—	—	—	—	—	—	—	
有形 固定 資産	建物	86,831,552	1,257,017	1,578,557	86,510,012	4,037,399	863,569	82,472,612	(注)
	構築物	561,921	6,047	6,441	561,527	50,419	13,286	511,108	
	工具、器具及び備品	160,137	3,029	—	163,166	74,015	19,279	89,151	
	土地	80,077,496	1,928,247	1,359,385	80,646,359	—	—	80,646,359	(注)
	建設仮勘定	4,249	3,098,530	3,102,780	—	—	—	—	
	信託建物	64,771,811	59,891	396	64,831,307	5,129,535	695,476	59,701,771	
	信託構築物	438,351	7,291	—	445,642	91,046	12,470	354,596	
	信託工具、器具 及び備品	93,426	17,728	—	111,155	46,321	10,307	64,833	
	信託土地	88,224,581	—	—	88,224,581	—	—	88,224,581	
	信託建設仮勘定	—	—	—	—	—	—	—	
	合計	321,163,528	6,377,784	6,047,560	321,493,752	9,428,737	1,614,390	312,065,014	
無形 固定 資産	借地権	1,214,497	—	—	1,214,497	—	—	1,214,497	
	合計	1,214,497	—	—	1,214,497	—	—	1,214,497	

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

1 土地の増加 (売買に伴う増加)

東京都墨田区所在 「コスモグラシア錦糸町アクヴェル」 土地 1,928 百万円

2 建物の増加 (売買に伴う増加)

東京都墨田区所在 「コスモグラシア錦糸町アクヴェル」 建物 1,168 百万円

3 土地の減少 (売買に伴う減少)

東京都中央区所在 「パークハビオ京橋」 土地 1,359 百万円

4 建物の減少 (売買に伴う減少)

東京都中央区所在 「パークハビオ京橋」 建物 1,578 百万円

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	利率(%)	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000,000	—	10,000,000	0.74	平成22年7月20日	短期借入金の返済等	無担保
第2回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000,000	—	10,000,000	0.84	平成22年9月24日	特定資産の取得費用及び借入金の返済	無担保
第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000,000	—	10,000,000	1.28	平成24年9月24日	特定資産の取得費用及び借入金の返済	無担保
第4回無担保投資法人債	平成18年2月20日	15,000,000	—	15,000,000	1.50	平成23年2月18日	特定資産の取得費用	無担保
第6回無担保投資法人債	平成18年10月25日	12,000,000	—	12,000,000	1.54	平成21年10月23日	借入金の返済	無担保
第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	12,000,000	—	12,000,000	1.84	平成24年2月9日	借入金の返済	無担保
第8回無担保投資法人債	平成19年9月13日	6,000,000	—	6,000,000	1.57917(注2)	平成21年9月11日	特定資産の取得資金、借入金の返済及び運転資金	無担保
第9回無担保投資法人債	平成19年9月13日	10,000,000	—	10,000,000	1.83483(注2)	平成23年9月13日	特定資産の取得資金、借入金の返済及び運転資金	無担保
第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	5,000,000	—	5,000,000	1.90	平成24年9月13日	特定資産の取得資金、借入金の返済及び運転資金	無担保
合計	—	90,000,000	—	90,000,000	—	—	—	—

(注1) 平均利率は、投資法人債毎の適用利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った投資法人債については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

(注4) 投資法人債の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	18,000,000千円	20,000,000千円	25,000,000千円	27,000,000千円	—千円

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,150,000	—	—	3,150,000	0.95365%	平成20年 12月26日	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,150,000	—	—	3,150,000				
	中央三井信託銀行株式会社	3,150,000	—	—	3,150,000				
	住友信託銀行株式会社	3,150,000	—	—	3,150,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,600,000	—	—	1,600,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.20750%	平成21年 2月27日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.36250%	平成21年 8月31日	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	500,000	—	500,000	1.35365%	平成20年 12月26日	(注10)	無担保 無保証
	小計	25,600,000	2,500,000	7,400,000 (注5)	20,700,000				
長期借入金 (一年内返済予定)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,002,000	—	—	3,002,000	1.30299% (注2)	平成21年 2月28日	(注6)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,224,500	—	—	1,224,500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	住友信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社りそな銀行	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社あおぞら銀行	592,500	—	—	592,500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	465,252	2,784,747	1.21768% (注2)	平成21年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	221,889	1,328,110				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	171,785	1,028,214				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	178,943	1,071,056				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	171,785	1,028,214				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	114,523	685,476				
	農林中央金庫	1,250,000	—	178,943	1,071,056				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	71,577	428,422				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	71,577	428,422				
	小計	19,400,000	—	1,646,277	17,753,722				
	短期借入金合計	45,000,000	2,500,000	9,046,277	38,453,722				

	区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.94000%	平成23年 8月31日	(注7)	無担保 無保証
	大同生命保険株式会社	1,600,000	—	—	1,600,000	2.19875%	平成25年 11月17日	(注7)	無担保 無保証
	全国共済農業協同組合連合会	2,000,000	—	—	2,000,000	1.84500%	平成23年 12月26日	(注7)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000				
	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	1.40750% (注3)	平成23年 12月26日	(注7)	無担保 無保証
	株式会社八十二銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.21667% (注4)	平成22年 2月19日	(注7)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	株式会社千葉銀行	2,000,000	—	—	2,000,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.78500%	平成24年 9月19日	(注7)	無担保 無保証
	大同生命保険株式会社	900,000	—	—	900,000	1.89250%	平成25年 9月19日	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.44000% (注2)	平成22年 11月30日	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注11)	2,000,000	—	—	2,000,000	1.74375%	平成24年 11月30日	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.25750%	平成22年 5月31日	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000				
住友信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000					
中央三井信託銀行株式会社	1,300,000	—	—	1,300,000					
株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.25750%	平成22年 5月31日	(注6)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行(注11)	—	2,000,000	—	2,000,000	1.37750%	平成24年 11月30日	(注7)	無担保 無保証	
小計	39,900,000	2,000,000	—	41,900,000					
合計	84,900,000	4,500,000	9,046,277	80,353,722					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヶ月円Tibor)の上限を1.38%に設定しています。

- (注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヶ月円Tibor)の上限を1.07%に設定しています。
- (注5) 短期借入金に関しては、当期末において残高のある借入先を表示しています。
- (注6) 用途は、信託不動産の購入資金です。
- (注7) 用途は、不動産の購入資金です。
- (注8) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。
- (注9) 用途は、不動産の購入資金及び不動産の賃借権の取得資金です。
- (注10) 用途は、既存借入金の返済資金です。
- (注11) 日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行に変更しています。
- (注12) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	21,900,000千円	1,000,000千円	16,500,000千円	2,500,000千円

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成20年11月30日現在)

	金額
I 資産総額	323,969,467千円
II 負債総額	174,895,324千円
III 純資産総額 (I - II)	149,074,142千円
IV 発行済数量	247,153口
V 1 単位当たり純資産額 (III / IV)	603,165円

第6【販売及び買戻しの実績】

	販売日（注1）	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第5期計算期間	平成17年12月12日	41,000口 (-口)	-口 (-口)	185,327口
	平成18年1月11日	1,482口 (-口)	-口 (-口)	186,809口
第6期計算期間	該当なし	-口 (-口)	-口 (-口)	186,809口
第7期計算期間	該当なし	-口 (-口)	-口 (-口)	186,809口
第8期計算期間	平成19年6月21日	60,000口 (-口)	-口 (-口)	246,809口
	平成19年7月20日	344口 (-口)	-口 (-口)	247,153口
第9期計算期間	該当なし	-口 (-口)	-口 (-口)	247,153口
第10期計算期間	該当なし	-口 (-口)	-口 (-口)	247,153口

(注1) 販売日は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しています。

(注2) 本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしています。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

1. 有価証券報告書
第9期有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成20年8月25日に関東財務局長に提出しました。
2. 有価証券報告書の訂正報告書
第8期有価証券報告書の訂正報告書を平成20年8月15日に関東財務局長に提出しました。
3. 訂正発行登録書
訂正発行登録書を平成20年8月15日及び平成20年8月25日に関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成21年 2月26日

日本レジデンシャル投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 堀内 巧 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 田澤 治郎 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成20年6月1日から平成20年11月30日までの第10期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成20年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 注記表の「重要な後発事象に関する注記」のとおり、投資法人のスポンサー企業であるパシフィックホールディングス株式会社が、平成21年1月27日付で公表しているとおり、平成20年11月期決算において債務超過となり、財務制限条項に抵触したことにより、投資法人の今後の金融機関等からの資金調達に与える影響が懸念される状況にあり、期末日後1年以内に返済又は償還期限の到来する借入金の借換え及び投資法人債の償還資金の確保が円滑に行われない可能性がある。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営者の対応等は当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。
2. 注記表の「重要な後発事象に関する注記」のとおり、重要な資産の担保提供についての記載がある。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 8月21日

日本レジデンシャル投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 堀内 巧 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 田澤 治郎 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成19年12月1日から平成20年5月31日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成20年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。