

Nippon Residential Investment Corp.

日本レジデンシャル投資法人

第4期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告書)

自 平成17年6月1日 至 平成17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/>

この機会に、
投資主の皆さまの声を
お聞かせください。

本投資法人では、投資主の皆さまの声を聞かせいただくため、アンケートを実施させていただくことといたしました。お手数ではございますが、下記の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

投資主
アンケート

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。

 <https://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード 8962

 **携帯電話からもアクセスできます**
QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



アンケート実施期間は、本資産運用報告書がお手元に到着してから約2ヶ月間(平成18年4月14日まで)です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます



※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900 MAIL:info@e-kabunushi.com



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



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喜び申し上げます。
平素は、日本レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援により、平成16年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に、本邦初の賃貸住宅特化型の不動産投資信託として上場いたしました。以降、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95物件、1,548億円（取得価格の合計）と順調な成長を遂げ、上場当初の目標である資産規模1,500億円を1年前倒しで達成するとともに、ポートフォリオのクオリティについても向上し、収益の成長性、安定性の確保を図ることができました。

また平成17年12月には新投資口の追加発行により、総額226億円の資金調達を行うとともに、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク及び株式会社格付投資情報センターのいずれからも賃貸住宅特化型の不動産投資信託としては最高水準の格付けにて評価頂いております。
あらためまして投資主の皆様のご理解とご支援に心より感謝申し上げます。

さて、この度、本投資法人は、第4期（平成17年6月1日～平成17年11月30日）の決算を行い、計算書類（貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書）につきまして、平成18年1月30日の本投資法人役員会で承認されましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益4,627百万円、経常利益2,022百万円となり、当期純利益2,020百万円を計上いたしました。
この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,002円とさせて頂きました。

今後とも、賃貸住宅市場にて選ばれるべく優良な賃貸住宅及び運営サービスの提供を図るとともに、中長期での運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。

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
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 山内 章

Contents

決算ハイライト	3	資産運用報告書	32
投資法人の特徴	4	貸借対照表	54
第4期運用報告	8	損益計算書	56
不動産ポートフォリオ	16	金銭の分配にかかる計算書	62
投資口価格の状況	29	監査報告書	63
投資法人の概要	30	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	64
資産運用会社の概要	31	投資主インフォメーション	66

決算ハイライト

決算ハイライト

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

分配金について

■確定分配金

第4期（平成17年11月期） 投資口一口当たり **14,002円**

■予想分配金

平成17年11月17日付「平成18年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて、以下のとおり公表しております。

第5期（平成18年5月期） 投資口一口当たり **14,050円**

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成17年11月17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17年11月17日付「平成18年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ」により公表した内容に基づき記載しております。

発行体格付の状況（平成17年12月末現在）

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

Total Life Support

住宅総合型REIT

日本レジデンシャル投資法人は「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。

多種多様な
価値観から生じる
居住者ニーズ
に対応

Total
Life
Support

あらゆる
ライフステージ
に対応

多様な
ライフスタイル
に対応

トータルライフサポート

ライフステージへの対応

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		
	シングルタイプ					
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歳代-50歳代	60歳前後	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

シニアタイプへの投資

高齢者世帯の増加が見込まれることや時間的・金銭的余裕のある高齢者の居住ニーズに対応するため、高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備、サービス提供を具備したシニア向け賃貸住宅に投資します。

リスクマネジメント

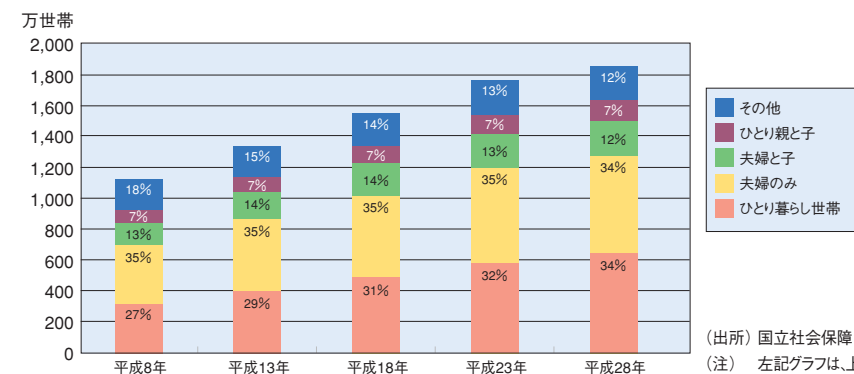
独自の運営組織とノウハウが必要なサービスの提供を実施する不動産を取得・運営する場合、以下のリスクマネジメントを実施します。

- 専門のオペレーターへの一括賃貸とバックアップオペレーターの用意
- デュー・ディリジェンスにおける調査能力・経験のある社外専門機関による以下項目等の調査
 - ・ オペレーターの財務状況及び信用度
 - ・ オペレーターの事業運営能力
 - ・ 事業環境及びオペレーターの競争力

KPMGヘルスケアジャパン株式会社によるデュー・ディリジェンスの実施

本投資法人はKPMGヘルスケアジャパン株式会社により提供を受けるデュー・ディリジェンス報告書を活用し、運用不動産の取得・運営におけるリスクマネジメントを実施します。

世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」
(注) 左記グラフは、上記資料から抽出した数値をグラフ化したものです。

Portfolio Composition

資産区分

- 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

収益ポテンシャルの維持・向上



コアアセット
安定性、成長性

収益バランスの最適化



サブコアアセット
収益性、流動性

コアアセット 80~100%

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

サブコアアセット 0~20%

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

(注) コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

目標ポートフォリオ

地域	比率 ^(注4)
都心主要5区 ^(注1)	30~50%
東京23区(都心主要5区を除く)	30~50%
首都圏(東京23区を除く) ^(注2)	0~20%
政令指定都市(首都圏を除く)等 ^(注3)	0~20%

タイプ ^(注5)	比率 ^(注4)
シングルタイプ	15~35%
コンパクトタイプ	25~45%
ファミリータイプ	10~30%
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

新たなステージへ向けて

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
投資企画部・資産運用部統括取締役

石田 健志

平成16年3月に本邦初の賃貸住宅特化型の不動産投資信託として上場以来、投資主の皆様からご支援を賜りつつ、本投資法人は運用資産及び運用収益の着実な成長を果たし、上場当初の目標である資産規模1,500億円を1年前倒しで達成することができました。第4期においても、「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つつ、運用実績の構築に注力してまいりました。以下、第4期において実施した具体的な取組みについてご報告申し上げます。



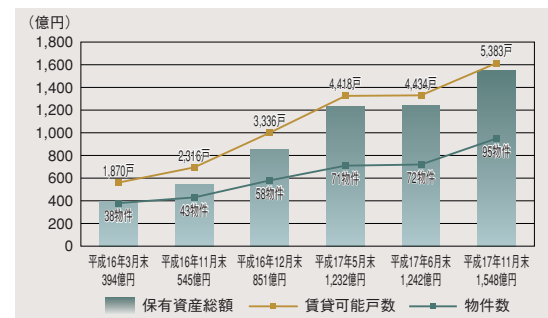
ポートフォリオの構築

ポートフォリオの着実な成長とクオリティ向上

本投資法人は、上場以来、過度な取得競争を回避しつつ賃貸住宅において高い競争力を有する優良物件への厳選投資を図ることにより、着実な収益の成長、分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。その結果、本投資法人のポートフォリオは、第3期末保有資産71物件から、期中における26物件の取得及び2物件の売却により、第4期末時点にて保有資産95物件、総賃貸可能戸数5,383戸、保有資産総額（取得価格の合計）は154,813百万円となり、上場レジデンス特化型J-REITとして最大規模、最高水準のポートフォリオを構築しております。

このポートフォリオを運用することを通じて、第4期

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移



の賃貸NOI（金利・減価償却費・法人税等公租公課控除前利益）は3,478百万円を実現いたしました。

新投資方針 ～新たなステージに向けて～

本投資法人は平成16年3月の上場以来、積極的な資産の拡大を図りつつ、運用収益の安定的な成長を目指してまいりましたが、昨今の不動産市場における参加者の増加等により、その競争は厳しいものとなりつつあります。上場当初の目標である運用資産1,500億円を達成し、新たなステージを迎えるにあたり、投資主価値の極大化を図るため、投資方針を一部変更いたしました。以下、新投資方針における主要な変更点をご説明させていただきます。

・住宅総合型ポートフォリオ ～トータルライフサポートの推進～

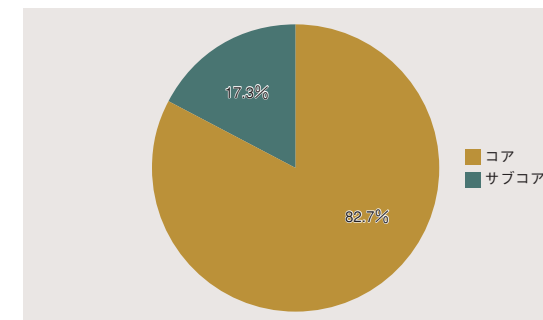
本投資法人は住宅総合型ポートフォリオを最大限活用し居住者の人生におけるあらゆるライフステージ（進学、就職、転勤、結婚、子供の進学、定年退職等）並びに多様なライフスタイルに対応する優良な賃貸住宅群並びにテナントサービスを提供することにより、多種多様な居住者ニーズを充足する「トータルライフサポート」を推進します。そのため、これまでのシングル、コンパクト、ファミリー、ラージの4タイプ区分にシニアを追加し、世帯増加が見込まれる高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備、サービス提供を具備したシ

ニア向け住宅を提供いたします。

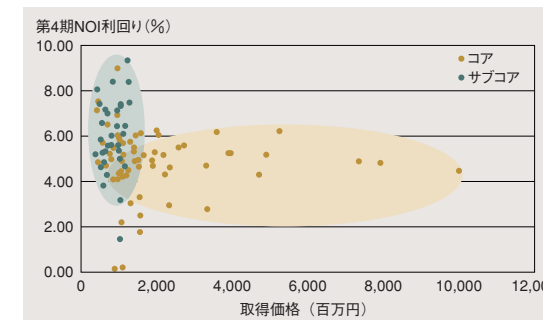
・資産区分の明確化 ～収益性、安定性、成長性の向上～

ポートフォリオの収益バランス及びポテンシャルのより一層の向上を目指すため、従来の運用方針に加えて、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット及びサブコアアセットに分類し運用することとしました。具体的には、コアアセットをポートフォリオの中心資産と位置づけ、その競争力の高さを活用することにより安定性及び成長性を確保し、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れることにより収益機会の獲得及びポートフォリオの収益バランスの最適化を図ります。第4期においては、サブコアアセットである「シティフォーラム上本郷」及び「ワコーレ東日暮里Ⅱ」を売却いたしました。

コアアセット及びサブコアアセット構成比



コアアセットーサブコアアセットの特徴



未竣工・開発案件への投資

中長期にわたり安定的に運用収益を確保するためには、賃貸住宅市場において居住者に選ばれる競争力の高いコアアセットを確保することが必要となります。本投資法人では、このようなコアアセットの取得手法の拡大を図るべく、未竣工・開発案件への投資を推進いたしました。過度な取得競争を避け、竣工前の早期コミットメントを行うことにより、開発段階からディベロッパーと協調して中長期運用並びに賃貸住宅市場を見据えた仕様・デザインの設定を可能とし、かつポ

ートフォリオの平均築年数の低減及びポートフォリオの質的向上を実現します。第4期においてはこの手法により、「パシフィックリビュー早稲田西」及び「パシフィックレジデンス白壁東」を取得いたしました。

S-38 パシフィックリビュー早稲田西



F-12 パシフィックレジデンス白壁東

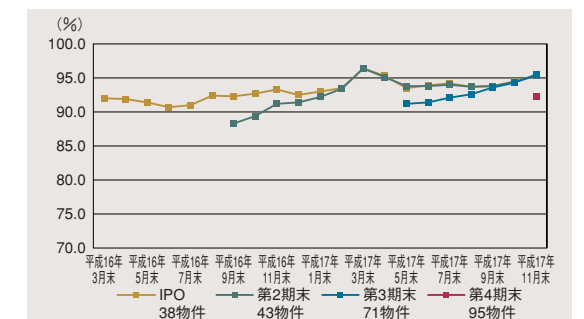


内部成長：安定性・成長性の追求

高稼働の実現

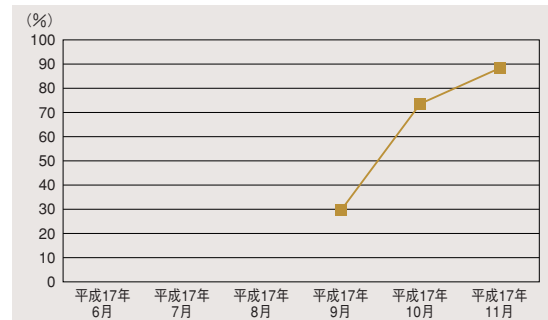
収益の増加に最も有効な手段は、空室住戸の早期成約です。第4期末では95物件の稼働率92.2%（面積ベース。以下同様）を達成いたしました。このうち、第3期末時点から保有する71物件について見ると、第3期末の稼働率91.2%に対し、第4期末時点95.5%（+4.3%）、第4期中平均93.2%を実現しております。

取得時期別稼働率

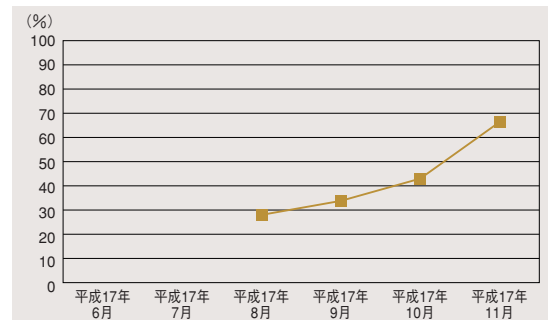


第4期において竣工と同時に全室空室の状態を取得した「パシフィックレビュー早稲田西」「パシフィックレジデンス白壁東」についても、堅調な成約を実現しております。リーシングの成功には、各地域に精通したPM会社と連携し、事前の入念なるマーケット調査の実施が大変重要なプロセスとなります。「パシフィックレビュー早稲田西」においては、社会人単身者及び学生をターゲットに、スタイルの異なるモデルルームを複数設置すると同時に、インテリアのレンタルサービスを実施することで、周辺の競合物件との差別化を図りました。結果、平成17年9月の物件取得から第4期末までの85日間で全63戸中56戸の成約を達成いたしました。「パシフィックレジデンス白壁東」においては、マーケットにおける賃貸住宅の供給量、物件クオリティを分析した結果、本物件の希少性は非常に高いと判断でき、ターゲットを地元の高所得者に絞った広告宣伝活動を展開いたしました。結果、平成17年8月の物件取得から第4期末までの118日間で全33戸中22戸の成約を達成しております。

S-38 パシフィックレビュー早稲田西

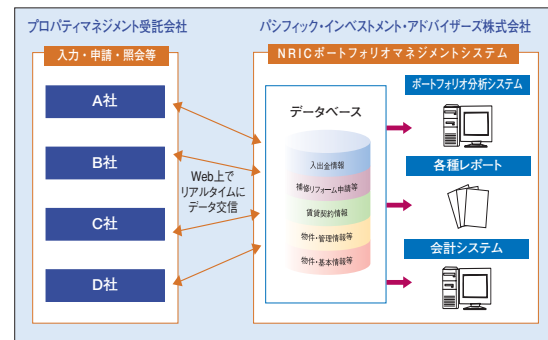


F-12 パシフィックレジデンス白壁東



また、高稼働を実現するにあたっては、第3期から本格稼働を開始した「NRICポートフォリオマネジメントシステム」を最大限に活用いたしました。本システムは、資産運用会社と各プロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）をオンラインで結び、保有物件の拡大に伴い煩雑化する、賃貸契約情報、入退去に伴う原状回復工事及び入金管理の迅速化・効率化を実現します。また保有物件ごとの賃貸状況や収支状況をリアルタイムで把握でき、タイムリーかつ戦略的な運用も可能とします。第4期を通して760戸の成約及び448戸の解約を効率的に処理いたしました。

NRICポートフォリオマネジメントシステム概念図



賃料の改善

賃貸住宅市場における競争力が優れている物件や、新たな設備投資・サービスの提供等によりテナントへの付加価値を高めた物件につき、新規契約締結時を中心に適切なタイミングでの賃料増額を積極的に実施しております。第4期を通して110戸につき、0.3%～25.6%の賃料増額を実現いたしました。

物件管理コストの削減

保有物件の賃貸管理・建物管理業務を委託しているPM会社につき、業務遂行能力・信用力・報酬水準等の面から定期的に管理能力を評価しております。第4期においては、「フレスカ代々木上原Ⅱ」「パシフィックレジデンス高輪」「目黒ヒルサイドコート」の3物件につき、対象テナントや地域の賃貸住宅市場により精通するPM会社に変更いたしました。同時に建物管理コストについても見直しを行い、9.3%～26.9%の削減を実現しております。また、10物件の建物管理再委託先を包括して見直し、建物管理コストを8.1%削減いたしました。

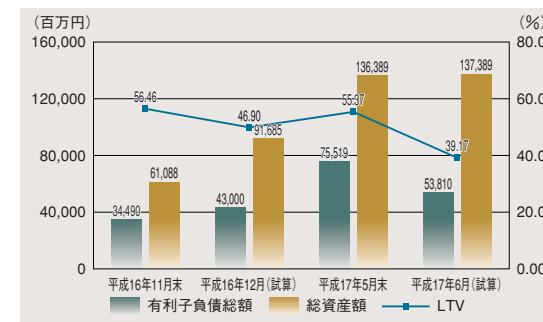
財務戦略

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

健全な負債比率の維持

平成16年12月の新投資口発行に引き続き、第4期も平成17年6月に新投資口を発行し、総額258億円の資金調達を実行させて頂きました。これにより、資金調達後のLTV（Loan to Value＝有利子負債金額÷総資産）は39.17%と低下しております。

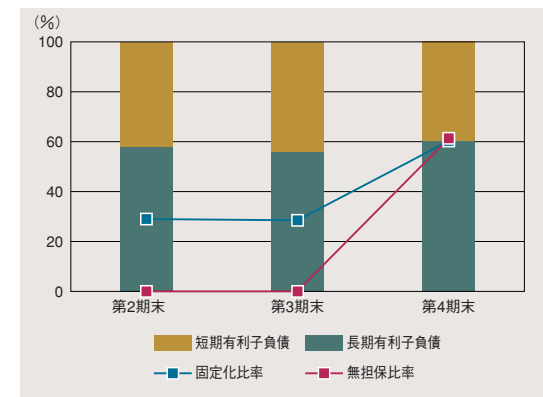
LTVの推移



金利上昇に対するリスクヘッジ

金利上昇に備え、有利子負債の長期化、金利固定化を推進してまいりました。この結果第4期末時点の長期有利子負債比率は60.3%、金利の固定化比率は60.3%となっており、大きく進展しております。

有利子負債に係る財務指標の推移



資金調達手法の拡充

資金調達手法の拡充の一環として、平成17年6月に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行いました。これに基づき、平成17年7月に公募により、本投資法人初の第1回無担保投資法人債を発行し、平成17年9月にも第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債をそれぞれ発行しました。

投資法人債の概要

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限(償還期間)	発行総額	利率	格付(注)
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日(5年)	100億円	0.74%	A3
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日(5年)	100億円	0.84%	A3
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日(7年)	100億円	1.28%	A3
合計	—	—	—	300億円	—	—

(注)ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより取得

第5期の展望

第5期においては、今までに実行し成功を収めた施策を継続するとともに、入居者の視点に立った新規事業を積極的に展開していく予定です。高齢者世帯のライフステージに対応するシニアタイプへの投資、バリューアップ工事によるハイスペックな住空間の形成、利便性の高い住関連サービスの提供等、他の賃貸住宅との差別化を図っていくことで、「パシフィック」ブランド戦略を推進いたします。また建物を良好な状態に維持し、入居者に安心して住んで頂くためにも、長期修繕計画に従った修繕工事を適切なタイミングにて実施していきます。

今後も資産運用のプロフェッショナルとして最大限成果を上げるよう努力し、投資主の皆様のご期待に応え続けることをお約束いたします。

Topics

物件取得に際しての デュー・ディリジェンスについて

本投資法人が投資対象とする不動産は、その経済的価値を見極めることが重要であるばかりでなく、不動産に内在する固有のリスクを十分に調査したうえで投資判断をすることが必要です。昨今問題となっている土壌汚染、アスベスト、構造計算書偽造等はこのリスクの代表例といえます。本投資法人では、個々の不動産の選別に際して、公正かつ調査能力・経験のある第三者による報告書を入手したうえでデュー・ディリジェンスを実施し、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を調査・検討することにより、当該不動産の経済的価値並びにリスクを見極め、投資判断を行っております。以下、物件取得判断時に実施するデュー・ディリジェンスにおける調査の内容並びに第三者意見である不動産鑑定評価、建物状況調査報告、地震リスク診断についてご説明させていただきます。

デュー・ディリジェンス

経済的調査

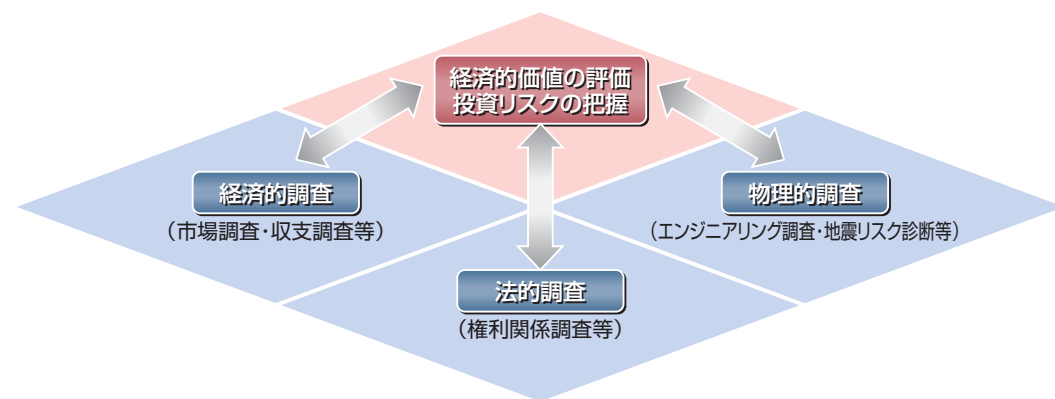
対象不動産の収支、入居テナント、周辺の住宅マーケット及び経済動向など、様々な価格形成要因をミクロ・マクロ双方の観点で調査します。

物理的調査

土地及び建物について、理学・工学的見地から調査します。主な調査項目としては、土地については土壌汚染、建物については構造・設備・維持管理状況、土地建物両方に関係するものとして耐震性能などがあります。

法的調査

所有権・抵当権・借地権、隣地関係（境界確定状況、越境等）及びテナントとの紛争の有無といった権利関係を中心に調査し、法的リスクを明らかにします。



分類	調査項目	調査資料例	調査結果例
経済的調査	市場調査 収益関係	PMレポート	「不動産鑑定評価書」 鑑定価格 経済動向 地価動向 周辺地域の住宅市場動向 空室率、賃料
	入居テナント調査	賃貸借契約書	賃料
	オペレーター調査（注1）	専門機関調査報告書	オペレーター等の財務状況・ 事業運営能力
物理的調査	立地 建築及び設備の仕様 環境（有害物質、土壌）等	環境報告書 建築図・設備図 確認済証 検査済証	「建物状況調査報告書」 遵法性（建築基準法他） 修繕費用（緊急、短期、長期） 土地利用履歴
	地震リスク	建築図・構造図 構造計算書	「地震リスク診断報告書」 地震発生危険 地盤状況 建物損傷度予測（PML値（注2））
	建物管理関係	PMレポート	維持管理状況
	権利関係	不動産登記簿 各種契約書	所有者、担保権者 契約状況
法的調査	境界調査	測量図 境界確認書	境界をめぐる問題の抽出 越境物
	入居テナント調査	賃貸借契約書	入居テナント属性

(注1) 対象不動産の運営形態に応じて、調査を行います。
 (注2) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が、10%を超える大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。

開発案件への投資におけるリスクマネジメント

本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは原則として予定していませんが、競争力あるコアアセットの取得手法の拡大を図るために、第三者が開発中の未竣工不動産について、投資を行うことがあります。

また、開発中の不動産には、建物の完工リスク・スケジュール遅延リスク・建築費の増大リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、本投資法人は、これまでの開発物件の取得実績を通じ、適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法、並びに投資基準を確立しています。また、本投資法人は、完工・引渡までの間の監理業務を開発業務ノウハウを持つ部署を有するパシフィックマネジメント株式会社に委託（注）することで、開発リスクの回避を図っております。

(注) 平成17年11月28日付けで、日本レジデンシャル投資法人、パシフィックマネジメント株式会社及びパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社間で「開発物件監理業務委託に関する基本契約書」を締結いたしました。

不動産鑑定評価

不動産鑑定評価は、不動産鑑定士等が、経済的・物理的・機能的観点から対象不動産の価値（評価額）を鑑定するものです。評価額は、主として対象不動産の収益性を勘案して算出されますが、その過程においては様々な側面から調査が行われます。具体的には、現地確認（建物の内覧）、役所・法務局等公的機関での情報収集、建築図面や賃貸借契約書等諸資料の確認等を行うほか、経済動向や地価動向、周辺の住宅マーケットにおける需給・競合等についても分析します。これらを踏まえ、対象不動産について賃料収入や運用にかかる必要経費、収益に対する利回りを査定します。



建物状況調査

建物状況調査は、建築の専門家が対象不動産を物理的側面から調査するものです。具体的には、現地確認及び建築図面等諸資料の確認作業を行い、建物の概要、設備・仕様、建築関連法規（都市計画法、建築基準法、消防法等）に関する遵法性、維持管理状態、緊急修繕の必要性、有害物質の使用の有無、過去の土地利用履歴等について、報告書にまとめられます。報告書には、これらの状況を踏まえて見積もられた、今後必要となる修繕費・更新費も記載されます。



地震リスク診断

地震リスク診断は、地震の発生メカニズム及び建物や設備の脆弱性を評価する理学・工学的知見と、確率・統計論が融合された科学的分析です。実際には、現地確認及び建物の構造図・構造計算書等諸資料の確認を行った上で、立地から見た地震リスク、建物の耐震性、地震動以外による損害発生危険（火災、液状化等）について分析します。これらの分析を基に、地震リスクは予想最大損失率（PML値）という形で定量的に評価されます。

本投資法人では、各物件の地震リスク診断を行うだけでなく、ポートフォリオ全体としての地震リスク診断も行っております。これにより、複数の建築物を一体の建築物群として地震被害を評価する場合、個々の建築物に対する評価に比べ、建築物の分散配置による危険度の軽減効果が期待できます。

（ご参考）平成17年11月末時点（95物件）のポートフォリオ PML値 5.3%



地震リスク診断における調査内容

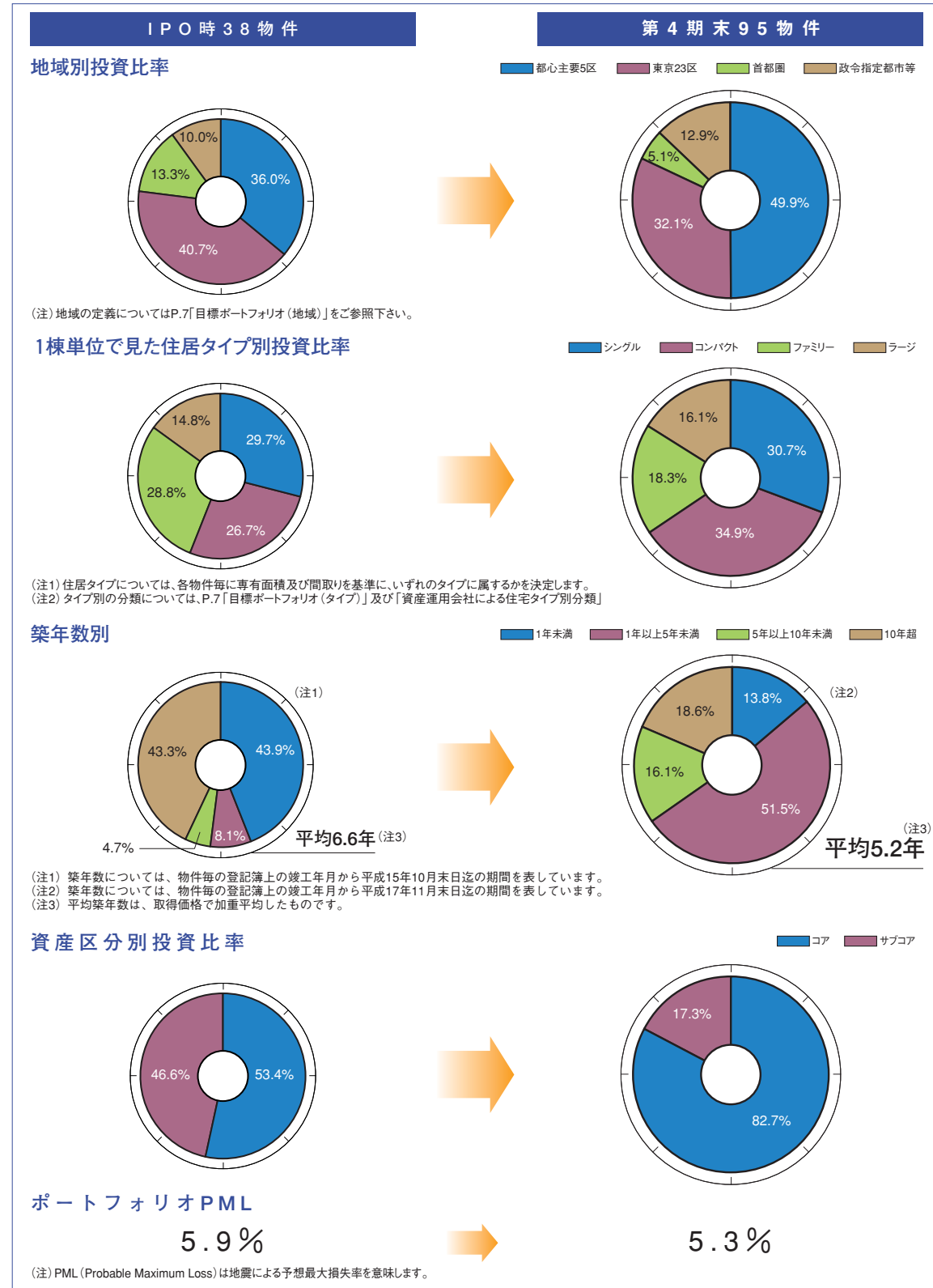
調査分類	情報項目の一例
地震や地盤に関する調査	地震発生危険 周辺に存する活断層の規模・性質 想定最大地震 保険会社の持つ被害データ 過去の地震における被害状況 地盤の状況
建物に関する調査① 構造図面、構造設計概要書及び構造計算書等調査	柱帯筋間隔状況 柱・耐震壁鉄筋量確認 構造スリットの配置状況 柱梁接合部の曲げ強度確認 柱脚部の固定状況 短柱の有無 特定階の強度不足状況（剛性率） 各階のねじれ状況（偏心率） セットバックの状況 吹き抜けによる開口の状況
建物に関する調査② 現地調査	隣接建物との衝突被害発生可能性 設置設備のボルトや架台の錆状況 外壁や共用廊下等躯体のひび割れ、漏水状況、コンクリート剥離 地盤沈下 鉄骨階段の錆状況 広告塔や目隠し材の鉄骨材やボルトの錆状況 建物の維持管理状況

「千葉県の建築設計事務所による構造計算書偽造」について

千葉県の建築設計事務所による構造計算書偽造問題に関し、本投資法人は平成18年1月19日現在で保有する全物件及び本投資法人が取得を予定している物件について、国土交通省が平成18年1月19日付で公表している「構造計算書が偽造された物件について」に記載の平成18年1月18日17時までに偽造が確認されている94物件には該当しないことを確認しています。また、当該全保有物件及び取得予定物件について、偽造が確認されている94物件に関与したとされる設計者とは一切関係がなかったことの確認も終わっています。

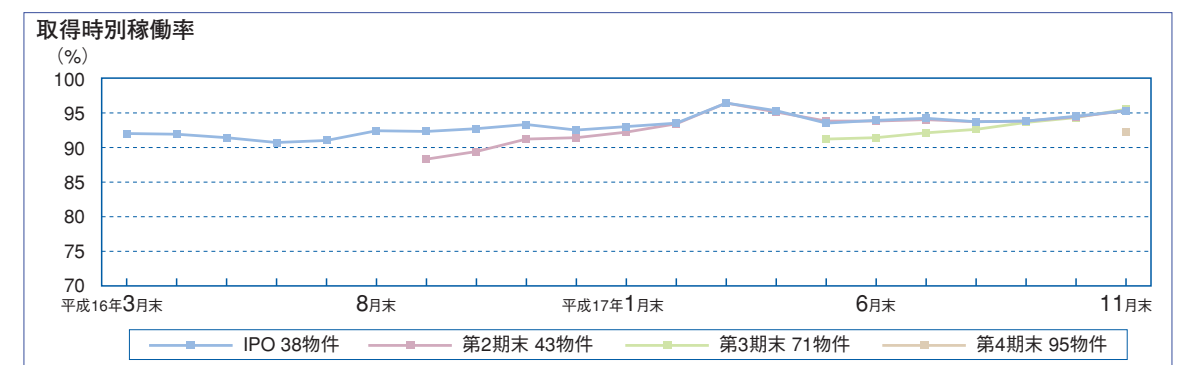
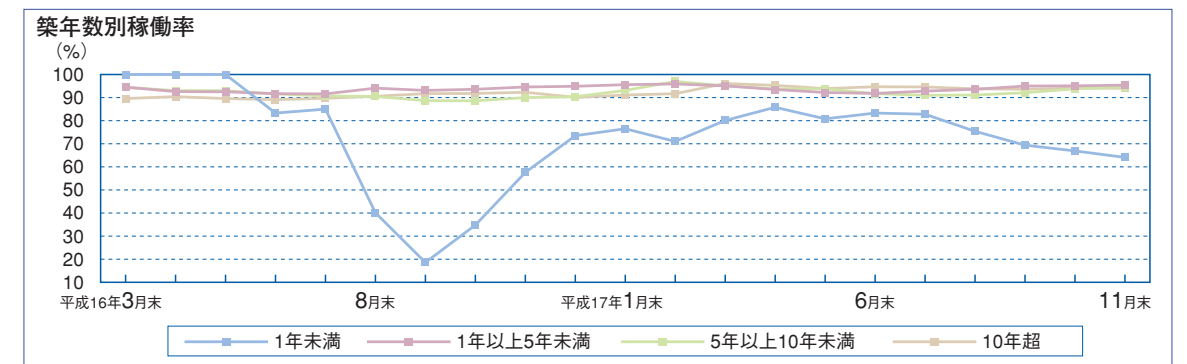
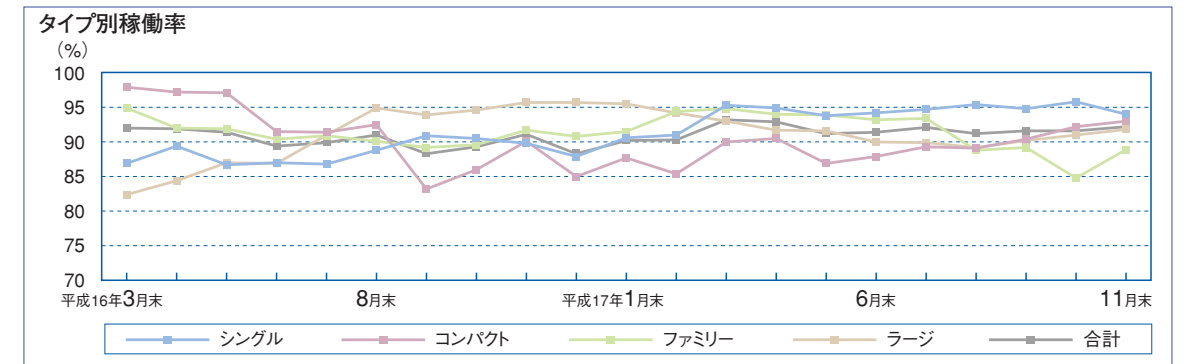
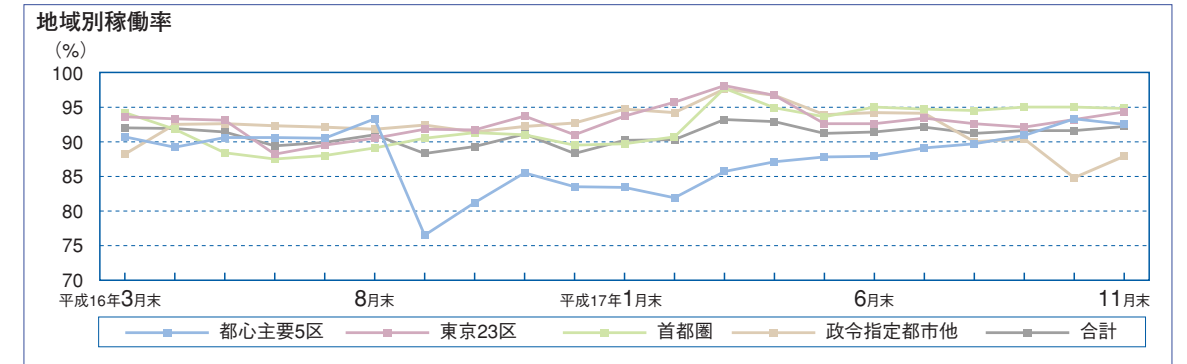
なお、本投資法人では規約第11条3項に従い、物件を購入する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から、地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に購入建物の構造上の耐力を考慮し、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行ったうえで取得を判断しており、またこれを資産運用会社の運用ガイドラインにも定めています。

ポートフォリオ分散状況



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

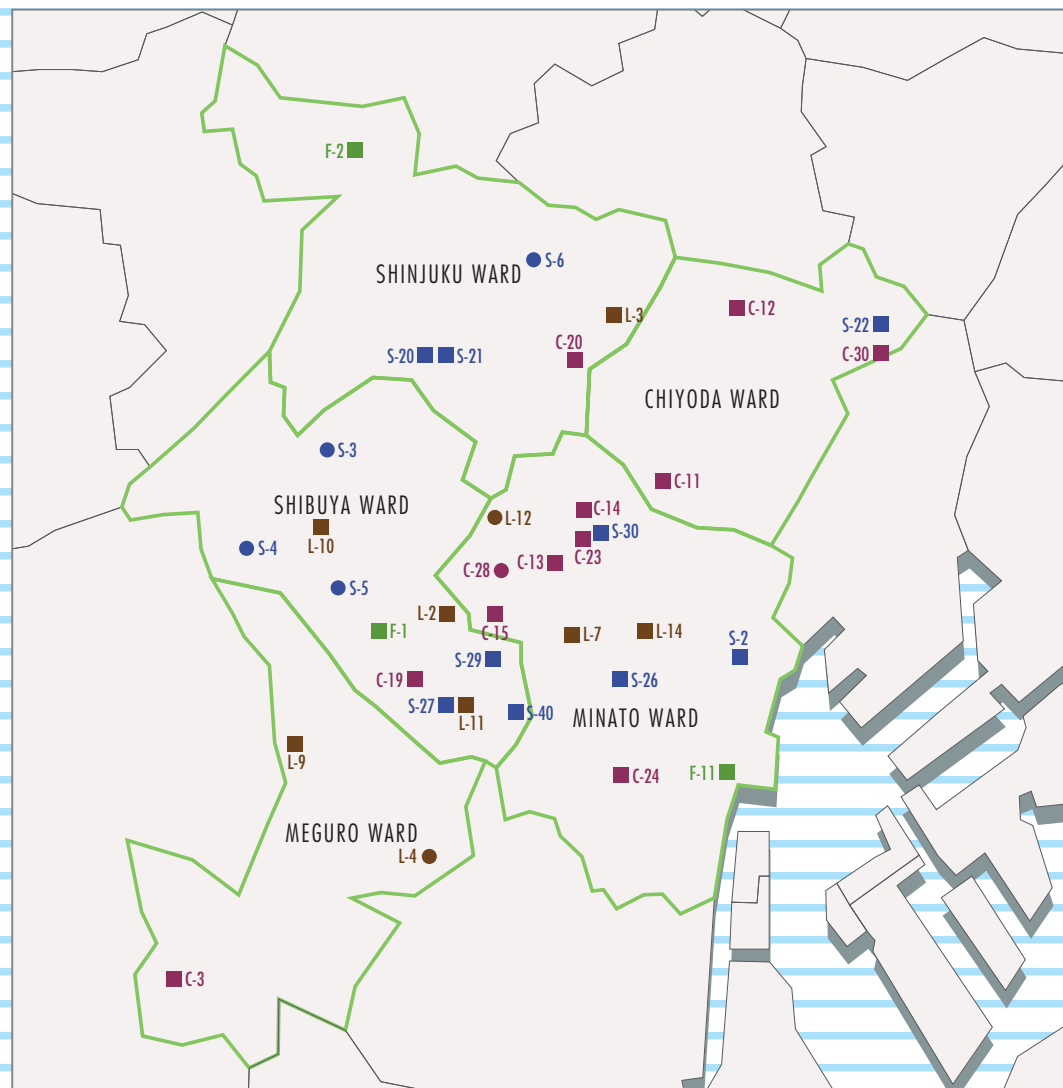
ポートフォリオ稼働状況 (平成17年11月30日現在)



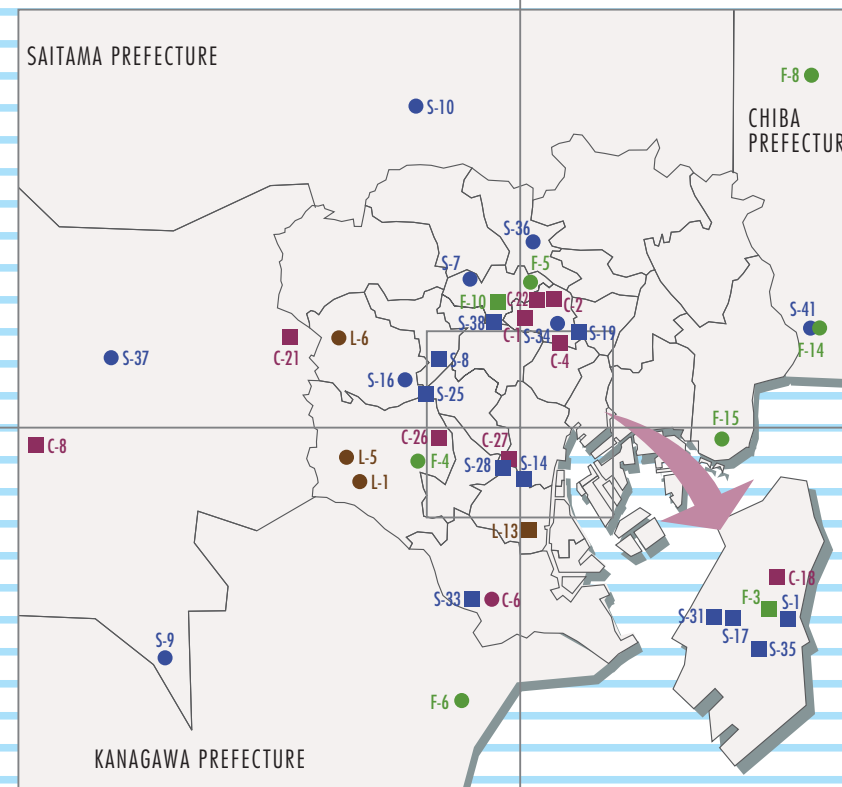
ポートフォリオマップ

- | | | | | |
|----------|---|--|--|---|
| CORE | ■ SINGLE TYPE | ■ COMPACT TYPE | ■ FAMILY TYPE | ■ LARGE TYPE |
| SUB CORE | ● SINGLE TYPE | ● COMPACT TYPE | ● FAMILY TYPE | ● LARGE TYPE |

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



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO



TOKYO 23 WARDS



政令指定都市

ポートフォリオ一覧

第4期末保有物件 (注8)

物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
S-1	コア1	東京23区	バシフィックリビュー新川	2,050	1.05%	RC	7階	83	平成15年2月
S-2	コア1	都心主要5区	バシフィックリビュー芝大門	1,900	0.97%	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	0.53%	RC	7階	27	平成15年3月
S-4	サブコア	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	0.27%	RC	3階	17	平成7年11月
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	0.29%	RC	5階	30	平成13年8月
S-6	サブコア	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	0.27%	RC	4階	41	平成10年3月
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	0.33%	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス新中野	448	0.23%	SRC	11階	24	平成14年6月
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	0.25%	SRC/S	B1階・12階	73	平成4年7月
S-10	サブコア	首都圏	Jステー江南浦和	700	0.36%	SRC	9階	63	平成4年8月
S-12	サブコア	政令指定都市等	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,260	0.64%	RC	7階	208	昭和62年3月
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	0.22%	RC	5階	86	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
S-14	コア1	東京23区	バシフィックリビュー白金台	1,250	0.64%	RC	B1階・5階	32	平成16年5月
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	0.81%	SRC	14階	155	平成14年3月
S-16	サブコア	東京23区	Jステー江方南町	952	0.49%	RC	B1階・7階	91	平成4年3月
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	1.39%	SRC	B1階・13階	63	平成16年8月
S-18	コア1	政令指定都市等	バシフィックリビュー天神橋	970	0.50%	SRC	12階	78	平成12年2月
S-19	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	0.52%	SRC	12階	63	平成16年3月
S-20	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	0.71%	RC	10階	54	平成16年2月
S-21	コア1	都心主要5区	バシフィックリビュー新宿東	854	0.44%	SRC	8階	48	平成12年8月
S-22	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	0.85%	RC	B1階・15階	65	平成16年2月
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	2.68%	SRC	B1階・15階	414	平成14年2月
S-25	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス笹塚	1,950	1.00%	RC	6階	96	平成12年3月
S-26	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス南麻布	1,060	0.54%	RC	B1階・9階	37	平成13年2月
S-27	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス恵比寿東	660	0.34%	SRC	10階	26	平成13年1月
S-28	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス目黒西	800	0.41%	RC	B1階・7階	20	平成11年10月
S-29	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス広尾三丁目	850	0.43%	RC	2~3階	29	平成11年9月
S-30	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	0.80%	RC	B1階・5階	37	平成17年1月
S-31	コア1	東京23区	バシフィックリビュー京橋	1,401	0.72%	SRC/S	B1階・15階	52	平成17年1月
S-33	コア1	東京23区	バシフィックリビュー多摩川	1,514	0.77%	RC	7階	98	平成16年9月
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	0.36%	SRC	11階	31	平成16年10月
S-35	コア1	東京23区	バシフィックリビュー銀座東	2,348	1.20%	SRC	B1階14階	94	平成16年9月
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	0.52%	RC	11階	61	平成17年2月
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	0.31%	RC	9階	33	平成15年2月
S-38	コア1	東京23区	バシフィックリビュー早稲田西	1,100	0.56%	RC	12階	63	平成17年7月
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	0.60%	SRC	11階	79	平成9年3月
S-40	コア1	都心主要5区	バシフィックリビュー広尾	1,741	0.89%	SRC	12階	76	平成17年11月
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	0.41%	RC/S	B1階7階	70	平成4年3月
C-1	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス文京音羽	3,590	1.83%	RC	B1階・10階	104	平成15年8月
C-2	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス千石	760	0.39%	SRC	12階	33	平成15年2月
C-3	コア1	都心主要5区	バシフィックリビュー自由が丘	1,080	0.55%	SRC	B1階・10階	28	平成14年3月
C-4	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス湯島	1,110	0.57%	RC	11階	39	平成15年2月
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	0.19%	RC	4階	19	平成15年7月
C-8	コア1	首都圏	バシフィックリビュー八王子	700	0.36%	RC	9階	40	昭和63年1月
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	0.63%	SRC	14階	124	平成4年4月
C-10	コア1	政令指定都市等	バシフィックレジデンス向陽町	454	0.23%	RC	5階	40	平成12年2月
C-11	コア1	都心主要5区	バシフィックリビュー永田町	1,000	0.51%	RC	10階	23	平成15年1月

物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
C-12	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス水道橋	2,330	1.19%	SRC	B1階・14階	65	平成16年12月
C-13	コア1	都心主要5区	バシフィックタワー乃木坂	3,900	1.99%	RC	B2階・19階	68	平成16年8月
C-14	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	0.66%	RC	5階	37	平成16年5月
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	4.05%	SRC	B1階・14階	125	平成16年7月
C-16	コア1	政令指定都市等	バシフィックレジデンス天神南	1,200	0.61%	SRC	15階	56	平成16年1月
C-17	コア1	政令指定都市等	バシフィックレビュー博多駅南	420	0.21%	SRC	11階	39	平成15年1月
C-18	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス人形町	572	0.29%	RC	B1階・7階	25	平成16年3月
C-19	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス代官山	2,180	1.11%	RC	B1階・8階	42	平成16年7月
C-20	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	1.32%	SRC	B1階・14階	85	平成16年8月
C-21	コア1	首都圏	バシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	0.74%	RC	3階	48	平成7年3月
C-22	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス文京千石	1,557	0.80%	SRC	13階	45	平成17年4月
C-23	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス赤坂榎町	4,710	2.41%	RC	B1階・8階	87	平成11年9月
C-24	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス高輪	1,550	0.79%	SRC	B2階・8階	30	平成15年1月
C-26	コア2	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	1.69%	RC	B1階・14階	78	平成17年1月
C-27	コア1	東京23区	バシフィックリビュー長者丸	3,338	1.71%	RC	B2階3階	71	平成17年3月
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	1,030	0.53%	RC	B1階4階	13	平成17年3月
C-29	コア2	政令指定都市等	マール	963	0.49%	SRC	12階	38	平成17年2月
C-30	コア1	都心主要5区	バシフィックリビュー神田東	1,880	0.96%	SRC	15階	64	平成15年10月
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	0.49%	SRC	10階	70	平成6年4月
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	0.33%	RC	8階	53	平成6年3月
F-1	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス桜丘	3,960	2.02%	SRC	B2階・12階	66	平成15年4月
F-2	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス目白御留山	1,100	0.56%	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス新川	1,420	0.73%	SRC	14階	36	平成15年2月
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	0.50%	RC	4階	38	平成4年7月
F-5	サブコア	東京23区	アルス新大塚	1,117	0.57%	SRC	B1階・10階	31	平成1年3月
F-6	サブコア	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	0.54%	RC	7階	59	平成2年7月
F-8	サブコア	首都圏	メゾン柏	840	0.43%	RC	8階	56	平成1年11月
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	0.28%	RC	B1階・9階	36	平成7年2月
F-10	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス目白	7,350	3.76%	SRC	B1階・10階	162	平成11年1月
F-11	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス芝浦	4,900	2.50%	SRC	B2階・15階	154	平成3年9月
F-12	コア1	政令指定都市等	バシフィックレジデンス白壁東	1,070	0.55%	RC	8階	33	平成17年5月
F-13	コア1	政令指定都市等	バシフィックレジデンス塚東	890	0.45%	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	0.65%	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	0.41%	RC	7階	29	平成12年1月
F-16	コア1	政令指定都市等	バシフィックレジデンス太秦	958	0.49%	RC	B1階7階	48	平成12年1月
L-1	サブコア	東京23区	マノア岡本	590	0.30%	RC	B1階・3階	12	平成1年10月
L-2	コア2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	0.78%	RC	B1階・5階	6	平成1年9月
L-3	コア2	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	0.50%	RC	B1階・3階	6	平成2年7月
L-4	サブコア	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	0.51%	RC	3階	18	平成3年2月
L-5	サブコア	東京23区	ブティ・クール砧	684	0.35%	RC	B1階・5階	11	平成2年3月
L-6	サブコア	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	0.54%	RC	B1階・5階	28	平成1年5月
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布プレイス	10,270	5.25%	RC	3~5階	41	平成13年2月
L-9	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス上目黒	1,000	0.51%	RC	B1階5階	16	平成5年1月
L-10	コア1	都心主要5区	バシフィックレジデンス代々木公園	1,310	0.67%	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	1.02%	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	0.59%	RC	B1階3階	10	平成16年3月
L-13	コア1	東京23区	バシフィックレジデンス大井	1,120	0.57%	RC	B1階5階	22	平成1年10月
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	1.13%	SRC/S	14階	26	平成11年1月
小計				154,813	79.11%	—	—	5,383	—

ポートフォリオ一覧

第5期取得（予定）資産

物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5.6)	階数 (注5.6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	0.67%	RC	11階	54	平成17年12月
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	1.15%	RC	15階	161	平成17年11月
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	1.00%	SRC	11階	102	平成16年8月
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	0.20%	SRC	B1階11階	22	平成4年9月
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	0.46%	RC	5階	64	平成10年3月
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	1.42%	RC	12階	67	平成17年2月
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	0.20%	RC	4階	18	平成16年10月
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	0.19%	RC	4階	16	平成17年2月
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	0.22%	RC	5階	19	平成17年2月
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	0.18%	RC	4階	15	平成17年2月
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー鞆公園	1,200	0.61%	SRC	15階	94	平成18年1月
C-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー入谷	1,190	0.61%	SRC	11階	49	平成16年12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	2.25%	SRC	15階	122	平成17年11月
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,442	4.31%	RC/S(予定)	B3階・27階(予定)	83(予定)	平成18年2月(予定)
小計				26,369	13.48%	—	—	886	—

第6期以降取得予定資産

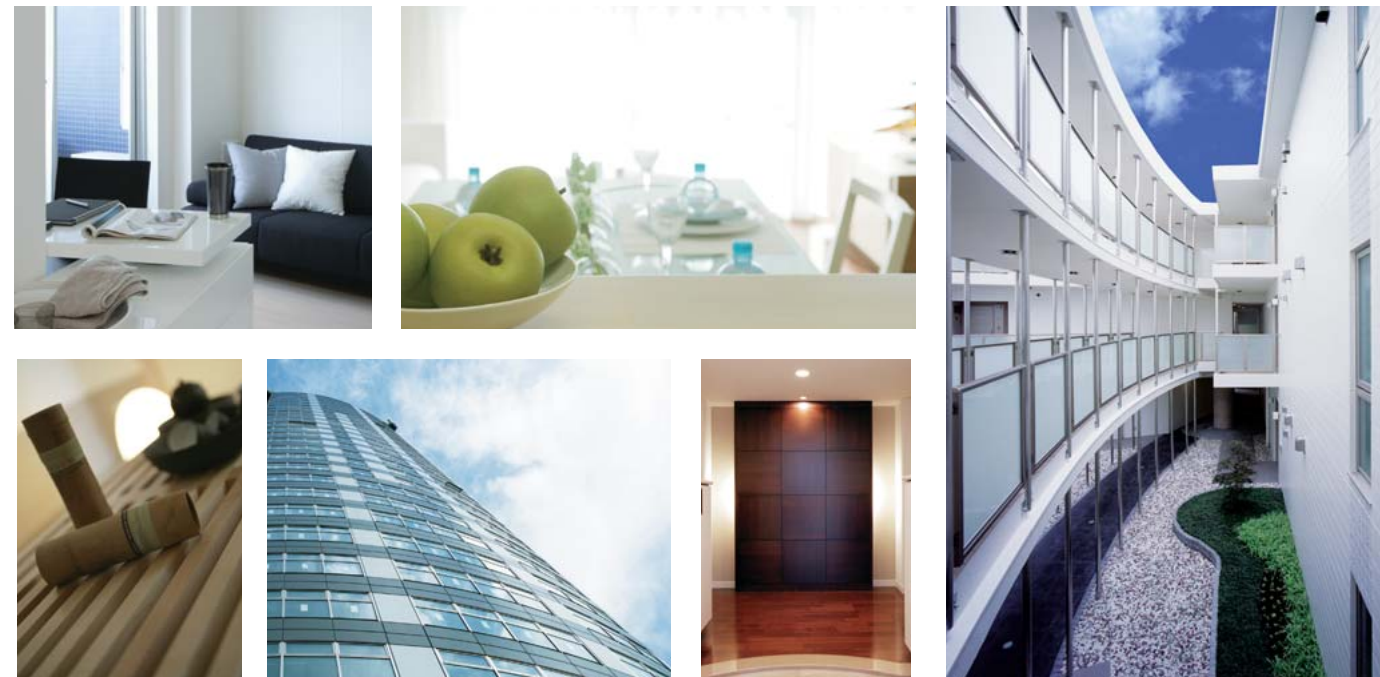
物件番号 (注2)	資産区分 (注1)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率 (注4)	構造 (注5.6)	階数 (注5.6)	賃貸可能 戸数 (注7)	竣工年月 (注5)
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒山手	14,507	7.41%	RC(予定)	B3階・30階(予定)	356(予定)	平成19年2月(予定)

- (注1) 資産区分（コア/サブコア）
コアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアセットとは、コアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分いたします。
- (注2) 「物件番号」は、本投資法人の取得（予定）資産についてS型（シングルタイプ）、C型（コンパクトタイプ）、F型（ファミリータイプ）、L型（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。各タイプの分類についてはP7「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。
- (注3) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県1都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) 「投資比率」とは、全取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計に対する当該取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率をいいます（小数点第3位を四捨五入して記載しています）。
- (注5) 「構造」、「階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、第5期以降取得（予定）資産につきましては、S-50パシフィックリビュー鞆公園は平成18年1月19日付検査済証、C-25パシフィックタワー目黒山手は平成16年11月19日付確認済証、L-8パシフィックタワー六本木は平成16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の、それぞれの記載に基づいています。
- (注6) 「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC:鉄筋コンクリート造、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、平成17年11月末現在の情報に基づいて記載しています。
- (注8) 平成17年12月21日に売却済のヴェール喜久井町、ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ及びクレインマンション鶴見を含めて記載しています。



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。



CORE ASSET



S-45 ピアネッタ汐留



L-8 パシフィックタワー六本木



L-8 パシフィックタワー六本木



L-8 パシフィックタワー六本木



C-33 パシフィックレビュー入谷



S-24 パシフィックレジデンス築地



F-17 パシフィックレジデンス泉



S-42 パシフィックレビュー横濱関内



S-32 パシフィックレジデンス三宮東



S-50 パシフィックレビュー鞆公園(地)

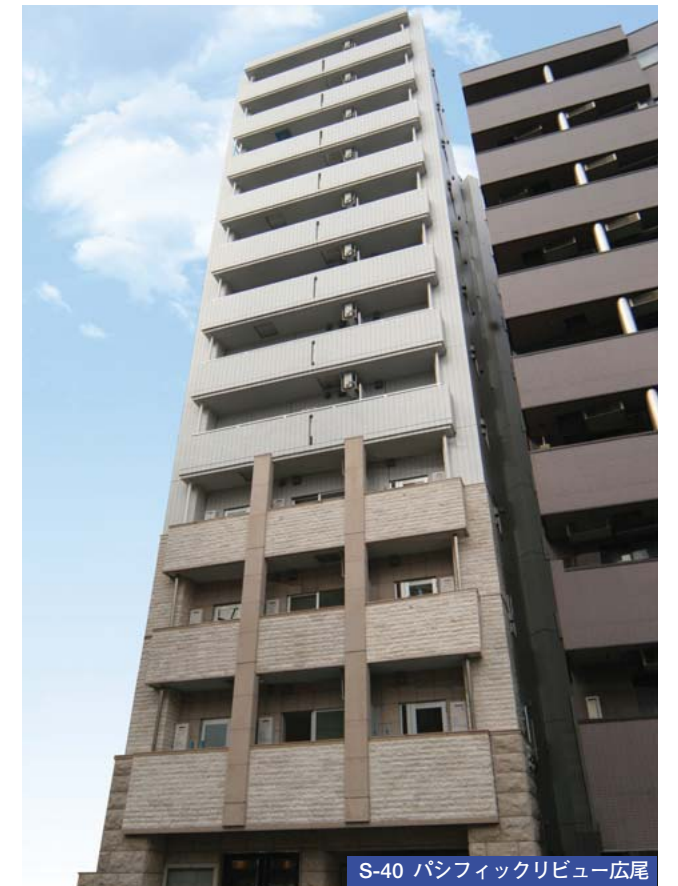
(注) 本図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



L-11 ウインザーハウス広尾



C-30 パシフィックレビュー神田東



S-40 パシフィックレビュー広尾



C-27 パシフィックレビュー長者丸



F-13 パシフィックレジデンス堺東



S-33 パシフィックレビュー多摩川



S-38 パシフィックレビュー早稲田西



L-10 パシフィックレジデンス代々木公園



L-13 パシフィックレジデンス大井



F-16 パシフィックレジデンス太秦



L-9 パシフィックレジデンス上目黒



C-29 マーレ



L-14 ルート麻布十番



F-12 パシフィックレジデンス白壁東

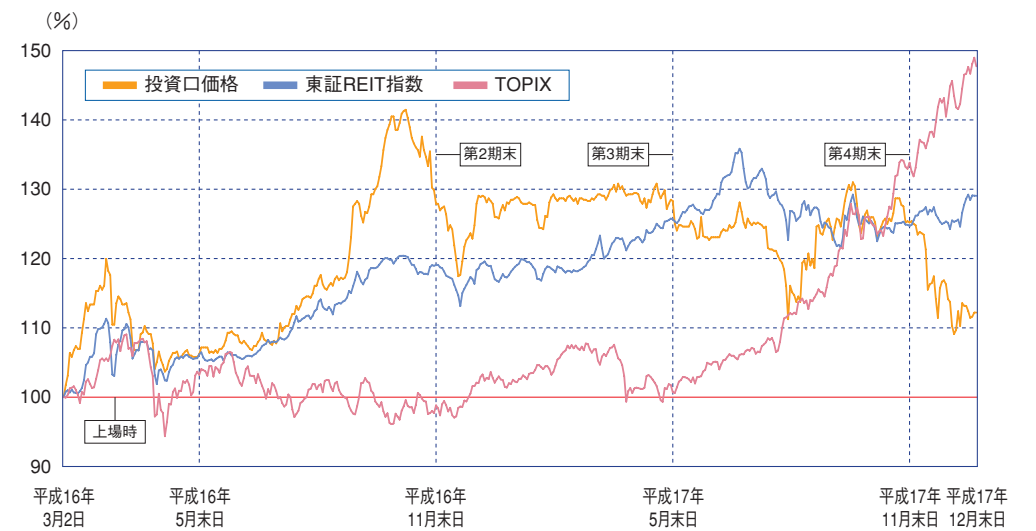


S-35 パシフィックレビュー銀座東

投資口価格（終値）の推移



インデックス比較



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

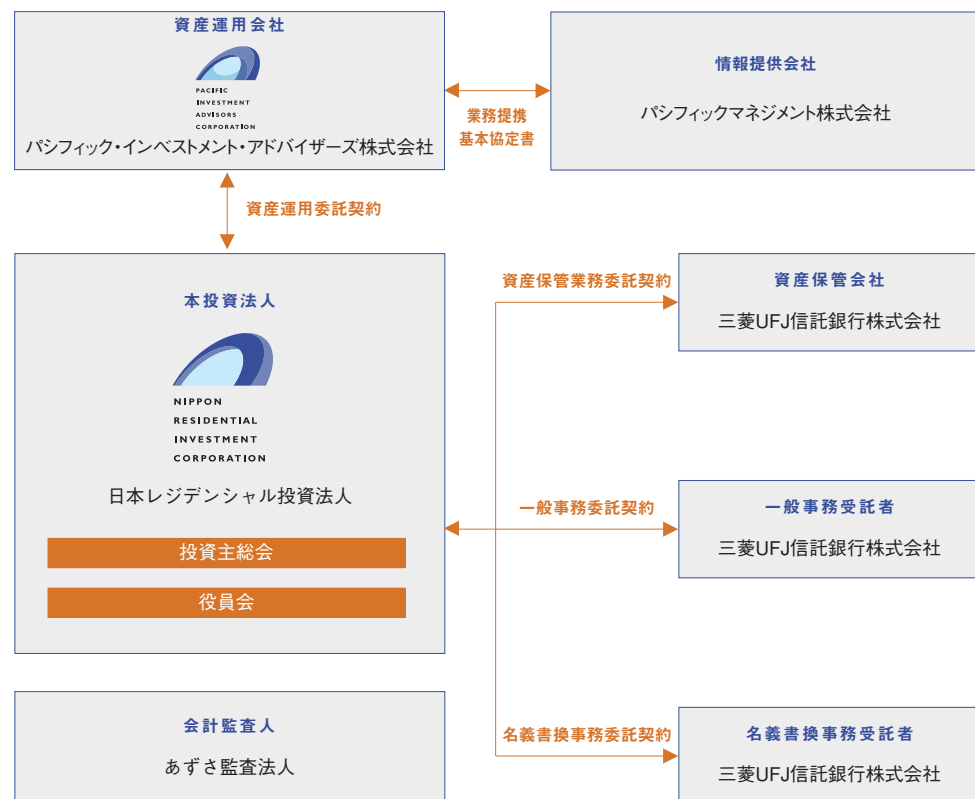
投資法人の沿革

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



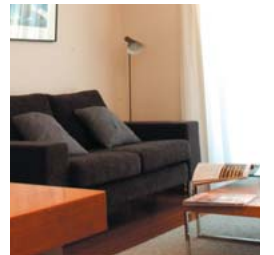
(※) 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)(以下、投信法といいます。)

本投資法人の仕組図

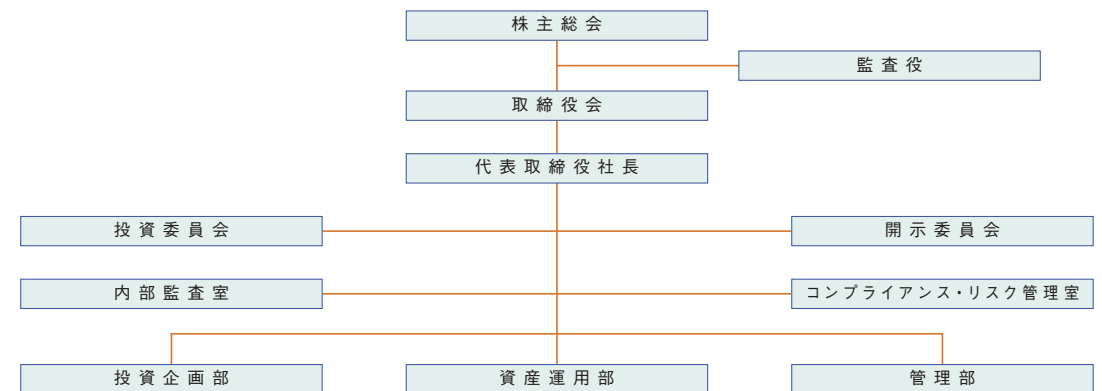


会社概要

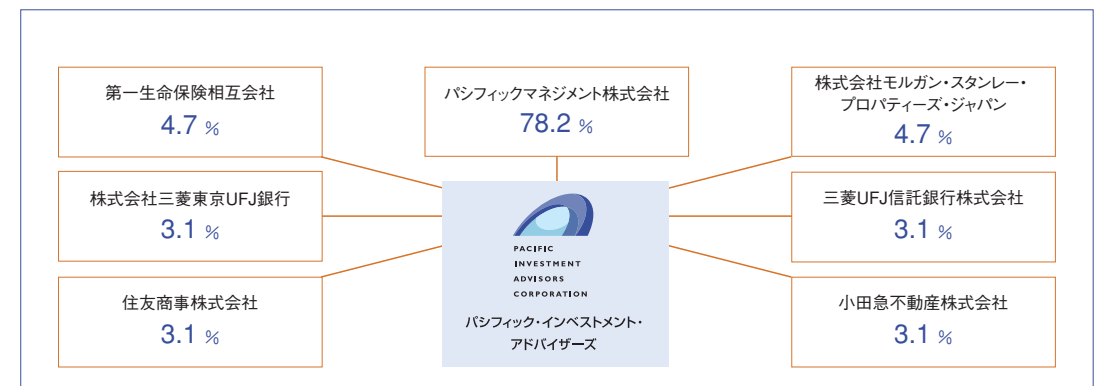
名 称	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
資 本 の 額	320百万円
事業の内容	I. 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務 II. 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務 III. 投資法人の機関の運営に関する業務の受託 IV. 宅地建物取引業 V. 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業 VI. 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務 VII. 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務 VIII. 前各号に付帯する一切の業務



組織図



資産運用会社の出資会社



(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

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

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

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

なお、第2期は平成16年3月2日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成16年3月2日を期首とみなして計算しております。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首出資の部合計+期末出資の部合計)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

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

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

(注6) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産売却損益)/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。)

従来、不動産売却益もポートフォリオから生じる利益の一部であるとみなして算出しておりましたが、当期より、グローバルマーケットにおいて一般的となっているThe National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT)の提示している定義に従って算出しております。

なお、FFOの従来の算出方式による当該指標の推移は以下の通りです。

	第1期	第2期	第3期	第4期
1口当たりFFO(円)	△31,068	27,534	19,953	19,740

1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

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

なお、FFOの従来の算出方式による当該指標の推移は以下の通りです。

	第1期	第2期	第3期	第4期
FFO倍率(倍)	—	18.0	16.1	15.4

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成14年12月6日に出資金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、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した(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。

また、平成16年3月30日に第三者割当により1,482口、平成16年12月1日に一般募集により50,000口、平成16年12月17日に第三者割当により963口の新投資口の発行をそれぞれ実施いたしました。さらに、平成17年6月14日に一般募集により41,000口、平成17年7月8日に第三者割当により1,482口の新投資口発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末時点の出資総額は、82,936百万円となっております。

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

この結果、本投資法人は当期に26物件(取得価格の合計:33,647百万円、賃貸可能戸数:1,205戸、賃貸可能面積:53,823.52㎡)を取得する一方、2物件(売却価格の合計:2,600百万円、賃貸可能面積:7,256.69㎡)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95物件、取得価格の総額154,813百万円、総賃貸可能面積237,124.18㎡となり、上場当初の目標である資産規模1,500億円を1年前倒しで達成いたしました。

(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4期末時点で92.2%であり、安定した管理運営を行っています。

(ハ) 資金調達概要

本投資法人は、健全な負債比率の維持、金利上昇に対するリスクヘッジ及び資金調達コストの抑制により財務の安定性を確保しつつ、資金調達を実施してまいりました。財務の柔軟性及び機動性(調達方法及び調達先の多様化)の拡充を図るため、複数の金融機関との間でこれまでに基本合意書及びコミットメントライン契約を締結いたしました。平成17年6月以降の新規物件追加取得に際し、当該基本合意書に基づく短期借入れ及びコミットメントラインの利用による借入れを行い、さらに本投資法人は、資金調達手法の拡充の一環として、平成17年6月24日に証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っております。当該発行登録書に基づき、平成17年7月に公募により第1回無担保投資法人債を発行し、平成17年9月に公募により第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債をそれぞれ発行いたしました。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利負債残高は85,430百万円(うち長期借入金は33,000百万円(うち、21,500百万円を固定金利化)、短期借入金は22,430百万円、投資法人債は30,000百万円)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負債比率は、49.3%となっております。

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

<発行登録書の概要>

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

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日（5年）	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日（5年）	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日（7年）	100億円	1.28%
合計	—	—	—	300億円	—

<発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	アウトルック：安定的

(二) 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4,627百万円、営業利益2,384百万円、経常利益2,022百万円、当期純利益2,020百万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14,002円といたしました。

(参考情報)

千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽装に関する問題について

千葉県の建築設計事務所による構造計算書偽造問題に関し、本投資法人は平成18年1月19日現在で保有する全物件及び本投資法人が取得を予定している物件について、国土交通省が平成18年1月19日付けで公表している「構造計算書が偽造された物件について」に記載の平成18年1月18日17時までに偽造が確認されている94物件には該当しないことを確認しています。また、当該全保有物件及び取得予定物件について、偽造が確認されている94物件に関与したとされる設計者とは一切関係がなかったことの確認も終えています。

なお、本投資法人では規約第11条3項に従い、物件を購入する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から、地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に購入建物の構造上の耐力を考慮し、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行ったうえで取得を判断しており、またこれを資産運用会社の運用ガイドラインにも定めています。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	私募設立	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成16年3月2日	公募増資	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	(注2)
平成16年3月30日	第三者割当増資	1,482	50,882	711,360	24,427,360	(注3)
平成16年12月1日	公募増資	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	(注4)
平成16年12月17日	第三者割当増資	963	101,845	616,958	57,077,468	(注5)
平成17年6月14日	公募増資	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	(注6)
平成17年7月8日	第三者割当増資	1,482	144,327	902,117	82,936,941	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
 (注2) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額480,000円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。
 (注3) 1口当たり発行価額480,000円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
 (注4) 1口当たり発行価格663,899円（発行価額640,663円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
 (注5) 1口当たり発行価額640,663円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
 (注6) 1口当たり発行価格630,140円（発行価額608,716円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
 (注7) 1口当たり発行価額608,716円にて、三菱証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月
最高	—	730,000円	675,000円	676,000円
最低	—	516,000円	606,000円	574,000円
期初価格	—	516,000円	655,000円	643,000円
期末価格	—	660,000円	644,000円	606,000円

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

4. 分配金等の実績

当期（第4期）の分配金につきましては、租税の特例（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14,002円といたしました。

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

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

日本経済については、原油価格の動向が内外経済に与える影響には留意する必要があるものの、企業部門の好調さが家計部門にも波及しており、設備投資の増加や消費マインドの改善により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。このような運用環境の中、立地等に優れた高い競争力を有する物件については、高水準の稼働率にて推移しており、賃料水準も緩やかな回復傾向に向かうものと思われま。

不動産売買市場については、東京都心部を中心に地価動向の底入れ感が顕在化し、安定的な住宅物件供給が見込まれる一方、プライベートファンドや不動産投資信託による取得競争は激化しており、立地や企画に優れた物件については引き続き厳しい投資環境が継続するものと思われま。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) ポートフォリオの構築

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

具体的には下記の通り、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社及び資産運用会社への出資会社のノウハウ・情報を活用し、過度な取得競争の回避を図ります。

① 資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

② 資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

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

(ii) 内部成長戦略

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

① 管理運営コスト削減の推進

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

② 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

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

③テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

(iii)「パシフィック」ブランドの浸透

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

(iv) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

平成17年11月17日開催の役員会において、短期借入金の返済及び特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年12月12日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年1月11日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は105,593,101,965円、発行済投資口数は186,809口となっております。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 41,000口	払込期日	: 平成17年12月12日
発行価格（募集価格）	: 1口当たり552,000円	投資証券交付日	: 平成17年12月13日
発行価格の総額	: 22,632,000,000円	分配金起算日	: 平成17年12月1日
発行価額（引受価額）	: 1口につき533,312円		
発行価額の総額	: 21,865,792,000円		

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）

発行新投資口数	: 1,482口	払込期日	: 平成18年1月11日
発行価額	: 1口当たり533,312円	投資証券交付日	: 平成18年1月12日
発行価額の総額	: 790,368,384円	分配金起算日	: 平成17年12月1日
割当先	: 大和証券エスエムビーシー株式会社		

(2) 資産の譲渡

平成17年12月21日付で、以下の資産を譲渡しました。

物件番号	地域	物件名称	特定資産の種類	譲渡価格（注）	譲渡実行日
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	信託受益権	636百万円	平成17年12月21日
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	信託受益権	1,502百万円	平成17年12月21日
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	信託受益権	1,308百万円	平成17年12月21日


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

(参考情報)

主な取得予定資産


平成17年3月31日及び平成17年4月12日付でそれぞれ以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、第5期以降の引渡を予定しております。

C-25 パシフィックタワー目黒山手

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

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


L-8 パシフィックタワー六本木

物件名	パシフィックタワー六本木	
特定資産の内容	不動産	
取得予定価格	8,442,729,350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	セコムホームライフ株式会社	
所在地	東京都港区六本木七丁目145番2（地番）	
交通	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅及び東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩約6分	
敷地面積	1,065.45㎡	
延床面積	10,013.44㎡（予定）	
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）地下3階付地上27階建（予定）	
建築時期	平成18年2月竣工（予定）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
賃貸可能戸数	83戸〔ワンルーム：11戸、1LDK：51戸、2LDK：21戸〕（予定）	


(注1) 本物件は、平成18年3月31日までの間に現所有者との間で別途合意する日に取得する予定です。
 (注2) 本物件は建築中であるため、建物に関する記載は、本件建物についての平成16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の記載に基づいています。

また、本書の日付現在までに、以下の資産を取得しました。


F-17 パシフィックレジデンス泉

物件名	パシフィックレジデンス泉	
特定資産の内容	不動産	
取得価格	4,400,000,000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	株式会社大京	
所在地（注1）	土地：愛知県名古屋市東区泉一丁目301番1、325番、326番（地番） 建物：愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号（住居表示）	
交通	名古屋市営地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅より徒歩7分	
敷地面積（注1）	2,575.53㎡	
延床面積（注1）	10,546.49㎡	
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
建築時期（注1）	平成17年11月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数（注2）	1	
賃貸可能戸数（注2）	122戸 [3LDK:79戸、3SLDK:26戸、4LDK:17戸]	
賃貸戸数（注2）	1戸	
総賃貸面積（注2）	100.46㎡	
総賃貸可能面積（注2）	9,715.22㎡	

S-32 パシフィックレジデンス三宮東

物件名	パシフィックレジデンス三宮東	
特定資産の内容	不動産	
取得価格	2,247,200,000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	双日都市開発株式会社	
所在地（注1）	土地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目308番2（地番） 建物：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号（住居表示）	
交通	阪神線「三宮」駅より徒歩7分、JR線「三ノ宮」駅より徒歩8分、阪急線「三宮」駅より徒歩10分	
敷地面積（注1）	1,159.16㎡	
延床面積（注1）	6,352.30㎡	
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
建築時期（注1）	平成17年11月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数（注2）	1	
賃貸可能戸数（注2）	161戸 [ワンルーム：126戸、2LDK：25戸、3LDK：10戸]	
賃貸戸数（注2）	2戸	
総賃貸面積（注2）	88.16㎡	
総賃貸可能面積（注2）	5,698.03㎡	

S-24 パシフィックレジデンス築地

物件名	パシフィックレジデンス築地	
特定資産の内容	不動産	
取得価格	1,320,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）	
取得先	丸紅株式会社	
所在地（注1）	土地：東京都中央区築地一丁目908番11（地番） 建物：東京都中央区築地一丁目9番13号（住居表示）	
交通	東京メトロ日比谷線「築地」駅、有楽町線「新富町」駅より徒歩3分	
敷地面積（注1）	382.26㎡	
延床面積（注1）	2,550.56㎡	
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
建築時期（注1）	平成17年12月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数（注2）	1	
賃貸可能戸数（注2）	54戸 [1K：36戸、1LDK：6戸、2LDK：8戸、3LDK：4戸]	
賃貸戸数（注2）	0戸	
総賃貸面積（注2）	0.00㎡	
総賃貸可能面積（注2）	2,043.00㎡	

(注1)「所在地」における「土地（地番）」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に記録されているものを記載しています。
(注2)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、平成17年12月31日時点における数値を記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第1期	第2期	第3期	第4期
	平成15年11月30日現在	平成16年11月30日現在	平成17年5月31日現在	平成17年11月30日現在
発行する投資口の総数（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数（口）	200	50,882	101,845	144,327
出資総額（百万円）	100	24,427	57,077	82,936
投資主数（人）	1	6,068	10,060	12,017

2. 主要な投資主

平成17年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,292	5.74
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,073	4.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	5,974	4.13
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	4,363	3.02
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	4,127	2.85
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	3,519	2.43
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	2,754	1.90
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号(全共連ビル)	2,748	1.90
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	2,698	1.86
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	2,566	1.77
合計		43,114	29.87

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

3. 執行役員及び監督役員

役職名	氏名	主な兼職等	所有投資口数
執行役員	山内 章	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 代表取締役	0
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	0
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	0

(注) 山内章は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「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」の代表取締役であり、投信法第13条に基づき、平成16年8月25日付で金融庁長官より兼職の承認を受けております。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていづれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17年11月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	バシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務及び名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資法人債に関する事務）	株式会社東京三菱銀行（注）、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、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・スタンレー証券会社東京支店

(注) 株式会社東京三菱銀行と株式会社ユーエフジェイ銀行の合併に伴い、平成18年1月1日より株式会社三菱東京UFJ銀行との取引となっています。

投資法人の運用資産の状況

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2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	11,415	6.6
		東京23区（都心主要5区を除く）	14,011	8.1
		首都圏（東京23区を除く）	1,876	1.1
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,758	1.6
	コンパクト	都心主要5区	19,219	11.1
		東京23区（都心主要5区を除く）	10,065	5.8
		首都圏（東京23区を除く）	2,195	1.3
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,462	2.0
	ファミリー	都心主要5区	10,176	5.9
		東京23区（都心主要5区を除く）	12,032	6.9
		首都圏（東京23区を除く）	3,320	1.9
		政令指定都市等（首都圏を除く）	573	0.3
	ラージ	都心主要5区	18,974	10.9
		東京23区（都心主要5区を除く）	3,561	2.1
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—
	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			113,643	65.5
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	3,522	2.0
		東京23区（都心主要5区を除く）	6,907	4.0
		首都圏（東京23区を除く）	841	0.5
		政令指定都市等（首都圏を除く）	8,534	4.9
	コンパクト	都心主要5区	13,784	7.9
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,122	3.0
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,732	1.6
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区（都心主要5区を除く）	—	—
		首都圏（東京23区を除く）	—	—
		政令指定都市等（首都圏を除く）	3,124	1.8
ラージ	都心主要5区	3,296	1.9	
	東京23区（都心主要5区を除く）	—	—	
	首都圏（東京23区を除く）	—	—	
	政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—	
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区（都心主要5区を除く）	—	—	
	首都圏（東京23区を除く）	—	—	
	政令指定都市等（首都圏を除く）	—	—	
小計			47,867	27.6
預金その他の資産			11,935	6.9
資産総額計			173,446	100.0

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

資産の種類	資産の種類による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注1)	コア	都心主要5区	56,025	32.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	30,372	17.5
		首都圏(東京23区を除く)	2,195	1.3
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,225	1.9
	サブコア	都心主要5区	3,760	2.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,298	5.4
		首都圏(東京23区を除く)	5,196	3.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,568	2.1
	小計		113,643	65.5
	不動産 (注1)	コア	都心主要5区	18,273
東京23区(都心主要5区を除く)			12,029	6.9
首都圏(東京23区を除く)			—	—
政令指定都市等(首都圏を除く)			11,448	6.6
サブコア		都心主要5区	2,330	1.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	841	0.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,943	1.7
小計		47,867	27.6	
預金その他の資産		11,935	6.9	
資産総額計		173,446	100.0	

(注1) 信託不動産及び不動産の用途は、共同住宅です。
 (注2) 「保有総額」は、平成17年11月30日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。
 (注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています)。

2. 主要な保有資産

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)	対総賃貸事業 収入比率 (注6)	主たる用途
L-7	元麻布ブレイス	10,635	7,382.62	7,150.09	96.9	6.3%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,335	7,078.64	6,850.41	96.8	5.2%	共同住宅
F-10	パシフィックレジデンス目白	7,569	13,069.70	12,330.05	94.3	5.5%	共同住宅
S-23	梅田エクセルハイツ	5,607	10,238.24	10,238.24	100.0	3.9%	共同住宅
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	5,019	8,508.36	8,235.29	96.8	3.8%	共同住宅
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	4,894	4,772.69	4,394.66	92.1	2.8%	共同住宅
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4,112	3,485.00	3,433.18	98.5	2.8%	共同住宅
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	4,022	4,077.88	3,850.08	94.4	2.8%	共同住宅
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,692	5,970.11	5,970.11	100.0	2.6%	共同住宅
C-26	ストーリーア三軒茶屋	3,467	2,847.19	2,820.78	99.1	2.0%	共同住宅
合計		57,356	67,430.43	65,272.89	96.8	37.7%	—

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

3. 不動産等組入資産明細

平成17年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産(以下において「信託不動産」といいます。)は以下の通りです。これらの不動産等は、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。

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注)
S-1	パシフィックレビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,050
S-2	パシフィックレビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,930
S-3	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	信託受益権	1,000
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	東京都渋谷区上原三丁目4番1号	信託受益権	556
S-5	レオバレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	610
S-6	ヴェール喜久井町	東京都新宿区喜久井町35	信託受益権	564
S-7	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	信託受益権	650
S-8	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	438
S-9	ドミトリー原町田	東京都町田市原町田二丁目6番14号	信託受益権	623
S-10	Jステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号	信託受益権	623
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	京都府宇治市羽拍子町84番地1他	信託受益権	1,240
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号(6号館)、二丁目3番23号(7号館)	信託受益権	401
S-14	パシフィックレビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	不動産	1,110
S-15	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番29号	不動産	1,600
S-16	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	信託受益権	1,030
S-17	パークハビオ京橋	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号	不動産	2,830
S-18	パシフィックレビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	1,030
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	1,060
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,430
S-21	パシフィックレビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	875
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,660
S-23	梅田エクセルハイツ	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号	不動産	5,380
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,960
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	1,050
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	639
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	803
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)	信託受益権	830
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	東京都港区赤坂六丁目19番7号	不動産	1,560
S-31	パシフィックレビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,410
S-33	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,539
S-34	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	714
S-35	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	2,353
S-36	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	1,040
S-37	第6ゼルクコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	613
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,100
S-39	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地1	不動産	1,170
S-40	パシフィックレビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,750
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	不動産	737
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	3,500
C-2	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	781
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,160
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島三丁目18番2号	信託受益権	1,120
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、8番6-2号(B棟)	信託受益権	411
C-8	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	699
C-9	グランドハイッツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町20番2他	信託受益権	1,440
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5	信託受益権	571
C-11	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3	不動産	1,070
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号	不動産	2,320
C-13	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	4,400
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,330
C-15	アパートメント西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	8,120
C-16	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	1,230
C-17	パシフィックレビュー博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目3番29号	信託受益権	428
C-18	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	581
C-19	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	2,310
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,680
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,490
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,580
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	4,480
C-24	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	不動産	1,560
C-26	ストーリーア三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	3,310
C-27	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託受益権	3,358
C-28	レアル南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	1,030
C-29	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	966
C-30	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,880
C-31	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	不動産	957
C-32	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野の町175番地	不動産	643

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,130
F-3	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,420
F-4	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号	信託受益権	1,020
F-5	アルス新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号	信託受益権	1,210
F-6	クレインマンション鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,160
F-8	メゾン柏	千葉県柏市明原二丁目9番1号	信託受益権	919
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区平針三丁目801番地	信託受益権	566
F-10	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,190
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,960
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区東区芳野一丁目18番7号	不動産	1,070
F-13	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市中区中井町三丁目4番6号	不動産	908
F-14	メゾン八千代台	(共同住宅部分) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号	信託受益権	1,290
F-15	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	814
F-16	パシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開町21番地3	不動産	863
L-1	マノア岡本	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号	信託受益権	520
L-2	ベルウッド	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号	信託受益権	1,290
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	東京都新宿区弘方町4番1号	信託受益権	947
L-4	目黒ヒルサイドコート	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号	信託受益権	1,120
L-5	プティ・クール砧	東京都世田谷区砧四丁目37番1号	信託受益権	703
L-6	西荻窪アーベインホームズ	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号	信託受益権	1,190
L-7	元麻布ブレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号 (A棟)、三丁目5番7号 (B棟)、三丁目5番11号 (C棟)、三丁目6番26号 (D棟)、三丁目6番24号 (E棟)、三丁目6番22号 (F棟)	信託受益権	9,550
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	1,020
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,310
L-11	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産	2,000
L-12	SOHO北青山	東京都港区北青山二丁目10番17号	不動産	1,170
L-13	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	1,120
L-14	ルート麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目4番1号	信託受益権	2,230
合計				155,873

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びクワイア不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。

物件番号	不動産等の名称	第3期 (H16.12.1~H17.5.31)				第4期 (H17.6.1~H17.11.30)			
		テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)	テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)
S-1	パシフィックレビュー新川	1	100.0	65,176	2.0%	1	100.0	65,176	1.5%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	1	82.3	58,933	1.8%	1	97.4	59,331	1.4%
S-3	グレンパーク参宮橋	1	73.8	26,530	0.8%	1	91.1	23,131	0.5%
S-4	フレスカ代々木上原II	1	90.6	18,813	0.6%	1	100.0	18,138	0.4%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	17,953	0.5%	1	100.0	17,953	0.4%
S-6	ヴェール喜久井町	1	100.0	17,400	0.5%	1	100.0	17,400	0.4%
S-7	エスコート上池袋	1	89.0	22,152	0.7%	1	97.6	22,627	0.5%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	96.7	16,018	0.5%	1	96.6	14,684	0.3%
S-9	ドミトリ原町田	1	88.1	33,377	1.0%	1	97.6	33,677	0.8%
S-10	Jステージ南浦和	1	97.6	38,394	1.2%	1	98.7	34,624	0.8%
S-11	シティフォーラム上本郷	1	92.4	65,704	2.0%	—	—	73,360	1.7%
S-12	ボーン宇治I・II	1	95.3	56,664	1.7%	1	92.7	68,900	1.6%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	92.6	23,728	0.7%	1	81.3	21,977	0.5%
S-14	パシフィックレビュー白金台	1	96.0	20,501	0.6%	1	91.7	33,109	0.8%
S-15	グランブルー博多	1	96.1	62,158	1.9%	1	94.4	61,102	1.4%
S-16	Jステージ方南町	1	98.3	41,908	1.3%	1	98.8	40,306	0.9%
S-17	パークハビオ京橋	1	100.0	66,741	2.0%	1	100.0	88,359	2.0%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	1	98.4	40,152	1.2%	1	98.4	40,750	0.9%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1	100.0	31,522	1.0%	1	100.0	31,865	0.7%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1	85.7	44,780	1.4%	1	94.0	45,003	1.0%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	1	95.6	30,387	0.9%	1	97.4	30,807	0.7%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	1	92.7	50,444	1.5%	1	95.8	53,200	1.2%
S-23	梅田エクセルハイツ	1	100.0	112,751	3.4%	1	100.0	168,692	3.9%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	1	94.9	23,400	0.7%	1	94.7	60,692	1.4%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1	88.8	12,312	0.4%	1	97.1	30,001	0.7%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	1	88.1	6,779	0.2%	1	88.6	19,505	0.4%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	1	100.0	8,600	0.3%	1	96.0	22,538	0.5%

物件番号	不動産等の名称	第3期 (H16.12.1~H17.5.31)				第4期 (H17.6.1~H17.11.30)			
		テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)	テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1	90.1	8,987	0.3%	1	93.4	23,023	0.5%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂II	1	39.6	7,021	0.2%	1	97.6	36,451	0.8%
S-31	パシフィックレビュー京橋	1	100.0	13,942	0.4%	1	100.0	41,826	1.0%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	—	—	—	—	1	100.0	24,532	0.6%
S-34	メゾン後楽園	—	—	—	—	1	96.7	13,790	0.3%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	—	—	—	—	1	100.0	35,437	0.8%
S-36	ルラシオン王子	—	—	—	—	1	100.0	20,996	0.5%
S-37	第6セルコバマンション	—	—	—	—	1	88.2	10,569	0.2%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	—	—	—	—	1	88.3	10,199	0.2%
S-39	KC21ビル	—	—	—	—	1	91.6	7,200	0.2%
S-40	パシフィックレビュー広尾	—	—	—	—	1	0.0	—	—
S-41	コスモ西船橋II	—	—	—	—	1	85.9	2,845	0.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	115,340	3.5%	1	100.0	113,494	2.6%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	85.0	26,643	0.8%	1	85.3	25,504	0.6%
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1	89.3	35,175	1.1%	1	92.4	33,087	0.8%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	86.0	41,033	1.2%	1	100.0	38,891	0.9%
C-5	ヴェール小日向	—	—	3,005	0.1%	—	—	—	—
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	1	91.0	13,882	0.4%	1	90.6	13,943	0.3%
C-7	フコレ東日暮里II	1	97.9	41,992	1.3%	—	—	40,792	0.9%
C-8	パシフィックレビュー八王子	1	94.2	31,416	1.0%	1	92.4	31,337	0.7%
C-9	グランドハイツ日比野	1	93.5	70,412	2.1%	1	96.7	74,752	1.7%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1	97.7	23,286	0.7%	1	100.0	23,844	0.5%
C-11	パシフィックレビュー永田町	1	91.6	31,632	1.0%	1	95.5	35,307	0.8%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1	41.3	16,934	0.5%	1	95.8	57,552	1.3%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	95.4	125,447	3.8%	1	98.5	124,116	2.9%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	1	100.0	44,760	1.4%	1	97.4	43,817	1.0%
C-15	アパートメント西麻布	1	91.6	167,756	5.1%	1	96.8	224,646	5.2%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1	66.1	45,356	1.4%	1	73.2	36,260	0.8%
C-17	パシフィックレビュー博多駅前	1	95.0	18,024	0.5%	1	97.4	18,420	0.4%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	1	100.0	17,758	0.5%	1	100.0	17,952	0.4%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	1	100.0	62,656	1.9%	1	100.0	67,195	1.5%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	1	93.4	61,363	1.9%	1	99.1	82,052	1.9%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	1	95.9	34,892	1.1%	1	98.0	50,356	1.2%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	1	0.0	—	0.0%	1	77.0	30,557	0.7%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	1	87.1	44,472	1.4%	1	92.1	120,216	2.8%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1	75.4	12,304	0.4%	1	93.8	39,832	0.9%
C-26	ストーリー三軒茶屋	1	100.0	31,084	1.0%	1	99.1	86,432	2.0%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	—	—	—	—	1	72.0	40,625	0.9%
C-28	レアール南青山	—	—	—	—	1	26.8	3,000	0.1%
C-29	マール	—	—	—	—	1	93.4	8,237	0.2%
C-30	パシフィックレビュー神田東	—	—	—	—	1	100.0	15,815	0.4%
C-31	メロディハイム新大阪	—	—	—	—	1	85.7	3,981	0.1%
C-32	メロディハイム松原	—	—	—	—	1	91.3	2,748	0.1%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	1	94.2	112,929	3.4%	1	94.4	123,048	2.8%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1	87.5	34,043	1.0%	1	94.2	32,998	0.8%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1	93.3	47,981	1.5%	1	82.1	42,715	1.0%
F-4	世田谷サンハイツ	1	100.0	31,027	0.9%	1	100.0	31,027	0.7%
F-5	アルス新大塚	1	92.2	42,951	1.3%	1	98.0	46,514	1.1%
F-6	クレインマンション鶴見	1	95.1	51,011	1.6%	1	100.0	49,397	1.1%
F-7	マノア鷺沼	—	—	5,859	0.2%	—	—	—	—
F-8	メゾン柏	1	93.1	46,735	1.4%	1	96.8	47,878	1.1%
F-9	スカイハイツ平針	1	94.5	24,857	0.8%	1	94.5	24,910	0.6%
F-10	パシフィックレジデンス目白	1	94.5	247,839	7.6%	1	94.3	239,913	5.5%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	1	93.2	161,866	4.9%	1	96.8	163,518	3.8%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	—	—	—	—	1	66.4	16,372	0.4%
F-13	パシフィックレジデンス堺東	—	—	—	—	1	9.6	2,027	0.0%
F-14	メゾン八千代台	—	—	—	—	1	88.2	5,953	0.1%
F-15	アプレスト葛西	—	—	—	—	1	89.2	2,876	0.1%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	—	—	—	—	1	100.0	3,937	0.1%
L-1	マノア岡本	1	91.3	21,160	0.6%	1	100.0	21,620	0.5%
L-2	ベルウッド	1	100.0	46,307	1.4%	1	85.1	42,222	1.0%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1	89.3	36,508	1.1%	1	89.3	32,470	0.8%
L-4	目黒ヒルサイドコート	1	89.8	39,972	1.2%	1	90.4	36,899	0.9%
L-5	プティ・クール砧	1	83.3	22,980	0.7%	1	86.1	22,558	0.5%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1	96.7	51,990	1.6%	1	97.2	53,440	1.2%
L-7	元麻布ブレイス								

物件番号	不動産等の名称	第3期 (H16.12.1～H17.5.31)				第4期 (H17.6.1～H17.11.30)			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	—	—	—	—	1	93.4	24,629	0.6%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	—	—	—	—	1	79.8	18,797	0.4%
L-11	ウインザーハウス広尾	—	—	—	—	1	100.0	35,490	0.8%
L-12	SOHO北青山	—	—	—	—	1	91.2	10,635	0.2%
L-13	パシフィックレジデンス大井	—	—	—	—	1	82.1	17,775	0.4%
L-14	ルート麻布十番	—	—	—	—	1	82.8	5,493	0.1%
合計		71	91.2	3,284,227	100.0%	95	92.2	4,358,053	100.0%

(注1)「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、一の賃借人が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注2)「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。

(注3)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17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	21,500,000	21,500,000	△ 81,186
合計		21,500,000	21,500,000	△ 81,186

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 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。

5. 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、前記の組入資産明細に一括して記載しております。平成17年11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成18年1月30日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称(所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランフォルム市ヶ谷弘方町(東京都新宿区)	空調機交換工事	自 平成18年4月 至 平成18年4月	33	—	—
パシフィックレジデンス高輪(東京都港区)	エクササイズルーム改修	自 平成18年2月 至 平成18年2月	6	—	—
アパートメント西麻布(東京都港区)	エントランスホール改修	自 平成18年1月 至 平成18年1月	6	—	—
ドミトリー原町田(東京都町田市)	共用廊下鉄部塗装工事	自 平成18年1月 至 平成18年1月	3	—	—

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。

不動産等の名称(所在地)	目的	実施期間	支出金額(千円)
グランフォルム市ヶ谷弘方町(東京都新宿区)	住戸設備等更新工事(フローリング化、キッチン・浴室改修、洗濯機・乾燥機交換)	自 平成17年10月 至 平成17年10月	5,614
グランフォルム市ヶ谷弘方町(東京都新宿区)	住戸設備等更新工事(フローリング化)	自 平成17年10月 至 平成17年11月	2,834
グランフォルム市ヶ谷弘方町(東京都新宿区)	居室増設改修工事	自 平成17年7月 至 平成17年8月	2,755
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成17年6月 至 平成17年11月	29,768
合計			40,973

3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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。

(単位：千円)

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

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3期	第4期
(a)資産運用報酬(注1)	253,847	339,511
(b)資産保管手数料	8,460	16,057
(c)一般事務委託手数料	38,195	57,547
(d)役員報酬	3,000	3,000
(e)弁護士報酬	34,546	31,148
(f)会計監査人報酬(注2)	12,000	16,600
(g)その他費用	66,398	71,543
合計	416,448	535,408

(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3期693,086千円、第4期336,475千円、及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として第3期3,977千円、第4期13,000千円があります。

(注2) 会計監査人報酬には、規約第36条に規定する会計監査人に係る報酬の他、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17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
	中央三井信託銀行株式会社	H17.9.7	—	1,180	0.5%	H18.9.7			
		H17.11.30	—	200	0.7%	H18.11.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.8.12	—	3,500	0.5%	H18.8.11			
		H17.11.30	—	250	0.7%	H18.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.8.12	—	3,500	0.5%	H18.8.11			
		H17.11.30	—	250	0.7%	H18.11.30			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H17.8.12	—	2,000	0.5%	H18.8.11			
		H17.11.11	—	2,000	0.5%	H18.11.11			
	株式会社あおぞら銀行	H17.8.12	—	1,000	0.5%	H18.8.11			
	株式会社千葉銀行	H17.9.1	—	1,625	0.5%	H18.9.1	(注6)		
	株式会社福岡銀行	H17.9.1	—	1,625	0.5%	H18.9.1			
	株式会社三井住友銀行	H17.11.11	—	5,000	0.5%	H18.6.30			
	小 計		33,219(注7)	22,430					
長期借入金(一年以上以内返済)	株式会社東京三菱銀行(注2)	H16.12.3	—	2,000	0.5%	H18.11.30	期限一括	(注8)	有担保 無保証
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注2)	H16.12.3	—	1,250	0.5%	H18.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H16.12.3	—	1,550	0.5%	H18.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H16.12.3	—	1,250	0.5%	H18.11.30			
	農林中央金庫	H16.12.3	—	1,250	0.5%	H18.11.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.12.3	—	1,200	0.5%	H18.11.30			
	株式会社りそな銀行	H16.12.3	—	1,200	0.5%	H18.11.30			
	株式会社あおぞら銀行	H16.12.3	—	800	0.5%	H18.11.30			
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	—	500	0.5%	H18.11.30			
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	—	500	0.5%	H18.11.30			
	小 計		—	11,500					
	短期借入金合計		33,219	33,930					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行(注2)	H16.3.3	4,425	2,500	1.4%	H21.2.28	期限一括	(注5)	有担保 無保証
		H16.12.3	2,000	2,000	1.3%	H21.11.30			
		H16.12.3	2,000	—	0.5%	H18.11.30			
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注2)	H16.3.3	2,209	1,300	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30			
		H16.12.3	1,250	—	0.5%	H18.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H16.3.3	2,691	1,550	1.4%	H21.2.28			
		H16.12.3	1,550	1,550	1.3%	H21.11.30			
		H16.12.3	1,550	—	0.5%	H18.11.30			

(単位：百万円)

区分	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
		H16.12.3	1,200	1,200	1.3%	H21.11.30		
		H16.12.3	1,200	—	0.5%	H18.11.30		
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	2,209	1,300	1.4%	H21.2.28		
		H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30		
		H16.12.3	1,250	—	0.5%	H18.11.30		
	株式会社りそな銀行	H16.3.3	2,209	1,300	1.4%	H21.2.28		
		H16.12.3	1,200	1,200	1.3%	H21.11.30		
		H16.12.3	1,200	—	0.5%	H18.11.30		
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	1,347	750	1.4%	H21.2.28		
		H16.12.3	800	800	1.3%	H21.11.30		
		H16.12.3	800	—	0.5%	H18.11.30		
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	1.3%	H21.11.30	(注8)	
		H16.12.3	1,250	—	0.5%	H18.11.30		
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	1.3%	H21.11.30		
		H16.12.3	500	—	0.5%	H18.11.30		
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	1.3%	H21.11.30		
		H16.12.3	500	—	0.5%	H18.11.30		
	小 計		42,300(注9)	21,500				
	合計		75,519	55,430				

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

(注2) 株式会社東京三菱銀行と株式会社ユーエフジェイ銀行の合併に伴い、平成18年1月1日より株式会社三菱東京UFJ銀行との取引となっております。

(注3) 資金の用途は、いずれも不動産の購入資金です。

(注4) 資金の用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注5) 資金の用途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

(注6) 資金の用途は、いずれも不動産または不動産の賃借権並びに信託不動産の購入資金です。

(注7) 前期末までに借入していた短期借入金33,219,000千円と、期中新たに借入れた短期借入金の内1,370,000千円を合算した短期借入金34,589,000千円を、当期末までに期限前返済しております。

(注8) 資金の用途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金です。

(注9) 前期末までに借入していた長期借入金9,300,000千円を、当期末までに期限前返済しております。

3. 投資法人債

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

(注1) 資金用途は、短期借入金の返済等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
シティフォーラム上本郷	—	—	平成17年11月25日	1,430	1,174	138
パシフィックリビュー多摩川	平成17年8月12日	1,514	—	—	—	—
メゾン後楽園	平成17年8月12日	710	—	—	—	—
パシフィックリビュー銀座東	平成17年8月12日	2,348	—	—	—	—
ルラシオン王子	平成17年8月12日	1,027	—	—	—	—
第6ゼルコバマンション	平成17年8月12日	609	—	—	—	—
パシフィックリビュー早稲田西	平成17年9月7日	1,100	—	—	—	—
KC21ビル	平成17年10月31日	1,167	—	—	—	—
パシフィックリビュー広尾	平成17年11月30日	1,741	—	—	—	—
コスモ西船橋Ⅱ	平成17年11月11日	799	—	—	—	—
ワコーレ東日暮里Ⅱ	—	—	平成17年11月25日	1,170	987	131
パシフィックリビュー長者丸	平成17年8月12日	3,338	—	—	—	—
レアル南青山	平成17年9月29日	1,030	—	—	—	—
マーレ	平成17年11月1日	963	—	—	—	—
パシフィックリビュー神田東	平成17年10月7日	1,880	—	—	—	—
メロディハイム新大阪	平成17年11月11日	956	—	—	—	—
メロディハイム松原	平成17年11月11日	643	—	—	—	—
パシフィックレジデンス白壁東	平成17年8月5日	1,070	—	—	—	—
パシフィックレジデンス堺東	平成17年10月5日	890	—	—	—	—
メゾン八千代台	平成17年11月11日	1,281	—	—	—	—
アプレスト葛西	平成17年11月11日	807	—	—	—	—
パシフィックレジデンス太秦	平成17年11月11日	958	—	—	—	—
パシフィックレジデンス上目黒	平成17年6月20日	1,000	—	—	—	—
パシフィックレジデンス代々木公園	平成17年8月19日	1,310	—	—	—	—
ウインザーハウス広尾	平成17年9月1日	2,000	—	—	—	—
SOHO北青山	平成17年9月29日	1,160	—	—	—	—
パシフィックレジデンス大井	平成17年9月1日	1,120	—	—	—	—
ルート麻布十番	平成17年11月11日	2,220	—	—	—	—
合計	—	33,647	—	2,600	2,162	269

(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

取得	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-33	パシフィックリビュー多摩川	平成17年8月12日	1,514	1,533	
		S-34	メゾン後楽園	平成17年8月12日	710	714	
		S-35	パシフィックリビュー銀座東	平成17年8月12日	2,348	2,353	
		S-36	ルラシオン王子	平成17年8月12日	1,027	1,040	
		S-37	第6ゼルコバマンション	平成17年8月12日	609	613	
	不動産	S-38	パシフィックリビュー早稲田西	平成17年9月7日	1,100	1,100	
		S-39	KC21ビル	平成17年10月31日	1,167	1,170	
		S-40	パシフィックリビュー広尾	平成17年11月30日	1,741	1,750	
		S-41	コスモ西船橋Ⅱ	平成17年11月11日	799	737	
		信託不動産	C-27	パシフィックリビュー長者丸	平成17年8月12日	3,338	3,358
	不動産	C-28	レアル南青山	平成17年9月29日	1,030	1,030	
		C-29	マーレ	平成17年11月1日	963	966	
		C-30	パシフィックリビュー神田東	平成17年10月7日	1,880	1,880	
		C-31	メロディハイム新大阪	平成17年11月11日	956	957	
		C-32	メロディハイム松原	平成17年11月11日	643	643	
		F-12	パシフィックレジデンス白壁東	平成17年8月5日	1,070	1,070	
		F-13	パシフィックレジデンス堺東	平成17年10月5日	890	908	
		信託 不動産	F-14	メゾン八千代台	平成17年11月11日	1,281	1,290
		不動産	F-15	アプレスト葛西	平成17年11月11日	807	814
		不動産	F-16	パシフィックレジデンス太秦	平成17年11月11日	958	863
信託 不動産	L-9	パシフィックレジデンス上目黒	平成17年6月20日	1,000	1,000		
不動産	L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	平成17年8月19日	1,310	1,310		
不動産	L-11	ウインザーハウス広尾	平成17年9月1日	2,000	2,000		
不動産	L-12	SOHO北青山	平成17年9月29日	1,160	1,160		
信託 不動産	L-13	パシフィックレジデンス大井	平成17年9月1日	1,120	1,120		
不動産	L-14	ルート麻布十番	平成17年11月11日	2,220	2,230		
—	—	合計	—	33,647	33,609		

譲渡	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	S-11	シティフォーラム上本郷	平成17年11月25日	1,430	983
		C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	平成17年11月25日	1,170	1,010
—	—	合計	—	2,600	1,993	

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時または譲渡時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
 (注2) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

4. 利害関係人等との取引状況等

①取引状況

第4期に係る利害関係人等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4期）	33,647,550千円 うち利害関係人等からの買付額 2,120,000千円（6.3%）	2,600,000千円 うち利害関係人等への売付額 -千円（-%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	2,120,000千円	-千円

②利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引		(B) / (A)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理業務等委託費用	424,829	パシフィックマネジメント株式会社	180	0.04%
不動産売買媒介手数料（注2）	363,724	パシフィックマネジメント株式会社	150,922	41.49%
信託受益権売買媒介手数料（注2）	124,832	パシフィックマネジメント株式会社	124,832	100.00%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、第4期期末日現在支払手数料の支払実績があるパシフィックマネジメント株式会社について記載しています。

(注2) 不動産または信託不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料または信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産または信託不動産等の取得原価に算入しています。

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

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」及び「損益計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 金額及び比率の端数処理

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

2. お知らせ

投資法人役員会

平成18年1月30日までに本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成17年7月6日	第1回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	第1回無担保投資法人債の発行に際し、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店及び株式会社東京三菱銀行（注1）に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成17年9月9日	第2回及び第3回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債の発行に際し、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱証券株式会社（注2）、モルガン・スタンレー証券会社東京支店、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成17年11月1日	平成18年8月開催予定投資主総会への議案を上程する決議	規約第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）の変更を平成18年8月開催予定の投資主総会へ議案として上程することを決議いたしました。
平成17年11月17日	公募による新投資口発行並びに第三者割当による新投資口発行決議	国内において一般募集による新投資口の発行並びにグリーンシュエオープン行使に伴う第三者割当による投資口の追加発行を決定いたしました。
平成17年12月2日	新投資口引受契約締結	平成17年11月17日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、本投資法人はパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社とともに、引受会社（注3）との新投資口引受契約の締結を決定いたしました。

(注1) 株式会社東京三菱銀行と株式会社ユーエフジェイ銀行の合併に伴い、平成18年1月1日より株式会社三菱東京UFJ銀行との取引となっています。

(注2) 三菱証券株式会社とユーエフジェイつばき証券株式会社の合併に伴い、平成17年10月1日より三菱UFJ証券株式会社との取引となっています。

(注3) 大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券会社東京支店及び三菱UFJ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

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成17年11月30日現在		前期（ご参考） 平成17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		5,514,472		1,815,780	
信託現金及び信託預金 ※1		3,307,360		2,776,587	
営業未収入金		213,173		224,965	
前払費用		10,450		8,256	
繰延税金資産		2,829		43	
未収入金		68,176		—	
未収消費税等		167,101		226,779	
その他の流動資産		8,135		5,472	
貸倒引当金		△1,554		—	
流動資産合計		9,290,145	5.4	5,057,884	3.7
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物 ※1		23,101,023		13,741,471	
減価償却累計額		334,885	22,766,137	140,859	13,600,611
構築物 ※1		108,277		64,320	
減価償却累計額		3,501	104,776	1,567	62,752
工具器具備品 ※1		2,112		1,757	
減価償却累計額		389	1,723	147	1,609
土地 ※1			23,779,892		16,962,148
建設仮勘定			1,640,641		1,412,556
信託建物 ※1		49,779,216		42,336,504	
減価償却累計額		1,472,494	48,306,722	933,377	41,403,127
信託構築物 ※1		396,604		356,345	
減価償却累計額		33,306	363,297	21,644	334,700
信託機械装置 ※1		616		616	
減価償却累計額		33	582	15	601
信託工具器具備品 ※1		51,233		35,585	
減価償却累計額		12,129	39,104	6,955	28,629
信託土地 ※1			64,933,994		56,559,326
信託建設仮勘定			25,042		168
有形固定資産合計			161,961,916		130,366,232
2. 無形固定資産					
借地権			1,214,497		—
無形固定資産合計			1,214,497		—
3. 投資その他の資産					
長期前払費用			742,442		660,948
繰延税金資産			206		—
繰延ヘッジ損失			70,488		261,283
差入預託保証金			10,000		10,000
投資その他の資産合計			823,137		932,231
固定資産合計			163,999,551		131,298,463
III. 繰延資産					
創業費			26,497		33,121
投資法人債発行費			129,811		—
繰延資産合計			156,309		33,121
資産合計			173,446,005		136,389,470

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成17年11月30日現在		前期（ご参考） 平成17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			112,702		96,246
短期借入金 ※1			22,430,000		33,219,000
一年以内返済予定長期借入金 ※1			11,500,000		—
未払金			65,653		40,029
未払費用			456,238		271,972
未払法人税等			4,288		1,392
前受金			190,919		20,810
その他の流動負債			29,215		57,581
流動負債合計			34,789,019	20.0	33,707,031
II. 固定負債					
投資法人債			30,000,000		—
長期借入金 ※1			21,500,000		42,300,000
預り敷金保証金			561,768		354,681
信託預り敷金保証金			1,545,887		1,282,944
デリバティブ債務			81,186		272,044
その他の固定負債			10,270		10,270
固定負債合計			53,699,112	31.0	44,219,940
負債合計			88,488,132	51.0	77,926,972
(出資の部)					
I. 出資総額					
出資総額 ※2			82,936,941	47.8	57,077,468
II. 剰余金					
当期末処分利益			2,020,931		1,385,029
剰余金合計			2,020,931	1.2	1,385,029
出資合計			84,957,873	49.0	58,462,497
負債・出資合計			173,446,005	100.0	136,389,470

損益計算書

(単位：千円)

科目	当期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日		前期(ご参考) 自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	
	金額	百分比	金額	百分比
経常損益の部		%		%
I. 営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸事業収入 ※1	4,358,053		3,284,227	
不動産等売却益 ※2	269,776	4,627,829	118,405	3,402,632
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用 ※1	1,708,113		1,376,969	
資産運用報酬	339,511		253,847	
資産保管手数料	16,057		8,460	
一般事務委託手数料	57,547		38,195	
役員報酬	3,000		3,000	
弁護士報酬	31,148		34,546	
会計監査人報酬	16,600		12,000	
貸倒引当金繰入	1,554		—	
貸倒損失	7,961		—	
その他の営業費用	62,027	2,243,522	66,398	1,793,417
営業利益		2,384,307		1,609,214
II. 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	34		345	
雑収入	185,772	185,806	204,688	205,034
2. 営業外費用				
支払利息	261,249		288,956	
融資関連費用	140,390		70,087	
投資法人債利息	65,501		—	
投資法人債発行費償却	25,962		—	
新投資口発行費	45,180		63,072	
創業費償却	6,624		6,624	
その他営業外費用	3,174	548,083	11,392	440,132
経常利益		2,022,030		1,374,115
特別損益の部				
1. 特別利益				
保険差益	164	164	12,364	12,364
税引前当期純利益		2,022,195		1,386,480
法人税、住民税及び事業税	4,295		1,461	
法人税等調整額	△2,992	1,302	6	1,467
当期純利益		2,020,892		1,385,012
前期繰越利益		39		16
当期未処分利益		2,020,931		1,385,029

[重要な会計方針]

項目	当期 (自平成17年6月1日 至平成17年11月30日)	前期(ご参考) (自平成16年12月1日 至平成17年5月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2~47年 構築物 7~20年 機械装置 15年 工具器具備品 6~15年 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。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	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 4~47年 構築物 7~20年 機械装置 15年 工具器具備品 3~10年 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。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年6月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、878,384千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、878,384千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 投資法人債発行費 3年間の各計算期間で均等額を償却しております。	創業費 同左 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年12月1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16年12月1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、1,161,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,161,800千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	—
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 同左

期 別 項 目	当 期 (自 平成17年 6 月 1 日 至 平成17年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>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。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。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。	同左

[会計方針の変更]

期 別 項 目	当 期 (自 平成17年 6 月 1 日 至 平成17年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年12月 1 日 至 平成17年 5 月31日)
1. 固定資産の減損会計	<p>「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)に基づき当決算期より固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	—

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当 期 (平成17年11月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成17年5月31日現在)																																																												
<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>150,565</td></tr> <tr><td>建物</td><td>5,572,032</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>31,599</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>972</td></tr> <tr><td>土地</td><td>6,862,840</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,499,986</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>25,901,638</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>194,618</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td>582</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>11,922</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>29,987,366</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>70,214,126</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>21,500,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>33,000,000</td></tr> </table>	現金及び預金	150,565	建物	5,572,032	構築物	31,599	工具器具備品	972	土地	6,862,840	信託現金及び信託預金	1,499,986	信託建物	25,901,638	信託構築物	194,618	信託機械装置	582	信託工具器具備品	11,922	信託土地	29,987,366	合 計	70,214,126	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	21,500,000	合 計	33,000,000	<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td>324,511</td></tr> <tr><td>建物</td><td>12,424,727</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>60,494</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>1,499</td></tr> <tr><td>土地</td><td>15,651,083</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,733,062</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>41,100,836</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>328,236</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td>601</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>28,483</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>55,389,139</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>128,042,677</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>33,219,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>42,300,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>75,519,000</td></tr> </table>	現金及び預金	324,511	建物	12,424,727	構築物	60,494	工具器具備品	1,499	土地	15,651,083	信託現金及び信託預金	2,733,062	信託建物	41,100,836	信託構築物	328,236	信託機械装置	601	信託工具器具備品	28,483	信託土地	55,389,139	合 計	128,042,677	短期借入金	33,219,000	長期借入金	42,300,000	合 計	75,519,000
現金及び預金	150,565																																																												
建物	5,572,032																																																												
構築物	31,599																																																												
工具器具備品	972																																																												
土地	6,862,840																																																												
信託現金及び信託預金	1,499,986																																																												
信託建物	25,901,638																																																												
信託構築物	194,618																																																												
信託機械装置	582																																																												
信託工具器具備品	11,922																																																												
信託土地	29,987,366																																																												
合 計	70,214,126																																																												
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																																												
長期借入金	21,500,000																																																												
合 計	33,000,000																																																												
現金及び預金	324,511																																																												
建物	12,424,727																																																												
構築物	60,494																																																												
工具器具備品	1,499																																																												
土地	15,651,083																																																												
信託現金及び信託預金	2,733,062																																																												
信託建物	41,100,836																																																												
信託構築物	328,236																																																												
信託機械装置	601																																																												
信託工具器具備品	28,483																																																												
信託土地	55,389,139																																																												
合 計	128,042,677																																																												
短期借入金	33,219,000																																																												
長期借入金	42,300,000																																																												
合 計	75,519,000																																																												
<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 144,327口</p>	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 101,845口</p>																																																												
<p>3. 投資口1口当たりの純資産額 588,649円</p>	<p>3. 投資口1口当たりの純資産額 574,034円</p>																																																												
<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左</p>																																																												

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年12月1日 至 平成17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 4,038,029	賃貸料 3,004,958
共益費 85,490	共益費 76,980
駐車場収入 153,589	駐車場収入 124,779
付帯収入 58,207	付帯収入 47,591
その他賃貸事業収入 22,735	その他賃貸事業収入 29,917
合 計 4,358,053	合 計 3,284,227
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 424,897	管理業務費 360,055
修繕費 76,867	修繕費 80,241
公租公課 97,627	公租公課 20,788
信託報酬 38,234	信託報酬 32,822
水道光熱費 85,276	水道光熱費 66,642
損害保険料 14,613	損害保険料 12,898
減価償却費 828,202	減価償却費 647,176
その他賃貸事業費用 142,393	その他賃貸事業費用 156,344
合 計 1,708,113	合 計 1,376,969
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
2,649,939千円	1,907,257千円
2. 不動産等売買損益の内訳	2. 不動産等売買損益の内訳
S-11 シティフォーラム上本郷	C-5 ヴェール小日向
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 1,430,000	不動産等売却収入 345,475
不動産等売却原価 1,174,962	不動産等売却原価 285,810
その他売却費用 116,966	その他売却費用 13,949
不動産等売却益 138,070	不動産等売却益 45,715
C-7 ワコレ東日暮里Ⅱ	F-7 マノア鷺沼
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 1,170,000	不動産等売却収入 450,000
不動産等売却原価 987,045	不動産等売却原価 359,643
その他売却費用 51,248	その他売却費用 17,666
不動産等売却益 131,705	不動産等売却益 72,690

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
(1)流動資産	未払事業税損金不算入額 43
未払事業税損金不算入額 271	繰延税金資産 43
一括償却資産 390	(繰延税金資産の純額) 43
貸倒損失否認 1,554	
貸倒引当金繰入超過額 612	
小 計 2,829	
(2)固定資産	
一括償却資産 206	
繰延税金資産合計 3,035	
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 △39.36	支払分配金の損金算入額 △39.34
その他 0.03	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税の負担率 0.06	税効果会計適用後の法人税の負担率 0.11

[重要な後発事象]

当 期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
1. 新投資口の発行	1. 新投資口の発行
平成17年11月17日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年12月12日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年1月11日に払込が完了しました。	平成17年5月19日開催の役員会において、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成17年6月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成17年7月8日に払込が完了しました。
この結果、出資総額は105,593,101,965円、発行済投資口数は186,809口となっております。	この結果、出資総額は82,936,941,581円、発行済投資口数は144,327口となっております。
〔一般募集による新投資口の発行〕	〔一般募集による新投資口の発行〕
①発行新投資口数 : 41,000口	①発行新投資口数 : 41,000口
②発行価格(募集価格) : 1口当たり552,000円	②発行価格(募集価格) : 1口当たり630,140円
③発行価格の総額 : 22,632,000,000円	③発行価格の総額 : 25,835,740,000円
④発行価額(引受価額) : 1口当たり533,312円	④発行価額(引受価額) : 1口当たり608,716円
⑤発行価額の総額 : 21,865,792,000円	⑤発行価額の総額 : 24,957,356,000円
⑥払込期日 : 平成17年12月12日	⑥払込期日 : 平成17年6月14日
⑦投資証券交付日 : 平成17年12月13日	⑦投資証券交付日 : 平成17年6月15日
⑧分配金起算日 : 平成17年12月1日	⑧分配金起算日 : 平成17年6月1日
〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)	〔第三者割当による新投資口の発行〕 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)
①発行新投資口数 : 1,482口	①発行新投資口数 : 1,482口
②発行価額 : 1口当たり533,312円	②発行価額 : 1口当たり608,716円
③発行価額の総額 : 790,368,384円	③発行価額の総額 : 902,117,112円
④払込期日 : 平成18年1月11日	④払込期日 : 平成17年7月8日
⑤投資証券交付日 : 平成18年1月12日	⑤投資証券交付日 : 平成17年7月11日
⑥分配金起算日 : 平成17年12月1日	⑥分配金起算日 : 平成17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	⑦割当先 : 三菱証券株式会社
〔資金の使途〕	〔資金の使途〕
①本書の日付現在までに、3物件・7,967百万円の不動産等を取得しました。	①平成17年6月20日付にて、1物件・1,000百万円の不動産等を取得しました。
②平成17年12月27日付にて、短期借入金9,180百万円を返済しました。	②平成17年6月22日付にて、短期借入金21,709百万円を返済しました。
(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。	(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。
2. 資産の譲渡について	2. 投資法人債の発行
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。	平成17年6月24日及び平成17年7月6日開催の役員会の決議に基づき、以下の通り投資法人債を発行し、平成17年7月20日に払込が完了しました。
【ヴェール喜久井町】	①投資法人債の名称 : 日本レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)
所在地(住居表示) : 東京都新宿区喜久井町35	②発行価額の総額 : 100億円
譲渡価格(注) : 636百万円	③発行価額 : 額面100円につき金100円
損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約75百万円を計上する予定です。	④利率 : 年0.74%
資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権	⑤払込期日 : 平成17年7月20日
契約日 : 平成17年11月9日	⑥担保 : 無担保・無保証
引渡日 : 平成17年12月21日	⑦償還方法・償還期限 : 元金は平成22年7月20日に総額を償還買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能
譲渡先 : 有限会社SBIPハイブリッド	⑧資金使途 : 短期借入金の弁済
【ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ】	
所在地(登記簿上の建物所在地) : 京都府宇治市羽拍子町84番1、10、15、86番2	
譲渡価格(注) : 1,502百万円	
損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約155百万円を計上する予定です。	
資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権	
契約日 : 平成17年11月9日	
引渡日 : 平成17年12月21日	
譲渡先 : 有限会社SBIPハイブリッド	
【クレインマンション鶴見】	
所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	
譲渡価格(注) : 1,308百万円	
損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約170百万円を計上する予定です。	
資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権	
契約日 : 平成17年11月9日	
引渡日 : 平成17年12月21日	
譲渡先 : 有限会社SBIPハイブリッド	
(注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。	

金銭の分配にかかる計算書

項目	期別 当期 (自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
I 当期末処分利益	2,020,931,937円	1,385,029,376円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,020,866,654円 (14,002円)	1,384,990,155円 (13,599円)
III 次期繰越利益	65,283円	39,221円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口144,327口の整数倍の最大値となる2,020,866,654円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口101,845口の整数倍の最大値となる1,384,990,155円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。


独立監査人の監査報告書

平成18年1月30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

村尾 裕 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

壁谷 恵嗣 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本レジデンシャル投資法人の平成17年6月1日から平成17年11月30日までの第4期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行及び資産の譲渡に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	期別	
	当期 （自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日）	前期（ご参考） （自 平成16年12月1日 至 平成17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	2,022,195	1,386,480
減価償却費	828,202	647,176
貸倒損失	7,961	—
長期前払費用償却額	151,350	74,055
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	25,962	—
受取利息	△34	△345
支払利息	326,750	288,956
保険差益	△164	△12,364
貸倒引当金の増加・減少額	1,554	—
営業未収入金の増加・減少額	3,829	△85,159
未収入金の増加・減少額	△68,176	—
未収消費税等の増加・減少額	59,677	△86,261
営業未払金の増加・減少額	16,456	△36,305
未払金の増加・減少額	△6,117	20,231
未払費用の増加・減少額	46,971	78,191
前受金の増加・減少額	170,109	△59,189
信託有形固定資産の売却による減少額	2,162,008	645,454
長期前払費用の支払額	△232,843	△379,953
その他	11,958	45,541
小計	5,534,275	2,533,133
利息の受取額	34	345
利息の支払額	△273,727	△316,782
保険金の受取額	164	22,393
法人税等の支払額	△1,398	△2,174
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,259,348	2,236,915
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	△16,385,750	△23,544,948
信託有形固定資産の取得による支出	△18,086,957	△50,526,134
無形固定資産の取得による支出	△1,214,497	—
預り敷金保証金の収入	207,087	309,889
信託預り敷金保証金の収入	262,942	577,192
その他	—	10,270
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,217,175	△73,173,730
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	23,800,000	33,219,000
短期借入金の返済による支出	△34,589,000	△14,490,000
長期借入金の借入による収入	—	23,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,300,000	△700,000
投資口の発行による収入	25,814,292	32,650,108
投資法人債の発行による収入	29,844,226	—
分配金の支払額	△1,382,226	△924,368
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,187,292	72,754,740
IV. 現金及び現金同等物の増加額	4,229,464	1,817,924
V. 現金及び現金同等物の期首残高	4,592,368	2,774,443
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	8,821,833	4,592,368

【重要な会計方針】（参考情報）

項目	期別	
	当期 （自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日）	前期（ご参考） （自 平成16年12月1日 至 平成17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）

項目	当期 （自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日）	前期（ご参考） （自 平成16年12月1日 至 平成17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17年11月30日現在） 現金及び預金勘定 5,514,472 千円 信託現金及び信託預金勘定 3,307,360 千円 現金及び現金同等物 8,821,833 千円

（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129条第4項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。

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」に基づき、不動産等に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るために発行されるのが投資証券です。

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

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

ホームページについて

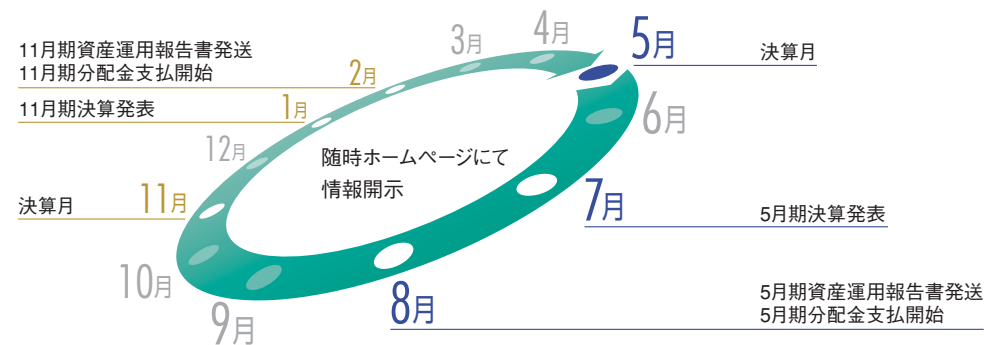
ホームページアドレス <http://www.nric.co.jp/>

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

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

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

年間スケジュール(予定)



投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	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
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒171-8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-707-696 (フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店