

平成 17 年 5 月期 (平成 16 年 12 月 1 日 ~ 平成 17 年 5 月 31 日) 決算短信

平成 17 年 7 月 25 日

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

決算役員会開催日 平成 17 年 7 月 25 日
 分配金支払開始日 平成 17 年 8 月 19 日 (予定)

1. 平成 17 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 12 月 1 日 ~ 平成 17 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 5 月期	3,402	39.4	1,609	34.5	1,374	46.0	1,385	48.1
16 年 11 月期	2,440	-	1,196	-	941	-	935	-

	1 口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17 年 5 月期	13,611	3.3	6.6	1.4	2.8	40.4
16 年 11 月期	24,600 (18,441)	3.8	5.1	2.2	3.0	38.6

(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日から平成16年11月30日までの274日間であります。

平成 16 年 11 月期の 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (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 17 年 5 月期の 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (101,760 口) で除することにより算出しております。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成 16 年 11 月期は実質的な資産運用開始の第 1 期であるため該当がありません。

平成 17 年 5 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数 (182 日) × 365 (日)

平成 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)

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、平成 16 年 11 月期においては、実質的に運用を開始した時点 (平成 16 年 3 月 2 日) を期首とみなしております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
17 年 5 月期	13,599 円	1,384 百万円	円	円	99.9%	2.4%
16 年 11 月期	18,263 円	929 百万円	円	円	99.3%	3.7%

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状況

	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
17 年 5 月期	136,389 百万円	58,462 百万円	42.9%	574,034 円
16 年 11 月期	61,087 百万円	25,356 百万円	41.5%	498,342 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 5 月期 101,845 口 平成 16 年 11 月期 50,882 口

2. 平成 17 年 11 月期 (平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 日) の運用状況の予想

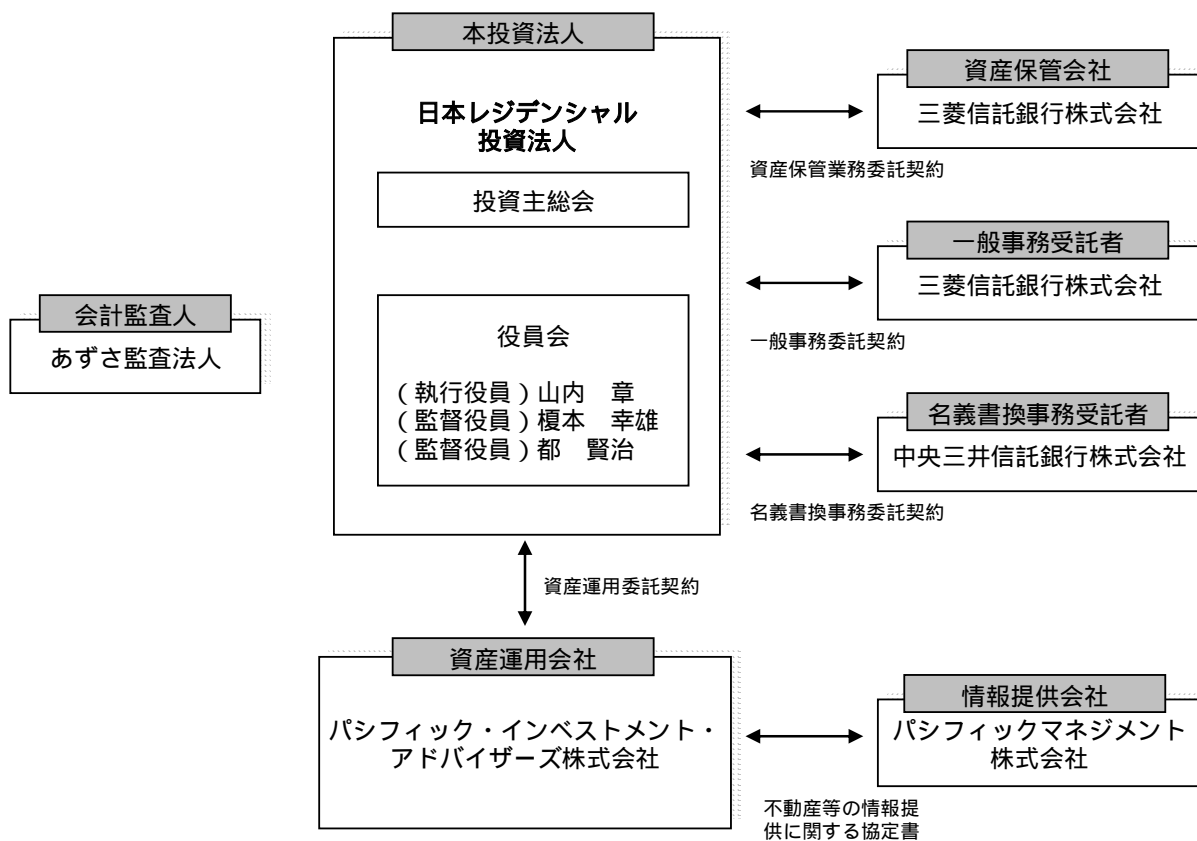
	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益 超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17 年 11 月期	4,091	1,592	1,591	11,029	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 17 年 11 月期) 11,280 円、予想日数加重平均投資口数 141,115 口

(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み図です。



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 日付で資産運用委託契約変更に関する覚書及び平成 16 年 8 月 31 日付で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)運用方針の参照資料「本投資法人の運用並びに分配について」投資方針 a.基本方針(ロ) 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 119 ページ「本投資法人の運用並びに分配について」をご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 14 年 12 月 6 日に出資金 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、平成 16 年 12 月 1 日に一般募集により 50,000 口、平成 16 年 12 月 17 日に第三者割当により 963 口の新投資口の発行をそれぞれ実施いたしました。これらの結果、当期末時点の出資総額は、57,077 百万円となっております。

b. 当期の運用実績

(イ) 物件取得及び売却

本投資法人は、当期に入り、平成 16 年 10 月 28 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 15 物件（取得価格の合計：30,597 百万円、賃貸可能面積：41,918.39 m²）について、平成 16 年 12 月 2 日に 4 物件（取得価格：12,847 百万円、賃貸可能面積：13,899.03 m²）、平成 16 年 12 月 3 日に 11 物件（取得価格：17,750 百万円、賃貸可能面積：28,019.36 m²）をそれぞれ取得しました。その後も、平成 17 年 1 月 31 日に 2 物件（取得価格：6,695 百万円、賃貸可能面積：12,452.97 m²）、平成 17 年 2 月 25 日に 1 物件（取得価格：2,330 百万円、賃貸可能面積：3,039.14 m²）、平成 17 年 3 月 15 日に 1 物件（取得価格：1,567 百万円、賃貸可能面積：1,480.47 m²）、平成 17 年 3 月 25 日に 7 物件（取得価格：20,300 百万円、賃貸可能面積：18,393.58 m²）、平成 17 年 3 月 30 日に 1 物件（取得価格：1,550 百万円、賃貸可能面積：1,868.83 m²）、平成 17 年 3 月 31 日に 1 物件（取得価格：1,401 百万円、賃貸可能面積：1,440.11 m²）、平成 17 年 4 月 26 日に 1 物件（取得価格：3,311 百万円、賃貸可能面積：2,847.19 m²）、平成 17 年 5 月 18 日に 1 物件（取得価格：1,557 百万円、賃貸可能面積：2,117.47 m²）をそれぞれ取得しました。一方、平成 17 年 1 月 28 日に 2 物件（売却価格：795 百万円、賃貸可能面積：1,791.45 m²）を売却しました。これらの取得及び売却の結果、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅 71 物件、取得価格の総額 123,277 百万円、総賃貸可能面積 190,592.53 m²となりました。

(ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

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、保有物件の管理運営にあたっては、資産運用会社とプロパティマネジメント業務受託者（以下「PM 業務受託者」といいます。）間をオンライン化した NRIC ポートフォリオマネジメントシステムを導入し、物件管理データを一元的にデータベース集約することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第 3 期末時点で 91.2%であり、安定した管理運営を行っています。

c. 資金調達の概要

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 12 月 2 日及び 12 月 3 日の 15 物件の取得及び 12 月 3 日の短期借入金の繰上返済に際して 23,000 百万円の長期借入れを行いました。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 に記載した平成 17 年 1 月以降の 15 物件の追加取得に際しては、当該極度ローン（合計 33,219 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 75,519 百万円（うち長期借入金は 42,300 百万円（うち、21,500 百万円を固定金利化）、期末総資産有利子負債比率 55.4%）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 0.87267%でした。

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 3,402 百万円、営業利益 1,609 百万円、経常利益 1,374 百万円、当期純利益 1,385 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 13,599 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、原油価格の高騰や輸出の鈍化といった不安定な要素も散見されますが、企業収益の改善に牽引された雇用情勢の改善や国内民間需要の増加により、個人消費は緩やかな回復基調をたどるものと期待されます。

国土交通省の発表による平成 17 年地価公示によると、全国全用途平均での地価は平成 3 年にピークをつけて以降 14 年連続で下落したものの、三大都市圏においては、平均で上昇となる市・区や比較的高い上昇を示す地点が見られるなど、都心その他の一部地域で地価動向の変化が鮮明となっています。

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、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。また、大都市圏を中心に不動産投資信託や私募ファンド等の不動産ファンドビジネスの活況を背景として、立地や仕様、設備、築年、建物の維持・管理状況等に優れた優良賃貸物件の供給が増加する傾向にあります。今後の傾向としては、物件の競争力や管理体制、リーシング活動の優劣により稼働及び賃料状況等の格差が拡大していくものと思われま。

b. 今後の運用方針について

(イ) ポートフォリオの構築

本投資法人は、「投資方針」に基づき、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とし、賃貸市場への訴求力が高い競争力ある優良物件をコアとしつつ収益バランス及び分散効果の高いポートフォリオの構築を目指しま。そのため、今後需要の拡大が見込まれる資産への投資の可能性を検討するとともに、運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換え等により、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を行ってまいりま。

(ロ) 「パシフィック」ブランドの浸透

本投資法人の保有資産のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供しうる物件について、他資産と区分したうえで「パシフィック」の冠名を付した名称に変更し、良質な管理運営及びサービス提供を実施してまいりま。また、これらに加えて、不動産市場における知名度及び信頼度の向上、独自のブランドイメージの確立を図るべく、「パシフィック」ブランドの浸透に努めて参りま。

(ハ) 外部成長戦略

新規物件の取得にあたっては、過度な取得競争を避けつつ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るとともに、開発物件等の確保にも引き続き取り組んでまいりま。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立地や企画を厳選した上で投資を行ってまいりま。

このような運用資産の着実な成長を相対取引で実現するべく物件情報ルートの拡充を図るとともに、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。

(ニ) 内部成長戦略

稼働率の維持・向上及び賃料の上昇、効果的かつ効率的なコストマネジメントにより、ポートフォリオの収益ポテンシャルを最大限に活用しつつ、運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上を目指し、以下のとおり運用物件の管理運営に取り組んでまいりま。

資産運用会社と PM 業務受託者間をオンライン化した NRIC ポートフォリオマネジメントシステム及び一元的に集約された物件管理データを活用し、迅速かつ効果的、効率的な管理運営を推進してまいりま。

PM 業務受託者との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた機動的かつ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。

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。

(ホ) 財務戦略

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

c. 運用状況の見通し

第4期(平成17年6月1日～平成17年11月30日)の運用状況につきましては、営業収益4,091百万円、当期純利益1,591百万円、1口当たり分配金11,029円を見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、11ページ記載の「第4期(平成17年6月1日～平成17年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

d. 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17年5月19日開催の役員会において、短期借入金の返済及び特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年6月14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17年7月8日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は82,936,941,581円、発行済投資口数は144,327口となっております。

(1) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 41,000 口	払込期日	: 平成17年6月14日
発行価格(募集価格)	: 1口当たり630,140円	投資証券交付日	: 平成17年6月15日
発行価格の総額	: 25,835,740,000円	分配金起算日	: 平成17年6月1日
発行価額(引受価額)	: 1口につき608,716円		
発行価額の総額	: 24,957,356,000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)

発行新投資口数	: 1,482 口	払込期日	: 平成17年7月8日
発行価額	: 1口当たり608,716円	投資証券交付日	: 平成17年7月11日
発行価額の総額	: 902,117,112円	分配金起算日	: 平成17年6月1日
		割当先	: 三菱証券株式会社

(ロ) 投資法人債の発行

平成17年6月24日及び平成17年7月6日開催の役員会の決議に基づき、短期借入金の弁済を目

的に、以下の通り投資法人債を発行し、平成 17 年 7 月 20 日に払込が完了しました。

投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価額の総額 : 100 億円
発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円
利率 : 年 0.74%
払込期日 : 平成 17 年 7 月 20 日
担保 : 無担保・無保証
償還方法・償還期限 : 元金は平成 22 年 7 月 20 日に総額を償還
買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能

(参考情報)

主な取得予定資産

平成 17 年 3 月 31 日付及び平成 17 年 4 月 12 日付でそれぞれ以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第 4 期以降の引渡を予定しております。

C - 25 パシフィックタワー目黒山手

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

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

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

(注3)本投資法人は、上記の不動産売買契約と同日付で、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒山手の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件を基本として協議のうえ決定される条件で一括賃貸する旨の合意書を締結致しました。なお、両者は、当該賃貸に関する詳細内容を確定の上、2006年9月を目処としてあらためて建物賃貸借予約契約を締結する予定です。

L - 8 パシフィックタワー六本木

物件名	パシフィックタワー六本木
特定資産の内容	不動産
取得予定価格	8,442,729,350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	セコムホームライフ株式会社
所在地	東京都港区六本木七丁目145番2(地番)
交通	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅及び東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩約6分
敷地面積	1,065.45㎡
延床面積	10,013.44㎡(予定)
構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上27階建(一部鉄骨造)(予定)
建築時期	平成18年2月竣工(予定)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

賃貸可能戸数	83戸〔ワンルーム：11戸、1LDK：51戸、2LDK：21戸〕（予定）
--------	--------------------------------------

- （注1）本物件は、平成18年3月31日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
- （注2）本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の記載に基づいています。

《第4期（平成17年6月1日～平成17年11月30日）の運用状況予想の前提条件》

項目	前提条件
計算期間	第4期：平成17年6月1日～平成17年11月30日（183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17年5月末現在保有している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」といいます。）71物件（以下「前期末保有71物件」といいます。）及び第4期に追加取得した1物件（以下「追加取得1物件」といいます。）の取得の他、平成17年11月期末（平成17年11月30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17年5月末現在の101,845口に加え、平成17年5月19日及び平成17年6月6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（41,000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（1,482口）によって新規に発行された口数を合計した144,327口その他、平成17年11月末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
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71物件、追加取得1物件の運用による営業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、平成17年1月以降取得した16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4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、743百万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34百万円見込んでおります。 投資法人債の発行等に関連する費用のうち、当期償却分を10百万円と見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年5月末現在借り入れている短期借入金のうち21,709百万円を平成17年6月22日に、11,510百万円を平成17年7月21日に、それぞれ返済しております。その後は、平成17年11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 17 年 5 月 31 日現在		前期 平成 16 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	1,815,780		1,255,239		560,540	
信託現金及び信託預金	1	2,776,587		1,519,203		1,257,383	
営業未収入金		224,965		139,806		85,159	
前払費用		8,256		1,459		6,797	
繰延税金資産		43		49		6	
未収消費税等		226,779		140,517		86,261	
その他の流動資産		5,472		592		4,879	
流動資産合計		5,057,884	3.7	3,056,868	5.0	2,001,016	65.5
・固定資産							
1.有形固定資産							
建物	1	13,741,471		3,589,840			
減価償却累計額		140,859	13,600,611	25,425	3,564,415	10,036,196	
構築物	1	64,320		20,688			
減価償却累計額		1,567	62,752	317	20,371	42,381	
工具器具備品	1	1,757		-			
減価償却累計額		147	1,609	-	-	1,609	
土地	1		16,962,148		4,719,064	12,243,083	
建設仮勘定			1,412,556		279,002	1,133,554	
信託建物	1	42,336,504		23,086,591			
減価償却累計額		933,377	41,403,127	427,037	22,659,554	18,743,572	
信託構築物	1	356,345		230,502			
減価償却累計額		21,644	334,700	10,701	219,800	114,899	
信託機械装置	1	616		-			
減価償却累計額		15	601	-	-	601	
信託工具器具備品	1	35,585		13,523			
減価償却累計額		6,955	28,629	2,507	11,016	17,612	
信託土地	1		56,559,326		25,851,354	30,707,971	
信託建設仮勘定			168		240,023	239,855	
有形固定資産合計		130,366,232	95.6	57,564,603	94.2	72,801,628	126.5
2.投資その他の資産							
長期前払費用		660,948		355,050		305,898	
繰延ヘッジ損失		261,283		61,369		199,913	
差入預託保証金		10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計		932,231	0.7	426,420	0.7	505,811	118.6
固定資産合計		131,298,463	96.3	57,991,023	94.9	73,307,440	126.4
・繰延資産							
創業費		33,121		39,746		6,624	
繰延資産合計		33,121	0.0	39,746	0.1	6,624	16.7
資産合計		136,389,470	100.0	61,087,638	100.0	75,301,832	123.3

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成 17 年 5 月 31 日現在		前期 平成 16 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		96,246		132,551		36,305	
短期借入金	1	33,219,000		14,490,000		18,729,000	
未払金		40,029		6,394		33,634	
未払費用		271,972		196,889		75,082	
未払法人税等		1,392		2,105		713	
前受金		20,810		80,000		59,189	
その他の流動負債		57,581		362		57,219	
流動負債合計		33,707,031	24.7	14,908,304	24.4	18,798,727	126.1
・固定負債							
長期借入金	1	42,300,000		20,000,000		22,300,000	
預り敷金保証金		354,681		44,791		309,889	
信託預り敷金保証金		1,282,944		705,752		577,192	
デリバティブ債務		272,044		72,154		199,889	
その他の固定負債		10,270		-		10,270	
固定負債合計		44,219,940	32.4	20,822,698	34.1	23,397,241	112.4
負債合計		77,926,972	57.1	35,731,003	58.5	42,195,969	118.1
(出資の部)							
・出資総額							
出資総額	2	57,077,468	41.9	24,427,360	40.0	32,650,108	133.7
・剰余金							
当期末処分利益		1,385,029		929,274		455,754	
剰余金合計		1,385,029	1.0	929,274	1.5	455,754	49.0
出資合計		58,462,497	42.9	25,356,634	41.5	33,105,863	130.6
負債・出資合計		136,389,470	100.0	61,087,638	100.0	75,301,832	123.3

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期			前期			増減	
		自平成16年12月1日 至平成17年5月31日		%	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日		%	金額	前期比
		金額	金額		金額	金額			
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	3,284,227	3,402,632	100.0	2,440,096	2,440,096	100.0	962,536	39.4
不動産等売却益	2	118,405			-				
2. 営業費用									
不動産賃貸事業費用	1	1,376,969	1,793,417	52.7	944,739	1,243,366	51.0	550,051	44.2
資産運用報酬		253,847			98,242				
資産保管手数料		8,460			8,295				
一般事務委託手数料		38,195			23,069				
役員報酬		3,000			4,400				
弁護士報酬		34,546			102,894				
会計監査人報酬		12,000			12,000				
その他の営業費用		66,398			49,726				
営業利益					1,609,214				
・営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息		345	205,034	6.0	16	110,506	4.5	94,528	85.5
雑収入		204,688			110,489				
2. 営業外費用									
支払利息		288,956	440,132	12.9	206,025	365,757	14.9	74,375	20.3
融資関連費用		70,087			38,796				
新投資口発行費		63,072			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		11,392			235				
経常利益			1,374,115	40.4		941,478	38.6	432,637	46.0
特別損益の部									
1. 特別利益									
保険差益		12,364	12,364	0.3	-	-	-	12,364	-
税引前当期純利益			1,386,480	40.7		941,478	38.6	445,002	47.3
法人税、住民税及び事業税		1,461	1,467	0.0	2,108	5,989	0.3	4,522	75.5
法人税等調整額		6			3,881				
当期純利益			1,385,012	40.7		935,488	38.3	449,524	48.1
前期繰越利益又は前期繰越損失 ()			16			6,213		6,229	
当期末処分利益			1,385,029			929,274		455,755	

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 〔自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日〕	前期 〔自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日〕
当期末処分利益 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額) 次期繰越利益	1,385,029,376 円 1,384,990,155 円 (13,599 円) 39,221 円	929,274,830 円 929,257,966 円 (18,263 円) 16,864 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 101,845 口の整数倍の最大値となる 1,384,990,155 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 17 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 17 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 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>

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 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 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		1,386,480	941,478
減価償却費		647,176	465,989
長期前払費用償却額		74,055	43,564
創業費償却額		6,624	6,624
受取利息		345	16
支払利息		288,956	206,025
保険差益		12,364	-
営業未収入金の増加・減少額		85,159	139,806
未収消費税等の増加・減少額		86,261	140,517
営業未払金の増加・減少額		36,305	132,551
未払金の増加・減少額		20,231	46,254
未払費用の増加・減少額		78,191	143,012
前受金の増加・減少額		59,189	80,000
信託有形固定資産の売却による減少額		645,454	-
長期前払費用の支払額		379,953	398,614
その他		45,541	1,693
小計		2,533,133	1,292,343
利息の受取額		345	16
利息の支払額		316,782	141,634
保険金の受取額		22,393	-
法人税等の支払額		2,174	168
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,236,915	1,150,557
．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		23,544,948	8,608,596
信託有形固定資産の取得による支出		50,526,134	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		309,889	44,791
信託預り敷金保証金の収入		577,192	705,752
その他		10,270	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		73,173,730	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		33,219,000	14,490,000
短期借入金の返済による支出		14,490,000	-
長期借入金の借入による収入		23,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出		700,000	-
投資口の発行による収入		32,650,108	24,327,360
分配金の支払額		924,368	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		72,754,740	58,817,360
．現金及び現金同等物の増加・減少額		1,817,924	2,677,868
．現金及び現金同等物の期首残高		2,774,443	96,575
．現金及び現金同等物の期末残高	1	4,592,368	2,774,443

【重要な会計方針】

項目	期別 〔 自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 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。 建物 4～47年 構築物 7～20年 機械装置 15年 工具器具備品 3～10年 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 長期前払費用定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 4～47年 構築物 7～20年 工具器具備品 3～6年 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。 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。 なお、平成16年12月1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。 「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12月1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、1,161,800千円であり、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。 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、1,161,800千円少なく計上され、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 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。 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。 「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。 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>
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。 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 同左</p>

項目	期別	当期 〔 自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日 〕	前期 〔 自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日 〕
	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 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 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 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、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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、信託建設仮勘定 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りリスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当期 (平成 17 年 5 月 31 日現在)	前期 (平成 16 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;">324,511</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">12,424,727</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">60,494</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,499</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">15,651,083</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,733,062</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">41,100,836</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">328,236</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">601</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">28,483</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">55,389,139</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">128,042,677</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;">33,219,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">42,300,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,519,000</td></tr> </table>	現金及び預金	324,511	建物	12,424,727	構築物	60,494	工具器具備品	1,499	土地	15,651,083	信託現金及び信託預金	2,733,062	信託建物	41,100,836	信託構築物	328,236	信託機械装置	601	信託工具器具備品	28,483	信託土地	55,389,139	合計	128,042,677	短期借入金	33,219,000	長期借入金	42,300,000	合計	75,519,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">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
現金及び預金	324,511																																																								
建物	12,424,727																																																								
構築物	60,494																																																								
工具器具備品	1,499																																																								
土地	15,651,083																																																								
信託現金及び信託預金	2,733,062																																																								
信託建物	41,100,836																																																								
信託構築物	328,236																																																								
信託機械装置	601																																																								
信託工具器具備品	28,483																																																								
信託土地	55,389,139																																																								
合計	128,042,677																																																								
短期借入金	33,219,000																																																								
長期借入金	42,300,000																																																								
合計	75,519,000																																																								
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 101,845 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 50,882 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 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日)	前期 (自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 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 3,004,958 共益費 76,980 駐車場収入 124,779 付帯収入 47,591 その他賃貸事業収入 29,917 合計 3,284,227 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 360,055 修繕費 80,241 公租公課 20,788 信託報酬 32,822 水道光熱費 66,642 損害保険料 12,898 減価償却費 647,176 その他賃貸事業費用 156,344 合計 1,376,969 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,907,257 千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 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
2. 不動産等売買損益の内訳 C-5 ヴェール小日向 (単位：千円) 不動産等売却収入 345,475 不動産等売却原価 285,810 その他売却費用 13,949 不動産等売却益 45,715 F-7 マノア鷺沼 (単位：千円) 不動産等売却収入 450,000 不動産等売却原価 359,643 その他売却費用 17,666 不動産等売却益 72,690	2. 不動産等売買損益の内訳

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当期 (自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)	前期 (自平成15年12月1日 至平成16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17年5月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在)
現金及び預金勘定 1,815,780 千円 信託現金及び信託預金勘定 2,776,587 千円 現金及び現金同等物 4,592,368 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 2,774,443 千円

(リース取引関係)

当期(自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(自平成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。

(有価証券関係)

当期(平成17年5月31日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(平成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。

(デリバティブ取引関係)

当期 (自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)	前期 (自平成15年12月1日 至平成16年11月30日)
1. 取引の状況に関する事項 (1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。 (2)取引に対する取引方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3)取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本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。	全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

<p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性評価を行っております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	
---	--

(退職給付関係)

当期(自平成 16 年 12 月 1 日 至平成 17 年 5 月 31 日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

前期(自平成 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。

(税効果会計関係)

当期 (自平成 16 年 12 月 1 日 至平成 17 年 5 月 31 日)	前期 (自平成 15 年 12 月 1 日 至平成 16 年 11 月 30 日)																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位:%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.34</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.11</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	43	繰延税金資産	43	(繰延税金資産の純額)	43	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.34	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位:%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">38.88</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.13</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.64</td> </tr> </table>	(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	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
(繰延税金資産)																																					
未払事業税損金不算入額	43																																				
繰延税金資産	43																																				
(繰延税金資産の純額)	43																																				
法定実効税率	39.39																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	39.34																																				
その他	0.06																																				
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11																																				
(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																																				
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																																				

(持分法損益等)

当期(自平成 16 年 12 月 1 日 至平成 17 年 5 月 31 日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

前期(自平成 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。

(関連当事者との取引)

当期 (自平成 16 年 12 月 1 日 至平成 17 年 5 月 31 日)

1 . 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期 (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。

(投資口1口当たり情報)

当期 (自 平成 16 年 12 月 1 日) 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 (自 平成 15 年 12 月 1 日) 至 平成 16 年 11 月 30 日
1口当たり純資産額 574,034 円 1口当たり当期純利益金額 13,611 円 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 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。

(注) 一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、前期の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 16 年 12 月 1 日) 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 (自 平成 15 年 12 月 1 日) 至 平成 16 年 11 月 30 日
当期純利益金額(千円)	1,385,012	935,488
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	1,385,012	935,488
期中平均投資口数	101,760	38,028 (50,730)

[重要な後発事象]

当期 [自 平成 16 年 12 月 1 日] [至 平成 17 年 5 月 31 日]	前期 [自 平成 15 年 12 月 1 日] [至 平成 16 年 11 月 30 日]
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 17 年 5 月 19 日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成 17 年 6 月 14 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 17 年 7 月 8 日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は 82,936,941,581 円、発行済投資口数は 144,327 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 : 41,000 口 発行価格 (募集価格) : 1 口当たり 630,140 円 発行価格の総額 : 25,835,740,000 円 発行価額 (引受価額) : 1 口当たり 608,716 円 発行価額の総額 : 24,957,356,000 円 払込期日 : 平成 17 年 6 月 14 日 投資証券交付日 : 平成 17 年 6 月 15 日 分配金起算日 : 平成 17 年 6 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 : 1,482 口 発行価額 : 1 口当たり 608,716 円 発行価額の総額 : 902,117,112 円 払込期日 : 平成 17 年 7 月 8 日 投資証券交付日 : 平成 17 年 7 月 11 日 分配金起算日 : 平成 17 年 6 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 17 年 6 月 20 日付にて、1 物件・1,000 百万円の不動産等を取得しました。 平成 17 年 6 月 22 日付にて、短期借入金 21,709 百万円を返済しました。</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. 投資法人債の発行</p> <p>平成 17 年 6 月 24 日及び平成 17 年 7 月 6 日開催の役員会の決議に基づき、以下の通り投資法人債を発行し、平成 17 年 7 月 20 日に払込が完了しました。</p> <p>投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>発行価額の総額 : 100 億円 発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円 利率 : 年 0.74% 払込期日 : 平成 17 年 7 月 20 日 担保 : 無担保・無保証</p>	<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、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成 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 31 日付にて、1 物件・1,445 百万円の不動産等を取得しました。</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】 借入先 : 株式会社東京三菱銀行</p>

<p>償還方法・償還期限：元金は平成 22 年 7 月 20 日に総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>資金使途：短期借入金の弁済</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>【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</p> <p>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</p> <p>平成 17 年 1 月 31 日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>【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：1.06000% 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</p> <p>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：1.06000% 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</p> <p>〔資金の使途〕 平成 17 年 1 月 31 日付にて、1 物件・5,250 百万円の不動産等を取得しました。 (注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市</p>
---	--

	<p>計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡を行いました。</p> <p>【ヴェール小日向】 所在地（住居表示）：東京都文京区小日向二丁目30番6号 譲渡価格（注）：345百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約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 契約日：平成16年11月16日 引渡日：平成17年1月28日 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】 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 譲渡価格（注）：450百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約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 契約日：平成16年11月19日 引渡日：平成17年1月28日 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)
平成16年12月1日	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	(注4)
平成16年12月17日	963	101,845	616,958	57,077,468	(注5)

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

4 役員の変動

本書の日付現在における役員の変動は以下の通りであり、当期における変動はありません。

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

(注) 山内章氏は、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	11,471	8.4
		東京23区(都心主要5区を除く)	8,204	6.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,430	1.8
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,785	2.0
	コンパクト	都心主要5区	19,305	14.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,663	5.6
		首都圏(東京23区を除く)	2,207	1.6
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,493	2.6
	ファミリー	都心主要5区	10,236	7.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	11,251	8.2
		首都圏(東京23区を除く)	1,987	1.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	579	0.4
	ラージ	都心主要5区	14,291	10.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,418	1.8
		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	98,326	72.1
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	1,663	1.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,767	4.2
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	7,316	5.4
	コンパクト	都心主要5区	10,728	7.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,151	3.8
		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	30,627	22.4
預金その他の資産			7,435	5.5
資産総額計			136,389	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	77,926	57.1
純資産総額	58,462	42.9

(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17年5月31日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(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17年5月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資不動産物件

平成 17 年 5 月 31 日現在、本投資法人が保有する不動産等（以下「保有資産」といいます。）の概要は以下の通りです。保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

価格及び投資比率

物件番号 (注1)	投資地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価格 (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	2,097	2,070	1.66
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	1,945	1,890	1.54
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,067	1,010	0.84
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原	524	544	546	0.43
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	591	601	0.46
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	536	541	0.42
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	666	646	0.52
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	471	431	0.36
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	522	592	0.40
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	720	616	0.57
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1,187	966	0.92
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	1,260	1,299	1,150	1.02
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	447	401	0.35
S-14	東京23区	アパートメント白金台	1,250	1,341	1,110	1.01
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1,683	1,600	1.28
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	1,012	1,020	0.77
S-17	東京23区	パークハピオ京橋	2,725	2,926	2,820	2.21
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	970	1,038	1,020	0.79
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1,072	1,040	0.83
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1,458	1,400	1.13
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	854	893	858	0.69
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1,736	1,660	1.34
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5,633	5,320	4.26
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス吉塚	1,950	2,046	1,960	1.58
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	1,111	1,050	0.86
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	697	639	0.54
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	836	803	0.65
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	888	830	0.69
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,567	1,663	1,560	1.27
S-31	東京23区	パシフィックレビュー京橋	1,401	1,500	1,410	1.14
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3,718	3,470	2.91
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	792	770	0.62
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	1,118	1,140	0.88
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1,153	1,110	0.90
C-6	東京23区	Zesty池上 A棟・B棟	381	399	407	0.31
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	972	995	1,020	0.79
C-8	首都圏	パシフィックレビュー八王子	700	727	691	0.57
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1,280	1,380	1.00
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	470	536	0.37
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	1,064	1,070	0.81
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2,489	2,290	1.89
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4,132	3,980	3.16
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	1,300	1,386	1,330	1.05
C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	8,370	8,050	6.42
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	1,200	1,287	1,230	0.97
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	420	454	428	0.34
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	604	576	0.46
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2,248	2,290	1.77
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2,653	2,680	2.09
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	1,445	1,479	1,470	1.17
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1,662	1,560	1.26
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	4,914	4,570	3.82

C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1,655	1,560	1.26
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	3,488	3,310	2.69
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	4,040	4,090	3.21
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックスリズ	1,100	1,139	1,150	0.89
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1,474	1,410	1.15
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1,016	1,020	0.80
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1,140	1,150	0.91
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1,095	1,040	0.85
F-8	首都圏	メゾン柏	840	891	860	0.68
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	579	554	0.45
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	7,620	7,240	5.96
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	5,057	4,940	3.97
L-1	東京23区	マノア岡本	590	605	523	0.48
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1,582	1,300	1.24
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷払方町	970	1,008	943	0.79
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1,036	1,070	0.81
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	699	721	0.55
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1,113	1,150	0.85
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	10,664	9,550	8.33
合計			123,277	128,953	123,189	100.00

- (注 1) 物件番号は、本投資法人の保有資産について S(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)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不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。
- (注 3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び「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」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による調査価格を記載しています。
- (注 4) 投資比率は、全不動産等の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます(小数点第3位を四捨五入して記載しています。)

個別投資資産の概要

本投資法人が平成 17 年 5 月 31 日現在保有する特定資産は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりです。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 17 年 5 月 31 日現在を基準としています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては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、登記簿の記録に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記録は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、建物全体の面積を記載しています。
- 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「容積率」については、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」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証」と記載しています。「パス・スルー」については、現実に転賃借がなされた場合にのみ、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 17 年 5 月 31 日現在において、賃借人が転賃していた面積を記載しています。

・損益状況等

「損益状況等」

- 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料、月極駐輪場使用料等が含まれています。
- 「その他収入」には、礼金、自動販売機販売手数料等が含まれています。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

「賃貸借の概況」

- 「月額賃料」については、原則として、平成 17 年 5 月 31 日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費を含みますが月極駐車場使用料は除きます。）の合計値を記載し、千円未満を切り捨てています。また、消費税等を除きます。
- 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な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 17 年 5 月 31 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」

- 記載されている鑑定評価額は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社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。

「不動産等価格調査の概要」

- 記載されている期末評価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、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」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による価格調査の結果を記載しております。

a . 信託不動産の概要

平成 17 年 5 月 31 日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産毎の信託受託者及び信託契約期間は以下のとおりです。

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 24 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
S-16	Jステージ方南町	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 10 月 8 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
S-18	クリステート天神橋	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 25 年 3 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-21	シュウ新宿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 26 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日

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-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	パシフィックレビュー八王子	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 28 日 至:平成 22 年 11 月 27 日
C-9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 15 年 8 月 29 日 至:平成 22 年 8 月 28 日
C-10	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
C-15	アパートメンツ西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 13 年 12 月 27 日 至:平成 26 年 12 月 31 日
C-16	セレーノ天神南	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 26 年 3 月 30 日
C-17	コモンハウス博多駅南	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 2 月 28 日 至:平成 25 年 2 月 28 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 3 月 30 日 至:平成 18 年 4 月 30 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 3 日 至:平成 21 年 9 月 2 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 24 日 至:平成 21 年 9 月 23 日
C-21	エスパシオ吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自:平成 15 年 3 月 26 日 至:平成 25 年 3 月 31 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日
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-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
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成 16 年 9 月 27 日 至:平成 21 年 9 月 26 日

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・クール砦	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
L-7	元麻布プレイス	住友信託銀行株式会社	自:平成 14 年 2 月 22 日 至:平成 24 年 3 月 31 日

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			
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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,176		賃貸可能戸数	83
貸室賃料・共益費	63,576		賃貸戸数	83
その他収入	1,600		賃貸可能面積（㎡）	2,764.70
(B) 賃貸事業費用 小計	12,820		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	193		取得価格	2,050
信託報酬	800		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,018		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,807		鑑定評価額	2,050
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52,356		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	2,070
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩10分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
なし				

S-2 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			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	58,933	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	52,763	賃貸戸数	53	
その他収入	6,170	賃貸可能面積（㎡）	2,209.98	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,955	賃貸面積（㎡）	1,819.55	
管理業務等委託費用	10,682	月額賃料（千円）	8,665	
公租公課	-	敷金等（千円）	16,185	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	112	取得年月日	平成16年3月30日	
損害保険料	131	取得価格	1,900	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	11,847	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,580	鑑定評価額	1,900	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,977	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	84.1%	期末評価額	1,890	
稼働率（面積ベース）	82.3%			
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、都営地下鉄大江戸線「大門」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都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			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,426.85m ²	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数27戸（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（平成17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	テナント総数	1	
(A)賃貸事業収入 小計	26,530	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	25,827	賃貸戸数	19	
その他収入	702	賃貸可能面積（m ² ）	1,211.74	
(B)賃貸事業費用 小計	11,032	賃貸面積（m ² ）	893.95	
管理業務等委託費用	2,549	月額賃料（千円）	3,641	
公租公課	-	敷金等（千円）	8,324	
水道光熱費	285	価格等（単位：百万円）		
修繕費	266	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	75	取得価格	1,040	
信託報酬	500	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,189	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,166	鑑定評価額	1,040	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,497	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年 5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	70.4%	期末評価額	1,010	
稼働率（面積ベース）	73.8%			
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堀がありますが、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			
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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,813		賃貸可能戸数	17
貸室賃料・共益費	17,951		賃貸戸数	15
その他収入	862		賃貸可能面積（㎡）	694.42
(B) 賃貸事業費用 小計	5,406		賃貸面積（㎡）	628.82
管理業務等委託費用	2,022		月額賃料（千円）	2,840
公租公課	-		敷金等（千円）	7,297
水道光熱費	372		価格等（単位：百万円）	
修繕費	87		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	44		取得価格	524
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,265		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	524
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,407		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.2%		期末評価額	546
稼働率（面積ベース）	90.6%			
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年 5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,953	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	17,953	賃貸可能戸数	30	
その他収入	-	賃貸戸数	30	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,048	賃貸可能面積（㎡）	623.80	
管理業務等委託費用	180	賃貸面積（㎡）	623.80	
公租公課	-	月額賃料（千円）	2,992	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	-	
修繕費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	37	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	600	取得価格	569	
減価償却費	2,033	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	1,197	価格時点	平成15年11月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,904	鑑定評価額	569	
稼働率（平成17年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	601	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、「渋谷」駅ハチ公口側の百貨店・大型専門店舗等が高度に集積する商業エリアの背後の住宅街に位置し、生活利便性に極めて優れた都心立地であることから、単身者向けの共同住宅を中心に店舗、事務所等も混在した地域です。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に立地する地上5階建の単身者向け賃貸マンションです。我が国有数の商業集積エリアである渋谷に位置し、利便性に極めて優れています。</p>				
特記事項				
<p>1 隣地から信託不動産へブロック塀の一部、ネットフェンスの一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p> <p>2 隣地から信託不動産へアンテナの一部とエアコンの室外機の一部が越境しています。今後建物を改築するときは、境界線を越境しないよう建築する旨の覚書が締結されています。</p>				

S-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			
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12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,400	賃貸可能戸数	41	
貸室賃料・共益費	17,400	賃貸戸数	41	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	843.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,929	賃貸面積（㎡）	843.60	
管理業務等委託費用	261	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	67	取得価格	520	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,000	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	530	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,470	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	541	
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			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89m ²	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,152		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	21,446		賃貸戸数	39
その他収入	706		賃貸可能面積（m ² ）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	8,965		賃貸面積（m ² ）	871.39
管理業務等委託費用	1,999		月額賃料（千円）	3,343
公租公課	-		敷金等（千円）	6,516
水道光熱費	251		価格等（単位：百万円）	
修繕費	224		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	65		取得価格	644
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,098		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	726		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,187		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.6%		期末評価額	646
稼働率（面積ベース）	89.0%			
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,018		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	14,622		賃貸戸数	23
その他収入	1,396		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	7,380		賃貸面積（㎡）	594.97
管理業務等委託費用	2,544		月額賃料（千円）	2,402
公租公課	-		敷金等（千円）	4,714
水道光熱費	301		価格等（単位：百万円）	
修繕費	34		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	46		取得価格	448
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,219		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	633		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,638		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年 5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	431
稼働率（面積ベース）	96.7%			
地域特性 / 物件特性				
「中野通り」沿い地域は、従来、住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩10分圏内に位置する地上11階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。				
特記事項				
信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。				

S-9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・倉庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,377		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	30,200		賃貸戸数	66
その他収入	3,176		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	17,121		賃貸面積（㎡）	1,612.35
管理業務等委託費用	7,092		月額賃料（千円）	4,730
公租公課	1,359		敷金等（千円）	18,606
水道光熱費	563		価格等（単位：百万円）	
修繕費	656		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	147		取得価格	490
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,056		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	646		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,256		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年 5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.4%		期末評価額	592
稼働率（面積ベース）	88.1%			
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			
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12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	38,394		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	33,678		賃貸戸数	61
その他収入	4,716		賃貸可能面積（㎡）	1,835.90
(B)賃貸事業費用 小計	15,318		賃貸面積（㎡）	1,792.51
管理業務等委託費用	6,690		月額賃料（千円）	5,474
公租公課	952		敷金等（千円）	15,563
水道光熱費	936		価格等（単位：百万円）	
修繕費	62		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	161		取得価格	700
信託報酬	650		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,696		価格時点	平成15年12月1日
その他賃貸事業費用	167		鑑定評価額	700
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,076		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.8%		期末評価額	616
稼働率（面積ベース）	97.6%			
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			
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182戸（1K：175戸、1LDK：6戸、事務所1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年 5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,704		賃貸可能戸数	182
貸室賃料・共益費	54,219		賃貸戸数	166
その他収入	11,484		賃貸可能面積（㎡）	4,779.79
(B) 賃貸事業費用 小計	50,477		賃貸面積（㎡）	4,414.26
管理業務等委託費用	14,276		月額賃料（千円）	10,674
公租公課	2,462		敷金等（千円）	16,496
水道光熱費	13,085		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,857		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	493		取得価格	1,140
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,006		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,694		鑑定評価額	1,140
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,226		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.2%		期末評価額	966
稼働率（面積ベース）	92.4%			
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			
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17年5月31日現在）		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	56,664	賃貸可能戸数	208	
貸室賃料・共益費	47,810	賃貸戸数	197	
その他収入	8,854	賃貸可能面積（㎡）	4,191.31	
(B) 賃貸事業費用 小計	52,078	賃貸面積（㎡）	3,993.20	
管理業務等委託費用	14,585	月額賃料（千円）	9,520	
公租公課	1,838	敷金等（千円）	35,021	
水道光熱費	3,588	価格等（単位：百万円）		
修繕費	8,714	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	302	取得価格	1,260	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	16,079	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	6,369	鑑定評価額	1,260	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,586	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.7%	期末評価額	1,150	
稼働率（面積ベース）	95.3%			
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			
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	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,728		賃貸可能戸数	86
貸室賃料・共益費	21,939		賃貸戸数	79
その他収入	1,789		賃貸可能面積（㎡）	2,016.96
(B) 賃貸事業費用 小計	11,546		賃貸面積（㎡）	1,867.23
管理業務等委託費用	2,676		月額賃料（千円）	3,646
公租公課	713		敷金等（千円）	3,439
水道光熱費	464		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,909		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	184		取得価格	428
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,647		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	350		鑑定評価額	428
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,182		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.9%		期末評価額	401
稼働率（面積ベース）	92.6%			
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。				
4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

S-14 アパートメント白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数32戸（1K：22戸、1LDK：7戸、1LDK+S：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社アングレー		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社アングレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 2日（181日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,501		賃貸可能戸数	32
貸室賃料・共益費	19,521		賃貸戸数	31
その他収入	979		賃貸可能面積（㎡）	1,365.74
(B) 賃貸事業費用 小計	20,985		賃貸面積（㎡）	1,311.36
管理業務等委託費用	5,720		月額賃料（千円）	5,389
公租公課	-		敷金等（千円）	10,778
水道光熱費	353		価格等（単位：百万円）	
修繕費	89		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	104		取得価格	1,250
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,491		価格時点	平成16年7月12日
その他賃貸事業費用	8,225		鑑定評価額	1,200
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	483		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.9%		期末評価額	1,110
稼働率（面積ベース）	96.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、港区白金台3丁目に近接し、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しています。本物件は、総戸数32戸からなる地下1階地上5階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
1 本件土地内西側に幅員約1.6mの歩道状空地を設けています。当該歩道状空地については品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき設置しているため、当該歩道状空地に建築物又は工作物等を築造することはできません。				
2 本件土地南西側道路上にある東京電力(株)所有の電柱上部に設置されている鉄製の突起物の一部及び電線の一部が本件敷地上空に越境しています。				

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、ワンルーム：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12月 1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	62,158		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	51,624		賃貸戸数	149
その他収入	10,534		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	28,757		賃貸面積（㎡）	3,801.01
管理業務等委託費用	6,705		月額賃料（千円）	9,103
公租公課	1,938		敷金等（千円）	6,375
水道光熱費	1,941		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,214		取得年月日	平成16年9月17日
損害保険料	266		取得価格	1,582
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,166		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	4,524		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,400		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.1%		期末評価額	1,600
稼働率（面積ベース）	96.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。本物件は、JR鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。本物件は、新築後3年と新しく、設計、品等についても良好です。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われれます。</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償却額を控除後の残額です。</p>				

S-16 Jステージ方南町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	684.31㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数91戸（1K：90戸、事務所・店舗：1戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月2日（181日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	41,908		賃貸可能戸数	91
貸室賃料・共益費	38,032		賃貸戸数	89
その他収入	3,875		賃貸可能面積（㎡）	2,054.22
(B)賃貸事業費用 小計	17,343		賃貸面積（㎡）	2,019.42
管理業務等委託費用	5,562		月額賃料（千円）	6,747
公租公課	-		敷金等（千円）	13,717
水道光熱費	494		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,180		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	137		取得価格	952
信託報酬	493		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,044		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	1,430		鑑定評価額	961
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,565		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	97.8%		期末評価額	1,020
稼働率（面積ベース）	98.3%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心に近接し、また生活利便施設への接近性も良好な住宅地として、広く単身者から家族世帯の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの住戸90戸及び地下1階の店舗・事務所1戸から成る地下1階地上7階建の賃貸マンションです。周辺類似の賃貸マンションと比べ、本物件の仕上げやエントランスのグレード、貸室の規模、設備は標準的な水準です。				
特記事項				
信託土地の指定容積率は、通称「環七通り」から30mまでは400%、「環七通り」から30mを超える部分については200%であるところ、信託土地の基準容積率は、面積按分により374.8%となっています。				

S-17 パークハピオ京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム+S：27戸、1K：13戸、1LDK：21戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三菱地所コミュニティサービス株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	事務所部分：三菱地所コミュニティサービス株式会社 住居部分：株式会社リロケーション・ジャパン	サブリース種別	事務所部分：パス・スルー 住居部分：賃料保証	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月2日（181日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	66,741	賃貸可能戸数	63	
貸室賃料・共益費	62,158	賃貸戸数	63	
その他収入	4,583	賃貸可能面積（㎡）	3,400.43	
(B)賃貸事業費用 小計	25,720	賃貸面積（㎡）	3,400.43	
管理業務等委託費用	6,401	月額賃料（千円）	14,092	
公租公課	-	敷金等（千円）	62,503	
水道光熱費	895	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年12月2日	
損害保険料	230	取得価格	2,725	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	18,193	価格時点	平成16年9月15日	
その他賃貸事業費用	-	鑑定評価額	2,750	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	41,021	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	2,820	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、JR京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より5分圏内の中小の事務所ビルや小規模な店舗が立ち並ぶ商業地域となっておりますが、ここ数年は中高層の共同住宅が増えつつあるエリアとなっております。本物件は、2～5階が事務所、6階以上が総戸数61戸の住宅からなる地上13階建の事務所兼用の賃貸マンションです。				
特記事項				
本物件は、指定容積率が600%であるところ、街並み誘導型地区計画による緩和により765.88%となっております。				

S-18 クリステート天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（1K：67戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	40,152		賃貸可能戸数	78
貸室賃料・共益費	34,609		賃貸戸数	77
その他収入	5,542		賃貸可能面積（㎡）	2,121.74
(B) 賃貸事業費用 小計	15,348		賃貸面積（㎡）	2,087.90
管理業務等委託費用	3,282		月額賃料（千円）	5,897
公租公課	1,060		敷金等（千円）	10,450
水道光熱費	1,004		価格等（単位：百万円）	
修繕費	911		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,339		価格時点	平成16年9月1日
その他賃貸事業費用	111		鑑定評価額	991
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,803		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	98.7%		期末評価額	1,020
稼働率（面積ベース）	98.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が立ち並び住商混在地域です。本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅から徒歩10分圏内に立地し、設備面では標準的な機能を備えた単身者向け賃貸マンションであり、通勤利便性と生活利便性に優れた物件です。				
特記事項				
1 隣地から信託不動産へ隣地所有のブロック塀基礎が越境しています。今後塀を改築するときは、境界線を越境しないようにする旨の覚書が締結されています。				
2 信託土地と隣地の間で未確定の境界があります。				
3 信託不動産の隣地所有者同士が境界について、係争中のため本物件南西部分の境界点が決まっています。この境界点が本物件に寄った所に決まった場合、土地面積が若干減少します。しかし、その場合でも容積率は超過しません。				
4 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				
5 信託不動産は、指定建ぺい率が80%であるところ、角地加算により90%となっております。				

S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：10戸、1K：50戸、1LDK：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	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,522		賃貸可能戸数	63
賃室賃料・共益費	31,522		賃貸戸数	63
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,368.01
(B) 賃貸事業費用 小計	7,868		賃貸面積（㎡）	1,368.01
管理業務等委託費用	-		月額賃料（千円）	5,310
公租公課	-		敷金等（千円）	5,500
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12月3日
損害保険料	112		取得価格	1,020
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,265		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,020
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,654		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,040
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性に優れ、また東京大学・順天堂大学・東京医科歯科大学等の大学やその付属病院等にも近接していることから、都心に通勤する単身者や学生、病院関係者等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から至近に、またJR山手線・京浜東北線・東北線・高崎線・常磐線「上野」駅、JR山手線「御徒町」駅から徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数63戸から成る地上12階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、賃室の規模はワンルームについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。				
特記事項				
信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。				

S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数54戸（1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	小田急不動産株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	44,780		賃貸可能戸数	54
貸室賃料・共益費	42,488		賃貸戸数	48
その他収入	2,291		賃貸可能面積（㎡）	1,743.06
(B) 賃貸事業費用 小計	12,192		賃貸面積（㎡）	1,493.49
管理業務等委託費用	3,322		月額賃料（千円）	6,396
公租公課	-		敷金等（千円）	12,792
水道光熱費	377		価格等（単位：百万円）	
修繕費	67		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	110		取得価格	1,397
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,009		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	814		鑑定評価額	1,410
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,587		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		期末評価額	1,400
稼働率（面積ベース）	85.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線、及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数54戸から成る地上10階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に良好です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2 信託土地の指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.45メートルであることから、信託土地の基準容積率は327.0%となります。</p>				

S-21 シュウ新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（ワンルーム：15戸、1K：33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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	30,387		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	27,979		賃貸戸数	46
その他収入	2,407		賃貸可能面積（㎡）	1,219.08
(B) 賃貸事業費用 小計	9,822		賃貸面積（㎡）	1,165.42
管理業務等委託費用	3,377		月額賃料（千円）	4,696
公租公課	-		敷金等（千円）	8,976
水道光熱費	322		価格等（単位：百万円）	
修繕費	94		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	89		取得価格	854
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,848		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	597		鑑定評価額	864
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,565		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	858
稼働率（面積ベース）	95.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心に近接する住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。さらに、新宿区の商業中心エリアである通称「新宿通り」へも至近である等、極めて利便性に優れています。本物件は、都営地下鉄新宿線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅より徒歩6分、さらにはJR山手線・総武線・中央線・埼京線、小田急線、京王本線、東京メトロ丸ノ内線、及び都営地下鉄大江戸線「新宿」駅や、都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅からも徒歩圏に位置し、単身者向けの総戸数48戸から成る地上8階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、グレード、貸室の規模、設備共に標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産が商業地域内で、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2 信託土地の指定容積率は600%であるところ、信託土地の接道幅員が5.415メートルであることから、基準容積率は324.9%となります。</p> <p>3 信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。</p> <p>4 信託土地東側に設置されているコンクリートの土台の一部が東側隣接地（36番1）へ越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>5 信託土地南側に設置されているコンクリート塀が東側隣接地（36番1）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>6 信託土地北側に設置されているフェンスの一部が東側隣接地（36番218）及び北側隣接地（36番226）に越境しています。当該越境に係る覚書等は取り交わしていません。</p> <p>7 信託建物の1戸につき、平成16年11月27日付で賃貸借契約を解除されたテナントの関係者が占有を続けており、建物明渡訴訟が係属しております。</p>				

S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（ワンルーム：23戸、1K：2戸、1DK+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月3日（180日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	50,444		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	47,079		賃貸戸数	60
その他収入	3,364		賃貸可能面積（㎡）	2,354.20
(B) 賃貸事業費用 小計	20,384		賃貸面積（㎡）	2,182.86
管理業務等委託費用	5,786		月額賃料（千円）	8,383
公租公課	-		敷金等（千円）	16,231
水道光熱費	398		価格等（単位：百万円）	
修繕費	4		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	170		取得価格	1,657
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,193		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	3,340		鑑定評価額	1,660
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,059		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.3%		期末評価額	1,660
稼働率（面積ベース）	92.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心の主要ビジネス街への通勤利便性が高いことから、都心で働くビジネスマンなどの賃貸需要が多い地域です。本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅からの徒歩圏に位置し、単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、総戸数65戸から成る地下1階地上15階建の賃貸マンションです。また、本物件は築浅であり、設計・品等については良好、また貸室のタイプ及び規模、天井高並びに設備については標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定容積率は、信託土地のうち南西側道路境界より20mまでの部分が700%、20mを超える部分が600%であるところ、岩本町東神田地区地区計画により容積率の緩和が受けられ、前者が当該地区計画A地区として750%、後者が当該地区計画B地区として700%の最高限度となっているため、信託土地の基準容積率は、面積按分により747.5%となります。</p> <p>2 信託土地北東側隣接地（地番38番8）の建物の一部から、簡易ひさしの一部が信託不動産内に越境しています。これに関して隣接所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3 前所有者は、信託土地を旧都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）から購入しており、信託土地購入時の取り決めにより、信託契約締結（平成16年3月26日）から2年間、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならないものとされています。</p>				

S-23 梅田エクセルハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸（事務所:2戸、ワンルーム:411戸、4LDK:1戸）		
PM業務受託者	辰野株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	住居6戸、事務所部分：辰野株式会社 住居406戸部分：シグマジパン株式会社		サブリース種別	住居6戸、事務所部分：パス・スルー 住居406戸部分：賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年 1月31日（121日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	112,751		賃貸可能戸数	414
貸室賃料・共益費	102,797		賃貸戸数	414
その他収入	9,954		賃貸可能面積（㎡）	10,238.24
(B) 賃貸事業費用 小計	24,542		賃貸面積（㎡）	10,238.24
管理業務等委託費用	1,765		月額賃料（千円）	25,493
公租公課	-		敷金等（千円）	151,391
水道光熱費	97		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	628		取得価格	5,250
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	21,656		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	395		鑑定評価額	5,320
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	88,209		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	5,320
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する1階部分が事務所、2階以上が主に学生向けの地上15階建、総戸数414戸からなる賃貸マンションです。本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。また、新築後約3年であり、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地と南側隣接地(地番：22番12)との間の境界に関しては未確定です。 2 南側隣接地(地番：22番12)上の建物の軒、樋等が、また北側隣接地との境界付近の本物件上フェンスに設置された進入防止用扉の支持部分が本物件に越境していますが、確認書等は締結されていません。 3 南側隣接地(地番：22番12)との境界付近に会所が設置されており、近隣の排水のための下水管が埋設されています。 4 本件土地の指定容積率は400%のところ、前面道路幅員による制限により基準容積率は327.24%となります。 5 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。</p>				

S-25 パシフィックレジデンス笹塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	1,465.92㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	総戸数96戸（1K：62戸、1LDK：34戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,400		賃貸可能戸数	96
貸室賃料・共益費	21,920		賃貸戸数	91
その他収入	1,480		賃貸可能面積（㎡）	2,855.98
(B) 賃貸事業費用 小計	8,386		賃貸面積（㎡）	2,710.48
管理業務等委託費用	2,304		月額賃料（千円）	9,698
公租公課	-		敷金等（千円）	19,300
水道光熱費	51		価格等（単位：百万円）	
修繕費	28		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	50		取得価格	1,950
信託報酬	280		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,609		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	61		鑑定評価額	1,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,014		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.8%		期末評価額	1,960
稼働率（面積ベース）	94.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、京王本線「代田橋」駅より徒歩5分圏内、京王本線「笹塚」駅より徒歩8分圏内に位置する築5年の総戸数96戸、地上6階建の中層賃貸マンションです。甲州街道及び最寄駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する单身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（4番20）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存しており、当該ブロック塀上において隣地上の建物の出窓の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。</p> <p>2 北側隣地（9番31）から擁壁及びブロック塀の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>3 南西側隣地（3番6）上の建物外階段の庇が信託土地へ越境しておりますが、同隣地所有者は、信託受益者との間の訴訟上の和解において、同建物を建て替える場合には、越境部分を収去することを確約しております。</p> <p>4 各用途地域の指定容積率及び指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準容積率は445.91%、基準建ぺい率は96.39%です。</p>				

S-26 パシフィックレジデンス南麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	372.38㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（ワンルーム：35戸、1DK：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	12,312	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	10,523	賃貸可能戸数	37	
その他収入	1,789	賃貸戸数	33	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,268	賃貸可能面積（㎡）	1,018.71	
管理業務等委託費用	2,228	賃貸面積（㎡）	904.52	
公租公課	-	月額賃料（千円）	4,697	
水道光熱費	0	敷金等（千円）	9,428	
修繕費	18	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	22	取得年月日	平成17年3月25日	
信託報酬	224	取得価格	1,060	
減価償却費	2,629	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	145	価格時点	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,044	鑑定評価額	1,050	
稼働率（平成17年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	89.2%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（面積ベース）	88.8%	期末評価額	1,050	
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する築4年の総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 1 北側道路上のL字溝の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 2 東側道路上の道路標識の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 3 南側隣地（1番124）との境界線上に帰属不明のブロック塀が存します。 4 西側隣地（6番5）上の建物の屋上に設置されたテレビアンテナが信託土地へ空中で越境しています。 5 南西側隣地（1番134）から土留擁壁の一部が信託土地へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 6 花壇の土留壁の一部が信託土地から北側道路へ越境していますが、当該越境について覚書等は締結されていません。 7 北側道路は都市計画道路に該当し、信託土地の一部（44.91㎡）が当該都市計画道路の区域内に含まれます。 8 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は97.98%です。 				

S-27 パシフィックレジデンス恵比寿東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	145.12㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数26戸（ワンルーム：25戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	6,779	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	6,379	賃貸可能戸数	26	
その他収入	400	賃貸戸数	23	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,449	賃貸可能面積（㎡）	653.04	
管理業務等委託費用	968	賃貸面積（㎡）	575.40	
公租公課	-	月額賃料（千円）	2,956	
水道光熱費	40	敷金等（千円）	6,088	
修繕費	28	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	14	取得年月日	平成17年3月25日	
信託報酬	224	取得価格	660	
減価償却費	2,163	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	10	価格時点	平成17年1月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,329	鑑定評価額	639	
稼働率（平成17年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	88.5%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（面積ベース）	88.1%	期末評価額	639	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する築4年の総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われまます。</p>				
特記事項				
<p>1 北西側隣地（29番）との境界線付近において、信託建物に付帯する配管の一部及び北西側隣地上の建物に付帯する配管の一部が、相互に越境しております。また、コンクリート土留の一部が北西側隣地（29番）及び南西側河川へ越境しております。これらの越境について、隣地所有者及び隣地借地権者との間で覚書が締結されております。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p> <p>2 南東側隣地（85番5）の塀の一部が信託土地へ、信託土地からコンクリート土留の一部が南東側隣地（85番5）へ越境しております。当該越境については隣地所有者との間で覚書が締結されています。なお、当該境界付近に帰属不明のブロック基礎が存します。</p>				

S-28 パシフィックレジデンス目黒西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	278.99㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数20戸（店舗1戸、ワンルーム：16戸、1LDK：3戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	8,600		賃貸可能戸数	20
貸室賃料・共益費	8,336		賃貸戸数	20
その他収入	263		賃貸可能面積（㎡）	701.01
(B) 賃貸事業費用 小計	2,530		賃貸面積（㎡）	701.01
管理業務等委託費用	791		月額賃料（千円）	3,830
公租公課	-		敷金等（千円）	34,982
水道光熱費	13		価格等（単位：百万円）	
修繕費	28		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	15		取得価格	800
信託報酬	224		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,408		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	48		鑑定評価額	803
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,070		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	803
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、JR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する築5年の総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。				
特記事項				
1 南側隣地（639番30）上のゴミ置場の雨樋が信託土地へ越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておられません。				
2 北側隣地（639番33）上の建物に付帯するコンクリート基礎が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。				
3 信託建物に付属する看板が西側道路（639番103）へ越境している可能性があります。				

（注）本物件取得時の信託不動産に係る土地のうち、地番 639 番 108 及び 639 番 109 の土地（面積合計 5.27 ㎡）については本物件取得と同日付で信託を解除し、本投資法人は、当該土地を不動産として保有しております。当該土地は、道路用地として品川区に上地予定です。上記土地の面積には、当該土地の面積は含まれておりません。

S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号（A棟）、三丁目9番9号（B棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟：653.16㎡ B棟：366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	総戸数29戸（1K：28戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	8,987		賃貸可能戸数	29
貸室賃料・共益費	8,683		賃貸戸数	26
その他収入	303		賃貸可能面積（㎡）	949.60
(B)賃貸事業費用 小計	2,621		賃貸面積（㎡）	855.25
管理業務等委託費用	887		月額賃料（千円）	3,903
公租公課	-		敷金等（千円）	7,774
水道光熱費	18		価格等（単位：百万円）	
修繕費	136		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	16		取得価格	850
信託報酬	224		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,338		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	1		鑑定評価額	830
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,366		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	89.7%		期末評価額	830
稼働率（面積ベース）	90.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する築5年の総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。主要ビジネス街への通勤利便性も高いため、単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地から西側隣地（97番9、97番8、97番15）に対して、コンクリート塀、ネットフェンス等が越境しておりますが、当該越境に関する覚書等は締結されておりません。逆に、西側隣地上の建物に付帯する庇が信託土地へ越境している可能性があります。</p> <p>2 北西側隣地（96番4）から信託土地に対して、建物に付帯する外階段、鉄柱、タイル等の一部等が越境しております。当該越境については、隣地所有者より念書が差入れられております。</p> <p>3 信託土地東側の一部を構成する道路は建築基準法に定める2項道路に該当しますが、セットバックは未了です。</p> <p>4 信託不動産のコンクリート塀の排水口より、西側隣地（97番15、97番8、97番9）に対して雨水を流出させており、今後、状況の改善を求められる可能性があります。</p> <p>5 A棟2階共用部分とB棟1階共用部分を接続する連絡階段、A棟屋外階段、3階外廊下、B棟屋外階段及び外部通路の屋根、並びにA棟駐輪場の屋根の設置により、B棟については、現状、建ぺい率の制限を超過している可能性があります。</p>				

S-30 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 70%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸（ワンルーム：31戸、1K：4戸、1LDK：2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		
運用期間	自：平成17年 3月15日（78日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	7,021	賃貸可能戸数	37	
貸室賃料・共益費	4,817	賃貸戸数	17	
その他収入	2,204	賃貸可能面積（㎡）	1,480.47	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,605	賃貸面積（㎡）	586.62	
管理業務等委託費用	3,118	月額賃料（千円）	2,931	
公租公課	-	敷金等（千円）	5,590	
水道光熱費	113	価格等（単位：百万円）		
修繕費	62	取得年月日	平成17年3月15日	
損害保険料	51	取得価格	1,567	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,867	価格時点	平成17年2月1日	
その他賃貸事業費用	3,392	鑑定評価額	1,600	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,583	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	45.9%	期末評価額	1,560	
稼働率（面積ベース）	39.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。本物件は、新築後間もない、総戸数37戸からなる地下1階地上5階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 本件土地の指定建ぺい率は60%となっておりますが、角地加算により基準建ぺい率は70%に緩和されております。 2 本件土地の指定容積率は300%となりますが、前面道路幅員による制限により基準容積率は172.92%となります。 3 東側隣接地上に存する擁壁の一部が、本物件内に越境していますが、当該隣地上の建物の建て替えを行う場合には、当該隣地側の責任と費用負担において、当該越境部分を撤去する旨の覚書が締結されています。 4 東側隣地上に存する建物の雨樋が本件土地に対して越境しております。 5 本件土地に存する擁壁の一部が南西側隣接地に対し越境しております。</p>				

S-31 パシフィックレビュー京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	197.57㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数52戸（1K:36戸、1LDK:16戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	グッド・コミュニケーション株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月31日（62日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	13,942	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	-	賃貸可能戸数	52	
その他収入	13,942	賃貸戸数	52	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,206	賃貸可能面積（㎡）	1,440.11	
管理業務等委託費用	7,186	賃貸面積（㎡）	1,440.11	
公租公課	-	月額賃料（千円）	6,971	
水道光熱費	20	敷金等（千円）	6,971	
修繕費	146	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	45	取得年月日	平成17年3月31日	
信託報酬	-	取得価格	1,401	
減価償却費	4,751	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	55	価格時点	平成17年3月1日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,735	鑑定評価額	1,410	
稼働率（平成17年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	1,410	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっておりますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。本物件は、新築後間もない、総戸数52戸からなる地下1階地上15階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われれます。</p>				
特記事項				
<p>1 指定容積率は700%となりますが、本物件が存する機能更新型高度利用地区における前面道路の歩道等の幅員の要件、及び、建築面積が100㎡以上の建築物を建築する場合の誘導用途の要件を満たしている為、800%に緩和されています。</p> <p>2 本投資法人は、本件土地のほか、私道部分69.00㎡（東京都中央区京橋二丁目8番66、8番67、8番68）を所有しています。</p> <p>3 本件土地と各隣接地の一部に土地境界線を跨ぐ形で金属製の防犯用扉を設置しており、各隣接地所有者との間でこの防犯用扉の維持管理について覚書を締結しております。</p>				

C-1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸（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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	115,340		賃貸可能戸数	104
貸室賃料・共益費	107,998		賃貸戸数	104
その他収入	7,341		賃貸可能面積（㎡）	5,970.11
(B) 賃貸事業費用 小計	27,465		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	152		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	378		取得価格	3,590
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	26,334		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	3,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	87,874		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	3,470
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 西側隣地より堀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C-2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,643	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	25,692	賃貸戸数	28	
その他収入	950	賃貸可能面積（m ² ）	1,104.50	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,601	賃貸面積（m ² ）	938.48	
管理業務等委託費用	2,473	月額賃料（千円）	3,868	
公租公課	-	敷金等（千円）	7,736	
水道光熱費	307	価格等（単位：百万円）		
修繕費	4	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	69	取得価格	760	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,722	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,423	鑑定評価額	760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,041	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	84.8%	期末評価額	770	
稼働率（面積ベース）	85.0%			
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 ジョアナ自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	35,175		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	33,907		賃貸戸数	25
その他収入	1,268		賃貸可能面積（㎡）	1,435.93
(B)賃貸事業費用 小計	10,595		賃貸面積（㎡）	1,282.12
管理業務等委託費用	2,377		月額賃料（千円）	5,278
公租公課	9		敷金等（千円）	8,496
水道光熱費	598		価格等（単位：百万円）	
修繕費	212		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	119		取得価格	1,080
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,220		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	448		鑑定評価額	1,080
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,579		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	89.3%		期末評価額	1,140
稼働率（面積ベース）	89.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>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>				

C-4 パシフィックレジデンス湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,033		賃貸可能戸数	39
貸室賃料・共益費	36,211		賃貸戸数	34
その他収入	4,821		賃貸可能面積（㎡）	1,623.62
(B) 賃貸事業費用 小計	13,684		賃貸面積（㎡）	1,395.60
管理業務等委託費用	4,813		月額賃料（千円）	5,410
公租公課	-		敷金等（千円）	10,826
水道光熱費	339		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	107		取得価格	1,110
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,479		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	344		鑑定評価額	1,110
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,349		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	87.2%		期末評価額	1,110
稼働率（面積ベース）	86.0%			
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・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩10分圏内という好立地に位置する地上11階建の単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。事務所系用途の建物の多い地域に存するものの、比較的閑静な住環境で、かつ都心へのアクセスも良好で生活上の利便性についての優位性も認められます。</p>				
特記事項				
なし				

C-6 Zesty 池上 A 棟・B 棟

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6 - 1号 (A棟)、8番6 - 2号 (B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	851.95㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (A棟)、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (B棟)		
	賃貸可能戸数	総戸数19戸 (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12月 1日 (182日) 至:平成17年 5月31日		(平成17年5月31日現在)	
(A)賃貸事業収入 小計	13,882	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	13,882	賃貸可能戸数	19	
その他収入	-	賃貸戸数	17	
(B)賃貸事業費用 小計	4,678	賃貸可能面積 (㎡)	764.84	
管理業務等委託費用	1,214	賃貸面積 (㎡)	695.71	
公租公課	-	月額賃料 (千円)	2,242	
水道光熱費	83	敷金等 (千円)	4,318	
修繕費	-	価格等 (単位:百万円)		
損害保険料	50	取得年月日	平成16年3月3日	
信託報酬	600	取得価格	381	
減価償却費	2,574	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
その他賃貸事業費用	156	価格時点	平成15年10月1日	
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,203	鑑定評価額	381	
稼働率 (平成17年5月31日現在)		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (戸数ベース)	89.5%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率 (面積ベース)	91.0%	期末評価額	407	
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	41,992		賃貸可能戸数	57
貸室賃料・共益費	38,698		賃貸戸数	56
その他収入	3,294		賃貸可能面積（㎡）	2,476.90
(B) 賃貸事業費用 小計	20,188		賃貸面積（㎡）	2,424.46
管理業務等委託費用	6,753		月額賃料（千円）	6,853
公租公課	-		敷金等（千円）	17,049
水道光熱費	1,129		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,629		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	166		取得価格	972
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,876		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	32		鑑定評価額	972
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,804		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	98.2%		期末評価額	1,020
稼働率（面積ベース）	97.9%			
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 パシフィックレビュー八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（2DK：34戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,416		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	30,308		賃貸戸数	38
その他収入	1,108		賃貸可能面積（㎡）	2,106.67
(B) 賃貸事業費用 小計	30,920		賃貸面積（㎡）	1,984.07
管理業務等委託費用	5,267		月額賃料（千円）	5,136
公租公課	891		敷金等（千円）	13,498
水道光熱費	1,473		価格等（単位：百万円）	
修繕費	14,495		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	115		取得価格	700
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,307		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	769		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	495		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.0%		期末評価額	691
稼働率（面積ベース）	94.2%			
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。交通便利性に比較的優れ、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			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	70,412		賃貸可能戸数	123
貸室賃料・共益費	64,221		賃貸戸数	115
その他収入	6,191		賃貸可能面積（㎡）	7,573.65
(B) 賃貸事業費用 小計	39,574		賃貸面積（㎡）	7,078.05
管理業務等委託費用	5,585		月額賃料（千円）	10,283
公租公課	2,823		敷金等（千円）	25,721
水道光熱費	2,289		価格等（単位：百万円）	
修繕費	6,483		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	641		取得価格	1,230
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	13,727		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	7,423		鑑定評価額	1,230
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,838		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	93.5%		期末評価額	1,380
稼働率（面積ベース）	93.5%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近は分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅周辺も過去は都市公団等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件であっても稼働状況は良好です。本物件は名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建の3DKのファミリー向けの賃貸マンションです。				
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			
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ینگ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12月 1日 (182日) 至:平成17年5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	23,286		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	21,368		賃貸戸数	39
その他収入	1,918		賃貸可能面積 (㎡)	1,816.00
(B)賃貸事業費用 小計	8,054		賃貸面積 (㎡)	1,773.60
管理業務等委託費用	3,297		月額賃料 (千円)	3,500
公租公課	617		敷金等 (千円)	9,717
水道光熱費	584		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	105		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	135		取得価格	454
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	2,450		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	263		鑑定評価額	462
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,231		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	97.5%		期末評価額	536
稼働率 (面積ベース)	97.7%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。				
特記事項				
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,632		賃貸可能戸数	23
貸室賃料・共益費	30,222		賃貸戸数	21
その他収入	1,410		賃貸可能面積（㎡）	1,056.09
(B) 賃貸事業費用 小計	10,203		賃貸面積（㎡）	967.63
管理業務等委託費用	2,602		月額賃料（千円）	5,235
公租公課	-		敷金等（千円）	2,856
水道光熱費	367		価格等（単位：百万円）	
修繕費	101		取得年月日	平成16年6月24日
損害保険料	75		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	3,555		価格時点	平成16年4月1日
その他賃貸事業費用	3,501		鑑定評価額	1,010
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,429		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	91.3%		期末評価額	1,070
稼働率（面積ベース）	91.6%			
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				
1 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。				
2 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-12 パシフィックレジデンス水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数65戸（1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 2月25日（96日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	16,934		賃貸可能戸数	65
貸室賃料・共益費	9,720		賃貸戸数	28
その他収入	7,214		賃貸可能面積（㎡）	3,039.14
(B)賃貸事業費用 小計	22,346		賃貸面積（㎡）	1,255.38
管理業務等委託費用	6,108		月額賃料（千円）	5,239
公租公課	-		敷金等（千円）	10,110
水道光熱費	281		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年2月25日
損害保険料	126		取得価格	2,330
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,741		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	7,089		鑑定評価額	2,260
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,412		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	43.1%		期末評価額	2,290
稼働率（面積ベース）	41.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数65戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションであり、JR総武線・都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、平成16年2月に本物件近接地域南側の再開発事業区域（東京都千代田区西神田3丁目北部地区）に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、昨今の地価下落に伴う都心回帰と相俟って、周辺ではオフィスビルより相対的に需要が見通し易いマンション建設が多く見受けられ、徐々に共同住宅地域へと移行していくものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>本件土地の指定建ぺい率は80%となっておりますが、本件建物は商業地域かつ防火地域内にある耐火建築物であるため、基準建ぺい率は100%に緩和されております。</p>				

C-13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	125,447	賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	99,538	賃貸戸数	65	
その他収入	25,908	賃貸可能面積（㎡）	3,485.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	53,038	賃貸面積（㎡）	3,322.97	
管理業務等委託費用	15,525	月額賃料（千円）	18,142	
公租公課	-	敷金等（千円）	41,725	
水道光熱費	845	価格等（単位：百万円）		
修繕費	50	取得年月日	平成16年9月30日	
損害保険料	391	取得価格	3,900	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	20,399	価格時点	平成16年6月7日	
その他賃貸事業費用	15,825	鑑定評価額	3,760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	72,408	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	95.6%	期末評価額	3,980	
稼働率（面積ベース）	95.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されております。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
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。				

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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	44,760		賃貸可能戸数	37
貸室賃料・共益費	39,992		賃貸戸数	37
その他収入	4,768		賃貸可能面積（㎡）	1,352.02
(B) 賃貸事業費用 小計	15,020		賃貸面積（㎡）	1,352.02
管理業務等委託費用	5,332		月額賃料（千円）	7,108
公租公課	-		敷金等（千円）	13,668
水道光熱費	504		価格等（単位：百万円）	
修繕費	44		取得年月日	平成16年6月30日
損害保険料	102		取得価格	1,300
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,208		価格時点	平成16年5月31日
その他賃貸事業費用	1,827		鑑定評価額	1,300
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,740		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,330
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分圏内に位置しており、周辺地域が寮や社宅、中層の賃貸住宅が建ち並ぶ地域であることから、居住環境も比較的良好です。また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われます。本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。				
特記事項				
<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 				

C-15 アパートメンツ西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数125戸（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）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年12月2日（181日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	167,756		賃貸可能戸数	125
貸室賃料・共益費	155,923		賃貸戸数	115
その他収入	11,833		賃貸可能面積（㎡）	7,078.64
(B)賃貸事業費用 小計	90,421		賃貸面積（㎡）	6,483.64
管理業務等委託費用	30,080		月額賃料（千円）	34,871
公租公課	-		敷金等（千円）	87,343
水道光熱費	2,113		価格等（単位：百万円）	
修繕費	90		取得年月日	平成16年12月2日
損害保険料	542		取得価格	7,920
信託報酬	740		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	35,445		価格時点	平成16年9月15日
その他賃貸事業費用	21,408		鑑定評価額	7,990
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	77,335		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.0%		期末評価額	8,050
稼働率（面積ベース）	91.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩圏に位置し、また渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。本物件は、単身者及び小人数世帯向けを中心に、ワンルームから4LDKまでを揃える123戸の住居及び2戸の店舗から成る総戸数125戸の地下1階地上14階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高さ2.6m(最上階は3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の西側接面道路は建築基準法第42条2項道路の区道（現況幅員3.37～3.65m）となっており、約0.2mセットバックしているため敷地の一部である約3.22㎡を道路とみなされています。当該部分（セットバック部分）は建築対象面積に算入することはできません。当該部分の港区への上地は、所有者の判断で行なうこととなっており、義務ではありません。なお、道路中心線は、特定行政庁の指導に基づき決定されます。</p>				

C-16 セレーノ天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（1LDK：3戸、2LDK：53戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	45,356	賃貸可能戸数	56	
貸室賃料・共益費	39,633	賃貸戸数	37	
その他収入	5,722	賃貸可能面積（㎡）	3,179.96	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,222	賃貸面積（㎡）	2,101.51	
管理業務等委託費用	3,824	月額賃料（千円）	4,808	
公租公課	917	敷金等（千円）	1,941	
水道光熱費	747	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,313	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	261	取得価格	1,200	
信託報酬	491	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	11,286	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	3,380	鑑定評価額	1,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,133	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	66.1%	期末評価額	1,230	
稼働率（面積ベース）	66.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層の共同住宅を主体として、低層店舗、戸建住宅、駐車場の混在する住商混在地域です。本物件は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅徒歩10分圏内であり、またビジネス街への徒歩通勤が可能な利便性の高いエリアに位置する地上15階建の賃貸マンションです。				
特記事項				
上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-17 コモンハウス博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数39戸（1LDK：38戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	エスピーエーマネジメント株式会社	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	
サブリース業者	エスピーエーマネジメント株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	18,024	賃貸可能戸数	39	
貸室賃料・共益費	16,318	賃貸戸数	37	
その他収入	1,706	賃貸可能面積（㎡）	1,606.29	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,577	賃貸面積（㎡）	1,526.73	
管理業務等委託費用	1,715	月額賃料（千円）	2,693	
公租公課	506	敷金等（千円）	2,512	
水道光熱費	234	価格等（単位：百万円）		
修繕費	748	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	130	取得価格	420	
信託報酬	441	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	4,454	価格時点	平成16年9月1日	
その他賃貸事業費用	345	鑑定評価額	424	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,447	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.9%	期末評価額	428	
稼働率（面積ベース）	95.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、共同住宅、事務所ビル、営業所が混在する住商混在地域です。本物件はJR鹿児島本線、福岡市営地下鉄「博多」駅まで約1.5kmに位置し、西鉄バス「山王公園」停留所から徒歩約1分に位置する主として単身生活者向けの賃貸住宅です。博多駅周辺のビジネス街や福岡市郊外への通勤等に比較的良好な利便性を持ち、標準的な設備機能を備えた単身生活者用の住居としては広めの部屋となっています。				
特記事項				
上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

C-18 パシフィックレジデンス人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数25戸（ワンルーム：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証（店舗部分はパス・スルー）
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,758	テナント総数	1	
賃室賃料・共益費	17,758	賃貸可能戸数	25	
その他収入	-	賃貸戸数	25	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,778	賃貸可能面積（㎡）	848.24	
管理業務等委託費用	412	賃貸面積（㎡）	848.24	
公租公課	-	月額賃料（千円）	2,992	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	4,500	
修繕費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	56	取得年月日	平成16年12月3日	
信託報酬	491	取得価格	572	
減価償却費	4,477	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	341	価格時点	平成16年7月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,980	鑑定評価額	572	
稼働率（平成17年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	576	
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都心への近接性を生かした住宅地として、特に単身者や少人数世帯等の需要が見込まれる地域です。本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩圏に位置し、単身者及び少人数世帯向け住戸を中心タイプとする、店舗1戸付きの総戸数25戸から成る地上7階建の賃貸マンションです。周辺の高層共同住宅と比べてグレードは標準的、賃室の規模はワンルームについては標準的、1LDKについてはやや広め、設備は標準的です。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の指定建ぺい率は80%であるところ、信託不動産は商業地域内にあり、かつ防火地域内に存する耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%となります。</p> <p>2 信託土地は街並み誘導地区計画（人形町・浜町河岸地区）の適用区域に所在しています。信託土地の指定容積率は600%ですが、前面道路幅員制限及び同計画による緩和認定により、基準容積率は453.08%となります。</p> <p>3 本物件東側隣接地の土地上の建物が信託不動産に越境しています。これについては、越境している建物を建て替える場合には、当該隣接建物所有者の負担と責任において、その建物（基礎を含む）及び建物の付属物を撤去し越境しないようにする旨の覚書が交わされています。</p> <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-19 パシフィックレジデンス代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数42戸（ワンルーム：15戸、1LDK：19戸、2LDK：8戸）		
PM業務受託者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	62,656	賃貸可能戸数	42	
貸室賃料・共益費	58,100	賃貸戸数	42	
その他収入	4,556	賃貸可能面積（㎡）	2,067.08	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,105	賃貸面積（㎡）	2,067.08	
管理業務等委託費用	5,753	月額賃料（千円）	10,707	
公租公課	-	敷金等（千円）	22,723	
水道光熱費	1,348	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年12月3日	
損害保険料	192	取得価格	2,180	
信託報酬	491	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	13,153	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	2,166	鑑定評価額	2,180	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,550	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	2,290	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は渋谷区の南部に位置しており、都心接近性等の立地条件が良く、地域の名声の高い代官山、広尾、恵比寿等の人気エリアに属しています。本物件は、その中でも近年特に住宅地として、また商業地としても人気の高いブランドイメージを有する代官山エリアに位置しており、東急東横線「代官山」駅から10分圏内に所在する地下1階地上8階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
<p>1 本物件南西側私道の所有権は、本物件の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。</p> <p>2 信託土地東側道路は、都市計画道路補助18号線（幅員15m）として計画決定（昭和21年4月25日戦復告第15号）されています。</p> <p>3 信託土地の指定容積率は、南西側私道が直結する道路より30mまでの部分が400%、30mを超える部分が300%であるところ、信託土地の基準容積率は、面積按分により312.41%となります。</p>				

C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数85戸（1K：41戸、1DK：22戸、2LDK：22戸）		
PM業務受託者	小田急不動産株式会社	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	小田急不動産株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	61,363		賃貸可能戸数	85
貸室賃料・共益費	53,323		賃貸戸数	80
その他収入	8,040		賃貸可能面積（㎡）	3,003.34
(B) 賃貸事業費用 小計	31,966		賃貸面積（㎡）	2,805.53
管理業務等委託費用	11,938		月額賃料（千円）	12,460
公租公課	-		敷金等（千円）	27,563
水道光熱費	583		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	257		取得価格	2,580
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	12,853		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	5,842		鑑定評価額	2,580
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,396		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.1%		期末評価額	2,680
稼働率（面積ベース）	93.4%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンション・オフィスビル等が建ち並ぶ住商混在地域となっておりますが、公園はじめ緑豊かな自然が見られる外堀・防衛庁舎等が所在しており、住環境も比較的良好です。本物件は、JR総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩10分圏内に位置しており利便性は良好です。本物件は、主に単身者及び子供のいない共働きを対象としたプラン構成からなる地上14階建の賃貸マンションであり、新宿・千代田エリアのオフィス街への交通利便性も良好です。				
特記事項				
なし				

C-21 エスパシオ吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数48戸（2DK：41戸、2LDK：7戸）		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
サブリース業者	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	
運用期間	自：平成17年 1月31日（121日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	34,892		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	28,966		賃貸戸数	46
その他収入	5,926		賃貸可能面積（㎡）	2,214.73
(B) 賃貸事業費用 小計	8,840		賃貸面積（㎡）	2,124.63
管理業務等委託費用	4,038		月額賃料（千円）	7,147
公租公課	-		敷金等（千円）	13,862
水道光熱費	163		価格等（単位：百万円）	
修繕費	355		取得年月日	平成17年1月31日
損害保険料	107		取得価格	1,445
信託報酬	397		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,777		価格時点	平成17年1月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,450
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,052		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	1,470
稼働率（面積ベース）	95.9%			
地域特性 / 物件特性				
<p>エスパシオ吉祥寺は、JR中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅より徒歩10分圏内に位置する築10年の総戸数48戸、地上3階建の低層賃貸マンションです。最寄の「吉祥寺」駅からJR中央快速線にて「新宿」駅まで約14分、「東京」駅へも30分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われまます。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産と武蔵野市の境界について、境界立会及び検査は行われておりますが、官民査定は未了です。 2 信託不動産の境界塀が隣地に越境しておりますが、隣地所有者、隣地賃借人との間で覚書を締結しております。 3 信託不動産西側隣地の物置の軒先が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 4 信託不動産南側隣地の物置の軒樋が信託不動産に越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。 5 信託不動産西側の位置指定道路に門柱に設置の照明灯が越境しております。当該越境物に対して覚書等は締結されておられません。</p>				

C-22 パシフィックレジデンス文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・自動車車庫・自転車駐輪場
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数45戸（1K：3戸、1LDK：20戸、2LDK：18戸、3LDK：4戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	-	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年 5月18日（14日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	45
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	0
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,117.47
(B) 賃貸事業費用 小計	1,444		賃貸面積（㎡）	-
管理業務等委託費用	122		月額賃料（千円）	-
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成17年5月18日
損害保険料	13		取得価格	1,557
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,307		価格時点	平成17年2月1日
その他賃貸事業費用	-		鑑定評価額	1,540
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,444		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	0.0%		期末評価額	1,560
稼働率（面積ベース）	0.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、総戸数45戸からなる地上11階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩4分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込めるものと思われま				
特記事項				
1 本物件東南側道路は、都市計画道路（都道437号線（幹線環状道路4号）・幅員25m）として計画決定されています。				
2 本件土地の指定建ぺい率は80%となりますが、防火地域内に存する耐火建築物であるため、100%に緩和されています。				

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡	容積率 / 建ぺい率	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数89戸（店舗3戸、LDK+S：7戸、1LDK：21戸、1LDK+S：9戸、2DK：3戸、2LDK：30戸、2LDK+S：3戸、3LDK：12戸、4LDK：1戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	44,472		賃貸可能戸数	89
貸室賃料・共益費	41,766		賃貸戸数	77
その他収入	2,706		賃貸可能面積（㎡）	4,832.62
(B)賃貸事業費用 小計	14,584		賃貸面積（㎡）	4,208.86
管理業務等委託費用	3,768		月額賃料（千円）	18,561
公租公課	-		敷金等（千円）	53,938
水道光熱費	69		価格等（単位：百万円）	
修繕費	209		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	103		取得価格	4,710
信託報酬	280		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,852		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	300		鑑定評価額	4,570
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,887		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	86.5%		期末評価額	4,570
稼働率（面積ベース）	87.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する築5年の総戸数89戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発中の「東京ミッドタウンプロジェクト」が2007年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその背後地としてよい影響を受けるものと思われます。以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 東側隣地（1963番）上の建物の2階部分の一部が信託土地へ越境しており、当該越境について隣地所有者との間で覚書が締結されております。</p> <p>2 信託土地の東側私道は建築基準法第42条第2項道路となっており、信託土地のうち、約6.75㎡が道路とみなされています。なお、信託土地側のセットバックは完了しております。</p> <p>3 各用途地域の指定建ぺい率の加重平均により、信託不動産の基準建ぺい率は80.12%です。</p>				

C-24 パシフィックレジデンス高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	面積	691.20㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（1LDK：28戸、2LDK：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	-
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 3月30日（63日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,304		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	10,952		賃貸戸数	23
その他収入	1,351		賃貸可能面積（㎡）	1,868.83
(B) 賃貸事業費用 小計	6,621		賃貸面積（㎡）	1,409.18
管理業務等委託費用	1,801		月額賃料（千円）	5,703
公租公課	-		敷金等（千円）	11,010
水道光熱費	115		価格等（単位：百万円）	
修繕費	22		取得年月日	平成17年3月30日
損害保険料	49		取得価格	1,550
信託報酬	-		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,556		価格時点	平成17年3月1日
その他賃貸事業費用	76		鑑定評価額	1,560
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,682		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	76.7%		期末評価額	1,560
稼働率（面積ベース）	75.4%			
地域特性 / 物件特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。本物件は、新築後2年の総戸数30戸からなる地下2階地上8階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われます。				
特記事項				
1 各用途地域の指定容積率及び指定建ぺい率の加重平均により、本件不動産の基準容積率は 357.74%、基準建ぺい率は 91.54%です。				
2 本件土地の南東側部分は約 30 ㎡セットバックしておりますが、分筆は未了です。				
3 本件土地の北東側から南側にかけて、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社（NTT東日本）の電柱が3本設置されておりますが、合意書等は締結されておられません。				

C-26 ストーリア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	3,838.02㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数78戸（店舗：1戸、1K：39戸、1DK：13戸、1LDK：3戸、2LDK：22戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	-
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成17年 4月26日（36日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	31,084	テナント総数	1	
貸室賃料・共益費	16,478	賃貸可能戸数	78	
その他収入	14,605	賃貸戸数	78	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,480	賃貸可能面積（㎡）	2,847.19	
管理業務等委託費用	1,399	賃貸面積（㎡）	2,847.19	
公租公課	-	月額賃料（千円）	14,124	
水道光熱費	-	敷金等（千円）	17,408	
修繕費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	45	取得年月日	平成17年4月26日	
信託報酬	-	取得価格	3,311	
減価償却費	6,935	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
その他賃貸事業費用	100	価格時点	平成17年3月20日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,603	鑑定評価額	3,310	
稼働率（平成17年5月31日現在）		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（戸数ベース）	100.0%	調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（面積ベース）	100.0%	期末評価額	3,310	
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、総戸数78戸からなる地下1階付地上14階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩1分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われます。</p>				
特記事項				
<p>1 各用途地域の指定建ぺい率は、北側の国道246号線より20mまでの範囲が600%、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本件不動産の基準容積率は516.72%となります。また、建ぺい率80%であるところ、防火地域にある耐火建築物を前提とすることにより100%となります。</p> <p>2 本物件の店舗の看板が空中にて国道246号線に越境しております。</p> <p>3 本件建物建設に影響の無い範囲で、本件土地下に旧建物の基礎及び杭の一部が残存しております。</p> <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>				

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			
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17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成16年12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	112,929		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	108,324		賃貸戸数	62
その他収入	4,604		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	36,160		賃貸面積（㎡）	3,840.63
管理業務等委託費用	9,949		月額賃料（千円）	18,405
公租公課	-		敷金等（千円）	45,283
水道光熱費	1,049		価格等（単位：百万円）	
修繕費	124		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	266		取得価格	3,960
信託報酬	1,550		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,055		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	5,165		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	76,769		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	93.9%		期末評価額	4,090
稼働率（面積ベース）	94.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、高層の共同住宅と事務所ビル等が混在しており、低層階は店舗利用されている建物も散見されます。本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者・SOHOからファミリー、更には高額所得者向け住戸等幅広い層の需要者に対応し得る間取りを有する地上12階建の賃貸マンションです。日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内に位置する立地、外観の仕上げグレードの高さ、幅広い層の需要に対応できる多様な住戸が配置されています。</p>				
特記事項				
<p>1 信託土地の北側及び西側に存在する擁壁が隣接地との境界線上にあり互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2 信託地南西角地に都市計画道路（計画決定）の指定部分が約37.08㎡あります。</p> <p>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。</p>				

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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	34,043	賃貸可能戸数	19	
貸室賃料・共益費	30,819	賃貸戸数	16	
その他収入	3,223	賃貸可能面積（㎡）	1,679.94	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,682	賃貸面積（㎡）	1,470.76	
管理業務等委託費用	5,030	月額賃料（千円）	5,347	
公租公課	-	敷金等（千円）	14,008	
水道光熱費	472	価格等（単位：百万円）		
修繕費	434	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	117	取得価格	1,100	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,473	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,554	鑑定評価額	1,100	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,361	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	84.2%	期末評価額	1,150	
稼働率（面積ベース）	87.5%			
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	47,981	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	44,542	賃貸戸数	34	
その他収入	3,438	賃貸可能面積（㎡）	2,119.34	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,034	賃貸面積（㎡）	1,977.56	
管理業務等委託費用	5,463	月額賃料（千円）	7,778	
公租公課	-	敷金等（千円）	12,681	
水道光熱費	341	価格等（単位：百万円）		
修繕費	143	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	122	取得価格	1,420	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,181	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,180	鑑定評価額	1,420	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,947	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.4%	期末評価額	1,410	
稼働率（面積ベース）	93.3%			
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附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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	31,027		賃貸可能戸数	38
貸室賃料・共益費	29,217		賃貸戸数	38
その他収入	1,810		賃貸可能面積（㎡）	1,998.24
(B) 賃貸事業費用 小計	6,384		賃貸面積（㎡）	1,998.24
管理業務等委託費用	-		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	830		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	181		取得価格	982
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,771		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)	24,643		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,020
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	42,951		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	38,234		賃貸戸数	28
その他収入	4,716		賃貸可能面積（㎡）	2,471.84
(B) 賃貸事業費用 小計	16,605		賃貸面積（㎡）	2,279.02
管理業務等委託費用	5,637		月額賃料（千円）	6,315
公租公課	-		敷金等（千円）	19,073
水道光熱費	1,288		価格等（単位：百万円）	
修繕費	2,639		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	167		取得価格	1,117
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,752		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	518		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,346		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.3%		期末評価額	1,150
稼働率（面積ベース）	92.2%			
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。交通利便性に優れ、日用品店舗等にも近く、生活利便性を有する建物品等の良い賃貸マンションです。				
特記事項				
1 信託土地と北側隣接地との間の境界に関しては未確定です。				
2 信託土地の北西側隣接地との間の境界付近に存在する擁壁のコンクリートの基礎が信託土地及び隣接地から互いに越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。				

F-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			
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	2,003.62㎡	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		
運用期間	自：平成16年12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	51,011	賃貸可能戸数	59	
貸室賃料・共益費	44,558	賃貸戸数	56	
その他収入	6,452	賃貸可能面積（㎡）	3,499.62	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,109	賃貸面積（㎡）	3,327.12	
管理業務等委託費用	6,980	月額賃料（千円）	7,468	
公租公課	1,439	敷金等（千円）	17,455	
水道光熱費	526	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,112	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	242	取得価格	1,050	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	10,003	価格時点	平成15年10月1日	
その他賃貸事業費用	1,203	鑑定評価額	1,050	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,901	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	94.9%	期末評価額	1,040	
稼働率（面積ベース）	95.1%			
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、周辺の住宅街を商圏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）へ万年塀の一部が、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-8 メゾン柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	千葉県柏市明原二丁目9番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	2,433.10㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,725.19㎡	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数56戸（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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	46,735	賃貸可能戸数	56	
貸室賃料・共益費	44,941	賃貸戸数	52	
その他収入	1,793	賃貸可能面積（㎡）	4,428.37	
(B) 賃貸事業費用 小計	19,528	賃貸面積（㎡）	4,123.56	
管理業務等委託費用	6,891	月額賃料（千円）	7,080	
公租公課	1,527	敷金等（千円）	18,719	
水道光熱費	458	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,057	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	284	取得価格	840	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	7,826	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	882	鑑定評価額	843	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,206	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	92.9%	期末評価額	860	
稼働率（面積ベース）	93.1%			
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,857		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	21,644		賃貸戸数	34
その他収入	3,213		賃貸可能面積（㎡）	2,268.92
(B) 賃貸事業費用 小計	11,778		賃貸面積（㎡）	2,143.00
管理業務等委託費用	2,089		月額賃料（千円）	3,679
公租公課	795		敷金等（千円）	12,825
水道光熱費	872		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,173		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	128		取得価格	554
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,510		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	607		鑑定評価額	554
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,079		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	94.4%		期末評価額	554
稼働率（面積ベース）	94.5%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する、地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。				
特記事項				
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			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数162戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸、店舗3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12月1日（182日） 至：平成17年5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	247,839		賃貸可能戸数	162
貸室賃料・共益費	213,177		賃貸戸数	149
その他収入	34,661		賃貸可能面積（㎡）	13,069.70
(B) 賃貸事業費用 小計	100,990		賃貸面積（㎡）	12,347.40
管理業務等委託費用	19,088		月額賃料（千円）	35,996
公租公課	-		敷金等（千円）	118,854
水道光熱費	14,724		価格等（単位：百万円）	
修繕費	3,011		取得年月日	平成16年8月30日
損害保険料	855		取得価格	7,350
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	51,128		価格時点	平成16年7月31日
その他賃貸事業費用	11,582		鑑定評価額	7,280
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	146,849		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.0%		期末評価額	7,240
稼働率（面積ベース）	94.5%			
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。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40m³）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>				

F-11 パシフィックレジデンス芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数154戸（1LDK：5戸、2LDK：28戸、3DK+N：14戸、3LDK：107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12月 3日（180日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	161,866		賃貸可能戸数	154
貸室賃料・共益費	144,538		賃貸戸数	143
その他収入	17,328		賃貸可能面積（㎡）	8,508.36
(B) 賃貸事業費用 小計	74,078		賃貸面積（㎡）	7,930.22
管理業務等委託費用	14,667		月額賃料（千円）	25,337
公租公課	-		敷金等（千円）	43,314
水道光熱費	1,379		価格等（単位：百万円）	
修繕費	15,262		取得年月日	平成16年12月3日
損害保険料	894		取得価格	4,900
信託報酬	491		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	38,029		価格時点	平成16年8月10日
その他賃貸事業費用	3,354		鑑定評価額	4,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	87,788		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	92.9%		期末評価額	4,940
稼働率（面積ベース）	93.2%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、ここ数年共同住宅が増加する傾向にある港区東部の芝浦地区に位置しています。本物件は平成3年築の総戸数154戸からなるファミリー向けの賃貸マンションであり、築後の維持管理も良好です。				
特記事項				
<p>1 信託不動産は港湾法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「港湾隣接地域」に指定されており、1㎡につき0.5トン以上の荷重を有する構築物を建設する場合には事前に東京都知事の許可が必要です。</p> <p>2 信託不動産は海岸法に基づき、敷地のうち「芝浦西運河」の旧護岸から15m以内の範囲は「海岸保全区域」に指定され、地表から深さ1.5m以上の土地の掘削等の工事行為に当たり、事前に東京港防災事務所宛許可申請が必要です。</p> <p>3 東京都所有の下水道公共樹が、信託不動産西側区道との境界（官民境界）上に設置され、一部が敷地内に越境しており、越境に関する覚書等は締結していませんが、所有者の要望があれば移設について協議する旨、東京都下水道局と窓口で確認済です。</p> <p>4 信託不動産南側隣接地所有のブロック塀基礎部の一部が、敷地内に越境しています。本越境に関しては、実測図に基づき越境物の存在を確認し、再築造する場合には敷地内に収める旨、隣接地所有者との間で覚書を締結済です。</p> <p>5 信託不動産東側擁壁の北側隣接地境界点付近の法面下端部が、東京都有地に越境していますが、本越境に関し、覚書等は締結していません。</p>				

L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.00㎡	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12月 1日 (182日) 至:平成17年 5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	21,160		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	18,021		賃貸戸数	11
その他収入	3,138		賃貸可能面積 (㎡)	1,146.45
(B)賃貸事業費用 小計	10,601		賃貸面積 (㎡)	1,046.78
管理業務等委託費用	4,350		月額賃料 (千円)	3,010
公租公課	-		敷金等 (千円)	7,711
水道光熱費	552		価格等 (単位: 百万円)	
修繕費	1,370		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	115		取得価格	590
信託報酬	500		取得時の鑑定評価額 (単位: 百万円)	
減価償却費	3,149		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	563		鑑定評価額	630
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,558		不動産等価格調査の概要 (単位: 百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	91.7%		期末評価額	523
稼働率 (面積ベース)	91.3%			
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15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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,307		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	45,240		賃貸戸数	6
その他収入	1,067		賃貸可能面積（㎡）	1,340.28
(B) 賃貸事業費用 小計	15,048		賃貸面積（㎡）	1,340.28
管理業務等委託費用	2,308		月額賃料（千円）	7,540
公租公課	-		敷金等（千円）	30,620
水道光熱費	591		価格等（単位：百万円）	
修繕費	958		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	137		取得価格	1,530
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,521		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	930		鑑定評価額	1,530
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,259		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,300
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			
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	株式会社アンクレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社アンクレー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成16年12月 1日 (182日) 至:平成17年 5月31日		(平成17年5月31日現在)	
			テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	36,508		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	33,811		賃貸戸数	5
その他収入	2,697		賃貸可能面積 (㎡)	1,238.18
(B)賃貸事業費用 小計	12,312		賃貸面積 (㎡)	1,105.08
管理業務等委託費用	3,855		月額賃料 (千円)	5,373
公租公課	12		敷金等 (千円)	21,492
水道光熱費	1,848		価格等 (単位:百万円)	
修繕費	417		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	148		取得価格	970
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)	
減価償却費	5,249		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	181		鑑定評価額	970
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,195		不動産等価格調査の概要 (単位:百万円)	
稼働率 (平成17年5月31日現在)			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率 (戸数ベース)	83.3%		期末評価額	943
稼働率 (面積ベース)	89.3%			
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塀が信託不動産に越境していますが、隣地所有者と前所有者の間で越境に関する覚書を締結し、当該覚書を承継しています。</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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日	（平成17年5月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	39,972	賃貸可能戸数	18	
貸室賃料・共益費	37,782	賃貸戸数	16	
その他収入	2,190	賃貸可能面積（㎡）	2,090.40	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,859	賃貸面積（㎡）	1,878.00	
管理業務等委託費用	5,147	月額賃料（千円）	6,086	
公租公課	-	敷金等（千円）	19,990	
水道光熱費	415	価格等（単位：百万円）		
修繕費	251	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	140	取得価格	1,000	
信託報酬	600	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	5,201	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	4,103	鑑定評価額	1,000	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,112	不動産等価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成17年5月31日現在）		調査の基準となる時点	平成17年5月31日	
稼働率（戸数ベース）	88.9%	期末評価額	1,070	
稼働率（面積ベース）	89.8%			
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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,980		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	21,394		賃貸戸数	9
その他収入	1,585		賃貸可能面積（㎡）	1,304.49
(B) 賃貸事業費用 小計	12,345		賃貸面積（㎡）	1,086.03
管理業務等委託費用	2,280		月額賃料（千円）	3,287
公租公課	-		敷金等（千円）	9,451
水道光熱費	529		価格等（単位：百万円）	
修繕費	50		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	118		取得価格	684
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	5,268		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	3,497		鑑定評価額	687
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,635		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	81.8%		期末評価額	721
稼働率（面積ベース）	83.3%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、分譲マンション・賃貸マンション・企業の社宅等の中層共同住宅を中心に戸建住宅も混在する閑静な住宅地域です。本物件は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の共同住宅です。都心等からの接近性に比較的優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあり、かつ区立公園が道路を挟んで向かい側にあり、生活利便性及び良好な居住性の双方を有する強みを持っています。				
特記事項				
1 信託土地の一部に東山野遺跡の指定があるため、開発行為を行う場合、文化財保護法に基づき、世田谷区へ届出が必要となります。				
2 信託土地の周囲の隣接地との境界は未確定です。				

L-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			
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12月 1日（182日） 至：平成17年 5月31日		（平成17年5月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	51,390		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	47,620		賃貸戸数	27
その他収入	3,770		賃貸可能面積（㎡）	2,982.68
(B) 賃貸事業費用 小計	17,519		賃貸面積（㎡）	2,884.22
管理業務等委託費用	6,864		月額賃料（千円）	7,819
公租公課	-		敷金等（千円）	15,770
水道光熱費	751		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,606		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	330		取得価格	1,050
信託報酬	600		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	6,718		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	647		鑑定評価額	1,070
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,871		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		期末評価額	1,150
稼働率（面積ベース）	96.7%			
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中央線・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				

L-7 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、三丁目5番7号（B棟）、三丁目5番11号（C棟）、三丁目6番26号（D棟）、三丁目6番24号（E棟）、三丁目6番22号（F棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場（A・B・D棟） 共同住宅・駐車場・店舗（C棟） 共同住宅（E棟） 居宅・車庫（F棟）
	延床面積	A棟：2,430.22㎡ B棟：1,622.01㎡ C棟：2,644.92㎡ D棟：2,513.24㎡ E棟：593.99㎡ F棟：346.10㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建（A棟）、4階建（B棟）、5階建（C棟）、3階建（D棟）、3階建（E棟）、3階建（F棟）		
	賃貸可能戸数	総戸数 41 戸（店舗：1 戸、1LDK：5 戸、2LDK：2 戸、3LDK：15 戸、4LDK：8 戸、5LDK：8 戸、6LDK：2 戸）		
	PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成17年5月31日現在）	
運用期間	自：平成17年 3月25日（68日） 至：平成17年 5月31日		テナント総数	1
(A)賃貸事業収入 小計	98,929		賃貸可能戸数	41
貸室賃料・共益費	98,925		賃貸戸数	37
その他収入	3		賃貸可能面積（㎡）	7,382.62
(B)賃貸事業費用 小計	26,289		賃貸面積（㎡）	6,668.88
管理業務等委託費用	7,196		月額賃料（千円）	44,990
公租公課	-		敷金等（千円）	183,600
水道光熱費	227		価格等（単位：百万円）	
修繕費	106		取得年月日	平成17年3月25日
損害保険料	189		取得価格	10,270
信託報酬	280		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	14,977		価格時点	平成17年1月31日
その他賃貸事業費用	3,311		鑑定評価額	9,550
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	72,639		不動産等価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成17年5月31日現在）			調査の基準となる時点	平成17年5月31日
稼働率（戸数ベース）	90.2%		期末評価額	9,550
稼働率（面積ベース）	90.3%			
地域特性 / 物件特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅より徒歩9分圏内、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩11分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ6棟（総戸数41戸、地上3から5階建）から構成される築4年の低層賃貸マンションです。本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成14年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>				
特記事項				
<p>1 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により160%ないし225.7%（6棟の各敷地毎に異なる）となっています。</p> <p>2 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にありますが、通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察</p>				

署・近隣住民に対し宣明しています。

- 3 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地（233 番 13、登記名義人：大蔵省）があります。なお、当該土地との境界は未確定です。
- 4 北側隣地（38 番 27）との境界は未確定です。
- 5 北側隣地（38 番 24）の擁壁が信託土地へ越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。
- 6 信託土地から東側隣地（38番13・230番1）に対して、コンクリートの敷石の一部が越境しておりますが、当該越境について覚書等は締結されておりません。

c. 建物状況評価の概要

本投資法人は、保有資産について、取得時に当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を利害関係者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		取得後12年 間に必要と思 われる修繕更 新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			取得後緊急 を要する修 繕項目及び 費用	取得後1年以 内に必要とす る修繕費 (千円)			
S-1	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	ポーン宇治		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-14	アパートメンツ白金台		該当なし	-	3,520	400,000	平成 16 年 7 月 8 日
S-15	グランブルー博多		該当なし	-	7,730	960,000	平成 16 年 8 月 18 日
S-16	Jステージ方南町		該当なし	-	96,150	606,000	平成 16 年 9 月 29 日
S-17	パークハビオ京橋		該当なし	-	19,340	1,110,000	平成 16 年 9 月 16 日
S-18	クリステート天神橋		該当なし	-	53,280	490,000	平成 16 年 9 月 28 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目		該当なし	-	3,280	425,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト		該当なし	-	3,510	415,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-21	シユウ新宿		該当なし	-	28,640	340,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町		該当なし	-	4,160	650,000	平成 16 年 8 月 13 日
S-23	梅田エクセルハイツ		該当なし	-	25,480	2,950,000	平成 17 年 1 月 5 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚		該当なし	-	45,060	740,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布		該当なし	-	21,360	323,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東		該当なし	-	16,970	212,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西		該当なし	-	14,320	175,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目		該当なし	-	19,950	240,000	平成 17 年 1 月 31 日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	4,040	500,000	平成 17 年 2 月 18 日
S-31	パシフィックレビュー京橋		該当なし	-	4,710	515,000	平成 17 年 3 月 7 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-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	ワコレ東日暮里		該当なし	-	58,190	690,000	平成 15 年 12 月 18 日
C-8	パシフィックレビュー八王子		該当なし	-	45,860	500,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野		該当なし	-	117,330	2,100,000	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	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 4 月 26 日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋		該当なし	-	5,340	942,000	平成 17 年 2 月 3 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂		該当なし	-	8,220	1,429,000	平成 16 年 9 月 7 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂		該当なし	-	2,390	378,000	平成 16 年 6 月 1 日
C-15	アパートメンツ西麻布		該当なし	-	31,190	2,790,000	平成 16 年 9 月 13 日
C-16	セレーノ天神南		該当なし	-	6,150	836,000	平成 16 年 9 月 28 日
C-17	コモンハウス博多駅南		該当なし	-	4,200	422,000	平成 16 年 9 月 28 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町		該当なし	-	1,700	230,000	平成 16 年 8 月 13 日

C-19	パシフィックレジデンス代官山		該当なし	-	4,890	723,000	平成 16 年 8 月 25 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷		該当なし	-	6,950	962,000	平成 16 年 9 月 10 日
C-21	エスバシオ吉祥寺		該当なし	-	76,170	436,000	平成 17 年 1 月 14 日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石		該当なし	-	2,560	602,000	平成 17 年 4 月 22 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町		該当なし	-	47,520	1,550,000	平成 17 年 1 月 31 日
C-25	パシフィックレジデンス高輪		該当なし	-	16,770	728,000	平成 17 年 3 月 14 日
C-26	ストーリーア三軒茶屋		該当なし	-	6,000	868,000	平成 17 年 3 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ズ		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-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 8 月 11 日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦		該当なし	-	243,050	2,940,000	平成 16 年 9 月 10 日
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
L-7	元麻布ブレイス		該当なし	-	192,490	2,635,000	平成 17 年 1 月 31 日

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

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	調査書日付
S-1	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	ポーン宇治	: 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-14	アパートメンツ白金台	12.6	平成 16 年 7 月 12 日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成 16 年 8 月 6 日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成 16 年 9 月 7 日
S-17	パークハビオ京橋	14.0	平成 16 年 9 月 10 日

S-18	クリステート天神橋	10.2	平成 16 年 9 月 15 日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成 16 年 8 月 10 日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成 16 年 8 月 10 日
S-21	シュウ新宿	14.5	平成 16 年 8 月 10 日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成 16 年 8 月 10 日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成 17 年 1 月 14 日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成 17 年 1 月 25 日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成 17 年 1 月 25 日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成 17 年 1 月 28 日
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成 17 年 1 月 28 日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成 17 年 1 月 25 日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	13.3	平成 17 年 2 月 10 日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成 17 年 3 月 3 日
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-6	Zesty 池上 A 棟・B 棟	9.3	平成 15 年 12 月 1 日
C-7	ワコーレ東日暮里	16.1	平成 15 年 12 月 11 日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17.0	平成 15 年 12 月 1 日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成 15 年 12 月 1 日
C-10	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-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成 16 年 4 月 22 日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成 16 年 9 月 7 日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	11.0	平成 16 年 5 月 31 日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成 16 年 9 月 7 日
C-16	セレーノ天神南	2.6	平成 16 年 9 月 15 日
C-17	コモンハウス博多駅南	3.2	平成 16 年 9 月 15 日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成 16 年 8 月 10 日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成 16 年 8 月 18 日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成 16 年 9 月 10 日
C-21	エスパシオ吉祥寺	8.8	平成 17 年 1 月 11 日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成 17 年 4 月 6 日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成 17 年 1 月 25 日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成 17 年 3 月 7 日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13.0	平成 17 年 3 月 18 日
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-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
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	平成 16 年 9 月 21 日
L-1	マノア岡本	12.4	平成 15 年 12 月 11 日
L-2	ベルウッド	14.1	平成 15 年 12 月 1 日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14.0	平成 15 年 12 月 1 日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成 15 年 12 月 1 日
L-5	プティ・クール砧	14.6	平成 15 年 12 月 11 日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	13.2	平成 15 年 12 月 10 日
L-7	元麻布ブレイス	8.7	平成 17 年 1 月 25 日
ポートフォリオ PML		5.7	

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
グランフォルム市ヶ谷 方町(東京都新宿区)	全居室空調機交換、消防 設備点検時不良器具改修 等	自 平成 17 年 7 月 至 平成 17 年 10 月	42	-	-
吉塚AGビル 6号館・7 号館(福岡県福岡市)	屋上防水及び共用廊下床 長尺シート敷設	自 平成 17 年 10 月 至 平成 17 年 10 月	10	-	-
マノア岡本(東京都世田 谷区)	屋上防水シート補修、屋 上ハッチ補修等	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 9 月	9	-	-
シティフォーラム上本郷 (千葉県松戸市)	屋上防水、鉄部塗装等	自 平成 17 年 10 月 至 平成 17 年 10 月	7	-	-
パシフィックレジデンス 芝浦(東京都港区)	トイレ修繕・交換工事	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 9 月	4	-	-

(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。当期の資本的支出は 69,902 千円であり、当期費用に区分された修繕費 80,241 千円と併せ、150,143 千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
パシフィックレジデンス芝 浦(東京都港区)	共用部及び専有部改 修工事	自 平成 17 年 1 月 至 平成 17 年 4 月	26,491
ボーン宇治(京都府宇治 市)	共用部及び専有部改 修工事	自 平成 16 年 11 月 至 平成 17 年 2 月	9,474
ベルウッド(東京都渋谷 区)	専有部改修工事	自 平成 17 年 4 月 至 平成 17 年 4 月	5,437
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成 16 年 12 月 至 平成 17 年 5 月	28,498
合計			69,902

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

(単位:千円)

営業期間	第2期		第3期	
	自 平成 15 年 12 月 1 日 至 平成 16 年 11 月 30 日	自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	自 平成 16 年 12 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	自 平成 17 年 5 月 31 日
前期末積立金残高	-	-	98,044	
当期積立額	99,177		129,649	
当期積立金取崩額	1,132		3,900	
次期繰越額	98,044		223,794	

f . 保有資産に係る賃貸の状況（平成 17 年 5 月 31 日現在）

（イ）賃貸状況の概要

保有資産に係る不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

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	65,176	2.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	2,209.98	1,819.55	82.3%	1	63	58,933	1.8%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	893.95	73.8%	1	27	26,530	0.8%
S-4	フレスカ代々木上原	694.42	628.82	90.6%	1	17	18,813	0.6%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0%	1	30	17,953	0.5%
S-6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0%	1	41	17,400	0.5%
S-7	エスコート上池袋	979.04	871.39	89.0%	1	44	22,152	0.7%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.97	96.7%	1	24	16,018	0.5%
S-9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,612.35	88.1%	1	73	33,377	1.0%
S-10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,792.51	97.6%	1	63	38,394	1.2%
S-11	シティフォーラム上本郷	4,779.79	4,414.26	92.4%	1	182	65,704	2.0%
S-12	ボーン宇治	4,191.31	3,993.20	95.3%	1	208	56,664	1.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,867.23	92.6%	1	86	23,728	0.7%
S-14	アパートメンツ白金台	1,365.74	1,311.36	96.0%	1	32	20,501	0.6%
S-15	グランブルー博多	3,955.24	3,801.01	96.1%	1	155	62,158	1.9%
S-16	Jステージ方南町	2,054.22	2,019.42	98.3%	1	91	41,908	1.3%
S-17	パークハビオ京橋	3,400.43	3,400.43	100.0%	1	63	66,741	2.0%
S-18	クリステート天神橋	2,121.74	2,087.90	98.4%	1	78	40,152	1.2%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,368.01	1,368.01	100.0%	1	63	31,522	1.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,743.06	1,493.49	85.7%	1	54	44,780	1.4%
S-21	シュウ新宿	1,219.08	1,165.42	95.6%	1	48	30,387	0.9%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	2,354.20	2,182.86	92.7%	1	65	50,444	1.5%
S-23	梅田エクセルハイツ	10,238.24	10,238.24	100.0%	1	414	112,751	3.4%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	2,855.98	2,710.48	94.9%	1	96	23,400	0.7%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1,018.71	904.52	88.8%	1	37	12,312	0.4%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	653.04	575.40	88.1%	1	26	6,779	0.2%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	701.01	701.01	100.0%	1	20	8,600	0.3%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	949.60	855.25	90.1%	1	29	8,987	0.3%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	1,480.47	586.62	39.6%	1	37	7,021	0.2%
S-31	パシフィックレビュー京橋	1,440.11	1,440.11	100.0%	1	52	13,942	0.4%
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	115,340	3.5%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	938.48	85.0%	1	33	26,643	0.8%
C-3	ジョアナ自由が丘	1,435.93	1,282.12	89.3%	1	28	35,175	1.1%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,395.60	86.0%	1	39	41,033	1.3%
C-6	Zesty 池上A棟・B棟	764.84	695.71	91.0%	1	19	13,882	0.4%
C-7	ワコーレ東日暮里	2,476.90	2,424.46	97.9%	1	57	41,992	1.3%
C-8	パシフィックレビュー八王子	2,106.67	1,984.07	94.2%	1	40	31,416	1.0%
C-9	グランドハイツ日比野	7,573.65	7,078.05	93.5%	1	123	70,412	2.2%
C-10	ヴェール向陽	1,816.00	1,773.60	97.7%	1	40	23,286	0.7%
C-11	ジェイパーク永田町	1,056.09	967.63	91.6%	1	23	31,632	1.0%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	3,039.14	1,255.38	41.3%	1	65	16,934	0.5%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	3,322.97	95.4%	1	68	125,447	3.8%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	1,352.02	1,352.02	100.0%	1	37	44,760	1.4%
C-15	アパートメンツ西麻布	7,078.64	6,483.64	91.6%	1	125	167,756	5.1%
C-16	セレーノ天神南	3,179.96	2,101.51	66.1%	1	56	45,356	1.4%
C-17	コモンハウス博多駅南	1,606.29	1,526.73	95.0%	1	39	18,024	0.6%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	848.24	848.24	100.0%	1	25	17,758	0.5%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	2,067.08	2,067.08	100.0%	1	42	62,656	1.9%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	3,003.34	2,805.53	93.4%	1	85	61,363	1.9%
C-21	エスバシオ吉祥寺	2,214.73	2,124.63	95.9%	1	48	34,892	1.1%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	2,117.47	0.00	0.0%	1	45	-	0.0%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,832.62	4,208.86	87.1%	1	89	44,472	1.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1,868.83	1,409.18	75.4%	1	30	12,304	0.4%
C-26	ストーリー三軒茶屋	2,847.19	2,847.19	100.0%	1	78	31,084	1.0%
F-1	グレンパーク桜丘	4,077.88	3,840.63	94.2%	1	66	112,929	3.4%
F-2	目白御留山デュプレックススリズ	1,679.94	1,470.76	87.5%	1	19	34,043	1.0%
F-3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,977.56	93.3%	1	36	47,981	1.5%
F-4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0%	1	38	31,027	0.9%

F-5	アルス新大塚	2,471.84	2,279.02	92.2%	1	31	42,951	1.3%
F-6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,327.12	95.1%	1	59	51,011	1.6%
F-8	メゾン柏	4,428.37	4,123.56	93.1%	1	56	46,735	1.4%
F-9	スカイハイツ平針	2,268.92	2,143.00	94.5%	1	36	24,857	0.8%
F-10	ソルシェ目白	13,069.70	12,347.40	94.5%	1	162	247,839	7.6%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	8,508.36	7,930.22	93.2%	1	154	161,866	4.9%
L-1	マノア岡本	1,146.45	1,046.78	91.3%	1	12	21,160	0.6%
L-2	ベルウッド	1,340.28	1,340.28	100.0%	1	6	46,307	1.4%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,238.18	1,105.08	89.3%	1	6	36,508	1.1%
L-4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,878.00	89.8%	1	18	39,972	1.2%
L-5	プティ・クール砧	1,304.49	1,086.03	83.3%	1	11	22,980	0.7%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,884.22	96.7%	1	28	51,390	1.6%
L-7	元麻布プレイス	7,382.62	6,668.88	90.3%	1	41	98,929	3.0%
合計		190,592.53	173,871.43	91.2%	71	4,418	3,275,362	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、「賃貸面積」÷「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、一の賃借人が複数の転借人に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、賃貸可能な戸数、サブリース物件については、賃借人が転賃可能な戸数を記載していません。

(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。

(注7) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末	平成17年 5月末
S-1	グレンパーク新川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	82.3%	81.1%	83.4%	88.4%	88.4%	82.3%
S-3	グレンパーク参宮橋	91.2%	88.3%	84.5%	83.6%	86.6%	73.8%
S-4	フレスカ代々木上原	100.0%	100.0%	94.7%	94.7%	90.6%	90.6%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-6	ヴェール喜久井町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-7	エスコート上池袋	97.6%	95.5%	95.5%	97.6%	95.8%	89.0%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	100.0%	100.0%	100.0%	93.4%	90.1%	96.7%
S-9	ドミトリー原町田	94.0%	94.4%	95.2%	97.6%	95.5%	88.1%
S-10	Jステージ南浦和	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%	99.0%	97.6%
S-11	シティフォーラム上本郷	72.5%	72.0%	71.8%	98.4%	96.0%	92.4%
S-12	ボーン宇治	80.2%	78.0%	76.3%	94.4%	95.7%	95.3%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	92.6%	92.9%	91.9%	95.0%	93.5%	92.6%
S-14	アパートメンツ白金台	24.4%	24.4%	40.4%	100.0%	96.0%	96.0%
S-15	グランブルー博多	88.6%	87.4%	87.4%	95.0%	97.3%	96.1%
S-16	Jステージ方南町	81.7%	96.1%	95.2%	99.2%	97.5%	98.3%
S-17	パークハリオ京橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-18	クリステート天神橋	97.2%	98.8%	98.8%	98.8%	97.2%	98.4%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	98.3%	98.8%	100.0%	100.0%	92.3%	85.7%
S-21	シュウ新宿	95.6%	95.6%	97.5%	97.5%	95.6%	95.6%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	82.1%	86.3%	91.4%	98.9%	96.0%	92.7%
S-23	梅田エクセルハイツ	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	-	-	-	98.2%	96.4%	94.9%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	-	-	-	89.2%	88.8%	88.8%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	-	-	-	91.7%	84.0%	88.1%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	-	-	-	96.0%	96.0%	100.0%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	-	-	-	90.0%	90.1%	90.1%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂	-	-	-	11.7%	30.0%	39.6%
S-31	パシフィックリビュー京橋	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
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%
C-2	パシフィックレジデンス千石	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	87.7%	85.0%
C-3	ジョアナ自由が丘	97.1%	97.1%	97.1%	96.2%	92.3%	89.3%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.4%	86.0%
C-5	ヴェール小日向	90.7%	-	-	-	-	-
C-6	Zesty池上A棟・B棟	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	91.0%
C-7	ワコーレ東日暮里	75.3%	87.4%	94.7%	100.0%	100.0%	97.9%
C-8	パシフィックリビュー八王子	89.7%	93.2%	96.6%	91.5%	90.8%	94.2%
C-9	グランドハイツ日比野	96.7%	98.3%	98.4%	97.5%	96.6%	93.5%
C-10	ヴェール向陽	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
C-11	ジェイパーク永田町	86.7%	91.6%	91.6%	96.2%	96.2%	91.6%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	-	-	0.0%	18.7%	35.7%	41.3%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	73.6%	81.6%	92.4%	95.4%	92.2%	95.4%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂	93.8%	90.8%	83.9%	96.9%	100.0%	100.0%
C-15	アパートメンツ西麻布	56.5%	60.3%	65.2%	83.3%	89.4%	91.6%
C-16	セレーノ天神南	100.0%	98.2%	96.4%	98.2%	82.2%	66.1%
C-17	コモンハウス博多駅南	97.4%	97.4%	94.8%	96.4%	100.0%	95.0%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	88.0%	89.7%	93.0%	100.0%	98.3%	100.0%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	45.7%	52.4%	70.6%	88.4%	91.6%	93.4%
C-21	エスパシオ吉祥寺	-	93.9%	95.9%	98.0%	95.9%	95.9%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	-	-	-	-	-	0.0%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	-	-	-	86.4%	88.1%	87.1%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	-	-	-	70.8%	70.8%	75.4%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	-	-	-	-	100.0%	100.0%
F-1	グレンパーク桜丘	91.7%	92.4%	95.3%	93.1%	93.3%	94.2%
F-2	目白御留山デュプレックスリズ	85.1%	85.1%	92.6%	82.6%	82.6%	87.5%
F-3	パシフィックレジデンス新川	90.3%	90.3%	94.3%	94.3%	100.0%	93.3%
F-4	世田谷サンハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5	アルス新大塚	94.2%	97.4%	97.4%	96.8%	94.2%	92.2%

F-6	クレインマンション鶴見	95.3%	95.3%	96.8%	96.7%	95.1%	95.1%
F-7	マノア鷺沼	100.0%	-	-	-	-	-
F-8	メゾン柏	94.1%	94.1%	95.7%	100.0%	93.1%	93.1%
F-9	スカイハイツ平針	86.1%	88.9%	88.9%	97.2%	100.0%	94.5%
F-10	ソルシェ目白	89.9%	91.9%	96.3%	96.5%	93.8%	94.5%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	86.1%	86.0%	89.2%	89.8%	92.5%	93.2%
L-1	マノア岡本	84.0%	92.0%	92.0%	92.0%	100.0%	91.3%
L-2	ベルウッド	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	100.0%	100.0%	89.3%	89.3%	89.3%	89.3%
L-4	目黒ヒルサイドコート	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	89.8%	89.8%
L-5	プティ・クール砧	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	83.3%	83.3%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	96.7%
L-7	元麻布ブレイス	-	-	-	89.8%	87.9%	90.3%
全運用不動産稼働率		88.3%	90.2%	90.3%	93.2%	92.9%	91.2%

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

g. 主要テナントに関する情報

(イ) 主要テナント

平成 17 年 5 月 31 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

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 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス高輪 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 目黒ヒルサイドコート	賃貸面積(m ²)	31,549.28
年間賃料(千円)(注)	1,258,296		
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 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス高輪 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 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18年 4月30日 平成17年12月31日 平成17年12月31日 平成17年12月31日 平成18年 4月30日 平成18年 3月31日 平成18年 3月31日 平成18年 4月30日 平成17年12月31日 平成18年 4月30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笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布ブレイス	賃貸面積(m ²)	28,281.88
年間賃料(千円)(注)	1,429,052		
契約満了日	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布ブレイス	平成17年7月31日 平成18年4月30日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成18年5月31日 平成18年3月31日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年4月30日 平成18年3月31日	

(注) 年間賃料は月額賃料を 12 倍したものです。

(ロ) 主要テナントを含む上位 10 テナント

主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

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 Jステージ方南町 シュウ新宿 パシフィックレジデンス神田岩本町 Zesty池上A棟・B棟 パシフィックレジデンス高輪 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 パシフィックレジデンス芝浦 目黒ヒルサイドコート	31,549.28	18.1
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス笹塚 パシフィックレジデンス南麻布 パシフィックレジデンス恵比寿東 パシフィックレジデンス目黒西 パシフィックレジデンス広尾三丁目 パシフィックレジデンス湯島 パシフィックレジデンス赤坂檜町 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ 元麻布プレイス	28,281.88	16.3
東急リパブル株式会社	アルス新大塚 ソルシェ目白	14,626.42	8.4
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湯島三丁目 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里 パシフィックレジデンス人形町	13,375.52	7.7
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	13,214.25	7.6
辰野株式会社	梅田エクセルハイツ	10,238.24	5.9
東京建物不動産販売株式会社	ヴェール向陽 アパートメント西麻布	8,257.24	4.7
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文京千石 パシフィックレジデンス新川	7,206.64	4.1
エスピーエーマネジメント株式会社	吉塚AGビル6号館・7号館 パシフィックレビュー京橋 セレーノ天神南 コモンハウス博多駅南	6,935.58	4.0
株式会社リーヴライフトゥエンティワン	パシフィックレビュー八王子 パシフィックレジデンス水道橋 パシフィックレジデンス代官山	5,306.53	3.1
合計		138,991.58	79.9

(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。

本投資法人の運用並びに分配について（「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

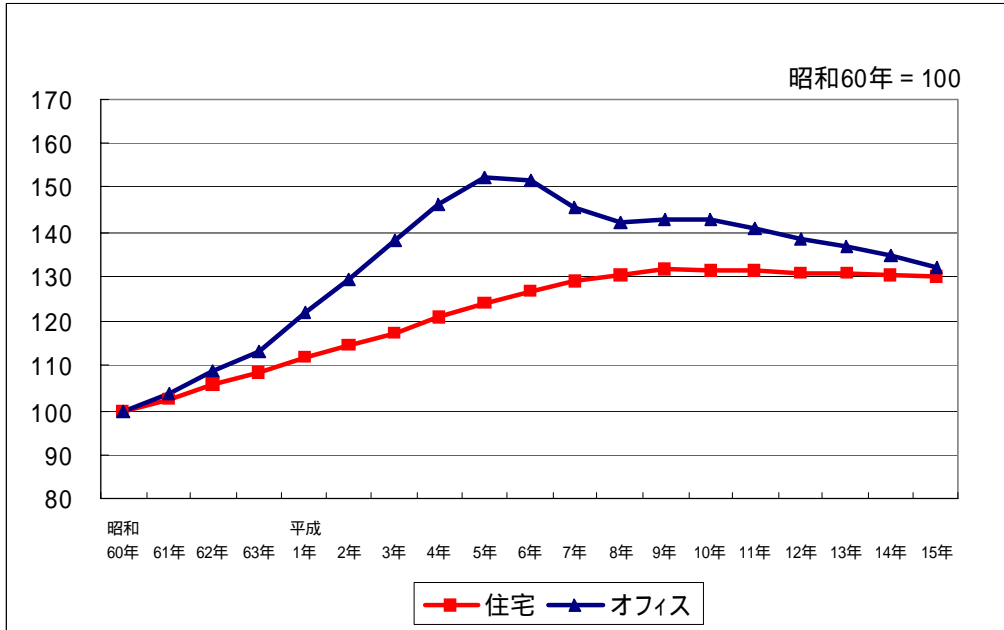
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

（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」

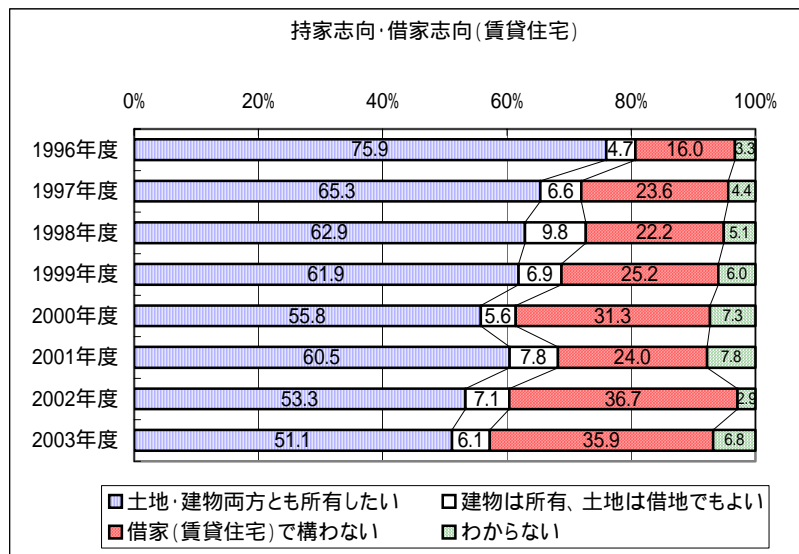
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

(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。

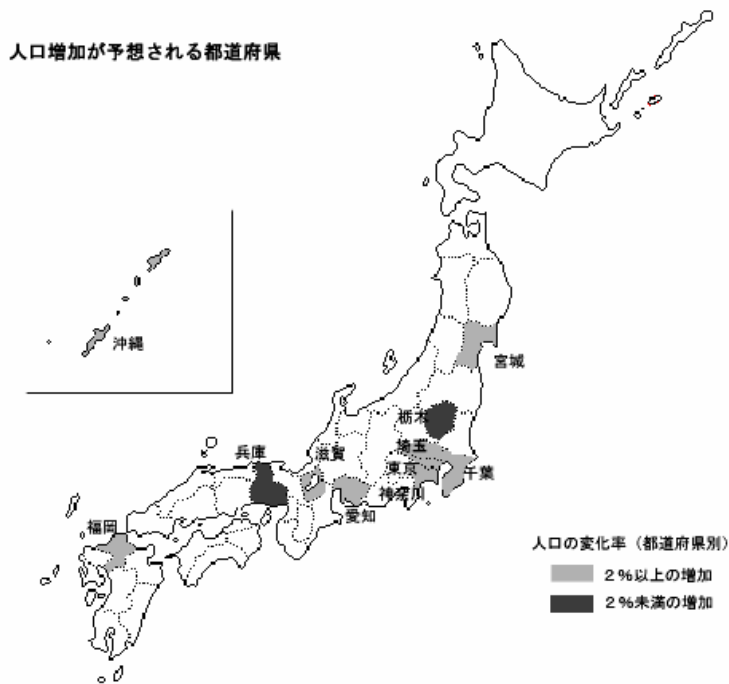
(注5) 各物件毎に専有面積及び間取りを基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。

(イ)主要投資対象の特定資産（規約第 12 条）

本投資法人は、前記「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。