

日本レジデンシャル投資法人

NIPPON RESIDENTIAL INVESTMENT CORPORATION

第7期 決算説明資料

(自 2006年12月1日 至 2007年5月31日)



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION



目次

Section I . 第7期決算の概要	2
Section II . 公募増資の概要	10
Section III . 今後の運用戦略	14
Section IV . 第7期決算の詳細	35
Section V . ご参考資料	40
(訂正)資料の一部訂正について	51

Section I

第7期決算の概要



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

第7期 決算ハイライト

1 1口当たり14,336円の分配を実施(前期比+104円)

- 6期連続の増収増益を実現

2 都心部中心に競争力の高いポートフォリオを構築

- 12物件(446億円)取得、3物件(35億円)売却。物件の入れ替えによりポートフォリオのクオリティ(資産の競争力)を継続的に向上
- 東京23区内における投資比率81.4%

3 データベース・ポートフォリオ・マネジメントの実施

- データベースを活用した投資意思決定および戦略的リーシングの実施
期首保有物件稼働率^(注1) 93.2%(+2.4%)
- 東京都心部を中心にテナント入替時の賃料上昇を実現。更新賃料の上昇事例も。

4 財務基盤の強化

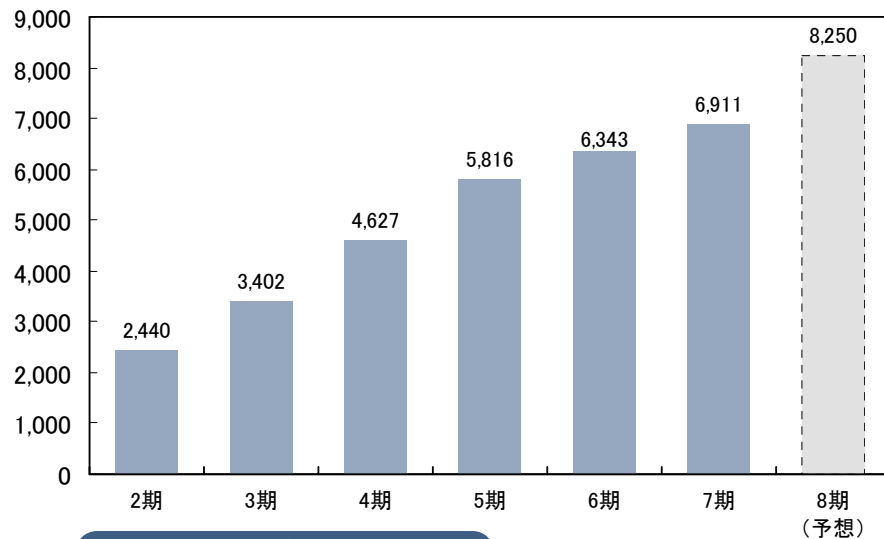
- 発行体格付けの向上(ムーディーズ:A3→A2への格上げ)
- 金利固定化の推進(借入金固定化比率 83.7%^(注2))
- 財務安定性の確保(借入先の拡充:17社→21社)

(注1) 第6期末保有107物件から期中売却3物件を控除した104物件の加重平均面積稼働率

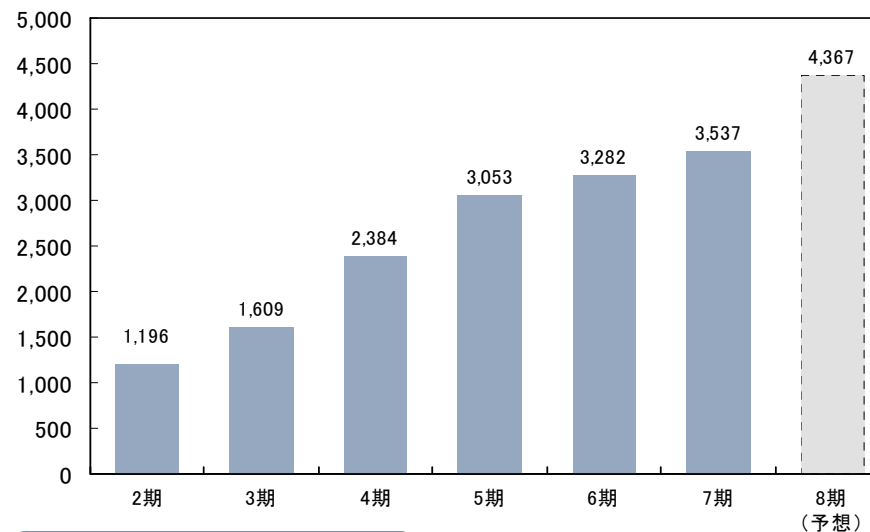
(注2) 第7期末現在

業績の推移

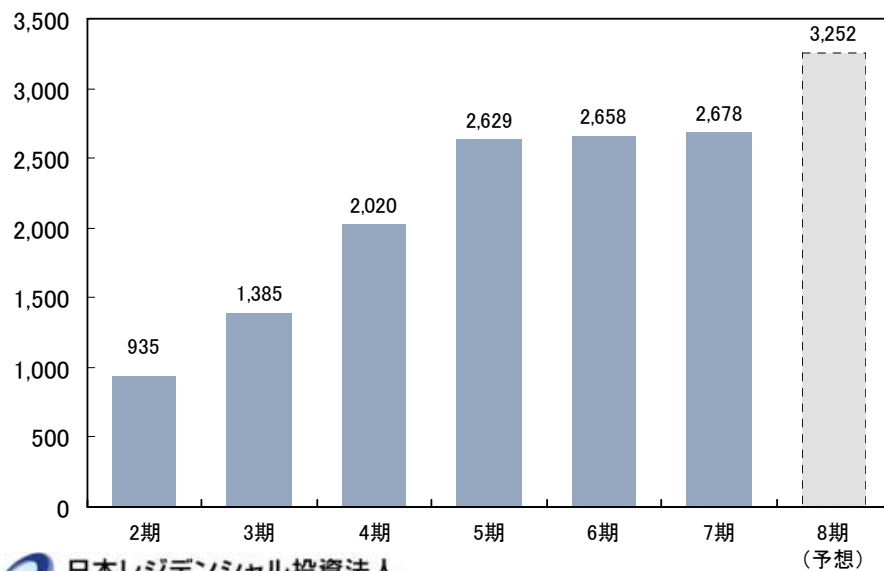
営業収益(百万円)



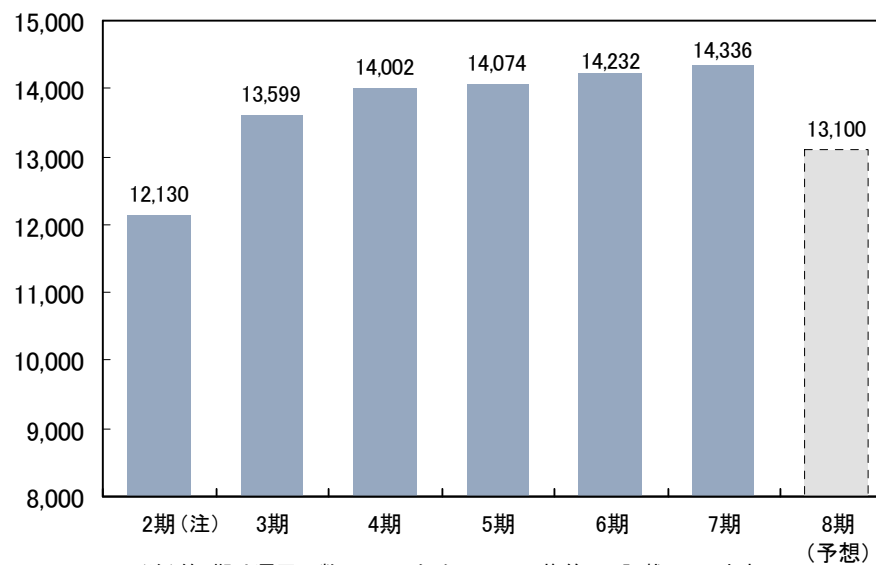
営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



1口あたり分配金(円)



(注)第2期は運用日数274日のため、182日に換算して記載しています。

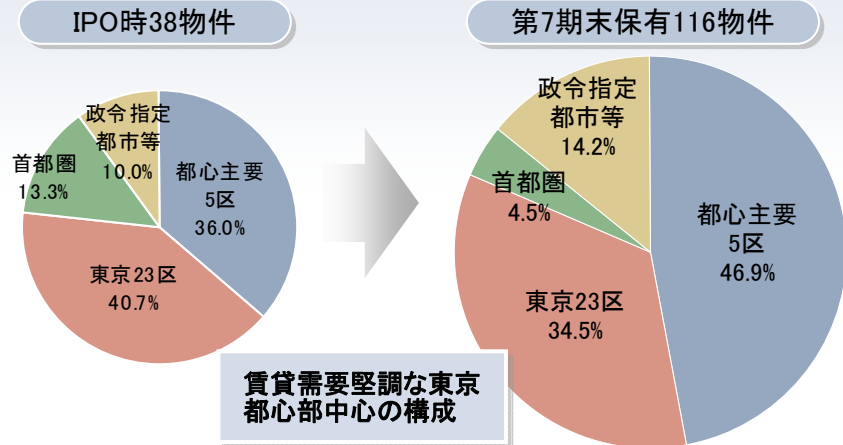
第7期の業績概要

	当期実績	前期比		業績予想 (07/1/24 決算短信)	業績予想比	
営業収益	6,911百万円	+568百万円	+9.0%	6,723百万円	+188百万円	+2.8%
営業利益	3,537百万円	+254百万円	+7.8%	-	-	-
当期純利益	2,678百万円	+19百万円	+0.7%	2,503百万円	+175百万円	7.0%
売却益	761百万円	-88百万円	-10.4%	427百万円	+334百万円	+78.2%
減価償却費	1,289百万円	+182百万円	+16.5%	1,251百万円	+38百万円	+3.0%
一口当たり分配金	14,336円	+104円	+0.7%	13,400円	+936円	+7.0%

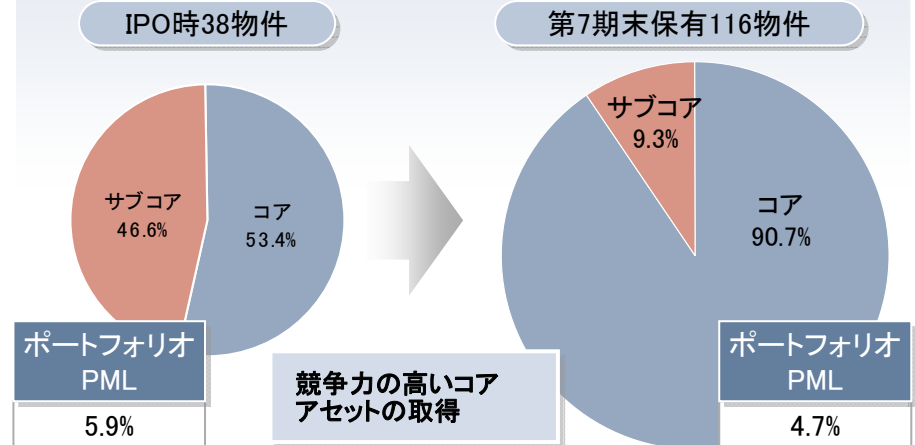
(注)金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオクオリティの推移

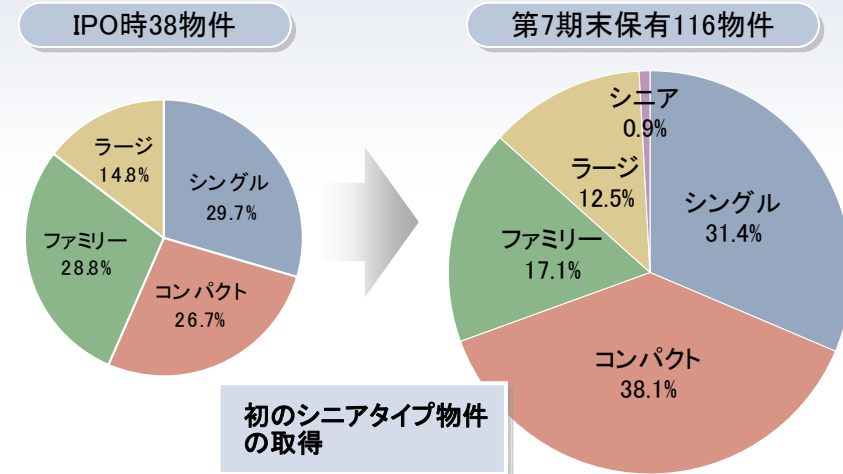
地域別投資比率



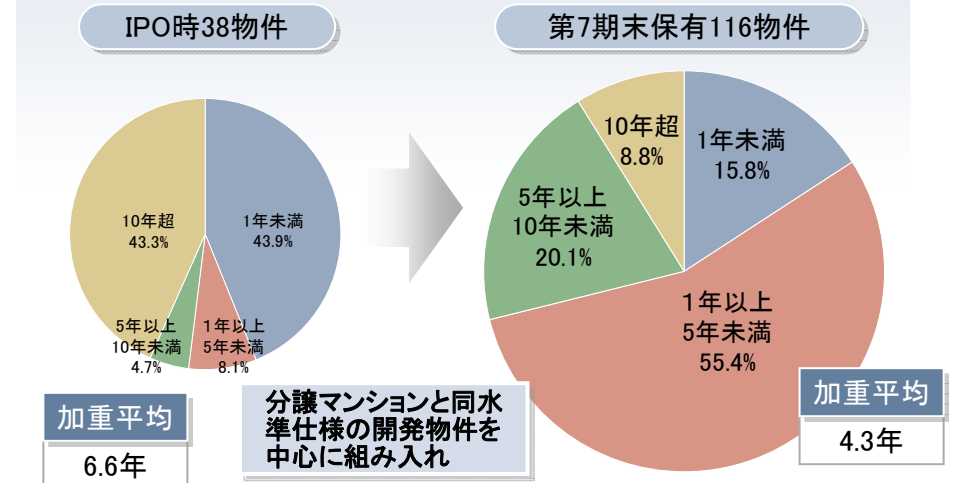
コア・サブコア分類



住居タイプ別投資比率

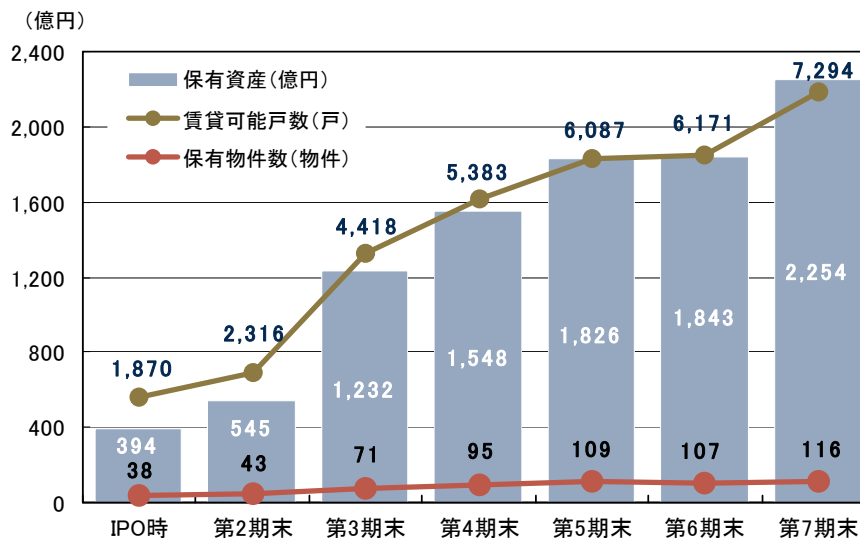


築年数別

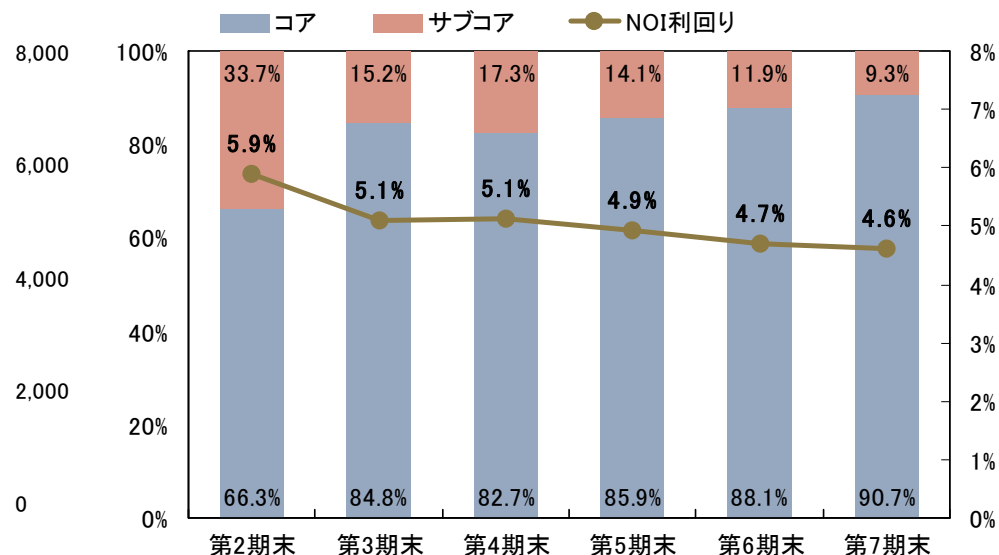


ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

ポートフォリオの成長



ポートフォリオ構成およびNOI利回りの推移



取得時期別ポートフォリオ利回り

取得期	取得価格 (百万円)	鑑定		実績 (第7期)		実績 (第6期)	
		期末算定価格 (百万円)	加重平均NOI利回り	加重平均NOI利回り	期中平均稼働率	加重平均NOI利回り	期中平均稼働率
第2期以前取得	40,706	43,558	5.7%	5.2%	92.6%	5.1%	91.9%
第3期取得	69,308	71,479	5.2%	5.1%	94.7%	5.1%	95.8%
第4期取得	33,647	33,495	5.2%	4.9%	93.6%	4.6%	92.4%
第5期取得	31,760	32,150	5.1%	4.4%	86.4%	3.6%	75.1%
第6期取得	5,380	5,390	4.9%	3.3%	94.5%	0.4%	43.8%
第6期末保有	180,803	186,072	5.3%	4.9%	92.5%	4.7%	90.0%
第7期取得	44,663	46,664	5.2%	2.6%	81.9%	-	-
第7期末保有	225,466	232,736	5.3%	4.6%	91.1%	-	-

(注) 利回りは取得価格ベースで加重平均、稼働率は面積ベースで加重平均

第6期→第7期NOI利回りの主たる変動要因

- 第2期～第6期取得物件は順調に推移
- 第7期取得物件 (446億円) のNOI利回り・・・2.6%
 - ✓ サブリース3物件(注)の利回り・・・1.8%

第8期の見通し

- サブリース3物件の想定NOI利回り・・・4.6%(+2.8%)
 - 第7期取得物件のNOI利回りに与える影響 +1.9%

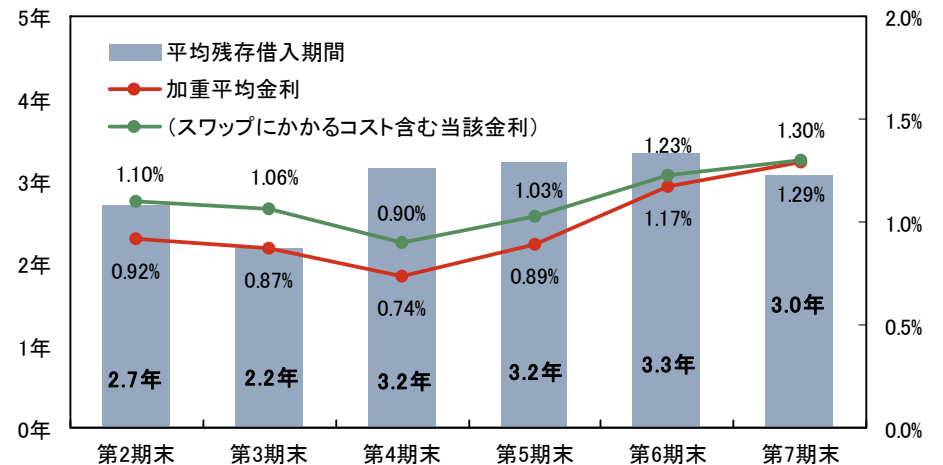
(注) 賃料保証型サブリース契約を採用しているパシフィックタワー目黒不動産、パシフィックレジデンス恵比寿南、パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

健全な財務基盤の構築

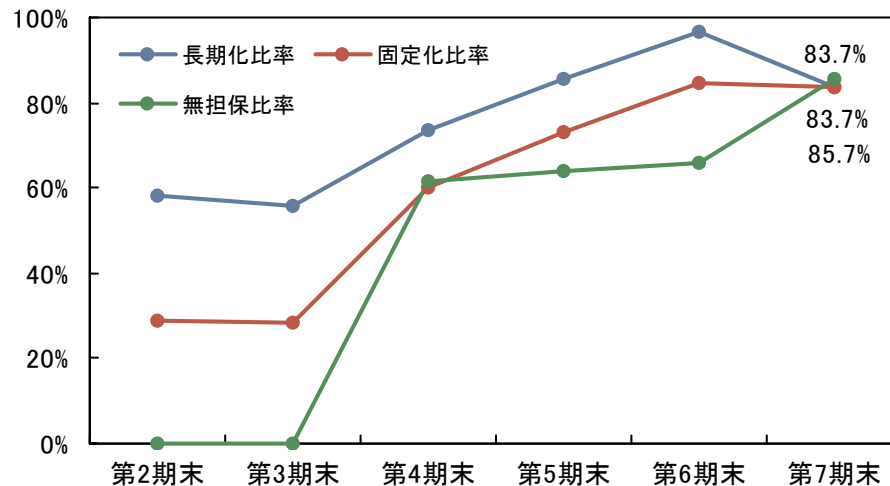
本投資法人の財務基盤構築方針

- 借入期間の長期化、金利の固定化
- 健全な負債比率の維持
- 返済期限の分散
- 多様な調達手段の確保
- 資金調達先の拡充

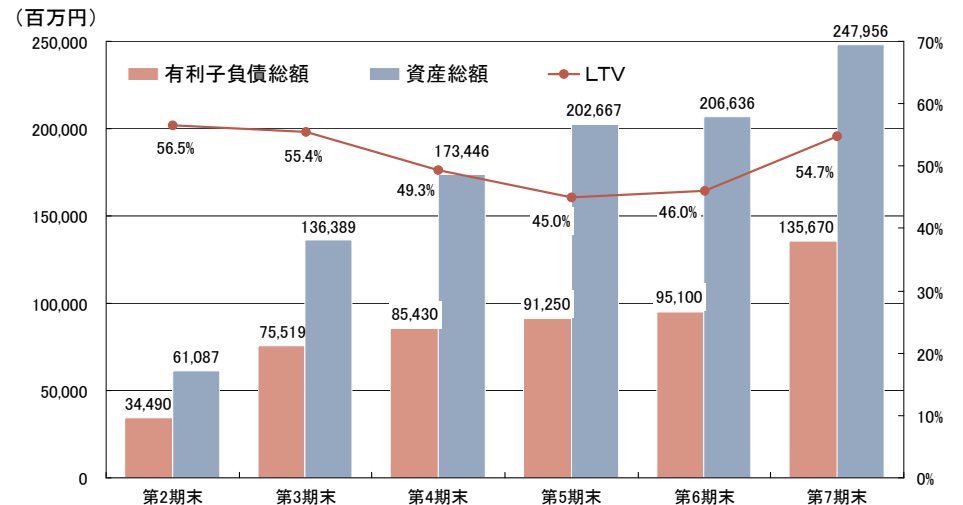
加重平均金利の推移 調達コストの抑制



固定化の推進 金利上昇リスクへの対応



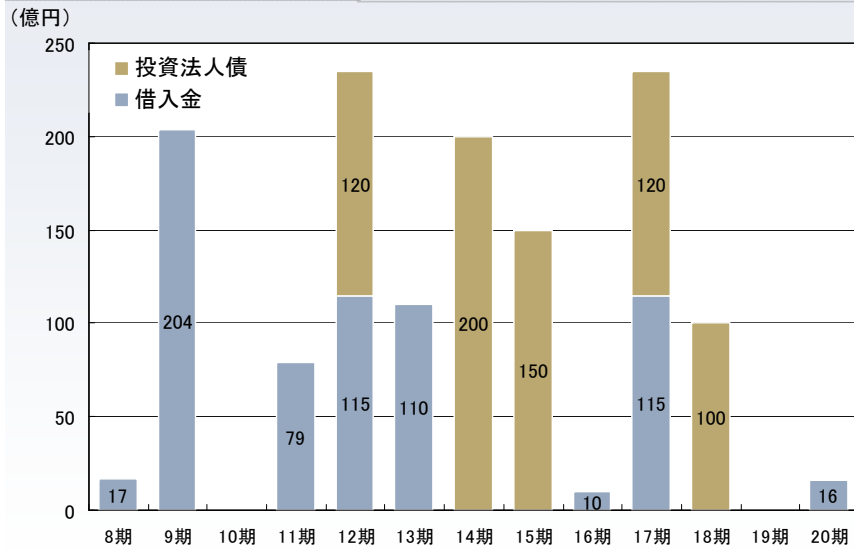
LTVの推移 健全な借入比率のコントロール



健全な財務基盤の構築

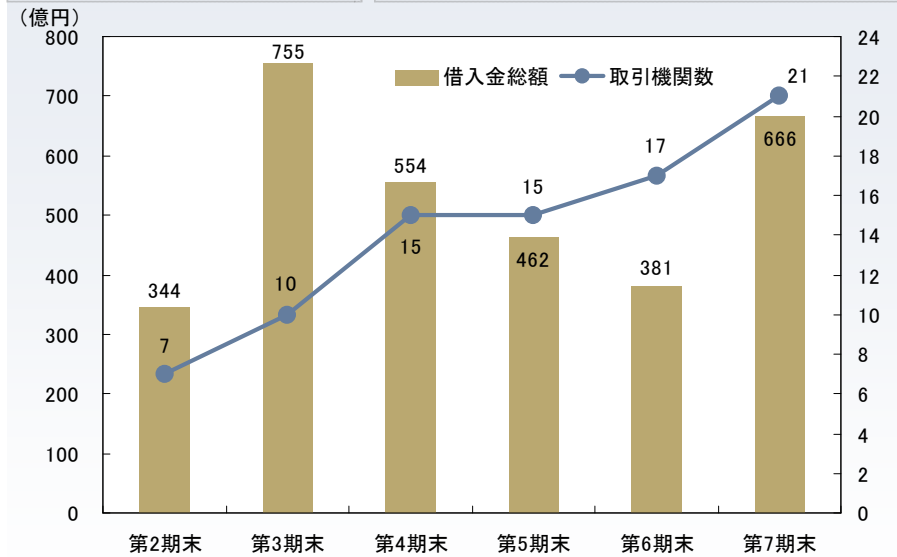
返済期限の分散化

リファイナンスリスクの低減



借入先の多様化

財務機動性の確保



投資法人債の発行

資金調達手法の多様化

公募 私募	発行年月日	償還期限(期間)	発行価額	利率	格付
公募	2005/7/20	2010/7/20 (5年)	100億円	0.74%	A2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2010/9/24 (5年)	100億円	0.84%	A2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2012/9/24 (7年)	100億円	1.28%	A2(ムーディーズ)
公募	2006/2/20	2011/2/18 (5年)	150億円	1.50%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2006/10/25	2009/10/23 (3年)	120億円	1.54%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/2/9	2012/2/9 (5年)	120億円	1.84%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
合計	-	-	690億円	-	-

(2007年6月末現在)

発行体格付けの状況

ムーディーズ: 「A3」→「A2」に引き上げ(2007年5月21日付)

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	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的

(2007年6月末現在)

Section II

公募増資の概要



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

公募増資の概要

公募増資の概要

一般募集	60,000口／約425億円
OA売出し	1,482口／約10億円(上限)
発行価格(発行価額)	734,020円(709,677円)
引受証券会社	大和証券エスエムビーシー モルガン・スタンレー証券 ドイツ証券(以上、共同主幹事) 他5社

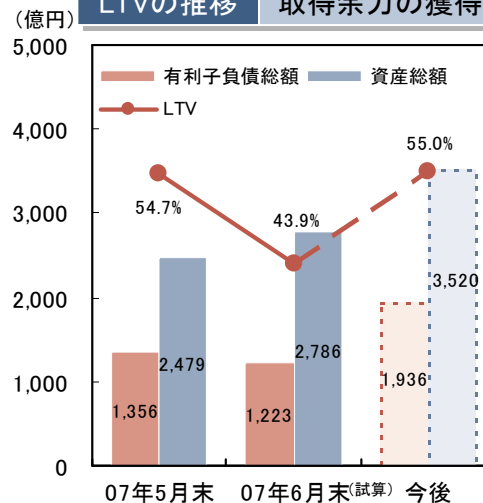
スケジュール

決議・届出書提出	平成19年5月31日(木)
ブックビルディング期間	平成19年6月6日(水)～13日(水)
条件決定日	平成19年6月13日(水)
申込期間	平成19年6月14日(木)～18日(月)
払込日	平成19年6月21日(木)
投資証券交付日	平成19年6月22日(金)

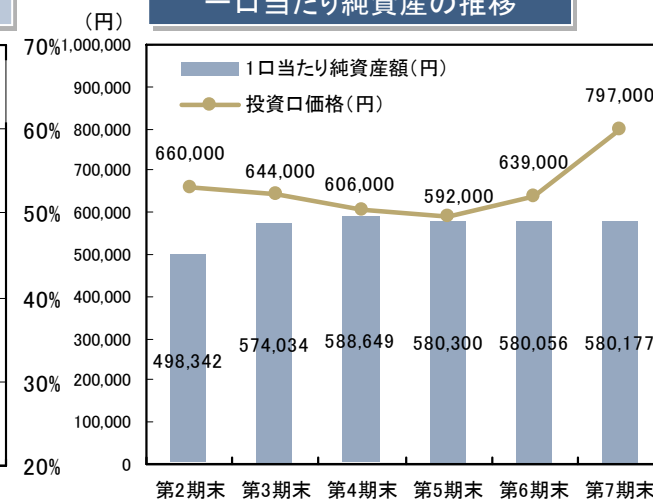
資金使用

物件取得費用	13物件、296億円(取得価格合計)
借入金の返済	残額
合計	425億円(発行価額の総額)

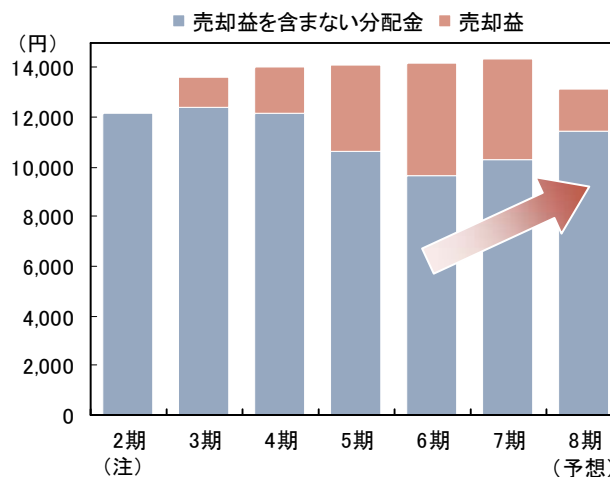
LTVの推移 取得余力の獲得



一口当たり純資産の推移



分配金の推移 巡航EPSの着実な成長



第8期予想分配金
(1口当たり13,100円)
の主な前提条件

- 13物件の取得
- 3物件の売却
- 期末有利子負債比率44.0%

借入余力による新規物件
の取得により、巡航EPSの
成長を目指す

(注)第2期は運用日数274日のため、182日に換算して記載しています。

公募増資による新規取得物件(1/2)

第8期取得物件

取得価格合計:296億円 加重平均NOI CAP:4.9%

S-59 パシフィックレジデンス武蔵小杉

	取得価格	1,767百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	オリックス不動産(株)/ 藤光建設(株)
	所在地	神奈川県川崎市 中原区
	賃貸可能 戸数	68戸
	竣工時期	2007年2月

S-60 パシフィックレジデンス神田小川町

	取得価格	1,370百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	有限会社パシフィック・ グロース・リアルティ
	所在地	東京都千代田区
	賃貸可能 戸数	52戸
	竣工時期	2006年3月

S-61 パシフィックレジデンス早大通

	取得価格	1,090百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	有限会社パシフィック・ グロース・リアルティ
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能 戸数	52戸
	竣工時期	2006年8月

S-62 パシフィックレビュー京都駅前

	取得価格	2,200百万円
	NOI CAP	5.5%
	取得先	合同会社山王レジデ ンシャル・プロパティーズ
	所在地	京都府京都市南区
	賃貸可能 戸数	116戸
	竣工時期	2006年2月

S-63 パシフィックレジデンス月島II

	取得価格	2,650百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	合同会社溜池レジデ ンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能 戸数	105戸
	竣工時期	2006年9月

C-37 パシフィックレジデンス南一条

	取得価格	1,910百万円
	NOI CAP	6.0%
	取得先	大和ハウス工業 株式会社
	所在地	北海道札幌市 中央区
	賃貸可能 戸数	179戸
	竣工時期	2006年12月

C-40 コスモグラフィ渋谷

	取得価格	1,633百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	有限会社KRF11
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能 戸数	40戸
	竣工時期	2006年6月

C-41 パシフィックレビュー中延

	取得価格	2,040百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	合同会社山王レジデ ンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能 戸数	65戸
	竣工時期	2005年11月

C-42 パシフィックレジデンス麻布台

	取得価格	2,040百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	合同会社山王レジデ ンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都港区
	賃貸可能 戸数	47戸
	竣工時期	2006年2月

公募増資による新規取得物件(2/2)

第8期取得物件

C-43 パシフィックレジデンス芝大門

	取得価格	1,980百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	合同会社溜池レジデンス シャル・プロパティーズ
	所在地	東京都港区
	賃貸可能戸数	48戸
	竣工時期	2006年8月

C-44 グラーナ日本橋

	取得価格	1,550百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	有限会社ウラノス・ インベストメント
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能戸数	45戸
	竣工時期	2006年8月

C-45 ノステルコート神田

	取得価格	1,320百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	有限会社ドガ
	所在地	東京都千代田区
	賃貸可能戸数	43戸
	竣工時期	2006年6月

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

	取得価格	8,140百万円
	NOI CAP	4.6%
	取得先	合同会社山王レジデンス シャル・プロパティーズ
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能戸数	77戸
	竣工時期	2006年5月

Section III

今後の運用戦略



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

マーケット認識と今後の対応

マーケット認識

賃貸住宅市場

- 都心回帰傾向
- ハイクラス物件の需要
- 寮・社宅の新設
- 分譲マンション取得コスト上昇
→ 中期的な賃貸需給は堅調

不動産売買市場

- 取得競争は継続
- 開発用地需要も高い
- 流通物件は低クオリティ物件主体
→ パイプライン活用がより重要

金融市場

- 金利上昇の兆し
- 内部管理態勢の注視
- REIT間の選別激化
→ 資金調達能力の格差拡大

今後の課題と対応

内部成長

ポートフォリオネットワークを活用したNOI向上

- 新規賃料および継続賃料の上昇
- リノベーション等による競争力の維持向上
- スケールメリットを活用したコスト効率化
- ブランド力強化

外部成長

ポートフォリオの収益ポテンシャル向上

- スポンサーを活用したハイクオリティ物件の取得
- 広範囲なパイプラインの継続的な活用
- トータルライフサポートの展開(シニア向け住宅)

財務・管理運営

NRIリスクプレミアムの低減

- 借入残存期間の分散、資金調達先・手法の拡充
- コンプライアンス並びにリスク管理の徹底
- 透明性の高い情報開示

ポートフォリオ戦略



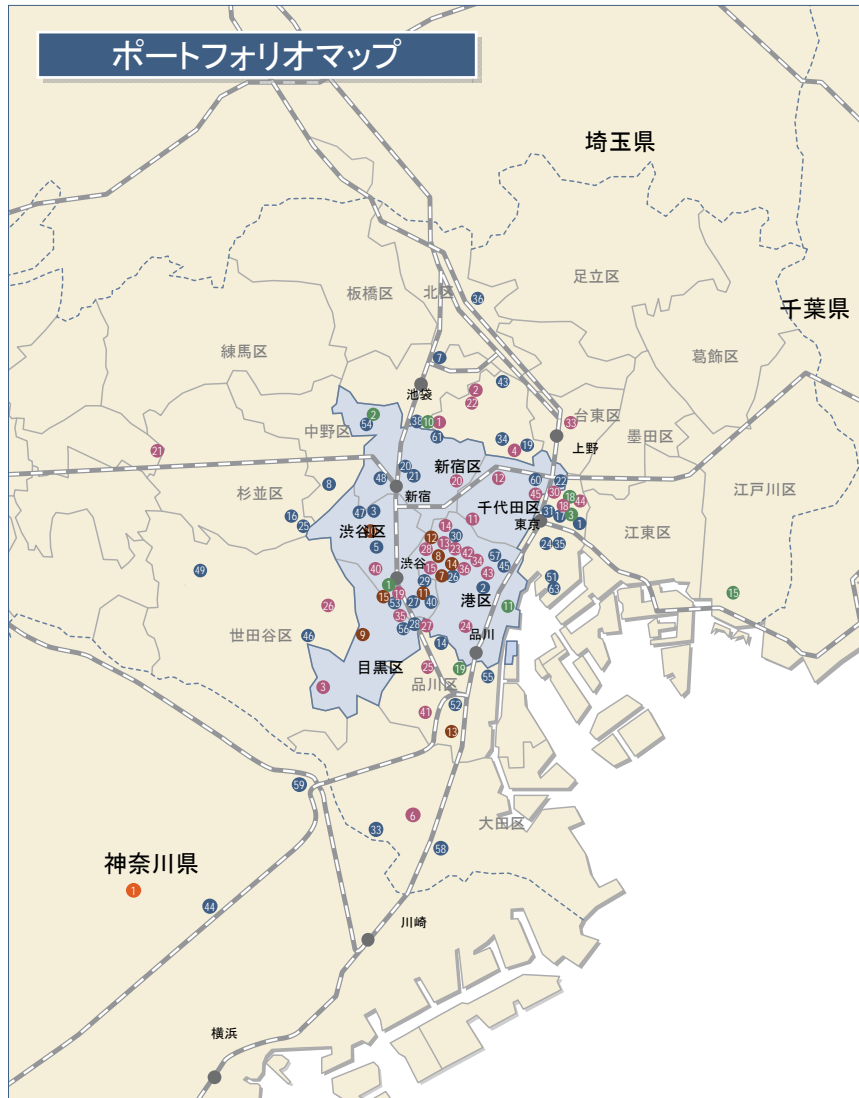
ポートフォリオ・ネットワークの活用へ

上場、ポートフォリオの拡大

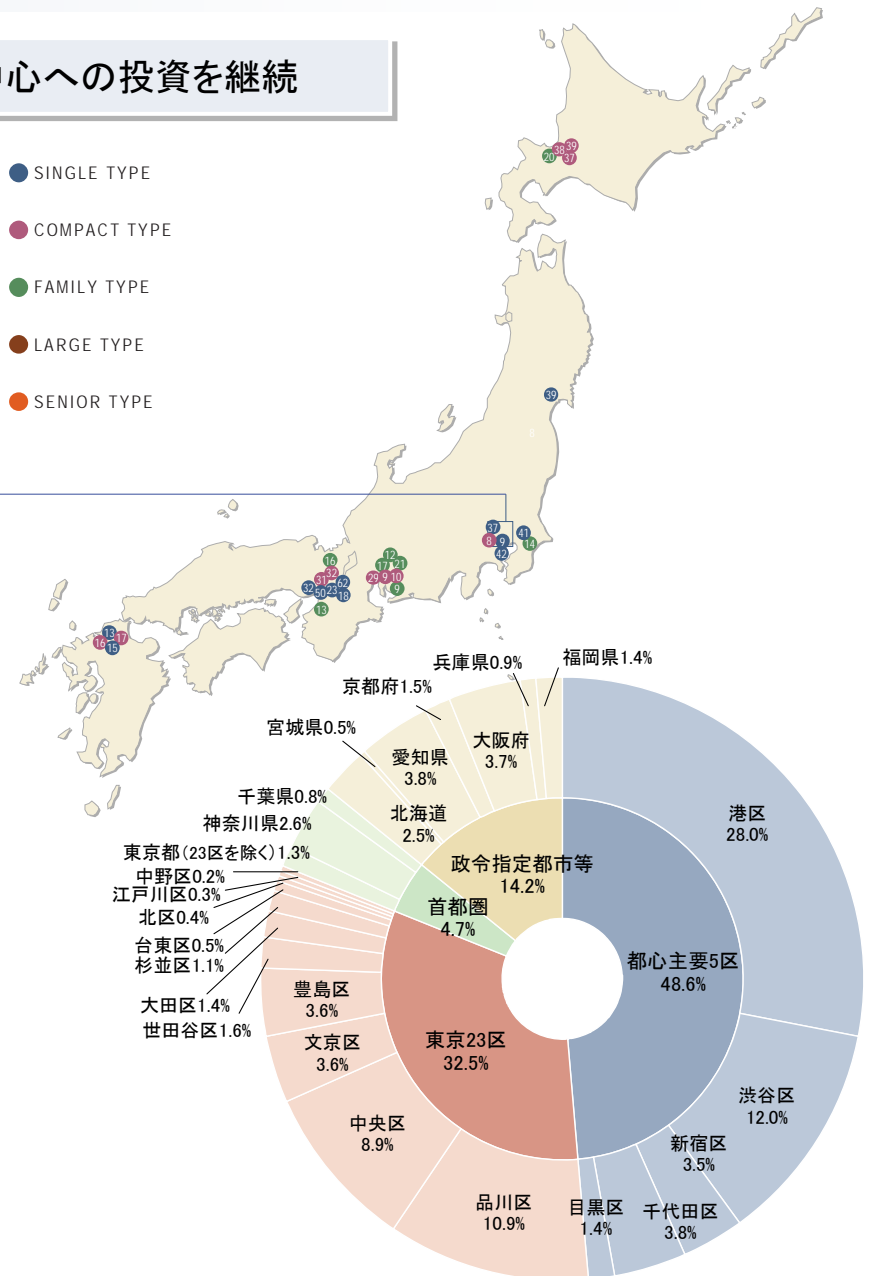
ポートフォリオ・クオリティの向上

ポートフォリオ戦略(地域別投資比率)

■ 賃貸需要が堅調で、資産価値上昇の見込める東京都心部中心への投資を継続



- SINGLE TYPE
- COMPACT TYPE
- FAMILY TYPE
- LARGE TYPE
- SENIOR TYPE



パシフィックマネジメント(PMC)グループによるサポート

サポートの概要



グループサポートによるハイクオリティな物件の取得

PMCグループのサポート機能

プロジェクトマネジメント機能

- **企画・開発**
不動産開発プロジェクトにおける多様なプロセスにおいて、ディベロッパー等と協働し、プロジェクトを推進

企画 > 設計 > 建設 > リースアップ

- **開発物件監理**
工事状況をモニタリングすることにより、完成後では発見しづらい部分のクオリティをコントロール

ファンドアレンジメント機能

不動産投資ファンドの運用会社として培ったスキルやノウハウの活用

ウェアハウジングファンド

主として本投資法人の物件取得時期の調整を目的に保有

開発型SPC

ディベロッパー等との共同出資で開発を実施

リースアップファンド

未稼働又は低稼働案件のリースアップを実施

+

さまざまなディベロッパー等との協働

競争力の高い物件の取得

第7期・第8期取得資産におけるPMCグループのサポート活用事例

プロジェクトマネジメント機能の活用



パシフィックタワー目黒不動前
パシフィックレジデンス日本橋馬喰町
パシフィックレジデンス恵比寿南
パシフィックレジデンス南一条
パシフィックレジデンス大通西
パシフィックレジデンス上落合
パシフィックレジデンス田山北五条
パシフィックレジデンス北三条
パシフィックレジデンス御殿山
パシフィックレジデンス徳川



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
パシフィックレジデンス月島II
パシフィックレビュー京都駅前
パシフィックレビュー中延
パシフィックレジデンス麻布台
パシフィックレジデンス芝大門



パシフィックレジデンス神田小川町
パシフィックレジデンス早大通

ファンドアレンジメント機能の活用

開発事例<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>

既存棟である代官山パークサイドビレッジのリニューアルと隣接するパシフィックレジデンス代官山猿楽町の新規開発(増築)を同一コンセプトのもとに実施し、これらを融合させることにより、相乗的な付加価値の創出を目指しています。



掲載のCGIは設計図書を基にしたものであり実際とは異なる場合があります。



プロジェクトマネジメント

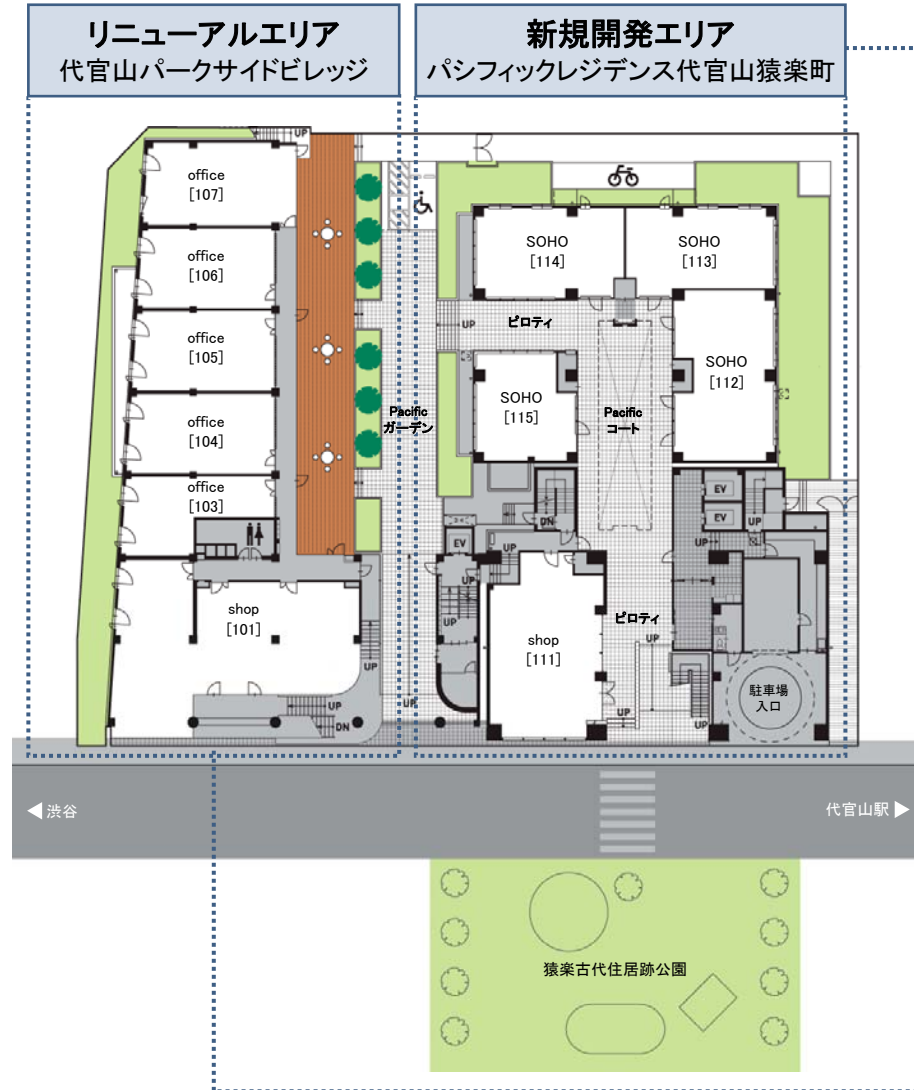
- 新規開発棟の竣工前段階からのプロジェクト参加、工事監理、企画・設計変更等
- 外部の建設会社、設計会社等複数企業のプロジェクト参画
- 新規開発棟、既存棟のコンセプト統一による2棟のデザイン融合と相乗効果の企図

ファンドアレンジメント

- 開発型SPCの組成、既存棟のキャッシュインカムを活用した資金調達
- 新規開発棟のリースアップ期間におけるリースアップファンドの組成
- ウェアハウジングによる本投資法人への組入れ時期の調整

開発事例<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>

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のバリューアップ



全体

- セキュリティの強化(店舗・住戸アプローチの動線隔離、監視カメラの増設等)
- 中庭のオープンスペース化、ウッドデッキテラスの設置
- 光ファイバー高速インターネット回線の導入
- 管理機能の一元化
- 駐輪場の増設

新規開発エリア(パシフィックレジデンス代官山猿楽町)

- 店舗アプローチ改善の設計変更
- 中庭との動線確保
- 1Fテナントの区画変更
- メゾネット住戸のプラン変更
- レジデンスエリアのダブルセキュリティ化
- 設備仕様のグレードアップ
- ペット洗い場の設置

リニューアルエリア(代官山パークサイドビレッジ)

- SOHO空室住戸内部をリノベーション
- エントランス、共用廊下の内装リニューアル
- SOHOエリアのオートロックセキュリティ化
- ピッキング対策錠の導入
- エレベーターのオーバーホール
- 店舗アプローチのリノベーション
- 事務所ゾーンの共用トイレリニューアル
- 外装デザインのリニューアル
- 安全設備、空調機器等の更新

PMCグループプロデュースによるパシフィックレジデンスシリーズ

パシフィックレジデンス目黒本町

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都目黒区
	構造、階数	RC、7F
	賃貸可能戸数	41戸
	竣工時期	2007年3月

パシフィックタワー中目黒

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都目黒区
	構造、階数	RC、19F・B1/6F
	賃貸可能戸数	70戸
	竣工時期	2007年4月

パシフィックタワー愛宕山

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都港区
	構造、階数	RC、30F・B1
	賃貸可能戸数	165戸
	竣工時期	2007年2月

パシフィックレジデンス目黒三田

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都目黒区
	構造、階数	RC、5F・B1
	賃貸可能戸数	28戸
	竣工時期	2007年2月

パシフィックレジデンス祐天寺

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都目黒区
	構造、階数	RC、6～7F
	賃貸可能戸数	117戸
	竣工時期	2006年9月

パシフィックレジデンス芝一丁目

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都港区
	構造、階数	RC、14F
	賃貸可能戸数	65戸
	竣工時期	2007年2月

パシフィックレジデンス西新宿

	エリア	都心主要5区
	所在地	東京都新宿区
	構造、階数	RC、4F・B1
	賃貸可能戸数	74戸
	竣工時期	2007年5月

パシフィックレジデンス蒲田Ⅱ

	エリア	東京23区
	所在地	東京都大田区
	構造、階数	RC、10F
	賃貸可能戸数	82戸
	竣工時期	2006年10月

パシフィックレジデンスつつじヶ丘

	エリア	首都圏
	所在地	東京都調布市
	構造、階数	RC、9F
	賃貸可能戸数	68戸
	竣工時期	2007年3月

(注)上記の物件は、7月18日現在いずれも本投資法人による取得予定物件ではありません。
また、各物件のデータは <http://www.pacific-rent.com/> に掲載の情報によります。

スポンサー等からの物件取得実績

取得チャネル	上場時(04年3月)	第2期～第7期末(07年5月)	第8期(07年6月末まで)	合計
スポンサー等(注1)からの取得	 マノア岡本  ベルウッド  PR新川  PR桜丘	 PR代官山  PR吉祥寺  PR市ヶ谷  PR上目黒	 PR早大通  PR麻布台  PR代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ	41物件
外部からの取得	 マノア鷺沼  ヴェール小日向	 PR築地  PT目黒不動前  元麻布プレイス  PT六本木	 PR武蔵小杉  PR南一条	104物件
ポートフォリオ全体に占めるスポンサー等からの取得割合	 (04年3月末) 65%	 (07年5月末) 20%	 (07年6月末) 26%	

(注1) スポンサーおよびスポンサーがAM業務を受託しているファンドからの取得も含まれます。

(注2) 物件名の「PR」、「PT」はそれぞれ「パシフィックレジデンス」「パシフィックタワー」の略です。

(注3) 表中の物件は代表的なものを掲載しています。

ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

競争力の高い物件の取得

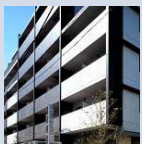


- コアアセット中心の取得
- 開発案件への投資
- ブランド戦略の展開

ポートフォリオの
収益ポテンシャルの
維持・向上

売却による物件の入替え

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

開発物件取得時のリスクコントロール

取得方法		採用ケース
直接取得	パススルー	 <ul style="list-style-type: none"> ・アップサイドの享受 <p>パシフィックレジデンス上落合</p>
	賃料保証サブリース	 <ul style="list-style-type: none"> ・リーシングにおけるダウンサイドリスクの回避 ・大型物件等で採用 <p>パシフィックタワー目黒不動前 (三井不動産住宅リースによるサブリース)</p>
ウェアハウジング (リースアップ後)		 <ul style="list-style-type: none"> ・リーシングにおけるダウンサイドリスクの回避 ・ポートフォリオの許容リスクを勘案して採用 <p>パシフィックレジデンス麻布台 ((合)山王レジデンシャル・プロパティーズからの取得)</p>

物件売却実績

(単位: 千円)

期	物件名	売却価格	①取得価格	期末算定	②売却益	((②)/①)
第3期	ヴェール小日向	345,475	273,000	291,000	45,715	17%
	マノア鷺沼	450,000	346,000	367,000	72,690	21%
第4期	シティフォーラム上本郷	1,430,000	1,140,000	966,000	138,070	12%
	ワコーレ東日暮里Ⅱ	1,170,000	972,000	1,020,000	131,705	14%
第5期	ヴェール喜久井町	636,000	520,000	564,000	75,419	15%
	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,502,000	1,260,000	1,240,000	154,431	12%
	クレインマンション鶴見	1,308,000	1,050,000	1,160,000	169,729	16%
第6期	西荻窪U.H.	1,360,000	1,050,000	1,190,000	238,897	23%
	Jステージ南浦和	932,000	700,000	664,000	174,001	25%
	メゾン柏	1,167,000	840,000	981,000	240,328	29%
	F.代々木上原Ⅱ	651,000	524,000	575,000	84,416	16%
	アルス新大塚	1,323,000	1,117,000	1,220,000	139,451	12%
第7期	マノア岡本	825,000	590,000	516,000	211,536	36%
	ベルウッド	1,980,000	1,530,000	1,410,000	421,319	28%
	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1,268,000	970,000	1,040,000	231,596	24%
第8期	目黒ヒルサイドコート	1,253,000	1,000,000	1,140,000	212,265	21%
	世田谷サンハイツ	1,117,040	982,000	1,080,000	113,313	12%
	プティ・クール砦	737,983	684,000	687,000	50,641	7%
	ルート麻布十番	2,570,000	2,220,000	2,200,000	278,400	13%

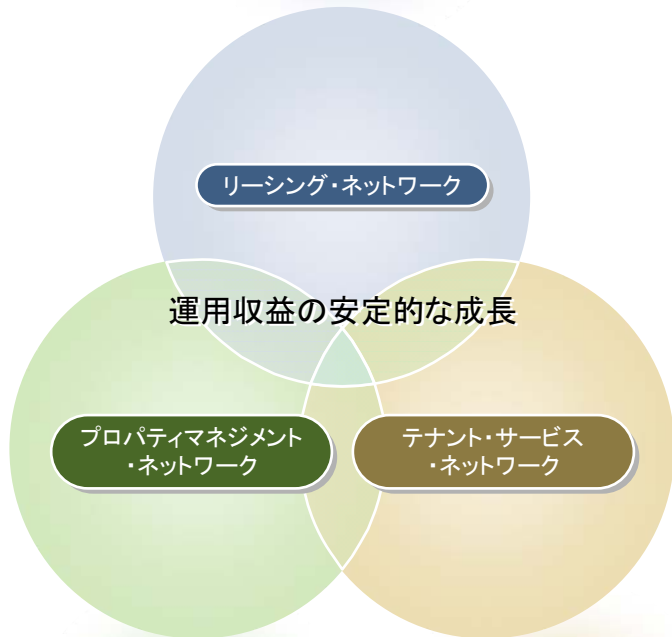
(注1) 期末算定 : 各物件の売却直前期の期末算定価格を記載しています。

(注2) 売却益 : 第8期売却物件の売却益は、売却価格と第7期末帳簿価格との差額を記載しています。

内部成長戦略 <ポートフォリオネットワークの活用>

ポートフォリオネットワークの活用

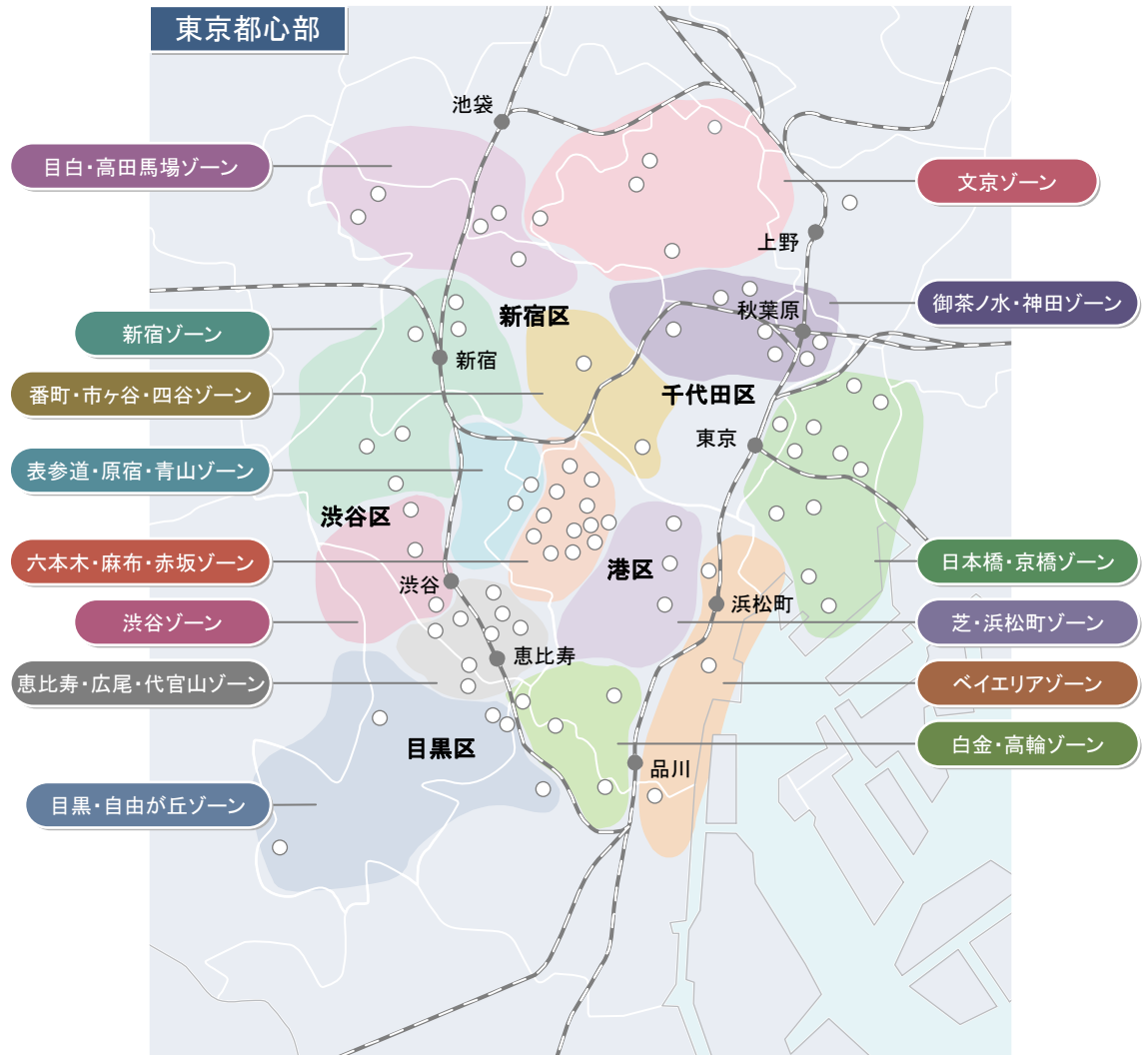
ゾーン別のリーシング戦略の立案及び実行



建物管理等に係る業務受託者の集約化により、建物管理業務の効率化を推進

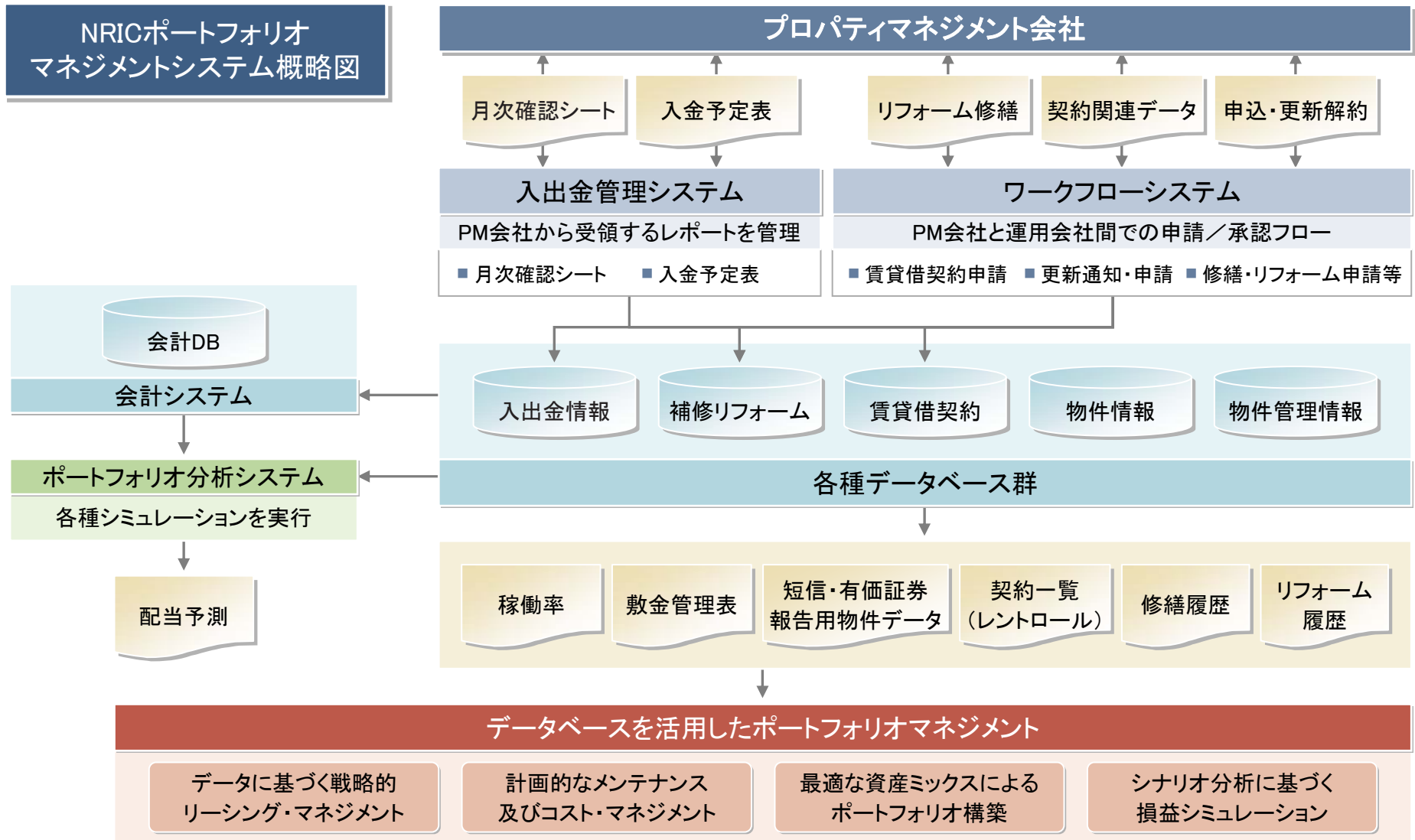
多種多様なサービスプログラムの提供によりテナントの囲い込み（入居期間の長期化、逸失利益の極小化）を推進

ゾーン戦略の推進



(注) 地図中の白丸は、各ゾーン内における本投資法人の保有物件及び取得予定物件をプロットしたものです。

内部成長戦略 <ポートフォリオマネジメントシステムの活用>



賃料の動向

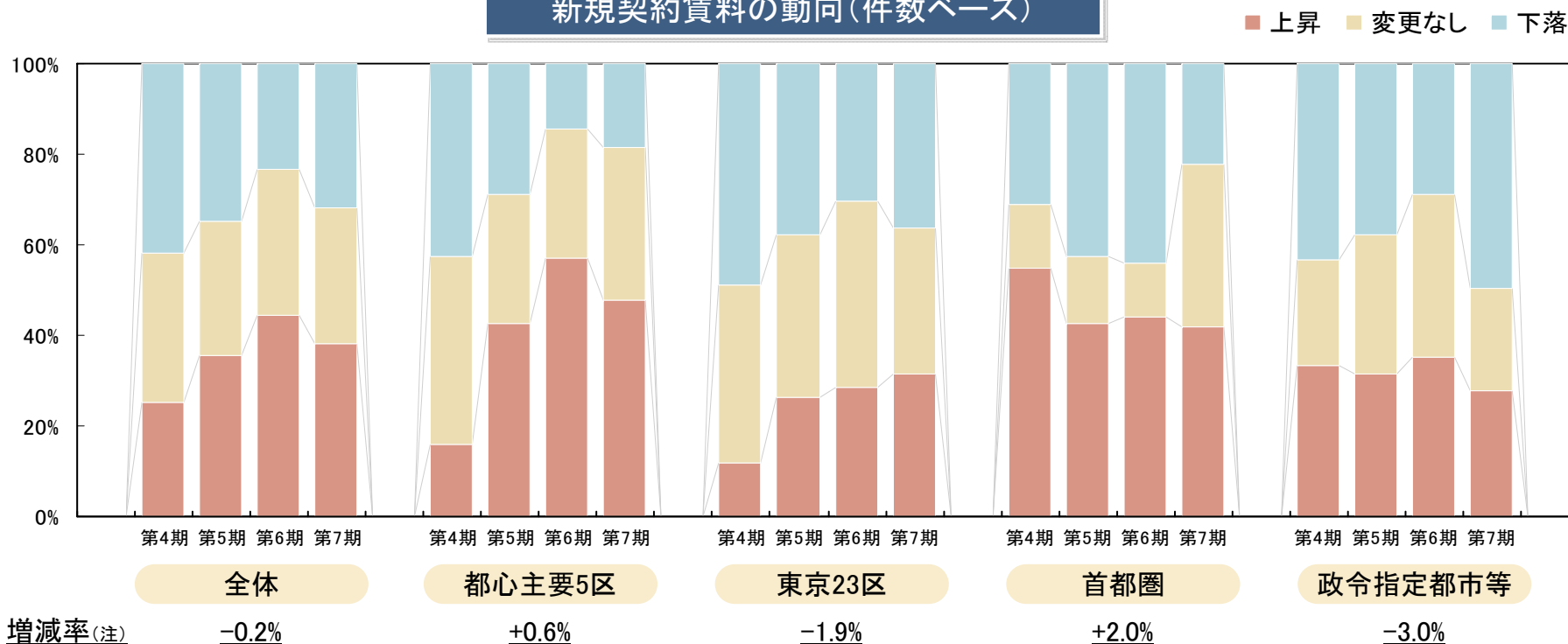
第7期の取り組み

- 東京都心部中心に引き続き高い割合で賃料上昇を実現
(都心主要5区：新規契約の約半数が増額、新契約賃料+0.6%)
- 契約更新時の賃料増額の実現

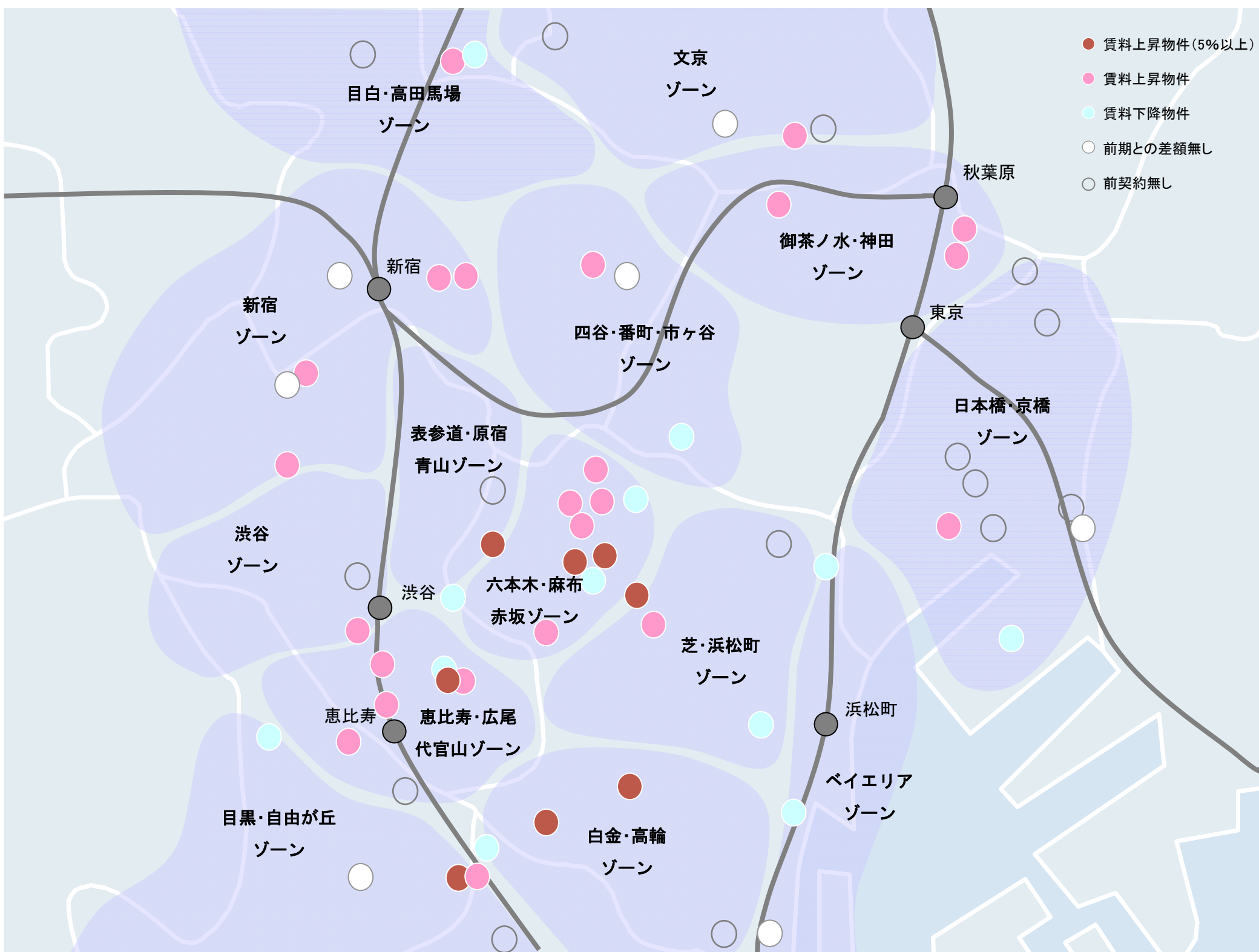
第8期以降の取り組み

- 賃料上昇ゾーン物件
 - 新規賃料増額幅の拡大
 - 契約更新時の賃料増額改定へ
- 賃料上昇ゾーン周辺物件
 - 募集動向を勘案しつつ新規契約賃料増額

新規契約賃料の動向(件数ベース)

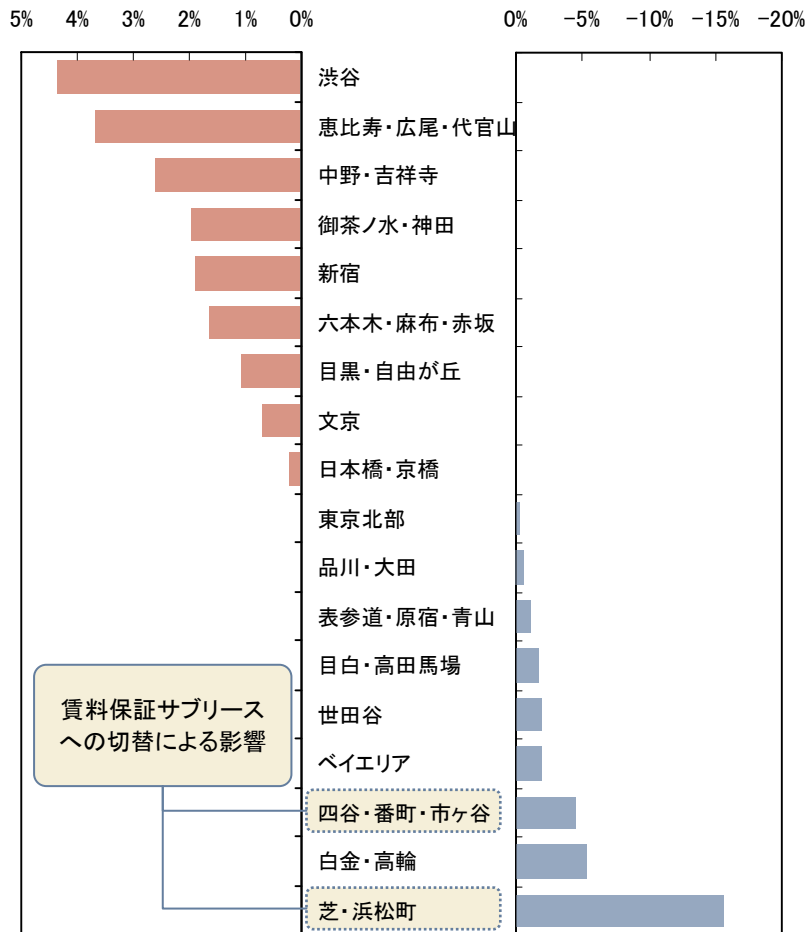


(注)増減率とは、期中にテナントの入れ替えがあったユニットについて、前テナント賃料→新規テナント賃料の変動率をエリア毎に集計した値です。



賃料の動向

ゾーン別賃料動向

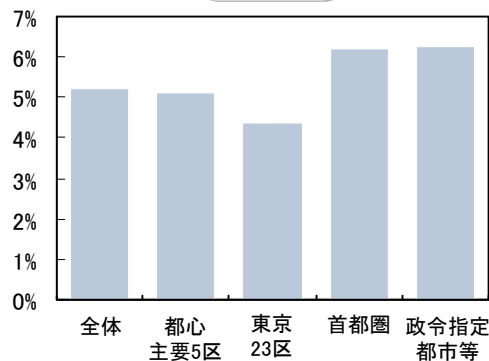


(注) 期中にテナントの入れ替えがあったユニットの退去テナント賃料合計に対する新規テナント賃料合計の変動率をゾーン別に集計したものです。

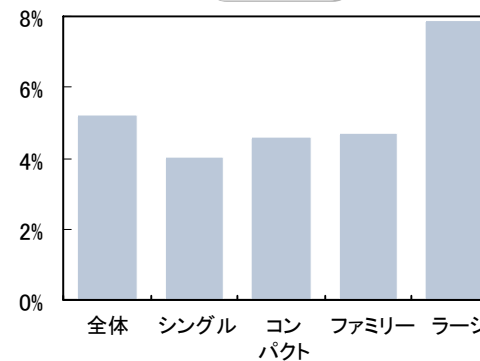
新規契約賃料上昇率

1件あたり平均増額率 5.2%

エリア別



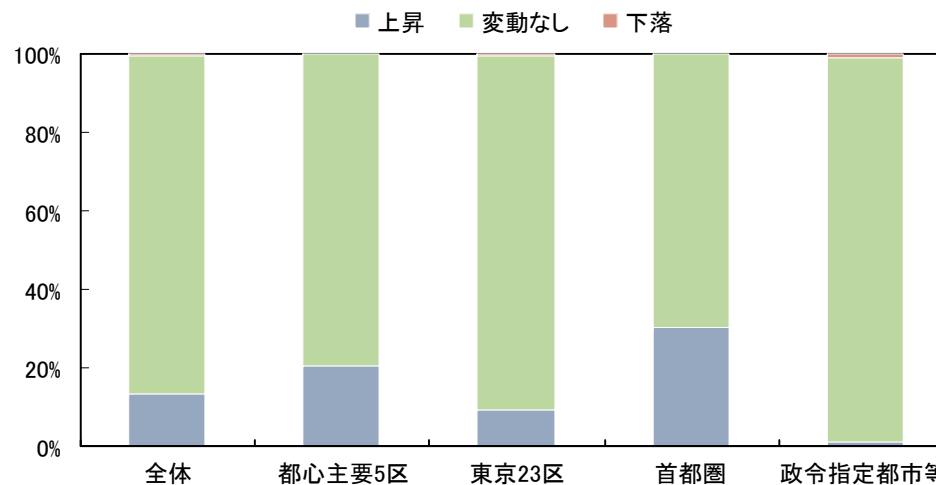
タイプ別



(注) 期中のテナントの入れ替え時に賃料上昇があったユニットの退去テナント賃料合計に対する新規テナント賃料合計の変動率を集計したものです。

更新賃料の動向(件数ベース)

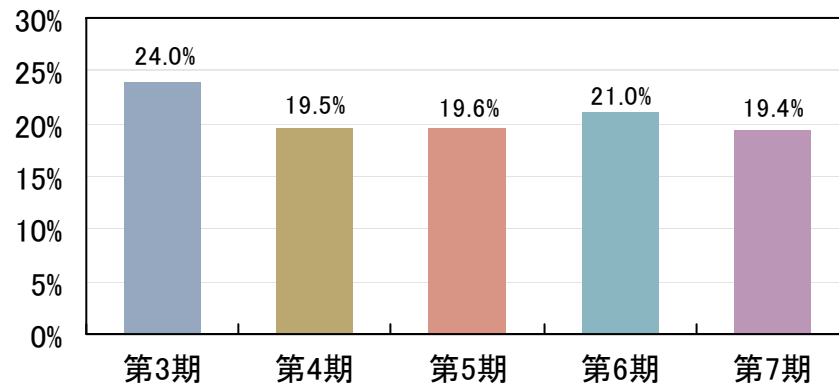
1件あたり平均増額率 2.5%



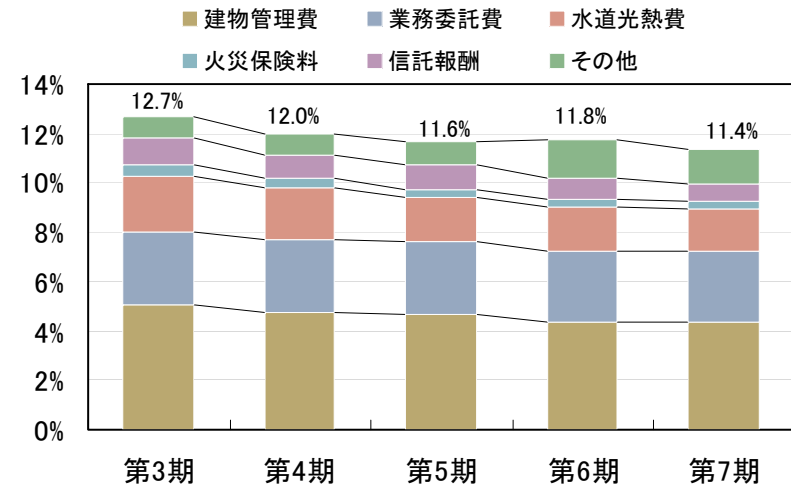
スケールメリットを活用した物件管理コストの効率化

賃貸事業費用の推移(賃料・共益費に占める割合)

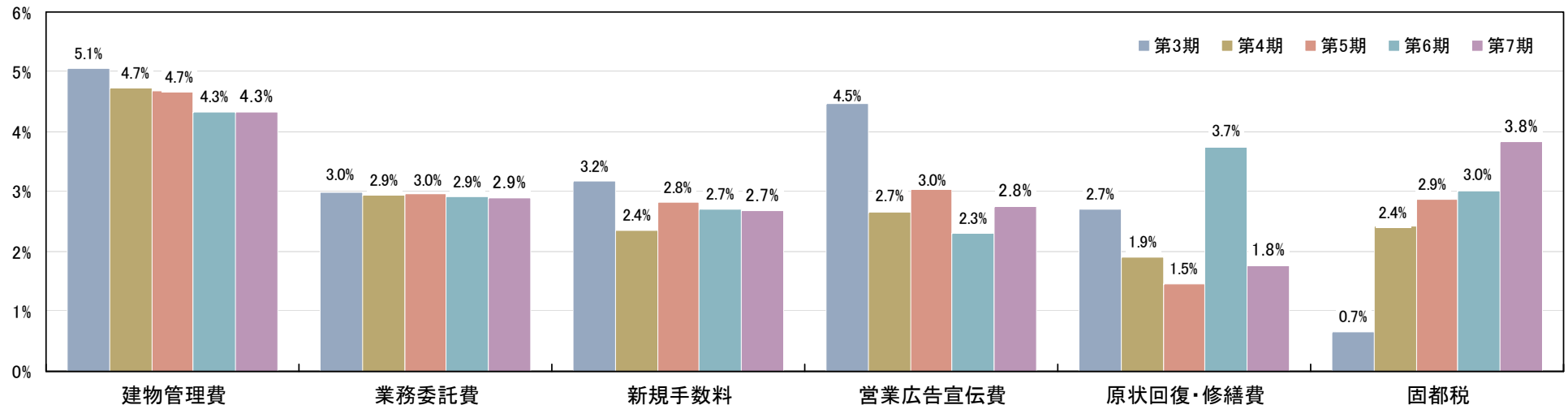
固都税を含まない



固定費の推移(賃料・共益費に占める割合)



賃貸事業費用(主要項目)の推移(賃料・共益費に占める割合)



「パシフィック」ブランド戦略

賃貸マンション市場における「パシフィック」ブランドの浸透・強化を推進しています。

PLANNING

さまざまなニーズに応える【企画】

立地(ロケーション)

デザイン(意匠)

設備・仕様



BASIC PERFORMANCE

安全・快適な住まい【基本性能】

安心・安全の品質基準

地震対策と安全機能

セキュリティシステム



エリア特性とターゲットニーズに即した企画と建築デザイン

PACIFIC QUALITY

パシフィック クオリティ

入居者のニーズにきめ細やかに応えるサービスプログラム

SERVICE & SUPPORT

住みやすさのための【入居者へのサービス提供】

パシフィックレジデンス・ムービングスタイル

コンシェルジュ

各種共用施設・設備

インターネットサイトの展開

入居者向けサービスプログラム

パシフィックレジデンスカード



エントランス



インターネットサイト



宅配便ロッカー

ブランド戦略 <PLANNING>

PLANNING

パシフィックレジデンスのパシフィッククオリティ

企画

立地(ロケーション)

オフィスや商業施設エリアへの交通アクセス(交通利便性)、周辺環境、街の魅力(ステータス性等)、周辺開発予定等の将来予測に基づき、中長期的に高い賃貸住宅需要が期待可能なエリアを中心とし、「パシフィックレジデンス」シリーズを展開しています。



デザイン(意匠)

外観、エントランスロビー、共用廊下、住戸アプローチ等のデザイン性に配慮し、商品価値及び居住者の満足度向上を図ります。機能性、使い勝手、仕上材の質感等に配慮しつつ長期にわたり魅力を維持する普遍性のあるデザインを選択することを基本としています。



パシフィックタワー目黒不動前

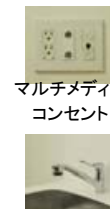


パシフィックタワー目黒不動前

設備・仕様

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、住まいをより充実させるため、機能性、快適性及びメンテナンス性を考慮した設備・仕様を各物件のコンセプトに応じて採用しています。

- マルチメディアコンセント
- ハンズフリーインターホン
- 足元保安灯
- 人造大理石キッチンカウンター
- IHクッキングヒーター
- シングルレバー水栓
- オート給湯バス
- スライドシャワーバー
- 浴室換気乾燥機
- 温水暖房洗浄便座
- 非接触式ICキーシステム
- ガラストップコンロ
- ワイドプレートスイッチ
- ウォークインクローゼット
- シューズクローク



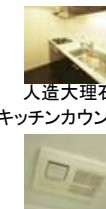
マルチメディアコンセント



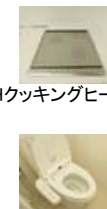
ハンズフリーインターホン



足元保安灯



人造大理石キッチンカウンター



IHクッキングヒーター



シングルレバー水栓



オート給湯バス



スライドシャワーバー



浴室換気乾燥機



温水暖房洗浄便座

ブランド戦略 <BASIC PERFORMANCE>

BASIC PERFORMANCE

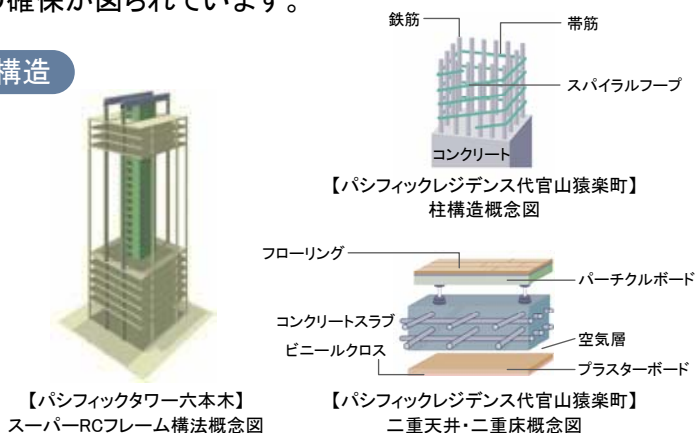
安全・安心な住まい

基本性能

安心・安全の品質基準

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、基本構造、遮音・断熱性能、防水機能、セキュリティ・安全機能、設備、共用施設等について、パシフィックレジデンスにおける品質基準を定めています。開発案件についてはかかる基準に則して、専門スタッフによる図面及び現場の検査・確認を行い、品質の標準化を推進しています。また、PMCグループが建築・施工に関与していない完成済みの物件についても、かかる基準を準用した品質確認を経た後、「パシフィックレジデンス」シリーズとして運用されます。これにより、入居者が安心して快適に住み続けることのできる住まいの提供の確保が図られています。

基本構造



地震対策と安全機能

地震や火災等の災害時のほか、日常生活の中での予期せぬ事故から入居者を守る設備の導入を推進しています。

- 地震感知システムエレベーター
- 火災警報器
- 安全ストッパー付サッシ
- セーフティセンサー付エレベータードア
- 地震感知ロック式収納
- 耐震機能ドア
- アースプラグ付コンセント
- フック付ドアストッパー
- サーモスタット付浴室水栓
- ガスマイコンメーター
- チャイルドロック付ガスコンロ
- スプリンクラー設備



セキュリティシステム

「パシフィックレジデンス」シリーズでは、セキュリティシステムに関する指針を詳細に定め、基本的な防犯設備を設置しています。

- 可動ルーバー式面格子
- 監視カメラ
- オートロックシステム
- ダブルロック
- オートシャッターゲート
- 防犯窓センサー



(注)本投資法人が保有する物件の中には「パシフィックレジデンス」シリーズ以外のもも含まれます。また、本ブランド戦略に記載する事項は「パシフィックレジデンス」シリーズの目標とする品質基準にすぎず、すべての物件においてこれらの基準が満たされているわけではありません。

ブランド戦略 <SERVICE & SUPPORT>

SERVICE & SUPPORT

住みやすさのために

入居者へのサービス提供

パシフィックレジデンス・ムービングスタイル

本投資法人の保有物件のテナント及びその家族が、本投資法人が保有する他の物件へ転居をする際、転居先での礼金・仲介手数料が不要となるサービスを提供しています。

コンシェルジュ

フロントのコンシェルジュがクリーニングの取次ぎやタクシーの手配等、テナントの日常生活をいろいろな場面でサポートします。
(運用を行っている物件:パシフィックタワー六本木等)

各種共用施設・設備

24時間ごみ出しが可能な各階設置型クリーンステーション、内廊下式共用廊下、ペット対応設備(エレベーター、足洗いシンク)、屋外テラス、ロビー、スカイラウンジ、フィットネスルーム、宅配便ロッカー等を備えています。



インターネットサイトの展開

物件情報や空室情報がリアルタイムに閲覧できるパシフィックレジデンス専用賃貸WEBサイト「パシフィックレジデンスレント(www.pacific-rent.com)」を提供しています。



入居者向けサービスプログラム

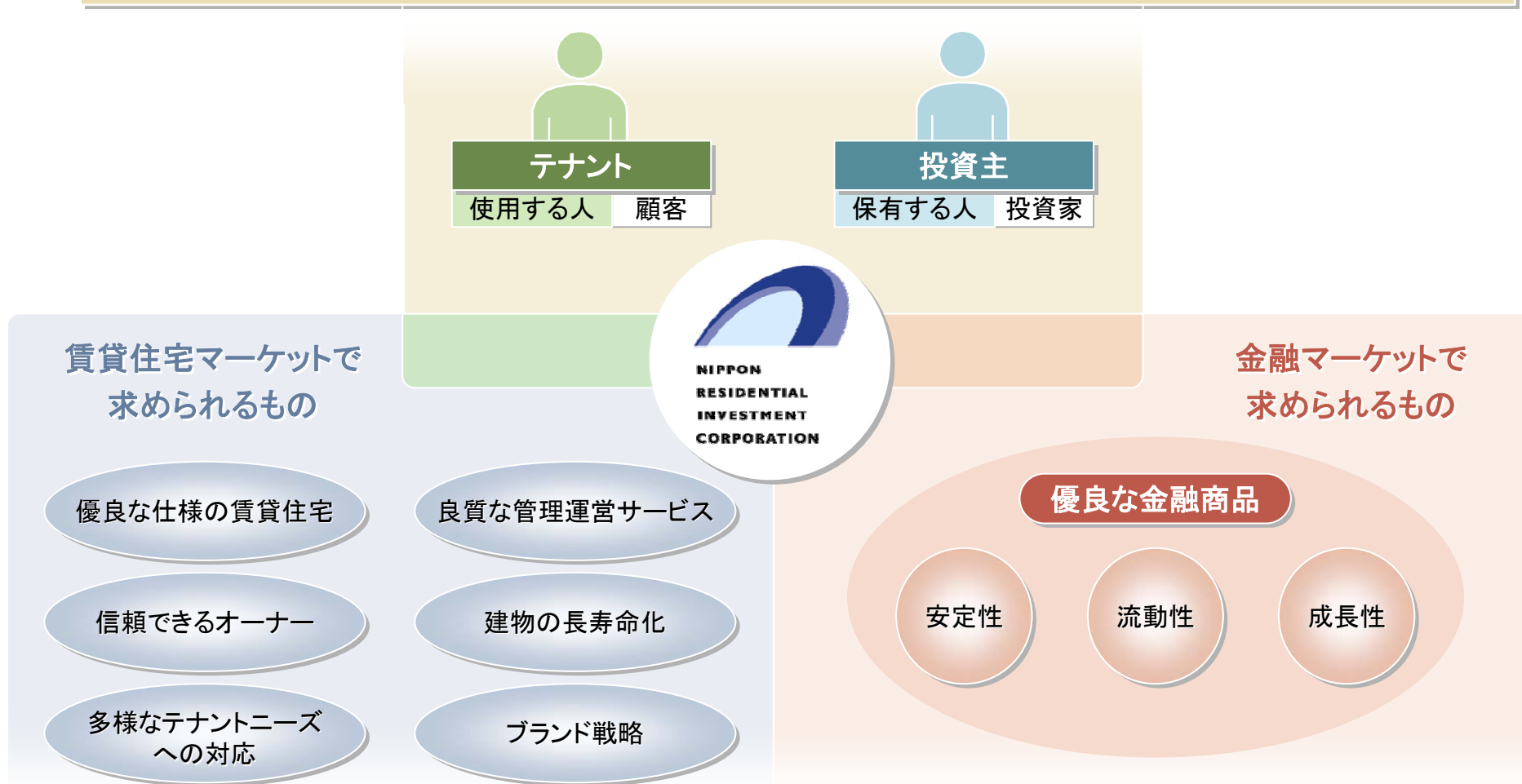
ペットシッターサービス、家電レンタルサービス、ハウスクリーニングサービス、不用品回収サービス、宅配便集配サービス等のプログラムを用意しています。
(運用を行っている物件:パシフィックレジデンス東麻布等)

パシフィックレジデンスカード

「パシフィックレジデンスカード」を使用することにより、毎月の賃料の支払をカード指定の銀行口座から自動引き落としで実施することが可能です。また、月々の賃料支払により、クレジットカードのポイントが加算されます。クレジットカード会社の与信により、入居時の保証人も不要となります。
(運用を行っている物件:パシフィックレジデンス恵比寿南等)

日本レジデンシャル投資法人の理念

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



Section IV

第7期決算の詳細



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	前期(第6期)		当期(第7期)		増減	
	2006年11月30日現在		2007年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(資産の部)						
I.流動資産						
現金及び預金	9,138,592		8,498,922		△ 639,669	
信託現金及び信託預金	3,325,813		3,226,380		△ 99,433	
営業未収入金	286,843		292,057		5,213	
前払費用	18,314		39,817		21,503	
繰延税金資産	5,314		11,499		6,184	
未収入金	5,000		-		△ 5,000	
未消費税等	55,369		113,735		58,365	
その他の流動資産	13,069		13,369		299	
貸倒引当金	△ 6,274		△ 7,806		△ 1,531	
流動資産合計	12,842,043	6.2	12,187,975	4.9	△ 654,067	△ 5.1
II.固定資産						
1.有形固定資産						
建物	36,774,863		57,520,971		20,746,108	
構築物	178,506		330,644		152,137	
工具器具備品	20,197		109,413		89,215	
土地	39,387,204		65,670,518		26,283,314	
建設仮勘定	1,401,214		23,632		△ 1,377,581	
信託建物	48,898,619		47,279,624		△ 1,618,995	
信託構築物	321,948		308,052		△ 13,895	
信託機械装置	546		-		△ 546	
信託工具器具備品	45,208		32,158		△ 13,050	
信託土地	64,539,268		61,952,566		△ 2,586,701	
信託建設仮勘定	-		1,159		1,159	
有形固定資産合計	191,567,577	92.7	233,228,741	94.0	41,661,163	21.7
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	0.5	-	-
3.投資その他の資産						
長期前払費用	640,367		771,754		131,387	
デリバティブ債権	174,313		358,866		184,553	
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	1,141,221	0.5	315,940	38.3
固定資産合計	193,607,356	93.7	235,584,460	95.0	41,977,104	21.7
III.繰延資産						
創業費	13,248		6,624		△ 6,624	
投資法人債発行費	173,720		177,086		3,365	
繰延資産合計	186,969	0.1	183,710	0.1	△ 3,258	△ 1.7
資産合計	206,636,368	100.0	247,956,146	100.0	41,319,777	20.0

固定資産

■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第7期 取得物件	12物件(総額44,663百万円)
第7期 売却物件	3物件(2006年11月30日 現在の簿価総額3,635百万円)

繰延資産

■ 投資法人債発行費

第7回無担保投資法人債120億円の発行に伴うもの

(ご参考)

当期償却額	57,885千円
未償却残高	177,086千円

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	前期(第6期)		当期(第7期)		増減	
	2006年11月30日現在		2007年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金	245,668		150,589		△ 95,078	
短期借入金	3,200,000		22,170,000		18,970,000	
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000		-		△ 11,500,000	
未払金	34,634		56,063		21,429	
未払費用	532,801		653,152		120,351	
未払法人税等	2,664		6,803		4,139	
前受金	16,984		249,971		232,986	
その他の流動負債	288		225		△ 62	
流動負債合計	15,533,042	7.5	23,286,807	9.4	7,753,765	49.9
II. 固定負債						
投資法人債	57,000,000		69,000,000		12,000,000	
長期借入金	23,400,000		44,500,000		21,100,000	
繰延税金負債	69,488		71,289		1,800	
預り敷金保証金	822,664		1,266,984		444,319	
信託預り敷金保証金	1,441,181		1,349,523		△ 91,658	
長期預り金	-		88,940		88,940	
その他の固定負債	10,270		10,270		-	
固定負債合計	82,743,605	40.1	116,287,007	46.9	33,543,402	40.5
負債合計	98,276,647	47.6	139,573,814	56.3	41,297,167	42.0
(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		2,678,231		19,424	
投資主資本合計	108,251,909	52.3	108,271,333	43.6	19,424	0.0
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	107,812		110,997		3,185	
評価・換算差額等合計	107,812	0.1	110,997	0.1	3,185	3.0
純資産合計	108,359,721	52.4	108,382,331	43.7	22,609	0.0
負債・純資産合計	206,636,368	100.0	247,956,146	100.0	41,319,777	20.0

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計8行より総額221億円

前期末 合計2行より総額32億円

■ 短期借入金の期限前弁済15億円

■ 長期借入金の期限前弁済129億円

固定負債

■ 投資法人債

第7回投資法人債の発行による資金調達を実施
120億円
(総額690億円)

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計16行より総額445億円

前期末 合計11行より総額234億円

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第6期)		当期(第7期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸事業収入	5,493,619		6,150,093			
不動産等売却益	849,734	100.0	761,353	100.0	568,093	9.0
2.営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,329,468		2,604,850			
資産運用報酬	447,368		511,674			
資産保管手数料	22,703		22,975			
一般事務委託手数料	62,551		62,304			
役員報酬	3,600		5,400			
弁護士報酬	25,333		44,686			
会計監査人報酬	19,150		14,350			
貸倒引当金繰入	2,237		3,055			
貸倒損失	-		1,435			
その他の営業費用	148,406	48.3	103,221	48.8	313,135	10.2
営業利益	3,282,533	51.7	3,537,491	51.2	254,958	7.8
3.営業外収益						
受取利息	1,166		6,643			
雑収入	70,353	1.1	115,492	1.8	50,616	70.8
4.営業外費用						
支払利息	242,201		372,555			
融資関連費用	85,543		98,990			
投資法人債利息	274,933		414,699			
投資法人債発行費償却	47,677		57,885			
投資口交付費	-		21,222			
創業費償却	6,624		6,624			
その他営業外費用	36,199	10.9	7,882	14.2	286,680	41.4
経常利益	2,660,874	41.9	2,679,768	38.8	18,894	0.7
税引前当期純利益	2,660,874	41.9	2,679,768	38.8	18,894	0.7
法人税、住民税及び事業税	2,897		8,132			
法人税等調整額	△ 775	0.0	△ 6,454	0.0	△ 445	△ 20.9
当期純利益	2,658,752	41.9	2,678,090	38.8	19,338	0.7
前期繰越利益	54		141		87	
当期末処分利益	2,658,807		2,678,231		19,424	

営業収益

- 不動産賃貸事業収入
当期末116物件による収益寄与
(ご参考・前期(第6期)107物件)
- 不動産等売却益
(括弧内は費用控除後の利益の純額)
ベルウッド(407,900千円)
グランフォルム市ヶ谷弘方町(185,160千円)
目黒ヒルサイドコート(168,292千円)

営業費用

- 公租公課
2007年1月1日以降の取得物件にかかる固定資産税・都市計画税精算分については取得原価に算入(費用化せず)
- 資産運用報酬
運用報酬1及び2のみ
取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却益から控除

当期	511,674千円
前期	447,368千円

営業外収益

- うち 還付消費税収益 106,620千円
(税込処理による取得原価算入分消費税)

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第6期	第7期
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,660,874	2,679,768
減価償却費	1,106,870	1,289,061
貸倒損失	—	1,435
長期前払費用償却額	79,255	68,695
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	47,677	57,885
受取利息	△ 1,166	△ 6,643
支払利息	517,134	787,254
貸倒引当金の増加・減少額	1,657	1,531
営業未収入金の増加・減少額	△ 30,897	△ 6,649
未収入金の増加・減少額	△ 3,228	5,000
未収消費税等の増加・減少額	68,260	△ 58,365
営業未払金の増加・減少額	142,949	△ 95,078
未払金の増加・減少額	△ 22,473	24,258
未払費用の増加・減少額	8,817	54,044
前受金の増加・減少額	7,449	232,986
信託有形固定資産の売却による減少額	3,862,986	3,617,049
長期前払費用の支払額	△ 6,744	△ 201,554
その他	9,615	△ 4,689
小計	8,455,662	8,452,615
利息の受取額	1,166	6,643
利息の支払額	△ 497,119	△ 893,412
保険金の受取額	4,244	1,453
法人税等の支払額	△ 4,233	△ 3,992
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,959,722	7,563,307
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△ 1,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 6,074,300	△ 46,516,796
信託有形固定資産の取得による支出	△ 64,688	△ 55,235
預り敷金保証金の収入	110,488	444,319
信託預り敷金保証金の収入	△ 49,107	△ 91,658
長期預り金の収入	—	92,114
長期預り金の返済による支出	—	△ 3,174
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,077,606	△ 47,130,430
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	20,470,000
短期借入金の返済による支出	△ 13,250,000	△ 1,500,000
長期借入金の借入による収入	2,600,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 700,000	△ 12,900,000
投資法人債の発行による収入	11,945,468	11,938,748
分配金の支払額	△ 2,626,937	△ 2,659,506
その他	—	△ 21,222
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,168,531	37,828,020
IV. 現金及び現金同等物の増加額	3,050,646	△ 1,739,102
V. 現金及び現金同等物の期首残高	9,413,758	12,464,405
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	12,464,405	10,725,302

金銭の分配に係る計算書

科目	前期(第6期)	当期(第7期)
当期未処分利益(千円)	2,658,807	2,678,231
分配金の額(千円)	2,658,665	2,678,093
投資口1口当たりの分配金の額	14,232円	14,336円
次期繰越利益(千円)	141	138

参考指標

項目		前期(第6期)	当期(第7期)
当期資本的支出額	百万円	126	180
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注1) 百万円	4,271	4,834
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(注2) 円	16,323	17,873
FFO(Funds from Operation)倍率	(注3) 倍	19.6	22.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	8.3	6.0
金利償却前当期純利益	百万円	4,282	4,754
有利子負債額	百万円	95,100	135,670
期末総資産有利子負債比率	(注5) %	46.0	54.7
1口当たり純資産額	円	580,056	580,177

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

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

(注3) 第6期: FFO倍率＝2006年11月末投資口価格(639,000円)／年換算後1口当たりFFO
第7期: FFO倍率＝2007年5月末投資口価格(797,000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4) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息(投資法人債利息を含む)

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

Section V

ご参考資料

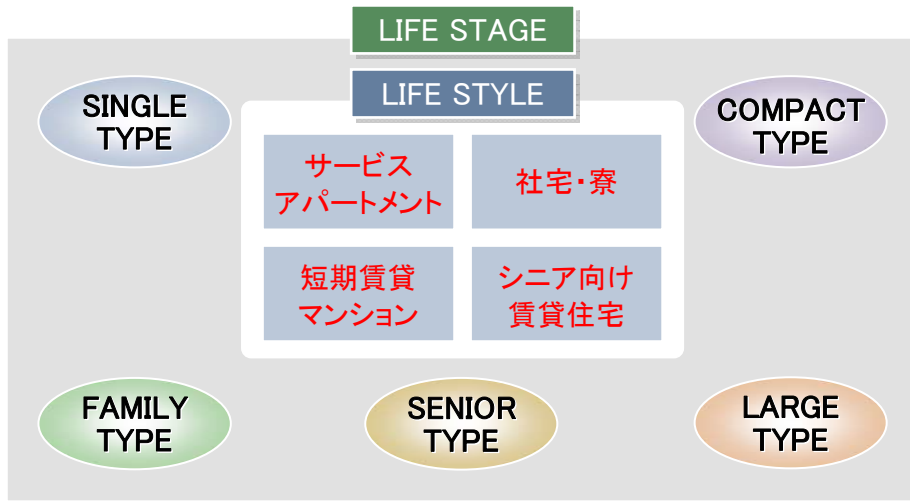


**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

ポートフォリオ戦略<トータルライフサポートの推進>



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

1. サービスアパートメント

【運用事例】 PT六本木、PR高輪

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

2. 短期賃貸マンション

【運用事例】 PL永田町、PL早稲田西、PR神田岩本町など

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

3. 社宅・寮

【運用事例】 PR三宮東、PL横濱関内など

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

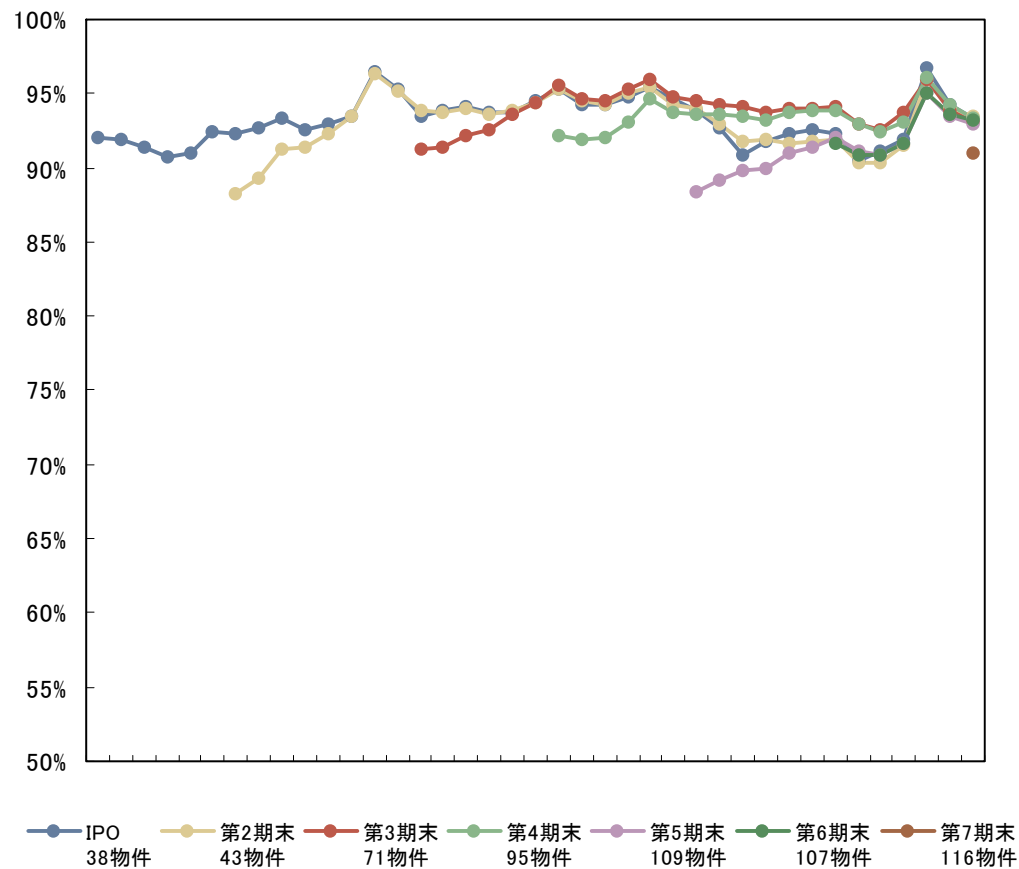
4. シニア向け住宅

【運用事例】 ライフ&シニアハウス港北2

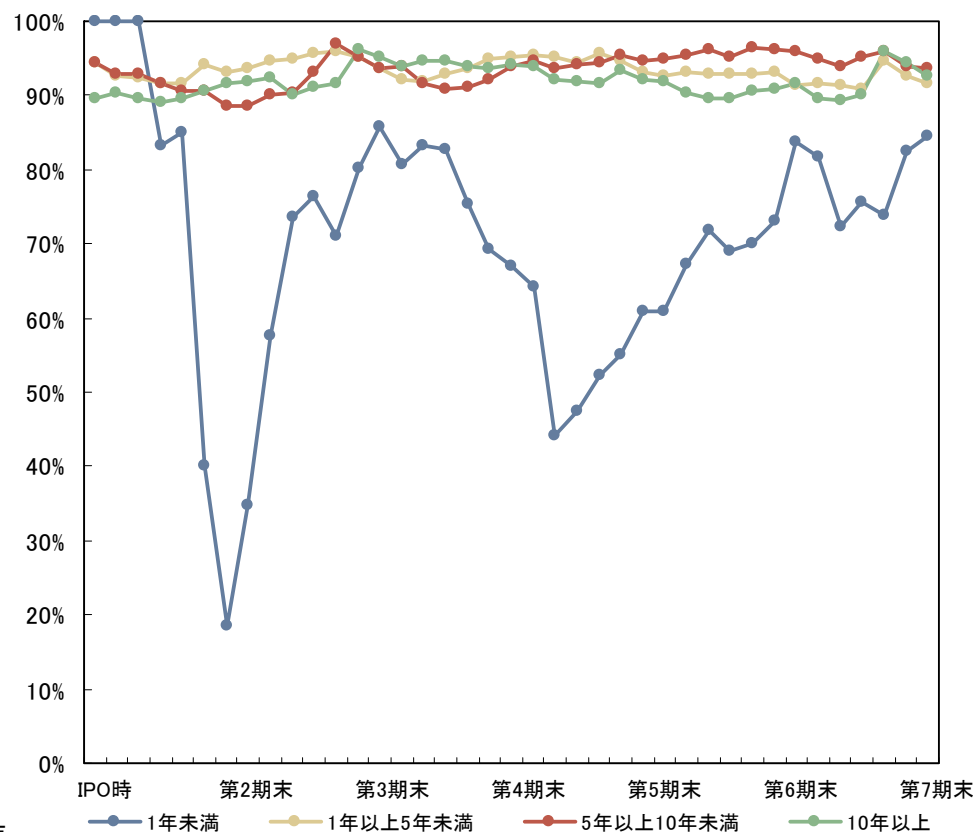
【必要条件】 首都圏、地方中核都市等の良好な周辺環境を有する高齢者仕様の物件で、コミュニティ施設を併設。優れた事業計画及び与信力を有するオペレーターと提携

稼働率の推移

取得時期別稼働率



築年数別稼働率



新規取得物件

第7期取得物件

取得価格合計:446億円 加重平均NOI CAP:5.2%

S-53 パシフィックレジデンス恵比寿

	取得価格	3,500百万円
	NOI CAP	4.6%
	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
	賃貸可能 戸数	61戸
	竣工時期	2006年1月

S-54 パシフィックレジデンス上落合

	取得価格	1,332百万円
	NOI CAP	5.1%
	取得先	株式会社創建
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能 戸数	70戸
	竣工時期	2006年9月

C-25 パシフィックタワー目黒不動前

	取得価格	14,507百万円
	NOI CAP	5.5%
	取得先	グランタワー 特定目的会社
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能 戸数	358戸
	竣工時期	2007年1月

C-35 パシフィックレジデンス恵比寿南

	取得価格	2,436百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	株式会社 青山メインランド
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能 戸数	39戸
	竣工時期	2007年3月

C-36 リーフコート麻布

	取得価格	9,060百万円
	NOI CAP	4.6%
	取得先	マーズアセット 特定目的会社
	所在地	東京都港区
	賃貸可能 戸数	113戸
	竣工時期	2003年1月

C-38 パシフィックレジデンス大通西

	取得価格	1,790百万円
	NOI CAP	5.8%
	取得先	株式会社都市 デザインシステム
	所在地	北海道札幌市 中央区
	賃貸可能 戸数	103戸
	竣工時期	2006年12月

C-39 パシフィックレジデンス北三条

	取得価格	1,261百万円
	NOI CAP	6.1%
	取得先	東急不動産 株式会社
	所在地	北海道札幌市 中央区
	賃貸可能 戸数	100戸
	竣工時期	2007年1月

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

	取得価格	5,380百万円
	NOI CAP	5.1%
	取得先	丸紅株式会社
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能 戸数	132戸
	竣工時期	2007年2月

F-19 パシフィックレジデンス御殿山

	取得価格	1,186百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	株式会社サンウッド
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能 戸数	16戸
	竣工時期	2007年1月

F-20 パシフィックレジデンス円山北五条

	取得価格	1,284百万円
	NOI CAP	6.0%
	取得先	東急不動産 株式会社
	所在地	北海道札幌市 中央区
	賃貸可能 戸数	56戸
	竣工時期	2007年2月

F-21 パシフィックレジデンス徳川

	取得価格	975百万円
	NOI CAP	5.8%
	取得先	三井不動産 レジデンシャル(株)
	所在地	愛知県名古屋市 東区
	賃貸可能 戸数	27戸
	竣工時期	2006年12月

SE-1 ライフ&シニアハウス港北2

	取得価格	1,950百万円
	NOI CAP	6.5%
	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
	賃貸可能 戸数	78戸
	竣工時期	2003年10月

ポートフォリオ一覧

第7期末保有116物件(1/2)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数
S-1	コア1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	83
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	63
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	27
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	30
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	44
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	24
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	73
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	86
S-14	コア1	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	32
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	155
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	91
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	63
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	78
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	63
S-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	54
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	48
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	65
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	414
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	54
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	96
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	37
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	26
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	20
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	29
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	37
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	52
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	161
S-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	98
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後樂園	710	31
S-35	コア1	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	94
S-36	サブコア	東京23区	ルランオン王子	1,027	61
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	33
S-38	コア1	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	1,100	63
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	79
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	1,741	76
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	70
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	102
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	22
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	64
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	67
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	18
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	16

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	19
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	15
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー鞠公園	1,200	94
S-51	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	40
S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	48
S-53	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	3,500	61
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	70
S-55	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	122
S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	1,530	34
S-57	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	63
S-58	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1,579	78
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	104
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	33
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	28
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	39
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	19
C-8	コア1	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	40
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	124
C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	40
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	1,000	23
C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	65
C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	68
C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	37
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	125
C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	56
C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	420	39
C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	25
C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	42
C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	85
C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	48
C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	45
C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	87
C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	31
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	358
C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	78
C-27	コア1	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	3,338	71
C-28	サブコア	都心主要5区	レアル南青山	1,030	13
C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	963	38
C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東	1,880	64
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	70
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	53
C-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー入谷	1,190	49

ポートフォリオ一覧

第7期末保有116物件(2/2)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数
C-34	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	31
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	39
C-36	コア2	都心主要5区	リーフコート麻布	9,060	113
C-38	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	1,790	103
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	100
F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	66
F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	19
F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	36
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	38
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	36
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	162
F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	154
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	33
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	50
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	39
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	29
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	48
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	122
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	132
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	16
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	56
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	27
L-5	サブコア	東京23区	プティ・クール砧	684	11
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	41
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	83
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	16
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	6
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	12
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	10
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	22
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	26
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	78
小計				225,466	7,294

第8期以降取得(予定)物件

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数(予定)
S-59	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1,767	68
S-60	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	1,370	52
S-61	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	1,090	52
S-62	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー京都駅前	2,200	116
S-63	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	2,650	105
C-37	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	1,910	179
C-40	コア2	都心主要5区	コスモグラフィア渋谷	1,633	40
C-41	コア1	東京23区	パシフィックリビュー中延	2,040	65
C-42	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	2,040	47
C-43	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	1,980	48
C-44	サブコア	東京23区	グラナ日本橋	1,550	45
C-45	サブコア	都心主要5区	ノステルコート神田	1,320	43
L-15	コア1	都心主要5区	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	8,140	77
小計				29,690	937



借入金の状況(短期借入金、一年以内返済長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要	
借入先									
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	1,700,000	—	—	1,700,000	1.10909%	平成19年 9月29日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.10909%	平成19年 12月26日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.10909%	平成20年 1月26日	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,500,000	—	1,500,000	0.90700%	平成20年 2月20日	(注6)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000				
	信金中央金庫	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	700,000	—	700,000				
	住友信託銀行株式会社	—	500,000	—	500,000	1.26417%	平成20年 2月20日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	300,000	—	300,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	300,000	—	300,000				
	住友信託銀行株式会社	—	300,000	—	300,000				
	中央三井信託銀行株式会社	—	300,000	—	300,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	120,000	—	120,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	—	600,000	—	600,000	1.00909%	平成20年 2月28日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,300,000	—	2,300,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	1,600,000	—	1,600,000	1.01487%	平成20年 3月28日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,125,000	—	1,125,000	1.26417%	平成20年 4月2日	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,125,000	—	1,125,000				
住友信託銀行株式会社	—	1,125,000	—	1,125,000					
中央三井信託銀行株式会社	—	1,125,000	—	1,125,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	—	450,000	—	450,000					
小計	3,200,000 (注4)	20,470,000	1,500,000 (注4)	22,170,000					
長期借入金(一年以内返済) 小計	11,500,000 (注5)	—	11,500,000 (注5)	—					
短期借入金合計	14,700,000	20,470,000	13,000,000	22,170,000					

借入金の状況(長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
借入先									
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,534,000	—	532,000	3,002,000	1.39951% (注2)	平成21年 2月28日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,441,500	—	217,000	1,224,500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,209,000	—	182,000	1,027,000				
	住友信託銀行株式会社	1,209,000	—	182,000	1,027,000				
	株式会社りそな銀行	1,209,000	—	182,000	1,027,000				
	株式会社あおぞら銀行	697,500	—	105,000	592,500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	1.28731% (注2)	平成21年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				
	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.94000%	平成23年 8月31日	(注6)	無担保 無保証
	大同生命保険株式会社	1,600,000	—	—	1,600,000	2.19875%	平成25年 11月17日	(注6)	無担保 無保証
	全国共済農業組合連合会	—	2,000,000	—	2,000,000	1.84500%	平成23年 12月26日	(注6)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社	—	1,500,000	—	1,500,000				
	第一生命保険相互会社	—	1,000,000	—	1,000,000				
三井住友海上火災保険株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000					

借入金の状況(長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要	
借入先									
長期 借入 金	農林中央金庫	—	5,000,000	—	5,000,000	1.20909% (注3)	平成23年 12月26日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社八十二銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	2,000,000	—	2,000,000				
	住友信託銀行株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000	1.05333% (注9)	平成22年 2月19日	(注6)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000				
	株式会社千葉銀行	—	2,000,000	—	2,000,000				
	信金中央金庫	—	1,000,000	—	1,000,000				
	小計	23,400,000	22,500,000	1,400,000	44,500,000				
合計	38,100,000 (注4)(注5)	42,970,000	14,400,000 (注4)(注5)	66,670,000					

(注1) ローン契約毎の利率は小数点第6位で四捨五入して記載しています。

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

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

(注4) 短期借入金に関しては、第7期末現在、残高のある借入先を記載しています。なお、第7期中において、第6期末までに借り入れていた短期借入金3,200,000千円のうち1,500,000千円を、第7期末現在までに返済しています。

(注5) 長期借入金(一年以内返済)に関しては、第7期末現在、残高のある借入先が存在しないため、小計欄のみを記載しています。なお、第7期中において、第6期末までに借り入れていた長期借入金(一年以内返済)11,500,000千円を、第7期末現在までに返済しています。

(注6) 用途は、不動産の購入資金です。

(注7) 用途は、信託不動産の購入資金です。

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

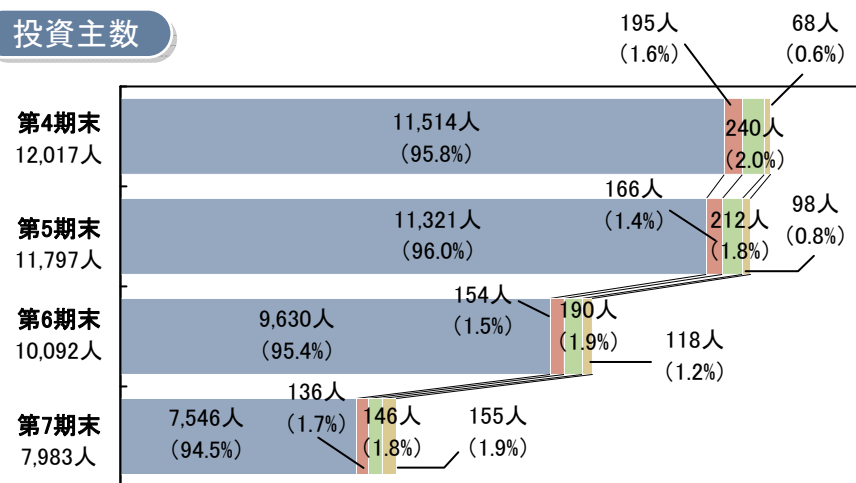
(注9) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.07%に設定しています。

(注10) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は以下の通りです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	7,900,000千円	22,500,000千円	—	12,500,000千円

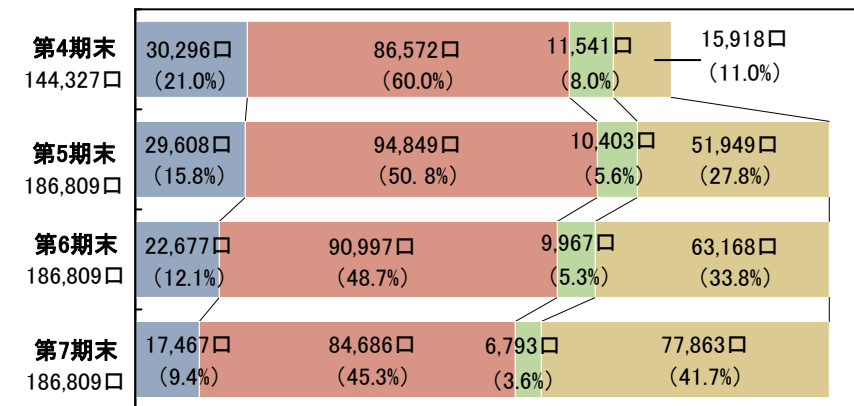
投資口の保有状況

投資主数



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

投資口数



上位投資主一覧 (2007年5月31日時点)

順位	投資主名	口数
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,740
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,640
3	ザバンクオブニューヨークトリートリーティアージャスデックアカウント	7,939
4	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	6,811
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,634
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,761
7	全国共済農業協同組合連合会	4,001
8	株式会社北洋銀行	3,894
9	メロンバンクトリートリークライアントツオムニバス	3,811
10	株式会社池田銀行	3,519

ご参考 上位投資主一覧 (2006年11月30日時点)

順位	投資主名	口数
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,188
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,652
3	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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,854
5	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
6	株式会社北洋銀行	4,937
7	クレジットスイスファーストホストンヨーロッパピープルセクアイエヌティントリーテイクライアント	4,178
8	アイデン株式会社	4,127
9	全国共済農業協同組合連合会	4,001
10	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

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

(訂正)資料の一部訂正について

・本投資法人が、平成19年7月19日付にて公表いたしました第7期決算説明資料の7ページの一部に誤りがありましたので、下記の通り訂正いたします。なお、下線は訂正箇所を示します。

・本資料中の当該ページは、訂正後の数字を記載しております。

記

1. 7ページ ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

(訂正前)

第6期→第7期NOI利回りの主たる変動要因

- 第2期～第6期取得物件は順調に推移
- 第7期取得物件(446億円)のNOI利回り・・・2.6%
 - ✓ サブリース3物件(注)の利回り・・・0.9%

第8期の見通し

- サブリース3物件の想定NOI利回り・・・4.6%(+3.7%)
→第7期取得物件のNOI利回りに与える影響 +1.9%

(注)賃料保証型サブリース契約を採用しているパシフィックタワー目黒不動前、パシフィックレジデンス恵比寿南、パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

(訂正後)

第6期→第7期NOI利回りの主たる変動要因

- 第2期～第6期取得物件は順調に推移
- 第7期取得物件(446億円)のNOI利回り・・・2.6%
 - ✓ サブリース3物件(注)の利回り・・・1.8%

第8期の見通し

- サブリース3物件の想定NOI利回り・・・4.6%(+2.8%)
→第7期取得物件のNOI利回りに与える影響 +1.9%

(注)賃料保証型サブリース契約を採用しているパシフィックタワー目黒不動前、パシフィックレジデンス恵比寿南、パシフィックレジデンス日本橋馬喰町