



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION

Nippon Residential Investment Corp.

日本レジデンシャル投資法人

第5期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日

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





Nippon Residential Investment Corp.

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



- J-REIT初のレジデンシャル特化型
- 継続的成長によるポートフォリオ分散
- レジデンシャル特化型J-REITとして最大規模
保有資産規模:約1,826億円 保有物件数:J-REIT最多109物件、6,087戸 地域別、物件タイプ別分散の進展
- パシフィックマネジメントを中心とするスポンサー各社のノウハウの活用



ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、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。

本投資法人は、役員会の不適切な運営について、平成18年7月14日に関東財務局長より業務改善命令を受けました。運用のご報告に先立ち、投資主の皆様ならびに関係する各方面の皆様にご多大なご心配とご迷惑をおかけすることになりましたことに対し、心から深くお詫び申し上げます。
本投資法人は今回の行政処分（業務改善命令）を厳粛に受け止め、深く反省するとともに、健全かつ適切な業務運営を確保すべく、これまで以上に法令遵守態勢の強化、着実な実行に向けて全力で取り組んで参る所存でございます。

第5期（平成17年12月1日～平成18年5月31日）の決算につきましては、平成18年7月25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、営業収益5,816百万円、経常利益2,628百万円となり、当期純利益2,629百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,074円とさせていただきます。

本投資法人は投資主の皆様のご支援のもと、安定収益の確保は勿論のこと、賃貸住宅市場にて競争力の高い賃貸住宅への厳選投資に取り組んで参りました。その結果、ポートフォリオ全体の資産規模は当期末までに109物件、1,826億円（取得価格の合計）と順調な成長を遂げ、ポートフォリオのクオリティについても向上し、収益の成長性、安定性の確保をはかることができました。

また、財務面におきましては、平成17年12月に新投資口の追加発行により総額226億円を、平成18年2月に第4回無担保投資法人債の発行により総額150億円を、それぞれ資金調達いたしました。これらにより、金利上昇に対して備えるとともに、健全な財務基盤の構築を進めることができました。

本投資法人では引き続き、賃貸住宅市場にて選ばれるべく優良な賃貸住宅及び運営サービスの提供をはかるとともに、中長期での運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行って参ります。

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



日本レジデンシャル投資法人 執行役員
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 山内 章

Contents

決算ハイライト	4	資産運用報告	34
投資法人の特徴	5	貸借対照表	53
第5期運用報告	7	損益計算書	55
入居者アンケート	11	投資主資本等変動計算書	56
コンバージョン(用途転換)による収益力アップ事例	13	注記表	57
不動産ポートフォリオ	17	金銭の分配に係る計算書	65
投資口価格の状況	31	監査報告書	66
投資法人の概要	32	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	67
資産運用会社の概要	33	投資主インフォメーション	69

決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日
営業収益(百万円)	—	2,440	3,402	4,627	5,816
経常利益金額または経常損失金額(△)(百万円)	△9	941	1,374	2,022	2,628
当期純利益金額または当期純損失金額(△)(百万円)	△6	935	1,385	2,020	2,629
総資産額(百万円)	146	61,087	136,389	173,446	202,667
純資産額(百万円)	93	25,356	58,462	84,957	108,405
1口当たり純資産額(円)	468,931	498,342	574,034	588,649	580,300
1口当たり分配金(円)	—	18,263	13,599	14,002	14,074
配当性向(%)	—	99.3	99.9	99.9	100.0
純資産比率(%)	63.9	41.5	42.9	49.0	53.5

分配金について

■確定分配金

第5期（平成18年5月期） 投資口一口当たり **14,074円**

■予想分配金

平成18年6月22日付「平成18年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて、以下のとおり公表しております。

第6期（平成18年11月期） 投資口一口当たり **14,000円**

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成18年6月22日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により一口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成18年6月22日付「平成18年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」により公表した内容に基づき記載しております。

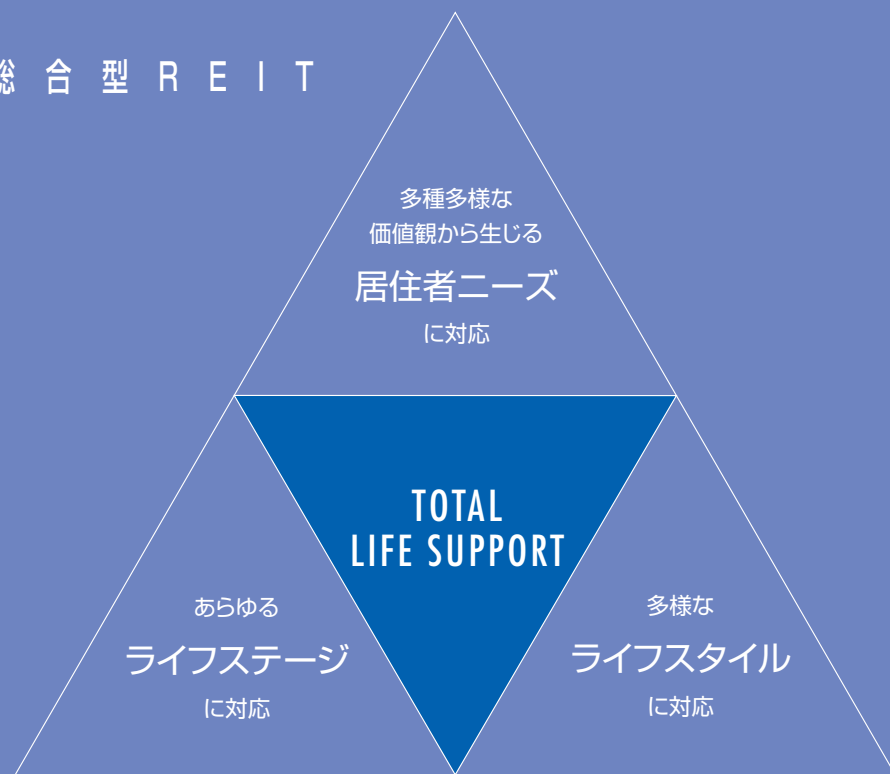
発行体格付の状況（平成18年6月末現在）

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

投資法人の特徴

TOTAL LIFE SUPPORT

住宅総合型REIT



資産区分

収益ポテンシャルの維持・向上



コアアセット
安定性、成長性

収益バランスの最適化



サブコアアセット
収益性、流動性

■コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用

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

PORTFOLIO COMPOSITION

コアアセット 80~100%

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

サブコアアセット 0~20%

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

(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

確かなる成長の礎

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
 投資企画部・資産運用部統括取締役

石田 健志

平成16年3月の上場以来、「運用収益の安定的な成長と資産価値の維持・向上」への取組みに軸足を置き、運用実績の構築に注力してまいりました。以下、第5期において実施した具体的な取組みについてご報告申し上げます。



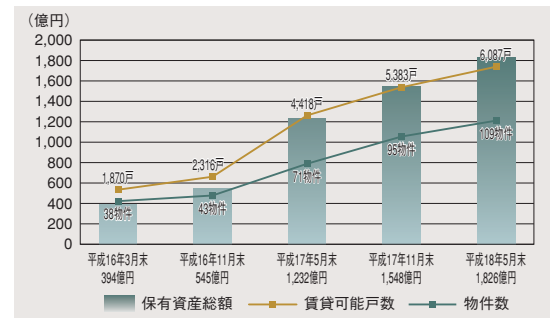
ポートフォリオの着実な成長

～競争力の高い優良物件への
 厳選投資により、着実な成長を実現～

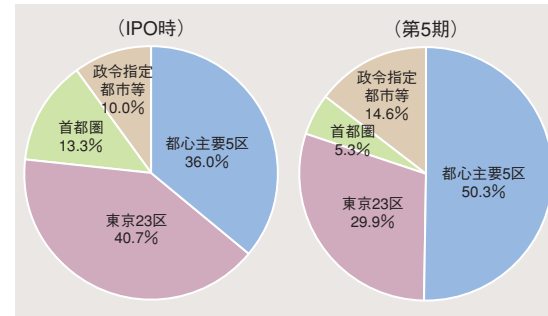
本投資法人は、東京都心部及び地方中核都市の高い競争力を有する優良物件への厳選投資を継続することにより、着実な収益の成長、分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。

その結果、本投資法人のポートフォリオは、第5期中に新たに取得した18物件と売却4物件を併せて、期末時点では保有物件数109棟、総賃貸可能戸数6,087戸、保有資産総額（取得価格の合計）は182,693百万円となり、上場レジデンシャル特化型J-REITとして最大規模、最高水準のポートフォリオを組成しております。

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移



投資地域別の比率（取得価格ベース）



このポートフォリオの運用により、第5期の賃貸NOI（金利・減価償却費・法人税等公租公課控除前利益）は4,126百万円を確保いたしました。

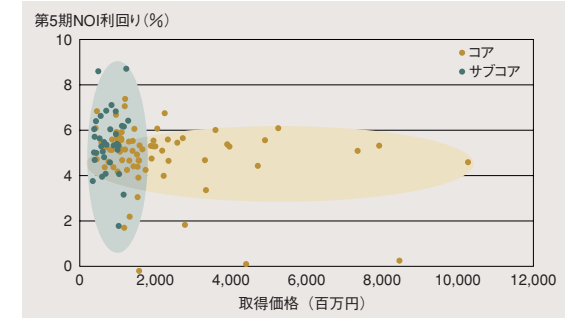
～保有資産の組み替えによる
 ポートフォリオクオリティの改善～

第4期より、「コアアセット」「サブコアアセット」という保有資産の特性及び保有目的に基づいた新たな資産分類を行うことで、一層のポートフォリオ収益及びポテンシャルの向上を目指した運用を行ってまいりました。

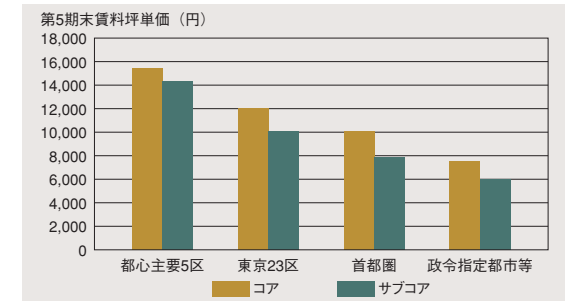
第5期においては、新たにコアアセット12物件、サブコアアセット6物件を取得するとともに、「ヴェール喜久井町 (S-6)」「ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ (S-12)」「クレインマンション鶴見 (F-6)」「西荻窪アーベインホームズ (L-6)」のサブコアアセット4物件を売却するこ

とで、全物件に対するコアアセットの構成比率を85.9%（取得価格ベース）にまで高めています。

コアアセットーサブコアアセットの特徴



コアアセットーサブコアアセット賃料坪単価比較

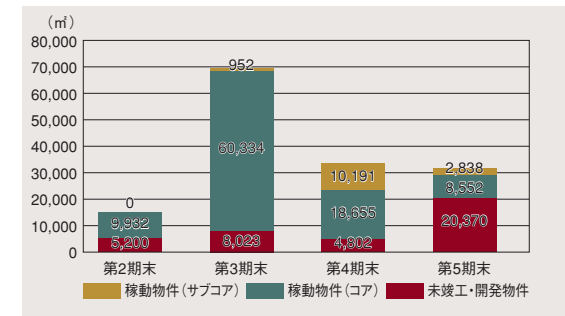


～未竣工・開発案件の取得～

中長期かつ安定的な運用収益確保のためには、高い競争力を持つコアアセットの確保が必要不可欠です。そこで本投資法人では、このようなコアアセットの取得手法の拡大を図るべく、資産運用会社への出資会社や住宅ディベロッパーと連携し、未竣工・開発案件への投資を推進してまいりました。

第5期においては、本投資法人初のサービスアパートメント併用となる「パシフィックタワー六本木 (L-8)」や、161戸の賃貸可能戸数を有する大型物件「パシフィックレジデンス三宮東 (S-32)」をはじめとして、7物件・総賃貸可能面積29,452.83㎡（期中新規取得18物件・総賃貸可能面積42,696.02㎡のそれぞれ38.9%・69.0%に相当）を取得しています。

各期別新規取得資産状況



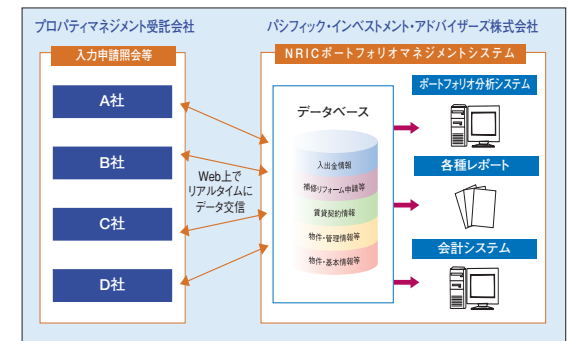
内部成長：安定性・成長性の追求

～データベースに基づく
 戦略的な資産運用～

「NRICポートフォリオマネジメントシステム」の定常稼働により、情報・データの迅速かつ効率的な処理が可能となり、データベースに基づき戦略的な資産運用を推進することが可能となりました。同システムを使用することで、空室住戸に対する適正賃料による早期リーシング実現、第5期中においては前期対比+49%増の1,134戸の新規成約情報、同+42%増の638戸の解約情報を効率的に処理しております。

また、同システムにより会計処理に要する時間も最大2営業日短縮されております。

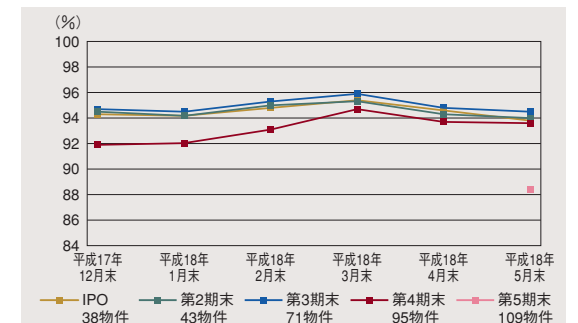
NRICポートフォリオマネジメントシステム概念図



～高い稼働率の維持～

第5期末保有の109物件では88.4%の稼働率（面積ベース。以下同様）を維持することができました。また期中の稼働率を、各期末時点の保有物件ベースという観点から、IPO時38物件、第2期末43物件、第3期末71物件、第4期末95物件に分けてみた場合においても、いずれも90%以上の稼働率を維持しております。

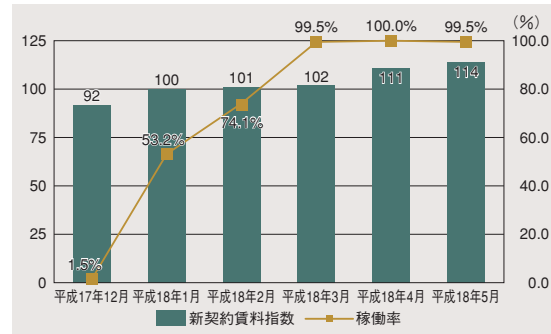
取得時期別稼働率



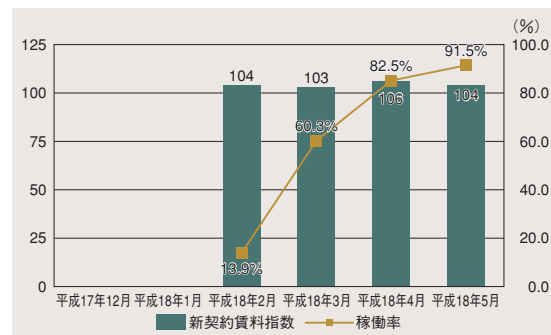
～未竣工・開発物件の早期リースアップ～

賃貸可能戸数161戸の大型開発物件「パシフィックレジデンス三宮東（S-32）」は、PM会社との間で本投資法人の取得前にテナント募集活動を認める契約を締結し事前リーシングをした結果、取得からわずか4ヶ月後の平成18年4月には100%の稼働率に達することができました。同じ手法により「パシフィックレビュー靱公園（S-50）」も取得から4ヶ月後に91.5%の稼働率を示現しています。

S-32 パシフィックレジデンス三宮東



S-50 パシフィックレビュー靱公園



～NOI向上に向けて賃料収入の増強とバリューアップ～

賃貸住宅市場における競争力が優れている物件や、新たな設備投資・サービスの提供等によりテナントへの付加価値を高めた物件に対しては賃料アップに注力しています。

第5期中の新規契約締結463件（期中の新規取得18物件を除く）の内、32.8%に相当する152件に対し0.33%～25.6%、平均5.89%の賃料改善（前契約賃料と新規契約賃料との比較）を実施いたしました。

また、「パシフィックレジデンス高輪」において未利用となっていたフィットネスルームを、当物件の特性に鑑み居住スペースに変更することにより、新たな収益機会を創出いたしました。本件により5.5%のNOI増加効果が期待されます。

パシフィックレジデンス高輪（C-24）のバリューアップ事例

before



after

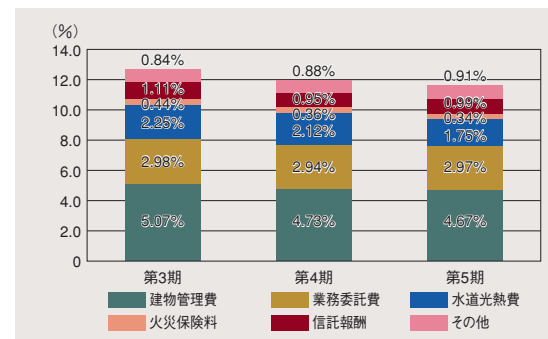


～スケールメリットによるコスト削減効果～

保有物件の賃貸管理・建物管理業務を委託しているPM会社の業務遂行能力・信用力を定期的に評価しております。保有物件数の増加により、様々な業務の集約化を検討・推進することで、スケールメリットによる経費削減効果が期待できます。

下のグラフのように、賃料・共益費収入に対する固定費の割合は漸減傾向にあります。今後とも管理コストの削減につとめてまいります。

賃料・共益費に対する各固定費割合



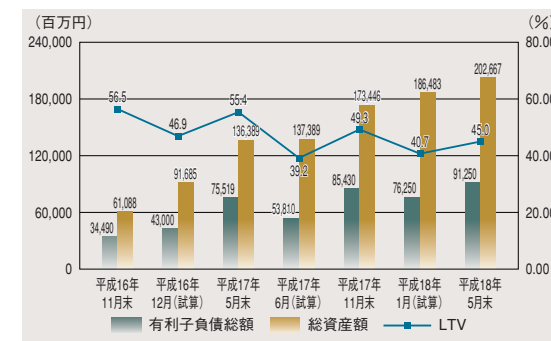
財務戦略

資金調達においては、健全な負債比率の維持、金利上昇に対するリスクヘッジ、返済期限の分散、資金調達方法並びに調達先の多様化、資金調達コストの抑制をはかることにより、財務安定性の確保、柔軟性並びに機動性の拡充を目指してまいりました。

～健全な負債比率の維持～

期中の物件取得に際しては、その機動性を重視し借入金による資金調達を中心として実行しておりますが、かかる借入れにより変動する負債比率を健全な水準に保持するべく、過去3回にわたり増資による資金調達を実行しております。このような負債比率のコントロールにより、第5期末時点のLTV（Loan to Value＝有利子負債金額÷総資産）は45.0%と保守的な水準を保っております。

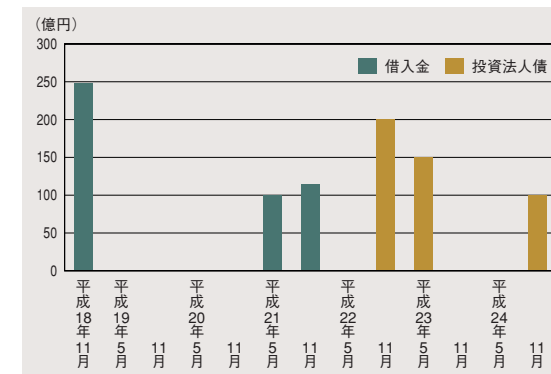
LTVの推移



～返済期限の分散～

有利子負債のリファイナンス期が一時期に集中することによるリスクをコントロールするため、有利子負債の返済時期の分散をはかっております。

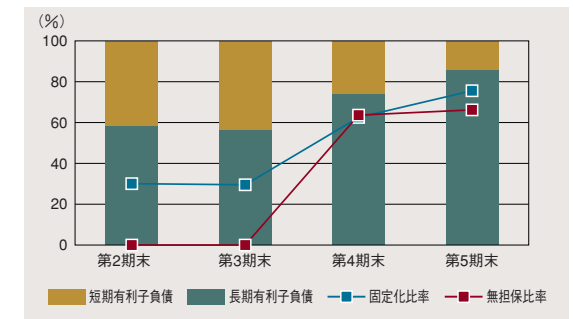
有利子負債の返済時期



～金利上昇に対するリスクヘッジ～

金利上昇に備え、有利子負債の長期化、金利固定化を推進してまいりました。この結果第5期末時点の長期有利子負債比率は85.48%、金利の固定化比率は72.88%となっており、大きく進展しております。

有利子負債に係る財務指標の推移



～資金調達手法の拡充～

資金調達手法の拡充の一環として、平成17年6月に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行いました。これに基づき、第4期において無担保投資法人債を3回発行いたしました。当期においても2月に第4回無担保投資法人債の発行を行った結果、第5期末時点の投資法人債発行残高は450億円となっております。

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	格付
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%	A3(注1)
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%	A3(注1)
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日 (7年)	100億円	1.28%	A3(注1)
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%	A3(注1) A+(注2)
合計	-	-	-	450億円	-	-

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

第6期の展望

外部成長面では、引き続きポートフォリオ・クオリティの向上に取り組んでまいります。特に、ポートフォリオの収益ポテンシャルの向上を、開発段階からコミットしている優良資産の確保や物件入れ替えを中心に推進してまいります。

内部成長面では、NRICポートフォリオマネジメントシステム・データベースを活用したリーシング戦略の立案・実行による賃料上昇と空室期間の短縮化を図るとともに、住宅セクター中最大の資産規模を活用し、建物保守管理業務や原状回復・修繕工事の委託集約化を通じた効率運用の徹底とコスト削減を実現してまいります。財務戦略面においては、引き続き金利上昇に対するリスクヘッジに取り組み、健全な財務基盤の構築の整備を続けてまいります。

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズでは、今後も資産運用のプロフェッショナルとして最大限成果を上げるよう努力し、日本レジデンシャル投資法人の投資主の皆様のご期待に応え続けることをお約束いたします。

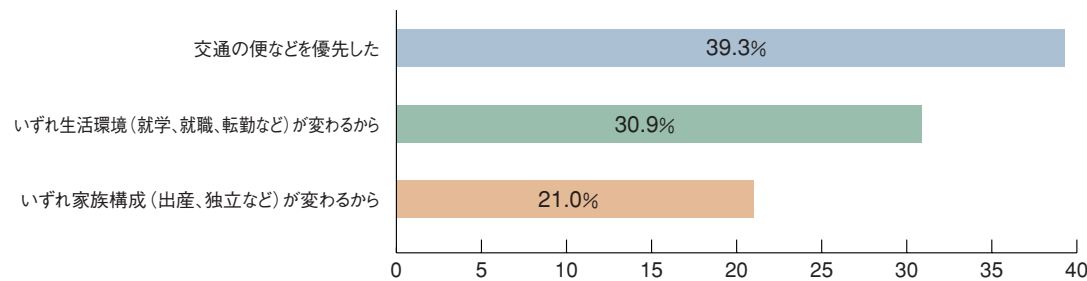
選ばれる 賃貸住宅の提供に向けて

本投資法人では当期、保有する賃貸マンションのうち90棟にお住まいの4,496件(有効回答数615件)を対象に、アンケート調査を実施いたしました。(質問数約50問)

賃貸選択の決め手は“交通の便”と“将来生活環境が変わる”から

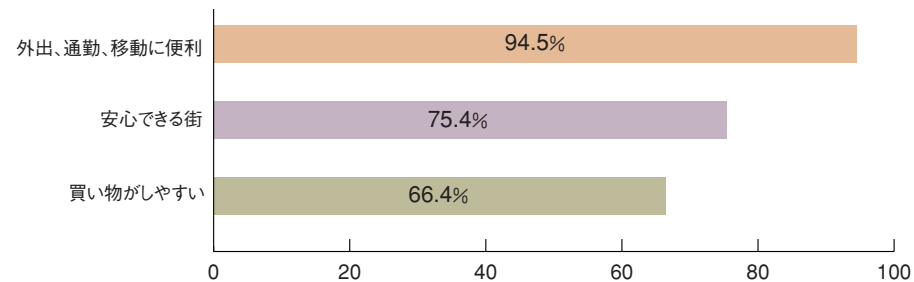
その結果、“購入するよりも賃貸マンションを選んだ理由”は、「交通の便を優先」がトップで、続いて「いずれ生活環境(就学、就職、転職など)や家族構成(出産、独立など)が変わるから」。通勤・通学や移動の利便性に加えて、将来の生活スタイルの変化を見越しての“賃貸派”が多く、ライフステージにあわせて住居を選べるのが賃貸の魅力といえるようです。

購入するよりも賃貸マンションを選んだ理由



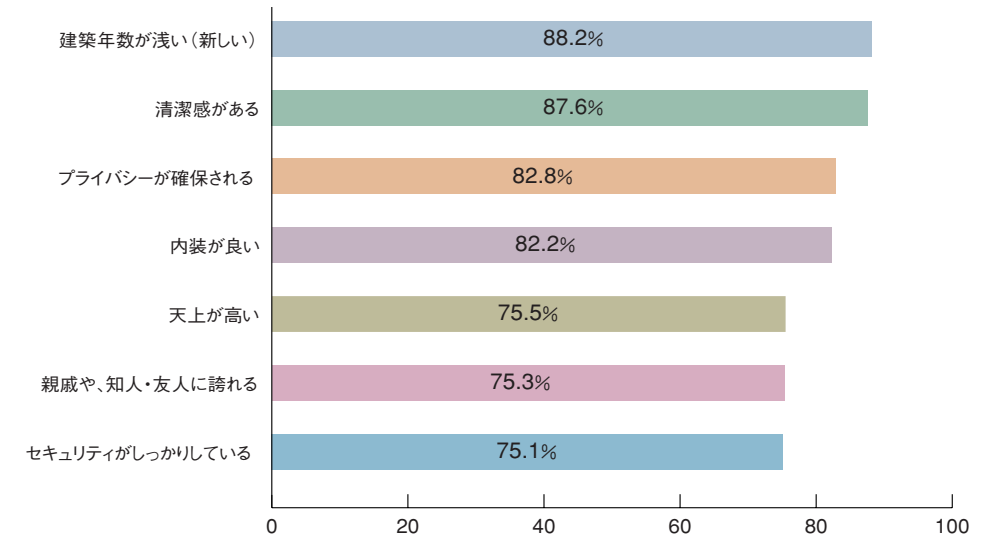
“入居されるにあたって重視したポイント”についての質問も、やはり立地面では「外出、通勤、移動に便利」と答えた方がもっとも多く、交通アクセスは賃貸マンション選びの最重要項目といえます。また街選びという観点からは、「活気のある街」「ステータスのある街」より「安心できる街」「静かである」ことが重視されています。

入居されるにあたって重視したポイント



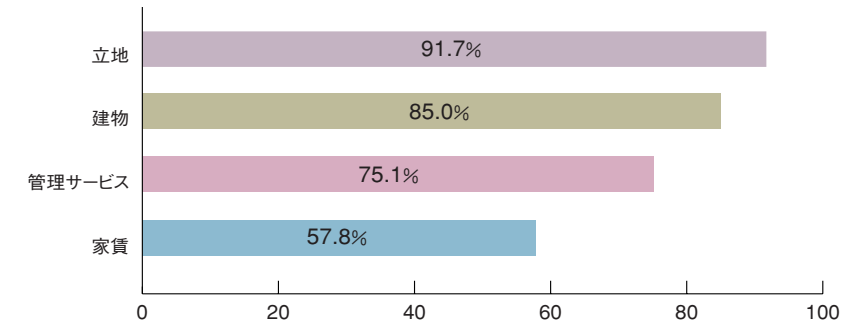
建物におけるチェックポイントは、「建築年数が浅い(新しい)」「清潔感がある」「内装が良い」などの上位項目とほぼ同じ割合で「プライバシーが確保される」「セキュリティがしっかりしている」も重視され、立地面とあわせて【安心・安全】がキーポイントになってきた状況がうかがえます。

建物におけるチェックポイント



お住まいの方の満足度は、「立地」91.7%、「建物」85.0%、「管理サービス」75.1%といずれも高い結果が得られました。また、「家賃」は57.8%と他と比べると若干低い結果となりました。

お住まいの方の満足度



満足度の向上、そして収益の安定へ

本投資法人では、この結果を受けて、今後も利便性の高い都心地域を中心に運用資産の取得を推進して成長を図ってまいります。また、建物仕様、設備、入居者向けサービスの面においても、入居者の満足度向上に努め、安定した収益の確保を行ってまいります。

調査概要 調査対象：本投資法人保有賃貸マンション90棟にお住まいの世帯主の方、もしくはその配偶者の方
 調査方法：本投資法人保有賃貸マンション90棟にお住まいの方へアンケート用紙を配布・自由記入アンケート回答者の自由記入を分類して集計・分析
 集計数：615件 調査時期：2006年2月6日～2月27日



PACIFIC TOWER ROPPONGI

コンバージョン(用途転換)による収益力アップ事例

投資主利益の極大化に向けて

パシフィックタワー六本木

資産運用会社の使命は、ポートフォリオの収益力を強化し、投資主に対する利益還元を極大化すること。

第5期において、このことを具体的に実践した事例として

パシフィックタワー六本木におけるサービスアパートメントへのコンバージョン(用途転換)事例をご紹介します。



■ コンバージョン(用途転換)による収益力アップ事例 ■

日本でも広がりはじめた サービスアパートメント市場

サービスアパートメントは、海外では一般的に1か月から契約できる家具・家電・備品が一式揃った短期賃貸用物件のことで、日本でも近年急速に認知度が上がっています。



交通利便性と静寂性が揃った 最高の立地

パシフィックタワー六本木は、六本木7丁目に誕生した27階建てのタワーレジデンス。地下鉄六本木駅・乃木坂駅より徒歩5分以内という東京の中心に位置しながら、国立新美術館(平成19年1月オープン予定)と政策研究大学院大学に隣接しており、利便性と静寂な雰囲気を併せ持つ好立地にあります。



六本木の地域特性、 ニーズの見極め

本物件の取得を決定した当初、当社では全戸を一般賃貸住戸として運用する予定でしたが、本物件が所在する六本木地区には、外国大使館や六本木ヒルズ、開発中の東京ミッドタウンをはじめとする大規模オフィスが林立することから、外国人を中心とした長期出張者等の賃貸需要が多いものと見込みました。また都心に位置し、眺望も良いタワーマンションという施設特性からサービスアパートメントのニーズが高いと判断し、施工途中よりコンバージョン(用途転換)を実施いたしました。



ホテルよりも 「自宅感覚で過ごせる空間」

コンバージョンにより、外国語対応のフロント・コンシェルジュ、フィットネスジム、ロビーラウンジ、屋外テ



ラスなどの館内設備を完備しました。DVD・ペーパーバック無料レンタルやリネン交換、ルーム清掃等ホテル並みのサービスが提供される(一部有料)ことになったことから、ホテルよりも「自宅感覚で過ごせる空間」として人気を集めています。1ヶ月からの契約が可能であることから、長期出張者の滞在、赴任者の仮住まい、セカンドハウスとしての利用等に使われています。

付加価値によるNOI向上の実現

このサービスアパートメントへのコンバージョンに要した費用は1,400万円。フロントサービス等、サービスに関するオペレーションは、定評のあるエンブ

ラス株式会社に委託しています。本物件の取得に際し、資産運用会社が当初試算したNOI利回りは約4.6%でしたが、コンバージョンによるサービスを付加した結果、本物件における予想NOI額は11%上昇し、5.1%になるものと期待されます。

責任ある資産運用会社として

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズは、資産運用のプロフェッショナルとして、物件それぞれの立地条件、地域特性等を最有効活用した運用を今後も行ってまいります。投資主の皆様の資金をお預かりする責任ある資産運用会社として、今後も創意工夫に満ちた取り組みを継続して展開してまいります。



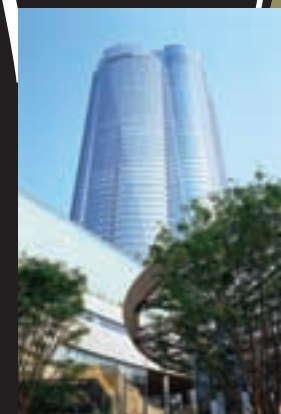
- 建物名：パシフィックタワー六本木
- 住 所：東京都港区六本木7丁目 6-8
- 交 通：都営大江戸線「六本木駅」4分
東京メトロ日比谷線「六本木駅」5分
千代田線「乃木坂駅」5分
- 構 造：RC造り 地下3階 地上27階
- 敷地面積：1,065.45㎡ (登記簿面積)
- 延床面積：10,013.44㎡
(容積対象外面積3,292.25㎡を含む)
- 間取り：スタジオタイプ1LDK、
1SLDK、2LDK (計83戸)
- サービスアパートメント：33戸
- 賃貸戸数：50戸 (家具付12戸、家具無38戸)

パシフィックタワー六本木 周辺図

六本木交差点付近



周辺ショップ

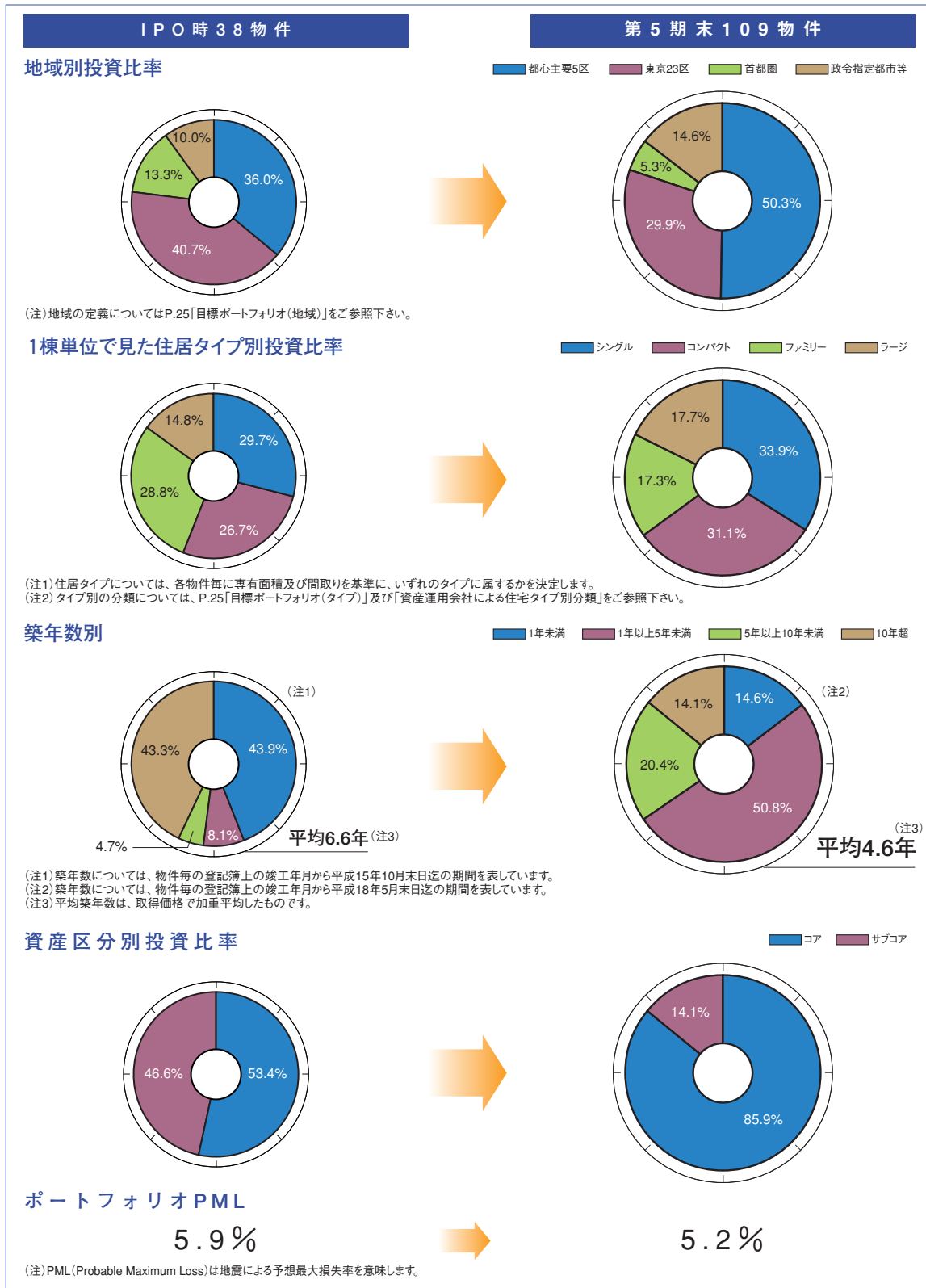


六本木ヒルズ



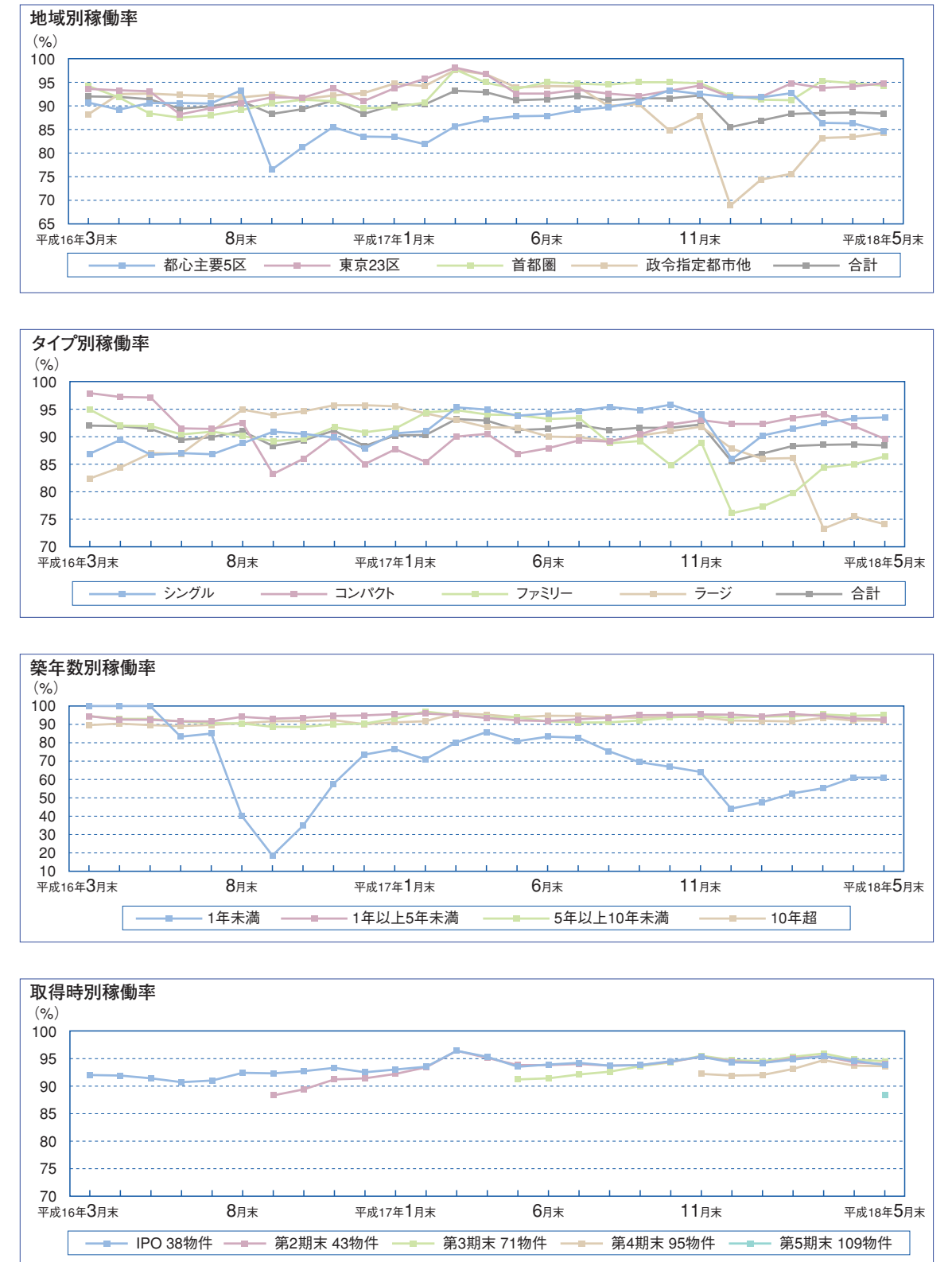
六本木周辺夜景

ポートフォリオ分散状況

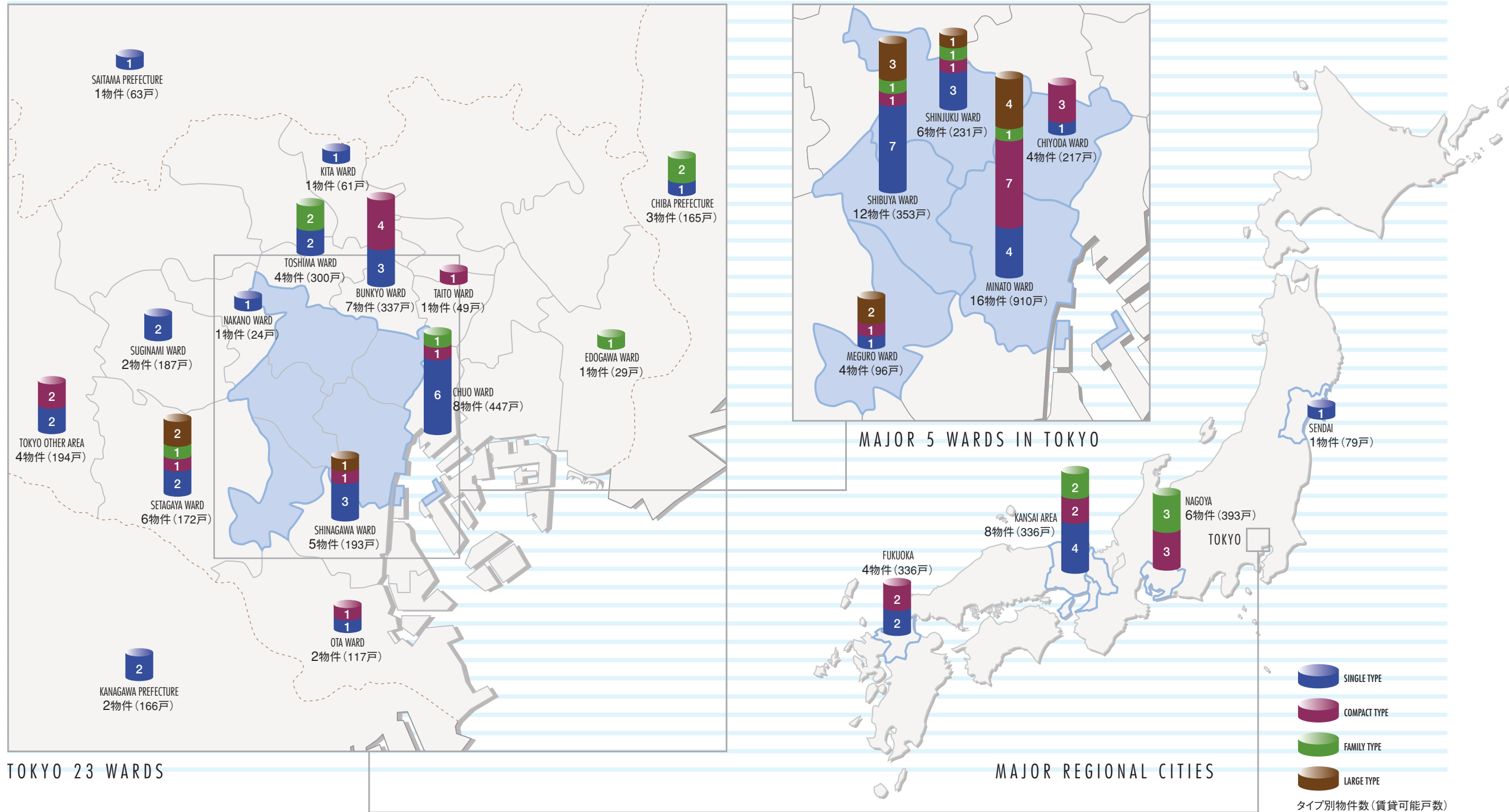


(注) 上記の投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に対する比率を表しています。

ポートフォリオ稼働状況 (平成18年5月31日現在)



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



ポートフォリオ一覧

第6期取得（予定）資産

物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,310	0.63%	RC(予定)	B1階・6階(予定)	75(予定)	平成18年9月(予定)
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	1.12%	RC(予定)	11階(予定)	122(予定)	平成18年8月(予定)
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	0.71%	RC(予定)	B1階・14階(予定)	63(予定)	平成18年11月(予定)
小計				5,111	2.46%	—	—	260	—

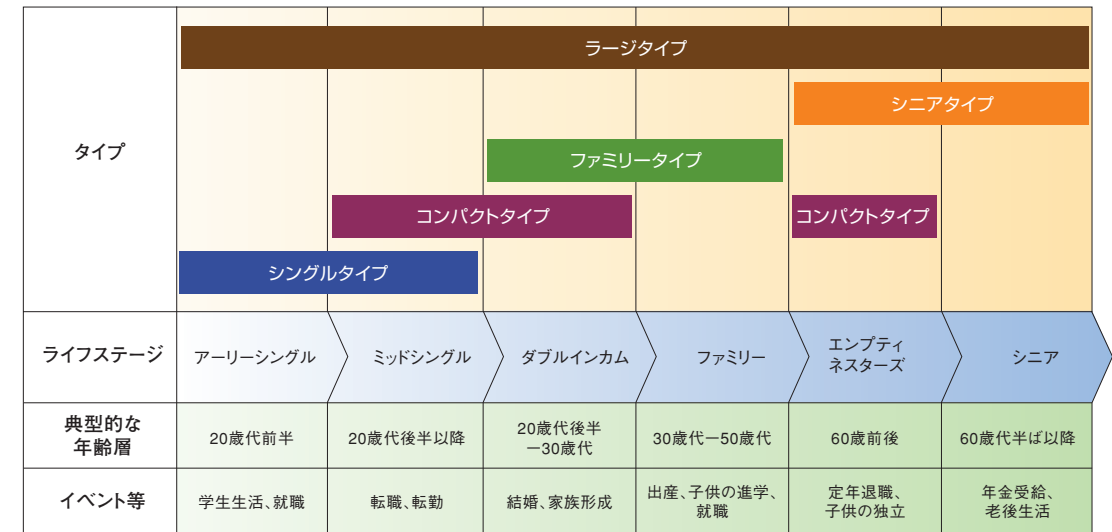
第7期以降取得予定資産

物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒山手	14,507	6.99%	RC(予定)	B3階・30階(予定)	356(予定)	平成19年2月(予定)
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	2.59%	RC(予定)	B2階・17階(予定)	132(予定)	平成19年3月(予定)
小計				19,887	9.58%	—	—	488	—

- (注1) 資産区分（コア/サブコア）
コアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアセットとは、コアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分いたします。
- (注2) 「物件番号」は、本投資法人の取得（予定）資産についてS型（シングルタイプ）、C型（コンパクトタイプ）、F型（ファミリータイプ）、L型（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。各タイプの分類についてはP25「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。
- (注3) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。
- (注4) 「投資比率」とは、全取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計に対する当該取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率をいいます（小数点第3位を四捨五入して記載しています）。
- (注5) 「構造」、「階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、第6期以降取得（予定）資産につきましては、S-54パシフィックレジデンス上落合は平成17年9月30日付確認済証、S-55パシフィックレジデンス東品川は平成17年5月17日付確認済証、S-57パシフィックレジデンス虎ノ門は平成18年2月22日付確認済証、C-25パシフィックタワー目黒山手は平成16年11月19日付確認済証、F-18パシフィックレジデンス日本橋馬喰町は平成17年6月27日付確認済証の、それぞれの記載に基づいています。
- (注6) 「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC：鉄骨コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下
- (注7) 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、平成18年5月末現在の情報に基づいて記載しています。
- (注8) 平成18年6月26日に売却済のJステージ南浦和、メゾン柏、フレスカ代々木上原II及びアルス新大塚を含めて記載しています。

トータルライフサポート

ライフステージへの対応



目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)	タイプ(注5)	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30～50%	シングルタイプ	15～35%
東京23区(都心主要5区を除く)	30～50%	コンパクトタイプ	25～45%
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0～20%	ファミリータイプ	10～30%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0～20%	ラージタイプ	5～25%
		シニアタイプ	0～10%

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

資産運用会社による住宅タイプ別分類

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK	—	C	C	C	L	L	L	L
2DK	—	C	C	C	F	F	L	L
2LDK	—	—	C	C	F	F	L	L
3DK	—	—	C	F	F	F	F	L
3LDK	—	—	—	F	F	F	F	L
4LDK～	—	—	—	—	F	F	F	L

- (注1) シングルタイプを「S」、コンパクトタイプを「C」、ファミリータイプを「F」、ラージタイプを「L」で表示しています。また、「—」部分は、原則、投資対象として想定していません。
- (注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。
- 「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅
 - 「1K」：主たる居室1部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住宅
 - 「1(2,3)DK」：主たる居室1(2,3)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅
 - 「1(2,3,4)LDK」：主たる居室1(2,3,4)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した8帖以上の台所と居間で構成される住宅





C-13 パシフィックタワー乃木坂



L-8 パシフィックタワー六本木

Pacific Quality

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



L-11 ウインザーハウス広尾



L-13 パシフィックレジデンス大井



S-45 ピアネッタ汐留



F-17 パシフィックレジデンス泉



F-11 パシフィックレジデンス芝浦



S-29 パシフィックレジデンス広尾三丁目



C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺



L-10 パシフィックレジデンス代々木公園



C-12 パシフィックレジデンス水道橋



C-29 マーレ



C-31 メロディハイム新大阪



F-16 パシフィックレジデンス太秦



C-26 ストーリア三軒茶屋



F-2 パシフィックレジデンス目白留山



S-17 パークハビオ京橋



C-30 パシフィックレビュー神田東



F-15 アプレスト葛西

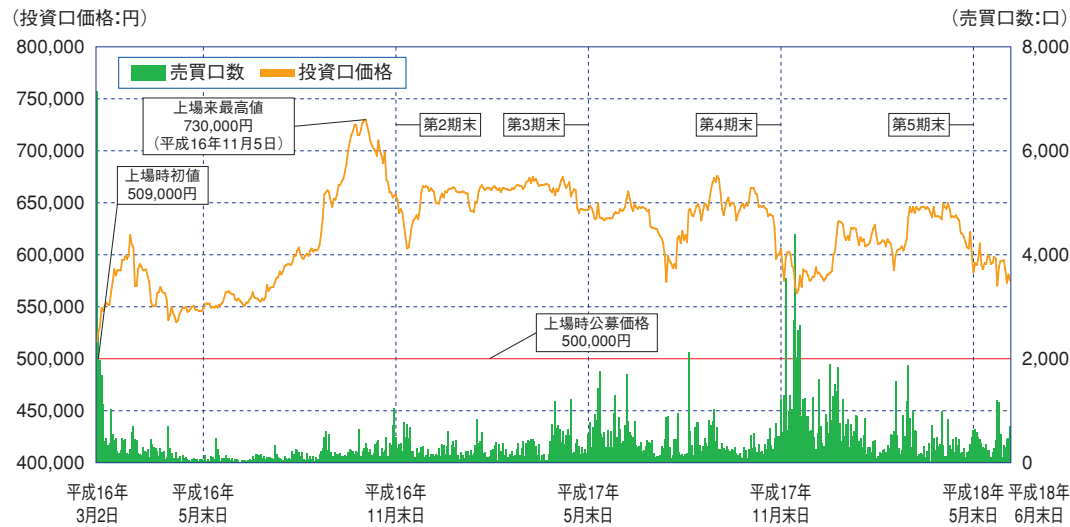


S-38 パシフィックレビュー早稲田西

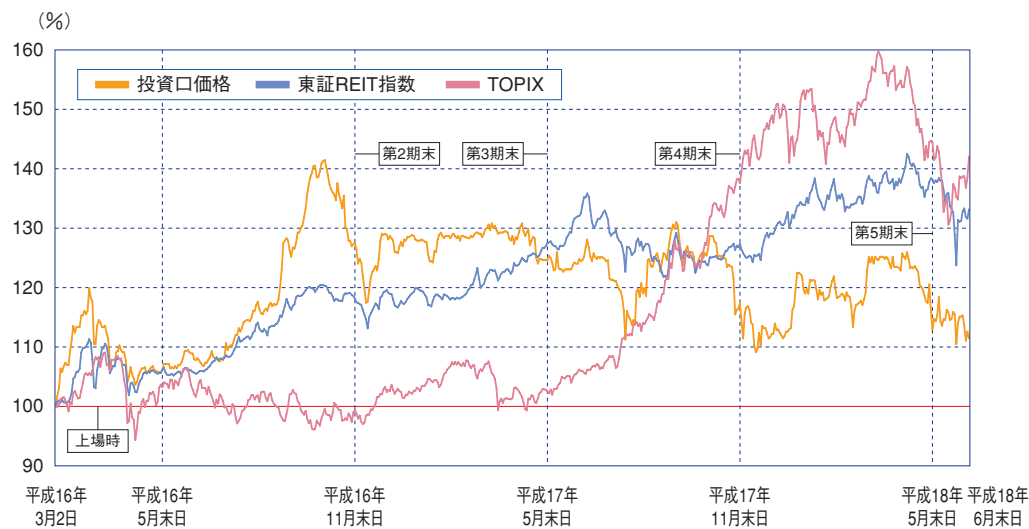


S-26 パシフィックレジデンス南麻布

投資口価格（終値）の推移



インデックス比較



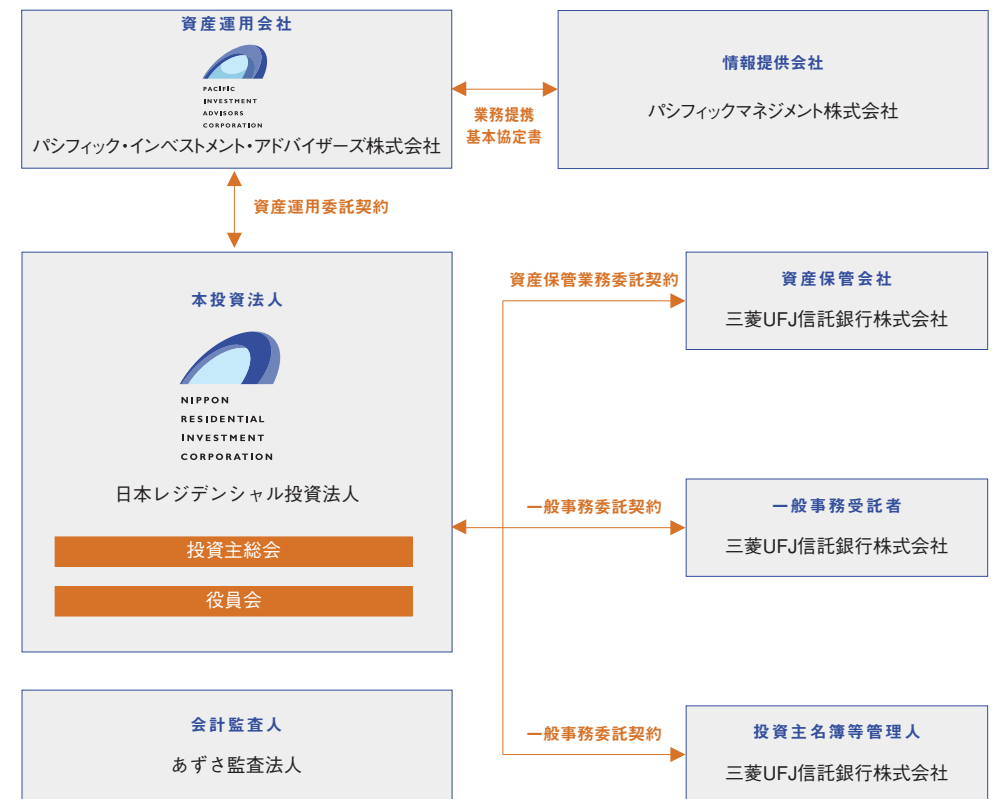
(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東証証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
 (注2) 本投資法人の上場日（平成16年3月2日）の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しています。

投資法人の沿革

平成14年12月 2日	設立企画人（パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社）による投信法*第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年12月 6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年12月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年 1月27日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第19号）
平成16年 3月 2日	東京証券取引所に上場（証券コード：8962）
平成16年 8月31日	投資主総会開催
平成16年12月 1日	一般募集による投資口追加発行
平成16年12月17日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年 6月14日	一般募集による投資口追加発行
平成17年 7月 8日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年12月12日	一般募集による投資口追加発行
平成18年 1月11日	第三者割当による投資口追加発行

(※) 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下、投信法といいます。）

本投資法人の仕組図



会社概要

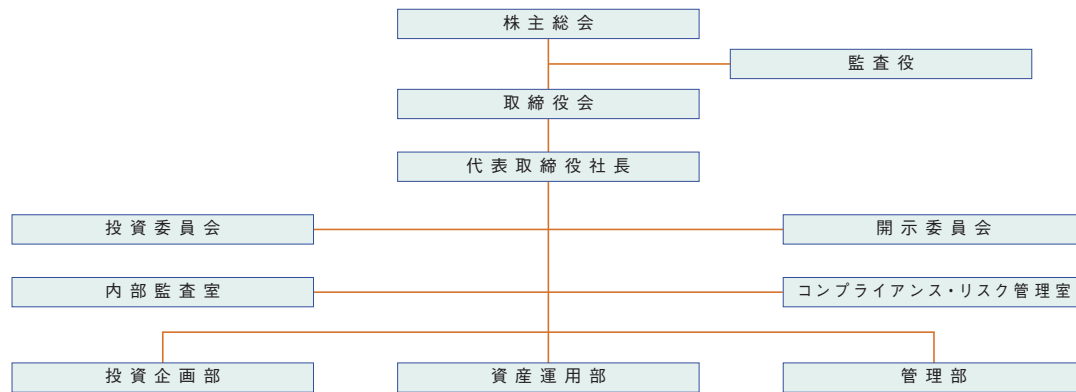
名称 バシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資本の額 320百万円

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



組織図



資産運用会社の出資会社



(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成14年12月6日 至平成15年11月30日	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
営業収益	百万円	—	2,440	3,402	4,627	5,816
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(—)	(2,440)	(3,284)	(4,358)	(5,178)
営業費用	百万円	3	1,243	1,793	2,243	2,762
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(—)	(944)	(1,376)	(1,708)	(2,103)
営業利益金額又は営業損失金額(△)	百万円	△3	1,196	1,609	2,384	3,053
経常利益金額又は経常損失金額(△)	百万円	△9	941	1,374	2,022	2,628
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	百万円	△6	935	1,385	2,020	2,629
総資産額	百万円	146	61,087	136,389	173,446	202,667
純資産額	百万円	93	25,356	58,462	84,957	108,405
出資総額	百万円	100	24,427	57,077	82,936	105,593
発行済投資口総数	口	200	50,882	101,845	144,327	186,809
1口当たり純資産額	円	468,931	498,342	574,034	588,649	580,300
分配金総額	百万円	—	929	1,384	2,020	2,629
1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (注1)	円	△31,068	24,600 (18,441)	13,611	14,321	14,289
1口当たり分配金額	円	—	18,263	13,599	14,002	14,074
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(18,263)	(13,599)	(14,002)	(14,074)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率又は総資産経常損失率(△) (注2)	%	△8.1	2.2	1.4	1.3	1.4
(年換算)	%	(△8.2)	(3.0)	(2.8)	(2.6)	(2.8)
自己資本利益率又は自己資本損失率(△) (注2)(注3)	%	△6.4	3.8	3.3	2.8	2.7
(年換算)	%	(△6.5)	(5.1)	(6.6)	(5.6)	(5.5)
期末自己資本比率 (注4)	%	63.9	41.5	42.9	49.0	53.5
配当性向	%	—	99.3	99.9	99.9	100.0
当期減価償却費	百万円	—	465	647	828	1,051
当期資本的支出額	百万円	—	29	69	40	45
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	—	1,961	2,554	3,478	4,126
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	2,053	28,530	19,583	19,145	16,932
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	—	17.4	16.4	15.9	17.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	—	7.8	8.0	9.7	9.7
金利償却前当期純利益金額	百万円	—	1,607	2,321	3,175	4,104
支払利息(投資法人債利息を含む)	百万円	—	206	288	326	423
有利子負債額	百万円	—	34,490	75,519	85,430	91,250
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	—	56.5	55.4	49.3	45.0
当期運用日数 (注10)	日	—	274	182	183	182

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数(第1期:200口、第2期:38,028口、第3期:101,760口、第4期:141,115口、第5期:183,997口)で除することにより算出しております。また、第2期につきましては、東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場後に運用を開始した日である平成16年3月2日時点の期首とみなして日数による加重平均投資口数50,730口により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益金額/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
なお、第2期は平成16年3月2日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成16年3月2日を期首とみなして計算しております。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産+期末純資産)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産/期末総資産×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益金額+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益)/期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

(注7) FFO倍率 第2期: FFO倍率=平成16年11月末投資口価格(660,000円)/年換算後1口当たりFFO
第3期: FFO倍率=平成17年5月末投資口価格(644,000円)/年換算後1口当たりFFO
第4期: FFO倍率=平成17年11月末投資口価格(606,000円)/年換算後1口当たりFFO
第5期: FFO倍率=平成18年5月末投資口価格(592,000円)/年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益金額/支払利息(投資法人債利息を含みます。)

(注9) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注10) 本投資法人における第2期の営業期間は平成15年12月1日~平成16年11月30日の366日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月2日からの274日間であります。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成14年12月6日に資本金1億円（200口）で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第19号）。さらに、本投資法人は、平成16年3月2日に一般募集により49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めてのその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8962）いたしました。

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

(2) 当期の運用実績

(イ) 物件取得及び売却

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

この結果、本投資法人は当期に18物件（取得価格の合計：31,760百万円、賃貸可能面積：42,696.02㎡）を取得する一方、4物件（売却価格の合計：4,806百万円、賃貸可能面積：11,517.21㎡）を売却しました。これにより当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅109物件、取得価格の総額182,693百万円、総賃貸可能面積268,353.53㎡となりました。

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
保有資産総額（億円）	545	1,232	1,548	1,826
保有物件数	43	71	95	109
賃貸可能戸数（戸）	2,316	4,418	5,383	6,087

(ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、資産運用会社とプロパティマネジメント業務受託者（以下「PM業務受託者」といいます。）間をオンライン化したNRICポートフォリオマネジメントシステムを活用し、物件管理データを一元的にデータベース集約することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第5期末時点で88.4%であり、安定した管理運営を行っています。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを図りながら資金調達を実施してまいりました。平成17年12月27日に、新投資口の追加発行による調達資金をもって短期借入金9,180百万円の期限前弁済を行うとともに、財務の柔軟性及び機動性の向上を図るため、コミットメントライン契約の変更契約を締結し、コミットメントライン枠の増額を実施いたしました。さらに、平成18年2月には物件取得資金として、公募形式による第4回無担保投資法人債15,000百万円の発行を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は91,250百万円（うち長期借入金は33,000百万円（うち、21,500百万円を固定金利化）、短期借入金は13,250百万円、投資法人債は45,000百万円）となっております。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は、45.0%となっております。

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

<発行登録書の概要>

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

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日（5年）	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日（5年）	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日（7年）	100億円	1.28%
第4回無担保投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日（5年）	150億円	1.50%
合計	—	—	—	450億円	—

<発行体格付の状況>

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益5,816百万円、営業利益金額3,053百万円、経常利益金額2,628百万円、当期純利益金額2,629百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,074円といたしました。

3. 増資等の状況

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

- (注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
- (注2) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額480,000円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。
- (注3) 1口当たり発行価額480,000円にて、三菱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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月
最高	—	730,000円	675,000円	676,000円	650,000円
最低	—	516,000円	606,000円	574,000円	563,000円
期初価格	—	516,000円	655,000円	643,000円	589,000円
期末価格	—	660,000円	644,000円	606,000円	592,000円

- (注1) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。
- (注2) 期初価格は期初日の終値を掲載しておりますが、第2期の期初価格は上場日（平成16年3月2日）の終値です。

4. 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,074円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業期間	自平成14年12月6日 至平成15年11月30日	自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額(△)	△6,213,685円	929,274,830円	1,385,029,376円	2,020,931,937円	2,629,204,864円
利益留保額	△6,213,685円	16,864円	39,221円	65,283円	54,998円
金銭の分配金総額	—	929,257,966円	1,384,990,155円	2,020,866,654円	2,629,149,866円
(1口当たり分配金)	—	(18,263円)	(13,599円)	(14,002円)	(14,074円)
うち利益分配金総額	—	929,257,966円	1,384,990,155円	2,020,866,654円	2,629,149,866円
(1口当たり利益分配金)	—	(18,263円)	(13,599円)	(14,002円)	(14,074円)
うち出資払戻総額	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	—	—	—	—	—

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

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

(i) 賃貸住宅市場

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

(ii) 不動産売買市場

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

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

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) ポートフォリオの構築

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

具体的には下記の通り、資産運用委託契約（投信法第188条第1項第4号に定める委託契約をいう。以下同じ。）に基づき資産の運用を委託された資産運用会社及び資産運用会社への出資会社のノウハウ・情報を活用し、過度な取得競争の回避を図ります。

①資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

資産運用会社は、資産運用会社の出資会社が保有する独自の賃貸住宅の売却情報を活用し、本投資法人の投資機会の逸失を防ぎ、取得機会の拡大を図ります。

②資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

資産運用会社は、本投資法人の計画的な物件取得による外部成長に加え、新築物件であることによる不動産賃貸市場における競争力やポートフォリオ平均築年数を維持するため、出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係を構築し、新規開発された賃貸住宅の取得を図ります。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社の有する賃貸住宅の運営管理ノウハウを活用し、内部成長を図ります。

①管理運営コスト削減の推進

個別の投資対象不動産について、建物管理費、賃貸管理費、修繕費等の各種管理運営コストの妥当性を物件毎に検証し、委託業務の合理化を図ります。また、PM業務受託者の地域集約を図る他、発注先の業者数を競争入札により集約することで単価の軽減を行います。

②賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテナント数が圧倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務をPM業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することにより、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

③テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

資産運用会社では、以下の施策を実施することにより、テナント満足度の向上を図るとともに、新規テナントの獲得を推進し、稼働率の維持・向上を目指します。また、物件取得時及び3か月毎に各物件の管理状況、テナントのニーズを分析し、当該施策の効果を検証することにより、常時最適なサービスを提供できる管理体制を維持していきます。

- ・物件の特性に応じた管理・運営方法の最適化
- ・物件の特性、地域の特性及び既存テナントの情報を分析することによるターゲットを絞った戦略的なテナント募集活動の実施
- ・テナントからの要望・クレームへの対応の標準化・迅速化
- ・物件別の事業計画に基づいた建物の修繕・リニューアル工事の実施

(iii) 「パシフィック」ブランドの浸透

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

(iv) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の譲渡

平成18年6月26日付で、以下の資産を譲渡しました。

物件番号	地域	物件名称	特定資産の種類	譲渡価格（注）	譲渡実行日
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	信託受益権	651百万円	平成18年6月26日
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	信託受益権	932百万円	平成18年6月26日
F-5	東京23区	アルス新大塚	信託受益権	1,323百万円	平成18年6月26日
F-8	首都圏	メゾン柏	信託受益権	1,167百万円	平成18年6月26日

（注）譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算並びに消費税及び地方消費税を除きます。

(2) 業務改善命令

本投資法人は、平成18年7月14日付で関東財務局長より、「業務改善命令」を受けました。

その内容は、平成16年7月から平成18年4月までの間に開催したとする臨時役員会の一部について、事前了承又は事後了承を行い、その結果、会議形式、開催日時、閉会日時等が事実と異なる議事録を作成し、また、一部については、持ち廻り方式による役員会が行われており、役員会の決議要件を充足していなかったというものであります。

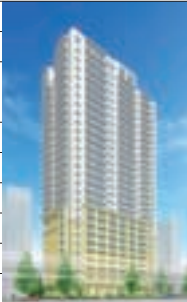
本投資法人は、今回の業務改善命令を厳粛に受け止め、深く反省するとともに、法令遵守態勢の充実・強化及び再発防止を図るよう取り組んでまいり所存でございます。

(参考情報)

主な取得予定資産


平成17年3月31日及び平成18年4月27日付でそれぞれ以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第6期以降の引渡を予定しております。

C-25 パシフィックタワー目黒山手

物件名	パシフィックタワー目黒山手	
特定資産の内容	不動産	
取得予定価格	14,507,947,500円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)	
取得先	グラントワー特定目的会社	
所在地	東京都品川区西五反田三丁目36番1(地番)	
交通	JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅より徒歩約7分	
敷地面積	2,929.35㎡	
延床面積	31,520.09㎡(予定)	
構造	鉄筋コンクリート造地下3階地上30階建(予定)	
建築時期	平成19年2月竣工(予定)	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
賃貸可能戸数	356戸〔1LDK：181戸、2LDK：75戸、3LDK：100戸〕(予定)	

(注1) 本物件は、平成19年3月31日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
 (注2) 本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年11月19日付確認済証の記載に基づいています。
 (注3) 本投資法人は、上記の不動産売買契約と同日付で、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒山手の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件を基本として協議のうえ決定される条件で一括賃貸する旨の合意書を締結致しました。なお、両者は、当該賃貸に関する詳細内容を確定の上、平成18年9月を目処としてあらためて建物賃貸借予約契約を締結する予定です。

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

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

(注1) 本物件は、平成19年4月30日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
 (注2) 本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成17年6月27日付確認済証及び確認申請書(建築物)の記載に基づいています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成15年11月30日現在	平成16年11月30日現在	平成17年5月31日現在	平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在
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)	200	50,882	101,845	144,327	186,809
出資総額(百万円)	100	24,427	57,077	82,936	105,593
投資主数(人)	1	6,068	10,060	12,017	11,797

2. 投資口に関する事項

(平成18年5月31日現在)

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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,850	6.34
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,715	6.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,752	3.61
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,701	3.05
シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスカンパニー	4,523	2.42
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー-505025	4,282	2.29
アイデン株式会社	4,127	2.20
全国共済農業協同組合連合会	4,001	2.14
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,989	2.13
株式会社池田銀行	3,519	1.88
合計	60,459	32.36

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

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	山内 章	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 代表取締役	1,800
監督役員	榎本 幸雄	ジェム アソシエイツ株式会社 代表取締役 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	1,200
監督役員	都 賢治	都会計事務所 所長 税理士 株式会社アルタス 代表取締役 有限会社ケーエスパートナース 代表取締役	
会計監査人	あずさ監査法人	-	20,000

(注1) 山内章は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社」の代表取締役であり、投信法第13条に基づき、平成16年8月25日付で金融庁長官より兼職の承認を受けております。また、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) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法第二条第一項の業務以外の業務(合意手続に基づく調査報告書作成業務)が含まれております。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年5月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

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	14,602	7.2
		東京23区（都心主要5区を除く）	15,123	7.5
		首都圏（東京23区を除く）	4,871	2.4
		政令指定都市等（首都圏を除く）	1,462	0.7
	コンパクト	都心主要5区	19,132	9.4
		東京23区（都心主要5区を除く）	11,267	5.6
		首都圏（東京23区を除く）	2,186	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,430	1.7
	ファミリー	都心主要5区	10,115	5.0
		東京23区（都心主要5区を除く）	11,957	5.9
		首都圏（東京23区を除く）	2,216	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	568	0.3
	ラージ	都心主要5区	18,904	9.3
		東京23区（都心主要5区を除く）	2,439	1.2
		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			118,279	58.4
不動産	シングル	都心主要5区	5,138	2.5
		東京23区（都心主要5区を除く）	10,738	5.3
		首都圏（東京23区を除く）	832	0.4
		政令指定都市等（首都圏を除く）	12,242	6.0
	コンパクト	都心主要5区	15,418	7.6
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,103	2.5
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,728	1.3
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	7,827	3.9
	ラージ	都心主要5区	12,126	6.0
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
	シニア	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
小計			72,156	35.6
預金その他の資産			12,231	6.0
資産総額計			202,667	100.0

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

資産の種類	資産の種別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
信託不動産	コア	都心主要5区	58,687	29.0	
		東京23区（都心主要5区を除く）	31,445	15.5	
		首都圏（東京23区を除く）	4,253	2.1	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,201	1.6	
	サブコア	都心主要5区	4,067	2.0	
		東京23区（都心主要5区を除く）	9,342	4.6	
		首都圏（東京23区を除く）	5,021	2.5	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,259	1.1	
小計			118,279	58.4	
不動産	コア	都心主要5区	30,354	15.0	
		東京23区（都心主要5区を除く）	15,842	7.8	
		首都圏（東京23区を除く）	—	—	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	19,854	9.8	
	サブコア	都心主要5区	2,328	1.1	
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—	
		首都圏（東京23区を除く）	832	0.4	
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,944	1.5	
	小計			72,156	35.6
	預金その他の資産			12,231	6.0
資産総額計			202,667	100.0	

(注1)「保有総額」は、平成18年5月31日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。
 (注2)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数点第2位を四捨五入して記載しています）。

2. 主要な保有資産

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)	対総賃貸事業 収入比率 (注6)	主たる用途
L-7	元麻布ブレイス	10,605	7,382.62	6,502.79	88.1%	5.2%	共同住宅
L-8	パシフィックタワー六本木	8,844	5,978.20	857.41	14.3%	0.3%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,300	7,078.64	6,596.95	93.2%	4.6%	共同住宅
F-10	パシフィックレジデンス目白	7,518	13,069.70	12,690.16	97.1%	4.7%	共同住宅
S-23	梅田エクセルハイツ	5,581	10,238.24	10,238.24	100.0%	3.3%	共同住宅
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	4,981	8,508.36	8,183.61	96.2%	3.3%	共同住宅
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,874	4,772.69	4,515.91	94.6%	2.4%	共同住宅
F-17	パシフィックレジデンス泉	4,721	9,715.22	3,426.56	35.3%	0.7%	共同住宅
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4,091	3,485.00	3,327.35	95.5%	2.3%	共同住宅
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,004	4,077.88	3,771.88	92.5%	2.3%	共同住宅
合計		63,525	74,306.55	60,110.86	80.9%	29.2%	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用（取得予定）資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）、L（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。
 (注2)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。
 (注3)「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
 (注4)「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
 (注5)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しております。
 (注6)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入（期中に売却した物件の賃貸事業収入を含みます。）に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成18年5月31日現在、本投資法人の保有資産の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
S-1	パシフィックレビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,050
S-2	パシフィックレビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,930
S-3	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	信託受益権	1,010
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	東京都渋谷区上原三丁目4番1号	信託受益権	575
S-5	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	615
S-7	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	信託受益権	665
S-8	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	446
S-9	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田二丁目6番14号	信託受益権	639
S-10	Jステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号	信託受益権	664
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号(6号館)、二丁目3番23号(7号館)	信託受益権	375
S-14	パシフィックレビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	不動産	1,130
S-15	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,610
S-16	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	信託受益権	1,070
S-17	パークハビオ京橋	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号	不動産	2,830
S-18	パシフィックレビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	1,040
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	1,060
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,490
S-21	パシフィックレビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	909
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,680
S-23	梅田エクセルハイツ	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号	不動産	5,380
S-24	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,430
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,960
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	1,050
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	639
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	803
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)	信託受益権	840
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	東京都港区赤坂六丁目19番7号	不動産	1,610
S-31	パシフィックレビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,410
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	2,470
S-33	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,553
S-34	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	714
S-35	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	2,361
S-36	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	1,040
S-37	第6ゼルコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	613
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,120
S-39	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	1,170
S-40	パシフィックレビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,780
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	不動産	737
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,950
S-43	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	信託受益権	393
S-44	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市中区大倉山六丁目67番地1	信託受益権	895
S-45	ピアネット汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	2,600
S-46	ZESTY駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	393
S-47	ZESTY代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	信託受益権	377
S-48	ZESTY西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	信託受益権	436
S-49	ZESTY経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	信託受益権	344
S-50	パシフィックレビュー鞆公園	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目10番26	不動産	1,310
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,180
S-52	CYNTHIA大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	1,100
S-56	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,500
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	3,540
C-2	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	788
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,200
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,140
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、8番6-2号(B棟)	信託受益権	414
C-8	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	705
C-9	グランドハイツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,550
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5番地	信託受益権	605
C-11	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3	不動産	1,070
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号	不動産	2,370
C-13	パシフィクタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	4,080
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,410
C-15	アパートメンツ西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	8,140
C-16	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	1,230
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	信託受益権	428
C-18	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	592
C-19	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	2,310

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,700
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,560
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,590
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	4,480
C-24	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	不動産	1,600
C-26	ストーリー三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	3,310
C-27	パシフィックレビュー長者丸	東京都千代田区岩本町一丁目2番25号	信託受益権	3,360
C-28	レアール南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	1,000
C-29	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	966
C-30	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,880
C-31	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	不動産	957
C-32	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野の町175番地	不動産	643
C-33	パシフィックレビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	1,190
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,570
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	信託受益権	4,310
F-2	パシフィックレジデンス白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,150
F-3	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,480
F-4	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号	信託受益権	1,040
F-5	メゾン新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号	信託受益権	1,220
F-8	アルズ柏	千葉県柏市明原二丁目9番1号	信託受益権	981
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区天白区平針三丁目801番地の1	信託受益権	579
F-10	パシフィックレジデンス白目	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,270
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	5,010
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	不動産	1,070
F-13	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁目4番6号	不動産	908
F-14	メゾン八千代台	(共同住宅部分)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号	信託受益権	1,290
F-15	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	814
F-16	パシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開町21番地3	不動産	863
F-17	パシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	不動産	4,400
L-1	マノア岡本	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号	信託受益権	516
L-2	ベルウッド	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号	信託受益権	1,320
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	東京都新宿区弘方町4番1号	信託受益権	1,020
L-4	目黒ヒルサイドコート	東京都目黒区目黒五丁目10番24号	信託受益権	1,130
L-5	プティ・クール砧	東京都世田谷区砧四丁目37番1号	信託受益権	681
L-7	元麻布ブレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)	信託受益権	9,550
L-8	パシフィクタワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	不動産	8,470
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	995
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,310
L-11	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産	2,020
L-12	SOHO北青山	東京都港区北青山二丁目10番17号	不動産	1,170
L-13	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	1,130
L-14	ルート麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目4番1号	信託受益権	2,230
		合計		185,251

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

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成18年7月25日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
メロディハイム新大阪 (大阪府大阪市東淀川区)	外壁補修・鉄部塗装・防水補修工事	自平成18年8月 至平成18年9月	44	—	—
目黒ヒルサイドコート (東京都目黒区)	住宅設備交換工事	自平成18年7月 至平成18年8月	24	—	—
メロディハイム松原 (京都府京都市下京区)	外壁補修・塗装工事	自平成18年6月 至平成18年6月	9	—	—
スカイハイツ平針 (愛知県名古屋市中白区)	防水補修・外壁補修工事	自平成18年8月 至平成18年8月	1	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は45,568千円であり、当期費用に区分された修繕費68,067千円と併せ、113,635千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
マノア岡本 (東京都世田谷区)	防水工事	自平成17年12月 至平成17年12月	6,933
パシフィックレジデンス泉 (愛知県名古屋市中東区)	空調機設置工事	自平成18年4月 至平成18年5月	6,097
グランフォルム市ヶ谷方町 (東京都新宿区)	海外衛星アンテナ設置工事	自平成18年2月 至平成18年2月	1,687
その他の不動産等	リニューアル工事等	自平成17年12月 至平成18年5月	30,850
合計			45,568

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期 自平成14年12月6日 至平成15年11月30日	第2期 自平成15年12月1日 至平成16年11月30日	第3期 自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	第4期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	第5期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
前期末積立金残高(千円)	—	—	98,044	223,794	330,366
当期積立額(千円)	—	99,177	129,649	142,533	158,352
当期積立金取崩額(千円)	—	1,132	3,900	35,961	46,593
次期繰越額(千円)	—	98,044	223,794	330,366	442,125

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4期	第5期
(a)資産運用報酬(注1)	339,511	422,437
(b)資産保管手数料	16,057	19,665
(c)一般事務委託手数料	57,547	59,016
(d)役員報酬	3,000	3,000
(e)弁護士報酬	31,148	19,366
(f)会計監査人報酬(注2)	16,600	18,500
(g)その他費用	71,543	117,745
合計	535,408	659,731

(注1) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第4期336,475千円、第5期317,603千円、及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として第4期13,000千円、第5期24,030千円があります。

(注2) 会計監査人報酬には、規約第36条に規定する会計監査に係る報酬の他、それ以外の委託業務に係る報酬を含んでおります。

2. 借入状況

平成18年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.8.12	—	2,100	0.6%	H18.8.11	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	H17.8.12	—	2,100	0.6%	H18.8.11		(注2)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H17.8.12	—	1,200	0.6%	H18.8.11		(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	H17.8.12	—	600	0.6%	H18.8.11		(注2)	
	株式会社千葉銀行	H17.9.1	—	1,625	0.6%	H18.9.1		(注3)	
	株式会社福岡銀行	H17.9.1	—	1,625	0.6%	H18.9.1		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	H17.11.11	—	4,000	0.6%	H18.6.30		(注4)	
小 計			22,430 (注5)	13,250					
長期借入金 (一年以上以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.12.3	3,250	3,250	0.6%	H18.11.30	期限一括	(注6)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H16.12.3	1,550	1,550	0.6%	H18.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H16.12.3	1,250	1,250	0.6%	H18.11.30			
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	0.6%	H18.11.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.12.3	1,200	1,200	0.6%	H18.11.30			
	株式会社りそな銀行	H16.12.3	1,200	1,200	0.6%	H18.11.30			
	株式会社あおぞら銀行	H16.12.3	800	800	0.6%	H18.11.30			
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	0.6%	H18.11.30			
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	0.6%	H18.11.30			
	小 計			11,500	11,500				
短期借入金合計			33,930	24,750					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.3.3	3,800	3,800	1.4%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保 無保証
		H16.12.3	3,250	3,250	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社	H16.3.3	1,550	1,550	1.4%	H21.2.28		(注2)	
		H16.12.3	1,550	1,550	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.3.3	1,300	1,300	1.4%	H21.2.28		(注2)	
		H16.12.3	1,200	1,200	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	1,300	1,300	1.4%	H21.2.28		(注2)	
		H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	株式会社りそな銀行	H16.3.3	1,300	1,300	1.4%	H21.2.28		(注2)	
		H16.12.3	1,200	1,250	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	750	750	1.4%	H21.2.28		(注2)	
		H16.12.3	800	800	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30		(注6)	
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	1.3%	H21.11.30		(注6)	
株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	1.3%	H21.11.30	(注6)			
小 計			21,500	21,500					
合 計			55,430	46,250					

(注1) 「平均利率」は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果も勘案した加重平均利率で記載しています。

(注2) 資金の使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産の賃借権並びに信託受益権の購入資金です。

(注4) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

(注5) 前期末までに借入れていた短期借入金9,180,000千円を、当期末までに期限内返済しています。

(注6) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000	10,000	0.74	平成22年7月20日	期限一括	(注1)	(注4)
第2回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	0.84	平成22年9月24日	期限一括	(注2)	(注4)
第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	1.28	平成24年9月24日	期限一括	(注2)	(注4)
第4回無担保投資法人債	平成18年2月20日	—	15,000	1.50	平成23年2月18日	期限一括	(注3)	(注4)
合 計	—	30,000	45,000	—	—	—	—	—

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

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ヴェール喜久井町	—	—	平成17年12月21日	636	534	75
ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	—	—	平成17年12月21日	1,502	1,281	154
パシフィックレジデンス築地	平成17年12月22日	1,320	—	—	—	—
パシフィックレジデンス三宮東	平成17年12月21日	2,247	—	—	—	—
パシフィックリビュー横濱関内	平成18年3月27日	1,950	—	—	—	—
K2	平成18年3月27日	393	—	—	—	—
フラッツ大倉山	平成18年3月27日	895	—	—	—	—
ピアネッタ汐留	平成18年3月27日	2,782	—	—	—	—
ZESTY駒澤大学	平成18年3月27日	393	—	—	—	—
ZESTY代々木	平成18年3月27日	377	—	—	—	—
ZESTY西新宿	平成18年3月27日	436	—	—	—	—
ZESTY経堂	平成18年3月27日	344	—	—	—	—
パシフィックリビュー靱公園	平成18年2月14日	1,200	—	—	—	—
パシフィックレジデンス月島Ⅰ	平成18年3月31日	1,176	—	—	—	—
CYNTHIA大井町	平成18年3月30日	1,100	—	—	—	—
LUKE	平成18年5月18日	1,530	—	—	—	—
パシフィックリビュー入谷	平成18年3月27日	1,190	—	—	—	—
パシフィックレジデンス東麻布	平成18年5月26日	1,570	—	—	—	—
パシフィックレジデンス泉	平成17年12月16日	4,400	—	—	—	—
クレインマンション鶴見	—	—	平成17年12月21日	1,308	1,084	169
パシフィックタワー六本木	平成18年3月29日	8,456	—	—	—	—
西荻窪アーベインホームズ	—	—	平成18年5月29日	1,360	1,103	238
合 計	—	31,760	—	4,806	4,004	638

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託不動産	S-42	パシフィックリビュー横濱関内	平成18年3月27日	1,950	1,950
		S-43	K2	平成18年3月27日	393	393
		S-44	フラッツ大倉山	平成18年3月27日	895	895
		S-45	ピアネッタ汐留	平成18年3月27日	2,782	2,600
		S-46	ZESTY駒澤大学	平成18年3月27日	393	393
		S-47	ZESTY代々木	平成18年3月27日	377	377
		S-48	ZESTY西新宿	平成18年3月27日	436	436
		S-49	ZESTY経堂	平成18年3月27日	344	344
		不動産	S-24	パシフィックレジデンス築地	平成17年12月22日	1,320
	S-32		パシフィックレジデンス三宮東	平成17年12月21日	2,247	2,250
	S-50		パシフィックリビュー靱公園	平成18年2月14日	1,200	1,200
	S-51		パシフィックレジデンス月島Ⅰ	平成18年3月31日	1,176	1,180
	S-52		CYNTHIA大井町	平成18年3月30日	1,100	1,100
	S-56		LUKE	平成18年5月18日	1,530	1,500
	信託不動産	C-33	パシフィックリビュー入谷	平成18年3月27日	1,190	1,190
	不動産	C-34	パシフィックレジデンス東麻布	平成18年5月26日	1,570	1,570
		F-17	パシフィックレジデンス泉	平成17年12月16日	4,400	4,400
		L-8	パシフィックタワー六本木	平成18年3月29日	8,456	8,470
			—	合 計	—	31,760

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
譲渡	信託不動産	S-6	ヴェール喜久井町	平成17年12月21日	636	564
		S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	平成17年12月21日	1,502	1,240
		F-6	クレインマンション鶴見	平成17年12月21日	1,308	1,160
		L-6	西荻窪アーベインホームズ	平成18年5月29日	1,360	1,230
		—	合計	—	4,806	4,194

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時または譲渡時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第5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5期）	31,760,389千円	4,806,000千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 一千円（－％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円（－％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
	一千円	一千円

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		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	520,047	バンフィックマネジメント株式会社	180	0.03%
開発物件監理業務委託費用（注2）	44,400	バンフィックマネジメント株式会社	44,400	100.00%
不動産売買媒介手数料（注3）	565,305	バンフィックマネジメント株式会社	515,850	91.25%
信託受益権売買媒介手数料（注3）	457,047	バンフィックマネジメント株式会社	457,047	100.00%

(注1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含む。）第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者はバンフィックマネジメント株式会社のみです。

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

(注3) 不動産または信託受益権等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料または信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産または信託受益権等の取得原価に算入しています。

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

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

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」、「投資資本等変動計算書」及び「注記表」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 金額及び比率の端数処理

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

2. お知らせ

投資法人役員会

平成18年7月25日までに本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成17年12月2日 (注3)	新投資口引受契約締結	平成17年11月17日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、本投資法人はバンフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社とともに、引受会社（大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券会社東京支店（注1）及び三菱UFJ証券株式会社）との新投資口引受契約の締結を決定いたしました。
平成18年2月8日 (注3)	第4回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	第4回無担保投資法人債の発行に際し、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店（注2）及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成18年4月19日 (注3)	第5回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	第5回無担保投資法人債の発行に際し、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社及び株式会社三菱東京UFJ銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成18年4月25日	第5回投資法人債発行中止に関して執行役員に一任する決議	第5回無担保投資法人債の発行について、発行中止を行う場合、その承認権限を執行役員に一任することを決議いたしました。

(注1) モルガン・スタンレー証券会社東京支店は、平成18年4月1日よりモルガン・スタンレー証券株式会社へと社名を変更しております。

(注2) J.P.モルガン証券会社東京支店は、平成18年4月1日よりJPモルガン証券株式会社へと社名を変更しております。

(注3) 平成18年7月19日開催の役員会において改めて審議のうえ、当該決議がなされたものとされていた各日付に遡って追認いたしました。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成17年11月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%
I. 流動資産					
現金及び預金 ※1		6,032,421		5,514,472	
信託現金及び信託預金 ※1		3,381,337		3,307,360	
営業未収入金		255,945		213,173	
前払費用		27,192		10,450	
繰延税金資産		4,395		2,829	
未収入金		1,771		68,176	
未収消費税等		123,630		167,101	
その他の流動資産		13,912		8,135	
貸倒引当金		△4,616		△1,554	
流動資産合計		9,835,989	4.8	9,290,145	5.4
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物 ※1		35,611,546		23,101,023	
減価償却累計額		708,049	34,903,497	334,885	22,766,137
構築物 ※1		174,561		108,277	
減価償却累計額		7,133	167,427	3,501	104,776
工具器具備品 ※1		10,181		2,112	
減価償却累計額		1,956	8,224	389	1,723
土地 ※1			35,863,182		23,779,892
建設仮勘定			1,188,559		1,640,641
信託建物 ※1		52,826,789		49,779,216	
減価償却累計額		2,002,714	50,824,075	1,472,494	48,306,722
信託構築物 ※1		384,506		396,604	
減価償却累計額		39,340	345,166	33,306	363,297
信託機械装置 ※1		616		616	
減価償却累計額		51	564	33	582
信託工具器具備品 ※1		58,782		51,233	
減価償却累計額		16,454	42,328	12,129	39,104
信託土地 ※1			67,067,035		64,933,994
信託建設仮勘定			—		25,042
有形固定資産合計		190,410,060	94.0	161,961,916	93.3
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	0.7
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		717,122		742,442	
繰延税金資産		—		206	
デリバティブ債権		292,528		—	
繰延ヘッジ損失		—		70,488	
敷金		600		—	
差入預託保証金		10,000		10,000	
投資その他の資産合計		1,020,251	0.5	823,137	0.5
固定資産合計		192,644,809	95.1	163,999,551	94.5
III. 繰延資産					
創業費		19,873		26,497	
投資法人債発行費		166,866		129,811	
繰延資産合計		186,740	0.1	156,309	0.1
資産合計		202,667,539	100.0	173,446,005	100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成17年11月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		102,718		112,702	
短期借入金 ※1		13,250,000		22,430,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1		11,500,000		11,500,000	
未払金		57,554		65,653	
未払費用		507,430		456,238	
未払法人税等		4,000		4,288	
前受金		9,534		190,919	
その他の流動負債		257		29,215	
流動負債合計		25,431,496	12.5	34,789,019	20.0
II. 固定負債					
投資法人債		45,000,000		30,000,000	
長期借入金 ※1		21,500,000		21,500,000	
繰延税金負債		118,127		—	
預り敷金保証金		712,175		561,768	
信託預り敷金保証金		1,490,288		1,545,887	
デリバティブ債務		—		81,186	
その他の固定負債		10,270		10,270	
固定負債合計		68,830,861	34.0	53,699,112	31.0
負債合計		94,262,357	46.5	88,488,132	51.0
(出資の部)					
I. 出資総額					
出資総額 ※2		—	—	82,936,941	47.8
II. 剰余金					
当期末処分利益		—		2,020,931	
剰余金合計		—	—	2,020,931	1.2
出資合計		—	—	84,957,873	49.0
負債・出資合計		—	—	173,446,005	100.0
(純資産の部)					
I. 投資主資本					
1. 出資総額		105,593,101		—	
2. 剰余金				—	
当期末処分利益		2,629,204		—	
投資主資本合計		108,222,306	53.4	—	—
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		182,874		—	
評価・換算差額等合計		182,874	0.1	—	—
純資産合計		108,405,181	53.5	—	—
負債・純資産合計		202,667,539	100.0	—	—

損益計算書

(単位：千円)

科目	当期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)		前期(ご参考) (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)	
	金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益		%		%
不動産賃貸事業収入 ※1	5,178,077		4,358,053	
不動産等売却益 ※2	638,477	5,816,555	269,776	4,627,829
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用 ※1	2,103,205		1,708,113	
資産運用報酬	422,437		339,511	
資産保管手数料	19,665		16,057	
一般事務委託手数料	59,016		57,547	
役員報酬	3,000		3,000	
弁護士報酬	19,366		31,148	
会計監査人報酬	18,500		16,600	
貸倒引当金繰入	3,824		1,554	
貸倒損失	775		7,961	
その他の営業費用	113,144	2,762,936	62,027	2,243,522
営業利益金額		3,053,618		2,384,307
3. 営業外収益				
受取利息	63		34	
雑収入	175,667	175,730	185,772	185,806
4. 営業外費用				
支払利息	218,933		261,249	
融資関連費用	75,195		140,390	
投資法人債利息	204,868		65,501	
投資法人債発行費償却	38,702		25,962	
新投資口発行費	33,623		45,180	
創業費償却	6,624		6,624	
その他営業外費用	22,866	600,814	3,174	548,083
経常利益金額		2,628,535		2,022,030
5. 特別利益				
保険差益	2,534	2,534	164	164
税引前当期純利益金額		2,631,069		2,022,195
法人税、住民税及び事業税	4,011		4,295	
法人税等調整額	△2,081	1,930	△2,992	1,302
当期純利益金額		2,629,139		2,020,892
前期繰越利益		65		39
当期未処分利益		2,629,204		2,020,931

投資主資本等変動計算書

当期(自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)

(単位：千円)

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

注記表

(重要な会計方針)

期別 項目	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前期(ご参考) (自平成17年6月1日 至平成17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) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2~47年 構築物 7~20年 機械装置 15年 工具器具備品 3~15年</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2~47年 構築物 7~20年 機械装置 15年 工具器具備品 6~15年</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年12月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年12月12日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、766,208千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、766,208千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p> <p>投資法人債発行費 3年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年6月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、878,384千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、878,384千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>投資法人債発行費 同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>

期別 項目	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前期(ご参考) (自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)
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おります。</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 ヘッジ対象 借入金金利</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おります。</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おります。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</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 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>
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	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金</p>	<p>同左</p>
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。</p>	<p>同左</p>

(会計方針の変更)

期別 項目	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前期(ご参考) (自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 これによる損益への影響はありません。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は108,222,306千円であります。	—
2. 株主資本等変動計算書に関する会計基準	当決算期より「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月27日企業会計基準第6号)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月27日企業会計基準適用指針第9号)を適用しております。	—
3. 固定資産の減損会計	—	「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)に基づき当決算期より固定資産の減損会計を適用しております。 なお、これによる損益への影響はありません。

(貸借対照表関係)

当期 (平成18年5月31日現在)	前期(ご参考) (平成17年11月30日現在)
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位:千円) 現金及び預金 847,348 建物 5,506,887 構築物 30,835 工具器具備品 904 土地 6,862,840 信託現金及び信託預金 1,514,774 信託建物 25,265,980 信託構築物 180,346 信託機械装置 564 信託工具器具備品 10,890 信託土地 29,204,169 合計 69,425,541 担保を付している債務は次の通りです。 (単位:千円) 一年以内返済予定長期借入金 11,500,000 長期借入金 21,500,000 合計 33,000,000	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位:千円) 現金及び預金 150,565 建物 5,572,032 構築物 31,599 工具器具備品 972 土地 6,862,840 信託現金及び信託預金 1,499,986 信託建物 25,901,638 信託構築物 194,618 信託機械装置 582 信託工具器具備品 11,922 信託土地 29,987,366 合計 70,214,126 担保を付している債務は次の通りです。 (単位:千円) 一年以内返済予定長期借入金 11,500,000 長期借入金 21,500,000 合計 33,000,000
—	2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 144,327口
—	3. 投資口1口当たりの純資産額 588,649円
4. 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	4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入
賃貸料 4,738,334	賃貸料 4,038,029
共益費 100,057	共益費 85,490
駐車場収入 176,756	駐車場収入 153,589
付帯収入 48,108	付帯収入 58,207
その他賃貸事業収入 114,821	その他賃貸事業収入 22,735
合 計 5,178,077	合 計 4,358,053
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用
管理業務費 520,047	管理業務費 424,897
修繕費 68,067	修繕費 76,867
公租公課 134,351	公租公課 97,627
信託報酬 46,530	信託報酬 38,234
水道光熱費 81,700	水道光熱費 85,276
損害保険料 16,029	損害保険料 14,613
減価償却費 1,051,500	減価償却費 828,202
その他賃貸事業費用 184,978	その他賃貸事業費用 142,393
合 計 2,103,205	合 計 1,708,113
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
3,074,872千円	2,649,939千円
2. 不動産等売却損益の内訳	2. 不動産等売却損益の内訳
S-6 ヴェール喜久井町	S-11 シティフォーラム上本郷
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 636,000	不動産等売却収入 1,430,000
不動産等売却原価 534,561	不動産等売却原価 1,174,962
その他売却費用 26,018	その他売却費用 116,966
不動産等売却益 75,419	不動産等売却益 138,070
S-12 ボーン宇治 I・II	C-7 ワコーレ東日暮里 II
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 1,502,000	不動産等売却収入 1,170,000
不動産等売却原価 1,281,899	不動産等売却原価 987,045
その他売却費用 65,669	その他売却費用 51,248
不動産等売却益 154,431	不動産等売却益 131,705
F-6 クレインマンション鶴見	
(単位：千円)	
不動産等売却収入 1,308,000	
不動産等売却原価 1,084,132	
その他売却費用 54,138	
不動産等売却益 169,729	
L-6 西荻窪アーベインホームズ	
(単位：千円)	
不動産等売却収入 1,360,000	
不動産等売却原価 1,103,823	
その他売却費用 17,279	
不動産等売却益 238,897	

(投資主資本等変動計算書関係)

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

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年6月1日 至 平成17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
未払事業税損金不算入額 247	未払事業税損金不算入額 271
一括償却資産 1,179	一括償却資産 390
貸倒損失否認 2,072	貸倒損失否認 1,554
貸倒引当金繰入超過額 896	貸倒引当金繰入超過額 612
小 計 4,395	小 計 2,829
(2)固定資産	(2)固定資産
一括償却資産 667	一括償却資産 206
その他 53	繰延税金資産合計 3,035
小 計 721	
繰延税金資産合計 5,117	
(繰延税金負債)	
(1)固定負債	
繰延ヘッジ損益 118,848	
繰延税金負債合計 118,848	
繰延税金資産合計 (流動) の純額 4,395	
繰延税金負債合計 (固定) の純額 118,127	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)	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 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.36	支払分配金の損金算入額 △39.36
その他 0.04	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税の負担率 0.07	税効果会計適用後の法人税の負担率 0.06

(一口当たり情報)

当 期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
1. 一口当たり純資産額 580,300円	
2. 一口当たり当期純利益金額 14,289円	
一口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
<p>1. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【フレスカ代々木上原Ⅱ】 所在地 (住居表示) : 東京都渋谷区上原三丁目4番1号 譲渡価格 (注) : 651百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約85百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【Jステージ南浦和】 所在地 (住居表示) : 埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号 譲渡価格 (注) : 932百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約187百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【アルス新大塚】 所在地 (住居表示) : 東京都豊島区南大塚三丁目43番5号 譲渡価格 (注) : 1,323百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約148百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【メゾン柏】 所在地 (住居表示) : 千葉県柏市明原二丁目9番1号 譲渡価格 (注) : 1,167百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約233百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成18年6月22日 引渡日 : 平成18年6月26日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>	<p>1. 新投資口の発行 平成17年11月17日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年12月12日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年1月11日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は105,593,101,965円、発行済投資口数は186,809口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕 ①発行新投資口数 : 41,000口 ②発行価格 (募集価格) : 1口当たり552,000円 ③発行価格の総額 : 22,632,000,000円 ④発行価額 (引受価額) : 1口当たり533,312円 ⑤発行価額の総額 : 21,865,792,000円 ⑥払込期日 : 平成17年12月12日 ⑦投資証券交付日 : 平成17年12月13日 ⑧分配金起算日 : 平成17年12月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当) ①発行新投資口数 : 1,482口 ②発行価額 : 1口当たり533,312円 ③発行価額の総額 : 790,368,384円 ④払込期日 : 平成18年1月11日 ⑤投資証券交付日 : 平成18年1月12日 ⑥分配金起算日 : 平成17年12月1日 ⑦割当先 : 大和証券エスエムビーシー株式会社</p> <p>〔資金の用途〕 ①本書の日付現在までに、3物件・7,967百万円の不動産等を取得しました。 ②平成17年12月27日付にて、短期借入金9,180百万円を返済しました。 (注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>【ヴェール喜久井町】 所在地 (住居表示) : 東京都新宿区喜久井町35 譲渡価格 (注) : 636百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約75百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成17年11月9日 引渡日 : 平成17年12月21日 譲渡先 : 有限会社SBIPハイブリッド</p>

<p>【ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ】 所在地 (登記簿上の建物所在地) : 京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2 譲渡価格 (注) : 1,502百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約155百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成17年11月9日 引渡日 : 平成17年12月21日 譲渡先 : 有限会社SBIPハイブリッド</p> <p>【クレインマンション鶴見】 所在地 (住居表示) : 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地 譲渡価格 (注) : 1,308百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約170百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成17年11月9日 引渡日 : 平成17年12月21日 譲渡先 : 有限会社SBIPハイブリッド (注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>
--

金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
I 当期末処分利益	2,629,204,864円	2,020,931,937円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,629,149,866円 (14,074円)	2,020,866,654円 (14,002円)
III 次期繰越利益	54,998円	65,283円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口186,809口の整数倍の最大値となる2,629,149,866円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口144,327口の整数倍の最大値となる2,020,866,654円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

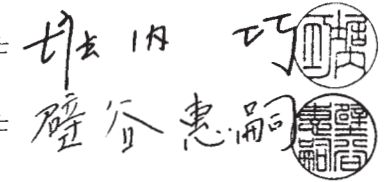
独立監査人の監査報告書

平成18年7月25日

日本レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



指定社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本レジデンシャル投資法人の平成17年12月1日から平成18年5月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 注記表の「会計方針の変更」に記載されているとおり、投資法人は当営業期間より貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により計算書類、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を作成している。
2. 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	期別	
	当期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前期（ご参考） (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)
	金額	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	2,631,069	2,022,195
減価償却費	1,051,500	828,202
貸倒損失	775	7,961
長期前払費用償却額	75,701	151,350
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	38,702	25,962
受取利息	△63	△34
支払利息	423,802	326,750
保険差益	△2,534	△164
貸倒引当金の増加・減少額	3,062	1,554
営業未収入金の増加・減少額	△43,547	3,829
未収入金の増加・減少額	68,176	△68,176
未収消費税等の増加・減少額	43,471	59,677
営業未払金の増加・減少額	△9,983	16,456
未払金の増加・減少額	21,152	△6,117
未払費用の増加・減少額	60,746	46,971
前受金の増加・減少額	△181,385	170,109
信託有形固定資産の売却による減少額	4,004,416	2,162,008
長期前払費用の支払額	△56,667	△232,843
その他	△17,851	11,958
小計	8,117,168	5,534,275
利息の受取額	63	34
利息の支払額	△361,449	△273,727
保険金の受取額	7,048	164
法人税等の支払額	△4,300	△1,398
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,758,530	5,259,348
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△24,268,854	△16,385,750
信託有形固定資産の取得による支出	△9,340,460	△18,086,957
無形固定資産の取得による支出	—	△1,214,497
預り敷金保証金の収入	150,407	207,087
信託預り敷金保証金の収入	△55,598	262,942
その他	△600	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△33,515,105	△35,217,175
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	—	23,800,000
短期借入金の返済による支出	△9,180,000	△34,589,000
長期借入金の返済による支出	—	△9,300,000
投資口の発行による収入	22,622,533	25,814,292
投資法人債の発行による収入	14,924,242	29,844,226
分配金の支払額	△2,018,275	△1,382,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,348,500	34,187,292
IV. 現金及び現金同等物の増加額	591,925	4,229,464
V. 現金及び現金同等物の期首残高	8,821,833	4,592,368
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,413,758	8,821,833

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

（重要な会計方針）（参考情報）

項目	期別	当期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前期（ご参考） (自 平成17年6月1日 至 平成17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）

当期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日)	前期（ご参考） (自 平成17年6月1日 至 平成17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18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 (平成17年11月30日現在)
現金及び預金勘定 6,032,421 千円	現金及び預金勘定 5,514,472 千円
信託現金及び信託預金勘定 3,381,337 千円	信託現金及び信託預金勘定 3,307,360 千円
現金及び現金同等物 9,413,758 千円	現金及び現金同等物 8,821,833 千円

日本レジデンシャル投資法人の投資証券 (銘柄コード: 8962)

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

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

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.nric.co.jp/>

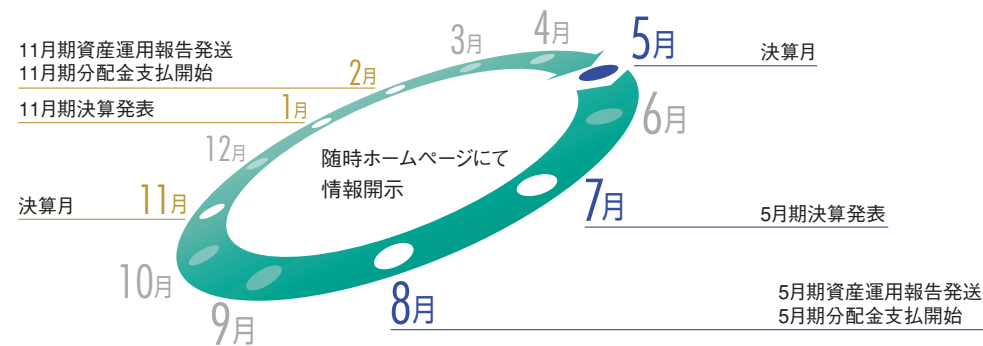
日本レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みのほかに

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

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



年間スケジュール(予定)



投資主メモ

決 算 期 日	毎年5月末日、11月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (但し、必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日)
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所 (銘柄コード: 8962)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投 資 主 名 簿 等 管 理 人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒171-8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-707-696 (フリーダイヤル)
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店