

2008年 グッドデザイン賞受賞



S-68 コスモグラシア錦糸町アクヴェル



日本レジデンシャル投資法人

Nippon Residential Investment Corporation

第10期 決算説明資料

(自 2008年6月1日 至 2008年11月30日)



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

目次

Section I . 第10期決算の実績	2
Section II . 今後の取り組み	16
Section III . 業績予想	19
Section IV . ご参考資料	22

Section I

第10期決算の実績



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

業績概要

		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期		
						業績予想 (08/7/23短信)	実績	差異
営業収益	百万円	6,343	6,911	7,940	9,316	8,967	9,076	+109
(うち不動産売却益)	百万円	(849)	(761)	(410)	(704)	(-)	(-)	(-)
経常利益	百万円	2,660	2,679	3,158	3,603	2,968	3,096	+128
当期純利益	百万円	2,658	2,678	3,150	3,602	2,965	769	▲2,196
1口当たり分配金	円	14,232	14,336	12,748	14,577	12,000	3,116	▲8,884
賃貸NOI	百万円	4,271	4,834	6,177	6,765	-	7,402	-
NOI利回り					4.6	-	4.8	-
(C-49 MM*定常稼働時想定利回り) %		4.7	4.6	4.8	(4.8)	-	(5.0)	-
面積稼働率	%	90.0	90.9	91.2	93.5	-	94.7	-
収益稼働率	%	89.8	86.1	90.3	89.0	-	92.5	-

*C-49 MMとは、「C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー」をいいます。(以下同じ。)

業績予想/実績対比差異分析

1 稼働率94%以上を維持

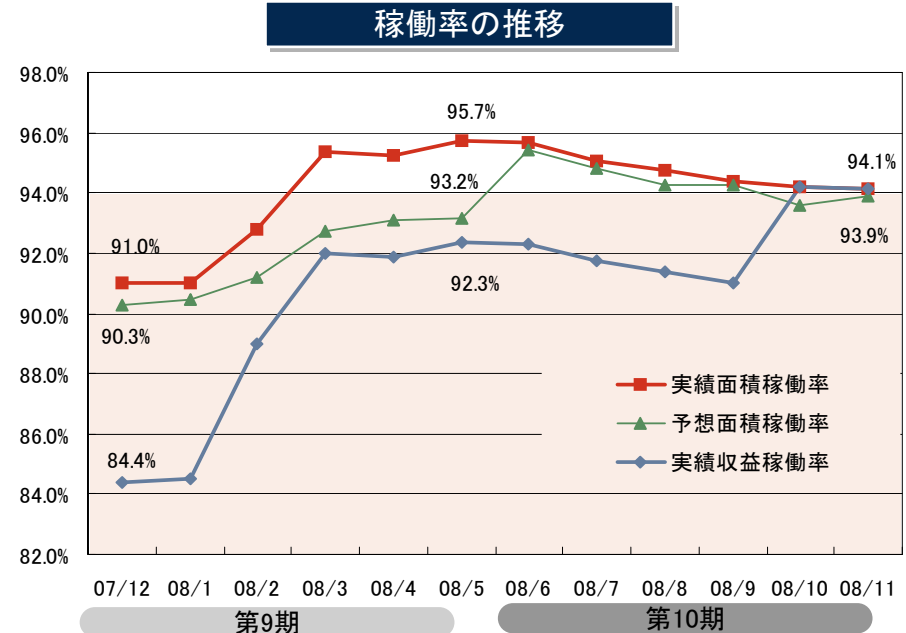
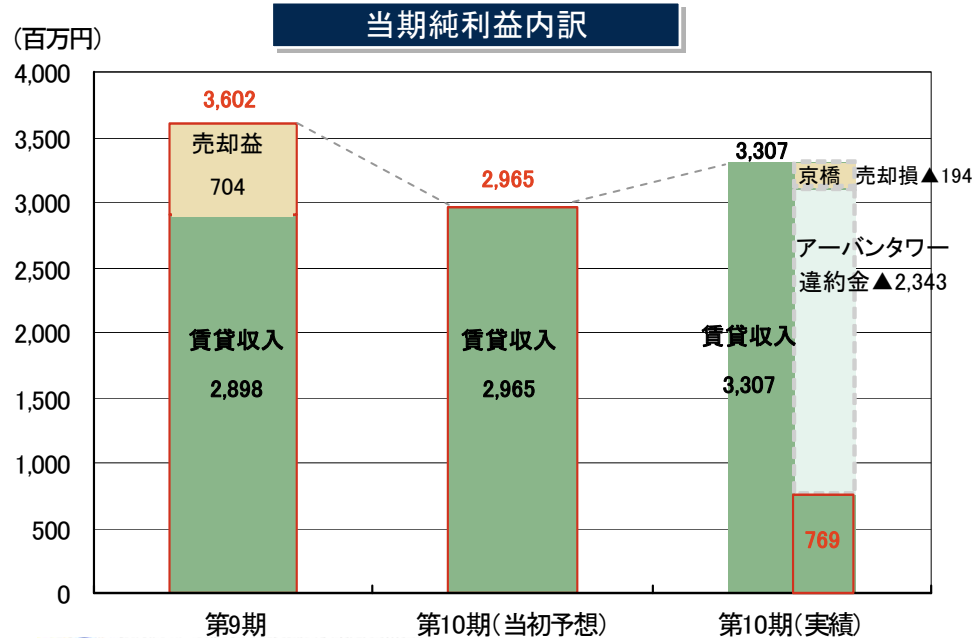
2 物件売却による
売却損の発生

3 物件取得中止による
違約金の発生

業績予想対比乖離要因

当期純利益 ▲2,196百万円の内訳

- 営業損益 +96百万円 : + 高稼働率の推移による賃貸収入増加(+109百万円)、賃貸事業費用等の抑制(+181百万円)
▲ パークハビオ京橋売却損の発生(▲194百万円)
- 営業外損益 +33百万円 : + 借入コストの抑制(+37百万円)、その他(▲4百万円)
- 特別損益 ▲2,325百万円 : + 火災保険受取金(+18百万円)
▲ アーバンタワー取得中止による違約金(▲2,343百万円)



取得売却実績

取得

S-68 コスモグラシア
錦糸町アクヴェル



取得価格	2,908百万円
売主	(株)コスモスイニシア
所在地	東京都墨田区
賃貸可能戸数	99戸
建築時期	2008年1月
取得時算定価格 (2008年1月時点)	2,850百万円 (財)日本不動産研究所
還元利回り	4.8%

売却

S-17 パークハビオ京橋



取得価格	2,725百万円
売却価格	2,620百万円
期末算定価格	2,980百万円
売却損	▲194百万円
譲渡先	非開示 (国内有力会社)
所在地	東京都中央区
竣工時期	2004年8月

(注) 期末算定価格は、第9期末の算定価格を記載しています。

パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー取得中止



左:オーシャンタワー 右:アーバンタワー

取得経緯

2007年 9月27日：パシフィックロイヤルコートみなとみらい
オーシャンタワー及びアーバンタワーの取得を決定

2007年12月26日：オーシャンタワー取得

2008年 5月15日：アーバンタワー竣工

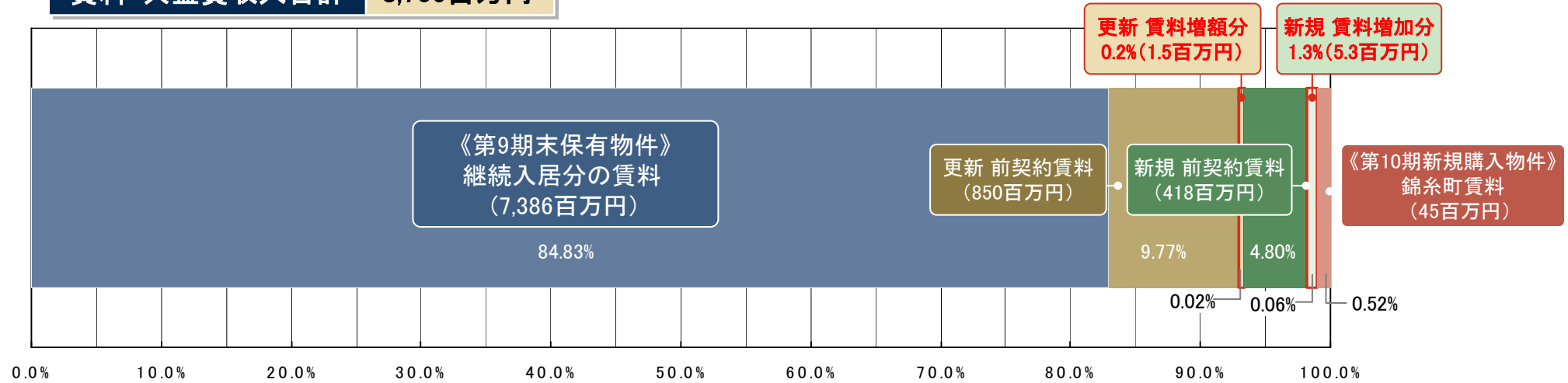
- オーシャンタワーとの二棟一体の運営により、安定的な収益が図れるものと判断し、取得を決定しました。

取得中止理由

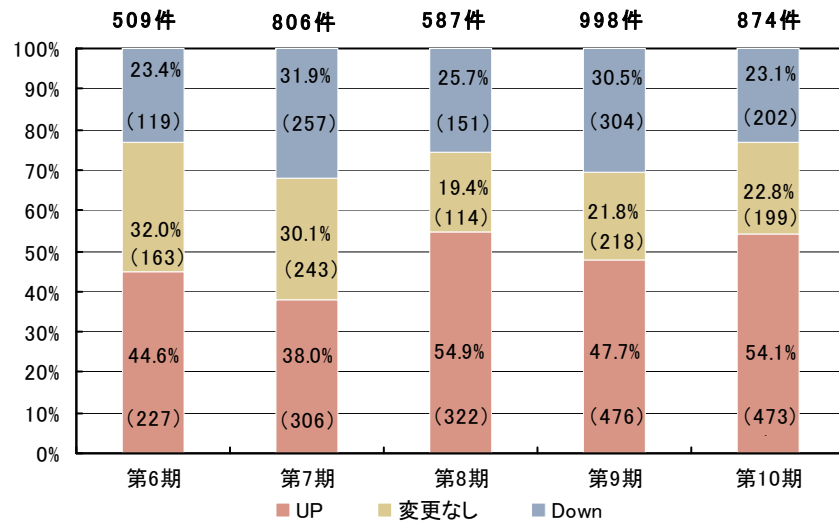
- 新投資口の発行による資金調達が困難であること
- 金融機関の新規融資姿勢が厳しさを増したこと
- 当面の財務戦略に従い、有利子負債の圧縮を優先したこと

賃料実績

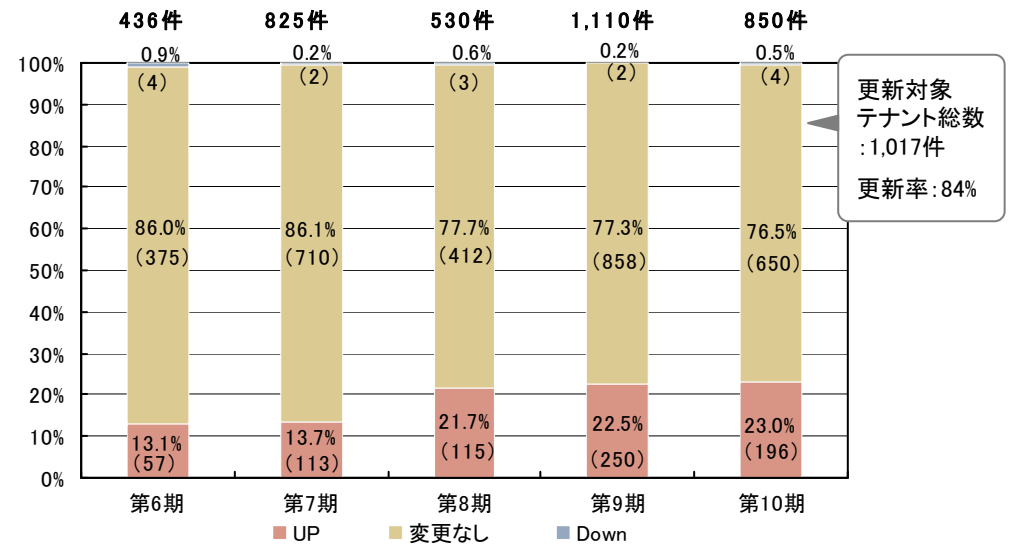
賃料・共益費収入合計 8,706百万円



新規-件数ベース



更新-件数ベース

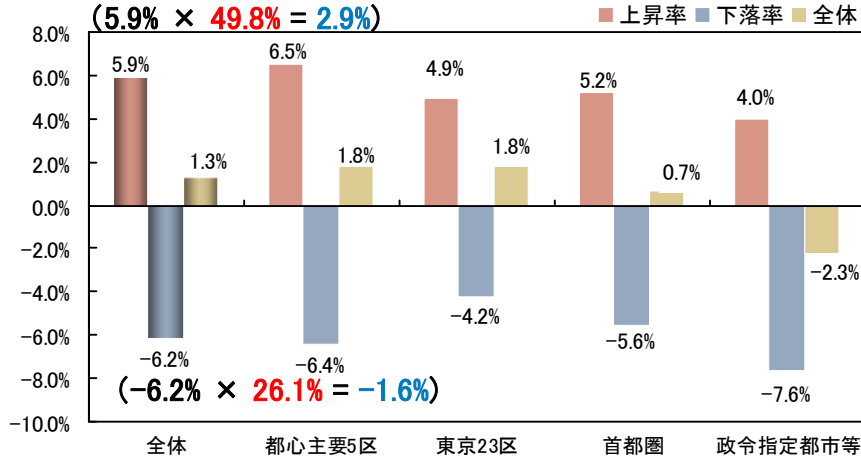


(注)前契約賃料が存在しないテナントは集計しておりません。

リーシングパフォーマンス- 新規契約

新規契約の賃料変動率

賃料変動率 × 賃料割合 = 実質変動率
 (5.9% × 49.8% = 2.9%)



新規契約のリーシングパフォーマンス

都心主要5区・東京23区 ↑

- マンスリー契約解除によりSタイプでレントギャップ圧縮
- S/Cタイプでレントギャップ圧縮及びアップサイド獲得

首都圏 ↑

- Sタイプでアップサイド獲得

都心主要5区 ↓

- Lタイプをマーケットプライスへ調整

東京23区・首都圏 ↓

- 築10年以上物件(S・C・Fタイプ)をマーケットプライスへ調整

政令指定都市等 ↓

- 全てのタイプでマーケットプライスへ調整

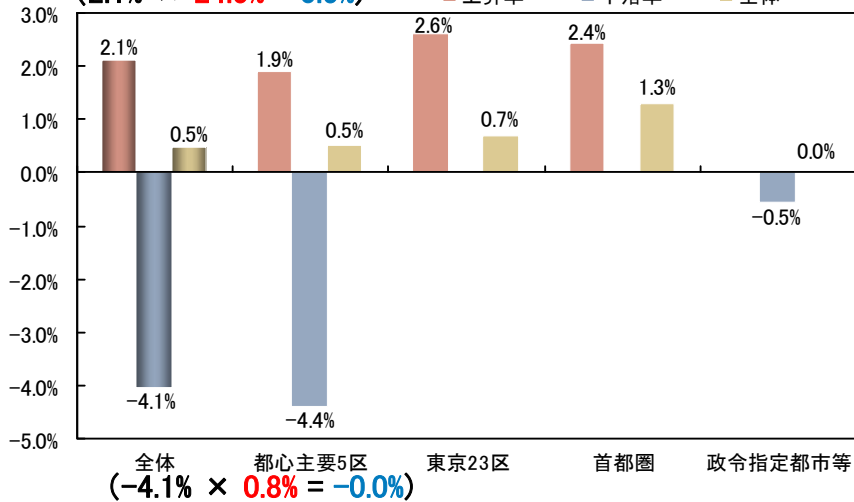
指標 賃料変動率 = (Σ新契約賃料 / Σ前契約賃料) - 1
 説明 賃料割合 = Σ上昇(下落)前契約賃料 / Σ前賃料総額
 実質変動率 = 賃料変動率 × 賃料割合

	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超	合計
都心主要5区	-3.0%(2件) (13件)	-3.6%(15件) (23件)	-4.0%(8件) (16件)	-3.4%(13件) (17件)	-8.2%(10件) (6件)	-12.8%(2件) (1件)	-8.5%(3件) (5件)	-7.0%(9件) (6件)	-6.4%(62件) (87件)
	9.7%(94件)	6.1%(31件)	3.5%(45件)	4.3%(38件)	3.5%(18件)	6.0%(5件)	5.0%(7件)	9.8%(14件)	6.5%(252件)
東京23区	-2.9%(17件) (25件)	-5.1%(8件) (11件)	-5.8%(15件) (12件)	(2件)	-2.9%(6件) (2件)	-1.3%(3件) (2件)	新規	(1件)	-4.2%(49件) (55件)
	5.3%(79件)	5.8%(33件)	3.1%(26件)	6.5%(8件)	4.1%(5件)	2.4%(2件)	契約		4.9%(153件)
首都圏	-5.4%(9件) (2件)	-5.7%(4件)	-2.2%(2件) (1件)	(1件)		1.4%(1件)	新規契約		-5.6%(16件) (4件)
	6.0%(11件)	9.1%(2件)	3.5%(3件)		-13.9%(1件)		なし		5.2%(17件)
政令指定都市等	-8.7%(20件) (24件)	-7.6%(17件)	-8.2%(11件)	-6.3%(10件)	-9.5%(7件)	-9.0%(4件)	-5.6%(3件)	-5.4%(3件)	-7.6%(75件)
	2.1%(21件)	7.8%(4件)	4.4%(5件)	3.1%(10件)	8.7%(6件)	2.0%(2件)	3.3%(3件)		4.0%(51件)
合計	5.3%(48件) (64件)	-5.0%(44件) (44件)	-5.5%(36件) (36件)	-4.0%(23件) (26件)	-7.3%(24件) (10件)	-9.2%(9件) (7件)	-7.4%(6件) (5件)	-6.9%(12件) (7件)	-6.2%(202件) (199件)
	7.3%(205件)	6.1%(70件)	3.4%(79件)	4.5%(56件)	4.1%(29件)	4.6%(10件)	4.7%(10件)	9.8%(14件)	5.9%(473件)

リーシングパフォーマンス - 更新契約

更新契約の賃料変動率

賃料変動率 × 賃料割合 = 実質変動率
 (2.1% × 24.5% = 0.5%)



更新契約のリーシングパフォーマンス

都心主要5区 ↑

- > Cタイプでレントギャップ圧縮
- > F/Lタイプでアップサイド獲得

東京23区 ↑

- > S/C/Fタイプでレントギャップ圧縮
- > 賃料下落実績はなし

首都圏 ↑

- > S/Cタイプでアップサイド獲得
- > 賃料下落実績はなし

都心主要5区 ↓

- > S/Cタイプ(3戸)をマーケットプライスへ調整

指標説明
 賃料変動率 = (Σ新契約賃料 / Σ前契約賃料) - 1
 賃料割合 = Σ上昇(下落)前契約賃料 / Σ前賃料総額
 実質変動率 = 賃料変動率 × 賃料割合

下落
 変動無
 上昇

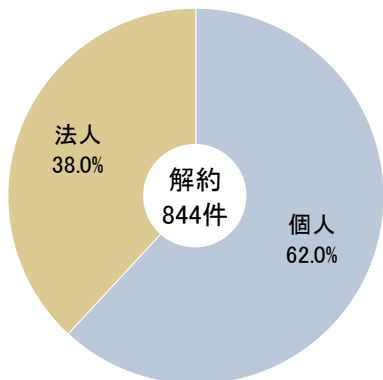
	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超	合計
都心主要5区	(56件)	-1.3%(1件)	(21件)	(45件)	-4.1%(1件)	(8件)	(8件)	-5.4%(1件)	-4.4%(3件)
	1.9%(29件)	1.9%(28件)	2.0%(20件)	1.8%(18件)	2.1%(17件)	1.6%(1件)	3.9%(2件)	1.0%(3件)	1.9%(118件)
東京23区	(84件)	(28件)	(17件)	(15件)	(8件)	(4件)	(2件)	(3件)	(161件)
	3.5%(36件)	1.9%(8件)	1.2%(9件)	2.8%(4件)	2.0%(2件)	2.7%(1件)	1.2%(1件)		2.6%(61件)
首都圏	(16件)	(2件)	1.7%(3件)	(1件)	(3件)	更新契約なし			(22件)
	2.8%(10件)	4.1%(2件)		1.4%(2件)					2.4%(17件)
政令指定都市等	(122件)	(14件)	-0.5%(1件)	(27件)	(32件)	(15件)	(10件)	(1件)	-0.5%(1件)
									(236件)
合計	(278件)	-1.3%(1件)	-0.5%(1件)	(88件)	-4.1%(1件)	(27件)	(20件)	-5.4%(1件)	-4.1%(4件)
	2.7%(75件)	2.0%(38件)	1.8%(32件)	1.9%(24件)	2.1%(19件)	2.1%(2件)	3.3%(3件)	1.0%(3件)	2.1%(196件)



解約者の実績と契約者の内訳

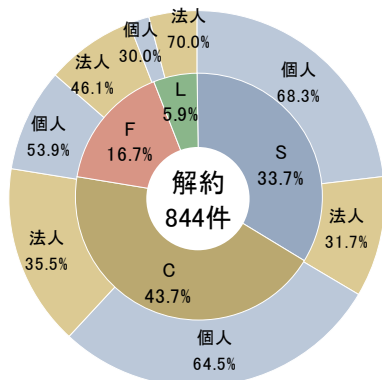
解約者の解約割合

ポートフォリオ全体

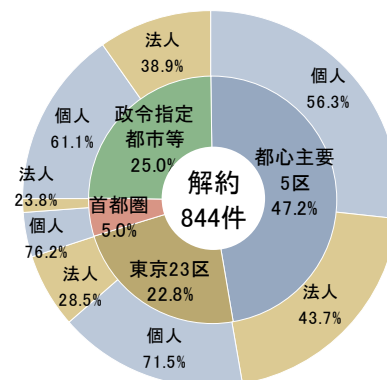


(注) マンスリー会社との契約解除は除く。

タイプ別



エリア別



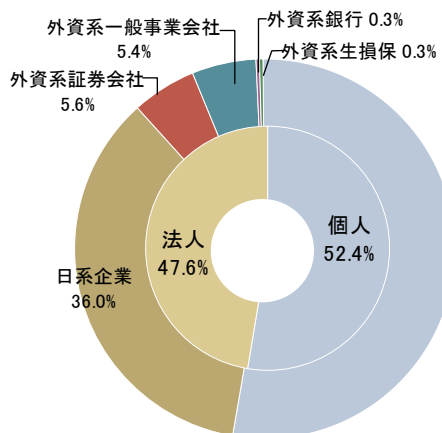
解約者の動向

前年(第8期/2007年11月期)対比
(第7期末保有物件ベース)

- 全体の解約件数
第8期 607件 → 第10期 632件
+25件 4%増加
- ファミリー・ラージの解約件数
第8期 92件 → 第10期 119件
+27件 29%増加
- 全体の解約に占める個人の比率
第8期 56.7% → 第10期 60.9%
+4.2%増加

法人契約・個人契約比率

2008/11末時点
賃料ベース(サブリース除く)



平均月額賃料

2008/11末時点(サブリース除く)

	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超	平均
	シングル	コンパクト		ファミリー/ラージ			ラージ		
都心主要5区	114 7.1%	158 6.9%	209 7.4%	250 11.4%	275 5.7%	335 2.9%	358 3.1%	856 11.5%	235 56.1%
東京23区	99 6.9%	132 5.5%	167 4.7%	206 1.9%	223 1.9%	234 1.6%	253 0.4%	330 0.7%	141 23.5%
首都圏	80 2.1%	98 0.4%	157 0.6%	182 0.3%	107 0.2%	154 0.3%	- 0.0%	- 0.0%	99 4.0%
政令指定都市等	64 4.3%	72 1.9%	91 1.4%	110 2.5%	112 2.5%	158 2.0%	200 1.1%	251 0.5%	93 16.4%
平均	90 20.5%	127 14.8%	170 14.1%	203 16.1%	192 10.4%	226 6.7%	291 4.7%	722 12.7%	161 100.0%

上段: 平均月額賃料(千円)

下段: 2008年11月ポートフォリオ全体の賃料に占める割合(%)

(注) シングル/コンパクト/ファミリー/ラージは大まかな区分です。

マスターリース契約の変更



2008/5末 マスターリース会社比率

(賃貸可能面積ベース)

順位	業種	比率
1	PM専業	64.9%
2	不動産流通	24.6%
3	デベロッパー	3.7%
4	総合不動産	1.7%
5	その他	5.1%
合計		100.0%

PM専業会社の親会社

順位	業種	比率
1	証券会社	18.5%
2	デベロッパー	14.1%
3	総合不動産	13.5%
4	その他	18.8%
合計		64.9%

2008/12/1 マスターリース会社比率

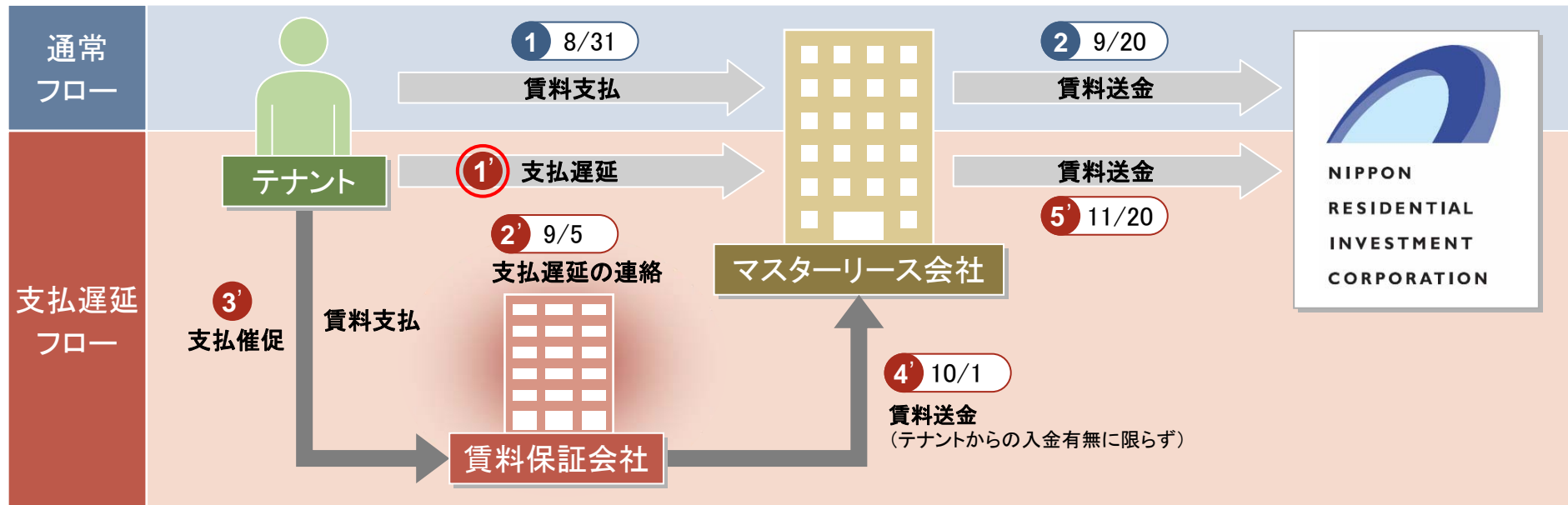
(賃貸可能面積ベース)

順位	業種	比率	増減
1	PM専業	66.3%	1.4%
2	不動産流通	25.7%	1.1%
3	総合不動産	1.7%	0.0%
4	デベロッパー	1.7%	-2.0%
5	その他	4.6%	-0.5%
合計		100.0%	

PM専業会社の親会社

順位	業種	比率	増減
1	証券会社	27.8%	9.3%
2	総合不動産	13.5%	0.0%
3	その他	19.5%	0.8%
4	デベロッパー	5.4%	-8.7%
合計		66.3%	1.4%

賃料保証会社の内訳



賃料保証会社使用比率(戸数ベース)

(2008/7/31現在 総賃貸戸数:6,771戸(サブリース除く)) 賃料保証会社使用:29.5% 連帯保証人:70.5%

賃料保証会社名	比率
リプラス	14.4%
リクルートフォレントインシュア	9.3%
全保連	1.6%
スピードネット	1.1%
アプラス	0.6%
その他	2.5%
合計	29.5%

回収不能可能性戸数及び賃料 *2008/10/20現在

① 戸数:50戸

② 賃料:約8.5百万円

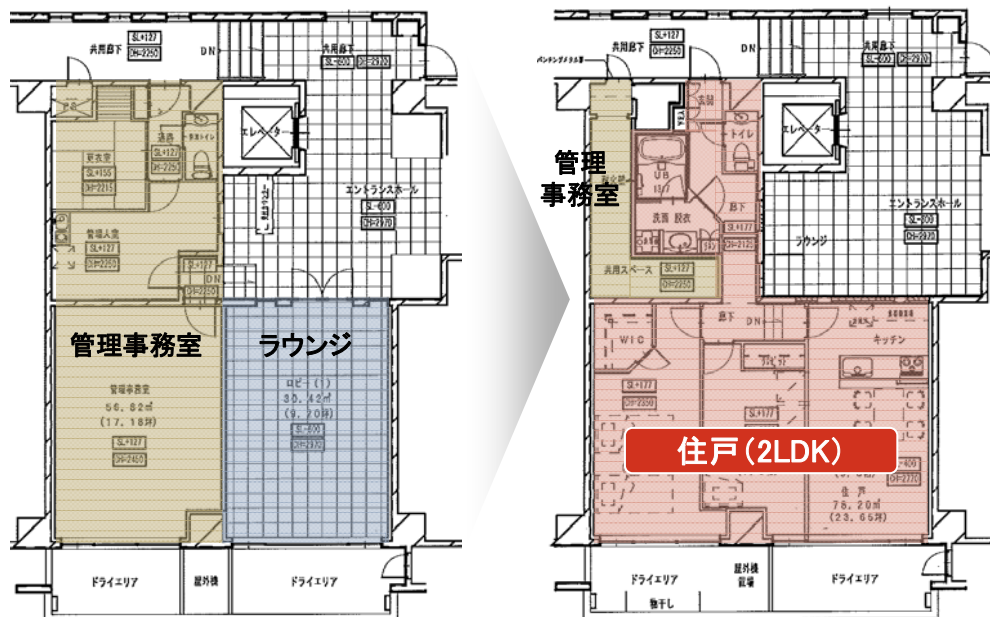
(参考:リプラス付契約月額賃料173百万円)

バリューアップ工事及び大規模修繕工事の実績

- 管理事務室及び共有ラウンジを貸室へ変更し、収益力をアップ
- 築10年以上物件の大規模修繕工事を実施し、賃料下落リスクを軽減

バリューアップ事例

C-24 パシフィックレジデンス高輪



工事概要

- 管理事務室・ラウンジを1住戸(2LDK)にバリューアップ
- 工事費総額 約16百万円 (資本的支出:約14百万、費用:2百万)
- バリューアップ工事完了後、1ヶ月以内にリーシング済み。

大規模修繕事例

S-13 吉塚AGビル6号館・7号館



工事概要

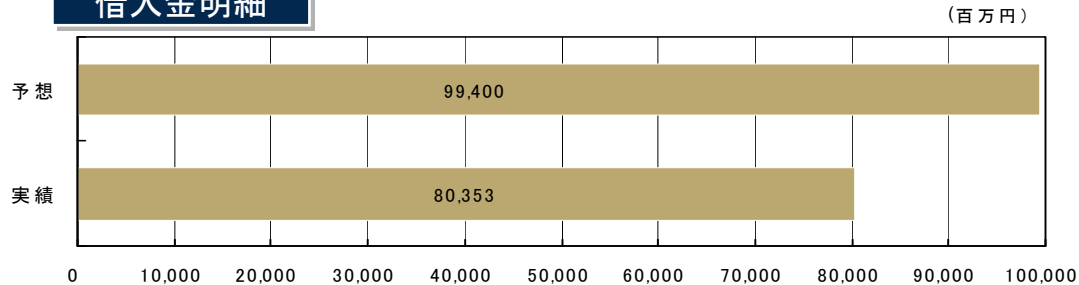
- 外壁・エントランス・共有廊下修繕工事
- 総工事費 約31百万円 (資本的支出:約21百万円、費用:10百万円)

財務実績

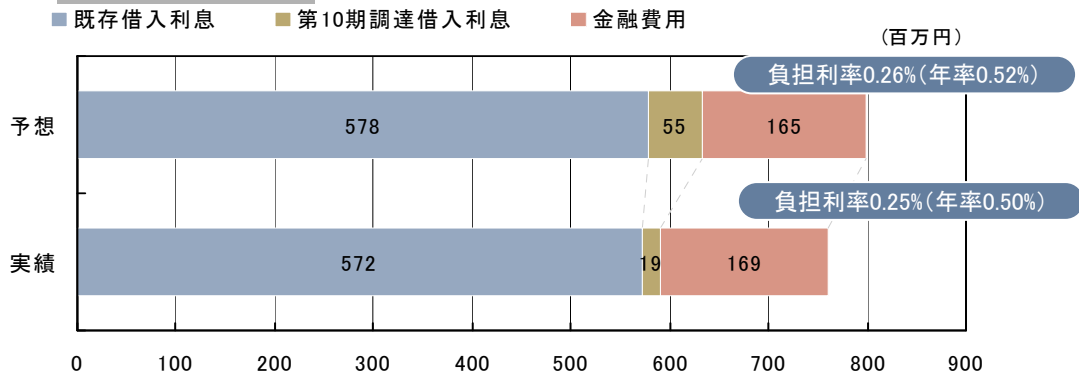
金融機関借入

期末負債残高比率(LTV) 52.6%

借入金明細



金利明細



■ 新規借入 20億

借入期間 4.43年 調達利率 1.38%(無担保) (※2008/11末時点)

■ 既存借入金返済 65.5億

■ 期末借入金残高 803.5億

平均残存借入期間 1.44年 平均調達利率 1.31% (※2008/11末時点)
担保比率 22.09% 長期化比率 74.24% 固定化比率 60.67%

世界的な信用収縮が加速する環境下、当期においては財務基盤の維持・強化を最優先課題とし、借入金抑制、LTVの低減に努めました。

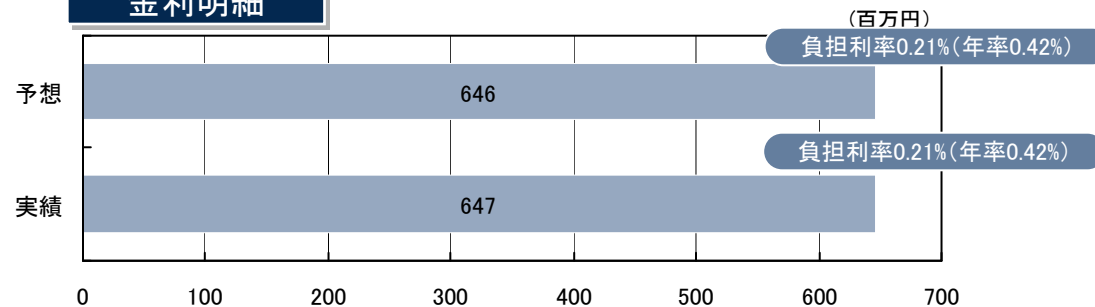
- ・物件売却による既存借入金返済(2008/11: ▲1,646百万円)
- ・パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー(MM)取得中止(2008/11: 資金調達減少見込額: 12,500百万円)
- ・手許資金による既存借入金返済(2008/8及び2008/11: 計▲4,900百万円)

予想との乖離について

- 既存借入利息…▲6百万円(既存借入金の指標金利が低位推移したため。)
- 第10期調達借入利息…▲36百万円
 - ・MM取得中止(▲12,500百万円)による借入利息削減: ▲22.7百万円
 - ・手許資金返済(▲4,900百万円)による借入利息削減等: ▲13.2百万円
- 金融費用…+4百万円
 - ・コミットメントライン短期化に伴う関連費用の全額計上: +13百万円
 - ・第10期調達減少に伴う融資関連費用の減少等: ▲9百万円

投資法人債

金利明細



■ 新規発行 0億

■ 発行償還 0億

■ 期末残高 900億

平均残存発行期間 2.30年
平均調達利率 1.43% (※2008/11末時点)
担保比率 0% 長期化比率 100% 固定化比率 100%

※負担利率とは、金利コスト等を加重平均取得価格で除したものです。

鑑定評価

第10期 鑑定評価

エリア	物件数	鑑定評価額(百万円)				NOI(百万円)				還元利回り(%)			
		第10期	第9期	差異	増減率	第10期	第9期	差異	増減率	第10期	第9期	差異	増減率
都心主要5区	54	140,260	150,050	▲9,790	▲6.5%	6,953	7,027	▲74	▲1.1%	4.8%	4.5%	0.3%	▲5.5%
東京23区	45	86,971	90,845	▲3,874	▲4.3%	4,488	4,504	▲17	▲0.4%	5.0%	4.8%	0.2%	▲3.9%
首都圏	12	29,168	31,661	▲2,493	▲7.9%	1,727	1,731	▲4	▲0.2%	5.6%	5.2%	0.4%	▲7.6%
政令指定都市等	27	34,126	37,446	▲3,320	▲8.9%	2,081	2,139	▲57	▲2.7%	5.8%	5.4%	0.4%	▲6.2%
ポートフォリオ全体	138	290,525	310,002	▲19,477	▲6.3%	15,249	15,401	▲152	▲1.0%	5.1%	4.8%	0.3%	▲5.3%

(注: 第10期に取得したS-68コスモグラシア錦糸町アクヴェルを除きます。)

A鑑定会社の還元利回りがB～E鑑定会社の還元利回りと大きく乖離

ポートフォリオ全体	第9期鑑定評価項目対比			
	鑑定価格		NOI	還元利回り
ポートフォリオ全体	▲19,477	100.0%	▲152	0.3%
A鑑定会社	▲10,496	53.9%	▲46	0.6%
B鑑定会社	▲5,195	26.7%	▲71	0.1%
C鑑定会社	▲3,006	15.4%	▲31	0.2%
D鑑定会社	▲660	3.4%	▲6	0.2%
E鑑定会社	▲120	0.6%	1	0.1%

主なエリア	還元利回り目線	NRICの物件例	2008/5期 鑑定評価	2008/11期 鑑定評価	増減
港区(麻布・青山・赤坂)、六本木	4.9%以上	麻布のタワー物件	4.3%	4.9%	0.6%
恵比寿・代官山・広尾・桜丘・中目黒	4.9～5.0%以上	桜丘のFタイプ物件	4.6%	5.1%	0.5%
港区(白金台・高輪・三田)	5.0～5.1%以上	白金のSタイプ物件	4.7%	5.1%	0.4%
横浜	5.6～5.7%以上	横浜のタワー物件	5.2%	5.8%	0.6%
政令指定都市等	前回鑑定時より +0.7%以上	札幌のFタイプ物件	5.4%	6.4%	1.0%

Section II

今後の取り組み



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

重要課題への取組み-1

鑑定評価・リファイナンス・配当・投資口価格への施策

鑑定評価額の課題

➡ 財務制限条項の鑑定LTVの上昇
固定資産の減損処理懸念

- 借入金797億と投資法人債900億(※)の資金組換の資金調達による無担保化推進
- 適正な時期及び価格による増資・資産売却による負債の圧縮
- 築年数 20年以上のサブコアアセット物件の優先的大規模修繕及びバリューアップ工事による収益性の維持向上
- リーシングへの施策による稼働及び賃料の維持向上
- マーケットCapと乖離する物件の資産組み換えとその売却損のコントロール

※借入金797億円及び投資法人債900億円は、2009年1月16日現在の残高です。

リファイナンスの課題

- 2008/12/26 根抵当権1,000億設定(→全資産有担保化)
09'年総額 558億(内180億投資法人債)
10'年総額 419億(内200億投資法人債)
11'年総額 375億(内250億投資法人債)
12'年総額 320億(内270億投資法人債)
13'年総額 25億

- 借入金797億と投資法人債900億の資金組換の資金調達による無担保化推進
- 適正な時期及び価格による増資・資産売却による負債の圧縮

配当・投資口価格の課題

➡ 金融コスト上昇によるDPS 24,000円/年の低下
BPS 600,000円に対しての時価の低下

- 営業利益ベースROA 2.9%以下での金融コストコントロール
- リファイナンスリスク払拭による投資口価格の上昇

重要課題への取組み-2

リーシングへの施策

賃貸住宅市場の動向

東京圏では、都心周辺住戸、単身世帯住戸中心に需給堅調
地方都市中心部では、ここ数年の超過供給ストックの調整局面

- 都区部及び地方都市中心部への世帯流入傾向が継続
- 2008～9年新規賃貸住宅供給は大幅に減少
- 企業の採用姿勢変化も東京圏の寮、社宅需要は今春も継続

経済環境の変化が及ぼすテナント行動への影響

- 海外ビジネスユース減退によるSA、ハイエンド住戸需要の減退
- 賃料に対する生活感応から、高額賃料住戸の賃料水準の低下
- 住み替え時期の見送りによる成約件数の減少
- 近年の賃貸住宅品質向上による物件グレードにおける二極化進展

賃料上昇期待は限定的、稼働維持・向上を優先したリーシングを実施

- マーケット動向に対応した募集活動を住戸単位に実施
 - 東京都区部高稼働住戸では入替時にレントギャップに応じた賃料上昇対策を実施
 - 都心部ハイエンド向け高額帯住戸では、マーケットプライスを意識したリーシングを実施
 - 地方都市では当面、賃料水準及び物件グレードによるパフォーマンス二極化を想定、立地、仕様、設備等の競争力に対応し、柔軟な募集対策を実施
- 解約抑制を企図した対策の実施
 - 解約・募集状況を適時に把握しつつ、更新時解約減少を企図した対応(更新時賃料見直し、更新料免除等)を実施

資産有効活用による収益創出とコスト効率化推進によるNOIの拡大

- 空駐車場の有効活用による収益創出
 - 駐車場業者と提携により入居者外賃貸を拡大(NOI+32百万円/年)
 - 都市中心部の物件を対象にCS対策としてカーシェアリングを導入
- ビル管理委託先の集約による効率化
 - 委託先を集約し建物管理費を約10%削減(NOI+82百万円/年)
 - 管理基準を統一することにより、清掃・点検の拡充、24時間コールセンター設置による入居者向けサービスを向上
- 共用部電気代の効率化
 - 電子ブレーカー容量変更(92物件)により共用部電気代を約12%低減(NOI+13百万円/年)

Section III

業績予想



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

第11期及び第12期 業績予想

	第11期 (2008/12~2009/5)	第12期 (2009/6~2009/11)
営業収益	9,260百万円	9,287百万円
営業利益	3,871百万円	4,603百万円
経常利益	2,127百万円	2,720百万円
当期純利益	2,125百万円	2,718百万円
減価償却費	1,605百万円	1,605百万円
一口当たり 分配金	8,600円	11,000円
期末発行済 投資口数	247,153口	247,153口

前提条件

	第11期	第12期
運用資産	平成20年11月末現在で保有している139物件	
期中平均稼働率	93.8%	94.0%
有利子負債比率※	53.4%	
営業収益・費用	繁忙期にあたる第11期は、広告宣伝費等の不動産賃貸事業費用を第12期に比べ約270百万円多く見込んでいます。	
	本登記費用450百万円を見込んでいます。	-
営業外費用	第11期および第12期のリファイナンスコストは、平成20年12月26日にリファイナンスを迎えた151億円と同水準のコストで算出しています。	
一口当たり分配金	一口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。	
その他	法令・税制・会計基準・上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。	
	一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。	
分配金の 施策について	今後迎える借入れの返済及び投資法人債の償還に関しては、借換及び新規調達を前提としておりますが、それらが困難な場合、不動産売買市場および資本市場での施策も柔軟に検討してまいります。その結果、本資料の業績予想数値はこれら施策の実施により大きく変動する可能性があります。	

※有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

MEMO

Section IV

ご参考資料



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



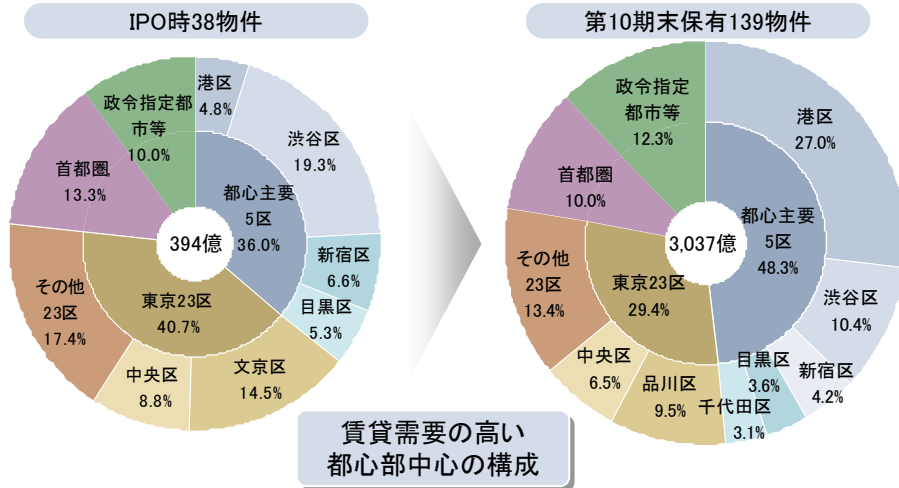
PACIFIC
RESIDENTIAL

ポートフォリオの推移

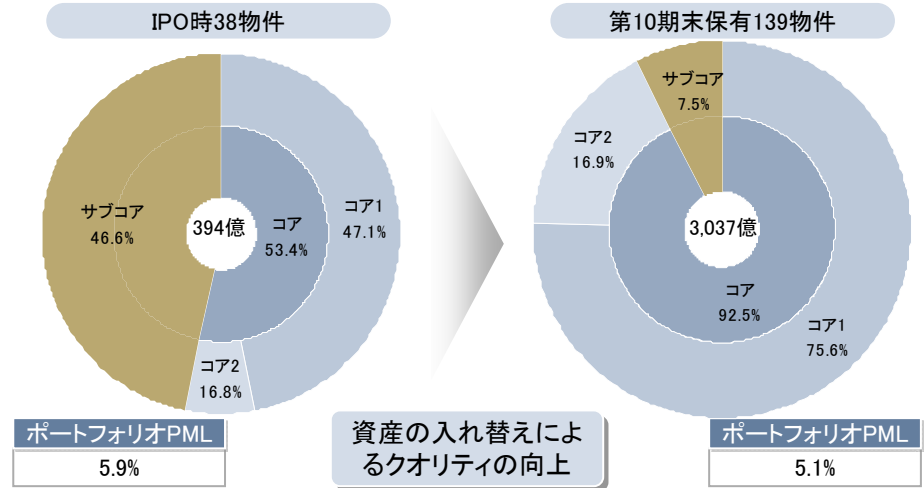


上場以来のポートフォリオの変遷

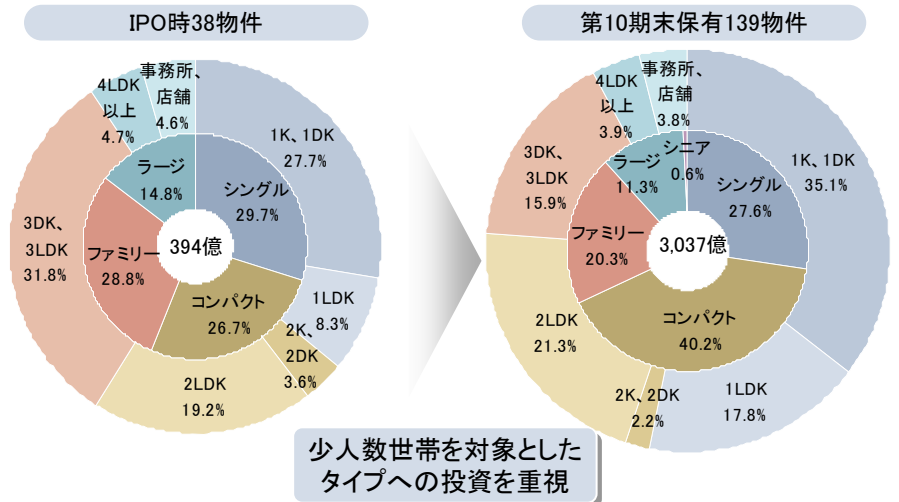
地域別投資比率(取得価格ベース)



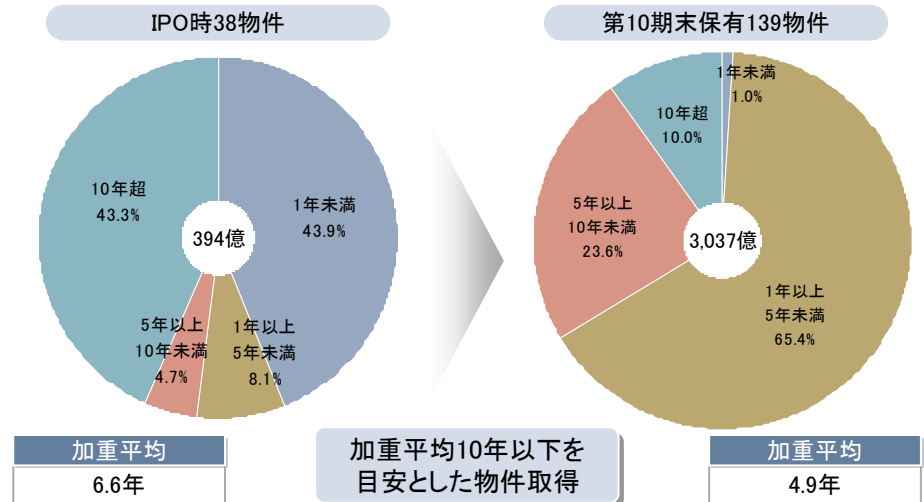
コア・サブコア分類(取得価格ベース)



住居タイプ別投資比率(取得価格ベース)



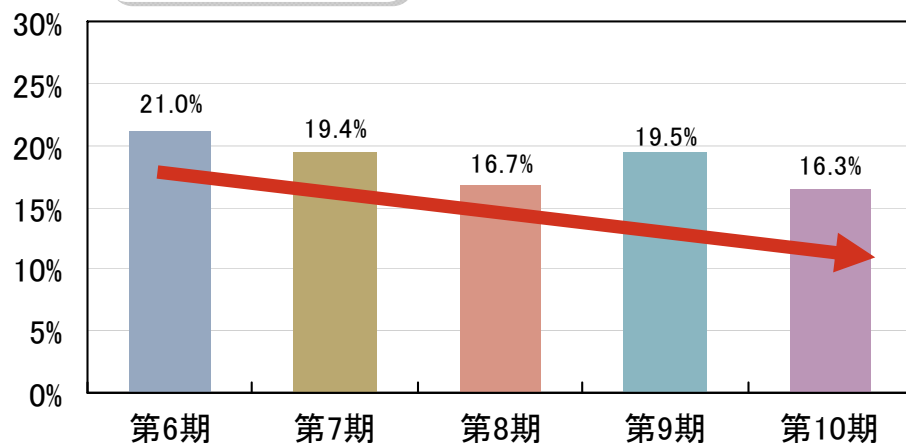
築年数別(取得価格ベース)



賃貸経費の推移

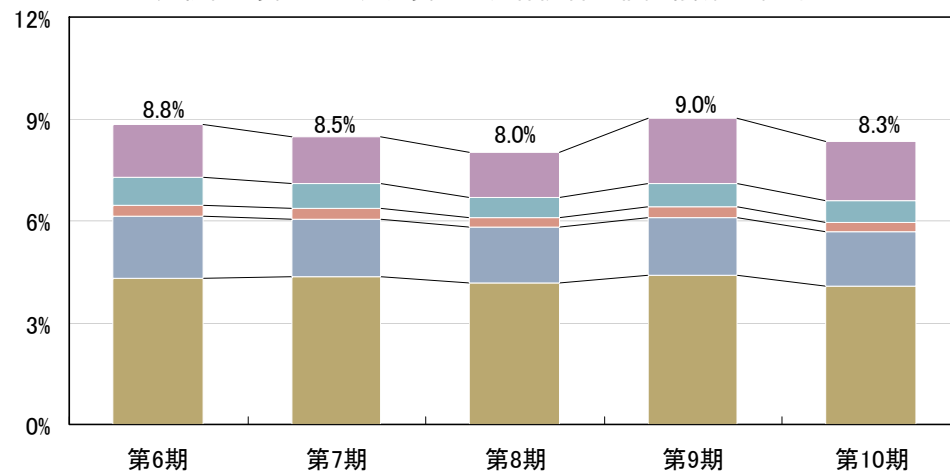
賃貸事業費用の推移（賃料・共益費に占める割合）

固都税を含まない



固定費の推移（賃料・共益費に占める割合）

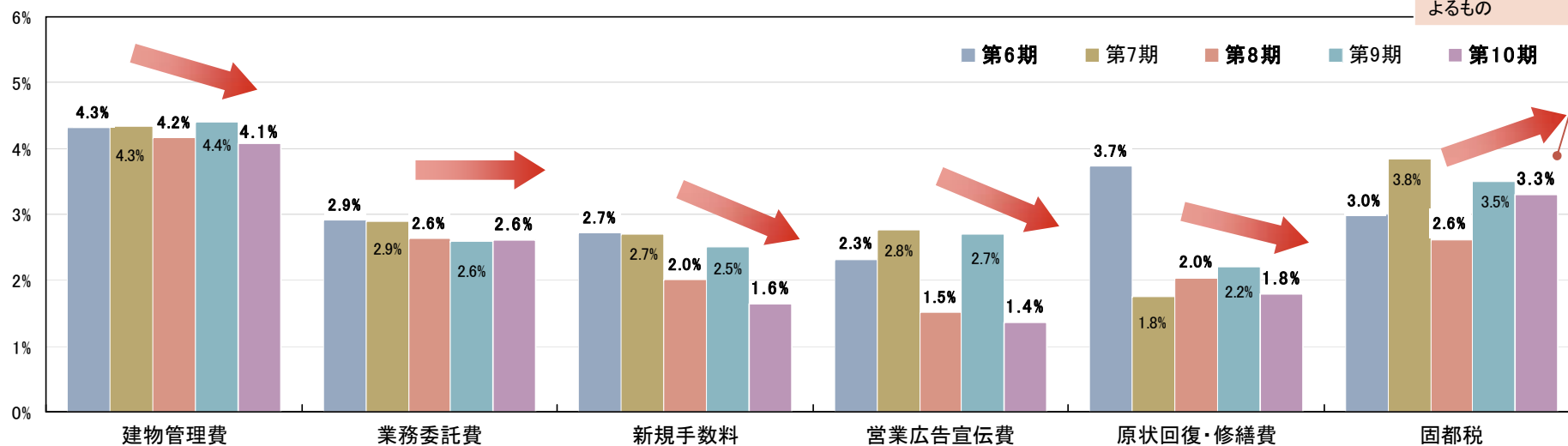
■ 建物管理費 ■ 水道光熱費 ■ 火災保険料 ■ 信託報酬 ■ その他



賃貸事業費用（主要項目）の推移（賃料・共益費に占める割合）

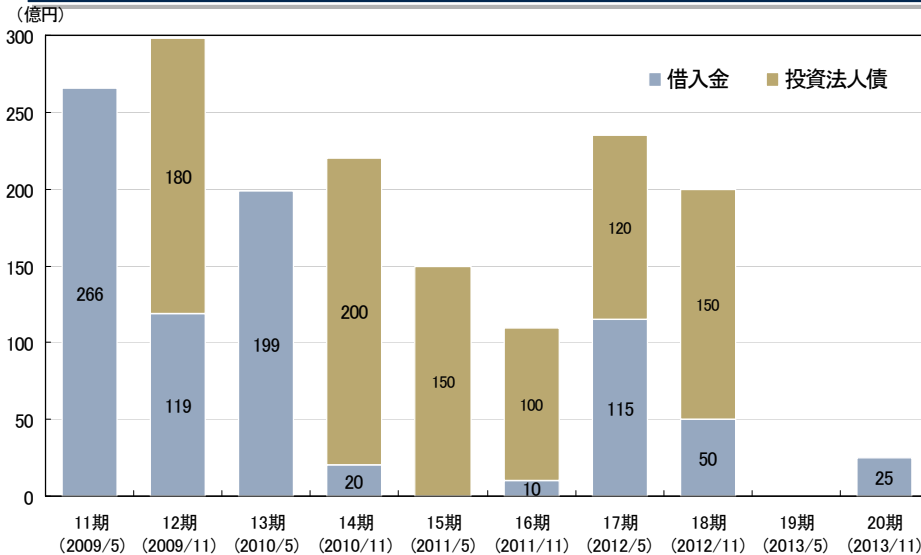
増加要因

23区内3年減免解除 30物件によるもの

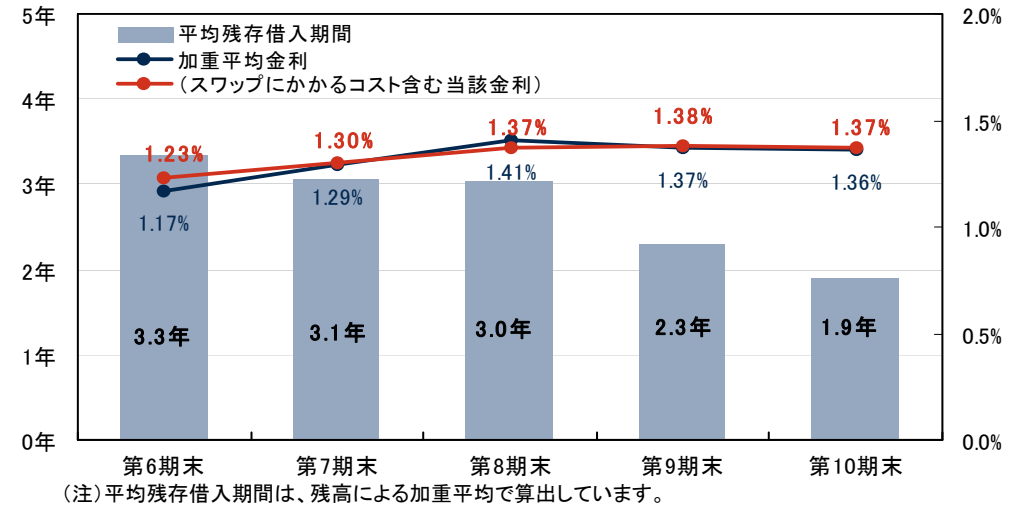


各種財務指標(2008年11月末時点)

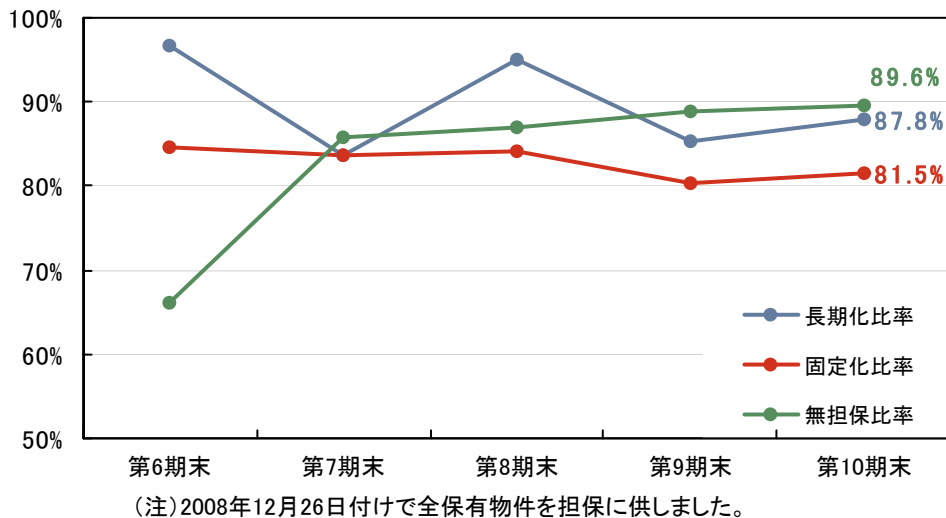
返済期限の分散



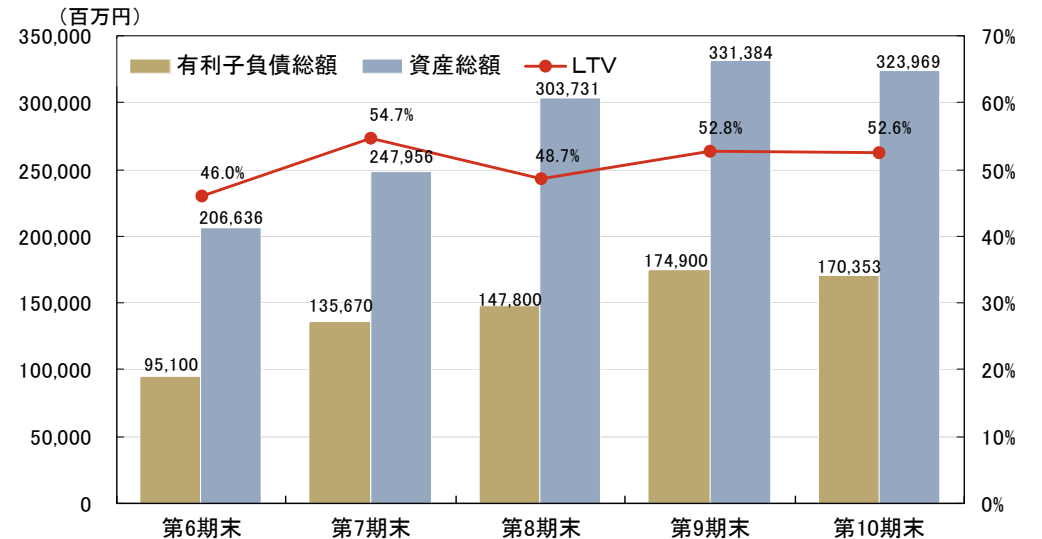
加重平均金利の推移



固定化の推進



LTVの推移



貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	前期(第9期)		当期(第10期)		増減	
	2008年5月31日現在		2008年11月30日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(資産の部)						
I.流動資産						
現金及び預金	10,387,809		4,217,145		△ 6,170,663	
信託現金及び信託預金	4,242,032		4,374,303		132,270	
営業未収入金	298,635		402,710		104,074	
前払費用	32,184		9,992		△ 22,191	
繰延税金資産	7,111		9,260		2,149	
未収還付法人税等	3,848		-		△ 3,848	
未収消費税等	102,753		-		△ 102,753	
デリバティブ債権	-		33,427		33,427	
その他	27,348		34,784		7,436	
貸倒引当金	△ 10,806		△ 55,048		△ 44,241	
流動資産合計	15,090,916	4.6	9,026,577	2.8	△ 6,064,339	△ 40.2
II.固定資産						
1.有形固定資産						
建物	83,516,319		82,472,612		△ 1,043,707	
構築物	523,629		511,108		△ 12,521	
工具、器具及び備品	105,401		89,151		△ 16,249	
土地	80,077,496		80,646,359		568,862	
建設仮勘定	4,249		-		△ 4,249	
信託建物	60,337,752		59,701,771		△ 635,980	
信託構築物	359,774		354,596		△ 5,178	
信託工具、器具及び備品	57,412		64,833		7,421	
信託土地	88,224,581		88,224,581		-	
有形固定資産合計	313,206,617	94.5	312,065,014	96.3	△ 1,141,603	△ 0.4
2.無形固定資産						
借地権	1,214,497		1,214,497		-	
無形固定資産合計	1,214,497	0.4	1,214,497	0.4	-	0.0
3.投資その他の資産						
長期前払費用	796,348		733,160		△ 63,188	
繰延税金資産	-		79,695		79,695	
デリバティブ債権	204,980		20,452		△ 184,528	
敷金	1,288		1,288		-	
信託敷金	-		264		264	
差入保証金	717,127		717,127		-	
投資その他の資産合計	1,719,744	0.5	1,551,987	0.5	△ 167,756	△ 9.8
固定資産合計	316,140,859	95.4	314,831,499	97.2	△ 1,309,360	△ 0.4
III.繰延資産						
投資法人債発行費	153,013		111,390		△ 41,622	
繰延資産合計	153,013	0.0	111,390	0.0	△ 41,622	△ 27.2
資産合計	331,384,789	100.0	323,969,467	100.0	△ 7,415,321	△ 2.2

固定資産

■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第10期 取得物件	1物件 (取得価額 3,103百万円)
第10期 売却物件	1物件(2008年5月31日 現在の簿価2,816百万円)

投資その他の資産

■ デリバティブ債権

時価の低下に伴うもの

繰延資産

■ 投資法人債発行費

当期償却額	41,622千円
未償却残高	111,390千円

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	前期(第9期)		当期(第10期)		増減	
	2008年5月31日現在		2008年11月30日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金	199,002		254,857		55,854	
短期借入金	25,600,000		20,700,000		△ 4,900,000	
一年内返済予定の投資法人債	-		18,000,000		18,000,000	
一年内返済予定の長期借入金	7,900,000		17,753,722		9,853,722	
未払金	32,427		53,150		20,722	
未払費用	810,748		712,610		△ 98,137	
未払法人税等	3,190		6,622		3,432	
未払消費税等	-		58,544		58,544	
前受金	27,438		42,156		14,717	
デリバティブ債務	-		18,116		18,116	
その他	305		1,931		1,625	
流動負債合計	34,573,113	10.4	57,601,712	17.8	23,028,599	66.6
II. 固定負債						
投資法人債	90,000,000		72,000,000		△ 18,000,000	
長期借入金	51,400,000		41,900,000		△ 9,500,000	
繰延税金負債	25,678		-		△ 25,678	
預り敷金及び保証金	1,447,523		1,375,524		△ 71,999	
信託預り敷金及び保証金	1,772,727		1,818,152		45,424	
長期前受金	9,558		-		△ 9,558	
長期預り金	76,244		69,896		△ 6,348	
デリバティブ債務	19,199		130,039		110,840	
固定負債合計	144,750,932	43.7	117,293,612	36.2	△ 27,457,319	△ 19.0
負債合計	179,324,045	54.1	174,895,324	54.0	△ 4,428,720	△ 2.5
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
出資総額	148,417,850		148,417,850		-	
当期未処分利益	3,602,937		770,140		△ 2,832,797	
投資主資本合計	152,020,788	45.9	149,187,991	46.1	△ 2,832,797	△ 1.9
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	39,955		△ 113,848		△ 153,803	
評価・換算差額等合計	39,955	0.0	△ 113,848	△ 0.0	△ 153,803	△ 384.9
純資産合計	152,060,743	45.9	149,074,142	46.0	△ 2,986,601	△ 2.0
負債・純資産合計	331,384,789	100.0	323,969,467	100.0	△ 7,415,321	△ 2.2

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計7行より総額 207億円

前期末 合計9行より総額 256億円

■ 短期借入金の調達 25億円

■ 短期借入金の返済 74億円

固定負債

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計18行より総額596億円

前期末 合計18行より総額593億円

■ 長期借入金の調達 20億円

■ 長期借入金の期限前弁済 16.4億円

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第9期)		当期(第10期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸収入	8,612,346		9,076,055			
不動産等売却益	704,484	100.0	-	100.0	△ 240,775	△ 2.6
2.営業費用						
賃貸事業費用	3,661,700		3,288,226			
不動産等売却損	-		194,652			
資産運用報酬	712,912		637,662			
資産保管手数料	27,654		29,728			
一般事務委託手数料	44,410		45,715			
役員報酬	5,400		5,400			
弁護士報酬	10,259		23,496			
会計監査人報酬	11,000		11,500			
貸倒引当金繰入額	9,133		50,856			
貸倒損失	-		791			
その他営業費用	108,232	49.3	252,826	50.0	△ 49,847	△ 1.1
営業利益	4,726,126	50.7	4,535,198	50.0	△ 190,927	△ 4.0
3.営業外収益						
受取利息	19,243		14,239			
雑収入	209,935	2.5	43,547	0.6	△ 171,392	△ 74.8
4.営業外費用						
支払利息	552,099		617,636			
融資関連費用	99,267		168,955			
投資法人債利息	622,961		619,703			
投資法人債発行費償却	67,698		41,622			
その他	9,483	14.5	48,172	16.5	144,581	10.7
経常利益	3,603,795	38.7	3,096,893	34.1	△ 506,901	△ 14.1
5.特別利益						
受取保険金	-	-	17,780	0.2	17,780	-
6.特別損失						
違約金損失	-	-	2,343,005	25.8	2,343,005	-
税引前当期純利益	3,603,795	38.7	771,668	8.5	△ 2,832,127	△ 78.6
法人税、住民税及び事業税	3,190		9,470			
法人税等調整額	△ 2,088		-7,753			
当期純利益	3,602,693	38.7	769,952	8.5	△ 2,832,741	△ 78.6
前期繰越利益	243		188		△ 55	
当期末処分利益	3,602,937		770,140		△ 2,832,797	

営業収益

■ 不動産賃貸事業収入

当期末139物件による収益寄与
(ご参考・前期(第9期)139物件)

営業費用

■ 不動産等売却損

(括弧内は売却費用込みの損失額)
パークハビオ京橋(194,652千円)

■ 公租公課

2008年1月1日以降の取得物件にかかる固定資産税・都市計画税精算分については取得原価に算入(費用化せず)

■ 資産運用報酬

運用報酬1及び2のみ

取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却損益に算入

当期	637,662千円
----	-----------

前期	712,912千円
----	-----------

特別損失

■ 違約金損失 2,343,005千円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

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

科目	前期(第9期)	当期(第10期)
III. 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	20,180,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 1,980,000	△ 7,400,000
長期借入金の借入による収入	8,900,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 1,646,277
分配金の支払額	△ 3,139,959	△ 3,597,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,960,040	△ 8,144,182
IV. 現金及び現金同等物の増減額	3,420,804	△ 6,038,392
V. 現金及び現金同等物の期首残高	11,209,037	14,629,842
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	14,629,842	8,591,449

金銭の分配に係る計算書

科目	前期(第9期)	当期(第10期)
当期末処分利益(千円)	3,602,937	770,140
分配金の額(千円)	3,602,749	770,128
投資口1口当たりの分配金の額	14,577円	3,116円
次期繰越利益(千円)	188	11

参考指標

項目		前期(第9期)	当期(第10期)
当期資本的支出額	百万円	168	169
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	6,765	7,402
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	19,655	10,962
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	8.9	2.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	5.6	2.9
金利償却前当期純利益	百万円	6,592	3,621
有利子負債額	百万円	174,900	170,353
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	52.8	52.6
1口当たり純資産額	円	615,249	603,165

(注1) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注2) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他償却費-不動産等売却損益)÷期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

(注3) 第9期:FFO倍率=2008年5月末投資口価格(350,000円)÷年換算後1口当たりFFO
第10期:FFO倍率=2008年11月末投資口価格(52,000円)÷年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益÷支払利息(投資法人債利息を含む)

(注5) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額÷期末総資産額×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

借入金の状況

区分		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
借入先									
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,150,000	—	—	3,150,000	0.95365%	平成20年12月26日	(注9)	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,150,000	—	—	3,150,000				
	中央三井信託銀行株式会社	3,150,000	—	—	3,150,000				
	住友信託銀行株式会社	3,150,000	—	—	3,150,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,600,000	—	—	1,600,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.20750%	平成21年2月27日	(注6)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.36250%	平成21年8月31日	(注10)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	—	500,000	—	500,000	1.35365%	平成20年12月26日	(注10)	無担保・無保証
	小計	25,600,000	2,500,000	7,400,000 (注5)	20,700,000				
長期 借入金 (一年 内返済 予定)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,002,000	—	—	3,002,000	1.30299% (注2)	平成21年2月28日	(注6)	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,224,500	—	—	1,224,500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	住友信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社りそな銀行	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社あおぞら銀行	592,500	—	—	592,500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	465,252	2,784,747	1.21768% (注2)	平成21年11月30日	(注8)	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	221,889	1,328,110				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	171,785	1,028,214				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	178,943	1,071,056				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	171,785	1,028,214				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	114,523	685,476				
	農林中央金庫	1,250,000	—	178,943	1,071,056				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	71,577	428,422				
株式会社千葉銀行	500,000	—	71,577	428,422					
小計	19,400,000	—	1,646,277	17,753,722					
短期借入金合計		45,000,000	2,500,000	9,046,277	38,453,722				

借入金の状況(続き)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
借入先									
長期借入金	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.94000%	平成23年8月31日	(注7)	無担保・無保証
	大同生命保険株式会社	1,600,000	—	—	1,600,000	2.19875%	平成25年11月17日	(注7)	無担保・無保証
	全国共済農業協同組合連合会	2,000,000	—	—	2,000,000	1.84500%	平成23年12月26日	(注7)	無担保・無保証
	太陽生命保険株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000				
	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.40750% (注3)	平成23年12月26日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.21667% (注4)	平成22年2月19日	(注7)	無担保・無保証
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	株式会社千葉銀行	2,000,000	—	—	2,000,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	900,000	—	—	900,000	1.89250%	平成25年9月19日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.44000% (注2)	平成22年11月30日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.74375%	平成24年11月30日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.25750%	平成22年5月31日	(注6)	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000				
	住友信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000				
中央三井信託銀行株式会社	1,300,000	—	—	1,300,000					
株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.37750%	平成24年11月30日	(注7)	無担保・無保証	
小計	39,900,000	2,000,000	—	41,900,000					
合計	84,900,000	4,500,000	9,046,277	80,353,722					

(注1)平均金利は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して記載しています。

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

(注3)金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.38%に設定しています。

(注4)金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.07%に設定しています。

(注5)短期借入金に関しては、当期末において残高のある借入先を表示しています。

(注6)使途は、信託不動産の購入資金です。

(注7)使途は、不動産の購入資金です。

(注8)使途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。

(注9)使途は、不動産の購入資金及び不動産の賃借権の取得資金です。

(注10)使途は、既存借入金の返済資金です。

(注11)長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は以下の通りです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	21,900,000千円	1,000,000千円	16,500,000千円	2,500,000千円

投資法人債の発行状況

公募/私募	発行年月日	償還期限(期間)	当期末残高	利率	債券格付
公募	2005/7/20	2010/7/20(5年)	100億円	0.74%	Ba2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2010/9/24(5年)	100億円	0.84%	Ba2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2012/9/24(7年)	100億円	1.28%	Ba2(ムーディーズ)
公募	2006/2/20	2011/2/18(5年)	150億円	1.50%	Ba2(ムーディーズ)/BB+(R&I)
公募	2006/10/25	2009/10/23(3年)	120億円	1.54%	Ba2(ムーディーズ)/BB+(R&I)
公募	2007/2/9	2012/2/9(5年)	120億円	1.84%	Ba2(ムーディーズ)/BB+(R&I)
公募	2007/9/13	2009/9/11(2年)	60億円	1.58%(注1)	Ba2(ムーディーズ)/BB+(R&I)
公募	2007/9/13	2011/9/13(4年)	100億円	1.83%(注1)	Ba2(ムーディーズ)/BB+(R&I)
公募	2007/9/13	2012/9/13(5年)	50億円	1.90%	Ba2(ムーディーズ)/BB+(R&I)
合計	-	-	900億円	-	-

(注1)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った投資法人債については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
 (注2)利率は、期末日時点、格付けは2009年1月16日現在で記載しています。

格付けの状況

(2009年1月16日現在)

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ	A2→Ba2	安定的 →ネガティブ
R&I	A+→BBB-	安定的 →レーティングモニター指定中

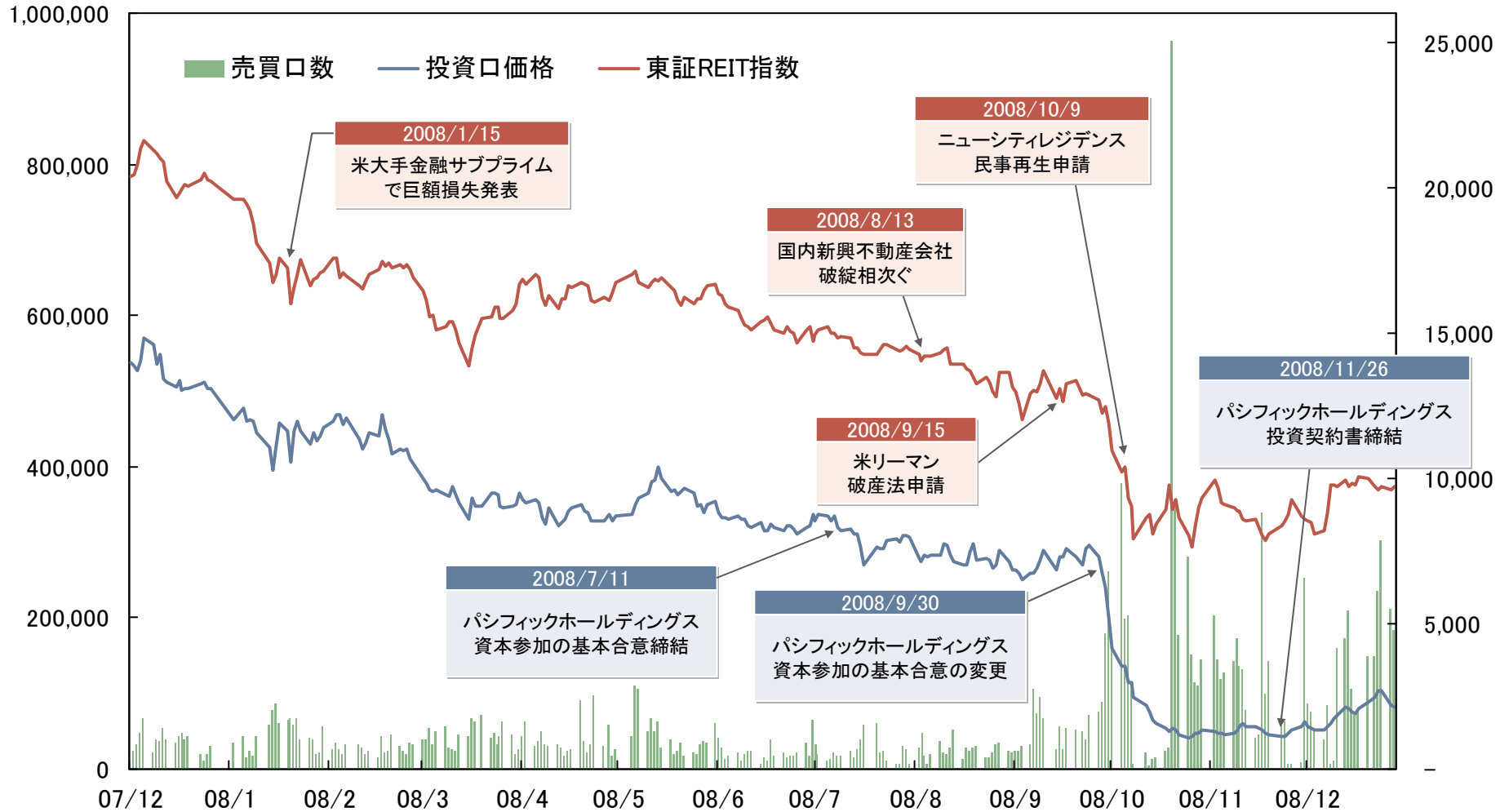
格付機関の見解

- スポンサーの信用力低下が、金融機関からの資金調達に影響を及ぼす可能性あり(ムーディーズ)
- 主要取引行の支援継続は想定できるものの、厳しい環境での大型リファイナンスに相応のストレスがかかると考える(R&I)

投資口価格の推移

(投資口価格:円)

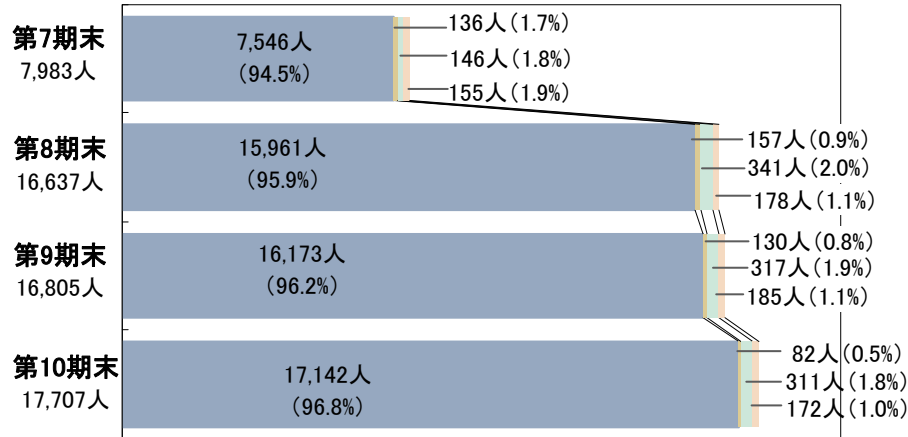
(売買口数:口)



期末における投資口の保有状況

投資主数

■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他内国法人 ■ 外国法人等

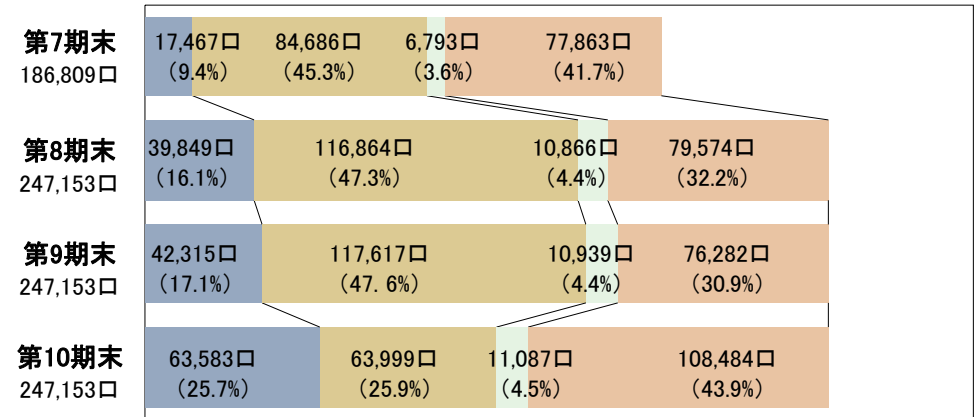


上位投資主一覧 (2008年11月30日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	21,902	8.9%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,220	8.2%
3	ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	12,800	5.2%
4	パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズ	12,304	5.0%
5	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	10,256	4.1%
6	立花証券株式会社	7,059	2.9%
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,906	2.0%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,983	1.6%
9	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,382	1.4%
10	ジェーピーモルガンチェースバンク380084	3,129	1.3%
	合計	99,941	40.4%

投資口数

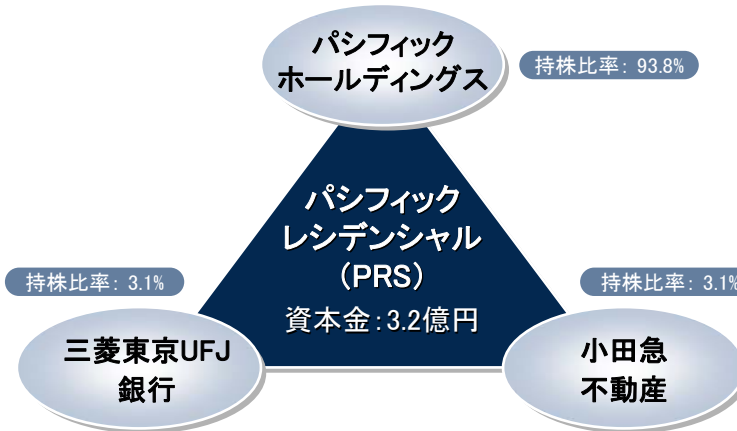
■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他内国法人 ■ 外国法人等



ご参考 上位投資主一覧 (2008年5月31日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,836	7.2%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,309	6.2%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,539	3.9%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,810	3.6%
5	全国共済農業協同組合連合会	7,930	3.2%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,575	3.1%
7	株式会社北洋銀行	6,498	2.6%
8	ゴールドマンサックスインターナショナル	4,544	1.8%
9	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	4,393	1.8%
10	野村證券株式会社	4,378	1.8%
	合計	86,812	35.1%

資産運用会社のスポンサー及び物件取得実績



(注1) 取得時点でのスポンサーおよびスポンサーがAM業務を受託しているファンドからの取得も含まれます。
 (注2) 物件名の「PR」、「PT」はそれぞれ「パシフィックレジデンス」「パシフィックタワー」の略です。
 (注3) 表中の物件は代表的なものを掲載しています。

取得チャネル	上場時(04年3月)	第2期～第7期末	第8期～第10期末(08年11月末まで)	合計
スポンサー等(注1)からの取得	<p>PR白御留山 PRベルウッド PR新川 PR桜丘</p>	<p>PR代官山 PR吉祥寺 PR市ヶ谷 PR上目黒</p>	<p>PR早大通 PR麻布台 PR代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ</p>	51物件
外部からの取得	<ul style="list-style-type: none"> ■ マノア鷺沼 ■ ヴェール小日向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ PR築地 ■ PT目黒不動前 ■ 元麻布プレイス ■ PT六本木 	<ul style="list-style-type: none"> ■ PR武蔵小杉 ■ PR南一条 ■ PR高岳 ■ PR大岡山 	110物件
ポートフォリオ全体に占めるスポンサー等からの取得割合	<p>(04年3月末) 65%</p>	<p>(07年5月末) 19%</p>	<p>(08年11月末) 25%</p>	

物件売却によるポートフォリオの維持・向上

競争力の高い物件の取得

- コアアセット中心の取得
- 開発案件への投資
- ブランド戦略の展開

ポートフォリオの
収益ポテンシャルの
維持・向上

売却による物件の入替え

- 不動産市場の動向、資産価値の増減等
に対応した機動的な物件の運営
- 内部成長の成果の享受

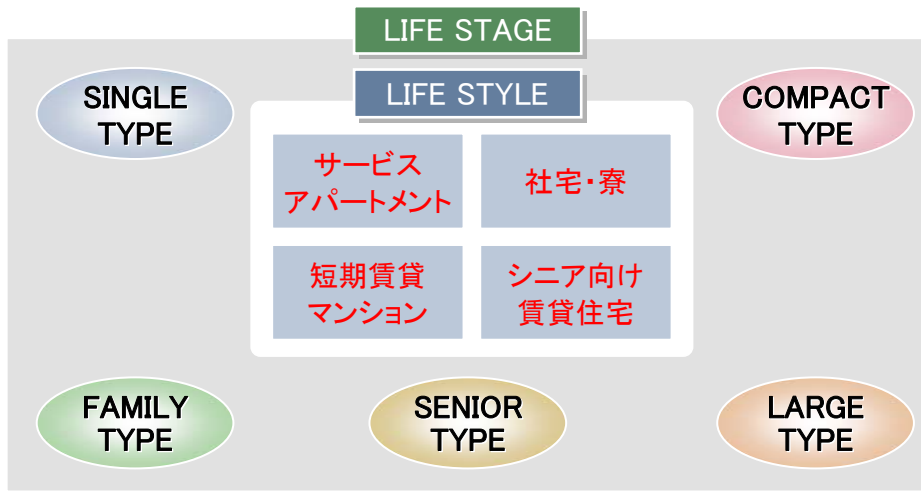
物件売却実績

期	物件 番号	物件名	コア/ サブコア	売却価格 (千円)	①取得価格 (千円)	期末算定価格 (千円)	②売却損益 (千円)	(②/①)	売却時 築年数(年)
第3期	C-5	ヴェール小日向	サブコア	345,475	273,000	291,000	45,715	16.7%	7
	F-7	マノア鷺沼	サブコア	450,000	346,000	367,000	72,690	21.0%	16
第4期	S-11	シティフォーラム上本郷	サブコア	1,430,000	1,140,000	966,000	138,070	12.1%	15
	C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	サブコア	1,170,000	972,000	1,020,000	131,705	13.5%	15
第5期	S-6	ヴェール喜久井町	サブコア	636,000	520,000	564,000	75,419	14.5%	8
	S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	サブコア	1,502,000	1,260,000	1,240,000	154,431	12.3%	19
	F-6	クレインマンション鶴見	サブコア	1,308,000	1,050,000	1,160,000	169,729	16.2%	16
第6期	L-6	西荻窪U.H.	サブコア	1,360,000	1,050,000	1,190,000	238,897	22.8%	17
	S-10	Jステージ南浦和	サブコア	932,000	700,000	664,000	174,001	24.9%	14
	F-8	メゾン柏	サブコア	1,167,000	840,000	981,000	240,328	28.6%	17
	S-4	F.代々木上原Ⅱ	サブコア	651,000	524,000	575,000	84,416	16.1%	11
	F-5	アルス新大塚	サブコア	1,323,000	1,117,000	1,220,000	139,451	12.5%	18
第7期	L-1	マノア岡本	サブコア	825,000	590,000	516,000	211,536	35.9%	18
	L-2	ベルウッド	コア	1,980,000	1,530,000	1,410,000	407,900	26.7%	18
	L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	コア	1,268,000	970,000	1,040,000	185,160	19.1%	17
第8期	L-4	目黒ヒルサイドコート	サブコア	1,253,000	1,000,000	1,140,000	168,292	16.8%	17
	F-4	世田谷サンハイツ	サブコア	1,117,040	982,000	1,080,000	91,983	9.4%	15
	L-5	プティ・クール砦	サブコア	737,983	684,000	687,000	41,863	6.1%	18
第9期	L-14	ルート麻布十番	コア	2,570,000	2,220,000	2,200,000	276,384	12.4%	9
	S-23	梅田エクセルハイツ	コア	6,200,000	5,250,000	5,380,000	470,900	9.0%	6
第10期	L-12	SOHO北青山	サブコア	1,500,000	1,160,000	1,230,000	233,583	20.1%	4
	S-17	パークハビオ京橋	コア	2,620,000	2,725,000	2,980,000	-194,652	-7.1%	4

(注1) 期末算定価格：各物件の売却直前期の期末算定価格を記載しています。

(注2) 売却時築年数：単位未満を切り上げて記載しております。

トータルライフサポート



タイプ	ラージタイプ						
	ファミリータイプ			シニアタイプ			
	コンパクトタイプ					コンパクトタイプ	
	シングル						
ライフステージ	アーリーシングル	ミッドシングル	ダブルインカム	ファミリー	エンプティネスターズ	シニア	
典型的な年齢層	20歳代前半	20歳代後半以降	20歳代後半～30歳代	30歳～50歳代	60歳代前後	60歳代半ば以降	
イベント等	学生生活、就職	転職、転勤	結婚、家族形成	出産、子供の進学、就職	定年退職、子供の独立	年金受給、老後生活	

1. サービスアパートメント

運用事例 PT六本木、PR高輪

必要条件 都心部で、主要オフィスエリアに近接するエリアに立地し、高い建物クオリティと最寄り駅への近接性を備える物件

2. 短期賃貸マンション

運用事例 PR東品川、PR神田岩本町など

必要条件 都心部及びその周縁エリアに立地し、最寄り駅への近接性を備える物件。与信力の高いマンスリーマンション業者と提携

3. 社宅・寮

運用事例 PR三宮東、PL京都駅前など

必要条件 都心部の周縁エリアのうち、主要オフィスエリアへの交通利便性に優れた沿線、ないし政令指定都市等におけるターミナル駅周辺に立地する物件

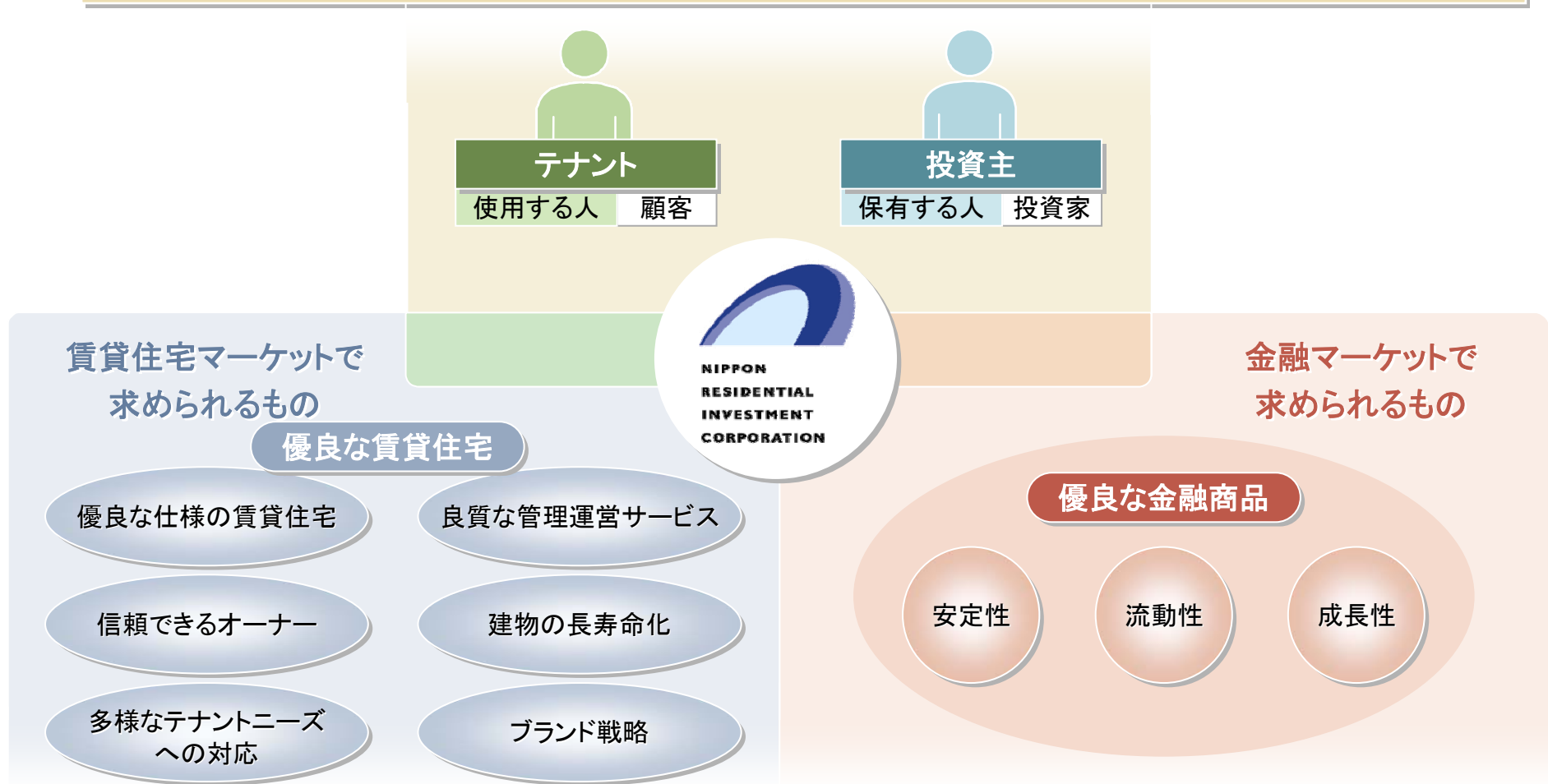
4. シニア向け住宅

運用事例 ライフ&シニアハウス港北2

必要条件 首都圏、地方中核都市等の良好な周辺環境を有する高齢者仕様の物件で、コミュニティ施設を併設。優れた事業計画及び与信力を有するオペレーターと提携

日本レジデンシャル投資法人の理念

日本レジデンシャル投資法人は、日本の重要な社会資本である賃貸住宅を長期的な視点で最良な運用を行い、「優良な賃貸住宅」と「優良な金融商品」を社会に提供し、永く国民に信頼される社会経済的基盤となることを目指します。



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、有価証券への投資の勧誘や特定の銘柄の推奨を目的としたものではありません。日本レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及び東京証券取引所有価証券上場規程ならびにその他これらに関連する法令諸規則に基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報にかんがみてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、その他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における日本レジデンシャル投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先

パシフィックレジデンシャル株式会社 管理部 TEL 03-5251-8529

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第376号
（社）投資信託協会会員

MEMO