


Nippon Residential Investment Corp.

日本レジデンシャル投資法人



第3期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告書)

自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日

A photograph of a modern building with a courtyard. The building features a prominent brick pillar on the left and a light-colored facade with blue accents. The courtyard is paved with grey bricks and has several young trees and bushes. Two people are walking across the courtyard in the foreground, their figures slightly blurred. The sky is overcast.

積極的な外部成長、着実な内部成長を図りながら
配当収益の向上と社会的責任の履行を目指します。



ご挨拶

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致しました。以降、安定収益の確保は勿論のこと、当期においても運用資産の着実な成長を目指し、幅広いタイプの賃貸住宅の確保に積極的に取り組んで参りました結果、ポートフォリオ全体の資産規模は、当期末までに上場時のおよそ3倍となる71物件、1,232億円(取得価格の合計)に達し、順調な成長を遂げることができました。

また平成16年12月には新投資口の追加発行により、総額326億円の資金調達を行うとともに、平成17年5月9日にはムーディーズ・インベストアーズ・サービスより賃貸住宅特化型の不動産投資信託として最高水準の格付A3が付与されました。

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を申し上げます。

さて、この度、本投資法人は、第3期(平成16年12月1日～平成17年5月31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17年7月25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3,402百万円、経常利益1,374百万円となり、当期純利益1,385百万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13,599円とさせて頂きました。

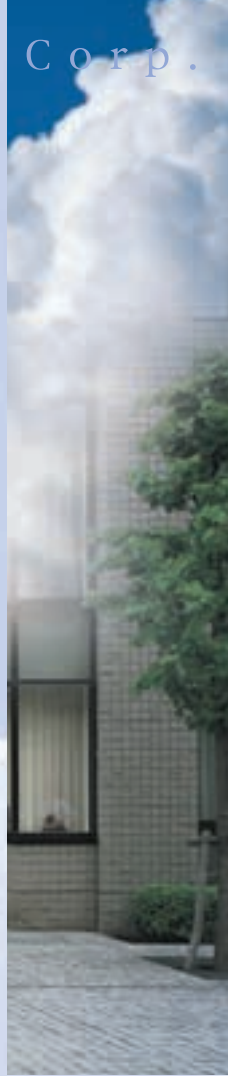
今後とも、賃貸住宅特化型であることの利点を発揮しながら、中長期での運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行って参ります。

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

日本レジデンシャル投資法人 執行役員
パンフィック・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



- 6 決算ハイライト
- 7 日本レジデンシャル投資法人の推移
- 8 対談
廣本 裕一 × 山内 章
特化型REITが変革する不動産投資市場と「街づくり」
- 14 第3期運用報告
- 18 不動産ポートフォリオ
- 24 投資エリアInformation
- 28 第3期取得資産
- 33 物件概要
SINGLE TYPE
COMPACT TYPE
FAMILY TYPE
LARGE TYPE
- 40 投資法人の概要
- 41 資産運用会社の概要
- 42 投資口価格の状況
- 43 資産運用報告書
- 65 貸借対照表
- 67 損益計算書
- 74 金銭の分配にかかる計算書
- 75 監査報告書
- 76 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 78 投資主インフォメーション



決算ハイライト

運用状況

項目	第1期	第2期	第3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
営業収益	—	2,440百万円	3,402百万円
営業利益または営業損失(△)	△3百万円	1,196百万円	1,609百万円
経常利益または経常損失(△)	△9百万円	941百万円	1,374百万円
当期純利益または当期純損失(△)	△6百万円	935百万円	1,385百万円

分配状況

項目	第1期	第2期	第3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
1口当たり分配金	—	18,263円	13,599円
分配金総額	—	929百万円	1,384百万円
配当性向	—	99.3%	99.9%
純資産配当率	—	3.7%	2.4%

財政状態

項目	第1期	第2期	第3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
総資産額	146百万円	61,087百万円	136,389百万円
純資産額	93百万円	25,356百万円	58,462百万円
純資産比率	63.9%	41.5%	42.9%
1口当たり純資産額	468,931円	498,342円	574,034円

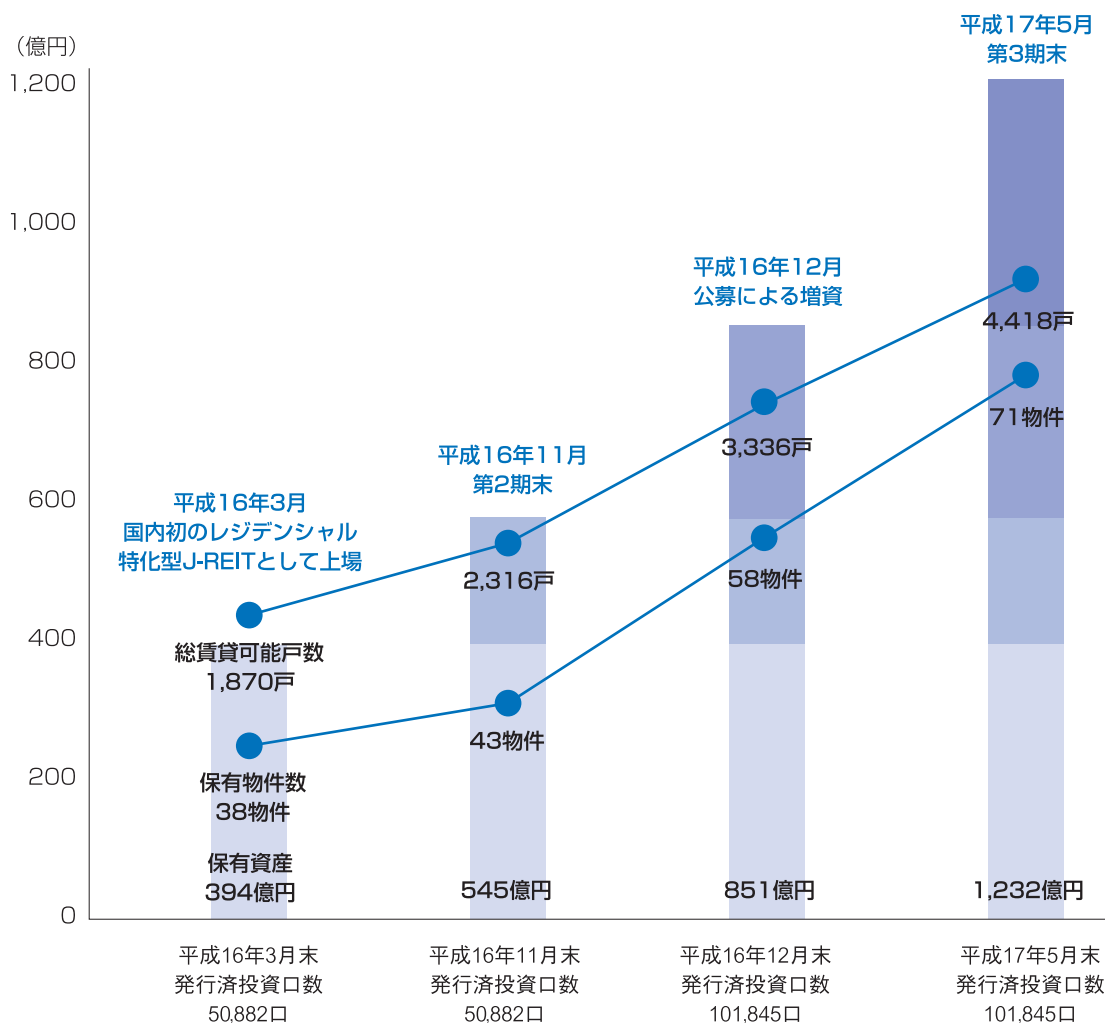
日本レジデンシャル投資法人の推移

国内初のレジデンシャル特化型J-REITとして上場 継続的成長によるポートフォリオの分散化 上場レジデンシャル特化型J-REITとして最大規模

- 保有資産規模約1,232億円(注1)
- 保有物件数J-REIT最大71物件、4,418戸(注2)
- 地域別、物件タイプ別分散の進展

(注1) 第3期末(平成17年5月31日)時点の保有物件取得価格累計

(注2) 第3期末(平成17年5月31日)時点



廣本 裕一 × 山内 章

特化型REITが変革する不動産投資市場と「街づくり」



日本リテールファンド投資法人 執行役員
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

廣本 裕一(ひろもと ゆういち)

1980年、三菱商事株式会社に入社後、1987年12月より資本市場部に資本市場関連業務に携わる。1990年6月から2年間、米国ペンシルバニア大学ウォートンスクールに留学し、MBA(経営管理学修士号)を取得。帰国後、同資本市場部に国内社債発行業務に従事し、1994年12月に三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー(英国)に outward。日本国内・国外の資本市場に精通した資金調達・運用のプロフェッショナルとして活躍。

その後、三菱商事財務部を経て、1999年1月から金融企画部にて不動産証券化・不動産投資に携わり金融と不動産の融合を主導。2000年12月には三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)代表取締役に就任。日本初の商業施設特化型の不動産投資信託(J-REIT)を立ち上げる。2001年9月に日本リテールファンド投資法人の執行役員に就任。

商業REITと住宅REIT

山内:日本リテールファンド投資法人(以下、JRF)はJ-REIT市場創設後3番目の上場REITであり、商業施設に特化した初のJ-REITです。2002年3月上場され、現在では約30物件3,000億円を運用し、投資家の皆様から非常に高い信頼を得ておられます。また先日発表されました2004年トムソンディールウォッチでは全ての有価証券を含んだ総合部門で「Issuer of the Year」を受賞されました。今回、J-REITセクター全体の振興のため、特別に私どもの運用報告書の当座談会に登壇いただき、投資家の皆様にはREITとは何だろうか、その中でも商業特化型もしくは住宅特化型のREITとはどのようなものなのかという話をいただくこととなりました。どうぞよろしくお願いいたします。

廣本:日本リテールファンド投資法人の廣本でございます。よろしくお願いいたします。

山内:まず2つのファンド、JRFと私どもが運用しています日本レジデンシャル投資法人(以下、NRIC)の比較の基本にありますのは、運用する不動産の種類です。NRICは住宅という、賃料が非常に安定していて、物件数とテナント数が多いことで分散投資が実現できる不動産を対象としています。JRF

は商業施設を対象とされていますが、商業施設を選ばれた理由をお聞かせいただけますか。

廣本:私自身は三菱商事の出身です。そのため総合社が不動産投資信託事業を手掛けるという上でやはり強みを持った分野は何か、というところから模索していきました。三菱商事グループには、商業施設運営に関して非常に強いノウハウがあり、最初から競争戦略と我々の存在感を商業施設という分野で活かしていくことを選択しました。

山内:投資家は、商業施設の特性をどのように捉えたら良いのでしょうか。

廣本:J-REITは、不動産を小口化して個人投資家を含めた皆さんが保有するという日本では初めての仕組みです。現在JRFは商業施設、特に大型のショッピングモールを30物件で3,000億円運用しておりますが、平均にしますと1物件大体100億円になります。これは個人の方に手の届く金額ではありません。そういった大きな商業施設からの安定したリターンを個人投資家の方々に享受いただくには、このREITという仕組みは非常に意義があると考えます。

山内:賃料の特性でいいますと、住宅

日本リテールファンド投資法人(英文名:Japan Retail Fund Investment Corporation)

東京証券取引所不動産投資信託証券市場に3番目に上場、日本で初めて商業施設に特化した不動産投資信託。代表的な運用資産は、ならファミリー、イオン大和ショッピングセンター、エスキス表参道など。運用会社は三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

〈投資法人概要〉

代表者:執行役員 廣本 裕一

住所:東京都千代田区紀尾井町4番3号 泉館紀尾井町ビルディング

出資総額 162,448,096,160 円(平成17年3月31日現在)

発行済投資口総数 279,502 口

決算期:2月、8月

銘柄コード:8953

賃料は景気の波にあまり変動されないという長所がありますが、商業施設の賃料動向というのはどのような特徴があるのでしょうか。

廣本: 基本的には非常に長期にわたって安定しております。今運用している30物件のうち、25物件をインカム型、5物件をグロス型と分けております。インカム型とは、長期賃料固定のものです。一方で、グロス型はテナントが複数いて、売り上げ歩合賃料を含む物件のことで、売り上げ歩合賃料が全体に占める割合は4%程度です。つまり、長期にわたる固定賃料がほとんどで、私どもの強みというのは意外に思われるかもしれませんが、安定性の高さということです。

山内: グロス型の資産をもう少し増やしていられるというご意向はありますか。例えばNRICでは、乃木坂や西麻布、まだ未竣工ですが六本木のマンションに投資をすることで、より景気の回復局面で賃料上昇が見込めるような地域の投資割合を増やしています。また、一部をサービスアパート的な運用をして、住宅賃料の安定性を確保しながらも景気がよくなったときにはオフィスの賃料に近いような賃料上昇の可能性を高めています。JRFでは今のグロス型の資産で、例えば福岡の「博多リパレイン」のようにスーパーブランドが入っていて、売り上げに応じて賃料も上昇する、テナントも入れ替えるということもご自身でやっていらっしゃるというところが投資家のプラスアルファの期待ではないかと思うのですが如何でしょう。

廣本: 非常に前向きに検討していますが、残念ながらそれに適した物件がまだ十分には取得できていないという

のが正直なところ。今、山内社長がご指摘になられた点は、おそらく小売業界が劇的に変化している中で、5年、10年後には間違いなくグロス型の比率は高まっていくだろうと考えています。

山内: そのあたりを見越したときに、運営のノウハウというものが非常に重要になってきますね。我々も住宅特化のREITとして、住宅運営のノウハウの質をいかに高めるかというところが最も力を入れるべきポイントだと思っています。運用会社のパシフィック・インベストメント・アドバイザーズの中にはプロパティマネジメント(以下、PM)会社出身のスタッフを中心に住宅運営のノウハウを蓄積する仕組みを、「NRICポートフォリオマネジメントシステム」を新規に構築することで推進しています。

廣本: 私どもは、MIS(Management Information System)という、いわゆる物件の管理・運営のための情報システムを自社開発いたしまして今年3月から稼働しております。PM会社にとって使い勝手のいい情報システムを手掛けることによって、お互いニーズを擦り合わせながらやっていくということで、PM各社との間で非常にいい意味での共有する部分が増えたと思っています。

山内: 私どものシステムは、保有する約4,400戸の入出金を如何に管理するかという、キャッシュマネジメントから入りまして、財務諸表、開示資料まで作成する。今後は、更にポートフォリオの現況を把握し投資判断、運用判断をするための戦略支援として活用します。



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(やまのうち あきら)

1986年、丸紅株式会社に入社。同社開発建設部門にて、国内・海外の不動産開発に長年従事し、住宅を開発・供給する側から日本の住宅環境を変革する必要性を認識する。2002年4月にパシフィックマネジメント株式会社入社後、同年5月にはパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に移り、日本初の住宅特化型の不動産投資信託(J-REIT)立ち上げに注力。2003年3月よりパシフィック・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に就任し、2004年には日本レジデンシャル投資法人の執行役員に就任。

廣本: 当方もキャッシュベースの物件の収益管理、レントロールの管理、レポートを中心に発展させています。個々の物件で申しますと、先ほど申し上げたグロス型の最大物件「ならファミリー」では、近鉄百貨店さん、イオンさんがアンカーテナントで、それ以外に約130の専門店が入っています。そのキャッシュ管理をPOSシステム、キャッシュレジスターを通して行っています。更に投資判断に関しては、その商業施設の商圈把握まで可能なGeographical Information Systemを活用しています。

山内: 次に、投資地域の考え方ですが、どういう視点で地方投資ということも含めて考えていらっしゃいますか。NRICでは、一定程度の政令指定都市への投資で地域分散を行っています。住宅投資の場合、その地域の人口動態が非常に大きな決定要因となり、相当にきめ細かく判断を行っておりますが、商業施設の場合は如何でしょう。

廣本: 商業施設というのは、不動産としての建物、土地ということよりも、その周辺の人口動態を含む購買力によっている。それが高いところほどいい物件だというふうに我々は判断するわけです。では購買力と考えたときに、確かにオフィスであればビジネスは東京一局集中。これに対して、実は冷静に数字を見ると東京およびその周辺3県の人口というのは日本の人口の3割でしかないんです。7割の人は東京圏以外に住んでいる。その7割の人口の購買力というのは絶対無視できないわけです。したがって我々、地理的分散ということ言うと、現状もそうですけれど物件の価値にして大体半分ぐらいが東京および周辺3県。3割強が大阪、名古屋およびその周辺。残りの2割がそれ以外というふうに分散させております。結果として、収益率については、郊外、あるいは地方都市の大型ショッピングセンターという比較的取得競争が厳しくない案件で、相対的に高い収益率が維持できます。

不動産投資とは

山内: 次に、資本市場の話ですが、特に廣本社長はIRに積極的でいらっしゃいます。IR活動をされる際にはどのような投資家の方々に、どのような位置づけの金融商品として保有していただきたいと考えておられますか。

**透明性が高く説明責任を果たすREITが
公共の利益を最大限に意識することで、
長期的な視点に立った「街づくり」が可能になります。**



廣本: 地域投資の点でも分散と申し上げましたが、投資家層に関しても分散ということが重要だと考えています。現状は投資信託や地方銀行といった国内の機関投資家や金融機関による運用が増えています、個人の方々にも保有していただきたいと考えています。

山内: 我々も同様に支えてくれる投資家層の幅を広げたいと考えていますが、そもそも運用資産が個人の方々に住んでいる住宅ということもあり、最も保有して頂きたいのは個人の投資家の方々です。年金や生損保、地銀さん等の運用資金も元をたただせば個人のお金です。個人の方々に日本レジデンシャル投資法人の投資口を保有して頂き、賃貸マンションの安定した収益を享受してもらう、その循環の中で、優良な賃貸住宅を社会に提供してゆく、というのが我々の理念の一つです。その理念があって個人投資家の方々へのご説明を拡充してゆきたいと思っています。

最近の日本の個人投資家をどのように捉えておられますか。

廣本: 最近の個人投資家の方々の知識レベルやリテラシーの向上度にはただ驚かされるばかりです。その背景には、REITというものを金融商品投資の一環として捉えている、分散投資の意識があります。それだけにご自分で

発行体からの事業報告を理解し研究されている方も今では珍しくありません。日本も投資立国に向けて、個人投資家の方々の意識の高まりが、ついにそのレベルまで来始めたなど実感しています。

山内: 日本人の金融資産運用は、ほとんどが預貯金で占められている一方、その他の種類の資産にあまり分散されていませんでした。個人の不動産投資という意味では、持ち家は非常に大きな不動産投資ではありませんが。

廣本: そういう意味で言うと、自己使用の家というのは資産ではない、持ち家というのはそういう意味では厳密には資産ではないということですね。つまり資産というのは自分のポケットにお金を運んできてくれるもので、賃貸用の不動産を持っていればこれは資産なんです、自分が住んでいる家というのは固定資産税や水道代電気代、その他維持費がやたらとかかって、

**投資家の皆様に安定した配当を実現する為に、
人と街に永く愛される住宅に投資します。
街を長期に渡って美しく成熟させることは
REITに携わる者の使命だと思います。**



むしろポケットからお金をどんどん出していく。本来分散すべき資産というのは収益の上がる資産であって、自分の住む不動産は資産ではないとはっきり区別していたほうがいいかなと思います。

山内:だからといってワンルームマンション投資はお勧めしたくはありませんね。資産の分散が効いていませんし、素人のオーナーが集まった管理組合が、運用の難しいシングルタイプの賃貸マンションを我々のようなプロに互して運用するのは至難です。現物の不動産を保有・運用し安定収益を長期に得るには、相当のノウハウと手間が必要でリスクを伴います。リスク・手間・デメリットが排除されたREIT投資というのは、まさに個人の金融資産分散に最適だと思います。

REITの保有形態ということでは、最近、REITのファンド・オブ・ファンズという商品も好評のようです。REITの銘柄も非常に増えて個人の方が選ぶのは難しい。ならばプロのファンドマネージャーが選別投資し、投資信託として一口1万円ですぐに投資しやすくしました、という金融商品ですね。

廣本:そういう商品が意味を持つということは非常によく分かります。ただ、その投資対象は、御社と同じように特化型REITであるべき、つまり特定なアセットクラスに関して専門性を磨き抜いたアセットマネージャーが運用するもの、それを集めてきて分散してファンド・オブ・ファンズにする。これは非常に意味があると思います。

J-REITの未来「街づくり」

山内:J-REITがこれだけ伸びてきたことで、今後の不動産マーケットもしくは都市の将来像への影響についてお話させて頂きたいと思います。今まで日本の不動産は所有権が公益性に優先して認められてしまったがために、街並みとしての統一性や美しさが無いという問題がありました。そこには不動産の開発ひいては長期の視点での都市のかたちに関心を取る人がいなかった、という問題があると思うんです。長期運用を任せられたパブリックファンドとしてJ-REITが「街づくり」を担う可能性というのがあるんじゃないかと思うのです。

廣本:私自身、JRFでも「街づくり」ができるんじゃないかと考えています。過去の日本の不動産開発とREITが担う「街づくり」の可能性の最大の違いは情報開示だと思います。透明性とも置き換えられます。バブルの時代にもいろいろな不動産開発プロジェクトがありました。

それがいいものか悪いものか決め付けるつもりは特にありませんが、素性が良く分からない不動産開発の主体者が、特定の銀行と非常に密接な関係をつくって、密室の中で巨額な資金の提供を受けて行われてきた例も少なくありません。私どもREITに関して申しますと、あらゆることがすべて開示の対象となり、投資の概要や理由、責任の所在まで常に説明責任を求められている。これは上場REITとしての立場であると同時に、投資家の方々からお預かりした資金を運用する担い手としての根本的な受託者責任ということであるわけです。この透明性と説明責任の重さが大きな違いだと思います。私共REITは公共の利益を最大限に意識して意思決定する義務がある担い手であるということです。

山内:そうですね。もともと長期での運用をお考えの投資家の方々には、我々が企画し保有する不動産について、長く運用することが可能なプランや理由をきちんと説明する義務があると思います。従来の建物を建築して販売して完結する不動産開発の主体ではそのような義務の履行は難しいと思います。廣本社長はロンドンにもいらっしやいましたのでイギリスの街並



みの美しさと日本の街並み、特に住宅については落差が大きいということは認識していらっしゃると思うのですが、イギリスの場合は荘園領主が自分の責任の下で長期の地主としてリースホルドの仕組みを使い、その街区をバランスよく組み立てて、長く美しく成熟するような街並みを形成してきた歴史があります。我々日本レジデンシャル投資法人は、同様に自己の責任の下で長期間にわたって街並みを成熟させることを一つの使命として、それにそぐう建物を企画して運用するべきだと思っています。ただ、住宅だけで街を成熟させることは不可能ですので、その中で商業施設も同様に長い時間をかけて成熟するような「街づくり」を進めていきたいと考えています。

廣本:非常に重要なことをおっしゃっていると思います。従来、不動産開発は間接金融、つまり銀行からの借入れで行われることが当然でしたが、返済期限のあるお金で開発しているということは、返済期限になったときには返済能力があるのかどうかということを常に考えなければいけない。場合によってはそこで泣く泣く売却をしなきゃいけない。要するに長期的な視点に立った「街づくり」というものに対しては銀行や間接金融に頼ったか

たちというのは非常に不安定なわけです。REITというのは直接金融、すなわち投資家からの投資資金で成り立っており、長期的な視点に立って投資できるプレーヤーであるということは非常に重要であると同時に、そこが今まで日本の不動産開発や「街づくり」に大きく欠けていた点なのかなと思っています。現在、REITの時価総額が2兆1,000億、既存の不動産デベロッパーさんの不動産セクターというのが大体4兆円。日本に2,000兆円を超える不動産がある中で、今までの長期にわたって形成された4兆円はあまりにも小さ過ぎると思います。それに対してREITが約4年前に登場して今や2兆円を加えたという意義は非常に大きい。この2兆円はまだ大きくなって、いずれすぐに4兆になるでしょう。あるいは6兆、8兆になっていくと思うんです。成長性を秘めたREITへの投資資金があることによって、初めて銀行借入れが出来る。ここで健全なバランス・シートというのができあがるわけです。このことが業界全体の健全性につながっていき、より長期的な視点で「街づくり」が可能になるのではないかと思います。

山内:私どももスポンサー企業等と、ゼロからの都市開発企画、より大きな「街づくり」を目指した検討も進めています。そこには是非一緒に長期に街並みを成熟させることができる、貴社のような商業施設のファンドにも入っていただければ素晴らしいですね。

廣本:是非ご一緒させていただければと思います。

山内:最後に日本レジデンシャル投資法人の投資家の皆様に何かメッセージを頂けますでしょうか。

廣本:私自身、このREITという仕組みが一番意味を持つのは住宅市場だと思っています。今までの日本の住宅、特にマンション、戸建てもそうですが、開発したらとにかく分譲というパターンしか成立してこなかった不動産市場に、民間主体の賃貸住宅を提供できる、しかも極めて透明性の高い組織が登場しました。このこと自体に大きな意義があるだけでなく、収益の安定性という住宅ならではのメリットもあります。日本レジデンシャル投資法人をお持ちの投資家の方々は極めて正しい判断をされたと思います。あとはそれに余裕があれば商業REITも付け加えていただければということだと思います(笑)。

山内:今日は、どうもありがとうございました。



安定成長への確かなステップ

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月に東京証券取引所に上場して以来、投資主の皆様からご支援を賜りました結果、本投資法人は、本第3期中の3月をもちまして運用開始1年を迎えることとなりました。

第3期においては、「運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上」への取り組みを、計画から実行に軸足を移しながら、運用実績の構築に注力してまいりました。以下、第3期の運用実績につきご報告申し上げます。



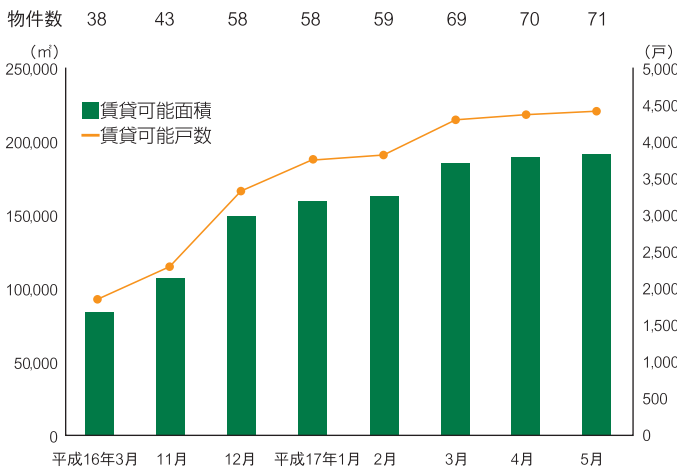
石田 健志 (いしだ たけし)

昭和59年、アーバンライフ株式会社に入社。以来、マンション分譲事業、米国での住宅開発事業及びゴルフ場運営事業等に従事した不動産のプロフェッショナル。平成10年には株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)に入社し、複合商業施設、スポーツ施設の開発に従事し、クオリティの追求と収益性の向上を両立させる施設づくりにより目覚ましい成果を残す。平成14年8月よりパシフィックマネジメント株式会社に入社、資産運用営業部にて住居系不動産のアセットマネジメントに従事し、平成15年11月よりパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に出向。現職に至る。住居系不動産運用の統括責任者。

概況

日本レジデンシャル投資法人のポートフォリオは、積極的な外部成長に伴い、第2期末の43物件から、期中に売却した2物件を含め、第3期末において71物件を保有するに至っております。この結果、賃貸可能面積及び賃貸可能戸数は、第2期末の106,825.83㎡/2,316戸から、第3期末の190,592.53㎡/4,418戸へと拡大いたしました。

運用物件数及び賃貸可能面積・賃貸可能戸数の推移



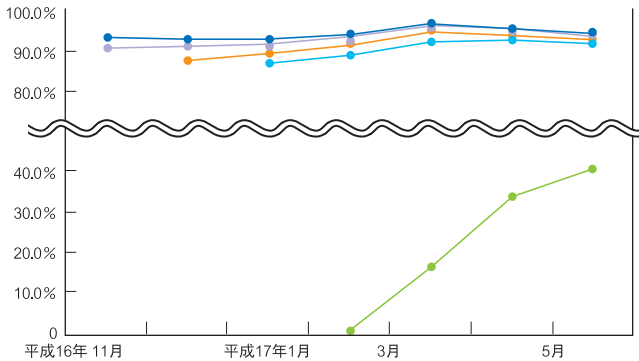
このポートフォリオを運用することを通して、第3期の賃貸NOI(金利・減価償却費・法人税等公租公課控除前利益)2,554百万円を実現いたしました。この賃貸NOIの実現に当たり注力したことは、第2期に引き続き「高稼働の実現」です。

NOIの推移

	第2期	第3期
賃貸NOI	1,961百万円	2,554百万円
運用期間(日数)	274日	182日
運用物件数(期末)	43	71

第3期末における71物件の稼働率として91.2%(面積ベース。以下同様。)を達成いたしました。このうち、第2期末時点から保有する41物件について見ると、第2期末の稼働率91.1%に対し、第3期末時点93.8%、第3期中平均93.7%を実現しております。また、平成16年12月の公募増資により取得した15物件の稼働率についても、平成16年12月末の稼働率80.5%を、第3期末時点92.5%まで改善しております。

稼働率の推移



稼働率の推移

	第2期末	第3期末
第2期取得41物件	91.1%	93.8%
第3期公募増資取得15物件	—	92.5%

第3期においては、「高稼働の実現」に加え、中長期的な成長を視野に「賃料の改善」「建物管理コストの削減」へも注力いたしました。以下、第3期において実施した具体的取り組みについて、「安定性」「成長性」及び「中長期的なポートフォリオ価値の維持・向上」の観点からご報告いたします。

- 平成16年3月新規公開時取得物件
- 第2期中取得物件
- 平成16年12月公募増資時取得物件
- 第3期中取得物件(除開発物件)
- 第3期中取得物件(開発物件)

安定性の追求

高稼働の維持

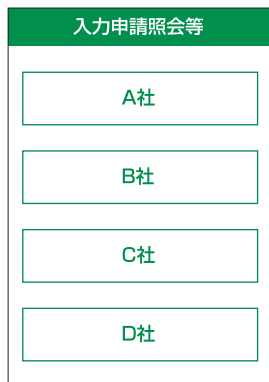
第3期は、入社・進学等に伴う人の移動が集中し、年間を通して賃貸住宅市場が最も活況を呈する2月～4月を含みます。複数の地域に複数のタイプで分散投資された71物件に上るポートフォリオ(第3期末時点。)を高稼働を維持しながら運用するために、各地域の賃貸住宅市場の特性や物件特性に精通するPM会社と緊密に連携し、第3期を通して936戸の成約及び443戸の解約を効率的に処理いたしました。また、テナントからのクレームに対応した迅速な修繕工事を行い、不満を原因とする解約の未然回避を図っております。これらの処理を可能にするのが、第3期から本格稼働を開始した「NRICポートフォリオマネジメントシステム」です。

NRICポートフォリオマネジメントシステムの導入

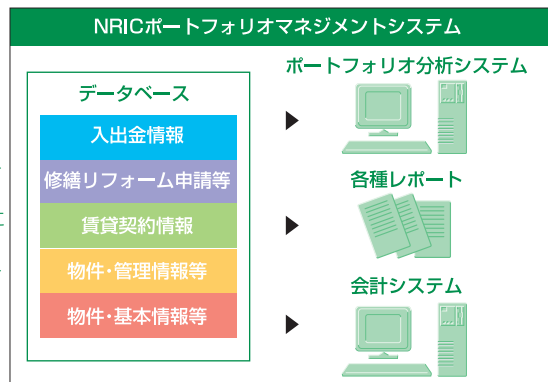
本システムは、資産運用会社(以下「PIA」といいます。)と各プロパティマネジメント(以下「PM会社」といいます。)会社をWEBを通してリアルタイムに接続し、運用管理棟数・戸数が増大しても運用を行うことを可能にします。

NRICポートフォリオマネジメントシステム概念図

プロパティマネジメント受託会社



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

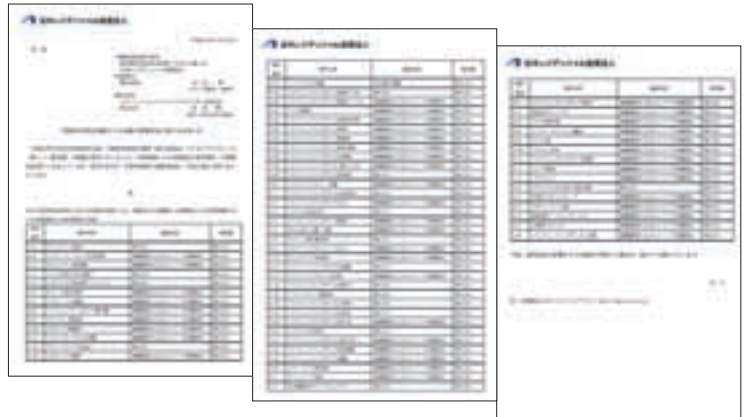


本システムは、賃貸管理のみならず、入出金や修繕リフォーム管理等を行うことが可能であり、延滞状況の確認と迅速な回収、迅速な原状回復工事の実施等に効果を発揮しております。

自然災害等のリスクへの対応

地震や台風等の自然災害、火災等の事故に迅速に対応するため、PIAとPM会社との間で災害対策フローを整備しております。平成17年3月20日及び同年4月20日に発生した福岡県西方沖地震や、平成17年7月23日に発生した千葉県北西部を震源とする地震の際には、本フローに基づき、PMによる迅速な一次情報の確認及び現場対応とPIAによる情報収集が可能となりました。収集した情報については、本投資法人のホームページ(<http://www.nric.co.jp>)等において迅速に公開いたしました。

千葉県北西部を震源とする地震:プレスリリース



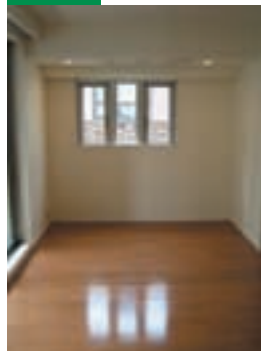
成長性の追求

稼働率の改善

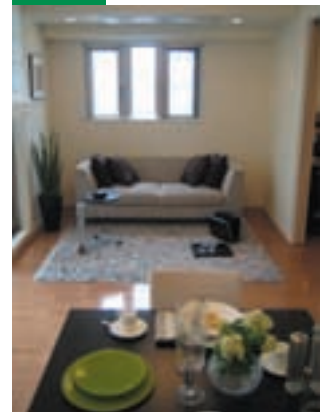
空室住戸の早期成約は賃貸NOIの向上に大きく寄与します。解約に伴い空室となる住戸の場合、NRICポータルフォリオマネジメントシステムによる解約情報のタイムリーな収集と即時の募集活動の開始、並びに原状回復工事の手配及び実施が、空室期間の短縮化に寄与いたします。

一方、新規取得物件の空室住戸の場合は、モデルルームの開設や、テナントニーズを満たしつつ物件価値を向上させる設備等の設置が早期成約に効果を上げております。

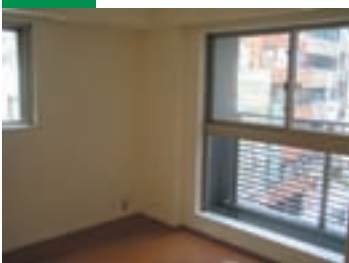
設置前



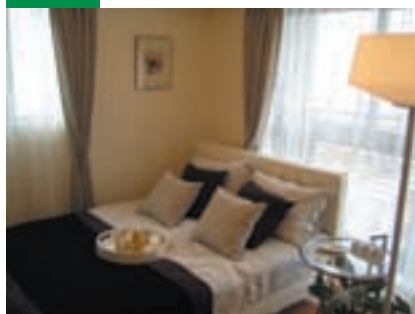
設置後



設置前



設置後



モデルルーム事例/
パシフィックレジデンス水道橋

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おいて、賃料の改善に積極的に取り組んでおります。元麻布プレイス(L-7)では、間取りや眺望に優れた住戸を中心に2%~3%の賃料増額を実現しております。また、パシフィックレジデンス芝浦(F-11)では、眼前に広がるレインボーブリッジを一望できる住戸の一部を改修し、約30%の賃料増額を実現しております。



リノベーション事例/
パシフィックレジデンス芝浦

賃貸管理・建物管理機能の強化

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3期においては、「吉塚AGビル6号館・7号館(S-13)」「ジョアナ自由が丘(C-3)」「パシフィックレビュー八王子(C-8)」「グランフォルム市ヶ谷弘方町(L-3)」の4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、「ジョアナ自由が丘(C-3)」を除く3物件につき、5.0%~16.9%の削減を実現しております。

また、第2期においてPM会社を変更した物件のうち、「ワコーレ東日暮里Ⅱ(C-7)」については運営管理期間中の平均稼働率を83.1%から89.4%へ6.3%の改善、「スカイハイツ平針(F-9)」についても87.3%から90.6%へ3.3%の改善を達成しております。

中長期的なポートフォリオ価値の維持向上

ブランド戦略

本投資法人が保有する賃貸住宅の良質さを賃貸住宅市場に認知させ、これにより市場賃料水準以上の賃料の獲得と高稼働の実現を図ることで高配当を実現し、金融市場における投資口価格の高評価に結実させることを目的に、保有物件のブランディング(「パシフィック」ブランド)を推進してまいります。

ポートフォリオの質的向上

長期的なポートフォリオの収益性維持向上のため、物件取得と併せ、賃貸住宅市場の動向や将来価値予測等を勘案し、ポートフォリオの構成及び譲渡時期・譲渡価額等が妥当であると判断した物件の入れ替えを検討してまいります。第3期においては、「ヴェール小日向(C-5)」及び「マノア鷺沼(F-7)」を売却いたしました。

第4期の展望

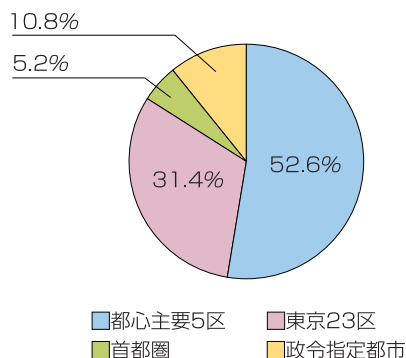
第4期においては、第3期に実行し成果を収めた施策を継続するとともに、高稼働物件を中心に、賃料水準を全体的に改善していく予定です。また、「パシフィック」ブランドの住宅賃貸市場における知名度及び信頼度をより一層向上させ、高稼働の維持を目指します。さらに、新しい住宅タイプとして、ヘルスケア住宅等新規分野の検討も積極化させる予定です。

投資主の皆様のご期待に応えられるよう、着実な改善を積み重ねていく所存でございます。引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

不動産ポートフォリオ

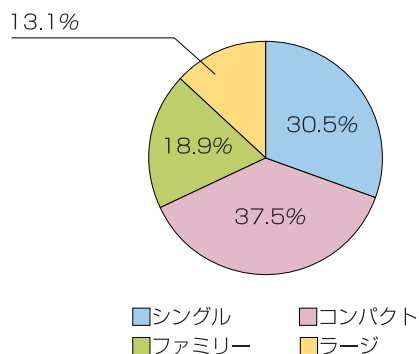
ポートフォリオ分散状況 (平成17年5月31日現在)

地域別投資比率(取得価格ベース)



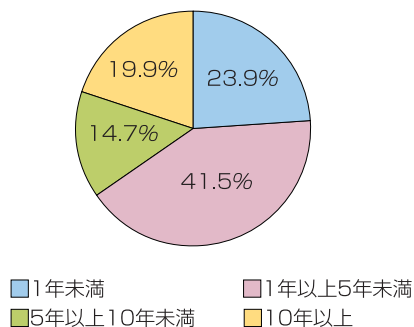
(注)地域の定義についてはP20「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。

一棟単位で見た住居タイプ別投資比率(取得価格ベース)



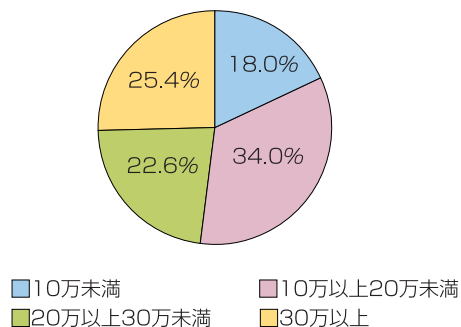
(注)タイプ別の分類に関してはP33「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

築年数分布(取得価格ベース)



(注)築年数については、物件毎の登記簿上の竣工年月から平成17年5月31日までの期間によります。

賃料別ユニット分布(金額ベース)



(注)賃料別ユニット分布は全賃料収入に占める各ユニットの賃料分布を金額ベースで表しています。

その他のポートフォリオ概要

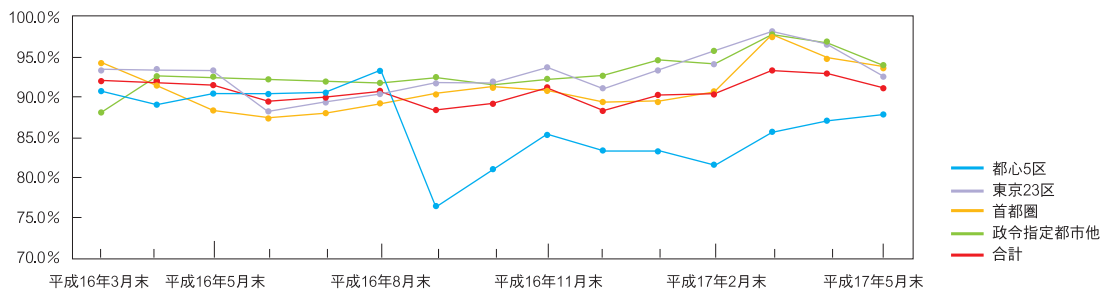
取得価格総額	123,277百万円
総物件数	71物件
総敷地面積	77,482.63㎡
総延床面積	240,352.40㎡
総賃貸可能戸数	4,418戸
平均築年数(注1)	5.0年
ポートフォリオPML(注2)	5.7%

(注1)平均築年数は取得価格で加重平均したものです。

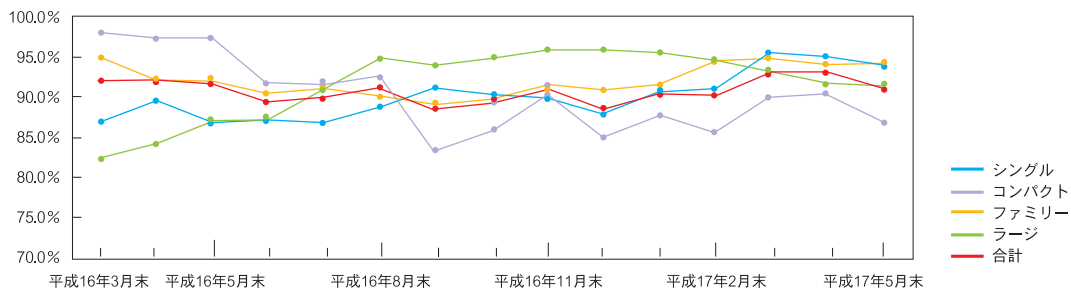
(注2)PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失率を意味します。

ポートフォリオ稼働状況 (平成17年5月31日現在)

地域別稼働率

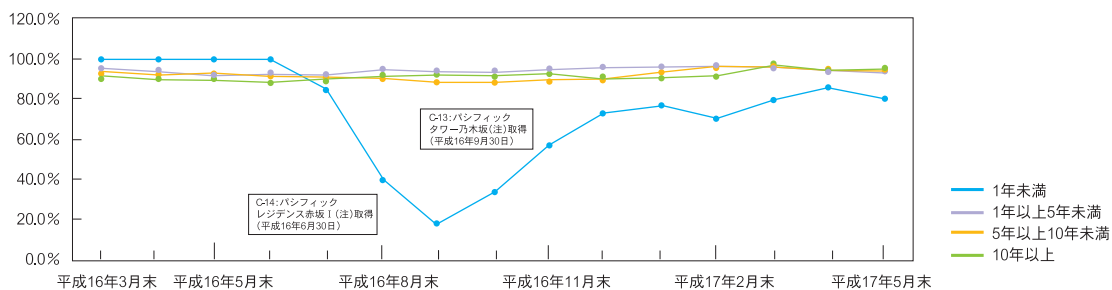


タイプ別稼働率

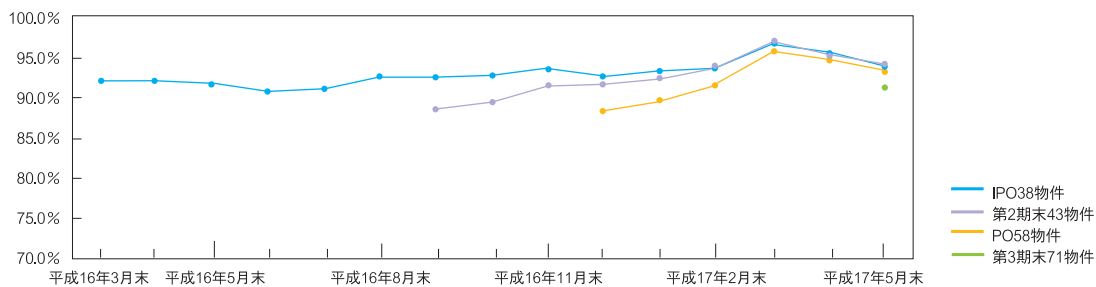


築年数別稼働率

(注)当該物件は新築未入居物件です。



取得時別稼働率



不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

第3期末保有資産

物件番号(注1)	地域(注2)	物件名称	取得価格(百万円)	投資比率(注3)	構造(注4.5)	階数(注4.5)	賃貸可能戸数(注6)	建築時期(注4)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	1.65%	RC	7階	83	平成15年2月
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1,900	1.53%	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	0.84%	RC	7階	27	平成15年3月
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	0.42%	RC	3階	17	平成7年11月
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	0.46%	RC	5階	30	平成13年8月
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	0.42%	RC	4階	41	平成10年3月
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	0.52%	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	0.36%	SRC	11階	24	平成14年6月
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	0.39%	SRC/S	B1階・12階	73	平成4年7月
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	0.56%	SRC	9階	63	平成4年8月
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	0.92%	RC	B1階・7階	182	平成3年3月
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,260	1.01%	RC	7階	208	昭和62年3月
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	0.34%	RC	5階	86	7号館：昭和63年1月
S-14	東京23区	アパートメント白金台	1,250	1.01%	RC	B1階・5階	32	平成16年5月
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1.27%	SRC	14階	155	平成14年3月
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	0.77%	RC	B1階・7階	91	平成4年3月
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2.19%	SRC	B1階・13階	63	平成16年8月
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	970	0.78%	SRC	12階	78	平成12年2月
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	0.82%	SRC	12階	63	平成16年3月
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1.12%	RC	10階	54	平成16年2月
S-21	都心主要5区	パシフィック新宿	854	0.69%	SRC	8階	48	平成12年8月
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1.33%	RC	B1階・15階	65	平成16年2月
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	4.22%	SRC	B1階・15階	414	平成14年2月
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	1.57%	RC	6階	96	平成12年3月
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	0.85%	RC	B1階・9階	37	平成13年2月
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	0.53%	SRC	10階	27	平成13年1月
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	0.64%	RC	B1階・7階	20	平成11年10月
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	0.68%	RC	2～3階	29	平成11年9月
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	1.26%	RC	B1階・5階	37	平成17年1月
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	1.13%	SRC	B1階・15階	52	平成17年1月
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	2.89%	RC	B1階・10階	104	平成15年8月
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	0.61%	SRC	12階	33	平成15年2月
C-3	都心主要5区	ジョアオ自由が丘	1,080	0.87%	SRC	B1階・10階	28	平成14年3月
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	0.89%	RC	11階	39	平成15年2月
C-6	東京23区	Zesly池上A棟・B棟	381	0.31%	RC	4階	19	平成15年7月
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	972	0.78%	RC	B1階・7階	57	平成3年2月
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	0.56%	RC	9階	40	昭和63年1月
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	0.99%	SRC	14階	123	平成4年4月
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	0.37%	RC	5階	40	平成12年2月
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	0.80%	RC	10階	23	平成15年1月
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	1.87%	SRC	B1階・14階	65	平成16年12月
C-13	都心主要5区	エクセレントタワー乃木坂	3,900	3.14%	RC	B2階・19階	68	平成16年8月
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	1.05%	RC	5階	37	平成16年5月
C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	6.37%	SRC	B1階・14階	125	平成16年7月
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	1,200	0.97%	SRC	15階	56	平成16年1月
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	420	0.34%	SRC	11階	39	平成15年1月
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	0.46%	RC	B1階・7階	25	平成16年3月
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	1.75%	RC	B1階・8階	42	平成16年7月
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2.08%	SRC	B1階・14階	85	平成16年8月
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	1,445	1.16%	RC	3階	48	平成7年3月
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	1.25%	SRC	B1階・13階	45	平成17年4月
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	3.79%	RC	B1階・8階	89	平成11年9月
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	1.25%	SRC	B2階・8階	30	平成15年1月
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	3,311	2.66%	RC	B1階・14階	78	平成17年1月

物件番号(注1)	地域(注2)	物件名称	取得価格(百万円)	投資比率(注3)	構造(注4.5)	階数(注4.5)	賃貸可能戸数(注6)	建築時期(注4)
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	3.19%	SRC	B2階・12階	66	平成15年4月
F-2	都心主要5区	目白御留山デュプレックスリス	1,100	0.89%	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1.14%	SRC	14階	36	平成15年2月
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	0.79%	RC	4階	38	平成4年7月
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	0.90%	SRC	B1階・10階	31	平成1年3月
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	0.84%	RC	7階	59	平成2年7月
F-8	首都圏	メゾン柏	840	0.68%	RC	8階	56	平成1年11月
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	0.45%	RC	B1階・9階	36	平成7年2月
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	5.91%	SRC	B1階・10階	162	平成11年1月
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	3.94%	SRC	B2階・15階	154	平成3年9月
L-1	東京23区	マノア岡本	590	0.47%	RC	B1階・3階	12	平成1年10月
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1.23%	RC	B1階・5階	6	平成1年9月
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	0.78%	RC	B1階・3階	6	平成2年7月
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	0.80%	RC	3階	18	平成3年2月
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	0.55%	RC	B1階・5階	11	平成2年3月
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	0.84%	RC	B1階・5階	28	平成1年5月
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	8.26%	RC	3～5階	41	平成13年2月
小計			123,277	99.20%	—	—	4,418	—

第4期取得資産

物件番号(注1)	地域(注2)	物件名称	取得価格(百万円)	投資比率(注3)	構造(注4.5)	階数(注4.5)	賃貸可能戸数(注6)	建築時期(注4)
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	0.80%	RC	B1階・5階	16	平成5年1月
小計			1,000	0.80%	—	—	16	—
合計			124,277	100.00%	—	—	4,434	—

第5期以降取得(予定)資産

物件番号(注1)	地域(注2)	物件名称	取得価格(百万円)	投資比率(注3)	構造(注4.5)	階数(注4.5)	賃貸可能戸数(予定)(注6)	建築時期(注4)
S-24	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	—	RC	11階	54	平成17年12月
S-32	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	—	RC	15階	161	平成17年12月
C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒山手	14,507	—	RC	B3階・30階	356	平成19年2月
L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,442	—	RC(一部鉄骨造)	B3階・27階	83	平成18年2月
小計			26,517	—	—	—	654	—

(注1)「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)及びL型(ラージタイプ)の4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33ページ「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

(注2)都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

(注3)「投資比率」とは、全取得資産の取得価格の合計に対する当該取得資産の取得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)。なお、第5期以降取得(予定)資産につきましては取得が完了していないことから対象外としております。

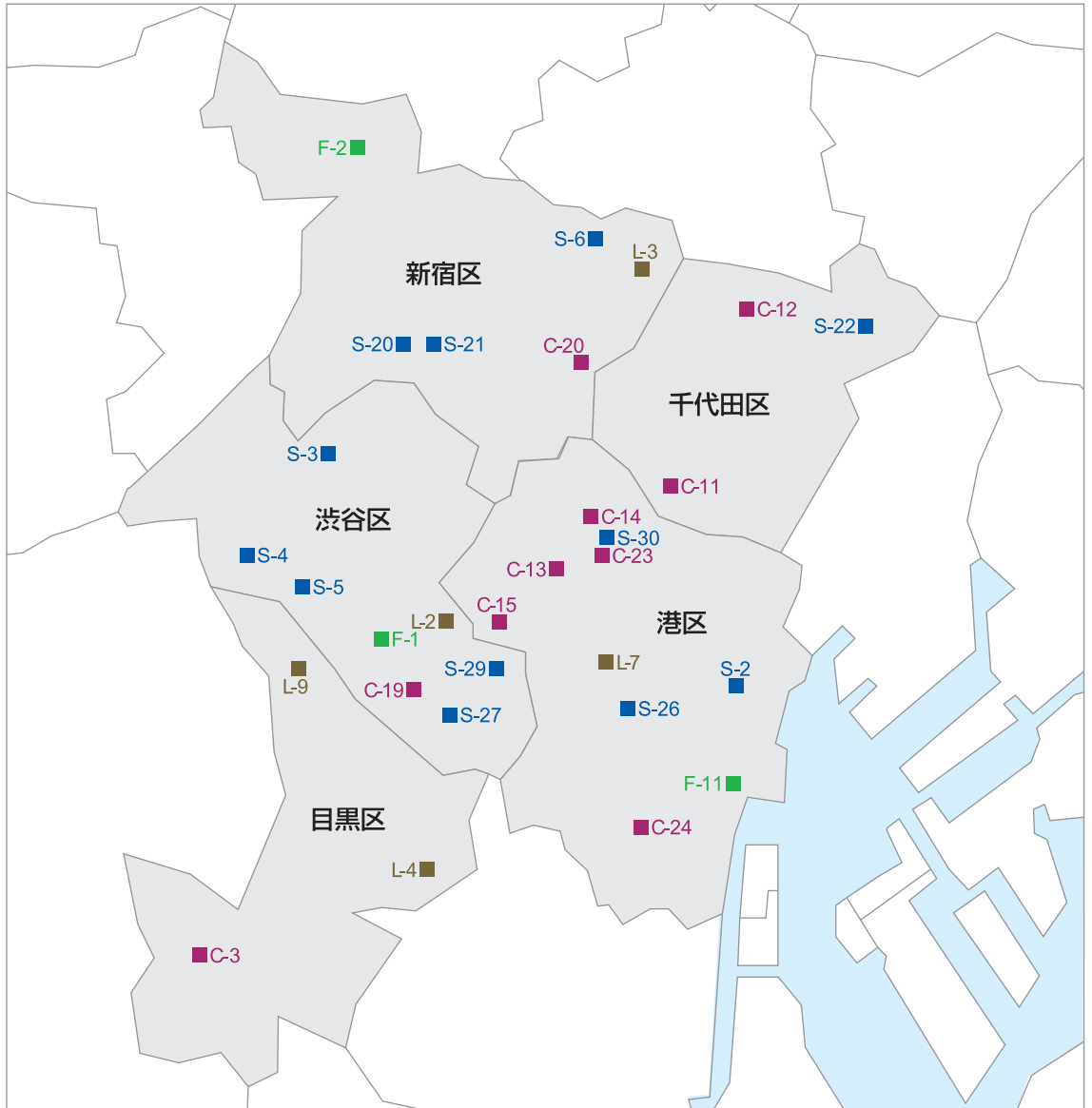
(注4)「構造」、「階数」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、第5期以降取得(予定)資産につきましては、S-24/パシフィックレジデンス築地は平成16年10月26日付確認済証、S-32/パシフィックレジデンス三宮東は平成16年9月2日付確認済証、C-25/パシフィックタワー目黒山手は平成16年11月19日付確認済証、L-8/パシフィックタワー六本木は平成16年3月25日付確認済証、平成16年5月14日付確認済証及び平成16年12月13日付確認済証の、それぞれの記載に基づいています。

(注5)「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6)「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、平成17年5月末現在の情報に基づいて記載しています。

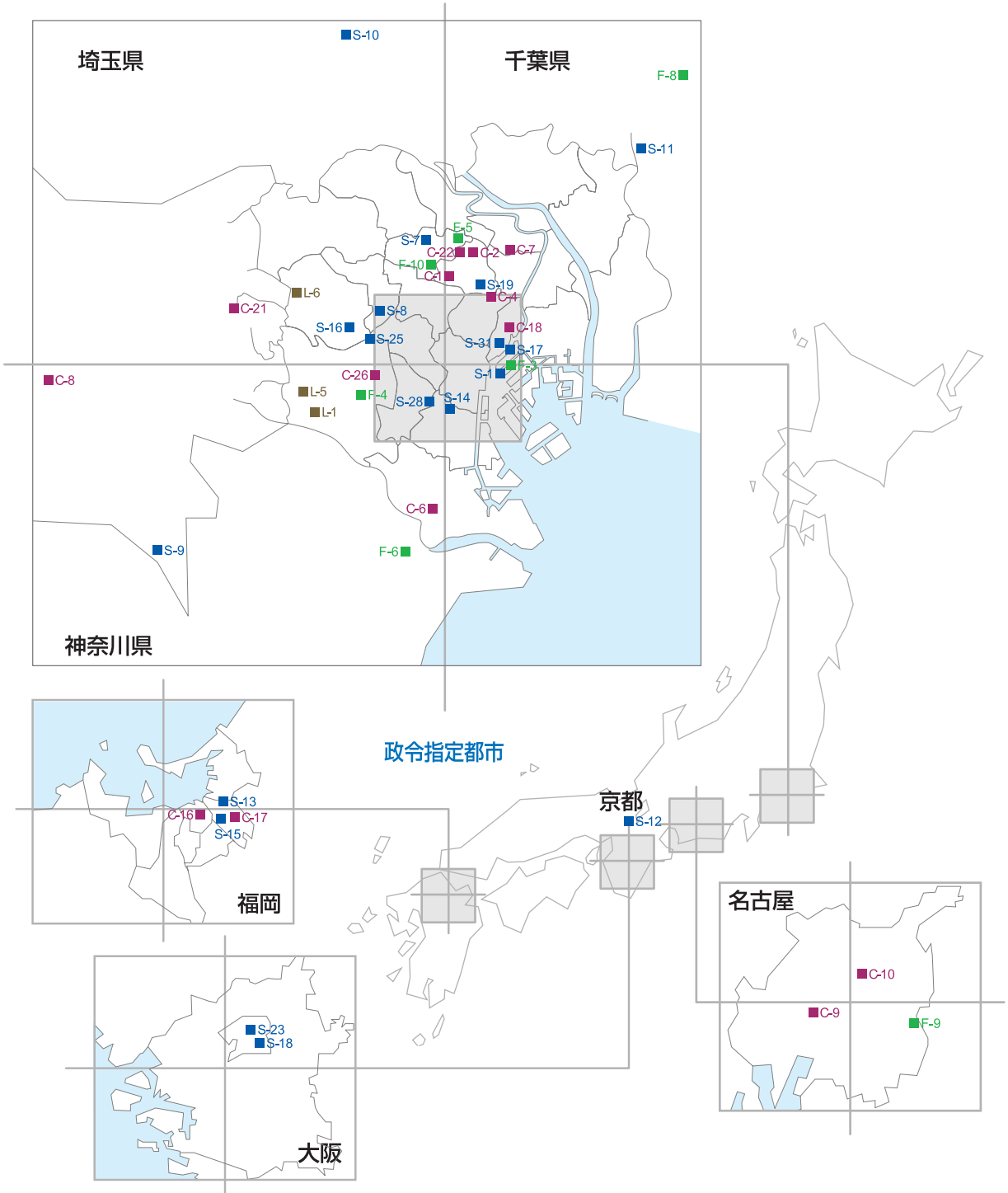
ポートフォリオMAP (分布)

都心主要5区



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

東京23区・首都圏





時に育まれた文化と 新しいスタイルの融合する街



■ C-14



■ S-30



■ C-23



■ C-13



■ L-8

大規模再開発の先鞭を切った「六本木ヒルズ」に続き、2007年度には、六本木防衛庁跡地の再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が完成予定という当エリア。古き良き自然や文化施設を残しつつも、現在、オフィス・商業施設・住宅・ホテル等、多機能型の新しい街づくりが進められており、今後も、新たなスタイルを発信するモデルタウンとして目が離せないエリアである。

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
千代田線「赤坂」駅、銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅からいずれも徒歩10分。周辺は寮や社宅、中層住宅の建ち並ぶ閑静な地域であり、住環境も良好。霞ヶ関・大手町へのアクセスもよく、都心通勤者・単身者層を中心に需要が見込まれる。

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
千代田線「赤坂」駅、日比谷線・大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏内にあり、霞ヶ関や大手町、六本木・青山にも近い至便な立地。さらに物件の新しさ、デザイン性のよさから都心通勤者・単身者層、外資系企業社員等を中心に需要が見込まれる。

C-23 パシフィックレジデンス赤坂檜町

東京都港区赤坂六丁目19番50号
千代田線「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する、地下1階付地上8階建の高層マンション。東京都心部に位置し、主要ビジネス街へのアクセスも至便であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する都心通勤者・単身者層を中心に需要が見込まれる。

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
地上19階建の超高層マンション。1階部分には、千代田線「乃木坂」駅への出入口が設置されており、駅直結という至便性を誇る。都心部ビジネスエリアや商業施設への交通アクセスも良好で、今後も堅調な賃貸需要が見込まれる。

【取得予定】 L-8 パシフィックタワー六本木

東京都港区六本木七丁目145番2(地番)
大江戸線・日比谷線六本木駅、千代田線乃木坂駅から徒歩圏に位置し、都心部へのアクセスも良好。平成17年、近隣に政策研究大学院大学が開校し、平成18年度には国立新美術館が開館予定であることから、今後もエリアとしてのブランドイメージ向上を期待できる。

進化し続ける街のスタイル

1 六本木ヒルズ

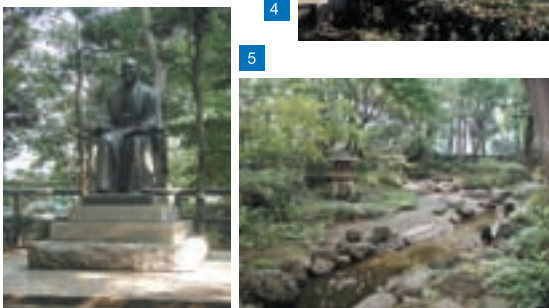
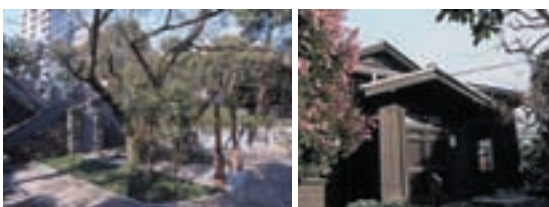
2003年4月、「文化都心」をコンセプトにオープンした六本木ヒルズには、展望台、美術館、会員制ライブラリーなど、都市の生活に新たな可能性を提案する様々な施設が設けられている。

2 森美術館

絵画、写真、映像、建築など、現代アートを中心に様々なジャンルの芸術活動を紹介する六本木ヒルズの文化的シンボル。午後10時(火曜のみ午後5時)まで開館しており、一日の終わりにゆったりとアート鑑賞を楽しめる。

3 VIRGIN TOHO シネマス 六本木ヒルズ

最新鋭音響システムを導入した9つのスクリーンで超話題作からアート系まで、幅広いジャンルの映画を楽しめる複合映画館。週末のオールナイト上映やマイレージサービス、インターネットチケット販売など、新しいサービススタイルが人気。



歴史薫る散歩道

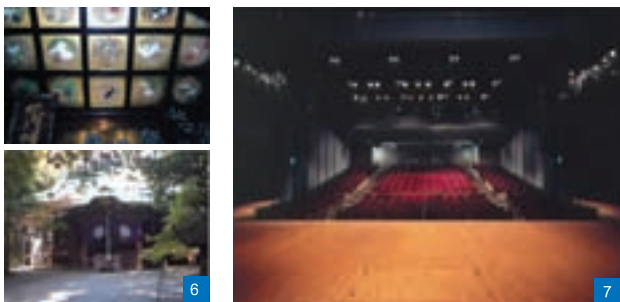
4 乃木公園

「乃木坂」の由来となった乃木大将の邸宅跡地につくられた公園。現存する邸宅と馬小屋は、港区の有形文化財に指定され、当時のままの姿を見ることができる。毎年、9月12日と13日(命日)に、邸内を一般公開。

5 高橋是清翁記念公園

青山備前守の屋敷跡だった所を、高橋是清が邸宅とした地。現在、建物は「江戸東京たてももの園」に移されており、当時の面影を残す庭園が公園として開放されている。池を中心に楓や楠などが植えられており、緑溢れる癒しの空間が広がる。

時に育まれた街の文化



6 赤坂氷川神社

厄除けと縁結びのご利益があると言われ、ここで挙式するカップルも多い。社殿は、都重宝建造物に指定されており、花鳥の格天井と風の壁間など壮麗な美しさで知られる。日枝・神田・根津などと共に「東京十社」に数えられる。

7 俳優座劇場

昭和29年の設立以来、現代演劇を中心とした舞台創造の場として親しまれている劇場。俳優座劇場プロデュースで演劇製作も行っており、設立以来の伝統を守ると共に、新たな創造の場として情報を発信し続けている。



多彩な魅力が憧れを誘う 高級住宅エリア

各国大使館が建ち並び、街行く人々にも洗練したグローバルリズムの感じられる当エリア。日本在住外国人が多く、海外大使館員、外資系企業勤務のビジネスマン等、外国人向け賃貸需要が高いことで知られる。また周辺は公園や美術館など、文化的施設を擁した良好な住環境であり、高級住宅街としてブランドイメージも高く、憧れを強く呼ぶエリアと言える。



L-7



S-26



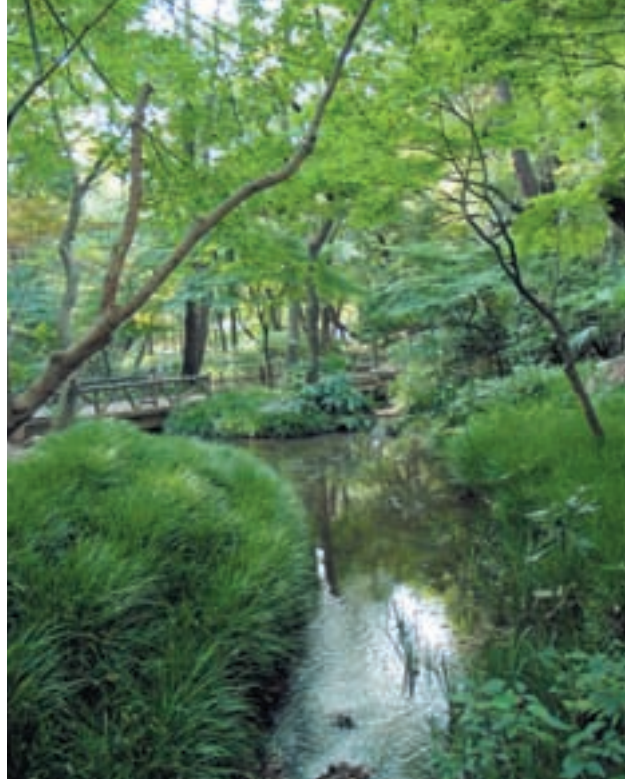
C-15



L-2



S-29



L-7 元麻布プレイス

東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、7号(B棟)、11号(C棟)、東京都港区元麻布三丁目6番26号(D棟)、24号(E棟)、22号(F棟)
南北線・大江戸線「麻布十番」駅、日比谷線・大江戸線「六本木」駅徒歩圏内。石畳の街路を挟み品格の高い街区を形成し、平成14年度に東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞。高額の賃料負担が可能な各国大使館員、外国人ビジネスマン等を中心に需要が見込まれる。

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
南北線・大江戸線「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する地下1階・地上9階建の高層賃貸マンション。東京の都心部にあり、主要ビジネス街へのアクセスも良好であることから、交通の利便性等、立地条件を重視するビジネスマンを中心に需要が見込まれる。

C-15 アパートメンツ西麻布

東京都港区西麻布四丁目15番2号
日比谷線・大江戸線「六本木」駅、日比谷線「広尾」駅徒歩圏内、渋谷駅方面バス停至近。外装・内装ともにグレード感ある仕上がりで、天井高も2.6~3mと余裕がある。専有戸数の多くが南側開口で眺望も良好。単身者及び小人数世帯を中心に需要が見込まれる。

L-2 ベルウッド

東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号
半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分圏内、「六本木通り」背後の閑静な住宅街に位置する高級マンション。都心への接近性及び良好な住環境を併せ持つ高級賃貸住宅であり、周辺地域の類似物件と比べ、グレードの高い物件である。

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)、9号(B棟)
日比谷線「広尾」駅より徒歩圏内に位置する低層マンション。周辺は閑静な低層住宅地域であり、学校・病院等の公共・公益施設、企業の社宅、大使館等が点在する良好な居住環境。都心立地による各種利便性を志向する単身ビジネスマンを中心に需要が見込まれる。

心洗われる瀟洒な散歩道

1 有栖川宮記念公園

元御用地として知られる自然公園。変化に富んだ麻布台地の地形を生かした丘や滝、溪流など、自然の織りなす美しい造形を楽しめる。四季折々の花々や鳥のさえずりに心癒される空間。園内にはテニスコートや野球場も設けられている。



2

2 都立中央図書館

緑の木立の間から現れる白い建物。有栖川記念公園内にある都立中央図書館は、知の殿堂を思わせる閑静な佇まいだ。国内公立図書館最大級を誇る蔵書数は約148万冊と豊富で、建築関係の本など専門書も数多く収蔵する。

3 十番稲荷神社

大火を消し止めた、がま池の大ガマガエル伝説に由来するカエルの碑があることで知られる神社。港七福神の特徴、七福神が勢ぞろいする「宝船」の巡拝所でもあり、酉の市にはご利益を求める人々で大変な賑わいを見せる。



3



4



5

時に育まれた街の文化

4 根津美術館

約7000点に及ぶ収蔵品は、絵画、書跡、彫刻、陶磁、工芸、染織、考古と多岐にわたり、茶道具や仏教美術など東洋古美術の名品が揃う。「燕子花図屏風」(尾形光琳筆)など国宝7点のほか、86点の重要文化財を所蔵。

5 岡本太郎記念館

芸術家、岡本太郎が50年にわたり暮らしたアトリエ兼住居。バリ万博で「建築グランプリ」を受賞した坂倉準三の設計による建物は、当時、そのユニークなデザインで話題を呼んだ。現在、氏の膨大なデッサンやエスキース、彫刻を展示・保管。

国際色豊かな街並

6 ナショナル麻布スーパーマーケット

日本在住外国人が多いこのエリアならではの、インターナショナルな品揃えを誇るスーパー。横文字表記の並ぶ店内では、ちょっとした外国旅行気分を味わえる。輸入ワインをはじめチーズやスパイスなど、他では手に入りにくい食材も豊富。



6

7 ブルーノート東京

N.Y.「ブルーノート」のホットな空気をそのまま味わえるとして、毎夜、日本のジャズファンを魅了し続けている本格派ジャズクラブ。季節の素材を生かしたフレンチやお酒と共に、世界のトップアーティストのライブを楽しむ。



第3期取得資産



S-14 アパートメンツ白金台 Apartments Shirokanedai

所在地 東京都品川区上大崎一丁目12番21号
敷地面積 661.15㎡
延床面積 1,691.63㎡
建築時期 平成16年5月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数32戸(1K:22戸、1LDK:7戸、1LDK+S:2戸、2LDK:1戸)



S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目 Pacific Residence Yushima 3chome

所在地 東京都文京区湯島三丁目33番8号
敷地面積 246.30㎡
延床面積 1,752.45㎡
建築時期 平成16年3月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
賃貸可能戸数 総戸数63戸(ワンルーム:10戸、1K:50戸、1LDK:3戸)



S-16 Jステージ方南町 J Stage Honancho

所在地 東京都杉並区和泉四丁目41番13号
敷地面積 684.31㎡
延床面積 2,227.66㎡
建築時期 平成4年3月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
賃貸可能戸数 総戸数91戸(1K:90戸、事務所・店舗:1戸)



S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト Pacific Residence Shinjuku East

所在地 東京都新宿区新宿五丁目8番18号
敷地面積 559.74㎡
延床面積 1,919.37㎡
建築時期 平成16年2月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数 総戸数54戸(1K:34戸、1LDK:10戸、2LDK:10戸)



S-17 パークハビオ京橋 Park Habio Kyobashi

所在地 東京都中央区八丁堀三丁目7番4号
敷地面積 541.65㎡
延床面積 5,056.14㎡
建築時期 平成16年8月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建
賃貸可能戸数 総戸数63戸(ワンルーム+S:27戸、1K:13戸、1LDK:21戸、事務所:2戸)



S-21 シュウ新宿 Shu Shinjuku

所在地 東京都新宿区新宿五丁目7番9号
敷地面積 391.39㎡
延床面積 1,479.70㎡
建築時期 平成12年8月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
賃貸可能戸数 総戸数48戸(ワンルーム:15戸、1K:33戸)



S-18 クリステート天神橋 Crystate Tenjinbashi

所在地 大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号
敷地面積 568.77㎡(但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)
延床面積 2,372.06㎡
建築時期 平成12年2月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ銅板葺12階建
賃貸可能戸数 総戸数78戸(1K:67戸、1LDK:11戸)



S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町 Pacific Residence Kanda Iwamotocho

所在地 東京都千代田区岩本町二丁目12番1号
敷地面積 336.93㎡
延床面積 2,800.09㎡
建築時期 平成16年2月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
賃貸可能戸数 総戸数65戸(ワンルーム:23戸、1K:2戸、1DK+S:5戸、1DK:6戸、1LDK:15戸、2LDK:14戸)



S-23
梅田エクセルハイツ
 Umeda Excelheights

所在地 大阪府大阪市北区中崎西
三丁目1番地12号
敷地面積 3,276.37㎡
延床面積 11,408.03㎡
建築時期 平成14年2月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付15階建
賃貸可能戸数 総戸数414戸(事務所:2戸、
ワンルーム:411戸、4LDK:1
戸)



S-28
パシフィックレジデンス目黒西
 Pacific Residence Meguronishi

所在地 東京都品川区上大崎二丁
目18番3号
敷地面積 278.99㎡
延床面積 767.02㎡
建築時期 平成11年10月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋
根地下1階付7階建
賃貸可能戸数 総戸数20戸(店舗1戸、ワン
ルーム:16戸、1LDK:3戸)



S-25
パシフィックレジデンス笹塚
 Pacific Residence Sasaduka

所在地 東京都杉並区方南一丁目1
番1号
敷地面積 1,465.92㎡
延床面積 2,978.37㎡
建築時期 平成12年3月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋
根6階建
賃貸可能戸数 総戸数96戸(1K:62戸、
1LDK:34戸)



S-29
パシフィックレジデンス広尾三丁目
 Pacific Residence Hiroo Sanchoe

所在地 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)
敷地面積 933.66㎡
延床面積 A棟:653.16㎡
B棟:366.52㎡
建築時期 平成11年9月
構造 A棟:鉄筋コンクリート造
陸屋根3階建
B棟:鉄筋コンクリート造
ステンレス鋼板葺2階建
賃貸可能戸数 総戸数29戸(1K:28戸、
1LDK:1戸)



S-26
パシフィックレジデンス南麻布
 Pacific Residence Minamiajzabu

所在地 東京都港区南麻布一丁目3
番9号
敷地面積 372.38㎡
延床面積 1,240.40㎡
建築時期 平成13年2月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋
根地下1階付9階建
賃貸可能戸数 総戸数37戸(ワンルーム:
35戸、1DK:2戸)



S-30
パシフィックレジデンス赤坂II
 Pacific Residence Akasaka II

所在地 東京都港区赤坂六丁目19
番7号
敷地面積 823.51㎡
延床面積 2,302.88㎡
建築時期 平成17年1月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋
根地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数37戸(ワンルーム:
31戸、1K:4戸、1LDK:2戸)



S-27
パシフィックレジデンス恵比寿東
 Pacific Residence Ebisuhighashi

所在地 東京都渋谷区東三丁目15
番6号
敷地面積 145.12㎡
延床面積 806.02㎡
建築時期 平成13年1月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根10階建
賃貸可能戸数 総戸数26戸(ワンルーム:
25戸、1LDK:1戸)



S-31
パシフィックリビュー京橋
 Pacific Livew Kyobashi

所在地 東京都中央区京橋二丁目8
番4号
敷地面積 197.57㎡
延床面積 1,895.54㎡
建築時期 平成17年1月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄
骨造陸屋根地下1階付15階
建
賃貸可能戸数 総戸数52戸(1K:36戸、1
LDK:16戸)

第3期取得資産



C-12 パシフィックレジデンス水道橋 Pacific Residence Suidobashi

所在地 東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号
敷地面積 658.37㎡
延床面積 4,043.48㎡
建築時期 平成16年12月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数65戸(1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸)



C-17 コモンハウス博多駅前 Common House Hakataeki-Minami

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号
敷地面積 419.00㎡
延床面積 1,912.19㎡
建築時期 平成15年1月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根11階建
賃貸可能戸数 総戸数39戸(1LDK:38戸、2LDK:1戸)



C-15 アパルトメンツ西麻布 Apartments Nishi-Azabu

所在地 東京都港区西麻布四丁目15番2号
敷地面積 1,194.72㎡
延床面積 10,834.93㎡
建築時期 平成16年7月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数125戸(ワンルーム:60戸、1LDK:28戸、1LDK+DEN:9戸、2LDK:11戸、2LDK+DEN:2戸、3LDK:11戸、4LDK:2戸、店舗:2戸)



C-18 パシフィックレジデンス人形町 Pacific Residence Ningyocho

所在地 東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号
敷地面積 214.77㎡
延床面積 1,018.34㎡
建築時期 平成16年3月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
賃貸可能戸数 総戸数25戸(ワンルーム:2戸、1DK:16戸、1LDK:6戸、店舗:1戸)



C-16 セレーノ天神南 Seren Tenjin Minami

所在地 福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号
敷地面積 815.48㎡
延床面積 3,374.89㎡
建築時期 平成16年1月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根15階建
賃貸可能戸数 総戸数56戸(1LDK:3戸、2LDK:53戸)



C-19 パシフィックレジデンス代官山 Pacific Residence Daikanyama

所在地 東京都渋谷区代官山町1番4号
敷地面積 701.53㎡
延床面積 2,859.12㎡
建築時期 平成16年7月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
賃貸可能戸数 総戸数42戸(ワンルーム:15戸、1LDK:19戸、2LDK:8戸)



C-20
パシフィックレジデンス市ヶ谷
 Pacific Residence Ichigaya

所在地 東京都新宿区市谷本村町3番17号
敷地面積 533.80㎡
延床面積 3,477.67㎡
建築時期 平成16年8月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数85戸(1K:41戸、1DK:22戸、2LDK:22戸)

C-23 **パシフィックレジデンス赤坂檜町**
 Pacific Residence Akasaka hinokicho



所在地 東京都港区赤坂六丁目19番50号
敷地面積 1,698.91㎡
延床面積 6,269.11㎡
建築時期 平成11年9月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建
賃貸可能戸数 総戸数89戸(店舗3戸、LDK+S:7戸、1LDK:21戸、1LDK+S:9戸、2DK:3戸、2LDK:30戸、2LDK+S:3戸、3LDK:12戸、4LDK:1戸)

C-21 **エスパニオ吉祥寺**
 Espacio Kichijoji



所在地 東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号
敷地面積 2,651.19㎡
延床面積 2,334.32㎡
建築時期 平成7年3月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
賃貸可能戸数 総戸数48戸(2DK:41戸、2LDK:7戸)

C-24
パシフィックレジデンス高輪
 Pacific Residence Takanawa



所在地 東京都港区高輪一丁目22番5号
敷地面積 691.20㎡
延床面積 2,897.30㎡
建築時期 平成15年1月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根地下2階付8階建
賃貸可能戸数 総戸数30戸(1LDK:28戸、2LDK:2戸)

C-22
パシフィックレジデンス文京千石
 Pacific Residence Bunkyo sengoku



所在地 東京都文京区千石四丁目2番16号
敷地面積 560.88㎡
延床面積 2,351.74㎡
建築時期 平成17年4月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根13階建
賃貸可能戸数 総戸数45戸(1K:3戸、1LDK:20戸、2LDK:18戸、3LDK:4戸)

C-26
ストーリア三軒茶屋
 Storia sangen-jaya



所在地 東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号
敷地面積 593.70㎡
延床面積 3,838.02㎡
建築時期 平成17年1月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数 総戸数78戸(店舗:1戸、1K:39戸、1DK:13戸、1LDK:3戸、2LDK:22戸)

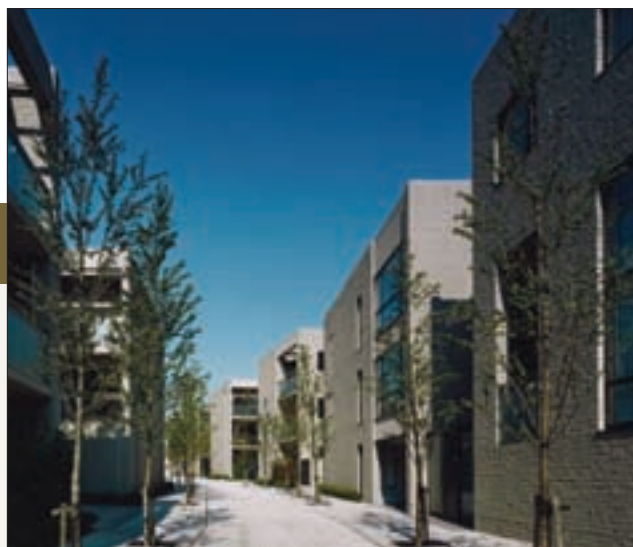
第3期取得資産

SINGLE TYPE COMPACT TYPE FAMILY TYPE LARGE TYPE



F-11 パシフィックレジデンス芝浦 Pacific Residence Shibaura

所在地 東京都港区芝浦四丁目18番30号
敷地面積 2,292.08㎡
延床面積 12,540.48㎡
建築時期 平成3年9月
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
賃貸可能戸数 総戸数154戸(1LDK:5戸、2LDK:28戸、3DK+N:14戸、3LDK:107戸)



L-7 元麻布プレイス

Motoazabu Place

所在地 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)
敷地面積 6,036.42㎡
延床面積 A棟:2,430.22㎡、B棟:1,622.01㎡、C棟:2,644.92㎡、D棟:2,513.24㎡、E棟:593.99㎡、F棟:346.10㎡
建築時期 平成13年2月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建(A棟)、4階建(B棟)、5階建(C棟)、3階建(D棟)、3階建(E棟)、3階建(F棟)
賃貸可能戸数 総戸数41戸(店舗:1戸、1LDK:5戸、2LDK:2戸、3LDK:15戸、4LDK:8戸、5LDK:8戸、6LDK:2戸)

第4期取得資産(ご参考)



L-9 パシフィックレジデンス上目黒 Pacific Residence Kamimeguro

所在地 東京都目黒区上目黒五丁目6番2号
敷地面積 882.60㎡
延床面積 1,740.62㎡
建築時期 平成5年1月
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
賃貸可能戸数 総戸数16戸(2LDK:8戸、3LDK:8戸)



SINGLE TYPE

COMPACT TYPE

第3期末保有資産 物件概要

FAMILY TYPE

LARGE TYPE

資産運用会社による住宅タイプ別分類

	～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、「—」部分については、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



S-1
グレンパーク新川
Glenpark Shinkawa



S-2
メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ
Maison de Ville Shiba Daimon Ⅱ



S-3
グレンパーク参宮橋
Glenpark Sangubashi



S-4
フレスカ代々木上原Ⅱ
Fresca Yoyogiuehara Ⅱ



S-5
レオパレス宇田川町マンション
Leopalace Udagawacho Mansion



S-6
ヴェール喜久井町
Veil Kikuicho



S-7
エスコート上池袋
Escort Kami-Ikebukuro



S-8
パシフィックレジデンス新中野
Pacific Residence Shin-Nakano



S-9
ドミトリー原町田
Dormitory Haramachida



S-10
Jステージ南浦和
J Stage Minami-Urawa



S-11
シティフォーラム上本郷
City Forum Kami-Hongo



S-12
ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ
Bonne Uji I・II



S-13
吉塚AGビル6号館・7号館
Yoshizuka AG Building



S-14
アパルトメンツ白金台
Apartments Shirokanedai



S-15
グランブルー博多
Grand Blue Hakata



S-16
Jステージ方南町
J Stage Honancho



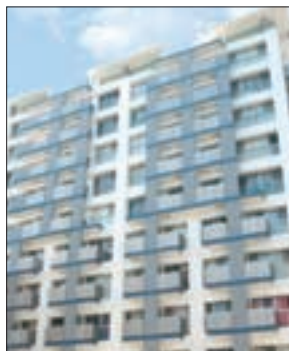
S-17
パークハビオ京橋
Park Habio kyobashi



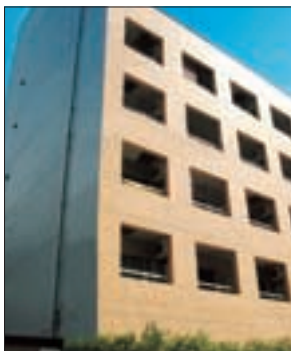
S-18
クリステート天神橋
Crystate Tenjinbashi



S-19
パシフィックレジデンス湯島三丁目
Pacific Residence Yushima 3chome



S-20
パシフィックレジデンス新宿イースト
Pacific Residence Shinjuku East



S-21
シュウ新宿
Shu Shinjuku



S-22
パシフィックレジデンス神田岩本町
Pacific Residence Kanda Iwamotocho



S-23
梅田エクセルハイツ
Umeda Excelheights



S-25
パシフィックレジデンス笹塚
Pacific Residence Sasaduka



S-26
パシフィックレジデンス南麻布
Pacific Residence Minamiazabu



S-27
パシフィックレジデンス恵比寿東
Pacific Residence Ebisuigashi



S-28
パシフィックレジデンス目黒西
Pacific Residence Meguronishi



S-29
パシフィックレジデンス広尾三丁目
Pacific Residence Hiroo Sanchome



S-30
パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ
Pacific Residence Akasaka II



S-31
パシフィックリビュー京橋
Pacific Livew Kyobashi



C-1
 パシフィックレジデンス文京音羽
 Pacific Residence Bunkyo-towa



C-2
 パシフィックレジデンス千石
 Pacific Residence Sengoku



C-3
 ジョアナ自由が丘
 Joanna Jiyugaoka



C-4
 パシフィックレジデンス湯島
 Pacific Residence Yushima



C-6
 Zesty池上A棟・B棟
 Zesty Ikegami



C-7
 ワコーレ東日暮里II
 Wakohre Higashi-Nippori II



C-8
 パシフィックレビュー八王子
 Pacific Livew Hachioji



C-9
 グランドハイツ日比野
 Grand Heights Hibino



C-10
 ヴェール向陽
 Veil koyo



C-11
 ジェイパーク永田町
 J Park Nagatacho



C-12
 パシフィックレジデンス水道橋
 Pacific Residence Suidobashi



C-13
 パシフィックタワー乃木坂
 Pacific Tower Nogizaka



C-14
 パシフィックレジデンス赤坂 I
 Pacific Residence Akasaka I



C-15
 アpartメンツ西麻布
 Apartments Nishi-Azabu



C-16
 セレーノ天神南
 Sereno Tenjin Minami



C-17
 コモンハウス博多駅南
 Common House Hakataeki-Minami



C-18
 パシフィックレジデンス人形町
 Pacific Residence Ningyocho



C-19
 パシフィックレジデンス代官山
 Pacific Residence Daikanyama



C-20
 パシフィックレジデンス市ヶ谷
 Pacific Residence Ichigaya



C-21
 エスパシオ吉祥寺
 Espacio Kichijoji



C-22
 パシフィックレジデンス文京千石
 Pacific Residence Bunkyo-sengoku



C-23
 パシフィックレジデンス赤坂檜町
 Pacific Residence Akasaka hinokicho



C-24
 パシフィックレジデンス高輪
 Pacific Residence Takanawa



C-26
 ストーリア三軒茶屋
 Storia sangen-jaya



F-1
グレンパーク桜丘
Glenpark Sakuragaoka



F-2
目白御留山デュープレックスR's
Mejiro Otomeyama Duplex R's



F-3
パシフィックレジデンス新川
Pacific Residence Shinkawa



F-4
世田谷サンハイツ
Setagaya Sun Heights



F-5
アルス新大塚
Ars Shin-Otuka



F-6
クレインマンション鶴見
Crane Mansion Tsurumi



F-8
メゾン柏
Maison Kashiwa



F-9
スカイハイツ平針
Sky Heights Hirabari



F-10
ソルシェ目白
Solcher Mejiro



F-11
パシフィックレジデンス芝浦
Pacific Residence Shibaura



L-1
 マノア岡本
 Manoa Okamoto



L-2
 ベルウッド
 Bellwood



L-3
 グランフォルム市ヶ谷払方町
 Grand Forme Ichigaya Haraikatamachi



L-4
 目黒ヒルサイドコート
 Meguro Hillside Court



L-5
 プティ・クール砧
 Petit Cour Kinuta



L-6
 西荻窪アーベインホームズ
 Nishi-Ogikubo Urbane Homes



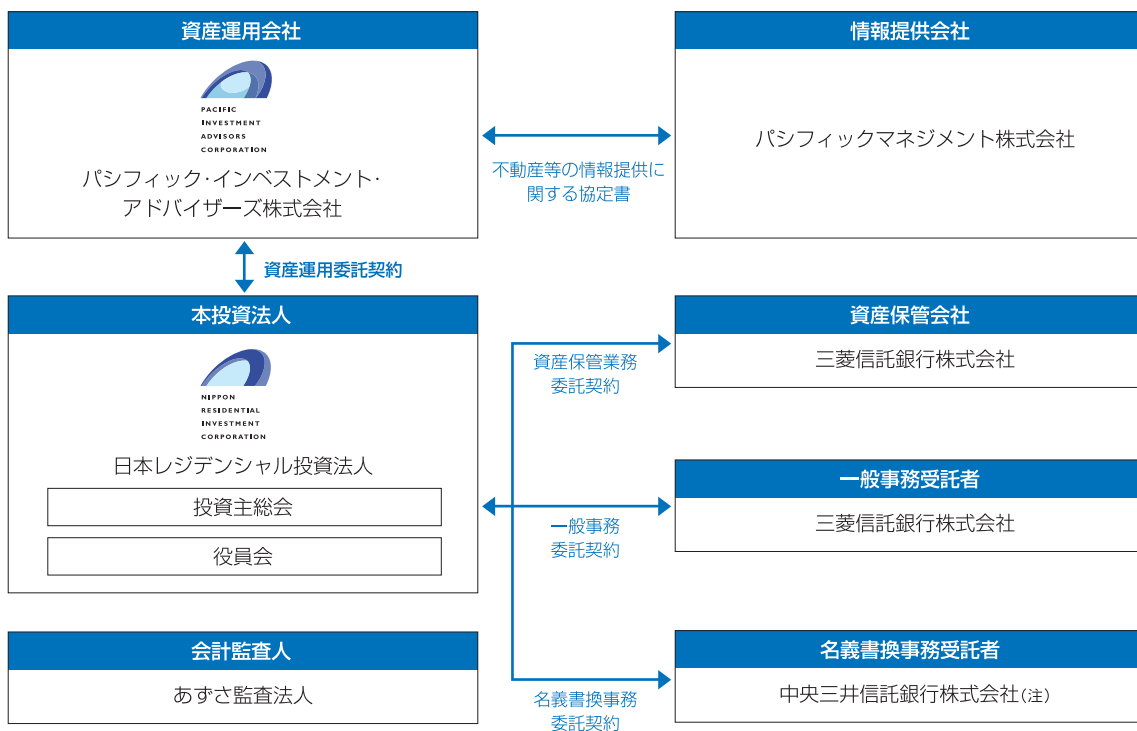
L-7
 元麻布プレイス
 Motoazabu Place

投資法人の概要

投資法人の沿革

平成14年12月 2日	設立企画人(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)による投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。)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)

投資法人の仕組図



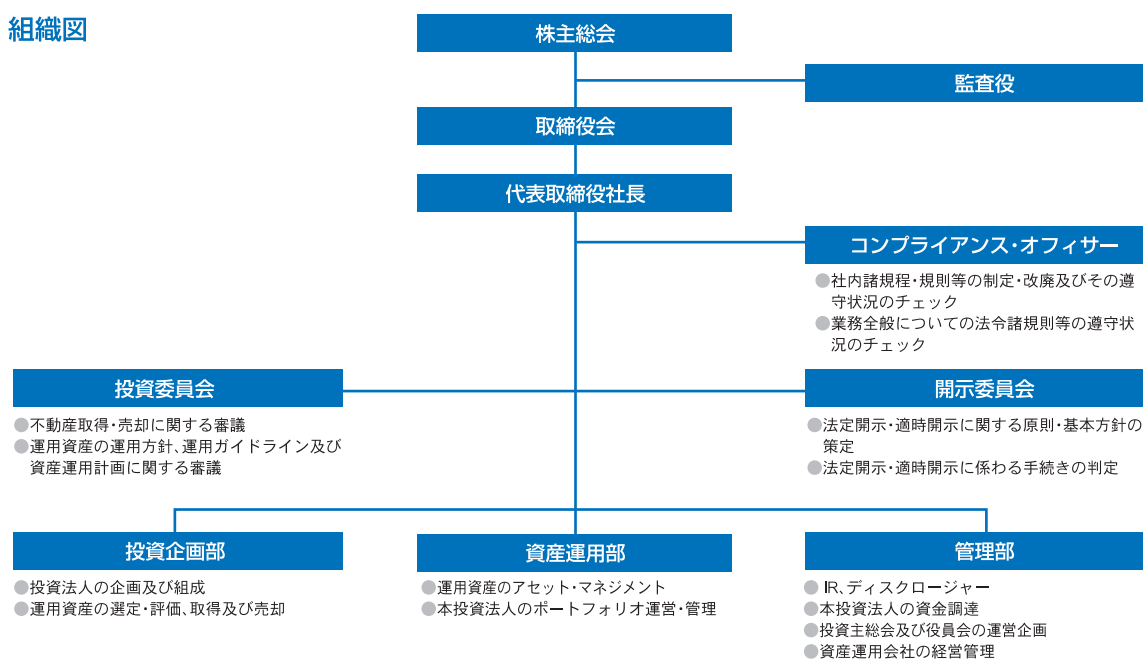
(注)平成17年8月19日より三菱信託銀行株式会社に変更する予定です。

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

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



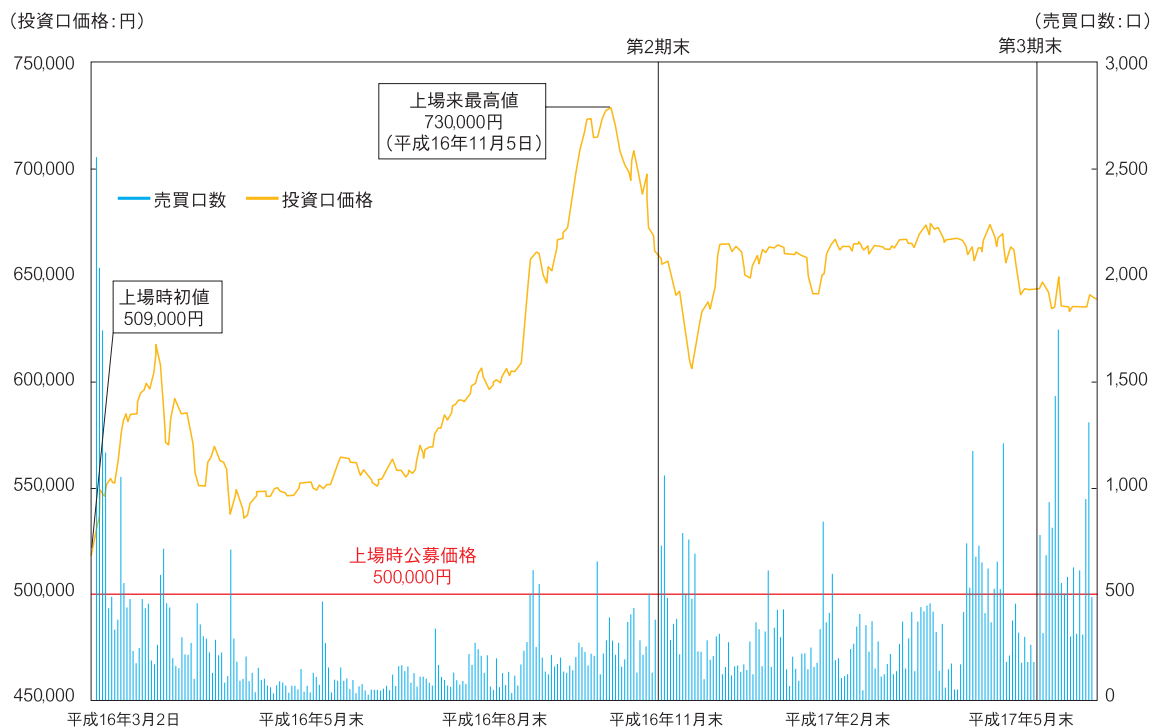
資産運用会社の大株主の状況

(2005年5月末日現在)

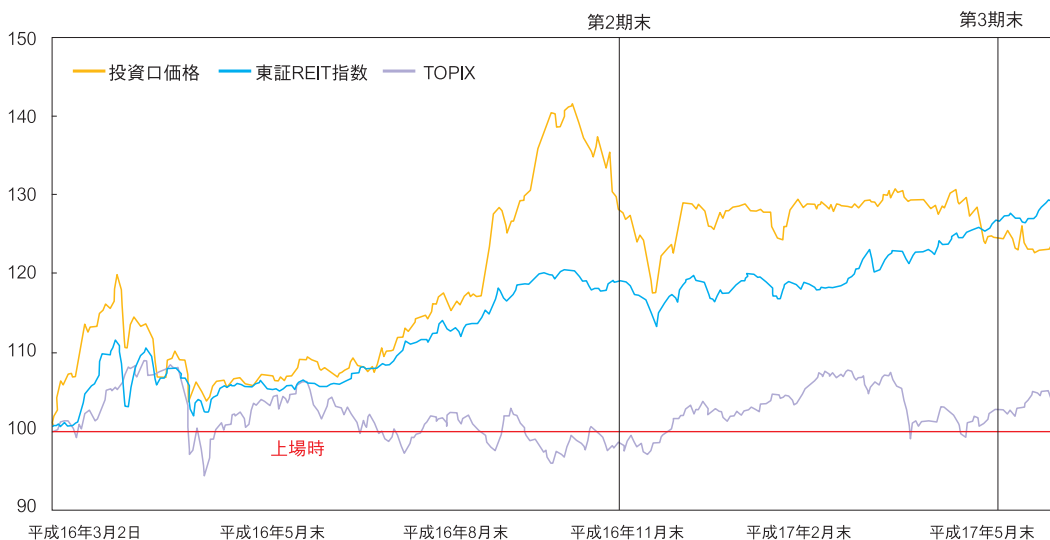
名称	所有株式数(株)	比率(%)
パシフィックマネジメント株式会社	5,000	78.2
第一生命保険相互会社	300	4.7
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	300	4.7
株式会社東京三菱銀行	200	3.1
三菱信託銀行株式会社	200	3.1
住友商事株式会社	200	3.1
小田急不動産株式会社	200	3.1
合計	6,400	100.0

投資口価格の状況

投資口価格(終値)の推移



インデックス比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

(注2) 本投資法人の上場日(平成16年3月2日)の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しています。

資産運用報告書

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間		第1期	第2期	第3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
営業収益	百万円	—	2,440	3,402
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(—)	(2,440)	(3,284)
営業費用	百万円	3	1,243	1,793
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(—)	(944)	(1,376)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△3	1,196	1,609
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△9	941	1,374
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	△6	935	1,385
総資産額	百万円	146	61,087	136,389
純資産額	百万円	93	25,356	58,462
出資総額	百万円	100	24,427	57,077
発行済投資口数	口	200	50,882	101,845
1口当たり純資産額	円	468,931	498,342	574,034
分配金総額	百万円	—	929	1,384
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
1口当たり分配金額	円	—	18,263	13,599
(うち1口当たり利益分配金)	円	(—)	(18,263)	(13,599)
(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
(年換算)	%	(△8.2)	(3.0)	(2.8)
自己資本利益率又は自己資本損失率(△) (注2)(注3)	%	△6.4	3.8	3.3
(年換算)	%	(△6.5)	(5.1)	(6.6)
期末自己資本比率 (注4)	%	63.9	41.5	42.9
配当性向	%	—	99.3	99.9
当期減価償却費	百万円	—	465	647
当期資本的支出額	百万円	—	29	69
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	—	1,961	2,554
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	△31,068	27,534	19,953
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	—	18.0	16.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	—	7.8	8.0
金利償却前当期純利益	百万円	—	1,607	2,321
支払利息	百万円	—	206	288
有利子負債額	百万円	—	34,490	75,519
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	—	56.5	55.4
当期運用日数 (注10)	日	—	274	182

(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)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日時点を開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＝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(FFO倍率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息

(注9) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100(小数点第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。

資産運用報告書

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。これらの結果、当期末時点の出資総額は、57,077百万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、当期に入り、平成16年10月28日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載された15物件（取得価格の合計：30,597百万円、賃貸可能面積：41,918.39㎡）について、平成16年12月2日に4物件（取得価格：12,847百万円、賃貸可能面積：13,899.03㎡）、平成16年12月3日に11物件（取得価格：17,750百万円、賃貸可能面積：28,019.36㎡）をそれぞれ取得しました。その後も、平成17年1月31日に2物件（取得価格：6,695百万円、賃貸可能面積：12,452.97㎡）、平成17年2月25日に1物件（取得価格：2,330百万円、賃貸可能面積：3,039.14㎡）、平成17年3月15日に1物件（取得価格：1,567百万円、賃貸可能面積：1,480.47㎡）、平成17年3月25日に7物件（取得価格：20,300百万円、賃貸可能面積：18,393.58㎡）、平成17年3月30日に1物件（取得価格：1,550百万円、賃貸可能面積：1,868.83㎡）、平成17年3月31日に1物件（取得価格：1,401百万円、賃貸可能面積：1,440.11㎡）、平成17年4月26日に1物件（取得価格：3,311百万円、賃貸可能面積：2,847.19㎡）、平成17年5月18日に1物件（取得価格：1,557百万円、賃貸可能面積：2,117.47㎡）をそれぞれ取得しました。一方、平成17年1月28日に2物件（売却価格：795百万円、賃貸可能面積：1,791.45㎡）を売却しました。これらの取得及び売却の結果、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅71物件、取得価格の総額123,277百万円、総賃貸可能面積190,592.53㎡となりました。

(ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に基づき中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定化を目指すべく、投資対象地域については人口及び産業の集中度や経済基盤の確立等により住宅需要が堅調に推移している首都圏を主とした「首都圏重視型ポートフォリオ」を、物件タイプについては資産運用会社が定義する物件タイプ（シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、ラージタイプ）への投資比率を管理することによりテナントが一定の層に偏るリスクを回避する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を図るとともに築年数の低減に注力してまいりました。また、保有物件の管理運営にあたっては、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導入し、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3期末時点で91.2%であり、安定した管理運営を行っております。

(ハ) 資金調達概要

前記の物件取得にあたり、新投資口発行による資金調達に加え、複数の適格機関投資家より借入を行ってまいりました。

平成16年12月2日及び12月3日の15物件の取得及び12月3日の短期借入金の繰上返済に際して23,000百万円の長期借入れを行いました。さらに、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン（短期借入金）基本契約を締結し、前記（イ）に記載した平成17年1月以降の15物件の追加取得に際しては、当該極度ローン（合計33,219百万円）による借入を行っております。これらの結果、当期末時点での借入れは75,519百万円（うち長期借入金は42,300百万円（うち、21,500百万円を固定金利化）、期末総資産有利子負債比率55.4%）となっております。なお、当期における加重平均借入利率は0.87267%でした。

(ニ) 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3,402百万円、営業利益1,609百万円、経常利益1,374百万円、当期純利益1,385百万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末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,599円としました。

3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

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

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
決算年月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年5月
最高	—	730,000円	675,000円
最低	—	516,000円	606,000円
期初価格	—	516,000円	655,000円
期末価格	—	660,000円	644,000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3期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,599円といたしました。

期	第1期	第2期	第3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
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額(△)	△6,213,685円	929,274,830円	1,385,029,376円
利益留保額	△6,213,685円	16,864円	39,221円
金銭の分配金総額	—	929,257,966円	1,384,990,155円
(1口当たり分配金)	—	(18,263円)	(13,599円)
うち利益分配金総額	—	929,257,966円	1,384,990,155円
(1口当たり利益分配金)	—	(18,263円)	(13,599円)
うち出資払戻総額	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	—	—	—

資産運用報告書

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

今後につきましては、原油価格の高騰や輸出の鈍化といった不安定な要素も散見されますが、企業収益の改善に牽引された雇用情勢の改善や国内民間需要の増加により、個人消費は緩やかな回復基調をたどるものと期待されます。

国土交通省の発表による平成17年地価公示によると、全国全用途平均での地価は平成3年にピークをつけて以降14年連続で下落したものの、三大都市圏においては、平均で上昇となる市・区や比較的高い上昇を示す地点が見られるなど、都心その他の一部地域で地価動向の変化が鮮明となっています。

賃貸住宅市場においては、今後においても産業の一極集中等に伴う就業者の増加、生活利便性の進展等により、30歳代・60歳代が主な牽引役となっている東京都心部における人口の増加基調は続くものと思われ、住宅について「所有」にこだわらない層を中心に賃貸需要が期待できるものと思われまます。また、大都市圏を中心に不動産投資信託や私募ファンド等の不動産ファンドビジネスの活況を背景として、立地や仕様、設備、築年、建物の維持・管理状況等に優れた優良賃貸物件の供給が増加する傾向にあります。今後の傾向としては、物件の競争力や管理体制、リーシング活動の優劣により稼働及び賃料状況等の格差が拡大していくものと思われまます。

(ロ) 今後の運用方針について

(i) ポートフォリオの構築

本投資法人は、「投資方針」に基づき、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、賃貸市場への訴求力が高い競争力ある優良物件をコアとしつつ収益バランス及び分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。そのため、今後需要の拡大が見込まれる資産への投資の可能性を検討するとともに、運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換え等により、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を行ってまいります。

(ii) 「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しうる物件について、他資産と区分したうえで「パシフィック」の冠名を付した名称に変更し、良質な管理運営及びサービス提供を実施してまいります。また、これらに加えて、不動産市場における知名度及び信頼度の向上、独自のブランドイメージの確立を図るべく、「パシフィック」ブランドの浸透に努めてまいります。

(iii) 外部成長戦略

新規物件の取得にあたっては、過度な取得競争を避けつつ優良物件を有利な条件で取得するために、物件取得情報の早期入手に努めるとともに、開発物件等の確保にも引き続き取り組んでまいります。加えて、賃料収入の変動、地域経済成長力の偏差、地震リスク等を軽減するため、政令指定都市等においても立地や企画を厳選した上で投資を行ってまいります。

このような運用資産の着実な成長を相対取引で実現するべく物件情報ルートの拡充を図るとともに、パシフィックマネジメント株式会社（証券コード：8902）を始めとした資産運用会社の出資会社や住宅ディベロッパー等との広範な協調関係を引き続き強化してまいります。

(iv) 内部成長戦略

稼働率の維持・向上及び賃料の上昇、効果的かつ効率的なコストマネジメントにより、ポートフォリオの収益ポテンシャルを最大限に活用しつつ、運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上を目指し、以下のとおり運用物件の管理運営に取り組んでまいります。

資産運用会社とPM業務受託者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及び一元的に集約された物件管理データを活用し、迅速かつ効果的、効率的な管理運営を推進してまいります。

PM業務受託者との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた機動的かつ効果的なリーシング活動を遂行するとともに、テナント満足度の向上を主眼においた設備のリニューアル及びサービスの提供を推進することにより、稼働率及び賃料水準の維持・向上に努めてまいります。

コスト管理についても、PM業務受託者の競争入札による選定、運用期間中における管理能力及び経費削減実績の評価を通して、優れたパフォーマンスを期待できるPM業務受託者への集約を推進することにより、常時最適かつ低コストな管理体制を確立し、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

(v) 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、柔軟性及び機動性の拡充に努めます。そのため、分配金希薄化リスク、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の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5月19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82,936,941,581円、発行済投資口数は144,327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6月14日
発行価格（募集価格）	: 1口当たり630,140円	投資証券交付日	: 平成17年6月15日
発行価格の総額	: 25,835,740,000円	分配金起算日	: 平成17年6月1日
発行価額（引受価額）	: 1口につき608,716円		
発行価額の総額	: 24,957,356,000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17年7月8日
発行価額	: 1口当たり608,716円	投資証券交付日	: 平成17年7月11日
発行価額の総額	: 902,117,112円	分配金起算日	: 平成17年6月1日
		割当先	: 三菱証券株式会社

(2) 投資法人債の発行

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、短期借入金の返済を目的に、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。

- 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)
- ②発行価額の総額 : 100億円
- ③発行価額 : 額面100円につき金100円
- ④利率 : 年0.74%
- ⑤払込期日 : 平成17年7月20日
- ⑥担保 : 無担保・無保証
- 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

資産運用報告書

(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4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、2006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地下3階付地上27階建(一部鉄骨造)(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、平成17年7月29日付で以下の資産の取得について売買契約を締結する予定であり、平成17年8月12日に引渡しを予定しております。

S-33 パシフィックレビュー多摩川	
物件名	パシフィックレビュー多摩川(現名称はトーションフェニックス多摩川ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。)
特定資産の内容	信託不動産
取得予定価格	1,514,950,000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	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地:東京都大田区矢口一丁目566番(地番) 建物:東京都大田区矢口一丁目26番23号(住居表示)
交通	東急多摩川線「武蔵新田」駅より徒歩約7分
敷地面積(注1)	1,098.11㎡
延床面積(注1)	2,314.98㎡
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
建築時期(注1)	平成16年9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)	98戸[1K:96戸、2DK:2戸]
賃貸戸数(注2)	98戸
総賃貸面積(注2)	2,137.41㎡
総賃貸可能面積(注2)	2,137.41㎡

S-34 メゾン後楽園	
物件名	メゾン後楽園
特定資産の内容	信託不動産
取得予定価格	710,350,000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	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地:東京都文京区小石川一丁目8番32、8番33(地番) 建物:東京都文京区小石川一丁目10番12号(住居表示)
交通	都営地下鉄三田線「春日」駅より徒歩約2分、東京メトロ南北線「後楽園」駅より徒歩約4分
敷地面積(注1)	178.03㎡
延床面積(注1)	991.93㎡
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期(注1)	平成16年10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)	31戸[1K:30戸、店舗:1戸]
賃貸戸数(注2)	29戸
総賃貸面積(注2)	727.13㎡
総賃貸可能面積(注2)	770.11㎡

資産運用報告書

S-35 パシフィックリビュー銀座東	
物件名	パシフィックリビュー銀座東(現名称はアヴァンティーク銀座東式番館ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。)
特定資産の内容	信託不動産
取得予定価格	2,348,200,000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	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地:東京都中央区湊三丁目10番2(地番) 建物:東京都中央区湊三丁目4番10号(住居表示)
交通	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩約6分
敷地面積(注1)	422.41㎡
延床面積(注1)	3,305.19㎡
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
建築時期(注1)	平成16年9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)	94戸[1K:73戸、1SDK:12戸、2LDK:7戸、3DK:2戸]
賃貸戸数(注2)	94戸
総賃貸面積(注2)	2,824.17㎡
総賃貸可能面積(注2)	2,824.17㎡

S-36 ルラシオン王子	
物件名	ルラシオン王子
特定資産の内容	信託不動産
取得予定価格	1,027,250,000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	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地:東京都北区王子一丁目21番35、21番4(地番) 建物:東京都北区王子一丁目21番3号(住居表示)
交通	JR京浜東北線「王子」駅より徒歩約4分、東京メトロ南北線「王子」駅より徒歩約3分
敷地面積(注1)	404.27㎡
延床面積(注1)	1,837.54㎡
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2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)	61戸[店舗:1戸、1K:60戸]
賃貸戸数(注2)	61戸
総賃貸面積(注2)	1,659.09㎡
総賃貸可能面積(注2)	1,659.09㎡



S-37 第6ゼルコバマンション	
物件名	第6ゼルコバマンション
特定資産の内容	信託不動産
取得予定価格	609,100,000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	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地: 東京都国分寺市本町四丁目2823番24、2823番25、2823番26(地番) 建物: 東京都国分寺市本町四丁目1番16号(住居表示)
交通	JR中央線・西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅より徒歩約2分
敷地面積(注1)	241㎡
延床面積(注1)	967.85㎡
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
建築時期(注1)	平成15年2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)	33戸〔事務所: 1戸、1K: 32戸〕
賃貸戸数(注2)	28戸
総賃貸面積(注2)	749.31㎡
総賃貸可能面積(注2)	879.44㎡



C-27 パシフィックレビュー長者丸	
物件名	パシフィックレビュー長者丸
特定資産の内容	信託不動産
取得予定価格	3,338,700,000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	有限会社マーキュリープロパティーズ
所在地(注1)	土地: 東京都品川区上大崎二丁目270番104、270番33、270番34、270番37、270番42、270番44、270番49、270番59、270番80、270番105(地番) 建物: 東京都品川区上大崎二丁目6番25号(住居表示)
交通	J R 山手線「目黒」駅より徒歩約8分
敷地面積(注1)	1,826.45㎡
延床面積(注1)	3,720.52㎡
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
建築時期(注1)	平成17年3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)	71戸〔ワンルーム: 11戸、1K: 1戸、1DK: 8戸、1LDK: 48戸、2LDK: 3戸〕
賃貸戸数(注2)	25戸
総賃貸面積(注2)	1,030.22㎡
総賃貸可能面積(注2)	2,889.43㎡

(注1)「所在地」における「土地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示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6月30日時点における数値を記載しています。

資産運用報告書

投資法人の概況

1. 出資の状況

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

2. 主要な投資主

平成17年5月31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	6,379	6.26
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	4,132	4.05
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	3,529	3.46
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	3.45
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	2.70
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	2,564	2.51
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	2,186	2.14
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	2,036	1.99
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	1,649	1.61
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル (常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 (注2)	1,312	1.28
合計		30,060	29.51

(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てにより表示しております。

(注2) 住所については常任代理人の住所を表示しております。

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	パンフィック・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 スターボックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	0
監督役員	都 賢治	都会計事務所開設 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) 山内章氏は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「パンフィック・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、上記記載以外のほかの法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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5月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託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)	パンフィック・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	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社(会計事務等)	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社

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	11,471	8.4
		東京23区(都心主要5区を除く)	8,204	6.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,430	1.8
		政令指定都市等(首都圏を除く)	2,785	2.0
	コンパクト	都心主要5区	19,305	14.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,663	5.6
		首都圏(東京23区を除く)	2,207	1.6
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,493	2.6
	ファミリー	都心主要5区	10,236	7.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	11,251	8.2
		首都圏(東京23区を除く)	1,987	1.5
		政令指定都市等(首都圏を除く)	579	0.4
	ラージ	都心主要5区	14,291	10.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,418	1.8
		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	98,326	72.1	
不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	1,663	1.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,767	4.2
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	7,316	5.4
	コンパクト	都心主要5区	10,728	7.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	5,151	3.8
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
	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)	—	—
	ラージ	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	30,627	22.4	
預金その他の資産		7,435	5.5	
資産総額計		136,389	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5月31日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注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。)

資産運用報告書

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）の概要は以下のとおりです。

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	10,664	7,382.62	6,668.88	90.3	3.0%	共同住宅
C-15	アパートメンツ西麻布	8,370	7,078.64	6,483.64	91.6	5.1%	共同住宅
F-10	ソルシェ目白	7,620	13,069.70	12,347.40	94.5	7.6%	共同住宅
S-23	梅田エクセルハイツ	5,633	10,238.24	10,238.24	100.0	3.4%	共同住宅
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	5,057	8,508.36	7,930.22	93.2	4.9%	共同住宅
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,914	4,832.62	4,208.86	87.1	1.4%	共同住宅
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4,132	3,485.00	3,322.97	95.4	3.8%	共同住宅
F-1	グレンパーク桜丘	4,040	4,077.88	3,840.63	94.2	3.4%	共同住宅
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,718	5,970.11	5,970.11	100.0	3.5%	共同住宅
C-26	ストーリー三軒茶屋	3,488	2,847.19	2,847.19	100.0	1.0%	共同住宅
	合計	57,640	67,490.36	63,858.14	94.6	37.1%	-

(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)及びL(ラージタイプ)の4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)「期末稼働率」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5月31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	グレンパーク新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,070
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,890
S-3	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	信託受益権	1,010
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	東京都渋谷区上原三丁目4番1号	信託受益権	546
S-5	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	601
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	541
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	646
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	431
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	592
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	616
S-11	シティフォーラム上本郷	千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号	信託受益権	966
S-12	ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	京都府宇治市羽拍子町84番地1他	信託受益権	1,150
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	アパートメンツ白金台	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南一丁目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	1,020
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	2,820
S-18	クリステート天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	1,020
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	1,040
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	1,400
S-21	シュウ新宿	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	858
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

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-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	5,320
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	パシフィックリビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,410
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	3,470
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	770
C-3	ジョアナ自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,140
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,110
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	407
C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号	信託受益権	1,020
C-8	パシフィックリビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	691
C-9	グランドハイツ日比野	愛知県名古屋市熱田区比々野町20番地2他	信託受益権	1,380
C-10	ヴェール向陽	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目5	信託受益権	536
C-11	ジェイパーク永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	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	2,290
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	3,980
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	8,050
C-16	セレーノ天神南	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	コモハウス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	信託受益権	428
C-18	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	576
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	2,290
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	エスパシオ吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,470
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	1,560
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	4,570
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
F-1	グレンパーク桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	信託受益権	4,090
F-2	目白御留山デューブルックスリズ	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,150
F-3	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,410
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	1,150
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	1,040
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	860
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市天白区平針三丁目801番地	信託受益権	554
F-10	ソルシェ目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,240
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	4,940
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	523
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	1,300
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	943
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	1,070
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	721
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	1,150
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
合計				123,189

(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及び株式会社谷澤総合鑑定所による調査価格を記載しています。

資産運用報告書

物件 番号	不動産等の名称	第2期(H15.12.1~H16.11.30)				第3期(H16.12.1~H17.5.31)			
		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	グレンパーク新川	1	100.0	97,420	4.0%	1	100.0	65,176	2.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1	86.1	81,646	3.3%	1	82.3	58,933	1.8%
S-3	グレンパーク参宮橋	1	100.0	41,617	1.7%	1	73.8	26,530	0.8%
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	1	100.0	29,221	1.2%	1	90.6	18,813	0.6%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	26,738	1.1%	1	100.0	17,953	0.5%
S-6	ヴェール喜久井町	1	100.0	26,063	1.1%	1	100.0	17,400	0.5%
S-7	エスコート上池袋	1	97.6	33,719	1.4%	1	89.0	22,152	0.7%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	96.6	22,053	0.9%	1	96.7	16,018	0.5%
S-9	ドミトリー原町田	1	95.1	51,866	2.1%	1	88.1	33,377	1.0%
S-10	Ｊステージ南浦和	1	100.0	49,749	2.0%	1	97.6	38,394	1.2%
S-11	シティフォーラム上本郷	1	75.7	99,350	4.1%	1	92.4	65,704	2.0%
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1	80.2	89,254	3.7%	1	95.3	56,664	1.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	93.5	37,097	1.5%	1	92.6	23,728	0.7%
S-14	アパートメント白金台	—	—	—	—	1	96.0	20,501	0.6%
S-15	グランブルー博多	1	90.0	23,363	1.0%	1	96.1	62,158	1.9%
S-16	Ｊステージ方南町	—	—	—	—	1	98.3	41,908	1.3%
S-17	パークハビオ京橋	—	—	—	—	1	100.0	66,741	2.0%
S-18	クリステート天神橋	—	—	—	—	1	98.4	40,152	1.2%
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%
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%
S-21	シュウ新宿	—	—	—	—	1	95.6	30,387	0.9%
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%
S-23	梅田エクセルハイツ	—	—	—	—	1	100.0	112,751	3.4%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	—	—	—	—	1	94.9	23,400	0.7%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	—	—	—	—	1	88.8	12,312	0.4%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	—	—	—	—	1	88.1	6,779	0.2%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	—	—	—	—	1	100.0	8,600	0.3%
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%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	—	—	—	—	1	39.6	7,021	0.2%
S-31	パシフィックレビュー京橋	—	—	—	—	1	100.0	13,942	0.4%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	171,778	7.0%	1	100.0	115,340	3.5%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	100.0	39,661	1.6%	1	85.0	26,643	0.8%
C-3	ジョアナ自由が丘	1	97.1	54,448	2.2%	1	89.3	35,175	1.1%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	100.0	55,734	2.3%	1	86.0	41,033	1.2%
C-5	ヴェール小日向	1	90.7	16,172	0.7%	—	—	3,005	0.1%
C-6	Zesty池上A棟・B棟	1	93.9	22,299	0.9%	1	91.0	13,882	0.4%
C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	1	79.0	59,754	2.4%	1	97.9	41,992	1.3%
C-8	パシフィックレビュー八王子	1	91.2	49,825	2.0%	1	94.2	31,416	1.0%
C-9	グランドハイツ日比野	1	99.1	108,364	4.4%	1	93.5	70,412	2.2%
C-10	ヴェール向陽	1	100.0	36,217	1.5%	1	97.7	23,286	0.7%
C-11	ジェイパーク永田町	1	86.0	27,639	1.1%	1	91.6	31,632	1.0%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	—	—	—	—	1	41.3	16,934	0.5%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	53.2	29,617	1.2%	1	95.4	125,447	3.8%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1	80.1	26,101	1.1%	1	100.0	44,760	1.4%
C-15	アパートメント西麻布	—	—	—	—	1	91.6	167,756	5.1%
C-16	セレーノ天神南	—	—	—	—	1	66.1	45,356	1.4%
C-17	コモンハウス博多駅南	—	—	—	—	1	95.0	18,024	0.5%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	—	—	—	—	1	100.0	17,758	0.5%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	—	—	—	—	1	100.0	62,656	1.9%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	—	—	—	—	1	93.4	61,363	1.9%
C-21	エスバシオ吉祥寺	—	—	—	—	1	95.9	34,892	1.1%

物件 番号	不動産等の名称	第2期(H15.12.1~H16.11.30)				第3期(H16.12.1~H17.5.31)			
		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)
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	—	—	—	—	1	0.0	—	0.0%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	—	—	—	—	1	87.1	44,472	1.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	—	—	—	—	1	75.4	12,304	0.4%
C-26	ストーリーア三軒茶屋	—	—	—	—	1	100.0	31,084	1.0%
F-1	グレンパーク桜丘	1	88.8	168,950	6.9%	1	94.2	112,929	3.4%
F-2	目白御留山デュープレックスRIZ	1	84.6	51,705	2.1%	1	87.5	34,043	1.0%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1	92.9	66,063	2.7%	1	93.3	47,981	1.5%
F-4	世田谷サンハイツ	1	100.0	46,689	1.9%	1	100.0	31,027	0.9%
F-5	アルス新大塚	1	94.2	65,451	2.7%	1	92.2	42,951	1.3%
F-6	クレインマンション鶴見	1	95.2	72,247	3.0%	1	95.1	51,011	1.6%
F-7	モノア鷺沼	1	100.0	28,860	1.2%	—	—	5,859	0.2%
F-8	メゾン柏	1	96.0	67,199	2.8%	1	93.1	46,735	1.4%
F-9	スカイハイツ平針	1	86.1	36,024	1.5%	1	94.5	24,857	0.8%
F-10	ソルシェ目白	1	89.5	117,891	4.8%	1	94.5	247,839	7.6%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	—	—	—	—	1	93.2	161,866	4.9%
L-1	モノア岡本	1	84.0	25,792	1.1%	1	91.3	21,160	0.6%
L-2	ベルウッド	1	100.0	60,041	2.5%	1	100.0	46,307	1.4%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1	100.0	51,931	2.1%	1	89.3	36,508	1.1%
L-4	目黒ヒルサイドコート	1	94.1	59,822	2.5%	1	89.8	39,972	1.2%
L-5	プティ・クール砧	1	90.2	36,214	1.5%	1	83.3	22,980	0.7%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1	100.0	78,431	3.2%	1	96.7	51,390	1.6%
L-7	元麻布ブレイス	—	—	—	—	1	90.3	98,929	3.0%
	合計	43	91.2	2,440,096	100.0%	71	91.2	3,284,227	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賃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5月31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	△ 272,044
		合計	21,500,000	21,500,000

(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5月31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。

資産運用報告書

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成17年7月25日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。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払方町 (東京都新宿区)	全居室空調機交換、 消防設備点検時不良器具改修等	自 平成17年 7月 至 平成17年10月	42	-	-
吉塚A Gビル6号館・7号館 (福岡県福岡市)	屋上防水及び共用廊下床長尺シート敷設	自 平成17年10月 至 平成17年10月	10	-	-
マノア岡本 (東京都世田谷区)	屋上防水シート補修、屋上ハッチ補修等	自 平成17年 9月 至 平成17年 9月	9	-	-
シティフォーラム上本郷 (千葉県松戸市)	屋上防水、鉄部塗装等	自 平成17年10月 至 平成17年10月	7	-	-
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	トイレ修繕・交換工事	自 平成17年 9月 至 平成17年 9月	4	-	-

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)
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	共用部及び専有部改修工事	自 平成17年 1月 至 平成17年 4月	26,491
ポーン宇治 (京都府宇治市)	共用部及び専有部改修工事	自 平成16年11月 至 平成17年 2月	9,474
ベルウッド (東京都渋谷区)	専有部改修工事	自 平成17年 4月 至 平成17年 4月	5,437
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成16年12月 至 平成17年 5月	28,498
合計			69,902

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、以下のとお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
	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
前期末積立金残高	-	-	98,044
当期積立額	-	99,177	129,649
当期積立金取崩額	-	1,132	3,900
次期繰越額	-	98,044	223,794

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1期	第2期	第3期
(a)資産運用報酬	－	98,242	253,847
(b)資産保管手数料	531	8,295	8,460
(c)一般事務委託手数料	1,511	23,069	38,195
(d)役員報酬	1,100	4,400	3,000
(e)弁護士報酬	－	102,894	34,546
(f)会計監査人報酬	－	12,000	12,000
(g)その他費用	213	49,726	66,398
合計	3,355	298,627	416,448

(注) 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2期545,880千円、第3期693,086千円、および不動産等売却益から控除した運用報酬分として3,977千円があります。

2. 借入状況

平成17年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:百万円)

区分	借入日	前期末 残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
									借入先
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H17. 3.30	－	1,100	1.1%	H18. 3.30	期限一括	(注2)	有担保 無保証
		H17. 5.20	－	1,400	1.1%	H17. 6.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17. 1.31	－	2,650	1.1%	H18. 1.31			
		H17. 3.15	－	1,567	1.1%	H18. 3.15			
		H17. 3.25	－	6,550	1.1%	H18. 3.24			
	三菱信託銀行株式会社	H17. 3.31	－	1,400	1.1%	H18. 3.31			
		H17. 3.25	－	1,960	1.1%	H18. 3.24			
	株式会社ユーエフジェイ銀行	H17. 4.26	－	3,100	1.1%	H17. 9.30			
		H17. 1.31	－	2,600	1.1%	H18. 1.31			
	住友信託銀行株式会社	H17. 3.25	－	1,880	1.1%	H18. 3.24			
		H17. 3.25	－	3,000	1.1%	H18. 3.24			
	株式会社あおぞら銀行	H17. 3.25	－	4,570	1.1%	H18. 3.24			
	農林中央金庫	H17. 3.25	－	1,442	1.1%	H18. 3.24			
	小計		14,490(注4)	33,219					

資産運用報告書

(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	用途	摘要	
	長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H16.3.3	4,600	4,425	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)
H16.3.30		400	400	0.8%	H21.2.28				
H16.12.3		—	2,000	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3		—	2,000	0.5%	H18.11.30				
中央三井信託銀行株式会社		H16.3.3	2,800	2,691	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保無保証
H16.3.30		300	300	0.8%	H21.2.28				
H16.12.3		—	1,550	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3		—	1,550	0.5%	H18.11.30				
三菱信託銀行株式会社		H16.3.3	2,300	2,209	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保無保証
H16.3.30		300	300	0.8%	H21.2.28				
H16.12.3		—	1,200	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3		—	1,200	0.5%	H18.11.30				
株式会社ユーエフジェイ銀行		H16.3.3	2,300	2,209	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保無保証
H16.3.30		300	300	0.8%	H21.2.28				
H16.12.3		—	1,250	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3		—	1,250	0.5%	H18.11.30				
住友信託銀行株式会社		H16.3.3	2,300	2,209	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保無保証
H16.3.30		300	300	0.8%	H21.2.28				
H16.12.3		—	1,250	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3		—	1,250	0.5%	H18.11.30				
株式会社りそな銀行	H16.3.3	2,300	2,209	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保無保証	
H16.3.30	300	300	0.8%	H21.2.28					
H16.12.3	—	1,200	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証		
H16.12.3	—	1,200	0.5%	H18.11.30					
株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	1,400	1,347	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保無保証	
H16.3.30	100	100	0.8%	H21.2.28					
H16.12.3	—	800	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証		
H16.12.3	—	800	0.5%	H18.11.30					
農林中央金庫	H16.12.3	—	1,250	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3	—	1,250	0.5%	H18.11.30					
株式会社静岡銀行	H16.12.3	—	500	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3	—	500	0.5%	H18.11.30					
株式会社千葉銀行	H16.12.3	—	500	1.3%	H21.11.30	期限一括	(注3)	有担保無保証	
H16.12.3	—	500	0.5%	H18.11.30					
小計		20,000	42,300						
合計		34,490	75,519						

(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を勘案した加重平均利率で記載しています。

(注2) 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3) 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4) 当期において、短期借入金14,490百万円を期限前返済しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

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

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)
アパートメント白金台	平成16年12月2日	1,250	—	—	—	—
Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	—	—	—	—
パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	—	—	—	—
クリステート天神橋	平成16年12月3日	970	—	—	—	—
パシフィックレジデンス湯島三丁目	平成16年12月3日	1,020	—	—	—	—
パシフィックレジデンス新宿イースト	平成16年12月3日	1,397	—	—	—	—
シュウ新宿	平成16年12月3日	854	—	—	—	—
パシフィックレジデンス神田岩本町	平成16年12月3日	1,657	—	—	—	—
梅田エクセルハイツ	平成17年1月31日	5,250	—	—	—	—
パシフィックレジデンス笹塚	平成17年3月25日	1,950	—	—	—	—
パシフィックレジデンス南麻布	平成17年3月25日	1,060	—	—	—	—
パシフィックレジデンス恵比寿東	平成17年3月25日	660	—	—	—	—
パシフィックレジデンス目黒西	平成17年3月25日	800	—	—	—	—
パシフィックレジデンス広尾三丁目	平成17年3月25日	850	—	—	—	—
パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	平成17年3月15日	1,567	—	—	—	—
パシフィックレビュー京橋	平成17年3月31日	1,401	—	—	—	—
ヴェール小日向	—	—	平成17年1月28日	345	285	45
パシフィックレジデンス水道橋	平成17年2月25日	2,330	—	—	—	—
アパートメント西麻布	平成16年12月2日	7,920	—	—	—	—
セレーノ天神南	平成16年12月3日	1,200	—	—	—	—
コモンハウス博多駅南	平成16年12月3日	420	—	—	—	—
パシフィックレジデンス人形町	平成16年12月3日	572	—	—	—	—
パシフィックレジデンス代官山	平成16年12月3日	2,180	—	—	—	—
パシフィックレジデンス市ヶ谷	平成16年12月3日	2,580	—	—	—	—
エスパシオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	—	—	—	—
パシフィックレジデンス文京千石	平成17年5月18日	1,557	—	—	—	—
パシフィックレジデンス赤坂檜町	平成17年3月25日	4,710	—	—	—	—
パシフィックレジデンス高輪	平成17年3月30日	1,550	—	—	—	—
ストーリーア三軒茶屋	平成17年4月26日	3,311	—	—	—	—
マノア鷺沼	—	—	平成17年1月28日	450	359	72
パシフィックレジデンス芝浦	平成16年12月3日	4,900	—	—	—	—
元麻布プレイス	平成17年3月25日	10,270	—	—	—	—
合計	—	69,308	—	795	645	118

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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。

資産運用報告書

3. 特定資産の価格等の調査

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格(百万円)	調査価格(百万円)	
取得	不動産	S-14	アパートメンツ白金台	平成16年12月2日	1,250	1,200	
	信託不動産	S-16	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	961	
	不動産	S-17	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	2,750	
	信託不動産	S-18	クリステート天神橋	平成16年12月3日	970	991	
		S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	平成16年12月3日	1,020	1,020	
		S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	平成16年12月3日	1,397	1,410	
		S-21	シュウ新宿	平成16年12月3日	854	864	
		S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	平成16年12月3日	1,657	1,660	
	不動産	S-23	梅田エクセルハイツ	平成17年1月31日	5,250	5,320	
	信託不動産	S-25	パシフィックレジデンス管塚	平成17年3月25日	1,950	1,960	
		S-26	パシフィックレジデンス南麻布	平成17年3月25日	1,060	1,050	
		S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	平成17年3月25日	660	639	
		S-28	パシフィックレジデンス目黒西	平成17年3月25日	800	803	
		S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	平成17年3月25日	850	830	
	不動産	S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	平成17年3月15日	1,567	1,600	
		S-31	パシフィックリビュー京橋	平成17年3月31日	1,401	1,410	
	信託不動産	C-12	パシフィックレジデンス水道橋	平成17年2月25日	2,330	2,260	
		C-15	アパートメンツ西麻布	平成16年12月2日	7,920	7,990	
		C-16	セレーノ天神南	平成16年12月3日	1,200	1,230	
		C-17	コモンハウス博多駅南	平成16年12月3日	420	424	
		C-18	パシフィックレジデンス人形町	平成16年12月3日	572	572	
		C-19	パシフィックレジデンス代官山	平成16年12月3日	2,180	2,180	
		C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	平成16年12月3日	2,580	2,580	
		C-21	エスパシオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	1,450	
		不動産	C-22	パシフィックレジデンス文京千石	平成17年5月18日	1,557	1,540
		信託不動産	C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	平成17年3月25日	4,710	4,570
	不動産	C-24	パシフィックレジデンス高輪	平成17年3月30日	1,550	1,560	
		C-26	ストーリー三軒茶屋	平成17年4月26日	3,311	3,310	
	信託不動産	F-11	パシフィックレジデンス芝浦	平成16年12月3日	4,900	4,900	
		L-7	元麻布プレイス	平成17年3月25日	10,270	9,550	
-	-	-	合計	-	69,308	68,584	

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	調査価格(百万円)
譲渡	信託不動産	C-5	ヴェール小日向	平成17年1月28日	345	291
		F-7	マノア鷺沼	平成17年1月28日	450	367
-	-	-	合計	-	795	658

(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額)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

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

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	359,955	パシフィックマネジメント株式会社	180	0.1%
不動産売買媒介手数料(注2)	578,644	パシフィックマネジメント株式会社	400,214	69.2%
信託受益権売買媒介手数料(注2)	754,724	パシフィックマネジメント株式会社	730,860	96.8%

(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3期末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

① 投資法人役員会

平成17年7月25日までに本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成17年5月19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ーショ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6月6日	新投資口引受契約締結	平成17年5月19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)との新投資口引受契約の締結を決定いたしました。

(注) 三菱証券株式会社、モルガン・スタンレー証券会社東京支店、大和証券エスエムビーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、東海東京証券株式会社、みずほ証券株式会社、イー・トレード証券株式会社及び松井証券株式会社の8社を引受会社といたしました。

貸借対照表

貸借対照表

(単位:千円)

科目	期別	当期 平成17年5月31日現在		前期(ご参考) 平成16年11月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		
I. 流動資産					
現金及び預金 ※1		1,815,780		1,255,239	
信託現金及び信託預金 ※1		2,776,587		1,519,203	
営業未収入金		224,965		139,806	
前払費用		8,256		1,459	
繰延税金資産		43		49	
未収消費税等		226,779		140,517	
その他の流動資産		5,472		592	
流動資産合計		5,057,884	3.7	3,056,868	5.0
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物 ※1	13,741,471			3,589,840	
減価償却累計額	140,859	13,600,611		25,425	3,564,415
構築物 ※1	64,320			20,688	
減価償却累計額	1,567	62,752		317	20,371
工具器具備品 ※1	1,757			—	
減価償却累計額	147	1,609		—	—
土地 ※1		16,962,148			4,719,064
建設仮勘定		1,412,556			279,002
信託建物 ※1	42,336,504			23,086,591	
減価償却累計額	933,377	41,403,127		427,037	22,659,554
信託構築物 ※1	356,345			230,502	
減価償却累計額	21,644	334,700		10,701	219,800
信託機械装置 ※1	616			—	
減価償却累計額	15	601		—	—
信託工具器具備品 ※1	35,585			13,523	
減価償却累計額	6,955	28,629		2,507	11,016
信託土地 ※1		56,559,326			25,851,354
信託建設仮勘定		168			240,023
有形固定資産合計		130,366,232	95.6	57,564,603	94.2
2. 投資その他の資産					
長期前払費用		660,948			355,050
繰延ヘッジ損失		261,283			61,369
差入預託保証金		10,000			10,000
投資その他の資産合計		932,231	0.7	426,420	0.7
固定資産合計		131,298,463	96.3	57,991,023	94.9
III. 繰延資産					
創業費		33,121			39,746
繰延資産合計		33,121	0.0	39,746	0.1
資産合計		136,389,470	100.0	61,087,638	100.0

(単位:千円)

科目	期別	当期 平成17年5月31日現在		前期(ご参考) 平成16年11月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		96,246		132,551	
短期借入金 ※1		33,219,000		14,490,000	
未払金		40,029		6,394	
未払費用		271,972		196,889	
未払法人税等		1,392		2,105	
前受金		20,810		80,000	
その他の流動負債		57,581		362	
流動負債合計		33,707,031	24.7	14,908,304	24.4
II. 固定負債					
長期借入金 ※1		42,300,000		20,000,000	
預り敷金保証金		354,681		44,791	
信託預り敷金保証金		1,282,944		705,752	
デリバティブ債務		272,044		72,154	
その他の固定負債		10,270		—	
固定負債合計		44,219,940	32.4	20,822,698	34.1
負債合計		77,926,972	57.1	35,731,003	58.5
(出資の部)					
I. 出資総額					
出資総額 ※2		57,077,468	41.9	24,427,360	40.0
II. 剰余金					
当期未処分利益		1,385,029		929,274	
剰余金合計		1,385,029	1.0	929,274	1.5
出資合計		58,462,497	42.9	25,356,634	41.5
負債・出資合計		136,389,470	100.0	61,087,638	100.0

損益計算書

損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	当期		前期(ご参考)	
		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		3,284,227		2,440,096	
不動産等売却益 ※2		118,405	3,402,632	—	2,440,096
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用 ※1		1,376,969		944,739	
資産運用報酬		253,847		98,242	
資産保管手数料		8,460		8,295	
一般事務委託手数料		38,195		23,069	
役員報酬		3,000		4,400	
弁護士報酬		34,546		102,894	
会計監査人報酬		12,000		12,000	
その他の営業費用		66,398	1,793,417	49,726	1,243,366
営業利益			1,609,214		1,196,729
II. 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		345		16	
雑収入		204,688	205,034	110,489	110,506
2. 営業外費用					
支払利息		288,956		206,025	
融資関連費用		70,087		38,796	
新投資口発行費		63,072		110,668	
新投資口公開関連費用		—		3,407	
創業費償却		6,624		6,624	
その他営業外費用		11,392	440,132	235	365,757
経常利益			1,374,115		941,478
特別損益の部					
1. 特別利益					
保険差益		12,364	12,364	—	—
税引前当期純利益			1,386,480		941,478
法人税、住民税及び事業税		1,461		2,108	
法人税等調整額		6	1,467	3,881	5,989
当期純利益			1,385,012		935,488
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)			16		△6,213
当期末処分利益			1,385,029		929,274

[重要な会計方針]

期別 科目	当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日)														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>4～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>4～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	4～47年	構築物	7～20年	工具器具備品	3～6年
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															
建物	4～47年															
構築物	7～20年															
工具器具備品	3～6年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成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。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年3月2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3月2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、984,000千円であり、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、984,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>														
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>														
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 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</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繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 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>														

5. 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>	<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>
6. 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

[注記事項]
(貸借対照表関係)

当期 (平成17年5月31日現在)	前期(ご参考) (平成16年11月30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 style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">324,511</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">12,424,727</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">60,494</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,499</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">15,651,083</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,733,062</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">41,100,836</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">328,236</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">601</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">28,483</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">55,389,139</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">128,042,677</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	<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 style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">13,922</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,564,415</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">20,371</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">4,719,064</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,519,203</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">22,659,554</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">219,800</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,016</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">25,851,354</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,578,703</td></tr> </table>	現金及び預金	13,922	建物	3,564,415	構築物	20,371	土地	4,719,064	信託現金及び信託預金	1,519,203	信託建物	22,659,554	信託構築物	219,800	信託工具器具備品	11,016	信託土地	25,851,354	合計	58,578,703
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																																												
現金及び預金	13,922																																												
建物	3,564,415																																												
構築物	20,371																																												
土地	4,719,064																																												
信託現金及び信託預金	1,519,203																																												
信託建物	22,659,554																																												
信託構築物	219,800																																												
信託工具器具備品	11,016																																												
信託土地	25,851,354																																												
合計	58,578,703																																												
<p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">33,219,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">42,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,519,000</td></tr> </table>	短期借入金	33,219,000	長期借入金	42,300,000	合計	75,519,000	<p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">14,490,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,490,000</td></tr> </table>	短期借入金	14,490,000	長期借入金	20,000,000	合計	34,490,000																																
短期借入金	33,219,000																																												
長期借入金	42,300,000																																												
合計	75,519,000																																												
短期借入金	14,490,000																																												
長期借入金	20,000,000																																												
合計	34,490,000																																												
<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 101,845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 50,882口</p>																																												
<p>3. 投資口1口当たりの純資産額 574,034円</p>	<p>3. 投資口1口当たりの純資産額 498,342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16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日)
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>不動産賃貸事業収入 賃貸料 3,004,958 共益費 76,980 駐車場収入 124,779 付帯収入 47,591 その他賃貸事業収入 29,917 合計 3,284,227</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>不動産賃貸事業費用 管理業務費 360,055 修繕費 80,241 公租公課 20,788 信託報酬 32,822 水道光熱費 66,642 損害保険料 12,898 減価償却費 647,176 その他賃貸事業費用 156,344 合計 1,376,969</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">1,907,257千円</p>	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>不動産賃貸事業収入 賃貸料 2,210,484 共益費 68,905 駐車場収入 87,135 付帯収入 48,897 その他賃貸事業収入 24,672 合計 2,440,096</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>不動産賃貸事業費用 管理業務費 268,168 修繕費 37,252 公租公課 2,187 信託報酬 36,511 水道光熱費 47,454 損害保険料 10,472 減価償却費 465,989 その他賃貸事業費用 76,703 合計 944,739</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">1,495,356千円</p>
<p>2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p>C-5 ヴェール小日向</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 345,475 不動産等売却原価 285,810 その他売却費用 13,949 不動産等売却益 45,715</p> <p>F-7 マノア鷺沼</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 450,000 不動産等売却原価 359,643 その他売却費用 17,666 不動産等売却益 72,690</p>	<p>2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">_____</p>

(税効果会計関係)

当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	43	繰延税金資産	43	(繰延税金資産の純額)	43	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	49	繰延税金資産	49	(繰延税金資産の純額)	49				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	43																				
繰延税金資産	43																				
(繰延税金資産の純額)	43																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	49																				
繰延税金資産	49																				
(繰延税金資産の純額)	49																				
<p>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:%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.34</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.11</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.34	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11	<p>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:%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△38.88</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.13</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.64</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△38.88	その他	0.13	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.64
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.34																				
その他	0.06																				
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△38.88																				
その他	0.13																				
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.64																				

[重要な後発事象]

当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>[一般募集による新投資口の発行]</p> <p>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630,140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608,716円 ⑤発行価額の総額 : 24,957,356,000円 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6月15日 ⑧分配金起算日 : 平成17年6月1日</p> <p>[第三者割当による新投資口の発行] (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>①発行新投資口数: 1,482口 ②発行価額 : 1口当たり608,716円 ③発行価額の総額: 902,117,112円 ④払込期日 : 平成17年7月8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6月1日 ⑦割当先 : 三菱証券株式会社</p> <p>[資金の使途]</p> <p>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。</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成16年10月28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16年12月1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16年12月17日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は57,077,468,469円、発行済投資口数は101,845口となっております。</p> <p>[一般募集による新投資口の発行]</p> <p>①発行新投資口数 : 50,000口 ②発行価格(募集価格) : 1口当たり663,899円 ③発行価格の総額 : 33,194,950,000円 ④発行価額(引受価額) : 1口当たり640,663円 ⑤発行価額の総額 : 32,033,150,000円 ⑥払込期日 : 平成16年12月1日 ⑦投資証券交付日 : 平成16年12月2日 ⑧分配金起算日 : 平成16年12月1日</p> <p>[第三者割当による新投資口の発行] (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>①発行新投資口数: 963口 ②発行価額 : 1口当たり640,663円 ③発行価額の総額: 616,958,469円 ④払込期日 : 平成16年12月17日 ⑤投資証券交付日: 平成16年12月20日 ⑥分配金起算日 : 平成16年12月1日 ⑦割当先 : 三菱証券株式会社</p> <p>[資金の使途]</p> <p>①平成16年12月2日付にて、4物件・総額12,847百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。 ②平成16年12月3日付にて、11物件・総額17,750百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。 ③平成17年1月31日付にて、1物件・1,445百万円の不動産等を取得しました。 (注)取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>

[重要な後発事項]

当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日)
<p>2. 投資法人債の発行 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。</p> <p>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)</p> <p>②発行価額の総額 : 100億円</p> <p>③発行価額 : 額面100円につき金100円</p> <p>④利率 : 年0.74%</p> <p>⑤払込期日 : 平成17年7月20日</p> <p>⑥担保 : 無担保・無保証</p> <p>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</p> <p>⑧資金使途 : 短期借入金との弁済</p>	<p>2. 資金の借入について 平成16年12月3日付にて、不動産等の購入資金に充てるとともに既存の短期借入金(14,490百万円)の返済に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>【タームローンA号】</p> <p>①借入先 : 株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社静岡銀行 株式会社千葉銀行</p> <p>②借入金額 : 11,500百万円</p> <p>③利率 : 0.68667%</p> <p>④借入実行日 : 平成16年12月3日</p> <p>⑤返済期日 : 平成21年11月30日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【タームローンB号】</p> <p>①借入先 : 株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社静岡銀行 株式会社千葉銀行</p> <p>②借入金額 : 11,500百万円</p> <p>③利率 : 0.53667%</p> <p>④借入実行日 : 平成16年12月3日</p> <p>⑤返済期日 : 平成18年11月30日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>平成17年1月31日付にて、不動産等の購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>【極度ローンA1】</p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>②借入金額 : 2,650百万円</p> <p>③利率 : 1.06000%</p> <p>④借入実行日 : 平成17年1月31日</p> <p>⑤返済期日 : 平成18年1月31日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>①借入先 : 株式会社ユーエフジェイ銀行</p> <p>②借入金額 : 2,600百万円</p> <p>③利率 : 1.06000%</p> <p>④借入実行日 : 平成17年1月31日</p> <p>⑤返済期日 : 平成18年1月31日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【資金の使途】 平成17年1月31日付にて、1物件・5,250百万円の不動産等を取得しました。 (注)取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>



当期 (自 平成16年12月1日) (至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月 1日) (至 平成16年11月30日)
	<p>3. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡を行いました。</p> <p>【ヴェール小日向】 所在地(住居表示): 東京都文京区小日向二丁目30番6号 譲渡価格(注) : 345百万円 損益に及ぼす影響: 営業収益として不動産等売却益約73百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成16年11月16日 引渡日 : 平成17年1月28日 譲渡先 : 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</p> <p>【マノア鷺沼】 所在地(住居表示): 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号 譲渡価格(注) : 450百万円 損益に及ぼす影響: 営業収益として不動産等売却益約46百万円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成16年11月19日 引渡日 : 平成17年1月28日 譲渡先 : 山田建設株式会社</p> <p>(注) 売却価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。</p>

金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

科目	期別	当期	前期(ご参考)
		自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日
I 当期末処分利益		1,385,029,376円	929,274,830円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,384,990,155円 (13,599円)	929,257,966円 (18,263円)
III 次期繰越利益		39,221円	16,864円
分配金の額の算出方法		<p>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。</p>	<p>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50,882口の整数倍の最大値となる929,257,966円を利益分配金として分配することいたしました。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。</p>

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 17 年 7 月 25 日


日本レジデンシャル投資法人
役員 会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指 定 社 員 公 認 会 計 士
業 務 執 行 社 員

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 16 年 12 月 1 日から平成 17 年 5 月 31 日までの第 3 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投資法人債の発行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象」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。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科目	期別	当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,386,480	941,478
減価償却費		647,176	465,989
長期前払費用償却額		74,055	43,564
創業費償却額		6,624	6,624
受取利息		△ 345	△ 16
支払利息		288,956	206,025
保険差益		△ 12,364	—
営業未収入金の増加・減少額		△ 85,159	△ 139,806
未収消費税等の増加・減少額		△ 86,261	△ 140,517
営業未払金の増加・減少額		△ 36,305	132,551
未払金の増加・減少額		20,231	△ 46,254
未払費用の増加・減少額		78,191	143,012
前受金の増加・減少額		△ 59,189	80,000
信託有形固定資産の売却による減少額		645,454	—
長期前払費用の支払額		△ 379,953	△ 398,614
その他		45,541	△ 1,693
小計		2,533,133	1,292,343
利息の受取額		345	16
利息の支払額		△ 316,782	△ 141,634
保険金の受取額		22,393	—
法人税等の支払額		△ 2,174	△ 168
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,236,915	1,150,557
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		△ 23,544,948	△ 8,608,596
信託有形固定資産の取得による支出		△ 50,526,134	△ 49,421,996
差入預託保証金の支出		—	△ 10,000
預り敷金保証金の収入		309,889	44,791
信託預り敷金保証金の収入		577,192	705,752
その他		10,270	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 73,173,730	△ 57,290,049
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		33,219,000	14,490,000
短期借入金の返済による支出		△ 14,490,000	—
長期借入金の借入による収入		23,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 700,000	—
投資口の発行による収入		32,650,108	24,327,360
分配金の支払額		△ 924,368	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		72,754,740	58,817,360
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,817,924	2,677,868
V. 現金及び現金同等物の期首残高		2,774,443	96,575
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		4,592,368	2,774,443

(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。

[重要な会計方針](参考情報)

科目	期別 当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

当期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年5月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年11月30日現在)
現金及び預金勘定 1,815,780 千円	現金及び預金勘定 1,255,239 千円
信託現金及び信託預金勘定 2,776,587 千円	信託現金及び信託預金勘定 1,519,203 千円
現金及び現金同等物 <u>4,592,368 千円</u>	現金及び現金同等物 <u>2,774,443 千円</u>

投資主インフォメーション

日本レジデンシャル投資法人の投資証券（銘柄コード：8962）

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

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

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱信託銀行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、三菱信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本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いきます。



年間スケジュール

5月	7月	8月	11月	1月	2月
● 決算月	● 5月期決算発表	● 5月期資産運用報告書発送 ● 5月期分配金支払開始	● 決算月	● 11月期決算発表	● 11月期資産運用報告書発送 ● 11月期分配金支払開始

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	三菱信託銀行株式会社 全国各支店

皆様のご意見をお聞かせください

当投資法人では、投資主の皆様の声をお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になりました。お手数ではございますが、以下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。

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。

なお、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、下記のQRコードよりアクセスしていただけます。



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

アンケートの実施期間は本資産運用報告書がお手元に到着してから、10月末日までとなりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

※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。

アンケートのお問い合わせ:「e-株主リサーチ」事務局 03-5777-3900



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**