

平成 16 年 11 月期 (平成 15 年 12 月 1 日 ~ 平成 16 年 11 月 30 日) 決算短信

平成 17 年 1 月 28 日

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

決算役員会開催日 平成 17 年 1 月 28 日
 分配金支払開始日 平成 17 年 2 月 25 日 (予定)

1. 平成 16 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 12 月 1 日 ~ 平成 16 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益 又は営業損失 ()	経常利益 又は経常損失 ()	当期純利益 又は当期純損失 ()
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
16 年 11 月期	2,440 -	1,196 -	941 -	935 -
15 年 11 月期	- -	3 -	9 -	6 -

	1 口当たり当期純利益又は 当期純損失 ()	純資産当期純利益率又は 当期純損失率 ()	<参考> (年換算値)	総資本経常利益率 又は経常損失率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 11 月期	24,600 (18,441)	3.8	5.1	2.2	3.0	38.6
15 年 11 月期	31,068	6.4	6.5	8.1	8.2	-

(注) 本投資法人における平成16年11月期の計算期間は平成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日間であります。

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(38,028口)で除することにより算出しております。

平成16年11月期につきましては、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おります。

平成15年11月期の期中平均投資口数は200口であります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は実質的な資産運用開始の第1期目であるため該当がありません。また、平成15年11月期は資産運用を行っておりませんので、該当がありません。

平成16年11月期の年換算値：当該計算期間の数値/実質的な資産運用期間の日数(274日)×366(日)

平成15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(360日)×365(日)

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、当期においては、実質的に運用を開始した時点(平成16年3月2日)を期首とみなしてあります。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
16 年 11 月期	18,263 円	929 百万円	円	円	99.3%	3.7%
15 年 11 月期	円	百万円	円	円	%	%

(3) 財政状況

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 11 月期	61,087 百万円	25,356 百万円	41.5%	498,342 円
15 年 11 月期	146 百万円	93 百万円	63.9%	468,931 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 11 月期 50,882 口 平成 15 年 11 月期 200 口

2. 平成 17 年 5 月期 (平成 16 年 12 月 1 日 ~ 平成 17 年 5 月 31 日) の運用状況の予想

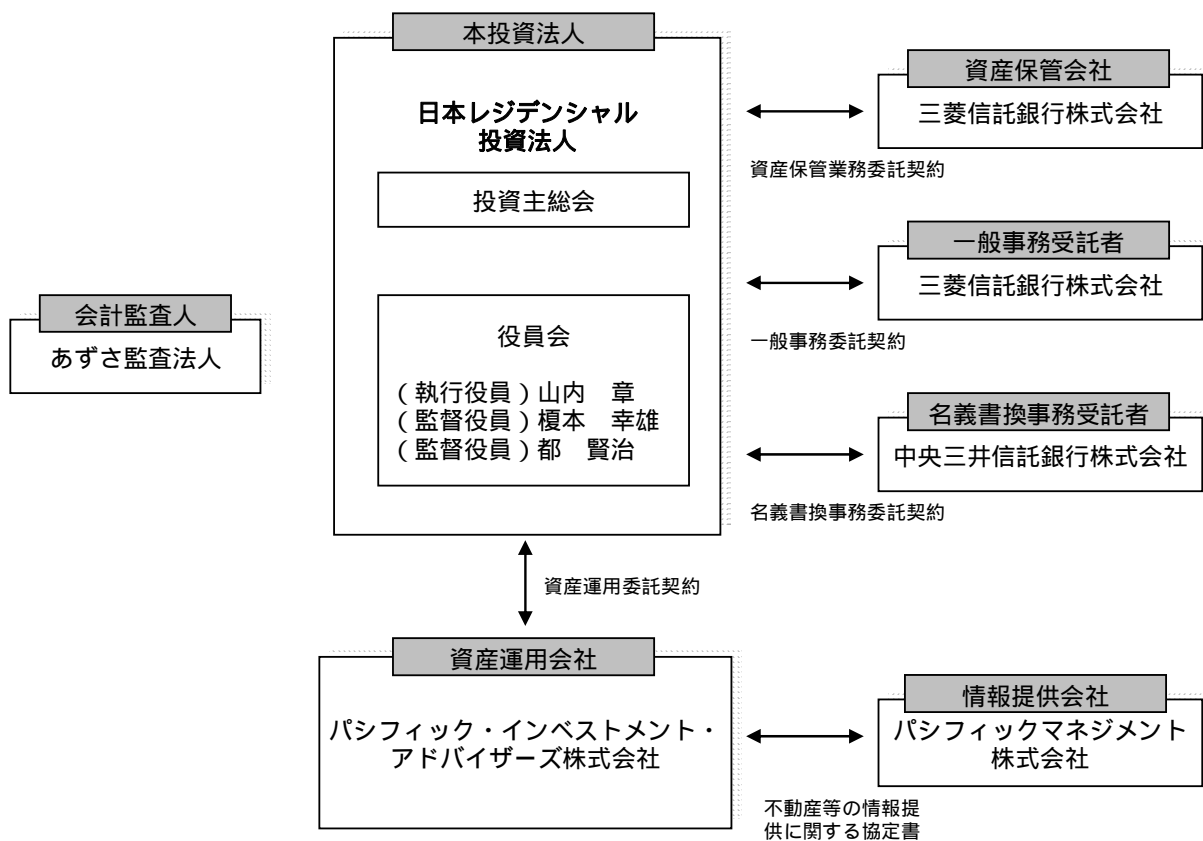
	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17 年 5 月期	3,274	1,235	1,233	12,108	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年5月期)12,108円

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

1. 投資法人の関係法人

下図は投資法人の仕組図です。



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

名称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成 14 年 12 月 9 日付で資産運用委託契約並びに平成 16 年 1 月 22 日付及び平成 16 年 8 月 31 日付で資産運用委託契約変更に関する覚書を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の取得に係る一任業務、資産の運用に係る一任業務、資産の処分に係る一任業務、投資法人の借入れ、借換え、その他資金調達に係る業務、資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに 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です。
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社	平成 14 年 12 月 9 日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約、平成 16 年 1 月 8 日付及び平成 16 年 7 月 1 日付で一般事務委託契約変更に関する覚書及び資産保管業務委託契約変更に関する覚書並びに平成 16 年 2 月 23 日付で一般事務報酬に関する覚書及び資産保管業務報酬に関する覚書をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 3 号乃至第 6 号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、並びに 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
中央三井信託銀行株式会社	名義書換事務受託者	平成 14 年 12 月 6 日付で名義書換事務委託契約、平成 16 年 7 月 1 日付で名義書換事務委託契約一部変更契約をそれぞれ本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号）として、同契約に基づき、本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、新投資口の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び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を行います。
パシフィックマネジメント株式会社	情報提供会社	平成 15 年 11 月 1 日付で資産運用会社との間で不動産等の情報提供に関する協定書を締結して、投資用不動産に関する売却情報の資産運用会社への優先的提供を行います。詳細については、後記「(1)運用方針 投資方針 a.基本方針(口)成長性の確保」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 89 ページ「本投資法人の運用ならびに分配について」をご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 14 年 12 月 6 日に出資金 1 億円（200 口）で設立され、平成 15 年 1 月 27 日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第 19 号）。

さらに、本投資法人は、平成 16 年 3 月 2 日に一般募集により 49,200 口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8962）いたしました。また、平成 16 年 3 月 30 日に第三者割当により 1,482 口の新投資口の発行を実施いたしました。これらの結果、当期末時点の出資総額は、24,427 百万円となっております。

b. 当期の運用実績

(イ) 物件取得

本投資法人は、平成 16 年 1 月 29 日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された 38 物件（取得価額の合計：39,456 百万円、賃貸可能面積：83,452.78 m²）について、平成 16 年 3 月 2 日に 16 物件（取得価額：15,730 百万円、賃貸可能面積：31,962.00 m²）、平成 16 年 3 月 3 日に 21 物件（取得価額：21,826 百万円、賃貸可能面積：49,280.80 m²）、平成 16 年 3 月 30 日に 1 物件（取得価額：1,900 百万円、賃貸可能面積：2,209.98 m²）をそれぞれ取得し、運用を開始いたしました。

その後、平成 16 年 6 月 24 日にジェイパーク永田町（取得価額：1,000 百万円、賃貸可能面積：1,056.09 m²）、同年 6 月 30 日にパシフィックレジデンス赤坂（取得価額：1,300 百万円、賃貸可能面積：1,352.02 m²）、同年 8 月 30 日にソルシェ目白（取得価額：7,350 百万円、賃貸可能面積：13,069.70 m²）、同年 9 月 17 日にグランブルー博多（取得価額：1,582 百万円、賃貸可能面積：3,955.24 m²）、同年 9 月 30 日にパシフィックタワー乃木坂（取得価額：3,900 百万円、賃貸可能面積：3,485.00 m²）を取得し、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅 43 物件、取得価格の総額 54,588 百万円、総賃貸可能面積 106,825.83 m²となりました。

(ロ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に基づき中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定化を目指すべく、投資対象地域については人口及び産業の集中度や経済基盤の確立等により住宅需要が堅調に推移している首都圏を主とした「首都圏重視型ポートフォリオ」を、物件タイプについては資産運用会社が定義する物件タイプ（シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、ラージタイプ）への投資比率を管理することによりテナントが一定の層に偏るリスクを回

避する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を図るとともに築年数の低減に注力してまいりました。また、保有物件については、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。これらの結果、新規上場日以降のポートフォリオの平均稼働率は、第2期末時点で91.2%であり、安定した運営管理を行っています。

c. 資金調達概要

前記の物件取得にあたり、新投資口発行による資金調達に加え、複数の適格機関投資家より借入を行ってまいりました。

平成16年3月2日の16物件、平成16年3月3日の21物件の取得に際して18,000百万円の長期借入れを、平成16年3月30日の1物件の取得に際して2,000百万円の長期借入れをそれぞれ行いました。さらに、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン（短期借入金）基本契約を締結し、前記bに記載した5物件の追加取得に際しては、当該極度ローン（合計14,490百万円）による借入を行っております。これらの結果、当期末時点での借入れは34,490百万円（うち長期借入金は20,000百万円（うち、10,000百万円を固定金利化）、期末総資産有利子負債比率56.5%）となっております。なお、当期における加重平均借入利率は0.91726%でした。

d. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,440百万円、営業利益1,196百万円、経常利益941百万円、当期純利益935百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第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末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18,263円としました。

次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

今後につきましては、企業収益の改善に牽引された国内民間需要の増加や雇用情勢の改善により、個人消費は緩やかな回復基調をたどるものと思われませんが、為替動向等による世界経済への影響や輸出・設備投資の鈍化が懸念され、不透明な経営環境が続くものと思われま。地価においては東京を中心とした首都圏において下げ止まりの傾向が見え始め、一部上昇に転じたところも見受けられます。今後、地価が反転したところだけでなく、下げ止まりが予想される地域への先行的な投資も増加すると思われま。そのため東京を中心とした首都圏や政令指定都市等における一部の土地に関しては需給が逼迫し、需要の底堅さに他の地域の土地供給が牽引されると思われま。

賃貸住宅市場においては、今後においても産業の一極集中等に伴う就業者の増加、生活利便性の進展等により、30歳代・60歳代が主な牽引役となっている東京都心部における人口の増加基調は続くものと思われ、バブル崩壊等の影響により住宅の資産性が薄れつつある中、住宅について「所有」にこだわらない層を中心に賃貸需要が期待できるものと思われま。一方、非居住用不動産の居住用不動産へのコンバージョン物件やデザイナーズマンションなど、ディベロッパー及びプロパティ・マネジメント会社の企画・バリューアップによる訴求力のある物件も含め、さまざまなタイプの賃貸住宅の新規供給は増え始めているものの、市場における優良物件のストックはまだ限定的であると考えられま。

b. 今後の運用方針について

本投資法人は、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、運用効率の向上を実現するべく、積極的な資産規模の拡大に取り組んでまいります。また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の確立を図るため、本投資法人保有資産については適宜、「パシフィックレジデンス」等の名称に変更し、「パシフィック」ブランドの浸透に努めてまいります。

新規物件の取得にあたっては、「首都圏重視型ポートフォリオ」、「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を基本方針に過度な取得競争を避け、競争力（築浅物件、交通利便性、需要の拡大が見込める世帯層向け等）のある優良物件を有利な条件で取得するために、物件取得情報の早期入手に努めます。また、リーシング競争力を備えた物件をより廉価で取得する手段として、開発物件や未竣工物件の取得にも引き続き取り組んでまいります。加えて、賃料収入の変動、地域経済成長力の偏差、地震リスク等を軽減するため、政令指定都市等においてもエリアやスペックを厳選した上で投資を行ってまいります。

このような資産規模の拡大を実行するため、相対取引を実現するべく物件情報ルートの特長を拡充するとともに、パシフィックマネジメント株式会社（証券コード：8902）を始めとした資産運用会社の出資会社や住宅ディベロッパー等との広範な協調関係を引き続き強化してまいります。

c. 物件管理運営について

運用物件の管理運営については、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。）との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた効果的なリーシング活動を遂行するとともに、テナント満足度の向上を主眼においた設備のリニューアル及びサービスの提供を推進することにより、稼働率及び賃料水準の維持・向上に努めてまいります。コスト管理についても、PM 業務受託者の競争入札による選定、運用期間中における管理能力及び経費削減実績の評価を通して、優れたパフォーマンスを期待できる PM 業務受託者への集約を推進することにより、常時最適かつ低コストな管理体制を確立し、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

d. 運用物件の売却について

本投資法人は、将来における収益及び資産価値の増減予測、管理運営上の効率性等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で検討した結果、平成 17 年 1 月 28 日にヴェール小日向及びマノア鷺沼を売却いたしました。今後についても、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率性向上が見込まれる場合には、比較的小額な運用物件を対象に売却を検討してまいります。

e. 資金調達について

本投資法人では、平成 16 年 12 月 2 日及び平成 16 年 12 月 20 日に、合わせて 50,963 口の新投資口の発行（発行価額の総額 32,650 百万円）を行い、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図った結果、平成 17 年 1 月 28 日現在、本投資法人の借入金は、長期借入金 423 億円（うち、215 億円は金利固定化）となっております。今後については、財務における安定性（借入金返済時期の分散化、金利固定化）、柔軟性及び機動性（調達方法及び調達先の多様化）の拡充に努めるとともに、分配金希薄化リスク及び資本市場の動向を留意しながら、新投資口の発行も含めた多様な資金調達手段を選択してまいります。

f. 運用状況の見直し

第 3 期（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,274 百万円、当期純利益 1,233 百万円、1 口当たり分配金 12,108 円を見込んでおります。この運用状況の見直し

しの前提条件につきましては、16 ページ記載の「第 3 期（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日）の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

g. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

（イ）新投資口の発行

平成 16 年 10 月 28 日開催の役員会において、不動産及び不動産を信託する信託の受益権（以下不動産等という）の取得等を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成 16 年 12 月 17 日に払込が完了しました。この結果、出資総額は 57,077,468,469 円、発行済投資口数は 101,845 口となっています。

（1）一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 50,000 口	払込期日	: 平成 16 年 12 月 1 日
発行価格（募集価格）	: 1 口につき 663,899 円	投資証券交付日	: 平成 16 年 12 月 2 日
発行価格の総額	: 33,194,950,000 円	分配金起算日	: 平成 16 年 12 月 1 日
発行価額（引受価格）	: 1 口につき 640,663 円		
発行価額の総額	: 32,033,150,000 円		

（2）第三者割当による新投資口の発行

（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当増資）

発行新投資口数	: 963 口	分配金起算日	: 平成 16 年 12 月 1 日
発行価額	: 1 口につき 640,663 円	割当先	: 三菱証券株式会社
発行価額の総額	: 616,958,469 円		
払込期日	: 平成 16 年 12 月 17 日		
投資証券交付日	: 平成 16 年 12 月 20 日		

（ロ）資金の借入

平成 16 年 12 月 3 日付にて、不動産等の取得、短期借入金の返済を目的に、以下の通り資金の借入を行いました。

【タームローン A 号】

借入先	: 株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社静岡銀行 株式会社千葉銀行
借入金額	: 11,500 百万円
利率	: 0.68667%
借入実行日	: 平成 16 年 12 月 3 日
返済期日	: 平成 21 年 11 月 30 日
担保の有無	: 有担保

【タームローン B 号】

借入先	: 株式会社東京三菱銀行
-----	--------------

中央三井信託銀行株式会社
 三菱信託銀行株式会社
 株式会社ユーエフジェイ銀行
 住友信託銀行株式会社
 株式会社りそな銀行
 株式会社あおぞら銀行
 農林中央金庫
 株式会社静岡銀行
 株式会社千葉銀行

借入金額 : 11,500 百万円
 利率 : 0.53667%
 借入実行日 : 平成 16 年 12 月 3 日
 返済期日 : 平成 18 年 11 月 30 日
 担保の有無 : 有担保

また、平成 17 年 1 月 27 日付にて、不動産等の取得を目的に、以下の通り資金の借入契約を締結いたしました。

【極度ローン A1】

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
 借入金額 : 2,650 百万円
 利率 : 3 ヶ月 TIBOR+1.00%
 借入実行日 : 平成 17 年 1 月 31 日
 返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
 担保の有無 : 有担保

借入先 : 株式会社ユーエフジェイ銀行
 借入金額 : 2,600 百万円
 利率 : 3 ヶ月 TIBOR+1.00%
 借入実行日 : 平成 17 年 1 月 31 日
 返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
 担保の有無 : 有担保

(八) 資産の売却

平成 17 年 1 月 28 日付で、以下の資産を売却しました。

物件番号	地域	物件名称	特定資産の種類	売却価格	売却日
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	信託受益権	345 百万円	平成 17 年 1 月 28 日
F-7	首都圏	マノア鷺沼	信託受益権	450 百万円	平成 17 年 1 月 28 日

(注1) 譲渡資産の詳細につきましては、後記「5.参考情報 (2)投資不動産物件 個別投資資産の概要」をご参照下さい。

(注2) 売却価格は、いずれも諸経費(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に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(参考情報)

(イ) 資産の取得

本投資法人は、当決算期日(平成 16 年 11 月 30 日)以降に以下の 15 物件を取得いたしました。概要等は以下の通りです。

平成 16 年 12 月 2 日付で以下の資産を取得しました。

S-14 アパートメント白金台

物件名	アパートメント白金台
特定資産の内容	不動産
取得価額	1,250,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	東京建物株式会社
所在地(注 1)	土地：東京都品川区上大崎一丁目 483 番 1 建物：東京都品川区上大崎一丁目 12 番 21 号（住居表示）
交通	都営三田線、東京メトロ南北線「白金台」より徒歩約 6 分
敷地面積(注 1)	661.15 m ²
延床面積(注 1)	1691.63 m ²
構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付地上 5 階建
建築時期（注 1）	平成 16 年 5 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注 2)	1
賃貸可能戸数（注 2）	32 戸〔1K:22 戸、1LDK:7 戸、1LDK+S:2 戸、2LDK:1 戸〕
賃貸戸数（注 2）	7 戸
総賃貸面積（注 2）	333.38 m ²
総賃貸可能面積（注 2）	1,365.74 m ²

S-16 J ステージ方南町

物件名	J ステージ方南町
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	952,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	日比谷ホールディング特定目的会社
所在地(注 1)	土地：東京都杉並区和泉四丁目 404 番 1 他（地番） 建物：東京都杉並区和泉四丁目 41 番 13 号（住居表示）
交通	東京メトロ丸の内線「方南町」より徒歩約 4 分
敷地面積(注 1)	684.31 m ²
延床面積(注 1)	2,227.66 m ²
構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
建築時期（注 1）	平成 4 年 3 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注 2)	1
賃貸可能戸数（注 2）	91 戸〔1K:90 戸、事務所・店舗：1 戸〕
賃貸戸数（注 2）	71 戸
総賃貸面積（注 2）	1,661.60 m ²
総賃貸可能面積（注 2）	2,054.22 m ²

S-17 パークハビオ京橋

物件名	パークハビオ京橋
特定資産の内容	不動産
取得価額	2,725,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	三菱地所株式会社
所在地(注 1)	土地：東京都中央区八丁堀三丁目 102 番 2（地番） 建物：東京都中央区八丁堀三丁目 7 番 4 号（住居表示）

交通	東京メトロ日比谷線、JR 京葉線「八丁堀」駅より徒歩約 3 分
敷地面積(注 1)	541.65 m ²
延床面積(注 1)	5,110.46 m ²
構造(注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(耐火)地下 1 階付 13 階建
建築時期(注 1)	平成 16 年 8 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注 2)	1
賃貸可能戸数(注 2)	62 戸〔1R+S:27 戸、1K:13 戸、1LDK:21 戸、事務所：1 戸〕
賃貸戸数(注 2)	62 戸
総賃貸面積(注 2)	3,438.66 m ²
総賃貸可能面積(注 2)	3,438.66 m ²

C-15 アパートメンツ西麻布

物件名	アパートメンツ西麻布
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	7,920,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	東京建物株式会社
所在地(注 1)	土地：港区西麻布四丁目 155 番 3(地番) 建物：東京都港区西麻布四丁目 15 番 2 号(住居表示)
交通	東京メトロ日比谷線「六本木」駅、「広尾」駅より共に徒歩約 12 分
敷地面積(注 1)	1,194.72 m ²
延床面積(注 1)	10,834.93 m ²
構造(注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
建築時期(注 1)	平成 16 年 7 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注 2)	1
賃貸可能戸数(注 2)	125 戸〔ワンルーム:60 戸、1LDK:28 戸、1LDK+DEN:9 戸、2LDK:11 戸、2LDK+DEN:2 戸、3LDK:11 戸、4LDK:2 戸、店舗:2 戸〕
賃貸戸数(注 2)	55 戸
総賃貸面積(注 2)	3,234.97 m ²
総賃貸可能面積(注 2)	7,078.64 m ²

(注 1) 「所在地」における「土地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注 2) 「テナントの総数」については、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合には 1 テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。

また、平成 16 年 12 月 3 日付で以下の資産を取得しました。

S-18 クリステート天神橋

物件名	クリステート天神橋
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	970,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社ケイアンドジェイインベストメント
所在地(注 1)	土地：大阪府大阪市天神橋三丁目 45 番他(地番) 建物：大阪府大阪市北区天神橋三丁目 10 番 18 号(住居表示)
交通	大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅より徒歩約 2 分、JR 大阪環状線「天満」駅より徒歩約 4 分
敷地面積(注 1)	568.77 m ²

延床面積(注1)	2,372.06 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺 12階建
建築時期(注1)	平成12年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	78戸〔1K:67戸、1LDK:11戸〕
賃貸戸数(注2)	77戸
総賃貸面積(注2)	2,096.73 m ²
総賃貸可能面積(注2)	2,121.74 m ²

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

物件名	パシフィックレジデンス湯島三丁目
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	1,020,000,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都文京区湯島三丁目3番14(地番) 建物：東京都文京区湯島三丁目33番8号(住居表示)
交通	東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約1分
敷地面積(注1)	246.30 m ²
延床面積(注1)	1,752.45 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
建築時期(注1)	平成16年3月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	63戸〔ワンルーム:10戸、1K:50戸、1LDK:3戸〕
賃貸戸数(注2)	63戸
総賃貸面積(注2)	1,368.01 m ²
総賃貸可能面積(注2)	1,368.01 m ²

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

物件名	パシフィックレジデンス新宿イースト
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	1,397,000,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都新宿区新宿五丁目36番68(地番) 建物：東京都新宿区新宿五丁目8番18号(住居表示)
交通	都営地下鉄新宿駅「新宿三丁目」駅より徒歩約6分
敷地面積(注1)	559.74 m ²
延床面積(注1)	1,919.37 m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
建築時期(注1)	平成16年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	54戸〔1K:34戸、1LDK:10戸、2LDK:10戸〕
賃貸戸数(注2)	53戸
総賃貸面積(注2)	1,712.89 m ²
総賃貸可能面積(注2)	1,743.06 m ²

S-21 シュウ新宿

物件名	シュウ新宿
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	854,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都新宿区新宿五丁目 36 番 55 他（地番） 建物：東京都新宿区新宿五丁目7番9号（住居表示）
交通	都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅より徒歩約6分
敷地面積(注1)	391.39m ²
延床面積(注1)	1,479.70m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期（注1）	平成12年8月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数（注2）	48戸〔ワンルーム15戸、1K:33戸〕
賃貸戸数（注2）	45戸
総賃貸面積（注2）	1,141.31m ²
総賃貸可能面積（注2）	1,219.08m ²

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

物件名	パシフィックレジデンス神田岩本町
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	1,657,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都千代田区岩本町二丁目 38 番 1（地番） 建物：東京都千代田区岩本町二丁目 12 番 1（住居表示）
交通	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩約4分
敷地面積(注1)	336.93 m ²
延床面積(注1)	2,800.09 m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
建築時期（注1）	平成16年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数（注2）	65戸〔ワンルーム:23戸、1K:2戸、DK+S:5戸、1DK:6戸、1LDK:15戸、2LDK:14戸〕
賃貸戸数（注2）	51戸
総賃貸面積（注2）	1,713.38 m ²
総賃貸可能面積（注2）	2,354.20 m ²

C-16 セレーノ天神南

物件名	セレーノ天神南
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	1,200,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社ケイアンドアールインベストメント

所在地(注1)	土地：福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10号22番他(地番) 建物：福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号(住居表示)
交通	西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅より徒歩9分
敷地面積(注1)	815.48 m ²
延床面積(注1)	3,374.89 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
建築時期(注1)	平成16年1月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	56戸〔1LDK:3戸、2LDK:53戸〕
賃貸戸数(注2)	55戸
総賃貸面積(注2)	3,123.02 m ²
総賃貸可能面積(注2)	3,179.96 m ²

C-17 コモンハウス博多駅南

物件名	コモンハウス博多駅南
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	420,000,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社ケイアンドジェイインベストメント
所在地(注1)	土地：福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目132番(地番) 建物：福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号(住居表示)
交通	JR鹿兒島本線「博多」駅より徒歩約1分
敷地面積(注1)	419.00 m ²
延床面積(注1)	1,912.19 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
建築時期(注1)	平成15年1月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	39戸〔1LDK:38戸、2LDK:1戸〕
賃貸戸数(注2)	38戸
総賃貸面積(注2)	1,566.51 m ²
総賃貸可能面積(注2)	1,606.29 m ²

C-18 パシフィックレジデンス人形町

物件名	パシフィックレジデンス人形町
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	572,000,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都中央区日本橋人形町一丁目11番11他(地番) 建物：東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号(住居表示)
交通	東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅より徒歩約3分
敷地面積(注1)	214.77 m ²
延床面積(注1)	1,018.34 m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
建築時期(注1)	平成16年3月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1

賃貸可能戸数(注2)	25戸〔ワンルーム2戸、1DK:16戸、1LDK:6戸、店舗:1戸〕
賃貸戸数(注2)	25戸
総賃貸面積(注2)	848.24 m ²
総賃貸可能面積(注2)	848.24 m ²

C-19 パシフィックレジデンス代官山

物件名	パシフィックレジデンス代官山
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	2,180,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都渋谷区代官山町 211 番 1 (地番) 建物：東京都渋谷区代官山町 1 番 4 号 (住居表示)
交通	東急東横線「代官山」駅まで徒歩約 9 分
敷地面積(注1)	701.53 m ²
延床面積(注1)	2,859.12 m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
建築時期(注1)	平成 16 年 7 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	42 戸〔ワンルーム:15 戸、1LDK:19 戸、2LDK:8 戸〕
賃貸戸数(注2)	31 戸
総賃貸面積(注2)	1,626.30 m ²
総賃貸可能面積(注2)	2,067.08 m ²

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

物件名	パシフィックレジデンス市ヶ谷
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	2,580,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート
所在地(注1)	土地：東京都新宿区市谷本村町 39 番 1 (地番) 建物：東京都新宿区市谷本村町 3 番 17 号 (住居表示)
交通	JR 総武中央線「市ヶ谷」駅、JR 中央線「四谷」駅まで、共に徒歩約 7 分
敷地面積(注1)	533.80 m ²
延床面積(注1)	3,477.67 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
建築時期(注1)	平成 16 年 8 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	85 戸〔1K:41 戸、1DK:22 戸、2LDK:22 戸〕
賃貸戸数(注2)	28 戸
総賃貸面積(注2)	861.12 m ²
総賃貸可能面積(注2)	3,003.34 m ²

F-11 フロンティア芝浦

物件名	フロンティア芝浦
特定資産の内容	信託受益権

取得価額	4,900,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社ラピスラズリ・リアル・テスト
所在地(注1)	土地：東京都港区芝浦四丁目4番50（地番） 建物：東京都港区芝浦四丁目18番30号（住居表示）
交通	JR 山手線「田町」駅まで徒歩約12分
敷地面積(注1)	2,292.08 m ²
延床面積(注1)	12,540.48 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
建築時期(注1)	平成3年9月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	154戸〔1LDK:5戸、2LDK:28戸、3DK+N:14戸、3LDK:107戸〕
賃貸戸数(注2)	134戸
総賃貸面積(注2)	7,438.36 m ²
総賃貸可能面積(注2)	8,508.36 m ²

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

(注2) 「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。

(ロ) 資産の取得予定

平成17年1月28日付で以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成17年1月31日に引渡しを予定しております。概要等は以下のとおりです。

S-23 梅田エクセルハイツ

物件名	梅田エクセルハイツ
特定資産の内容	不動産
取得価額	5,250,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	辰野株式会社、株式会社平成エンタープライズ、日本コンクリート興業株式会社
所在地(注1)	土地：大阪府大阪市北区中崎西三丁目18番1他（地番） 建物：大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号（住居表示）
交通	大阪市営地下鉄谷町線「中崎町」駅徒歩4分 阪急線「梅田」駅徒歩6分 JR 線「大阪」駅、阪神線・大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅徒歩8分
敷地面積(注1)	3,276.37 m ²
延床面積(注1)	11,408.03 m ²
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
建築時期(注1)	平成14年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	414戸〔事務所:2戸、1R:411戸、4LDK:1戸〕
賃貸戸数(注2)	414戸
総賃貸面積(注2)	10,238.24 m ²
総賃貸可能面積(注2)	10,238.24 m ²

C-21 エスパシオ吉祥寺

物件名	エスパシオ吉祥寺
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	1,445,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
所在地(注1)	土地：東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目 414 番他（地番） 建物：東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目 15 番 3 号（住居表示）
交通	J R 中央線「吉祥寺」駅徒歩 9 分 京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩 10 分
敷地面積(注1)	2,651.19 m ²
延床面積(注1)	2,334.32 m ²
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
建築時期(注1)	平成 7 年 3 月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	48 戸〔2DK：41 戸、2LDK：7 戸〕
賃貸戸数(注2)	46 戸
総賃貸面積(注2)	2,124.63 m ²
総賃貸可能面積(注2)	2,214.73 m ²

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

(注2) 「テナントの総数」については、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合には 1 テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の売買契約日現在における数値を記載しています。

《第3期（平成16年12月1日～平成17年5月31日）の運用状況予想の前提条件》

項目	前提条件
計算期間	第3期：平成16年12月1日～平成17年5月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成16年11月末現在保有している不動産等43物件（以下「前期末保有43物件」といいます。）から、平成16年10月28日開催の本投資法人役員会において決定された公募による新投資口の発行により調達した資金及び借入金による15物件の取得、平成16年6月16日付で本投資法人と住友不動産株式会社との間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス水道橋の取得及び平成17年1月28日付不動産売買契約を締結済みである梅田エクセルハイツ、エスパシオ吉祥寺の取得（以下「追加取得18物件」といいます。）並びに、ヴェール小日向及びマノア鷺沼の売却の他、平成17年5月期末（平成17年5月31日）まで他の物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年11月末現在の50,882口に加え、平成16年10月28日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（50,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（963口）によって新規に発行される口数を合計した101,845口その他、平成17年5月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、前期末保有43物件、追加取得18物件の運用による営業収益、並びにヴェール小日向、マノア鷺沼の売却による収益に基づいて算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、追加取得18物件について、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため第3期において費用計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、586百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として投資口の発行等に関連する費用を86百万円見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年11月末現在借り入れている短期借入金全額を平成16年12月3日に返済するとともに、同日230億円程度の長期借入金を調達しております。また、梅田エクセルハイツ取得のために52億円の短期借入金を調達し、ヴェール小日向、マノア鷺沼の売却により平成16年11月末現在借り入れている長期借入金のうち7億円を返済しています。その後は、平成17年5月期末まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成 16 年 11 月 30 日現在		前期 平成 15 年 11 月 30 日現在		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)			%		%		%
・流動資産							
現金及び預金	1	1,255,239		96,575		1,158,664	
信託現金及び信託預金	1	1,519,203		-		1,519,203	
営業未収入金		139,806		-		139,806	
前払費用		1,459		-		1,459	
繰延税金資産		49		3,930		3,881	
未収消費税等		140,517		-		140,517	
その他の流動資産		592		0		592	
流動資産合計		3,056,868	5.0	100,506	68.4	2,956,362	-
・固定資産							
1.有形固定資産							
建物	1	3,589,840		-		-	
減価償却累計額		25,425	3,564,415	-	-	3,564,415	
構築物	1	20,688		-		-	
減価償却累計額		317	20,371	-	-	20,371	
土地	1		4,719,064	-	-	4,719,064	
建設仮勘定			279,002	-	-	279,002	
信託建物	1	23,086,591		-		-	
減価償却累計額		427,037	22,659,554	-	-	22,659,554	
信託構築物	1	230,502		-		-	
減価償却累計額		10,701	219,800	-	-	219,800	
信託工具器具備品	1	13,523		-		-	
減価償却累計額		2,507	11,016	-	-	11,016	
信託土地	1		25,851,354	-	-	25,851,354	
信託建設仮勘定			240,023	-	-	240,023	
有形固定資産合計		57,564,603	94.2	-	-	57,564,603	-
2.投資その他の資産							
長期前払費用		355,050		-		355,050	
繰延ヘッジ損失		61,369		-		61,369	
差入預託保証金		10,000		-		10,000	
投資その他の資産合計		426,420	0.7	-	-	426,420	-
固定資産合計		57,991,023	94.9	-	-	57,991,023	-
・繰延資産							
創業費		39,746		46,370		6,624	
繰延資産合計		39,746	0.1	46,370	31.6	6,624	14.3
資産合計		61,087,638	100.0	146,876	100.0	60,940,761	-

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成 16 年 11 月 30 日現在		前期 平成 15 年 11 月 30 日現在		増減	
		金額		金額		金額	前期比
			構成比		構成比		
(負債の部)			%		%		%
・流動負債							
営業未払金		132,551		-		132,551	
短期借入金	1	14,490,000		-		14,490,000	
未払金		6,394		52,649		46,254	
未払費用		196,889		271		196,618	
未払法人税等		2,105		165		1,940	
前受金		80,000		-		80,000	
その他の流動負債		362		5		357	
流動負債合計		14,908,304	24.4	53,090	36.1	14,855,213	-
・固定負債							
長期借入金	1	20,000,000		-		20,000,000	
預り敷金保証金		44,791		-		44,791	
信託預り敷金保証金		705,752		-		705,752	
デリバティブ債務		72,154		-		72,154	
固定負債合計		20,822,698	34.1	-	-	20,822,698	-
負債合計		35,731,003	58.5	53,090	36.1	35,677,912	-
(出資の部)							
・出資総額							
出資総額	2	24,427,360	40.0	100,000	68.1	24,327,360	-
・剰余金							
当期末処分利益又は当期末 処理損失()		929,274		6,213		935,488	
剰余金合計		929,274	1.5	6,213	4.2	935,488	-
出資合計		25,356,634	41.5	93,786	63.9	25,262,848	-
負債・出資合計		61,087,638	100.0	146,876	100.0	60,940,761	-

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期			前期			増減	
		自平成15年12月1日 至平成16年11月30日		%	自平成14年12月6日 至平成15年11月30日		%	金額	
		金額	金額		金額	前期比			
経常損益の部				%			%		
. 営業損益の部									
1. 営業収益									
不動産賃貸事業収入	1	2,440,096	2,440,096	100.0	-	-	-	2,440,096	-
2. 営業費用									
不動産賃貸事業費用	1	944,739			-				
資産運用報酬		98,242			-				
資産保管手数料		8,295			531				
一般事務委託手数料		23,069			1,511				
役員報酬		4,400			1,100				
弁護士報酬		102,894			-				
会計監査人報酬		12,000			-				
その他の営業費用		49,726	1,243,366	51.0	213	3,355	-	1,240,010	-
営業利益又は営業損失()			1,196,729	49.0		3,355	-	1,200,085	-
. 営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息		16			0				
雑収入		110,489	110,506	4.5	-	0	-	110,505	-
2. 営業外費用									
支払利息		206,025			-				
融資関連費用		38,796			-				
新投資口発行費		110,668			-				
新投資口公開関連費用		3,407			-				
創業費償却		6,624			6,624				
その他営業外費用		235	365,757	14.9	-	6,624	-	359,132	-
経常利益又は経常損失()			941,478	38.6		9,979	-	951,458	-
税引前当期純利益又は税引前当期 純損失()			941,478	38.6		9,979	-	951,458	
法人税、住民税及び事業税		2,108			165				
法人税等調整額		3,881	5,989	0.3	3,930	3,765	-	9,755	-
当期純利益又は当期純損失()			935,488	38.3		6,213	-	941,702	-
前期繰越損失			6,213			-		6,213	
当期末処分利益又は当期末処理損 失()			929,274			6,213		935,488	

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 〔自 平成 15 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 14 年 12 月 6 日〕 〔至 平成 15 年 11 月 30 日〕
当期末処分利益又は当期末処理損失 () 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額) 次期繰越利益又は次期繰越損失 ()	929,274,830 円 929,257,966 円 (18,263 円) 16,864 円	6,213,685 円 - 円 (- 円) 6,213,685 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 50,882 口の整数倍の最大値となる 929,257,966 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定めに従い、第 1 期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。</p>

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日	自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日
		金 額	金 額
． 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()		941,478	9,979
減価償却費		465,989	-
長期前払費用償却額		43,564	-
創業費償却額		6,624	6,624
受取利息		16	0
支払利息		206,025	-
営業未収入金の増加・減少額		139,806	-
未収消費税等の増加・減少額		140,517	-
営業未払金の増加・減少額		132,551	-
未払金の増加・減少額		46,254	52,649
未払費用の増加・減少額		143,012	271
前受金の増加・減少額		80,000	-
創業費の支払額		-	52,994
長期前払費用の支払額		398,614	-
その他		1,693	5
小計		1,292,343	3,425
利息の受取額		16	0
利息の支払額		141,634	-
法人税等の支払額		168	-
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,150,557	3,425
． 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		8,608,596	-
信託有形固定資産の取得による支出		49,421,996	-
差入預託保証金の支出		10,000	-
預り敷金保証金の収入		44,791	-
信託預り敷金保証金の収入		705,752	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		57,290,049	-
． 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		14,490,000	-
長期借入金の借入による収入		20,000,000	-
投資口の発行による収入		24,327,360	100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		58,817,360	100,000
． 現金及び現金同等物に係る換算差額			
． 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,677,868	96,575
． 現金及び現金同等物の期首残高		96,575	-
． 現金及び現金同等物の期末残高	1	2,774,443	96,575

[重要な会計方針]

項目	期別 〔 自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 4～47年 構築物 7～20年 工具器具備品 3～6年</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、984,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、984,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象</p>	

	<p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針</p> <p>当投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金</p>	
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。</p>	同左
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当期 (平成 16 年 11 月 30 日現在)	前期 (平成 15 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;">13,922</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,564,415</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">20,371</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,719,064</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,519,203</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">22,659,554</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">219,800</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,016</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">25,851,354</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,578,703</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">14,490,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,490,000</td></tr> </table>	現金及び預金	13,922	建物	3,564,415	構築物	20,371	土地	4,719,064	信託現金及び信託預金	1,519,203	信託建物	22,659,554	信託構築物	219,800	信託工具器具備品	11,016	信託土地	25,851,354	合計	58,578,703	短期借入金	14,490,000	長期借入金	20,000,000	合計	34,490,000	<p>1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務</p>
現金及び預金	13,922																										
建物	3,564,415																										
構築物	20,371																										
土地	4,719,064																										
信託現金及び信託預金	1,519,203																										
信託建物	22,659,554																										
信託構築物	219,800																										
信託工具器具備品	11,016																										
信託土地	25,851,354																										
合計	58,578,703																										
短期借入金	14,490,000																										
長期借入金	20,000,000																										
合計	34,490,000																										
<p>2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 50,882 口</p>	<p>2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 200 口</p>																										
<p>3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に 定める最低純資産額 50,000 千円</p>	<p>3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に 定める最低純資産額 同左</p>																										

(損益計算書関係)

当期 [自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日]	前期 [自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日]
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 2,210,484 共益費 68,905 駐車場収入 87,135 付帯収入 48,897 その他賃貸事業収入 24,672 合計 2,440,096 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 268,168 修繕費 37,252 公租公課 2,187 信託報酬 36,511 水道光熱費 47,454 損害保険料 10,472 減価償却費 465,989 その他賃貸事業費用 76,703 合計 944,739 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,495,356 千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当期 [自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日]	前期 [自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 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 16 年 11 月 30 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 15 年 11 月 30 日現在)															
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,255,239</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,519,203</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>2,774,443</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	1,255,239	千円	信託現金及び信託預金勘定	1,519,203	千円	現金及び現金同等物	<u>2,774,443</u>	千円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">96,575</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>96,575</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	96,575	千円	現金及び現金同等物	<u>96,575</u>	千円
現金及び預金勘定	1,255,239	千円														
信託現金及び信託預金勘定	1,519,203	千円														
現金及び現金同等物	<u>2,774,443</u>	千円														
現金及び預金勘定	96,575	千円														
現金及び現金同等物	<u>96,575</u>	千円														

(リース取引関係)

当期 (自平成 15 年 12 月 1 日 至平成 16 年 11 月 30 日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期 (自平成 14 年 12 月 6 日 至平成 15 年 11 月 30 日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

当期(平成16年11月30日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(平成15年11月30日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 〔自平成15年12月1日 至平成16年11月30日〕	前期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
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。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

当期(自平成15年12月1日 至平成16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。

前期(自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当期 〔自平成15年12月1日 至平成16年11月30日〕	前期 〔自平成14年12月6日 至平成15年11月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 49 繰延税金資産 49 (繰延税金資産の純額) 49	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 税務上の繰越欠損金 3,930 繰延税金資産 3,930 (繰延税金資産の純額) 3,930
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 38.88 その他 0.13 税効果会計適用後の法人税の負担率 0.64	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

(持分法損益等)

当期(自平成15年12月1日 至平成16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。

前期(自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当期 (自平成 15 年 12 月 1 日 至平成 16 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. 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。

前期 (自平成 14 年 12 月 6 日 至平成 15 年 11 月 30 日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

(単位 : 千円)

属性	会社等の 名称	住所	資本金又 は出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の所 有割合 (被所 有割合)	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上の関係				
親会社	パシフィック・ インベストメン ト・アドバイザー ズ株式会社	東京都 渋谷区	320,000	不動産投資信 託委託業者	被所有直接 (100.0%)	-	設立企画人・ 資産運用委託	設立企画 人報酬	52,500	未払金	52,500

(注 1) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれております。

(注 2) 千円単位を切り捨てて表示しています。

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。

(投資口1口当たり情報)

当期 [自 平成 15 年 12 月 1 日] 至 平成 16 年 11 月 30 日	前期 [自 平成 14 年 12 月 6 日] 至 平成 15 年 11 月 30 日
1口当たり純資産額 498,342 円 1口当たり当期純利益金額 24,600 円 (18,441) 円 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 468,931 円 1口当たり当期純損失金額 31,068 円 1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 一口当たり当期純利益金額(当期純損失金額)の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、当期の1口当たり当期純利益については、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当期 [自 平成 15 年 12 月 1 日] 至 平成 16 年 11 月 30 日	前期 [自 平成 14 年 12 月 6 日] 至 平成 15 年 11 月 30 日
当期純利益金額又は当期純損失金額()(千円)	935,488	6,213
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額又は当期純損失金額()(千円)	935,488	6,213
期中平均投資口数	38,028 (50,730)	200

[重要な後発事象]

当期 [自 平成 15 年 12 月 1 日] [至 平成 16 年 11 月 30 日]	前期 [自 平成 14 年 12 月 6 日] [至 平成 15 年 11 月 30 日]
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 16 年 10 月 28 日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成 16 年 12 月 1 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成 16 年 12 月 17 日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は 57,077,468,469 円、発行済投資口数は 101,845 口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <p>発行新投資口数 : 50,000 口 発行価格(募集価格) : 1 口当たり 663,899 円 発行価格の総額 : 33,194,950,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 640,663 円 発行価額の総額 : 32,033,150,000 円 払込期日 : 平成 16 年 12 月 1 日 投資証券交付日 : 平成 16 年 12 月 2 日 分配金起算日 : 平成 16 年 12 月 1 日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>発行新投資口数 : 963 口 発行価額 : 1 口当たり 640,663 円 発行価額の総額 : 616,958,469 円 払込期日 : 平成 16 年 12 月 17 日 投資証券交付日 : 平成 16 年 12 月 20 日 分配金起算日 : 平成 16 年 12 月 1 日 割当先 : 三菱証券株式会社</p> <p>〔資金の使途〕</p> <p>平成 16 年 12 月 2 日付にて、4 物件・総額 12,847 百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。</p> <p>平成 16 年 12 月 3 日付にて、11 物件・総額 17,750 百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。</p> <p>平成 17 年 1 月 28 日付にて、1 物件・1,445 百万円の信託受益権譲渡契約を締結しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資金の借入について</p> <p>平成 16 年 12 月 3 日付にて、不動産等の購入資金に充てるとともに既存の短期借入金(14,490 百万円)の返済に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>【タームローン A 号】</p> <p>借入先 : 株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社</p>	<p>資産の取得について</p> <p>平成 15 年 12 月 17 日開催の役員会において、38 物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得予定価格 : 総額 39,456 百万円(消費税等別) ・資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 ・主な取得条件 : 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。

三菱信託銀行株式会社
株式会社ユーエフジェイ銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
株式会社あおぞら銀行
農林中央金庫
株式会社静岡銀行
株式会社千葉銀行

借入金額 : 11,500 百万円
利率 : 0.68667%
借入実行日 : 平成 16 年 12 月 3 日
返済期日 : 平成 21 年 11 月 30 日
担保の有無 : 有担保

【タームローン B 号】

借入先 : 株式会社東京三菱銀行
中央三井信託銀行株式会社
三菱信託銀行株式会社
株式会社ユーエフジェイ銀行
住友信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
株式会社あおぞら銀行
農林中央金庫
株式会社静岡銀行
株式会社千葉銀行

借入金額 : 11,500 百万円
利率 : 0.53667%
借入実行日 : 平成 16 年 12 月 3 日
返済期日 : 平成 18 年 11 月 30 日
担保の有無 : 有担保

平成 17 年 1 月 27 日付にて、下記の通り資金の借入契約を締結いたしました。

【極度ローン A1】

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
借入金額 : 2,650 百万円
利率 : 3 ヶ月 TIBOR+1.00%
借入実行日 : 平成 17 年 1 月 31 日
返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
担保の有無 : 有担保

借入先 : 株式会社ユーエフジェイ銀行
借入金額 : 2,600 百万円
利率 : 3 ヶ月 TIBOR+1.00%
借入実行日 : 平成 17 年 1 月 31 日
返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
担保の有無 : 有担保

【資金の使途】

平成 17 年 1 月 28 日付にて、1 物件・5,250 百万円の不動産売買契約を締結しました。

(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

<p>3. 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡を行いました。</p> <p>【ヴェール小日向】</p> <p>所在地（住居表示）：東京都文京区小日向二丁目 30番6号</p> <p>譲渡価格（注）：345百万円</p> <p>損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却 益約73百万円を計上する 予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約日：平成16年11月16日</p> <p>引渡日：平成17年1月28日</p> <p>譲渡先：譲渡先より開示の了承を得られていな いため開示しておりません。</p> <p>【マノア鷺沼】</p> <p>所在地（住居表示）：神奈川県川崎市宮前区鷺沼一 丁目3番23号</p> <p>譲渡価格（注）：450百万円</p> <p>損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却 益約46百万円を計上する 予定です。</p> <p>資産の種類：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約日：平成16年11月19日</p> <p>引渡日：平成17年1月28日</p> <p>譲渡先：山田建設株式会社</p> <p>（注）売却価格は、いずれも諸経費（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に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。</p>	
--	--

(2) 発行済投資口数の増減

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

年月日	発行済投資口総数(口)		出資総額(千円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成16年3月2日	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	(注2)
平成16年3月30日	1,482	50,882	711,360	24,427,360	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額480,000円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格480,000円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4 役員の異動

平成16年8月31日開催の当投資法人第3回投資主総会において、以下の役員を選任しました。

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

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

5 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の決算日における投資状況の概要は下表のとおりです。

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2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	4,710	7.7
		東京23区(都心主要5区を除く)	3,253	5.3
		首都圏(東京23区を除く)	2,452	4.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,767	2.9
	コンパクト	都心主要5区	1,125	1.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,395	12.1
		首都圏(東京23区を除く)	732	1.2
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,767	2.9
	ファミリー	都心主要5区	5,203	8.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	11,320	18.5
		首都圏(東京23区を除く)	2,364	3.9
		政令指定都市等(首都圏を除く)	585	1.0
	ラージ	都心主要5区	3,635	6.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,429	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
		小計	48,741	79.8%
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,693	2.8
	コンパクト	都心主要5区	6,610	10.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
	ファミリー	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
	ラージ	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
		小計	8,303	13.6
預金その他の資産			4,042	6.6
資産総額計			61,087	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	35,731	58.5
純資産総額	25,356	41.5

(注1) 信託不動産及び不動産の用途は、共同住宅です。

(注2) 「保有総額」は、平成16年11月30日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成16年11月30日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資不動産物件

平成 16 年 11 月 30 日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は以下の通りです。これらの不動産は、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。

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) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	2,108	2,120	3.8
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	1,957	1,870	3.5
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,073	991	1.9
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	546	542	1.0
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	593	583	1.0
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	538	537	1.0
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	671	647	1.2
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	474	440	0.8
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	528	557	0.9
S-10	首都圏	Jステーシオ南浦和	700	726	620	1.3
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1,197	975	2.1
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	1,260	1,315	1,180	2.3
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	451	409	0.8
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,693	1,590	2.9
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,744	3,450	6.6
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	798	760	1.4
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	1,125	1,140	2.0
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,161	1,110	2.0
C-5	東京23区	ヴェール小日向	273	286	291	0.5
C-6	東京23区	Zesty池上 A棟・B棟	381	401	391	0.7
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	972	1,003	939	1.8
C-8	首都圏	リーベンハイム八王子	700	732	688	1.3
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,294	1,330	2.3
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	473	519	0.8
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	1,068	1,030	1.8
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,152	3,780	7.1
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,300	1,389	1,300	2.4
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	4,058	3,950	7.3
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックススリズ	1,100	1,144	1,140	2.0
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,483	1,360	2.6
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,019	1,010	1.8
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,146	1,150	2.0
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,104	1,010	1.9
F-7	首都圏	マノア鷺沼	346	360	367	0.6
F-8	首都圏	メゾン柏	840	899	843	1.5
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	585	568	1.0
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	7,671	7,260	13.5
L-1	東京23区	マノア岡本	590	607	511	1.1
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,583	1,260	2.8
L-3	都心主要5区	グランフォルム市谷弘方町	970	1,011	939	1.8
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,040	1,030	1.8
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	704	716	1.3
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,116	1,090	1.9
合計			54,588	57,045	53,993	100.0

(注 1) 物件番号は、本投資法人の運用（取得予定）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）及び L（ラージタイプ）の 4 つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

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

(注 3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成 16 年 11 月 30 日を価格時点とした収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価額による）を記載しています。

(注 4) 投資比率は、全信託不動産及び不動産の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます（小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。）。

個別投資資産の概要

本投資法人が平成 16 年 11 月 30 日現在保有する特定資産は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりです。これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

・特定資産の種類、その名称及び所在地等

- 平成 16 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登記簿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、登記簿上の記載に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿上の記載は、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、信託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、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「建ぺい率」については、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「PM 業務受託者」については、建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、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 16 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。

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

「賃貸借の概況」

- 「月額賃料」については、原則として、平成 16 年 11 月 30 日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を記載しています。
- 「敷金等」については、平成 16 年 11 月 30 日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、エンドテナントとの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、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。

「取得時の鑑定評価価格」

- 記載されている数値は、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及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

「不動産価格調査の概要」

- 記載されている数値は、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及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

a . 信託不動産の概要

平成 16 年 11 月 30 日現在の個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下のとおりです。

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S-1	グレンパーク新川	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 11 日 至:平成 20 年 3 月 10 日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 21 年 3 月 28 日
S-3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 27 日
S-4	フレスカ代々木上原	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 5 月 29 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 20 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
S-6	ヴェール喜久井町	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 25 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 18 年 4 月 30 日
S-9	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 31 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
S-10	J ステージ南浦和	モルガン信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 22 年 10 月 7 日
S-11	シティフォーラム上本郷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 12 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
S-12	ボーン宇治	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 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
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	ジョアナ自由が丘	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-5	ヴェール小日向	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-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 30 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-7	ワコーレ東日暮里	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 12 月 25 日 至:平成 24 年 12 月 24 日
C-8	リーベンスハイム八王子	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 29 日
C-10	ヴェール向陽	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
F-1	グレンパーク桜丘	株式会社りそな銀行	自:平成 15 年 5 月 28 日 至:平成 20 年 5 月 27 日

F-2	目白御留山デュープレックスリズ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 2 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
F-3	パシフィックレジデンス新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 3 月 27 日
F-4	世田谷サンハイツ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 11 月 19 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
F-5	アルス新大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 27 日 至:平成 25 年 3 月 26 日
F-6	クレインマンション鶴見	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
F-7	マノア鷺沼	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 10 月 30 日 至:平成 24 年 10 月 31 日
F-8	メゾン柏	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 17 日 至:平成 20 年 3 月 31 日
F-9	スカイハイツ平針	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 14 年 11 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
F-10	ソルシェ目白	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
L-1	マノア岡本	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 10 月 30 日 至:平成 24 年 10 月 31 日
L-2	ベルウッド	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 11 年 9 月 30 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 12 年 3 月 10 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 25 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
L-5	プティ・クール砧	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 14 年 4 月 26 日 至:平成 24 年 4 月 25 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 4 月 28 日 至:平成 20 年 3 月 31 日

b . 個別不動産等の概要

S-1 グレンパーク新川

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（信託受益権）			
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（ワンルーム：56戸、1LDK：24戸、2LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	97,420		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	97,414		賃貸戸数	83
その他収入	5		賃貸可能面積（㎡）	2,764.70
(B)賃貸事業費用 小計	17,752		賃貸面積（㎡）	2,764.70
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	10,862
公租公課	-		敷金等（千円）	21,225
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	290		取得価格	2,050
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	14,946		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,314		鑑定評価額	2,050
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	79,667		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,120
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
なし				

S-2 メゾン・ド・ヴィレ芝大門

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（信託受益権）			
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	共同居宅
	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（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ダーウィン		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ダーウィン		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 30日（246日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	81,646		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	77,111		賃貸戸数	56
その他収入	4,535		賃貸可能面積（㎡）	2,209.98
(B) 賃貸事業費用 小計	35,419		賃貸面積（㎡）	1,902.89
管理業務等委託費用	10,875		月額賃料（千円）	9,240
公租公課	-		敷金等（千円）	18,184
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	77		取得年月日	平成16年3月30日
損害保険料	189		取得価格	1,900
信託報酬	807		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	17,717		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	5,752		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,226		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		期末評価額	1,870
稼働率（面積ベース）	86.1%			
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、近年のオフィス市況の悪化等から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、都営地下鉄三田線「大門」駅及び「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都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 グレンパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13㎡	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	1426.85㎡	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（ワンルーム：17戸、1DK：2戸、1LDK：5戸、2LDK：3戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	株式会社りそな銀行	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	41,617	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	38,942	賃貸戸数	27	
その他収入	2,674	賃貸可能面積（㎡）	1,211.74	
(B)賃貸事業費用 小計	17,534	賃貸面積（㎡）	1,211.74	
管理業務等委託費用	4,677	月額賃料（千円）	5,128	
公租公課	-	敷金等（千円）	11,169	
水道光熱費	335	価格等（単位：百万円）		
修繕費	189	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	112	取得価格	1,040	
信託報酬	750	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,240	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,229	鑑定評価額	1,040	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,082	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	991	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅等が連たんする住宅地域です。本物件は、小田急線「参宮橋」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの間取りを中心に、ファミリー、更には高額所得者向けの需要に対応し得る住戸が配置された地上7階建のマンションです。交通便利性に優れ、また生活環境も比較的良好であり、かつ、新築マンションである等の強みを持っています。				
特記事項				
1. 信託土地と南側隣接地との境界に万年塀がありますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。 2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により、240%となっています。				

S-4 フレスカ代々木上原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区上原三丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域
	面積	545.48㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%、150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	787.66㎡	建築時期	平成7年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数17戸（ワンルーム：7戸、1K：6戸、2LDK：1戸、事務所：3戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	29,221	賃貸可能戸数	17	
貸室賃料・共益費	28,017	賃貸戸数	17	
その他収入	1,203	賃貸可能面積（㎡）	694.42	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,089	賃貸面積（㎡）	694.42	
管理業務等委託費用	3,169	月額賃料（千円）	3,128	
公租公課	-	敷金等（千円）	7,837	
水道光熱費	488	価格等（単位：百万円）		
修繕費	210	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	62	取得価格	524	
信託報酬	847	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	3,305	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	6	鑑定評価額	524	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,132	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	542	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、通称「上原通り商店街」沿いに低層店舗併用住宅、3階建程度の共同住宅等が連たんする住商混在地域です。本物件は、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩で5分圏内に位置する地上3階建の主に単身者向けの賃貸用マンションで、外観に高級感があり設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、かつ最寄駅から都心へ25分とアクセスは比較的良好で、周辺には商店街等の生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
1. 信託不動産から南側ブロック塀の一部が越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。 2. 容積率は、近隣商業地域部分の指定容積率200%、第1種低層住居専用地域部分150%であるところ、面積按分により191.63%となっています。また、建ぺい率は、角地加算（10%）により、近隣商業地域部分90%、第1種低層住居専用地域部分70%であり、面積按分により86.65%となっています。				

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（信託受益権）			
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（ワンルーム：30戸）		
PM業務受託者	パンフィックマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社レオパレス21		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	26,738		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	26,736		賃貸戸数	30
その他収入	2		賃貸可能面積（㎡）	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	6,742		賃貸面積（㎡）	623.80
管理業務等委託費用	268		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	55		取得価格	569
信託報酬	857		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,945		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,616		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,996		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	583
稼働率（面積ベース）	100.0%			
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				
1. 隣地から信託不動産へブロック塀の一部、ネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				
2. 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。				

S-6 ヴェール喜久井町

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（信託受益権）			
所在地	東京都新宿区喜久井町35			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番34番4）については、112,433分の28,071の共有持分）	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	570.16㎡（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	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,099.35㎡	建築時期	平成10年3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41戸（ワンルーム：41戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,063	賃貸可能戸数	41	
貸室賃料・共益費	26,006	賃貸戸数	41	
その他収入	57	賃貸可能面積（㎡）	843.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,372	賃貸面積（㎡）	843.60	
管理業務等委託費用	390	月額賃料（千円）	2,900	
公租公課	-	敷金等（千円）	5,800	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	101	取得価格	520	
信託報酬	866	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,999	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	14	鑑定評価額	530	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,691	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	537	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩で10分圏内に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。仕上げやエントランス周りのグレード等建物品等は、周辺類似の賃貸マンションと比較してやや高い水準にあり、かつ生活上の利便性及び住環境が優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。 2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により221%となっています。</p>				

S-7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70㎡	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	1183.89㎡	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	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,719		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	31,990		賃貸戸数	43
その他収入	1,728		賃貸可能面積（㎡）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	14,033		賃貸面積（㎡）	955.28
管理業務等委託費用	3,982		月額賃料（千円）	3,697
公租公課	-		敷金等（千円）	7,232
水道光熱費	308		価格等（単位：百万円）	
修繕費	56		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	97		取得価格	644
信託報酬	899		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,373		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,315		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,685		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.7%		期末評価額	647
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、豊島区の中ではやや外れに位置していますが、鉄道3線が利用可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。				
特記事項				
なし				

S-8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,053		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	20,481		賃貸戸数	23
その他収入	1,572		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	10,712		賃貸面積（㎡）	594.28
管理業務等委託費用	3,761		月額賃料（千円）	2,407
公租公課	-		敷金等（千円）	4,754
水道光熱費	247		価格等（単位：百万円）	
修繕費	385		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	68		取得価格	448
信託報酬	895		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,788		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	564		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,341		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	440
稼働率（面積ベース）	96.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>「中野通り」沿い地域は、従来より住居や店舗、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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				

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（信託受益権）			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、倉庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	51,866		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	49,313		賃貸戸数	69
その他収入	2,553		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	22,969		賃貸面積（㎡）	1,741.71
管理業務等委託費用	9,956		月額賃料（千円）	5,026
公租公課	-		敷金等（千円）	20,592
水道光熱費	712		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,277		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	204		取得価格	490
信託報酬	866		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,917		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,033		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,897		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.5%		期末評価額	557
稼働率（面積ベース）	95.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、旧町田街道沿いで、中高層の店舗付共同住宅のほか、低層の店舗等も混在する商業地域です。商業地域としては最寄駅からやや距離があることから商況の程度は劣るものの、一方で生活上の利便性が高いこと、高度利用が可能な公法上の規制等から中高層共同住宅も多く見られる地域です。本物件は、JR横浜線「町田」駅から徒歩15分圏内に位置する1・2階が店舗・事務所、3階以上が主に単身者向けの店舗付賃貸マンションです。				
特記事項				
1. 信託土地の南西側及び北側道路は、「町田市市街地道路拡幅整備要綱（平成7年4月1日施行。）」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（新）再築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（上地）することができます。				
2. 信託建物の1階の賃借人が使用する看板が、信託土地の南側道路に越境しています。				

S-10 Jステージ南浦和

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	607.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場
	延床面積	2,148.23㎡	建築時期	平成4年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（1K：60戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	モルガン信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,749		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	48,217		賃貸戸数	63
その他収入	1,531		賃貸可能面積（㎡）	1,835.90
(B) 賃貸事業費用 小計	21,507		賃貸面積（㎡）	1,835.90
管理業務等委託費用	9,667		月額賃料（千円）	5,755
公租公課	-		敷金等（千円）	20,055
水道光熱費	814		価格等（単位：百万円）	
修繕費	662		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	229		取得価格	700
信託報酬	974		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,418		価格時点	平成15年12月1日
その他賃貸事業費用	741		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,241		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	620
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、高層店舗付共同住宅等が連たんする駅前通りから通じる商業地域です。本物件は、JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩5分圏内に位置する1・2階部分が店舗・事務所で、3階以上がワンルームの地上9階建の店舗・事務所付賃貸マンションです。住宅部分に関しては、主として法人向けの賃貸用ワンルームマンションで、外観の仕上げグレード及び設備水準は周辺類似のマンションに比較して高く、住環境等に優れています。				
特記事項				
信託不動産の南側に設置されている看板が西側公道に越境しています。				

S-11 シティフォーラム上本郷

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（信託受益権）			
所在地	千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	3,124.84㎡	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	7,337.07㎡	建築時期	平成3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181戸（1K：175戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	99,350		賃貸可能戸数	182
貸室賃料・共益費	84,382		賃貸戸数	135
その他収入	14,968		賃貸可能面積（㎡）	4,779.79
(B)賃貸事業費用 小計	74,864		賃貸面積（㎡）	3,618.74
管理業務等委託費用	23,446		月額賃料（千円）	9,501
公租公課	-		敷金等（千円）	16,665
水道光熱費	14,141		価格等（単位：百万円）	
修繕費	6,851		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	731		取得価格	1,140
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,965		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	9,784		鑑定評価額	1,140
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,485		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	74.2%		期末評価額	975
稼働率（面積ベース）	75.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、従来からの中小規模店舗を中心に共同住宅も見られる地域です。本物件は、JR常磐線「北松戸」駅から徒歩5分圏内に位置するワンルーム中心の地上7階建の賃貸マンションです。最寄駅から都心へ30分程度で、周辺にスーパーや病院等の生活利便施設も一通り揃っていることから、首都圏近郊の共同住宅地としては標準的な立地条件を備えています。また、ワンルームマンションとしては建物グレードが比較的高く、管理体制等が整っています。				
特記事項				
信託土地の東側隣地より、メッシュフェンスが信託土地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。				

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（信託受益権）			
所在地	京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2（登記簿上の建物所在地）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第1種住居地域、近隣商業地域
	面積	2,864.71㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,261.75㎡	建築時期	昭和62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208戸（号館 ワンルーム：129戸、号館 ワンルーム：73戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	89,254		賃貸可能戸数	208
貸室賃料・共益費	74,146		賃貸戸数	162
その他収入	15,107		賃貸可能面積（㎡）	4,191.31
(B) 賃貸事業費用 小計	57,024		賃貸面積（㎡）	3,360.11
管理業務等委託費用	16,542		月額賃料（千円）	7,889
公租公課	-		敷金等（千円）	32,300
水道光熱費	5,372		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,574		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	453		取得価格	1,260
信託報酬	1,056		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	23,347		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	7,677		鑑定評価額	1,260
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,229		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	77.9%		期末評価額	1,180
稼働率（面積ベース）	80.2%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層店舗併用住宅、共同住宅等を中心に戸建住宅も介在する地域です。本物件は、近鉄京都線「伊勢田」駅から徒歩約1分に位置する主として学生向けの地上7階建の賃貸用マンションです。最寄駅から至近で交通利便性に優れ、宇治市の中心部にも比較的近接し、生活環境も良好です。				
特記事項				
1. 信託不動産が所在する地域は現在、公共下水道処理区域外であり、公共下水道整備計画（分流式）は平成17年度工事予定、平成18年4月供給開始の予定です。なお、1区画につき接続管1本についての負担金は発生しませんが、2本以上の接続管を設置する場合は2本目以降から有償となる予定であり、接続管の本数及び引込み位置等につき協議が必要となります。				
2. 信託土地から西側隣接地へのブロック塀の一部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。				
3. 信託不動産の西側道路は、都市計画道路ですが、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。				
4. 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

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（信託受益権）			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸（6号館 ワンルーム：40戸、2DK：9戸、7号館 1K：37戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,097		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	34,085		賃貸戸数	80
その他収入	3,012		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	16,126		賃貸面積（㎡）	1,886.07
管理業務等委託費用	4,063		月額賃料（千円）	3,689
公租公課	-		敷金等（千円）	14,286
水道光熱費	376		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,745		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	276		取得価格	428
信託報酬	847		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,977		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,839		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,971		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.0%		期末評価額	409
稼働率（面積ベース）	93.5%			
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。築後約17年を経過し、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との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。				
2. 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。				
3. 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。				

S-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（店舗：2戸、1R：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸）		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 9月 17日（75日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	23,363	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	22,122	賃貸可能戸数	155	
その他収入	1,240	賃貸戸数	139	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,945	賃貸可能面積（㎡）	3,955.24	
管理業務等委託費用	1,515	賃貸面積（㎡）	3,560.00	
公租公課	-	月額賃料（千円）	8,543	
水道光熱費	60	敷金等（千円）	7,959	
修繕費	308	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	132	取得年月日	平成16年9月17日	
信託報酬	-	取得価格	1,582	
減価償却費	4,918	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	1,009	価格時点	平成16年8月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,417	鑑定評価額	1,590	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	89.7%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	90.0%	期末評価額	1,590	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。</p> <p>本物件は、JR鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。本物件は、新築後2年と新しく、設計、品等についても良好です。</p> <p>以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1. 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。</p> <p>2. 本物件の土地のうち西側国道より30m以内の部分の指定容積率が600%、30mを超える部分の指定容積率が400%であるところ、本物件に適用される基準容積率は、面積による加重平均により540.57%となります。</p> <p>3. 上記敷金等の額は敷金額を控除後の残額です。</p>				

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸（1DK：1戸、1LDK：44戸、2LDK：35戸、3LDK：21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	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	171,778		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	171,770		賃貸戸数	104
その他収入	7		賃貸可能面積（㎡）	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	40,825		賃貸面積（㎡）	5,970.11
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	19,223
公租公課	-		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	540		取得価格	3,590
信託報酬	944		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	39,335		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	4		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	130,952		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	3,450
稼働率（面積ベース）	100.0%			
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、背後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. 西側隣地より塀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
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（ワンルーム：1戸、1DK：21戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	39,661	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	37,619	賃貸戸数	33	
その他収入	2,041	賃貸可能面積（㎡）	1,104.50	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,027	賃貸面積（㎡）	1,104.50	
管理業務等委託費用	4,261	月額賃料（千円）	4,579	
公租公課	-	敷金等（千円）	9,158	
水道光熱費	356	価格等（単位：百万円）		
修繕費	443	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	102	取得価格	760	
信託報酬	879	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,506	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,475	鑑定評価額	760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,633	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	760	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。				
特記事項				
信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。				

C-3 ジョアナ自由ヶ丘

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（信託受益権）			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	54,448	賃貸可能戸数	28	
貸室賃料・共益費	52,647	賃貸戸数	27	
その他収入	1,801	賃貸可能面積（㎡）	1,435.93	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,300	賃貸面積（㎡）	1,393.97	
管理業務等委託費用	3,825	月額賃料（千円）	5,772	
公租公課	-	敷金等（千円）	9,444	
水道光熱費	528	価格等（単位：百万円）		
修繕費	92	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	176	取得価格	1,080	
信託報酬	944	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,286	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,446	鑑定評価額	1,080	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,147	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	96.4%	期末評価額	1,140	
稼働率（面積ベース）	97.1%			
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				
信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により建ぺい率が70%となっています。				

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（信託受益権）			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域, 近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（ワンルーム：19戸、1LDK：9戸、2LDK：11戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	55,734		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	55,312		賃貸戸数	39
その他収入	421		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	18,837		賃貸面積（㎡）	1,623.62
管理業務等委託費用	5,515		月額賃料（千円）	6,307
公租公課	-		敷金等（千円）	12,614
水道光熱費	428		価格等（単位：百万円）	
修繕費	50		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	154		取得価格	1,110
信託報酬	955		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	11,125		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	609		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,897		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,110
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、東大附属病院、東京医科歯科大附属病院、順天堂医院等の大規模病院が立地していることからもともと医療関係のテナントを中心とする事務所ビルの多い地域ですが、都心に近く、生活利便性の高い地域であることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションが目立つようになってきています。本物件は、東京メトロ丸ノ内線・大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

C-5 ヴェール小日向

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（信託受益権）			
所在地	東京都文京区小日向二丁目30番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	466.41㎡	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	644.19㎡	建築時期	平成10年3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11戸（1LDK：2戸、2LDK：9戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	16,172	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	15,209	賃貸可能戸数	11	
その他収入	963	賃貸戸数	10	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,134	賃貸可能面積（㎡）	583.71	
管理業務等委託費用	2,223	賃貸面積（㎡）	529.44	
公租公課	-	月額賃料（千円）	1,648	
水道光熱費	144	敷金等（千円）	3,080	
修繕費	225	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	60	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	866	取得価格	273	
減価償却費	1,472	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	140	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,038	鑑定評価額	282	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	90.9%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	90.7%	期末評価額	291	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅を中心に中低層のマンション・アパート等が介在する住宅地域です。公法上の規制等から概ね低層の戸建住宅が連たんしていますが、規模のまとまった画地は中低層の共同住宅として利用されています。本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩10分圏内に位置する主としてファミリータイプの地上4階建の賃貸用マンションです。外観の仕上げグレードは周辺類似のマンションと同程度ですが、交通利便性に優れ、ブランドイメージの高い住宅地に所在しています。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の隣接地とのブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境物に関して、隣地所有者が保守管理を行い、今後越境物を再建築する場合には、隣地所有者が越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>				

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（信託受益権）			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6-1号（A棟）、8番6-2号（B棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（A棟）、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（B棟）		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（A棟 1K：2戸、2LDK：7戸、B棟 1K：4戸、2LDK：6戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	22,299		賃貸可能戸数	19
貸室賃料・共益費	21,774		賃貸戸数	18
その他収入	524		賃貸可能面積（㎡）	764.84
(B)賃貸事業費用 小計	7,851		賃貸面積（㎡）	717.98
管理業務等委託費用	2,472		月額賃料（千円）	2,328
公租公課	-		敷金等（千円）	4,484
水道光熱費	102		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	76		取得価格	381
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,848		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	408		鑑定評価額	381
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,447		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.7%		期末評価額	391
稼働率（面積ベース）	93.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅を中心として、アパート等が混在する、区画が整然とした住宅地域です。本物件は、東急池上線「池上」駅から徒歩10分圏内に位置し、都心への接近性が比較的良好で、周辺には商店街や池上総合病院等の生活利便施設も揃っています。主に子供のいない共働きの夫婦向けの賃貸用デザイナーズマンションで、外観に高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
信託不動産と東側隣地の境界線上に共有の万年堀がありますが、当該越境に関しては覚書が締結されています。				

C-7 ワコーレ東日暮里

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（信託受益権）			
所在地	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	954.76㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	3,236.20㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数57戸（1LDK：2戸、2DK：34戸、2LDK：17戸、3DK：2戸、事務所：2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	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	59,754	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	55,064	賃貸可能戸数	57	
その他収入	4,690	賃貸戸数	45	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,895	賃貸可能面積（㎡）	2,476.90	
管理業務等委託費用	7,747	賃貸面積（㎡）	1,957.84	
公租公課	-	月額賃料（千円）	5,834	
水道光熱費	1,191	敷金等（千円）	15,831	
修繕費	1,113	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	247	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	1,097	取得価格	972	
減価償却費	13,181	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	2,316	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,858	鑑定評価額	972	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	78.9%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	79.0%	期末評価額	939	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来から小工場や作業所・事務所等の工業的な色彩のある地域に一般住宅やアパート等が混在している地域でしたが、近年は工場跡地等にマンション建設が行われる傾向にあります。また、最寄駅からやや距離があるものの、賃料設定次第で単身者や少人数世帯を中心とした需要を見込むことができる地域です。本物件は、JR「日暮里」駅から徒歩10分圏内に位置する1階は店舗（兼事務所）、2階以上は単身者又は少人数世帯向けの住戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1. 本物件から西側隣接地との境界線上に本信託不動産の一部である塀がありますが、隣地所有者との間で、再建築の際には越境を解消する旨を記載した覚書が締結されています。</p> <p>2. 南側隣接地上の建物の雨樋及び外階段の一部並びにブロック塀の一部が信託土地上に越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境に関して、隣地所有者が保守管理を行い、今後越境物を再建築する場合には、隣地所有者が越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>				

C-8 リーベンスハイム八王子

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（信託受益権）			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（2DK：34戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,825		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	48,052		賃貸戸数	35
その他収入	1,772		賃貸可能面積（㎡）	2,106.67
(B) 賃貸事業費用 小計	21,490		賃貸面積（㎡）	1,922.27
管理業務等委託費用	6,951		月額賃料（千円）	5,092
公租公課	-		敷金等（千円）	15,510
水道光熱費	1,618		価格等（単位：百万円）	
修繕費	911		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	173		取得価格	700
信託報酬	847		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,863		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	124		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,335		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	87.5%		期末評価額	688
稼働率（面積ベース）	91.2%			
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も相応であり、特筆すべきものは特にありません。交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好です。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産南側道路（国道20号線）は、都市計画道路が存在しますが、計画幅員22mにて、計画決定が昭和36年10月5日になされており、事業決定もなされています。</p> <p>2. 信託不動産の北側隣地建物の柱（化粧柱部分）、地中の水道管は、信託不動産内に越境しています。当該越境に関して将来の建物解体等の際は、隣地所有者の責任において越境解消する旨の書面が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産から南側歩道部分にバリカーの一部、車椅子用スロープの一部、及び床タイルの一部が越境しています。</p> <p>4. 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</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（信託受益権）			
所在地	愛知県名古屋市中熱田区比々野町20番2、19番、19番3、20番1、19番1、19番2（登記簿上の建物所在地）			
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123戸（3DK：123戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	108,364		賃貸可能戸数	123
貸室賃料・共益費	103,176		賃貸戸数	122
その他収入	5,188		賃貸可能面積（㎡）	7,573.65
(B) 賃貸事業費用 小計	34,975		賃貸面積（㎡）	7,507.50
管理業務等委託費用	9,227		月額賃料（千円）	10,891
公租公課	-		敷金等（千円）	27,119
水道光熱費	792		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,749		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	956		取得価格	1,230
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	20,165		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	139		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	73,389		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	99.2%		期末評価額	1,330
稼働率（面積ベース）	99.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近は分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、地下鉄名城線「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。本物件は地下鉄名城線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建の3DK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 ヴェール向陽

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（信託受益権）			
所在地	愛知県名古屋市中千種区向陽町三丁目5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1LDK：40戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,217	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	34,448	賃貸戸数	40	
その他収入	1,769	賃貸可能面積（㎡）	1,816.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,557	賃貸面積（㎡）	1,816.00	
管理業務等委託費用	5,327	月額賃料（千円）	3,581	
公租公課	-	敷金等（千円）	9,942	
水道光熱費	679	価格等（単位：百万円）		
修繕費	207	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	193	取得価格	454	
信託報酬	866	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	3,670	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	611	鑑定評価額	462	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,659	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	519	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
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、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				
1. 信託土地の南側隣接地（地番10番5）の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地（地番10番3）のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。				
2. 信託不動産は指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により、建ぺい率は70%となっています。				

C-11 ジェイパーク永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡	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	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 6月24日（160日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	27,639	賃貸可能戸数	23	
貸室賃料・共益費	26,474	賃貸戸数	20	
その他収入	1,164	賃貸可能面積（㎡）	1,056.09	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,440	賃貸面積（㎡）	908.67	
管理業務等委託費用	2,407	月額賃料（千円）	4,914	
公租公課	-	敷金等（千円）	3,319	
水道光熱費	82	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	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	3,546	価格時点	平成16年4月1日	
その他賃貸事業費用	1,327	鑑定評価額	1,010	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,199	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	87.0%	期末評価額	1,030	
稼働率（面積ベース）	86.0%			
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、東京メトロ丸の内線・銀座線「赤坂見附」駅からいずれも徒歩5分圏内に位置しており、麹町地区及び赤坂地区のビジネス街へ徒歩通勤可能であり利便性に優れております。				
特記事項				
本物件は、防火地域内の耐火建築物であることから、指定建ぺい率が80%であるところ、100%に緩和されています。また、本物件は、指定容積率が500%であるところ、前面道路幅員制限により、327.24%となっています。				

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,033.12㎡	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階付き 19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 9月30日（62日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	29,617	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	8,805	賃貸可能戸数	68	
その他収入	20,811	賃貸戸数	37	
(B) 賃貸事業費用 小計	28,216	賃貸可能面積（㎡）	3,485.00	
管理業務等委託費用	10,149	賃貸面積（㎡）	1,855.34	
公租公課	-	月額賃料（千円）	9,607	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	21,256	
修繕費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	196	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	10,146	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	7,725	価格時点	平成16年6月7日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,400	鑑定評価額	3,760	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	54.4%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	53.2%	期末評価額	3,780	
地域特性 / 物件特性				
<p>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おります。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 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。 2. 本件不動産は、指定容積率が500%であるところ、総合設計制度による緩和により775.05%となっています。</p>				

C-14 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（1K：8戸、1LDK：24戸、2LDK：4戸、3LDK：1戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年6月30日（154日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	26,101		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	16,937		賃貸戸数	31
その他収入	9,164		賃貸可能面積（㎡）	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	15,240		賃貸面積（㎡）	1,083.32
管理業務等委託費用	7,632		月額賃料（千円）	5,730
公租公課	-		敷金等（千円）	11,002
水道光熱費	225		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年6月30日
損害保険料	102		取得価格	1,300
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,132		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	148		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,860		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	83.8%		期末評価額	1,300
稼働率（面積ベース）	80.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p> <p>本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路幅員制限により、160%となっています。</p> <p>2. 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。</p> <p>3. 本件土地北西側隣地の万年堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p> <p>4. 本件土地南東側隣地のコンクリート堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート堀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。</p> <p>5. 本件土地南東側隣地の樹木の枝葉が、本件土地に越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p>				

F-1 グレンパーク桜丘

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（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（ワンルーム：13戸、1LDK：12戸、1LDK+S：18戸、2LDK：14戸、2LDK+S：7戸、2LDK+DEN：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	168,950		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	166,308		賃貸戸数	59
その他収入	2,642		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	51,192		賃貸面積（㎡）	3,620.37
管理業務等委託費用	11,481		月額賃料（千円）	17,331
公租公課	-		敷金等（千円）	40,833
水道光熱費	1,486		価格等（単位：百万円）	
修繕費	127		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	383		取得価格	3,960
信託報酬	2,325		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	26,864		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	8,523		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	117,757		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	89.4%		期末評価額	3,950
稼働率（面積ベース）	88.8%			
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				
1. 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				
2. 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。				
3. 信託不動産は、指定容積率が500%であるところ、前面道路幅員制限により445.20%となっています。				

F-2 目白御留山デュープレックススリズ

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（信託受益権）			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,143.86㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：2戸、3LDK：15戸）		
PM業務受託者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	51,705	賃貸可能戸数	19	
貸室賃料・共益費	47,660	賃貸戸数	17	
その他収入	4,044	賃貸可能面積（㎡）	1,679.94	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,743	賃貸面積（㎡）	1,421.79	
管理業務等委託費用	7,336	月額賃料（千円）	5,170	
公租公課	-	敷金等（千円）	13,507	
水道光熱費	664	価格等（単位：百万円）		
修繕費	784	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	172	取得価格	1,100	
信託報酬	975	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,177	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	4,633	鑑定評価額	1,100	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,961	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	89.5%	期末評価額	1,140	
稼働率（面積ベース）	84.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、西武新宿線「下落合」駅から徒歩5分圏内と交通利便性に比較的優れ、高台にあることから眺望に優れる上に、周囲の環境も緑豊かで生活環境も良好で、都心部にありながら閑静な住宅地に所在し、利便性と良好な居住性の双方を有しています。本物件は、地上3階建て3LDKタイプを中心とし、1戸当たりの床面積が約90㎡と広く、主として高額所得者を対象とした賃貸マンションです。外観の仕上げグレードは、周辺類似の高級マンションと比較して遜色のない水準です。</p>				
特記事項				
<p>信託土地と北側隣地との境界付近で、信託受託者と当該隣地所有者のいずれの所有かが明確になっていない信託土地内にある擁壁があります。本信託土地の前所有者は、当該隣地所有者との間で今後、当該擁壁を除去し、再構築する場合には、互いに越境しないように、誠意をもって協議し、取り決めること及び各々責任を持って本内容を土地権利承継者へ引き継ぐことを内容とする覚書を締結しています。</p>				

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（1LDK：9戸、2LDK：14戸、3LDK：13戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	66,063	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	65,240	賃貸戸数	34	
その他収入	823	賃貸可能面積（㎡）	2,119.34	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,298	賃貸面積（㎡）	1,968.42	
管理業務等委託費用	7,895	月額賃料（千円）	7,812	
公租公課	-	敷金等（千円）	11,940	
水道光熱費	416	価格等（単位：百万円）		
修繕費	318	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	183	取得価格	1,420	
信託報酬	991	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	13,722	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,770	鑑定評価額	1,420	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,765	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	94.4%	期末評価額	1,360	
稼働率（面積ベース）	92.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 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。 2. 信託不動産は、街並み誘導型地区計画（新川・茅場町地区）の適用区域に所在しており、建築基準法第68条の3第5項の規定に基づき、容積率緩和の認定を受けています。信託不動産については、南西側道路については、道路境界線等から1.0m、北西側・南東側道路については、道路中心線から2.2m後退しています。</p>				

F-4 世田谷サンハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,552.86㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,063.39㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、3LDK：16戸）		
PM業務受託者	住商建物株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	住商建物株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,689		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	46,207		賃貸戸数	38
その他収入	481		賃貸可能面積（㎡）	1,998.24
(B) 賃貸事業費用 小計	9,574		賃貸面積（㎡）	1,998.24
管理業務等委託費用	729		月額賃料（千円）	5,171
公租公課	-		敷金等（千円）	10,000
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	912		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	267		取得価格	982
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,721		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	982
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,114		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,010
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅及び戸建住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域です。周辺には、駅前商店街や世田谷区役所等があり生活利便性も高い地域です。また、「国士舘大学」まで徒歩圏にあるため単身者のほか学生向け賃貸マンションの需要も比較的多くあります。本物件は、最寄駅から徒歩5分圏内に位置する単身者又はファミリー向け住戸が混在する賃貸住宅です。				
特記事項				
信託土地の南側区道との境界は未確定です。				

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	545.90㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、店舗、事務所、駐車場
	延床面積	3,018.27㎡	建築時期	平成1年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：1戸、2LDK：12戸、3LDK：14戸、事務所：4戸）		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	65,451	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	60,404	賃貸可能戸数	31	
その他収入	5,047	賃貸戸数	29	
(B)賃貸事業費用 小計	21,247	賃貸可能面積（㎡）	2,471.84	
管理業務等委託費用	8,271	賃貸面積（㎡）	2,329.21	
公租公課	-	月額賃料（千円）	6,491	
水道光熱費	1,483	敷金等（千円）	19,359	
修繕費	993	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	248	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	1,028	取得価格	1,117	
減価償却費	8,478	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	743	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	44,204	鑑定評価額	1,120	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	93.5%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	94.2%	期末評価額	1,150	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層の共同住宅及び高層の店舗付共同住宅からなる住宅地域です。本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩5分圏内に位置し、3階以上が住居であるファミリータイプの店舗付賃貸マンションです。交通便利性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。				
特記事項				
1. 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。 2. 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

F-6 クレインマンション鶴見

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（信託受益権）			
所在地	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,003.6 2㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,573.86㎡	建築時期	平成2年7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59戸（2LDK：29戸、3LDK：28戸、店舗2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	72,247		賃貸可能戸数	59
貸室賃料・共益費	69,425		賃貸戸数	56
その他収入	2,822		賃貸可能面積（㎡）	3,499.62
(B) 賃貸事業費用 小計	29,589		賃貸面積（㎡）	3,331.70
管理業務等委託費用	10,026		月額賃料（千円）	7,462
公租公課	-		敷金等（千円）	17,490
水道光熱費	617		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,100		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	346		取得価格	1,050
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	14,767		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	787		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,658		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.9%		期末評価額	1,010
稼働率（面積ベース）	95.2%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、最寄駅から徒歩10分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商圈とした店舗需要も一定程度は存します。また、用途地域は準工業地域ですが目立った工場等はなく、戸建住宅やマンション等が連たんする地域であり、住環境も比較的良好です。本物件は、JR京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅及び京浜急行「京急鶴見」駅から徒歩10分圏内に位置する地上7階建のファミリー向けの賃貸住宅です。				
特記事項				
西側隣地（8番1）から信託不動産へ門扉支柱が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。また、信託不動産から西側隣地（8番3）へ万年堀の一部が、西側隣接地から信託不動産へ花壇の一部がそれぞれ越境し、隣地所有者との間で、再建築する場合、越境しないことを確約する旨の覚書が締結されています。				

F-7 マノア鷺沼

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（信託受益権）			
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	面積	697.98㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場
	延床面積	1,687.13㎡	建築時期	平成1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14戸（3LDK：12戸、4LDK：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	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	28,860	賃貸可能戸数	14	
貸室賃料・共益費	26,636	賃貸戸数	14	
その他収入	2,223	賃貸可能面積（㎡）	1,207.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,435	賃貸面積（㎡）	1,207.74	
管理業務等委託費用	4,085	月額賃料（千円）	2,868	
公租公課	-	敷金等（千円）	6,218	
水道光熱費	532	価格等（単位：百万円）		
修繕費	744	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	156	取得価格	346	
信託報酬	749	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,361	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	805	鑑定評価額	346	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,425	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	367	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅を中心に企業の社宅等が散見される地域です。本物件は、東急田園都市線「鷺沼」駅から徒歩5分圏内に位置するファミリー向けの地上7階建のマンションです。交通及び生活上の利便性に優れた立地条件を有しています。				
特記事項				
なし				

F-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	千葉県柏市明原二丁目9番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	2,433.10㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,725.19㎡	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（3LDK：43戸、4LDK：8戸、5LDK：5戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	67,199	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	65,986	賃貸可能戸数	56	
その他収入	1,212	賃貸戸数	54	
(B)賃貸事業費用 小計	24,834	賃貸可能面積（㎡）	4,428.37	
管理業務等委託費用	9,201	賃貸面積（㎡）	4,251.17	
公租公課	-	月額賃料（千円）	7,375	
水道光熱費	453	敷金等（千円）	19,495	
修繕費	1,915	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	423	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	866	取得価格	840	
減価償却費	11,411	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	561	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,365	鑑定評価額	843	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	96.4%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	96.0%	期末評価額	843	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、戸建住宅・マンション・アパート等の混在する住宅地域です。本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩10分圏内に位置する総戸数56戸からなるファミリー向けの地上8階建の賃貸マンションです。交通便利性に比較的優れ、また住環境も比較的良好です。				
特記事項				
信託不動産の雨水排水のための排水溝・配水管が隣接地を通っており越境していますが、当該配水管の設置を目的として、隣接地を承役地、信託土地を要役地とする地役権が設定されています。				

F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	愛知県名古屋市中区平針三丁目801番地			
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（3LDK：32戸、店舗4戸）		
PM業務受託者	株式会社シナジック		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社シナジック		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A)賃貸事業収入 小計	36,024	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	33,174	賃貸可能戸数	36	
その他収入	2,850	賃貸戸数	31	
(B)賃貸事業費用 小計	14,426	賃貸可能面積（㎡）	2,268.92	
管理業務等委託費用	3,043	賃貸面積（㎡）	1,954.12	
公租公課	-	月額賃料（千円）	3,455	
水道光熱費	1,032	敷金等（千円）	14,881	
修繕費	890	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	190	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	847	取得価格	554	
減価償却費	8,226	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	194	価格時点	平成15年11月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,598	鑑定評価額	554	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	86.1%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	86.1%	期末評価額	568	
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、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				
1. 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。				
2. 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

F-10 ソルシェ目白

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（信託受益権）			
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	161戸、うち住宅159戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸）、うち店舗2戸		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リパブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年 8月30日（93日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	117,891	賃貸可能戸数	162	
貸室賃料・共益費	108,765	賃貸戸数	138	
その他収入	9,125	賃貸可能面積（㎡）	13,069.70	
(B) 賃貸事業費用 小計	49,551	賃貸面積（㎡）	11,691.08	
管理業務等委託費用	5,925	月額賃料（千円）	34,247	
公租公課	-	敷金等（千円）	135,650	
水道光熱費	6,281	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,072	取得年月日	平成16年8月30日	
損害保険料	564	取得価格	7,350	
信託報酬	305	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	34,066	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	1,335	鑑定評価額	7,280	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	68,339	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	85.2%	期末評価額	7,260	
稼働率（面積ベース）	89.5%			
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。</p> <p>本物件は、幹線道路（明治通り）及び都電荒川線軌道敷に面した物件であり、JR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅からの接近性に若干劣るものの、明治通りへの接続性は良好であり、都電荒川線「学習院下」駅にも近接するため、交通利便性は比較的優れているものと思われます。さらに、平成19年には、本物件の付近に東京メトロ13号線「雑司ヶ谷」駅が開設されるため、利便性が大きく向上する予定です。これら「目白」エリアの選考性と交通利便性の将来動向を勘案すると、比較的富裕層に属する都心通勤者・ファミリー等を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1. 水利指定承諾依頼施設、防火水槽1基（容量40㎡）が敷地内に埋設されています。</p> <p>2. 信託不動産の土地の南西角付近の境界が確定されていません。また、北東側及び北西側隣地との境界について境界標がありません。</p> <p>3. 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>4. 信託不動産の土地の南西端に設置されている、店舗テナントのパーキング案内板が、北西側の隣地上に越境しています。また、コンクリート壁・基礎が、信託不動産側から北西側の隣地上に越境している可能性があります。</p> <p>5. 本件土地の指定容積率は、上記都市計画道路の計画線から30mまでの範囲が400%、それを超える範囲が300%であるところ、面積による加重平均により330.6%となります。また、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により70%となります。</p>				

L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.00㎡	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸（3LDK：12戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	25,792	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	23,422	賃貸可能戸数	12	
その他収入	2,369	賃貸戸数	10	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,063	賃貸可能面積（㎡）	1,146.45	
管理業務等委託費用	6,388	賃貸面積（㎡）	963.53	
公租公課	-	月額賃料（千円）	2,900	
水道光熱費	641	敷金等（千円）	7,241	
修繕費	922	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	178	取得年月日	平成16年3月2日	
信託報酬	749	取得価格	590	
減価償却費	4,593	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	1,590	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,728	鑑定評価額	630	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	83.3%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	84.0%	期末評価額	511	
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。築後約14年を経過し、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。				
特記事項				
1. 信託不動産は、下山北遺跡内に存在し、土木・建築工事を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区に事前相談が必要であり、試掘、発掘調査が必要になる場合があります。				
2. 信託不動産の東側道路は、世田谷区の「主要生活道路」の指定を受けており、将来的には12mへの拡幅計画があります。整備時期、計画線等は未定です。本件は、都市計画道路ではありませんが、区独自の計画で、建築、開発計画時には、世田谷区と協議が必要となる場合があります。				
3. 信託不動産は世田谷区の「土地区画整理事業を施行すべき区域」として指定された3つの区域の内、「世田谷南部」に該当します。現時点は計画決定段階であり、事業の時期、詳細な区画道路の位置等は未定ですが、この区域内で建築物を建築する際には、制限を受ける可能性があります。				

L-2 ベルウッド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	748.49㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	2,071.08㎡	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（3LDK：6戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	60,041		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	59,569		賃貸戸数	6
その他収入	471		賃貸可能面積（㎡）	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	25,536		賃貸面積（㎡）	1,340.28
管理業務等委託費用	7,401		月額賃料（千円）	7,540
公租公課	-		敷金等（千円）	30,620
水道光熱費	806		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,681		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	205		取得価格	1,530
信託報酬	1,078		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,667		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	696		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,504		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,260
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、「六本木通り」背後に位置する閑静な住宅街であり、1住戸の専有面積が100㎡を超える賃貸マンションが多くみられる高級住宅地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上5階建の高級賃貸用マンションです。都心への接近性及び閑静な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域における類似物件と比較しグレードが高い物件です。				
特記事項				
1. 容積率は、前面道路幅員制限により、基準容積率が242%となっています。 2. 南西側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取り決めについて、確認できていません。 3. 南東側隣地との境界線上に存在する万年堀は、境界線のほぼ中心にあり、かかる堀に関する所有権の帰属、維持管理等に関する取り決めについて、確認できていません。				

L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都新宿区払方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（2LDK：1戸、3LDK：5戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	51,931	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	51,489	賃貸可能戸数	6	
その他収入	442	賃貸戸数	6	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,810	賃貸可能面積（㎡）	1,238.18	
管理業務等委託費用	4,317	賃貸面積（㎡）	1,238.18	
公租公課	-	月額賃料（千円）	5,978	
水道光熱費	1,822	敷金等（千円）	23,972	
修繕費	757	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	213	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	895	取得価格	970	
減価償却費	7,713	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	2,090	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,121	鑑定評価額	970	
稼働率（平成16年11月30日現在）		不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	939	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、従前は大手企業の社宅や一般住宅が混在した地域でしたが、近年は、社宅等の大規模な敷地に共同住宅が建築されるケースや小規模の一般住宅が集積し、マンション開発が行われるケースが多く見られます。本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅及びJR総武線「市ヶ谷」駅から徒歩10分圏内に位置する地下1階地上3階建の高級賃貸マンションです。外観のグレードの高さのみならず、地下にはトランクルームを全住戸完備しているほか、冷蔵庫、洗濯機、食器洗機や電気オープン等を備え、周辺類似のマンションと比較して設備面のグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 隣地所有者が所有する堀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。</p> <p>2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により232%となっています。</p>				

L-4 目黒ヒルサイドコート

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸（2LDK：8戸、3LDK：6戸、4LDK：4戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	59,822		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	56,382		賃貸戸数	17
その他収入	3,440		賃貸可能面積（㎡）	2,090.40
(B) 賃貸事業費用 小計	17,095		賃貸面積（㎡）	1,966.90
管理業務等委託費用	7,300		月額賃料（千円）	6,411
公租公課	-		敷金等（千円）	21,550
水道光熱費	483		価格等（単位：百万円）	
修繕費	620		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	206		取得価格	1,000
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,486		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	54		鑑定評価額	1,000
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,727		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.4%		期末評価額	1,030
稼働率（面積ベース）	94.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、3階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りのJR山手線「目黒」駅から約1.5km圏、東急目黒線「不動前」駅から約1.0km圏に位置しており最寄駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高級感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により建ぺい率が70%となっています。</p>				

L-5 プティ・クール砧

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都世田谷区砧四丁目37番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	819.30㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,816.00㎡	建築時期	平成2年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（2LDK：5戸、3LDK：5戸、8LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アセットウェーブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アセットウェーブ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,214		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	35,523		賃貸戸数	10
その他収入	690		賃貸可能面積（㎡）	1,304.49
(B) 賃貸事業費用 小計	13,523		賃貸面積（㎡）	1,176.76
管理業務等委託費用	2,959		月額賃料（千円）	3,817
公租公課	-		敷金等（千円）	10,291
水道光熱費	655		価格等（単位：百万円）	
修繕費	510		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	175		取得価格	684
信託報酬	899		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,865		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	457		鑑定評価額	687
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,690		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.9%		期末評価額	716
稼働率（面積ベース）	90.2%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。本物件は、小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。				
特記事項				
1. 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。				
2. 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。				

L-6 西荻窪アーベインホームズ

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（信託受益権）			
所在地	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	1,874.48㎡	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	4,247.32㎡	建築時期	平成1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28戸（2LDK：12戸、3LDK：16戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年 3月 2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	78,431		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	72,644		賃貸戸数	28
その他収入	5,786		賃貸可能面積（㎡）	2,982.68
(B) 賃貸事業費用 小計	26,739		賃貸面積（㎡）	2,982.68
管理業務等委託費用	11,744		月額賃料（千円）	8,102
公租公課	-		敷金等（千円）	16,310
水道光熱費	1,066		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,764		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	493		取得価格	1,050
信託報酬	866		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,720		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	81		鑑定評価額	1,070
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,692		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,090
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんする住宅地域です。本物件は、JR中央・総武線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。				
特記事項				
なし				

c. 建物状況評価の概要

本投資法人は、平成 16 年 11 月 30 日現在保有する不動産等の取得に際して、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注)	早期修繕費		今後 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
			緊急を要する修繕項目及び費用	1 年以内に必要とする修繕費(千円)			
S-1	グレンパーク新川		該当なし	-	22,420	893,200	平成 15 年 10 月 6 日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門		該当なし	-	32,585	581,000	平成 15 年 11 月
S-3	グレンパーク参宮橋		該当なし	-	11,208	306,500	平成 15 年 10 月 30 日
S-4	フレスカ代々木上原		該当なし	-	25,974	197,000	平成 15 年 11 月 28 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	4,770	150,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-6	ヴェール喜久井町		該当なし	-	29,210	250,000	平成 15 年 12 月 18 日
S-7	エスコート上池袋		該当なし	-	2,320	270,000	平成 15 年 12 月 18 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野		該当なし	-	3,390	193,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田		該当なし	300	77,060	550,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-10	Jステージ南浦和		該当なし	900	72,005	625,000	平成 15 年 12 月 10 日
S-11	シティフォーラム上本郷		該当なし	-	128,490	1,680,000	平成 15 年 12 月 12 日
S-12	ボーン宇治		該当なし	-	70,240	1,140,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館		該当なし	-	64,500	540,000	平成 15 年 12 月 1 日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成 16 年 7 月 30 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽		該当なし	-	5,990	1,550,000	平成 15 年 9 月 18 日
C-2	パシフィックレジデンス千石		該当なし	-	2,030	290,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-3	ジョアナ自由が丘		該当なし	-	2,450	627,000	平成 15 年 11 月 27 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島		該当なし	-	3,030	430,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-5	ヴェール小日向		該当なし	-	15,540	150,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟		該当なし	-	2,720	220,000	平成 15 年 10 月 9 日
C-7	ワコーレ東日暮里		該当なし	-	58,190	690,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-8	リーベンスハイム八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	ヴェール向陽		該当なし	-	10,420	540,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-11	ジェイパーク永田町		該当なし	-	1,730	287,000	平成 16 年 3 月 31 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成 16 年 8 月 27 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成 16 年 5 月 28 日
F-1	グレンパーク桜丘		該当なし	-	35,976	1,146,200	平成 15 年 10 月 6 日
F-2	目白御留山デュプレックスリス		該当なし	-	2,910	460,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川		該当なし	-	1,770	515,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ		該当なし	-	63,430	620,000	平成 15 年 11 月 11 日
F-5	アルス新大塚		該当なし	-	59,710	700,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-6	クレインマンション鶴見		該当なし	-	89,350	990,000	平成 15 年 10 月 17 日
F-7	マノア鷺沼		該当なし	-	46,410	355,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-8	メゾン柏		該当なし	-	39,410	960,000	平成 15 年 12 月 18 日
F-9	スカイハイツ平針		該当なし	-	29,460	560,000	平成 15 年 12 月 1 日
F-10	ソルシェ目白		該当なし	-	200,410	3,790,000	平成 16 年 7 月 27 日
L-1	マノア岡本		該当なし	-	51,340	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-2	ベルウッド		該当なし	-	34,100	470,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町		該当なし	-	59,800	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート		該当なし	-	47,620	470,000	平成 15 年 11 月 25 日
L-5	プティ・クール砧		該当なし	-	50,750	400,000	平成 15 年 12 月 18 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ		該当なし	1,700	55,000	1,152,420	平成 15 年 11 月 27 日

(注) 建物状況評価報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

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

d . 地震リスク診断報告の概要

本投資法人は、平成 16 年 11 月 30 日現在保有する不動産等の取得に際して、株式会社インターリスク総研より地震リスク診断報告書を取得しております。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	グレンパーク新川	14.8	平成 15 年 12 月 12 日
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	12.5	平成 15 年 12 月 5 日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成 15 年 12 月 17 日
S-4	フレスカ代々木上原	12.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成 15 年 12 月 17 日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成 15 年 12 月 12 日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成 15 年 12 月 1 日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成 15 年 12 月 5 日
S-10	J ステージ南浦和	14.8	平成 15 年 12 月 17 日
S-11	シティフォーラム上本郷	15.9	平成 15 年 12 月 1 日
S-12	ボーン宇治	: 4.7 : 4.8	平成 15 年 12 月 1 日
S-13	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	6 号館: 1.4 7 号館: 2.4	平成 15 年 12 月 1 日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成 16 年 8 月 6 日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成 15 年 12 月 1 日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成 15 年 12 月 1 日
C-3	ジョアナ自由が丘	16.9	平成 15 年 12 月 1 日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成 15 年 12 月 1 日
C-5	ヴェール小日向	14.0	平成 15 年 12 月 17 日
C-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	9.3	平成 15 年 12 月 1 日
C-7	ワコレ東日暮里	16.1	平成 15 年 12 月 11 日
C-8	リーベンスハイム八王子	17.0	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	ヴェール向陽	7.1	平成 15 年 12 月 5 日
C-11	ジェイパーク永田町	14.2	平成 16 年 4 月 6 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成 16 年 9 月 7 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成 16 年 5 月 31 日
F-1	グレンパーク桜丘	16.0	平成 15 年 12 月 17 日
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	10.5	平成 15 年 12 月 1 日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成 15 年 12 月 1 日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成 15 年 12 月 1 日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成 15 年 12 月 17 日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成 15 年 12 月 1 日
F-7	マノア鷺沼	12.3	平成 15 年 12 月 12 日
F-8	メゾン柏	13.0	平成 15 年 12 月 10 日
F-9	スカイハイツ平針	18.0	平成 15 年 12 月 1 日
F-10	ソルシェ目白	13.6	平成 16 年 8 月 4 日
L-1	マノア岡本	12.4	平成 15 年 12 月 11 日
L-2	ベルウッド	14.1	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	14.0	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成 15 年 12 月 1 日
L-5	プティ・クール砧	14.6	平成 15 年 12 月 11 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	13.2	平成 15 年 12 月 10 日
ポートフォリオ PML		6.1	

e. 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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とおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
フロンティア芝浦 (東京都港区)	専有部改修工事	自 平成 17 年 2 月 至 平成 17 年 3 月	40	-	-
リーベンスハイム八王子 (東京都八王子市)	外壁洗浄、鉄部塗装 他	自 平成 17 年 2 月 至 平成 17 年 2 月	18	-	-
西荻窪アーベインホームズ (東京都杉並区)	スチールドア塗装他	自 平成 17 年 5 月 至 平成 17 年 5 月	8	-	-
ソルシェ目白 (東京都豊島区)	鉄部塗装	自 平成 17 年 5 月 至 平成 17 年 5 月	5	-	-
アルス新大塚 (東京都豊島区)	配水管洗浄、揚水水中 ポンプ更新	自 平成 17 年 5 月 至 平成 17 年 5 月	2	-	-

(ロ) 期中に行った資本的支出について

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
クレインマンション鶴見 (神奈川県横浜市鶴見区)	トランクルーム設置	自 平成 16 年 11 月 至 平成 16 年 11 月	7,350
その他 31 件	防犯カメラ等	自 平成 16 年 4 月 至 平成 16 年 11 月	21,961
合計			29,311

(ハ) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごと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、以下のとおり積み立てております。

(単位：千円)

営業期間	第 1 期	第 2 期
	自 平成 14 年 12 月 6 日 至 平成 15 年 11 月 30 日	自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日
前期末積立金残高	-	-
当期積立額	-	99,177
当期積立金取崩額	-	1,132
次期繰越額	-	98,044

f . 保有不動産等に係る賃貸の状況（平成 16 年 11 月 30 日現在）

（イ）不動産等に関する賃貸状況の概要

不動産等に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント の総数	賃貸可 能戸数	賃貸事業収入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率
S-1	グレンパーク新川	2,764.70	2,764.70	100.0	1	83	97,420	4.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	2,209.98	1,902.89	86.1	1	63	81,646	3.3%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	1,211.74	100.0	1	27	41,617	1.7%
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	694.42	100.0	1	17	29,221	1.2%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0	1	30	26,738	1.1%
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0	1	41	26,063	1.1%
S-7	エスコート上池袋	979.04	955.28	97.6	1	44	33,719	1.4%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.28	96.6	1	24	22,053	0.9%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,741.71	95.1	1	73	51,866	2.1%
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,835.90	100.0	1	63	49,749	2.0%
S-11	シティフォーラム上本郷	4,779.99	3,618.74	75.7	1	182	99,350	4.1%
S-12	ボーン宇治	4,191.31	3,360.11	80.2	1	208	89,254	3.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,886.07	93.5	1	86	37,097	1.5%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,560.00	90.0	1	155	23,363	1.0%
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	171,778	7.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	1,104.50	100.0	1	33	39,661	1.6%
C-3	ジョアナ自由が丘	1,435.93	1,393.97	97.1	1	28	54,448	2.2%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,623.62	100.0	1	39	55,734	2.3%
C-5	ヴェール小日向	583.71	529.44	90.7	1	11	16,172	0.7%
C-6	Zesty 池上A棟・B棟	764.84	717.98	93.9	1	19	22,299	0.9%
C-7	ワコーレ東日暮里	2,476.90	1,957.84	79.0	1	57	59,754	2.4%
C-8	リーベンスハイム八王子	2,106.67	1,922.27	91.2	1	40	49,825	2.0%
C-9	グランドハイツ日比野	7,573.65	7,507.50	99.1	1	123	108,364	4.4%
C-10	ヴェール向陽	1,816.00	1,816.00	100.0	1	40	36,217	1.5%
C-11	ジェイパーク永田町	1,056.09	908.67	86.0	1	23	27,639	1.1%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	1,855.34	53.2	1	68	29,617	1.2%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	1,352.02	1,083.32	80.1	1	37	26,101	1.1%
F-1	グレンパーク桜丘	4,077.88	3,620.37	88.8	1	66	168,950	6.9%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	1,679.94	1,421.79	84.6	1	19	51,705	2.1%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,968.42	92.9	1	36	66,063	2.7%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0	1	38	46,689	1.9%
F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,329.21	94.2	1	31	65,451	2.7%
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,331.70	95.2	1	59	72,247	3.0%
F-7	マノア鷺沼	1,207.74	1,207.74	100.0	1	14	28,860	1.2%
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,251.17	96.0	1	56	67,199	2.8%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	1,954.12	86.1	1	36	36,024	1.5%
F-10	ソルシェ目白	13,069.70	11,691.08	89.5	1	162	117,891	4.8%
L-1	マノア岡本	1,146.45	963.53	84.0	1	12	25,792	1.1%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,340.28	100.0	1	6	60,041	2.5%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,238.18	100.0	1	6	51,931	2.1%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,966.90	94.1	1	18	59,822	2.5%
L-5	プティ・クール砧	1,304.49	1,176.76	90.2	1	11	36,214	1.5%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,982.68	100.0	1	28	78,431	3.2%
合計		106,825.83	97,425.97	91.2	43	2,316	2,440,096	100.0%

（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、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

（注 3） 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第二位を四捨五入しております。

（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、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

（注 5） 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数又は賃貸戸数を記載しています。

（注 6） 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。

(口) 稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	平成16年 3月末	平成16年 4月末	平成16年 5月末	平成16年 6月末	平成16年 7月末	平成16年 8月末	平成16年 9月末	平成16年 10月末	平成16年 11月末
S-1	グレンパーク新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	86.1%	82.3%	83.4%	90.3%	90.5%	95.2%	96.4%	90.5%	86.1%
S-3	グレンパーク参宮橋	73.2%	79.4%	73.5%	76.4%	79.2%	86.1%	89.0%	92.0%	100.0%
S-4	フレスカ代々木上原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	95.9%	100.0%
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%	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	93.2%	93.2%	95.8%	95.3%	93.2%	93.2%	87.5%	89.6%	97.6%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	90.0%	96.6%	93.3%	90.0%	90.0%	83.4%	83.3%	86.7%	96.6%
S-9	ドミトリー原町田	97.5%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	97.6%	96.4%	95.1%	95.1%
S-10	Jステージ南浦和	75.5%	81.1%	82.7%	82.7%	92.2%	100.0%	98.6%	98.7%	100.0%
S-11	シティフォーラム上本郷	95.0%	88.0%	75.5%	73.6%	69.1%	71.7%	81.1%	83.9%	75.7%
S-12	ボーン宇治	92.7%	76.7%	81.1%	80.6%	81.5%	81.9%	81.9%	80.6%	80.2%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	96.9%	97.2%	91.6%	90.7%	90.7%	92.6%	95.7%	95.7%	93.5%
S-15	グランブルー博多	-	-	-	-	-	-	92.4%	89.7%	90.0%
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%	100.0%	100.0%	100.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	100.0%	97.1%	90.8%	91.3%	91.3%	90.9%	90.3%	91.0%	100.0%
C-3	ジョアナ自由が丘	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.4%	93.3%	90.4%	97.1%	97.1%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	100.0%	96.9%	93.8%	89.6%	90.2%	94.1%	96.9%	100.0%	100.0%
C-5	ヴェール小日向	90.7%	90.7%	90.7%	90.7%	84.0%	93.3%	93.3%	100.0%	90.7%
C-6	Zesty 池上A棟・B棟	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%	93.9%
C-7	ワコーレ東日暮里	91.2%	86.1%	84.4%	80.9%	77.6%	80.8%	80.6%	80.6%	79.0%
C-8	リーベンスハイム八王子	98.2%	98.2%	96.4%	96.4%	96.4%	94.6%	92.8%	91.2%	91.2%
C-9	グランドハイツ日比野	97.4%	97.6%	99.1%	99.1%	98.4%	98.4%	97.5%	97.5%	99.1%
C-10	ヴェール向陽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
C-11	ジェイパーク永田町	-	-	-	92.7%	92.7%	83.3%	83.3%	92.7%	86.0%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	-	-	-	-	-	-	0.0%	18.5%	53.2%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	-	-	-	0.0%	18.6%	40.1%	66.6%	76.8%	80.1%
F-1	グレンパーク桜丘	91.7%	89.1%	91.0%	92.8%	93.0%	95.1%	91.0%	92.5%	88.8%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	100.0%	84.7%	89.5%	81.7%	76.6%	76.6%	74.0%	84.6%	84.6%
F-3	パシフィックレジデンス新川	95.4%	93.8%	91.0%	82.3%	85.9%	89.4%	84.3%	84.3%	92.9%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	89.3%	91.9%	91.9%	86.3%	94.2%
F-6	クレインマンション鶴見	98.4%	89.1%	90.8%	90.8%	94.5%	91.4%	89.7%	89.7%	95.2%
F-7	マノア鷺沼	86.1%	100.0%	93.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-8	メゾン柏	96.5%	94.8%	92.8%	91.2%	90.7%	92.3%	91.5%	93.6%	96.0%
F-9	スカイハイツ平針	91.7%	88.9%	88.9%	86.1%	86.1%	83.4%	86.1%	83.4%	86.1%
F-10	ソルシェ目白	-	-	-	-	-	87.8%	87.8%	87.9%	89.5%
L-1	マノア岡本	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	66.7%	84.0%	84.0%	84.0%	84.0%
L-2	ベルウッド	74.7%	74.7%	85.1%	74.7%	85.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	83.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
L-4	目黒ヒルサイドコート	94.1%	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%	94.1%	94.1%
L-5	プティ・クール砧	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	86.0%	88.8%	93.0%	97.2%	100.0%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%

(注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第二位を四捨五入しております。

(注2) 本投資法人の実質的な資産運用期間が開始された平成16年3月以降の数値を記載しております。

g . 主要テナントに関する情報

(イ) 主要テナント

平成 16 年 11 月 30 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

テナント名	藤和不動産流通サービス株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	賃貸面積(m ²)	16,303.33
年間賃料(千円)(注)	647,004		
契約満了日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	平成18年 3月31日 平成18年 3月31日 平成17年 4月30日 平成17年 4月30日 平成18年 3月31日 平成17年 4月30日 平成17年 4月30日	

テナント名	東急リパブル株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	アルス新大塚 ソルシェ目白	賃貸面積(m ²)	14,020.29
年間賃料(千円)(注)	488,870		
契約満了日	アルス新大塚 ソルシェ目白	平成17年4月30日 平成17年8月31日	

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	賃貸面積(m ²)	13,364.73
年間賃料(千円)(注)	419,844		
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湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	平成17年7月31日 平成17年4月30日 平成17年5月31日 平成18年4月30日 平成17年4月30日 平成18年4月30日 平成17年4月30日	

テナント名	株式会社シナジック	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	賃貸面積(m ²)	12,857.75
年間賃料(千円)(注)	266,834		
契約満了日	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	平成17年5月31日 平成17年4月30日 平成17年5月31日	

テナント名	エイブル保証株式会社	業 種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里	賃貸面積(m ²)	10,692.65
年間賃料(千円)(注)	431,046		
契約満了日	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里	平成18年3月31日 平成17年9月30日 平成17年5月31日	

(注) 年間賃料は月額賃料を 12 倍したものです。

(ロ) 主要テナントを含め上位 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、以下の表のとおりです。

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(%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	16,303.33	16.7
東急リバブル株式会社	アルス新大塚 ソルシェ目白	14,020.29	14.4
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湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	13,364.73	13.7
株式会社シナジック	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	12,857.75	13.2
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコレ東日暮里	10,692.65	11.0
株式会社東急コミュニティー	フレスカ代々木上原 吉塚A Gビル6号館・7号館 ジョアナ自由ヶ丘 リーベンスハイム八王子 グランフォルム市ヶ谷弘方町	7,134.91	7.3
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石 ジェイパーク永田町 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス新川	5,836.93	6.0
株式会社ディックスクロキ	グランブルー博多	3,560.00	3.7
トータルハウジング株式会社	ヴェール喜久井町 エスコート上池袋 ヴェール小日向	2,328.32	2.4
住商建物株式会社	世田谷サンハイツ	1,998.24	2.1
合計		88,061.13	90.4

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

本投資法人の運用ならびに分配について（「2. 運用方針及び運用状況 (1)運用方針」参照資料）

投資方針

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

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

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

a. 基本方針

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

(イ) ポートフォリオ構築方針

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

a. 用途

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

(i) 物件とテナントの分散

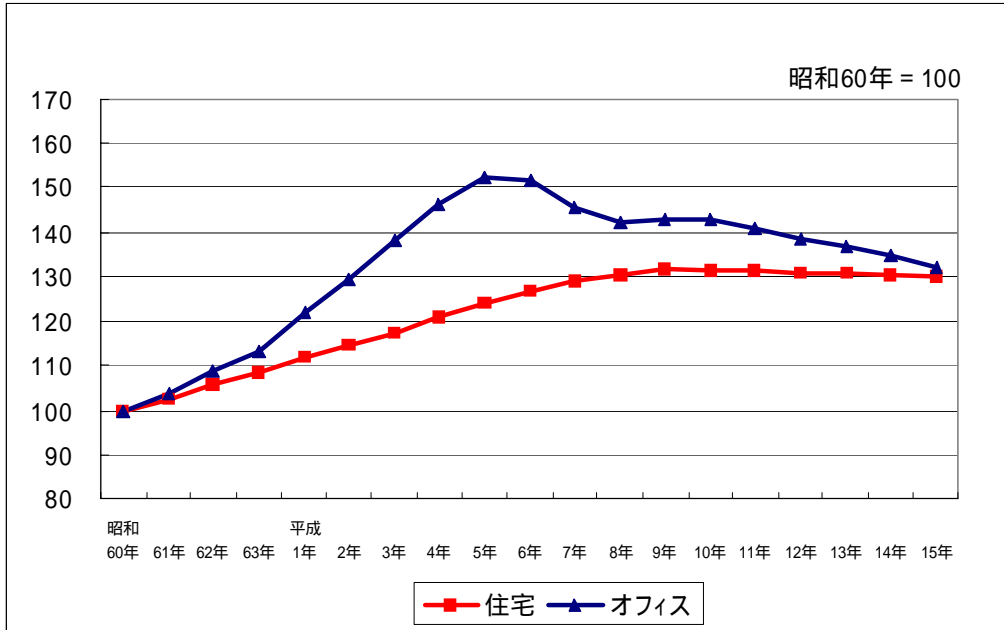
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

(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。

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

<住宅賃料とオフィス賃料の推移>



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

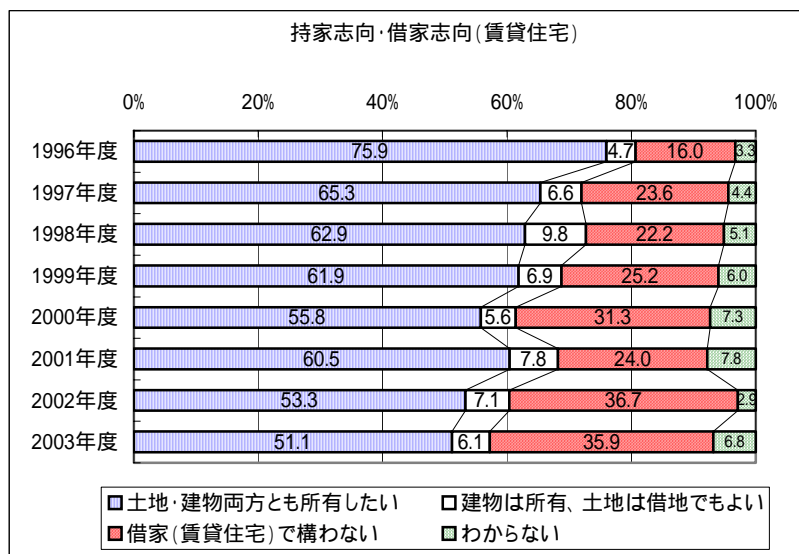
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

(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こと。

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

<持家志向・借家志向（賃貸住宅）の推移>



(出所) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(注) 上記グラフは、出所記載の資料から株式会社住信基礎研究所が抽出又は算出した、土地・建物への国民の所有意識について平成8年から平成15年までの変化の数値をグラフ化したものです。

(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。

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

b. 目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)	タイプ(注5)	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30~50%	シングルタイプ	15~30%
東京23区(都心主要5区を除く)	30~50%	コンパクトタイプ	25~40%
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0~20%	ファミリータイプ	25~40%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0~20%	ラージタイプ	5~20%

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

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

(注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

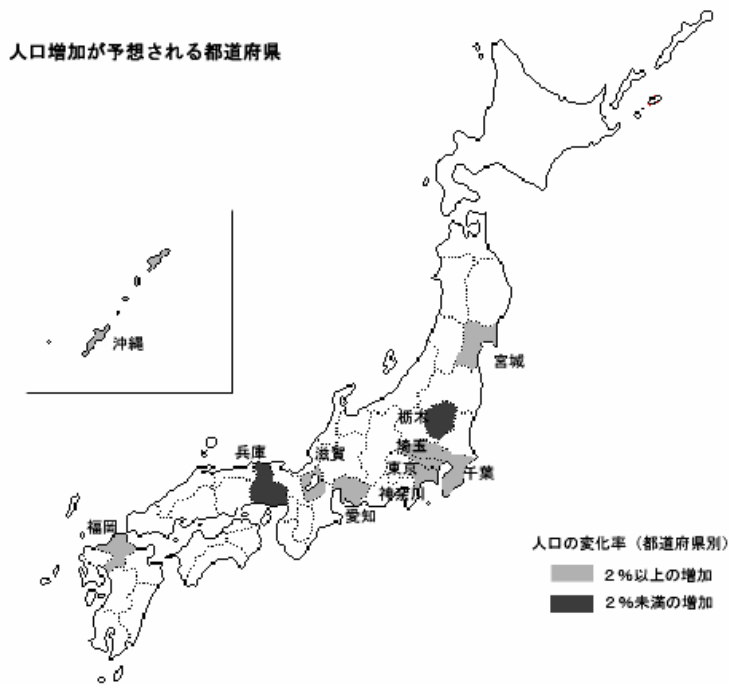
(注5) 各物件毎に専有面積及び間取りを基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

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から住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることから、本投資法人は首都圏を主たる投資対象地域とします。また、投資対象不動産が一定の地域に偏在することによるリスク(地震による被災リスク、特定の地域の不動産市況変動によるリスク等)を軽減するため、政令指定都市等にも一定割合の投資を行うこととします。

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



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

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

(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。

投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、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。

資産運用会社では、専有面積及び間取りによって住宅のタイプを分類し、各タイプへの投資比率を管理することによって、テナントが一定の層に偏るリスクを回避します。

タイプ	資産運用会社が想定する居住者と投資地域等
シングルタイプ (S)	<p><主たる居住者> 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> 交通便利、商業利便</p>
コンパクトタイプ (C)	<p><主たる居住者> 子供のいない共働きの夫婦、相対的に所得水準の高い単身生活者、子供が独立した高齢の夫婦</p> <p><市場の特徴> ライフスタイルの多様化による新しい家族形態や勤務形態に即したこの種のタイプの需要は、主に首都圏中心部で近年需要が増大してきました。SOHO（Small Office Home Office=自宅の小規模事務所使用）等のニーズも高まっています。</p> <p><主たる投資対象地域> 首都圏</p> <p><望ましい周辺環境></p>

	交通利便、商業利便、文化施設に近接
ファミリータイプ (F)	<p><主たる居住者> 3名以上の家族</p> <p><市場の特徴> 住宅取得意欲の強いこの層にも徐々に賃貸志向層が増えており、堅調な需要が見込める上、入居期間も他のタイプと比較して相対的に長期に及びます。</p> <p><主たる投資対象地域> 首都圏及び政令指定都市等</p> <p><望ましい周辺環境> 閑静、治安が良好、教育施設に近接、嫌悪施設が近くに無い</p>
ラージタイプ (L)	<p><主たる居住者> 富裕層、外資系企業に勤務する海外から赴任している外国人</p> <p><市場の特徴> 富裕層のニーズに沿った立地、広い間取りの部屋、グレードの高い設備を備えたこの種の高級賃貸住宅には、相対的に少数ではあるものの一定の居住需要が存在し、経済の上昇局面においては、賃料が比較的早く上昇する傾向があります。また、このタイプの物件は資産性が高いものが多くあります。</p> <p><主たる投資対象地域> 都心主要5区</p> <p><望ましい周辺環境> 閑静、治安が良好、外国人コミュニティに近接</p>

なお、資産運用会社では、各物件毎に上記4つの住宅のタイプのいずれに該当するかにつき、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 m ²	~ 40 m ²	~ 50 m ²	~ 60 m ²	~ 70 m ²	~ 80 m ²	~ 90 m ²	90 m ² 超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK		C	C	C	L	L	L	L
2DK		C	C	C	F	F	L	L
2LDK			C	C	F	F	L	L
3DK			C	F	F	F	F	L
3LDK				F	F	F	F	L
4LDK~					F	F	F	L

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

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

(口)成長性の確保

資産運用会社の主要株主であるパシフィックマネジメント株式会社は、全国の賃貸住宅を対象とした投資用不動産の発掘・選定、売却・管理運営業務について多くの取扱実績を有し、それらの業務経験及びノウハウは資産運用会社に受け継がれています。また、資産運用会社は、パシフィックマネジメント株式会社との間で、平成15年11月1日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結しており、パシフィックマネジメント株式会社が入手する多くの投資用不動産に関する売却

情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報の優先的な提供を受けます。このようなパシフィックマネジメント株式会社より提供される情報・ノウハウも活用し、資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに基づき、下記の通り、内部成長及び外部成長を通して運用資産の安定的な成長を目指します。

a. 内部成長方針

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

(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

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

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

b. 外部成長方針

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

(i) 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

(ii) 資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

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

b. 運用方針

(イ)保有期間

本投資法人は、原則として、10年以上の長期保有を目的として物件を取得し、当初から短期で売却することを想定して物件を取得しません。

(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「投資方針 a. 基本方針」に鑑み本投資法人の取得、保有する投資対象不動産等として検討に値すると判断する場合には、資産運用会社における運用資産の取得に関するプロセスを経て、取得することがあります。

項目	取得基準
立地	原則として、駅からの距離は徒歩10分(注)以内とします。
1物件当たりの投資規模	原則として、1物件当たりの、 <ul style="list-style-type: none">投資金額を5億円(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)以上とします。専有面積を500㎡以上とします。
1戸当たりの専有面積	原則として、1戸当たりの専有面積を20㎡以上とします。但し、物件毎に地域の市場を考慮の上、判断します。
構造	原則として、RC(鉄筋コンクリート)造又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造とします。
権利関係	(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、所有権としますが、借地、定期借地についても物件毎に検討を行う場合もあります。
運営形態	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。

(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。

(ニ)デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施します(規約第11条第3項)。資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考

にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行った上で、総合的に判断します。なお、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

調査項目		分析事項
経済的調査	市場調査	所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 所在地域における競合賃貸住宅の動向 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	テナントの信用度、賃料収入状況 テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係	建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	街路の状況、主要交通機関からの利便性 利便施設、官公署からの接近性 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	建物構造、築年数、施行業者等 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） 緊急修繕の必要性
	耐震性能	新耐震基準（昭和 56 年に改正された建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震 PML（予想最大損失率）値（後記「(ト) 付保方針 b.」をご参照下さい。） 15%未滿を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。））、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係
法的調査	権利関係	所有権・抵当権の権利関係 賃貸借契約関係 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 道路法に基づく道路占用許可 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号、その後の改正を含みます。））、都市緑地保全法（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> <p>借地権に関しての対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有物件の区分性 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容</p>
境界調査	境界確認書、境界確定証明書等の確認
テナント	テナントとの紛争の有無

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

(ホ)開発案件への投資

本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは原則として予定していません。但し、資産運用会社は、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。

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

(ヘ)不動産管理・運営方針

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

a. PM 業務受託者選定における基準

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

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

- 物件に関するレポーティング（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
- 資産運用会社は、PM 業務受託者より毎月以下の事項に関する状況報告を受けており、当該報告をもとに、各投資対象不動産の事業計画の検証を行うとともに、PM 業務受託者に対し、各投資対象不動産の個別運用計画に沿った運営管理を実行・維持させるための指導・監督を行います。
- テナントからの入金状況
 - 経費等の支出状況
 - テナントの退去に関する情報
 - テナントからの要望・クレームとその対処
 - 新規テナント獲得に関する情報と獲得に関する活動内容
 - 各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市場の状況確認
 - 計画内の修繕工事の状況と計画外の修繕工事の有無の確認
- c. PM 業務受託者の評価
- 資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、前記 a. 及び b. の各項目の観点から PM 業務受託者の運営実績を評価し、その結果によっては、PM 業務受託者の変更を検討します。

(ト)付保方針

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

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

(チ)売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として、投資対象不動産等の取得を行います。個々の投資対象不動産等の売却を行う場合は、以下の内容を考慮の上、総合的に判断します。

- 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、借入先は証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- (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、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されています。）を行うことがあります。
- (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. 投資口の追加発行

- (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、投資口の追加発行を行うことができます。
- (ii) 投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希

薄化にも配慮の上行います。

(ヌ)開示方針

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

(ル)現預金等の管理方針

- a. 本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- b. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(ヲ)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。）を自ら又は信託の受託者（以下「信託受託者」といいます。）を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、又は借入金等の返済に充当します。
- (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す。

投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。（規約第 12 条）

(イ)主要投資対象の特定資産

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

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。投信法施行令第3条第1号に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
 - (i) 不動産
 - (ii) 地上権及び土地の賃借権
- e. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- h. 証券取引法第2条第1項及び第2項に規定する有価証券（不動産を裏付資産とするものに限り、）

(ロ)主要投資対象以外の特定資産（規約第13条）

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

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

b.投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ)投資基準については、前記「投資方針 b.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「投資方針 a.基本方針 (イ)ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

分配方針

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

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

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

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

本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90% に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91% に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

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

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

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

投資制限

a. 規約に基づく投資制限

(イ)国内投資限定

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

(ロ)金融デリバティブ取引に係る制限

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

(ハ)借入制限

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

a. 借入れの目的

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るために借入れを行います。

b. 借入金の限度額

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

c. 借入金の使途

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

d. 担保の提供

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

(ニ)投資法人債発行制限

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

a. 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

b. 投資法人債発行の限度額

1 兆円とします。但し、前記「(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使途に関する事項

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

d. 担保の提供

上記 a.乃至 c.の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保と

して提供することができるものとします。

b. その他の投資制限

(イ)有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

(ロ)他のファンドへの投資

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

(ハ)集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「投資方針 a. 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。