

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年2月24日提出
【計算期間】	第2期（自平成15年12月1日至平成16年11月30日）
【発行者名】	日本レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山内 章
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 取締役 高野 剛
【連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
【電話番号】	03 - 5251 - 8528
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

###### 主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期
決算年月		平成15年11月	平成16年11月
営業収益	百万円	-	2,440
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(-)	(2,440)
営業費用	百万円	3	1,243
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(-)	(944)
営業利益又は営業損失( )	百万円	3	1,196
経常利益又は経常損失( )	百万円	9	941
当期純利益又は当期純損失( )	百万円	6	935
総資産額	百万円	146	61,087
純資産額	百万円	93	25,356
出資総額	百万円	100	24,427
発行済投資口数	口	200	50,882
1口当たり純資産額	円	468,931	498,342
分配金総額	百万円	-	929
1口当たり当期純利益又は当期純損失( ) (注1)	円	31,068	24,600
			(18,441)
1口当たり分配金額	円	-	18,263
(うち1口当たり利益分配金)	円	(-)	(18,263)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率又は経常損失率( ) (注2)	%	8.1	2.2
(年換算)	%	(8.2)	(3.0)
自己資本利益率又は自己資本損失率( ) (注2)	%	6.4	3.8
( ) (注3)	%		
(年換算)	%	(6.5)	(5.1)
期末自己資本比率 (注4)	%	63.9	41.5
配当性向	%	-	99.3
当期減価償却費	百万円	-	465
当期資本的支出額	百万円	-	29
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	-	1,961
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円	31,068	27,534
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍	-	18.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	-	7.8
金利償却前当期純利益	百万円	-	1,607
支払利息	百万円	-	206
有利子負債額	百万円	-	34,490
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	-	56.5
当期運用日数 (注10)	日	-	274

- (注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(38,028口)で除することにより算出しております。また、第2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。
- 第1期の期中平均投資口数は200口であります。
- (注2) 総資産経常利益率 = 経常利益 / (期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- なお、第2期は平成16年3月2日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成16年3月2日を期首とみなして計算しております。
- (注3) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首出資の部合計 + 期末出資の部合計) ÷ 2 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注4) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注5) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- (注6) 1口当たりFFO = FFO (= 当期純利益 + 当期減価償却費) / 発行済投資口数 (小数点以下を切り捨てて記載しています。)
- (注7) FFO倍率 = 平成16年11月末投資口価格 (660,000円) / 年換算後1口当たりFFO
- (注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- (注9) 期末総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注10) 本投資法人における第2期の計算期間は平成15年12月1日～平成16年11月30日の366日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月2日からの274日間であります。

## 事業の概要

### (イ) 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日出資金1億円(200口)で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました(関東財務局長第19号)。

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

#### b. 当期の運用実績

##### ( ) 物件取得

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

その後、平成16年6月24日にジェイパーク永田町(取得価額:1,000百万円、賃貸可能面積:1,056.09㎡)、同年6月30日にパシフィックレジデンス赤坂(取得価額:1,300百万円、賃貸可能面積:1,352.02㎡)、同年8月30日にソルシェ目白(取得価

額：7,350百万円、賃貸可能面積：13,069.70㎡）、同年9月17日にグランブルー博多（取得価額：1,582百万円、賃貸可能面積：3,955.24㎡）、同年9月30日にパシフィックタワー乃木坂（取得価額：3,900百万円、賃貸可能面積：3,485.00㎡）を取得し、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅43物件、取得価格の総額54,588百万円、総賃貸可能面積106,825.83㎡となりました。

( ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に基づき中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定化を目指すべく、投資対象地域については人口及び産業の集中度や経済基盤の確立等により住宅需要が堅調に推移している首都圏を主とした「首都圏重視型ポートフォリオ」を、物件タイプについては資産運用会社が定義する物件タイプ（シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、ラージタイプ）への投資比率を管理することによりテナントが一定の層に偏るリスクを回避する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を図るとともに築年数の低減に注力してまいりました。また、保有物件については、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。これらの結果、新規上場日以降のポートフォリオの平均稼働率は、第2期末時点で91.2%であり、安定した運営管理を行っています。

c . 資金調達の概要

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

d . 業績及び分配の概要

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

分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を18,263円としました。

(口) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

a．今後の運用方針について

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

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

このような資産規模の拡大を実行するため、相対取引を実現するべく物件情報ルートの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す。

b．物件管理運営について

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

c．運用物件の売却について

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

d．資金調達について

本投資法人では、平成16年12月1日及び平成16年12月17日に、合わせて50,963口の新投資口の発行（発行価額の総額32,650百万円）を行い、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図った結果、本書の日付現在、本投資法人の借入金は、長期借入金42,300百万円（うち、

21,500百万円は金利固定化)及び短期借入金5,250百万円となっております。今後については、財務における安定性(借入金返済時期の分散化、金利固定化)、柔軟性及び機動性(調達方法及び調達先の多様化)の拡充に努めるとともに、分配金希薄化リスク及び資本市場の動向を留意しながら、新投資口の発行も含めた多様な資金調達手段を選択してまいります。

(八) 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。

a. 新投資口の発行

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

( ) 一般募集による新投資口の発行

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

( ) 第三者割当による新投資口の発行

(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当増資)

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

b. 資金の借入

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

[タームローンA号]

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

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

[ タームローンB号 ]

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

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

また、平成17年1月31日付にて、「梅田エクセルハイツ」の取得を目的に、以下の通り資金の借入を行いました。

[ 極度ローンA1 ]

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社  
 借入金額 : 2,650百万円  
 利率 : 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

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

c . 資産の売却

平成17年1月28日付で、以下の資産を売却しました。

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

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

(注2) 売却価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、当決算日(平成16年11月30日)以降に以下の17物件を取得いたしました。概要等は以下の通りです。

平成16年12月2日付で以下の資産を取得しました。

S - 14 アパートメント白金台

物件名	アパートメント白金台
特定資産の内容	不動産
取得価額	1,250,000,000円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得先	東京建物株式会社
所在地(注1)	土地：東京都品川区上大崎一丁目483番1 建物：東京都品川区上大崎一丁目12番21号(住居表示)
交通	都営三田線、東京メトロ南北線「白金台」より徒歩約6分
敷地面積(注1)	661.15m <sup>2</sup>
延床面積(注1)	1,691.63m <sup>2</sup>
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建
建築時期(注1)	平成16年5月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数(注2)	1
賃貸可能戸数(注2)	32戸〔1K：22戸、1LDK：7戸、1LDK+S：2戸、2LDK：1戸〕
賃貸戸数(注2)	7戸
総賃貸面積(注2)	333.38m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積(注2)	1,365.74m <sup>2</sup>



## S - 16 Jステージ方南町

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

## S - 17 パークハビオ京橋

物件名	パークハビオ京橋
特定資産の内容	不動産
取得価額	2,725,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	三菱地所株式会社
所在地（注1）	土地：東京都中央区八丁堀三丁目102番2（地番） 建物：東京都中央区八丁堀三丁目7番4号（住居表示）
交通	東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅より徒歩約3分
敷地面積（注1）	541.65m <sup>2</sup>
延床面積（注1）	5,110.46m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造（耐火）地下1階付13階建
建築時期（注1）	平成16年8月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	62戸〔1R+S：27戸、1K：13戸、1LDK：21戸、事務所：1戸〕
賃貸戸数（注2）	62戸
総賃貸面積（注2）	3,438.66m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積（注2）	3,438.66m <sup>2</sup>

## C - 15 アパートメンツ西麻布

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

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

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

また、平成16年12月3日付で以下の資産を取得しました。

S - 18 クリステート天神橋

物件名	クリステート天神橋
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	970,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社ケイアンドジェイインベストメント
所在地（注1）	土地：大阪府大阪市北区天神橋三丁目45番他（地番） 建物：大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号（住居表示）
交通	大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅より徒歩約2分、JR大阪環状線「天満」駅より徒歩約4分
敷地面積（注1）	568.77m <sup>2</sup>
延床面積（注1）	2,372.06m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建
建築時期（注1）	平成12年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	78戸〔1K：67戸、1LDK：11戸〕
賃貸戸数（注2）	77戸
総賃貸面積（注2）	2,096.73m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積（注2）	2,121.74m <sup>2</sup>

S - 19 パシフィックレジデンス湯島三丁目

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

## S - 20 パシフィックレジデンス新宿イースト

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

## S - 21 シュウ新宿

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

## S - 22 パシフィックレジデンス神田岩本町

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

## C - 16 セレーノ天神南

物件名	セレーノ天神南
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	1,200,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社ケアンドアールインベストメント
所在地（注1）	土地：福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10号22番他（地番） 建物：福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号（住居表示）
交通	西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅より徒歩9分
敷地面積（注1）	815.48m <sup>2</sup>
延床面積（注1）	3,374.89m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期（注1）	平成16年1月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	56戸〔1LDK：3戸、2LDK：53戸〕
賃貸戸数（注2）	55戸
総賃貸面積（注2）	3,123.02m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積（注2）	3,179.96m <sup>2</sup>

## C - 17 コモンハウス博多駅南

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

## C - 18 パシフィックレジデンス人形町

物件名	パシフィックレジデンス人形町
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	572,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート
所在地（注1）	土地：東京都中央区日本橋人形町一丁目11番11他（地番） 建物：東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号（住居表示）
交通	東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅より徒歩約3分
敷地面積（注1）	214.77m <sup>2</sup>
延床面積（注1）	1,018.34m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
建築時期（注1）	平成16年3月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	25戸〔ワンルーム2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸〕
賃貸戸数（注2）	25戸
総賃貸面積（注2）	848.24m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積（注2）	848.24m <sup>2</sup>

## C - 19 パシフィックレジデンス代官山

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

## C - 20 パシフィックレジデンス市ヶ谷

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

## F - 11 フロンティア芝浦

物件名	フロンティア芝浦
特定資産の内容	信託受益権
取得価額	4,900,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
取得先	有限会社ラピスラズリ・リアル・テストート
所在地（注1）	土地：東京都港区芝浦四丁目4番50（地番） 建物：東京都港区芝浦四丁目18番30号（住居表示）
交通	J R山手線「田町」駅まで徒歩約12分
敷地面積（注1）	2,292.08㎡
延床面積（注1）	12,540.48㎡
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
建築時期（注1）	平成3年9月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
テナントの総数（注2）	1
賃貸可能戸数（注2）	154戸〔1LDK：5戸、2LDK：28戸、3DK+N：14戸、3LDK：107戸〕
賃貸戸数（注2）	134戸
総賃貸面積（注2）	7,438.36㎡
総賃貸可能面積（注2）	8,508.36㎡

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

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



また、平成17年1月31日に以下の資産を取得しました。

S - 23 梅田エクセルハイツ

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

C - 21 エスパシオ吉祥寺

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

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

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

**(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】**

投資法人の目的及び基本的性格

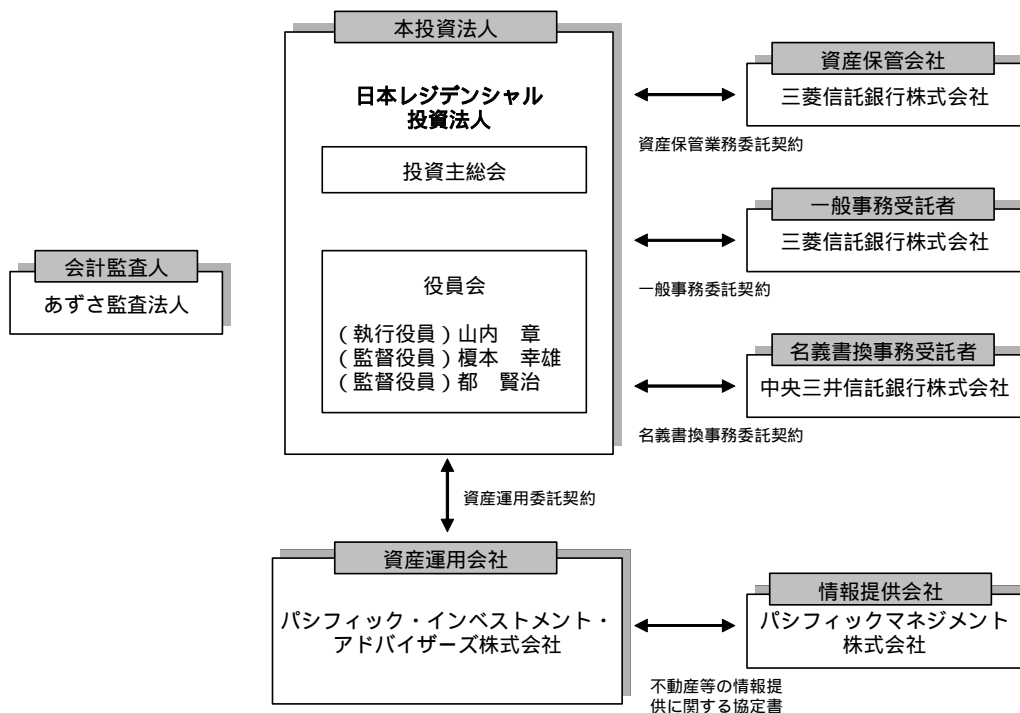
本投資法人は、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### 本投資法人の仕組み図



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の概要
日本レジデンシャル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用資産の運用を行います。
パシフィック・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	<p>平成14年12月9日付で資産運用委託契約並びに平成16年1月22日付及び平成16年8月31日付で資産運用委託契約変更に関する覚書を本投資法人との間で締結しました。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
中央三井信託銀行株式会社	名義書換事務受託者	<p>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。</p> <p>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。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	関係業務の概要
パシフィックマネジメント株式会社	情報提供会社	平成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2投資方針 (1)投資方針 基本方針 (ロ)成長性の確保」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第28条第1項）。

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

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第23条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第25条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって

決議されます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第30条）。

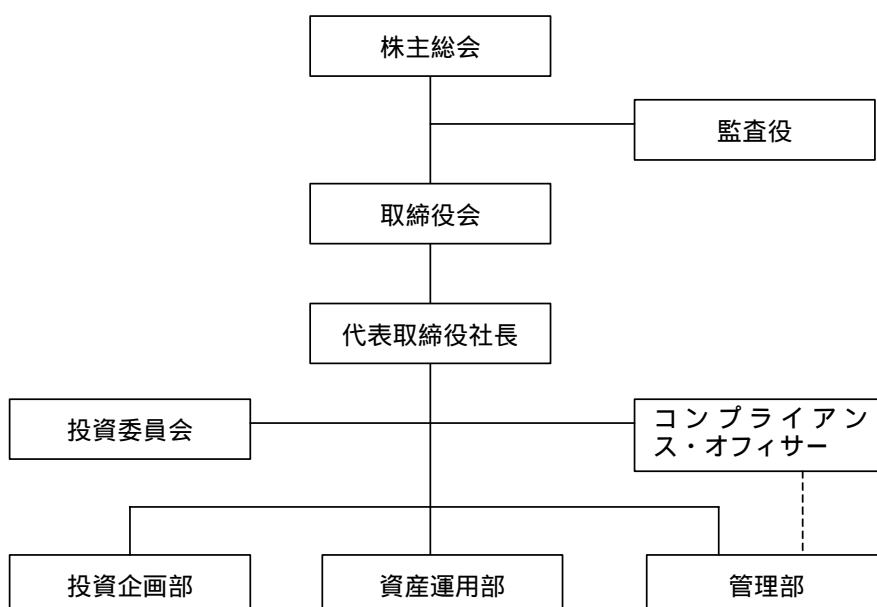
投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

#### (八) 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

#### 投資法人の運用体制

本投資法人は、資産運用を資産運用会社に委託しています。資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



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

(イ) 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務・権限は以下の通りです。

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

(ロ) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

< 投資委員会 >

委員	代表取締役社長、取締役、並びに投資企画部及び資産運用部の各ゼネラルマネージャー及びシニアマネージャー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得業務に関する審議 （運用資産の運用方針等に係る運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）に照らした、物件の概要、取得価格等に関する審議）</li> <li>・本投資法人が所有する運用資産の売却業務に関する審議 （運用ガイドラインに照らした、売却価格等に関する審議）</li> <li>・本投資法人が所有する運用資産に係る運用方針、運用ガイドライン及び資産運用計画の作成に係る業務に関する審議 （取得・売却の目的、規模、地域、時期、予算・資金計画、管理を委託する会社、その他必要事項に関する審議）</li> </ul>
審議方法等	委員の3分の2が出席し、出席した委員の過半数の賛成により取締役会に答申する意見を決議します。但し、かかる決議を経た意見を取締役会に答申する際には、少数意見についても取締役会に併せて提出します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できません（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）をご参照下さい）。

### (5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の出資総額、投資口総数及び発行済投資口総数は、以下の通りです。

出資総額	57,077,468,469円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	101,845口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額(千円)		発行済投資口総数(口)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	100,000	100,000	200	200	(注1)
平成16年3月2日	23,616,000	23,716,000	49,200	49,400	(注2)
平成16年3月30日	711,360	24,427,360	1,482	50,882	(注3)
平成16年12月1日	32,033,150	56,460,510	50,000	100,882	(注4)
平成16年12月17日	616,958	57,077,468	963	101,845	(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。

### (6) 【主要な投資主の状況】

平成16年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,094	6.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,005	3.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,884	3.70
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	1,401	2.75
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	1,333	2.61
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,318	2.59
パシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	1,282	2.51
株式会社もみじ銀行	広島県広島市中区胡町1番24号	1,060	2.08
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番27号	1,058	2.07
日本図書普及株式会社	東京都新宿区谷田町二丁目41番地3	1,034	2.03
合計		15,469	30.40

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てにより表示しております。



## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

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

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

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

#### 基本方針

本投資法人は、主として後記「(2) 投資対象 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。

##### ( ) 物件とテナントの分散

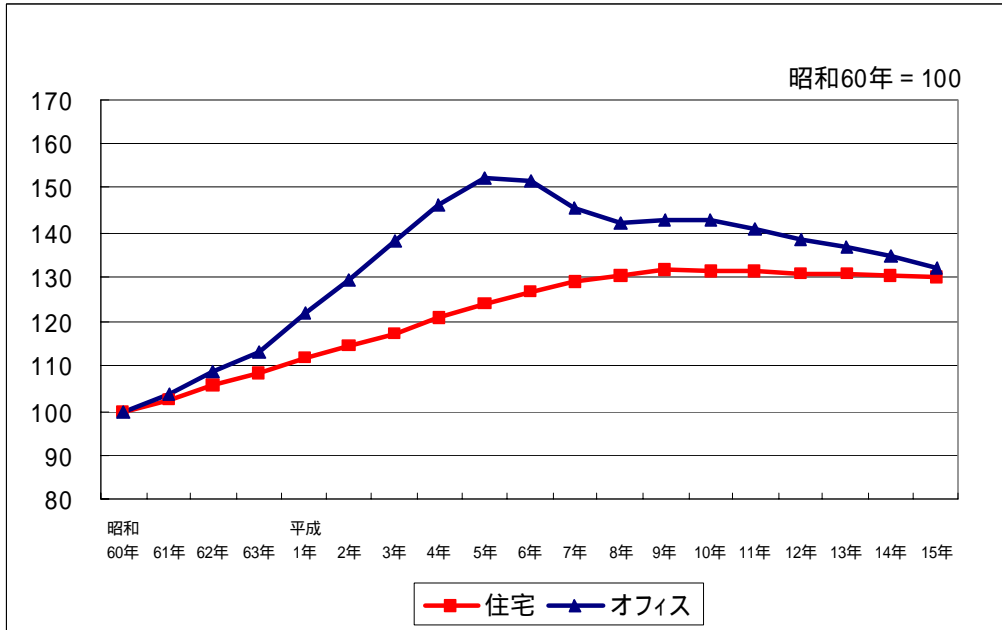
賃貸住宅は、他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模が共に小さいため、物件数及びテナント数が分散されたポートフォリオの構築が可能であること。

##### ( ) 賃料収入の安定性

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

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

< 住宅賃料とオフィス賃料の推移 >



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

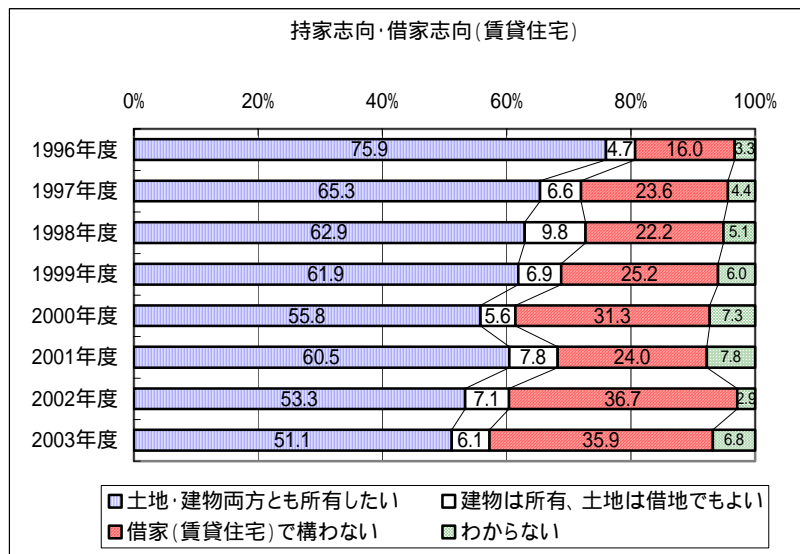
(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出した暦年の平均値を基にして、昭和60年の数値を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

( ) 多様な賃貸住宅志向

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

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。

( ) 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、埼玉県及び千葉県等の1都3県を指します。

(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。

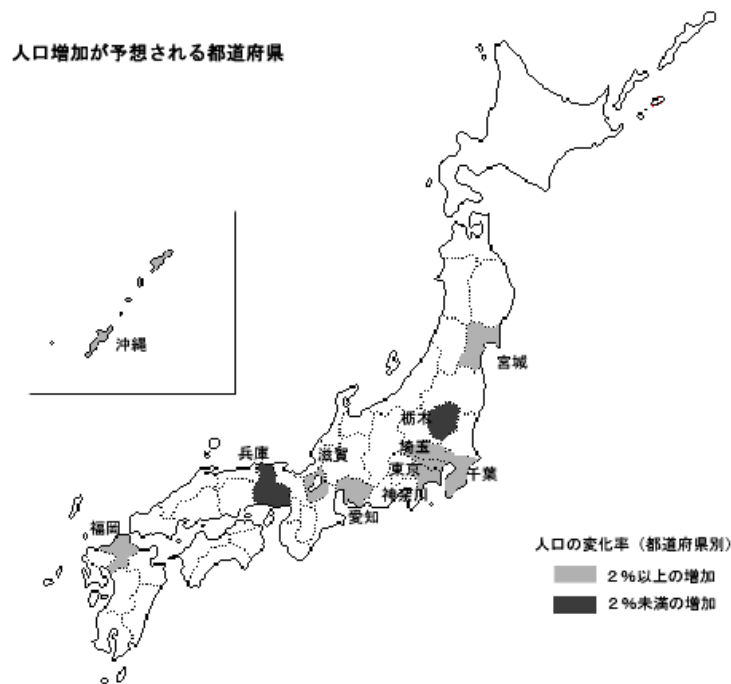
(注5) 各物件毎に専有面積及び間取りを基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

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。

( ) 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。

（ ）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>&lt;主たる居住者&gt; 単身生活者</p> <p>&lt;市場の特徴&gt; 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>&lt;主たる投資対象地域&gt; 首都圏及び政令指定都市等</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 交通利便、商業利便</p>
コンパクトタイプ (C)	<p>&lt;主たる居住者&gt; 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>&lt;市場の特徴&gt; 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>&lt;主たる投資対象地域&gt; 首都圏</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 交通利便、商業利便、文化施設に近接</p>
ファミリータイプ (F)	<p>&lt;主たる居住者&gt; 3名以上の家族</p> <p>&lt;市場の特徴&gt; 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>&lt;主たる投資対象地域&gt; 首都圏及び政令指定都市等</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 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>&lt;主たる居住者&gt; 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>&lt;市場の特徴&gt; 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>&lt;主たる投資対象地域&gt; 都心主要5区</p> <p>&lt;望ましい周辺環境&gt; 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㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK	-	C	C	C	L	L	L	L
2DK	-	C	C	C	F	F	L	L
2LDK	-	-	C	C	F	F	L	L
3DK	-	-	C	F	F	F	F	L
3LDK	-	-	-	F	F	F	F	L
4LDK～	-	-	-	-	F	F	F	L

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

（注2）資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

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

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

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

#### （ロ）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。

##### （ ）管理運営コスト削減の推進

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

##### （ ）賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテナント数が圧倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務をPM業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することに

より、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

( ) テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

b. 外部成長方針

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

( ) 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

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

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

運用方針

(イ) 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「(1) 投資方針 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、 ・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	（ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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。

## （二）デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施します（規約第11条第3項）。資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行った上で、総合的に判断します。なお、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%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係

調査項目		分析事項
法的調査	権利関係	<p>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> <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>借地権に関しての對抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無            敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況            敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置            共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係            区分所有物件の区分性            本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無            借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容）            借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性            不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容</p>
	境界調査	境界確認書、境界確定証明書等の確認
	テナント	テナントとの紛争の有無

(注) 上表に記載する事項は投資対象不動産等取得の判断に当たったの検討事項であり、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。

(ハ) 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 . P M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 P M業務受託者を選定します。

- ・ 経験及び実績
- ・ 組織及び体制
- ・ 財務基盤
- ・ 当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
- ・ リーシング・ケイパビリティ（新規テナント募集能力）の高さ
- ・ 当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・ 物件に関するレポート（事業計画・報告書作成）能力
- ・ テナントからのクレーム対応における迅速性・適時性・適切性
- ・ 建物及び住宅設備の管理及び保全能力
- ・ 報酬手数料の水準

b . P M業務受託者の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、P M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、P M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 . P M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 P M業務受託者の運営実績を評価し、その結果によっては、P M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 P M L（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

- ( ) 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。
- ( ) 前記( )に基づき、資金の借入れを行う場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。
- ( ) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法(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。
- ( ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合(以下「総資産有利子負債比率」といいます。 )は、原則として60%を上限の目処として運用します。  
(注) 総資産とは、総資産有利子負債比率計算時点における決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。
- ( ) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。 )第3条第14号において定義されています。 )を行うことがあります。
- ( ) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約(以下、両者を併せて「融資極度等」と総称

します。)を締結することがあります。

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

b. 投資口の追加発行

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

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

(ヌ) 開示方針

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

(ル) 現預金等の管理方針

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

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

(ロ) その他

a. 組入資産の賃貸

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

( )本投資法人は、不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭(以下「敷金等」といいます。)を自ら又は信託の受託者(以下「信託受託者」といいます。)を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、又は借入金等の返済に充当します。

( )本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の資産の賃貸を行うことができます。

( )本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。)(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。

## (2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。(規約第12条)

### (イ) 主要投資対象の特定資産

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

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。投信法施行令第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。)  
( ) 不動産  
( ) 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

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

## (3) 【分配方針】

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

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

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

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいては投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。但し、役員会において適切と判断した場合、投信法第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。

#### (4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

##### (イ) 国内投資限定

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

##### (ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 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ます。

##### (ハ) 借入制限

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

a．借入れの目的

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るために借入れを行います。

b．借入金の限度額

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

c．借入金の使途

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

d．担保の提供

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

(二)投資法人債発行制限

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

a．投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

b．投資法人債発行の限度額

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

c．投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項

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。

法令に基づく投資制限

本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです。

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

a．投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

ア 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

資産運用委託契約の終了に伴うものである場合



投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合  
その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるお  
それがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである  
場合

投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合  
有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところ  
により公正な価額により行うものであること。

- イ 個別の取引毎に双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引
- ウ その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

b. 投資信託財産と投資法人の取引

投資信託委託業者は、その運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを当該信託財産の受託会社に指示すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第18条）。

ア 投資信託財産について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

投資信託契約の終了に伴うものである場合

投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合  
法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある  
場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところ  
により公正な価額により行うものであること。

イ 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

資産運用委託契約（投信法第8条第2項に規定する資産運用委託契約をいう。

以下同じ。）の終了に伴うものである場合

投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合

その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるお  
それがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである  
場合

投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

有価証券の売買その他の内閣府令で定める取引であって、内閣府令で定めるところ  
により公正な価額により行うものであること。

ウ 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

エ その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等（投信法第15条第1項第4号に規定する有価証券等をいいます。）に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

e. その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第52条）。

ア 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）。

イ 投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号及び第7号並びに第2項第1号から第3号までに掲げる取引に該当する場合を除く。）。

ウ 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

エ 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作爲的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

オ 投資法人のために証券取引行為（投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為をいう。以下この号において同じ。）を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること。但し、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合は、この限りではありません。

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は同一の法人の発行する株式に係る議決権の総数が100分の50を超える場合においては、取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

a. 合併によるとき

b. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

c. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき

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せん。

(八) 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「(1) 投資方針 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 b. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(チ) 転貸に関するリスク

(リ) テナント集中に関するリスク

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク  
税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク  
その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の

権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

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

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針」の記載に従って、都心主要5区及び東京23区にそれぞれ投資額の30%乃至50%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) PM業務受託者に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM業務受託者の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM業務受託者の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM業務受託者の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM業務受託者における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

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

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することがで

きるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) パシフィックマネジメント株式会社への依存、利益相反に関するリスク

パシフィックマネジメント株式会社は、本書の日付現在、資産運用会社の株式の78.2%を保有する大株主であるだけでなく、資産運用会社の常勤役員や従業員の出向元でもあります。

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

したがって、本投資法人がパシフィックマネジメント株式会社から本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、パシフィックマネジメント株式会社との間で取引の機会をもたらす可能性があり、この場合、パシフィックマネジメント株式会社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、パシフィックマネジメント株式会社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会

社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

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

#### (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

#### (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

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

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。したがって、投資主は、上記の制度があったならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

#### (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（大正11年法律第71号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服



します。

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

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

#### (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明

する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

##### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

##### c. 賃料改定に係るリスク

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

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

##### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

より行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

#### (二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

#### (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

#### (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる

又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

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

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

#### (チ) 転貸に関するリスク

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

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

#### (リ) テナント集中に関するリスク

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

#### (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

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

#### (ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスク

の影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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

#### (ヲ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

#### (ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

#### (カ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

#### (コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 運用方針（ホ）開発案件への投資」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、

規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、平成17年2月25日までに取得を予定しているパンフィックレジデンス水道橋については、本投資法人は設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とした上で、開発段階で売買契約を締結しています。

#### (タ) 有害物質に関するリスク

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

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

#### (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるの



が通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

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

##### (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第11条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

## (二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

## (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

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

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

<リスク管理体制>

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

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

資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。

##### (3)【管理報酬等】

###### 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額30万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとします（規約第32条）。

###### 資産運用会社への支払報酬

資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は下表の通りとし、当該報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用会社の指定する口座に振込むものとします（規約第38条）。

報酬の種類	報酬額又は報酬額の計算方法と支払時期
運用報酬1	2月末日、5月末日、8月末日及び11月末日を最終日とする各四半期（但し、平成15年11月末日を最終日とする期間の始期は、同年10月1日とします。以下同じです。）毎に、本投資法人による規約第12条各号に定める特定資産の累積取得額（但し、消費税等並びに取得に伴う費用は除きます。）の毎月末残高を平均した金額の0.4%（但し、平成16年11月末日を最終日とする営業期間においては、当該金額の2分の1）を上限とする料率を乗じた金額に、当該四半期の日数を365で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）を、毎四半期末日経過後支払うものとします。
運用報酬2	本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%を上限とする料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）を確定後支払うものとします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される本号の運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額とします。
取得報酬	本投資法人が新規の規約第12条各号に定める特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税等相当分を除きます。）に1.0%を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。
譲渡報酬	本投資法人が規約第12条各号に定める特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（建物に係る消費税等相当分を除きます。）に0.5%を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末までに支払うものとします。

###### 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

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

##### (イ) 資産保管会社及び一般事務受託者の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託業務に係る報酬は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の総資産総額をいいます。）に基づき、下記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬及び一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末までに資産保管会社及び一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 前記a.の定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。また、当該計算期間が本投資法人の決算日を含まない場合、当該計算期間の翌計算期間における報酬は、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額に消費税等相当額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）（円）
50億円以下	5,000,000
50億円超 400億円以下	$5,000,000 + (\text{資産総額} - 50\text{億円}) \times 0.03125\%$
400億円超	$15,937,500 + (\text{資産総額} - 400\text{億円}) \times 0.025\%$

（円単位未満切捨て）

（ロ）名義書換事務受託者の報酬

名義書換事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託事務手数料は、別表1の委託事務手数料表（以下、本項において「別表手数料表」といいます。）により計算された金額に消費税等相当額を加算した金額とします。但し、別表手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上定めます。また経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、別表手数料の定めによりがたい事情が生じた場合は、本投資法人及び名義書換事務受託者間で随時協議の上事務委託手数料を変更することができます。
- b. 名義書換事務受託者は当月に取り扱った委託事務の手数料を毎月末に締切り、翌月15日までに委託者に請求し、本投資法人は当該手数料をその月中に名義書換事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替による方法により支払います。

## (別表1) 委託事務手数料表

## ( ) 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。但し、月額最低料金は200,000円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円</p>	<p>投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</p>												
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<p>投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
4. 分配金事務 手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とします。</p> <p>5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円</p> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円</p> <p>(3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 特別税率の適用 1件につき 150円 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5. 投資証券分 合交換手数料	<p>回収投資証券 1枚につき 80円 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	<p>分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付</p>
6. 分配金支払 手数料	<p>分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理</p>
7. 諸届・調 査・証明手 数料	<p>諸届 1件につき 600円 調査 1件につき 600円 証明 1件につき 600円</p>	<p>住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行</p>
8. 諸通知発送 手数料	<p>(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増す毎に 5円加算 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増す毎に 10円加算 葉書発送料 1通につき 8円 宛名印書料 1通につき 15円 照合料 1照合につき 10円</p>	<p>封入発...招集通知、決議通知等の封送料 入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発...葉書の発送 送料 宛名印...諸通知等発送のための宛名印書料 書 照合料... 2種以上の封入物についての照合</p>

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
9. 還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状)1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状)1枚につき 70円 但し、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧 表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込 投資主勧誘 料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃 棄手数料	投資証券1枚につき 15円 但し、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄



( ) 保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は50,000円とします。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位 の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間 の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処 理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ 1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮 実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ 1件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、 実質投資主名簿との照合並びに登録

(八) 会計事務等受託者の報酬

会計事務等受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託事務に係る報酬は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の総資産総額をいいます。）に基づき、下記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末日までに会計事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 前記a.の定めにかかわらず、本投資法人の直前の決算日（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。また当該計算期間が本投資法人の決算日を含まない場合、当該計算期間の翌計算期間における報酬は、基準日における出資総額に基づき下記基準報酬額表により計算

した額に消費税等相当額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(年間)(円)
50億円以下	10,000,000
50億円超 400億円以下	10,000,000 + (資産総額 - 50億円) × 0.06875%
400億円超	34,062,500 + (資産総額 - 400億円) × 0.0625%

(円単位未満切捨て)

#### 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定するものとします(規約第36条)。

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします(規約第42条)。

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

#### (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

##### 個人投資主の税務

#### (イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として

取り扱われます。したがって、分配金を受け取る際に20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

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

a．発行済投資口総数の100分の5未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する者以外の個人投資主が、平成15年4月1日以後に分配金を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%、地方税（住民税）5%とされており、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの期間に分配金を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

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

また、平成15年4月1日以後に受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（地方税についても申告不要です。）。

b．発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

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

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税20%、地方税6%）の対象となります。但し、平成15年1月1日以降に、上場株式等たる本投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税15%、地方税5%に軽減されます。更に、平成15年1月1日から平成19年12月31日までの間に、上場株式等たる本投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、

その損失は他の所得と相殺することができません。なお、平成15年1月1日以後に証券会社等を通じて上場株式等たる本投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

また、「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が証券会社に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡の時までに証券会社に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%（平成15年4月1日から平成19年12月31日までの間の譲渡については7%）、地方税5%（平成16年より源泉徴収が開始され、平成16年1月1日から平成19年12月31日までの間の譲渡については3%）の税率により譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。なお、平成16年度の地方税については、源泉徴収方式によらず、賦課徴収により課税が行われます。

#### 法人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受け取る際には20%の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

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

平成15年4月1日以後に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率は所得税15%（地方税はありません）とされています。また、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの期間に上場株式等の配当等を受け取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

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

##### (ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

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

##### (ハ) 投資口の期末評価方法

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

##### (二) 投資口の譲渡に係る税務

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

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

みなし配当の金額 = 出資払戻し額 - 投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額

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

投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額 =	
出資払戻し直前の投資法人の出資等の金額	
× $\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} (*)}$ (**)	
× $\frac{\text{投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}}$	

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

(\*\*) この割合は小数点第3位未満の端数があるときは切上げとなります。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は以下のように算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額(注1)

(注3) 投資主の譲渡原価は以下のように算定されます。

出資払戻し直前の取得価額	× $\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} (*)}$ (**)
--------------	---

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は以下のように算定されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額(注2) - 譲渡原価の額(注3)

## 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入要件

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

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

- a. 次のいずれかに該当するものであること。
  - ・その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価格の総額が1億円以上であること
  - ・事業年度終了の時ににおいて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること
- b. 投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載があること。
- c. 事業年度終了の時ににおいて法人税法(昭和40年法律第34号、その後の改正を含みま

- す。)第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。
- d. 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
  - e. 他の法人の発行済株式又は出資の総数の50%以上を有していないこと(注)。
  - f. 借入れは、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からのものであること。

(注)平成16年4月1日から平成19年3月31日までの間に、投資法人が一定の条件の下において、特定目的会社の発行した優先出資証券の全部を取得した場合には、当該特定目的会社は、上記における他の法人に含まれないものとされています。

(ロ) 不動産流通課税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されます。但し、平成15年4月1日から平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成18年3月31日までに規約に従い特定資産のうち不動産の所有権を取得した場合には、当該所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が原則の2%から0.6%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。但し、平成15年4月1日から平成18年3月31日までに取得される不動産については、税率が3%に軽減されます。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成18年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が3分の1に軽減されます。(平成19年3月31日までに延長される可能性があります。)

c. 特別土地保有税

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

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

本投資法人の決算日における投資状況の概要は下表のとおりです。

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	4,710	7.7
		東京23区(都心主要5区を除く)	3,253	5.3
		首都圏(東京23区を除く)	2,452	4.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,767	2.9
	コンパクト	都心主要5区	1,125	1.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,395	12.1
		首都圏(東京23区を除く)	732	1.2
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,767	2.9
	ファミリー	都心主要5区	5,203	8.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	11,320	18.5
		首都圏(東京23区を除く)	2,364	3.9
		政令指定都市等(首都圏を除く)	585	1.0
	ラージ	都心主要5区	3,635	6.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,429	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
小計			48,741	79.8%
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,693	2.8
	コンパクト	都心主要5区	6,610	10.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
	ファミリー	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
	ラージ	都心主要5区	-	-
		東京23区(都心主要5区を除く)	-	-
		首都圏(東京23区を除く)	-	-
		政令指定都市等(首都圏を除く)	-	-
小計			8,303	13.6
預金その他の資産			4,042	6.6
資産総額計			61,087	100.0

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

(注1) 信託不動産及び不動産の用途は、共同住宅です。

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

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

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

## (2)【投資資産】

### 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

### 【投資不動産物件】

平成16年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は以下の通りです。これらの不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。



(イ) 価格及び投資比率

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

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

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

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

(注4) 投資比率は、全信託不動産及び不動産の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます(小数点第

2位を四捨五入して記載しています。 )。

## (ロ) 個別投資資産の概要

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

- ・ 特定資産の種類、その名称及び所在地等
- ・ 平成16年11月30日現在を基準としています。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」、並びに建物の「用途」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。但し、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、信託建物全体の面積を記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「PM業務受託者」については、建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等の業務の全部又は一部を受託している者を記載しています。
- ・ 「サブリースの種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件に係る「賃貸面積」については、賃借人に賃貸している面積ではなく、平成16年11月30日現在において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。

### ・ 損益状況等

#### 「損益状況等」

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

#### 「賃貸借の概況」

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

- ・「敷金等」については、平成16年11月30日時点において締結されている賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金等の合計を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、エンドテナントとの賃貸借契約において、敷引又は敷金償却の特約がある場合には、賃貸借契約に表示されている敷金等の額から敷引額又は償却額を控除した残額の合計額を記載しています。

「取得時の鑑定評価価格」

- ・記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

「不動産価格調査の概要」

- ・記載されている数値は、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

a. 信託不動産の概要

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

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間
S - 1	グレンパーク新川	株式会社りそな銀行	自：平成15年3月11日 至：平成20年3月10日
S - 2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成21年3月28日
S - 3	グレンパーク参宮橋	株式会社りそな銀行	自：平成15年3月28日 至：平成20年3月27日
S - 4	フレスカ代々木上原	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年5月29日 至：平成22年11月27日
S - 5	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年12月20日 至：平成22年11月27日
S - 6	ヴェール喜久井町	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月25日 至：平成25年3月25日
S - 7	エスコート上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年1月23日 至：平成25年1月22日
S - 8	パシフィックレジデンス新中野	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年12月20日 至：平成18年4月30日
S - 9	ドミトリー原町田	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年10月31日 至：平成20年3月31日
S - 10	Jステージ南浦和	モルガン信託銀行株式会社	自：平成15年10月8日 至：平成22年10月7日
S - 11	シティフォーラム上本郷	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年12月25日 至：平成22年8月28日
S - 12	ボーン宇治	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年2月28日 至：平成22年11月27日
S - 13	吉塚AGビル6号館・7号館	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年11月28日 至：平成22年11月27日
C - 1	パシフィックレジデンス文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年9月29日 至：平成22年8月28日
C - 2	パシフィックレジデンス千石	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成22年3月27日
C - 3	ジョアナ自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年4月10日 至：平成22年3月27日
C - 4	パシフィックレジデンス湯島	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年4月2日 至：平成22年3月27日
C - 5	ヴェール小日向	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月25日 至：平成25年3月24日
C - 6	Zesty池上A棟・B棟	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年10月30日 至：平成22年8月28日
C - 7	ワコーレ東日暮里	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年12月25日 至：平成24年12月24日
C - 8	リーベンスハイム八王子	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成22年11月27日
C - 9	グランドハイツ日比野	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年8月29日 至：平成22年8月29日
C - 10	ヴェール向陽	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月25日 至：平成25年3月24日
F - 1	グレンパーク桜丘	株式会社りそな銀行	自：平成15年5月28日 至：平成20年5月27日

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

b. 個別不動産等の概要

S - 1 グレんパーク新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数83戸（ワンルーム：56戸、1LDK：24戸、2LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況（平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	97,420	賃貸可能戸数	83	
貸室賃料・共益費	97,414	賃貸戸数	83	
その他収入	5	賃貸可能面積（㎡）	2,764.70	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,752	賃貸面積（㎡）	2,764.70	
管理業務等委託費用	-	月額賃料（千円）	10,862	
公租公課	-	敷金等（千円）	21,225	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	290	取得価格	2,050	
信託報酬	1,200	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	14,946	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,314	鑑定評価額	2,050	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	79,667	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	2,120	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所ビルと共同住宅が混在する地域です。                      本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩10分圏内に位置する、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの地上7階建の賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

S - 2 メゾン・ド・ヴィレ芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同居宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ダーウィン		信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ダーウィン		サブリース種別	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月30日（246日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	81,646		賃貸可能戸数	63
貸室賃料・共益費	77,111		賃貸戸数	56
その他収入	4,535		賃貸可能面積（㎡）	2,209.98
(B) 賃貸事業費用 小計	35,419		賃貸面積（㎡）	1,902.89
管理業務等委託費用	10,875		月額賃料（千円）	9,240
公租公課	-		敷金等（千円）	18,184
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	77		取得年月日	平成16年3月30日
損害保険料	189		取得価格	1,900
信託報酬	807		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	17,717		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	5,752		鑑定評価額	1,900
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,226		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	88.9%		期末評価額	1,870
稼働率（面積ベース）	86.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内中心部へのアクセスに優れた利便性の高さから、旧来は中小規模の事務所ビルを中心とした地域でしたが、近年のオフィス市況の悪化等から最近では単身者や少人数世帯を中心タイプとするマンション建設が見受けられるようになった地域です。本物件は、都営地下鉄三田線「大門」駅及び「芝公園」駅、JR「浜松町」駅からいずれも徒歩圏内に位置する総戸数63戸からなる単身者又は少人数世帯向け住戸を中心タイプとする地上10階建の賃貸マンションであり、都心中心部への交通アクセスに優れ、区役所・ショッピングセンター・病院等の生活利便施設も近くにあります。また、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

S - 3 グレパーク参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	面積	520.13㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,426.85㎡	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数27戸（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16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	41,617	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	38,942	賃貸戸数	27	
その他収入	2,674	賃貸可能面積（㎡）	1,211.74	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,534	賃貸面積（㎡）	1,211.74	
管理業務等委託費用	4,677	月額賃料（千円）	5,128	
公租公課	-	敷金等（千円）	11,169	
水道光熱費	335	価格等（単位：百万円）		
修繕費	189	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	112	取得価格	1,040	
信託報酬	750	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	9,240	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	2,229	鑑定評価額	1,040	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,082	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	991	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				



S - 4 フレスカ代々木上原

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

S - 5 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年 8 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数30戸（ワンルーム：30戸）		
PM業務受託者	パシ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 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年 3 月 3 日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	26,738		賃貸可能戸数	30
賃室賃料・共益費	26,736		賃貸戸数	30
その他収入	2		賃貸可能面積（㎡）	623.80
(B) 賃貸事業費用 小計	6,742		賃貸面積（㎡）	623.80
管理業務等委託費用	268		月額賃料（千円）	2,992
公租公課	-		敷金等（千円）	-
水道光熱費	-		価格等（単位：百万円）	
修繕費	-		取得年月日	平成16年 3 月 3 日
損害保険料	55		取得価格	569
信託報酬	857		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	2,945		価格時点	平成15年11月 1 日
その他賃貸事業費用	2,616		鑑定評価額	569
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,996		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	583
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、「渋谷」駅八公口側の百貨店・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（信託受益権）			
所在地	東京都新宿区喜久井町35			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番34番4）については、112,433分の28,071の共有持分）	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	570.16㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない）	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,099.35㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸（ワンルーム：41戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,063	賃貸可能戸数	41	
貸室賃料・共益費	26,006	賃貸戸数	41	
その他収入	57	賃貸可能面積（㎡）	843.60	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,372	賃貸面積（㎡）	843.60	
管理業務等委託費用	390	月額賃料（千円）	2,900	
公租公課	-	敷金等（千円）	5,800	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年3月2日	
損害保険料	101	取得価格	520	
信託報酬	866	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	2,999	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	14	鑑定評価額	530	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,691	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	537	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅、中層共同住宅等の混在する住宅地域であり、小規模な画地をとりまとめて共同住宅等を建設するケースも見られます。本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩で10分圏内に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。仕上げやエントランス周りのグレード等建物品等は、周辺類似の賃貸マンションと比較してやや高い水準にあり、かつ生活上の利便性及び住環境が優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地と私道部分の間の境界が未確定です。 2. 信託不動産は、指定容積率が300%であるところ、前面道路幅員制限により221%となっています。</p>				

S - 7 エスコート上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	383.70㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89㎡	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）		
PM業務受託者	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	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	33,719		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	31,990		賃貸戸数	43
その他収入	1,728		賃貸可能面積（㎡）	979.04
(B) 賃貸事業費用 小計	14,033		賃貸面積（㎡）	955.28
管理業務等委託費用	3,982		月額賃料（千円）	3,697
公租公課	-		敷金等（千円）	7,232
水道光熱費	308		価格等（単位：百万円）	
修繕費	56		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	97		取得価格	644
信託報酬	899		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	7,373		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,315		鑑定評価額	644
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,685		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	97.7%		期末評価額	647
稼働率（面積ベース）	97.6%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中高層のマンションや既存の戸建住宅・アパート等も混在する住宅地域です。本物件は、JR埼京線「板橋」駅・東武東上線「北池袋」駅・都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩10分圏内に位置する単身者向けの地上8階建の賃貸マンションです。本物件は、豊島区の中ではやや外れに位置していますが、鉄道3線が利用可能な立地で、築浅の比較的高グレードな仕様です。				
特記事項				
なし				

S - 8 パシフィックレジデンス新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	22,053		賃貸可能戸数	24
貸室賃料・共益費	20,481		賃貸戸数	23
その他収入	1,572		賃貸可能面積（㎡）	615.28
(B) 賃貸事業費用 小計	10,712		賃貸面積（㎡）	594.28
管理業務等委託費用	3,761		月額賃料（千円）	2,407
公租公課	-		敷金等（千円）	4,754
水道光熱費	247		価格等（単位：百万円）	
修繕費	385		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	68		取得価格	448
信託報酬	895		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	4,788		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	564		鑑定評価額	448
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,341		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	95.8%		期末評価額	440
稼働率（面積ベース）	96.6%			
地域特性 / 物件特性				
<p>「中野通り」沿い地域は、従来より住居や店舗、事務所等用途が混在した地域でしたが、最近では高層共同住宅の建設が比較的多く見られます。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から徒歩10分圏内に位置する地上11階建の主として単身者向けの賃貸住宅であり、交通及び居住の利便性に比較的優れており、周辺には生活利便施設も揃っています。</p>				
特記事項				
<p>信託不動産の東側道路は、都市計画道路（計画幅員20m）として都市計画決定が昭和21年4月25日になされていますが、事業決定はなされておらず事業実施時期等の詳細は未定です。なお、将来当該計画が実施された場合は、信託不動産東側の一部（約22㎡）を道路として東京都に譲渡することとなります。</p>				

S - 9 ドミトリー原町田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都町田市原町田二丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、倉庫
	延床面積	2,239.50㎡	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	51,866		賃貸可能戸数	73
貸室賃料・共益費	49,313		賃貸戸数	69
その他収入	2,553		賃貸可能面積（㎡）	1,830.96
(B) 賃貸事業費用 小計	22,969		賃貸面積（㎡）	1,741.71
管理業務等委託費用	9,956		月額賃料（千円）	5,026
公租公課	-		敷金等（千円）	20,592
水道光熱費	712		価格等（単位：百万円）	
修繕費	1,277		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	204		取得価格	490
信託報酬	866		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	8,917		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,033		鑑定評価額	498
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,897		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.5%		期末評価額	557
稼働率（面積ベース）	95.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p> <p>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。</p>				

S - 10 J ステージ南浦和

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

S - 11 シティフォーラム上本郷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	3,124.84㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	7,337.07㎡	建築時期	平成3年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数181戸（1K：175戸、1LDK：6戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	99,350		賃貸可能戸数	182
貸室賃料・共益費	84,382		賃貸戸数	135
その他収入	14,968		賃貸可能面積（㎡）	4,779.79
(B) 賃貸事業費用 小計	74,864		賃貸面積（㎡）	3,618.74
管理業務等委託費用	23,446		月額賃料（千円）	9,501
公租公課	-		敷金等（千円）	16,665
水道光熱費	14,141		価格等（単位：百万円）	
修繕費	6,851		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	731		取得価格	1,140
信託報酬	943		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	18,965		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	9,784		鑑定評価額	1,140
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,485		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	74.2%		期末評価額	975
稼働率（面積ベース）	75.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				



S - 12 ボーン宇治 ・

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

S - 13 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	1,418.16㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数86戸（6号館 ワンルーム：40戸、2DK：9戸、7号館 1K：37戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	37,097	賃貸可能戸数	86	
貸室賃料・共益費	34,085	賃貸戸数	80	
その他収入	3,012	賃貸可能面積（㎡）	2,016.96	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,126	賃貸面積（㎡）	1,886.07	
管理業務等委託費用	4,063	月額賃料（千円）	3,689	
公租公課	-	敷金等（千円）	14,286	
水道光熱費	376	価格等（単位：百万円）		
修繕費	1,745	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	276	取得価格	428	
信託報酬	847	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	6,977	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,839	鑑定評価額	428	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,971	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	93.0%	期末評価額	409	
稼働率（面積ベース）	93.5%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、低層アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域です。本物件は、JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩10分圏内に位置する2棟からなる賃貸マンションです。築後約17年を経過し、概ね経年相応の老朽化が見られますが、生活利便施設への接近性及び市中心部へのアクセスは比較的良好です。				
特記事項				
1. 信託不動産と南西側隣接地との境界上に塀が存在していますが、かかる塀に関する所有権及び維持管理等に関して、書面による協定等は確認されていません。 2. 信託不動産の北東側通路部分と隣接地との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めについては確認されていません。 3. 信託不動産は、文化財保護法に基づき吉塚祝町遺跡に該当しており、信託建物の建替え等を行う場合、福岡市教育委員会への埋蔵文化財の有無についての事前審査申請が必要になります。				

S - 15 グランブルー博多

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数155戸（店舗：2戸、1R：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸）		
PM業務受託者	株式会社ディックスクロキ		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ディックスクロキ		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月17日（75日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	23,363		賃貸可能戸数	155
貸室賃料・共益費	22,122		賃貸戸数	139
その他収入	1,240		賃貸可能面積（㎡）	3,955.24
(B) 賃貸事業費用 小計	7,945		賃貸面積（㎡）	3,560.00
管理業務等委託費用	1,515		月額賃料（千円）	8,543
公租公課	-		敷金等（千円）	7,959
水道光熱費	60		価格等（単位：百万円）	
修繕費	308		取得年月日	平成16年9月17日
損害保険料	132		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	4,918		価格時点	平成16年8月1日
その他賃貸事業費用	1,009		鑑定評価額	1,590
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,417		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	89.7%		期末評価額	1,590
稼働率（面積ベース）	90.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、中高層の事務所・店舗付共同住宅、店舗等が多く見られる住商混在地域であり、博多駅前・博多東地区のビジネス街へ徒歩通勤可能なエリアであることから利便性は良好です。</p> <p>本物件は、JR鹿児島本線・福岡市営地下鉄「博多」駅から徒歩10分圏内に位置し、1階部分が店舗、2階以上が共同住宅からなる総戸数155戸の地上14階建の店舗付き賃貸マンションです。本物件は、新築後2年と新しく、設計、品等についても良好です。</p> <p>以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと思われま。</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引額を控除後の残額です。</p>				

C - 1 パシフィックレジデンス文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数104戸（1DK：1戸、1LDK：44戸、2LDK：35戸、3LDK：21戸、4LDK：3戸）		
PM業務受託者	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料保証
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	171,778	賃貸可能戸数	1	
賃室賃料・共益費	171,770	賃貸戸数	104	
その他収入	7	賃貸可能面積（㎡）	5,970.11	
(B) 賃貸事業費用 小計	40,825	賃貸面積（㎡）	5,970.11	
管理業務等委託費用	-	月額賃料（千円）	19,223	
公租公課	-	敷金等（千円）	10,000	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	540	取得価格	3,590	
信託報酬	944	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	39,335	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	4	鑑定評価額	3,590	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	130,952	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	3,450	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、都内高級住宅地の一つである音羽や目白エリアに隣接しており、利便性も高く、十分な需要の見込まれる地域です。護国寺の門前町で、従来は、表通りは中小規模の事務所・共同住宅、背後地は戸建住宅を主体とした比較的高級な住宅が多い地域でしたが、最近、表通りは高層共同住宅化が急速に進んでいます。本物件は、東京メトロ有楽町線「護国寺」駅至近に位置する比較的少人数のファミリー向けを主体とする賃貸住宅です。都心への利便性・生活利便性の面で優位性が認められ、グレードも周辺の競合マンションと比較しても標準的で、部屋タイプも比較的バラエティに富んでいます。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託不動産は、文化財保護法に基づき、大塚坂下町に該当します。建替え等に当たっては、発掘届を工事着工の60日前までに東京都教育委員会及び文京区へ提出することとされています。</p> <p>2. 西側隣地より塀の一部が本件敷地内に越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p>				

C - 2 パシフィックレジデンス千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数33戸（ワンルーム：1戸、1DK：21戸、1LDK：11戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概況		
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日	（平成16年11月30日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	39,661	賃貸可能戸数	33	
貸室賃料・共益費	37,619	賃貸戸数	33	
その他収入	2,041	賃貸可能面積（㎡）	1,104.50	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,027	賃貸面積（㎡）	1,104.50	
管理業務等委託費用	4,261	月額賃料（千円）	4,579	
公租公課	-	敷金等（千円）	9,158	
水道光熱費	356	価格等（単位：百万円）		
修繕費	443	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	102	取得価格	760	
信託報酬	879	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	8,506	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	1,475	鑑定評価額	760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,633	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	100.0%	期末評価額	760	
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
本物件の周辺地域は、都心への交通利便性及び生活利便性が高く、単身者や少人数世帯を中心に十分な需要が見込まれる地域です。本物件は都営地下鉄三田線「千石」駅近くに位置する主として単身者向けの賃貸住宅です。都心へのアクセスも良好でスーパーマーケット等も近くにあります。				
特記事項				
信託不動産の南東側のブロック塀及び南西側の万年塀の支柱が信託不動産に越境していますが、隣地所有者との間で将来の大規模修繕・建替えの際には越境を隣地所有者の責任と負担において解消する旨の覚書が締結されています。				

C - 3 ジョアナ自由ヶ丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	54,448		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	52,647		賃貸戸数	27
その他収入	1,801		賃貸可能面積（㎡）	1,435.93
(B) 賃貸事業費用 小計	16,300		賃貸面積（㎡）	1,393.97
管理業務等委託費用	3,825		月額賃料（千円）	5,772
公租公課	-		敷金等（千円）	9,444
水道光熱費	528		価格等（単位：百万円）	
修繕費	92		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	176		取得価格	1,080
信託報酬	944		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	9,286		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,446		鑑定評価額	1,080
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,147		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	96.4%		期末評価額	1,140
稼働率（面積ベース）	97.1%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都心への接近性及び生活利便施設への接近性に比較的優れた、都道沿いの住宅地域です。本物件は、東急東横線・東急大井町線「自由ヶ丘」駅から徒歩10分圏内に位置する主として子供のいない共働き夫婦向けの地上10階建ての賃貸マンションです。都心への接近性、生活利便施設への接近性等に比較的優れており、外観及び設備面ともに現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。				
特記事項				
信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により建ぺい率が70%となっています。				

C - 4 パシフィックレジデンス湯島

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

C - 5 ヴェール小日向

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都文京区小日向二丁目30番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	466.41㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	644.19㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数11戸（1LDK：2戸、2LDK：9戸）		
PM業務受託者	トータルハウジング株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	トータルハウジング株式会社		サブリース種別	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	16,172		賃貸可能戸数	11
貸室賃料・共益費	15,209		賃貸戸数	10
その他収入	963		賃貸可能面積（㎡）	583.71
(B) 賃貸事業費用 小計	5,134		賃貸面積（㎡）	529.44
管理業務等委託費用	2,223		月額賃料（千円）	1,648
公租公課	-		敷金等（千円）	3,080
水道光熱費	144		価格等（単位：百万円）	
修繕費	225		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	60		取得価格	273
信託報酬	866		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	1,472		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	140		鑑定評価額	282
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,038		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	90.9%		期末評価額	291
稼働率（面積ベース）	90.7%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、戸建住宅を中心に中低層のマンション・アパート等が介在する住宅地域です。公法上の規制等から概ね低層の戸建住宅が連たんしていますが、規模のまとまった画地は中低層の共同住宅として利用されています。本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩10分圏内に位置する主としてファミリータイプの地上4階建の賃貸用マンションです。外観の仕上げグレードは周辺類似のマンションと同程度ですが、交通利便性に優れ、ブランドイメージの高い住宅地に所在しています。</p>				
特記事項				
<p>信託土地の隣接地とのブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境物に関して、隣地所有者が保守管理を行い、今後越境物を再建築する場合には、隣地所有者が越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>				



C - 6 Zesty池上A棟・B棟

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

C - 7 ワコーレ東日暮里

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

C - 8 リーベンスハイム八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（2DK：34戸、店舗6戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,825		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	48,052		賃貸戸数	35
その他収入	1,772		賃貸可能面積（㎡）	2,106.67
(B) 賃貸事業費用 小計	21,490		賃貸面積（㎡）	1,922.27
管理業務等委託費用	6,951		月額賃料（千円）	5,092
公租公課	-		敷金等（千円）	15,510
水道光熱費	1,618		価格等（単位：百万円）	
修繕費	911		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	173		取得価格	700
信託報酬	847		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	10,863		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	124		鑑定評価額	700
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,335		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	87.5%		期末評価額	688
稼働率（面積ベース）	91.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、幹線道路沿いに中・高層の店舗（事務所）付共同住宅、中・高層共同住宅が連たんする地域です。本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩5分圏内に位置する1～3階までを店舗・事務所、4階以上を賃貸住宅としている地上9階建の賃貸マンションです。住戸のタイプは2DKを基本とした構成となっており、品等は周辺の競合物件と比較しても相応であり、特筆すべきものは特にありません。交通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（信託受益権）			
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16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	108,364	賃貸可能戸数	123	
貸室賃料・共益費	103,176	賃貸戸数	122	
その他収入	5,188	賃貸可能面積（㎡）	7,573.65	
(B) 賃貸事業費用 小計	34,975	賃貸面積（㎡）	7,507.50	
管理業務等委託費用	9,227	月額賃料（千円）	10,891	
公租公課	-	敷金等（千円）	27,119	
水道光熱費	792	価格等（単位：百万円）		
修繕費	2,749	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	956	取得価格	1,230	
信託報酬	943	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	20,165	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	139	鑑定評価額	1,230	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	73,389	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	99.2%	期末評価額	1,330	
稼働率（面積ベース）	99.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は共同住宅のほか工場や戸建住宅も混在する地域です。主な需要層は単身者・学生等で1LDK程度の間取りが多く成約されていますが、ファミリー層も相応の需要があり、最近では分譲住宅の供給が多く見られます。名古屋市内外を問わず需要者は存在し、地下鉄名城線「日比野」駅周辺も過去は都市公園等の大型供給がありましたが、現状は新規供給の賃貸物件自体が少なく、需要に供給が追いついていない状況で、築後相当の期間を経過した物件であっても稼働状況は良好です。本物件は地下鉄名城線「日比野」駅から徒歩5分圏内に位置する地上14階建の3DKのファミリー向けの賃貸マンションです。</p>				
特記事項				
なし				

## C - 10 ヴェール向陽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	愛知県名古屋市中種区向陽町三丁目5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数40戸（1LDK：40戸）		
PM業務受託者	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東京建物不動産販売株式会社		サブリース種別	バス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況 （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,217		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	34,448		賃貸戸数	40
その他収入	1,769		賃貸可能面積（㎡）	1,816.00
(B) 賃貸事業費用 小計	11,557		賃貸面積（㎡）	1,816.00
管理業務等委託費用	5,327		月額賃料（千円）	3,581
公租公課	-		敷金等（千円）	9,942
水道光熱費	679		価格等（単位：百万円）	
修繕費	207		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	193		取得価格	454
信託報酬	866		取得時の鑑定評価額（単位：百万円）	
減価償却費	3,670		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	611		鑑定評価額	462
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,659		不動産価格調査の概要（単位：百万円）	
稼働率（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	519
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、中層共同住宅、戸建住宅が混在するなだらかな起伏のある住宅地域です。本物件は、地下鉄東山線「池下」駅から徒歩10分圏内に位置する主として単身者向けの地上5階建の賃貸マンションです。また、交通利便性に比較的優れ、また生活環境も比較的良好である等の強みを持っています。				
特記事項				
1. 信託土地の南側隣接地（地番10番5）の敷地内に存在する駐車場のフェンスの一部及び信託土地の南側隣接地（地番10番3）のブロック塀の一部が信託土地に越境していますが、いずれの越境物についても覚書等は締結されていません。				
2. 信託不動産は指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により、建ぺい率は70%となっています。				

C - 11 ジェイパーク永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,272.70㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数23戸（1K：20戸、1LDK：2戸、2LDK：1戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概況	
運用期間	自：平成16年6月24日（160日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
(A) 賃貸事業収入 小計	27,639	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	26,474	賃貸戸数	23	
その他収入	1,164	賃貸可能面積（㎡）	20	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,440	賃貸面積（㎡）	1,056.09	
管理業務等委託費用	2,407	月額賃料（千円）	908.67	
公租公課	-	敷金等（千円）	4,914	
水道光熱費	82	価格等（単位：百万円）		
修繕費	-	取得年月日	平成16年6月24日	
損害保険料	76	取得価格	1,000	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額（単位：百万円）		
減価償却費	3,546	価格時点	平成16年4月1日	
その他賃貸事業費用	1,327	鑑定評価額	1,010	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,199	不動産価格調査の概要（単位：百万円）		
稼働率（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	87.0%	期末評価額	1,030	
稼働率（面積ベース）	86.0%			
地域特性 / 物件特性				
当該地域は、都内中心部に位置しているものの、公共関連の中核機関が建ち並んでいることから希少性の高い閑静地域であり、居住環境も良好です。本物件は、東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅、東京メトロ丸の内線・銀座線「赤坂見附」駅からいずれも徒歩5分圏内に位置しており、麹町地区及び赤坂地区のビジネス街へ徒歩通勤可能であり利便性に優れております。				
特記事項				
本物件は、防火地域内の耐火建築物であることから、指定建ぺい率が80%であるところ、100%に緩和されています。また、本物件は、指定容積率が500%であるところ、前面道路幅員制限により、327.24%となっています。				

C - 13 パシフィックタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,033.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き 19階建		
	賃貸可能戸数	総戸数68戸 (1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸)		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	-
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)			賃貸借の概況	
運用期間	自:平成16年9月30日(62日) 至:平成16年11月30日		(平成16年11月30日現在)	
(A) 賃貸事業収入 小計	29,617	賃貸可能戸数	1	
貸室賃料・共益費	8,805	賃貸戸数	68	
その他収入	20,811	賃貸可能面積 (㎡)	3,485.00	
(B) 賃貸事業費用 小計	28,216	賃貸面積 (㎡)	1,855.34	
管理業務等委託費用	10,149	月額賃料 (千円)	9,607	
公租公課	-	敷金等 (千円)	21,256	
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9月30日	
損害保険料	196	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	10,146	価格時点	平成16年6月7日	
その他賃貸事業費用	7,725	鑑定評価額	3,760	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,400	不動産価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成16年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	54.4%	期末評価額	3,780	
稼働率 (面積ベース)	53.2%			
地域特性 / 物件特性				
<p>当該地域は、交通接近性が良好であり、周辺には全国でも有名な繁華街、防衛庁跡地の大規模再開発地域が所在しているため、今後も堅調な賃貸需要が期待されるエリアです。本物件は、総戸数68戸からなる地上19階建の賃貸マンションであり、1階部分には東京メトロ千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されています。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路 (出入口) 設置のため地上権が設定されています。</p> <p>2. 本件不動産は、指定容積率が500%であるところ、総合設計制度による緩和により775.05%となっています。</p>				

C - 14 パシフィックレジデンス赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	面積	889.67m <sup>2</sup>	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	1,749.18m <sup>2</sup>	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数37戸(1K:8戸、1LDK:24戸、2LDK:4戸、3LDK:1戸)		
PM業務受託者	フィールズネットワーク株式会社	信託受託者	-	
サブリース業者	フィールズネットワーク株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等 (単位:千円)		賃貸借の概況 (平成16年11月30日現在)		
運用期間	自:平成16年6月30日(154日) 至:平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	26,101	賃貸可能戸数	37	
貸室賃料・共益費	16,937	賃貸戸数	31	
その他収入	9,164	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,352.02	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,240	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	1,083.32	
管理業務等委託費用	7,632	月額賃料 (千円)	5,730	
公租公課	-	敷金等 (千円)	11,002	
水道光熱費	225	価格等 (単位:百万円)		
修繕費	-	取得年月日	平成16年6月30日	
損害保険料	102	取得価格	1,300	
信託報酬	-	取得時の鑑定評価額 (単位:百万円)		
減価償却費	7,132	価格時点	平成16年5月31日	
その他賃貸事業費用	148	鑑定評価額	1,300	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,860	不動産価格調査の概要 (単位:百万円)		
稼働率 (平成16年11月30日現在)		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率 (戸数ベース)	83.8%	期末評価額	1,300	
稼働率 (面積ベース)	80.1%			
地域特性 / 物件特性				
<p>東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分圏内に位置しており、周辺地域が寮や社宅、中層の賃貸住宅が建ち並ぶ地域であることから、居住環境も比較的良好です。また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われます。</p> <p>本物件は、総戸数37戸からなる地上5階建の賃貸マンションです。周辺の類似物件と比較してもグレードが高い物件です。</p>				
特記事項				
<p>1. 本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路幅員制限により、160%となっています。</p> <p>2. 本件土地北東側隣地の雨どいの一部が本件土地に空中にて越境していますが、当該雨どいを含む建物等の営繕・改築等を行う場合は、かかる越境を是正する旨の確認書が締結されています。</p> <p>3. 本件土地北西側隣地の万年堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p> <p>4. 本件土地南東側隣地のコンクリート堀の一部が本件土地との境界線上に存在しており、越境していますが、当該コンクリート堀の工事等を行う場合、かかる越境を是正する旨の覚書が締結されています。</p> <p>5. 本件土地南東側隣地の樹木の枝葉が、本件土地に越境していますが、かかる越境に関する確認書等は締結されていません。</p>				



F-1 グレンパーク桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	総戸数66戸（ワンルーム：13戸、1LDK：12戸、1LDK+S：18戸、2LDK：14戸、2LDK+S：7戸、2LDK+DEN：2戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	168,950		賃貸可能戸数	66
貸室賃料・共益費	166,308		賃貸戸数	59
その他収入	2,642		賃貸可能面積（㎡）	4,077.88
(B) 賃貸事業費用 小計	51,192		賃貸面積（㎡）	3,620.37
管理業務等委託費用	11,481		月額賃料（千円）	17,331
公租公課	-		敷金等（千円）	40,833
水道光熱費	1,486		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	127		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	383		取得価格	3,960
信託報酬	2,325		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	26,864		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	8,523		鑑定評価額	3,960
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	117,757		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	89.4%		期末評価額	3,950
稼働率（面積ベース）	88.8%			
地域特性／物件特性				
<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リズ

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

F-3 パシフィックレジデンス新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	総戸数36戸（1LDK：9戸、2LDK：14戸、3LDK：13戸）		
PM業務受託者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		（平成16年11月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	66,063		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	65,240		賃貸戸数	34
その他収入	823		賃貸可能面積（㎡）	2,119.34
(B) 賃貸事業費用 小計	25,298		賃貸面積（㎡）	1,968.42
管理業務等委託費用	7,895		月額賃料（千円）	7,812
公租公課	—		敷金等（千円）	11,940
水道光熱費	416		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	318		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	183		取得価格	1,420
信託報酬	991		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	13,722		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,770		鑑定評価額	1,420
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	40,765		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.4%		期末評価額	1,360
稼働率（面積ベース）	92.9%			
地域特性／物件特性				
<p>当該地域は、従来都心高度商業地に隣接した商業地として一定の賑わいを保っていましたが、小規模な土地利用が多いこと等から、近年は商業地としての競争力は弱まり、むしろ都心に近く、生活利便性の高い地域でもあることを反映して、最近では主に単身者や少人数世帯向けのマンションの建設が目立つ地域です。本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分圏内という好立地に位置し、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けからファミリー向けの賃貸マンションであり、都心への交通アクセスに優れています。</p>				
特記事項				
<p>1. 北西側私道部分に西側隣接地所在建物に付属する雨樋及び室外機置場の一部が越境しています。                  2. 信託不動産は、街並み誘導型地区計画（新川・茅場町地区）の適用区域に所在しており、建築基準法第68条の3第5項の規定に基づき、容積率緩和の認定を受けています。信託不動産については、①南西側道路については、道路境界線等から1.0m、②北西側・南東側道路については、道路中心線から2.2m後退しています。</p>				

F-4 世田谷サンハイツ

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

F-5 アルス新大塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	545.90㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、店舗、事務所、駐車場
	延床面積	3,018.27㎡	建築時期	平成1年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	総戸数31戸（1LDK：1戸、2LDK：12戸、3LDK：14戸、事務所：4戸）		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	65,451		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	60,404		賃貸戸数	29
その他収入	5,047		賃貸可能面積（㎡）	2,471.84
(B) 賃貸事業費用 小計	21,247		賃貸面積（㎡）	2,329.21
管理業務等委託費用	8,271		月額賃料（千円）	6,491
公租公課	-		敷金等（千円）	19,359
水道光熱費	1,483		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	993		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	248		取得価格	1,117
信託報酬	1,028		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	8,478		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	743		鑑定評価額	1,120
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44,204		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	93.5%		期末評価額	1,150
稼働率（面積ベース）	94.2%			
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（信託受益権）			
所在地	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,003.62㎡	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◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	72,247		賃貸可能戸数	59
貸室賃料・共益費	69,425		賃貸戸数	56
その他収入	2,822		賃貸可能面積（㎡）	3,499.62
(B) 賃貸事業費用 小計	29,589		賃貸面積（㎡）	3,331.70
管理業務等委託費用	10,026		月額賃料（千円）	7,462
公租公課	-		敷金等（千円）	17,490
水道光熱費	617		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,100		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	346		取得価格	1,050
信託報酬	943		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	14,767		価格時点	平成15年10月1日
その他賃貸事業費用	787		鑑定評価額	1,050
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	42,658		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.9%		期末評価額	1,010
稼働率（面積ベース）	95.2%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、最寄駅から徒歩10分圏内で生活利便施設への接近性も優れており、周辺の住宅街を商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なる地域であり、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-7 マノア鷺沼

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

F-8 メゾン柏

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



F-9 スカイハイツ平針

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	愛知県名古屋市長区平針三丁目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◇ （平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,024	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	33,174	賃貸戸数	31	
その他収入	2,850	賃貸可能面積（㎡）	2,268.92	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,426	賃貸面積（㎡）	1,954.12	
管理業務等委託費用	3,043	月額賃料（千円）	3,455	
公租公課	—	敷金等（千円）	14,881	
水道光熱費	1,032	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	890	取得年月日	平成16年3月3日	
損害保険料	190	取得価格	554	
信託報酬	847	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	8,226	価格時点	平成15年11月1日	
その他賃貸事業費用	194	鑑定評価額	554	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,598	◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	86.1%	期末評価額	568	
稼働率（面積ベース）	86.1%			
地域特性/物件特性				
当該地域は店舗付共同住宅、店舗、営業所等が見られる幹線道路沿いの地域であり、現在も市内屈指の人口増加地域となっています。本物件は、地下鉄鶴舞線「平針」駅から徒歩5分圏内に位置する地上9階建の1階は店舗で、2階以上がファミリー向けの店舗付賃貸用マンションです。外観仕上げのグレードは周辺類似のマンションと同程度です。				
特記事項				
1. 信託不動産に隣接する敷地外駐車場は、本物件の敷地を通過しなければ利用することはできませんが、これに関して地役権は設定されていません。 2. 上記敷金等の額は敷金償却額を控除後の残額です。				

F-10 ソルシエ目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率／建ぺい率	400％／60％、300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	161戸、うち住宅159戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸）、うち店舗2戸		
PM業務受託者	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	東急リバブル株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）		
運用期間	自：平成16年8月30日（93日） 至：平成16年11月30日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	117,891	賃貸可能戸数	162	
貸室賃料・共益費	108,765	賃貸戸数	138	
その他収入	9,125	賃貸可能面積（㎡）	13,069.70	
(B) 賃貸事業費用 小計	49,551	賃貸面積（㎡）	11,691.08	
管理業務等委託費用	5,925	月額賃料（千円）	34,247	
公租公課	—	敷金等（千円）	135,650	
水道光熱費	6,281	◇価格等◇（単位：百万円）		
修繕費	1,072	取得年月日	平成16年8月30日	
損害保険料	564	取得価格	7,350	
信託報酬	305	◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）		
減価償却費	34,066	価格時点	平成16年7月31日	
その他賃貸事業費用	1,335	鑑定評価額	7,280	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	68,339	◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）		
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）		調査の基準となる時点	平成16年11月30日	
稼働率（戸数ベース）	85.2％	期末評価額	7,260	
稼働率（面積ベース）	89.5％			
地域特性／物件特性				
<p>本物件の存する「目白」エリアは、画地規模の大きな戸建住宅や中高層のマンションが多く見受けられ、都内でも有数の高級住宅地として有名です。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40㎡）が敷地内に埋設されています。                  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。                  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。                  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。                  5. 本件土地の指定容積率は、上記都市計画道路の計画線から30mまでの範囲が400％、それを超える範囲が300％であるところ、面積による加重平均により330.6％となります。また、指定建ぺい率が60％であるところ、角地加算により70％となります。</p>				

L-1 マノア岡本

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,986.00㎡	容積率/建ぺい率	100%/50%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09㎡	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数12戸（3LDK：12戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,792		賃貸可能戸数	12
貸室賃料・共益費	23,422		賃貸戸数	10
その他収入	2,369		賃貸可能面積（㎡）	1,146.45
(B) 賃貸事業費用 小計	15,063		賃貸面積（㎡）	963.53
管理業務等委託費用	6,388		月額賃料（千円）	2,900
公租公課	-		敷金等（千円）	7,241
水道光熱費	641		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	922		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	178		取得価格	590
信託報酬	749		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	4,593		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	1,590		鑑定評価額	630
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	10,728		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	83.3%		期末評価額	511
稼働率（面積ベース）	84.0%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、比較的品等が良好な3階程度の中層の共同住宅が連たんする地域です。地域内の画地はそれぞれ緑地が多く確保され、建物品等と相俟って良好な住環境を形成しています。本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩15分圏内に位置するファミリー向けの地上3階建の高級賃貸マンションです。築後約14年を経過し、経年相応の老朽化が認められるものの、外観・内装とも相応の仕様・仕上げがなされ、住環境及び利便性も概ね優れています。</p>				
特記事項				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

L-2 ベルウッド

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

L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都新宿区払方町4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	758.82㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94㎡	建築時期	平成2年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数6戸（2LDK：1戸、3LDK：5戸）		
PM業務受託者	株式会社東急コミュニティー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	株式会社東急コミュニティー		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	51,931		賃貸可能戸数	6
貸室賃料・共益費	51,489		賃貸戸数	6
その他収入	442		賃貸可能面積（㎡）	1,238.18
(B) 賃貸事業費用 小計	17,810		賃貸面積（㎡）	1,238.18
管理業務等委託費用	4,317		月額賃料（千円）	5,978
公租公課	-		敷金等（千円）	23,972
水道光熱費	1,822		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	757		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	213		取得価格	970
信託報酬	895		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,713		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	2,090		鑑定評価額	970
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	34,121		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	939
稼働率（面積ベース）	100.0%			
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（信託受益権）			
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域
	面積	1,619.56㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,249.39㎡	建築時期	平成3年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	総戸数18戸（2LDK：8戸、3LDK：6戸、4LDK：4戸）		
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	藤和不動産流通サービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月3日（273日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	59,822		賃貸可能戸数	18
貸室賃料・共益費	56,382		賃貸戸数	17
その他収入	3,440		賃貸可能面積（㎡）	2,090.40
(B) 賃貸事業費用 小計	17,095		賃貸面積（㎡）	1,966.90
管理業務等委託費用	7,300		月額賃料（千円）	6,411
公租公課	-		敷金等（千円）	21,550
水道光熱費	483		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	620		取得年月日	平成16年3月3日
損害保険料	206		取得価格	1,000
信託報酬	943		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	7,486		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	54		鑑定評価額	1,000
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	42,727		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	94.4%		期末評価額	1,030
稼働率（面積ベース）	94.1%			
地域特性/物件特性				
<p>当該地域は、3階建程度の共同住宅、戸建住宅のほか、大使館等も混在する住宅地域です。最寄りのJR山手線「目黒」駅から約1.5km圏、東急目黒線「不動前」駅から約1.0km圏に位置しており最寄駅からやや距離があるものの、都心中心部から比較的近距离に所在し、「都立林試の森公園」にほど近く、緑豊かで閑静な住環境です。本物件は、地上3階建の高所得者層向けのファミリータイプの賃貸マンションです。中央部に吹き抜け庭園を配置する等、共用部には比較的高级感があり、設備面においても現在の入居者のニーズを満たす水準となっています。</p>				
特記事項				
<p>1. 信託土地から東側近隣境界塀の基礎が一部隣地へ越境していますが、当該越境物に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>2. 信託土地から北西、南西及び西側に存在する植栽花壇の一部が隣地私道へ越境しています。当該越境物については、今後信託建物の改築等を行う場合、信託受託者の責任と費用負担で当該越境物を撤去すること等の覚書が締結されています。</p> <p>3. 信託不動産は、指定建ぺい率が60%であるところ、角地加算により建ぺい率が70%となっています。</p>				

L-5 プティ・クール砧

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

L-6 西荻窪アーベインホームズ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託不動産（信託受益権）			
所在地	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	1,874.48㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	4,247.32㎡	建築時期	平成1年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	総戸数28戸（2LDK：12戸、3LDK：16戸）		
PM業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
サブリース業者	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース種別	パス・スルー
損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概況◇ （平成16年11月30日現在）	
運用期間	自：平成16年3月2日（274日） 至：平成16年11月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	78,431		賃貸可能戸数	28
貸室賃料・共益費	72,644		賃貸戸数	28
その他収入	5,786		賃貸可能面積（㎡）	2,982.68
(B) 賃貸事業費用 小計	26,739		賃貸面積（㎡）	2,982.68
管理業務等委託費用	11,744		月額賃料（千円）	8,102
公租公課	-		敷金等（千円）	16,310
水道光熱費	1,066		◇価格等◇（単位：百万円）	
修繕費	2,764		取得年月日	平成16年3月2日
損害保険料	493		取得価格	1,050
信託報酬	866		◇取得時の鑑定評価額◇（単位：百万円）	
減価償却費	9,720		価格時点	平成15年11月1日
その他賃貸事業費用	81		鑑定評価額	1,070
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,692		◇不動産価格調査の概要◇（単位：百万円）	
◇稼働率◇（平成16年11月30日現在）			調査の基準となる時点	平成16年11月30日
稼働率（戸数ベース）	100.0%		期末評価額	1,090
稼働率（面積ベース）	100.0%			
地域特性/物件特性				
当該地域は、中層のマンション・社員寮等が連たんのする住宅地域です。本物件は、JR中央・総武線「西荻窪」駅から徒歩10分圏内に位置する地上5階建の戸当たり規模が大きい住戸により構成される高級賃貸マンションです。鉄道高架等に近接していることから騒音の影響があるものの、内外装の仕上げグレード・設備水準等も賃貸用マンションとしては上位に位置しています。				
特記事項				
なし				



c. 建物状況評価の概要

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

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

(注) 建物状況評価報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

株式会社東京建築検査機構  
清水建設株式会社

日建設計マネジメントソリューションズ株式会社  
 三井住友建設株式会社  
 株式会社イー・アール・エス  
 イー・アール・エム日本株式会社

d. 地震リスク診断報告の概要

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

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

e. 運用資産の資本的支出

( ) 資本的支出の予定について

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

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

( ) 期中に行った資本的支出について

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

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

( ) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

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

f. 保有不動産等に係る賃貸の状況（平成16年11月30日現在）

（ ）不動産等に関する賃貸状況の概要

不動産等に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナントの総数	賃貸可能戸数	賃貸事業収入 (千円)	対総賃貸事業収入比率
S - 1	グレンパーク新川	2,764.70	2,764.70	100.0	1	83	97,420	4.0%
S - 2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	2,209.98	1,902.89	86.1	1	63	81,646	3.3%
S - 3	グレンパーク参宮橋	1,211.74	1,211.74	100.0	1	27	41,617	1.7%
S - 4	フレスカ代々木上原	694.42	694.42	100.0	1	17	29,221	1.2%
S - 5	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0	1	30	26,738	1.1%
S - 6	ヴェール喜久井町	843.60	843.60	100.0	1	41	26,063	1.1%
S - 7	エスコート上池袋	979.04	955.28	97.6	1	44	33,719	1.4%
S - 8	パシフィックレジデンス新中野	615.28	594.28	96.6	1	24	22,053	0.9%
S - 9	ドミトリー原町田	1,830.96	1,741.71	95.1	1	73	51,866	2.1%
S - 10	Jステージ南浦和	1,835.90	1,835.90	100.0	1	63	49,749	2.0%
S - 11	シティフォーラム上本郷	4,779.79	3,618.74	75.7	1	182	99,350	4.1%
S - 12	ボーン宇治	4,191.31	3,360.11	80.2	1	208	89,254	3.7%
S - 13	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,886.07	93.5	1	86	37,097	1.5%
S - 15	グランブルー博多	3,955.24	3,560.00	90.0	1	155	23,363	1.0%
C - 1	パシフィックレジデンス文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0	1	104	171,778	7.0%
C - 2	パシフィックレジデンス千石	1,104.50	1,104.50	100.0	1	33	39,661	1.6%
C - 3	ジョアナ自由が丘	1,435.93	1,393.97	97.1	1	28	54,448	2.2%
C - 4	パシフィックレジデンス湯島	1,623.62	1,623.62	100.0	1	39	55,734	2.3%
C - 5	ヴェール小日向	583.71	529.44	90.7	1	11	16,172	0.7%
C - 6	Zesty池上A棟・B棟	764.84	717.98	93.9	1	19	22,299	0.9%
C - 7	ワコーレ東日暮里	2,476.90	1,957.84	79.0	1	57	59,754	2.4%
C - 8	リーベンスハイム八王子	2,106.67	1,922.27	91.2	1	40	49,825	2.0%
C - 9	グランドハイツ日比野	7,573.65	7,507.50	99.1	1	123	108,364	4.4%
C - 10	ヴェール向陽	1,816.00	1,816.00	100.0	1	40	36,217	1.5%
C - 11	ジェイパーク永田町	1,056.09	908.67	86.0	1	23	27,639	1.1%
C - 13	パシフィックタワー乃木坂	3,485.00	1,855.34	53.2	1	68	29,617	1.2%
C - 14	パシフィックレジデンス赤坂	1,352.02	1,083.32	80.1	1	37	26,101	1.1%
F - 1	グレンパーク桜丘	4,077.88	3,620.37	88.8	1	66	168,950	6.9%
F - 2	目白御留山デュープレックススリズ	1,679.94	1,421.79	84.6	1	19	51,705	2.1%
F - 3	パシフィックレジデンス新川	2,119.34	1,968.42	92.9	1	36	66,063	2.7%
F - 4	世田谷サンハイツ	1,998.24	1,998.24	100.0	1	38	46,689	1.9%
F - 5	アルス新大塚	2,471.84	2,329.21	94.2	1	31	65,451	2.7%
F - 6	クレインマンション鶴見	3,499.62	3,331.70	95.2	1	59	72,247	3.0%
F - 7	マノア鷺沼	1,207.74	1,207.74	100.0	1	14	28,860	1.2%
F - 8	メゾン柏	4,428.37	4,251.17	96.0	1	56	67,199	2.8%
F - 9	スカイハイツ平針	2,268.92	1,954.12	86.1	1	36	36,024	1.5%
F - 10	ソルシェ目白	13,069.70	11,691.08	89.5	1	162	117,891	4.8%
L - 1	マノア岡本	1,146.45	963.53	84.0	1	12	25,792	1.1%
L - 2	ベルウッド	1,340.28	1,340.28	100.0	1	6	60,041	2.5%
L - 3	グランフォルム市ヶ谷払方町	1,238.18	1,238.18	100.0	1	6	51,931	2.1%
L - 4	目黒ヒルサイドコート	2,090.40	1,966.90	94.1	1	18	59,822	2.5%
L - 5	プティ・クール砧	1,304.49	1,176.76	90.2	1	11	36,214	1.5%
L - 6	西荻窪アーベインホームズ	2,982.68	2,982.68	100.0	1	28	78,431	3.2%
	合計	106,825.83	97,425.97	91.2	43	2,316	2,440,096	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

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

(注4) 「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

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

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

( )稼働率の推移

不動産等に関する稼働率の推移は以下のとおりです。

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

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

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

g. 主要テナントに関する情報

( ) 主要テナント

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

テナント名	藤和不動産流通サービス株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	賃貸面積 (㎡)	16,303.33
年間賃料 (千円) (注)	647,004		
契約満了日	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	平成18年3月31日 平成18年3月31日 平成17年4月30日 平成17年4月30日 平成18年3月31日 平成17年4月30日 平成17年4月30日	

テナント名	東急リパブル株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	アルス新大塚 ソルシェ目白	賃貸面積 (㎡)	14,020.29
年間賃料 (千円) (注)	488,870		
契約満了日	アルス新大塚 ソルシェ目白	平成17年4月30日 平成17年8月31日	

テナント名	三井不動産住宅リース株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	バシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 バシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	賃貸面積 (㎡)	13,364.73
年間賃料 (千円) (注)	419,844		
契約満了日	バシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 バシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	平成17年7月31日 平成17年4月30日 平成17年5月31日 平成18年4月30日 平成17年4月30日 平成18年4月30日 平成17年4月30日	

テナント名	株式会社シナジック	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	賃貸面積 (㎡)	12,821.73
年間賃料 (千円) (注)	266,834		
契約満了日	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	平成17年5月31日 平成17年4月30日 平成17年5月31日	

テナント名	エイブル保証株式会社	業種	不動産売買賃貸仲介業
物件名称	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里	賃貸面積 (㎡)	10,692.65
年間賃料 (千円) (注)	431,046		
契約満了日	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里	平成18年3月31日 平成17年9月30日 平成17年5月31日	

(注) 年間賃料は月額賃料を12倍したものです。

( ) 主要テナントを含め上位10テナント

主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
藤和不動産流通サービス株式会社	グレンパーク参宮橋 Jステージ南浦和 シティフォーラム上本郷 Zesty池上A棟・B棟 グレンパーク桜丘 クレインマンション鶴見 目黒ヒルサイドコート	16,303.33	16.7
東急リバブル株式会社	アルス新大塚 ソルシェ目白	14,020.29	14.4
三井不動産住宅リース株式会社	パシフィックレジデンス新中野 ドミトリー原町田 パシフィックレジデンス湯島 マノア鷺沼 メゾン柏 マノア岡本 西荻窪アーベインホームズ	13,364.73	13.7
株式会社シナジック	ボーン宇治 グランドハイツ日比野 スカイハイツ平針	12,821.73	13.2
エイブル保証株式会社	グレンパーク新川 パシフィックレジデンス文京音羽 ワコーレ東日暮里	10,692.65	11.0
株式会社東急コミュニティー	フレスカ代々木上原 吉塚AGビル6号館・7号館 ジョアナ自由ヶ丘 リーベンスハイム八王子 グランフォルム市ヶ谷弘方町	7,134.91	7.3
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	パシフィックレジデンス千石 ジェイパーク永田町 パシフィックタワー乃木坂 パシフィックレジデンス新川	5,836.93	6.0
株式会社ディックスクロキ	グランブルー博多	3,560.00	3.7
トータルハウジング株式会社	ヴェール喜久井町 エスコート上池袋 ヴェール小日向	2,328.32	2.4
住商建物株式会社	世田谷サンハイツ	1,998.24	2.1
	合計	88,061.13	90.4

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

【その他投資資産の主要なもの】

上記「投資不動産物件」記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入はありません。

### (3) 【運用実績】

#### 【純資産等の推移】

平成16年11月期の直近2計算期間末における当投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たりの純資産額(円)
平成15年11月末日	146,876	93,786	468,931
平成16年11月末日	61,087,638 (60,158,380)	25,356,634 (24,427,376)	498,342

(注) 各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しております。

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

最近1年間の月別最高・最低投資口価格(単位:円)及び本投資証券売買高	月別	平成16年3月	平成16年4月	平成16年5月	平成16年6月
	最高	619,000	610,000	563,000	564,000
	最低	516,000	551,000	535,000	546,000
	売買高	21,040口	6,198口	2,523口	2,307口
	月別	平成16年7月	平成16年8月	平成16年9月	平成16年10月
	最高	565,000	599,000	662,000	725,000
	最低	551,000	556,000	596,000	646,000
	売買高	1,563口	2,601口	3,663口	4,396口
	月別	平成16年11月			
	最高	730,000			
	最低	660,000			
	売買高	5,448口			

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

#### 【分配の推移】

計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第1期 平成14年12月6日～平成15年11月30日	-	-
第2期 平成15年12月1日～平成16年11月30日	929,257	18,263

#### 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第1期 平成14年12月6日～平成15年11月30日	6.4%	6.5%
第2期 平成15年12月1日～平成16年11月30日	3.8%	5.1%

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

(注2) 自己資本利益率の算定においては、純資産は期首と期末の純資産総額の平均値を使用しております。なお当期においては、実質的に運用を開始した時点(平成16年3月2日)を期首とみなしております。

(注3) 平成16年11月期の年換算値: 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(274日) × 366(日)

平成15年11月期の年換算値: 当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数(360日) × 365(日)



## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成14年12月2日	設立企画人（パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年12月6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年12月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年1月27日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第19号）
平成15年6月30日	規約の変更
平成16年1月22日	規約の変更
平成16年3月2日	東京証券取引所に上場
平成16年8月31日	規約の変更

## 2【役員の状況】

本書の日付現在の本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	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 所長就任（現任） 平成2年8月 株式会社アルタス設立代表取締役就任（現任） 平成4年9月 株式会社グロービス取締役就任（現任） 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立代表取締役就任（現任） 平成14年12月 本投資法人監督役員就任（現任） 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役就任（現任）	0

（注）山内章は、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。

## 3【その他】

### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第95条、第100条、規約第28条第2項本文）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第28条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第29条本文）。また、補欠又は増員の

ため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者の又は在任者の残存期間と同一とします（規約第29条但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

平成16年8月31日開催の投資主総会において、新たに執行役員及び監督役員を選任いたしました。詳細は、前記「2 役員の状況」をご参照下さい。

## (2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、以下の通り規約を変更しました。

(イ) 平成15年6月30日開催の投資主総会における規約の変更

平成15年度の証券税制改正及び不動産取得税改正による投資態度の条文の削除

(ロ) 平成16年1月22日開催の投資主総会における規約の変更

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

(ハ) 平成16年8月31日開催の投資主総会における規約の変更

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

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

## (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条）。

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

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

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

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第16条第1項）。

##### (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

##### (ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

##### (ハ) 不動産を裏付資産とする有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

##### (ニ) 金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額とします。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とします。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

##### (ホ) 金銭債権

取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

##### (ヘ) 有価証券

当該有価証券の市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。

(ト) その他

上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前記 と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第16条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額とします。

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

資産評価の基準日は、原則として、決算日（各営業期間の末日）とします。

但し、前記（ハ）及び(ヘ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第16条第3項）。

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

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（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（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

前記 に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わないこととします。

但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書において次の事項を記載することとします（規約第16条第4項）。

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

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が上場廃止された場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託す

ることができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。但し、機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が上場廃止された場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

### (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

### (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで、及び12月1日から翌年5月31日までの各6か月間とします。但し、第1期営業期間は、本投資法人設立の日から平成15年11月30日までと、第2期営業期間は、平成15年12月1日から平成16年11月30日までとします（規約第18条）。

### (5) 【その他】

増減資に関する制限

#### (イ) 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人の執行役員は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認を得た価額とします（規約第5条第3項）。

#### (ロ) 国内における募集

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

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

#### (イ) 投資主総会の決議

#### (ロ) 合併

#### (ハ) 破産

#### (ニ) 解散を命ずる裁判

#### (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことに

つき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 e」をご参照下さい。

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

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 資産運用会社：パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年12月8日までです。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、本契約は更に3年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>( ) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、6か月前までの文書による事前の通知により、契約を解約することができます。但し、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、本投資法人の執行役員はかかる同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。但し、内閣総理大臣の許可を得たときはこの限りではありません。</p> <p>( ) 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>( ) ( ) ( ) にかかわらず、本投資法人は、次に定める事由の一つに該当する場合、投資法人は役員会の決定に基づき、資産運用会社に対する書面による通知により直ちに本契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき</li> <li>・資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産宣告、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>・資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</li> </ul> <p>( ) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、本契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資信託委託業者でなくなったとき</li> <li>・投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</li> <li>・解散したとき</li> </ul>
変更等	本契約は、本投資法人及び資産運用会社間での協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更することができます。



(口) 一般事務受託者兼資産保管会社：三菱信託銀行株式会社

一般事務委託契約・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年8月末日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に1年間期間が延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>( ) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて催告したうえ、本契約を解除することができます。</p> <p>( ) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず直ちに本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があったとき</li><li>・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</li><li>・一般事務受託者又は資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす、又は及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由が生じた場合等、一般事務又は資産保管業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき</li></ul>
変更等	<p>( ) 本投資法人及び一般事務受託者又は資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。</p> <p>( ) 前項に定める協議が整い次第速やかに、本投資法人は、投信法第97条第2項第7号の規定に基づいて、役員会の承認手続を経るものとし、この場合、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。</p>

(八) 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社  
名義書換事務委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年6月末日までです。
更新	期間満了日の3か月前までに、本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>( ) 本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとし、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当事者間の文書による解約の合意。この場合には、本契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方において破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</li> <li>・名義書換事務受託者の経営・営業・財務状態に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由が生じた場合等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</li> </ul> <p>( ) 前項の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>( ) 本投資法人及び名義書換事務受託者は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。また、本契約終了後は、残存債権をいつでも請求できるものとし、請求を受けた場合は、直ちに支払うものとし、</p>
変更等	本契約の変更その他本契約に定めのない事項については、すべて本投資法人及び名義書換事務受託者にて協議の上定めるものとし、

(二) 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します(規約第34条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます(規約第35条)。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

- (イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の( )から( )までに掲げる者の当該( )から( )までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- ( ) 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
  - ( ) 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
  - ( ) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
  - ( ) 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
  - ( ) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
  - ( ) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
  - ( ) 上記( )から( )までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、本投資法人の資産の運用の方針、本投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
- ( ) 証券会社等
  - ( ) 登録金融機関
  - ( ) 宅地建物取引業者
  - ( ) 上記( )から( )までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- (ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘

をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第32項）。

資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、a．その執行役員又は監督役員、b．その資産の運用を行う投資信託委託業者、c．その執行役員又は監督役員の親族、d．その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

( ) 有価証券の取得又は譲渡

( ) 有価証券の貸借

( ) 不動産の取得又は譲渡

( ) 不動産の貸借

( ) 不動産の管理の委託

( ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

## (2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社のすべての株主を「利害関係者」と定め、当該利害関係者との取引に関する本投資法人の自主ルールを以下の通り定めています。また、利害関係者との間での運用資産の売買等に係る投資委員会及び取締役会

の審議・承認については、当該利害関係者の役職員である委員及び取締役はその決議に参加できないこと、並びに、出席した委員及び取締役の数に算入しないこととしています。

#### 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産を取得する場合は、下記の手続に従い、取引を行います。

a . コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引についてコンプライアンスの審査を行った上で、その結果を代表取締役社長に報告します。

なお、利害関係者との利益相反取引ではないことの確認においては、以下の点に留意します。

- ・取引は、適正な時価で行うこと。
- ・適正な時価とは、独立した鑑定人の評価に基づくものであること。
- ・売買条件（瑕疵担保責任等）は、一般的な取引と同様とすること。

また、当該コンプライアンスの審査に際しては、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。

b . 投資委員会において、審議対象取引について、事前に a . のコンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの審査が行われ、その結果利益相反取引でないとの判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入ることとします。

c . a . 及び b . の結果、コンプライアンス・オフィサーが利害関係者との利益相反取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて、投資判断の最終決議を行います。

d . 取締役会にて決議された取引について、本投資法人の役員会の事前承認事項として付します。

#### 利害関係者への運用資産の売却

本投資法人は、利害関係者への運用資産の売却は、原則として行いません。

但し、やむを得ない理由により、利害関係者に対して物件・資産の売却を行う場合は、 a . から b . の手続に従い、コンプライアンスの確認を行った上で実行します。

#### 利害関係者との間のテナント一般媒介契約

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定されます。

なお、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引において、 a . に示した手続を実施し、利害関係者との利益相反取引ではない旨の確認を行います。

#### 利害関係者との間の不動産売買に関する媒介契約

利害関係者との間で不動産売買に関する媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定されます。

また、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引において、 a . に示した手続を実施し、利害関係者との利益相反取引ではない旨の確認を行います。

#### 利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、自己又は利害関係人等と本投資法人との間で取引が行われた場合には、投信法第34条の6第2項の規定に基づく当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、3か月以内に本投資法人に対して交付します。投信法上の利害関係人等に該当しない利害関係者と本投資法人との間で取引が行われた場合にも、資産運用会社は、これに準じた書面を作成し、本投資法人に対して交付します。

なお、当該書面には、以下の事項を記載します。

- a . 本投資法人の名称
- b . 書面を交付する理由 ( 当該取引の相手方と資産運用会社との関係を含む。 )
- c . 取引を行った理由
- d . 取引の内容
  - ・ 取引を行った特定資産の種類、銘柄、その他特定資産を特定するために必要な事項
  - ・ 数量
  - ・ 取引価格
  - ・ 取引の方法
  - ・ 取引を行った年月日
- e . 特定資産の売買に係る価格調査の結果
- f . 当該書面の交付年月日
- g . その他参考になる事項

特定資産の価格等の調査

投信法第16条の2及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産 ( 指定資産を除く。 ) について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けます。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます。

- a . 弁護士又は弁護士法人
- b . 公認会計士又は監査法人
- c . 不動産鑑定士

なお、調査の対象である特定資産が不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

### (3) 利害関係人等との取引状況等

取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期中の該当事項はありません。

利害関係人等の支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引		(B) / (A)
		支払先	支払額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	268,168	パシフィックマネジメント株式会社	5,033	1.9%
不動産売買媒介手数料(注2)	233,460	パシフィックマネジメント株式会社	155,460	66.6%
信託受益権売買媒介手数料(注2)	363,160	パシフィックマネジメント株式会社	291,760	80.3%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、第2期期末日現在支払手数料の支払実績があるパシフィックマネジメント株式会社について記載しています。

(注2) 不動産または信託不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料または信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産または信託不動産等の取得原価に算入しています。

### (4) 資産運用会社の株主に関する利害関係について

本投資法人は、第2期期末日後において、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社が以下の通り不動産投資顧問契約に基づき不動産投資顧問業務を遂行している各不動産信託受益権売主から、それぞれ以下の信託不動産に係る不動産信託受益権を取得致し

ました。

不動産信託受益権売主 (現信託受益者)	物件 番号	信託不動産(物件名称)	利害関係
有限会社トパーズ・リアル・エステート	S - 19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結している。
	S - 20	パシフィックレジデンス新宿イースト	
	S - 21	シュウ新宿	
	S - 22	パシフィックレジデンス神田岩本町	
	C - 18	パシフィックレジデンス人形町	
有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート	C - 19	パシフィックレジデンス代官山	パシフィックマネジメント株式会社は、左記不動産信託受益権売主との間で不動産投資顧問契約を締結している。
	C - 20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	
	F - 11	フロンティア芝浦	

本投資法人は、上記各不動産信託受益権売主より上記各不動産信託受益権に関する売却情報の提供を受け、当該不動産信託受益権が本投資法人における投資対象不動産等の購入基準に合致するものと判断しています。上記各不動産信託受益権売主から本投資法人が資産を取得することは、投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ資産運用会社の定める本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当しません。但し、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社が上記各不動産信託受益権売主に対して不動産投資顧問業務を遂行していることを踏まえ、当該本投資法人の自主ルールの趣旨に鑑み、上記各不動産信託受益権の取得に当たり、以下の検討を行っています。

平成16年9月3日までに行われたコンプライアンス・オフィサーによる確認

- a. 上記各不動産信託受益権売主と本投資法人及び資産運用会社との利害関係について確認し、資産運用会社の利害関係人等であるパシフィックマネジメント株式会社は、当該不動産信託受益権売主との間で上記の通り不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業務を遂行していることを確認しました。
- b. 上記各不動産信託受益権を適正な時価で取得するよう、本投資法人から独立した第三者である財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額を上回らない価格で取得する方向で交渉を行うことについて、内部確認を行いました。
- c. 上記各不動産信託受益権の売買条件が一般的な取引と同様の条件になるように交渉を行うことについて、内部確認を行いました。

平成16年9月6日に開催された投資委員会による審議

資産運用会社の代表取締役、取締役、投資企画部ゼネラルマネージャー、資産運用部ゼネラルマネージャー及びコンプライアンス・オフィサーが出席し、前記のコンプライアンス・オフィサーによる確認結果を確認の上、上記各不動産信託受益権の運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針との適合性について審議しました。

平成16年9月8日開催の資産運用会社取締役会による決議

資産運用会社のすべての取締役及び監査役が出席し、前記の投資委員会における審議結果の報告を受け、上記各不動産信託受益権が運用ガイドライン、並びに本投資法人における投資対象不動産等の購入基準及びポートフォリオ構築方針に適合することを確認し、上記各不動産信託受益権売主との交渉を進める旨の決議をしました。

平成16年9月10日開催の本投資法人の役員会による確認

本投資法人のすべての執行役員及び監督役員が出席し、上記資産運用会社において適切な手続が進められていることを確認しました。

以上を受けて、資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人が上記各不動産信託受益権の取得に係る具体的な売買条件（費用負担、収益の帰属範囲、表明及び保証等の諸条件を含みます。）を決定し、上記各不動産信託受益権売主との間で売買契約を締結するに当たり、前記乃至による確認・審議結果等を踏まえ、前記「(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」に従い、厳正な審査・審議を行いました。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a . 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条第1項、第2項、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号、その後の改正を含みます。）第6条第1項）
- b . 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
- c . 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- d . 本投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- e . 規約の変更（投信法第140条第1項）
- f . その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a . 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第23条）。
- b . 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第24条第1項）。
- c . 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条第3項、規約第24条第2項）。
- d . 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2）。
- e . 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第25条第1項）。
- f . 上記e . の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第93条第3項、規約第25条第2項）。
- g . 本投資法人は、決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第26条第1項）。前記g . のほか、本投資法人は、必要があるときは、前記g . にかかわらず、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします（投信法第82条第3項、商法第224条の3、規約第26条第2項）。



## (2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条第3項、商法第267条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

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

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

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

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査

させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

### (3) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

### (4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

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

### (5) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第6条）。

### (6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

### (7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることでもあります。

### (8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

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

資本の額

本書の日付現在 320百万円

事業の内容

- 1 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
- 2 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
- 3 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- 4 宅地建物取引業
- 5 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
- 6 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務
- 7 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
- 8 前各号に付帯する一切の業務

#### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成13年6月21日	会社設立
平成13年8月3日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事(1)第79878号）
平成14年2月8日	国土交通省から宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可を取得（認可番号第14号）
平成14年9月27日	投信法に基づく投資信託委託会社として内閣総理大臣から認可を取得（認可番号内閣総理大臣第18号）

#### (ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）

20,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,400株

c. 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成13年11月22日	資本の額を4,000万円から1億5,000万円に増額
平成15年3月20日	資本の額を1億5,000万円から2億5,000万円に増額
平成15年11月26日	資本の額を2億5,000万円から3億円に増額
平成15年12月20日	資本の額を3億円から3億2,000万円に増額

## (八) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

### a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況（単位：千円）

	第3期 (平成16年3月31日現在)
総資産	639,025
総負債	190,702
純資産	448,322

### b. 最近の事業年度における損益の概況（単位：千円）

	第3期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
営業収益	451,262
経常利益	303,588
当期純利益	182,400

## (二) その他

### a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内（但し、本書の日付現在の監査役の任期はその就任後3年内）の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

### b. 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第343条）。資産運用会社は、平成15年3月17日に定款の本店の所在地等を変更し、同年6月26日に取締役及び監査役の任期を変更し、平成16年6月30日に商号の英文表示の変更を行っています。

### c. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## (ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a. 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記a. からc. に関連し又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

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

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注)
パシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	5,000	78.2
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	300	4.7
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレイスタワー	300	4.7
株式会社東京三菱銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	200	3.1
三菱信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	200	3.1
住友商事株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	200	3.1
小田急不動産株式会社	東京都渋谷区初台一丁目47番1号	200	3.1
合計		6,400	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

#### (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	山内 章	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役	石田 健志	昭和59年4月 平成10年3月 平成13年6月 平成14年8月 平成15年11月	アーバンライフ株式会社入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 同社開発本部西日本開発担当部長 パシフィックマネジメント株式会社入社 資産運用営業部ゼネラルマネージャー 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 同社取締役就任(現任)	0
取締役	高野 剛	昭和60年1月 平成8年11月 平成13年5月 平成16年2月 平成16年6月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向 同社取締役就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	織井 渉	平成2年4月 平成10年11月 平成11年9月 平成13年6月 平成13年6月	東急不動産株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 同社投資企画運用部シニアマネージャー 同社取締役就任(現任) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社取締役就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	香本 育良	昭和57年4月 昭和60年4月 平成8年5月 平成13年5月 平成13年6月 平成14年7月 平成15年6月	株式会社アシックス入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 同社取締役就任 同社執行役員常務就任 パシフィックマネジメント株式会社非常勤監査役就任 同社取締役就任(現任) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社取締役就任(現任)	0
監査役 (非常勤)	村松 成一	昭和46年9月 平成5年3月 平成11年2月 平成14年2月 平成14年7月 平成15年3月	ファーストナショナルバンク(現シティバンク)入行 スイス・ユニオン銀行(現UBS銀行)入行 天真堂開業 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社常勤監査役就任(現任) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社監査役就任(現任)	0

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、23名です。

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

##### 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

##### 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

##### 関係業務の概況

##### 資産運用会社としての業務

##### (イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人を代理して、運用資産の取得

に係る一任業務（不動産購入の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の取得の代理又は媒介を行うことを含みますが、これらに限定されません。）、運用資産の運用に係る一任業務（不動産の管理委託を行うことを含みますが、これに限定されません。）、運用資産の処分に係る一任業務（不動産の売却の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の譲渡の代理又は媒介を行うことを含みますが、これらに限定されません。）を行います。

(ロ) 資金調達業務

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

(ハ) 管理関連業務

資産運用会社は、運用資産に関する資産管理計画及び期中運用計画の作成及び交付、運用資産の運用状況についての報告、投信法第34条の6第1項及び第2項に従った報告書の作成及び交付、運用資産に関する共有者、区分所有者、近隣関係者、その他管理上必要な関係官庁等との折衝業務、以上の管理関連業務の全部又は一部につき第三者に委託した場合における当該第三者に対する管理及び監督業務を行います。

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

## 2【その他の関係法人の概況】

A．一般事務受託者（投信法第111条第3号乃至第6号関係、但し、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

三菱信託銀行株式会社

資本の額

平成16年9月30日現在 324,279百万円

事業の内容

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

### (2)【関係業務の概要】

経理等に係る一般事務等受託者としての業務

- a．投資証券の発行に関する事務
- b．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
- c．計算に関する事務
- d．会計帳簿の作成に関する事務
- e．納税に関する事務

資産保管会社としての業務

- a．規約に定められた範囲内で本投資法人が取得する資産の保管に係る業務
- b．本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務

### (3)【資本関係】

平成16年11月30日現在、本投資法人投資口は、三菱信託銀行株式会社により140口が保有されています。

B．名義書換事務受託者（投信法第111条第2項関係）

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成16年9月30日現在、356,269百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

名義書換事務受託者としての業務

投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項

投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項



投資証券不所持の取扱に関する事項

投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項

投資証券の交付に関する事項

投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項

金銭の分配（以下、分配の対象となる金銭を「分配金」と総称します。）の計算及びその支払のための手続に関する事項

分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項

投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項

委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項

新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項

法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

上記 乃至 に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上定める事項

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当投資法人の財務諸表は、第1期計算期間（平成14年12月6日から平成15年11月30日まで）及び第2期計算期間（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）について、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「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」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

なお、第1期計算期間（平成14年12月6日から平成15年11月30日まで）及び第2期計算期間（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）につき、いずれも「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」（平成16年11月22日内閣府令第91号）が施行され、改正後の「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）が適用されたことにより、第1期計算期間（平成14年12月6日から平成15年11月30日まで）の財務諸表に「金銭の分配に係る計算書」及び「キャッシュ・フロー計算書」を追加しております。

### 2．監査証明について

当投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成14年12月6日から平成15年11月30日まで）及び第2期計算期間（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

なお、第1期計算期間（平成14年12月6日から平成15年11月30日まで）の財務諸表については、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」（平成16年11月22日 内閣府令第91号）が施行され、改正後の「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）が適用されたことにより、新たに監査証明を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

# 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 平成15年11月30日現在		第2期 平成16年11月30日現在	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
(資産の部)			%		%
・流動資産					
現金及び預金	1	96,575		1,255,239	
信託現金及び信託預金	1	-		1,519,203	
営業未収入金		-		139,806	
前払費用		-		1,459	
繰延税金資産		3,930		49	
未収消費税等		-		140,517	
その他の流動資産		0		592	
流動資産合計		100,506	68.4	3,056,868	5.0
・固定資産					
1.有形固定資産					
建物	1	-		3,589,840	
減価償却累計額		-		25,425	
構築物	1	-		20,688	
減価償却累計額		-		317	
土地	1	-		4,719,064	
建設仮勘定		-		279,002	
信託建物	1	-		23,086,591	
減価償却累計額		-		427,037	
信託構築物	1	-		230,502	
減価償却累計額		-		10,701	
信託工具器具備品	1	-		13,523	
減価償却累計額		-		2,507	
信託土地	1	-		25,851,354	
信託建設仮勘定		-		240,023	
有形固定資産合計		-	-	57,564,603	94.2
2.投資その他の資産					
長期前払費用		-		355,050	
繰延ヘッジ損失		-		61,369	
差入預託保証金		-		10,000	
投資その他の資産合計		-	-	426,420	0.7
固定資産合計		-	-	57,991,023	94.9
・繰延資産					
創業費		46,370		39,746	
繰延資産合計		46,370	31.6	39,746	0.1
資産合計		146,876	100.0	61,087,638	100.0

区分	注記 番号	第1期 平成15年11月30日現在		第2期 平成16年11月30日現在	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
(負債の部)			%		%
・流動負債					
営業未払金	1	-		132,551	
短期借入金		-		14,490,000	
未払金		52,649		6,394	
未払費用		271		196,889	
未払法人税等		165		2,105	
前受金		-		80,000	
その他の流動負債		5		362	
流動負債合計		53,090	36.1	14,908,304	24.4
・固定負債					
長期借入金	1	-		20,000,000	
預り敷金保証金		-		44,791	
信託預り敷金保証金		-		705,752	
デリバティブ債務		-		72,154	
固定負債合計		-	-	20,822,698	34.1
負債合計		53,090	36.1	35,731,003	58.5
(出資の部)					
・出資総額					
出資総額	2	100,000	68.1	24,427,360	40.0
・剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失 ( )		6,213		929,274	
剰余金合計		6,213	4.2	929,274	1.5
出資合計		93,786	63.9	25,356,634	41.5
負債・出資合計		146,876	100.0	61,087,638	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日			第2期 自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日		
		金額(千円)		百分比	金額(千円)		百分比
				%			%
経常損益の部							
・ 営業損益の部							
1. 営業収益							
不動産賃貸事業収入	1	-	-	-	2,440,096	2,440,096	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸事業費用	1	-			944,739		
資産運用報酬		-			98,242		
資産保管手数料		531			8,295		
一般事務委託手数料		1,511			23,069		
役員報酬		1,100			4,400		
弁護士報酬		-			102,894		
会計監査人報酬		-			12,000		
その他の営業費用		213	3,355	-	49,726	1,243,366	51.0
営業利益又は営業損失( )			3,355	-		1,196,729	49.0
・ 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		0			16		
雑収入		-	0	-	110,489	110,506	4.5
2. 営業外費用							
支払利息		-			206,025		
融資関連費用		-			38,796		
新投資口発行費		-			110,668		
新投資口公開関連費用		-			3,407		
創業費償却		6,624			6,624		
その他営業外費用		-	6,624	-	235	365,757	14.9
経常利益又は経常損失( )			9,979	-		941,478	38.6
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )			9,979	-		941,478	38.6
法人税、住民税及び事業税		165			2,108		
法人税等調整額		3,930	3,765	-	3,881	5,989	0.3
当期純利益又は当期純損失( )			6,213	-		935,488	38.3
前期繰越損失			-			6,213	
当期末処分利益又は当期末処理損失 ( )			6,213			929,274	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第 1 期 自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日	第 2 期 自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日
当期末処分利益又は当期末処理損失 ( ) 分配金の額 ( 投資口 1 口当たりの分配金の額 ) 次期繰越利益又は次期繰越損失 ( )	6,213,685円 - 円 ( - 円 ) 6,213,685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	本投資法人の規約第17条第 1 項の定めに従い、第 1 期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。	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。

#### (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日
		金額(千円)	金額(千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )		9,979	941,478
減価償却費		-	465,989
長期前払費用償却額		-	43,564
創業費償却額		6,624	6,624
受取利息		0	16
支払利息		-	206,025
営業未収入金の増加・減少額		-	139,806
未収消費税等の増加・減少額		-	140,517
営業未払金の増加・減少額		-	132,551
未払金の増加・減少額		52,649	46,254
未払費用の増加・減少額		271	143,012
前受金の増加・減少額		-	80,000
創業費の支払額		52,994	-
長期前払費用の支払額		-	398,614
その他		5	1,693
小計		3,425	1,292,343
利息の受取額		0	16
利息の支払額		-	141,634
法人税等の支払額		-	168
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,425	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		-	8,608,596
信託有形固定資産の取得による支出		-	49,421,996
差入預託保証金の支出		-	10,000
預り敷金保証金の収入		-	44,791
信託預り敷金保証金の収入		-	705,752
投資活動によるキャッシュ・フロー		-	57,290,049
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		-	14,490,000
長期借入金の借入による収入		-	20,000,000
投資口の発行による収入		100,000	24,327,360
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,000	58,817,360
・ 現金及び現金同等物に係る換算差額			
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		96,575	2,677,868
・ 現金及び現金同等物の期首残高		-	96,575
・ 現金及び現金同等物の期末残高		96,575	2,774,443

1

[ 重要な会計方針 ]

項目	第 1 期 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)	第 2 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。</p> <p>建物 4～47年 構築物 7～20年 工具器具備品 3～6年</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2．繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、984,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、984,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>



項目	第 1 期 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)	第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
3 . 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>
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。</p> <p>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</p> <p>当投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>
5 . 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法		<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a . 信託現金及び信託預金 b . 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 c . 信託預り敷金保証金</p>

項目	第 1 期 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)	第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)
6 . 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によつております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によつております。	同左
7 . キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[ 注記事項 ]  
 ( 貸借対照表関係 )

第 1 期 (平成15年11月30日現在)	第 2 期 (平成16年11月30日現在)																										
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	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。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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> 担保を付している債務は次のとおりです。 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <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	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																										
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 <div style="text-align: right;">2,000,000口</div> 発行済投資口数 <div style="text-align: right;">200口</div>	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 <div style="text-align: right;">2,000,000口</div> 発行済投資口数 <div style="text-align: right;">50,882口</div>																										
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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>																										

## ( 損益計算書関係 )

第 1 期 ( 自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日 )	第 2 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	1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 A . 不動産賃貸事業収益 <div style="text-align: right;">( 単位 : 千円 )</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸料</td><td style="text-align: right;">2,210,484</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td style="text-align: right;">68,905</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td style="text-align: right;">87,135</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td style="text-align: right;">48,897</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">24,672</td></tr> <tr><td>                  合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,440,096</td></tr> </table> B . 不動産賃貸事業費用 <div style="text-align: right;">( 単位 : 千円 )</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  管理業務費</td><td style="text-align: right;">268,168</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td style="text-align: right;">37,252</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td style="text-align: right;">2,187</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td style="text-align: right;">36,511</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td style="text-align: right;">47,454</td></tr> <tr><td>  損害保険料</td><td style="text-align: right;">10,472</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td style="text-align: right;">465,989</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">76,703</td></tr> <tr><td>                  合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">944,739</td></tr> </table> C . 不動産賃貸事業損益 ( A - B ) <div style="text-align: right;">1,495,356千円</div>	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	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
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																																		
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																																		

## ( キャッシュ・フロー計算書に関する注記 )

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

第 1 期 ( 自平成14年12月 6 日 至平成15年11月30日 )

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

第 2 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 )

第 1 期 ( 平成15年11月30日現在 )

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

第 2 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 )

第 1 期 ( 自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日 )	第 2 期 ( 自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日 )
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	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。

( 退職給付関係 )

第 1 期 ( 自平成14年12月 6 日 至平成15年11月30日 )

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第 2 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 )

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

( 持分法損益等 )

第 1 期 ( 自平成14年12月 6 日 至平成15年11月30日 )

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第 2 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 )

第 1 期 ( 自平成14年12月 6 日 至平成15年11月30日 )

1 . 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有割合(被所有割合)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	東京都渋谷区	320,000	不動産投資信託委託業者	被所有直接 (100.0%)	-	設立企画人・資産運用委託	設立企画人報酬	52,500	未払金	52,500

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

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 2 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)

第1期 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)		第2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	468,931 円	1口当たり純資産額	498,342 円
1口当たり当期純損失金額	31,068 円	1口当たり当期純利益金額	24,600 円 (18,441) 円
<p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

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

	第1期 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)	第2期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
当期純利益金額又は当期純損失金額( ) (千円)	6,213	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又は当期純損失金額( ) (千円)	6,213	935,488
期中平均投資口数	200	38,028 (50,730)

[ 重要な後発事象 ]

<p style="text-align: center;">第 1 期 ( 自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日 )</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 ( 自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日 )</p>																														
<p>資産の取得について 平成15年12月17日開催の役員会において、38物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得予定価格： 総額39,456百万円（消費税等別）</li> <li>・資産の種類： 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・主な取得条件： 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</li> </ul>	<p>1. 新投資口の発行 平成16年10月28日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成16年12月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成16年12月17日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は57,077,468,469円、発行済投資口数は101,845口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行新投資口数</td> <td style="padding-left: 20px;">: 50,000口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価格（募集価格）</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1口当たり663,899円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価格の総額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 33,194,950,000円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額（引受価額）</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1口当たり640,663円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額の総額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 32,033,150,000円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">払込期日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成16年12月1日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資証券交付日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成16年12月2日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分配金起算日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成16年12月1日</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行新投資口数</td> <td style="padding-left: 20px;">: 963口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1口当たり640,663円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額の総額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 616,958,469円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">払込期日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成16年12月17日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資証券交付日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成16年12月20日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分配金起算日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成16年12月1日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">割当先</td> <td style="padding-left: 20px;">: 三菱証券株式会社</td> </tr> </table> <p>〔資金の用途〕</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>	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	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
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																														
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 style="text-align: center;">第 1 期 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)</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 ]</p> <p>借入先           : 株式会社東京三菱銀行                       中央三井信託銀行株式会社                       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 style="text-align: center;">第 1 期 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)</p>
	<p>[ タームローン B 号 ]</p> <p>借入先 : 株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 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 A 1 ]</p> <p>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 style="text-align: center;">第 1 期 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)</p>
	<p>〔資金の用途〕 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。 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。 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 (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>

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はございません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,000,000	10,000,000	72,154
	合計	10,000,000	10,000,000	72,154

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	償却 累計額	当期 償却額	差引当期末 残高	摘要	
流動資産	-	-	-	-	-	-	-		
有形固定資産	建物	-	3,589,840	-	3,589,840	25,425	25,425	3,564,415	(注)
	構築物	-	20,688	-	20,688	317	317	20,371	
	土地	-	4,719,064	-	4,719,064	-	-	4,719,064	(注)
	建設仮勘定	-	279,002	-	279,002	-	-	279,002	
	信託建物	-	23,086,591	-	23,086,591	427,037	427,037	22,659,554	(注)
	信託構築物	-	230,502	-	230,502	10,701	10,701	219,800	
	信託工具 器具備品	-	13,523	-	13,523	2,507	2,507	11,016	
	信託土地	-	25,851,354	-	25,851,354	-	-	25,851,354	(注)
	信託建設 仮勘定	-	240,023	-	240,023	-	-	240,023	
	合計	-	58,030,592	-	58,030,592	465,989	465,989	57,564,603	

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

1. 建物等の増加(売買に伴う増加)

福岡県福岡市博多区所在「グランブルー博多」	建物等	810百万円
東京都港区所在「パシフィックタワー乃木坂」	建物等	1,861百万円
東京都港区所在「パシフィックレジデンス赤坂」	建物等	626百万円

2. 土地の増加(売買に伴う増加)

福岡県福岡市博多区所在「グランブルー博多」	土地	887百万円
東京都千代田区「ジェイパーク永田町」	土地	760百万円
東京都港区所在「パシフィックタワー乃木坂」	土地	2,300百万円
東京都港区所在「パシフィックレジデンス赤坂」	土地	770百万円

3. 信託建物等の増加(売買に伴う増加)

東京都中央区所在「グレンパーク新川」	信託建物等	859百万円
東京都港区所在「メゾン・ド・ヴィレ芝大門」	信託建物等	979百万円
千葉県松戸市所在「シティフォーラム上本郷」	信託建物等	769百万円
京都府宇治市所在「ポーン宇治」	信託建物等	862百万円
東京都文京区所在「パシフィックレジデンス文京音羽」	信託建物等	2,373百万円
東京都文京区所在「パシフィックレジデンス湯島」	信託建物等	653百万円
愛知県名古屋市所在「グランドハイツ日比野」	信託建物等	898百万円

東京都渋谷区所在「グレンパーク桜丘」	信託建物等	1,569百万円
東京都中央区所在「パシフィックレジデンス新川」	信託建物等	834百万円
神奈川県横浜市所在「クレインマンション鶴見」	信託建物等	615百万円
東京都豊島区所在「ソルシェ目白」	信託建物等	3,916百万円
4. 信託土地の増加（売買に伴う増加）		
東京都中央区所在「グレンパーク新川」	信託土地	1,263百万円
東京都港区所在「メゾン・ド・ヴィレ芝大門」	信託土地	995百万円
東京都文京区所在「パシフィックレジデンス文京音羽」	信託土地	1,410百万円
東京都渋谷区所在「グレンパーク桜丘」	信託土地	2,516百万円
東京都新宿区所在「目白御留山デュープレックスリズ」	信託土地	676百万円
東京都中央区所在「パシフィックレジデンス新川」	信託土地	662百万円
東京都世田谷区所在「世田谷サンハイツ」	信託土地	739百万円
東京都豊島区所在「アルス新大塚」	信託土地	856百万円
東京都豊島区所在「ソルシェ目白」	信託土地	3,788百万円
東京都渋谷区所在「ベルウッド」	信託土地	1,109百万円
東京都新宿区所在「グランフォルム市ヶ谷払方町」	信託土地	717百万円
東京都目黒区所在「目黒ヒルサイドコート」	信託土地	759百万円
東京都杉並区所在「西荻窪アーベインホームズ」	信託土地	783百万円

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

## 借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	中央三井信託 銀行株式会社	-	1,300,000	-	1,300,000	1.1%	平成17年6月30日		
	中央三井信託 銀行株式会社	-	4,400,000	-	4,400,000	1.1%	平成17年3月31日		
	三菱信託銀行 株式会社	-	2,400,000	-	2,400,000	1.1%			
	住友信託銀行 株式会社	-	1,490,000	-	1,490,000	1.1%	平成17年9月16日		
	株式会社ユー エフジェイ銀行	-	3,900,000	-	3,900,000	1.1%	平成17年9月30日		
	小計	-	14,490,000	-	14,490,000				
長期借入金	株式会社東京 三菱銀行	-	4,600,000	-	4,600,000	1.2%	平成21年2月28日	(注2)	有担保 無保証
	中央三井信託 銀行株式会社	-	2,800,000	-	2,800,000				
	三菱信託銀行 株式会社	-	2,300,000	-	2,300,000				
	株式会社ユー エフジェイ銀行	-	2,300,000	-	2,300,000				
	住友信託銀行 株式会社	-	2,300,000	-	2,300,000				
	株式会社りそ な銀行	-	2,300,000	-	2,300,000				
	株式会社あお ぞら銀行	-	1,400,000	-	1,400,000				
	株式会社東京 三菱銀行	-	400,000	-	400,000	0.8%	平成21年2月28日	(注2)	有担保 無保証
	中央三井信託 銀行株式会社	-	300,000	-	300,000				
	三菱信託銀行 株式会社	-	300,000	-	300,000				
	株式会社ユー エフジェイ銀行	-	300,000	-	300,000				
	住友信託銀行 株式会社	-	300,000	-	300,000				
	株式会社りそ な銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社あお ぞら銀行	-	100,000	-	100,000				
	小計	-	20,000,000	-	20,000,000				
	合計	-	34,490,000	-	34,490,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の第2期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	-	-	20,000,000千円

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	100,000	24,327,360	-	24,427,360	
出資剰余金	-	-	-	-	
合計	100,000	24,327,360	-	24,427,360	

2【投資法人の現況】  
【純資産額計算書】

(平成16年11月30日現在)

	金額
資産総額	61,087,638千円
負債総額	35,731,003千円
純資産総額 ( - )	25,356,634千円
発行済数量	50,882口
1 単位当たり純資産額 ( / )	498,342円



## 第6【販売及び買戻しの実績】

	販売日（注1）	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間	平成14年12月6日	200口 ( - 口 )	- 口 ( - 口 )	200口
第2期計算期間	平成16年3月2日	49,200口 ( - 口 )	- 口 ( - 口 )	49,400口
	平成16年3月30日	1,482口 ( - 口 )	- 口 ( - 口 )	50,882口

（注1）販売日は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しております。

（注2）本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしております。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

1．有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成16年1月29日に関東財務局長に提出しました。

2．有価証券届出書の訂正届出書

上記1．の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成16年2月10日、同年2月18日及び同年2月23日に関東財務局長に提出しました。

3．半期報告書

半期報告書を平成16年8月24日に関東財務局長に提出しました。

4．有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成16年10月28日に関東財務局長に提出しました。

5．有価証券届出書の訂正届出書

上記4．の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成16年11月5日及び同年11月16日に関東財務局長に提出しました。

## 独立監査人の監査報告書

平成17年2月15日

日本レジデンシャル投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印  
関与社員

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成14年12月6日から平成15年11月30日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成15年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は平成15年12月17日開催の役員会で38物件の不動産を信託する信託の受益権を取得することを決議している。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成17年2月15日

日本レジデンシャル投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印  
関与社員

関与社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本レジデンシャル投資法人の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成16年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入及び資産の譲渡を行っている。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。