

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成16年11月5日提出

【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

【電話番号】 03-5251-8528

【届出の対象とした募集（売出）内
国投資証券に係る投資法人の名称】 日本レジデンシャル投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内
国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 30,992,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
918,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

- 【安定操作に関する事項】
1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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)

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成16年10月28日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、記載内容の一部について訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2【訂正事項】

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

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

事業の概要

A. 事業の概況

(口) 運用環境と運用実績

b. 運用実績

(ii) 資金調達の状況

(4) 投資法人の仕組み

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

2 投資方針

(2) 投資対象

取得予定資産の概要

(イ) 取得予定資産について

ポートフォリオ全体にかかる事項

(イ) ポートフォリオ一覧

b. 賃貸状況の概要

6 管理及び運営

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(口) 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）

第2 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

(ハ) 経理の状況

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

(3) 資本関係

第3 投資法人の経理状況

1 財務諸表

(4) 中間財務諸表

(ロ) 中間損益計算書

2 投資法人の現況

(4) その他投資資産の主要なもの

個別投資資産の概要

II. 損益状況等

(イ) 当初取得資産の概要

C-5 ヴェール小日向

(ハ) 取得予定資産の概要

S-21 シュウ新宿

C-17 コモンハウス博多駅南

第4 その他

投資法人の概要

投資主の構成、口数、投資口数

_____の部分は訂正部分を示します。

第二部【発行者情報】
 第1【投資法人の状況】
 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

<訂正前>

計算期間		第1期	第2期中
		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 5月31日
営業収益(注1)	千円	-	725,204
うち不動産賃貸事業収益	千円	-	725,204
営業費用	千円	-	348,591
うち不動産賃貸事業費用	千円	-	274,438
営業利益	千円	-	376,612
経常利益	千円	9,979	283,821
当期純利益又は中間純利益	千円	6,213	279,285
出資総額	千円	100,000	24,427,360
発行済投資口総数	口	200	50,882
純資産額	千円	93,786	24,700,432
総資産額	千円	146,876	45,528,851
1口当たり純資産額	円	468,931	485,445
1口当たり当期純利益又は中間純利益() (注3)	円	31,068	11,094 (5,539)
分配総額	千円	-	-
1口当たり年間(中間)分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-
自己資本比率(注4)	%	63.9	54.3
自己資本利益率(注5)	%	6.4 (6.5)	2.3 (4.5)

(後略)

< 訂正後 >

計算期間		第1期	第2期中
		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5月31日
営業収益(注1)	千円	-	725,204
うち不動産賃貸事業収益	千円	-	725,204
営業費用	千円	3,355	348,591
うち不動産賃貸事業費用	千円	-	274,438
営業損失()又は営業利益	千円	3,355	376,612
経常損失()又は経常利益	千円	9,979	283,821
当期純損失()又は中間純利益	千円	6,213	279,285
出資総額	千円	100,000	24,427,360
発行済投資口総数	口	200	50,882
純資産額	千円	93,786	24,700,432
総資産額	千円	146,876	45,528,851
1口当たり純資産額	円	468,931	485,445
1口当たり当期純損失()又は中間純利益 (注3)	円	31,068	11,094 (5,539)
分配総額	千円	-	-
1口当たり年間(中間)分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益分配金額	円	-	-
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-
自己資本比率(注4)	%	63.9	54.3
自己資本利益率(注5)	%	6.4 (6.5)	2.3 (4.5)

(後 略)

事業の概要

A. 事業の概況

(口) 運用環境と運用実績

b. 運用実績

(ii) 資金調達状況

<訂正前>

(前略)

さらに、本投資法人は、本書の日付現在取得予定資産の購入資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入 予定額 (注3) (億円)	利率	変動・固定 の区別	返済期限	返済方法	用途
長期 借 入 金	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115	未定	変動	借入実行日より2年	期日一括 返済	取得予定資産の購入資金及びそれらの付随費用
	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115	未定	変動	借入実行日より5年	期日一括 返済	取得予定資産の購入資金及びそれらの付随費用
	合計	230	-	-	-	-	-

(後略)

<訂正後>

(前略)

さらに、本投資法人は、本書の日付現在取得予定資産の購入資金及び短期借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入 予定額 (注3) (億円)	利率	変動・固定 の区別	返済期限	返済方法	使途
長期 借 入 金	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115	未定	変動	借入実行日より2年	期日一括 返済	取得予定資産の購入資金及びそれらの付随費用並びに短期借入金の返済資金
	株式会社東京三菱銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ユーエフジェイ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115	未定	変動	借入実行日より5年	期日一括 返済	取得予定資産の購入資金及びそれらの付随費用並びに短期借入金の返済資金
	合計	230	-	-	-	-	-

(後略)

(4) 【投資法人の仕組み】

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
中央三井信託銀行株式会社 関係業務の概要

<訂正前>

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。

(後略)

<訂正後>

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。

(後略)

2【投資方針】

(2)【投資対象】

取得予定資産の概要

(イ) 取得予定資産について

<訂正前>

(前略)

(注2) アパートメント白金台については、平成16年7月30日付で、売主との間で売買契約書を調印しています。

(後略)

< 訂正後 >

(前 略)

(注2) アパートメンツ白金台については、平成16年7月30日付で、売主との間で売買契約書を調印しています。

(後 略)

ポートフォリオ全体にかかる事項

< 訂正前 >

(前 略)

以下の「(八) 建物状況評価の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等を建物状況評価を、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・エス及びイー・アール・エム日本株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(後 略)

< 訂正後 >

(前 略)

以下の「(八) 建物状況評価の概要」に関する説明

本投資法人は、不動産及び信託不動産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社東京建築検査機構、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・エス及びイー・アール・エム日本株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(後 略)

(イ) ポートフォリオ一覧

b. 賃貸状況の概要

< 訂正前 >

(前 略)

(注1) 賃借人が一括管理し、エンドテナント(実際の利用者)に転貸している物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。一括管理とは、サブリース業者が本投資法人、信託受託者及び物件所有者との間で、転貸等を目的とした賃貸借契約を締結した上で、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該サブリース業者が本投資法人、信託受託者及びに支払う賃料については、エンドテナント(実際の利用者)の賃料に連動するパス・スルー型とエンドテナント(実際の利用者)の賃料にかかわらず定額である賃料保証型があります。

(後 略)

< 訂正後 >

(前 略)

(注1) 賃借人が一括管理し、エンドテナント(実際の利用者)に転貸している物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。一括管理とは、サブリース業者が本投資法人、信託受託者及び物件所有者との間で、転貸等を目的とした賃貸借契約を締結した上で、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該サブリース業者が本投資法人及び信託受託者に支払う賃料については、エンドテナント(実際の利用者)の賃料に連動するパス・スルー型とエンドテナント(実際の利用者)の賃料にかかわらず定額である賃料保証型があります。

(後 略)

6【管理及び運営】

(2)【利害関係人との取引制限】

法令に基づく制限

(ロ) 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）

< 訂正前 >

（前 略）

但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）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）。

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）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3項）。

（後 略）

第2【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】

(ハ) 経理の概況

< 訂正前 >

（前 略）

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2期 (平成15年3月31日現在)	第3期 (平成16年3月31日現在)
総資産	182,461	639,025
総負債	654	190,702
総資本	181,806	448,322

b. 最近の事業年度における損益の概況（単位：千円）

	第2期 （自 平成14年 4 月 1日 至 平成15年 3 月31日）	第3期 （自 平成15年 4 月 1日 至 平成16年 3 月31日）
経常収益	-	451,262
経常利益	48,692	303,588
当期利益	56,959	182,400

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

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2期 （平成15年3月31日現在）	第3期 （平成16年3月31日現在）
総資産	182,461	639,025
総負債	654	190,702
純資産	181,806	448,322

b. 最近の事業年度における損益の概況（単位：千円）

	第2期 （自 平成14年 4 月 1日 至 平成15年 3 月31日）	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	48,692	303,588
当期純利益	56,959	182,400

（後 略）

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

(3)【資本関係】

< 訂正前 >

該当事項はありません。

< 訂正後 >

平成16年6月30日現在、本投資法人投資口は、三菱証券株式会社により28口、大和証券エスエムビーシー株式会社により311口が保有されています。

第3【投資法人の経理状況】

1【財務諸表】

(4) 【中間財務諸表】

(口)中間損益計算書

(1口当たり情報)

<訂正前>

(前略)

当中間計算期間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)		前計算期間 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)	
1口当たり純資産額	485,445円	1口当たり純資産額	468,931円
1口当たり中間純利益金額	11,094円 (5,539円)	1口当たり当期純損失金額	31,068円

(後略)

<訂正後>

(前略)

当中間計算期間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)		前計算期間 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)	
1口当たり純資産額	485,445円	1口当たり純資産額	468,931円
1口当たり中間純利益金額	11,094円 (5,539円)	1口当たり当期純損失金額	31,068円

(後略)

2【投資法人の現況】

(4)【その他投資資産の主要なもの】

個別投資資産の概要

・ 損益状況等

(イ)当初取得資産の概要

C-5 ヴェール小日向

特記事項

<訂正前>

1. 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。
2. 信託土地上に存在しない建物の登記が残存しておりますが、現在、滅失登記手続中です。

<訂正後>

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。

1.の番号削除及び2.の全文削除

(ハ)取得予定資産の概要

S-21 シュウ新宿

過年度の収益状況等

<訂正前>

稼働率 (平成16年5月31日現在)

<訂正後>

稼働率（平成16年7月31日現在）
C-17 コモンハウス博多駅南
過年度の収益状況等

< 訂正前 >

不動産鑑定評価・価格時点
平成10年9月1日

< 訂正後 >

不動産鑑定評価・価格時点
平成16年9月1日

第4【その他】

口絵部分

投資法人の概要

投資主の構成、口数、投資主数

< 訂正前 >

投資主数 7,016人

< 訂正後 >

投資主数 7,013人