

# 日本レジデンシャル投資法人(8962)

第5期(平成18年5月期)決算説明資料



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# 目次

---

Section I . 第5期決算の概要	2
Section II . 今後の運用戦略	16
Section III . ご参考資料	39

# Section I

## 第5期決算の概要

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

## 第5期 決算ハイライト

### 1 1口当たり14,074円の分配を実施(前期比+72円、来期予想14,000円)

- 4期連続の増収増益を実現

### 2 競争力の高いポートフォリオの構築

- コアアセットを中心に317億円を取得、サブコアアセット4物件を売却し、物件の入れ替えによりポートフォリオのクオリティ(資産の競争力)を向上

### 3 データベース・ポートフォリオ・マネジメントの実施

- データベースを活用した投資意思決定、戦略的リーシングの実施  
期首保有95物件稼働率<sup>(注1)</sup> 93.6%(+1.4%)

### 4 財務基盤の強化

- 金利固定化の推進(借入金固定化比率を72.88%<sup>(注1)</sup>へ)
- 財務安定性の確保(返済年限の分散、LTV水準45.02%<sup>(注1)</sup>へ)

(注1) 第5期末時点

## 第5期決算実績及び第6期決算予想

項目	第2期 (平成16年11月期) 運用日数:274日	第3期 (平成17年5月期) 運用日数:182日	第4期 (平成17年11月期) 運用日数:183日	第5期 (平成18年5月期) 運用日数:182日	第6期 (平成18年11月期) 運用日数:183日
	実績	実績	実績	実績	予想
営業収益	2,440百万円	3,402百万円	4,627百万円	5,816百万円	6,427百万円
当期純利益	935百万円	1,385百万円	2,020百万円	2,629百万円	2,615百万円
1口当たり 分配金	12,130円 (注2)	13,599円	14,002円	14,074円	14,000円

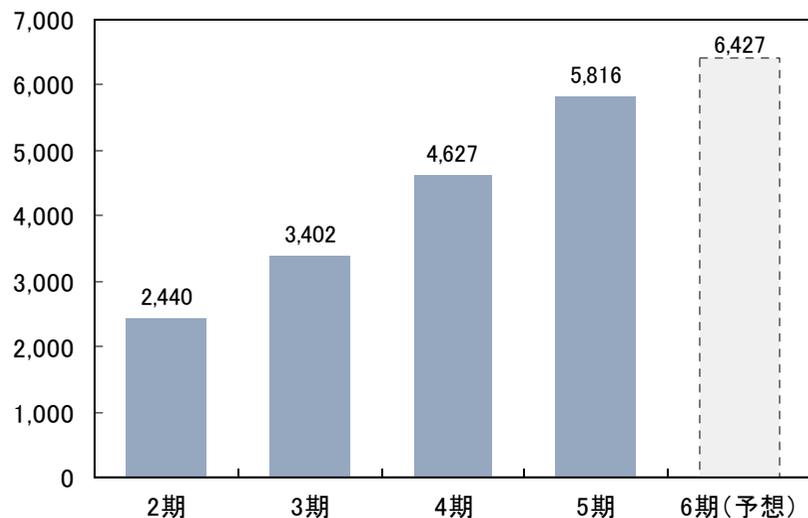
(注1) 金額は単位未満の数値を切捨てて表示しています。

(注2) 第2期は運用日数274日のため182日に換算しています。

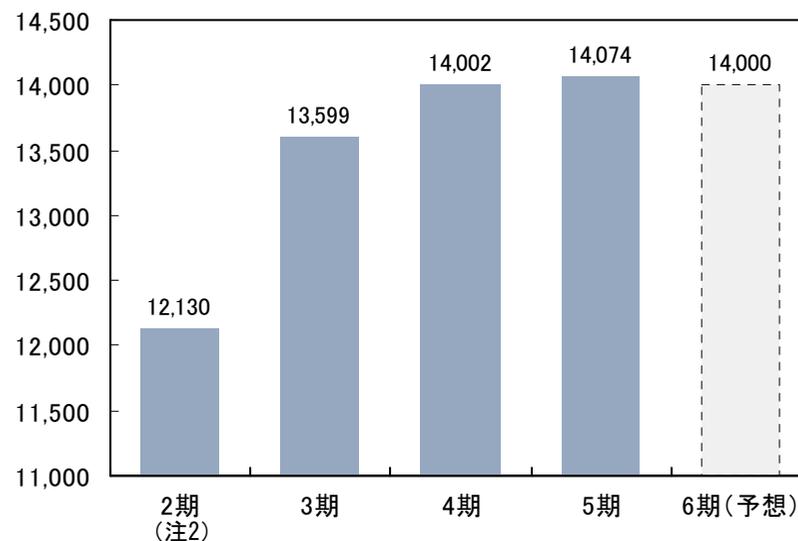
(注3) かかる予想数値は、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

# 業績の推移

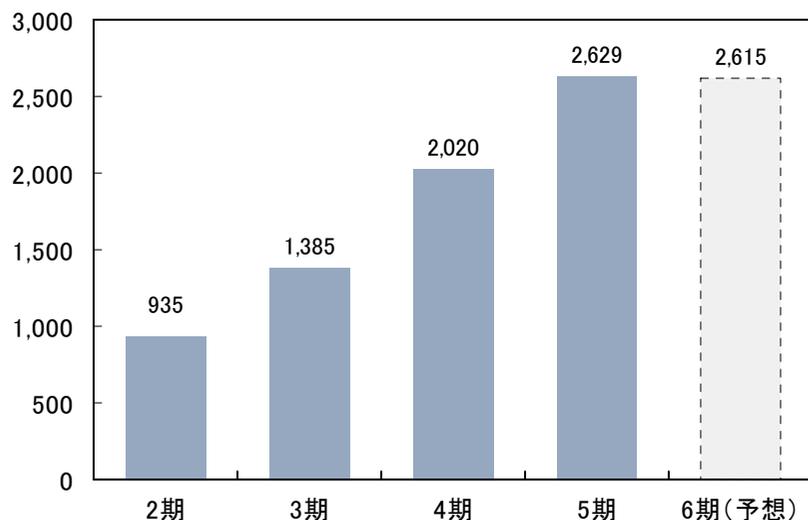
## 営業収益(百万円)



## 1口あたり分配金(円)



## 当期純利益(百万円)



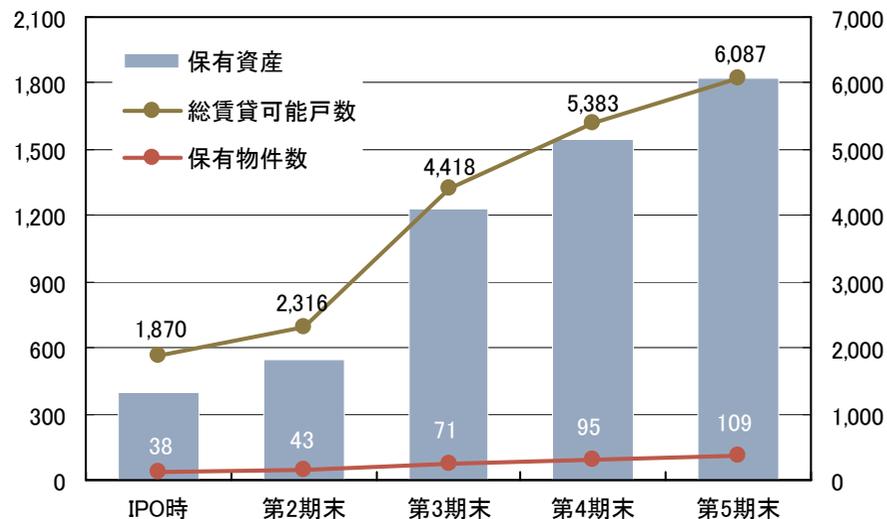
(注1) 金額は単位未満の数値を切捨てて表示しています。

(注2) 第2期は運用日数274日のため182日に換算しています。

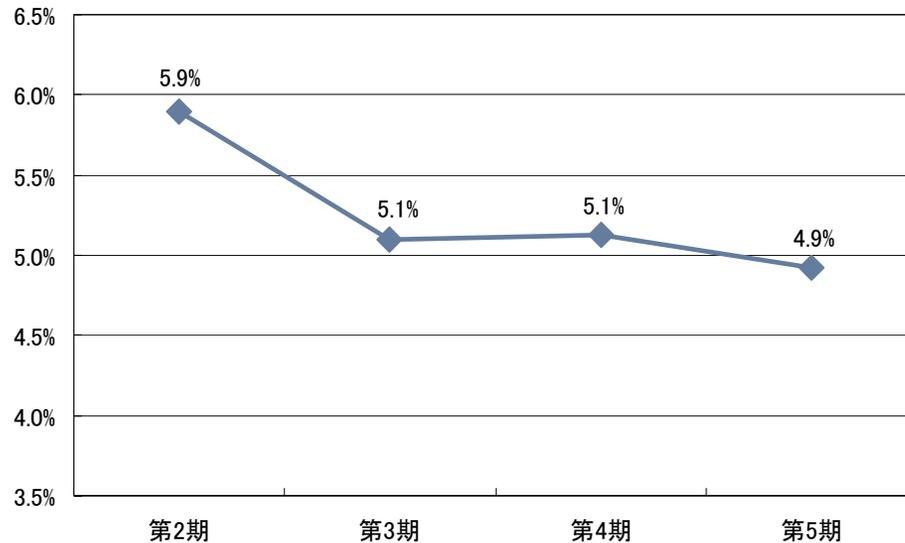
(注3) かかる予想数値は、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び1口あたり分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

# 競争力の高いポートフォリオの構築

## ポートフォリオの成長



## NOI利回りの推移



## 期末算定評価に基づくポートフォリオ利回り

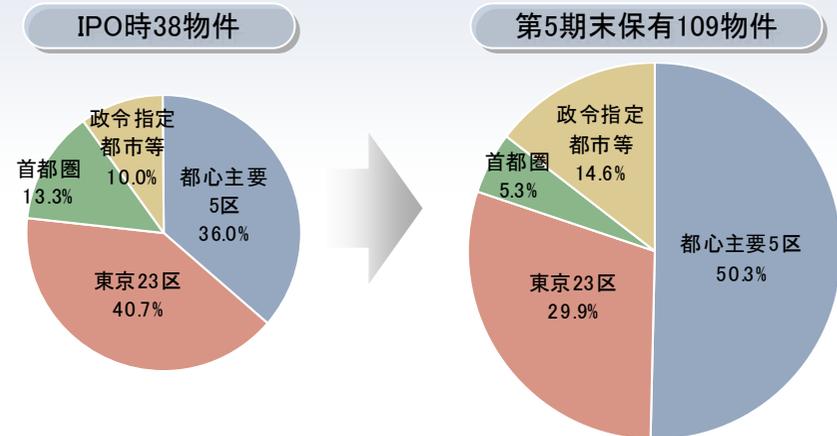
取得期	期末算定価格 (百万円)	取得価格 (百万円)	加重平均利回り (NCF)	期末算定における 前提稼働率	(参考) 実績値 加重平均利回り (NOI)	第5期末 稼働率
第2期取得	49,778	47,977	5.4%	94.7%	5.4%	94.0%
第3期取得	69,771	69,308	5.0%	94.9%	5.2%	95.1%
第4期取得	33,694	33,647	5.1%	94.8%	4.7%	90.4%
第5期取得	32,008	31,760	5.1%	95.0%	2.6%	61.0%
第5期末保有	185,251	182,693	5.1%	94.9%	4.9%	88.4%

(注) 賃貸事業収支はNCFベース  
利回りは取得価格ベースで加重平均  
稼働率は面積ベースで加重平均

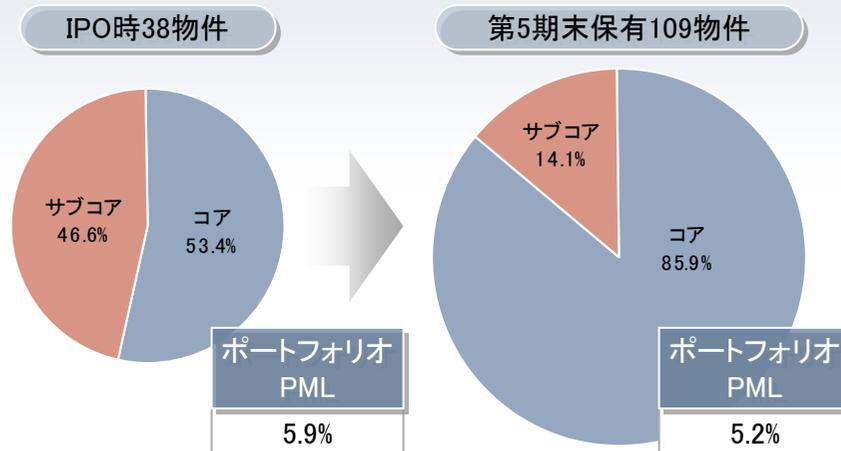
リースアップ中  
物件の影響

# ポートフォリオの分散状況

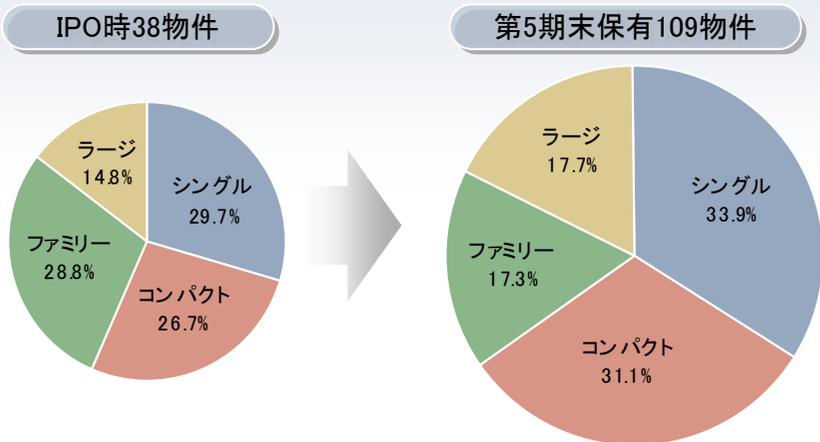
## 地域別投資比率



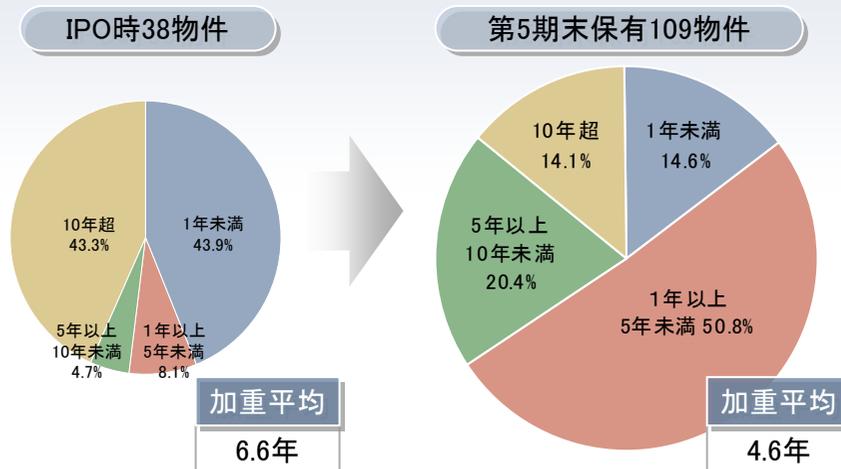
## コア・サブコア分類



## 住居タイプ別投資比率

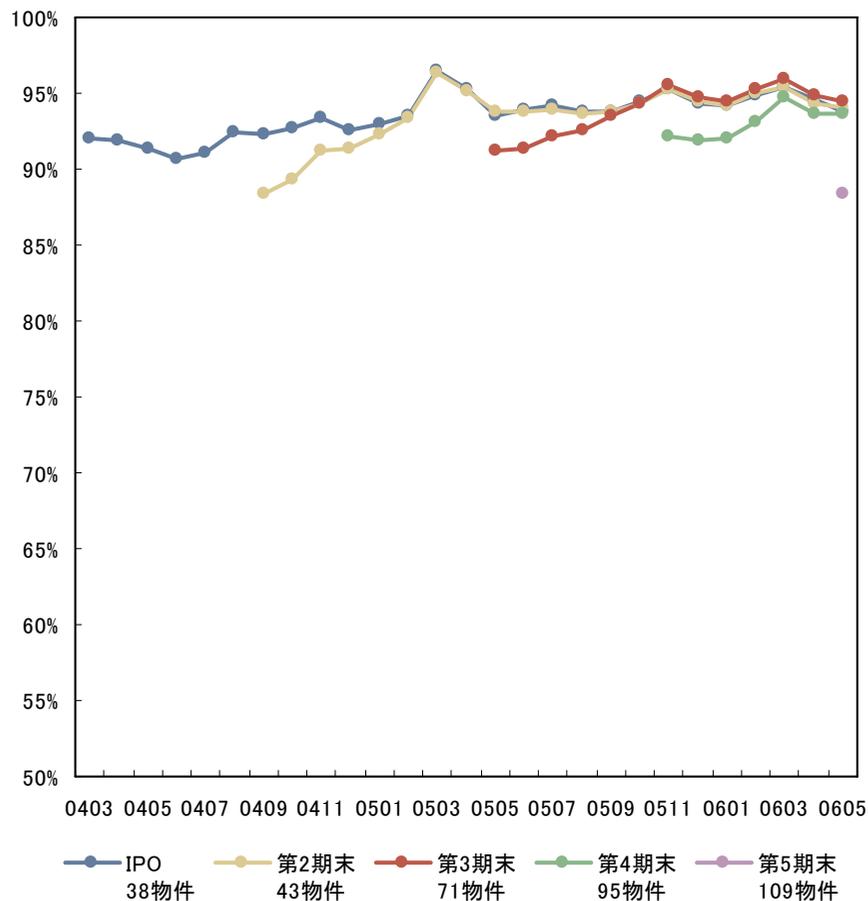


## 築年数別

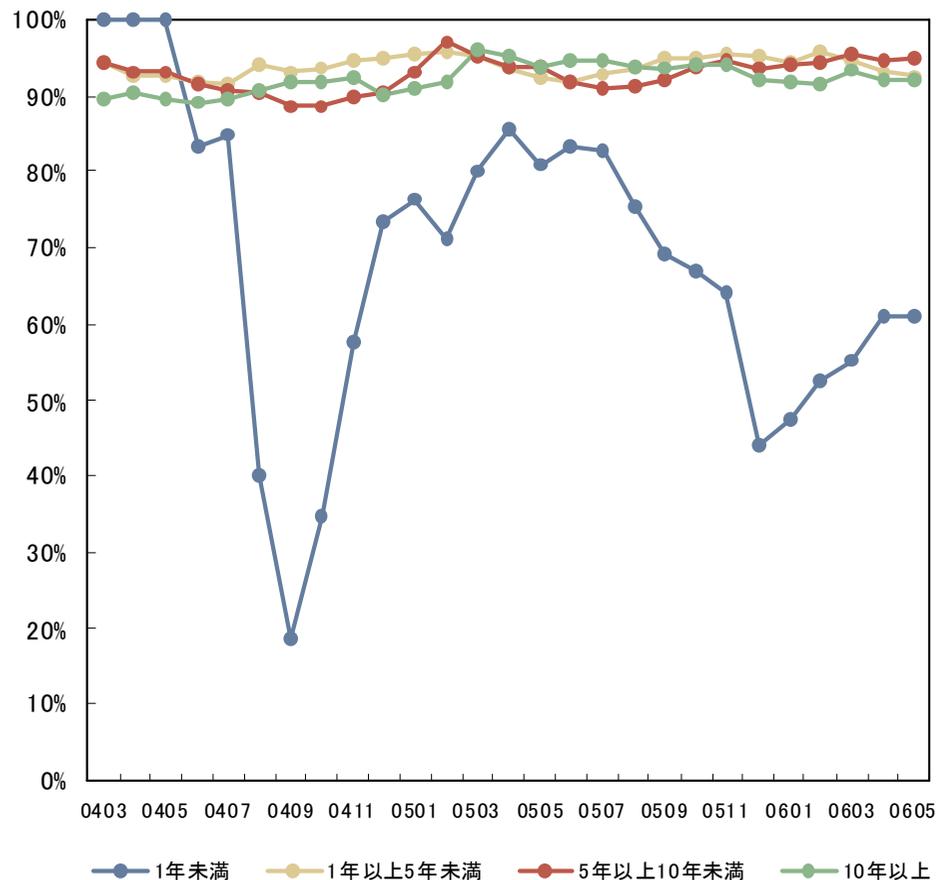


# 稼働率の推移

## 取得時期別稼働率

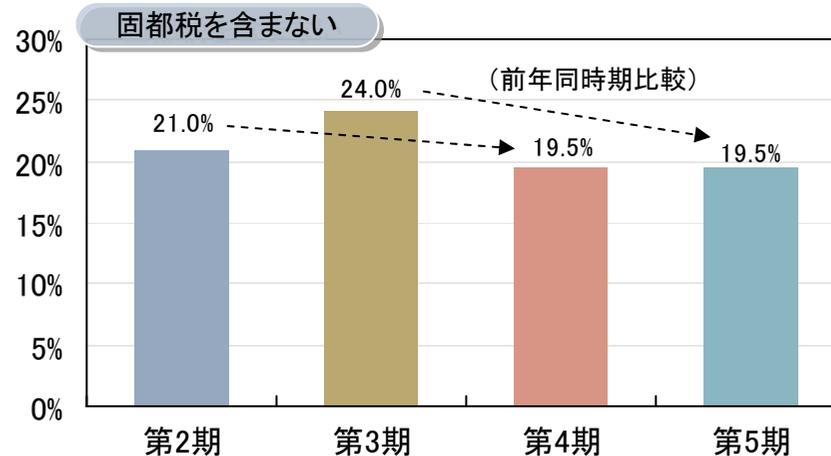
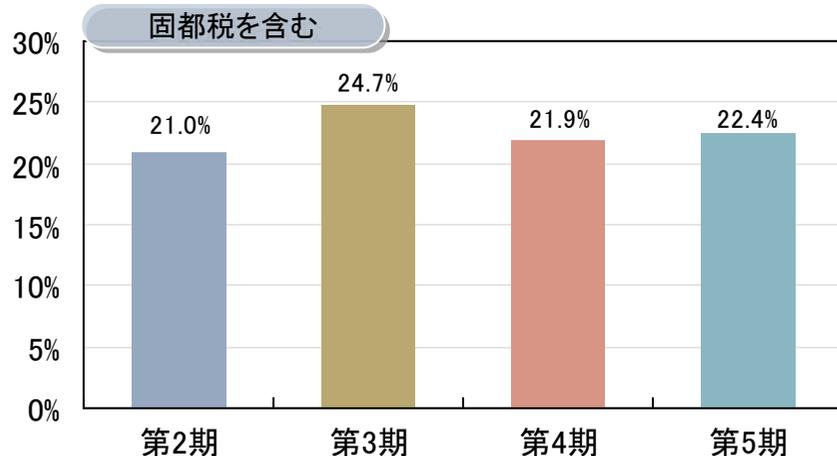


## 築年数別稼働率

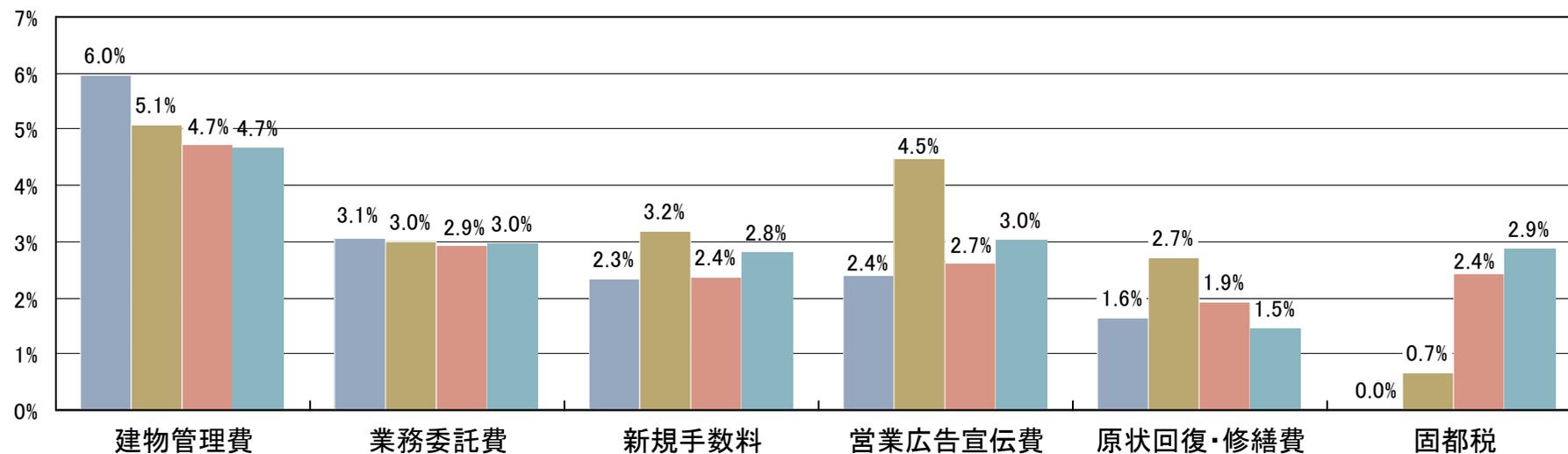


# スケールメリットを活用した物件管理コストの効率化

## 賃貸事業費用の推移(賃料・共益費に占める割合)

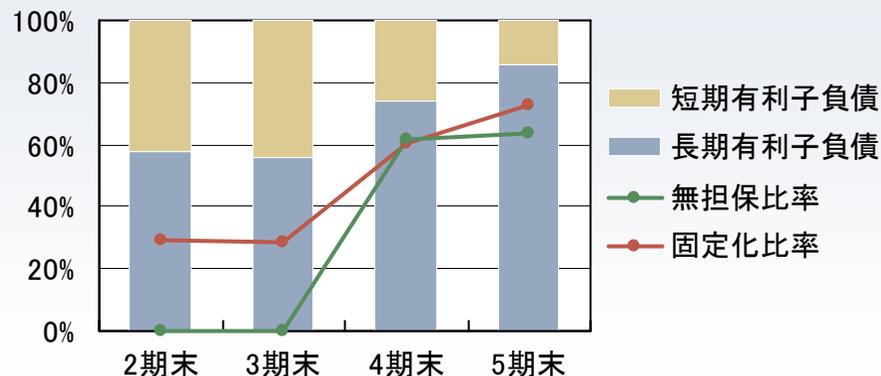


## 賃貸事業費用(主要項目)の推移(賃料・共益費に占める割合)



# 健全な財務基盤の構築

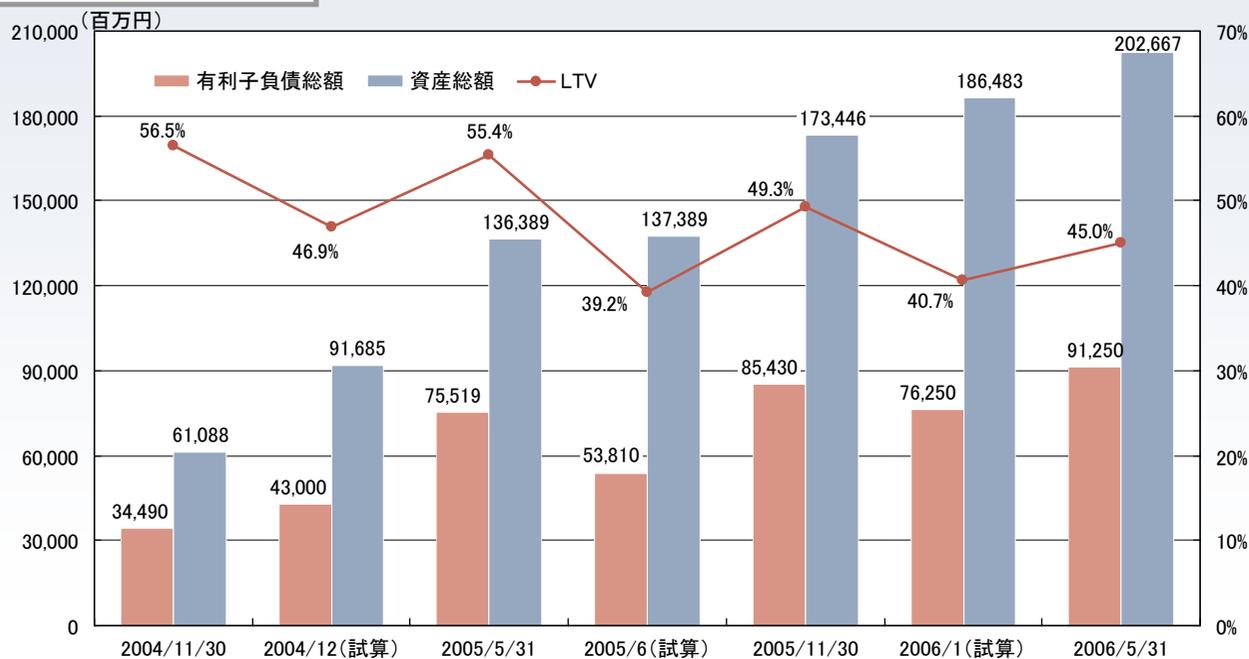
## 固定化の推進



## 加重平均金利の推移

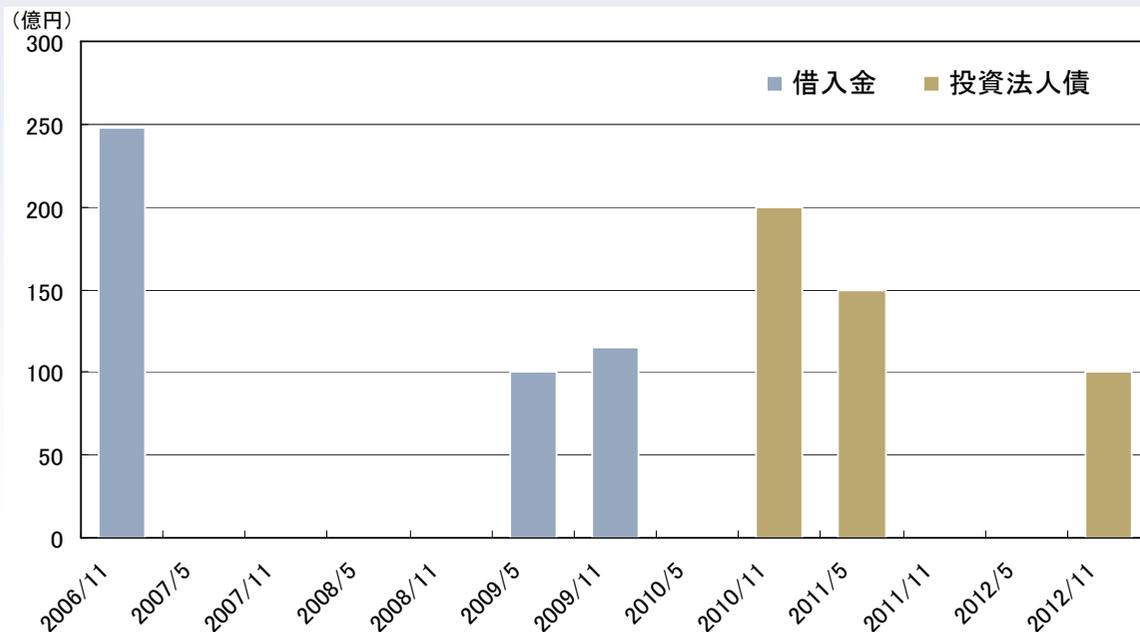
	第2期末 (16年11月末)	第3期末 (17年5月末)	第4期末 (17年11月末)	第5期末 (18年5月末)
加重平均金利 (スワップにかかる コスト含む当該金利)	0.92% (1.10%)	0.87% (1.06%)	0.74% (0.89%)	0.89% (1.03%)
残存平均借入期間	2.7年	2.2年	3.2年	3.2年

## LTVの推移



# 健全な財務基盤の構築

## 返済期限の分散化



## 投資法人債の発行

銘柄	公募 私募	発行年月日	償還期限 (期間)	発行価額	利率	格付
第1回無担保 投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日 (5年)	100億円	0.74%	A3(ムーディーズ)
第2回無担保 投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日 (5年)	100億円	0.84%	A3(ムーディーズ)
第3回無担保 投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日 (7年)	100億円	1.28%	A3(ムーディーズ)
第4回無担保 投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日 (5年)	150億円	1.50%	A3(ムーディーズ) A+(R&I)
合計	-	-	-	450億円	-	-

## 発行体格付けの状況

(平成18年6月30日現在)

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

# 貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	当期(第5期)		前期(第4期)		増減	
	平成18年5月31日現在		平成17年11月30日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
<b>(資産の部)</b>						
<b>I. 流動資産</b>						
現金及び預金	6,032,421		5,514,472		517,949	
信託現金及び信託預金	3,381,337		3,307,360		73,976	
営業未収入金	255,945		213,173		42,771	
前払費用	27,192		10,450		16,742	
繰延税金資産	4,395		2,829		1,566	
未収入金	1,771		68,176		△ 66,404	
未収消費税等	123,630		167,101		△ 43,471	
その他の流動資産	13,912		8,135		5,776	
貸倒引当金	△ 4,616		△ 1,554		△ 3,062	
<b>流動資産合計</b>	<b>9,835,989</b>	<b>4.8</b>	<b>9,290,145</b>	<b>5.4</b>	<b>545,844</b>	<b>5.9</b>
<b>II. 固定資産</b>						
<b>1. 有形固定資産</b>						
建物	34,903,497		22,766,137		12,137,359	
構築物	167,427		104,776		62,651	
工具器具備品	8,224		1,723		6,501	
土地	35,863,182		23,779,892		12,083,289	
建設仮勘定	1,188,559		1,640,641		△ 452,082	
信託建物	50,824,075		48,306,722		2,517,352	
信託構築物	345,166		363,297		△ 18,131	
信託機械装置	564		582		△ 18	
信託工具器具備品	42,328		39,104		3,223	
信託土地	67,067,035		64,933,994		2,133,040	
信託建設仮勘定	-		25,042		△ 25,042	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>190,410,060</b>	<b>94.0</b>	<b>161,961,916</b>	<b>93.3</b>	<b>28,448,144</b>	<b>17.6</b>
<b>2. 無形固定資産</b>						
借地権	1,214,497		1,214,497		-	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,214,497</b>	<b>0.6</b>	<b>1,214,497</b>	<b>0.7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. 投資その他の資産</b>						
長期前払費用	717,122		742,442		△ 25,319	
繰延税金資産	-		206		△ 206	
デリバティブ債権	292,528		-		292,528	
繰延ヘッジ損失	-		70,488		△ 70,488	
敷金	600		-		600	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,020,251</b>	<b>0.5</b>	<b>823,137</b>	<b>0.5</b>	<b>197,114</b>	<b>23.9</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>192,644,809</b>	<b>95.1</b>	<b>163,999,551</b>	<b>94.5</b>	<b>28,645,258</b>	<b>17.5</b>
<b>III. 繰延資産</b>						
創業費	19,873		26,497		△ 6,624	
投資法人債発行費	166,866		129,811		37,055	
<b>繰延資産合計</b>	<b>186,740</b>	<b>0.1</b>	<b>156,309</b>	<b>0.1</b>	<b>30,430</b>	<b>19.5</b>
<b>資産合計</b>	<b>202,667,539</b>	<b>100.0</b>	<b>173,446,005</b>	<b>100.0</b>	<b>29,221,533</b>	<b>16.8</b>

## 流動資産

### ■ 現金及び預金

5月29日に譲渡した西荻窪アーベイン  
ホームズの売却収入1,360百万円を含む

## 固定資産

### ■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第5期 取得物件	18物件(総額31,760百万円)
第5期 売却物件	4物件(平成17年11月30日 現在の簿価総額4,014百万 円)

### ■ デリバティブ債権

スワップ時価の上昇によるもの

### ■ 投資法人債発行費

第4回無担保投資法人債150億円の発行に伴うもの

当期償却額	38,702千円
未償却残高	166,866千円

# 貸借対照表(負債の部・出資の部)

(単位:千円)

	当期(第5期)		前期(第4期)		増減	
	平成18年5月31日現在		平成17年11月30日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
<b>(負債の部)</b>						
<b>I.流動負債</b>						
営業未払金	102,718		112,702		△ 9,983	
短期借入金	13,250,000		22,430,000		△ 9,180,000	
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000		11,500,000		-	
未払金	57,554		65,653		△ 8,098	
未払費用	507,430		456,238		51,191	
未払法人税等	4,000		4,288		△ 288	
前受金	9,534		190,919		△ 181,385	
その他の流動負債	257		29,215		△ 28,958	
<b>流動負債合計</b>	<b>25,431,496</b>	<b>12.5</b>	<b>34,789,019</b>	<b>20.0</b>	<b>△ 9,357,523</b>	<b>△ 26.9</b>
<b>II.固定負債</b>						
投資法人債	45,000,000		30,000,000		15,000,000	
長期借入金	21,500,000		21,500,000		-	
繰延税金負債	118,127		-		118,127	
預り敷金保証金	712,175		561,768		150,407	
信託預り敷金保証金	1,490,288		1,545,887		△ 55,598	
デリバティブ債務	-		81,186		△ 81,186	
その他の固定負債	10,270		10,270		-	
<b>固定負債合計</b>	<b>68,830,861</b>	<b>34.0</b>	<b>53,699,112</b>	<b>31.0</b>	<b>15,131,749</b>	<b>28.2</b>
<b>負債合計</b>	<b>94,262,357</b>	<b>46.5</b>	<b>88,488,132</b>	<b>51.0</b>	<b>5,774,225</b>	<b>6.5</b>
<b>(出資の部)</b>						
<b>I.出資総額</b>						
出資総額	-	-	82,936,941	47.8	△ 82,936,941	
<b>II.剰余金</b>						
当期末処分利益	-	-	2,020,931		△ 2,020,931	-
剰余金合計	-	-	2,020,931	1.2	△ 2,020,931	-
<b>出資合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84,957,873</b>	<b>49.0</b>	<b>△ 84,957,873</b>	<b>-</b>
<b>負債・出資合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173,446,005</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 173,446,005</b>	<b>-</b>
<b>(純資産の部)</b>						
<b>I.投資主資本</b>						
1.出資総額	105,593,101		-		105,593,101	
2.剰余金						
当期末処分利益	2,629,204		-		2,629,204	
投資主資本合計	108,222,306	53.4	-		108,222,306	-
<b>II.評価・換算差額等</b>						
1.繰延ヘッジ損益	182,874		-		182,874	
評価・換算差額等合計	182,874	0.1	-		182,874	-
<b>純資産合計</b>	<b>108,405,181</b>	<b>53.5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108,405,181</b>	<b>-</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>202,667,539</b>	<b>100.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>202,667,539</b>	<b>-</b>

## 流動負債

### ■ 短期借入金期末残高

当期末 合計7行より総額132億円

前期末 合計9行より総額224億円

### ■ 一年以内返済予定長期借入金期末残高

当期末 合計9行より総額115億円

前期末 合計9行より総額115億円

## 固定負債

### ■ 投資法人債

投資法人債の発行による資金調達を実施  
(総額45,000百万円)

### ■ 長期借入金期末残高

当期末 合計9行より総額215億円

前期末 合計9行より総額215億円

# 損益計算書

(単位:千円)

	当期(第5期)		前期(第4期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸事業収入	5,178,077		4,358,053			
不動産等売却益	638,477	100.0	269,776	100.0	1,188,726	25.7
2.営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,103,205		1,708,113			
資産運用報酬	422,437		339,511			
資産保管手数料	19,665		16,057			
一般事務委託手数料	59,016		57,547			
役員報酬	3,000		3,000			
弁護士手数料	19,366		31,148			
会計監査人報酬	18,500		16,600			
貸倒引当金繰入	3,824					
貸倒損失	775					
その他の営業費用	113,144	47.5	62,027	48.5	519,414	23.2
<b>営業利益</b>	<b>3,053,618</b>	<b>52.5</b>	<b>2,384,307</b>	<b>51.5</b>	<b>669,311</b>	<b>28.1</b>
3.営業外収益						
受取利息	63		34			
雑収入	175,667	3.0	185,772	4.0	△ 10,076	△ 5.4
4.営業外費用						
支払利息	218,933		261,249			
融資関連費用	75,195		140,390			
投資法人債利息	204,868		65,501			
投資法人債発行費償却	38,702		25,962			
新投資口発行費	33,623		45,180			
創業費償却	6,624		6,624			
その他営業外費用	22,866	10.3	3,174	11.8	52,731	9.6
<b>経常利益</b>	<b>2,628,535</b>	<b>45.2</b>	<b>2,022,030</b>	<b>43.7</b>	<b>606,505</b>	<b>30.0</b>
5.特別利益						
保険差益	2,534	0.0	164	0.0	2,370	1441.9
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,631,069</b>	<b>45.2</b>	<b>2,022,195</b>	<b>43.7</b>	<b>608,874</b>	<b>30.1</b>
法人税、住民税及び事業税	4,011		4,295			
法人税等調整額	△ 2,081	0.0	△ 2,992	0.0	628	48.2
<b>当期純利益</b>	<b>2,629,139</b>	<b>45.2</b>	<b>2,020,892</b>	<b>43.7</b>	<b>608,247</b>	<b>30.1</b>
前期繰越利益	65		39		26	
<b>当期末処分利益</b>	<b>2,629,204</b>		<b>2,020,931</b>		<b>608,273</b>	

## 営業収益

- 不動産賃貸事業収入  
当期109物件による収益寄与  
(ご参考・前期(第4期)95物件)
- 不動産等売却益  
(括弧内は費用控除後の利益の純額)  
ヴェール喜久井町(75,419千円)、ボーン宇治 I・II  
(154,431千円)、クレインマンション鶴見(169,729千円)  
および西荻窪アーベインホームズ(238,897千円)の売却

## 営業費用

- 公租公課  
平成18年1月1日以降の取得物件にかかる固定資産税・都市計画税精算分については取得原価に算入(費用化せず)
- 資産運用報酬  
運用報酬①+②のみ  
取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却益から控除

当期	422,437千円
前期	339,511千円

## 営業外収益

- うち 還付消費税収益 172,273千円  
(税込処理による取得原価算入分消費税)

# キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

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

## 金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第5期)	前期(第4期)
当期未処分利益(千円)	2,629,204	2,020,931
分配金の額(千円)	2,629,149	2,020,866
投資口1口当たりの分配金の額	14,074円	14,002円
次期繰越利益(千円)	54	65

## 参考指標

項目		当期(第5期)	前期(第4期)
当期資本的支出額	百万円	45	40
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	4,126	3,478
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	16,932	19,145
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	17.4	15.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	9.7	9.7
金利償却前当期純利益	百万円	4,104	3,175
有利子負債額	百万円	91,250	85,430
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	45.0	49.3
1口当たり純資産額	円	580,300	588,649

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

(注2) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他償却費-不動産売却益)/期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

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

(注4) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息(投資法人債利息を含む)

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

## Section II

# 今後の運用戦略

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

# マーケット認識と今後の対応

## マーケット認識

### 賃貸住宅市場

- 企業業績改善によるオフィス市況好転、雇用情勢の改善により個人消費増加が期待
  - 東京圏、地方中核都市では、他地域からの流入により単身、2人暮らし世帯を中心に人口が増加（都心回帰傾向）
  - 都心主要エリアにおける優良賃貸住宅供給量は増加も、住宅ストックにおける占率はまだ限定的
- ⇒ 短期的には供給増加エリア中心に競争激化も  
中期的には都心主要エリアを中心に需給はタイト  
競争力の高い物件を中心に賃料アップの好機

### 不動産売買市場

- 新たな資金の流入により不動産の取得競争は継続
  - 開発型優良案件投資が一巡し、用地取得競争に進展
- ⇒ 今後、個別優良不動産の新規獲得機会は限定的に、私募ファンド出口案件の増加、国有資産の開発案件も

### 金融市場

- ゼロ金利解除による短期金利上昇及び長期金利不安定化
  - 資産内容やデューデリジェンスに対する投資家評価の厳格化
  - 上場REIT増加による競争激化
- ⇒ より厳しい銘柄選別と調達コストの上昇

## 今後の課題と対応

### 外部成長

- ポートフォリオのクオリティ向上（安定性・成長性・収益性強化）
- パイプライン強化及び開発段階からのコミットメントによる優良資産の確保及び既確保資産の組入れ
  - シニア向け賃貸住宅への取り組み
  - 物件入替えによるポートフォリオの収益ポテンシャル向上

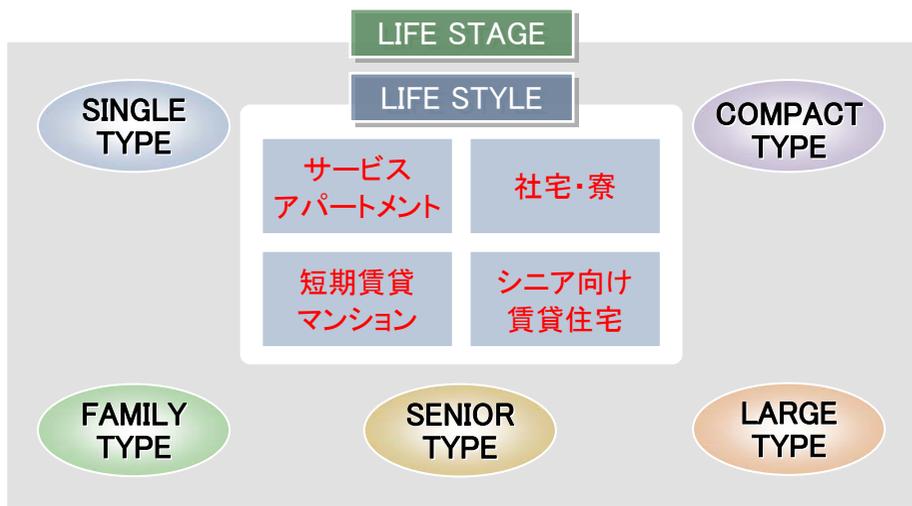
### 内部成長

- ポートフォリオ・ネットワークを活用したNOIの向上
- 競争力の高い物件を中心に賃料上昇対策を実施
  - リノベーションなどによる物件競争力の維持・向上
  - ブランド力強化によるテナント満足度の向上
  - スケールメリットを活用したコスト効率化の実現

### 財務戦略

- 1口当たり分配金の維持・向上  
財務安定性の確保、柔軟性及び機動性の拡充
- 希薄化抑制を主眼とした成長戦略・増資計画の構築
  - 健全な負債比率のコントロール
  - 金利上昇に対するリスクヘッジ
  - 借入れ残存期間の分散及び資金調達先・手法の拡大

# ポートフォリオ戦略「トータルライフサポート」の推進



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

## 1. サービスアパートメント

- 【運用事例】 PT六本木、PR高輪など
- 【必要条件】 都心部で、主要オフィスエリアに近接するエリアに立地し、高い建物クオリティと最寄り駅への近接性を備える物件

## 2. 短期賃貸マンション

- 【運用事例】 PL永田町、PL早稲田西、PL京橋など
- 【必要条件】 都心部及びその周縁エリアに立地し、最寄り駅への近接性を備える物件。与信力の高いマンスリーマンション業者と提携

## 3. 社宅・寮

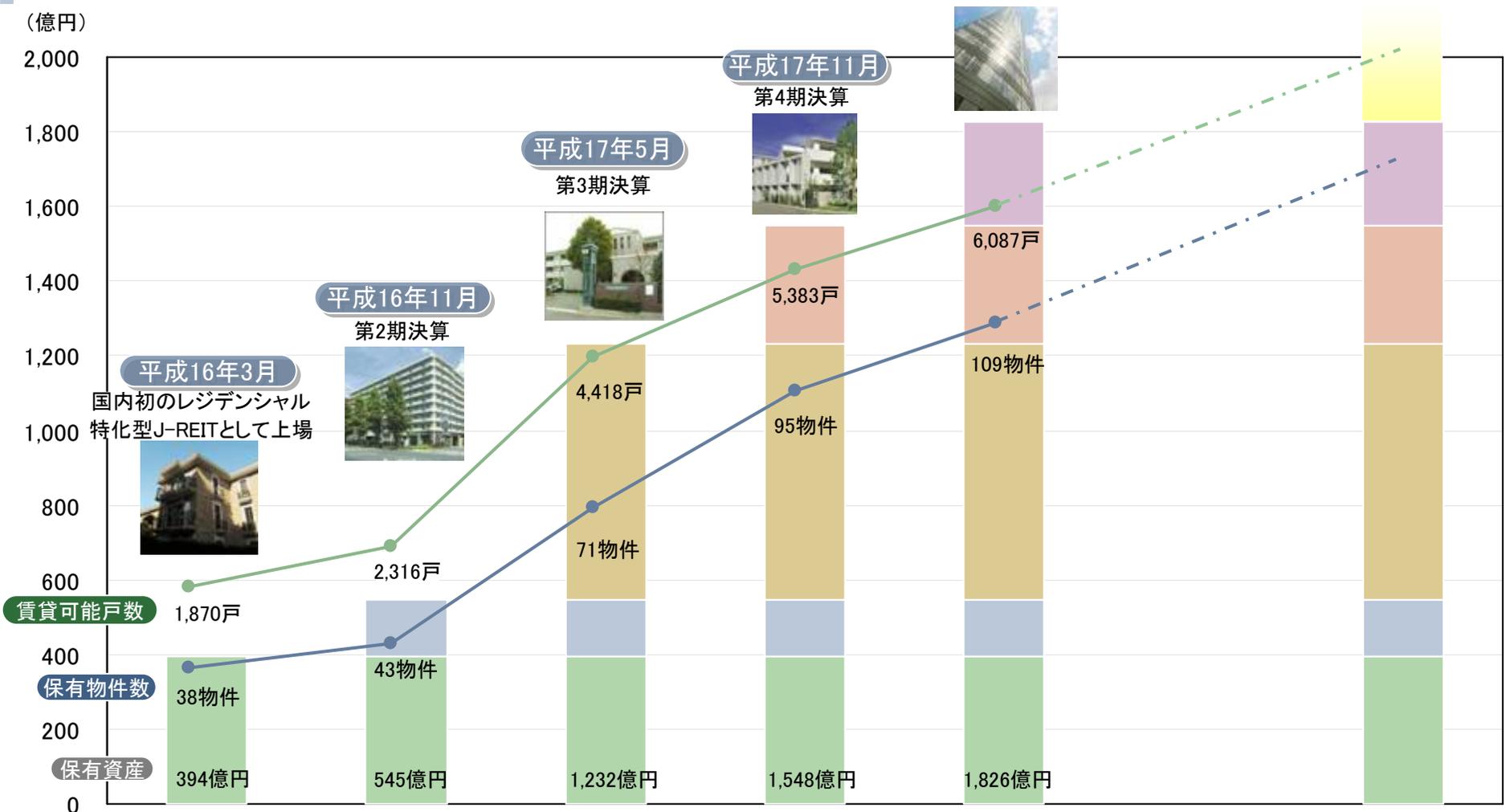
- 【運用事例】 PR三宮東など
- 【必要条件】 都心部の周縁エリアのうち、主要オフィスエリアへの交通利便性に優れた沿線、ないし政令指定都市等におけるターミナル駅周辺に立地する物件

## 4. シニア向け住宅

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

# ポートフォリオ戦略

平成18年5月



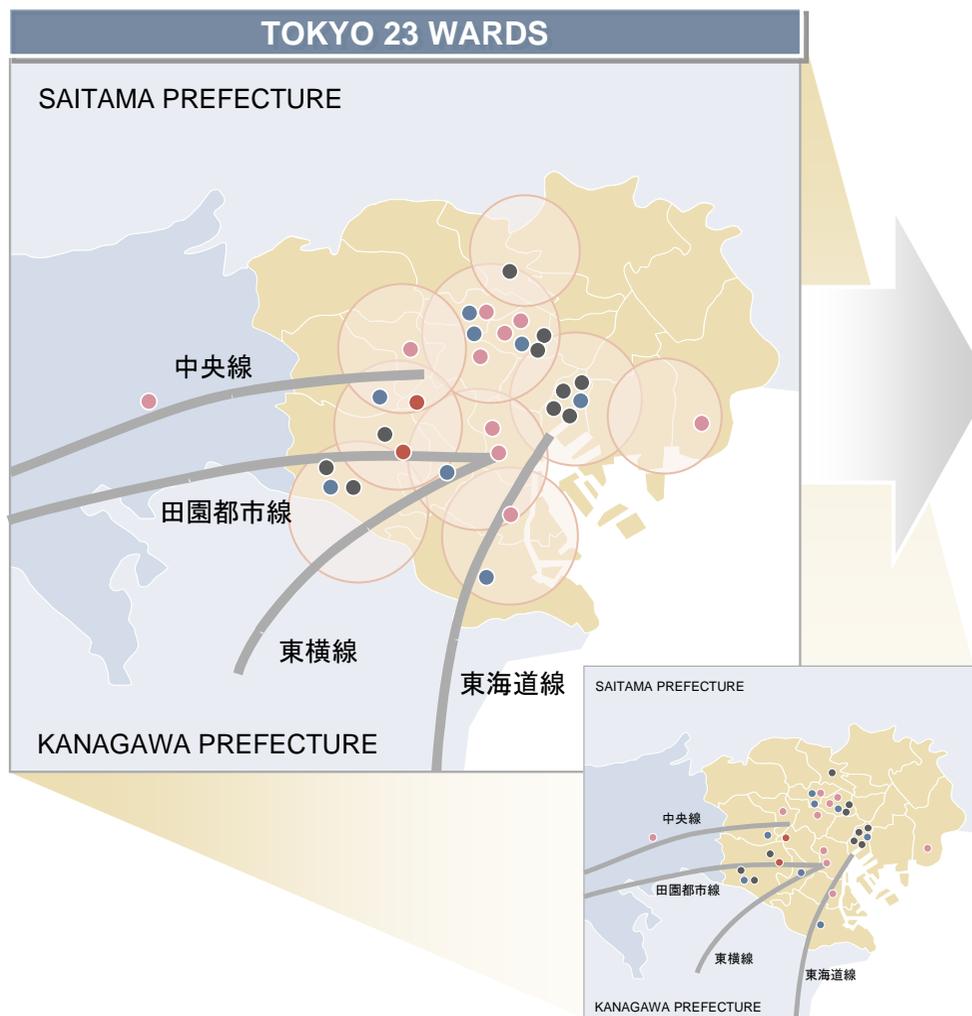
上場・拡大期

クオリティ向上期

ネットワーク活用期

# ポートフォリオ・ネットワークの構築

物件クラスター毎にネットワーク化し、ポートフォリオバリューを最大化



## リーシング・ネットワーク

- 各物件の稼働率、空室期間、申し込み状況、募集・成約賃料、更新賃料情報等のデータベースを同一エリア、プロパティタイプのリーシングに活用

⇒賃料単価上昇、ダウンタイム短縮による逸失利益の極小化

## ビルマネジメント・ネットワーク

- 原状回復、リフォーム、修繕の集約による単価逓減
- 保守・管理契約等の集約による効率化

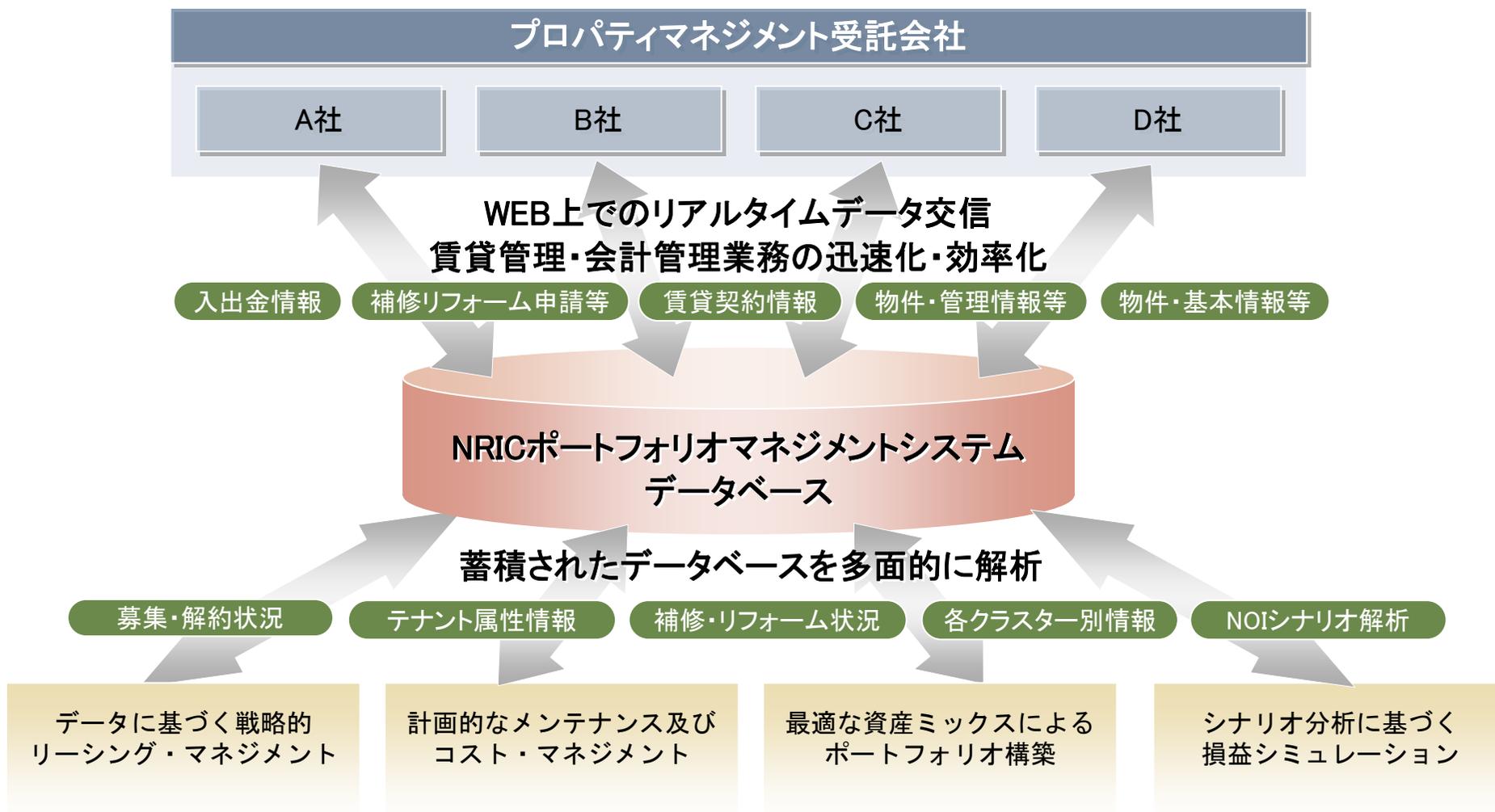
⇒維持管理体制の再構築によるコスト・アドバンテージ

## テナントサービス・ネットワーク

- テナントサービスプログラムの提供による付加価値創出
- ライフステージ・スタイルに合わせた住替えプログラム提供

⇒テナントの囲い込み(入居期間の長期化、逸失利益の極小化)

# データベース・ポートフォリオ・マネジメント

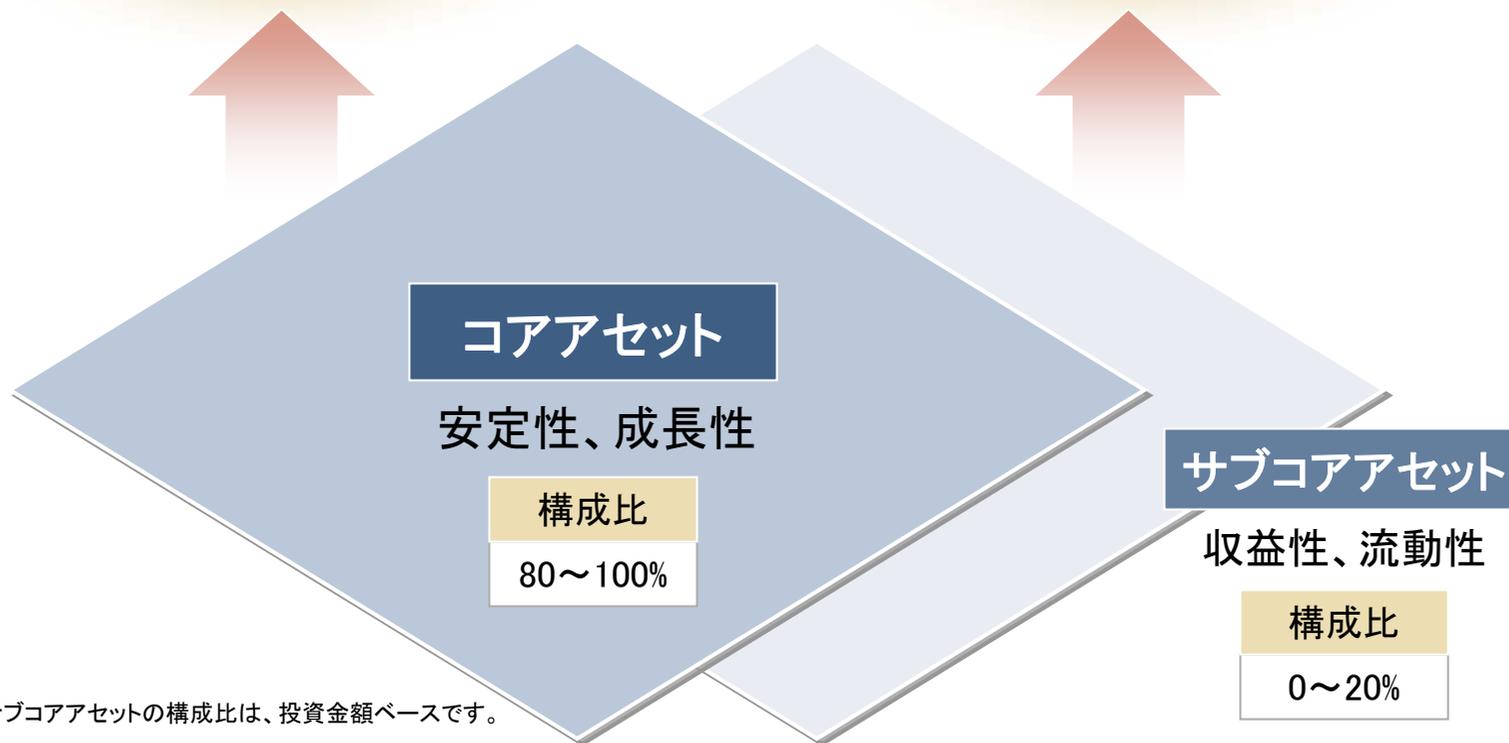


# ポートフォリオ戦略 <資産区分による収益バランスの最適化>

- コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用
- サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れ収益機会を獲得、流動性を活用し売却を図る等賃貸住宅市場の変化に対応

収益ポテンシャルの維持・向上

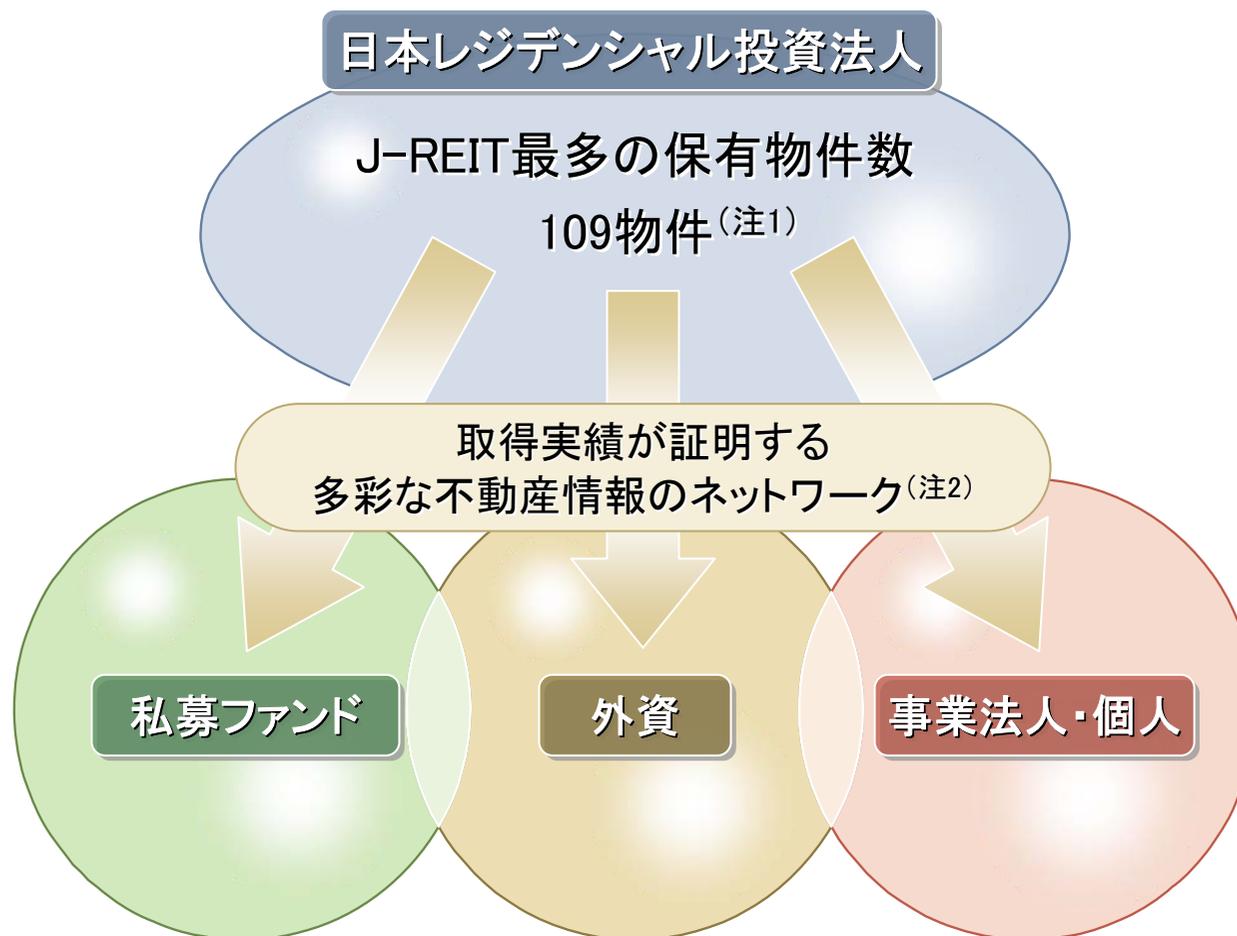
収益バランスの最適化



(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

# ポートフォリオ戦略 < 物件売却機会と売却先候補 >

多様な売却先候補のニーズを的確に捉え、応えることが可能



(注1) 第5期末時点

(注2) パシフィックマネジメント株式会社と業務提携基本協定書を締結

# ポートフォリオ戦略 < 物件売却に対する考えとその実績 >

サブコアアセットを中心に物件の入替えを推進し、賃貸住宅市場の変化に対応

パシフィック・マネジメント株式会社の  
ネットワーク・ノウハウの最大限の活用

賃貸住宅の特性である  
相対的な流動性の高さ

## ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

(単位:千円)

期	第3期		第4期		第5期				第6期				
	ヴェール 小日向	モノア 鷺沼	C.F. 上本郷	ワコーレ 東日暮里	ヴェール 喜久井町	ボーン 宇治 I・II	C.M. 鶴見	西荻窪 U.H.	①物件名	Jステージ 南浦和	メゾン柏	F.代々木 上原II	アルス 新大塚
②売却価格	345,475	450,000	1,430,000	1,170,000	636,000	1,502,000	1,308,000	1,360,000	②売却価格	932,000	1,167,000	651,000	1,323,000
③取得価格	273,000	346,000	1,140,000	972,000	520,000	1,260,000	1,050,000	1,050,000	③取得価格	700,000	840,000	524,000	1,117,000
④帳簿価格	285,810	359,643	1,174,962	987,045	534,561	1,281,899	1,084,132	1,103,823	④帳簿価格	710,832	880,837	540,385	1,130,351
⑤鑑定評価額	291,000	367,000	966,000	1,020,000	564,000	1,240,000	1,160,000	1,190,000	⑤鑑定評価額	664,000	981,000	575,000	1,220,000
⑥売却益	45,715	72,690	138,070	131,705	75,419	154,431	169,729	238,897	⑥(②-④)	221,168	286,163	110,615	192,649
⑦(⑥/③)	17%	21%	12%	14%	15%	12%	16%	23%	⑦(⑥/③)	32%	34%	21%	17%

(注) 帳簿価格 : 第3期、第4期、第5期についてはそれぞれ売却時点の帳簿価格、第6期については平成18年5月31日時点の帳簿価格に基づき記載。

鑑定評価額 : 第3期については平成16年11月30日時点、第4期については平成17年5月31日時点、第5期については平成17年11月30日時点、第6期については平成18年5月31日時点の鑑定評価額に基づき記載。

# ポートフォリオ戦略 <開発案件及び未稼働案件におけるリースアップ事例>

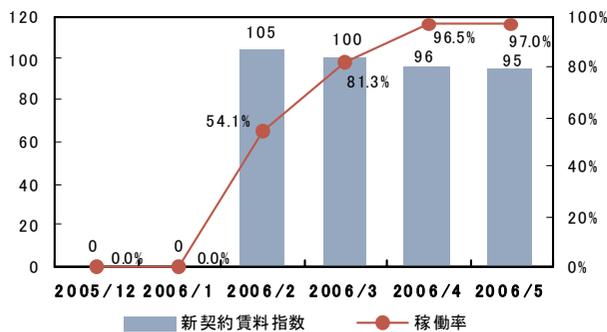
## 過度な取得競争を回避しつつ、競争力あるコアアセットを取得

中長期運用を見据えた仕様・デザインの設定

マーケット分析に基づく計画的なリースアップ

### S-24 パシフィックレジデンス築地

銀座エリアへの良好なアクセスと、繁忙期に照準を定めた個人向けの積極的リーシング活動



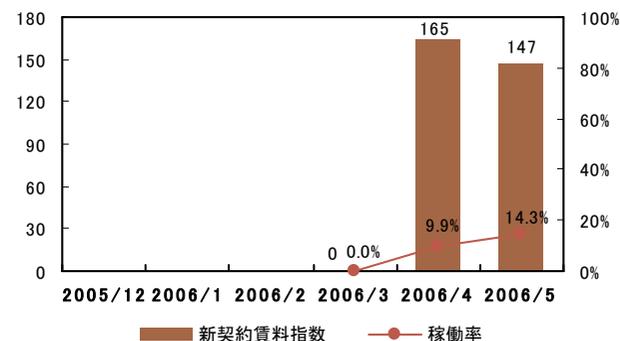
### S-32 パシフィックレジデンス三宮東

法人需要をターゲットとした最適な間取り・戸数配分と、神戸空港関係者への効果的なリーシング活動



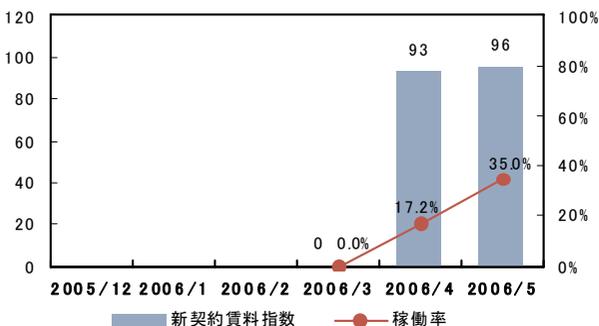
### L-8 パシフィックタワー六本木

六本木エリア屈指の眺望と、サービスアパートメント導入による高付加価値型賃貸市場の創出



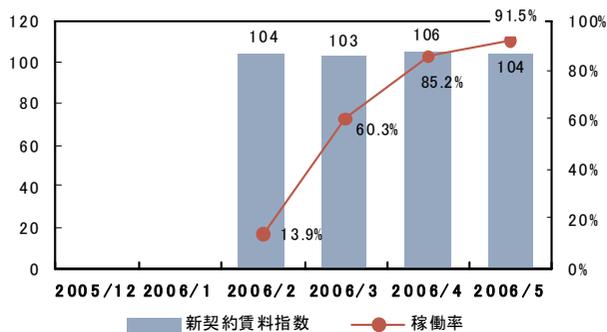
### S-51 パシフィックレジデンス月島 I

人気のウォーターフロント再開発エリアに立地し、オープンルームなどを活用した单身向けリーシング活動



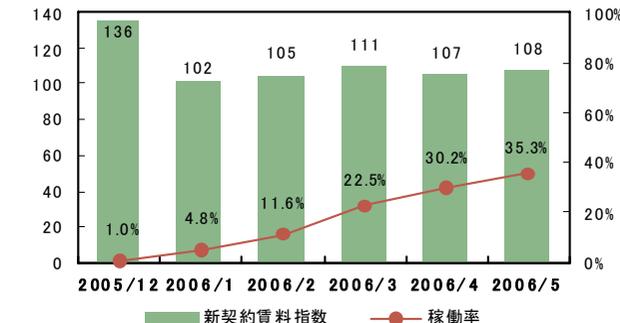
### S-50 パシフィックレビュー靱公園

大阪中心ビジネスエリアにおけるクラス随一の建物クオリティと、売主と協調した効果的な取得前リーシング活動



### F-17 パシフィックレジデンス泉

名古屋中心ビジネスエリアにおけるクラス随一の建物クオリティと、新しい賃貸需要層の創出



# バリューアップによるNOI上昇策 パシフィックタワー六本木

- 好立地、ハイグレード仕様を最大限に活用し、一部サービス・アパートメント(SA)を設定
- 賃貸住宅についても、SA仕様のサービスを提供することにより、賃料単価アップを計画

取得  
決定時

全室賃貸住宅使用の想定NOI

392百万円

(注) 取得時の鑑定評価におけるNOI年額

NOI 11%UPを想定し計画変更

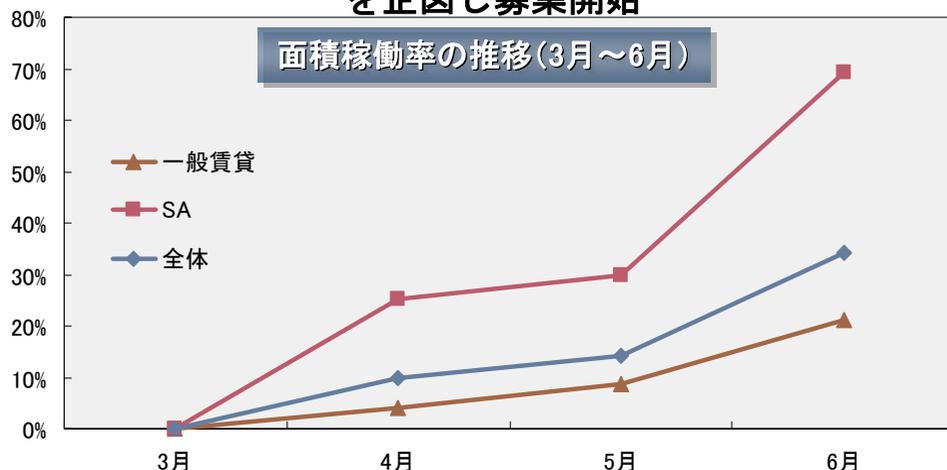
計画  
変更後

想定NOI 435百万円 (運用会社試算)

・SA部分 賃料+90%(稼働率85%)

一般賃貸部分 賃料+15%(稼働率95%)

更なる賃料上昇 (一般賃貸部分賃料15→45%UP)  
を企図し募集開始



## サービス・アパートメント・サービス内容

フロント・サービス	コンシェルジュによる取り次ぎ。パイリンガルサポートを実施(朝6:30~夜9:30) ・DVD及びペーパーパック無料レンタル ・ランドリー代行・タクシー手配・病院案内 ・新聞取り次ぎ・バゲッジクレーム他
ビジネス・サービス	・カラーコピー・サービス ・ファクシミリ・サービス他
クリーニング・サービス	ルームクリーニング及びリネン交換
インターネット	無料インターネット接続

# 未竣工・開発案件への投資の事例

## 第6期以降取得予定

S-54 パシフィックレジデンス上落合

	取得予定価格	1,310百万円
	取得先	株式会社創建
	所在地	東京都新宿区上落合
	賃貸可能戸数	75戸(予定)
	竣工予定時期	平成18年9月

S-55 パシフィックレジデンス東品川

	取得予定価格	2,317百万円
	取得先	ニチモ株式会社
	所在地	東京都品川区東品川
	賃貸可能戸数	122戸(予定)
	竣工予定時期	平成18年8月

S-57 パシフィックレジデンス虎ノ門

	取得予定価格	1,484百万円
	取得先	株式会社青山メインランド
	所在地	東京都港区西新橋
	賃貸可能戸数	63戸(予定)
	竣工予定時期	平成18年11月

C-25 パシフィックタワー目黒山手

	取得予定価格	14,507百万円
	取得先	グランタワー特定目的会社
	所在地	東京都品川区西五反田
	賃貸可能戸数	356戸(予定)
	竣工予定時期	平成19年2月

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

	取得予定価格	5,380百万円
	取得先	丸紅株式会社
	所在地	東京都中央区日本橋馬喰町
	賃貸可能戸数	132戸(予定)
	竣工予定時期	平成19年3月

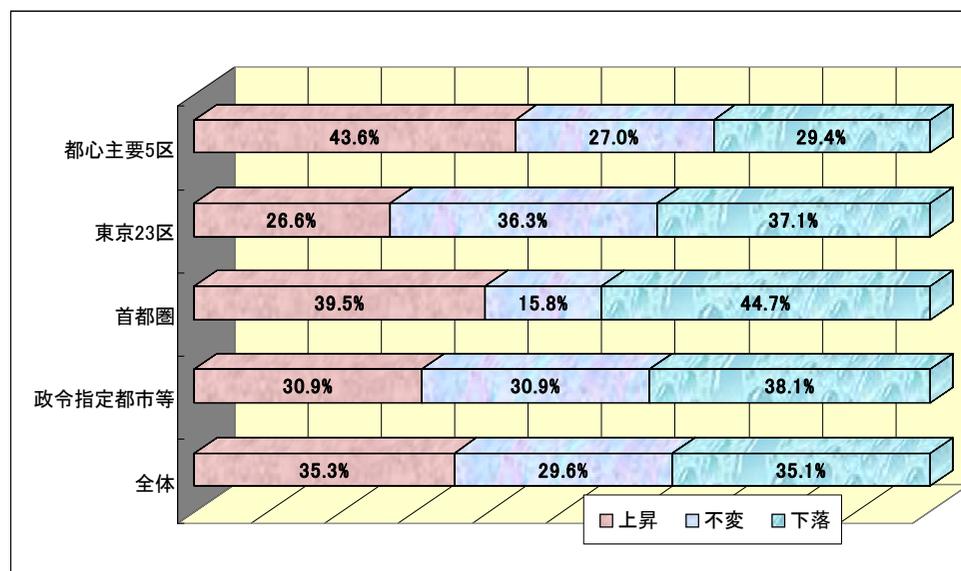
# 期首保有物件における新規契約賃料動向

売却済み4物件を除く期首保有物件における新規賃貸契約(更新契約を除く422契約)

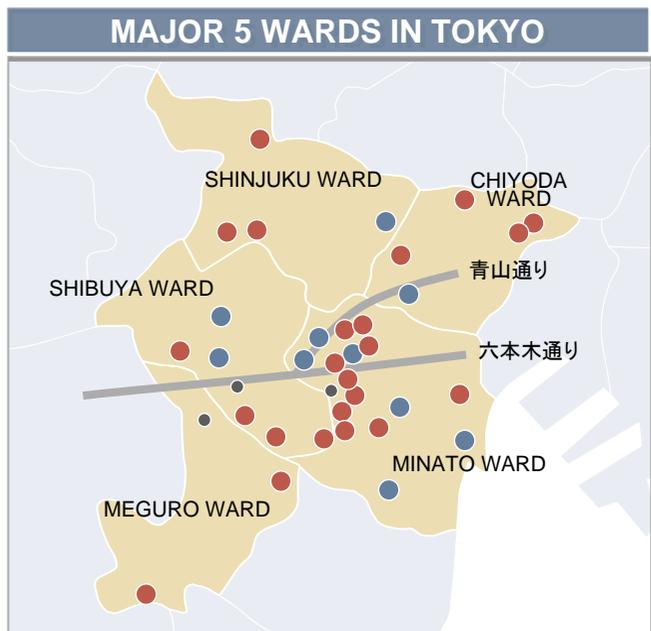
と同室直前契約の賃料とを比較し上昇傾向を分析

- 全国では、総額比・契約件数比とも、賃料上昇 ≒ 賃料下落
- 都心主要5区では、契約比で賃料上昇件数が賃料下落件数を上回っている

賃料の動向(新規賃貸契約件数ベース)

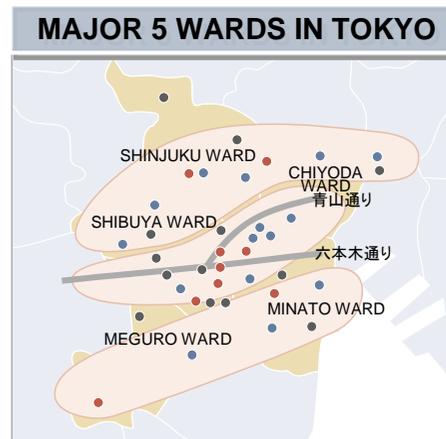


# 賃貸住宅マーケット動向



- 稼動上昇物件
- 賃料上昇物件

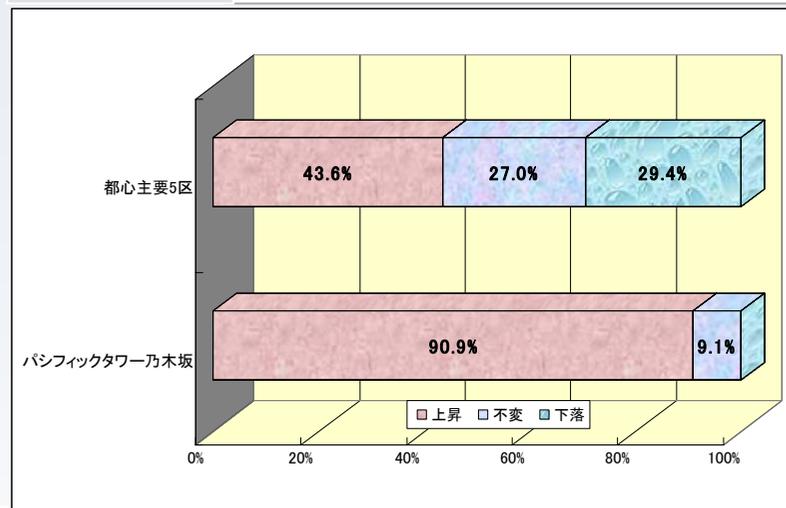
エリア内における競争力の高い物件、  
高い競争力を有するエリアに位置する物件を  
中心として、テナント入替時の新規契約賃料  
の上昇事例が出現



# 賃料上昇事例

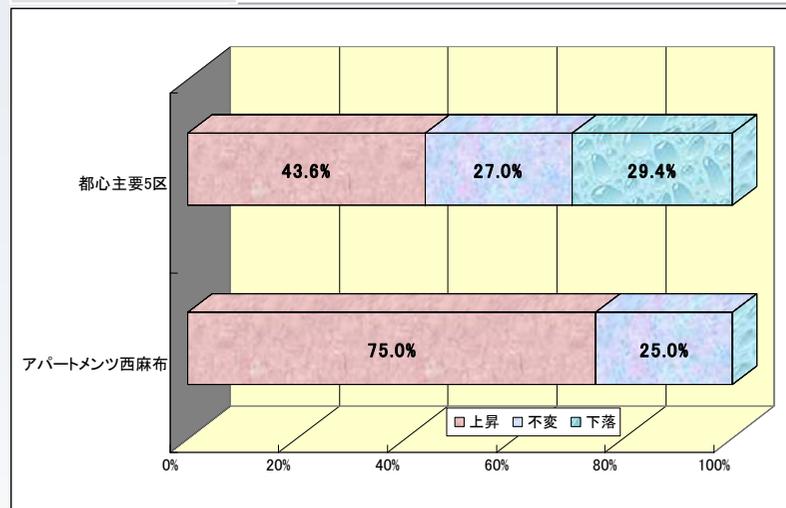
## C-13 パシフィックタワー乃木坂

賃料上昇例	10/11件 【平均 7,000円/戸】
平均空室期間	1.65ヶ月



## C-15 アパートメント西麻布

賃料上昇例	6/8件 【平均 8,334円/戸】
平均空室期間	2.32ヶ月



乃木坂駅の駅勢圏(50-70㎡) - 募集戸数累計比率

共通坪単価	50.0-51.9	52.0-53.9	54.0-55.9	56.0-57.9	58.0-59.9	60.0-61.9	62.0-63.9	64.0-65.9	66.0-67.9	68.0-69.9	合計
20,500円以上	0.0%	0.0%	5.4%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	26.7%	0.0%	1.9%
20,000-20,499	0.0%	0.0%	5.4%	3.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	26.7%	0.0%	2.1%
19,500-19,999	0.0%	0.0%	5.4%	3.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	26.7%	0.0%	2.1%
19,000-19,499	0.0%	0.0%	5.4%	3.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	26.7%	0.0%	2.1%
18,500-18,999	0.0%	2.2%	5.4%	3.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	26.7%	11.1%	2.7%
18,000-18,499	<b>10.2%</b>					3.6%	11.8%	46.3%	33.3%	11.1%	11.2%
17,500-17,999	10.2%	4.5%	20.3%	3.0%	0.0%	3.6%	11.8%	46.3%	40.0%	11.1%	14.1%
17,000-17,499	14.8%	4.5%	33.8%	3.0%	0.0%	3.6%	29.4%	66.7%	40.0%	11.1%	20.4%
16,500-16,999	15.6%	4.5%	58.1%	3.0%	2.9%	7.1%	29.4%	66.7%	40.0%	11.1%	24.7%
16,000-16,499	15.6%	37.1%	74.3%	3.0%	2.9%	7.1%	29.4%	66.7%	66.7%	11.1%	34.3%
15,500-15,999	18.9%	47.2%	81.1%	9.1%	26.5%	28.6%	52.9%	66.5%	66.7%	22.2%	42.4%
15,000-15,499	20.3%	59.6%	85.1%	42.4%	26.5%	42.9%	52.9%	66.5%	66.7%	22.2%	49.6%
14,500-14,999	20.3%	65.2%	93.2%	54.5%	26.5%	42.9%	52.9%	66.5%	66.7%	55.6%	53.2%
14,000-14,499	37.5%	65.4%	93.2%	54.5%	26.5%	42.9%	52.9%	66.5%	66.7%	55.6%	63.0%
13,500-13,999	56.3%	68.8%	94.6%	66.7%	58.8%	85.7%	94.1%	66.5%	93.3%	88.9%	75.3%
13,000-13,499	93.6%	89.9%	94.6%	81.8%	67.6%	92.9%	100.0%	66.5%	93.3%	88.9%	87.7%
12,500-12,999	100.0%	89.9%	100.0%	81.8%	97.1%	92.9%	100.0%	70.4%	100.0%	88.9%	92.7%
12,000-12,499	100.0%	93.3%	100.0%	81.8%	97.1%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	94.2%
11,500-11,999	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	81.5%	100.0%	100.0%	96.5%
11,000-11,499	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	96.9%
10,500-10,999	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	97.7%
10,000-10,499	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%
9,500-9,999	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.8%
9,500円未満	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
sample数	128	89	74	33	34	28	17	54	15	9	481

広尾駅の駅勢圏(50-70㎡) - 募集戸数累計比率

共通坪単価	50.0-51.9	52.0-53.9	54.0-55.9	56.0-57.9	58.0-59.9	60.0-61.9	62.0-63.9	64.0-65.9	66.0-67.9	68.0-69.9	合計
20,000円以上	3.1%	0.5%	4.6%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	2.6%	1.2%
19,500-19,999	5.4%	0.5%	9.9%	0.0%	7.2%	1.5%	0.0%	0.0%	0.8%	2.6%	2.8%
19,000-19,499	11.6%	2.5%	10.6%	0.4%	7.2%	5.3%	0.0%	2.1%	0.8%	5.3%	4.6%
18,500-18,999	12.1%	3.0%	11.3%	1.9%	8.9%	6.1%	0.0%	2.9%	0.8%	13.2%	5.7%
18,000-18,499	14.3%	3.0%	15.2%	1.9%	11.7%	2.5%	3.6%	0.8%	14.5%	7.0%	7.0%
17,500-17,999	15.6%	3.9%	<b>18.5%</b>				4.3%	5.0%	23.7%	9.4%	
17,000-17,499	23.7%	11.8%	21.9%	9.7%	15.0%	9.9%	8.7%	7.1%	8.3%	35.5%	14.3%
16,500-16,999	38.4%	18.2%	26.5%	13.9%	22.2%	13.7%	21.7%	10.7%	8.3%	46.1%	21.4%
16,000-16,499	50.4%	21.2%	29.8%	14.2%	26.7%	14.5%	21.7%	27.9%	14.2%	53.9%	26.5%
15,500-15,999	54.5%	31.5%	33.1%	15.4%	27.8%	20.6%	42.9%	29.3%	19.2%	60.5%	32.2%
15,000-15,499	64.7%	36.9%	36.4%	33.3%	33.9%	31.3%	44.7%	32.3%	23.3%	68.4%	40.4%
14,500-14,999	66.5%	47.9%	47.0%	37.5%	37.9%	34.4%	50.9%	40.0%	30.9%	69.4%	51.2%
14,000-14,499	66.5%	57.1%	51.0%	75.3%	39.4%	42.7%	75.6%	43.6%	32.5%	75.0%	57.4%
13,500-13,999	70.5%	71.4%	59.6%	83.5%	42.2%	61.1%	67.6%	55.0%	49.2%	64.2%	67.3%
13,000-13,499	72.8%	75.4%	64.9%	86.5%	59.4%	67.9%	95.7%	69.4%	50.0%	90.8%	73.6%
12,500-12,999	75.0%	79.3%	68.9%	87.6%	93.3%	74.0%	98.6%	68.6%	60.9%	90.8%	80.4%
12,000-12,499	76.3%	86.7%	89.4%	89.5%	93.3%	82.4%	98.6%	78.6%	82.5%	90.8%	86.8%
11,500-11,999	79.5%	96.1%	92.1%	91.8%	93.3%	85.5%	98.6%	98.6%	90.0%	100.0%	91.9%
11,000-11,499	80.8%	97.5%	95.4%	92.9%	97.2%	85.5%	98.6%	99.3%	90.8%	100.0%	93.2%
10,500-10,999	82.1%	97.5%	95.4%	92.9%	97.2%	92.4%	99.4%	99.3%	92.5%	100.0%	94.1%
10,000-10,499	98.2%	98.0%	97.4%	99.3%	97.8%	92.4%	99.4%	99.3%	94.2%	100.0%	97.8%
9,500-9,999	100.0%	100.0%	99.3%	99.3%	97.8%	96.2%	99.4%	100.0%	99.2%	100.0%	99.2%
9,000-9,499	100.0%	100.0%	99.3%	99.3%	97.8%	98.5%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
9,000円未満	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
sample数	224	203	151	267	180	131	161	140	120	76	1653

# スポンサー・グループのサポート体制



## 外部成長をサポート

物件情報の提供

大型開発案件における  
協働

ウェアハウジング機能  
の提供

## 内部成長をサポート

コンストラクション  
マネジメントによる  
NRIC仕様の設定



NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION



PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION



## 内部成長をサポート

専用リーシングサイト  
の提供

入居者専用サイト  
の提供

テナントプログラム  
サービスの提供

テナントアンケート  
の実施

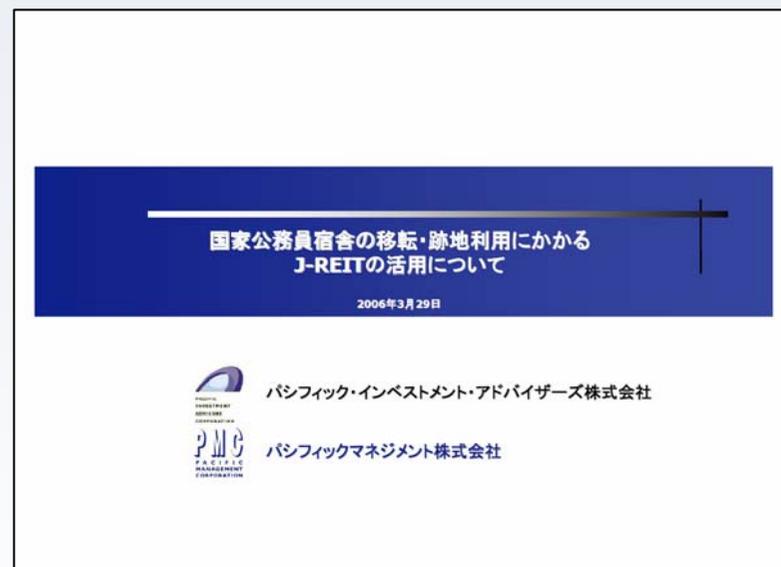
# パシフィック・マネジメント 公的セクター案件へのアプローチ事例

都市再生機構が保有するみなとみらい地区の土地の定期借地権設定契約を締結、大和ハウス工業株式会社と共同で賃貸マンション開発に着手



所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目50街区W
敷地面積	4,990.35㎡
延べ面積	29,823.45㎡(容積対象)
賃貸可能戸数	415戸(ほか店舗2区画)
間取り	Studio(38.98㎡)～3LDK(147.42㎡)
竣工予定時期	2008年7月末

2006年3月、「第5回国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」にて、J-REITを活用した宿舎利用を提案



[http://www.mof.go.jp/singikai/shukusya\\_iten/siryou/20060329.html](http://www.mof.go.jp/singikai/shukusya_iten/siryou/20060329.html)

# 利益相反への対応

## 利害関係人との取引における自主ルール

物件の取得・売却

物件の賃貸

- チェック項目
- 投資方針との整合性
  - デューデリジェンス実施内容
  - 外部報告書の精査
  - 内部報告書の精査
  - 鑑定価格と売買予定価格との乖離
  - 違法性建築の有無精査
  - 利害関係人取引への該当性
  - 仲介手数料等の妥当性

### 資産運用会社によるチェック

コンプライアンス・オフィサー  
による事前審査

投資委員会への上程・審査

資産運用会社取締役会決議・  
投資法人役員会への上程

投資法人役員会での  
決議

監督役員による事前審査

### 投資法人によるチェック

ルール・取引内容の積極的な開示へ

# 「Pacific」ブランド戦略

高級賃貸マンション市場における「パシフィック」ブランドの浸透・強化策を推進しております。

## 1 テナントリーシング強化のため、「パシフィックレジデンス」に洗練されたイメージのロゴを導入し、ブランドを構築

パシフィックレジデンス ロゴ

PACIFIC RESIDENCE

専用リーシングサイト

<http://www.pacific-rent.com/>



## 2 テナント満足度向上のため、各種テナントサービスの提供を開始

ご入居ガイドブック

入居者の皆様に建物の使用や管理に関する情報を特製ガイドブックにまとめてご提供



Guidebook

生活マナーに関するお願い

生活マナーについて  
皆さまが快適に生活するために、このお部屋の生活環境は大切なものです。日中も静かな環境を維持し、ゴミの分別や排水の処理、共用部の清掃など、ご自身の生活環境だけでなく、ご近所の方々にも快適な生活環境を提供するために、ご協力をお願いいたします。

家具の移動

お部屋の模様替えなどで家具を移動します。落下や傷の恐れがあります。落下防止の対策を講ずる必要があります。また、お部屋の構造や配管の位置を確認してください。

深夜の入居や洗濯

深夜の入居や洗濯の際は、お部屋の騒音や臭いの発生を最小限にするようお願いします。また、洗濯機の使用は、お部屋の構造や配管の位置を確認してください。

オーディオなどの音響機器

音響機器の使用は、お部屋の騒音や臭いの発生を最小限にするようお願いします。また、音響機器の使用は、お部屋の構造や配管の位置を確認してください。

入居者専用ホームページ  
入居者サポートサービス  
24時間管理サポートサービス

- 入居者専用のホームページにて、
- 管理会社からのお知らせ
  - 入居者様からのお問い合わせ
  - 入居者様へのサービス案内
  - 各種契約書のダウンロード
- などをご提供



# 「Pacific」ブランド戦略

## 3 多様化するテナントニーズを踏まえた企画の提供

### サービスアパートメント

- 1ヶ月から契約可能。部屋に家具やインテリア設置済
- 週1回ルームクリーニング、リネン交換のサービス



### ペット飼育

- 管理規約遵守のうえ、ペットと一緒にの暮らしを実現



### コンシェルジュ

- バイリンガルスタッフが入居者の毎日を丁寧にサポート



### ラウンジ

- 入居者が利用できる寛ぎのスペースを提供



## 4 建物のクオリティにこだわり、充実の仕様・設備を導入

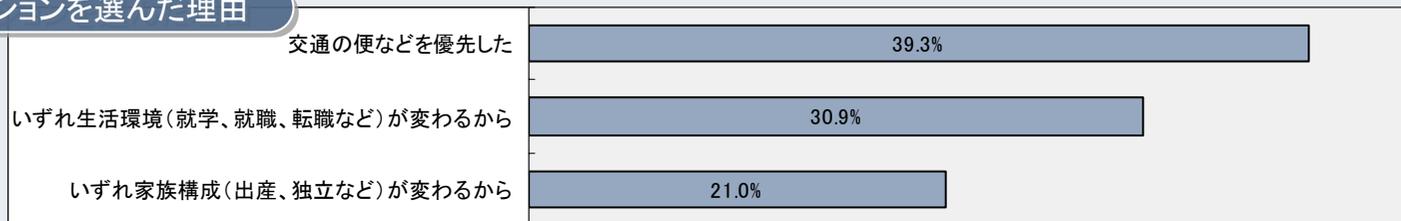
セキュリティ		環境	快適
<p><b>防犯カメラ</b></p>  <p>共用部の防犯カメラは、カメラへの妨害行為も感知する画策防止機能を備えたものを設置。映像は一定期間レコーダーに保存されます。</p>	<p><b>玄関ドア</b></p>  <p>玄関ドアには、鍵の複製が困難なディンプルキー対応の玄関錠を採用。加えてダブルロックの採用によって防犯性を高めています。</p>	<p><b>シックハウス対策</b></p>  <p>仕上げ材や塗料には、安全なノンホルム・低ホルムタイプを採用。クローゼットの素材に使用される合板やパーティクルボードも低ホルムタイプを使用。</p>	<p><b>浴室乾燥機</b></p>  <p>浴室には、雨の日でも洗濯物を干せる乾燥機能と寒い冬場でもあらかじめ室内を暖めておける暖房機能を兼ね備えたタイプを採用</p>

# 「Pacific」ブランド戦略

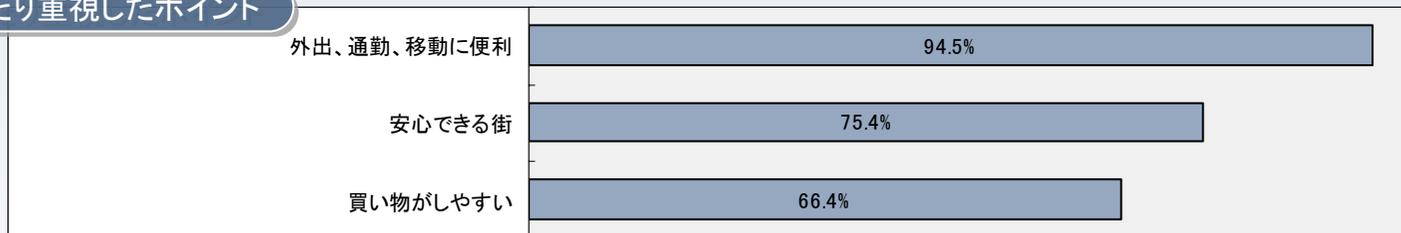
## 5 テナント満足度の向上 ～アンケート実施による入居者ニーズの把握～

本投資法人は保有物件(90棟)の入居者(4,496件、有効回答数615件)を対象に、アンケート調査を実施いたしました。主な調査結果(抜粋)は以下のとおりです。

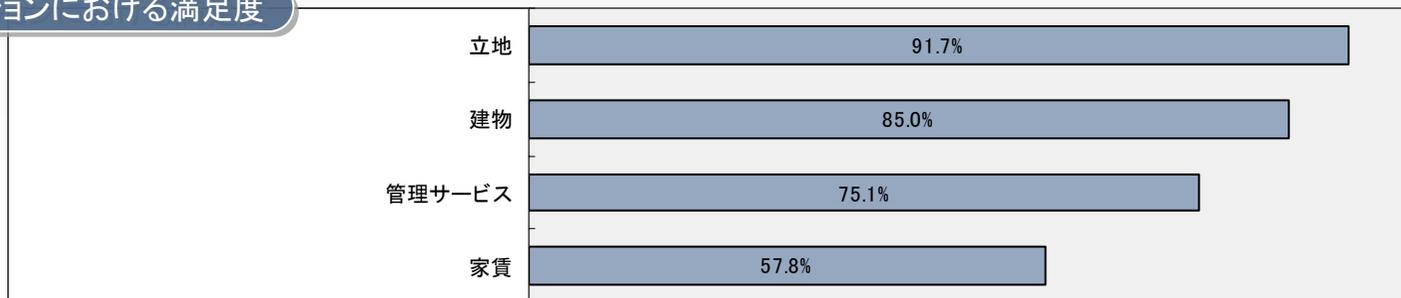
### 賃貸マンションを選んだ理由



### 入居にあたり重視したポイント



### 入居マンションにおける満足度



# 資産運用会社 組織図

役職員 合計 50名 (2006年7月末現在)

取締役(非常勤を含む)	6名
内部監査室、コンプライアンス・リスク管理室	2名
投資企画部	12名
資産運用部	11名
管理部	19名

株主総会

監査役

取締役会

代表取締役社長

投資委員会

開示委員会

内部監査室

- 内部監査計画に基づく内部監査の実施
- 内部監査報告書の作成及び内部監査結果の取締役会への報告

コンプライアンス・リスク管理室

- 社内諸規程・規則等の遵守状況のチェック
- 業務全般についての法令諸規則等の遵守状況のチェック
- リスク管理に関する基本事項の決定
- 事業計画の策定・実行に伴う管理の実践

投資企画部

- 投資法人の企画及び組成業務
- 投資法人へ組み入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務
- 投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務

資産運用部

- 投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント(AM)業務(資産運用計画の作成、PM業務、受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認)
- 投資法人のポートフォリオ運営・管理全般に関する業務

管理部

- 投資法人の資金調達(投資口及び投資法人債の発行、借入れ)全般に関する業務
- 投資法人の経理全般に関する業務
- 投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務
- 投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務
- 資産運用会社の経営管理全般に関する業務

# 日本レジデンシャル投資法人のVision

日本レジデンシャル投資法人の運用を通じ、日本の重要な社会ストックである賃貸住宅を、中長期に最有効活用し、「優良な金融商品」と「優良な賃貸住宅」を社会に提供する。

テナント

(使用する人 = 顧客)

投資主

(保有する人 = 投資家)



NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION

## 賃貸住宅市場で求められるもの

優良な仕様の賃貸住宅

良質な管理運営サービス

信頼できるオーナー

建物の長寿命化

多様なテナントニーズ  
への対応

ブランド戦略

## 金融市場で求められるもの

優良な金融商品

安定性

流動性

成長性

# Section III

## ご参考資料

---



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**



**PACIFIC  
INVESTMENT  
ADVISORS  
CORPORATION**

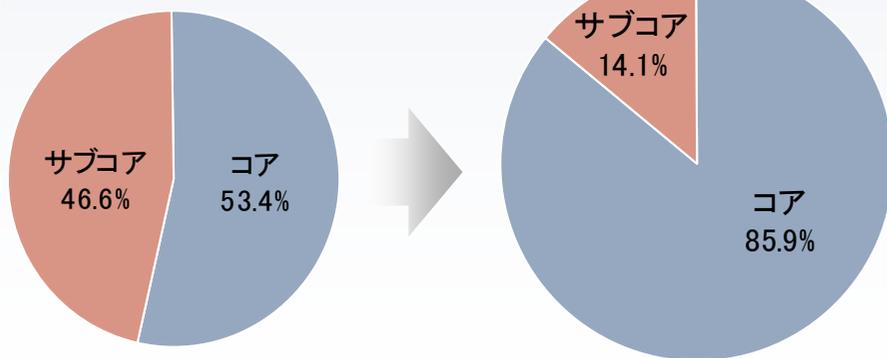
# ポートフォリオ戦略 <コアアセットーサブコアアセットの特徴>

## コアアセット

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

IPO38物件

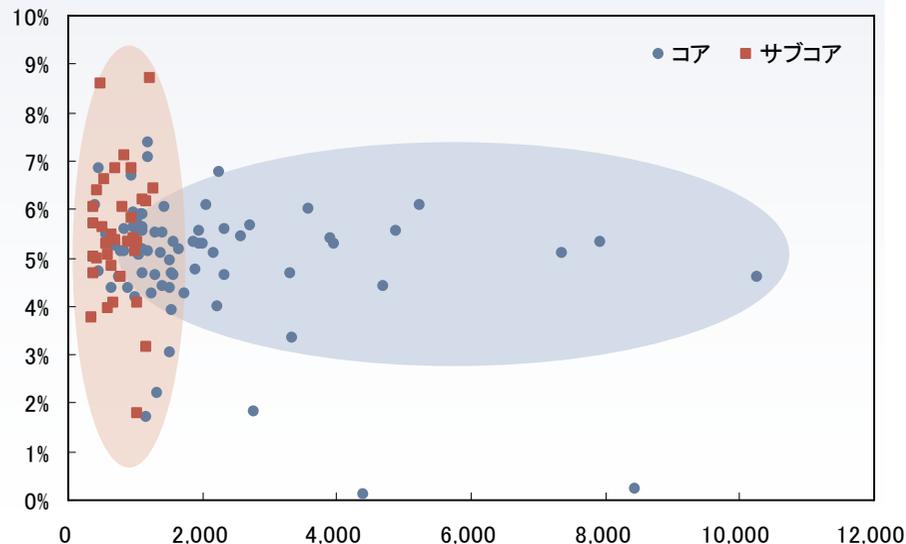
第5期末保有109物件



(注) 投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に占める比率を表しています。なお、売却済物件についてはサブコアに分類しております。

## サブコアアセット

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

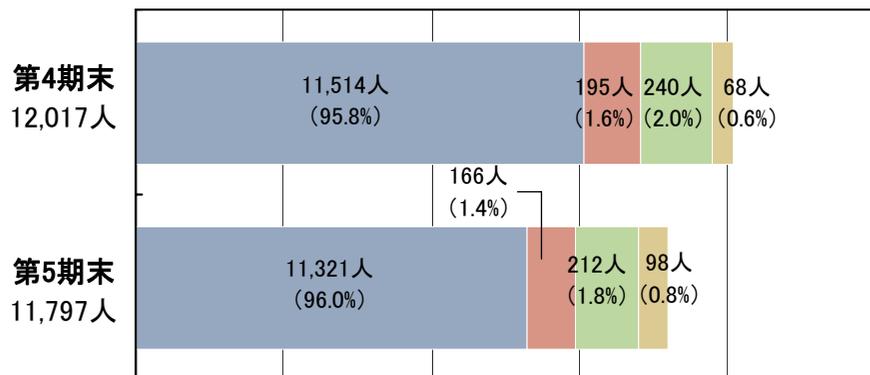


# 投資口の保有状況

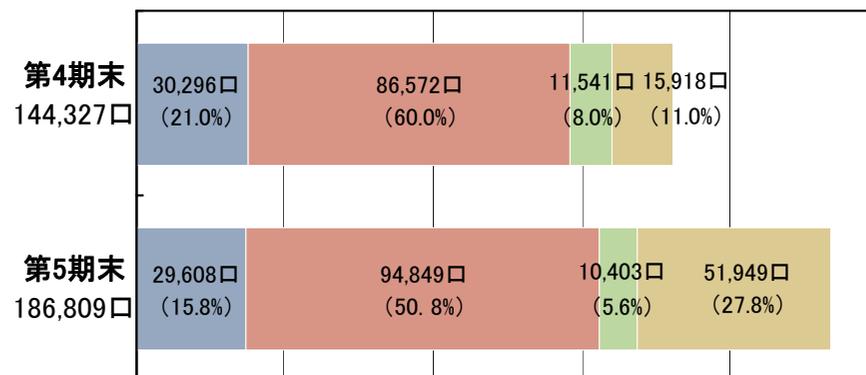
## 投資口の保有状況

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

### 投資主数



### 投資口数



### 上位投資主一覧 (平成18年5月31日時点)

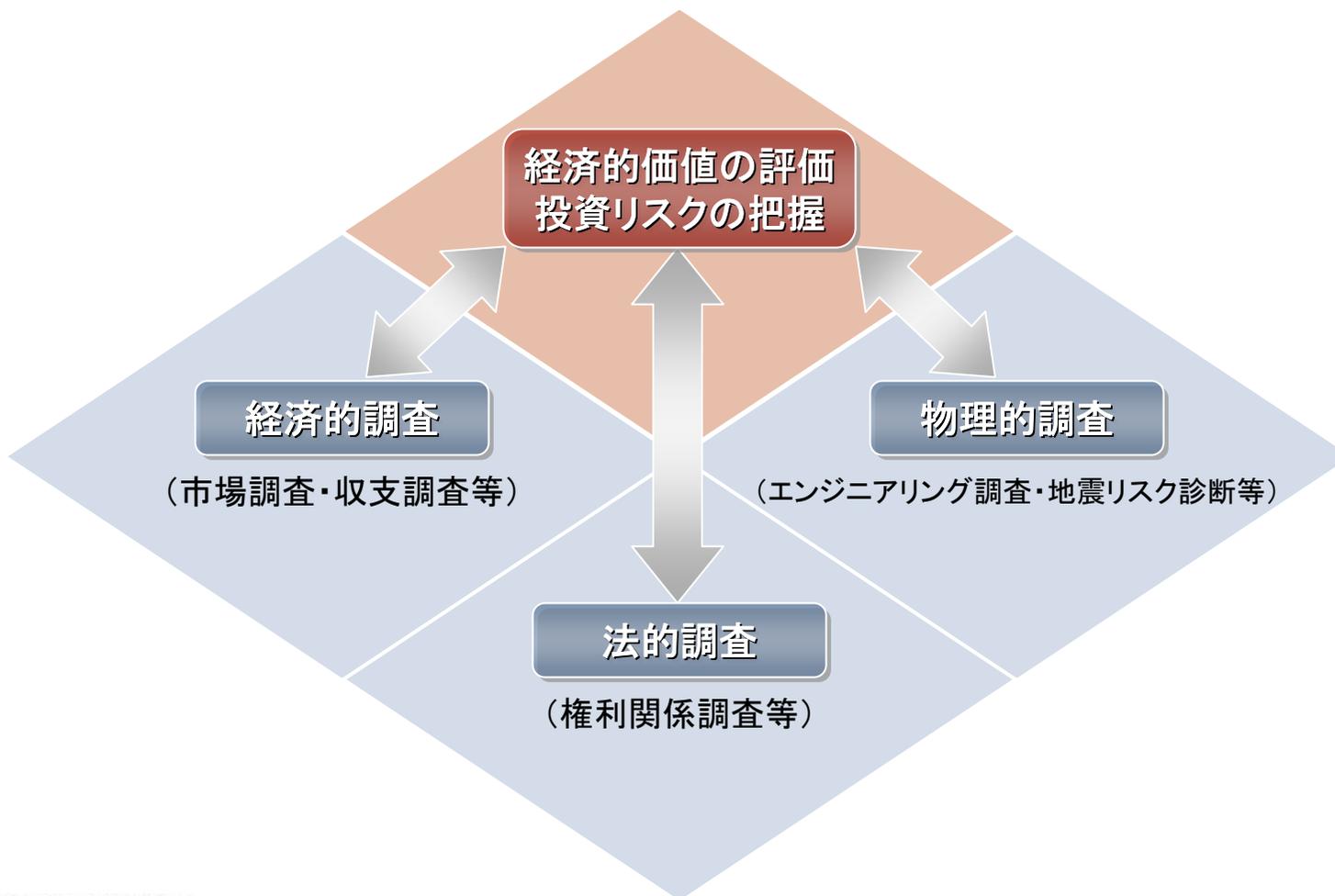
順位	投資主名	口数
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,850
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,715
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,752
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,701
5	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスカンパニー	4,523
6	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505025	4,282
7	アイデン株式会社	4,127
8	全国共済農業協同組合連合会	4,001
9	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,989
10	株式会社池田銀行	3,519

### ご参考 上位投資主一覧 (平成17年11月30日時点)

順位	投資主名
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)
5	アイデン株式会社
6	株式会社池田銀行
7	株式会社北都銀行
8	全国共済農業協同組合連合会
9	株式会社あおぞら銀行
10	株式会社北洋銀行

# デュー・ディリジェンスについて

本投資法人は、個々の不動産の選別に際して、デュー・ディリジェンスを実施し、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を調査・検討することにより、当該不動産の経済的価値並びにそのリスク見極めたうえで、投資判断をおこなっております。



# 本REITにおけるデューデリジェンス調査事項

## 物理的調査:【調査主体】エンジニア業者等

- 建物状況調査……①建築・設備・仕様等 ②遵法性(建築基準法、消防法他) ③維持管理状態  
④緊急修繕の必要性 ⑤有害物質の使用の有無 ⑥土地利用履歴
- 地震リスク診断……①地盤・地質 ②建物の耐震性 ③火災発生危険 ④隣接建物との衝突危険
- 土壌環境調査……①土壌汚染 ②地下水汚染 ③土壌汚染対策法による規制の有無

## 法的調査:【調査主体】弁護士等

- ①所有権・担保権等の権利関係 ②賃貸借契約関係 ③隣地境界関係(境界確定状況、越境等)  
⑤係争関係 ⑥入居テナント属性 ⑦延滞状況

## 経済的調査:【調査主体】鑑定機関等

- 市場調査……①鑑定価格 ②経済動向 ③地価動向 ④周辺の住宅マーケットにおける需給・競合
- 収支調査……①賃料・空室率・管理費等の賃貸事業収支 ②収益に対する利回り

# パシフィックマネジメント(PMC)の特徴

## 会社概要

代表者	代表取締役社長 高塚 優
上場取引所	東証第一部
コード番号	8902

## 連結財務諸表の概要 (平成17年11月期)

### 経営成績

売上高	72,743百万円
経常利益	8,466百万円
当期純利益	4,546百万円

### 財政状態 (2005年11月末時点)

総資産	135,707百万円
株主資本	27,679百万円
株主資本比率	20.4%

## 事業ドメイン

### 対投資家

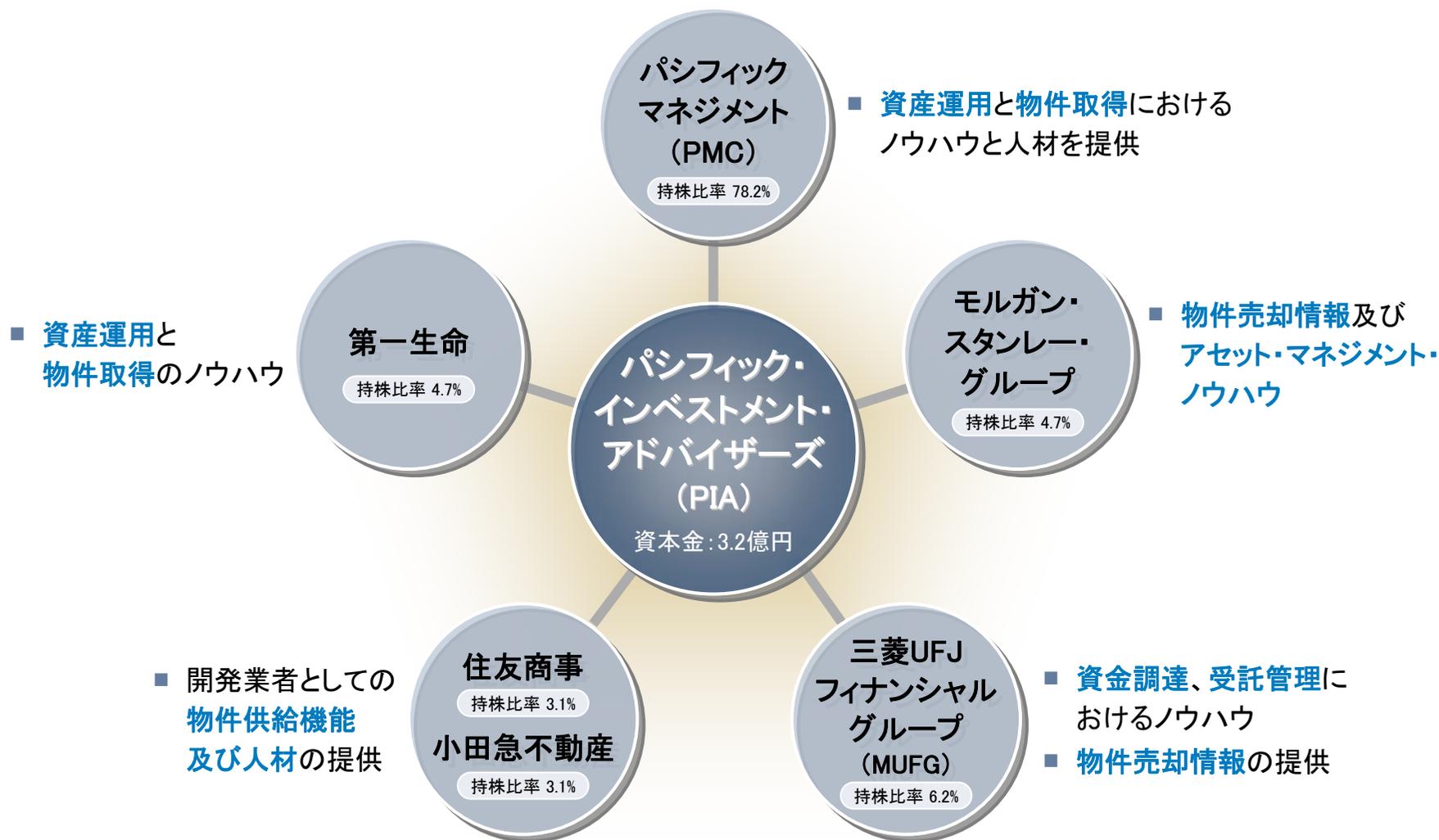
- 不動産ファンド組成・運用(資産運用機会の提供)
- デューデリジェンス(投資判断)
- ノンリコースローン(投資資金調達)
- アセットマネジメント
  - 全国協力会社ネットワークによる迅速かつ多様な運営が可能

### 対オリジネーター(不動産保有者)

- 資産再編アドバイザー

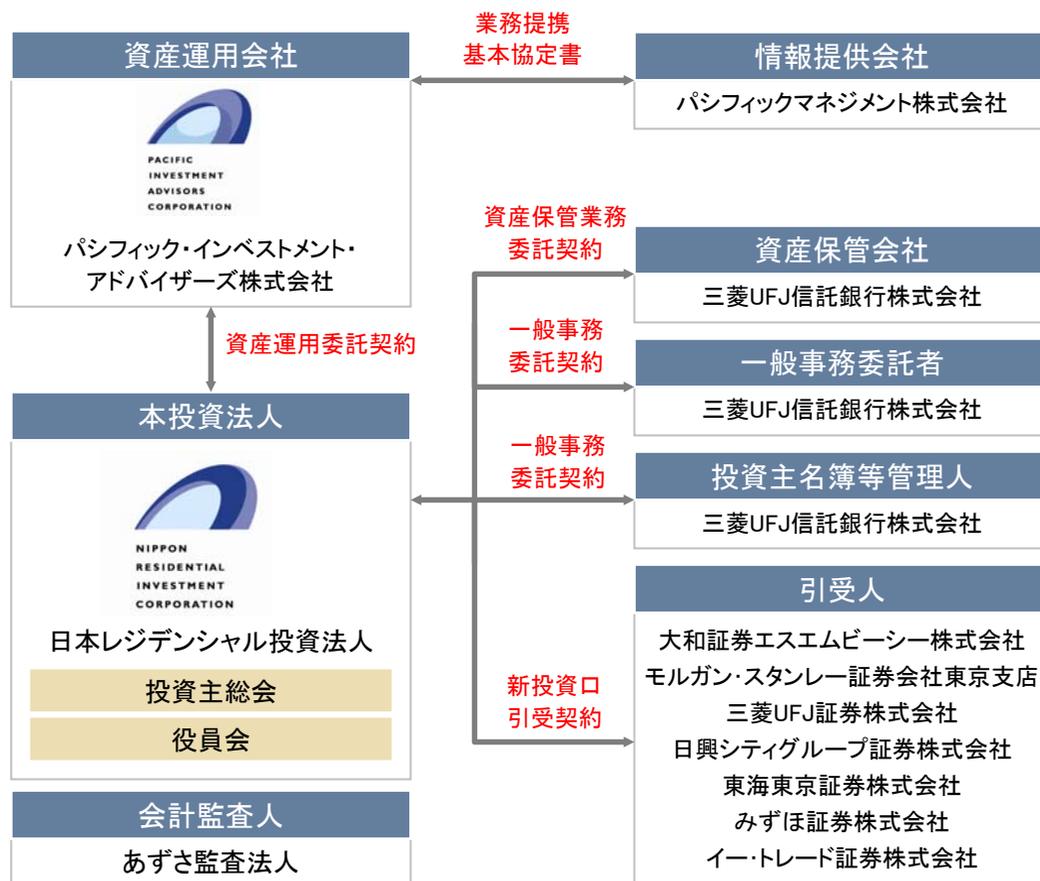
# 資産運用会社の概要

## パシフィックマネジメント( PMC )を中心とするスポンサー各社を結集



# 投資法人/運用会社の概要

## 本投資法人の仕組図



## 運用会社概要

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

# 物件一覧

## 第5期末保有109物件(1/2)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数	物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数
S-1	コア1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	83	S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	18
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	63	S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	16
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	27	S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	19
S-4	サブコア	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	17	S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	15
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	30	S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー鞠公園	1,200	94
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	44	S-51	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	40
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	24	S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	48
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	73	S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	1,530	34
S-10	サブコア	首都圏	Jステージ南浦和	700	63	C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	104
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	86	C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	33
S-14	コア1	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	32	C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	28
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	155	C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	39
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	91	C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	19
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	63	C-8	コア1	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	40
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	78	C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	124
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	63	C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	40
S-20	コア1	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	54	C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	1,000	23
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	48	C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	65
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	65	C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	68
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	414	C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	37
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	54	C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	125
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	96	C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	56
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	37	C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	420	39
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	26	C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	25
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	20	C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	42
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	29	C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	85
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	37	C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	48
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	52	C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	45
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	161	C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	87
S-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	98	C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	31
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	31	C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	78
S-35	コア1	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	94	C-27	コア1	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	3,338	71
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	61	C-28	サブコア	都心主要5区	レアル南青山	1,030	13
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルクバマンション	609	33	C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	963	38
S-38	コア1	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	1,100	63	C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東	1,880	64
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	79	C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	70
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー広尾	1,741	76	C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	53
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	70	C-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー入谷	1,190	49
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	102	C-34	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	31
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	22	F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	66
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	64	F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	19
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	67	F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	36

# 物件一覧

## 第5期末保有109物件(2/2)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数
F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	38
F-5	サブコア	東京23区	アルス新大塚	1,117	31
F-8	サブコア	首都圏	メゾン柏	840	56
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	36
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	162
F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	154
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	33
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	50
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	39
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	29
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	48
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	122
L-1	サブコア	東京23区	マノア岡本	590	12
L-2	コア2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	6
L-3	コア2	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	6
L-4	サブコア	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	18
L-5	サブコア	東京23区	プティ・クール砧	684	11
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	41
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	83
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	16
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	6
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	12
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	10
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	22
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	26
小計				182,693	6,087

## 第6期(以降)取得予定物件

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,310	75(予定)
S-55	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	122(予定)
S-57	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	63(予定)
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒山手	14,507	356(予定)
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	132(予定)
小計				24,999	748(予定)



# 借入金の状況(短期借入金、一年以内返済長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	本書の日付現 在の残高(千 円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
借入先									
短期 借 入 金	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	—	—	2,100,000	0.55636%	平成18年 8月11日	(注4)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	—	—	—	2,100,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	—	—	—	600,000				
	株式会社千葉銀行	—	—	—	1,625,000	0.55636%	平成18年 9月1日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	—	—	—	1,625,000				
	株式会社三井住友銀行	—	—	—	4,000,000	0.55636%	平成18年 6月30日	(注6)	無担保 無保証
	小計	22,430,000 (注3)	—	9,180,000 (注3)	13,250,000				
長期 借 入 金 (一 年 以 内 返 済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	0.55636%	平成18年 11月30日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				
	小計	11,500,000	—	—	11,500,000				
短期借入金合計	33,930,000			24,750,000					

# 借入金の状況(長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要	
借入先									
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,800,000	—	—	3,800,000	1.42673% (注2)	平成21年 2月28日	(注6)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,300,000	—	—	1,300,000				
	住友信託銀行株式会社	1,300,000	—	—	1,300,000				
	株式会社りそな銀行	1,300,000	—	—	1,300,000				
	株式会社あおぞら銀行	750,000	—	—	750,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	1.33125% (注2)	平成21年 11月30日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				
	小計	21,500,000	—	—	21,500,000				
	合計	55,430,000			46,250,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

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

(注3) 前期末までに借入れていた短期借入金9,180,000千円を、当期末までに期限前返済しています。

(注4) 用途は、信託不動産の購入資金です。

(注5) 用途は、不動産及び不動産の賃借権並びに信託不動産の購入資金です。

(注6) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金です。

(注7) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。

(注8) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	10,000,000千円	11,500,000千円	—

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

ご照会先

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 管理部 TEL 03-5251-8529