



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION

Nippon Residential Investment Corp.

第8期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日

日本レジデンシャル投資法人

東京都千代田区永田町二丁目11番1号

<http://www.nric.co.jp/>





Nippon Residential Investment 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2,802億円 保有物件数: J-REIT最多139物件(9,160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

決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
営業収益(百万円)	4,627	5,816	6,343	6,911	7,940
経常利益金額(百万円)	2,022	2,628	2,660	2,679	3,158
当期純利益金額(百万円)	2,020	2,629	2,658	2,678	3,150
総資産額(百万円)	173,446	202,667	206,636	247,956	303,731
純資産額(百万円)	84,957	108,405	108,359	108,382	151,516
1口当たり純資産額(円)	588,649	580,300	580,056	580,177	613,047
1口当たり分配金(円)	14,002	14,074	14,232	14,336	12,748
配当性向(%)	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
純資産比率(%)	49.0	53.5	52.4	43.7	49.9

分配金について

■確定分配金

第8期(平成19年11月期) 投資口一口当たり **12,748円**

■予想分配金

平成20年1月21日付「決算短信」にて、以下のとおり公表しております。

第9期(平成20年5月期) 投資口一口当たり **13,100円**

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年1月21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20年1月21日付「決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

発行体格付の状況(平成20年1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	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	安定的

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。

本投資法人では、上場以来、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まいりました。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139物件、2,802億円(取得価格の合計)となっており、住宅特化型J-REITの中で最大規模を有しております。また、規模のみならず、ポートフォリオの質の維持・向上につとめ、収益の成長性、安定性の確保をはかってまいりました。

財務面におきましては、平成19年6月に新投資口の追加発行により総額428億円を、投資法人債の発行により総額210億円を、それぞれ資金調達いたしました。今後とも資金調達手法や調達先の拡充に努めてまいります。

さて、このたび第8期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)の決算につきまして、平成20年1月21日の本投資法人役員会において計算書類(貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、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が承認されました。ここにその運用の概況及び決算の内容をご報告申し上げます。

当期は、営業収益7,940百万円、経常利益3,158百万円、当期純利益3,150百万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12,748円とさせて頂きました。

また、平成19年12月には本投資法人において、1物件当たりの取得価格として最大の投資物件(取得価格約152億円)である「パシフィックロイヤルコートみなとみらい」オーシャンタワーを取得することができました。

本投資法人では引き続き、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運用を行ってまいります。

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



日本レジデンシャル投資法人
執行役員

西村 賢

Contents

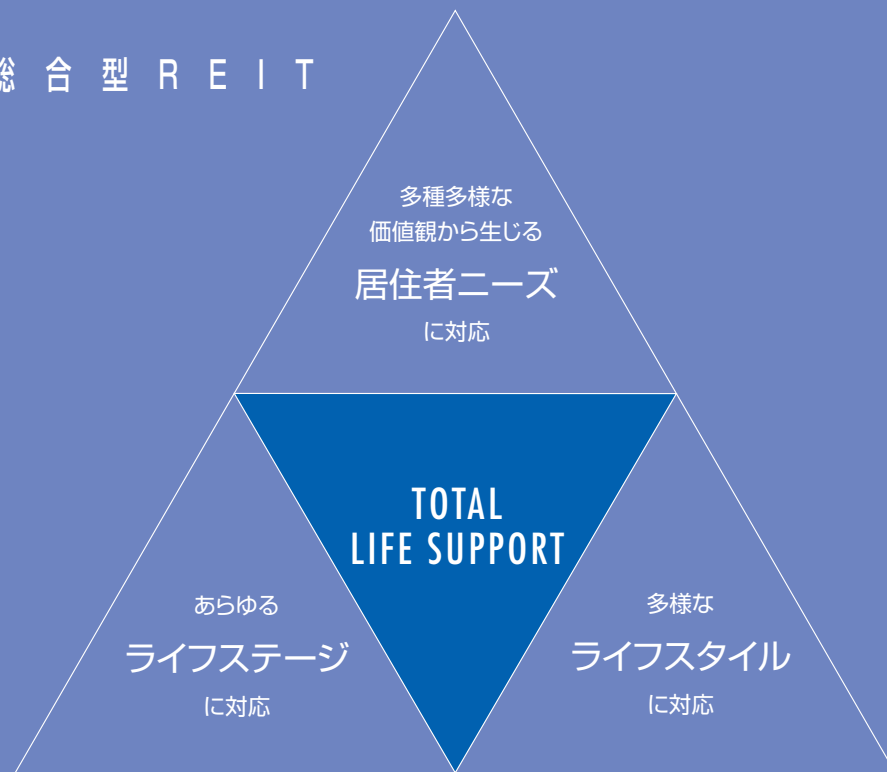
決算ハイライト	4	資産運用報告	29
投資法人の特徴	5	貸借対照表	53
第8期運用報告	7	損益計算書	55
不動産ポートフォリオ	11	投資主資本等変動計算書	56
パシフィックロイヤルコートみなとみらい	19	注記表	57
Pacific Quality	23	金銭の分配に係る計算書	65
投資口価格の状況	26	会計監査人の監査報告書	66
投資法人の概要	27	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	67
資産運用会社の概要	28	投資主インフォメーション	69



投資法人の特徴

TOTAL LIFE SUPPORT

住宅総合型REIT



資産区分

収益ポテンシャルの維持・向上



収益バランスの最適化



コアアセット
安定性、成長性

サブコアアセット
収益性、流動性

■コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用

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

PORTFOLIO COMPOSITION

コアアセット 80~100%

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

(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。

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



新たなる時代の幕明け

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

本投資法人では平成16年3月の上場以来、「運用収益の安定的な成長と資産価値の維持・向上」への取組みに軸足を置き、運用実績の構築に注力してまいりました。以下、第8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。



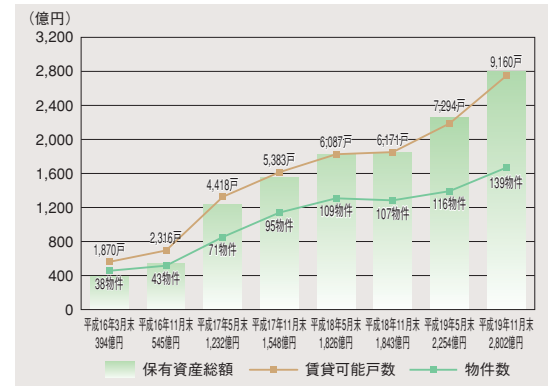
外部成長－ポートフォリオの拡充とクオリティの向上

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

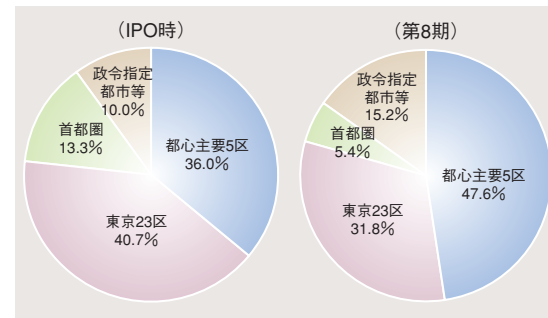
本投資法人は、東京都心部、とりわけ都心主要5区（港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区）と呼ばれる地域の高い競争力を有する優良物件への厳選投資を継続することにより、着実な収益の成長、分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。

第8期においては、期初に公募増資をしたこともあり、新たに26物件を取得いたしました。また、ポートフォリオクオリティの向上をはかる施策として、売却による資産の入替えを第3期より行ってまいりましたが、当期は3物件の売却を行いました。結果として、期末時点では139物件、2,802億円（取得価格の合計）の、レジデンシャル（住宅）特化型J-REITとして最大規模そして最高水準のポートフォリオを構築し、中長期的に安定した運用を行う基盤を形成することができました。

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移



地域別の投資比率（取得価格ベース）

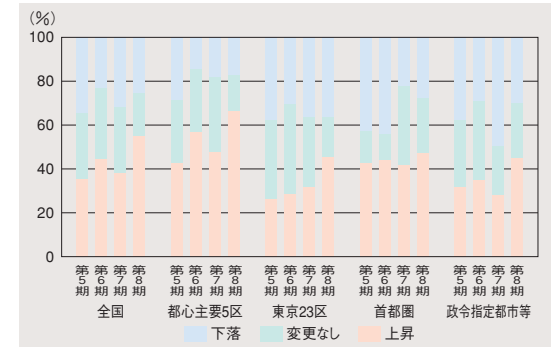


内部成長－ ポートフォリオネットワークの活用

～リーシングネットワークの活用～

本投資法人では、保有物件が集中して存在する東京都心部のエリアのリーシング活動においては、さらにエリアを細分化した14のゾーンを設定した上で、ゾーン毎に最適な賃料設定によるリーシング戦略を立案し、賃料単価の上昇、ダウンタイム（空室期間のことをいいます）の短縮を推進してまいりました。その結果、14のゾーンにおいて第8期中の新規契約締結364件（前契約のある契約、但し店舗・事務所等の契約及び第8期中の購入物件は除く）の内、約60%に相当する219件において賃料を平均7%上昇させ、賃料改善を実施することができました（ポートフォリオ全体としては、新規契約締結587件中、322件において平均6.9%の賃料改善を実現）。

賃料上昇動向



～プロパティマネジメント・ ネットワークの活用～

本投資法人は、保有物件の管理・運営業務において、経験及び実績、新規テナント募集能力の高さ、当該地域を含む不動産市場への精通度を勘案し最適な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。）を選定しております。『パシフィックタワー麻布十番』については、上述のPM業務受託者との綿密な打合せの上、タワーマンションとしてのグレード感を醸成するデザインへのバリューアップとコンシェルジュ機能の充実を行いました。

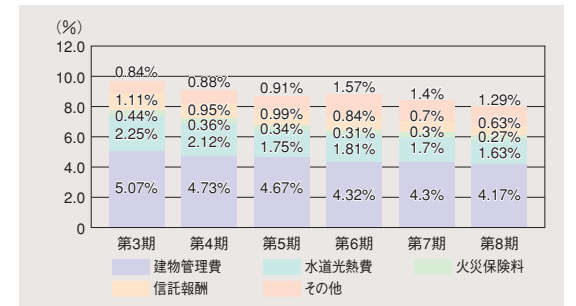
C-36 パシフィックタワー麻布十番



また、ポートフォリオの規模の利益（スケールメリット）を追求すべく、PM業務受託者の協力のもと、管理業務の集約化による経費削減にも注力してまいりました。

下のグラフの推移のごとく、期を経るごとに賃料・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。

賃料・共益費に対する各固定費割合



～データベース・ポートフォリオ・マネジメント～

本投資法人は、運用資産の効率的かつ効果的な運用を実現するために、『NRICポートフォリオマネジメントシステム（P10 下の図）』を導入しております。同システムは入出金、補修リフォーム、賃貸借契約、物件基礎情報、物件管理情報のデータベース群で構成され、プロパティマネジメント業務におけるリーシング活動及びサービス水準の戦略的コントロール、業務の効率化とコスト削減を図っています。

柔軟な財務戦略

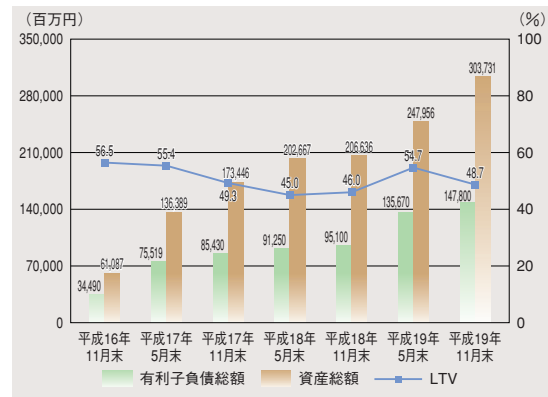
～バランスの取れた資金調達～

資金調達においては、「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」のバランスを重視した施策を実施してまいりました。

～健全な負債比率の維持～

平成19年6月に新投資口の発行による総額428億円の資金調達を行う一方で、期中の物件取得に際しては、機動性を重視した借入金を中心とした資金調達を行ってまいりました。本投資法人は、適切な負債比率のコントロールの実践により、第8期末時点のLTV（Loan to Value＝有利子負債金額÷総資産）を48.7%と保守的な水準に維持しております。

LTVの推移

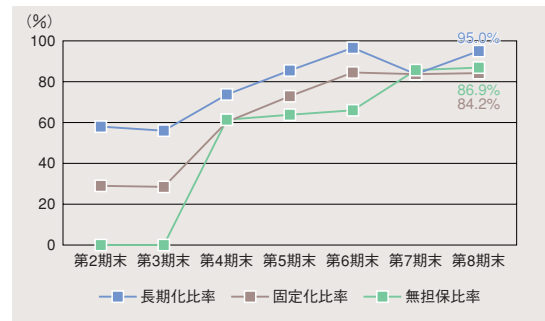


～財務の安定性～

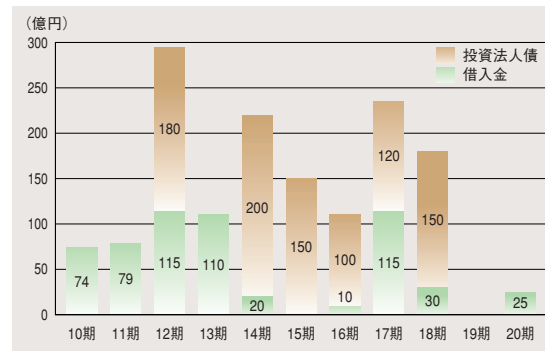
将来の金利上昇に備え、有利子負債の長期化、金利固定化を推進し、安定した財務基盤の構築に努めてまいりました。この結果、第8期末時点の長期有利子負債比率、金利の固定化比率はそれぞれ95.0%、84.2%にまで上昇いたしました。（なお、平成20年3月を計算開始とする金利スワップを既に締結済みであり、当該取引を含めた実質的な固定化比率は95.0%になります。）

また、コミットメントライン契約を110億円から180億円に増額し、財務の柔軟性も向上しております。

有利子負債に係る財務指標の推移



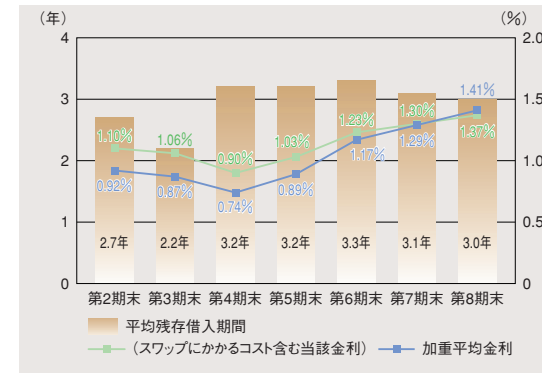
有利子負債の返済時期



～資金調達コストの抑制～

デリバティブを積極的に活用し、金利上昇リスクの回避に取組んでまいりました。この結果、市中金利の影響を回避しながら、借入金利の抑制が図られております。

借入金と取引機関数の推移



第9期の展望

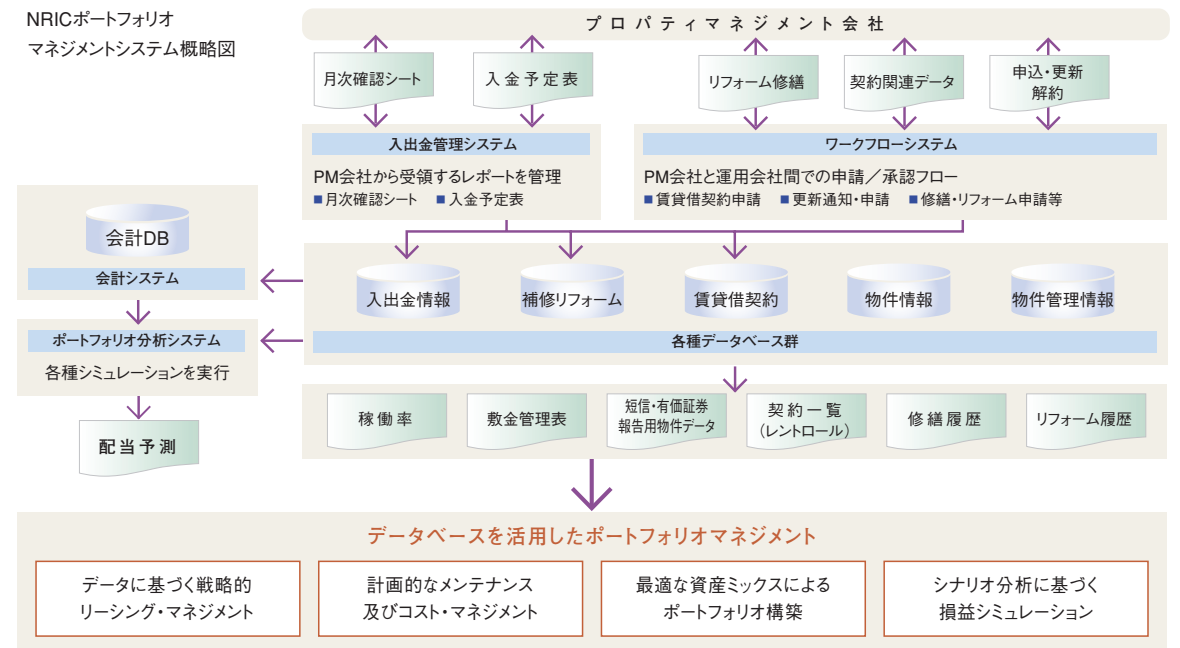
第9期は、住宅特化型REITにおける最大規模のメリットを活かし、さらなる管理コストの削減等、着実な収益力の強化に努め、投資家の皆様からの信頼に添えてまいります。

第9期からは、スポンサー会社であるパシフィックマネジメント株式会社と協働し、主力ブランド「パシフィックレジデンス」の浸透に努めてまいります。具体的には、テレビCMやブランドホームページの開設、マンションに入居する方を対象としたメンバーシッププログラムの導入をはじめとしたマーケティング活動を実施し、広く消費者に支持される賃貸マンションブランドの確立を目指します。

また、本投資法人が第9期（平成19年12月）に取得しました「パシフィックロイヤルコートみなとみらい（オーシャンタワー）」は、REITという公器を通じて投資家の皆様に街づくりを支えていただくという社会的にも意義の高い事業であると考えております。

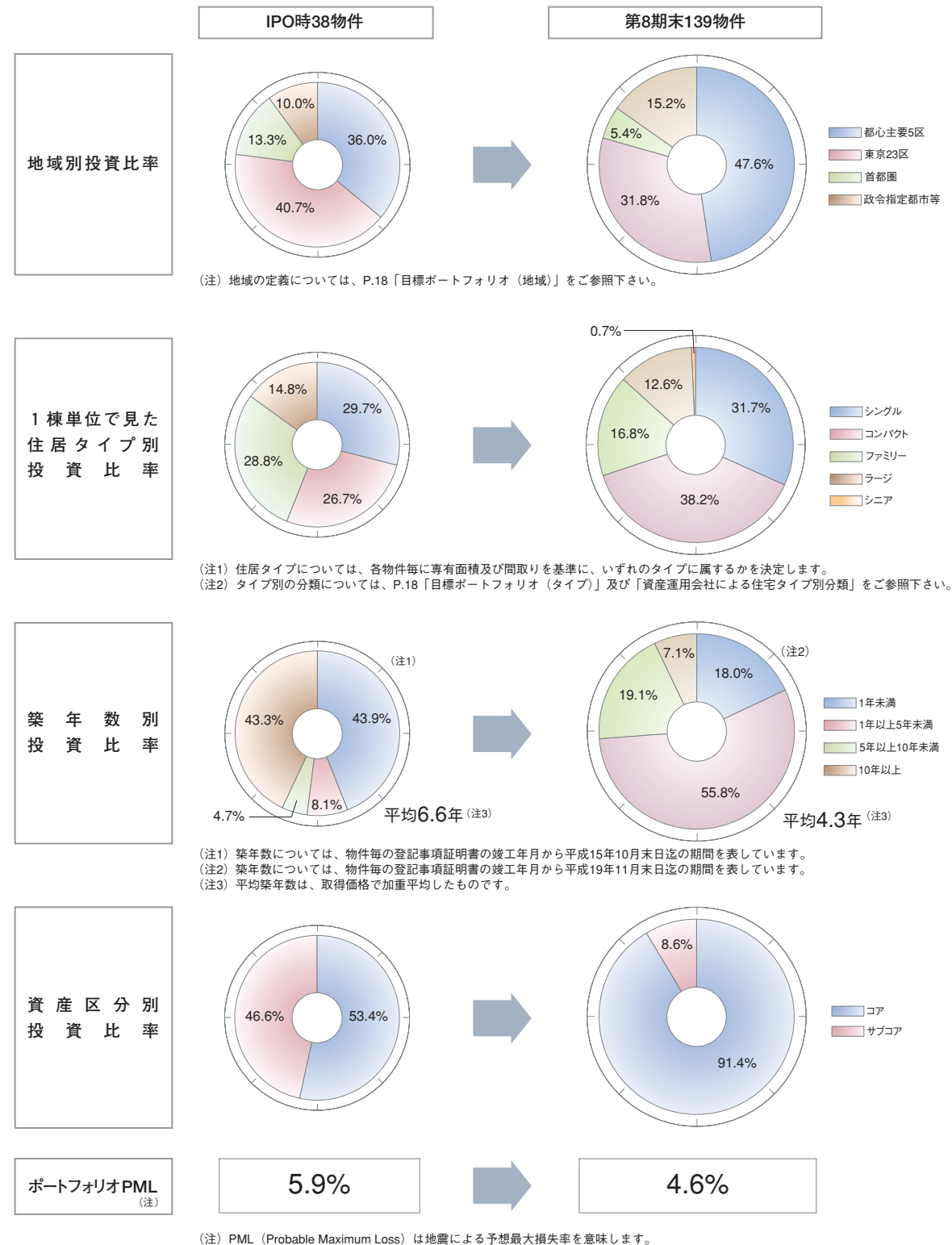
本投資法人は、今後も引き続き多種多様な居住者ニーズに対応した居住環境の提供及びサービスの向上を図り、さらなる収益機会の拡大に努めてまいります。投資主の皆様の引き続きのご支援・ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

NRICポートフォリオマネジメントシステム概略図



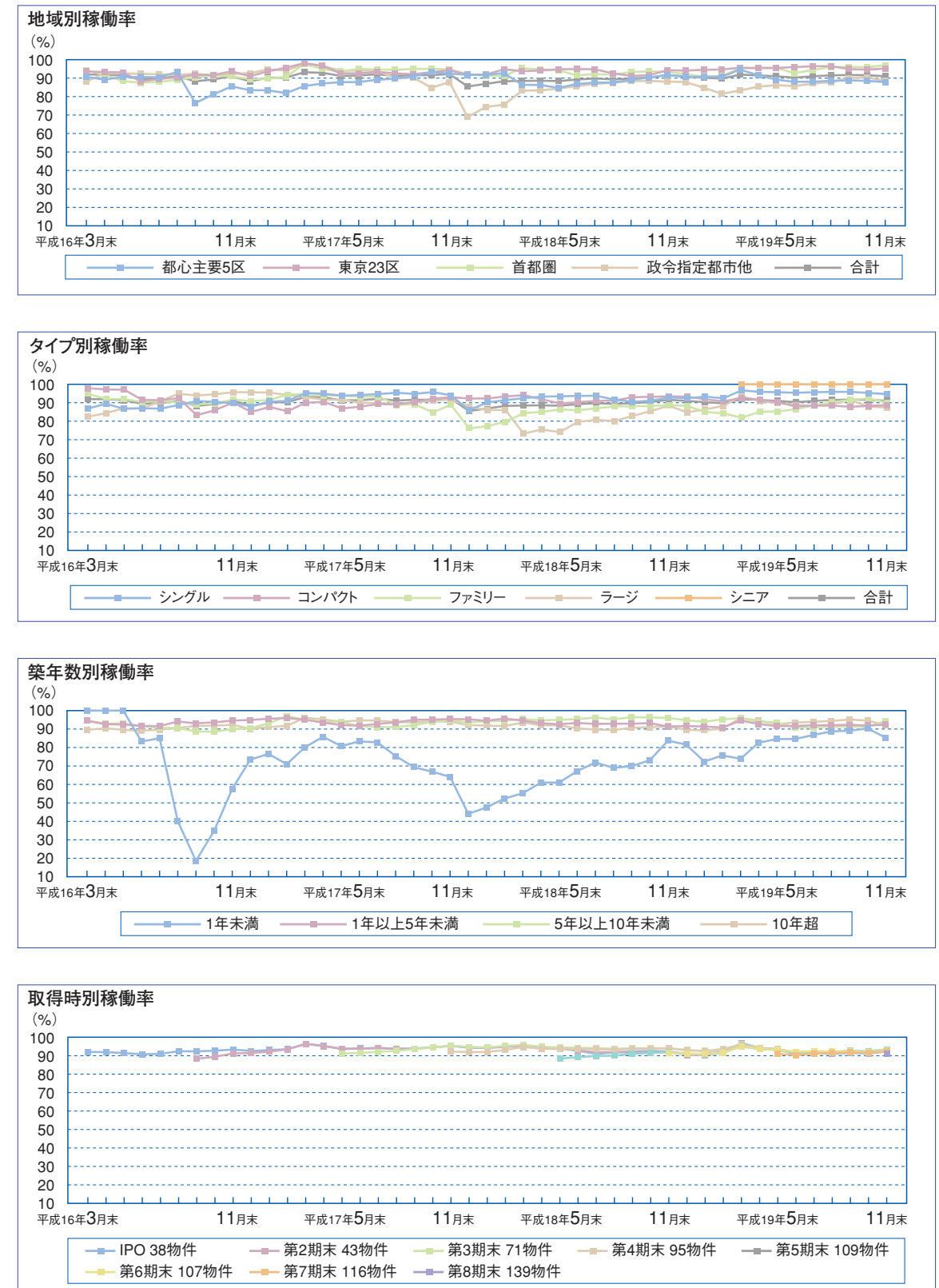
不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ分散状況



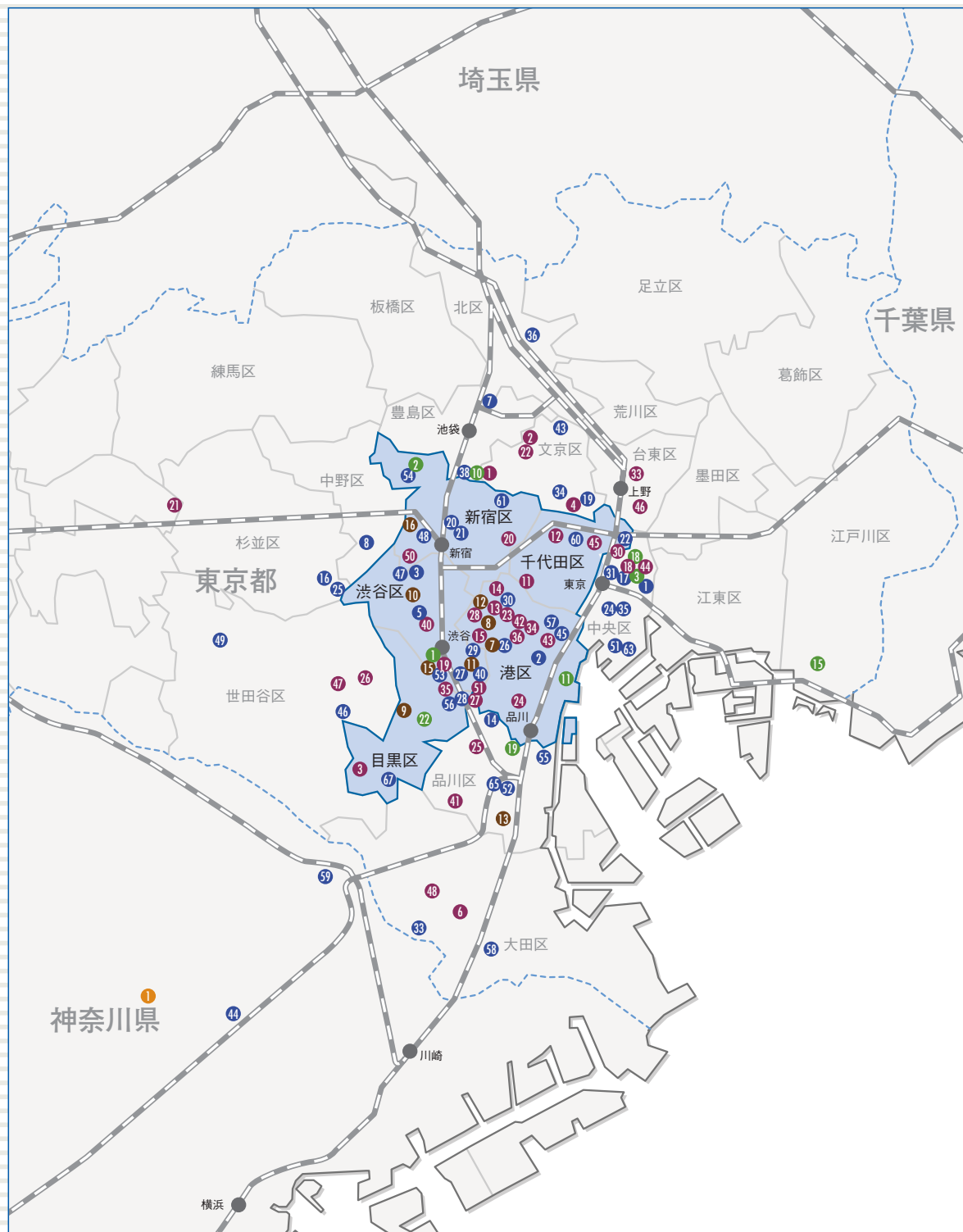
(注) 上記の投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に占める比率を表しています。

ポートフォリオ稼働状況 (平成19年11月30日現在)



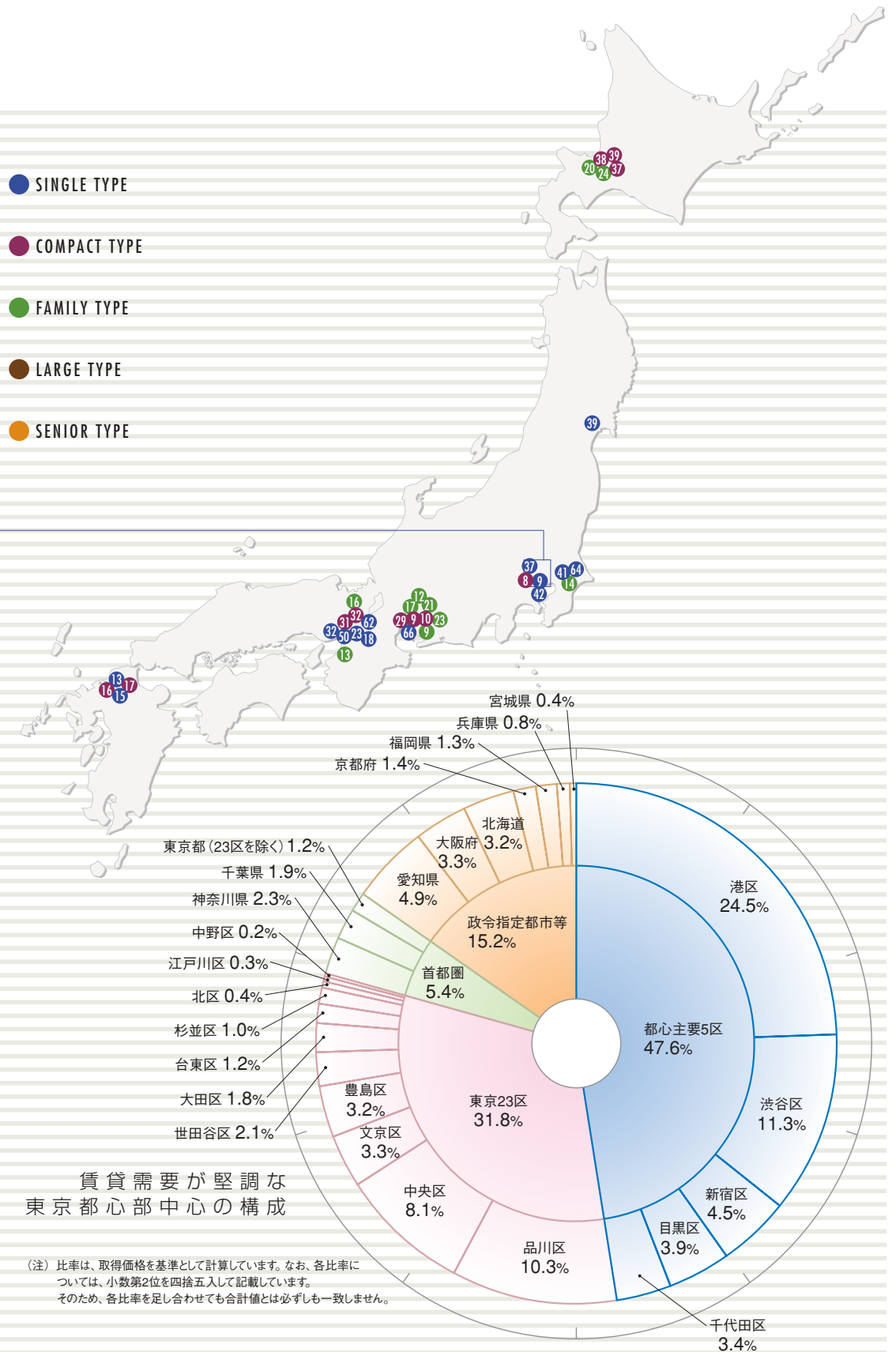
不動産ポートフォリオ

ポートフォリオマップ



(注) 丸内の番号は、物件番号を表します。詳細は、P15～17「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。

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



賃貸需要が堅調な
東京都心部中心の構成

(注) 比率は、取得価格を基準として計算しています。なお、各比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	建築時期 (注5)
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	SRC/RC	15階	50	平成17年8月
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	SRC	8階	39	平成1年8月
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	RC	7階	29	平成12年1月
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	RC	B1階・7階	48	平成12年1月
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	SRC	15階	122	平成17年11月
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	RC	17階	132	平成19年2月
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	RC	B1階・3階	16	平成19年1月
F-20	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	RC	15階	56	平成19年2月
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	RC	9階	27	平成18年12月
F-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス祐天寺	5,940	RC	B1階・7階	118	平成18年8月
F-23	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス東山元町	991	RC	B1階・4階	23	平成19年9月
F-24	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通公園	2,680	RC	B1階・14階	109	平成19年8月
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布プレイス	10,270	RC	3~5階	41	平成13年2月
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	RC	B2階・27階	83	平成18年2月
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	RC	B1階・5階	16	平成5年1月
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	RC	B1階・4階	6	平成10年7月
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	RC	B1階・3階	12	平成15年6月
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	RC	B1階・3階	10	平成16年3月
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	RC	B1階・5階	22	平成1年10月
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	RC	B1階・9階 B1階・3階	77	平成18年5月 昭和57年11月
L-16	サブコア	都心主要5区	ルクシェール北新宿	1,900	RC	B1階・5階	26	平成9年2月
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	SRC	6階	78	平成15年10月
小計				280,262	—	—	9,160	—

第9期以降取得予定資産

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得予定価格 (百万円) (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	建築時期 (注5)
C-49	コア1	首都圏	パシフィックロイヤルコートみなとみらい	—	—	—	—	—
			オーシャンタワー	15,221	RC/SRC	B1階・29階	416	平成19年11月
			アーバンタワー	11,715	RC/SRC (予定)	B1階・29階 (予定)	417 (予定)	平成20年6月(予定)
小計				26,936	—	—	833 (予定)	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得(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。各タイプの分類については、P18「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2) 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、埼玉県及び千葉県の一部3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) 取得価格及び取得予定価格は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載された数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

(注5) 「構造」、「階数」及び「建築時期」は、登記事項証明書の記録に基づいています。なお、第9期以降取得予定資産につきましては、C-49「パシフィックロイヤルコートみなとみらい(アーバンタワー)」は、平成18年10月5日付確認済証の記載に基づいています。

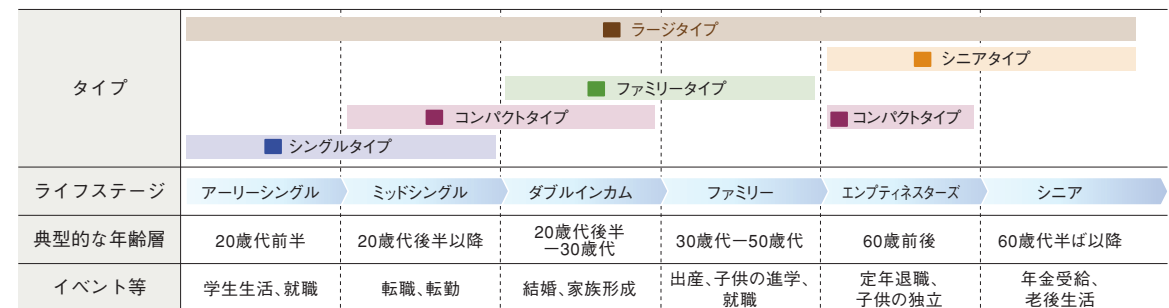
(注6) 「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、B:地下

(注7) 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、第8期末現在の情報に基づいて記載しています。

(注8) 平成20年1月25日に売却済のS-23梅田エクセルハイツ及びL-12SOHO北青山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一部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

パシフィックロイヤルコートみなとみらい

住宅特化型REITの先駆者としての使命

日本レジデンシャル投資法人は、横浜みなとみらい21 (MM21) 地区に、東西に連設された2棟からなる地上29階建の新築高層マンション『パシフィックロイヤルコートみなとみらい』のうち「オーシャンタワー」の取得を2007年12月末に完了し、運用を開始いたしました。

2棟あわせて約270億円(取得価格の合計)の大規模案件の魅力とその取得の意義をお伝えいたします。



みなとみらい21の都市構想に呼応するツインタワー

『パシフィックロイヤルコートみなとみらい』は、MM21地区に、東西に連設された2棟からなる地上29階建の新築高層マンションです。2棟のうち、東(海)側の『オーシャンタワー』は大和ハウス工業株式会社が、西(陸)側の『アーバンタワー』は大和ハウス工業株式会社とパシフィックマネジメント株式会社が、それぞれ独立行政法

人都市再生機構(以下、「都市再生機構」といいます。)と土地の定期借地権設定契約を締結の上、開発を進めてきた大型プロジェクトです。このうち、『オーシャンタワー』は2007年12月に竣工し、同月取得を完了しました。『アーバンタワー』についても、2008年6月の竣工後、同年11月末までに取得を完了する予定です。

物件	オーシャンタワー	アーバンタワー
売買契約締結日	2007年9月27日	同左
取得(予定)時期	2007年12月	2008年11月
取得(予定)価格	約152億円	約117億円
取得先	ディエイチ開発みなとみらい有限会社	特定目的会社PDみなとみらい



Pacific Royal Court Minato Mirai

都市再生機構との協業

「みなとみらい21」は、横浜の先進的な都市機能を集約することを目的に開発が進められている、総面積約186ヘクタールにも及ぶ壮大な都市計画です(詳細は次頁をご参照)。本物件は、都市再生機構が、都心居住の推進、良質な賃貸住宅ストックの安定確保を図るため展開している『民間供給支援型賃貸住宅制度』を活用。都市再生機構が基盤整備を行った敷地を、60年間(オーシャンタワー)、65年間(アーバンタワー)の定期借地とし、パシフィックマネジメント株式会社と大和ハウス工業株式会社が都市構想に呼応するツインタワー賃貸住宅の開発を行ってきました。



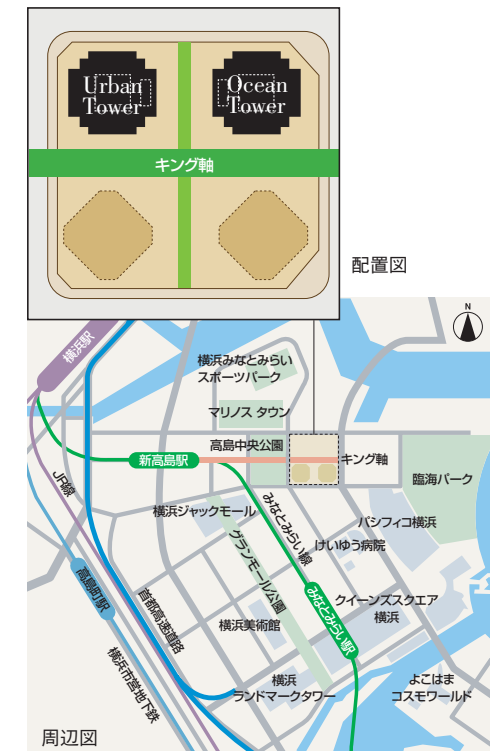
街づくりに、J-REITが参画

本投資法人は、投資主の皆様に対して長期に安定した配当を実施することを目指しており、そのベースとなるべく、永く人と街に愛される住宅への投資を推進しています。本物件の取得は、横浜市が推進する「みなとみらい21」地区の開発という将来を見据えた街づくりに、J-REITが参画するという側面があります。都市再生機構の制度を活用し、再開発の街並みに合致すべく開発・建設された優良な住宅を、株式市場を通じて多くの投資家の皆様が支えている上場REITが長期的な視点で保有・運営するという点は、社会的な意義も大きいものと考えます。

多様なライフステージにマッチした住まいの提案

『パシフィックロイヤルコートみなとみらい』は、この都市計画の中でも、注目される新開発エリア50街区に誕生します。敷地周辺では、商業、文化、スポーツなどの施設建設が進行中で、Jリーグのマリノスタウンが2007年グランドオープン、日産自動車本社ビルの2009年竣工予定など多彩なプロジェクトが進められています。「みなとみらい21」地区における住居は分譲マンションが中心で、本物件が唯一の超高層の大型賃貸マンションです。本投資法人は、今回の本物件の取得を通じて、多様なライフスタイル・ライフステージにマッチした、豊かで快適な住まいのあり方を改めてご提案します。

パシフィックロイヤルコートみなとみらい



MM21

Pacific Royal Court Minato Mirai 周辺立地

海に抱かれた進化する都市、みなとみらい

文化、娯楽、ショッピング、ビジネスなどのスポットとともに海、自然、緑が共存するみなとみらい地区。数々の名所に加え、その洗練された都市計画と街並みは日本のみならず、世界から注目されています。未来に向かって進化を続ける都市にふさわしいツインタワー、「パシフィックロイヤルコートみなとみらい」の誕生です。



赤レンガ倉庫

1911年に建造され、港町横浜の発展とともに歩んできた赤レンガ倉庫。現在は周囲を広大な公園に囲まれた文化活動の拠点、商業施設として活用されています。



よこはまコスモワールド

横浜を代表するテーマパーク。時計型大観覧車コスモクロック21がシンボルで、ジェットコースターなどのアトラクション施設も備えた人気のスポットです。



横浜美術館

丹下健三氏設計による、「みる・つくる・まなぶ」をテーマに1989年開館した美術館。広く開かれた芸術、創作活動の拠点として愛されています。



元町

明治時代創業の老舗から高級店まで立ち並ぶ元町ショッピングストリートは、買い物から食事までお楽しみいただける横浜屈指の流行発信基地のひとつです。



横浜中華街

140年の歴史を持ち、0.2キロ四方の地域に500以上の店舗がひしめく東アジア最大の中華街。本場の中華料理はもちろん、大小様々な催し物も見ものです。



クイーンズスクエア横浜

3棟からなるクイーンズタワーとそれらをつなぐクイーンモールを中心に広がる、国内最大級の複合施設。ショップ、レストラン、ホテル、ミュージアムなどが揃っています。



横浜ランドマークタワー

国際都市、横浜のシンボルとして1993年に開業した、高さ296mの日本最大の高層ビル。多彩な店舗があり、ショッピングや食事も魅力です。



馬車道

煉瓦道をガス灯が照らす風情ある通りに神奈川県歴史博物館や横浜第二合同庁舎など、近代の歴史的洋風建築が並びます。アイスクリーム発祥の地としても有名です。



臨港パーク

みなとみらい地区最大の面積(93,000㎡)を誇る緑地公園。眼前に横浜港やベイブリッジが広がる眺望に加えて、浮遊式の舟発着場“ぶかりさん橋”も人気です。



S-63
パシフィックレジデンス月島Ⅱ

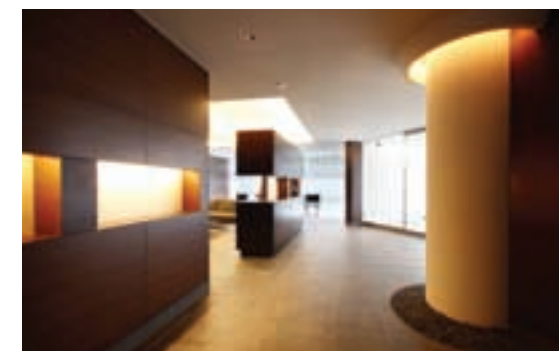


Pacific Quality

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



C-43
パシフィックレジデンス芝大門

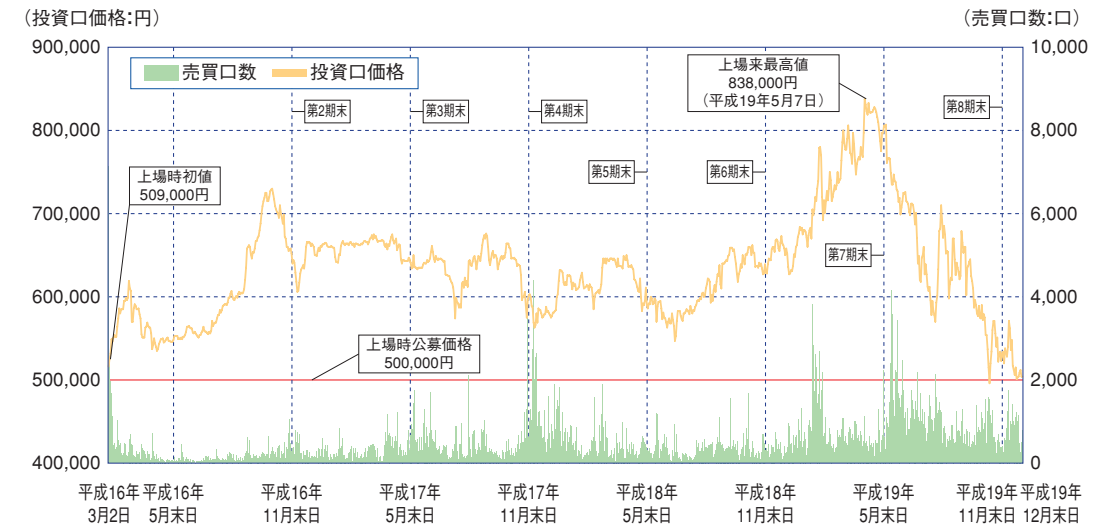


F-22
パシフィックレジデンス祐天寺



投資口価格の状況

投資口価格（終値）の推移



インデックス比較



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



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



F-23
 パシフィックレジデンス東山元町



C-48
 パシフィックレジデンス千鳥町



C-50
 パシフィックレジデンス西新宿

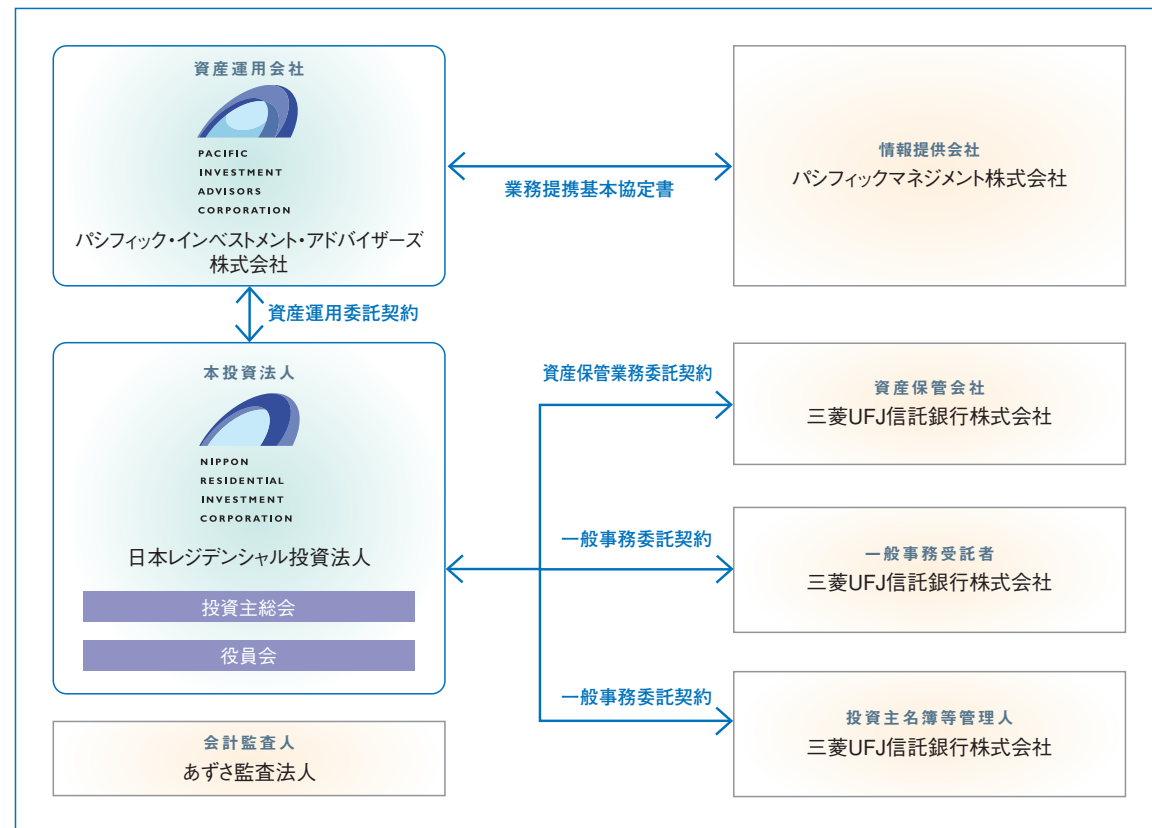
投資法人の概要

投資法人の沿革

平成14年12月 2日	設立企画人(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)による投信法*第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年12月 6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年12月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年 1月27日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第19号)
平成16年 3月 2日	東京証券取引所に上場(証券コード:8962)
平成16年 8月31日	投資主総会開催
平成16年12月 1日	一般募集による投資口追加発行
平成16年12月17日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年 6月14日	一般募集による投資口追加発行
平成17年 7月 8日	第三者割当による投資口追加発行
平成17年12月12日	一般募集による投資口追加発行
平成18年 1月11日	第三者割当による投資口追加発行
平成18年 8月30日	投資主総会開催
平成19年 6月21日	一般募集による投資口追加発行
平成19年 7月20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



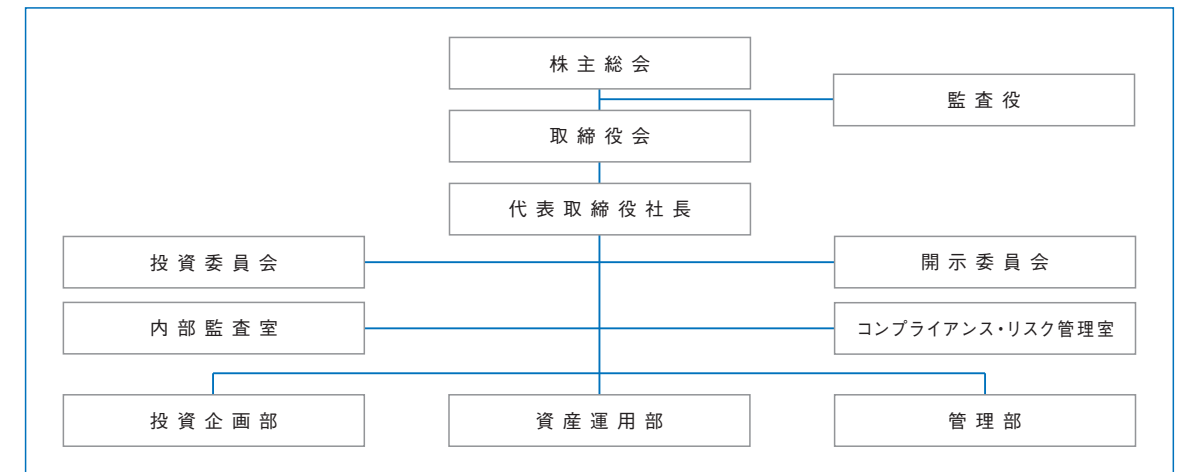
資産運用会社の概要

会社概要

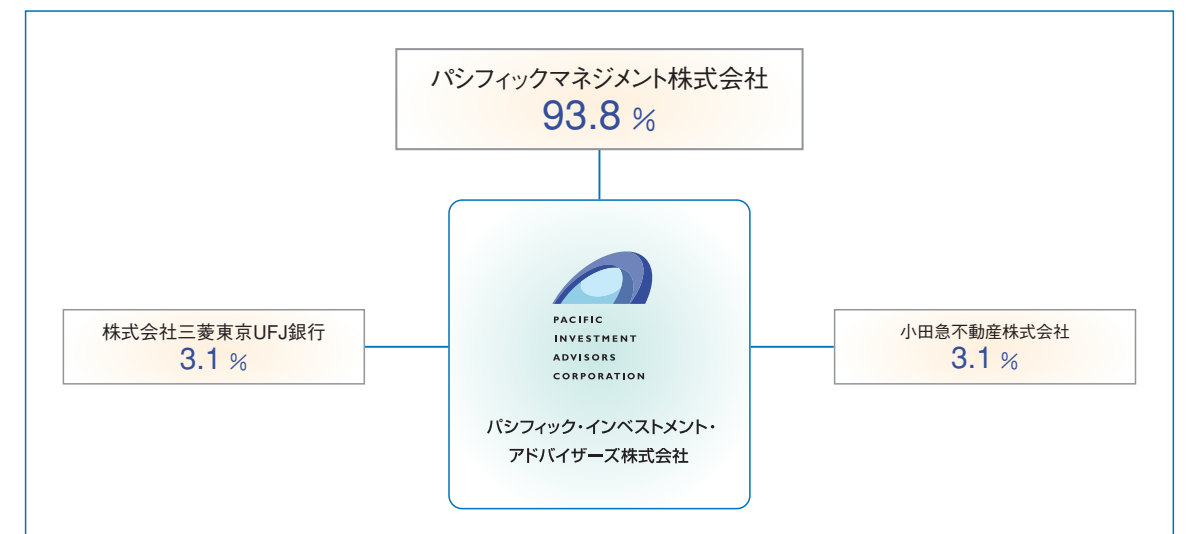
名 称 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
資 本 の 額 320百万円
事業の内容 投信法第2条第19項に規定する投資法人資産運用業務



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。

資産運用報告

I. 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業期間		自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
営業収益	百万円	4,627	5,816	6,343	6,911	7,940
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(4,358)	(5,178)	(5,493)	(6,150)	(7,530)
営業費用	百万円	2,243	2,762	3,060	3,373	3,743
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,708)	(2,103)	(2,329)	(2,604)	(2,879)
営業利益金額	百万円	2,384	3,053	3,282	3,537	4,197
経常利益金額	百万円	2,022	2,628	2,660	2,679	3,158
当期純利益金額	百万円	2,020	2,629	2,658	2,678	3,150
総資産額	百万円	173,446	202,667	206,636	247,956	303,731
純資産額	百万円	84,957	108,405	108,359	108,382	151,516
出資総額	百万円	82,936	105,593	105,593	105,593	148,417
発行済投資口総数	口	144,327	186,809	186,809	186,809	247,153
1口当たり純資産額	円	588,649	580,300	580,056	580,177	613,047
分配金総額	百万円	2,020	2,629	2,658	2,678	3,150
1口当たり当期純利益金額 (注1)	円	14,321	14,289	14,232	14,336	13,101
1口当たり分配金額	円	14,002	14,074	14,232	14,336	12,748
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,002)	(14,074)	(14,232)	(14,336)	(12,748)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.3	1.4	1.3	1.2	1.1
(年換算)	%	(2.6)	(2.8)	(2.6)	(2.4)	(2.3)
自己資本利益率 (注3)	%	2.8	2.7	2.5	2.5	2.4
(年換算)	%	(5.6)	(5.5)	(4.9)	(5.0)	(4.8)
期末自己資本比率 (注4)	%	49.0	53.5	52.4	43.7	49.9
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
当期減価償却費	百万円	828	1,051	1,106	1,289	1,526
当期資本的支出額	百万円	40	45	126	180	88
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	3,478	4,126	4,271	4,834	6,177
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	19,145	16,932	16,323	17,873	17,814
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	15.9	17.4	19.6	22.2	14.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	9.7	9.7	8.3	6.0	6.0
金利償却前当期純利益金額	百万円	3,175	4,104	4,282	4,754	5,607
支払利息(投資法人債利息を含む。)	百万円	326	423	517	787	929
有利子負債額	百万円	85,430	91,250	95,100	135,670	147,800
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	49.3	45.0	46.0	54.7	48.7
当期運用日数	日	183	182	183	182	183

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数(第4期:141,115口、第5期:183,997口、第6期:186,809口、第7期:186,809口、第8期:240,504口)で除することにより算出しております。

(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(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

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

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

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

(注6) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益金額+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4期: FFO倍率=平成17年11月末投資口価格(606,000円)/年換算後1口当たりFFO

第5期: FFO倍率=平成18年5月末投資口価格(592,000円)/年換算後1口当たりFFO

第6期: FFO倍率=平成18年11月末投資口価格(639,000円)/年換算後1口当たりFFO

第7期: FFO倍率=平成19年5月末投資口価格(797,000円)/年換算後1口当たりFFO

第8期: FFO倍率=平成19年11月末投資口価格(520,000円)/年換算後1口当たりFFO

(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

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

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

(注10) 第9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)を適用しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

(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及び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相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26物件(取得価格の合計:58,682百万円、賃貸可能面積:74,660.73㎡)を取得する一方、3物件(売却価格の合計:4,425百万円、賃貸可能面積:5,459.66㎡)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139物件、取得価格の総額280,262百万円、総賃貸可能面積392,076.12㎡となりました。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
取得価格の総額(億円)	545	1,232	1,548	1,826	1,843	2,254	2,802
保有物件数	43	71	95	109	107	116	139
賃貸可能戸数(戸)	2,316	4,418	5,383	6,087	6,171	7,294	9,160

(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8期末時点で91.0%となっております。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを図りながら資金調達を実施してまいりました。当期は、平成19年6月に新投資口の追加発行ならびに総額17,710百万円(長期借入金5,900百万円、短期借入金11,810百万円)の借入を行うとともに、平成19年9月には、公募形式による第8回無担保投資法人債6,000百万円、第9回無担保投資法人債10,000百万円及び第10回無担保投資法人債5,000百万円の発行を行い、前述の特定資産の取得並びに短期借入金26,580百万円の期限前弁済を実施しました。

また、資金調達の柔軟性及び機動性の向上を図るため、平成19年8月に、全5行とのコミットメントライン契約を180億円に増額しております。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は147,800百万円(うち長期借入金は50,400百万円(うち、50,400百万円を固定金利化)、短期借入金は7,400百万円、投資法人債は90,000百万円)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、48.7%となっております。

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

<発行登録書の概要>

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成19年4月21日より平成21年4月20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

資産運用報告

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日（5年）	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日（5年）	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日（7年）	100億円	1.28%
第4回無担保投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日（5年）	150億円	1.50%
第6回無担保投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日（3年）	120億円	1.54%
第7回無担保投資法人債	公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日（5年）	120億円	1.84%
第8回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成21年9月11日（2年）	60億円	1.36%（注1）
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成23年9月13日（4年）	100億円	1.48%（注2）
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成24年9月13日（5年）	50億円	1.90%
合計	—	—	—	900億円	—

（注1）変動金利（6ヶ月ユーロ円Libor+0.30%）での発行であり、利率については当期末時点のものを表記しております。

（注2）変動金利（6ヶ月ユーロ円Libor+0.42%）での発行であり、利率については当期末時点のものを表記しております。

（注3）第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

<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	A2	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7,940百万円、営業利益4,197百万円、経常利益3,158百万円、当期純利益3,150百万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未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12,748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の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	私募設立	200	200	100,000	100,000	（注1）
平成16年3月2日	公募増資	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	（注2）
平成16年3月30日	第三者割当増資	1,482	50,882	711,360	24,427,360	（注3）
平成16年12月1日	公募増資	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	（注4）
平成16年12月17日	第三者割当増資	963	101,845	616,958	57,077,468	（注5）
平成17年6月14日	公募増資	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	（注6）
平成17年7月8日	第三者割当増資	1,482	144,327	902,117	82,936,941	（注7）
平成17年12月12日	公募増資	41,000	185,327	21,865,792	104,802,733	（注8）
平成18年1月11日	第三者割当増資	1,482	186,809	790,368	105,593,101	（注9）
平成19年6月21日	公募増資	60,000	246,809	42,580,620	148,173,721	（注10）
平成19年7月20日	第三者割当増資	344	247,153	244,128	148,417,850	（注11）

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

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

（注3）1口当たり発行価格480,000円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注4）1口当たり発行価格663,899円（発行価額640,663円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

（注5）1口当たり発行価格640,663円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注6）1口当たり発行価格630,140円（発行価額608,716円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

（注7）1口当たり発行価格608,716円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注8）1口当たり発行価格552,000円（発行価額533,312円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

（注9）1口当たり発行価格533,312円にて、大和証券エスエムビー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注10）1口当たり発行価格734,020円（発行価額709,677円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

（注11）1口当たり発行価格709,677円にて、大和証券エスエムビー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月
最高	676,000円	650,000円	662,000円	838,000円	807,000円
最低	574,000円	563,000円	547,000円	627,000円	496,000円
期初価格	643,000円	589,000円	590,000円	629,000円	797,000円
期末価格	606,000円	592,000円	639,000円	797,000円	520,000円

4. 分配金等の実績

当期（第8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未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12,748円といたしました。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業期間	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
当期末処分利益総額	2,020,931,937円	2,629,204,864円	2,658,807,314円	2,678,231,900円	3,150,950,060円
利益留保額	65,283円	54,998円	141,626円	138,076円	243,616円
金銭の分配金総額	2,020,866,654円	2,629,149,866円	2,658,665,688円	2,678,093,824円	3,150,706,444円
（1口当たり分配金）	（14,002円）	（14,074円）	（14,232円）	（14,336円）	（12,748円）
うち利益分配金総額	2,020,866,654円	2,629,149,866円	2,658,665,688円	2,678,093,824円	3,150,706,444円
（1口当たり利益分配金）	（14,002円）	（14,074円）	（14,232円）	（14,336円）	（12,748円）
うち出資払戻総額	—円	—円	—円	—円	—円
（1口当たり出資払戻額）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

いわゆるサブプライムローン問題に端を発した世界経済の失速懸念等により、先行きの実体経済に対する不安感が世界的に増大しているものの、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。

資産運用報告

(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。なお、本投資法人の資産規模の拡大過程においては、経済情勢及び不動産市場動向等を勘案し、投資対象不動産が一時的に特定の地域及び特定のタイプに偏重する場合があります。また、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し運用することにより、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルのより一層の向上を図ります。コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性並びに成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組替えることにより収益機会の獲得を図ります。

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

①資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

②資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

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

(ii) 内部成長戦略

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

①管理運営コスト削減の推進

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

②賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

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

③テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

(iii) 「パシフィック」ブランドの浸透

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

(iv) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事項は以下の通りです。

(1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。

[パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー]

所在地（住居表示）：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号

取得価格(注1)：15,221百万円

資産の種類：不動産及び不動産の賃借権

契約日：平成19年9月27日

引渡日：平成19年12月26日

取得先：ディエイチ開発みなとみらい有限会社

また、以下の資産の取得を決定しております。

[パークタワー芝浦バイワード アーバンウイング]

所在地（住居表示）：東京都港区芝浦二丁目6番11号

取得予定価格(注1)：14,510百万円

資産の種類：不動産を信託する信託の受益権

契約日：平成20年1月16日

引渡予定日：平成20年2月29日（但し、売主と別途合意する日に変更することができる。）

取得先：アカシア・プロパティーズ・インク

(注1) 上記各取得価格及び取得予定価格は、いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 上記資産の詳細につきましては、後記（参考情報）をご参照下さい。

(2) 資金の借入

平成19年12月26日付にて、パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーの購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。

①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行

②借入金額：1,980百万円

③利率：1.20923%

④借入実行日：平成19年12月26日

⑤返済期日：平成20年12月26日

⑥担保の有無：無担保・無保証

①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、信金中央金庫

②借入金額：15,200百万円

③利率：1.14509%

④借入実行日：平成19年12月26日

⑤返済期日：平成20年12月26日

⑥担保の有無：無担保・無保証

資産運用報告

(3) 資産の譲渡

平成20年1月16日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決議しております。

〔梅田エクセルハイツ〕

所在地(住居表示)：大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号

譲渡予定価格(注)：6,200百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約485百万円を計上する予定です。

資産の種類：不動産

契約日：平成20年1月16日

引渡予定日：平成20年1月25日又は本投資法人が譲渡先と別途書面により合意する日。

但し、平成20年1月31日を越えないものとする。

譲渡先：エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社

〔SOHO北青山〕

所在地(住居表示)：東京都港区北青山二丁目10番17号

譲渡予定価格(注)：1,500百万円

損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約235百万円を計上する予定です。

資産の種類：不動産

契約日：平成20年1月16日

引渡予定日：平成20年1月25日又は本投資法人が譲渡先と別途書面により合意する日。

但し、平成20年1月31日を越えないものとする。

譲渡先：エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社

(注) 譲渡予定価格は、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。


(参考情報)

取得済み資産及び取得予定資産

本書の日付現在までに取得した資産は、以下の通りです。

C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい

(写真左)

物件名	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	
資産の種類(注1)	不動産及び不動産の賃借権	
取得年月日	平成19年12月26日	
取得価格	15,221,852,000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	ディエイチ開発みなとみらい有限会社	
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	
交通	横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅 徒歩7分 同線「みなとみらい」駅 徒歩8分 JR東海道線他「横浜」駅 徒歩15分	
敷地面積	4,990.30㎡	
延床面積	40,527.16㎡	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建	
建築時期	平成19年11月	
所有形態	土地：借地権、建物：所有権	
賃貸可能戸数	総戸数 416戸 1K：185戸、1LDK：118戸、2LDK：99戸、3LDK：10戸、店舗：4戸	


(注1) 建物及び土地の賃借権からなる、いわゆる借地権付建物です。土地の賃借権は、借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。)第22条に定める一般定期借地権です。

(注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書の記載に基づいています。

なお、パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーについては、平成20年11月末日を越えない日までに本投資法人が売主と別途合意する日に取得する予定です。

パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

(写真右)


物件名	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	
資産の種類(注1)	不動産及び不動産の賃借権	
契約日	平成19年9月27日	
取得予定日	本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成20年11月末日を越えないものとする。	
取得予定価格	11,715,029,000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	特定目的会社PDみなとみらい	
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1(地番)	
交通	横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅 徒歩7分 同線「みなとみらい」駅 徒歩8分 JR東海道線他「横浜」駅 徒歩15分	
敷地面積	4,990.36㎡	
延床面積	45,893.33㎡(予定)	
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上29階建(予定)	
建築時期	平成20年6月竣工(予定)	
所有形態	土地：借地権、建物：所有権	
賃貸可能戸数	総戸数 417戸 1K：185戸、1LDK：118戸、2LDK：104戸、3LDK：8戸、店舗：2戸(予定)	

(注1) 建物及び土地の賃借権からなる、いわゆる借地権付建物です。土地の賃借権は、借地借家法第22条に定める一般定期借地権です。

(注2) 「所在地」及び「敷地面積」については、登記事項証明書(土地)の記載に基づいています。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「延床面積」及び「構造」の表示については、平成18年10月5日付確認済証【第ERIO6028803号】の記載によります。

本書の日付現在における取得予定資産は、以下の通りです。

F-25 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

物件名	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
契約日	平成20年1月16日	
取得予定日	平成20年2月29日(但し、売主と別途合意する日に変更することができる。)	
取得予定価格	14,510,000,000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	アカシア・プロパティーズ・インク	
所在地	東京都港区芝浦二丁目6番11号	
交通	JR山手線「田町」駅より徒歩8分	
敷地面積	2,011.81㎡	
延床面積	19,562.07㎡	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付29階建	
建築時期	平成17年5月	
所有形態	所有権	
賃貸可能戸数	総戸数 191戸 店舗：1戸、1LDK：45戸、2LDK：115戸、2LDK+S：3戸、3LDK：27戸	

(注) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書の記載に基づいています。

資産運用報告

Ⅱ. 投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第4期 平成17年11月30日現在	第5期 平成18年5月31日現在	第6期 平成18年11月30日現在	第7期 平成19年5月31日現在	第8期 平成19年11月30日現在
発行可能投資口総口数(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	144,327	186,809	186,809	186,809	247,153
出資総額(百万円)	82,936	105,593	105,593	105,593	148,417
投資主数(人)	12,017	11,797	10,092	7,983	16,637

2. 投資口に関する事項

(平成19年11月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,769	7.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,700	6.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,305	4.57
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,792	3.55
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	8,164	3.30
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,409	2.99
株式会社北洋銀行	5,842	2.36
全国共済農業協同組合連合会	4,241	1.71
ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	4,008	1.62
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,697	1.49
合計	86,927	35.17

(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	西村 賢	成和共同法律事務所	3,000
監督役員	榎本 幸雄	ジェム アソシエイツ株式会社 代表取締役 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	2,400
監督役員	都 賢治	都会計事務所 所長 税理士 株式会社アルタス 代表取締役 有限会社ケーエスパートナース 代表取締役 株式会社マクロミル 監査役	
会計監査人	あずさ監査法人	—	17,972

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号、その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外の業務(合意された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. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年11月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	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(経理事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社

Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

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

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	シングル	都心主要5区	13,841	4.6
		東京23区(都心主要5区を除く)	17,642	5.8
		首都圏(東京23区を除く)	7,574	2.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,742	1.2
	コンパクト	都心主要5区	23,054	7.6
		東京23区(都心主要5区を除く)	13,185	4.3
		首都圏(東京23区を除く)	2,151	0.7
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,335	1.1
	ファミリー	都心主要5区	16,135	5.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,621	3.2
		首都圏(東京23区を除く)	1,297	0.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	552	0.2
ラージ	都心主要5区	21,308	7.0	
	東京23区(都心主要5区を除く)	1,107	0.4	
	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			134,550	44.3
不動産	シングル	都心主要5区	15,746	5.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	16,035	5.3
		首都圏(東京23区を除く)	2,689	0.9
		政令指定都市等(首都圏を除く)	15,240	5.0
	コンパクト	都心主要5区	33,616	11.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	27,897	9.2
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	8,062	2.7
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,004	2.3
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	13,933	4.6
	ラージ	都心主要5区	13,939	4.6
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	2,118	0.7	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
小計			156,285	51.5
預金その他の資産			12,895	4.2
資産総額計			303,731	100.0

資産運用報告

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成19年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	37,400,000	37,400,000	△3,287
	金利キャップ取引	17,000,000	17,000,000	70,060
合計		54,400,000	54,400,000	66,772

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、△2,941千円については、「金融商品に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

IV. 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成20年1月21日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
パシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	リノベーション工事	自 平成19年11月 至 平成20年2月	28	—	—
パシフィックレジデンス目白 (東京都豊島区)	共用廊下改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	15	—	—
メゾン八千代台 (千葉県八千代市)	屋上防水改修工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	8	—	—
Jステージ方南町 (東京都杉並区)	給排水ポンプ更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	3	—	—
グランドハイッツ日比野 (愛知県名古屋市)	メールボックス交換工事	自 平成19年12月 至 平成20年1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88,432千円であり、当期費用に区分された修繕費142,650千円と併せ、231,083千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (千円)
パシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	共有廊下改修工事	自 平成19年6月 至 平成19年7月	25,897
パシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	エントランス改修工事	自 平成19年8月 至 平成19年10月	18,019
パシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	リノベーション工事	自 平成19年7月 至 平成19年9月	17,270
その他不動産等	リニューアル工事等	自 平成19年6月 至 平成19年11月	27,245
合計			88,432

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	第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第7期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
前期末積立金残高(千円)	223,794	330,366	442,125	559,385	671,883
当期積立額(千円)	142,533	158,352	154,662	172,087	189,065
当期積立金取崩額(千円)	35,961	46,593	37,402	59,588	27,184
次期繰越額(千円)	330,366	442,125	559,385	671,883	833,764

資産運用報告

V. 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第7期	第8期
(a)資産運用報酬(注1)	511,674	630,680
(b)資産保管手数料	22,975	27,245
(c)一般事務委託手数料	62,304	80,937
(d)役員報酬	5,400	5,400
(e)弁護士報酬	44,686	8,368
(f)会計監査人報酬(注2)	14,350	17,972
(g)その他費用	107,712	93,222
合計	769,104	863,825

(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7期446,638千円、第8期586,820千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7期22,505千円、第8期22,125千円があります。

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

2. 借入状況

平成19年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.29	—	2,400	1.1%	H20.8.29	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	H19.8.29	—	2,000	1.1%	H20.8.29		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	H19.11.30	—	2,000	0.9%	H20.11.28			
	信金中央金庫	H19.8.29	—	1,000	1.1%	H20.8.29		(注7)	
小 計			22,170 (注5)	7,400					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.3.3	3,002	3,002	1.2% (注2)	H21.2.28	期限一括	(注7)	有担保 無保証
		H16.12.3	3,250	3,250	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	
		H19.2.20	2,000	2,000	1.3% (注3)	H22.2.19		(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社	H16.3.3	1,224	1,224	1.2% (注2)	H21.2.28		(注7)	有担保 無保証
		H16.12.3	1,550	1,550	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	
		H19.2.20	2,000	2,000	1.3% (注3)	H22.2.19		(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.3.3	1,027	1,027	1.2% (注2)	H21.2.28		(注7)	有担保 無保証
		H16.12.3	1,200	1,200	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	
		H19.2.20	2,000	2,000	1.3% (注3)	H22.2.19		(注6)	
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	1,027	1,027	1.2% (注2)	H21.2.28		(注7)	有担保 無保証
		H16.12.3	1,250	1,250	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	
		H19.2.20	2,000	2,000	1.3% (注3)	H22.2.19		(注6)	
	株式会社りそな銀行	H16.3.3	1,027	1,027	1.2% (注2)	H21.2.28		(注7)	有担保 無保証
		H16.12.3	1,200	1,200	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	592	592	1.2% (注2)	H21.2.28		(注7)	有担保 無保証
		H16.12.3	800	800	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	

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
長期借入金	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	1.2% (注2)	H21.11.30	期限一括	(注8)	有担保 無保証
		H18.12.26	5,000	5,000	1.4% (注4)	H23.12.26		(注6)	
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	有担保 無保証
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	有担保 無保証
		H19.2.20	2,000	2,000	1.3% (注3)	H22.2.19			
	第一生命保険相互会社	H18.8.29	1,000	1,000	1.9%	H23.8.31		(注8)	有担保 無保証
		H18.12.26	1,000	1,000	1.8%	H23.12.26			
	大同生命保険株式会社	H18.11.17	1,600	1,600	2.2%	H25.11.17		(注8)	有担保 無保証
		H19.9.19	—	900	1.9%	H25.9.19			
	全国共済農業協同組合連合会	H18.12.26	2,000	2,000	1.8%	H23.12.26		(注6)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社	H18.12.26	1,500	1,500	1.8%	H23.12.26			
	三井住友海上火災保険株式会社	H19.9.19	—	1,000	1.8%	H24.9.19		(注6)	無担保 無保証
	H18.12.26	1,000	1,000	1.8%	H23.12.26				
	株式会社八十二銀行	H18.12.26	1,000	1,000	1.4% (注4)	H23.12.26		(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	H19.2.20	1,000	1,000	1.3% (注3)	H22.2.19			
	株式会社三井住友銀行	H19.11.30	—	2,000	1.4% (注2)	H22.11.30		(注6)	無担保 無保証
日本政策投資銀行	H19.11.30	—	2,000	1.7%	H24.11.30				
小 計			44,500	50,400					
合 計			66,670 (注5)	57,800					

(注1) 「平均利率」は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヶ月円Tibor)の上限を1.38%に設定しています。

(注5) 短期借入金に関しては、当期末において残高のある借入先を表示しています。なお、前期末までに借り入れていた短期借入金22,170百万円を、当期末までに返済しています。

(注6) 資金使途は、不動産の購入資金です。

(注7) 資金使途は、信託不動産の購入資金です。

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

3. 投資法人債

(単位：百万円)

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率(注1)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000	10,000	0.74%	平成22年7月20日	期限一括	(注2)	(注7)
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3)	(注7)
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3)	(注7)
第4回無担保投資法人債	平成18年2月20日	15,000	15,000	1.50%	平成23年2月18日	期限一括	(注4)	(注7)
第6回無担保投資法人債	平成18年10月25日	12,000	12,000	1.54%	平成21年10月23日	期限一括	(注5)	(注7)
第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	12,000	12,000	1.84%	平成24年2月9日	期限一括	(注5)	(注7)
第8回無担保投資法人債	平成19年9月13日	—	6,000	1.36% (注8)	平成21年9月11日	期限一括	(注6)	(注7)
第9回無担保投資法人債	平成19年9月13日	—	10,000	1.48% (注9)	平成23年9月13日	期限一括	(注6)	(注7)
第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	—	5,000	1.90%	平成24年9月13日	期限一括	(注6)	(注7)
合 計	—	69,000	90,000	—	—	—	—	—

(注1) 「利率」は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は、短期借入金の返済等です。

(注3) 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4) 資金使途は、特定資産の取得費用です。

(注5) 資金使途は、借入金の返済です。

(注6) 資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金及び運転資金です。

(注7) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注8) 変動金利(6ヶ月ユーロ円Libor+0.30%)での発行であり、利率については当期末時点のものを表記しております。

(注9) 変動金利(6ヶ月ユーロ円Libor+0.42%)での発行であり、利率については当期末時点のものを表記しております。

(注10) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しております。

資産運用報告

Ⅵ. 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パシフィックリビュー京都駅前	平成19年6月25日	2,200				
パシフィックレジデンス月島Ⅱ	平成19年6月25日	2,650				
パシフィックリビュー中延	平成19年6月25日	2,040				
パシフィックレジデンス麻布台	平成19年6月25日	2,040				
パシフィックレジデンス芝大門	平成19年6月25日	1,980				
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	平成19年6月25日	8,140				
パシフィックレジデンス武蔵小杉	平成19年6月27日	1,767				
パシフィックレジデンス神田小川町	平成19年6月27日	1,370				
パシフィックレジデンス早大通	平成19年6月27日	1,090				
パシフィックレジデンス南一条	平成19年6月28日	1,910				
グラナ日本橋	平成19年6月28日	1,550				
ノステルコート神田	平成19年6月28日	1,320				
コスモグラフィア渋谷	平成19年6月29日	1,633				
コスモグラフィア新御徒町	平成19年8月10日	2,162				
パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	平成19年8月29日	3,300				
パシフィックレジデンス祐天寺	平成19年8月29日	5,940				
パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	平成19年9月19日	1,750				
パシフィックレジデンス千鳥町	平成19年9月21日	1,500				
パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	平成19年9月21日	1,267				
パシフィックレジデンス高岳	平成19年9月27日	3,000				
パシフィックレジデンス東山元町	平成19年9月28日	991				
パシフィックレジデンス大岡山	平成19年11月22日	1,301				
パシフィックレジデンス西新宿	平成19年11月30日	2,020				
パシフィックレジデンス広尾南	平成19年11月30日	1,180				
パシフィックレジデンス大通公園	平成19年11月30日	2,680				
ルクシェール北新宿	平成19年11月30日	1,900				
世田谷サンハイツ			平成19年6月1日	1,117	1,002	91
プティ・クール砦			平成19年6月1日	737	682	41
ルート麻布十番			平成19年9月26日	2,570	2,274	276
合計		58,682		4,425	3,958	410

(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

①不動産等

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格	調査価格	
					(百万円)	(百万円)	
取得	信託不動産	S-62	パシフィックリビュー京都駅前	平成19年6月25日	2,200	2,200	
		S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	平成19年6月25日	2,650	2,650	
		C-41	パシフィックリビュー中延	平成19年6月25日	2,040	2,050	
		C-42	パシフィックレジデンス麻布台	平成19年6月25日	2,040	2,040	
		C-43	パシフィックレジデンス芝大門	平成19年6月25日	1,980	1,980	
		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	平成19年6月25日	8,140	8,140	
		不動産	S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	平成19年6月27日	1,767	1,770
	S-60		パシフィックレジデンス神田小川町	平成19年6月27日	1,370	1,370	
	S-61		パシフィックレジデンス早大通	平成19年6月27日	1,090	1,090	
	C-37		パシフィックレジデンス南一条	平成19年6月28日	1,910	1,910	
	C-44		グラナ日本橋	平成19年6月28日	1,550	1,550	
	C-45		ノステルコート神田	平成19年6月28日	1,320	1,290	
	C-40		コスモグラフィア渋谷	平成19年6月29日	1,633	1,600	
	C-46		コスモグラフィア新御徒町	平成19年8月10日	2,162	2,170	
	信託不動産		S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	平成19年8月29日	3,300	3,280
			F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	平成19年8月29日	5,940	5,940
		不動産	C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	平成19年9月19日	1,750	1,750
			C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	平成19年9月21日	1,500	1,510
			S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	平成19年9月21日	1,267	1,210
			S-66	パシフィックレジデンス高岳	平成19年9月27日	3,000	3,000
	F-23		パシフィックレジデンス東山元町	平成19年9月28日	991	864	
	S-67		パシフィックレジデンス大岡山	平成19年11月22日	1,301	1,301	
	C-50	パシフィックレジデンス西新宿	平成19年11月30日	2,020	2,020		
	C-51	パシフィックレジデンス広尾南	平成19年11月30日	1,180	1,180		
	F-24	パシフィックレジデンス大通公園	平成19年11月30日	2,680	2,680		
	L-16	ルクシェール北新宿	平成19年11月30日	1,900	1,900		
			合計		58,682	58,445	

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価格	調査価格
					(百万円)	(百万円)
譲渡	信託不動産	F-4	世田谷サンハイツ	平成19年6月1日	1,117	1,290
		L-5	プティ・クール砦	平成19年6月1日	737	687
		L-14	ルート麻布十番	平成19年9月26日	2,570	2,200
			合計		4,425	4,177

(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、新日本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。

②その他

本投資法人において行った取引で、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が、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)第5条による改正前のもの。以下「旧投信法」といいます。)第34条の4及び投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しております。

平成19年6月1日から平成19年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引4件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間等、当該金利スワップ取引の内容に関して調査を委託しております。

資産運用報告

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8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8期）	58,682,071千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 10,240,000千円（17.45%）	4,425,023千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 2,570,000千円（58.08%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
有限会社バシフィック・グロス・リアルティ	4,360,000千円（7.43%）	2,570,000千円（58.08%）
有限会社バシフィック・プロパティーズ・インベストメント	5,880,000千円（10.02%）	－千円（－%）
合 計	10,240,000千円（17.45%）	2,570,000千円（58.08%）

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		総額に対する割合 (B)/(A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	652,893	バシフィックマネジメント株式会社	180	0.03%
		株式会社中川工務店	4,555	0.70%
開発物件監理業務委託費用(注2)	35,900	バシフィックマネジメント株式会社	35,900	100.00%
不動産売買媒介手数料(注3)	489,760	バシフィックマネジメント株式会社	325,008	66.36%
信託受益権売買媒介手数料(注3)	522,500	バシフィックマネジメント株式会社	521,500	99.81%

(注1) 投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含む。）第123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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）第32条第1項に定める、金融商品取引業者としての資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者はバシフィックマネジメント株式会社、有限会社バシフィック・グロス・リアルティ、有限会社バシフィック・プロパティーズ・インベストメント、及び株式会社中川工務店です。

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

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

5. 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（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）は、第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

VII. 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

VIII. その他

1. 金額及び比率の端数処理

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

2. お知らせ

投資法人役員会

平成19年5月31日以降平成20年1月21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19年6月13日	新投資口引受契約締結	平成19年5月31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、本投資法人はバシフィック・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（注）との新投資口引受契約の締結を決定いたしました。
平成19年9月6日	第8回、第9回及び第10回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債及び第10回無担保投資法人債の発行に際し、JPモルガン証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成19年12月21日	一般事務委託契約及び資産保管委託契約の変更	一般事務（計算事務等及び機関運営事務）及び資産保管業務の委託に係る手数料体系の改定について、当該事務の受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で契約の締結を決定いたしました。

(注) 大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社及びドイツ証券株式会社の3社を引受会社といたしました。

貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成19年11月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年5月31日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%
I. 流動資産					
現金及び預金	※1	7,258,237		8,498,922	
信託現金及び信託預金	※1	3,950,800		3,226,380	
営業未収入金		304,222		292,057	
前払費用		19,231		39,817	
繰延税金資産		4,366		11,499	
未収法人税等		3,824		—	
未収消費税等		101,206		113,735	
その他の流動資産		12,968		13,369	
貸倒引当金		△4,498		△7,806	
流動資産合計		11,650,358	3.8	12,187,975	4.9
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	※1	72,765,188		59,252,592	
減価償却累計額		2,499,749	70,265,439	1,731,620	57,520,971
構築物	※1	443,169		349,151	
減価償却累計額		27,770	415,399	18,507	330,644
工具器具備品		147,222		127,982	
減価償却累計額		36,141	111,081	18,569	109,413
土地	※1		84,278,739		65,670,518
建設仮勘定			8,114		23,632
信託建物	※1	58,535,717		50,347,424	
減価償却累計額		3,671,757	54,863,960	3,067,800	47,279,624
信託構築物	※1	401,793		364,507	
減価償却累計額		66,426	335,367	56,455	308,052
信託工具器具備品	※1	55,006		55,630	
減価償却累計額		27,643	27,362	23,472	32,158
信託土地	※1		79,323,898		61,952,566
信託建設仮勘定			—		1,159
有形固定資産合計		289,629,362	95.4	233,228,741	94.0
2. 無形固定資産					
借地権		1,214,497		1,214,497	
無形固定資産合計		1,214,497	0.4	1,214,497	0.5
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		795,734		771,754	
繰延税金資産		35,013		—	
デリバティブ債権		174,702		358,866	
敷金		1,238		600	
差入預託保証金		10,000		10,000	
投資その他の資産合計		1,016,688	0.3	1,141,221	0.5
固定資産合計		291,860,548	96.1	235,584,460	95.0
III. 繰延資産					
創業費		—		6,624	
投資法人債発行費		220,712		177,086	
繰延資産合計		220,712	0.1	183,710	0.1
資産合計		303,731,619	100.0	247,956,146	100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成19年11月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年5月31日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		158,220		150,589	
短期借入金		7,400,000		22,170,000	
未払金		34,416		56,063	
未払費用		865,620		653,152	
未払法人税等		605		6,803	
前受金		26,060		249,971	
その他の流動負債		174		225	
流動負債合計		8,485,097	2.8	23,286,807	9.4
II. 固定負債					
投資法人債		90,000,000		69,000,000	
長期借入金	※1	50,400,000		44,500,000	
繰延税金負債		—		71,289	
預り敷金保証金		1,454,994		1,266,984	
信託預り敷金保証金		1,667,055		1,349,523	
長期前受金		20,511		—	
長期預り金		82,592		88,940	
デリバティブ債務		104,988		—	
その他の固定負債		—		10,270	
固定負債合計		143,730,143	47.3	116,287,007	46.9
負債合計		152,215,241	50.1	139,573,814	56.3
(純資産の部)					
I. 投資主資本					
1. 出資総額		148,417,850		105,593,101	
2. 剰余金					
当期末処分利益		3,150,950		2,678,231	
投資主資本合計		151,568,800	49.9	108,271,333	43.6
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△52,422		110,997	
評価・換算差額等合計		△52,422	△0.0	110,997	0.1
純資産合計	※2	151,516,378	49.9	108,382,331	43.7
負債・純資産合計		303,731,619	100.0	247,956,146	100.0

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)		前期(ご参考) (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	
		金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益			%		%
不動産賃貸事業収入	※1	7,530,441		6,150,093	
不動産等売却益	※2	410,232	7,940,673	761,353	6,911,447
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用	※1	2,879,644		2,604,850	
資産運用報酬		630,680		511,674	
資産保管手数料		27,245		22,975	
一般事務委託手数料		80,937		62,304	
役員報酬		5,400		5,400	
弁護士報酬		8,368		44,686	
会計監査人報酬		17,972		14,350	
貸倒引当金繰入		1,529		3,055	
貸倒損失		241		1,435	
その他の営業費用		91,452	3,743,470	103,221	3,373,955
営業利益金額			4,197,203		3,537,491
3. 営業外収益					
受取利息		19,125		6,643	
雑収入		90,026	109,152	115,492	122,136
4. 営業外費用					
支払利息		399,851		372,555	
融資関連費用		100,794		98,990	
投資法人債利息		529,690		414,699	
投資法人債発行費償却		59,773		57,885	
投資口交付費		44,523		21,222	
創業費償却		6,624		6,624	
その他営業外費用		6,643	1,147,902	7,882	979,859
経常利益金額			3,158,453		2,679,768
税引前当期純利益金額			3,158,453		2,679,768
法人税、住民税及び事業税		605		8,132	
法人税等調整額		7,036	7,641	△6,454	1,677
当期純利益金額			3,150,811		2,678,090
前期繰越利益			138		141
当期末処分利益			3,150,950		2,678,231

投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

当期(自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
平成19年5月31日残高	105,593,101	2,678,231	108,271,333	110,997	108,382,331
当期中の変動額					
新投資口の発行	42,824,748	—	42,824,748	—	42,824,748
剰余金の配当	—	△2,678,093	△2,678,093	—	△2,678,093
当期純利益金額	—	3,150,811	3,150,811	—	3,150,811
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△163,420	△163,420
当期変動額の合計	42,824,748	472,718	43,297,467	△163,420	43,134,046
平成19年11月30日残高※1・2	148,417,850	3,150,950	151,568,800	△52,422	151,516,378

前期(ご参考)(自平成18年12月1日 至平成19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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
平成18年11月30日残高	105,593,101	2,658,807	108,251,909	107,812	108,359,721
当期中の変動額					
剰余金の配当	—	△2,658,665	△2,658,665	—	△2,658,665
当期純利益金額	—	2,678,090	2,678,090	—	2,678,090
繰延ヘッジ損益	—	—	—	3,185	3,185
当期変動額の合計	—	19,424	19,424	3,185	22,609
平成19年5月31日残高※1・2	105,593,101	2,678,231	108,271,333	110,997	108,382,331

注記表

注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自平成18年12月1日 至平成19年5月31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 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 3~15年</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成19年5月31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19年5月31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、1,460,580千円であり、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、投資口交付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、投資口交付費は、1,460,580千円少なく計上され、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 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (会計方針の変更) 投資法人債発行費の処理方法は、従来、3年間で均等額を償却しておりましたが、当期より投資法人債の償還までの期間にわたり定額法にて償却する方法に変更いたしました。 この変更は、近年、投資法人債の償還期間が多様化し、かつ、投資法人債発行費も投資法人債利息と同様、資金調達コストの一種として考えられるようになったことから、資金調達コストの一層の期間損益計算の適正化を図るために行ったものであります。 この結果、従来の方法によった場合と比較し、当期の経常利益金額及び税引前当期純利益金額は、それぞれ17,764千円多く計上されています。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>

期別 項目	当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
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、当該決算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>
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。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。</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、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</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、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しております。</p>	<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 同左 ヘッジ対象 借入金金利</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 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、金利スワップ及び金利キャップ取引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>
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>

注記表

貸借対照表に関する注記

当 期 (平成19年11月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年5月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。	※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)	(単位：千円)
現金及び預金 68,975	現金及び預金 67,879
建物 1,470,098	建物 1,488,147
構築物 5,571	構築物 5,716
土地 1,359,385	土地 1,359,385
信託現金及び信託預金 1,124,783	信託現金及び信託預金 1,080,927
信託建物 17,383,641	信託建物 17,616,833
信託構築物 138,195	信託構築物 143,017
信託工具器具備品 2,896	信託工具器具備品 3,219
信託土地 19,638,883	信託土地 19,638,883
合 計 41,192,430	合 計 41,404,009
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
(単位：千円)	(単位：千円)
長期借入金 19,400,000	長期借入金 19,400,000
合 計 19,400,000	合 計 19,400,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

損益計算書に関する注記

当 期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31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 7,039,902	賃貸料 5,748,755
共益費 135,840	共益費 105,819
駐車場収入 254,603	駐車場収入 203,792
付帯収入 56,349	付帯収入 49,172
その他賃貸事業収入 43,745	その他賃貸事業収入 42,552
合 計 7,530,441	合 計 6,150,093
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 652,893	管理業務費 608,202
修繕費 142,650	修繕費 99,323
公租公課 183,121	公租公課 217,297
信託報酬 44,521	信託報酬 41,143
水道光熱費 114,032	水道光熱費 97,514
損害保険料 18,975	損害保険料 17,034
減価償却費 1,526,773	減価償却費 1,289,061
その他賃貸事業費用 196,675	その他賃貸事業費用 235,272
合 計 2,879,644	合 計 2,604,850
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
4,650,797千円	3,545,242千円
※2. 不動産等売買損益の内訳	※2. 不動産等売買損益の内訳
F-4 世田谷サンハイツ	L-2 バルウッド
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 1,117,040	不動産等売却収入 1,980,000
不動産等売却原価 1,002,465	不動産等売却原価 1,551,629
その他売却費用 22,590	その他売却費用 20,469
不動産等売却益 91,983	不動産等売却益 407,900

当 期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
L-5 プティ・クール砵	L-3 グランフォルム市ヶ谷弘方町
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 737,983	不動産等売却収入 1,268,000
不動産等売却原価 682,006	不動産等売却原価 1,031,234
その他売却費用 14,113	その他売却費用 51,604
不動産等売却益 41,863	不動産等売却益 185,160
L-14 ルート麻布十番	L-4 目黒ヒルサイドコート
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 2,570,000	不動産等売却収入 1,253,000
不動産等売却原価 2,274,412	不動産等売却原価 1,034,184
その他売却費用 19,203	その他売却費用 50,523
不動産等売却益 276,384	不動産等売却益 168,292

投資主資本等変動計算書に関する注記

当 期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
※1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	※1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
※2. 発行済投資口総口数 247,153口	※2. 発行済投資口総口数 186,809口

税効果会計に関する注記

当 期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
(1)流動資産	(1)流動資産
一括償却資産 2,178	未払事業税損金不算入額 601
貸倒損失否認 1,151	一括償却資産 2,140
貸倒引当金繰入超過額 1,036	貸倒損失否認 1,124
小 計 4,366	貸倒引当金繰入超過額 2,384
(2)固定資産	固定資産税等否認 5,249
一括償却資産 944	小 計 11,499
繰延ヘッジ損益 73,274	(2)固定資産
小計 74,219	一括償却資産 847
繰延税金資産合計 78,585	繰延ヘッジ損益 4,063
(繰延税金負債)	小 計 4,910
(1)固定負債	繰延税金資産合計 16,410
繰延ヘッジ損益 39,205	(繰延税金負債)
繰延税金負債合計 39,205	(1)固定負債
繰延税金資産合計 (流動) の純額 4,366	繰延ヘッジ損益 76,199
繰延税金資産合計 (固定) の純額 35,013	繰延税金負債合計 76,199
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	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：%)	(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 △39.17	支払分配金の損金算入額 △39.36
その他 0.02	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税の負担率 0.24	税効果会計適用後の法人税の負担率 0.06

注記表

関連当事者との取引に関する注記

当期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の親会社等	バンフィックマネジメント株式会社	不動産投資 ファンド運用業	0.52%	管理業務等委託費用	180	—	—
				開発物件監理業務委託費用	35,900	未払金	3,465
				不動産売買媒介手数料	325,008	—	—
				信託受益権売買媒介手数料	521,500	—	—
資産運用会社の親会社等の子会社等	有限会社バンフィック・グロス・リアルティ	不動産の保有、売買及び仲介業等	—	不動産の取得	4,360,000	—	—
				信託受益権の売却	2,570,000	—	—
資産運用会社の親会社等の子会社等	有限会社バンフィック・プロパティーズ・インベストメント	不動産の保有、売買及び仲介業等	—	不動産の取得	5,880,000	—	—
				—	—	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	株式会社中川工務店	不動産仲介業、管理業等	—	管理業務等委託費用	4,555	営業未払金	608

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務委託手数料等	82,522	未払費用	37,345
				信託報酬	19,816	—	—
				新規借入	980,000	短期借入金	—
				借入金の返済	3,905,000	長期借入金	4,227,000
				利息の支払	32,929	未払費用	3,439
				融資関連費用	6,295	未払費用	2,558
				新投資口交付費用の支払	2,789	—	—

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

前期（ご参考）（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の親会社等	バンフィックマネジメント株式会社	不動産投資 ファンド運用業	0.69%	管理業務等委託費用	180	—	—
				開発物件監理業務委託費用	119,400	—	—
				不動産売買媒介手数料	638,396	—	—
				信託受益権売買媒介手数料	37,815	—	—
資産運用会社の親会社等の子会社等	有限会社バンフィック・グロス・リアルティ	不動産の保有、売買及び仲介業等	—	信託受益権の売却	1,980,000	—	—
				—	—	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	タッチストーンレジデンシャル・マネジメント株式会社(注2)	不動産の売買及び仲介業	—	管理業務等委託費用	14,176	—	—
				賃貸支援業務手数料	900	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	株式会社生活科学運営	有料老人ホームの運営	—	不動産の取得	1,950,000	—	—
				—	—	—	—
投資法人債に係る一般事務受託者	みずほ証券株式会社	第一種金融商品取引業	0.07%	投資法人債引受手数料(注3)	15,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(注2) タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社は、平成18年12月25日付で資産運用会社の利害関係人等には該当しなくなりました。上記は、該当期間の取引金額を記載しております。

(注3) 日本レジデンシャル投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債限定同順位特約付）の幹事会社である大和証券エスエムピーシー株式会社を經由して支払っております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務委託手数料等	63,093	未払費用	31,430
				信託報酬	11,800	—	—
				新規借入	4,925,000	短期借入金	2,925,000
				借入金の返済	1,382,000	長期借入金	4,227,000
				借入金利息	29,978	未払費用	3,164
				融資関連費用	8,186	未払費用	3,557

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

1口当たり情報に関する注記

	当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前期（ご参考） (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
1口当たり純資産額	613,047円	580,177円
1口当たり当期純利益金額	13,101円	14,336円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前期（ご参考） (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
当期純利益金額（千円）	3,150,811	2,678,090
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	3,150,811	2,678,090
期中平均投資口数（口）	240,504	186,809

注記表

重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
<p>1. 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。</p> <p>[パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー] 所在地(住居表示)：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号 取得価格(注)：15,221百万円 資産の種類：不動産及び不動産の賃借権 契約日：平成19年9月27日 引渡日：平成19年12月26日 取得先：ディエイチ開発みなとみらい有限公司</p> <p>また、以下の資産の取得を決定しております。</p> <p>[パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング] 所在地(住居表示)：東京都港区芝浦二丁目6番11号 取得予定価格(注)：14,510百万円 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成20年1月16日 引渡予定日：平成20年2月29日(但し、売主と別途合意する日に変更することができる。) 取得先：アカシア・プロパティーズ・インク</p> <p>(注) 取得価格及び取得予定価格は、いずれも取得諸経費、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>1. 公募による新投資口の発行 平成19年5月31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19年6月21日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は148,173,721,965円、発行済投資口数は246,809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：60,000口 ②発行価格(募集価格)：1口当たり734,020円 ③発行価格の総額：44,041,200,000円 ④発行価額(引受価額)：1口当たり709,677円 ⑤発行価額の総額：42,580,620,000円 ⑥払込期日：平成19年6月21日 ⑦投資証券交付日：平成19年6月22日 ⑧分配金起算日：平成19年6月1日</p> <p>[資金の使途] ①本書の日付現在までに取得した不動産等は、13物件・総額29,690百万円であります。また、主な取得資産は、以下の通りです。 [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] 所在地(住居表示)：東京都渋谷区猿楽町9番8号 取得価格(注)：8,140百万円 資産の種類：信託不動産 契約日：平成19年5月31日 引渡日：平成19年6月25日 取得先：合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>②平成19年6月29日付にて、短期借入金13,320百万円を期限前返済しました。</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>[世田谷サンハイツ] 所在地(住居表示)：東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号 譲渡価格(注)：1,117百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約92百万円を計上する予定です。 資産の種類：信託不動産 契約日：平成19年5月10日 引渡日：平成19年6月1日 譲渡先：三菱地所株式会社</p> <p>[プティ・クール砧] 所在地(住居表示)：東京都世田谷区砧四丁目37番1号 譲渡価格(注)：737百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約42百万円を計上する予定です。 資産の種類：信託不動産 契約日：平成19年5月10日 引渡日：平成19年6月1日 譲渡先：三菱地所株式会社</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>2. 資金の借入について 平成19年12月26日付にて、パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーの購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行 ②借入金額：1,980百万円 ③利率：1.20923% ④借入実行日：平成19年12月26日 ⑤返済期日：平成20年12月26日 ⑥担保の有無：無担保・無保証</p> <p>①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、信金中央金庫 ②借入金額：15,200百万円 ③利率：1.14509% ④借入実行日：平成19年12月26日 ⑤返済期日：平成20年12月26日 ⑥担保の有無：無担保・無保証</p> <p>3. 資産の譲渡について 平成20年1月16日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決議しております。</p> <p>[梅田エクスセルハイツ] 所在地(住居表示)：大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号 譲渡予定価格(注)：6,200百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約485百万円を計上する予定です。 資産の種類：不動産 契約日：平成20年1月16日</p>	

重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
<p>引渡予定日：平成20年1月25日又は本投資法人が譲渡先と別途書面により合意する日。但し、平成20年1月31日を越えないものとする。</p> <p>譲渡先：エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社</p> <p>[SOHO北青山] 所在地(住居表示)：東京都港区北青山二丁目10番17号 譲渡予定価格(注)：1,500百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約235百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類：不動産 契約日：平成20年1月16日 引渡予定日：平成20年1月25日又は本投資法人が譲渡先と別途書面により合意する日。但し、平成20年1月31日を越えないものとする。</p> <p>譲渡先：エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社</p> <p>(注) 譲渡予定価格は、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>	

追加情報

当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
<p>1. 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を決議しております。</p> <p>[パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー] 所在地(地番)：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1 取得予定価格(注)：11,715百万円 資産の種類：不動産及び不動産の賃借権 契約日：平成19年9月27日 引渡予定日：本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成20年11月末日を越えないものとする。 取得先：特定目的会社PDみなとみらい</p> <p>(注) 取得予定価格は、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>1. 第三者割当による新投資口の発行 平成19年5月31日開催の役員会において、公募による新投資口の発行に伴い、第三者割当による新投資口の発行を決議いたしました。本件は、本投資法人より大和証券エスエムビーシー株式会社に与えられた選択権(グリーンシュエーション)であり、平成19年7月19日がその行使期限です。</p> <p>①発行新投資口数：1,482口(上限) ②発行価額：1口当たり709,677円 ③発行価格の総額：1,051,741,314円(上限) ④払込期日：平成19年7月20日 ⑤投資証券交付日：平成19年7月23日 ⑥分配金起算日：平成19年6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>2. 資産の譲渡について 平成19年5月31日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決議しております。</p> <p>[ルート麻布十番] 所在地(住居表示)：東京都港区麻布十番一丁目4番1号 譲渡価格(注)：2,570百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約279百万円を計上する予定です。 資産の種類：信託不動産 契約日：平成19年5月31日 引渡予定日：本投資法人が譲渡先と別途書面により合意する平成19年9月3日以降の日。但し、平成19年11月29日を越えないものとします。 譲渡先：有限会社パシフィック・グロース・リアルティ</p> <p>(注) 譲渡価格は、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

会計監査人の監査報告書

金銭の分配に係る計算書

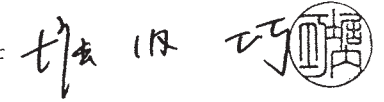
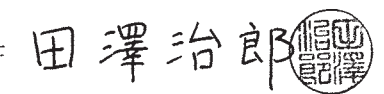
期別 項目	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
I 当期末処分利益	3,150,950,060円	2,678,231,900円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,150,706,444円 (12,748円)	2,678,093,824円 (14,336円)
III 次期繰越利益	243,616円	138,076円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口247,153口の整数倍の最大値となる3,150,706,444円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口186,809口の整数倍の最大値となる2,678,093,824円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成20年1月21日

日本レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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19年6月1日から平成19年11月30日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」のとおり、資産の取得、資金の借入及び資産の譲渡についての記載がある。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
		金額	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		3,158,453	2,679,768
減価償却費		1,526,773	1,289,061
貸倒損失		241	1,435
長期前払費用償却額		69,236	68,695
創業費償却額		6,624	6,624
投資法人債発行費償却額		59,773	57,885
受取利息		△19,125	△6,643
支払利息		929,542	787,254
貸倒引当金の増加・減少額		△3,308	1,531
営業未収入金の増加・減少額		△12,406	△6,649
未収入金の増加・減少額		—	5,000
未収消費税等の増加・減少額		12,529	△58,365
営業未払金の増加・減少額		7,630	△95,078
未払金の増加・減少額		△13,095	24,258
未払費用の増加・減少額		210,327	54,044
前受金の増加・減少額		△203,398	232,986
信託有形固定資産の売却による減少額		3,958,884	3,617,049
長期前払費用の支払額		△98,115	△201,554
その他		65,846	△4,689
小計		9,656,412	8,452,615
利息の受取額		19,125	6,643
利息の支払額		△836,148	△893,412
保険金の受取額		4,512	1,453
法人税等の支払額		△10,628	△3,992
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,833,272	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
定期預金の払出による収入		1,000,000	—
有形固定資産の取得による支出		△32,299,724	△46,516,796
信託有形固定資産の取得による支出		△29,667,721	△55,235
預り敷金保証金の収入		188,010	444,319
信託預り敷金保証金の収入		317,531	△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		△6,348	△3,174
その他		△10,908	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△60,479,160	△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		11,810,000	20,470,000
短期借入金の返済による支出		△26,580,000	△1,500,000
長期借入金の借入による収入		5,900,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出		—	△12,900,000
投資口の発行による収入		42,780,225	—
投資法人債の発行による収入		20,896,601	11,938,748
分配金の支払額		△2,677,202	△2,659,506
その他		—	△21,222
財務活動によるキャッシュ・フロー		52,129,623	37,828,020
IV. 現金及び現金同等物の増減額		483,735	△1,739,102
V. 現金及び現金同等物の期首残高		10,725,302	12,464,405
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,209,037	10,725,302

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目	期別	当期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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19年6月1日 至 平成19年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在)
現金及び預金勘定	現金及び預金勘定
7,258,237千円	8,498,922千円
信託現金及び信託預金勘定	預入期間が3ヶ月を越える定期預金
3,950,800千円	△1,000,000千円
現金及び現金同等物	信託現金及び信託預金勘定
11,209,037千円	3,226,380千円
	現金及び現金同等物
	10,725,302千円

投資主インフォメーション

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下さい。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、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下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

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/>

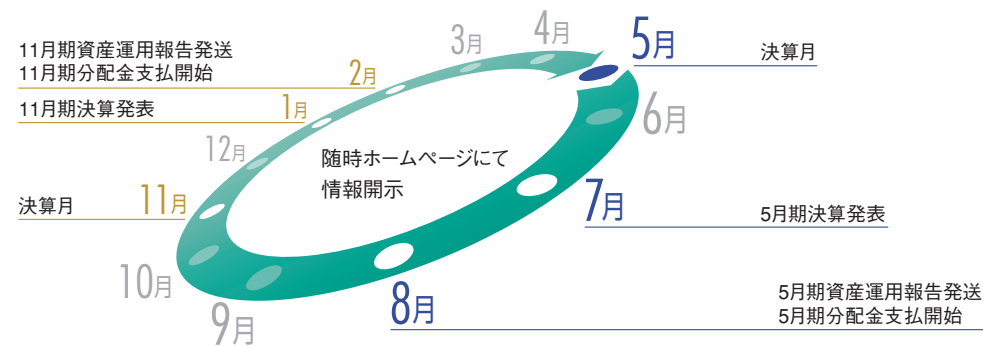
日本レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みのほかに

- 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いきます。



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	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL：0120-232-711（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