



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



Nippon Residential Investment Corp.

第12期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）
自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日



日本レジデンシャル投資法人
東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1
<http://www.nric.co.jp/>

決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
営業収益（百万円）	7,940	9,316	9,076	9,065	8,715
経常利益金額（百万円）	3,158	3,603	3,096	1,899	2,314
当期純利益金額(百万円)	3,150	3,602	769	2,034	2,307
総資産額（百万円）	303,731	331,384	323,969	323,652	323,760
1口当たり純資産額（円）	613,047	615,249	603,165	608,160	609,342
1口当たり分配金（円）	12,748	14,577	3,116	8,231	9,293
純資産比率（％）	49.9	45.9	46.0	46.4	46.5

分配金について

■確定分配金

第12期（平成21年11月期） 投資口一口当たり **9,293円**

■予想分配金

平成22年1月21日付「決算短信」にて、以下のとおり公表しております。

第13期（平成22年2月期） 投資口一口当たり **2,400円**

上記予想数値は、平成22年1月21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、会計計算期間を平成21年12月1日～平成22年2月28日の90日としているほか、一定の前提条件の下に算出した平成22年1月21日時点のものです。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。

発行体格付の状況（平成21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	Ba2	見直し中
株式会社格付投資情報センター（R&I）	BBB	レーティングモニター指定中

■格付の推移

ムーディーズ B1（H21/2/5付） → Ba2（H21/10/29付）
R&I BB（H21/3/11付） → BBB（H21/12/1付）

■格付会社の見解（要約）

今回の格上げは、リファイナンスリスクの後退と合併手続きの進捗を一部反映したものである。

ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、日本レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

はじめに、昨年11月30日に開催いたしました第6回投資主総会において、本投資法人およびアドバンス・レジデンス投資法人の合併議案につき、投資主の皆様にご賛否をお諮りさせて頂いた結果、多数の賛成をもって無事承認されました。改めてご報告申し上げますとともに、深く御礼申し上げます。

本投資法人は、本年2月24日に一旦上場廃止となり、その後3月2日に新投資法人「アドバンス・レジデンス投資法人」として再上場する予定です。投資主の皆様には、長い間多大なご心配をおかけしてまいりましたが、心新たに投資主利益に資するべく、引き続き邁進してまいります。

さて、このたび第12期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）の決算につきまして、平成22年1月21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および決算の内容をご報告申し上げます。

当期は、世界的な金融危機の影響が残る中、経済環境の厳しさが一段と増し、デフレ経済に突入しました。そのような環境において、なによりも稼働率の維持を最も重視した運用を念頭に、注力してまいりました。その結果、営業収益8,715百万円、経常利益2,314百万円、当期純利益2,307百万円、分配金につきましては投資口1口当たり9,293円とすることができました。

本投資法人としては、平成22年2月期決算を最後にアドバンス・レジデンス投資法人に承継されます。資産運用会社も合併し、上場来蓄積してきたノウハウを十分に活かしながら、引き続き投資主利益の極大化を図ってまいります。

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何卒宜しく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	3	資産運用報告	12
第12期運用報告	4	貸借対照表	34
不動産ポートフォリオ	8	損益計算書	36
投資口の状況	10	投資主資本等変動計算書	37
投資法人及び資産運用会社の概要	11	注記表	38
		金銭の分配に係る計算書	46
		会計監査人の監査報告書	47
		キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
		投資主インフォメーション	50

J-REITマーケットを牽引する フロントランナーとして

パシフィックレジデンシャル株式会社
代表取締役社長

高野 剛

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
日本レジデンシャル投資法人の第12期運用概況と今後の見通しについてご報告申し上げます。



第12期の運用状況について

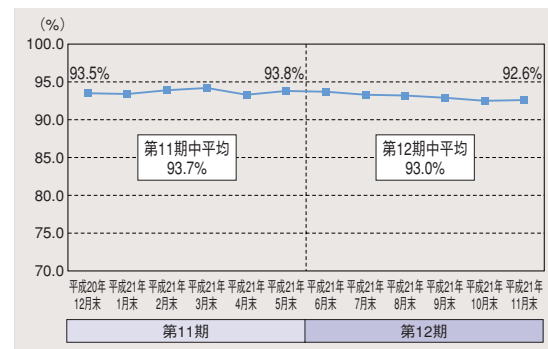
～稼働率維持の戦略を継続～

第12期における日本経済は、企業収益の大幅な減少が続き、依然として厳しい雇用情勢が続いているとともに、消費者物価の緩やかな下落が続くデフレ状況にあります。先行きについては、海外経済の改善などを背景に、景気の持ち直しが期待される一方、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念等のリスクが存在する状況にあります。

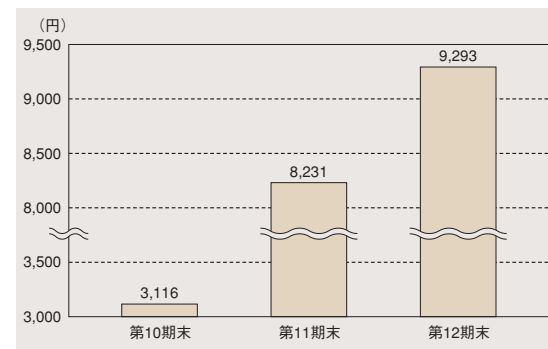
賃貸住宅市場においては、東京都区部への人口流入が続いており、潜在的に底堅い需要があるものの、依然として厳しい経済環境の下、賃料水準が弱含む傾向は続いております。

このような環境下、キャッシュ・フローの減少を最小限に抑えるべく、稼働率重視の運用を継続してまいりました。その結果、若干の落ち込みはあったものの前期末稼働率と比較し、当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は92.6%を維持しており、分配金についても期初の予想分配金9,200円/口に対して、9,293円/口を分配させて頂くことができました。

全保有物件稼働率



分配金の推移

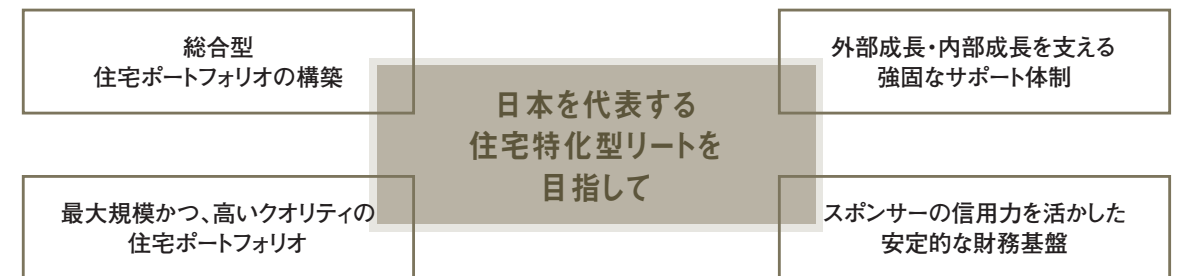


合併契約の承認

～アドバンス・レジデンス投資法人との合併～

去る平成21年11月30日の投資主総会において、本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人との間の合併議案が無事、承認可決されました。ここに至るまでの間、本投資法人を支えてくださった投資主の皆様にご心から感謝申し上げます。誠に有難うございました。

平成16年3月に上場して以来、6年間の歴史に一旦幕を閉じ、平成22年3月2日に新投資法人「アドバンス・レジデンス投資法人」として東京証券取引所不動産投資信託証券市場に再上場する予定です。新投資法人は、資産規模において引き続きJ-REIT最大級の住宅特化型リートとなる見込みであり、J-REIT市場を牽引するフロントランナーとなることを目指します。ポートフォリオの充実、規模のメリットの享受、投資口流動性の向上、伊藤忠商事株式会社グループをメインスポンサーとする財務安定性の確保など様々な相乗効果が期待され、中・長期にわたって投資主の皆様に対して安定した運用をご提供できるものと考えております。

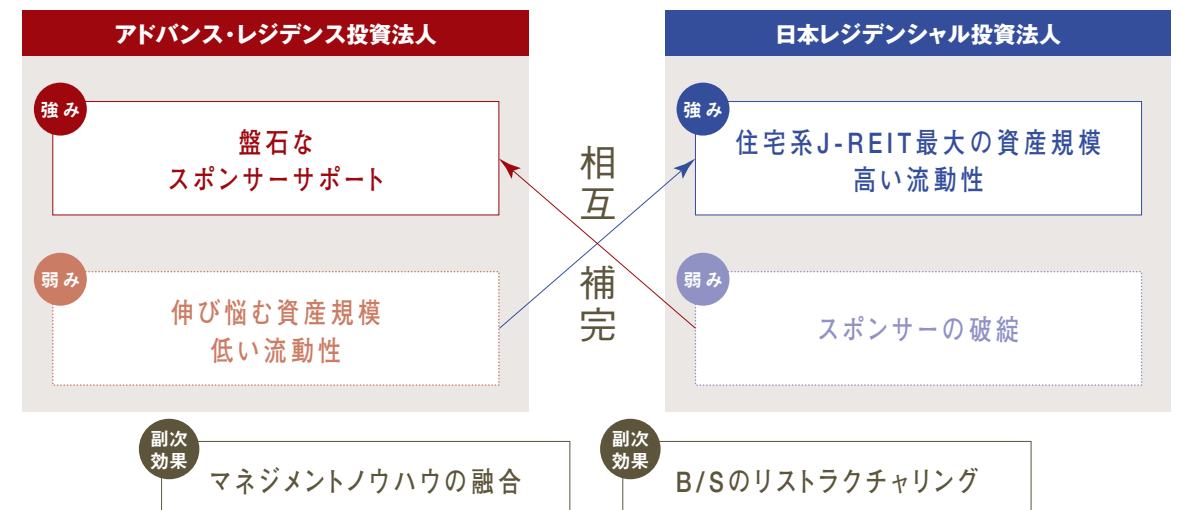


合併のシナジー

～双方の強みを活かした相互補完～

資産規模、時価総額の拡大により、アドバンス・レジデンス投資法人の課題であった投資口流動性の向上が図れること、また、伊藤忠グループがメインスポンサーになることにより、本投資法人が抱えていた借入金の借換リスクを払拭するとともに、運用体制維持についての問題も解決されます。

合併は両投資法人の課題を相補う最良のソリューション



■ 合併の方法

～新設合併方式～

合併においては新設合併方式を採用し、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口2口を割当交付し、アドバンス・レジデンス投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口3口を割当交付します。

互いの長所・特徴を取り入れた新たな体制を構築



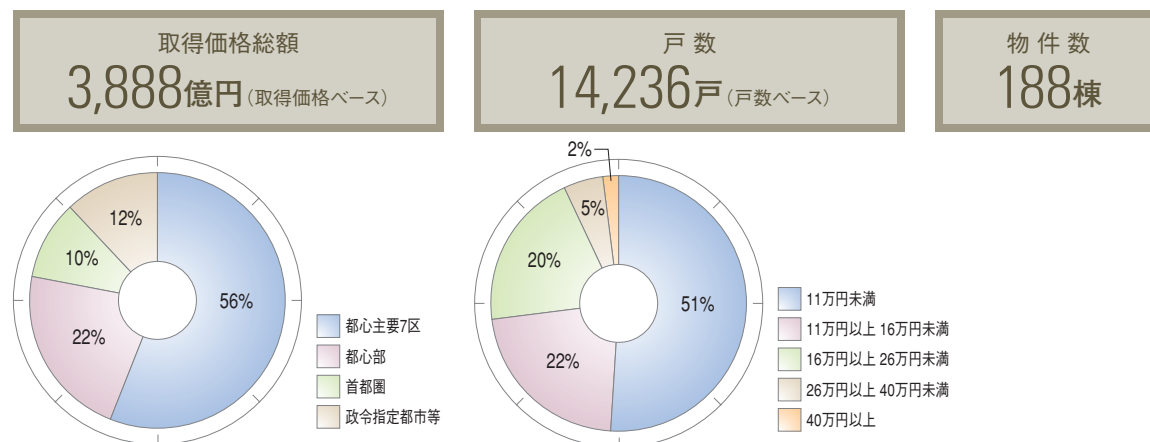
■ 新投資法人について

～ポートフォリオ～

■ 本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人の双方の長所を継承・融合し、総合型住宅ポートフォリオの構築を目指します。

- 対象エリア** 都心主要7区を中心とし、全国に分散投資 ※都心主要7区とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を言います。
- 住戸タイプ** シングルタイプ、ファミリータイプや運営型など、全ての用途タイプに分散投資
- ニーズにマッチした家賃価格帯** シングルタイプ：11万円未満、コンパクト・ファミリータイプ：16万円未満に注力

■ 住宅特化型リートにおいて最大の資産規模になる見込みです。



※上記データは各合併前における数値の単純合計です。

■ 第13期について

アドバンス・レジデンス投資法人と本投資法人の合併に伴い、第13期は本投資法人の最終期となり、3ヶ月の変則決算となります(第13期:平成21年12月1日～平成22年2月28日)。

平成22年3月以降は、新投資法人「アドバンス・レジデンス投資法人」として再出発いたします。

投資主の皆様におかれましては、新投資法人においても引き続きご支援ご鞭撻をいただきたく、末長くお付き合い頂きます様、何卒宜しくお願い申し上げます。

投資主の皆様の利益に資する運用を行うべく、社員一同尽力してまいります。

■ よくあるご質問

Q.1 吸収合併ではなく、新設合併を採用した理由はなんですか？

A. 従前の本投資法人およびアドバンス・レジデンス投資法人間の単なる統合ではなく、互いの特徴・長所を取り入れた新たな体制を構築し、新投資法人として再出発を図ることを目的として新設合併方式を採用しました。(新設合併とは、消滅する両投資法人の権利義務の全部を新投資法人に承継させる合併をいいます。なお、会計上は取得法人と被取得法人を決めて合併します。)

Q.2 合併までのスケジュールを教えてください。

A. 今後は以下のスケジュールを予定しています。
 平成22年2月24日 上場廃止(予定)
 平成22年3月1日 合併効力発生日(新投資法人設立日)(予定)
 平成22年3月2日 新投資法人として東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(予定)

Q.3 合併前は、投資口の売買はいつまで出来ますか？

A. 平成22年2月23日が最終取引日となり、その翌日、2月24日に上場廃止となる予定です。

Q.4 合併後は、いつから投資口の売買が出来ますか？

A. 新投資法人として平成22年3月2日に上場し、その日から通常どおり売買が可能となる予定です。

Q.5 新投資法人の投資口が現在の日本レジデンシャル投資法人1口に対して2口各投資主に割り当てられるとのことですが、投資主側はなにか手続きが必要ですか？

A. 投資主の皆様に行っていただく手続きはございません。

Q.6 最終期(平成21年12月1日～平成22年2月28日)の分配金はどのような取扱いになりますか？

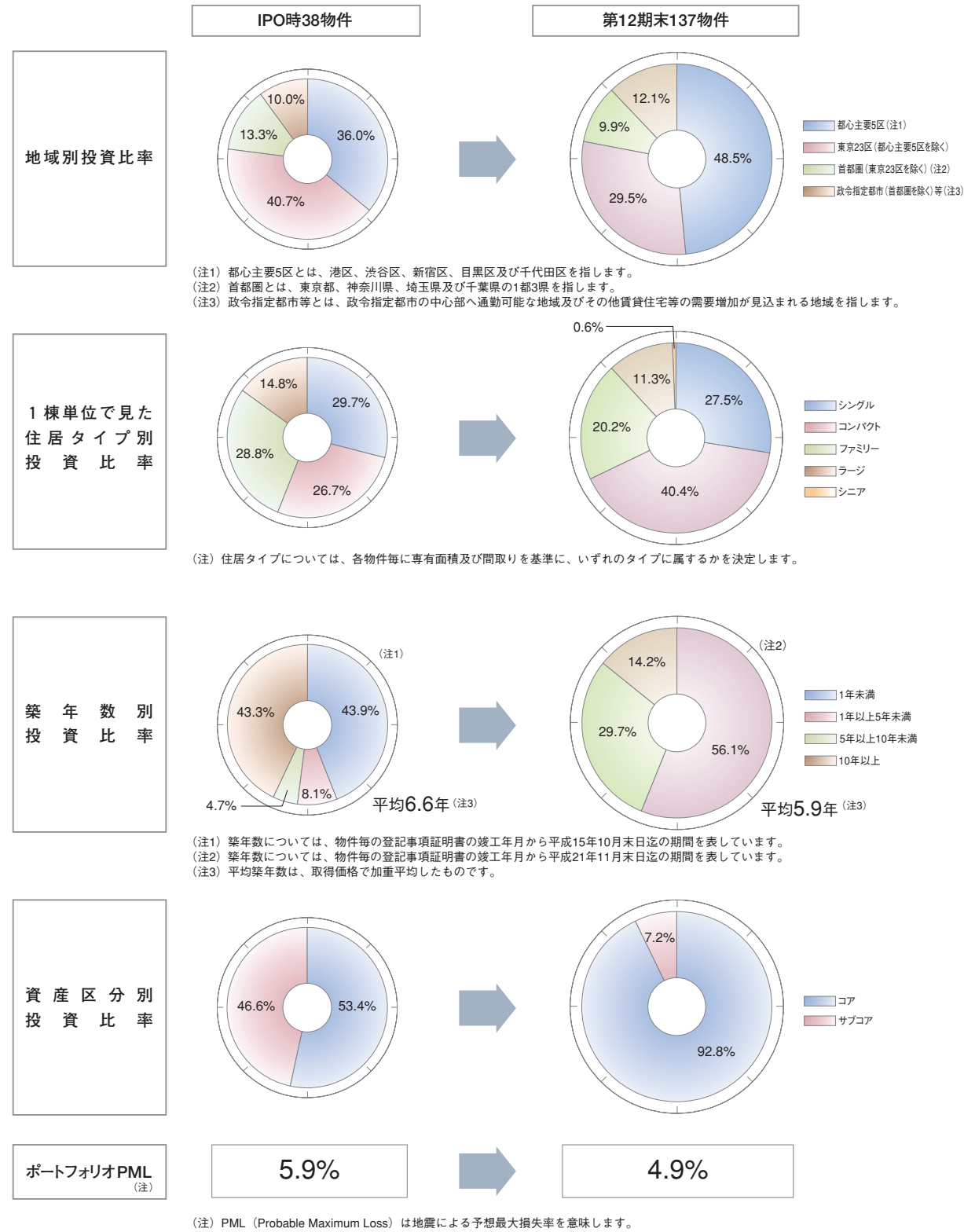
A. 投資口の最終取引日である平成22年2月23日が最終期の配当を受け取ることができる権利付き最終取引日となり、2月28日時点の投資主名簿上に記載された投資主様に対して合併交付金として、アドバンス・レジデンス投資法人より支払われる予定です。

Q.7 決算期は変わりますか？ また、第1期の分配金はいつ頃受領できますか？

A. 日本レジデンシャル投資法人の決算期は毎年5月と11月でしたが、新投資法人の決算期は毎年1月と7月に変更となります。
 新投資法人設立後の第1期は平成22年3月1日～平成23年1月31日の11ヶ月決算となりますので、第1期の分配金支払い時期は平成23年4月中旬頃を予定しています。

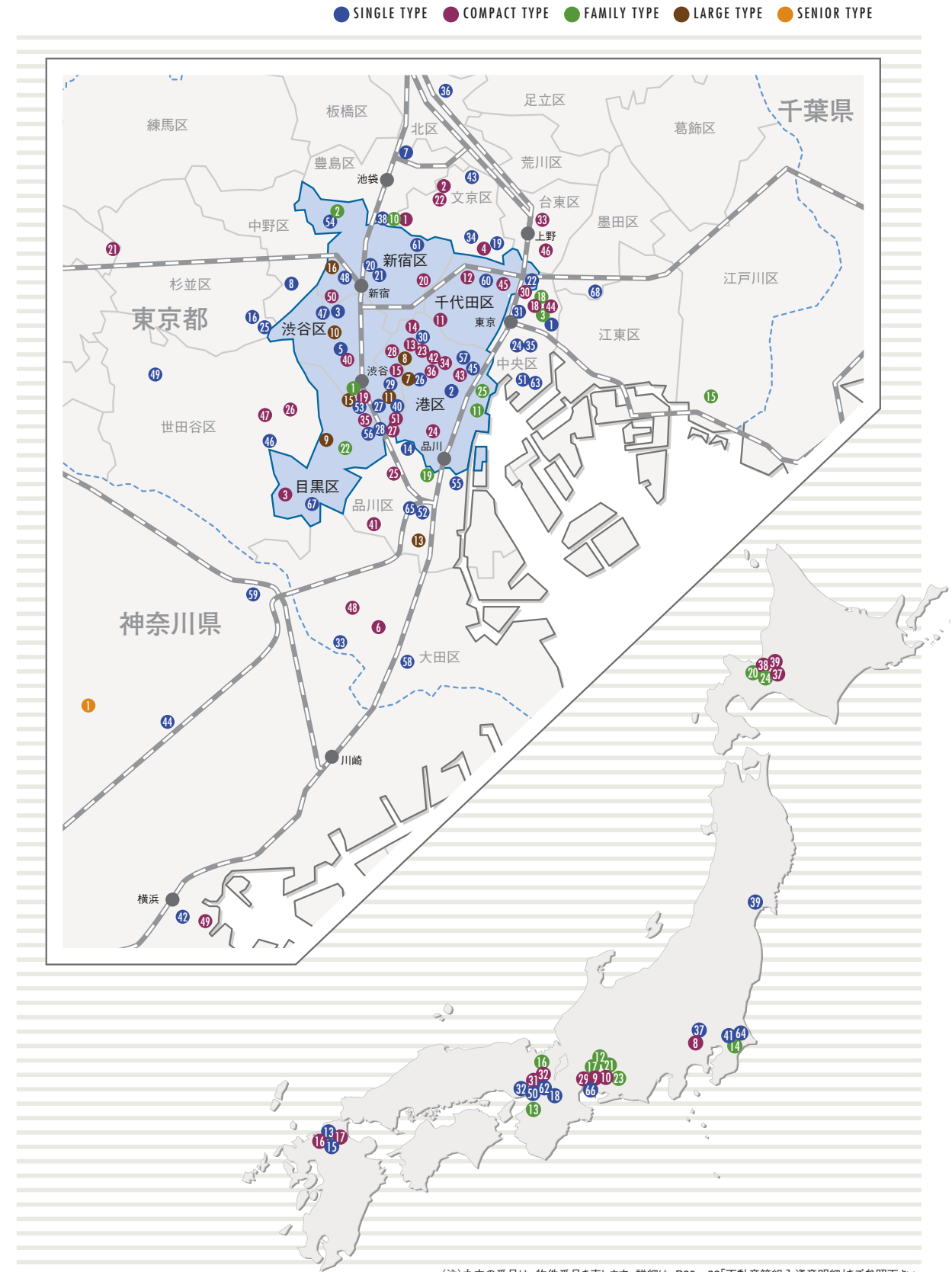
不動産ポートフォリオ

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占める比率を表しています。

ポートフォリオマップ



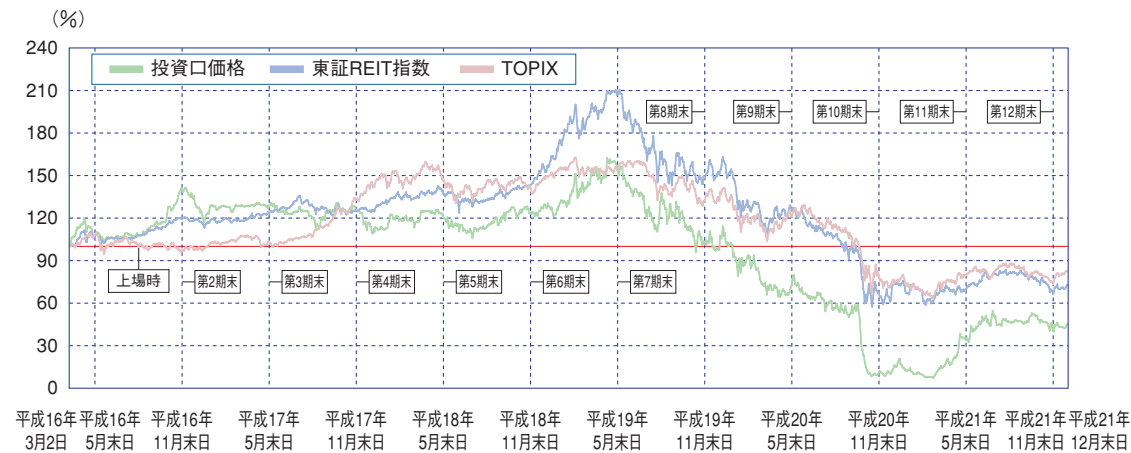
(注) 丸内の番号は、物件番号を表します。詳細は、P20～22「不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

投資口の状況

投資口価格（終値）の推移

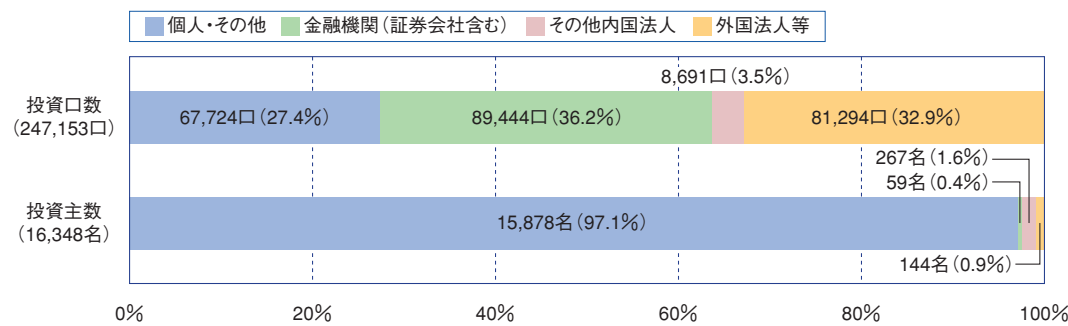


インデックス比較



(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。

投資主の構成



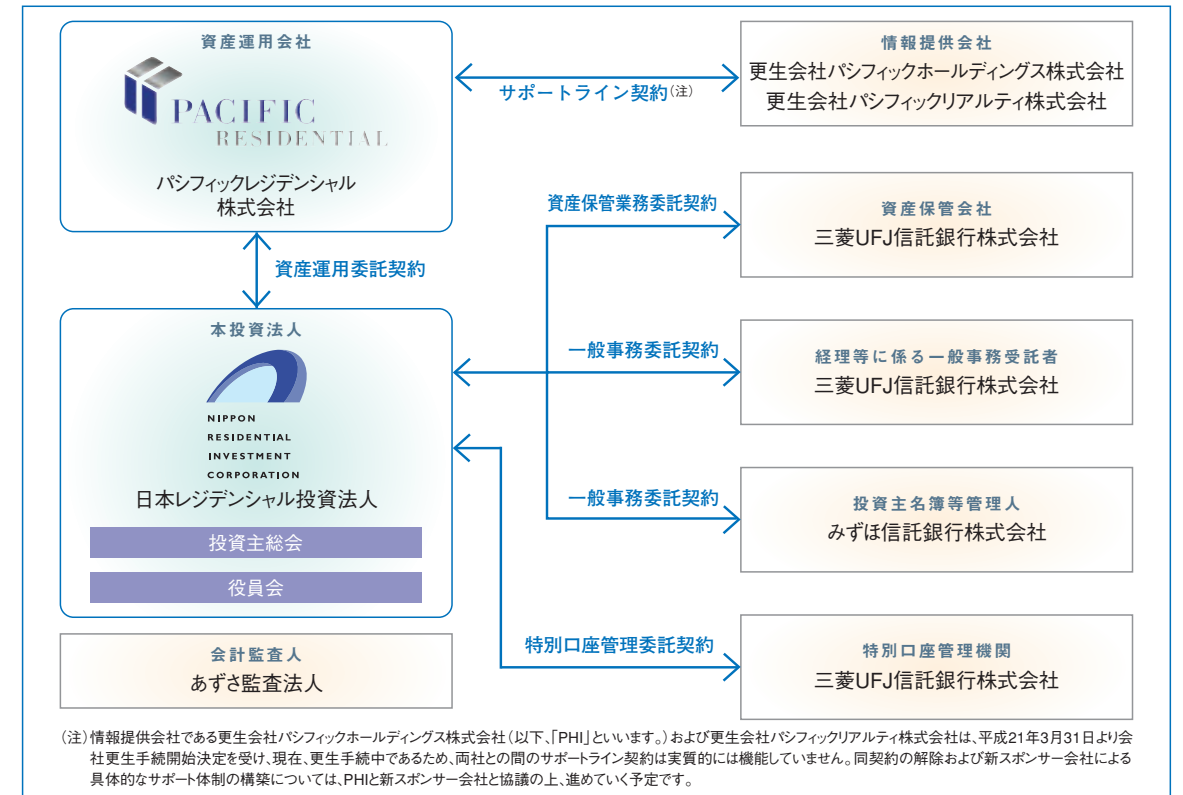
投資法人及び資産運用会社の概要

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（現 パシフィックレジデンシャル株式会社））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）

(※) 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。）

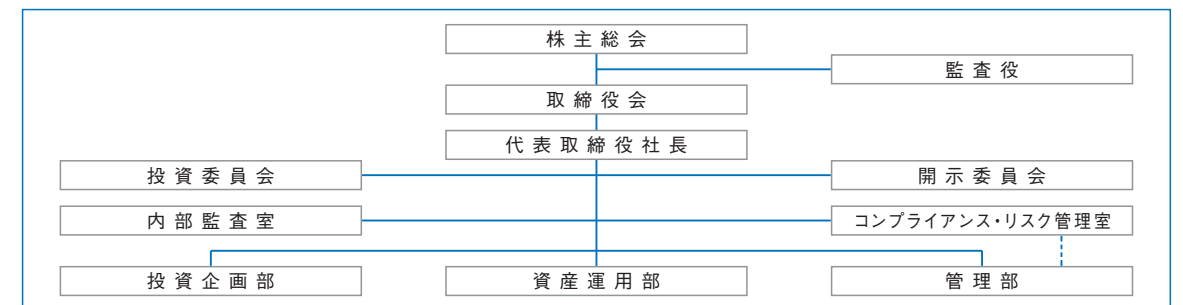
本投資法人の仕組図



資産運用会社の会社概要

名 称 パシフィックレジデンシャル株式会社
 資本の額 320百万円
 事業の内容 日本レジデンシャル投資法人の運用
 出資会社 ADインベストメント・マネジメント株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行

資産運用会社の組織図



資産運用報告

I. 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
営業収益	百万円	7,940	9,316	9,076	9,065	8,715
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(7,530)	(8,612)	(9,076)	(9,065)	(8,715)
営業費用	百万円	3,743	4,590	4,540	5,499	4,725
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,879)	(3,661)	(3,288)	(3,549)	(3,394)
営業利益	百万円	4,197	4,726	4,535	3,565	3,990
経常利益	百万円	3,158	3,603	3,096	1,899	2,314
当期純利益	百万円	3,150	3,602	769	2,034	2,307
総資産額	百万円	303,731	331,384	323,969	323,652	323,760
純資産額	百万円	151,516	152,060	149,074	150,308	150,600
出資総額	百万円	148,417	148,417	148,417	148,417	148,417
発行済投資口総数	口	247,153	247,153	247,153	247,153	247,153
1口当たり純資産額	円	613,047	615,249	603,165	608,160	609,342
分配金総額	百万円	3,150	3,602	770	2,034	2,296
1口当たり当期純利益 (注1)	円	13,101	14,577	3,115	8,231	9,336
1口当たり分配金額	円	12,748	14,577	3,116	8,231	9,293
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(12,748)	(14,577)	(3,116)	(8,231)	(9,293)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.1	1.1	0.9	0.6	0.7
(年換算)	%	(2.3)	(2.3)	(1.9)	(1.2)	(1.4)
自己資本利益率 (注3)	%	2.4	2.4	0.5	1.4	1.5
(年換算)	%	(4.8)	(4.7)	(1.0)	(2.7)	(3.1)
期末自己資本比率 (注4)	%	49.9	45.9	46.0	46.4	46.5
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	99.9	99.5
当期減価償却費	百万円	1,526	1,815	1,614	1,599	1,594
当期資本的支出額	百万円	88	168	169	210	160
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	6,177	6,765	7,402	7,116	6,916
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	17,814	19,655	10,962	16,501	16,625
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	14.6	8.9	2.4	4.9	6.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	6.0	5.6	2.9	3.9	4.1
金利償却前当期純利益	百万円	5,607	6,592	3,621	4,869	5,171
支払利息 (投資法人債利息を含む。)	百万円	929	1,175	1,237	1,234	1,269
有利子負債額	百万円	147,800	174,900	170,353	168,900	168,900
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	48.7	52.8	52.6	52.2	52.2
当期運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第8期:240,504口、第9期:247,153口、第10期:247,153口、第11期:247,153口、第12期:247,153口)で除することにより算出しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産+期末純資産)÷2×100(小数点以下第2位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(小数点以下第2位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+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8期: FFO倍率=平成19年11月末投資口価格(520,000円)/年換算後1口当たりFFO

第9期: FFO倍率=平成20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=平成20年11月末投資口価格(52,000円)/年換算後1口当たりFFO

第11期: FFO倍率=平成21年5月末投資口価格(162,300円)/年換算後1口当たりFFO

第12期: FFO倍率=平成21年11月末投資口価格(200,000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8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息(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(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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(現パシフィックレジデンシャル株式会社、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(投資口数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)しました。

当期末現在の発行済投資口数は247,153口、出資総額は148,417百万円となっています。

(注) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年法律第88号。その後の改正を含みます。)の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。))第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条、第227条)。

(2) スポンサー会社の変更

本投資法人のスポンサー会社であり、かつ資産運用会社の主要株主であった更生会社パシフィックホールディングス株式会社(以下「PHI」といいます。)は、平成21年3月10日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、同年3月31日付で同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。

これを受け、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築く上で、スポンサー会社の存在は必要であるとの認識の下、外部のアドバイザーによるサポートを受けながら、PHIに代わる新スポンサー会社の選定を進めてきました。

その結果、平成21年8月6日付で、アドバンス・レジデンス投資法人(以下「ADR」といいます。)の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(以下「ADIM」といいます。)の主要株主である伊藤忠商事株式会社(以下「伊藤忠」といいます。)及びADIMが新スポンサー会社候補に選定されました。

これに伴い、PHI及びADIMは、同日付で、PHIの有する資産運用会社の発行済株式6,000株(持株比率93.8%)の全てをPHIがADIMに譲り渡し、ADIMがこれを買受けることを内容とする株式譲渡契約を締結し、平成21年9月25日付で当該株式譲渡が実行されました。また、ADIM及び小田急不動産株式会社(以下「小田急」といいます。)は、平成21年8月12日付で、小田急の有する本資産運用会社の発行済株式200株(持株比率3.1%)の全てを小田急がADIMに譲り渡し、ADIMがこれを買受けることを内容とする株式譲渡契約を締結し、平成21年9月25日付で当該株式譲渡が実行されました。これにより、資産運用会社は、ADIMの子会社になりました。また、ADIM及び株式会社三菱東京UFJ銀行(以下「三菱東京UFJ」といいます。)は、平成21年11月19日付で、三菱東京UFJの有する資産運用会社の発行済株式200株(持ち株比率3.1%)のうち110株を三菱東京UFJがADIMに譲り渡し、ADIMがこれを買受けることを内容とする株式譲渡契約を締結しました。当該株式譲渡は、新投資法人成立日の前日(平成22年2月28日)又は三菱東京UFJ及びADIMが別途合意する日のいずれか早い日を予定しています。

更に、資産運用会社とADIMは、平成21年8月6日付で資産運用会社の合併に関する基本合意書を締結した上で協議を行い、平成21年9月25日付で、ADIMを存続会社とする吸収合併に係る合併契約を締結しました。合併効力発生日は、平成22年3月1日を予定しています。

(3) ADRとの合併

上述のスポンサー会社の変更に伴い、本投資法人とADRは、平成21年8月6日付で両者が合併すること等について基本合意書を締結した上で協議を行い、平成21年9月25日付で、本投資法人及びADRを新設合併消滅投資法人とした新設合併に係る合併契約を締結し、当該合併契約は、平成21年11月30日開催の本投資法人第6回投資主総会において承認されました。なお、合併効力発生日は、平成22年3月1日を予定しています。

新投資法人が有することとなるポートフォリオの最大有効活用をはかるべく、ADRの投資方針を基本とした新たな投資方針を設定する予定です。

また、新投資法人は、現在ADRが締結している①伊藤忠及び伊藤忠都市開発株式会社との間の優先交渉権等に関する覚書、②日本土地建物株式会社及び日本土地建物販売株式会社との間の優先交渉権等に関する覚書、③株式会社新日本建物との間の交渉権等に関する覚書、④株式会社センチュリー21・ジャパンとの間で締結した加盟店による不動産情報提供に関する覚書、⑤住友信託銀行株式会社との間の不動産等の仲介情報提供に関する協定書並びに⑥東京建物不動産販売株式会社との間の不動産等売却情報の提供に関する覚書のそれぞれを承継する予定であり、その結果、これらの会社による強固なサポート体制が継続されます。

新設合併の詳細は、後述「5.今後の運用方針及び対処すべき課題(2)今後の運用方針及び対処すべき課題(i)新設合併」をご覧ください。

(4) 当期の運用実績

(イ) 投資環境

当期における日本経済は、企業収益の大幅な減少が続く、依然として厳しい雇用情勢が続いているとともに、消費者物価の緩やかな下落が続くデフレ状況にあります。先行きについては、海外経済の改善などを背景に、景気の持ち直しが期待される一方、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念等のリスクが存在する状況にあります。

不動産売買市場においては、J-REITの物件取得が再開され、大型案件の売買事例も出たことにより、停滞していた不動産取引の活発化への期待が高まりつつある一方、取引利回りは依然として高い水準にあります。

資産運用報告

賃貸住宅市場においては、東京都区部への人口流入が続いており、潜在的に底堅い需要があるものの、依然として厳しい経済環境の下、賃料水準が弱含む傾向は続いています。

(ロ) 運用実績

本投資法人は、当期における物件の取得・売却はともに行っておらず、当期末現在で本投資法人の保有資産は、賃貸住宅137物件、取得価格の総額302,723百万円、総賃貸可能面積416,550.82㎡と前期末からの異動はありません。保有資産の運用については、稼働率維持を最も重視し、賃料水準が弱含む傾向にある環境下、周辺相場の変化に柔軟に対応したリーシング活動に専念した結果、ポートフォリオの平均稼働率は、当期末現在で92.6%を維持しています。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末
取得価格の総額(億円)	1,843	2,254	2,802	3,035	3,037	3,027	3,027
保有物件数	107	116	139	139	139	137	137
賃貸可能戸数(戸)	6,171	7,294	9,160	9,344	9,382	9,273	9,273

(5) 資金調達概要

サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮は最悪期を脱したものの、前述の通り日本経済はデフレ状況にあり、引き続き厳しい状況にあるものと認識しています。

同様に、不動産投資信託証券市場に生じた混乱状態については、不動産市場安定化ファンド(通称 官民ファンド)の創設や投資法人合併に向けた法整備の進展等、市場安定化に向けた各施策が進展したこともあり、底を脱した状態にあるものと認識していますが、機動的に新規の資金を調達できる状況にはなお遠く、本格的な回復までは今しばらく時間を要するものと思われまます。

このように引き続き厳しい市場環境下ではありますが、本投資法人は、長期的に安定した財務基盤・成長戦略に資するとの判断より、前述の通りスポンサー会社の変更及びADRとの合併契約を締結しました。これらの施策により、本投資法人が有していたファイナンスリスクは軽減され、当期に期限が到来した既存借入金(平成21年6月に10,844百万円、平成21年8月に21,297百万円、平成21年11月に10,875百万円)につき、いずれも同額の借り換えを実施しました。また、平成21年9月及び10月には、本投資法人の既存取引金融機関から総額18,000百万円の新規借入れを行い、償還期限が到来した投資法人債計18,000百万円を償還しました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在での借入残高のある金融機関数は18金融機関、有利子負債残高は168,900百万円(うち、長期借入金は91,400百万円、短期借入金は6,000百万円、投資法人債は71,500百万円)となっています。スポンサー会社の変更及びADRとの合併契約の締結による信用力の向上に伴い、当期に行った借入れ61,017百万円のうち、49,712百万円を中長期の借入れ(但し、当期に行った短期の借入れ11,305百万円のうち、当期中に再度長期の借り換えを行った5,305百万円を含みます。)を行うことにより、有利子負債の長期化及び返済期限の分散化を進め、財務の安定性を図りました。また、当期末現在における期末総資産有利子負債比率は、52.2%となっています。

なお、当期末現在における発行登録書、投資法人債の概要及び本書の日付現在における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>

対象	投資法人債券(短期投資法人債を除きます。)
発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成21年5月8日より平成23年5月7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(注1)
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)	97億円	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7回無担保投資法人債	公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日(5年)	120億円	1.84%
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成23年9月13日(4年)	100億円	1.83%(注2)
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成24年9月13日(5年)	48億円	1.90%
合計	—	—	—	715億円	—

(注1)「利率」は小数点第3位を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3) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

(注4) 第6回無担保投資法人債は平成21年10月23日に償還済みです。

(注5) 第8回無担保投資法人債は平成21年9月11日に償還済みです。

<発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	Ba2
株式会社格付投資情報センター	BBB

※上記格付機関により付与されている債券格付けについては、下記の通りです。

・ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク Ba2(第1回~第4回、第7回、第9回、第10回無担保投資法人債)
・株式会社格付投資情報センター BBB(第4回、第7回、第9回、第10回無担保投資法人債)

(6) 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8,715百万円、営業利益3,990百万円、経常利益2,314百万円、当期純利益2,307百万円を計上しました。

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、当期未処分利益の金額のうち同条に規定する当期の損金算入限度額に達するまでの金額(投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分については切上げ。)を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,293円としました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資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)
平成19年6月21日	公募増資	60,000	246,809	42,580,620	148,173,721	(注10)
平成19年7月20日	第三者割当増資	344	247,153	244,128	148,417,850	(注11)

(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の発行し、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シー株式会社(現大和証券キャピタル・マーケット株式会社)を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格734,020円(発行価額709,677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11) 1口当たり発行価格709,677円にて、大和証券エスエムビーシー株式会社(現大和証券キャピタル・マーケット株式会社)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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最高	807,000円	571,000円	354,000円	192,400円	273,000円
最低	496,000円	322,000円	41,950円	37,200円	165,900円
期初価格	797,000円	538,000円	354,000円	57,000円	165,900円
期末価格	520,000円	350,000円	52,000円	162,300円	200,000円

資産運用報告

4. 分配金等の実績

当期（第12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、当期末処分利益の金額のうち同条に規定する当期の損金算入限度額に達するまでの金額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分については切上げ。）を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,293円としました。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
当期末処分利益総額	3,150,950,060円	3,602,937,468円	770,140,288円	2,034,448,703円	2,307,650,239円
利益留保額	243,616円	188,187円	11,540円	132,360円	10,857,410円
金銭の分配金総額	3,150,706,444円	3,602,749,281円	770,128,748円	2,034,316,343円	2,296,792,829円
(1口当たり分配金)	(12,748円)	(14,577円)	(3,116円)	(8,231円)	(9,293円)
うち利益分配金総額	3,150,706,444円	3,602,749,281円	770,128,748円	2,034,316,343円	2,296,792,829円
(1口当たり利益分配金)	(12,748円)	(14,577円)	(3,116円)	(8,231円)	(9,293円)
うち出資払戻総額	－円	－円	－円	－円	－円
(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境及び運用環境

(i) 賃貸住宅市場

シングル・コンパクトタイプの稼働率は底堅く推移しているものの、日本経済はデフレ状況下であり、とりわけ高額賃貸住戸の需要回復の兆しが見られず、次期における賃料水準の動向は引き続き軟化傾向にあるものと考えています。かかる環境下においても安定的なキャッシュ・フローを享受すべく、周辺相場の変化を注視し、柔軟なリーシング活動を行いながら、稼働率維持を最優先とした運用を継続します。

(ii) 不動産売買市場

収益不動産に対する期待利回りの上昇は高止まりの傾向にあるものの、不動産売買市場では、引き続き買い手優位の環境が継続するものと思われます。不動産の取引量が徐々に回復していく兆しが見えてきていますが、今後の回復が堅調に推移していくか、引き続き慎重に見極めていく必要があります。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) 新設合併

上記「2.当期の資産の運用の経過（3）ADRとの合併」に記載のとおり、平成22年3月1日を新投資法人成立日として、本投資法人はADRと新設合併を行う予定です。両投資法人の合併により成立する新投資法人（以下「新投資法人」といいます。）は、十分に分散されたポートフォリオを有し、資産規模において日本最大級のレジデンシャルREITとなる見込みであり、J-REITマーケットを牽引するフロントランナーとなることを目指します。この合併により、ポートフォリオの価値向上、規模のメリットの享受、伊藤忠グループがメインスポンサーになることによる財務安定性の確保、投資口流動性の向上などのシナジーが見込まれ、ステークホルダーの皆様に対して、中・長期的に安定した運用を提供することができるものと考えています。

I. 合併の方式

本投資法人及びADRを新設合併消滅法人とした新設合併を行い、本投資法人及びADRは解散します。

II. 合併に係る割当ての内容

ADRの投資口1口に対し新投資法人の投資口3口を割当交付し、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口2口を割当交付します。これにより、ADR及び本投資法人において端数投資主は発生せず、また合併比率調整のための金銭の交付はありません。

(注) 本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、分配可能利益に基づき新投資法人成立日前日（平成22年2月28日）の投資主名簿に記載された投資主に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人成立日前日における分配可能利益の額を新投資法人成立日前日における発行済投資口数で除した額の合併交付金）を支払う予定です。

III. 合併の時期

合併効力発生日については平成22年3月1日を予定しており、平成22年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新投資法人「アドバンス・レジデンス投資法人」として上場する予定です。

6. 決算期後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成22年2月13日付で投資信託及び投資法人に関する法律第117条第2号及び第3号に定める一般事務受託者（投資主名簿等管理人）を三菱UFJ信託銀行株式会社よりみずほ信託銀行株式会社へ変更することを決議いたしました。

II. 投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	平成19年11月30日現在	平成20年5月31日現在	平成20年11月30日現在	平成21年5月31日現在	平成21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）	247,153	247,153	247,153	247,153	247,153
出資総額（百万円）	148,417	148,417	148,417	148,417	148,417
投資主数（人）	16,637	16,805	17,707	17,749	16,348

2. 投資口に関する事項

平成21年11月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	21,307	8.62
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	19,181	7.76
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	18,686	7.56
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	16,710	6.76
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	16,533	6.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,768	4.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,590	3.47
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノントリティアライアーツ613	4,600	1.86
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルビーエルシー	2,440	0.98
ビーエヌピーバリアセキリティーズサービスルクセンブルグジャスデックセキュリティアーズ	2,402	0.97
合計	122,217	49.44

(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記載しています。

3. 役員等に関する事項

平成21年11月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

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職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	西村 賢	成和明哲法律事務所	3,000
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	2,400
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 株式会社マクロミル 監査役	
会計監査人	あずさ監査法人	—	13,000

(注1) 執行役員及び監督役員はいずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めても本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会にて検討し、投資主総会を経て決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年11月30日現在の資産運用会社、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
資産運用会社	バシフィックレジデンシャル株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理事務等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理）	三菱UFJ信託銀行株式会社（注）
一般事務受託者（特別口座管理）	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（現 大和証券キャピタル・マーケット株式会社）、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

(注) 一般事務受託者（投資主名簿等管理）については、平成22年2月13日付でみずほ信託銀行株式会社に変更される予定です。

資産運用報告

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	13,597	4.2
		東京23区（都心主要5区を除く）	17,338	5.4
		首都圏（東京23区を除く）	6,928	2.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,659	1.1
	コンパクト	都心主要5区	22,699	7.0
		東京23区（都心主要5区を除く）	12,907	4.0
		首都圏（東京23区を除く）	2,118	0.7
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,265	1.0
	ファミリー	都心主要5区	30,768	9.5
		東京23区（都心主要5区を除く）	9,412	2.9
		首都圏（東京23区を除く）	1,251	0.4
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
	ラージ	都心主要5区	21,092	6.5
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,117	0.3
		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			146,156	45.1
不動産	シングル	都心主要5区	15,526	4.8
		東京23区（都心主要5区を除く）	16,032	5.0
		首都圏（東京23区を除く）	2,636	0.8
		政令指定都市等（首都圏を除く）	9,483	2.9
	コンパクト	都心主要5区	33,245	10.3
		東京23区（都心主要5区を除く）	27,341	8.4
		首都圏（東京23区を除く）	16,011	4.9
		政令指定都市等（首都圏を除く）	7,862	2.4
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	6,881	2.1
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	13,612	4.2
	ラージ	都心主要5区	12,538	3.9
		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）	2,067	0.6
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
小計			163,240	50.4
預金その他の資産			14,362	4.4
資産総額計			323,760	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います。

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	85,736	26.5	
		東京23区（都心主要5区を除く）	35,041	10.8	
		首都圏（東京23区を除く）	7,532	2.3	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	5,283	1.6	
	サブコア	都心主要5区	2,422	0.7	
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,733	1.8	
		首都圏（東京23区を除く）	2,766	0.9	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	1,641	0.5	
小計			146,156	45.1	
不動産	コア	都心主要5区	56,948	17.6	
		東京23区（都心主要5区を除く）	48,664	15.0	
		首都圏（東京23区を除く）	19,933	6.2	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	28,153	8.7	
	サブコア	都心主要5区	4,362	1.3	
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,590	0.5	
		首都圏（東京23区を除く）	782	0.2	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,805	0.9	
	小計			163,240	50.4
	預金その他の資産			14,362	4.4
	資産総額計			323,760	100.0

(注1)「保有総額」は、平成21年11月30日現在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不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。）。

2. 主要な保有資産

平成21年11月30日現在、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
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	16,011	26,082.53	26,082.53	100.0%	6.7%	共同住宅
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	15,159	21,019.77	21,019.77	100.0%	5.1%	共同住宅
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,890	13,490.67	12,075.27	89.5%	3.6%	共同住宅
L-7	元麻布プレイス	10,427	7,382.62	6,442.44	87.3%	2.9%	共同住宅
C-36	パシフィックタワー麻布十番	9,367	7,207.18	5,997.44	83.2%	2.1%	共同住宅
L-8	パシフィックタワー六本木	8,617	5,978.20	4,527.77	75.7%	2.2%	共同住宅
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽 町/代官山パークサイドビレッジ	8,356	5,977.18	5,545.42	92.8%	2.5%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,071	7,078.64	5,577.72	78.8%	2.2%	共同住宅
F-10	パシフィックレジデンス目白	7,208	13,069.70	11,974.36	91.6%	2.7%	共同住宅
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	6,138	5,423.36	5,088.47	93.8%	1.8%	共同住宅
合計		104,249	112,709.85	104,331.19	92.6%	31.7%	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の保有資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）、L（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、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記載しています。

(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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

資産運用報告

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記の「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成21年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等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 (注1)		時価 (注2、注3)
			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	11,989,900	10,000,000	△182,078
	金利キャップ取引	17,000,000	6,000,000	389
合計		28,989,900	16,000,000	△181,688

(注1)「契約額等」は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2)「時価」は、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。

(注3)「時価」の金額のうち、△11,225千円については、「金融商品に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年6月15日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当はありません。

IV. 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成21年1月21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います。

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
バシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 平成21年11月 至 平成22年2月	130	—	—
メゾン八千代台 (千葉県八千代市)	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成22年1月	40	19	19
バシフィックレビュー八王子 (東京都八王子市)	大規模修繕工事	自 平成21年11月 至 平成22年2月	25	—	—
バシフィックレジデンス高輪 (東京都港区)	専有部バリューアップ工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	21	—	—
バシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	専有部バリューアップ工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	21	—	—
吉塚AGビル6号館 (福岡県福岡市)	専有部バリューアップ工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	12	—	—

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の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は160,689千円であり、当期費用に区分された修繕費221,880千円と合わせ、382,570千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)
バシフィックレジデンス大井 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 平成21年9月 至 平成21年11月	33,544
バシフィックレジデンス大通公園 (北海道札幌市中央区)	テナント対応リノベーション工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	8,610
ZESTY経堂 (東京都世田谷区)	プランターBOX設置工事	自 平成21年5月 至 平成21年6月	6,930
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成21年6月 至 平成21年11月	111,604
合計			160,689

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います。

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
前期末積立金残高 (千円)	671,883	833,764	1,027,103	1,229,433	1,337,639
当期積立額 (千円)	189,065	201,691	203,056	202,436	263,872
当期積立金取崩額 (千円)	27,184	8,352	727	94,230	113,764
次期繰越額 (千円)	833,764	1,027,103	1,229,433	1,337,639	1,487,746

資産運用報告

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11期	第12期
(a)資産運用報酬(注1)	668,242	678,824
(b)資産保管手数料	29,092	29,228
(c)一般事務委託手数料	45,511	57,603
(d)役員報酬	5,400	5,400
(e)弁護士報酬	19,088	102,252
(f)会計監査人報酬(注2)	13,825	13,000
(g)租税公課	568,648	213,252
(h)その他費用	203,259	231,439
合計	1,617,865	1,331,001

(注1) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、不動産等売却損に加算した運用報酬分として、第11期354千円があります。
 (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を記載しています。

2. 借入状況

平成21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	用途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H21.9.10	—	3,000	1.7%	H22.3.31	期限一括	(注8)	有担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	H21.9.10	—	3,000	1.7%	H22.3.31			
小計			27,858 (注5)	6,000					
長期借入金(一年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.2.20	1,989	1,989	0.9%(注3)	H22.2.19	期限一括	(注6)	有担保 無保証
		H20.2.29	1,989	1,989	1.0%	H22.5.31			
	中央三井信託銀行株式会社	H19.2.20	1,989	1,989	0.9%(注3)	H22.2.19			
		H20.2.29	1,293	1,293	1.0%	H22.5.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.2.20	1,989	1,989	0.9%(注3)	H22.2.19			
		H20.2.29	1,790	1,790	1.0%	H22.5.31			
	住友信託銀行株式会社	H19.2.20	1,989	1,989	0.9%(注3)	H22.2.19			
		H20.2.29	1,790	1,790	1.0%	H22.5.31			
	株式会社千葉銀行	H19.2.20	1,989	1,989	0.9%(注3)	H22.2.19			
		H19.2.20	994	994	0.9%(注3)	H22.2.19			
	株式会社三井住友銀行	H20.2.29	1,989	1,989	1.0%	H22.5.31			
		H19.11.30	1,989	1,989	1.4%(注2)	H22.11.30			
	小計			31,643 (注5)	21,789				
短期借入金合計			59,501 (注5)	27,789					

(単位：百万円)

区分	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	用途	摘要	
株式会社三菱東京UFJ銀行	H21.8.31	—	1,629	1.8%	H23.4.28	期限一括	(注9)	有担保 無保証	
	H21.11.30	—	2,998	1.6%	H23.8.31				
	H21.10.22	—	2,000	2.1%	H24.4.27				
	H21.6.30	—	2,986	2.1%	H24.6.29				
	H21.8.31	—	3,494	2.3%	H25.4.30				
	H21.10.22	—	1,000	2.7%	H26.9.30				
	中央三井信託銀行株式会社	H21.8.31	—	4,352	1.8%				H23.4.28
		H21.11.30	—	1,328	1.6%				H23.8.31
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.8.31	—	4,155	1.8%				H23.4.28
		H21.11.30	—	1,028	1.6%				H23.8.31
住友信託銀行株式会社	H21.11.30	—	1,285	1.6%	H23.8.31				
	H21.10.22	—	2,000	2.1%	H24.4.27				
	H21.8.31	—	4,155	2.3%	H25.4.30				
株式会社りそな銀行	H21.11.30	—	2,050	1.6%	H23.8.31				
株式会社あおぞら銀行	H21.11.30	—	685	1.6%	H23.8.31				
	H21.6.30	—	589	2.1%	H24.6.29				
農林中央金庫	H21.11.30	—	1,071	1.6%	H23.8.31				
	H18.12.26	4,974	4,974	1.1%(注4)	H23.12.26				
株式会社静岡銀行	H21.11.30	—	428	1.6%	H23.8.31				
第一生命保険相互会社	H18.8.29	994	994	1.9%	H23.8.31				
	H18.12.26	994	994	1.8%	H23.12.26				
大同生命保険株式会社	H18.11.17	1,591	1,591	2.2%	H25.11.17				
	H19.9.19	895	895	1.9%	H25.9.19				
全国共済農業協同組合連合会	H18.12.26	1,989	1,989	1.8%	H23.12.26				
太陽生命保険株式会社	H18.12.26	1,492	1,492	1.8%	H23.12.26				
	H19.9.19	994	994	1.8%	H24.9.19				
三井住友海上火災保険株式会社	H18.12.26	994	994	1.8%	H23.12.26				
株式会社八十二銀行	H18.12.26	994	994	1.1%(注4)	H23.12.26				
株式会社三井住友銀行	H21.6.30	—	2,984	1.9%	H23.6.30				
	H21.10.22	—	2,000	2.1%	H24.4.27				
	H21.8.31	—	2,487	2.3%	H25.4.30				
株式会社日本政策投資銀行	H19.11.30	1,989	1,989	1.7%	H24.11.30				
	H20.6.27	1,989	1,989	1.1%	H24.11.30				
	H21.10.22	—	5,000	3.1%	H26.9.30	約定返済 (注10)			
小計		19,899	69,611						
合計		79,400 (注5)	97,400						

(注1) 「平均利率」は小数点第2位を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ヶ月円Tibor)の上限を1.07%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ヶ月円Tibor)の上限を1.38%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) 資金用途は、不動産の購入資金です。
 (注7) 資金用途は、信託不動産の購入資金です。
 (注8) 資金用途は、既存投資法人債の償還資金です。
 (注9) 資金用途は、既存借入金の返済資金です。
 (注10) 平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本金62,500千円を返済し、平成26年9月30日に残元本金3,812,500千円を一括返済します。

資産運用報告

3. 投資法人債

平成21年11月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

銘柄	発行年月日	前期末 残高	当期末 残高	利率 (注1)	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3)	(注8)
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4)	(注8)
第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	9,700	9,700	1.28%	平成24年9月24日	期限一括	(注4)	(注8)
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5)	(注8)
第6回無担保投資法人債	平成18年10月25日	12,000	—	—	平成21年10月23日	期限一括	(注6)	(注8)
第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	12,000	12,000	1.84%	平成24年2月9日	期限一括	(注6)	(注8)
第8回無担保投資法人債	平成19年9月13日	6,000	—	—	平成21年9月11日	期限一括	(注7)	(注8)
第9回無担保投資法人債	平成19年9月13日	10,000	10,000	1.83% (注2)	平成23年9月13日	期限一括	(注7)	(注8)
第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	4,800	4,800	1.90%	平成24年9月13日	期限一括	(注7)	(注8)
合 計	—	89,500	71,500	—	—	—	—	—

(注1)「利率」は、当期末に残高のある銘柄のみを対象とし、小数点第3位を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3) 資金使途は、短期借入金の返済等です。

(注4) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済です。

(注5) 資金使途は、特定資産の取得資金です。

(注6) 資金使途は、借入金の返済です。

(注7) 資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金及び運転資金です。

(注8) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注9) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

当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12期）	—千円	—千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 —千円（—%）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円（—%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
	—千円（—%）	—千円（—%）

②支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主（注）への支払手数料等は以下の通りです。

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	727,381	株式会社中川工務店	2,865	0.39%

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される金融商品取引業者としての資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者は株式会社中川工務店です。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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、該当する取引はありません。

資産運用報告

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」をご参照下さい。

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。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2. お知らせ

平成21年11月30日に、本投資法人の第6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
新設合併契約の承認の件	本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人との新設合併契約が承認されました。
パシフィックレジデンシャル株式会社との資産運用委託契約の解除の件	本投資法人とパシフィックレジデンシャル株式会社との資産運用委託契約の解除が承認されました。
補欠執行役員1名選任の件	高野剛が選任されました。

貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年5月31日)		当 期 (平成21年11月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	6,356,690	※1	6,859,604
信託現金及び信託預金	※1	4,299,778	※1	4,229,376
営業未収入金		427,375		276,449
前払費用		162,465		31,203
繰延税金資産		40,753		25,713
未収消費税等		—		8,919
デリバティブ債権		1,077		—
その他		46,614		52,462
貸倒引当金		△106,044		△60,697
流動資産合計		11,228,712		11,423,032
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	86,556,916	※1	86,566,963
減価償却累計額		△4,887,675		△5,738,077
建物 (純額)		81,669,240		80,828,885
構築物	※1	561,527	※1	561,527
減価償却累計額		△63,561		△76,711
構築物 (純額)		497,966		484,815
工具・器具及び備品	※1	170,740	※1	177,590
減価償却累計額		△92,947		△111,301
工具・器具及び備品 (純額)		77,792		66,289
土地	※1	80,646,359	※1	80,646,359
信託建物	※1	64,251,277	※1	64,335,908
減価償却累計額		△5,710,394		△6,396,306
信託建物 (純額)		58,540,882		57,939,602
信託構築物	※1	446,270	※1	447,087
減価償却累計額		△99,809		△112,220
信託構築物 (純額)		346,460		334,867
信託工具・器具及び備品	※1	128,648	※1	149,166
減価償却累計額		△56,193		△69,510
信託工具・器具及び備品 (純額)		72,455		79,656
信託土地	※1	87,802,718	※1	87,802,718
信託建設仮勘定		—	※1	19,372
有形固定資産合計		309,653,877		308,202,568
無形固定資産				
借地権	※1	1,214,497	※1	1,214,497
無形固定資産合計		1,214,497		1,214,497
投資その他の資産				
長期前払費用		667,450		2,051,924
繰延税金資産		83,223		78,561
デリバティブ債権		4,549		389
敷金		1,288		1,288
信託敷金		264		316
差入保証金		717,127		729,149
投資その他の資産合計		1,473,904		2,861,628
固定資産合計		312,342,278		312,278,694
繰延資産				
投資法人債発行費		81,551		58,777
繰延資産合計		81,551		58,777
資産合計		323,652,541		323,760,504

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年5月31日)		当 期 (平成21年11月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		208,364		156,493
短期借入金	※1	27,858,605	※1	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債		18,000,000		20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	29,653,229	※1	21,789,407
未払金		51,497		98,221
未払費用		718,007		704,676
未払法人税等		17,240		508
未払消費税等		793		—
前受金		99,467		119,083
デリバティブ債務		13,855		—
その他		507		1,122
流動負債合計		76,621,569		48,869,513
固定負債				
投資法人債		71,500,000		51,500,000
長期借入金	※1	21,888,904	※1	69,611,331
預り敷金及び保証金		1,388,802		1,296,830
信託預り敷金及び保証金		1,711,108		1,653,941
長期預り金		63,548		57,200
デリバティブ債務		169,998		170,853
固定負債合計		96,722,360		124,290,158
負債合計		173,343,929		173,159,671
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		148,417,850		148,417,850
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,034,448		2,307,650
剰余金合計		2,034,448		2,307,650
投資主資本合計		150,452,299		150,725,501
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△143,687		△124,668
評価・換算差額等合計		△143,687		△124,668
純資産合計	※2	150,308,612	※2	150,600,832
負債純資産合計		323,652,541		323,760,504

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	9,065,625	※1	8,715,848
営業収益合計		9,065,625		8,715,848
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,549,389	※1	3,394,037
不動産等売却損	※2	332,610		—
資産運用報酬		668,242		678,824
資産保管手数料		29,092		29,228
一般事務委託手数料		45,511		57,603
役員報酬		5,400		5,400
弁護士報酬		19,088		102,252
会計監査人報酬		13,825		13,000
租税公課		568,648		213,252
貸倒引当金繰入額		60,748		14,822
貸倒損失		4,048		1,425
その他営業費用		203,259		215,192
営業費用合計		5,499,864		4,725,039
営業利益		3,565,761		3,990,808
営業外収益				
受取利息		6,445		1,934
雑収入		32,023		10,761
営業外収益合計		38,468		12,696
営業外費用				
支払利息		627,293		710,968
融資関連費用		428,695		388,412
投資法人債利息		607,594		558,985
投資法人債発行費償却		29,839		22,773
その他		11,018		7,768
営業外費用合計		1,704,440		1,688,907
経常利益		1,899,788		2,314,597
特別利益				
保険差益		—		898
投資法人債償還益		137,500		—
特別利益合計		137,500		898
税引前当期純利益		2,037,288		2,315,496
法人税、住民税及び事業税		18,529		605
法人税等調整額		△15,677		7,373
法人税等合計		2,851		7,978
当期純利益		2,034,437		2,307,517
前期繰越利益		11		132
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,034,448		2,307,650

投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		(自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		148,417,850		148,417,850
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1※2	148,417,850	※1※2	148,417,850
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		770,140		2,034,448
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△770,128		△2,034,316
当期純利益		2,034,437		2,307,517
当期変動額合計		1,264,308		273,201
当期末残高		2,034,448		2,307,650
投資主資本合計				
前期末残高		149,187,991		150,452,299
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△770,128		△2,034,316
当期純利益		2,034,437		2,307,517
当期変動額合計		1,264,308		273,201
当期末残高		150,452,299		150,725,501
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△113,848		△143,687
当期変動額		—		—
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△29,839		19,018
当期変動額合計		△29,839		19,018
当期末残高		△143,687		△124,668
純資産合計				
前期末残高		149,074,142		150,308,612
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△770,128		△2,034,316
当期純利益		2,034,437		2,307,517
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△29,839		19,018
当期変動額合計		1,234,469		292,220
当期末残高		150,308,612		150,600,832

注記表

注記表

継続企業の前提に関する注記

前 期（ご参考） （自 平成20年12月1日） 至 平成21年5月31日）	当 期 （自 平成21年6月1日） 至 平成21年11月30日）
<p>本投資法人が資産の運用を委託するパシフィックレジデンス株式会社（以下、「PHI」といいます。）は、平成21年3月10日に東京地方裁判所への会社更生手続開始の申立を行い、平成21年3月31日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。</p> <p>本投資法人は、期末日後1年以内に18,000百万円の投資法人債の償還期限が到来致しますが、当該償還資金の確保については、新スポンサーの決定及びそれに付随する財務戦略の決定によるところが大きく、本投資法人が長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築いていくためには、PHIに代わる新スポンサー企業の存在が不可欠であり、現在その選定を鋭意進めている状況です。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。</p> <p>本投資法人は、当該状況を解消し又は改善すべく、新スポンサーの選定に当たっては、本投資法人の適切な財務戦略の構築と実施を目的として、本投資法人の主要取引金融機関の理解が得られることを方針とし、新スポンサーの選定作業を速やかに進めるとともに、今後、順次償還期限が到来する投資法人債の償還方法についても新スポンサー候補及び主要取引金融機関等と協議を進めております。</p> <p>しかし、期末日後1年以内に償還期限の到来する投資法人債の償還資金の確保については上述のとおり、新スポンサーの決定及びそれに付随する財務戦略の決定によるところが大きく、かつ、新スポンサーの最終的な決定も行われていないため、現時点において、当該投資法人債の償還の困難性を否定するだけの確固たる材料が揃ったとは言えない状況にあります。</p> <p>当該状況により、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、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は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を反映しておりません。</p>	—

重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別	前 期（ご参考） （自 平成20年12月1日） 至 平成21年5月31日）	当 期 （自 平成21年6月1日） 至 平成21年11月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 3～60年 構築物 7～20年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	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います。	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います。 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います。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特別処理の要件を満たしている金利スワップについては特別処理を採用しています。</p> <p>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、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>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います。</p> <p>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います。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特別処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

注記表

項目	期別 前期(ご参考) (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
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います。 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います。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託敷金 c. 信託預り敷金及び保証金	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	同左

表示方法の変更に関する注記

前期(ご参考) (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
(損益計算書) 前期まで、営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していました「租税公課」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の「その他営業費用」に含まれている「租税公課」は90,270千円です。	—

貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
※1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務 担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 2,059,750 信託現金及び信託預金 4,299,778 建物 81,669,240 構築物 497,966 工具、器具及び備品 77,792 土地 80,646,359 信託建物 58,540,882 信託構築物 346,460 信託工具、器具及び備品 72,455 信託土地 87,802,718 借地権 1,214,497 合計 317,227,902 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 27,858,605 1年内返済予定の長期借入金 29,653,229 長期借入金 21,888,904 合計 79,400,738	※1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務 担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 2,038,321 信託現金及び信託預金 4,229,376 建物 80,828,885 構築物 484,815 工具、器具及び備品 66,289 土地 80,646,359 信託建物 57,939,602 信託構築物 334,867 信託工具、器具及び備品 79,656 信託土地 87,802,718 信託建設仮勘定 19,372 借地権 1,214,497 合計 315,684,764 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 6,000,000 1年内返済予定の長期借入金 21,789,407 長期借入金 69,611,331 合計 97,400,738
※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

前期(ご参考) (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸収入 賃料 8,532,806 共益費 174,993 駐車場収入 292,956 付帯収入 62,125 その他賃貸事業収入 2,743 合計 9,065,625 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 賃貸事業費用 管理業務費 799,603 修繕費 228,340 公租公課 379,486 信託報酬 50,631 水道光熱費 149,946 損害保険料 20,394 減価償却費 1,599,874 その他賃貸事業費用 321,111 合計 3,549,389 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,516,236千円	※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) 不動産賃貸収入 賃料 8,182,882 共益費 187,605 駐車場収入 283,592 付帯収入 57,608 その他賃貸事業収入 4,160 合計 8,715,848 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 賃貸事業費用 管理業務費 727,381 修繕費 221,880 公租公課 316,511 信託報酬 52,000 水道光熱費 123,935 損害保険料 19,937 減価償却費 1,594,387 その他賃貸事業費用 338,004 合計 3,394,037 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,321,810千円
※2. 不動産等売却損益の内訳 S-9 ドミトリー原町田 (単位：千円) 不動産等売却収入 369,660 不動産等売却原価 478,613 その他売却費用 13,017 不動産等売却損 121,970 F-9 スカイハイツ平針 (単位：千円) 不動産等売却収入 339,708 不動産等売却原価 540,039 その他売却費用 10,307 不動産等売却損 210,639	

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30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 247,153口	※2. 発行済投資口総口数 247,153口

注記表

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (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
一括償却資産 550	一括償却資産 213
貸倒損失否認 753	貸倒損失否認 3,109
貸倒引当金繰入超過額 27,934	貸倒引当金繰入超過額 20,118
未払事業税 1,488	繰延ヘッジ損益 2,273
繰延ヘッジ損益 10,389	小計 25,713
小計 41,116	(2)固定資産
(2)固定資産	一括償却資産 16
一括償却資産 102	繰延ヘッジ損益 78,544
繰延ヘッジ損益 83,120	小計 78,561
小計 83,223	繰延税金資産合計 104,274
繰延税金資産合計 124,339	繰延税金資産合計（流動）の純額 25,713
(繰延税金負債)	繰延税金資産合計（固定）の純額 78,561
(1)流動負債	
繰延ヘッジ損益 362	
繰延税金負債合計 362	
繰延税金資産合計（流動）の純額 40,753	
繰延税金資産合計（固定）の純額 83,223	
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：%)	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 (調整) 39.33	法定実効税率 (調整) 39.33
支払分配金の損金算入額 △39.27	支払分配金の損金算入額 △39.01
その他 0.08	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35

関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

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)
資産運用会社	バンフィックレジデ ンシャル株式会社	投資運用業	0.08%	損失補填の受入れ（注1）	24,443	—	—
資産運用会社の親会 社等の関連会社等	株式会社中川工務店	不動産仲介業、 管理業等	—	管理業務等 委託費用	5,209	営業未払金	232

(注1) 本投資法人が保有する物件の適法性を確保するために本投資法人が負担した補修費用の補填として、資産運用会社のバンフィックレジデ
ンシャル株式会社より受入れたものです。

(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います。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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、決定しています。

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等	45,511	未払費用	20,606
				信託報酬	18,767	—	—
				新規借入	4,177,000	短期借入金	4,155,907
				借入金の返済	4,217,282	長期借入金	4,809,025
				利息の支払	76,052	未払費用	1,147
融資関連費用	2,717	未払費用	17				

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います。

取引条件及び取引条件の決定方針等

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、決定しています。

当期（自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

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)
資産運用会社の親会 社等の関連会社等	株式会社中川工務店	不動産仲介業、 管理業等	—	管理業務等 委託費用	2,865 (注1)	営業未払金	29

(注1) 資産運用会社は平成21年9月25日付けにてADインベストメント・マネジメント株式会社を存続会社とする吸収合併契約締結を行っております。取引金
額は平成21年9月24日までの日割計算で計上しております。

(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います。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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、決定しています。

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等	57,603	未払費用	22,417
				信託報酬	16,910	—	—
				新規借入	6,205,934	短期借入金	—
				借入金の返済	6,205,934	長期借入金	8,964,932
				利息の支払	81,269	未払費用	503
融資関連費用	1,504	未払費用	—				

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います。

取引条件及び取引条件の決定方針等

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、決定しています。

注記表

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）	
1口当たり純資産額	608,160円	1口当たり純資産額	609,342円
1口当たり当期純利益	8,231円	1口当たり当期純利益	9,336円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
当期純利益（千円）	2,034,437	2,307,517
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（千円）	2,034,437	2,307,517
期中平均投資口数（口）	247,153	247,153

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
該当事項はありません。	同左

追加情報

前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
該当事項はありません。	<p>1. アドバンス・レジデンス投資法人との合併</p> <p>本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）は、平成21年9月25日付けで、合併契約を締結しました。その後、平成21年11月30日開催の第6回投資主総会において合併契約が承認されました。また、同日開催されたADRの投資主総会においても合併契約は承認されております。合併契約書の要旨は以下のとおりです。</p> <p>(1)合併の方法 新設合併方式</p> <p>(2)新投資法人の名称 アドバンス・レジデンス投資法人</p> <p>(3)交付投資口 合併成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載された投資主に対し、その有する投資口の合計数に2を乗じた投資口数を新たに発行した上で割当て交付します。同様に、ADRの投資主に対し、その有する投資口の合計数に3を乗じた投資口数を新たに発行した上で割当て交付します。</p> <p>(4)新投資法人の出資総額等 出資総額：36,262,894,000円 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第27条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額</p> <p>(5)合併交付金 合併成立日の前日に終了する営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、成立日前日における分配可能利益を合併交付金として支払うものとします。</p> <p>(6)合併の時期 新投資法人の成立日：平成22年3月1日</p> <p>(7)新投資法人の運用会社 ADインベストメント・マネジメント株式会社</p> <p>2. 資産運用会社の合併</p> <p>本投資法人の資産運用会社であるバシフィックレジデンシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、ADRの資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）との間で、ADIMを存続会社とする吸収合併方式の合併契約を平成21年9月25日付けで締結しました。合併効力発生日は平成22年3月1日を予定しています。</p> <p>これにより、本資産運用会社は解散することになること、新投資法人の資産運用会社は合併後のADIMが行う予定であることから、本投資法人と本資産運用会社との資産運用委託契約解除をすることとし、第6回投資主総会においても承認されています。</p>

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書

金銭の分配に係る計算書



期別 項目	前期(ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
I 当期末処分利益	2,034,448,703円	2,307,650,239円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,034,316,343円 (8,231円)	2,296,792,829円 (9,293円)
III 次期繰越利益	132,360円	10,857,410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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。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247,153口の整数倍の最大値となる2,034,316,343円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第1項第3号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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の金額のうち同条に規定する当期の損金算入限度額に達するまでの金額2,296,792,829円(投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分については切上げ。)を分配することとなりました。なお、本投資法人規約第15条第1項第3号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22年1月21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
業務執行社員山元太志 指定社員 公認会計士
業務執行社員田澤治郎 

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21年6月1日から平成21年11月30日までの第12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。

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）

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,037,288		2,315,496	
減価償却費	1,599,874		1,594,387	
貸倒損失	4,048		1,425	
長期前払費用償却額	81,681		184,186	
投資法人債発行費償却額	29,839		22,773	
投資法人債償還益	△137,500		—	
受取利息	△6,445		△1,934	
支払利息	1,234,887		1,269,953	
保険差益	—		△898	
貸倒引当金の増減額（△は減少）	50,995		△45,347	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△28,714		149,501	
前払費用の増減額（△は増加）	△152,473		131,262	
未収消費税等の増減額（△は増加）	—		△8,919	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△57,751		△793	
営業未払金の増減額（△は減少）	△46,492		△51,870	
未払金の増減額（△は減少）	△11,483		37,912	
未払費用の増減額（△は減少）	35,122		12,879	
前受金の増減額（△は減少）	57,310		19,616	
有形固定資産の売却による減少額	1,018,653		—	
長期前払費用の支払額	△17,465		△1,571,340	
その他	△12,947		△4,873	
小計	5,678,429		4,053,416	
利息の受取額	6,445		1,934	
利息の支払額	△1,229,844		△1,272,576	
保険金の受取額	1,256		21,067	
法人税等の支払額	△6,622		△17,627	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,449,663		2,786,215	
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	△54,738		△33,880	
信託有形固定資産の取得による支出	△152,721		△126,809	
差入預託保証金の支払額	—		△12,021	
預り敷金及び保証金の収入	13,278		△91,971	
信託預り敷金及び保証金の収入	△107,044		△57,167	
長期預り金の返還による支出	△6,348		△6,348	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△307,574		△328,197	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	26,000,000		11,305,568	
短期借入金の返済による支出	△18,841,395		△33,164,173	
長期借入れによる収入	—		49,712,327	
長期借入金の返済による支出	△8,111,589		△9,853,722	
投資法人債の償還による支出	—		△18,000,000	
投資法人債の買入消却による支出	△362,500		—	
分配金の支払額	△761,586		△2,025,504	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,077,070		△2,025,504	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,065,019		432,512	
現金及び現金同等物の期首残高	8,591,449		10,656,468	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,656,468		※1 11,088,980	

(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、その後の改正を含みます。）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。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いません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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）

前期（ご参考）		当期	
（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成21年5月31日現在）		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金	6,356,690千円	現金及び預金	6,859,604千円
信託現金及び信託預金	4,299,778千円	信託現金及び信託預金	4,229,376千円
現金及び現金同等物	10,656,468千円	現金及び現金同等物	11,088,980千円

表示方法の変更に関する注記（参考情報）

前期（ご参考）		当期	
（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）	
前期まで、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していました「前払費用の増減額」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。		—	
なお、前期の「その他」に含まれている「前払費用の増減額」は22,191千円です。			

投資主インフォメーション

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ヶ月以内にお支払いいたします。)
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	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
同連絡先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-288-324 (通話料無料)
特別口座管理機関	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
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-232-711 (通話料無料)

日本レジデンシャル投資法人の投資口 (銘柄コード: 8962)

分配金について

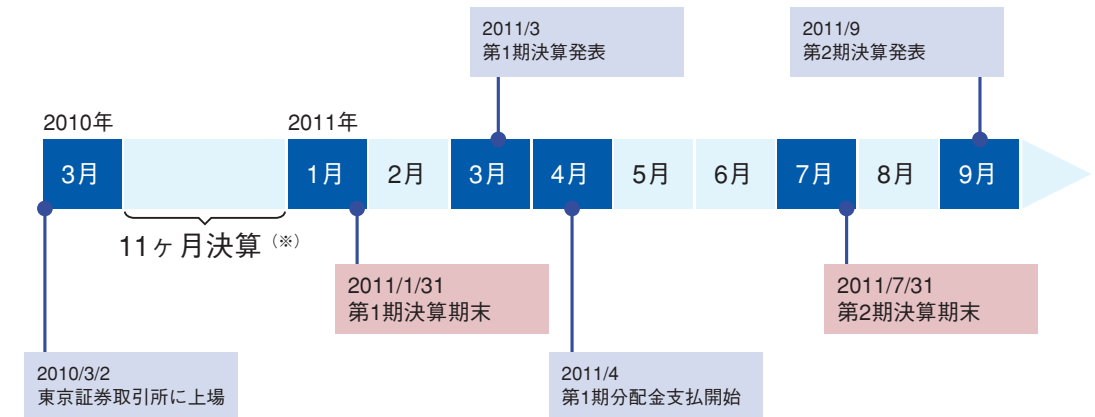
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社へご連絡下さい。

投資口事務手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等)に関するお問合せ、手続きに必要な書類のご請求等は、お取引の証券会社までご連絡下さい。

また、特別口座で管理されている投資口に関するお問合せ、手続きに必要な書類のご請求等は、特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部までご連絡下さい。

合併後の年間スケジュール (予定)



※第1期は変則決算となり、期間は平成22年3月1日～平成23年1月31日の11ヶ月です。

ホームページのご案内

本投資法人のホームページでは、様々な開示情報や決算情報、保有物件の情報などを分かりやすく掲載しています。個人投資家の皆様が欲しい情報にすぐにアクセスできるようになっています。ぜひご覧下さい。

ホームページアドレス <http://www.nric.co.jp/>

