



日本レジデンシャル投資法人(8962)

Nippon Residential Investment Corporation

第**11**期 決算説明資料

(自 2008年12月1日 至 2009年5月31日)



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



目次

Section I . 第11期決算の実績	2
Section II . 重要課題への取り組み状況	15
Section III . 第12期業績予想	17
Section IV . ご参考資料	20

Section I

第11期決算の実績



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

業績概要

		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期		
						業績予想 (09/1/20短信)	実績	差異
営業収益	百万円	6,911	7,940	9,316	9,076	9,260	9,065	▲195
(うち不動産売却益)	百万円	(761)	(410)	(704)	(-)	(-)	(-)	(-)
経常利益	百万円	2,679	3,158	3,603	3,096	2,127	1,899	▲228
当期純利益	百万円	2,678	3,150	3,602	769	2,125	2,034	▲91
1口当たり分配金	円	14,336	12,748	14,577	3,116	8,600	8,231	▲369
賃貸NOI	百万円	4,834	6,177	6,765	7,402	-	7,116	-
NOI利回り		4.6	4.8	4.6	4.8	-	4.7	-
(C-49 MM*定常稼働時想定利回り) %				(4.8)	(5.0)	-	(4.7)	-
面積稼働率	%	90.9	91.2	93.5	94.7	93.8	93.7	▲0.1
収益稼働率**	%	86.1	90.3	89.0	92.5	-	93.7	-

*C-49 MMとは、「C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー」をいいます。

**C-49MMが2008年10月より賃料保証率100%となったため、第11期においては定常稼働となっております。これにより、面積稼働率と収益稼働率は一致しております。

業績予想/実績対比差異分析

1 賃貸事業収入の低下を
賃貸事業費用の圧縮で補完

2 2物件売却による
売却損失の発生

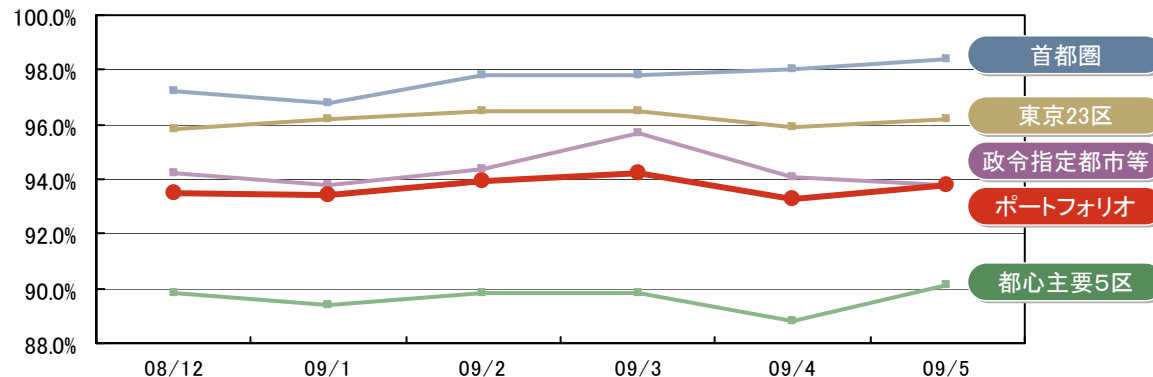
3 投資法人債買入消却の実施
特別利益の計上

業績予想対比乖離要因

当期純利益 ▲91百万円の内訳

営業収益	▲195百万円	▲ 主に都心主要5区の稼働率の低下・それ以外のエリアの稼働率の上昇に伴う坪単価の下落(▲188百万円)、 売却物件による賃料収入減少(▲7百万円)
営業費用	▲110百万円	▲378百万円 ・「スカイハイツ平針」・「ドミトリー原町田」売却に伴う損失の発生(▲331百万円)、その他営業費用の増加(▲47百万円) +268百万円 ・広告宣伝費の抑制(+50百万円)、資本的支出(資産)認定による修繕費減少(+34百万円)、 ・大規模修繕の選別による修繕費減少(+20百万円)、過剰な原状回復工事の抑制(+30百万円)、 ・パシフィックブランド推進見合わせ(+48百万円)、その他賃貸事業費用の減少(+86百万円)
営業外損益	+77百万円	+ 運用会社による損失補てん(+24百万円)、借入コストの抑制(+50百万円)、その他(+3百万円)
特別損益	+137百万円	+ 第3回・第10回投資法人債買入消却(合計5億円)に伴う特別利益(+137百万円)

稼働率の推移(実績)



期中平均稼働率の予想実績対比

エリア	予想	実績	差異
政令指定都市等	92.0%	94.3%	+2.3%
首都圏	96.6%	97.7%	+1.1%
東京23区	95.8%	96.2%	+0.4%
都心主要5区	92.3%	89.6%	▲2.7%
ポートフォリオ	93.8%	93.7%	▲0.1%

売却実績

F-9 スカイハイツ平針

サブコア



取得価格	554百万円
売却時帳簿価格	540百万円
売却価格	339百万円
期末算定価格	493百万円
売却損	▲210百万円
譲渡先	非開示
所在地	愛知県名古屋市
竣工時期	1995年2月

S-9 ドミトリー原町田

サブコア



取得価格	490百万円
売却時帳簿価格	478百万円
売却価格	369百万円
期末算定価格	653百万円
売却損	▲121百万円
譲渡先	非開示
所在地	東京都町田市
竣工時期	1992年7月

(注) 期末算定価格は、第10期末(2008年11月末)時点の算定価格を記載しています。

物件売却方針

- 当該物件の将来における収益力、資産価値、不動産市場の動向を勘案し、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上に寄与する資産の入れ替え戦略を前提としています。
- 当面は安定した財務運営基盤の構築を目的として有利子負債の圧縮を最優先課題としており、不動産売買市場の動向を見据えながら物件売却を検討していきます。

売却理由

F-9 スカイハイツ平針

- 築年数14年が経過しており、クオリティが相対的に低下していること。
- 稼働率が低下傾向にあり、今後の収益性・物件価値の下落が強く懸念される状況であること。

S-9 ドミトリー原町田

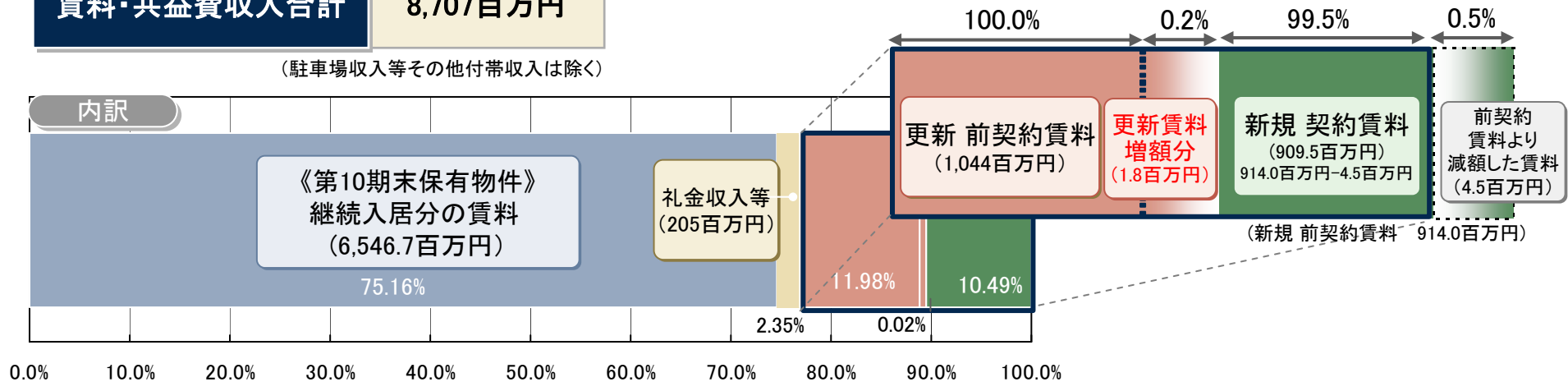
- 最寄駅から徒歩15分の距離に位置し、築年数も17年が経過しており、賃貸市場における競争力低下が見込まれること。
- 店舗及び事務所が総賃貸収入に占める割合が約17%と大きく、当該テナント退去時のマイナスインパクト及び空室リスクが高いこと。

賃料実績

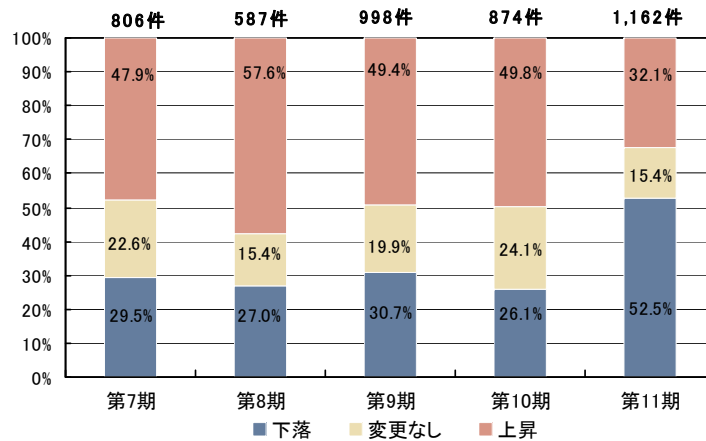
賃料・共益費収入合計 8,707百万円

(駐車場収入等その他付帯収入は除く)

更新と新規契約賃料の内訳

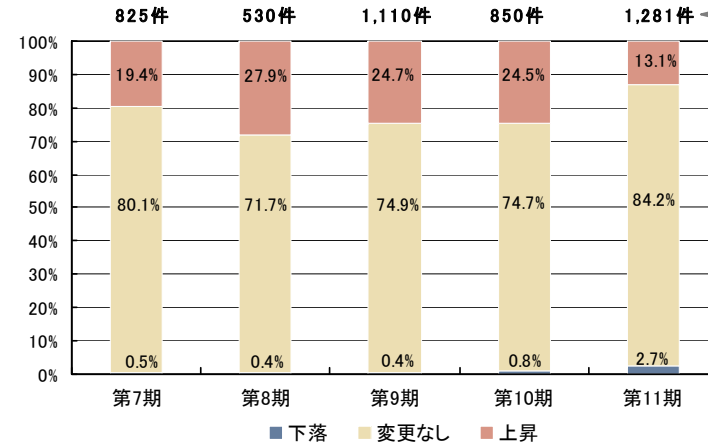


新規-賃料割合ベース※



(注)前契約賃料が存在しないテナントは集計しておりません。

更新-賃料割合ベース※

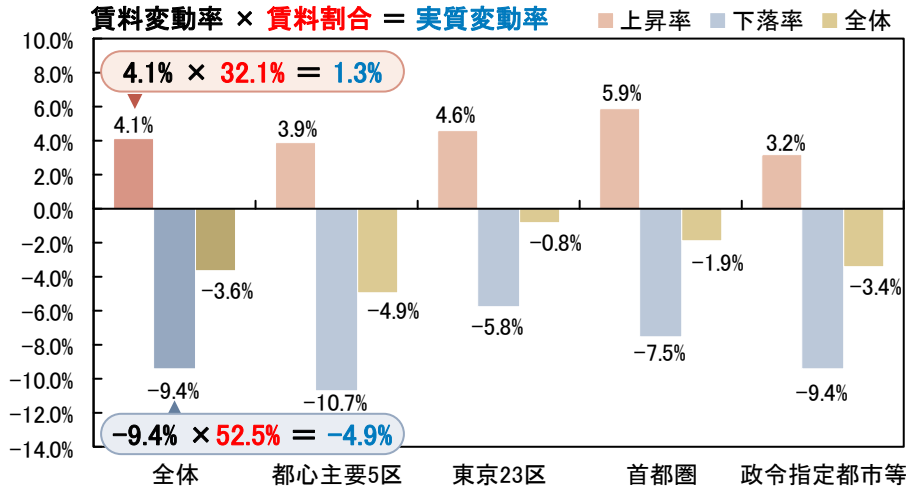


更新対象
テナント総数
:1,700件
更新率:75%

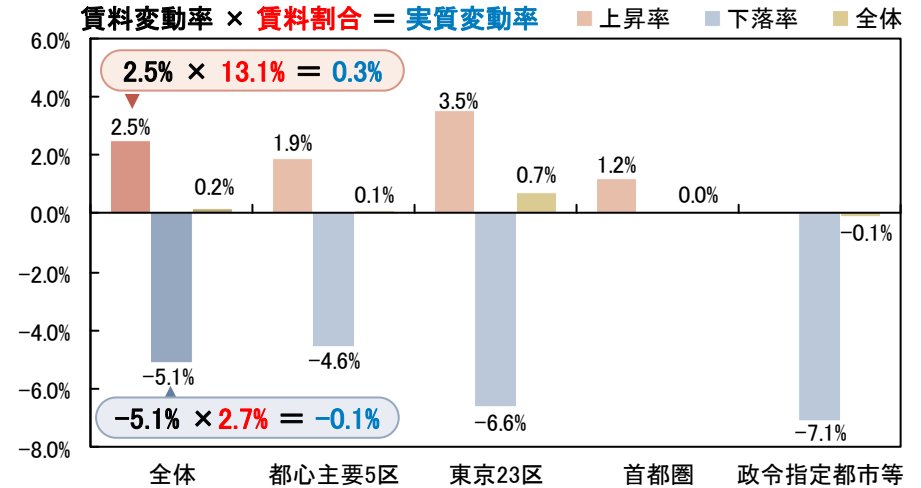
※賃料割合 = $\frac{\sum \text{上昇(下落)前契約賃料}}{\sum \text{前賃料総額}}$
賃料割合とは、前賃料総額を100とした場合の、上昇・下落・変更なし各賃料総額の割合をいいます。

リーシングパフォーマンス- 第11期契約における賃料変動率

新規契約の賃料変動率



更新契約の賃料変動率



新規契約のリーシングパフォーマンス

賃料割合	上昇	下落	変更なし
都心主要5区	29.5%	57.1%	13.4%
東京23区	39.3%	44.6%	16.1%
首都圏	29.8%	49.4%	20.8%
政令指定都市等	31.5%	47.4%	21.1%
ポートフォリオ全体	32.1%	52.5%	15.4%

上昇：全体の賃料変動率4.1%は、シングルタイプ(平均4.6%)が牽引
 下落：全体の賃料変動率-9.4%は、コンパクト以上の高額賃料物件(10%以上)が影響

更新契約のリーシングパフォーマンス

賃料割合	上昇	下落	変更なし
都心主要5区	16.5%	4.7%	78.8%
東京23区	21.5%	1.3%	77.2%
首都圏	0.6%	-	99.4%
政令指定都市等	-	1.2%	98.8%
ポートフォリオ全体	13.1%	2.7%	84.2%

上昇：全体の賃料変動率2.5%は、コンパクトタイプ(平均2.9%)が牽引
 下落：全体の賃料変動率-5.1%は、10件のみの影響

指標説明
 賃料変動率 = (Σ上昇(下落)新契約賃料 / Σ上昇(下落)前契約賃料) - 1
 賃料割合 = Σ上昇(下落)前契約賃料 / Σ前賃料総額
 実質変動率 = 賃料変動率 × 賃料割合

リーシングパフォーマンス-ポートフォリオ全体の収益力の変動推移

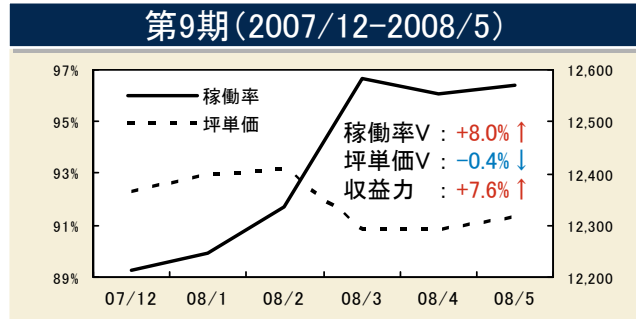
(注: サブリース物件及びオフィス・店舗利用住戸を除く。)

賃料収入割合 × 収益力

**40㎡以下
(シングル)**

期末時点賃料収入割合

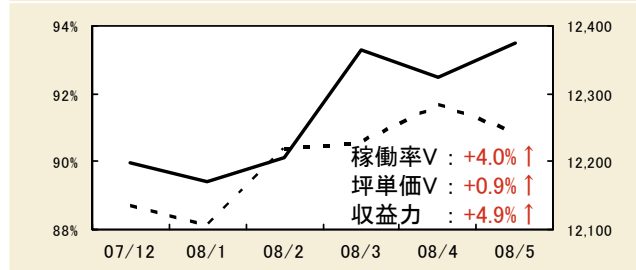
第9期末 **34.9%** → 第11期末 **36.5%**



**40㎡超60㎡以下
(コンパクト)**

期末時点賃料収入割合

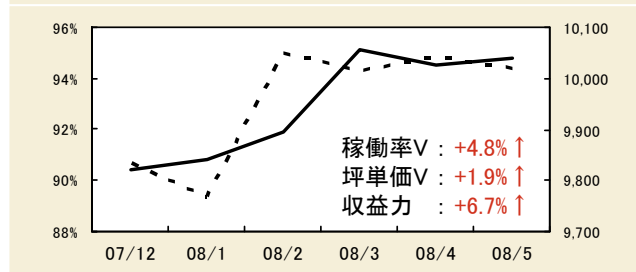
第9期末 **29.1%** → 第11期末 **30.3%**



**60㎡超80㎡以下
(ファミリー)**

期末時点賃料収入割合

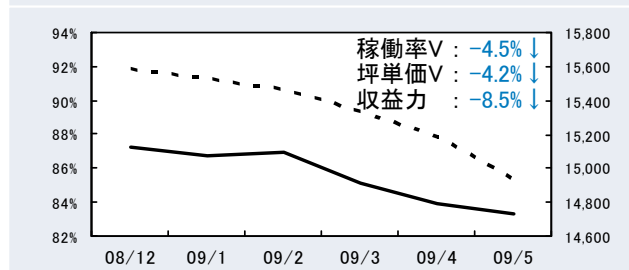
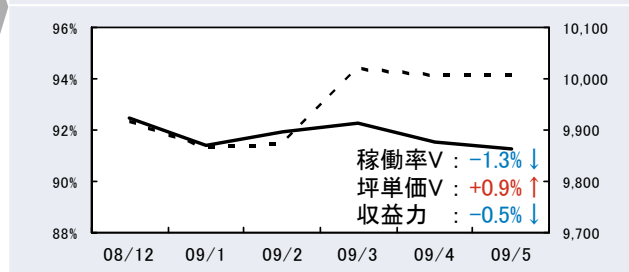
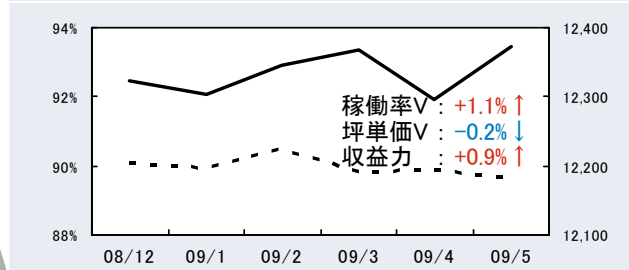
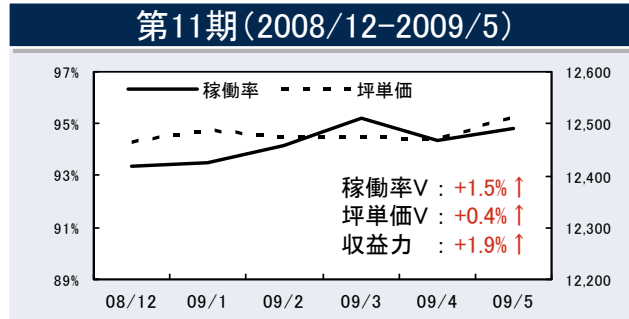
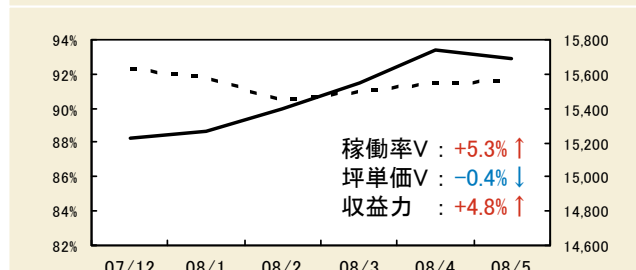
第9期末 **17.5%** → 第11期末 **16.9%**



**80㎡超
(ラージ)**

期末時点賃料収入割合

第9期末 **18.5%** → 第11期末 **16.3%**



$36.5\% \times 1.9\% = 0.7\%$

$30.3\% \times 0.9\% = 0.3\%$

$16.9\% \times -0.5\% = -0.1\%$

$16.3\% \times -8.5\% = -1.4\%$

ポートフォリオ -0.5%

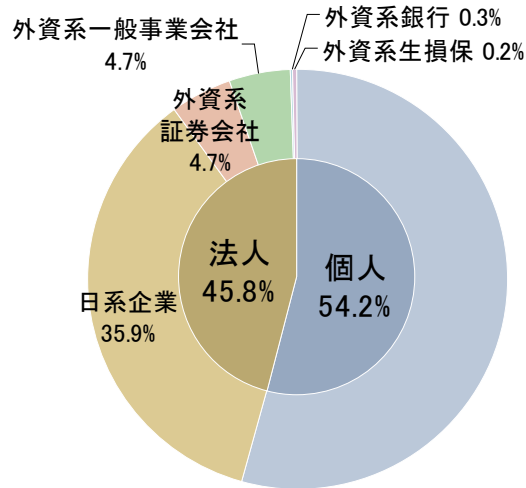
(注) シングル/コンパクト/ファミリー/ラージは大まかな区分です。

稼働率V(坪単価V): (09年5月末時点稼働率(坪単価)/08年12月末時点稼働率(坪単価)-1)
収益力: (1+稼働率V) × (1+坪単価V)

契約者の内訳及び賃料の分布状況(期末時点)

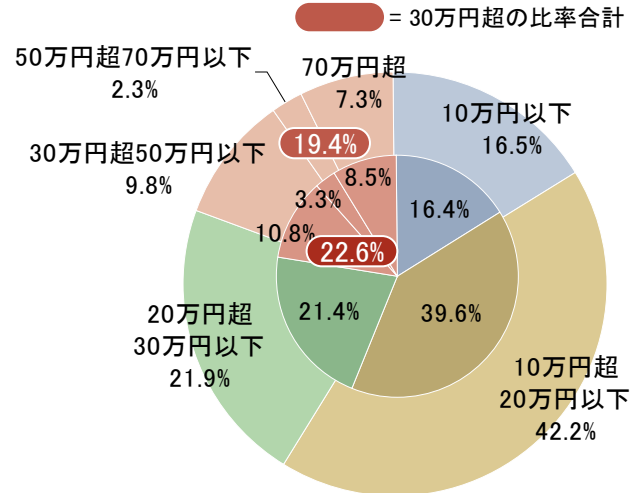
契約者内訳

※ 賃料ベース(サブリース物件及びオフィス・店舗利用住戸を除く。)



月額賃料分布

(内側: 第9期分布 外側: 第11期分布)



前年同期(第9期/2008年5月末)対比

契約者の内訳

- 法人契約比率の減少
47.9% → 45.8% (▲2.1%)
- 外資系証券会社契約の減少
6.1% → 4.7% (▲1.4%)

月額賃料分布

- 30万円超の高額賃料帯比率の減少
22.6% → 19.4% (▲3.2%)

平均月額賃料

- ポートフォリオ平均月額賃料
162千円 → 157千円 (▲5千円)

平均月額賃料

	~30㎡		~40㎡		~50㎡		~60㎡		~70㎡		~80㎡		~90㎡		90㎡超		平均 合計	
	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	平均	割合	平均	割合	平均	割合	平均	割合	平均	割合	平均	割合		
都心主要5区	114 (+18.4%)	7.8%	157 (-2.7%)	7.0%	201 (+1.0%)	7.1%	241 (+2.3%)	11.5%	271 (+1.5%)	5.9%	325 (-11.2%)	2.8%	355 (-7.7%)	3.2%	840 (-16.6%)	10.1%	224 (-2.2%)	55.4%
東京23区	100 (+14.2%)	7.4%	132 (-0.6%)	5.6%	167 (+11.4%)	4.9%	206 (+6.6%)	1.7%	220 (-0.8%)	1.8%	233 (-8.0%)	1.6%	249 (-2.0%)	0.5%	332 (-1.1%)	0.8%	140 (+5.8%)	24.3%
首都圏	85 (+0.8%)	1.8%	97 (-1.2%)	0.4%	158 (-0.6%)	0.6%	182 (+6.3%)	0.5%	104 (-1.4%)	0.2%	148 (+12.9%)	0.3%	-	-	-	-	104 (+1.5%)	3.8%
政令指定都市等	64 (-0.5%)	4.5%	72 (-1.3%)	2.0%	89 (+0.1%)	1.5%	110 (+0.9%)	2.5%	115 (+2.5%)	2.4%	156 (-9.1%)	1.9%	196 (-0.1%)	1.2%	244 (-0.8%)	0.5%	92 (-0.9%)	16.5%
平均	92		126		166		198		196		223		286		688		157	
合計	(+10.9%)	21.5%	(-1.7%)	15.0%	(+4.2%)	14.1%	(+2.6%)	16.2%	(+1.3%)	10.3%	(-9.0%)	6.6%	(-5.4%)	4.9%	(-15.0%)	11.4%	100.0%	

上段: 平均月額賃料(千円) 下段(): 前年同期(第9期/2008年5月末)変動率 下段: 2009年5月末ポートフォリオ全体の賃料に占める割合(%)

(注) シングル/コンパクト/ファミリー/ラージはだまかな区分です。

賃料回収リスクの低減

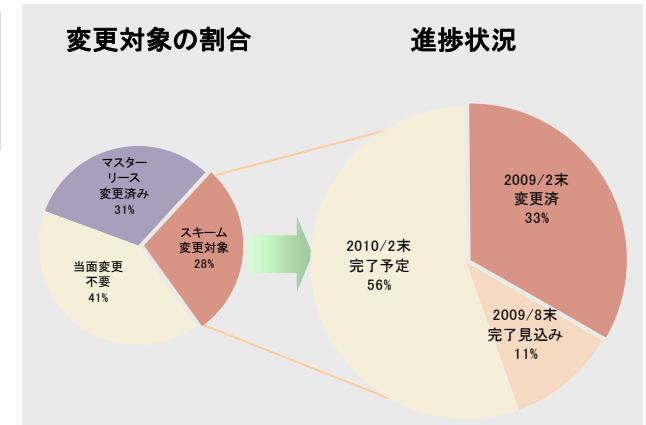
方針

- マスターリース会社破綻による賃料回収不能リスクに対応
- マスターリース会社のクレジットリスクに応じて段階的に変更
→①マスターリース会社の変更(完了) ②賃料回収スキームの変更(進行中)

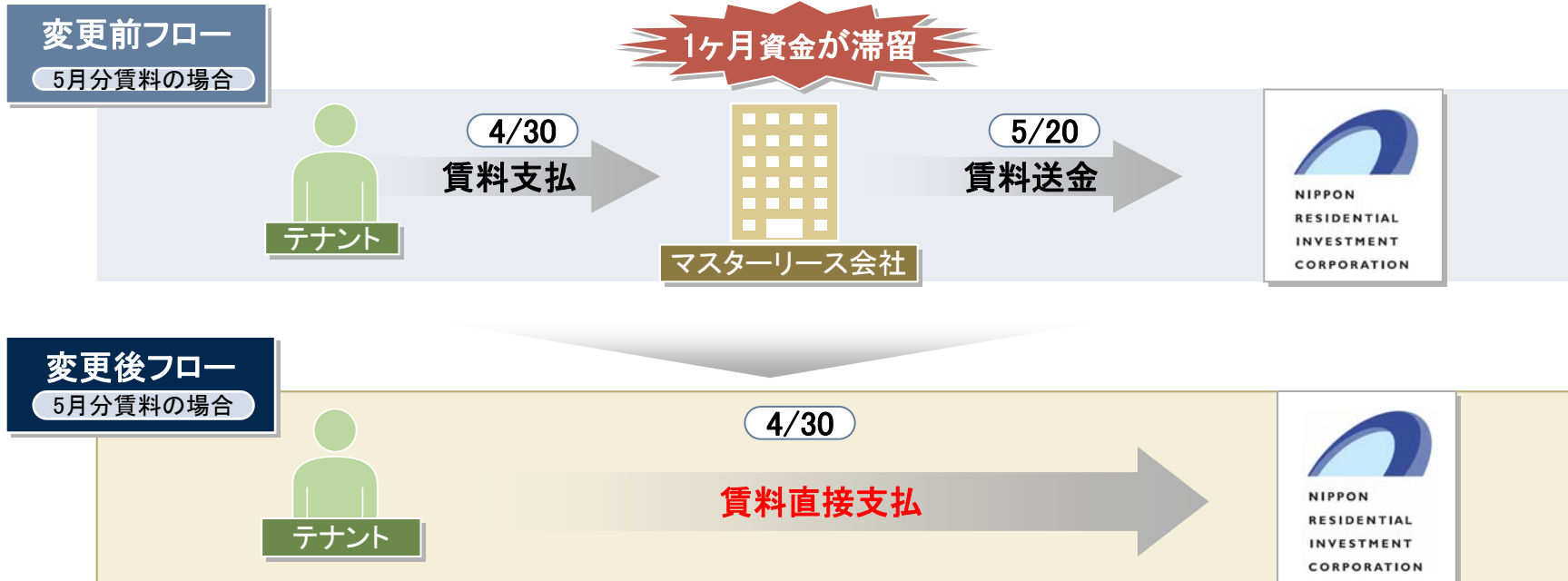
実績と予定

- マスターリース会社の変更→完了
- 賃料回収スキームの変更 →変更対象のうち、2009年2月末までに33%が変更済み
2009年8月末までに11%が変更完了見込み
2010年2月末までに56%を追加変更予定

(マスターリース会社数ベース)



【賃料回収フロー】



大規模修繕工事の実績

取り組み方針

- 外部機関によるエンジニアリングレポート・BM会社の修繕計画レポートを基に、運用会社エンジニアリングチームが長期修繕計画を策定
- 【築年数7.5年目/22.5年目】鉄部塗装、防水補修 【築年数15年目】外壁補修、屋根防水、共有部内装補修、給排気設備交換等
- 【築年数30年目】外壁補修、屋根防水、共有部内装補修、給排気設備交換、給水・排水管更新、受変電設備補修等を実施

工事予定と積立金

- 今後7年間に予定される大規模修繕 約24億円（約3.4億円/年）
- 第11期末積立金総額 約13億円（年間約3.9億円の積立）

工事概要

■ 15年目大規模修繕工事

■ 共有廊下・エントランス・外壁補修工事

S-16
J-ステージ
方南町



- 期末時点築年数 17.3年
- 工事費総額 約41百万円
(費用:約4百万円 資本的支出:約37百万円)

S-43
K2



- 期末時点築年数 16.8年
- 工事費総額 約20百万円
(費用:約1百万円 資本的支出:約19百万円)

C-9
グランドハイツ
日比野



- 期末時点築年数 17.2年
- 工事費総額 約70百万円
(費用:約26百万円 資本的支出:約44百万円)

バリューアップ工事の実績

取り組み方針

- 共有部 → 規模(戸数)の大きい物件で実施。大規模修繕のタイミングと同時に実施することで工事費用を圧縮
- 専有部 → 立地や建物のクオリティ等、潜在的競争力が高い物件の中で、仕様が劣っている住戸を優先的に実施

C-24
PR高輪



工事概要

- 1LDK→2LDKに間取り変更(3部屋)
 - 3点ユニットバスを独立型に変更
 - 床タイルカーペットをフローリングに変更
 - キッチン水栓変更・収納シート張替
- 工事費総額 約15百万円
(費用:約1百万円 資本的支出:約14百万円)

C-36
PT
麻布
十番



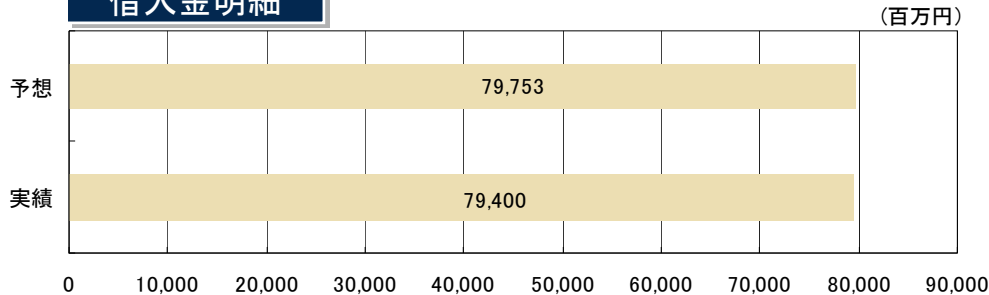
- 7部屋をフルリノベーション
 - うち5部屋 1K→1LDKに間取り変更
 - うち1部屋 2LDK→3LDKに間取り変更
 - 浴室・キッチンのグレードアップ
 - 廊下フローリングを大理石に変更
- 工事費総額 約25百万円
(費用:約6百万円 資本的支出:約19百万円)

財務実績

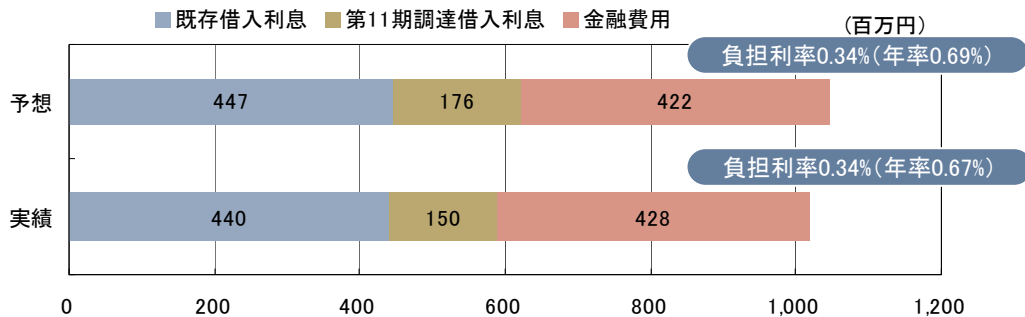
金融機関借入

期末負債残高比率(LTV) 52.2%

借入金明細



利息明細



- 新規借入金調達 なし
 - 借換資金調達 260億円(期限が到来した借入金は266億円)
 - 物件売却に伴う期限前弁済 ▲3.5億円
 - 期末借入金残高 794億円
- 平均残存借入期間 1.13年 平均調達利率 1.36% (※2009/05末時点)
担保比率 100% 長期化比率 64.9% 固定化比率 51.2%

予想との乖離について

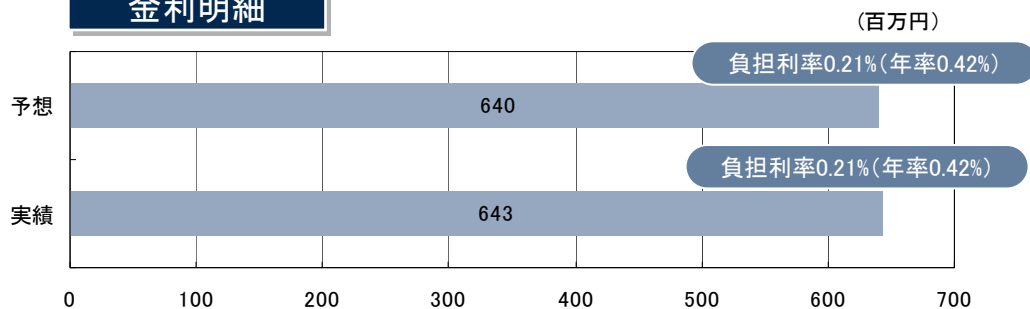
- 既存借入利息…▲7百万円(既存借入金の指標金利が低位推移したため。)
- 第11期調達借入利息…▲26百万円(指標金利が低位推移したため。)
- 金融費用…+6百万円
(物件売却に伴う一部期限前弁済等の実施により、一括償却を行なったため。)

担保設定について

- 2008年12月26日及び2009年2月27日付で担保設定に係る契約を締結。
- 130物件に対して根抵当権本登記(極度額1,000億円)又は根質権を設定し、現在全保有物件が有担保化
- 担保設定関連費用 533百万円 →第11期分配金に与える影響約▲2,158円

投資法人債

金利明細



- 買入消却 5億円 (2009/05/26 第3-10回償を消却。消却益137百万円計上)
 - 期末残高 895億円
- 平均残存発行期間 1.79年
平均調達利率 1.42% (※2009/05末時点)
担保比率 0% 長期化比率 100% 固定化比率 100%

鑑定評価額の分析

第11期 鑑定評価

(対象:第11期末時点保有物件)

エリア	物件数	鑑定評価額(百万円)				NOI(百万円)				還元利回り			
		第10期	第11期	差異	増減率	第10期	第11期	差異	増減率	第10期	第11期	差異	増減率
都心主要5区	54	140,260	130,278	▲9,982	▲7.1%	6,957	6,735	▲222	▲3.2%	4.8%	5.0%	0.2%	▲4.0%
東京23区	46	89,501	85,680	▲3,821	▲4.3%	4,629	4,639	10	0.2%	5.0%	5.2%	0.2%	▲4.5%
首都圏	11	28,515	27,112	▲1,403	▲4.9%	1,675	1,668	▲7	▲0.4%	5.6%	5.9%	0.3%	▲4.6%
政令指定都市等	26	33,633	31,609	▲2,024	▲6.0%	2,050	2,017	▲33	▲1.6%	5.8%	6.0%	0.2%	▲4.2%
ポートフォリオ全体	137	291,909	274,679	▲17,230	▲5.9%	15,311	15,059	▲252	▲1.6%	5.1%	5.3%	0.2%	▲4.3%

還元利回りの変化

エリア	前回差異	今回差異
都心主要5区	+0.3%	+0.2%
東京23区	+0.2%	+0.2%
首都圏	+0.4%	+0.3%
政令指定都市等	+0.4%	+0.2%

※前回差異は第9期と第10期の差、今回差異は第10期と第11期の差です。

NOIの変化

エリア	前回差異(a)	今回差異(b)	差分(b-a)
都心主要5区	▲1.1%	▲3.2%	▲2.1%
東京23区	▲0.4%	0.2%	+0.6%
首都圏	▲0.2%	▲0.4%	▲0.2%
政令指定都市等	▲2.7%	▲1.6%	+1.1%

傾向

- 前期の鑑定評価額下落の大きな要因である還元利回りの上昇幅は、全般的に前期よりも縮小

傾向

- 政令指定都市等→前期の減少幅よりも縮小
- 今期は都心主要5区の減少幅が大きい
(NOI▲3.2%の要因のうち、賃料・礼金収入が▲2.6%)
- 東京23区はほぼ同水準を維持

Section II

重要課題への取り組み状況



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

重要課題への取り組み状況

鑑定評価額下落における課題

財務制限条項の鑑定LTV上昇懸念/固定資産の減損処理懸念

- 適正な時期及び価格による増資・資本性資金の調達・資産売却による負債の圧縮
⇒ 2物件の売却を実施、852百万円の有利子負債圧縮、LTV0.2%低減売却資金で投資法人債の買入消却を実施し、売却損をコントロール
- サブコアアセット物件の優先的大規模修繕及びバリューアップ工事による収益性の維持向上
⇒ 築15年以上・サブコア3物件の大規模修繕実施
⇒ 2物件のバリューアップ工事を実施
- リーシングへの施策による稼働及び賃料の維持向上
⇒ 新規契約賃料は前賃料比-3.6%だったが、期中平均稼働率93.7%を維持した結果、前期比営業収益はほぼフラットに推移
- マーケットCapと乖離する物件の資産組み換えとその売却損のコントロール ⇒ 第11期においては実績なし

リファイナンスの課題

- 借入金794億と投資法人債895億の資金組換の資金調達による無担保化推進 ⇒ **継続的に推進中**
- 投資法人債償還資金の獲得
⇒ **新規借入金及びその他手法を検討中**

配当・投資口価格の課題

- 営業利益ベースROA 2.9%以下での金融コストコントロール
⇒ 第11期金融コスト2.0%
- リファイナンスリスク払拭による投資口価格の上昇
【12月 7行 15,700百万円リファイナンス】
→ 2行 2,600百万円返済/三菱東京UFJ銀行より2,000百万円新規調達
【2月 7行 10,900百万円リファイナンス】
→ 同レンダー・同額にて借換
【6月 7行 10,844百万円リファイナンス】
→ 同レンダー・同額にて借換/内60%相当を長期借入金にシフト
(ご参考 第10期末終値:52,000円 第11期末終値:162,300円)

リーシング活動への取り組み

- マーケット動向に対応した募集活動を住戸単位に実施
⇒ 東京都区部高稼働住戸では入替時にレントギャップに応じた賃料上昇対策を実施 (例)S-40 PL広尾
⇒ 都心部ハイエンド向け高額帯住戸では、マーケットプライスを意識したリーシングを実施 (例)C-36 PT麻布十番
⇒ 地方都市では立地、仕様、設備等の競争力に対応し、柔軟な募集対策を実施 政令指定都市等 期中平均稼働率94.3%
- 解約抑制を企図した対策の実施
⇒ 解約・募集状況を適時に把握しつつ、更新時解約減少を企図した対応(更新時賃料見直し、更新料免除等)を実施

- 稼働の維持・向上を優先・マーケット動向に対応した賃料調整を実施
 - 軟化傾向にある都心部高額帯住戸中心に、マーケットプライスを意識したリーシングを推進中
 - 相対的に安定している東京都区部高稼働住戸でも都心部の募集条件緩和を意識しつつ稼働を維持
 - 地方都市では、賃料水準及び物件グレードによるパフォーマンス二極化を想定。立地、仕様、設備等の競争力に対応し、柔軟な募集対策を継続取り組み中
- 解約抑制を企図した対策の継続取り組み中(更新時賃料見直し・更新料免除等)

NOI拡大への取り組み

- 空駐車場の有効活用による収益創出・継続取り組み中
⇒ 駐車場業者と提携により入居者外賃貸を拡大
⇒ 都市中心部の物件を対象にCS対策としてカーシェアリングを導入 10物件導入済・継続取り組み中
- カスタマーサポートの充実・継続取り組み中
 - 24時間コールセンター設置による入居者向けサービスを向上
 - ライフサービスメニュー(宅急便、配車、クリーニング等)の提供

Section III

第12期業績予想



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

第12期業績予想

第12期（2009/6～2009/11）

営業収益	8,842百万円
営業利益	4,033百万円
経常利益	2,275百万円
当期純利益	2,273百万円
減価償却費	1,598百万円
一口当たり分配金	9,200円
期末発行済投資口数	247,153口

前提条件

運用資産	2009年5月末現在で保有している137物件
期中平均稼働率	93.1%
有利子負債比率※	53.2%
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ■ 公租公課については、327百万円の計上を前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 支払利息をはじめとした借入関連費用として1,728百万円を見込んでいます。 ■ 2009年8月・11月に返済期限が到来する借入金（合計31,151百万円）及び9月・10月に償還期限が到来する投資法人債（合計18,000百万円）は、全額借入金による借換え/償還を行うことを前提としています。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 法令・税制・会計基準・上場規則・投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ■ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

※有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債+出資総額）×100

MEMO

Section IV

ご参考資料



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

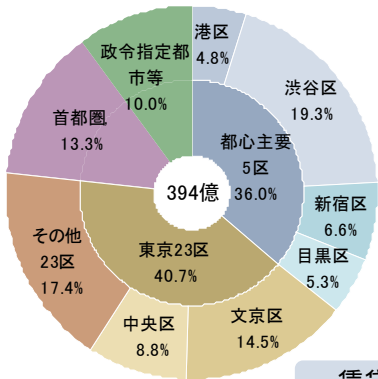
ポートフォリオの推移



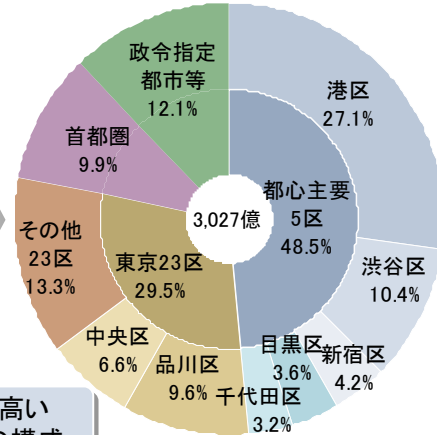
上場以来のポートフォリオの変遷

地域別投資比率(取得価格ベース)

IPO時38物件



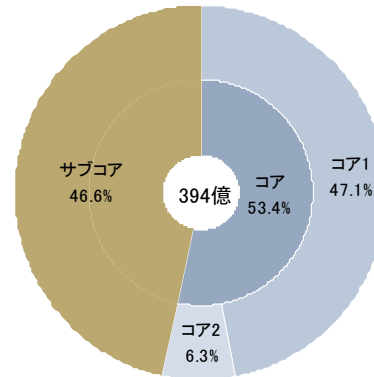
第11期末保有137物件



賃貸需要の高い
都心部中心の構成

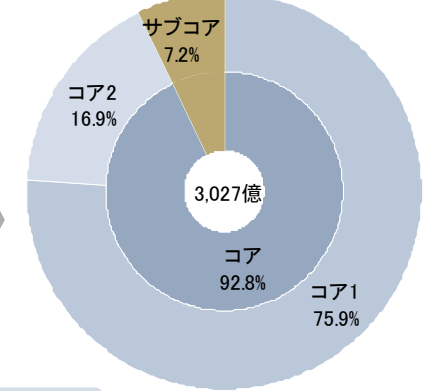
コア・サブコア分類(取得価格ベース)

IPO時38物件



ポートフォリオPML
5.9%

第11期末保有137物件

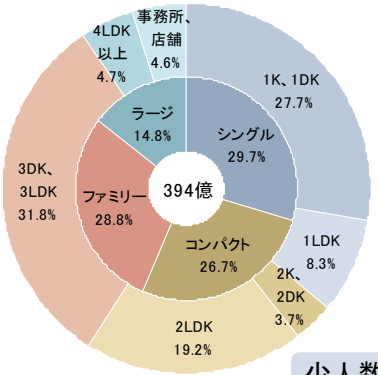


資産の入れ替えによる
クオリティの向上

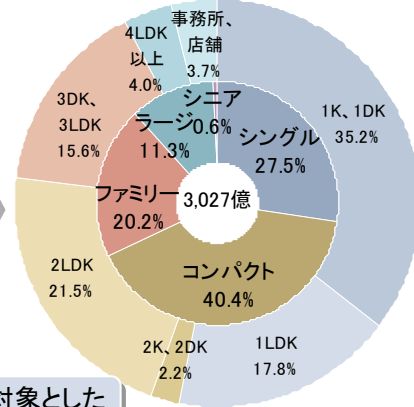
ポートフォリオPML
4.9%

住居タイプ別投資比率(取得価格ベース)

IPO時38物件



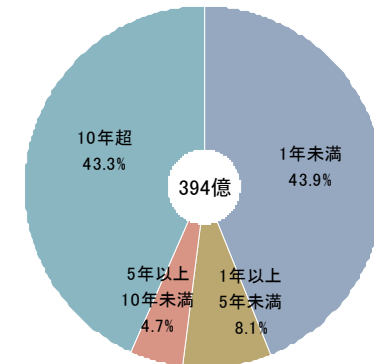
第11期末保有137物件



少人数世帯を対象とした
タイプへの投資を重視

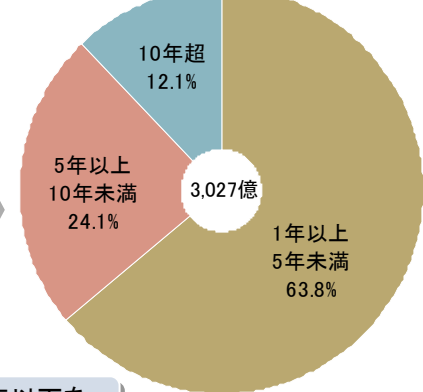
築年数別(取得価格ベース)

IPO時38物件



加重平均
6.6年

第11期末保有137物件



加重平均10年以下を
目安とした物件取得

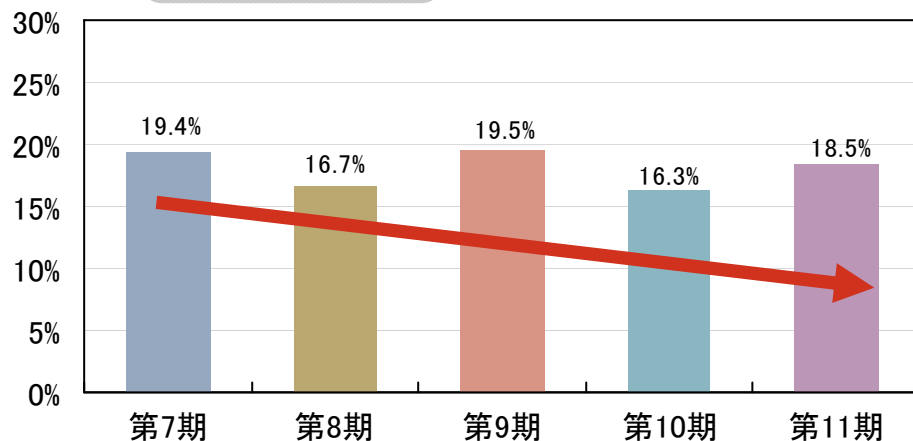
加重平均
5.4年

(注) 間取りは面積ベースの比率です。

賃貸経費の推移

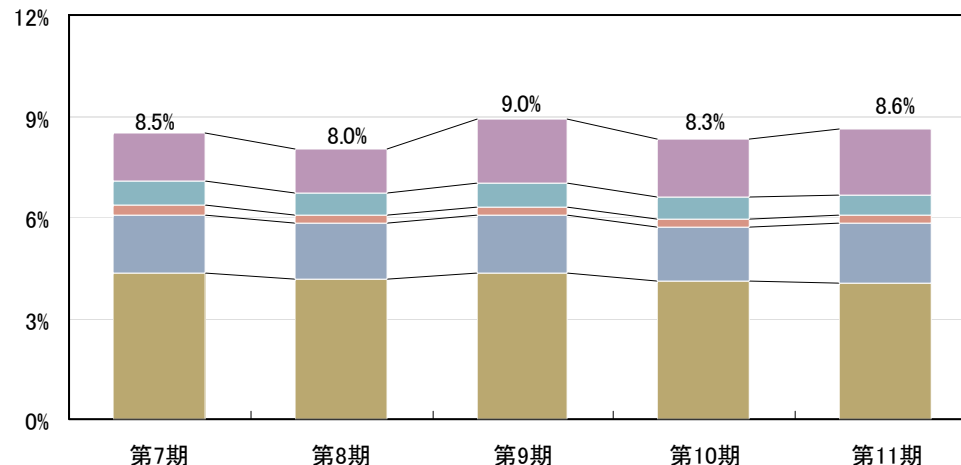
賃貸事業費用の推移（賃料・共益費に占める割合）

固都税を含まない

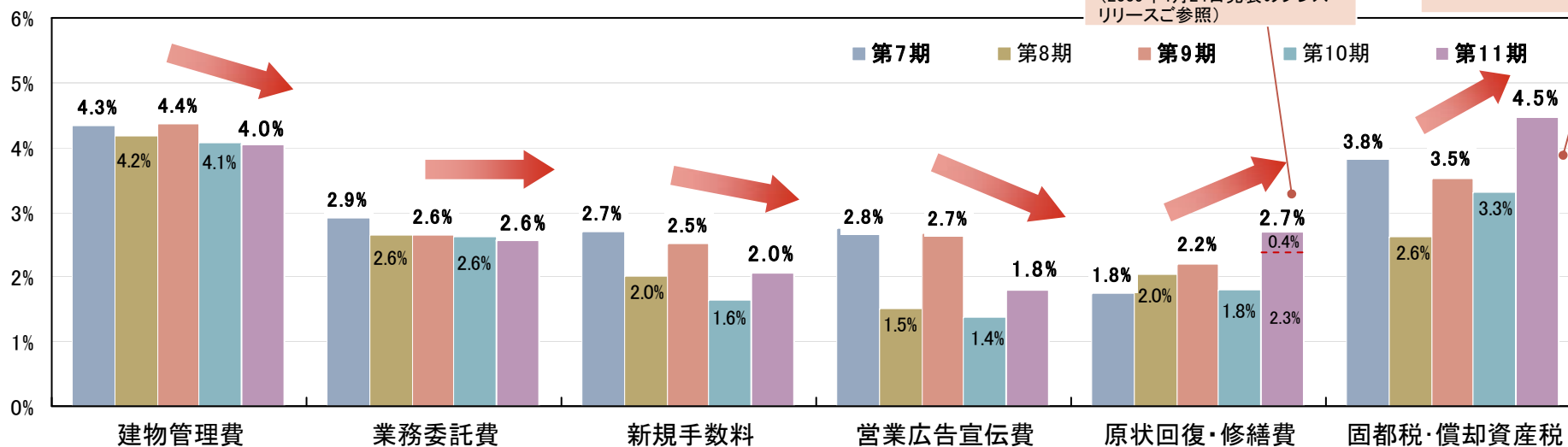


固定費の推移（賃料・共益費に占める割合）

■ 建物管理費 ■ 水道光熱費 ■ 火災保険料 ■ 信託報酬 ■ その他

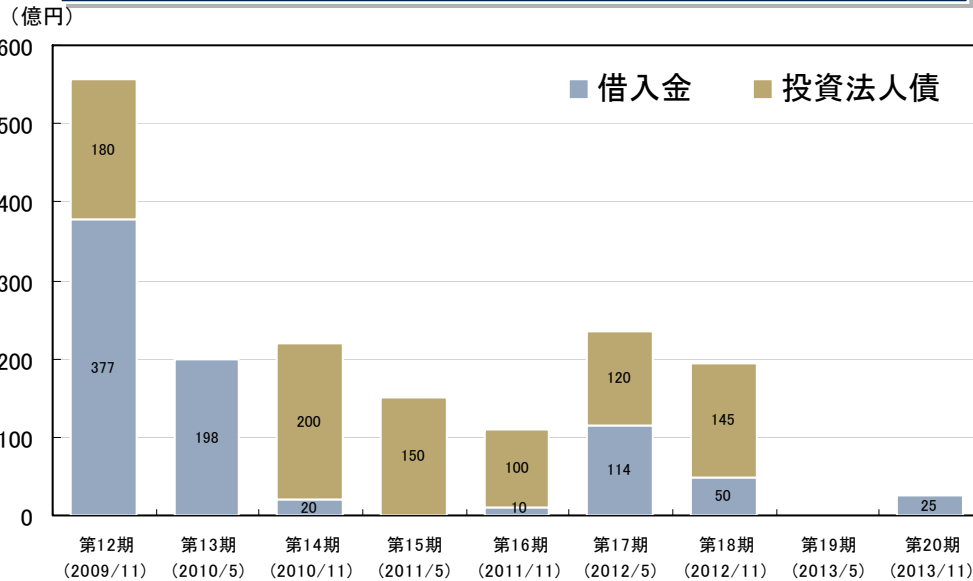


賃貸事業費用（主要項目）の推移（賃料・共益費に占める割合）

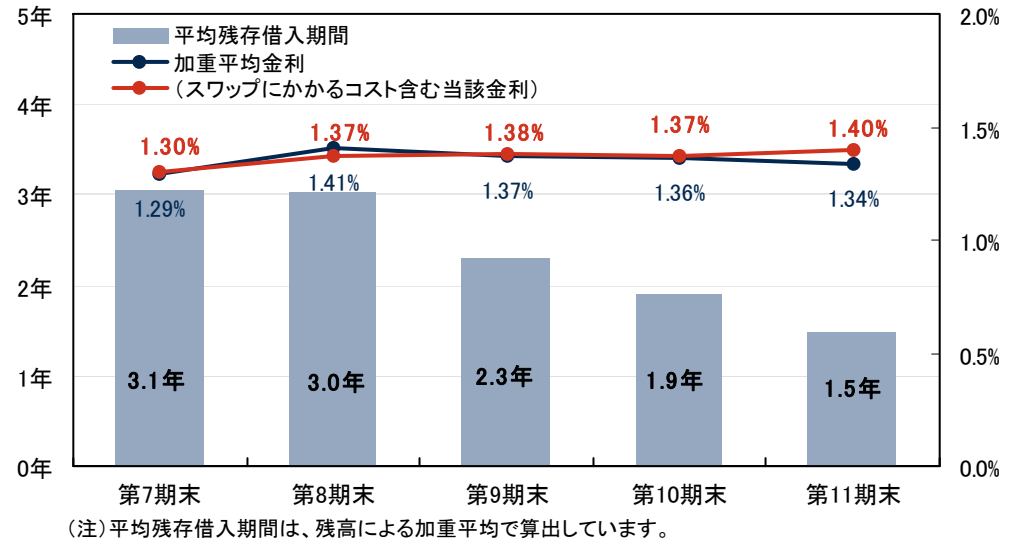


各種財務指標(2009年5月末時点)

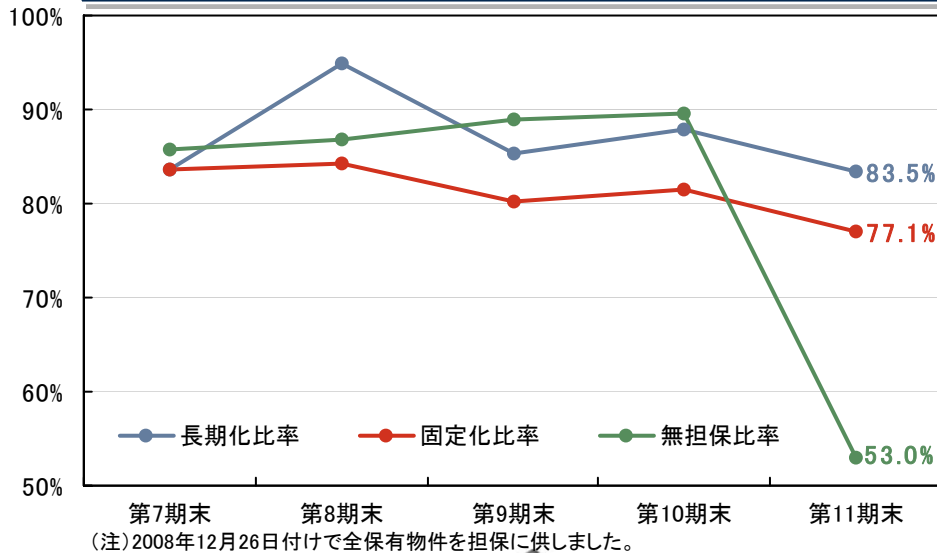
返済期限の分散



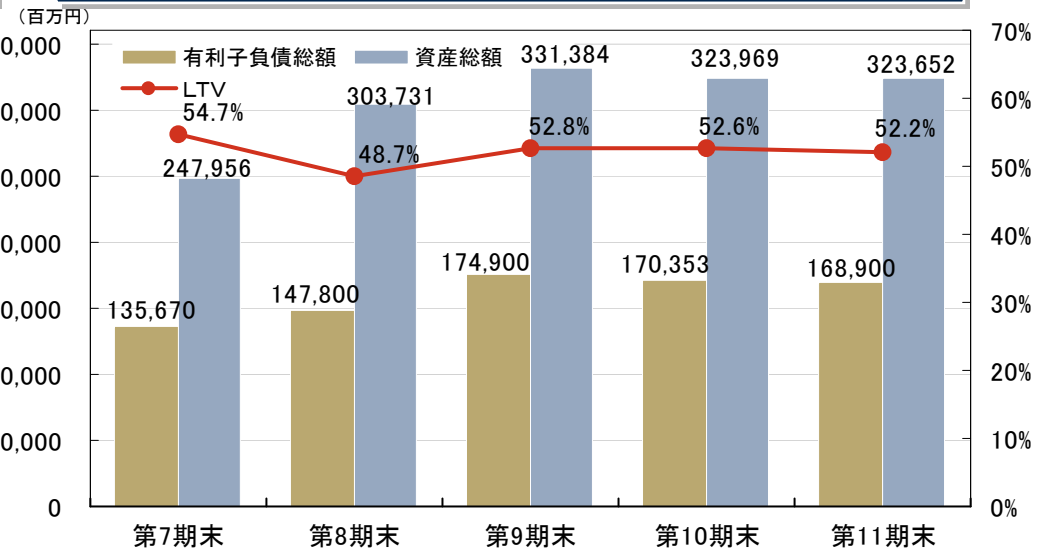
加重平均金利の推移



固定化の推進



LTVの推移



貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	前期(第10期) 2008年11月30日現在		当期(第11期) 2009年5月31日現在		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比
(資産の部)						
I. 流動資産						
現金及び預金	4,217,145		6,356,690		2,139,544	
信託現金及び信託預金	4,374,303		4,299,778		△ 74,525	
営業未収入金	402,710		427,375		24,665	
前払費用	9,992		162,465		152,473	
繰延税金資産	9,260		40,753		31,493	
デリバティブ債権	33,427		1,077		△ 32,350	
その他	34,784		46,614		11,830	
貸倒引当金	△ 55,048		△ 106,044		△ 50,995	
流動資産合計	9,026,577	2.8	11,228,712	3.5	2,202,134	24.4
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	82,472,612		81,669,240		△ 803,372	
構築物	511,108		497,966		△ 13,141	
工具、器具及び備品	89,151		77,792		△ 11,359	
土地	80,646,359		80,646,359		-	
信託建物	59,701,771		58,540,882		△ 1,160,888	
信託構築物	354,596		346,460		△ 8,135	
信託工具、器具及び備品	64,833		72,455		7,621	
信託土地	88,224,581		87,802,718		△ 421,862	
有形固定資産合計	312,065,014	96.3	309,653,877	95.7	△ 2,411,137	△ 0.8
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	0.4	-	0.0
3. 投資その他の資産						
長期前払費用	733,160		667,450		△ 65,709	
繰延税金資産	79,695		83,223		3,528	
デリバティブ債権	20,452		4,549		△ 15,902	
敷金	1,288		1,288		-	
信託敷金	264		264		-	
差入保証金	717,127		717,127		-	
投資その他の資産合計	1,551,987	0.5	1,473,904	0.5	△ 78,083	△ 5.0
固定資産合計	314,831,499	97.2	312,342,278	96.5	△ 2,489,221	△ 0.8
III. 繰延資産						
投資法人債発行費	111,390		81,551		△ 29,839	
繰延資産合計	111,390	0.0	81,551	0.0	△ 29,839	△ 26.8
資産合計	323,969,467	100.0	323,652,541	100.0	△ 316,925	△ 0.1

流動資産

- 前払費用
アップフロントフィー等の金融費用の増加
- デリバティブ債権
時価の低下に伴う減少

固定資産

■ 信託建物・信託土地

第11期 取得物件	—
第11期 売却物件	2物件 (売却時の簿価1,018百万円)

繰延資産

■ 投資法人債発行費

当期償却額	29,839千円
未償却残高	81,551千円

積立金の内訳

修繕積立金	1,337,639千円
敷金積立金	3,099,910千円

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	前期(第10期)		当期(第11期)		増減	
	2008年11月30日現在		2009年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金	254,857		208,364		△ 46,492	
短期借入金	20,700,000		27,858,605		7,158,605	
一年内償還予定の投資法人債	18,000,000		18,000,000		-	
一年内返済予定の長期借入金	17,753,722		29,653,229		11,899,507	
未払金	53,150		51,497		△ 1,652	
未払費用	712,610		718,007		5,397	
未払法人税等	6,622		17,240		10,617	
未払消費税等	58,544		793		△ 57,751	
前受金	42,156		99,467		57,310	
デリバティブ債務	18,116		13,855		△ 4,261	
その他	1,931		507		△ 1,423	
流動負債合計	57,601,712	17.8	76,621,569	23.7	19,019,857	33.0
II. 固定負債						
投資法人債	72,000,000		71,500,000		△ 500,000	
長期借入金	41,900,000		21,888,904		△ 20,011,096	
預り敷金及び保証金	1,375,524		1,388,802		13,278	
信託預り敷金及び保証金	1,818,152		1,711,108		△ 107,044	
長期預り金	69,896		63,548		△ 6,348	
デリバティブ債務	130,039		169,998		39,958	
固定負債合計	117,293,612	36.2	96,722,360	29.9	△ 20,571,251	△ 17.5
負債合計	174,895,324	54.0	173,343,929	53.6	△ 1,551,394	△ 0.9
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
出資総額	148,417,850		148,417,850		-	
当期未処分利益	770,140		2,034,448		1,264,308	
投資主資本合計	149,187,991	46.1	150,452,299	46.5	1,264,308	0.8
II 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 113,848		△ 143,687		△ 29,839	
評価・換算差額等合計	△ 113,848	△ 0.0	△ 143,687	△ 0.0	△ 29,839	26.2
純資産合計	149,074,142	46.0	150,308,612	46.4	1,234,469	0.8
負債・純資産合計	323,969,467	100.0	323,652,541	100.0	△ 316,925	△ 0.1

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計7行より総額 278億円

前期末 合計7行より総額 207億円

■ 短期借入金の調達 260億円

■ 短期借入金の返済 187億円

■ 短期借入金の期限前返済 1.4億円

固定負債

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計18行より総額515億円

前期末 合計18行より総額596億円

■ 長期借入金の調達 0億円

■ 長期借入金の返済 79億円

■ 長期借入金の期限前弁済 2.1億円

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第10期)		当期(第11期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸収入	9,076,055	100.0	9,065,625	100.0	△ 10,429	△ 0.1
2.営業費用						
賃貸事業費用	3,288,226		3,549,389			
不動産等売却損	194,652		332,610			
資産運用報酬	637,662		668,242			
資産保管手数料	29,728		29,092			
一般事務委託手数料	45,715		45,511			
役員報酬	5,400		5,400			
弁護士報酬	23,496		19,088			
会計監査人報酬	11,500		13,825			
租税公課	-		568,648			
貸倒引当金繰入額	50,856		60,748			
貸倒損失	791		4,048			
その他営業費用	252,826	50.0	203,259	60.7	959,007	21.1
営業利益	4,535,198	50.0	3,565,761	39.3	△ 969,437	△ 21.4
3.営業外収益						
受取利息	14,239		6,445			
雑収入	43,547	0.6	32,023	0.4	△ 19,318	△ 33.4
4.営業外費用						
支払利息	617,636		627,293			
融資関連費用	168,955		428,695			
投資法人債利息	619,703		607,594			
投資法人債発行費償却	41,622		29,839			
その他	48,172	16.5	11,018	18.8	208,349	13.9
経常利益	3,096,893	34.1	1,899,788	21.0	△ 1,197,105	△ 38.7
5.特別利益						
受取保険金	17,780		-			
投資法人債償還益	-	0.2	137,500	1.5	119,719	673.3
6.特別損失						
違約金損失	2,343,005	25.8	-	-	△ 2,343,005	△ 100.0
税引前当期純利益	771,668	8.5	2,037,288	22.5	1,265,620	164.0
法人税、住民税及び事業税	9,470		18,529			
法人税等調整額	△ 7,753	0.0	△ 15,677	0.0	1,135	66.1
当期純利益	769,952	8.5	2,034,437	22.4	1,264,485	164.2
前期繰越利益	188		11		△ 176	
当期未処分利益	770,140		2,034,448		1,264,308	

営業収益

■ 不動産賃貸事業収入

当期末137物件による収益寄与
(ご参考・前期末(第10期)139物件)

営業費用

■ 不動産等売却損

(括弧内は売却費用込みの損失額)
スカイハイツ平針(210,639千円)
ドミトリー原町田(121,970千円)

■ 資産運用報酬

運用報酬1及び2のみ
取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却
損益に算入

当期	668,242千円
前期	637,662千円

■ 租税公課

担保設定に係る登録免許税 443,379千円

特別利益

■ 投資法人債償還益 137,500千円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	前期(第10期)	当期(第11期)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	771,668	2,037,288
減価償却費	1,614,390	1,599,874
貸倒損失	791	4,048
長期前払費用償却額	88,749	81,681
投資法人債発行費償却額	41,622	29,839
投資法人債償還益	-	△ 137,500
受取利息	△ 14,239	△ 6,445
支払利息	1,237,340	1,234,887
貸倒引当金の増減額(△は減少)	44,241	50,995
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 104,865	△ 28,714
前払費用の増減額(△は増加)	-	△ 152,473
未収消費税等の増減額(△は増加)	102,753	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	58,544	△ 57,751
営業未払金の増減額(△は減少)	55,854	△ 46,492
未払金の増減額(△は減少)	15,879	△ 11,483
未払費用の増減額(△は減少)	△ 99,488	35,122
前受金の増減額(△は減少)	5,159	57,310
有形固定資産の売却による収入	2,801,821	1,018,653
長期前払費用の支払額	△ 32,009	△ 17,465
その他	16,511	△ 12,947
小計	6,604,725	5,678,429
利息の受取額	14,239	6,445
利息の支払額	△ 1,209,505	△ 1,229,844
保険金の受取額	6,447	1,256
法人税等の支払額	△ 2,189	△ 6,622
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,413,717	4,449,663
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	△ 3,190,092	△ 54,738
信託有形固定資産の取得による支出	△ 84,912	△ 152,721
預り敷金保証金の収入	△ 71,999	13,278
信託預り敷金及び保証金の収入	45,424	△ 107,044
長期預り金の返還による支出	△ 6,348	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,307,927	△ 307,574

科目	前期(第10期)	当期(第11期)
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,500,000	26,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 7,400,000	△ 18,841,395
長期借入れによる収入	2,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 1,646,277	△ 8,111,589
投資法人債の買入消却による支出	-	△ 362,500
分配金の支払額	△ 3,597,905	△ 761,586
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,144,182	△ 2,077,070
IV. 現金及び現金同等物の増減額	△ 6,038,392	2,065,019
V. 現金及び現金同等物の期首残高	14,629,842	8,591,449
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	8,591,449	10,656,468

金銭の分配に係る計算書

科目	前期(第10期)	当期(第11期)
当期末処分利益(千円)	770,140	2,034,448
分配金の額(千円)	770,128	2,034,316
投資口1口当たりの分配金の額	3,116円	8,231円
次期繰越利益(千円)	11	132

参考指標

項目		前期(第10期)	当期(第11期)
当期資本的支出額	百万円	169	210
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	7,402	7,116
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	10,962	16,501
FFO(Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	2.4	4.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	2.9	3.9
金利償却前当期純利益	百万円	3,621	4,869
有利子負債額	百万円	170,353	168,900
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	52.6	52.2
1口当たり純資産額	円	603,165	608,160

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

(注2) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他償却費-不動産等売却損益)÷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3) 第10期:FFO倍率=2008年11月末投資口価格(52,000円)÷年換算後1口当たりFFO
第11期:FFO倍率=2009年5月末投資口価格(162,300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4) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益÷支払利息(投資法人債利息を含む)

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

負債の状況(2009年7月1日現在)

(単位:百万円)

有利子負債残高		借入日	返済日	種類	長短	借入残高	利率(年率)	金利種類	借入先	内訳	
	168,900										
第12期	49,151	2008/8/29	2009/8/31	借入金	短期	1,989	1.03455%	変動	株式会社三井住友銀行	1,989	
2009年11月		2008/12/26	2009/8/31	借入金	短期	13,033	1.33455%	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,134	
									三菱UFJ信託銀行株式会社	3,134	
									中央三井信託銀行株式会社	3,134	
									住友信託銀行株式会社	3,134	
									株式会社三井住友銀行	497	
			2008/12/26	2009/8/31	借入金	短期	1,989	1.33455%	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,989
			2009/6/30	2009/8/31	借入金	短期	4,283	1.83455%	変動	中央三井信託銀行株式会社	1,218
										三菱UFJ信託銀行株式会社	1,021
										住友信託銀行株式会社	1,021
										株式会社りそな銀行	1,021
			2007/9/13	2009/9/11	投資法人債	長期	6,000	1.10000%	変動	(第8回無担保投資法人債)	6,000
			2006/10/25	2009/10/23	投資法人債	長期	12,000	1.54000%	固定	(第6回無担保投資法人債)	12,000
			2004/12/3	2009/11/30	借入金	長期	9,853	1.18182%	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,784
										中央三井信託銀行株式会社	1,328
									三菱UFJ信託銀行株式会社	1,028	
									住友信託銀行株式会社	1,071	
									株式会社りそな銀行	1,028	
									株式会社あおぞら銀行	685	
									農林中央金庫	1,071	
									株式会社静岡銀行	428	
									株式会社千葉銀行	428	

負債の状況(続き)

(単位:百万円)

有利子負債残高		借入日	返済日	種類	長短	借入残高	利率(年率)	金利種類	借入先	内訳							
168,900																	
第13期 2010年5月	19,799	2007/2/20	2010/2/19	借入金	長期	10,944	0.99364%	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,989							
									住友信託銀行株式会社	1,989							
									三菱UFJ信託銀行株式会社	1,989							
									中央三井信託銀行株式会社	1,989							
									株式会社千葉銀行	1,989							
									信金中央金庫	994							
2008/2/29	2010/5/31	借入金	長期	6,865	0.98182%	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,989									
							三菱UFJ信託銀行株式会社	1,790									
							住友信託銀行株式会社	1,790									
							中央三井信託銀行株式会社	1,293									
							株式会社三井住友銀行	1,989									
							株式会社三井住友銀行	1,989									
第14期 2010年11月	21,989	2005/7/20	2010/7/20	投資法人債	長期	10,000	0.74000%	固定	(第1回無担保投資法人債)	10,000							
									2005/9/26	2010/9/24	投資法人債	長期	10,000	0.84000%	固定	(第2回無担保投資法人債)	10,000
									2007/11/30	2010/11/30	借入金	長期	1,989	0.93182%	変動	株式会社三井住友銀行	1,989
第15期 2011年5月	15,000	2006/2/20	2011/2/18	投資法人債	長期	15,000	1.50000%	固定	(第4回無担保投資法人債)	15,000							
第16期 2011年11月	13,979	2009/6/30	2011/6/30	借入金	長期	2,984	1.93455%	変動	株式会社三井住友銀行	2,984							
									2006/8/29	2011/8/31	借入金	長期	994	1.94000%	固定	第一生命保険相互会社	994
									2007/9/13	2011/9/13	投資法人債	長期	10,000	1.22000%	変動	(第9回無担保投資法人債)	10,000
第17期 2012年5月	23,441	2006/12/26	2011/12/26	借入金	長期	5,472	1.84500%	固定	全国共済農業共同組合連合会	1,989							
									太陽生命保険株式会社	1,492							
									第一生命保険相互会社	994							
									三井住友海上火災保険株式会社	994							
									2006/12/26	2011/12/26	借入金	長期	5,969	1.13182%	変動	農林中央金庫	4,974
2007/2/9	2012/2/9	投資法人債	長期	12,000	1.84000%	固定	株式会社八十二銀行 (第7回無担保投資法人債)	994 12,000									
第18期 2012年11月	23,051	2009/6/30	2012/6/29	借入金	長期	3,576	2.08455%	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,986							
									株式会社あおぞら銀行	589							
									2007/9/13	2012/9/13	投資法人債	長期	4,800	1.90000%	固定	(第10回無担保投資法人債)	4,800
									2007/9/19	2012/9/19	借入金	長期	994	1.78500%	固定	太陽生命保険株式会社	994
									2005/9/26	2012/9/24	投資法人債	長期	9,700	1.28000%	固定	(第3回無担保投資法人債)	9,700
									2007/11/30	2012/11/30	借入金	長期	1,989	1.74375%	固定	株式会社日本政策投資銀行	1,989
第20期 2013年11月	2,487	2007/9/19	2013/9/19	借入金	長期	895	1.89250%	固定	株式会社日本政策投資銀行	1,989							
									2006/11/17	2013/11/17	借入金	長期	1,591	2.19875%	固定	大同生命保険株式会社	895 1,591

投資法人債の発行状況

銘柄	発行年月日	償還期限（期間）	第11期末残高	利率	債券格付
第1回	2005/7/20	2010/7/20（5年）	100億円	0.74%	B1（ムーディーズ）
第2回	2005/9/26	2010/9/24（5年）	100億円	0.84%	B1（ムーディーズ）
第3回	2005/9/26	2012/9/24（7年）	97億円	1.28%	B1（ムーディーズ）
第4回	2006/2/20	2011/2/18（5年）	150億円	1.50%	B1（ムーディーズ）/BB-（R&I）
第6回	2006/10/25	2009/10/23（3年）	120億円	1.54%	B1（ムーディーズ）/BB-（R&I）
第7回	2007/2/9	2012/2/9（5年）	120億円	1.84%	B1（ムーディーズ）/BB-（R&I）
第8回	2007/9/13	2009/9/11（2年）	60億円	1.10%	B1（ムーディーズ）/BB-（R&I）
第9回	2007/9/13	2011/9/13（4年）	100億円	1.22%	B1（ムーディーズ）/BB-（R&I）
第10回	2007/9/13	2012/9/13（5年）	48億円	1.90%	B1（ムーディーズ）/BB-（R&I）
合計	-	-	895億円	-	-

（注）利率は、2009年7月1日時点、格付けは2009年7月15日現在で記載しています。

格付けの状況

（2009年7月15日現在）

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ	A2→B1	安定的 →ネガティブ
R&I	A+→BB	安定的 →レーティングモニター指定中

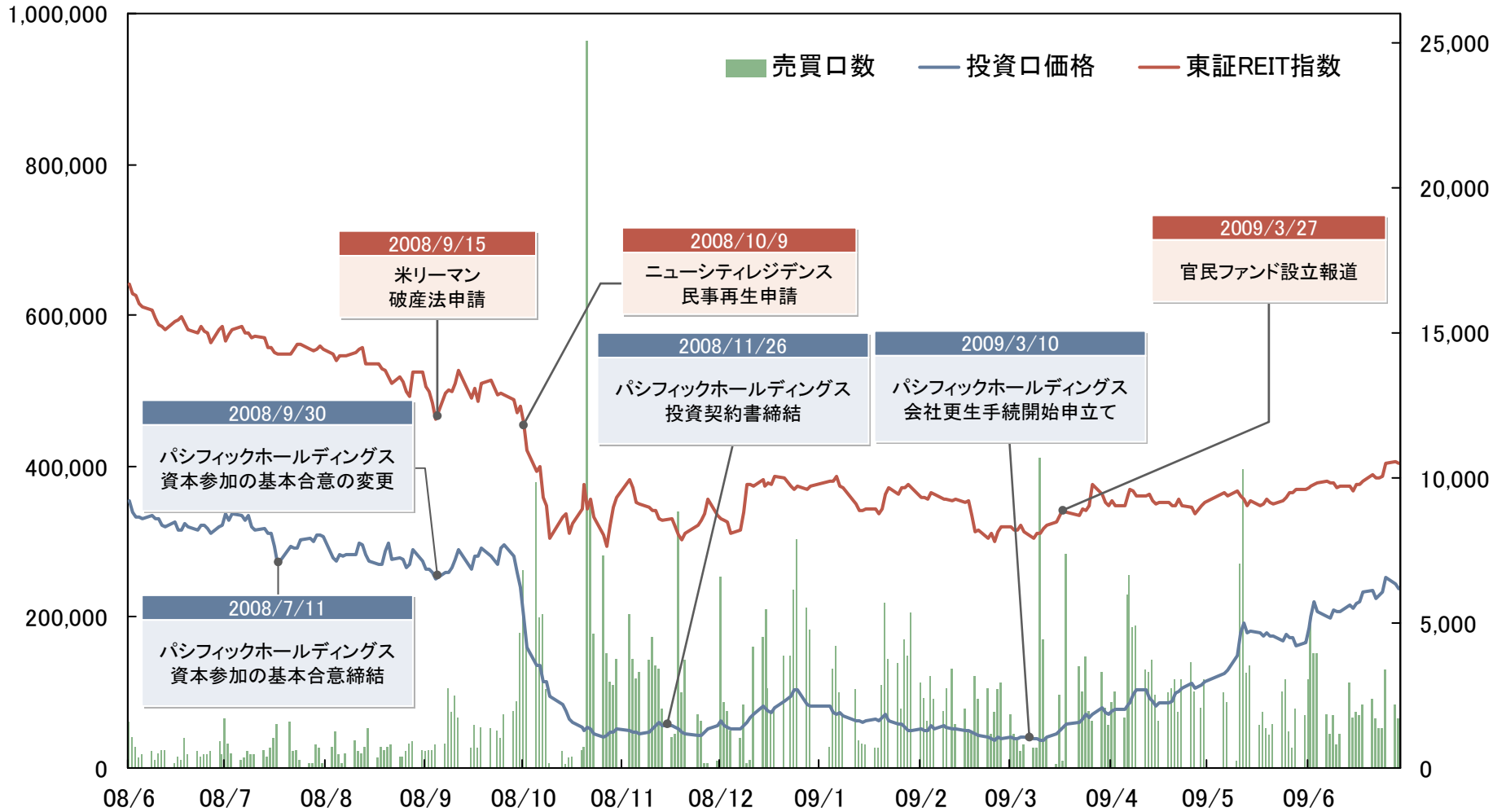
格付機関の見解

- 主要金融機関の支援継続の蓋然性は高いと考えるが、今後の金融環境しだいでは不確実性が増す可能性もある（2009/2/5 ムーディーズ）
- 現金融環境下で早期に信用力のあるスポンサーを確保できるかどうかには不確実性が残る。（2009/3/11 R&I）

投資口価格の推移

(投資口価格:円)

(売買口数:口)



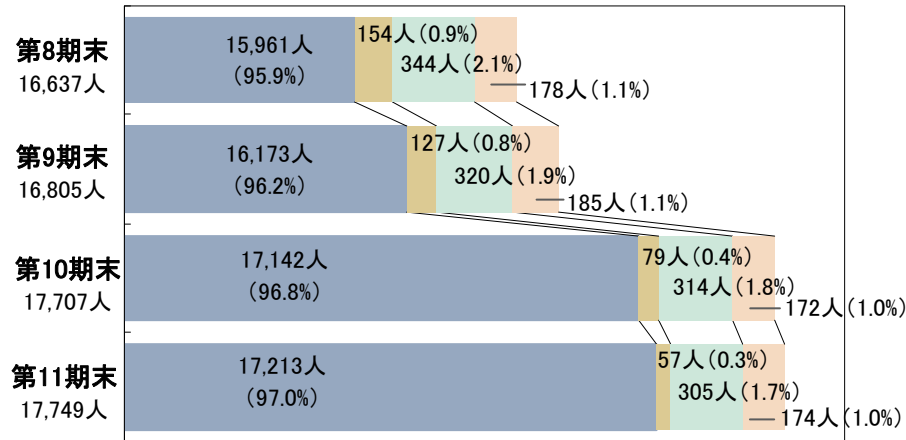
(出所: Bloomberg)

(注) 東証REIT指数: 04/03/02の東証REIT指数を、同日の本投資法人の終値に置き換えて指数化したものです。

期末における投資口の保有状況

投資主数

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

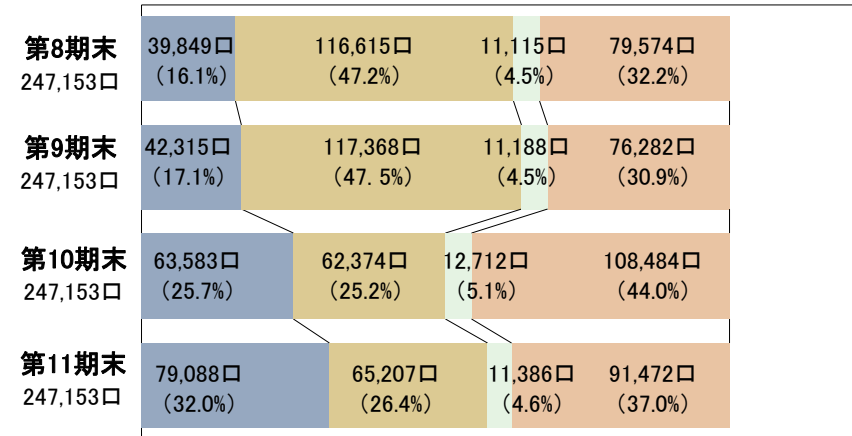


上位投資主一覧 (2009年5月31日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	25,253	10.2%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,282	7.8%
3	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	14,660	5.9%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,005	4.5%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,120	4.1%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,526	3.4%
7	モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,420	2.2%
8	ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノトリティークリアンツ613	4,656	1.9%
9	ジェーピーモルガンチェースバンク380084	3,236	1.3%
10	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,159	1.3%
合計		105,317	42.6%

投資口数

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



ご参考 上位投資主一覧 (2008年11月30日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	21,902	8.9%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,220	8.2%
3	ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビービーセグリゲイテッドクライアントアカウント	12,800	5.2%
4	パークレイズバンクビーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズ	12,304	5.0%
5	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	10,256	4.1%
6	立花証券株式会社	7,059	2.9%
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,906	2.0%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,983	1.6%
9	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,382	1.4%
10	ジェーピーモルガンチェースバンク380084	3,129	1.3%
合計		99,941	40.4%

物件売却によるポートフォリオの維持・向上

競争力の高い物件の取得

- コアアセット中心の取得
- 開発案件への投資
- ブランド戦略の展開

ポートフォリオの
収益ポテンシャルの
維持・向上

売却による物件の入替え

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

物件売却実績

期	物件 番号	物件名	コア/ サブコア	売却価格 (千円)	①取得価格 (千円)	期末算定価格 (千円)	②売却損益 (千円)	(②/①)	売却時 築年数(年)
第3期	C-5	ヴェール小日向	サブコア	345,475	273,000	291,000	45,715	16.7%	7
	F-7	マノア鷺沼	サブコア	450,000	346,000	367,000	72,690	21.0%	16
第4期	S-11	シティフォーラム上本郷	サブコア	1,430,000	1,140,000	966,000	138,070	12.1%	15
	C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	サブコア	1,170,000	972,000	1,020,000	131,705	13.5%	15
第5期	S-6	ヴェール喜久井町	サブコア	636,000	520,000	564,000	75,419	14.5%	8
	S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	サブコア	1,502,000	1,260,000	1,240,000	154,431	12.3%	19
	F-6	クレインマンション鶴見	サブコア	1,308,000	1,050,000	1,160,000	169,729	16.2%	16
	L-6	西荻窪U.H.	サブコア	1,360,000	1,050,000	1,190,000	238,897	22.8%	17
第6期	S-10	Jステージ南浦和	サブコア	932,000	700,000	664,000	174,001	24.9%	14
	F-8	メゾン 柏	サブコア	1,167,000	840,000	981,000	240,328	28.6%	17
	S-4	F.代々木上原Ⅱ	サブコア	651,000	524,000	575,000	84,416	16.1%	11
	F-5	アルス新大塚	サブコア	1,323,000	1,117,000	1,220,000	139,451	12.5%	18
第7期	L-1	マノア岡本	サブコア	825,000	590,000	516,000	211,536	35.9%	18
	L-2	ベルウッド	コア	1,980,000	1,530,000	1,410,000	407,900	26.7%	18
	L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	コア	1,268,000	970,000	1,040,000	185,160	19.1%	17
	L-4	目黒ヒルサイドコート	サブコア	1,253,000	1,000,000	1,140,000	168,292	16.8%	17
第8期	F-4	世田谷サンハイツ	サブコア	1,117,040	982,000	1,080,000	91,983	9.4%	15
	L-5	プティ・クール砧	サブコア	737,983	684,000	687,000	41,863	6.1%	18
	L-14	ルート麻布十番	コア	2,570,000	2,220,000	2,200,000	276,384	12.4%	9
第9期	S-23	梅田エクセルハイツ	コア	6,200,000	5,250,000	5,380,000	470,900	9.0%	6
	L-12	SOHO北青山	サブコア	1,500,000	1,160,000	1,230,000	233,583	20.1%	4
第10期	S-17	パークハビオ京橋	コア	2,620,000	2,725,000	2,980,000	-194,652	-7.1%	4
第11期	S-9	ドミトリー原町田	サブコア	369,660	490,000	653,000	-121,970	-24.9%	17
	F-9	スカイハイツ平針	サブコア	339,708	554,000	493,000	-210,639	-38.0%	14

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

(注2) 売却時築年数 : 単位未満を
切り上げて記載しております。

ポートフォリオ一覧(第11期末/2009年5月末時点)

(単位:百万円)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
S-1	コ1	23区	PL新川	2,050	2,020	1,850	100.0%
S-2	コ1	5区	PL芝大門	1,900	1,853	1,640	95.6%
S-3	サブ	5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,020	791	91.3%
S-5	サブ	5区	レオパレス宇田川町マンション	569	575	584	100.0%
S-7	サブ	23区	エスコート上池袋	644	628	563	93.2%
S-8	コ1	23区	PR新中野	448	447	369	100.0%
S-13	サブ	政令	吉塚AGビル6号館・7号館	428	434	261	85.9%
S-14	コ1	23区	PL白金台	1,250	1,292	1,000	89.6%
S-15	コ2	政令	グランブルー博多	1,582	1,604	1,270	87.5%
S-16	サブ	23区	Jステージ方南町	952	994	937	96.3%
S-18	コ1	政令	PL天神橋	970	973	864	96.0%
S-19	コ1	23区	PR湯島三丁目	1,020	1,014	1,020	100.0%
S-20	コ1	5区	PR新宿イースト	1,397	1,405	1,390	97.6%
S-21	コ1	5区	PL新宿東	854	857	928	98.0%
S-22	コ1	5区	PR神田岩本町	1,657	1,658	1,600	97.2%
S-24	コ1	23区	PR築地	1,320	1,368	1,480	94.1%
S-25	コ1	23区	PR笹塚	1,950	1,959	1,860	92.1%
S-26	コ1	5区	PR南麻布	1,060	1,072	943	94.6%
S-27	コ1	5区	PR恵比寿東	660	665	586	92.8%
S-28	コ1	23区	PR目黒西	800	815	762	96.3%
S-29	コ1	5区	PR広尾三丁目	850	868	769	96.6%
S-30	コ1	5区	PR赤坂Ⅱ	1,567	1,621	1,400	97.6%
S-31	コ1	23区	PL京橋	1,401	1,434	1,290	100.0%
S-32	コ1	政令	PR三宮東	2,247	2,324	2,280	98.5%
S-33	コ1	23区	PL多摩川	1,514	1,516	1,410	100.0%
S-34	サブ	23区	メゾン後楽園	710	717	636	97.2%
S-35	コ1	23区	PL銀座東	2,348	2,342	2,250	100.0%
S-36	サブ	23区	ルラシオン王子	1,027	1,029	923	100.0%
S-37	サブ	首都	第6ゼルコバマンション	609	613	547	97.0%
S-38	コ1	23区	PL早稲田西	1,100	1,141	1,090	98.4%
S-39	サブ	政令	KC21ビル	1,167	1,191	934	92.6%
S-40	コ1	5区	PL広尾	1,741	1,799	1,760	90.3%
S-41	サブ	首都	コスモ西船橋Ⅱ	799	789	550	92.9%
S-42	コ1	首都	PL横濱関内	1,950	1,979	1,790	96.5%

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
S-43	サブ	23区	K2	393	447	301	100.0%
S-44	サブ	首都	フラッツ大倉山	895	909	795	100.0%
S-45	コ2	5区	ピアネッタ汐留	2,782	2,831	2,070	90.1%
S-46	サブ	23区	ZESTY駒澤大学	393	402	350	95.1%
S-47	サブ	5区	ZESTY代々木	377	388	341	93.0%
S-48	サブ	5区	ZESTY西新宿	436	448	382	82.5%
S-49	サブ	23区	ZESTY経堂	344	353	300	87.7%
S-50	コ1	政令	PL韮公園	1,200	1,253	1,220	99.0%
S-51	コ1	23区	PR月島Ⅰ	1,176	1,225	1,140	92.1%
S-52	コ2	23区	CYNTHIA大井町	1,100	1,150	1,030	100.0%
S-53	コ1	5区	PR恵比寿	3,500	3,666	2,950	97.7%
S-54	コ1	5区	PR上落合	1,332	1,415	1,240	95.2%
S-55	コ1	23区	PR東品川	2,317	2,438	2,150	97.5%
S-56	コ2	5区	LUKE	1,530	1,603	1,290	86.6%
S-57	コ1	5区	PR虎ノ門	1,484	1,569	1,380	92.0%
S-58	コ1	23区	PR蒲田Ⅰ	1,579	1,657	1,410	100.0%
S-59	コ1	首都	PR武蔵小杉	1,767	1,861	1,660	98.9%
S-60	コ1	5区	PR神田小川町	1,370	1,405	1,240	100.0%
S-61	コ1	5区	PR早大通	1,090	1,119	954	100.0%
S-62	コ1	政令	PL京都駅前	2,200	2,276	2,070	98.9%
S-63	コ1	23区	PR月島Ⅱ	2,650	2,734	2,570	95.4%
S-64	コ1	首都	PR船橋Ⅰ・Ⅱ	3,300	3,464	2,870	100.0%
S-65	コ1	23区	PR大井町Ⅰ	1,267	1,313	1,050	94.9%
S-66	コ1	政令	PR高岳	3,000	3,172	2,340	98.4%
S-67	コ1	5区	PR大岡山	1,301	1,380	1,140	93.9%
S-68	コ2	23区	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	2,908	3,080	2,500	95.4%
C-1	コ1	23区	PR文京音羽	3,590	3,518	3,370	100.0%
C-2	コ1	23区	PR千石	760	748	733	94.3%
C-3	コ1	5区	PL自由が丘	1,080	1,071	1,040	97.1%
C-4	コ1	23区	PR湯島	1,110	1,096	1,060	94.1%
C-6	サブ	23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	378	384	100.0%
C-8	コ1	首都	PL八王子	700	676	575	98.4%
C-9	サブ	政令	グランドハイツ日比野	1,230	1,226	1,310	98.0%
C-10	コ1	政令	PR向陽町	454	451	447	94.8%

(注)【資産区分】コ1「コア1」コ2「コア2」サブ「サブコア」

住宅部分のサブリース種別 紫色セル:賃料保証型 それ以外:パス・スルー型

【地域】 5区「都心主要5区」23区「東京23区」首都「首都圏」政令「政令指定都市等」

【物件名称】PR「パシフィックレジデンス」PL「パシフィックレビュー」PT「パシフィックタワー」

ポートフォリオ一覧(第11期末/2009年5月末時点)(続き)

(単位:百万円)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
C-11	コ1	5区	PL永田町	1,000	1,037	768	92.7%
C-12	コ1	5区	PR水道橋	2,330	2,390	2,340	97.0%
C-13	コ1	5区	PT乃木坂	3,900	3,979	3,960	97.0%
C-14	コ1	5区	PR赤坂I	1,300	1,331	1,220	96.9%
C-15	コ2	5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,101	7,350	75.6%
C-16	コ1	政令	PR天神南	1,200	1,197	991	85.7%
C-17	コ1	政令	PL博多駅南	420	420	346	92.6%
C-18	コ1	23区	PR人形町	572	571	564	100.0%
C-19	コ1	5区	PR代官山	2,180	2,148	2,320	97.8%
C-20	コ1	5区	PR市ヶ谷	2,580	2,555	2,600	89.2%
C-21	コ1	首都	PR吉祥寺	1,445	1,450	1,400	95.9%
C-22	コ1	23区	PR文京千石	1,557	1,605	1,520	89.6%
C-23	コ1	5区	PR赤坂檜町	4,710	4,761	4,070	82.8%
C-24	コ1	5区	PR高輪	1,550	1,628	1,480	87.1%
C-25	コ1	23区	PT目黒不動前	14,507	15,251	16,900	100.0%
C-26	コ1	23区	PR三軒茶屋I	3,311	3,336	2,940	90.9%
C-27	コ1	23区	PL長者丸	3,338	3,345	2,660	85.7%
C-28	サブ	5区	レアル南青山	1,030	1,067	787	73.1%
C-29	コ2	政令	マーレ	963	989	738	97.8%
C-30	コ1	5区	PL神田東	1,880	1,947	1,730	92.7%
C-31	サブ	政令	メロディハイム新大阪	956	988	762	94.4%
C-32	サブ	政令	メロディハイム松原	643	650	454	96.2%
C-33	コ1	23区	PL入谷	1,190	1,207	1,050	93.9%
C-34	コ1	5区	PR東麻布	1,570	1,640	1,550	90.7%
C-35	コ1	5区	PR恵比寿南	2,436	2,560	2,170	100.0%
C-36	コ1	5区	PT麻布十番	9,060	9,399	6,660	80.5%
C-37	コ1	政令	PR南一条	1,910	2,057	1,730	95.0%
C-38	コ1	政令	PR大通西	1,790	1,896	1,380	86.0%
C-39	コ1	政令	PR北三条	1,261	1,337	1,180	94.8%
C-40	コ2	5区	コスモグラフィア渋谷	1,633	1,724	1,370	93.3%
C-41	コ1	23区	PL中延	2,040	2,106	1,920	93.6%
C-42	コ1	5区	PR麻布台	2,040	2,106	1,790	87.6%
C-43	コ1	5区	PR芝大門	1,980	2,042	1,810	89.7%
C-44	サブ	23区	グラナーナ日本橋	1,550	1,595	1,390	100.0%
C-45	サブ	5区	ノステルコート神田	1,320	1,369	1,220	93.2%

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
C-46	コ2	23区	コスモグラフィア新御徒町	2,162	2,274	1,870	96.5%
C-47	コ1	23区	PR三軒茶屋II	1,750	1,850	1,330	87.2%
C-48	コ1	23区	PR千鳥町	1,500	1,568	1,290	95.1%
C-49	コ1	首都	パシフィックイカロートみなとみらい	15,221	16,176	14,200	100.0%
C-50	コ1	5区	PR西新宿	2,020	2,085	1,820	96.8%
C-51	コ1	5区	PR広尾南	1,180	1,207	1,030	92.5%
F-1	コ1	5区	PR桜丘	3,960	3,900	3,850	94.1%
F-2	コ1	5区	PR目白御留山	1,100	1,097	977	94.9%
F-3	コ1	23区	PR新川	1,420	1,404	1,360	89.4%
F-10	コ1	23区	PR目白	7,350	7,251	6,480	94.2%
F-11	コ1	5区	PR芝浦	4,900	4,793	4,870	96.8%
F-12	コ1	政令	PR白壁東	1,070	1,094	884	88.4%
F-13	コ1	政令	PR堺東	890	908	853	96.0%
F-14	サブ	首都	メゾン八千代台	1,281	1,264	925	86.1%
F-15	サブ	23区	アプレスト葛西	807	811	718	92.8%
F-16	コ1	政令	PR太秦	958	969	741	97.9%
F-17	コ1	政令	PR泉	4,400	4,516	3,910	86.8%
F-18	コ1	23区	PR日本橋馬喰町	5,380	5,659	5,820	98.0%
F-19	コ1	23区	PR御殿山	1,186	1,253	1,080	88.7%
F-20	コ1	政令	PR円山北五条	1,284	1,355	1,130	88.0%
F-21	コ1	政令	PR徳川	975	1,030	798	96.3%
F-22	コ1	5区	PR祐天寺	5,940	6,154	5,530	94.9%
F-23	コ1	政令	PR東山元町	991	1,042	686	100.0%
F-24	コ1	政令	PR大通公園	2,680	2,772	2,030	97.3%
F-25	コ2	5区	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,510	14,952	10,200	93.7%
L-7	コ2	5区	元麻布プレイス	10,270	10,443	9,530	86.8%
L-8	コ1	5区	PT六本木	8,456	8,651	7,520	76.3%
L-9	コ1	5区	PR上目黒	1,000	985	948	89.1%
L-10	コ1	5区	PR代々木公園	1,310	1,331	1,220	83.2%
L-11	コ2	5区	ウインザーハウス広尾	2,000	1,996	1,920	74.3%
L-13	コ1	23区	PR大井	1,120	1,090	1,000	95.3%
L-15	コ1	5区	PR代官山猿楽町・代官山パークサイドレジデンス	8,140	8,377	7,780	89.9%
L-16	サブ	5区	ルクセリアル北新宿	1,900	1,943	1,470	73.1%
SE-1	コ2	首都	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	2,080	1,800	100.0%
合計				302,723	310,868	274,679	93.8%

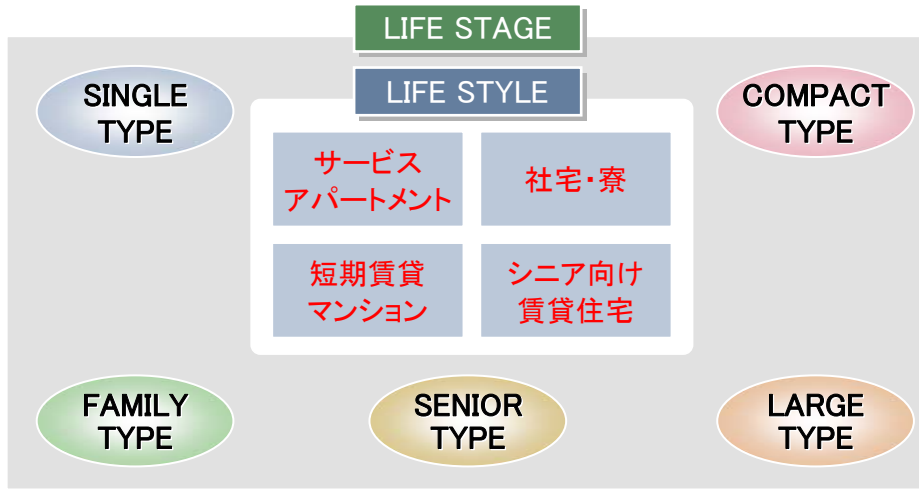
(注)【資産区分】コ1「コア1」コ2「コア2」サブ「サブコア」

住宅部分のサブリース種別 紫色セル:賃料保証型 それ以外:バス・スルー型

【地域】 5区「都心主要5区」 23区「東京23区」 首都「首都圏」 政令「政令指定都市等」

【物件名称】 PR「パシフィックレジデンス」 PL「パシフィックレビュー」 PT「パシフィックタワー」

トータルライフサポート



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

1. サービスアパートメント

運用事例 PT六本木、PR高輪

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

2. 短期賃貸マンション

運用事例 PR東品川、PR神田小川町など

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

3. 社宅・寮

運用事例 PR三宮東、PL京都駅前など

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

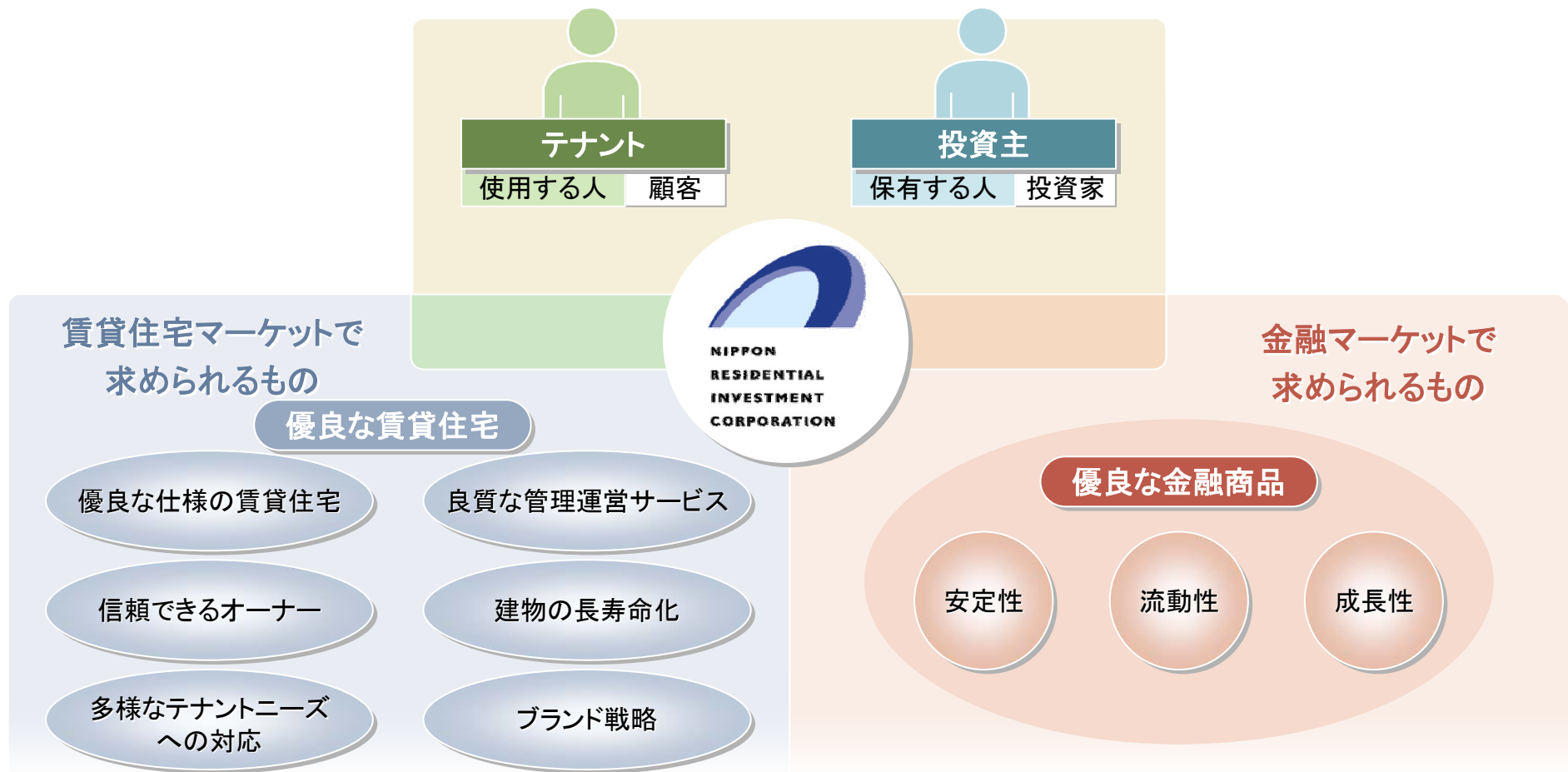
4. シニア向け住宅

運用事例 ライフ&シニアハウス港北2

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

日本レジデンシャル投資法人の理念

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



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

ご照会先

パシフィックレジデンシャル株式会社 管理部 TEL 03-3518-0482

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第376号
（社）投資信託協会会員