

Nippon Residential Investment Corp.

日本レジデンシャル投資法人

第6期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日

日本レジデンシャル投資法人
東京都千代田区永田町二丁目11番1号
<http://www.nric.co.jp/>



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



古紙パルプ配合率100%再生紙を使用



PRINTED WITH
SOY INK
Trademark of American Soybean Association





Nippon Residential Investment Corp.

「住宅総合型」として優良な賃貸住宅群の提供を通じ、
ライフステージ及びライフスタイルに応じた価値観から生じる
多種多様な居住者ニーズに対応した
居住環境及びサービスを提供する「トータルライフサポート」を実施します。

- J-REIT初のレジデンシャル特化型
- 継続的成長によるポートフォリオ分散
- レジデンシャル特化型J-REITとして最大規模
保有資産規模:約1,843億円 保有物件数: J-REIT最多107物件(6,171戸)
地域別、物件タイプ別分散の進展
- パシフィックマネジメントを中心とするスポンサー各社のノウハウの活用

ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平成18年8月30日に開催いたしました第4回投資主総会におきまして、日本レジデンシャル投資法人の執行役員を拝命いたしました西村賢でございます。
平素は、本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

J-REIT市場は発足より5年が経過し、平成18年12月末で40銘柄を数えるまでの規模となりました。投資主の皆様から支持され続けるため、本投資法人では中長期での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ってまいります。

さて、このたび第6期（平成18年6月1日～平成18年11月30日）の決算につきまして、平成19年1月24日の本投資法人役員会において計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書が承認されました。ここにその運用の概況及び決算の内容をご報告申し上げます。

当期は、営業収益6,343百万円、経常利益2,660百万円となり、当期純利益2,658百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,232円とさせていただきます。

本投資法人では上場以来、投資主の皆様のご支援のもと、安定収益の確保は勿論のこと、賃貸住宅市場にて競争力の高い賃貸住宅への厳選投資に取り組んでおります。ポートフォリオ全体の資産規模は当期末までに107物件、1,843億円（取得価格の合計）となっており、住宅特化型J-REITの中で最大規模を有しております。またポートフォリオのクオリティについても維持・向上につとめ、収益の成長性、安定性の確保を図ることができました。

財務面におきましては、平成18年10月に投資法人債の発行により総額120億円を調達いたしました。今後とも、資金調達手法や調達先の多様化に努め、健全な財務基盤の構築を行ってまいります。

なお、当期は役員会の不適切な運営に関し、平成18年7月14日に関東財務局長より業務改善命令を受けました。投資主総会にて投資主の皆様にお約束いたしましたとおり、健全かつ適切な業務運営を確保すべく、法令遵守態勢を強化するとともに、着実に履行いたしております。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



日本レジデンシャル投資法人
執行役員
西村 賢

Contents

決算ハイライト	4	資産運用報告	32
投資法人の特徴	5	貸借対照表	53
第6期運用報告	7	損益計算書	55
対談	11	投資主資本等変動計算書	56
「ライフ&シニアハウス港北2」トータルライフサポートの展開	16	注記表	57
不動産ポートフォリオ	17	金銭の分配に係る計算書	65
投資口価格の状況	29	会計監査人の監査報告書	66
投資法人の概要	30	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	67
資産運用会社の概要	31	投資主インフォメーション	69

決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
営業収益（百万円）	2,440	3,402	4,627	5,816	6,343
経常利益金額（百万円）	941	1,374	2,022	2,628	2,660
当期純利益金額（百万円）	935	1,385	2,020	2,629	2,658
総資産額（百万円）	61,087	136,389	173,446	202,667	206,636
純資産額（百万円）	25,356	58,462	84,957	108,405	108,359
1口当たり純資産額（円）	498,342	574,034	588,649	580,300	580,056
1口当たり分配金（円）	18,263	13,599	14,002	14,074	14,232
配当性向（％）	99.3	99.9	99.9	100.0	99.9
純資産比率（％）	41.5	42.9	49.0	53.5	52.4

分配金について

■確定分配金

第6期（平成18年11月期） 投資口一口当たり **14,232円**

■予想分配金

平成19年1月24日付「決算短信」にて、以下のとおり公表しております。

第7期（平成19年5月期） 投資口一口当たり **13,400円**

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成19年1月24日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により一口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成19年1月24日付「決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

発行体格付の状況（平成18年12月末現在）

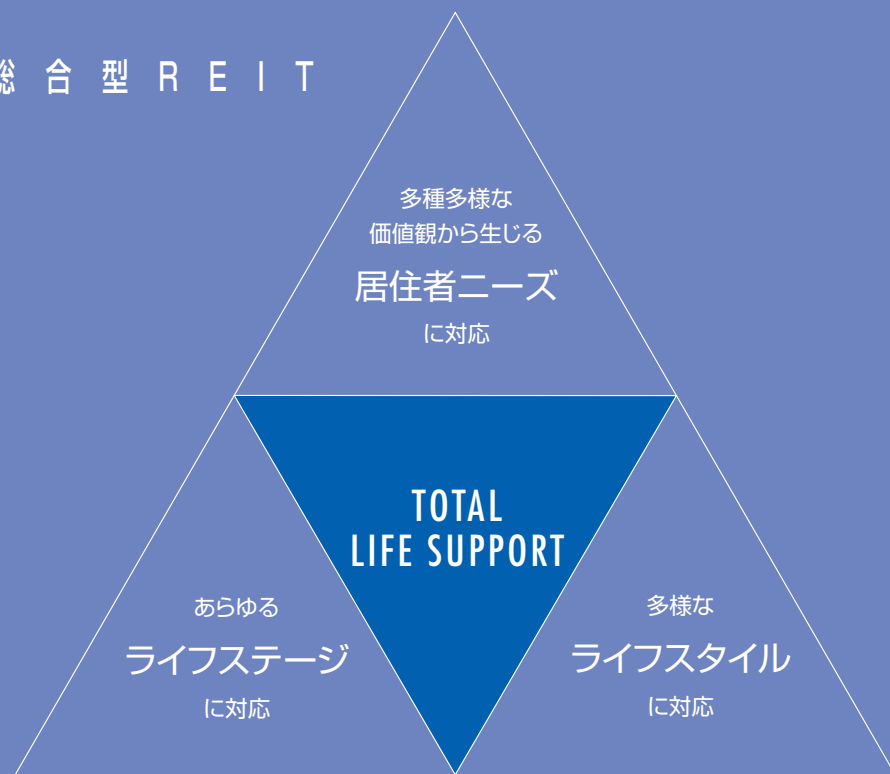
格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	安定的



投資法人の特徴

TOTAL LIFE SUPPORT

住宅総合型REIT



資産区分

収益ポテンシャルの維持・向上



収益バランスの最適化



コアアセット
安定性、成長性

サブコアアセット
収益性、流動性

■コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用

■サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れ収益機会を獲得、流動性を活用し売却を図る等賃貸住宅市場の変化に対応

PORTFOLIO COMPOSITION

コアアセット 80~100%

- 特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件
- 賃貸住宅市場における競争力
- 長期的な安定性及び成長性
- より長期的な視点から計画的な運営
- ブランド戦略推進

サブコアアセット 0~20%

- 相対的に収益性及び流動性に優れ、中長期的に安定した賃料収入が見込める物件
- 柔軟かつ機動的に組み入れることにより収益機会を獲得
- 不動産市場における流動性を確保
- 不動産市場の動向、資産価値の増減に対応した機動的な運営

(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。



次なるステージに向けて

バシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
投資企画部・資産運用部統括取締役

石田 健志

本投資法人では平成16年3月の上場以来、「運用収益の安定的な成長と資産価値の維持・向上」への取組みに軸足を置き、運用実績の構築に注力してまいりました。以下、第6期において実施した具体的な取組みについてご報告申し上げます。



ポートフォリオの着実な成長

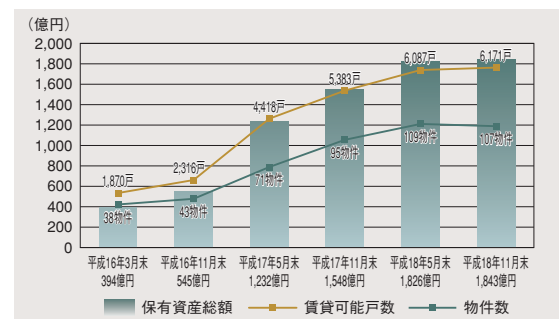
～競争力の高い優良物件への厳選投資により、 ハイクオリティな住宅ポートフォリオを構成～

本投資法人は、東京都心部、とりわけ都心主要5区と呼ばれる地域の高い競争力を有する優良物件への厳選投資を継続することにより、着実な収益の成長、分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。

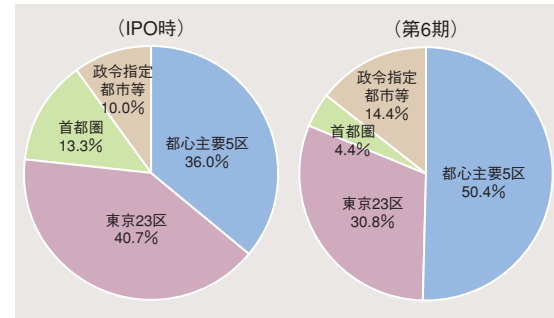
第6期においては、新たに3物件を取得するとともに、5物件を売却することにより、期末時点での保有物件数は107となりました。総賃貸可能戸数は6,171戸、保有資産総額（取得価格の合計）は184,303百万円となり、レジデンシャル（住宅）特化型J-REITとして最大規模そして最高水準のポートフォリオを形成しております。

このポートフォリオの運用により、第6期の賃貸NOI（金利・減価償却費・法人税等公租公課控除前利益）

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移



地域別の投資比率（取得価格ベース）



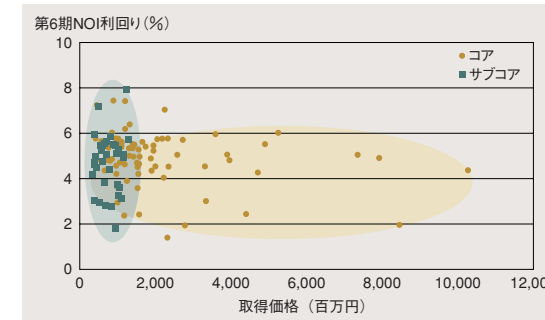
は対前期比145百万円増加の4,271百万円を確保いたしました。

～保有資産の組み替えによる 収益ポテンシャルの向上～

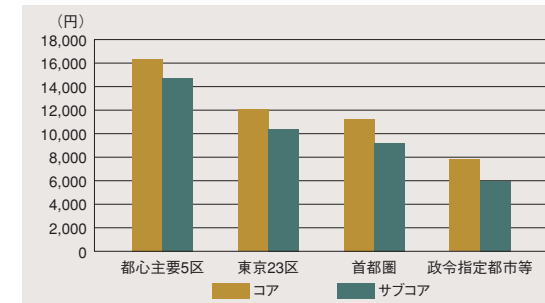
本投資法人では、第4期より「コアセット」「サブコアセット」という保有資産の特性及び保有目的に基づいた新たな資産分類を行うことで、ポートフォリオ収益及び収益ポテンシャルの一層の向上を目指した運用を行っております。

第6期においては、新たにコアセット3物件を取得するとともに、サブコアセット5物件を売却することで、全物件に対するコアセットの構成比率を88.1%（取得価格ベース）にまで高めています。収益ポテンシャルの高い物件をポートフォリオに組み込むことにより、本投資法人が今後、中長期的に安定した運用を行う基盤を形成することができました。

コアセットーサブコアセットの特徴



コアセットーサブコアセット賃料坪単価比較

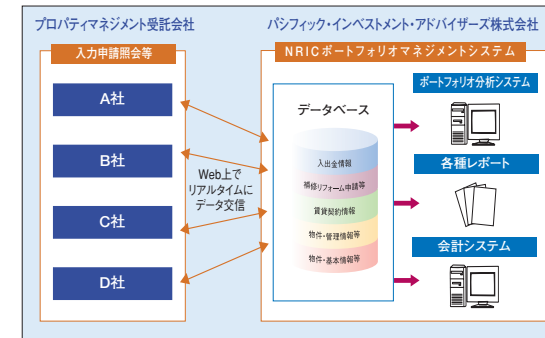


安定性・成長性の追求

～データベースに基づく 戦略的な資産運用～

本投資法人では、資産運用会社が独自に開発した「NRICポートフォリオマネジメントシステム」の活用により、データベースに基づいた戦略的な資産運用を推進しております。同システムを使用することでポートフォリオの状況をリアルタイムに把握することができます。また蓄積されたエリアごとのデータを用いて、空室住戸に対する適正賃料を設定することが可能となっており、ダウンタイム（空室期間）の縮小を推進しております。

NRICポートフォリオマネジメントシステム概念図

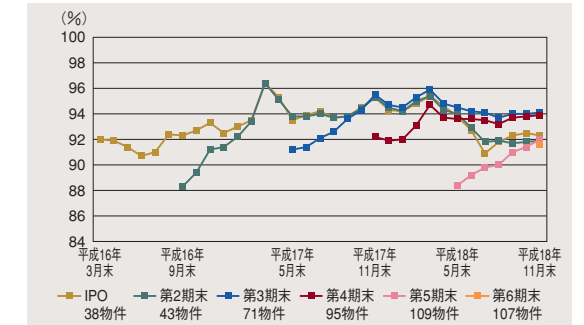


～着実な稼働率の上昇～

第6期末時点において、107物件の稼働率は91.6%（面積ベース。以下同様）を維持することができました。各期末時点の保有ベースと比較した場合、IPO時

38物件、第2期末43物件、第3期末71物件、第4期末95物件はいずれも90%以上をキープ。第6期首から第6期末まで保有した104物件については、期首88%からスタートしたものの、期中の着実なリーシング活動により期末時点で92%を達成しております。

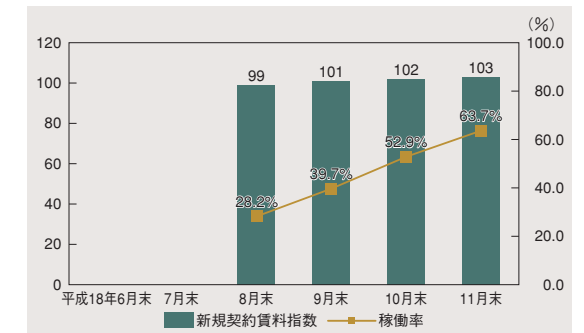
取得時期別稼働率



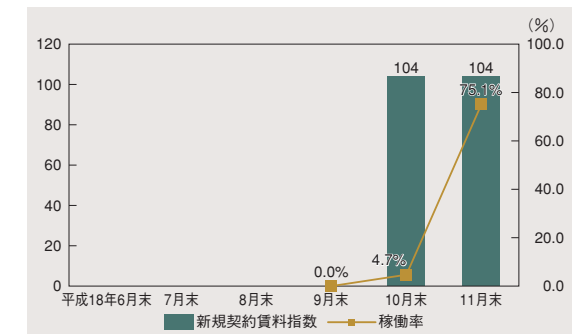
～未竣工・開発物件の 早期リースアップ～

第6期に取得した「バシフィックレジデンス東品川 (S-55)」「バシフィックレジデンス蒲田 I (S-58)」「バシフィックレジデンス虎ノ門 (S-57)」については、いずれも全戸もしくは一部住戸をサブリース業者との間で賃料保証形式のサブリース契約を結んでおります。このようなサブリース契約を活用することにより、未竣工・開発物件についても取得当初からの賃料収入を安定させることが可能であると考えております。第7期においても、大型物件を中心に上述のようなサブリース契約を活用し、ポートフォリオ収益の安定に努めたいと考えております。

S-55 バシフィックレジデンス東品川



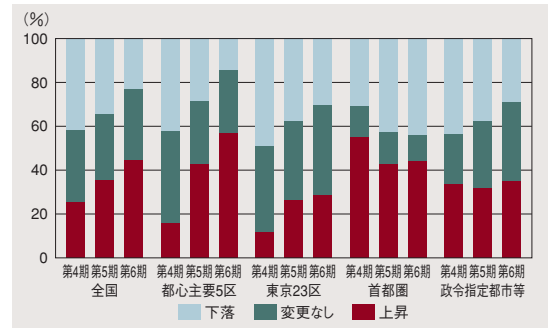
S-58 バシフィックレジデンス蒲田 I



～賃料収入の増強とバリューアップ～

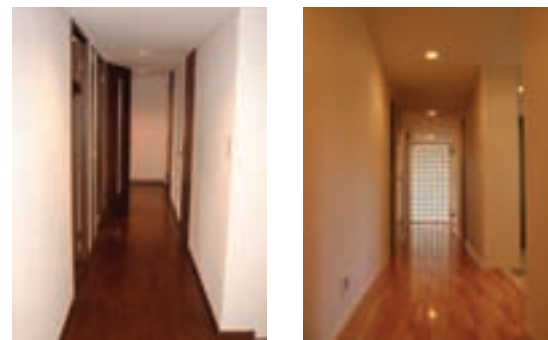
賃貸住宅市場における競争力が優れている物件や、新たな設備投資・サービスの提供等によりテナントへの付加価値を高めた物件を中心に賃料アップを図っています。第6期中の新規契約締結509件（期中の新規取得3物件を除く）の内、57%に相当する227件において賃料を上昇させ、平均0.8%の賃料改善（前契約賃料と新規契約賃料との比較）を実施することができました。このような賃料上昇の機運をとらえ、収益の拡大を図る予定です。

賃料上昇動向

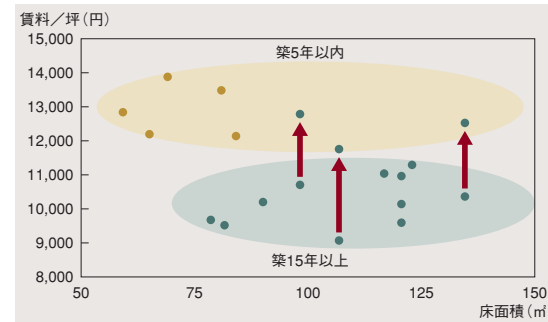


「目黒ヒルサイドコート(L-4)」については、3戸に対して大規模修繕工事を行いました。築15年が経過し、陳腐化した住宅設備を一新、空間構成を再構築することで新築のような佇まいを取り戻しました。結果として成約賃料が工事実施以前の11%増となり、周辺の築浅の競合物件とほぼ同等の賃料水準を回復いたしました。

目黒ヒルサイドコート (L-4) のバリューアップ事例
before after



周辺競合物件との賃料坪単価比較



～高水準な物件管理レベルの維持～

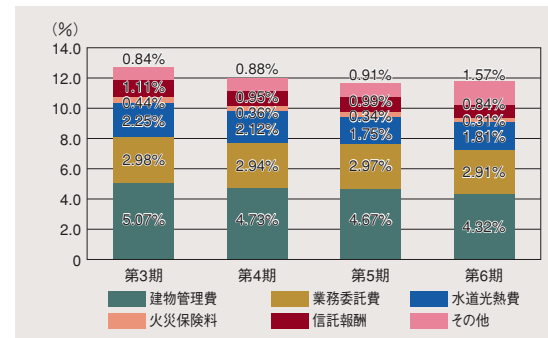
保有物件の賃貸管理・建物管理業務を委託しているPM（プロパティ・マネジメント）会社の業務遂行能力・信用力を定期的に評価しております。また、その評価結果に基づき、PM会社の変更を実施しております。第6期においても、10物件を対象にPM会社の変更を行いました。PM会社の変更により、保有物件の管理レベルを常に高水準に保っております。

～スケールメリットが生み出すコスト削減効果～

冒頭にも述べましたとおり、本投資法人は全J-REIT中、最多の物件を保有していることから、管理業務を集約化することによるスケールメリットによって経費削減を実現しております。

下のグラフから読み取れますように、賃料・共益費収入に対する固定費の割合は漸減傾向にあります。一定地域に多数の物件を保有することにより、その管理をまとめて一社に発注することが可能です。

賃料・共益費に対する各固定費割合



柔軟な財務戦略

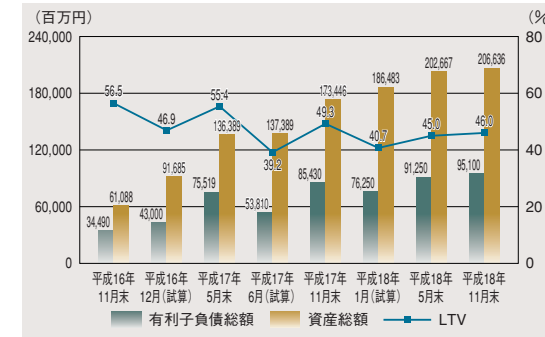
～バランスの取れた資金調達～

資金調達においては、財務安定性の確保、柔軟性並びに機動性の拡充を目指してまいりました。

～健全な負債比率の維持～

期中の物件取得に際しては、機動性を重視し借入金による資金調達を中心としておりますが、負債比率を健全な水準に維持すべく、過去3回にわたり増資による資金調達を実行しております。このような負債比率のコントロールにより、第6期末時点のLTV (Loan to Value=有利子負債金額÷総資産) は46.0%と保守的な水準を保っております。

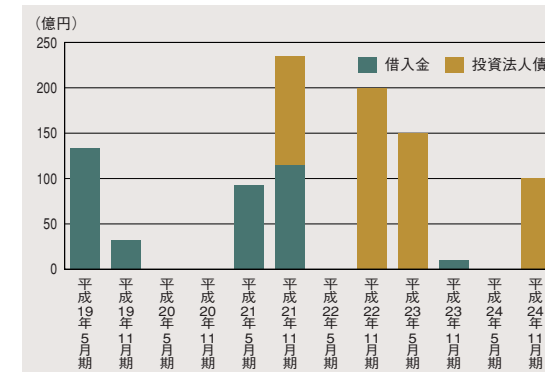
LTVの推移



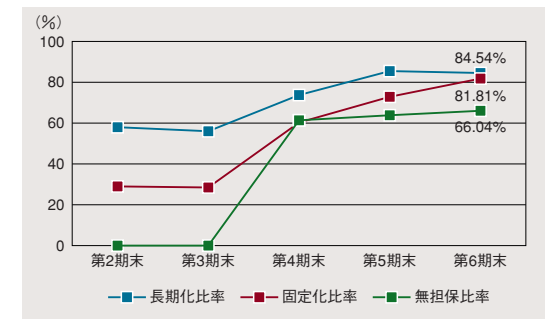
～金利上昇への対応～

金利上昇に備え、有利子負債の長期化、金利固定化を推進してまいりました。この結果第6期末時点の長期有利子負債比率は84.5%、金利の固定化比率は81.8%となっており、大きく進展しております。

有利子負債の返済時期



有利子負債に係る財務指標の推移



～資金調達のリスクの低減～

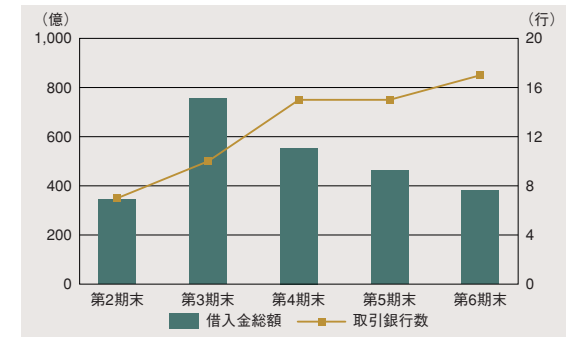
多様な資金調達手法の一環として、第6期には投資法人債を発行し、120億円を調達いたしました。また、本投資法人では資金調達先の拡充も図っております。

投資法人債の概要

公募・私募	発行年月日	償還期限(償還期間)	発行総額	利率	格付
公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日(5年)	100億円	0.74%	A3(注1)
公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日(5年)	100億円	0.84%	A3(注1)
公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日(7年)	100億円	1.28%	A3(注1)
公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日(5年)	150億円	1.50%	A3(注1) A+(注2)
公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日(3年)	120億円	1.54%	A3(注1) A+(注2)
合計	—	—	570億円	—	—

(注1) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより取得
(注2) 株式会社格付投資情報センター (R&I) より取得

借入金と取引銀行数の推移



第7期の展望

第7期においては、競争力の高い物件への厳選投資を継続するとともに、入居者の視点に立った施策を積極的に展開していく予定です。東京電力の協力のもと、一部物件を対象に新たにキャッシュマネジメント（資金管理）システムを導入し、テナントからの賃料収納業務を合理化するとともに、リスクの低減を図ります。また、平成17年11月に投資方針を変更して以来、取得の検討を進めてきたシニア向け住宅がポートフォリオに加わります。本投資法人の標榜するトータルライフサポートがよいよ動き始めます。本投資法人のポートフォリオが揺るぎない社会インフラとして認識されるべく、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズは資産運用のプロフェッショナルとして最大限の成果を上げるよう努力し、投資主の皆様のご期待に応え続けることをお約束いたします。

トータルライフサポートの 実現に向けて

山内： 私どもの運用する日本レジデンシャル投資法人は、賃貸住宅に特化した日本初の不動産投資信託として2004年3月2日に上場しました。当初の資産規模は約400億円でしたが、現在は約2,000億円を運用しており、賃貸住宅のREITとして国内最大規模の会社です。私たちのビジョンとは、REITという長期安定運用の仕組みの中で、日本の街をもっときれいに住みやすくしていきたいということです。それには投資対象をいろいろなタイプの賃貸住宅に広げ、相乗的な効果を上げたい。シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、

ラージタイプに加えて、このたびの御社とパシフィックマネジメントとの提携を機にシニア向けの住宅に投資することにより、賃貸住宅だけで人の一生を完結することができるようなポートフォリオをつくり上げる骨格ができたわけです。

住宅は不動産の中で最も進化・改善が遅れていると言われていています。特に賃貸住宅は90%を個人オーナーが所有しており、まだまだレベルは高くありませんが、私たちのようなプロが大規模な組織で無期限に運用するREITの仕組みを巧みに導けば、社会インフラとして認められるような賃貸住宅群ができるはずと着眼してブランド化を進めてまいりました。今回の提携で御社のオペレーション（注：入居者へのサービス提供などの運営）機能が加わり、賃貸住宅の付加価値をさらに高められる。最終的には、私どもの賃貸住宅にお住まいの方にも投資口を持っていただき、「みんなが住んで、みんなが所有している」という基盤ができればいいと願っています。

古谷： 私どもは24年前から高齢者向けコーポラティブハウスに始まり、自立型のサービス付きマンションや有料老人ホームを中心に、自立型・

株式会社 生活科学運営
代表取締役社長

ふる たに けん た
古谷 健太

2006年12月11日、本投資法人は生活科学運営との間でシニア向け住宅「ライフ&シニアハウス港北2」の取得契約を締結（物件の詳細はP16）。また、同日付で資産運用会社の親会社パシフィックマネジメントが生活科学運営への出資を発表。日本レジデンシャル投資法人のトータルライフサポートをPMCグループが後押しする。

介護型が一棟に入っているライフ&シニアハウスを含め、全国で建設中も併せて26棟展開しております。その間、高齢者の方々に住んでいただきながら、その住環境をどう高めていくかという点にずっとこだわってきました。基本的には入居者の方々の住まいですから、ご入居者が「こう暮らしたい」という思いを具現化していく。有料老人ホームであっても、入居される前から住まい手の皆様に参加していただき、オープン後も一貫して住み方はどうあるべきか、ご入居者、ご家族の方々と一緒につくり上げていく手法を採っております。

介護保険のスタート以来、この6年ほどの間に有料老人ホームが成長産業として注目され始めましたが、私どもはあくまでも建物という箱の中だけではなく、その周辺も含めてトータルにプロデュースしていきながら、地域の方々とともに事業を進めていく。そのハウスを拠点に包括的な地域のケアの循環をつくり上げていきたい。今、このコミュニティづくりこそが再生のキーワードではないか。団地、学校、都市部、郊外、さらに過疎地までも含めて、生活産業すべてのトータルな循環をプロデュースしていきたいというのが当社の願いです。

山内： 私どものポートフォリオ構築のコンセプトは「トータルライフサポート」です。住まい方の選択には、家を買うか、借りるしかないわけですが、日本ではどうしても“買う”に寄りがちで、政府の税制などをみても、持ち家が中心になっています。しかし賃貸マンションにも素晴らしい点があるのではないかと。オーナーがしっかり運用すれば分譲に負けないサービスを提供できるし、ライフステージの変化や好みの変化によって、自由に移動することもできます。一生賃貸住宅で暮らせるように、いろいろなライフステージに合わせていくとなると、高齢

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
代表取締役社長

やまのうち あきら
山内 章



の方にどのようなケアができるかがカギになります。単に箱を提供するだけではダメで、どうしてもオペレーションが上手く、経験があって、なによりもハートがある会社と提携する必要性を感じたわけです。

いろいろな会社と面談する機会を持ちましたが、生活科学運営さんは豊富な実績と20年以上の歴史をお持ちで、基本的な考え方にも共感できる。ハウスも訪問させていただくと、そこに住んでいらっしゃる方が生き生きとして、働いているスタッフの方々も、やる気に満ちて

もをパートナーとして選んでいただいたことは、自分たちのやってきたことが間違っていないかということを実感でき、非常にありがたいと思っております。

もともと不動産というハードも重要ですが、そのハードを有効活用するための地盤づくりやソフトの部分（先ほど「魂」と言っていました）こそが、私どものノウハウだと思っております。

山内：ハウスを拝見して興味深かったのは、地元の方やワーカーズコレクティブの皆さんとうまく協調し、自分の会社だけではなく、周りの多くの人々を巻き込んで取り組まれている姿勢です。建物に住んでいる人は、その人だけで生きていけるわけではなく、いかに周りの地域や職場や学校とつなげ、連携させていくか、というのが御社の考え方かと思いますが、その考え方はシニア向けの住宅だけでなく、我々の賃貸住宅群ともマッチすると思います。これからの時代は、自分のキャリア・人生を大切にしながらも、積極的に周囲の人たちと共生して

いかねばならないと思います。周りのコミュニティを巻き込み、助け、助けられていく社会づくりを見据え、ご一緒に施設の運営や企画を考えさせていただきたいと思っています。

古谷：私どもは、地域を限定せず、その場所、その人に合ったやり方を採っていきたい。その意味で、昨今の少子高齢化は我々にとっては事業チャンスなのかもしれない。ハードとソフトをつくり上げていくという私どもがこれまで取り組んできたことを事業として伸ばす絶好の機会かもしれないと思います。

私どもの事業というのは、一度スタートしたら止められません。私は、この会社に入社して、入居者の方と一緒に住む中で、入居者の方々が求めておられるのは「安心」や「生きがい」だと知りました。この方たちを絶対に悲しませてはならない、続けていかねばなりません。

入居者の方々と永続的に付き合いしていくには、企業としての安定が前提です。それには「独立」か、それとも「提携」がいいのか。ここ5年ほど悩んだ末に、自分たちの役割の幅を広げられるならば「提携」を選択すべきだと結論を出しました。

そんな中で御社との出会いがあり、「トータルライフサポート」というコンセプトが見事に一致しており、この会社なら一緒に前進していくことができると確信しました。ハードとソフトの両方を同時並行すると、ある時は展開が中断したり、事業の本質に集中できなかったりすることもあります。今

回の提携によって、所有と運営が分離できるなら、その分、我々の役割の幅、活動範囲も広がるのではないかと思います。建物というハードは永く使うことができても、ソフトの継続はなかなか難しい。永く続けていかねばならない事業ですから、先を見ながら永くお付き合いさせていただければと願っております。

山内：今回の提携によって、たとえば私どもの管理するマンションからマンションへの住み替えなら礼金・仲介手数料を無料にするという“ムービングスタイル”サービスをさらに大きく活用

できる。また、今は元気だけどこの先の人生はどうなるだろう、というような不安や悩みに対する電話相談の窓口サービスの運営、あるいは東京に住んでいる若い方が将来ご両親を田舎から呼んで首都圏で一緒に暮らしたいといった相談などにも対応できるようになります。大きな相乗効果を期待しております。

古谷：そうですね。必要なときに、必要なソフト、ハードを選べるというような環境を創り上げていくことは大変なことです。ですから、人の一生を支える“チーム”を、誰と、どう組んでいくのか

が事業のポイントであると思います。私どもの持っているものは限られていますが、互いに補い合うことができれば、できることは大きくなりますね。

山内：社会的なニーズがあるところに、さらにそこに大義や善意が備わっていれば、雪だるまが転がるようにどんどん大きくなっていくというのが理想だし、それはできると信じたい。私たちのビジョンが正しく、社会に必要なことなら、金融マーケットも後押ししてくれます。

古谷：箱、人、お金が全部揃わないといけなから、



輝いておられた。御社のしっかりとした経営とビジョンを確信できました。

不動産側から仕掛ける街づくりについては、私どもはREITという仕組みを使って上手くできる自信がありますが、それをコミュニティにしていくためのオペレーションや、地域の果たす役割が大切です。それには、私たちが持っている不動産というハードに「魂」を入れていただける大きな可能性を感じて、今回の提携をお願いしました。

古谷：このたび、業界の数ある会社の中から、私ど

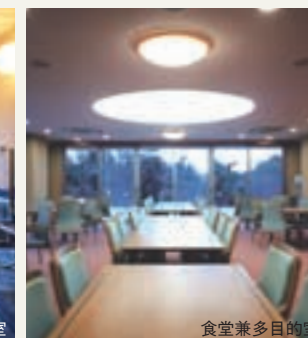
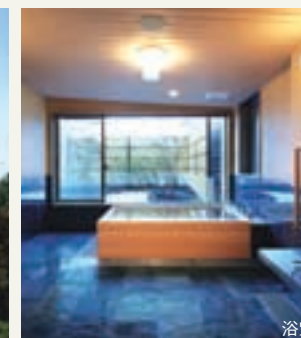


が事業のポイントであると思います。私どもの持っているものは限られていますが、互いに補い合うことができれば、できることは大きくなりますね。

山内：社会的なニーズがあるところに、さらにそこに大義や善意が備わっていれば、雪だるまが転がるようにどんどん大きくなっていくというのが理想だし、それはできると信じたい。私たちのビジョンが正しく、社会に必要なことなら、金融マーケットも後押ししてくれます。

古谷：箱、人、お金が全部揃わないといけなから、

「ライフ&シニアハウス港北2」トータルライフサポートの展開



所在地：神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南2-18-7
 施設類型：介護付有料老人ホーム
 敷地面積：2,789.32㎡
 延床面積：5,334.04㎡ ※テナント(1Fクリニック)を除く
 建物構造：鉄筋コンクリート造地上6階建(1、2階鉄骨鉄筋コンクリート造)
 施工：竹中工務店

部屋タイプ：自立型(ライフハウス)41戸(全室個室)・介護型(シニアハウス)36戸
 協力医療機関：港北メディカルクリニック
 共用施設：食堂、介護浴室、一般浴室(男・女)、脱衣室、多目的室、サークル室、一時介護室、機能訓練コーナー、談話コーナー、健康相談室
 開設年月：2003年11月

実質稼働率100%の優良物件

「ライフ&シニアハウス港北2」は、自立型と介護型が併設した有料老人ホームとして2003年11月に開設。地域コミュニティに根差した生活科学運営の運営ノウハウのもと、地域住民や介護・食事サービス等を担当する地元コミュニティとも連携をとりながら、質の高い施設づくりを目指しています。地域とのコミュニティ活動などソフト面だけでなく、立地や築年数、クリニック施設などハード面にも優れ、実質稼働率100%の優良物件です。

両社理念の融合と共同サービスプログラム展開

生活科学運営は、入居者のニーズを取り入れながら、医療、介護、生活支援サービス、住み替え等、様々なニーズに対応する住まい方を提供していくことを理想に掲げており、投資法人の理念とも言える「トータルライフサポート」との親和性を活用した様々な展開が期待できます。共同サービスプログラムとして、具体的には、現在、以下のような内容を想定しております。

【共同サービスプログラム案】

①優待入居サービス

投資法人保有物件の入居者及び親族を対象に、生活科学運営が運営する施設への優待入居枠を利用した入居が可能となります。

②健康・介護相談サービス

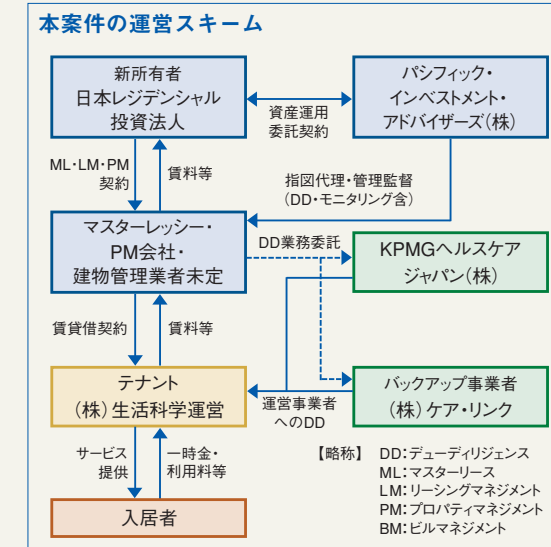
投資法人保有物件の入居者及び親族を対象に、生活科学運営の提供する専門家により、将来の介護生活に対する不安相談もしくは介護施設への入居をご検討されている方への具体的なアドバイスを提供いたします。

③施設体験入居サービス

投資法人保有物件の入居者及び親族を対象に、生活科学運営が運営する施設への体験入居にかかる料金を割引くサービスを提供いたします。

④投資法人保有の物件への入居優待サービス

生活科学運営施設の入居者及び親族並びに入居希望者を対象として、投資法人保有物件へ入居される場合に、礼金・仲介手数料をゼロとする「Moving Style」を活用いただけます。本投資法人のトータルライフサポートにご期待ください。



どこに投資し、還元するかが大事です。今まで日本では“生活を支える事業”がないがしろにされていた印象がありますが、高齢社会になるとそれでは解決にならない。単にたくさんお金が欲しいのではなく、投資する価値を拡大し、日本が今必要としているところにお金が流れていくような仕組みをつくっていききたいですね。

これまで拡大と充実は果たして両立できるか悩んできました。生活をトータルにサポートしたいけれど、自分たちだけでは続かない、トータルにお応えできない。一方で手づくりのサービスや理念を変えることも絶対にできない。サービスのあり方や理念は変えず、やれること、応えられることを拡大したいと願って、今回のパートナーシップに結びついた。事業を未来永劫続けていくには強力なパートナーが必要でした。

山内：お互いの理念や最終目標はとても近い。日本、特に街が抱えている問題意識も共通しているし、それを解決した後、美しく、効率的で、みんなが幸せに暮らしていける街とはどんなものかというイメージも共通しています。ですから、今回の提携はその同じイメージに向かって

一緒に街づくりしていきましょうということです。私たちはパブリックなマーケットからお金を預かりし、魂を入れることを前提とした永く使える社会インフラを運用していきたいと思えます。

古谷：やるべきことは、今お話しされた全部だと思います。良いパートナーシップを築き、それぞれのハードとソフトを総合的にプロデュースしていきながら、今、本当に必要とされている地域社会、それを支えるハード、それを実現するソフトを形にしていきたい。

山内：10の価値がある建物3つを足して30として運用するものではありません。そこに人が移り住む、働く、助け合うことによって、35、40になっていく。そこに優れたソフトが加われば50にもなる。それこそが付加価値であり、提携の意義であると思います。

同じ理想に向かって、一緒に頑張っていきたい。本日はありがとうございました。

古谷：私どもはこれまで、もちろん自分たちの在り方の確認は怠らなかつたし、ビジネスと違った視点で先を見通していく力も、しっかりつけてまいりました。これからも皆さんのご期待に応えていきたいと思っています。こちらこそ、ありがとうございました。

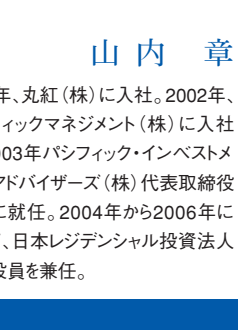
KENTA FURUTANI



古谷 健太

1999年、(株)生活科学運営に入社。ライフ&シニアハウス港北勤務を経て2002年にライフ&シニアハウス井草のハウス長就任。2004年専務取締役、2005年代表取締役社長に就任。大学院在籍時の修士論文テーマは「ヒト・モノ・コトの相互浸透からみた高齢者・幼児施設の複合化に関する研究」。

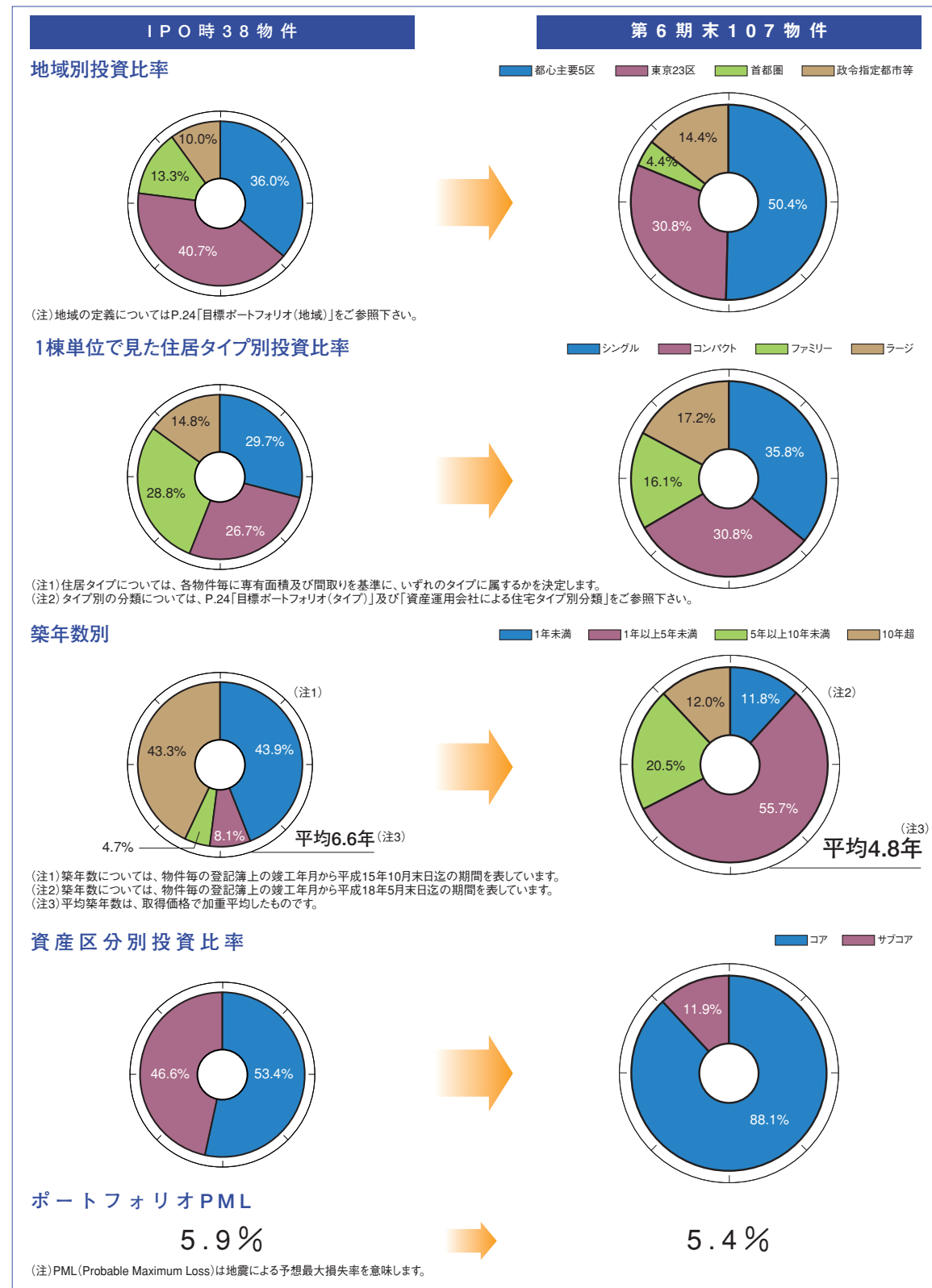
AKIRA YAMANOUCHI



山内 章

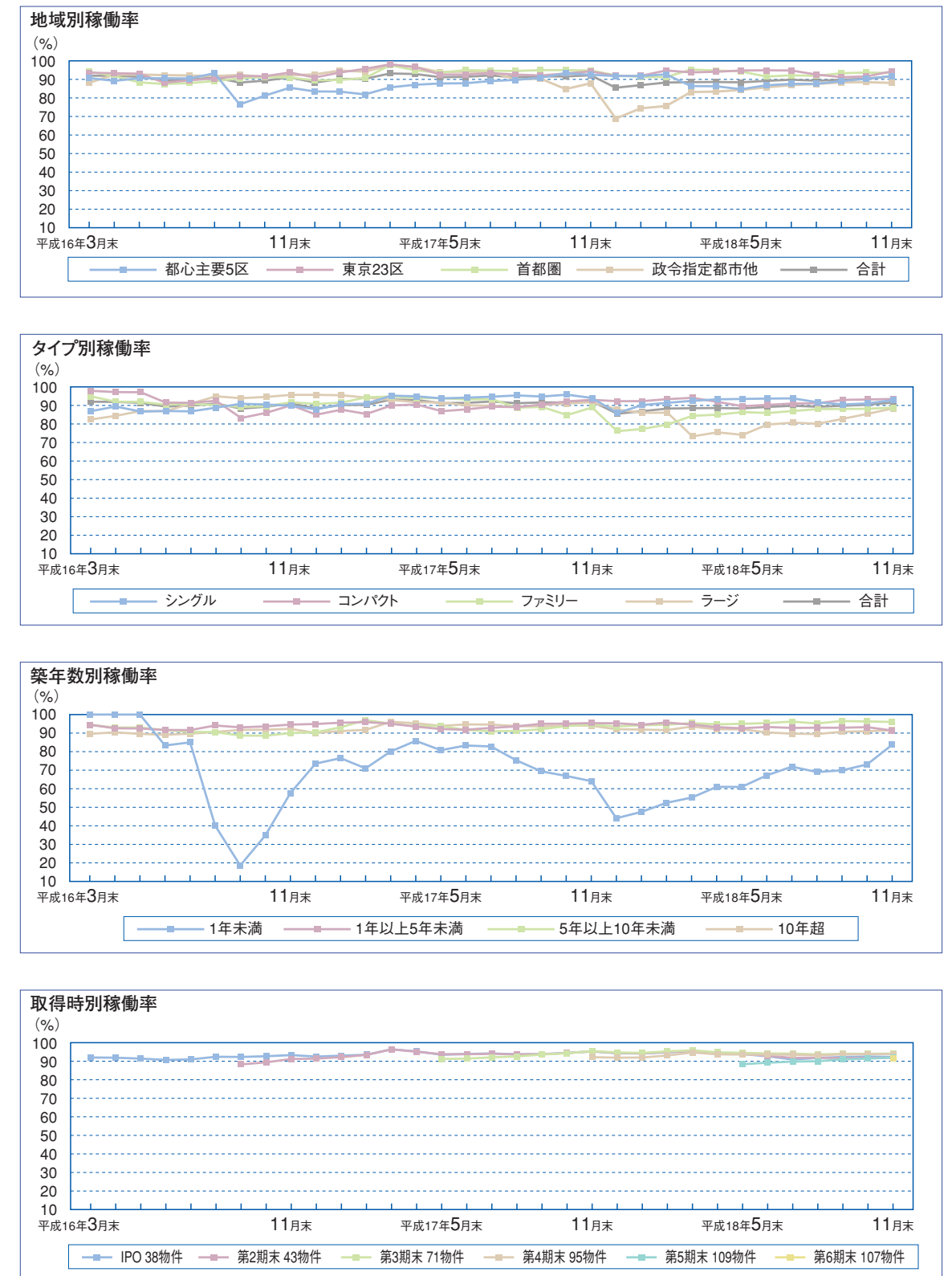
1986年、丸紅(株)に入社。2002年、パシフィックマネジメント(株)に入社後、2003年パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ(株)代表取締役社長に就任。2004年から2006年にかけて、日本レジデンシャル投資法人執行役員を兼任。

ポートフォリオ分散状況

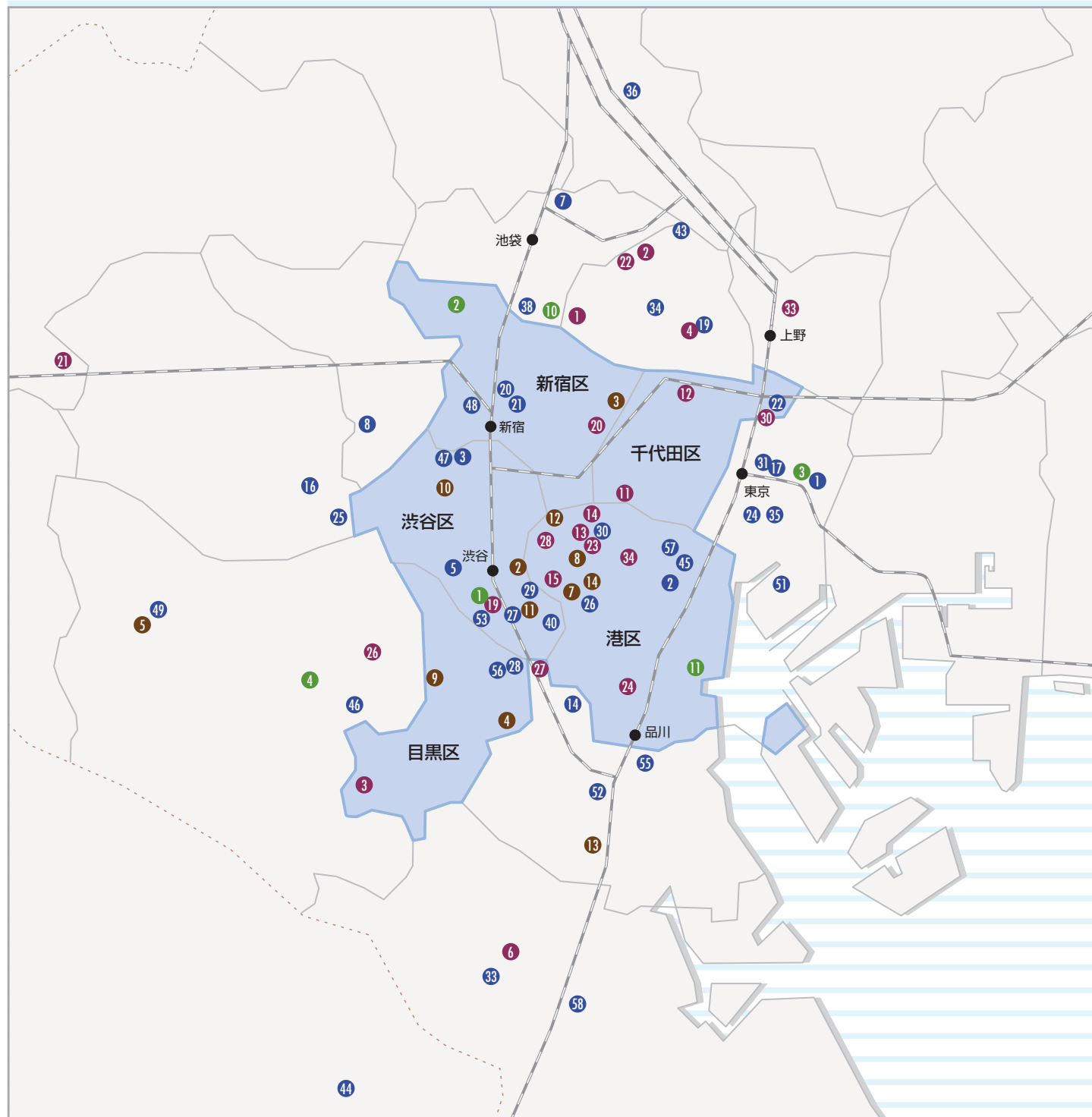


(注) 上記の投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に対する比率を表しています。

ポートフォリオ稼働状況 (平成18年11月30日現在)



P O R T F O L I O M A P



● SINGLE TYPE ● COMPACT TYPE ● FAMILY TYPE ● LARGE TYPE



政令指定都市等

ポートフォリオ一覧

第6期末保有物件

Table with 10 columns: 物件番号, 資産区分, 地域, 物件名, 取得価格, 投資比率, 構造, 階数, 賃貸可能戸数, 竣工年月. Contains rows S-1 to S-58 and C-1 to C-6.

Table with 10 columns: 物件番号, 資産区分, 地域, 物件名, 取得価格, 投資比率, 構造, 階数, 賃貸可能戸数, 竣工年月. Contains rows C-8 to C-14, C-15 to C-34, F-1 to F-17, L-2 to L-14, and a summary row for '小計'.

ポートフォリオ一覧

第7期取得（予定）資産

物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,332	0.63%	RC	B1階・6階	70	平成18年9月
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	6.82%	RC	B3階・30階	358	平成19年1月
C-35	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	1.15%	RC(予定)	B1階・8階(予定)	39(予定)	平成19年3月(予定)
C-39	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	1,261	0.59%	RC(予定)	B1階・11階(予定)	100(予定)	平成19年2月(予定)
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	2.53%	RC(予定)	B2階・17階(予定)	132(予定)	平成19年3月(予定)
F-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	0.56%	RC	B1階・3階	16	平成19年1月
F-20	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	0.60%	RC(予定)	15階(予定)	56(予定)	平成19年2月(予定)
F-21	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	975	0.46%	RC	9階	27	平成18年12月
小計				28,363	13.34%	—	—	798(予定)	—

- (注1) 資産区分（コア/サブコア）
コアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアセットとは、コアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分いたします。
- (注2) 「物件番号」は、本投資法人の取得（予定）資産についてS型（シングルタイプ）、C型（コンパクトタイプ）、F型（ファミリータイプ）、L型（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。各タイプの分類についてはP24「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。
- (注3) 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。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。
- (注4) 「投資比率」とは、全取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計に対する当該取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率をいいます（小数点第3位を四捨五入して記載しています。）。
- (注5) 「構造」、「階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、第7期取得（予定）資産につきましては、C-35パシフィックレジデンス恵比寿南は平成18年8月3日付確認済証、C-39パシフィックレジデンス北三条は平成18年1月10日付確認済証、F-18パシフィックレジデンス日本橋馬喰町は平成17年6月27日付確認済証、F-20パシフィックレジデンス円山北五条は平成18年2月28日付確認済証の、それぞれの記載に基づいています。
- (注6) 「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下
- (注7) 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、平成18年11月末現在の情報に基づいて記載しています。

トータルライフサポート

ライフステージへの対応

タイプ	ラージタイプ					
						シニアタイプ
				ファミリータイプ		
			コンパクトタイプ		コンパクトタイプ	
		シングルタイプ				
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歳代～50歳代	60歳前後	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

目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30～50%
東京23区(都心主要5区を除く)	30～50%
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0～20%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0～20%

タイプ(注5)	比率(注4)
シングルタイプ	15～35%
コンパクトタイプ	25～45%
ファミリータイプ	10～30%
ラージタイプ	5～25%
シニアタイプ	0～10%

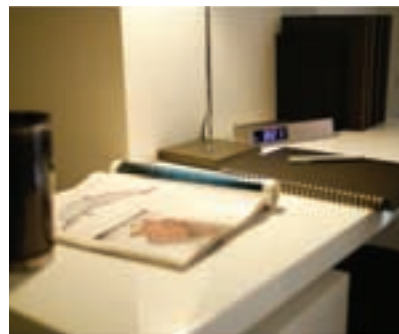
- (注1) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。
- (注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
- (注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。
- (注4) 比率は、投資金額ベースです。
- (注5) 各物件毎に対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等を基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

資産運用会社による住宅タイプ別分類

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





L-13 パシフィックレジデンス大井



S-30 パシフィックレジデンス赤坂II

Pacific Quality

本投資法人の保有資産のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件について「パシフィック」の冠名を付し、その品質の訴求及び付加価値サービスの提供等を通じて、不動産市場における知名度及び信頼度の向上、独自ブランドイメージ(Pacific Quality)の確立を図ります。



L-10 パシフィックレジデンス代々木公園



C-13 パシフィックタワー乃木坂



L-8 パシフィックタワー六本木



F-13 パシフィックレジデンス堺東



S-17 パークハビオ京橋



C-11 パシフィックレビュー永田町



S-42 パシフィックレビュー横濱関内



F-11 パシフィックレジデンス芝浦



C-14 パシフィックレジデンス赤坂I



S-26 パシフィックレジデンス南麻布



C-26 ストーリア三軒茶屋



S-45 ピアネッタ汐留



C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺



C-12 パシフィックレジデンス水道橋



L-9 パシフィックレジデンス上目黒



S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目



L-7 元麻布ブレイス

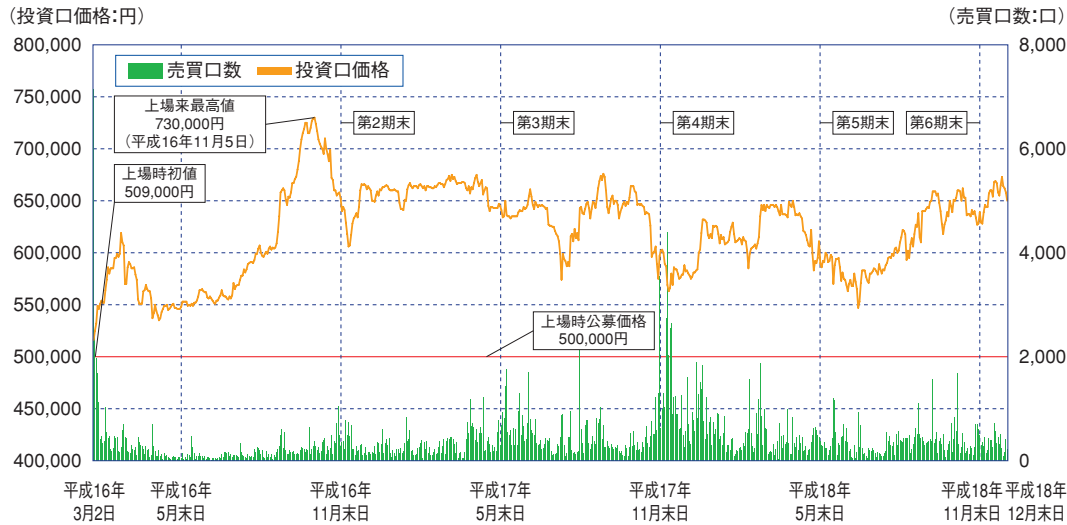


C-31 メロディハイム新大阪



F-17 パシフィックレジデンス泉

投資口価格（終値）の推移



インデックス比較



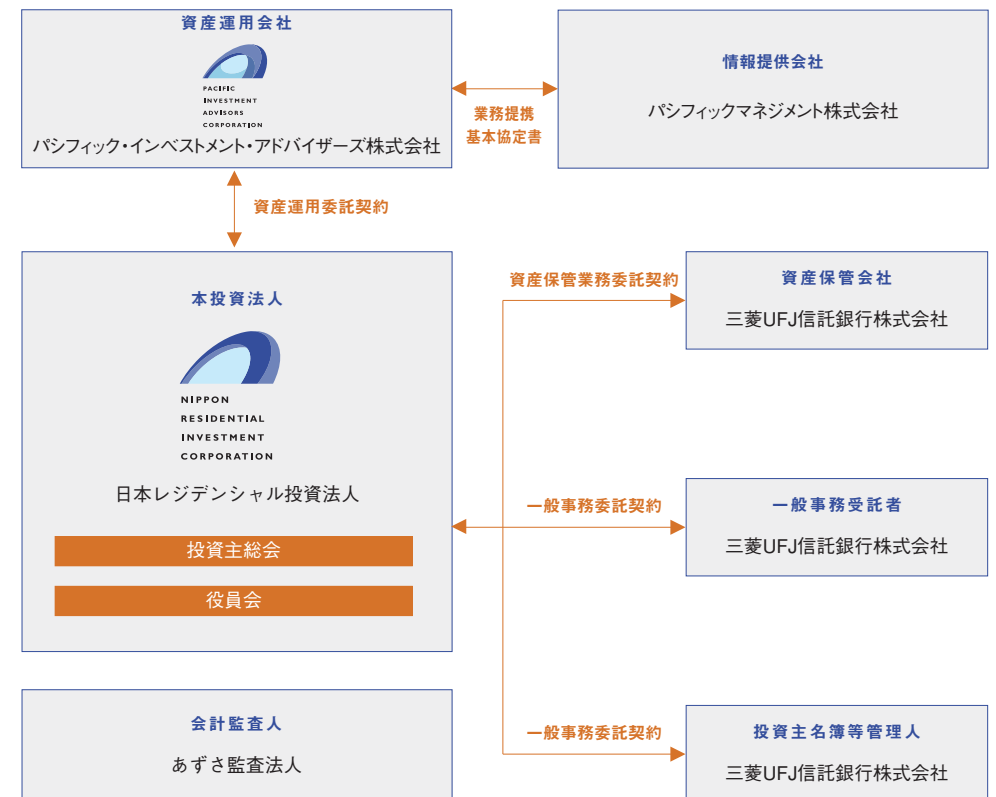
(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
 (注2) 本投資法人の上場日（平成16年3月2日）の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しています。

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16年 3月 2日	東京証券取引所に上場（証券コード：8962）
平成16年 8月31日	投資主総会開催
平成16年12月 1日	一般募集による投資口追加発行
平成16年12月17日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年 6月14日	一般募集による投資口追加発行
平成17年 7月 8日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年12月12日	一般募集による投資口追加発行
平成18年 1月11日	第三者割当による投資口追加発行
平成18年 8月30日	投資主総会開催

(※) 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。）

本投資法人の仕組図



会社概要

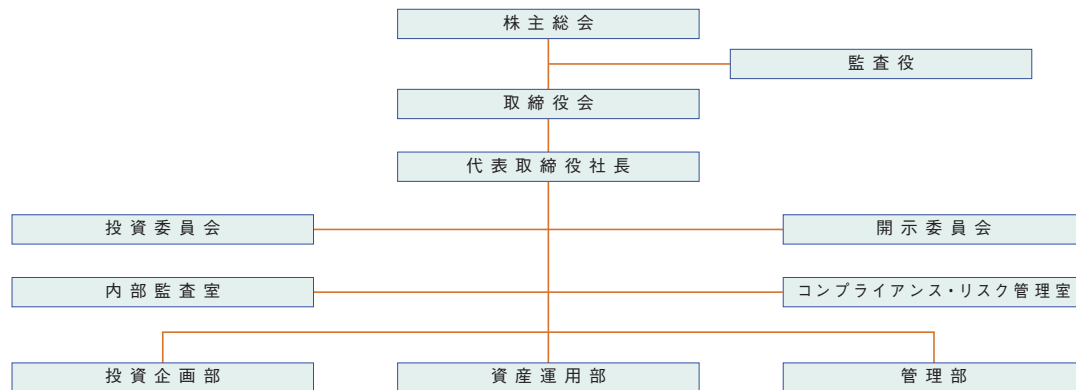
名称 バシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資本の額 320百万円

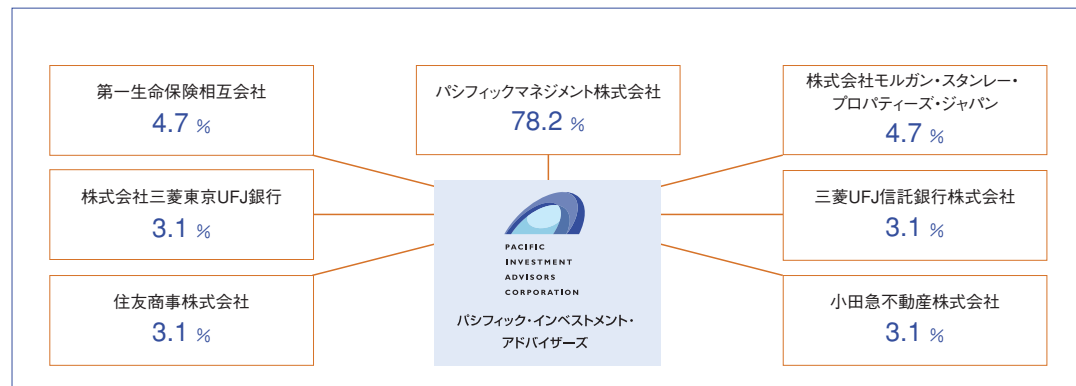
- 事業の内容
- I. 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
 - II. 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
 - III. 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
 - IV. 宅地建物取引業
 - V. 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
 - VI. 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務
 - VII. 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
 - VIII. 前各号に付帯する一切の業務



組織図



資産運用会社の出資会社



(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

I. 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間		自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
営業収益	百万円	2,440	3,402	4,627	5,816	6,343
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(2,440)	(3,284)	(4,358)	(5,178)	(5,493)
営業費用	百万円	1,243	1,793	2,243	2,762	3,060
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(944)	(1,376)	(1,708)	(2,103)	(2,329)
営業利益金額	百万円	1,196	1,609	2,384	3,053	3,282
経常利益金額	百万円	941	1,374	2,022	2,628	2,660
当期純利益金額	百万円	935	1,385	2,020	2,629	2,658
総資産額	百万円	61,087	136,389	173,446	202,667	206,636
純資産額	百万円	25,356	58,462	84,957	108,405	108,359
出資総額	百万円	24,427	57,077	82,936	105,593	105,593
発行済投資口総数	口	50,882	101,845	144,327	186,809	186,809
1口当たり純資産額	円	498,342	574,034	588,649	580,300	580,056
分配金総額	百万円	929	1,384	2,020	2,629	2,658
1口当たり当期純利益金額 (注1)	円	24,600 (18,441)	13,611	14,321	14,289	14,232
1口当たり分配金額	円	18,263	13,599	14,002	14,074	14,232
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,263)	(13,599)	(14,002)	(14,074)	(14,232)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	2.2	1.4	1.3	1.4	1.3
(年換算)	%	(3.0)	(2.8)	(2.6)	(2.8)	(2.6)
自己資本利益率 (注2)(注3)	%	3.8	3.3	2.8	2.7	2.5
(年換算)	%	(5.1)	(6.6)	(5.6)	(5.5)	(4.9)
期末自己資本比率 (注4)	%	41.5	42.9	49.0	53.5	52.4
配当性向	%	99.3	99.9	99.9	100.0	99.9
当期減価却費	百万円	465	647	828	1,051	1,106
当期資本的支出額	百万円	29	69	40	45	126
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	1,961	2,554	3,478	4,126	4,271
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	28,530	19,583	19,145	16,932	16,323
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	17.4	16.4	15.9	17.4	19.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	7.8	8.0	9.7	9.7	8.3
金利償却前当期純利益金額	百万円	1,607	2,321	3,175	4,104	4,282
支払利息(投資法人債利息を含む。)	百万円	206	288	326	423	517
有利子負債額	百万円	34,490	75,519	85,430	91,250	95,100
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	56.5	55.4	49.3	45.0	46.0
当期運用日数 (注10)	日	274	182	183	182	183

(注1) 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(第2期:38,028口、第3期:101,760口、第4期:141,115口、第5期:183,997口、第6期:186,809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日時点をもとに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金額を括弧内に併記しております。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益金額/(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=当期純利益金額/(期首純資産+期末純資産)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(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=不動産賃貸事業収入-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(=当期純利益金額+当期減価償却費+その他の償却費-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7) FFO倍率 第2期: 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
第3期: FFO倍率=平成17年5月末投資口価格(644,000円)/年換算後1口当たりFFO
第4期: FFO倍率=平成17年11月末投資口価格(606,000円)/年換算後1口当たりFFO
第5期: FFO倍率=平成18年5月末投資口価格(592,000円)/年換算後1口当たりFFO
第6期: FFO倍率=平成18年11月末投資口価格(639,000円)/年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(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金額/支払利息(投資法人債利息を含みます。)

(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期の営業期間は平成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。

(注11) 第5期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成14年12月6日に出資金1億円（200口）で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第19号）。さらに、本投資法人は、平成16年3月2日に一般募集により49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めてのその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産の運用に特化した（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。

なお、当期末時点の発行済投資口数は186,809口、出資総額は105,593百万円となっています。

(2) 当期の運用実績

(イ) 物件取得及び売却

本投資法人は、上場以来、過度な取得競争を回避しつつ物件の厳選取得を図ることにより、着実な収益の成長、ポートフォリオの分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。また、新築の未稼働・開発案件への投資等、賃貸住宅市場における高い競争力を有するコアアセットを取得し、長期的な収益の安定性並びに成長性を確保するとともに、相対的に収益性及び流動性に優れたサブコアアセットを機動的に組替えることにより収益機会の獲得に注力いたしました。

この結果、本投資法人は当期に3物件（取得価格の合計：5,380百万円、賃貸可能面積：5,870.66㎡）を取得する一方、5物件（売却価格の合計：4,898百万円、賃貸可能面積：10,576.98㎡）を売却しました。これにより当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅107物件、取得価格の総額184,303百万円、総賃貸可能面積263,647.21㎡となりました。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
取得価格の総額（億円）	545	1,232	1,548	1,826	1,843
保有物件数	43	71	95	109	107
賃貸可能戸数（戸）	2,316	4,418	5,383	6,087	6,171

(ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、資産運用会社とプロパティマネジメント業務受託者（以下「PM業務受託者」といいます。）間をオンライン化したNRICポートフォリオマネジメントシステムを活用し、物件管理データを一元的にデータベース集約することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第6期末時点で91.6%となっております。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを図りながら資金調達を実施してまいりました。平成18年8月に、財務の柔軟性及び機動性の向上を図るため、全5行とのコミットメントライン契約110億円の契約を更新いたしました。また、前述の特定資産の取得資金として総額5,800百万円（長期借入金2,600百万円、短期借入金3,200百万円）の借入を行うとともに、同時に資金調達先の拡充を図りました。さらに、平成18年10月には、公募形式による第6回無担保投資法人債12,000百万円の発行を行い、短期借入金13,250百万円の期限前弁済を実施しております。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は95,100百万円（うち長期借入金は34,900百万円（うち、23,400百万円を固定金利化）、短期借入金は3,200百万円、投資法人債は57,000百万円）となっております。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は、46.0%となっております。

なお、当期末時点における発行登録書、投資法人債の概要及び本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

<発行登録書の概要>

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成17年7月2日より平成19年7月1日まで
資金使途	特定資産取得、借入金の返済、投資法人債の償還、敷金・保証金の返還、修繕等の支払、運転資金等

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日（5年）	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日（5年）	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日（7年）	100億円	1.28%
第4回無担保投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日（5年）	150億円	1.50%
第6回無担保投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日（3年）	120億円	1.54%
合計	—	—	—	570億円	—

<発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	アウトルック：安定的

(4) 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6,343百万円、営業利益3,282百万円、経常利益2,660百万円、当期純利益2,658百万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（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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14,232円といたしました。

3. 増資等の状況

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	私募設立	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成16年3月2日	公募増資	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	(注2)
平成16年3月30日	第三者割当増資	1,482	50,882	711,360	24,427,360	(注3)
平成16年12月1日	公募増資	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	(注4)
平成16年12月17日	第三者割当増資	963	101,845	616,958	57,077,468	(注5)
平成17年6月14日	公募増資	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	(注6)
平成17年7月8日	第三者割当増資	1,482	144,327	902,117	82,936,941	(注7)
平成17年12月12日	公募増資	41,000	185,327	21,865,792	104,802,733	(注8)
平成18年1月11日	第三者割当増資	1,482	186,809	790,368	105,593,101	(注9)

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

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

(注3) 1口当たり発行価格480,000円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ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口当たり発行価格640,663円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ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6) 1口当たり発行価格630,140円（発行価額608,716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7) 1口当たり発行価格608,716円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ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8) 1口当たり発行価格552,000円（発行価額533,312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9) 1口当たり発行価格533,312円にて、大和証券エスエムビー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月
最高	730,000円	675,000円	676,000円	650,000円	662,000円
最低	516,000円	606,000円	574,000円	563,000円	547,000円
期初価格	516,000円	655,000円	643,000円	589,000円	590,000円
期末価格	660,000円	644,000円	606,000円	592,000円	639,000円

(注) 期初価格は期初日の終値を記載しておりますが、第2期の期初価格は上場日（平成16年3月2日）の終値です。

4. 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金につきましては、税制の特例（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14,232円といたしました。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
当期末処分利益総額	929,274,830円	1,385,029,376円	2,020,931,937円	2,629,204,864円	2,658,807,314円
利益留保額	16,864円	39,221円	65,283円	54,998円	141,626円
金銭の分配金総額	929,257,966円	1,384,990,155円	2,020,866,654円	2,629,149,866円	2,658,665,688円
(1口当たり分配金)	(18,263円)	(13,599円)	(14,002円)	(14,074円)	(14,232円)
うち利益分配金総額	929,257,966円	1,384,990,155円	2,020,866,654円	2,629,149,866円	2,658,665,688円
(1口当たり利益分配金)	(18,263円)	(13,599円)	(14,002円)	(14,074円)	(14,232円)
うち出資払戻総額	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	-	-	-	-	-

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

日本経済については、幅広い業種において企業収益が拡大し、設備投資についても増加傾向で推移するものと見込まれます。また、企業部門の好調さが、雇用情勢の改善、家計の所得改善に波及し個人消費の継続的な増加が期待されることから、国内民間需要に支えられた景気回復基調が継続すると見込まれます。

(i) 賃貸住宅市場

持ち家推奨、寮・社宅の廃止といった企業の福利厚生制度の転換や個人の就業スタイル・ライフスタイルの多様化から単身世帯、共働き世帯を中心に東京経済圏（特に東京都心部）、地方中核都市の優良賃貸住宅については安定的な需要が見込まれます。一方、賃貸住宅ストックは節税対策等、資産有効活用を目的とした個人所有が過半を占めており、都心主要エリアを中心に新規開発が増加しているものの、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的と考えられます。このような中、競争優位にある賃貸住宅については、高水準の稼働率を維持し、賃料水準も緩やかな回復傾向にあるものの、これらに劣後する賃貸住宅については、稼働率、賃料水準の低下がみられており、テナントの物件選別における二極化傾向の進展が見込まれます。

(ii) 不動産売買市場

企業収益及び個人消費の改善、地価回復傾向から国内外の資金による日本の収益不動産への投資が継続され、プライベートファンドや不動産投資信託による優良不動産の取得競争は厳しいものとなっております。東京都心部の優良不動産を中心に、竣工前の開発段階において売買契約を締結する投資手法も一般化しており、開発用地の取得競争にまで進展しております。

このような資金の流入による不動産取引の活発化は、優良不動産への投資機会が限定される反面、当該事業における参入障壁を創出し、ポートフォリオにおける保有資産の価値上昇をもたらすものと考えています。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) ポートフォリオの構築

本投資法人は、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とした分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。また、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し運用することにより、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルのより一層の向上を図ります。コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性並びに成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組替えることにより収益機会の獲得を図ります。

具体的には下記の通り、資産運用委託契約（投信法第188条第1項第4号に定める委託契約をいいます。以下同じ。）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、過度な取得競争の回避を図ります。

①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。

②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。

(ii) 内部成長戦略

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。

①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。

②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。

③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

(iii) 「パシフィック」ブランドの浸透

本投資法人の保有資産のうち、特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件について「パシフィック」の冠名を付し、その品質の訴求及び付加価値サービスの提供等を通じて、不動産市場における知名度及び信頼性の向上、独自のブランドイメージ（Pacific Quality）の確立を図ります。

(iv) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。

【リーフコート麻布】

所在地（住居表示）：東京都港区三田一丁目1番12号

取得価格（注1）：9,060百万円

資産の種類：不動産

契約日：平成18年12月19日

引渡日：平成18年12月26日

取得先：マーズアセット特定目的会社

（注1）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。

（注2）取得資産の詳細につきましては、後記参考情報をご参照下さい。

(2) 資金の借入

平成18年12月26日付にて、不動産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。

①借入先：全国共済農業協同組合連合会、太陽生命保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社

②借入金額：5,500百万円

③利率：1.84500%

④借入実行日：平成18年12月26日

⑤返済期日：平成23年12月26日

⑥担保の有無：無担保・無保証

①借入先：農林中央金庫、株式会社八十二銀行

②借入金額：6,000百万円

③利率：1.02702%

④借入実行日：平成18年12月26日

⑤返済期日：平成23年12月26日

⑥担保の有無：無担保・無保証

①借入先：株式会社三井住友銀行

②借入金額：2,000百万円

③利率：0.94000%

④借入実行日：平成18年12月26日

⑤返済期日：平成19年12月26日


⑥担保の有無：無担保・無保証

(参考情報)

主な取得予定資産

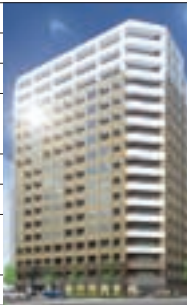
以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第7期以降の引渡を予定しております。

C-25 パシフィックタワー目黒不動産

物件名	パシフィックタワー目黒不動産	
特定資産の内容	不動産	
契約日	平成17年3月31日	
取得予定価格	14,507,947,500円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）	
取得先	グラントタワー特定目的会社	
所在地	東京都品川区西五反田三丁目7番6号（住居表示）	
交通	JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩約7分	
敷地面積	2,929.35㎡	
延床面積	31,527.06㎡	
構造	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建	
建築時期	平成19年1月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
賃貸可能戸数	358戸〔1DK：45戸、1LDK：120戸、1LDK+S：18戸、2LDK：109戸、2LDK+S：9戸、3LDK：57戸〕	


(注1) 本物件は、平成19年2月20日（但し、売主との間で本投資法人が別途合意する同年2月28日を越えない日とすることができます。）に取得する予定です。
 (注2) 「敷地面積」「延床面積」「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
 (注3) 本投資法人は、平成18年9月29日に、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒不動産の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件で一括賃貸する停止条件付マスターリース契約書兼賃貸業務及び建物管理委託契約書（パシフィックタワー目黒不動産）を締結致しました。

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

物件名	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	
特定資産の内容	不動産	
契約日	平成18年4月27日	
取得予定価格	5,380,000,000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	丸紅株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目1番3、1番5、1番18、1番19、1番21、1番23（地番）	
交通	JR総武本線「馬喰町」駅より徒歩1分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅より徒歩2分	
敷地面積	1,095.23㎡	
延床面積	11,374.14㎡（予定）	
構造	鉄筋コンクリート造地下2階付地上17階建（予定）	
建築時期	平成19年3月竣工（予定）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
賃貸可能戸数	132戸〔店舗：1戸、1K：24戸、1K+N：10戸、1LDK：11戸、1LDK+S：10戸、2LDK：8戸、2LDK+S：22戸、3LDK：27戸、4LDK：19戸〕（予定）	

(注1) 本物件は、平成19年4月30日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
 (注2) 本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成17年6月27日付確認済証及び確認申請書（建築物）の記載に基づいています。
 (注3) 本投資法人は、平成18年12月1日に、株式会社リーヴライフトゥエンティワンとの間で、パシフィックレジデンス日本橋馬喰町の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、株式会社リーヴライフトゥエンティワンを借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件で一括賃貸する停止条件付マスターリース契約書兼賃貸業務及び建物管理委託契約書（パシフィックレジデンス日本橋馬喰町）を締結致しました。
 (注4) 本件土地の一部には、地下鉄道出入口構築物設置を目的とした東日本旅客鉄道による区分地上権が、本物件の竣工までに無償にて設定される予定です。


SE-1 ライフ&シニアハウス港北2

物件名	ライフ&シニアハウス港北2	
特定資産の内容	不動産	
契約日	平成18年12月11日	
取得予定価格	1,950,000,000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	株式会社生活科学運営	
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番地2（地番） 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号（住居表示）	
交通	横浜市営地下鉄線「仲町台」駅 徒歩15分	
敷地面積	2,789.32㎡	
延床面積	5,433.40㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
建築時期	平成15年10月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	

(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、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
 (注2) 本物件は、平成19年3月31日までの間に売主との間で別途合意する日に取得する予定です。（当該不動産売買契約書所定の売買代金支払の条件が成就した場合に、当該契約に基づき譲渡実行する予定です。）


また、本書の日付現在までに取得した主な資産は、以下の通りです。

C-36 リーフコート麻布

物件名	リーフコート麻布	
特定資産の内容	不動産	
取得年月日	平成18年12月26日	
取得価格	9,060,000,000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	マーズアセット特定目的会社	
所在地	東京都港区三田一丁目222番4、213番1、213番2、214番1、214番2、215番、216番4、222番15(地番) 東京都港区三田一丁目1番12号(住居表示)	
交通	東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩4分	
敷地面積	1,096.46㎡	
延床面積	11,053.03㎡	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建	
建築時期	平成15年1月	
所有形態	所有権	
賃貸可能戸数	113戸〔1K：23戸、1LDK：66戸、2LDK：22戸、事務所：2戸〕	

(注)「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、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。

S-53 パシフィックレジデンス恵比寿

物件名	パシフィックレジデンス恵比寿	
特定資産の内容	不動産	
取得年月日	平成18年12月26日	
取得価格	3,500,000,000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	エム・シー・フォース特定目的会社	
所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番15（地番） 東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号（住居表示）	
交通	JR山手線・埼京線「恵比寿」駅 徒歩5分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩2分	
敷地面積	485.59㎡	
延床面積	2,623.04㎡	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
建築時期	平成18年1月	
所有形態	所有権	
賃貸可能戸数	61戸〔1K：53戸、1LDK：6戸、店舗：2戸〕	

(注)「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、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。

Ⅱ. 投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成16年11月30日現在	平成17年5月31日現在	平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在
発行可能投資口総口数(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	50,882	101,845	144,327	186,809	186,809
出資総額(百万円)	24,427	57,077	82,936	105,593	105,593
投資主数(人)	6,068	10,060	12,017	11,797	10,092

2. 投資口に関する事項

(平成18年11月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,188	7.59
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,652	7.30
シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	7,985	4.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,854	3.13
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,841	3.12
株式会社北洋銀行	4,937	2.64
クレジットスイスファーストボストンヨーロッパビービーセキュアインテリントリーティクライアント	4,178	2.23
アイデン株式会社	4,127	2.20
全国共済農業協同組合連合会	4,001	2.14
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー506155	3,983	2.13
合計	68,746	36.80

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

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額(千円)
執行役員	山内 章	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	900
執行役員	西村 賢	成和共同法律事務所	1,500
監督役員	榎本 幸雄	ジェム アソシエイツ株式会社 代表取締役 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	1,200
監督役員	都 賢治	都会計事務所 所長 税理士 株式会社アルタス 代表取締役 有限会社ケーエスパートナーズ 代表取締役 株式会社マクロミル 監査役	
会計監査人	あずさ監査法人	—	19,150

(注1)山内章は、本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。なお、平成18年8月30日に開催された第4回投資主総会において、執行役員山内章が退任し、西村賢が就任いたしました。

(注2)監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3)会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(合意手続きに基づく調査報告書作成業務)が含まれております。

4. 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年11月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務及び投資主名簿への記録又は記載等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社

Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

1. 本投資法人の財産の構成

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1)	対総資産比率 (%) (注2)	
信託不動産	シングル	都心主要5区	13,989	6.8	
		東京23区（都心主要5区を除く）	15,030	7.3	
		首都圏（東京23区を除く）	4,129	2.0	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	1,449	0.7	
	コンパクト	都心主要5区	19,045	9.2	
		東京23区（都心主要5区を除く）	11,196	5.4	
		首都圏（東京23区を除く）	2,174	1.1	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,398	1.6	
	ファミリー	都心主要5区	10,053	4.9	
		東京23区（都心主要5区を除く）	10,757	5.2	
		首都圏（東京23区を除く）	1,323	0.6	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	563	0.3	
	ラージ	都心主要5区	18,875	9.1	
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,817	0.9	
		首都圏（東京23区を除く）	—	—	
	シニア	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）	—	—	
			小計	113,805	55.1
	不動産	シングル	都心主要5区	6,714	3.2
			東京23区（都心主要5区を除く）	14,839	7.2
			首都圏（東京23区を除く）	829	0.4
			政令指定都市等（首都圏を除く）	12,167	5.9
		コンパクト	都心主要5区	15,353	7.4
東京23区（都心主要5区を除く）			5,074	2.5	
首都圏（東京23区を除く）			—	—	
政令指定都市等（首都圏を除く）			2,745	1.3	
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）	7,768	3.8	
ラージ		都心主要5区	12,082	5.8	
		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）	—	—	
シニア		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	77,575	37.5	
預金その他の資産			15,255	7.4	
資産総額計			206,636	100.0	

また、本投資法人は、保有資産をコアアセット及びサブコアアセットに分類しております。

資産の種類	資産の種別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
信託不動産	コア	都心主要5区	58,435	28.3	
		東京23区（都心主要5区を除く）	31,245	15.1	
		首都圏（東京23区を除く）	4,226	2.0	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,174	1.5	
	サブコア	都心主要5区	3,528	1.7	
		東京23区（都心主要5区を除く）	7,557	3.7	
		首都圏（東京23区を除く）	3,401	1.6	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,237	1.1	
		小計	113,805	55.1	
不動産	コア	都心主要5区	31,832	15.4	
		東京23区（都心主要5区を除く）	19,914	9.6	
		首都圏（東京23区を除く）	—	—	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	19,721	9.5	
	サブコア	都心主要5区	2,318	1.1	
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—	
		首都圏（東京23区を除く）	829	0.4	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,959	1.4	
			小計	77,575	37.5
	預金その他の資産			15,255	7.4
資産総額計			206,636	100.0	

(注1)「保有総額」は、平成18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2)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）。

2. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)	対総賃貸事業収入比率 (注6)	主たる用途
L-7	元麻布ブレイス	10,575	7,382.62	6,995.46	94.8%	5.2%	共同住宅
L-8	パシフィックタワー六本木	8,815	5,978.20	4,236.00	70.9%	2.9%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,264	7,078.64	6,558.94	92.7%	4.4%	共同住宅
F-10	パシフィックレジデンス目白	7,467	13,069.70	12,382.86	94.7%	4.4%	共同住宅
S-23	梅田エクセルハイツ	5,555	10,238.24	10,214.16	99.8%	3.1%	共同住宅
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	4,944	8,508.36	8,245.82	96.9%	3.1%	共同住宅
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,855	4,772.69	4,680.34	98.1%	2.4%	共同住宅
F-17	パシフィックレジデンス泉	4,685	9,715.22	6,014.03	61.9%	1.8%	共同住宅
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4,071	3,485.00	3,331.82	95.6%	2.2%	共同住宅
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	3,986	4,077.88	3,814.73	93.5%	2.1%	共同住宅
合計		63,222	74,306.55	66,474.16	89.5%	31.6%	—

(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）、L（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5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)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。
 (注3)「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4)「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5)「期末稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しております。
 (注6)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入（期中に売却した物件の賃貸事業収入を含みます。）に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成18年11月30日現在、本投資法人の保有資産の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注2)
S-1	パシフィックレビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,050
S-2	パシフィックレビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	2,080
S-3	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	信託受益権	1,020
S-5	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	633
S-7	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	信託受益権	677
S-8	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	452
S-9	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田二丁目6番14号	信託受益権	695
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	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）	信託受益権	381
S-14	パシフィックレビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	不動産	1,130
S-15	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番29号	不動産	1,610
S-16	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	信託受益権	1,070
S-17	パークハビオ京橋	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号	不動産	2,890
S-18	パシフィックレビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	1,040
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	1,060
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,540
S-21	パシフィックレビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	950
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,680
S-23	梅田エクセルハイツ	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号	不動産	5,380
S-24	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,460
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,980
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	1,050
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	639
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	803
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)	信託受益権	840
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	東京都港区赤坂六丁目19番7号	不動産	1,610
S-31	パシフィックレビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,410
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	2,500
S-33	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,553
S-34	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	714
S-35	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	2,362
S-36	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	1,040
S-37	第6セルコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	613
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,120
S-39	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	1,170
S-40	パシフィックレビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,820
S-41	コスモ西船橋II	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	不動産	725
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,950
S-43	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	信託受益権	393
S-44	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	信託受益権	895
S-45	ピアネッタ汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	2,550
S-46	ZESTY駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	393
S-47	ZESTY代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	信託受益権	377
S-48	ZESTY西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	信託受益権	436
S-49	ZESTY経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	信託受益権	344
S-50	パシフィックレビュー韮公園	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26	不動産	1,330
S-51	パシフィックレジデンス月島I	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,180
S-52	CYNTHIA大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	1,100
S-55	パシフィックレジデンス東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	2,320
S-56	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,500
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,490
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,580
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	3,600
C-2	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	802
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,220
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,160
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	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)	信託受益権	422
C-8	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	727
C-9	ランドハイツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,550
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5番地	信託受益権	606
C-11	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3	不動産	1,070
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号	不動産	2,470
C-13	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	4,270
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,410
C-15	アパートメンツ西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	8,350
C-16	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	1,230
C-17	パシフィックレビュー博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目3番29号	信託受益権	428

物件番号	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注2)
C-18	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	592
C-19	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	2,410
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,750
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,580
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,610
C-23	パシフィックレジデンス赤坂橋町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	4,480
C-24	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	不動産	1,600
C-26	ストーリー三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	3,310
C-27	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託受益権	3,381
C-28	レアル南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	1,010
C-29	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	966
C-30	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,880
C-31	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	不動産	957
C-32	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野の町175番地	不動産	610
C-33	パシフィックレビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	1,190
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,590
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	信託受益権	4,440
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,160
F-3	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,480
F-4	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号	信託受益権	1,050
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区天白区平針三丁目801番地の1	信託受益権	567
F-10	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,230
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	5,070
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	不動産	1,070
F-13	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁目4番6号	不動産	908
F-14	メゾン八千代台	(共同住宅部分)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号	信託受益権	1,290
F-15	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	814
F-16	パシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	863
F-17	パシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	不動産	4,400
L-2	ベルウッド	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号	信託受益権	1,410
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	東京都新宿区弘方町4番1号	信託受益権	1,040
L-4	目黒ヒルサイドコート	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号	信託受益権	1,140
L-5	プティ・クール砧	東京都世田谷区砧四丁目37番1号	信託受益権	669
L-7	元麻布ブレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)	信託受益権	9,620
L-8	パシフィックタワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	不動産	8,470
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	1,010
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,310
L-11	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産	2,020
L-12	SOHO北青山	東京都港区北青山二丁目10番17号	不動産	1,190
L-13	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	1,170
L-14	ルート麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目4番1号	信託受益権	2,200
合計				188,407

(注1) 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番地表示による建物住所または登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びケイ・アイ不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。

物件番号	不動産等の名称	第5期 (H17.12.1~H18.5.31)				第6期 (H18.6.1~H18.11.30)			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)
S-1	パシフィックリビュー新川	1	100.0	65,176	1.3%	1	100.0	62,362	1.1%
S-2	パシフィックリビュー芝大門	1	84.0	58,601	1.1%	1	84.8	54,965	1.0%
S-3	グレンパーク参宮橋	1	100.0	27,989	0.5%	1	71.9	25,498	0.5%
S-4	フレスカ代々木上原II	1	90.9	18,665	0.4%	—	—	2,678	0.0%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	17,953	0.3%	1	100.0	17,953	0.3%
S-6	ヴェール喜久井町	—	—	1,868	0.0%	—	—	—	—
S-7	エスコート上池袋	1	97.6	22,417	0.4%	1	95.5	22,599	0.4%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	96.6	15,111	0.3%	1	93.5	15,952	0.3%
S-9	ドミトリー原町田	1	89.4	34,071	0.7%	1	87.5	31,345	0.6%
S-10	Jステージ南浦和	1	100.0	35,403	0.7%	—	—	5,344	0.1%
S-12	ボーン宇治I・II	—	—	10,312	0.2%	—	—	—	—
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	76.7	20,763	0.4%	1	95.7	20,789	0.4%
S-14	パシフィックリビュー白金台	1	89.4	31,921	0.6%	1	91.0	29,891	0.5%
S-15	グランブルー博多	1	88.1	60,122	1.2%	1	76.1	52,411	1.0%
S-16	Jステージ方南町	1	99.2	41,629	0.8%	1	93.9	40,168	0.7%
S-17	パークハビオ京橋	1	100.0	88,335	1.7%	1	100.0	88,380	1.6%
S-18	パシフィックリビュー天神橋	1	93.9	39,426	0.8%	1	88.6	37,216	0.7%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1	100.0	31,865	0.6%	1	100.0	31,590	0.6%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1	88.7	45,156	0.9%	1	98.8	47,870	0.9%
S-21	パシフィックリビュー新宿東	1	100.0	31,251	0.6%	1	96.1	33,609	0.6%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	1	97.7	54,623	1.1%	1	94.5	56,476	1.0%
S-23	梅田エクセルハイツ	1	100.0	169,188	3.3%	1	99.8	168,798	3.1%
S-24	パシフィックレジデンス築地	1	97.0	31,314	0.6%	1	96.4	48,851	0.9%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	1	100.0	66,260	1.3%	1	100.0	64,276	1.2%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1	100.0	31,821	0.6%	1	96.6	30,975	0.6%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	1	100.0	19,929	0.4%	1	92.3	19,560	0.4%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	1	100.0	24,376	0.5%	1	96.0	23,392	0.4%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1	96.4	26,281	0.5%	1	100.0	26,335	0.5%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	1	97.3	44,516	0.9%	1	87.3	42,532	0.8%
S-31	パシフィックリビュー京橋	1	100.0	41,826	0.8%	1	100.0	41,826	0.8%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	1	99.5	103,214	2.0%	1	98.5	91,805	1.7%
S-33	パシフィックリビュー多摩川	1	100.0	40,381	0.8%	1	100.0	40,381	0.7%
S-34	メゾン後楽園	1	100.0	22,427	0.4%	1	93.9	22,094	0.4%
S-35	パシフィックリビュー銀座東	1	100.0	58,330	1.1%	1	100.0	58,330	1.1%
S-36	ルラシオン王子	1	100.0	34,560	0.7%	1	100.0	34,560	0.6%
S-37	第6セルコバマンション	1	100.0	19,250	0.4%	1	100.0	20,040	0.4%
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	1	98.3	35,409	0.7%	1	100.0	35,937	0.7%
S-39	KC21ビル	1	88.5	44,399	0.9%	1	90.7	41,447	0.8%
S-40	パシフィックリビュー広尾	1	98.8	58,588	1.1%	1	95.2	53,229	1.0%
S-41	コスモ西船橋II	1	88.6	25,517	0.5%	1	92.9	28,326	0.5%
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	1	94.2	20,735	0.4%	1	95.0	61,867	1.1%
S-43	K2	1	81.1	4,965	0.1%	1	66.7	10,384	0.2%
S-44	フラッツ大倉山	1	100.0	9,553	0.2%	1	100.0	27,381	0.5%
S-45	ピアナッタ汐留	1	37.9	11,366	0.2%	1	61.4	42,107	0.8%
S-46	ZESTY駒澤大学	1	100.0	4,011	0.1%	1	93.6	11,186	0.2%
S-47	ZESTY代々木	1	100.0	4,019	0.1%	1	94.6	10,739	0.2%
S-48	ZESTY西新宿	1	100.0	4,551	0.1%	1	95.7	11,958	0.2%
S-49	ZESTY経堂	1	77.2	2,861	0.1%	1	93.8	9,595	0.2%
S-50	パシフィックリビュー鞆公園	1	91.5	41,658	0.8%	1	100.0	51,981	0.9%
S-51	パシフィックレジデンス月島I	1	35.0	6,306	0.1%	1	80.9	25,301	0.5%
S-52	CYNTHIA大井町	1	100.0	11,716	0.2%	1	100.0	32,464	0.6%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	—	—	—	—	1	63.7	16,584	0.3%
S-56	LUKE	1	95.5	3,057	0.1%	1	95.6	37,813	0.7%
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	—	—	—	—	1	100.0	—	—
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	—	—	—	—	1	75.1	4,165	0.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	109,956	2.1%	1	100.0	110,182	2.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	89.9	24,365	0.5%	1	88.2	26,014	0.5%
C-3	パシフィックリビュー自由が丘	1	97.3	36,951	0.7%	1	97.0	35,932	0.7%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	93.7	38,794	0.7%	1	100.0	38,628	0.7%
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	1	96.7	14,667	0.3%	1	90.6	14,234	0.3%
C-8	パシフィックリビュー八王子	1	80.3	28,435	0.5%	1	88.9	27,018	0.5%
C-9	グランドハイイツ日比野	1	94.6	73,188	1.4%	1	90.7	69,547	1.3%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1	97.4	24,375	0.5%	1	97.7	23,581	0.4%
C-11	パシフィックリビュー永田町	1	80.9	32,694	0.6%	1	87.4	23,779	0.4%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1	96.7	75,574	1.5%	1	94.0	76,262	1.4%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	95.5	120,744	2.3%	1	95.6	123,006	2.2%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	1	95.9	43,092	0.8%	1	86.1	43,303	0.8%
C-15	アパートメント西麻布	1	93.2	239,022	4.6%	1	92.7	239,834	4.4%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1	89.3	43,005	0.8%	1	96.4	45,954	0.8%
C-17	パシフィックリビュー博多駅南	1	87.1	17,649	0.3%	1	87.4	16,545	0.3%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	1	100.0	17,952	0.3%	1	100.0	17,952	0.3%

物件番号	不動産等の名称	第5期 (H17.12.1~H18.5.31)				第6期 (H18.6.1~H18.11.30)			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)
C-19	パシフィックレジデンス代官山	1	96.1	65,429	1.3%	1	100.0	73,793	1.3%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	1	89.4	79,072	1.5%	1	93.9	80,557	1.5%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	1	100.0	51,104	1.0%	1	100.0	50,794	0.9%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	1	91.4	46,174	0.9%	1	87.6	46,553	0.8%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	1	94.6	124,182	2.4%	1	98.1	129,287	2.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1	90.3	41,545	0.8%	1	94.2	46,584	0.8%
C-26	ストーリア三軒茶屋	1	91.1	87,241	1.7%	1	99.1	88,853	1.6%
C-27	パシフィックリビュー長者丸	1	74.1	71,330	1.4%	1	94.0	70,788	1.3%
C-28	レアール南青山	1	68.9	14,569	0.3%	1	92.4	22,421	0.4%
C-29	マール	1	83.5	29,518	0.6%	1	74.3	27,009	0.5%
C-30	パシフィックリビュー神田東	1	94.1	53,162	1.0%	1	91.6	53,322	1.0%
C-31	メロディハイム新大塚	1	79.9	34,610	0.7%	1	80.3	34,818	0.6%
C-32	メロディハイム松原	1	83.0	24,151	0.5%	1	93.1	25,426	0.5%
C-33	パシフィックリビュー入谷	1	81.5	16,310	0.3%	1	92.7	34,685	0.6%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1	0.0	—	0.0%	1	100.0	34,652	0.6%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	1	92.5	118,891	2.3%	1	93.5	115,387	2.1%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1	100.0	37,411	0.7%	1	95.2	36,331	0.7%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1	96.9	43,335	0.8%	1	88.5	43,770	0.8%
F-4	世田谷サンハイツ	1	100.0	29,360	0.6%	1	100.0	29,360	0.5%
F-5	アルス新大塚	1	96.8	46,424	0.9%	—	—	6,752	0.1%
F-6	クレインマンション鶴見	—	—	5,381	0.1%	—	—	—	—
F-8	メゾン柏	1	100.0	44,964	0.9%	—	—	6,433	0.1%
F-9	スカイハイツ平針	1	86.1	25,321	0.5%	1	83.4	22,390	0.4%
F-10	パシフィックレジデンス目白	1	97.1	245,040	4.7%	1	94.7	243,880	4.4%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	1	96.2	170,829	3.3%	1	96.9	172,214	3.1%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	1	90.7	34,943	0.7%	1	82.0	34,766	0.6%
F-13	パシフィックレジデンス塚東	1	84.3	34,549	0.7%	1	98.0	42,553	0.8%
F-14	メゾン八千代台	1	90.2	52,721	1.0%	1	90.2	53,636	1.0%
F-15	アプレスト葛西	1	100.0	30,533	0.6%	1	100.0	29,257	0.5%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	1	100.0	39,669	0.8%	1	100.0	35,380	0.6%
F-17	パシフィックレジデンス泉	1	35.3	35,353	0.7%	1	61.9	98,058	1.8%
L-1	マリア岡本	1	100.0	21,543	0.4%	—	—	21,501	0.4%
L-2	ベルウッド	1	85.1	34,004	0.7%	1	74.7	38,402	0.7%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1	89.3	35,757	0.7%	1	89.3	30,248	0.6%
L-4	目黒ヒルサイドコート	1	83.7	35,776	0.7%	1	100.0	36,699	0.7%
L-5	プティ・クルル	1	86.1	20,903	0.4%	1	77.1	18,493	0.3%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	—	—	50,590	1.0%	—	—	—	—
L-7	元麻布プレイス	1	88.1	271,536	5.2%	1	94.8	285,727	5.2%
L-8	パシフィックタワー六本木	1	14.3	16,137	0.3%	1	70.9	157,706	2.9%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1	86.1	26,913	0.5%	1	92.7	27,312	0.5%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1	79.8	36,570	0.7%	1	100.0	43,320	0.8%
L-11	ウインザーハウス広尾	1	83.6	64,497	1.2%	1	84.6	60,198	1.1%
L-12	SOHO北青山	1	82.8	22,296	0.4%	1	100.0	32,939	0.6%
L-13	パシフィックレジデンス大井	1	100.0	37,637	0.7%	1	100.0	40,470	0.7%
L-14	ルート麻布十番	1	93.3	55,240	1.1%	1	94.2	55,759	1.0%
合計		109	88.4	5,178,077	100.0%	107	91.6	5,493,619	100.0%

(注1)「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人が複数の転借人に転賃しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。
(注2)「賃貸事業収入期間中」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います。
(注3)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。
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	20,800,000	20,800,000	174,313
合計		20,800,000	20,800,000	174,313

(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。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成18年11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

IV. 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成19年1月24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通りです。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	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
K2 (東京都文京区)	リノベーション	自 平成19年2月 至 平成19年3月	30	—	—
パシフィックレジデンス目白 (東京都豊島区)	屋上防水補修	自 平成19年3月 至 平成19年4月	6	—	—
パシフィックレジデンス吉祥寺 (東京都武蔵野市)	屋上防水補修	自 平成19年4月 至 平成19年4月	5	—	—
パシフィックレジデンス大井 (東京都品川区)	機械駐車場補修工事	自 平成19年4月 至 平成19年4月	2	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は126,253千円であり、当期費用に区分された修繕費189,928千円と併せ、316,181千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (千円)
メロディハイム新大阪 (大阪府大阪市東淀川区)	外壁補修・鉄部舗装・防水補修工事	自 平成18年8月 至 平成18年11月	34,221
グランフォルム市ヶ谷弘方町 (東京都新宿区)	空調機設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年11月	26,978
目黒ヒルサイドコート (東京都目黒区)	住宅設備交換工事	自 平成18年7月 至 平成18年8月	14,806
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成18年6月 至 平成18年11月	50,248
合計			126,253

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日
前期末積立金残高(千円)	—	98,044	223,794	330,366	442,125
当期積立額(千円)	99,177	129,649	142,533	158,352	154,662
当期積立金取崩額(千円)	1,132	3,900	35,961	46,593	37,402
次期繰越額(千円)	98,044	223,794	330,366	442,125	559,385

V. 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第5期	第6期
(a)資産運用報酬(注1)	422,437	447,368
(b)資産保管手数料	19,665	22,703
(c)一般事務委託手数料	59,016	62,551
(d)役員報酬	3,000	3,600
(e)弁護士報酬	19,366	25,333
(f)会計監査人報酬(注2)	18,500	19,150
(g)その他費用	117,745	150,643
合計	659,731	731,351

(注1) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第5期317,603千円、第6期53,805千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として第5期24,030千円、第6期24,490千円があります。

(注2) 会計監査人報酬には、規約第34条に規定する会計監査に係る報酬の他、それ以外の委託業務に係る報酬を含んでおります。

2. 借入状況

平成18年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.9.29	—	1,700	0.9%	H19.9.29	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	H18.8.29	—	1,500	0.9%	H19.8.29			
	小計		13,250 (注3)	3,200					
長期借入金 (一年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.12.3	3,250	3,250	0.9%	H19.11.30	期限一括	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H16.12.3	1,550	1,550	0.9%	H19.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H16.12.3	1,250	1,250	0.9%	H19.11.30			
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	0.9%	H19.11.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.12.3	1,200	1,200	0.9%	H19.11.30			
	株式会社りそな銀行	H16.12.3	1,200	1,200	0.9%	H19.11.30			
	株式会社あおぞら銀行	H16.12.3	800	800	0.9%	H19.11.30			
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	0.9%	H19.11.30			
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	0.9%	H19.11.30			
	小計		11,500	11,500					
短期借入金合計			24,750	14,700					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.3.3	3,800	3,534	1.4%	H21.2.28	期限一括	(注5)	有担保 無保証
		H16.12.3	3,250	3,250	1.3%	H21.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H16.3.3	1,550	1,441	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	1,550	1,550	1.3%	H21.11.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.3.3	1,300	1,209	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	1,200	1,200	1.3%	H21.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	1,300	1,209	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30			
	株式会社りそな銀行	H16.3.3	1,300	1,209	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	1,200	1,200	1.3%	H21.11.30			
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	750	697	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	800	800	1.3%	H21.11.30			
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30			
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	1.3%	H21.11.30			
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	1.3%	H21.11.30			
第一生命保険相互会社	H18.8.29	—	1,000	1.9%	H23.8.31				
大同生命保険株式会社	H18.11.17	—	1,600	2.2%	H25.11.17				
小計		21,500	23,400						
合計			46,250	38,100					

(注1) 「平均利率」は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。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の平均利率については、金利スワップの効果を加算した加重平均利率で記載しています。

(注2) 資金の使途は、いずれも不動産の購入資金です。

(注3) 前期末までに借入れていた13,250,000千円を、当期末までに期限前返済しています。

(注4) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金です。

(注5) 資金の使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000	10,000	0.74	平成22年7月20日	期限一括	(注1)	(注5)
第2回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	0.84	平成22年9月24日	期限一括	(注2)	(注5)
第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	1.28	平成24年9月24日	期限一括	(注2)	(注5)
第4回無担保投資法人債	平成18年2月20日	15,000	15,000	1.50	平成23年2月18日	期限一括	(注3)	(注5)
第6回無担保投資法人債	平成18年10月25日	—	12,000	1.54	平成21年10月23日	期限一括	(注4)	(注5)
合 計	—	45,000	57,000	—	—	—	—	—

(注1) 資金使途は、短期借入金の返済等です。
 (注2) 資金使途は、特定資産の取得費用及び借入金の返済です。
 (注3) 資金使途は、特定資産の取得費用です。
 (注4) 資金使途は、借入金の返済です。
 (注5) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

Ⅵ. 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パシフィックレジデンス東品川	平成18年8月29日	2,317				
パシフィックレジデンス虎ノ門	平成18年11月17日	1,484				
パシフィックレジデンス蒲田 I	平成18年9月29日	1,579				
フレスカ代々木上原 II			平成18年6月26日	651	539	84
Jステージ南浦和			平成18年6月26日	932	709	174
アルス新大塚			平成18年6月26日	1,323	1,129	139
メゾン柏			平成18年6月26日	1,167	879	240
マノア岡本			平成18年11月28日	825	604	211
合 計		5,380		4,898	3,862	849

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。
 (注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	不動産	S-55	パシフィックレジデンス東品川	平成18年8月29日	2,317	2,320
		S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	平成18年11月17日	1,484	1,490
		S-58	パシフィックレジデンス蒲田 I	平成18年9月29日	1,579	1,580
			合 計		5,380	5,390

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
譲渡	信託不動産	S-4	フレスカ代々木上原 II	平成18年6月26日	651	575
		S-10	Jステージ南浦和	平成18年6月26日	932	664
		F-5	アルス新大塚	平成18年6月26日	1,323	1,220
		F-8	メゾン柏	平成18年6月26日	1,167	981
		L-1	マノア岡本	平成18年11月28日	825	650
		合 計		4,898	4,090	

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時または譲渡時に、みず監査法人（平成18年9月1日に中央青山監査法人より名称変更）が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
 (注2) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第6期に係る利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第6期）	5,380,500千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 一千円（－％）	4,898,000千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 825,000千円（16.84％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
有限会社パンフィック・グロース・リアルティ	一千円	825,000千円

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	531,945	パンフィックマネジメント株式会社 タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	180 53,755	0.03％ 10.11％
賃貸支援業務手数料	2,903	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	2,903	100.00％
開発物件監理委託費用(注2)	23,200	パンフィックマネジメント株式会社	23,200	100.00％
不動産売買媒介手数料(注3)	77,406	パンフィックマネジメント株式会社	77,406	100.00％
信託受益権売買媒介手数料(注3)	123,190	パンフィックマネジメント株式会社	122,190	99.19％

(注1) 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、その後の改正を含む。）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及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者はパンフィックマネジメント株式会社、有限会社パンフィック・グロース・リアルティ及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社です。

(注2) 不動産の取得にあたり支払った開発物件監理業務委託費用は、当該不動産の取得原価に算入しています。

(注3) 不動産の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産の取得原価に算入しています。また、信託受益権の売却にあたり支払った信託受益権売買媒介手数料は、当該信託受益権の売却原価に算入しています。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（パンフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社）は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

Ⅶ. 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

Ⅷ. その他

1. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

2. お知らせ

投資主総会

平成18年8月30日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
規約変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・会社法の施行に伴う所要の変更 ・東京証券取引所及び投資信託協会規則等の変更に伴う所要の変更 ・資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社の優先出資証券を取得する場合の課税上の特例を受けるために必要な条項の追加 ・設立時に定めた規約のうち不要となった条項及び字句の削除 ・その他上記変更に伴う条文の移転、削除、各条項の修正等
執行役員1名選任の件	西村賢が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	榎本幸雄、都賢治の2名が選任されました。

投資法人役員会

平成19年1月24日までに本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成18年10月18日	第6回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	第6回無担保投資法人債の発行に際し、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社に本投資法人債に関する事務を委託しました。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成18年11月30日現在)		前期(ご参考) (平成18年5月31日現在)	
	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 ※1	9,138,592		6,032,421	
信託現金及び信託預金 ※1	3,325,813		3,381,337	
営業未収入金	286,843		255,945	
前払費用	18,314		27,192	
繰延税金資産	5,314		4,395	
未収入金	5,000		1,771	
未収消費税等	55,369		123,630	
その他の流動資産	13,069		13,912	
貸倒引当金	△6,274		△4,616	
流動資産合計	12,842,043	6.2	9,835,989	4.8
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物 ※1	37,908,034		35,611,546	
減価償却累計額	1,133,170	36,774,863	708,049	34,903,497
構築物 ※1	190,016		174,561	
減価償却累計額	11,509	178,506	7,133	167,427
工具器具備品 ※1	25,370		10,181	
減価償却累計額	5,173	20,197	1,956	8,224
土地 ※1		39,387,204		35,863,182
建設仮勘定		1,401,214		1,188,559
信託建物 ※1	51,443,111		52,826,789	
減価償却累計額	2,544,491	48,898,619	2,002,714	50,824,075
信託構築物 ※1	369,122		384,506	
減価償却累計額	47,173	321,948	39,340	345,166
信託機械装置 ※1	616		616	
減価償却累計額	70	546	51	564
信託工具器具備品 ※1	67,685		58,782	
減価償却累計額	22,476	45,208	16,454	42,328
信託土地 ※1		64,539,268		67,067,035
有形固定資産合計	191,567,577	92.7	190,410,060	94.0
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	0.6	1,214,497	0.6
3. 投資その他の資産				
長期前払費用	640,367		717,122	
デリバティブ債権	174,313		292,528	
敷金	600		600	
差入預託保証金	10,000		10,000	
投資その他の資産合計	825,280	0.4	1,020,251	0.5
固定資産合計	193,607,356	93.7	192,644,809	95.1
III. 繰延資産				
創業費	13,248		19,873	
投資法人債発行費	173,720		166,866	
繰延資産合計	186,969	0.1	186,740	0.1
資産合計	206,636,368	100.0	202,667,539	100.0

(単位：千円)

科目	当期 (平成18年11月30日現在)		前期(ご参考) (平成18年5月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
I. 流動負債				
営業未払金	245,668		102,718	
短期借入金	3,200,000		13,250,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1	11,500,000		11,500,000	
未払金	34,634		57,554	
未払費用	532,801		507,430	
未払法人税等	2,664		4,000	
前受金	16,984		9,534	
その他の流動負債	288		257	
流動負債合計	15,533,042	7.5	25,431,496	12.5
II. 固定負債				
投資法人債	57,000,000		45,000,000	
長期借入金 ※1	23,400,000		21,500,000	
繰延税金負債	69,488		118,127	
預り敷金保証金	822,664		712,175	
信託預り敷金保証金	1,441,181		1,490,288	
その他の固定負債	10,270		10,270	
固定負債合計	82,743,605	40.1	68,830,861	34.0
負債合計	98,276,647	47.6	94,262,357	46.5
(純資産の部)				
I. 投資主資本				
1. 出資総額	105,593,101		105,593,101	
2. 剰余金				
当期末処分利益	2,658,807		2,629,204	
投資主資本合計	108,251,909	52.3	108,222,306	53.4
II. 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	107,812		182,874	
評価・換算差額等合計	107,812	0.1	182,874	0.1
純資産合計 ※2	108,359,721	52.4	108,405,181	53.5
負債・純資産合計	206,636,368	100.0	202,667,539	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		前期(ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	
	金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益		%		%
不動産賃貸事業収入 ※1	5,493,619		5,178,077	
不動産等売却益 ※2	849,734	6,343,354	638,477	5,816,555
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用 ※1	2,329,468		2,103,205	
資産運用報酬	447,368		422,437	
資産保管手数料	22,703		19,665	
一般事務委託手数料	62,551		59,016	
役員報酬	3,600		3,000	
弁護士報酬	25,333		19,366	
会計監査人報酬	19,150		18,500	
貸倒引当金繰入	2,237		3,824	
貸倒損失	—		775	
その他の営業費用	148,406	3,060,820	113,144	2,762,936
営業利益金額		3,282,533		3,053,618
3. 営業外収益				
受取利息	1,166		63	
雑収入	70,353	71,520	175,667	175,730
4. 営業外費用				
支払利息	242,201		218,933	
融資関連費用	85,543		75,195	
投資法人債利息	274,933		204,868	
投資法人債発行費償却	47,677		38,702	
新投資口発行費	—		33,623	
創業費償却	6,624		6,624	
その他営業外費用	36,199	693,179	22,866	600,814
経常利益金額		2,660,874		2,628,535
5. 特別利益				
保険差益	—	—	2,534	2,534
税引前当期純利益金額		2,660,874		2,631,069
法人税、住民税及び事業税	2,897		4,011	
法人税等調整額	△775	2,122	△2,081	1,930
当期純利益金額		2,658,752		2,629,139
前期繰越利益		54		65
当期未処分利益		2,658,807		2,629,204

投資主資本等変動計算書

当期(自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
平成18年5月31日残高	105,593,101	2,629,204	108,222,306	182,874	108,405,181
当期中の変動額					
剰余金の配当	—	△2,629,149	△2,629,149	—	△2,629,149
当期純利益金額	—	2,658,752	2,658,752	—	2,658,752
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△75,062	△75,062
当期変動額の合計	—	29,602	29,602	△75,062	△45,459
平成18年11月30日残高※1・2	105,593,101	2,658,807	108,251,909	107,812	108,359,721

前期(ご参考)(自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
平成17年11月30日残高	82,936,941	2,020,931	84,957,873	—	84,957,873
当期中の変動額					
新投資口の発行	22,656,160	—	22,656,160	—	22,656,160
剰余金の配当	—	△2,020,866	△2,020,866	—	△2,020,866
当期純利益金額	—	2,629,139	2,629,139	—	2,629,139
繰延ヘッジ損益	—	—	—	182,874	182,874
当期変動額の合計	22,656,160	608,272	23,264,433	182,874	23,447,307
平成18年5月31日残高※1・2	105,593,101	2,629,204	108,222,306	182,874	108,405,181

注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期(ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①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通りであります。 建物 2~47年 構築物 7~20年 機械装置 15年 工具器具備品 3~15年 ②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。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産(信託財産を含む) 同左 ②無形固定資産(信託財産を含む) 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。 新投資口発行費 — 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	創業費 同左 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年12月12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格で引受を行い、これを発行価格と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価格との差額は、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17年12月12日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価格との差額の総額は、766,208千円であり、引受証券会社が発行価格で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、766,208千円少なく計上され、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。 投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 同左

期別 項目	当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期(ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 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	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。 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。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。	同左

会計方針の変更に関する注記

期別 項目	当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期(ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	—	当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 これによる損益への影響はありません。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は108,222,306千円であります。
2. 株主資本等変動計算書に関する会計基準	—	当決算期より「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月27日企業会計基準第6号)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月27日企業会計基準適用指針第9号)を適用しております。

貸借対照表に関する注記

当期 (平成18年11月30日現在)	前期(ご参考) (平成18年5月31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 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 154,071 建物 5,441,742 構築物 30,071 工具器具備品 835 土地 6,862,840 信託現金及び信託預金 1,549,313 信託建物 24,968,156 信託構築物 174,588 信託機械装置 546 信託工具器具備品 11,336 信託土地 29,204,169 合計 68,397,671 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 一年以内返済予定長期借入金 11,500,000 長期借入金 20,800,000 合計 32,300,000	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。 (単位：千円) 現金及び預金 847,348 建物 5,506,887 構築物 30,835 工具器具備品 904 土地 6,862,840 信託現金及び信託預金 1,514,774 信託建物 25,265,980 信託構築物 180,346 信託機械装置 564 信託工具器具備品 10,890 信託土地 29,204,169 合計 69,425,541 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 一年以内返済予定長期借入金 11,500,000 長期借入金 21,500,000 合計 33,000,000
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

損益計算書に関する注記

当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期(ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 5,129,328 共益費 102,952 駐車場収入 183,988 付帯収入 46,917 その他賃貸事業収入 30,432 合計 5,493,619 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 531,945 修繕費 189,928 公租公課 152,802 信託報酬 42,580 水道光熱費 91,948 損害保険料 15,705 減価償却費 1,106,870 その他賃貸事業費用 197,688 合計 2,329,468 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,164,150千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸事業収入 賃貸料 4,738,334 共益費 100,057 駐車場収入 176,756 付帯収入 48,108 その他賃貸事業収入 114,821 合計 5,178,077 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 不動産賃貸事業費用 管理業務費 520,047 修繕費 68,067 公租公課 134,351 信託報酬 46,530 水道光熱費 81,700 損害保険料 16,029 減価償却費 1,051,500 その他賃貸事業費用 184,978 合計 2,103,205 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,074,872千円
2. 不動産等売却損益の内訳 S-4 フレスカ代々木上原II (単位：千円) 不動産等売却収入 651,000 不動産等売却原価 539,994 その他売却費用 26,588 不動産等売却益 84,416 S-10 Jステージ南浦和 (単位：千円) 不動産等売却収入 932,000 不動産等売却原価 709,864 その他売却費用 48,133 不動産等売却益 174,001 F-5 アルス新大塚 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,323,000 不動産等売却原価 1,129,346 その他売却費用 54,202 不動産等売却益 139,451 F-8 メゾン柏 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,167,000 不動産等売却原価 879,490 その他売却費用 47,180 不動産等売却益 240,328 L-1 マノア岡本 (単位：千円) 不動産等売却収入 825,000 不動産等売却原価 604,290 その他売却費用 9,173 不動産等売却益 211,536	2. 不動産等売却損益の内訳 S-6 ヴェール喜久井町 (単位：千円) 不動産等売却収入 636,000 不動産等売却原価 534,561 その他売却費用 26,018 不動産等売却益 75,419 S-12 ボーン宇治I・II (単位：千円) 不動産等売却収入 1,502,000 不動産等売却原価 1,281,899 その他売却費用 65,669 不動産等売却益 154,431 F-6 クレインマンション鶴見 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,308,000 不動産等売却原価 1,084,132 その他売却費用 54,138 不動産等売却益 169,729 L-6 西荻窪アーベインホームズ (単位：千円) 不動産等売却収入 1,360,000 不動産等売却原価 1,103,823 その他売却費用 17,279 不動産等売却益 238,897

投資主資本等変動計算書に関する注記

当 期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口総口数	186,809口	2. 発行済投資口総口数	186,809口

税効果会計に関する注記

当 期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31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)		(繰延税金資産)	
(1)流動資産		(1)流動資産	
未払事業税損金不算入額	152	未払事業税損金不算入額	247
一括償却資産	1,489	一括償却資産	1,179
貸倒損失否認	2,072	貸倒損失否認	2,072
貸倒引当金繰入超過額	1,600	貸倒引当金繰入超過額	896
小 計	5,314	小 計	4,395
(2)固定資産		(2)固定資産	
一括償却資産	577	一括償却資産	667
小 計	577	その他	53
繰延税金資産合計	5,892	小 計	721
		繰延税金資産合計	5,117
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
(1)固定負債		(1)固定負債	
繰延ヘッジ損益	70,066	繰延ヘッジ損益	118,848
繰延税金負債合計	70,066	繰延税金負債合計	118,848
繰延税金資産合計 (流動) の純額	5,314	繰延税金資産合計 (流動) の純額	4,395
繰延税金負債合計 (固定) の純額	69,488	繰延税金負債合計 (固定) の純額	118,127
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		法定実効税率	
(調整)	39.39	(調整)	39.39
支払分配金の損金算入額	△39.36	支払分配金の損金算入額	△39.36
その他	0.04	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.08	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.07

関連当事者との取引に関する注記

当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)

1. 投資信託委託業者の利害関係人等

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
投資信託委託業者 の親会社	バンフィックマネジ メント株式会社	不動産投資 ファンド運用業	0.69%	管理業務等委託費用	180	—	—
				開発物件監理業務委託費用	23,200	未払費用	10,815
				不動産売買媒介手数料	77,406	—	—
				信託受益権売買媒介手数料	122,190	—	—
投資信託委託業者 の親会社の子会社	有限会社バンフィッ ク・クロス・リアルティ	不動産の保有、 売買及び仲介業等	—	信託受益権の売却	825,000	—	—
投資信託委託業者 の親会社の関連会社	タッチストーン・レジデン シャル・マネジメント株式会社	不動産の売買 及び仲介業	—	管理業務等委託費用	53,755	営業未払金	19,066
				賃貸支援業務手数料	2,903	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 資産保管会社

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	63,879	未払費用	30,703
				信託報酬	12,200	—	—
				借入金の返済	91,000	一年以内返済 予定長期借入金	1,200,000
						長期借入金	2,409,000
				借入金利息	23,230	未払費用	2,441
		融資関連費用	12,178	未払費用	2,089		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

1口当たり情報に関する注記

当 期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	
1口当たり純資産額	580,056円	1口当たり純資産額	580,300円
1口当たり当期純利益金額	14,232円	1口当たり当期純利益金額	14,289円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当 期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)
当期純利益金額 (千円)	2,658,752	2,629,139
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	2,658,752	2,629,139
期中平均投資口数 (口)	186,809	183,997

重要な後発事象に関する注記

当 期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)
<p>1. 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。</p> <p>【リーフコート麻布】 所在地 (住居表示) : 東京都港区三田一丁目1番12号 取得価格 (注) : 9,060百万円 資産の種類 : 不動産 契約日 : 平成18年12月19日 引渡日 : 平成18年12月26日 取得先 : マーズアセット特定目的会社</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 平成18年12月26日付にて、不動産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>①借入先 : 全国共済農業協同組合連合会、太陽生命保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社 ②借入金額 : 5,500百万円 ③利率 : 1.84500% ④借入実行日 : 平成18年12月26日 ⑤返済期日 : 平成23年12月26日 ⑥担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>①借入先 : 農林中央金庫、株式会社八十二銀行 ②借入金額 : 6,000百万円 ③利率 : 1.02702% ④借入実行日 : 平成18年12月26日 ⑤返済期日 : 平成23年12月26日 ⑥担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②借入金額 : 2,000百万円 ③利率 : 0.94000% ④借入実行日 : 平成18年12月26日 ⑤返済期日 : 平成19年12月26日 ⑥担保の有無 : 無担保・無保証</p> <p>〔資金の使途〕 平成18年12月26日付にて、リーフコート麻布他1物件・合計12,560百万円の不動産を取得しました。</p>	<p>1. 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、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【フレスカ代々木上原Ⅱ】 所在地 (住居表示) : 東京都渋谷区上原三丁目4番1号 譲渡価格 (注) : 651百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約85百万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18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【Jステージ南浦和】 所在地 (住居表示) : 埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号 譲渡価格 (注) : 932百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約187百万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18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【アルス新大塚】 所在地 (住居表示) : 東京都豊島区南大塚三丁目43番5号 譲渡価格 (注) : 1,323百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約148百万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18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【メゾン柏】 所在地 (住居表示) : 千葉県柏市明原二丁目9番1号 譲渡価格 (注) : 1,167百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約233百万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18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>

金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)
I 当期末処分利益	2,658,807,314円	2,629,204,864円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,658,665,688円 (14,232円)	2,629,149,866円 (14,074円)
III 次期繰越利益	141,626円	54,998円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第1項に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186,809口の整数倍の最大値となる2,658,665,688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15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。	本投資法人の規約第17条第1項に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186,809口の整数倍の最大値となる2,629,149,866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。

独立監査人の監査報告書

平成19年1月24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

指定社員 公認会計士
業務執行社員

指定社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本レジデンシャル投資法人の平成18年6月1日から平成18年11月30日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益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

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	期別	当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期（ご参考） (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)
		金額	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		2,660,874	2,631,069
減価償却費		1,106,870	1,051,500
貸倒損失		—	775
長期前払費用償却額		79,255	75,701
創業費償却額		6,624	6,624
投資法人債発行費償却		47,677	38,702
受取利息		△1,166	△63
支払利息		517,134	423,802
保険差益		—	△2,534
貸倒引当金の増加・減少額		1,657	3,062
営業未収入金の増加・減少額		△30,897	△43,547
未収入金の増加・減少額		△3,228	68,176
未収消費税等の増加・減少額		68,260	43,471
営業未払金の増加・減少額		142,949	△9,983
未払金の増加・減少額		△22,473	21,152
未払費用の増加・減少額		8,817	60,746
前受金の増加・減少額		7,449	△181,385
信託有形固定資産の売却による減少額		3,862,986	4,004,416
長期前払費用の支払額		△6,744	△56,667
その他		9,615	△17,851
小計		8,455,662	8,117,168
利息の受取額		1,166	63
利息の支払額		△497,119	△361,449
保険金の受取額		4,244	7,048
法人税等の支払額		△4,233	△4,300
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,959,722	7,758,530
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		△6,074,300	△24,268,854
信託有形固定資産の取得による支出		△64,688	△9,340,460
預り敷金保証金の収入		110,488	150,407
信託預り敷金保証金の収入		△49,107	△55,598
その他		—	△600
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,077,606	△33,515,105
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		3,200,000	—
短期借入金の返済による支出		△13,250,000	△9,180,000
長期借入金の借入による収入		2,600,000	—
長期借入金の返済による支出		△700,000	—
投資口の発行による収入		—	22,622,533
投資法人債の発行による収入		11,945,468	14,924,242
分配金の支払額		△2,626,937	△2,018,275
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,168,531	26,348,500
IV. 現金及び現金同等物の増加額		3,050,646	591,925
V. 現金及び現金同等物の期首残高		9,413,758	8,821,833
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	※1	12,464,405	9,413,758

（注）キャッシュ・フロー計算書は、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）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目	期別	当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期（ご参考） (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)
1. 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りリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

当期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)	前期（ご参考） (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年5月31日現在)
現金及び預金勘定 9,138,592千円	現金及び預金勘定 6,032,421千円
信託現金及び信託預金勘定 3,325,813千円	信託現金及び信託預金勘定 3,381,337千円
現金及び現金同等物 12,464,405千円	現金及び現金同等物 9,413,758千円

日本レジデンシャル投資法人の投資証券 (銘柄コード: 8962)

日本レジデンシャル投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産等に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るために発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本レジデンシャル投資法人の投資証券は、株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取り扱いとなります。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.nric.co.jp/>

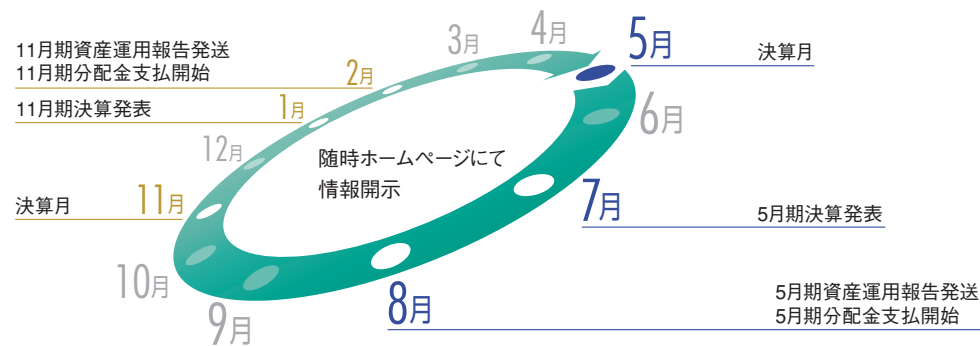
日本レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みのほかに

- 最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)、月次稼働状況
- 財務の状況、投資口価格

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も更に充実を図ってまいります。



年間スケジュール(予定)



投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (但し、必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日)
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 8962)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒171-8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-707-696 (フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店