

# Nippon Residential Investment Corp.

第9期 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)  
自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日



NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION



日本レジデンシャル投資法人  
東京都千代田区永田町二丁目11番1号 <http://www.nric.co.jp/>





Nippon Residential Investment Corp.

「住宅総合型」として優良な賃貸住宅群の提供を通じ、ライフステージ及びライフスタイルに応じた価値観から生じる多種多様な居住者ニーズに対応した居住環境及びサービスを提供する「トータルライフサポート」を実施します。

- J-REIT初のレジデンシャル特化型
- 継続的成長によるポートフォリオ分散
- レジデンシャル特化型J-REITとして最大規模  
保有資産規模:約3,035億円 保有物件数: J-REIT最多139物件(9,344戸)  
地域別、物件タイプ別分散の進展
- パシフィックホールディングスを中心とするスポンサー各社のノウハウの活用

※表紙と本ページの写真は、C-49パシフィックロイヤルコートみなとみらい オアシスタワーです。



## 決算ハイライト

## 決算ハイライト

項目	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日
営業収益(百万円)	5,816	6,343	6,911	7,940	9,316
経常利益金額(百万円)	2,628	2,660	2,679	3,158	3,603
当期純利益金額(百万円)	2,629	2,658	2,678	3,150	3,602
総資産額(百万円)	202,667	206,636	247,956	303,731	331,384
純資産額(百万円)	108,405	108,359	108,382	151,516	152,060
1口当たり純資産額(円)	580,300	580,056	580,177	613,047	615,249
1口当たり分配金(円)	14,074	14,232	14,336	12,748	14,577
配当性向(%)	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
純資産比率(%)	53.5	52.4	43.7	49.9	45.9

## 分配金について

## ■確定分配金

第9期(平成20年5月期) 投資口一口当たり **14,577円**

## ■予想分配金

平成20年7月23日付「決算短信」にて、以下のとおり公表しております。

第10期(平成20年11月期) 投資口一口当たり **12,000円**

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年7月23日時点のものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により一口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成20年7月23日付「決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

## 発行体格付の状況(平成20年6月末現在)

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	安定的

## ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人では、上場以来、安定収益の確保は勿論のこと、賃貸住宅市場にて競争力の高い賃貸住宅への厳選投資に取り組んでまいりました。その結果、ポートフォリオ全体の資産規模は、当期末までに139物件、3,035億円(取得価格の合計)となっており、住宅特化型J-REITの中で最大規模を有しております。また、規模のみならず、ポートフォリオの質の維持・向上につとめ、収益の成長性、安定性の確保をはかってまいりました。

財務面におきましては、米国のサブプライムローン問題に端を発した株式市場及び金融市場における厳しい環境が続いておりますが、今後も引き続き資金調達手法や調達先の拡充に努めてまいります。

さて、このたび第9期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)の決算につきまして、平成20年7月23日の本投資法人役員会において計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書が承認されました。ここにその運用の概況および決算の内容をご報告申し上げます。

当期は、営業収益9,316百万円、経常利益3,603百万円、当期純利益3,602百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,577円とさせて頂きました。

本投資法人では引き続き、優良な賃貸住宅及び運営サービスの提供をはかるとともに、中長期での運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し運用を行ってまいります。

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



日本レジデンシャル投資法人  
執行役員  
西村 賢

## Contents

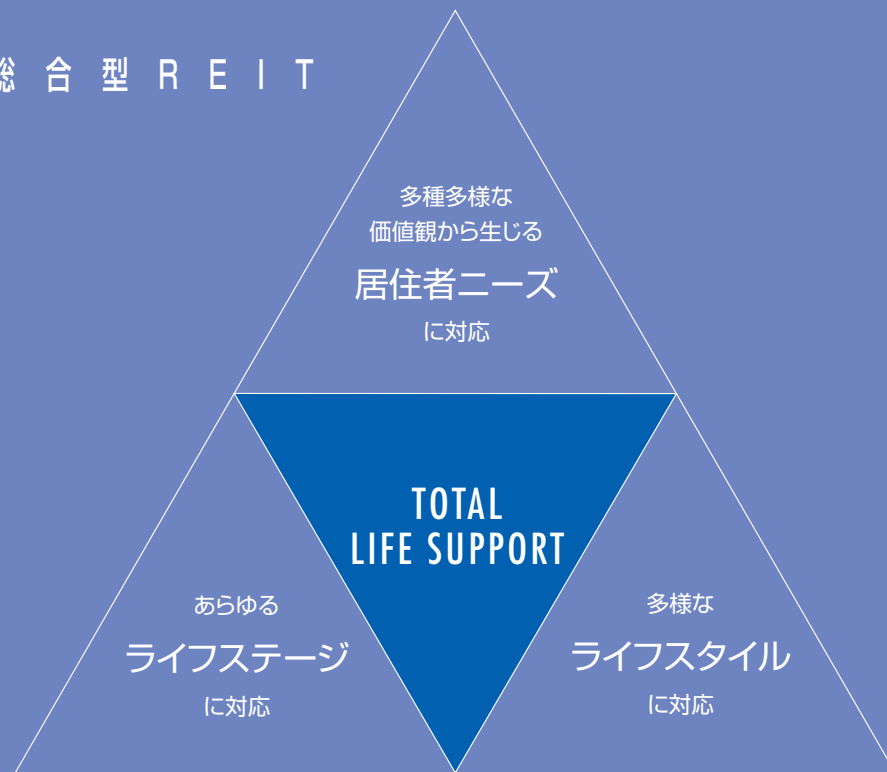
決算ハイライト	4	資産運用報告	29
投資法人の特徴	5	貸借対照表	53
第9期運用報告	7	損益計算書	55
不動産ポートフォリオ	11	投資主資本等変動計算書	56
ライフスタイルに豊かな可能性を	19	注記表	57
Pacific Quality	23	金銭の分配に係る計算書	65
投資口価格の状況	26	会計監査人の監査報告書	66
投資法人の概要	27	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	67
資産運用会社の概要	28	投資主インフォメーション	69



投資法人の特徴

# TOTAL LIFE SUPPORT

## 住宅総合型REIT



## 資産区分

収益ポテンシャルの維持・向上

収益バランスの最適化



**コアアセット**  
安定性、成長性

**サブコアアセット**  
収益性、流動性

■コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用

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

# PORTFOLIO COMPOSITION

### コアアセット 80~100%

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

(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

### サブコアアセット 0~20%

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





# 安定した収益基盤の構築

パシフィックレジデンシャル株式会社  
代表取締役社長

たかの たけし  
**高野 剛**

本投資法人では平成16年3月の上場以来、「運用収益の安定的な成長と資産価値の維持・向上」への取組みに軸足を置き、運用実績の構築に注力してまいりました。以下、第9期において実施した具体的な取組みについてご報告申し上げます。



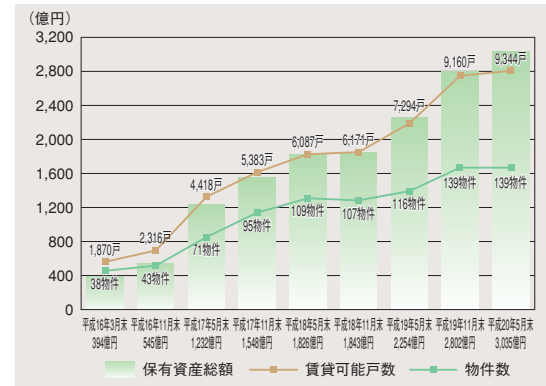
## 外部成長－ポートフォリオの拡充とクオリティの向上

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

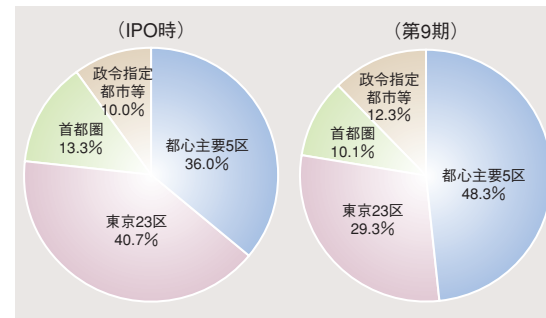
本投資法人は、東京都心部、とりわけ都心主要5区と呼ばれる地域の高い競争力を有する優良物件への厳選投資を継続することにより、着実な収益の成長、分散効果による安定収益の確保、規模のメリットを活用した運営管理コストの低減を目指してまいりました。

第9期においては、新たに2物件を取得いたしました。また、ポートフォリオクオリティの向上をはかる施策として、売却による資産の入替を第3期より行ってまいりましたが、当期は2物件の売却を行いました。結果として、期末時点では139物件、3,035億円（取得価格の合計）の、レジデンシャル（住宅）特化型J-REITとして最大規模そして最高水準のポートフォリオを構築し、中長期的に安定した運用を行う基盤を形成することができました。

保有資産総額、物件数、賃貸可能戸数の推移



地域別の投資比率（取得価格ベース）



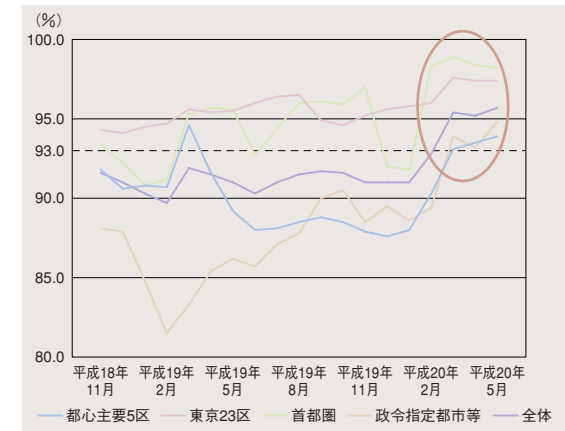
## 内部成長－ポートフォリオネットワークの活用

～過去最高水準の稼働率を達成～

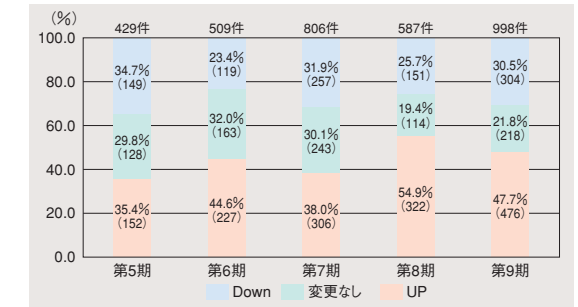
本投資法人では、4つに区分したエリア毎（都心主要5区、東京23区（都心主要5区除く）、首都圏、政令指定都市等）及び物件が集中して存在する東京都心部のエリアについてはさらに細分化した14のゾーンを設定し、内部成長を図る上で最も重要であるリーシング活動に注力してまいりました。地域特性並びに物件特性、マーケット動向を十分に把握しエリア・ゾーン毎に最適なリーシング戦略を立て、ダウンタイム（空室期間のことをいいます）の短縮を推進してきた結果、第9期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率は、本投資法人上場来最高水準である93.5%を達成することができました。本投資法人のポートフォリオの約80%（取得価格ベース）を占める東京23区については93.7%、残り約20%の首都圏・政令指定都市等は93.2%といずれのエリアにおいても高水準の稼働率を実現し、収益向上に寄与することができました（第9期末時点のポートフォリオ全体平均稼働率は95.7%）。

賃料動向につきましては、ポートフォリオ全体の新規契約締結998件（前契約のある契約、但し店舗・事務所等の契約及び第9期中の取得物件は除く）の内、47.7%に相当する476件において賃料を上昇させることができました。また、更新契約についても1,110件（店舗・事務所等の契約は除く）の内、22.5%に相当する250件において賃料の改善を図ることができました。

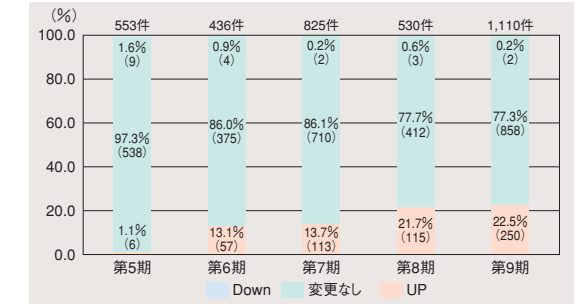
稼働率の推移



賃料上昇動向【新規契約】



賃料上昇動向【更新契約】



## ～最適なプロパティマネジメント～

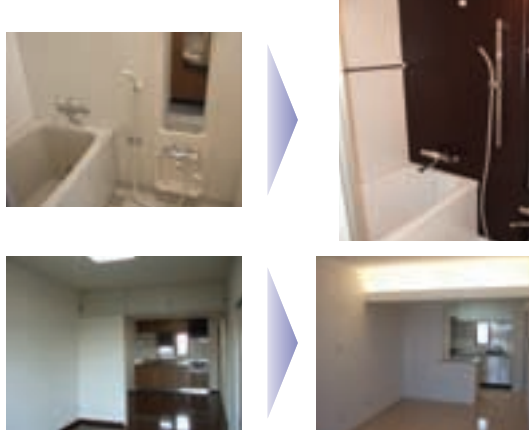
本投資法人は、保有物件の管理・運営業務において、経験及び実績、新規テナント募集能力の高さ、当該地域を含む不動産市場への精通度を勘案し最適なプロパティマネジメント業務受託者（以下、PM業務受託者といいます。）を選定しております。

『パシフィックレジデンス目白』については、東京メトロ副都心線開通に伴う新規需要を取り込むべく、共用部の仕様・デザインのグレード感を醸成させるバリューアップを行いました。また、『パシフィックレジデンス吉祥寺』の専有部について、物件競争力の維持・向上並びにテナント満足度向上の観点からバリューアップを行いました。

F-10 パシフィックレジデンス目白

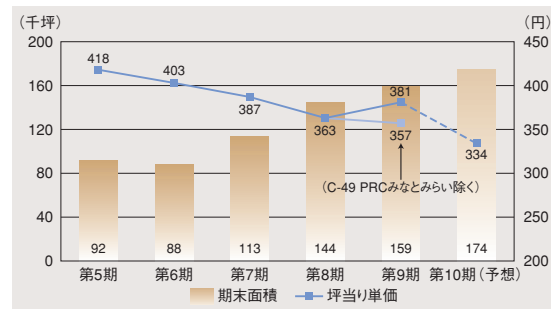


C-21 パシフィックレジデンス吉祥寺



また、ポートフォリオのスケールメリットを十分に生かすべく、PM業務受託者の協力のもと、建物管理業務受託者の集約化による経費削減に注力してまいりました。その結果、第9期における削減額は期合計約3百万円、第10期以降は期合計約36百万円（月額約6百万円）の削減が見込まれております。下のグラフは建物管理費の坪当り単価の推移を表しており、期を経る毎に漸減傾向にあります。

建物管理費坪単価推移表



～高水準な物件管理レベルの維持～

保有物件の賃貸管理・建物管理業務を委託しているPM業務受託者の業務遂行能力・信用力を定期的に評価しております。その評価結果に基づき、PM業務受託者の変更を実施しております。第9期においても、16物件を対象にPM業務受託者の変更を行いました。これらの変更により、保有物件の管理レベルを常に高水準に保っております。

柔軟な財務戦略

～バランスの取れた資金調達～

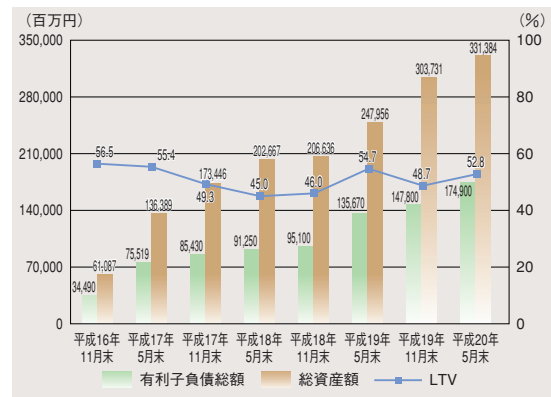
資金調達においては、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを重視した施策を実施してまいりました。

～健全な負債比率の維持～

期中の物件取得に際しては、機動性を重視し借入金による資金調達を中心としております。第9期においては、「パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー」及び「パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング」の取得資金として、総額28,080百万円（うち1,980百万円につきましては、期中に期限前弁済を実施しております）の借入金による資金調達を行いました。

これらの資金調達により、第9期末時点のLTV（Loan to Value＝有利子負債金額÷総資産）は52.8%となっております。

LTVの推移

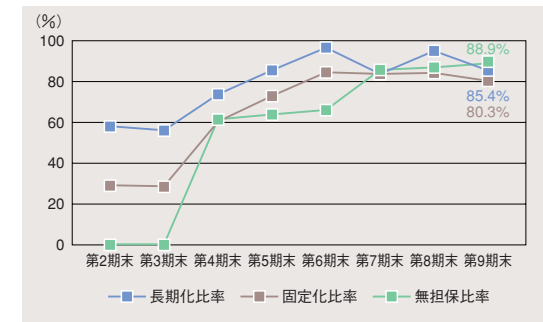


～財務の安定性～

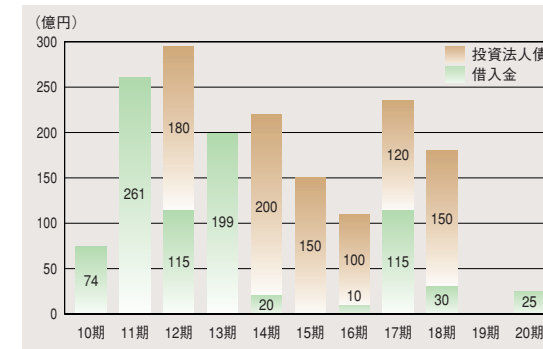
将来の金利上昇に備え、継続的に有利子負債の長期化、金利固定化を推進し、安定した財務基盤の構築に努めてまいりました。この結果、第9期末時点の長期有利子負債比率、金利の固定化比率はそれぞれ85.4%、80.3%となっております。

また、第9期末時点の取引金融機関数（融資残高のある金融機関）は、21金融機関となっており、資金調達先の拡大も図られております。

有利子負債に係る財務指標の推移



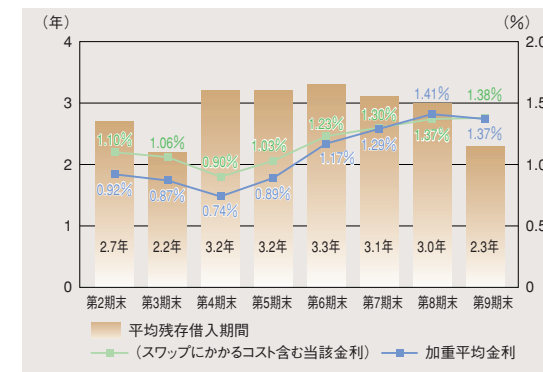
有利子負債の返済時期



～資金調達コストの抑制～

デリバティブを積極的に活用し、金利上昇リスクの回避に取り組んでまいりました。この結果、市中金利の影響を回避しながら、借入金利の抑制が図られております。なお、今後につきましては、市中金利動向を注視しながら、資金調達コストの抑制を図ってまいります。

借入金利と平均残存借入期間の推移



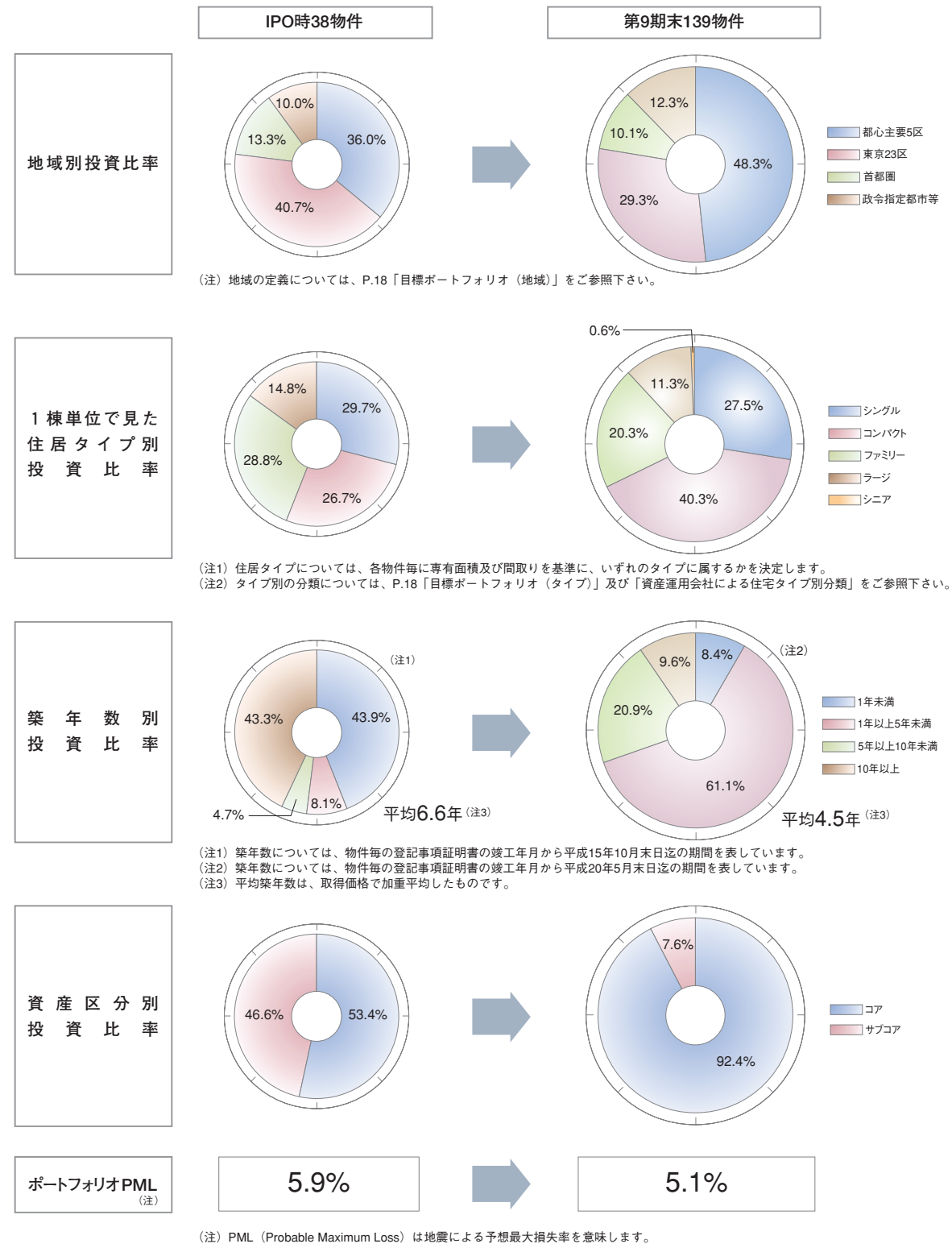
第10期の展望

第10期は、引き続き米国のサブプライムローン問題に端を発した株式市場の低迷、金融市場の混乱は続くものと推測されます。しかしながら、賃貸住宅市場においては、本投資法人のポートフォリオの大半を占める首都圏の人口は引き続き増加傾向にあるものと予測され、安定した需要が本投資法人の収益に寄与するものと考えております。

第9期末に達成した稼働率95.7%の水準を第10期以降も継続して保つことはもちろんのこと、本投資法人が保有する物件のさらなる管理コストの削減等、着実な収益力の強化を図りながら、投資主の皆様からの信頼に応えるべく、より一層のパフォーマンス向上に努めてまいりますので、今後とも引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

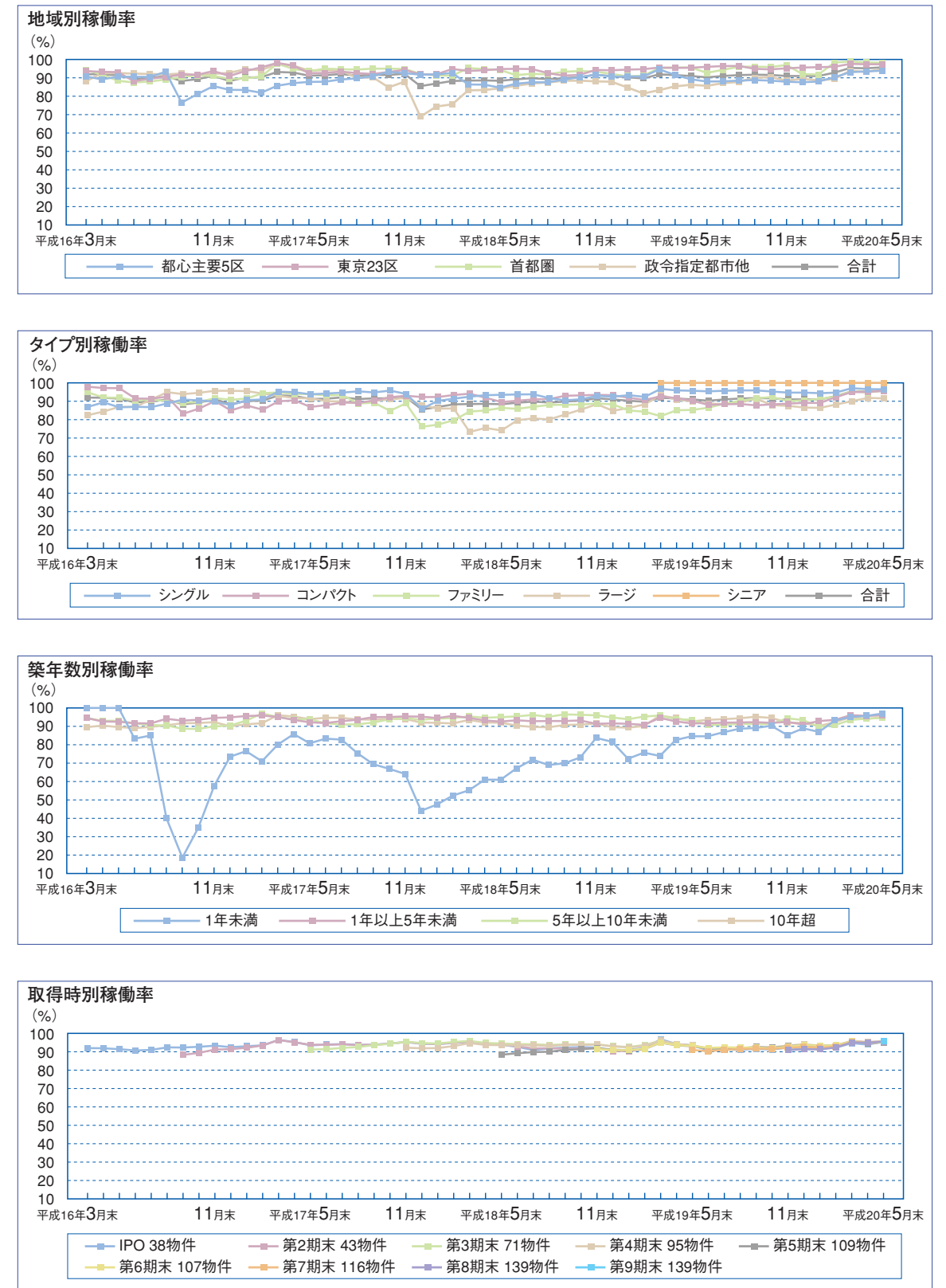
# 不動産ポートフォリオ

## ポートフォリオ分散状況



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

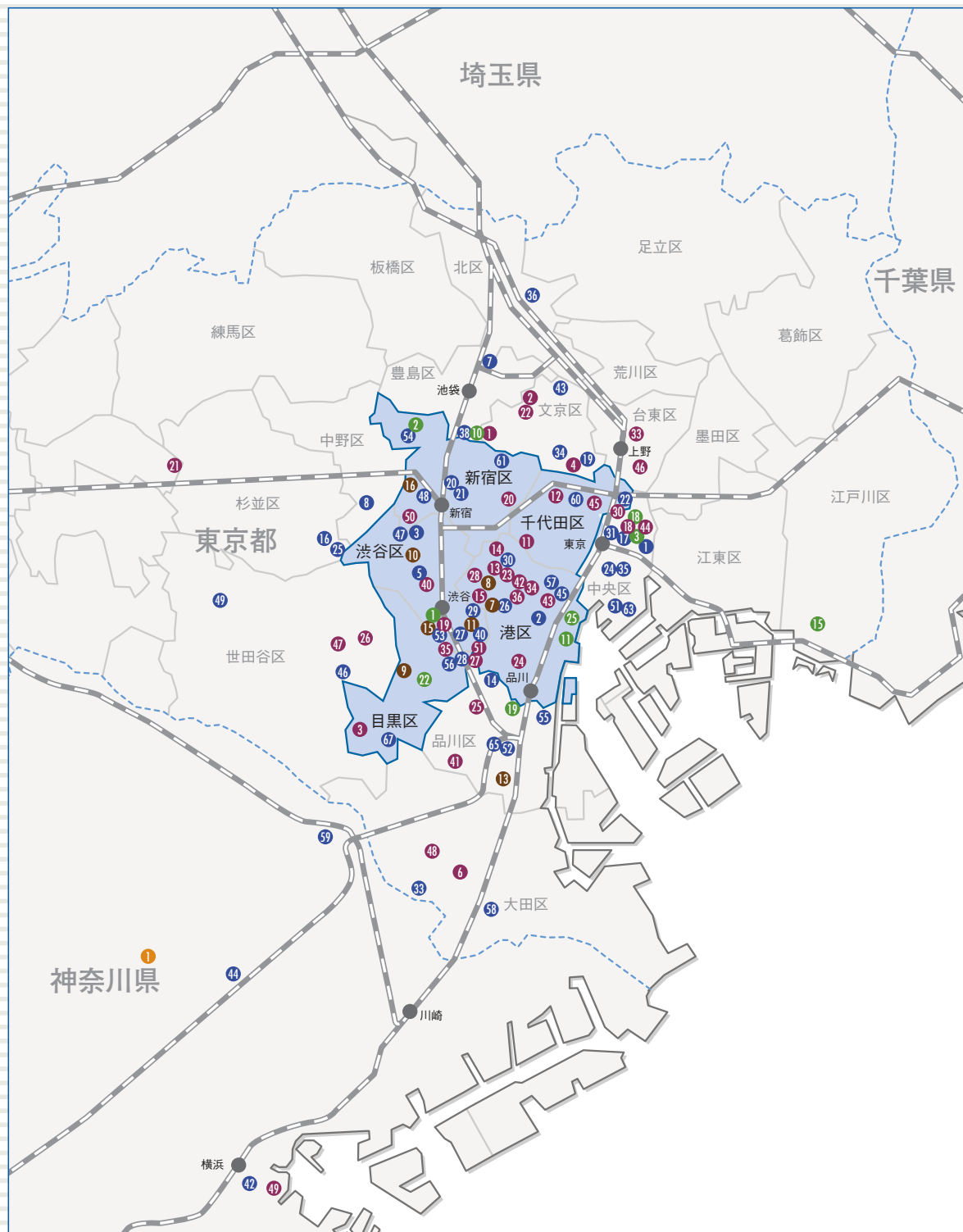
## ポートフォリオ稼働状況 (平成20年5月31日現在)





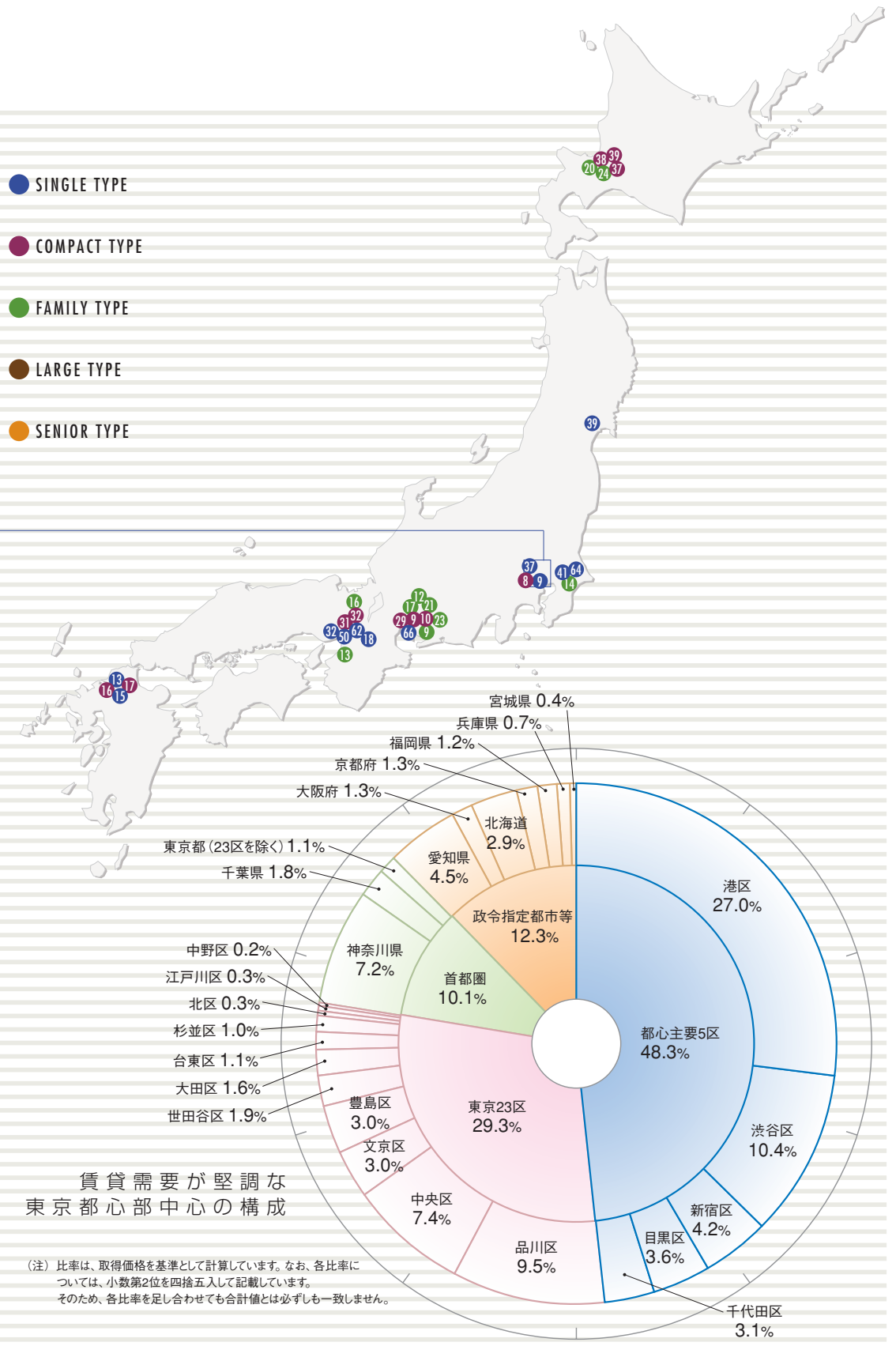
# 不動産ポートフォリオ

## ポートフォリオマップ



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

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



賃貸需要が堅調な東京都心部中心の構成

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



## 不動産ポートフォリオ

## ポートフォリオ一覧

## 第9期末保有資産

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	建築時期 (注5)
S-1	コア1	東京23区	パシフィックリビュー新川	2,050	RC	7階	83	平成15年2月
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	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	RC	7階	27	平成15年3月
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	RC	5階	30	平成13年8月
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	SRC	11階	24	平成14年6月
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	SRC/S	B1階・12階	73	平成4年7月
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	RC	5階	86	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
S-14	コア1	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	RC	B1階・5階	32	平成16年5月
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	SRC	14階	155	平成14年3月
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	RC	B1階・7階	91	平成4年3月
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	SRC/S	B1階・13階	63	平成16年8月
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	SRC	12階	78	平成12年2月
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	SRC	12階	63	平成16年3月
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	RC	10階	54	平成16年2月
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	SRC	8階	48	平成12年8月
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	RC	B1階・15階	65	平成16年2月
S-24	コア1	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-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	RC	6階	96	平成12年3月
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	RC	B1階・9階	37	平成13年2月
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	SRC	10階	26	平成13年1月
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	RC	B1階・7階	20	平成11年10月
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	RC	2~3階	29	平成11年9月
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	RC	B1階・5階	37	平成17年1月
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	SRC/S	B1階・15階	52	平成17年1月
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	RC	15階	161	平成17年11月
S-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	1,514	RC	7階	98	平成16年9月
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	SRC	11階	31	平成16年10月
S-35	コア1	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	2,348	SRC	B1階・14階	94	平成16年9月
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	RC	11階	61	平成17年2月
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	RC	9階	33	平成15年2月
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	RC	12階	63	平成17年7月
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	SRC	11階	79	平成9年3月
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	SRC	12階	76	平成17年11月
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	RC/S	B1階・7階	70	平成4年3月
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	SRC	11階	102	平成16年8月
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	SRC	B1階・11階	25	平成4年9月
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	RC	5階	64	平成10年3月
S-45	コア2	都心主要5区	PIAネッタ汐留	2,782	RC	12階	67	平成17年2月
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	RC	4階	18	平成16年10月
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	RC	4階	16	平成17年2月
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	RC	5階	19	平成17年2月
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	RC	4階	15	平成17年2月
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー鞆公園	1,200	SRC	15階	94	平成18年1月
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	RC	9階	40	平成18年2月
S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	RC	13階	48	平成17年12月
S-53	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	3,500	RC	15階	61	平成18年1月
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	1,332	RC	B1階・6階	70	平成18年9月
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	RC	11階	122	平成18年8月
S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	1,530	RC	B1階・5階	34	平成18年1月
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	RC	B1階・14階	63	平成18年9月
S-58	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1,579	RC	15階	78	平成18年9月
S-59	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1,767	RC	B1階・5階	68	平成19年2月
S-60	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	1,370	RC	14階	52	平成18年3月
S-61	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	1,090	RC	12階	52	平成18年8月
S-62	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー京都駅前	2,200	RC	B1階・10階	116	平成18年2月

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5,6)	階数 (注5,6)	賃貸可能 戸数 (注7)	建築時期 (注5)
S-63	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	2,650	RC	12階	105	平成18年9月
S-64	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	3,300	RC	9-10階	172	平成19年3月
S-65	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	1,267	RC	9階	40	平成19年7月
S-66	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス高岳	3,000	RC	B1階・15階	198	平成19年8月
S-67	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス大岡山	1,301	RC	B2階・3階	53	平成19年11月
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	RC	B1階・10階	104	平成15年8月
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	SRC	12階	33	平成15年2月
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	SRC	B1階・10階	28	平成14年3月
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	RC	11階	39	平成15年2月
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	RC	4階	19	平成15年7月
C-8	コア1	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	RC	9階	40	昭和63年1月
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	SRC	14階	124	平成4年4月
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	RC	5階	40	平成12年2月
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	RC	10階	23	平成15年1月
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	SRC	B1階・14階	65	平成16年12月
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	RC	B2階・19階	68	平成16年8月
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	RC	5階	37	平成16年5月
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	SRC	B1階・14階	125	平成16年7月
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	SRC	15階	56	平成16年1月
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前	420	SRC/RC	11階	39	平成15年1月
C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	RC	B1階・7階	25	平成16年3月
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	RC	B1階・8階	42	平成16年7月
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	SRC	B1階・14階	85	平成16年8月
C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	RC	3階	48	平成7年3月
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	SRC	13階	45	平成17年4月
C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂橋町	4,710	RC	B1階・8階	87	平成11年9月
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	SRC	B2階・8階	31	平成15年1月
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	RC	B3階・30階	358	平成19年1月
C-26	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	3,311	RC	B1階・14階	78	平成17年1月
C-27	コア1	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	3,338	RC	B2階・3階	71	平成17年3月
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	1,030	RC	B1階・4階	13	平成17年3月
C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	963	SRC	12階	38	平成17年2月
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	SRC	15階	64	平成15年10月
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	SRC	10階	70	平成6年4月
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	RC	8階	53	平成6年3月
C-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー入谷	1,190	SRC	11階	49	平成16年12月
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	RC	12階	31	平成18年4月
C-35	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	RC	B1階・8階	39	平成19年3月
C-36	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー麻布十番	9,060	RC	B2階・25階	113	平成15年1月
C-37	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	1,910	RC	B1階・15階	179	平成18年12月
C-38	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	1,790	RC	B1階・15階	103	平成18年12月
C-39	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	1,261	RC	B1階・11階	100	平成19年1月
C-40	コア2	都心主要5区	コスモグラシア渋谷	1,633	SRC	B1階・11階	40	平成18年6月
C-41	コア1	東京23区	パシフィックリビュー中延	2,040	RC	14階	65	平成17年11月
C-42	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	2,040	RC	14階	47	平成18年2月
C-43	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	1,980	RC	13階	48	平成18年8月
C-44	サブコア	東京23区	グレーナ日本橋	1,550	RC	10階	45	平成18年8月
C-45	サブコア	都心主要5区	ノステルコート神田	1,320	RC	13階	43	平成18年6月
C-46	コア2	東京23区	コスモグラシア新御徒町	2,162	RC	15階	69	平成19年3月
C-47	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	1,750	RC	8階	34	平成18年3月
C-48	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千鳥町	1,500	RC	5階	60	平成18年9月
C-49	コア1	首都圏	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オシャンタワー	15,221	SRC	B1階・29階	416	平成19年11月
C-50	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス西新宿	2,020	RC	B1階・4階	74	平成19年5月
C-51	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾南	1,180	RC	10階	26	平成19年8月
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	SRC	B2階・12階	66	平成15年4月
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	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	SRC	14階	36	平成15年2月
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	RC	B1階・9階	36	平成7年2月
F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	SRC	B1階・10階	162	平成11年1月
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	SRC	B2階・15階	154	平成3年9月
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	RC	8階	33	平成17年5月

# 不動産ポートフォリオ

## ポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5、6)	階数 (注5、6)	賃貸可能戸数 (注7)	建築時期 (注5)
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	SRC/RC	15階	50	平成17年8月
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	SRC	8階	39	平成1年8月
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	RC	7階	29	平成12年1月
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	RC	B1階・7階	48	平成12年1月
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	SRC	15階	122	平成17年11月
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	RC	17階	132	平成19年2月
F-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	RC	B1階・3階	16	平成19年1月
F-20	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	RC	15階	56	平成19年2月
F-21	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	975	RC	9階	27	平成18年12月
F-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス祐天寺	5,940	RC	B1階・7階	118	平成18年8月
F-23	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス東山元町	991	RC	B1階・4階	23	平成19年9月
F-24	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通公園	2,680	RC	B1階・14階	109	平成19年8月
F-25	コア2	都心主要5区	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,510	RC	B1階・29階	191	平成17年5月
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布プレイス	10,270	RC	3~5階	41	平成13年2月
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	RC	B2階・27階	83	平成18年2月
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	RC	B1階・5階	16	平成5年1月
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	RC	B1階・4階	6	平成10年7月
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	RC	B1階・3階	12	平成15年6月
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	RC	B1階・5階	22	平成1年10月
L-15	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	8,140	RC	B1階・9階 B1階・3階	77	平成18年5月 昭和57年11月
L-16	サブコア	都心主要5区	ルクシェール北新宿	1,900	RC	B1階・5階	26	平成9年2月
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	SRC	6階	78	平成15年10月
小計				303,584	—	—	9,344	—

## 第10期以降取得（予定）資産

物件番号 (注1)	資産区分 (注2)	地域 (注3)	物件名	取得価格 (百万円) (注4)	構造 (注5、6)	階数 (注5、6)	賃貸可能戸数 (注7)	建築時期 (注5)
S-68	コア2	東京23区	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	2,908	RC	14階	99	平成20年1月
C-49	コア1	首都圏	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	11,715 (予定)	SRC	B1階・29階	418	平成20年5月
小計				14,623	—	—	517	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得(予定)資産についてS(シングルタイプ)、C(コンパクトタイプ)、F(ファミリータイプ)、L(ラージタイプ)及びSE(シニアタイプ)の5つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。各タイプの分類については、P18「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

(注2) 資産区分(コア/サブコア)  
コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分いたします。

(注3) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注4) 取得価格及び取得予定価格は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載された数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

(注5) 「構造」、「階数」及び「建築時期」は、登記事項証明書の記録に基づいています。

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

(注7) 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、第9期末現在の情報に基づいて記載しています。

## トータルライフサポート

### ライフステージへの対応

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	エンピティネース	シニア
典型的な年齢層	20歳代前半	20歳代後半以降	20歳代後半 -30歳代	30歳代-50歳代	60歳前後	60歳代半ば以降
イベント等	学生生活、就職	転職、転勤	結婚、家族形成	出産、子供の進学、 就職	定年退職、 子供の独立	年金受給、 老後生活

## 目標ポートフォリオ

地域	比率(注4)	タイプ(注5)	比率(注4)
都心主要5区(注1)	30~50%	シングルタイプ	15~35%
東京23区(都心主要5区を除く)	30~50%	コンパクトタイプ	25~45%
首都圏(東京23区を除く)(注2)	0~20%	ファミリータイプ	10~30%
政令指定都市(首都圏を除く)等(注3)	0~20%	ラージタイプ	5~25%
		シニアタイプ	0~10%

(注1) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。

(注3) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注4) 比率は、投資金額ベースです。

(注5) 各物件毎に対象とするライフステージ及び居住者、専有面積及び間取り等を基準にいずれのタイプに属するかを決定します。

## 資産運用会社による住宅タイプ別分類

間取り	専有面積							
	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK	—	C	C	C	L	L	L	L
2DK	—	C	C	C	F	F	L	L
2LDK	—	—	C	C	F	F	L	L
3DK	—	—	C	F	F	F	F	L
3LDK	—	—	—	F	F	F	F	L
4LDK~	—	—	—	—	F	F	F	L

(注1) シングルタイプを「S」、コンパクトタイプを「C」、ファミリータイプを「F」、ラージタイプを「L」で表示しています。また、「—」部分は、原則、投資対象として想定していません。

(注2) 資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。

「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅

「1K」：主たる居室1部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住宅

「1(2.3)DK」：主たる居室1(2.3)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅

「1(2.3.4)LDK」：主たる居室1(2.3.4)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した8帖以上の台所と居間で構成される住宅



# ライフスタイルに豊かな可能性を

## 「パシフィックレジデンス」が追い求めるもの(コンセプト、推進している理由)

日本において、賃貸はあくまでも仮の住まい、という考え方が根強くあります。しかし、もしクオリティやコストが同じなら暮らし方の選択肢は多いほうがいいはず。分譲に住むか賃貸にするかをライフスタイルの違いとして自由に選べるようになることによって、日本の暮らし方に豊かな可能性が生まれることを「パシフィックレジデンス」は望んでいます。

建物の基本性能、上質感、立地、サービスなどすべてにおいて賃貸の常識を一新するかつてないクオリティを提供するブランドとして「パシフィックレジデンス」を広く認知して頂くことが、本投資法人の資産価値向上及び稼働の安定に繋がり、中長期的に安定した収益に寄与するものと考え、パシフィックホールディングスグループとの協働により、ブランド推進に努めています。



### 新シンボルマーク

新シンボルマークは、「パシフィックレジデンス」の頭文字であるPとRのモチーフを基本に、柔らかい曲線があらわす自由さとダイナミズム、柔軟さをもって、「パシフィックレジデンス」ブランドが提供している価値観、ライフスタイルそのものを表現するものとなっています。

## ブランド推進事例

### ①テレビCMの展開

「あえて買わない主義」というキーワードを軸に、関東エリアにおいて、下記期間・時間帯にてテレビコマーシャルが展開されました。「あえて買わない主義」とは、その時々に応じて最適なエリアに住むライフスタイルを表現しています。

#### 放映期間・時間帯

- (I) 平成20年1月26日から3月7日まで(テレビ局は不特定)  
放映時間:平日6~8時、18~25時、土日祝6~25時
- (II) 平成20年4月1日から9月30日まで(テレビ朝日にて現在放映中)  
放映時間:毎週火曜日21:54~23:10



### ②駅広告の展開

「パシフィックレジデンス」物件の最寄駅構内において、平成20年2月11日~2月17日の期間で、壁面ポスターが展開されました。(対象駅:都営地下鉄六本木駅、東京メトロ赤坂駅・麻布十番駅等)また、同年3月15日~3月19日の期間においてはJR山手線、3月7日~4月6日の期間においては東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線等にて、電車内中吊り広告も実施されました。様々なパターンを用意し、多くの人の目に留まる様、工夫が凝らされています。



### ③雑誌広告の展開

ANA(全日空)の「翼の王国」、JAL(日本航空)の「SKYWARD」、及び東海道新幹線グリーン車の「ひととき」にて、それぞれ平成20年3月号で機内誌広告が展開されました。

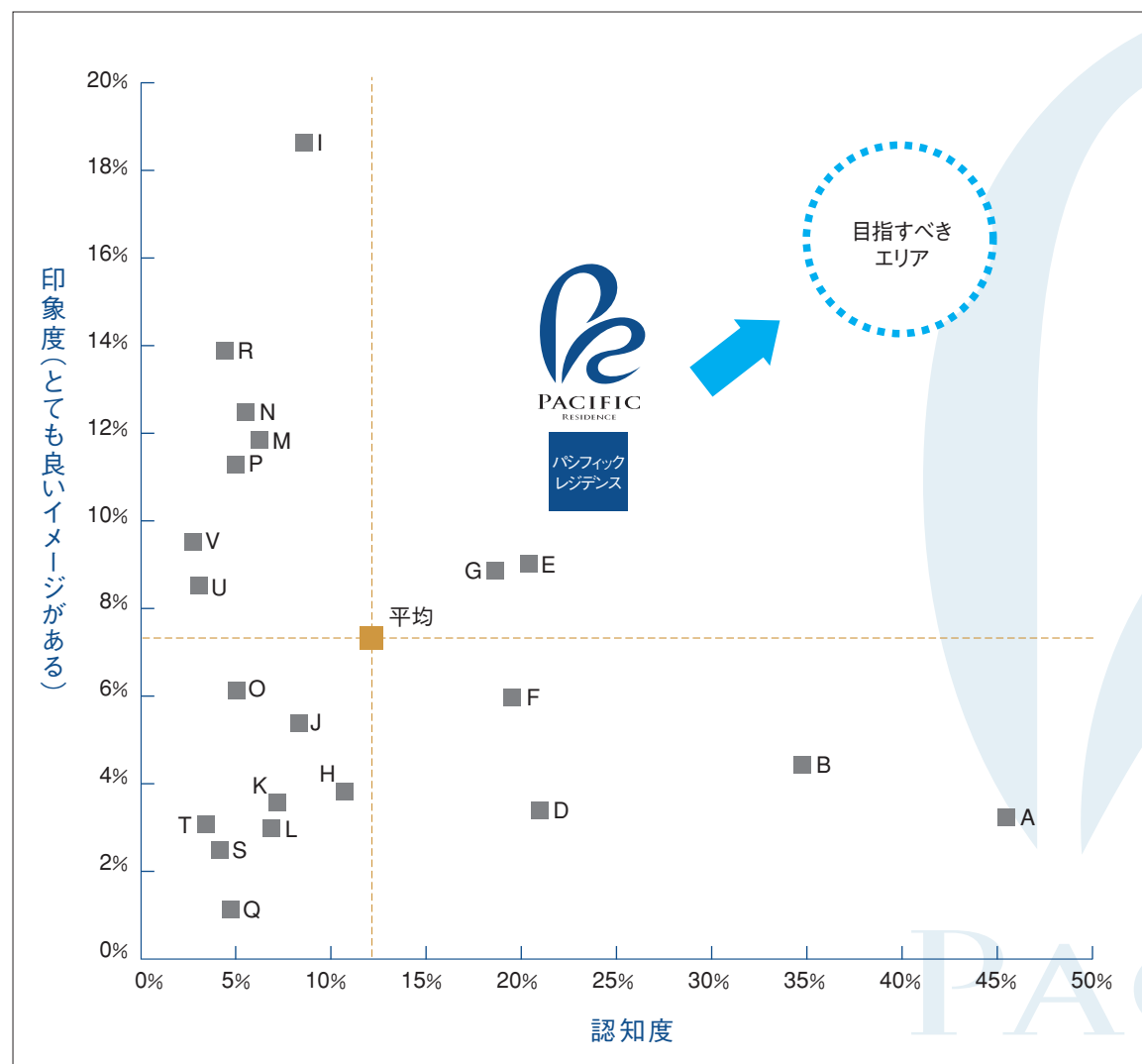


TV-CF「あえて買わない」宣言編



ブランド推進効果

賃貸マンションブランドの認知度と印象度アンケート



(アンケート調査実施：株式会社インテージ)

パシフィックレジデンスが高いスコアを獲得

左ページグラフは、平成20年4月に実施されたWebアンケート調査結果(※)です。各社のブランドが持つ「印象度」と「認知度」の2つの側面について、どの程度のスコアが得られているのかを示しており、双方において高いスコアを得られているブランドは少ないということが分かりました。その中でも、「パシフィックレジデンス」が最もバランスのとれた優位なポジションを獲得することができました。

認知・イメージ双方をより向上させていくための取組みを今後も継続して行っていきたいと考えています。

(※) 首都圏40km圏/横浜市/千葉市/さいたま市在住の民間賃貸マンション居住者を対象に実施し、有効回答数1,780人を性年代別構成比に割り戻す形でのウエイトバック処理を行っております。

今後について

第9期は、「パシフィックレジデンス」ブランドを広く浸透させるため、様々な宣伝や広告が精力的に行われ、その結果として認知度及び印象度向上においては非常に大きな成果が挙げられたものと考えております。

今後の課題としては、認知・イメージの獲得だけでなく、具体的な事実や特徴を強く訴求し、より多くの方々に「パシフィックレジデンス」に住んでみたいと思っただけのような取り組みも合わせて展開していく必要があると考えております。

L-8 パシフィックタワー六本木



様々な手法を取り入れ、継続してブランド推進を行っていくことで、本投資法人の資産価値向上、稼働の安定、収益向上を加速させてまいります。

TV-CF「あえて買わない」展開編



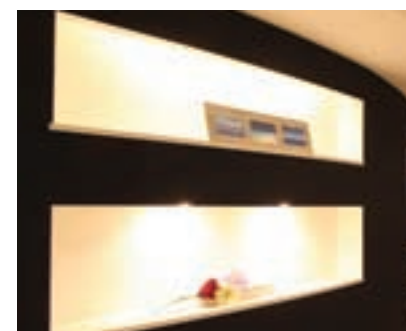




# Pacific Quality

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

F-25  
パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング



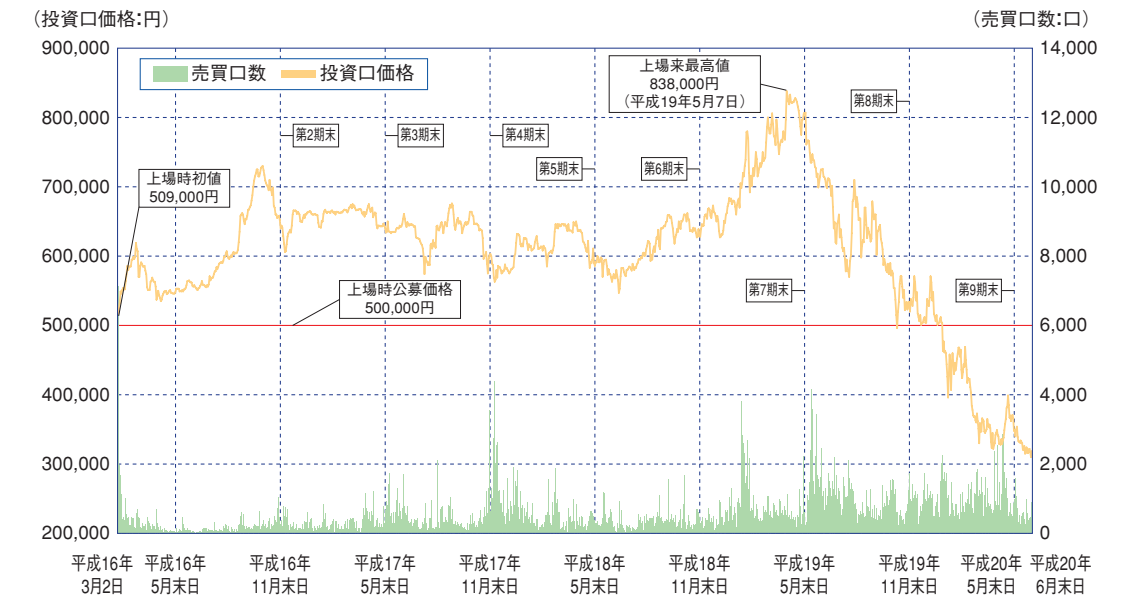
S-26  
パシフィックレジデンス南麻布

L-7  
元麻布ブレイス



# 投資口価格の状況

## 投資口価格（終値）の推移



C-12  
パシフィックレジデンス水道橋



F-19  
パシフィックレジデンス御殿山



C-11  
パシフィックレビュー永田町



F-18  
パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

## インデックス比較



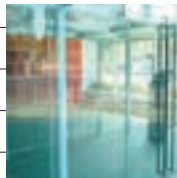
(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。  
 (注2) 本投資法人の上場日（平成16年3月2日）の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しています。



# 投資法人の概要

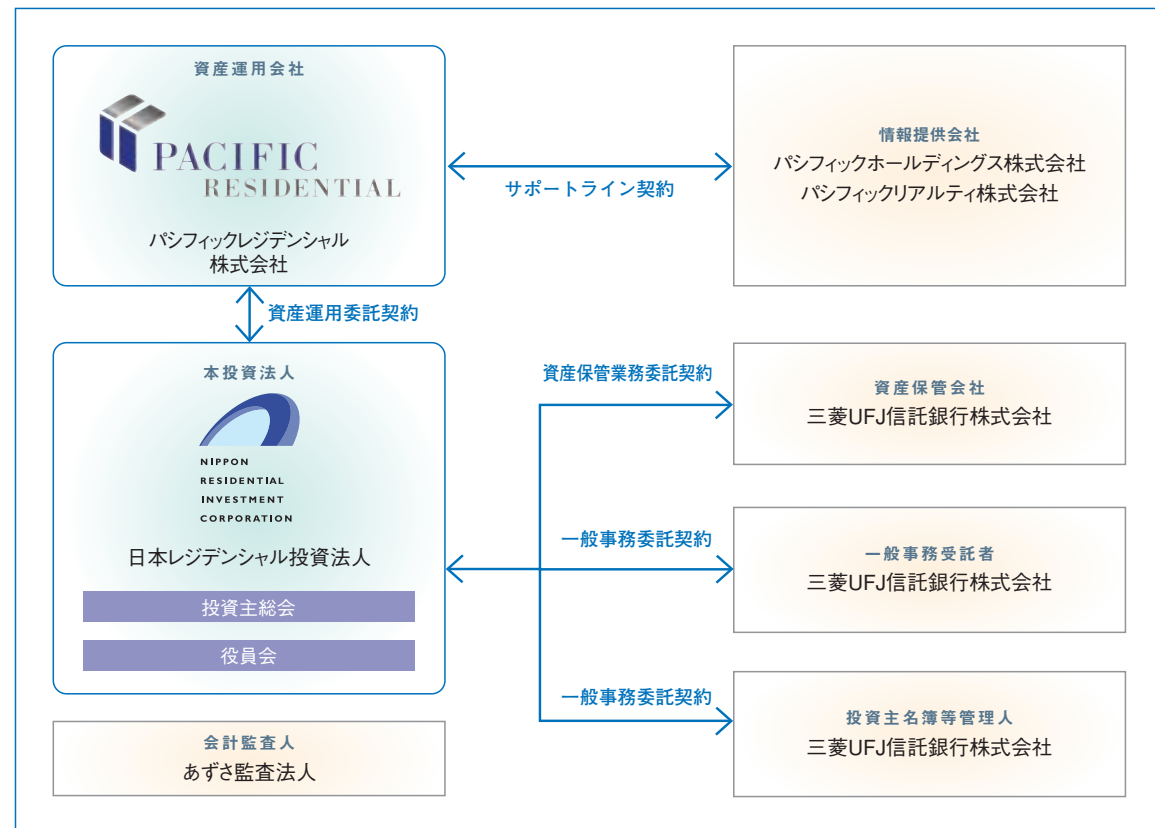
## 投資法人の沿革

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



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

## 本投資法人の仕組図



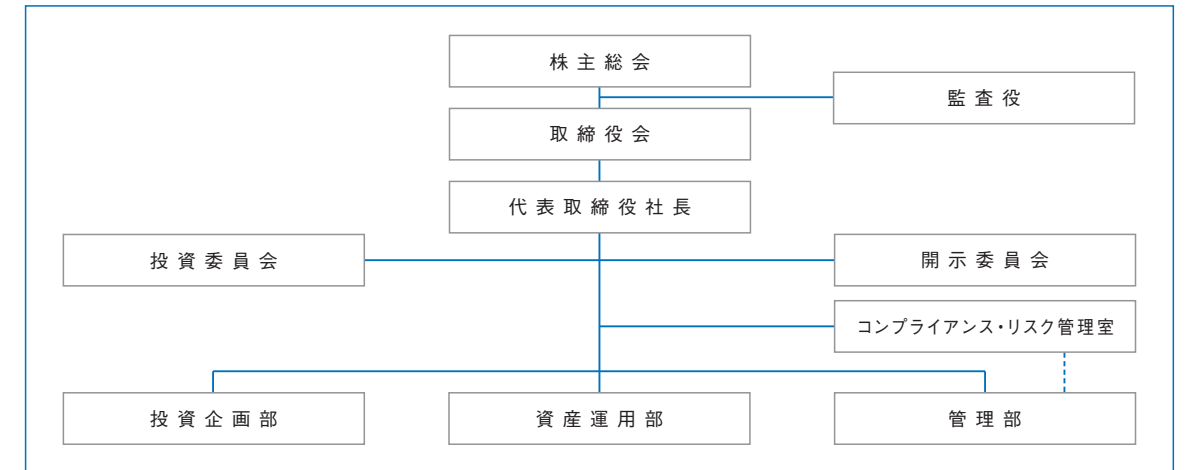
# 資産運用会社の概要

## 会社概要

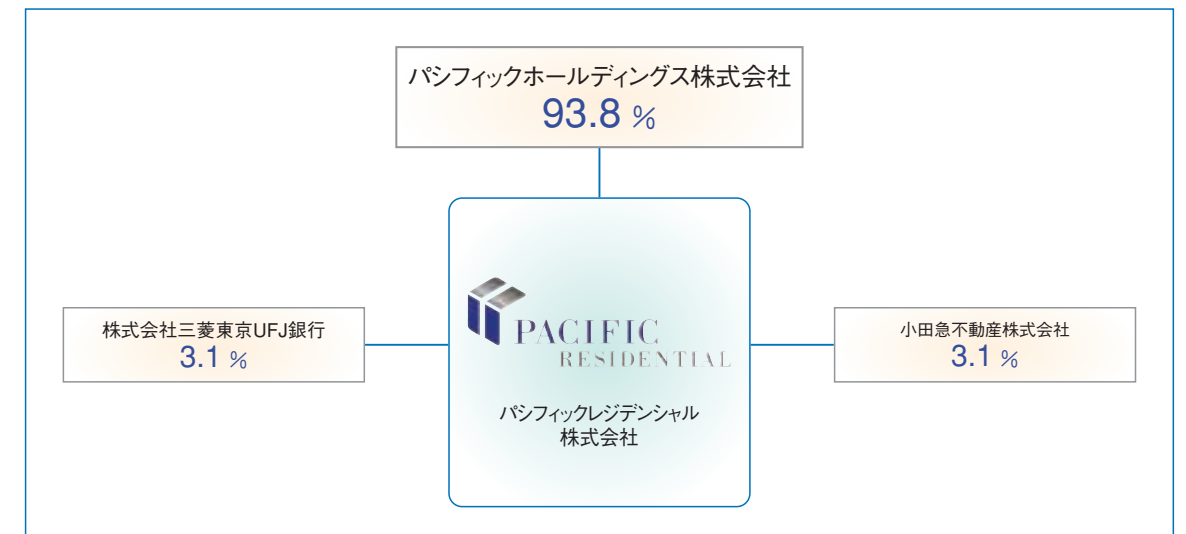
名称 パシフィックレジデンシャル株式会社  
 資本の額 320百万円  
 事業の内容 日本レジデンシャル投資法人の運用



## 組織図



## 資産運用会社の出資会社



(注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

# 資産運用報告

## I. 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業期間		自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日
営業収益	百万円	5,816	6,343	6,911	7,940	9,316
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(5,178)	(5,493)	(6,150)	(7,530)	(8,612)
営業費用	百万円	2,762	3,060	3,373	3,743	4,590
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,103)	(2,329)	(2,604)	(2,879)	(3,661)
営業利益金額	百万円	3,053	3,282	3,537	4,197	4,726
経常利益金額	百万円	2,628	2,660	2,679	3,158	3,603
当期純利益金額	百万円	2,629	2,658	2,678	3,150	3,602
総資産額	百万円	202,667	206,636	247,956	303,731	331,384
純資産額	百万円	108,405	108,359	108,382	151,516	152,060
出資総額	百万円	105,593	105,593	105,593	148,417	148,417
発行済投資口総数	口	186,809	186,809	186,809	247,153	247,153
1口当たり純資産額	円	580,300	580,056	580,177	613,047	615,249
分配金総額	百万円	2,629	2,658	2,678	3,150	3,602
1口当たり当期純利益金額 (注1)	円	14,289	14,232	14,336	13,101	14,577
1口当たり分配金額	円	14,074	14,232	14,336	12,748	14,577
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,074)	(14,232)	(14,336)	(12,748)	(14,577)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4	1.3	1.2	1.1	1.1
(年換算)	%	(2.8)	(2.6)	(2.4)	(2.3)	(2.3)
自己資本利益率 (注3)	%	2.7	2.5	2.5	2.4	2.4
(年換算)	%	(5.5)	(4.9)	(5.0)	(4.8)	(4.7)
期末自己資本比率 (注4)	%	53.5	52.4	43.7	49.9	45.9
配当性向	%	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
当期減価償却費	百万円	1,051	1,106	1,289	1,526	1,815
当期資本的支出額	百万円	45	126	180	88	168
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	4,126	4,271	4,834	6,177	6,765
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円	16,932	16,323	17,873	17,814	19,655
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍	17.4	19.6	22.2	14.6	8.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	9.7	8.3	6.0	6.0	5.6
金利償却前当期純利益金額	百万円	4,104	4,282	4,754	5,607	6,592
支払利息 (投資法人債利息を含む。)	百万円	423	517	787	929	1,175
有利子負債額	百万円	91,250	95,100	135,670	147,800	174,900
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	45.0	46.0	54.7	48.7	52.8
当期運用日数	日	182	183	182	183	183

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数(第5期:183,997口、第6期:186,809口、第7期:186,809口、第8期:240,504口、第9期:247,153口)で除することにより算出しております。

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

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

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

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

(注6) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益金額+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益)/期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

(注7) FFO倍率

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

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

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

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

第9期: FFO倍率=平成20年5月末投資口価格(350,000円)/年換算後1口当たりFFO

(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

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

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

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

日本レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現パシフィックレジデンシャル株式会社、以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成14年12月6日に出資金1億円(200口)で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました(関東財務局長第19号)。さらに、本投資法人は、平成16年3月2日に一般募集により49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めてのその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産の運用に特化した(レジデンシャル特化型)投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8962)いたしました。当期末時点の発行済投資口数は247,153口、出資総額は148,417百万円となっています。

#### (2) 当期の運用実績

##### (イ) 物件取得及び売却

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

この結果、本投資法人は当期に2物件(取得価格の合計:29,731百万円、賃貸可能面積:39,573.20㎡)を取得する一方、2物件(売却価格の合計:7,700百万円、賃貸可能面積:11,101.22㎡)を売却しました。これにより当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅139物件、取得価格の総額303,584百万円、総賃貸可能面積420,548.10㎡となりました。

#### 取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
取得価格の総額(億円)	1,232	1,548	1,826	1,843	2,254	2,802	3,035
保有物件数	71	95	109	107	116	139	139
賃貸可能戸数(戸)	4,418	5,383	6,087	6,171	7,294	9,160	9,344

##### (ロ) 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、資産運用会社とプロパティマネジメント業務受託者(以下「PM業務受託者」といいます。)間をオンライン化したNRICポートフォリオマネジメントシステムを活用し、物件管理データを一元的にデータベース集約することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、第9期末時点で95.7%となっております。

#### (3) 資金調達概要

本投資法人は、「健全な負債比率の維持」、「資金調達コストの抑制」、「財務の安定性」のバランスを図りながら資金調達を実施してまいりました。当期は、平成19年12月の「パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー」及び平成20年2月の「パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング」取得に伴い、総額29,080百万円(長期借入金8,900百万円、短期借入金20,180百万円)の借入を行いました。また、物件売却に伴い、平成20年2月8日付で短期借入金1,980百万円の期限前弁済を実施いたしました。

また、資金調達先の多様化を図るため、平成19年11月30日付で借り入れた株式会社三井住友銀行を貸付人とする短期借入金につき、同行より総額1,500百万円を、本投資法人の新規取引金融機関である全国信用協同組合連合会及び株式会社北洋銀行に債権譲渡することを承諾いたしました。これらの結果、本投資法人の当期末時点での借入残高のある金融機関数は21金融機関、有利子負債残高は174,900百万円(うち長期借入金は59,300百万円(うち、50,400百万円を固定金利化)、短期借入金は25,600百万円、投資法人債は90,000百万円)となっております。また、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は、52.8%となっております。

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

#### <発行登録書の概要>

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成19年4月21日より平成21年4月20日まで
資金使途	特定資産取得、借入金の返済、投資法人債の償還、敷金・保証金の返還、修繕等の支払、運転資金等



# 資産運用報告

## <投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限（償還期間）	発行総額	利率（注1）
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日（5年）	100億円	0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日（5年）	100億円	0.84%
第3回無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日（7年）	100億円	1.28%
第4回無担保投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日（5年）	150億円	1.50%
第6回無担保投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日（3年）	120億円	1.54%
第7回無担保投資法人債	公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日（5年）	120億円	1.84%
第8回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成21年9月11日（2年）	60億円	1.58%（注2）
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成23年9月13日（4年）	100億円	1.83%（注2）
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成24年9月13日（5年）	50億円	1.90%
合計	—	—	—	900億円	—

（注1）「利率」は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

（注2）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った投資法人債については、金利スワップの効果と動向を加算平均利率を記載しています。

（注3）第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

## <発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2	アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	アウトルック：安定的

## (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益9,316百万円、営業利益4,726百万円、経常利益3,603百万円、当期純利益3,602百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,577円といたしました。

## 3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 投資証券の取引所価格の推移

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

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月
最高	650,000円	662,000円	838,000円	807,000円	571,000円
最低	563,000円	547,000円	627,000円	496,000円	322,000円
期初価格	589,000円	590,000円	629,000円	797,000円	538,000円
期末価格	592,000円	639,000円	797,000円	520,000円	350,000円

## 4. 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,577円といたしました。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業期間	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日
当期末処分利益総額	2,629,204,864円	2,658,807,314円	2,678,231,900円	3,150,950,060円	3,602,937,468円
利益留保額	54,998円	141,626円	138,076円	243,616円	188,187円
金銭の分配金総額	2,629,149,866円	2,658,665,688円	2,678,093,824円	3,150,706,444円	3,602,749,281円
（1口当たり分配金）	（14,074円）	（14,232円）	（14,336円）	（12,748円）	（14,577円）
うち利益分配金総額	2,629,149,866円	2,658,665,688円	2,678,093,824円	3,150,706,444円	3,602,749,281円
（1口当たり利益分配金）	（14,074円）	（14,232円）	（14,336円）	（12,748円）	（14,577円）
うち出資払戻総額	—円	—円	—円	—円	—円
（1口当たり出資払戻額）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用環境

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した国際的な金融市場の混乱や原油を始めとした資源価格の高騰等の影響により、改善を続けてきた企業収益が弱含みに転じ、景気回復は足踏み状態となりました。アメリカ経済が持ち直すにつれ、景気は緩やかに回復していくと期待されますが、株式・為替市場の変動や原油価格動向等から、当面不安定な状態が続くものと懸念されます。

#### (i) 賃貸住宅市場

東京圏、地方政令指定都市ともに中心部への人口流入傾向は継続が見込まれ、且つ、企業の人材積極採用および福利厚生方針転換により、寮・社宅としての需要は拡大傾向にあるとともに、分譲マンション市場の買い控えにより、賃貸住宅市場の需要増加が期待されます。一方、東京都区部の賃貸住宅供給戸数は2007年まで増加が続いておりましたが2008年は反転し、2001年～2002年の水準まで大幅に減少が見込まれます。また、地方政令指定都市中心部は2006年～2007年において供給量が世帯増加数を超過していましたが、東京都区部同様2008年の供給量は大幅に減少する見込みです。これらの需要増および供給減により、昨今における供給圧力が強かった需給バランスが修正され、東京都区部ではシングルタイプを中心に引き続き賃料上昇期待、また、地方政令指定都市においては優良物件の稼働が回復に向かうものと思われれます。

#### (ii) 不動産売買市場

近年、地価回復傾向から国内外の資金による日本の優良不動産の取得競争が過熱しておりましたが、米国サブプライムローン問題に端を発した信用収縮等を背景とした金融機関等の不動産セクターに対する融資厳格化により、不動産マーケットに混乱をきたし、売り手優位から買い手優位の環境に変化しております。

### (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (i) ポートフォリオの構築

本投資法人は、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とした分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。なお、本投資法人の資産規模の拡大過程においては、経済情勢及び不動産市場動向等を勘案し、投資対象不動産が一時的に特定の地域及び特定のタイプに偏重する場合があります。また、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し運用することにより、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルのより一層の向

# 資産運用報告

上を図ります。コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性並びに成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組替えることにより収益機会の獲得を図ります。

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

## ①資産運用会社の出資会社による情報提供・物件取得

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

## ②資産運用会社の出資会社及び住宅ディベロッパーとの広範な協調関係の構築

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

## (ii) 内部成長戦略

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

### ①管理運営コスト削減の推進

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

### ②賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

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

### ③テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

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

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

### (iii) 「パシフィック」ブランドの浸透

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

### (iv) 財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実


該当事項ありません。

### (参考情報)

取得済み資産及び取得予定資産

本書の日付現在までに取得した資産は、以下の通りです。

### S-68 コスモグラシア錦糸町アクヴェル


物件名	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	
資産の種類	不動産	
契約日	平成20年2月12日	
取得日	平成20年6月27日	
取得価格	2,908,000,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）	
取得先	株式会社コスモスイニシア	
所在地	東京都墨田区緑四丁目24番5号	
交通	JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩8分	
敷地面積	889.34㎡	
延床面積	4,518.36㎡	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
建築時期	平成20年1月29日新築	
所有形態	所有権	
賃貸可能戸数	総戸数 99戸 1R：59戸、1R+ロフト：6戸、1LDK：16戸、2DK：8戸、2LDK：10戸	

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

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

### C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

(写真右)

物件名	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	
資産の種類（注1）	不動産及び不動産の賃借権	
契約日	平成19年9月27日	
取得予定日	本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成20年11月末日を越えないものとする。	
取得予定価格	11,715,029,000円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）	
取得先	特定目的会社PDみなとみらい	
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	
交通	横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅 徒歩7分 同線「みなとみらい」駅 徒歩8分 JR東海道線他「横浜」駅 徒歩15分	
敷地面積	4,990.36㎡	
延床面積	41,015.97㎡	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建	
建築時期	平成20年5月15日新築	
所有形態	土地：借地権、建物：所有権	
賃貸可能戸数	総戸数 418戸 1K：185戸、1LDK：118戸、2LDK：104戸、3LDK：8戸、店舗：3戸	

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

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



# 資産運用報告

## Ⅱ. 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

項目	第5期 平成18年5月31日現在	第6期 平成18年11月30日現在	第7期 平成19年5月31日現在	第8期 平成19年11月30日現在	第9期 平成20年5月31日現在
発行可能投資口総口数(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	186,809	186,809	186,809	247,153	247,153
出資総額(百万円)	105,593	105,593	105,593	148,417	148,417
投資主数(人)	11,797	10,092	7,983	16,637	16,805

### 2. 投資口に関する事項

(平成20年5月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,836	7.21
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,309	6.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,539	3.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,810	3.56
全国共済農業協同組合連合会	7,930	3.20
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,575	3.06
株式会社北洋銀行	6,498	2.62
ゴールドマンサックスインターナショナル	4,544	1.83
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	4,393	1.77
野村證券株式会社	4,378	1.77
合計	86,812	35.12

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

### 3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役 職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	西村 賢	成和共同法律事務所(現 成和明哲法律事務所)	3,000
監督役員	榎本 幸雄	ジェム アソシエイツ株式会社 代表取締役 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	2,400
監督役員	都 賢治	都会計事務所 所長 税理士 株式会社アルタス 代表取締役 株式会社マクロミル 監査役	
会計監査人	あずさ監査法人	—	11,000

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

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年5月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

(注) 平成20年6月1日付で資産運用会社の親会社である「バシフィックマネジメント株式会社」が、持株会社体制に移行したことに伴い「バシフィックホールディングス株式会社」に商号変更しており、同日付で資産運用会社である「バシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社」は「バシフィックレジデンシャル株式会社」に商号変更しております。

## Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

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

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	シングル	都心主要5区	13,768	4.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	17,546	5.3
		首都圏(東京23区を除く)	7,531	2.3
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,713	1.1
	コンパクト	都心主要5区	22,955	6.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	13,107	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,143	0.6
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,307	1.0
	ファミリー	都心主要5区	31,139	9.4
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,577	2.9
		首都圏(東京23区を除く)	1,291	0.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	547	0.2
ラージ	都心主要5区	21,246	6.4	
	東京23区(都心主要5区を除く)	1,101	0.3	
	首都圏(東京23区を除く)	—	—	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	—	—	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
小計			148,979	45.0
不動産	シングル	都心主要5区	15,688	4.7
		東京23区(都心主要5区を除く)	15,951	4.8
		首都圏(東京23区を除く)	2,672	0.8
		政令指定都市等(首都圏を除く)	9,667	2.9
	コンパクト	都心主要5区	33,524	10.1
		東京23区(都心主要5区を除く)	27,764	8.4
		首都圏(東京23区を除く)	16,504	5.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	8,031	2.4
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区(都心主要5区を除く)	6,974	2.1
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	13,859	4.2
	ラージ	都心主要5区	12,693	3.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	2,104	0.6	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
小計			165,437	49.9
預金その他の資産			16,967	5.1
資産総額計			331,384	100.0

# 資産運用報告

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

資産の種類	資産の種別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	コア	都心主要5区	86,657	26.2
		東京23区（都心主要5区を除く）	35,551	10.7
		首都圏（東京23区を除く）	7,644	2.3
		政令指定都市等（首都圏を除く）	5,396	1.6
	サブコア	都心主要5区	2,453	0.7
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,781	1.7
		首都圏（東京23区を除く）	3,321	1.0
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,172	0.7
	小計		148,979	45.0
	不動産	コア	都心主要5区	57,492
東京23区（都心主要5区を除く）			49,086	14.8
首都圏（東京23区を除く）			20,478	6.2
政令指定都市等（首都圏を除く）			28,681	8.7
サブコア		都心主要5区	4,414	1.3
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,604	0.5
		首都圏（東京23区を除く）	802	0.2
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,877	0.9
小計		165,437	49.9	
預金その他の資産		16,967	5.1	
資産総額計		331,384	100.0	

(注1)「保有総額」は、平成20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2)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。）。

## 2. 主要な保有資産

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	期末稼働率 (注5)	対総賃貸事業 収入比率 (注6)	主たる用途
C-49	パシフィックロイヤルコートみなとみらい	16,504	26,082.53	25,760.33	98.8%	2.1%	共同住宅
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	15,439	21,019.77	21,019.77	100.0%	5.2%	共同住宅
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	15,076	13,490.67	13,034.52	96.6%	2.1%	共同住宅
L-7	元麻布プレイス	10,489	7,382.62	6,584.95	89.2%	3.3%	共同住宅
C-36	パシフィックタワー麻布十番	9,402	7,207.18	6,050.35	83.9%	1.8%	共同住宅
L-8	パシフィックタワー六本木	8,720	5,978.20	4,946.58	82.7%	2.7%	共同住宅
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	8,419	5,977.18	5,624.43	94.1%	2.7%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,159	7,078.64	6,580.16	93.0%	2.8%	共同住宅
F-10	パシフィックレジデンス目白	7,337	13,069.70	12,708.74	97.2%	2.9%	共同住宅
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	6,185	5,423.36	5,228.12	96.4%	1.9%	共同住宅
合計		105,734	112,709.85	107,537.95	95.4%	27.2%	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の保有資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）、L（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、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、小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注6)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入（期中に売却した物件の賃貸事業収入を含みます。）に対する割合を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) C-49には、取得予定資産のパシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーを含んでおりません。

## 3. 不動産等組入資産明細

平成20年5月31日現在、本投資法人の保有資産の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注2)
S-1	パシフィックレビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,070
S-2	パシフィックレビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	2,010
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	1,050
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	642
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	683
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	457
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	739
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	329
S-14	パシフィックレビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	不動産	1,170
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	1,540
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	1,070
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	2,980
S-18	パシフィックレビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	1,040
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	1,110
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	1,640
S-21	パシフィックレビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	1,060
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	1,730
S-24	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,650
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	1,980
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	809
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	840
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	1,640
S-31	パシフィックレビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,410
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	2,590
S-33	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,555
S-34	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	714
S-35	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	2,375
S-36	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	1,040
S-37	第6ゼルコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	613
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,130
S-39	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	1,090
S-40	パシフィックレビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,910
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	不動産	690
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,960
S-43	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	信託受益権	364
S-44	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	信託受益権	884
S-45	ピアネッタ夕留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	2,340
S-46	ZESTY駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	393
S-47	ZESTY代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	信託受益権	377
S-48	ZESTY西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	信託受益権	436
S-49	ZESTY経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	信託受益権	344
S-50	パシフィックレビュー韮公園	大阪府大阪市西区韮本町一丁目10番26号	不動産	1,420
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,220
S-52	CYNTHIA大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	1,100
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	不動産	3,350
S-54	パシフィックレジデンス上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	不動産	1,340



## 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注2)
S-55	パシフィックレジデンス東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	2,320
S-56	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,450
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,490
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,580
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5	不動産	1,770
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	不動産	1,370
S-61	パシフィックレジデンス早大通	東京都新宿区山吹町336番地	不動産	1,090
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿町31番地1	信託受益権	2,200
S-63	パシフィックレジデンス月島II	東京都中央区月島二丁目13番12号	信託受益権	2,680
S-64	パシフィックレジデンス船橋I・II	千葉県船橋市本町六丁目10番1号(I)、 六丁目9番3号(II)	信託受益権	3,290
S-65	パシフィックレジデンス大井町I	東京都品川区大井一丁目20番12号	不動産	1,230
S-66	パシフィックレジデンス高岳	愛知県名古屋市中区泉二丁目28番18号	不動産	2,930
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	東京都目黒区大岡山一丁目20番15号	不動産	1,320
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	3,750
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	843
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,260
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	1,190
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	433
C-8	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	725
C-9	グランドハイッツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,530
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5番地	信託受益権	585
C-11	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	不動産	1,000
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	2,650
C-13	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	4,310
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	1,450
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	信託受益権	8,550
C-16	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	1,190
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	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	418
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	631
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	2,520
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	2,820
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,630
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	1,630
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	4,410
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	1,570
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	不動産	17,000
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋I	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	3,310
C-27	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託受益権	2,950
C-28	レアール南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	986
C-29	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	902
C-30	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,880
C-31	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	不動産	882
C-32	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野の町175番地	不動産	566
C-33	パシフィックレビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	1,190
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,680
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	不動産	2,440
C-36	パシフィックタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目1番12号	不動産	8,980
C-37	パシフィックレジデンス南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	不動産	1,910
C-38	パシフィックレジデンス大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号	不動産	1,630
C-39	パシフィックレジデンス北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	不動産	1,280

物件番号	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注2)
C-40	コスモグラフィ渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,600
C-41	パシフィックレビュー中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	信託受益権	2,110
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番9号	信託受益権	2,040
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	東京都港区芝大門一丁目1番34号	信託受益権	1,990
C-44	グラナ日本橋	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,550
C-45	ノステルコート神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	不動産	1,290
C-46	コスモグラフィ新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	2,150
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋II	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	不動産	1,740
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	不動産	1,560
C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらい	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	不動産	16,100
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	不動産	2,080
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	不動産	1,180
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	信託受益権	4,630
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,180
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	1,560
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市中区平針三丁目801番地の1	信託受益権	554
F-10	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,510
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	5,360
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	不動産	1,070
F-13	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁目4番6号	不動産	911
F-14	メゾン八千代台	(共同住宅部分) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外) 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号	信託受益権	1,250
F-15	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	814
F-16	パシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	863
F-17	パシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	不動産	4,450
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	不動産	6,100
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	不動産	1,200
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	不動産	1,220
F-21	パシフィックレジデンス徳川	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号	不動産	952
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	信託受益権	5,940
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	愛知県名古屋市中区東山元町二丁目69番地	不動産	824
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	不動産	2,570
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	13,700
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)、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	10,400
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6番18号	不動産	8,470
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	1,030
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,320
L-11	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産	2,070
L-13	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	1,170
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区猿楽町9番8号	信託受益権	8,580
L-16	ルクシェール北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	不動産	1,910
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	不動産	2,010
合 計				312,982

(注1) 所在地は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては番地表示による建物住所または登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社アースアプレイザルによる調査価格を記載しています。

(注3) C-49には、取得予定資産のパシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーを含んでおりません。

## 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第8期 (H19.6.1~H19.11.30)				第9期 (H19.12.1~H20.5.31)			
		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	パシフィックレビュー新川	1	100.0	62,362	0.8%	1	100.0	61,859	0.7%
S-2	パシフィックレビュー芝大門	1	82.5	54,964	0.7%	1	97.2	51,325	0.6%
S-3	グレンパーク参宮橋	1	84.2	25,776	0.3%	1	81.1	25,465	0.3%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	17,964	0.2%	1	100.0	17,944	0.2%
S-7	エスコート上池袋	1	89.3	21,855	0.3%	1	88.9	22,334	0.3%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	96.7	15,408	0.2%	1	100.0	15,297	0.2%
S-9	ドミトリー原町田	1	90.1	32,110	0.4%	1	97.9	32,685	0.4%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	78.3	20,219	0.3%	1	88.8	19,540	0.2%
S-14	パシフィックレビュー白金台	1	97.1	33,519	0.4%	1	89.6	33,942	0.4%
S-15	グランブルー博多	1	90.0	57,034	0.8%	1	95.0	57,127	0.7%
S-16	Jステージ方南町	1	93.5	39,299	0.5%	1	95.5	36,720	0.4%
S-17	パークハビオ京橋	1	100.0	88,533	1.2%	1	100.0	88,420	1.0%
S-18	パシフィックレビュー天神橋	1	97.5	35,504	0.5%	1	97.2	38,927	0.5%
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1	100.0	31,590	0.4%	1	100.0	31,590	0.4%
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1	93.6	47,323	0.6%	1	89.2	46,170	0.5%
S-21	パシフィックレビュー新宿東	1	98.0	31,972	0.4%	1	93.6	30,372	0.4%
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	1	93.5	53,539	0.7%	1	93.7	54,097	0.6%
S-23	梅田エクセルハイツ	1	100.0	168,952	2.2%	—	—	50,056	0.6%
S-24	パシフィックレジデンス築地	1	90.9	48,252	0.6%	1	94.7	53,233	0.6%
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	1	95.5	63,255	0.8%	1	97.7	66,423	0.8%
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1	100.0	30,072	0.4%	1	100.0	31,880	0.4%
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	1	96.1	19,779	0.3%	1	100.0	20,617	0.2%
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	1	92.8	23,171	0.3%	1	100.0	24,130	0.3%
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1	96.4	24,413	0.3%	1	96.6	25,810	0.3%
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1	86.5	43,889	0.6%	1	97.4	43,242	0.5%
S-31	パシフィックレビュー京橋	1	100.0	41,826	0.6%	1	100.0	34,326	0.4%
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	1	97.3	92,234	1.2%	1	97.3	94,098	1.1%
S-33	パシフィックレビュー多摩川	1	100.0	40,381	0.5%	1	100.0	40,381	0.5%
S-34	メゾン後楽園	1	100.0	22,007	0.3%	1	100.0	22,177	0.3%
S-35	パシフィックレビュー銀座東	1	100.0	58,330	0.8%	1	100.0	58,330	0.7%
S-36	ルラシオン王子	1	100.0	34,500	0.5%	1	100.0	34,380	0.4%
S-37	第6ゼルクバマンション	1	100.0	20,374	0.3%	1	100.0	21,439	0.2%
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	1	98.4	37,753	0.5%	1	97.1	36,167	0.4%
S-39	KC21ビル	1	93.6	43,756	0.6%	1	94.8	42,050	0.5%
S-40	パシフィックレビュー広尾	1	96.4	52,292	0.7%	1	100.0	59,878	0.7%
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	1	95.7	27,594	0.4%	1	90.7	27,794	0.3%
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	1	98.3	60,630	0.8%	1	95.8	60,413	0.7%
S-43	K2	1	81.0	12,526	0.2%	1	87.0	13,890	0.2%
S-44	フラッツ大倉山	1	100.0	26,604	0.4%	1	100.0	26,656	0.3%
S-45	ピアネッタ汐留	1	88.3	65,449	0.9%	1	86.4	61,746	0.7%
S-46	ZESTY駒澤大学	1	95.1	11,394	0.2%	1	93.2	10,958	0.1%
S-47	ZESTY代々木	1	100.0	10,941	0.1%	1	94.6	11,005	0.1%
S-48	ZESTY西新宿	1	100.0	11,980	0.2%	1	100.0	12,329	0.1%
S-49	ZESTY経堂	1	93.9	10,322	0.1%	1	89.5	9,777	0.1%
S-50	パシフィックレビュー韮公園	1	96.5	50,839	0.7%	1	100.0	51,845	0.6%
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1	100.0	37,690	0.5%	1	94.8	38,942	0.5%
S-52	CYNTHIA大井町	1	98.0	32,389	0.4%	1	95.8	34,544	0.4%
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	1	87.2	66,675	0.9%	1	95.3	82,937	1.0%
S-54	パシフィックレジデンス上落合	1	96.4	41,449	0.6%	1	96.4	42,071	0.5%
S-55	パシフィックレジデンス東品川	1	98.3	69,333	0.9%	1	97.4	68,718	0.8%
S-56	LUKE	1	95.9	37,388	0.5%	1	91.6	40,323	0.5%

物件番号	不動産等の名称	第8期 (H19.6.1~H19.11.30)				第9期 (H19.12.1~H20.5.31)			
		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-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	1	100.0	38,275	0.5%	1	100.0	38,297	0.4%
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1	100.0	47,517	0.6%	1	100.0	48,034	0.6%
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1	100.0	49,733	0.7%	1	97.2	56,294	0.7%
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	1	100.0	34,013	0.5%	1	100.0	39,756	0.5%
S-61	パシフィックレジデンス早大通	1	96.4	26,295	0.3%	1	100.0	31,147	0.4%
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	1	96.8	67,297	0.9%	1	98.0	78,999	0.9%
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	1	97.9	73,621	1.0%	1	88.9	83,674	1.0%
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	1	100.0	48,326	0.6%	1	100.0	93,868	1.1%
S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	1	76.2	6,859	0.1%	1	100.0	34,598	0.4%
S-66	パシフィックレジデンス高岳	1	97.5	5,918	0.1%	1	98.4	65,805	0.8%
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	1	0.0	—	0.0%	1	95.7	19,926	0.2%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	110,514	1.5%	1	100.0	111,059	1.3%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	75.3	25,006	0.3%	1	97.3	25,526	0.3%
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1	90.4	35,624	0.5%	1	96.1	36,687	0.4%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	100.0	39,578	0.5%	1	98.1	39,571	0.5%
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	1	93.7	15,360	0.2%	1	93.9	15,105	0.2%
C-8	パシフィックレビュー八王子	1	90.0	29,701	0.4%	1	97.7	29,122	0.3%
C-9	グランドハイツ日比野	1	91.2	69,702	0.9%	1	92.9	67,852	0.8%
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1	95.1	23,573	0.3%	1	92.7	23,988	0.3%
C-11	パシフィックレビュー永田町	1	90.9	28,228	0.4%	1	100.0	28,299	0.3%
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1	98.6	75,540	1.0%	1	97.5	77,731	0.9%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	88.0	119,814	1.6%	1	95.6	113,971	1.3%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1	94.6	38,778	0.5%	1	90.0	43,155	0.5%
C-15	アパートメント西麻布	1	92.9	226,051	3.0%	1	93.0	238,059	2.8%
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1	94.6	43,892	0.6%	1	96.4	41,988	0.5%
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1	97.5	17,552	0.2%	1	94.9	17,405	0.2%
C-18	パシフィックレジデンス人形町	1	100.0	17,952	0.2%	1	100.0	17,952	0.2%
C-19	パシフィックレジデンス代官山	1	93.6	68,729	0.9%	1	90.9	67,936	0.8%
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	1	96.2	80,321	1.1%	1	94.5	79,917	0.9%
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	1	93.9	47,002	0.6%	1	100.0	50,321	0.6%
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	1	100.0	47,672	0.6%	1	94.9	48,649	0.6%
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	1	91.3	123,592	1.6%	1	95.6	124,575	1.4%
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1	100.0	41,858	0.6%	1	93.4	45,277	0.5%
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	1	100.0	366,906	4.9%	1	100.0	443,987	5.2%
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	1	98.0	88,261	1.2%	1	90.6	84,611	1.0%
C-27	パシフィックレビュー長者丸	1	93.6	81,962	1.1%	1	94.0	76,935	0.9%
C-28	レアール南青山	1	93.9	27,242	0.4%	1	89.2	25,726	0.3%
C-29	マール	1	97.8	29,736	0.4%	1	100.0	28,018	0.3%
C-30	パシフィックレビュー神田東	1	95.5	53,628	0.7%	1	92.2	59,516	0.7%
C-31	メロディハイム新大阪	1	86.1	35,970	0.5%	1	97.1	37,082	0.4%
C-32	メロディハイム松原	1	85.1	24,437	0.3%	1	96.1	24,406	0.3%
C-33	パシフィックレビュー入谷	1	90.6	37,305	0.5%	1	89.7	34,897	0.4%
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1	96.8	45,162	0.6%	1	94.2	45,872	0.5%
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	1	100.0	56,224	0.7%	1	100.0	56,371	0.7%
C-36	パシフィックタワー麻布十番	1	51.7	99,812	1.3%	1	83.9	155,777	1.8%
C-37	パシフィックレジデンス南一条	1	75.4	52,285	0.7%	1	91.4	67,617	0.8%
C-38	パシフィックレジデンス大通西	1	54.4	30,223	0.4%	1	86.6	40,454	0.5%
C-39	パシフィックレジデンス北三條	1	98.3	48,753	0.6%	1	98.6	49,468	0.6%
C-40	コスモグラフィア渋谷	1	90.7	34,193	0.5%	1	100.0	41,034	0.5%
C-41	パシフィックレビュー中延	1	98.3	54,367	0.7%	1	93.8	70,300	0.8%
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	1	100.0	47,086	0.6%	1	93.4	53,317	0.6%



# 資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第8期 (H19.6.1~H19.11.30)				第9期 (H19.12.1~H20.5.31)			
		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-43	パシフィックレジデンス芝大門	1	93.8	46,592	0.6%	1	95.9	54,200	0.6%
C-44	グラーナ日本橋	1	97.7	39,524	0.5%	1	93.3	45,029	0.5%
C-45	ノステルコート神田	1	97.9	32,228	0.4%	1	100.0	36,611	0.4%
C-46	コスモグラシア新御徒町	1	98.3	34,850	0.5%	1	98.2	56,452	0.7%
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	1	88.9	16,411	0.2%	1	91.4	43,324	0.5%
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	1	5.0	1,293	0.0%	1	100.0	27,921	0.3%
C-49	パシフィックロイヤルコートみなとみらい	—	—	—	—	1	98.8	178,667	2.1%
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	1	62.0	189	0.0%	1	96.3	57,108	0.7%
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	1	20.8	468	0.0%	1	100.0	27,676	0.3%
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	1	91.9	113,017	1.5%	1	93.9	118,799	1.4%
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	1	89.0	35,645	0.5%	1	94.9	34,540	0.4%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1	97.2	44,121	0.6%	1	97.2	48,996	0.6%
F-9	スカイハイツ平針	1	91.7	24,284	0.3%	1	97.2	25,071	0.3%
F-10	パシフィックレジデンス目白	1	95.9	242,168	3.2%	1	97.2	246,285	2.9%
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	1	95.6	172,955	2.3%	1	95.6	173,810	2.0%
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	1	91.6	36,053	0.5%	1	90.8	35,002	0.4%
F-13	パシフィックレジデンス塚東	1	95.5	41,534	0.6%	1	100.0	43,853	0.5%
F-14	メゾン八千代台	1	94.2	55,573	0.7%	1	92.4	54,452	0.6%
F-15	アプレスト葛西	1	90.5	26,271	0.3%	1	93.3	30,435	0.4%
F-16	パシフィックレジデンス太秦	1	100.0	36,428	0.5%	1	100.0	40,147	0.5%
F-17	パシフィックレジデンス泉	1	96.0	157,163	2.1%	1	91.7	153,359	1.8%
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	1	100.0	143,036	1.9%	1	100.0	160,103	1.9%
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	1	44.1	14,655	0.2%	1	100.0	25,102	0.3%
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	1	70.4	30,778	0.4%	1	98.4	41,889	0.5%
F-21	パシフィックレジデンス徳川	1	76.6	18,961	0.3%	1	100.0	30,845	0.4%
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	1	99.5	84,475	1.1%	1	96.4	161,808	1.9%
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	1	100.0	1,759	0.0%	1	100.0	19,820	0.2%
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	1	48.5	216	0.0%	1	86.6	59,828	0.7%
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	—	—	—	—	1	96.6	178,114	2.1%
L-7	元麻布ブレイス	1	95.8	285,223	3.8%	1	89.2	281,210	3.3%
L-8	パシフィックタワー六本木	1	68.3	228,612	3.0%	1	82.7	230,024	2.7%
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	1	100.0	31,329	0.4%	1	100.0	30,928	0.4%
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	1	70.6	39,035	0.5%	1	100.0	37,266	0.4%
L-11	ウインザーハウス広尾	1	91.5	69,033	0.9%	1	100.0	67,686	0.8%
L-12	SOHO北青山	1	86.5	29,996	0.4%	—	—	11,044	0.1%
L-13	パシフィックレジデンス大井	1	100.0	40,537	0.5%	1	100.0	41,206	0.5%
L-14	ルート麻布十番	—	—	33,881	0.4%	—	—	—	—
L-15	パシフィックレジデンス代官山猿楽町 /代官山パークサイドビレッジ	1	89.7	206,226	2.7%	1	94.1	230,866	2.7%
L-16	ルクシェール北新宿	1	92.3	291	0.0%	1	88.5	55,338	0.6%
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	1	100.0	70,704	0.9%	1	100.0	70,704	0.8%
合計		139	91.0	7,530,441	100.0%	139	95.7	8,612,346	100.0%

(注1)「テナントの総数期末時点」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テナントとしています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行なっている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(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います。

(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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) C-49には、取得予定資産のパシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーを含んでおりません。

## 4. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成20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	37,400,000	29,500,000	92,189
	金利キャップ取引	17,000,000	17,000,000	100,305
合計		54,400,000	46,500,000	192,494

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、6,713千円については、「金融商品に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

# 資産運用報告

## Ⅳ. 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

平成20年7月23日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランドハイツ日比野 (愛知県名古屋市)	大規模修繕工事	自 平成20年7月 至 平成20年11月	68	—	—
吉塚AGビル6号館・7号館 (福岡県福岡市)	大規模修繕工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	27	—	—
パシフィックレジデンス高輪 (東京都港区)	リノベーション工事	自 平成20年7月 至 平成20年10月	15	—	—
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	外構整備工事	自 平成20年7月 至 平成20年10月	15	—	—
パシフィックレジデンス目白 (東京都豊島区)	給水ポンプ更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	5	—	—

### 2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は168,864千円であり、当期費用に区分された修繕費175,575千円と併せ、344,440千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (千円)
パシフィックタワー麻布十番 (東京都港区)	リノベーション工事	自 平成19年12月 至 平成20年3月	27,950
パシフィックレジデンス目白 (東京都豊島区)	共用部改修工事	自 平成20年1月 至 平成20年3月	22,966
パシフィックタワー六本木 (東京都港区)	エレベーターホール空調工事等	自 平成20年2月 至 平成20年5月	19,028
その他不動産等	リニューアル工事等	自 平成19年12月 至 平成20年5月	98,920
合計			168,864

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てております。

営業期間	第5期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第7期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第9期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
前期末積立金残高(千円)	330,366	442,125	559,385	671,883	833,764
当期積立額(千円)	158,352	154,662	172,087	189,065	201,691
当期積立金取崩額(千円)	46,593	37,402	59,588	27,184	8,352
次期繰越額(千円)	442,125	559,385	671,883	833,764	1,027,103

## Ⅴ. 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第8期	第9期
(a)資産運用報酬(注1)	630,680	712,912
(b)資産保管手数料	27,245	27,654
(c)一般事務委託手数料	80,937	44,410
(d)役員報酬	5,400	5,400
(e)弁護士報酬	8,368	10,259
(f)会計監査人報酬(注2)	17,972	11,000
(g)その他費用	93,222	117,366
合計	863,825	929,004

(注1) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第8期586,820千円、第9期297,318千円及び不動産等売却益から控除した運用報酬分として第8期22,125千円、第9期38,500千円があります。

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

### 2. 借入状況

平成20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	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.26	—	3,150	1.1%	H20.12.26	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H19.12.26	—	3,150	1.1%	H20.12.26		(注9)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.12.26	—	3,150	1.1%	H20.12.26		(注9)	
	住友信託銀行株式会社	H19.12.26	—	3,150	1.1%	H20.12.26		(注9)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.8.29	2,400	2,400	1.1%	H20.8.29		(注7)	
		H19.12.26	—	1,600	1.1%	H20.12.26		(注9)	
	株式会社三井住友銀行	H19.8.29	2,000	2,000	1.1%	H20.8.29		(注7)	
		H19.11.30	2,000	500	1.1%	H20.11.28		(注6)	
		H20.2.29	—	3,000	1.2%	H21.2.27		(注7)	
	信金中央金庫	H19.8.29	1,000	1,000	1.1%	H20.8.29		(注7)	
	H19.12.26	—	1,000	1.1%	H20.12.26	(注9)			
全国信用協同組合連合会	H19.11.30 (注10)	—	1,000	1.1%	H20.11.28	(注6)			
株式会社北洋銀行	H19.11.30 (注10)	—	500	1.1%	H20.11.28	(注6)			
小 計			7,400	25,600 (注5)					
長期借入金 (一年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.3.3	3,002	3,002	1.3% (注2)	H21.2.28	期限一括	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	H16.3.3	1,224	1,224	1.3% (注2)	H21.2.28			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.3.3	1,027	1,027	1.3% (注2)	H21.2.28			
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	1,027	1,027	1.3% (注2)	H21.2.28			
	株式会社りそな銀行	H16.3.3	1,027	1,027	1.3% (注2)	H21.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	592	592	1.3% (注2)	H21.2.28			
小 計			7,900	7,900					
短期借入金合計			15,300	33,500 (注5)					



# 資産運用報告

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要															
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.12.3	3,250	3,250	1.2% (注2)	H21.11.30	期限一括	(注8)	有担保 無保証															
		H19.2.20	2,000	2,000	1.2% (注3)	H22.2.19		(注6)	無担保 無保証															
		H20.2.29	—	2,000	1.2%	H22.5.31		(注7)	無担保 無保証															
	中央三井信託銀行株式会社	H16.12.3	1,550	1,550	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	有担保 無保証															
		H19.2.20	2,000	2,000	1.2% (注3)	H22.2.19		(注6)	無担保 無保証															
		H20.2.29	—	1,300	1.2%	H22.5.31		(注7)	無担保 無保証															
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.12.3	1,200	1,200	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	有担保 無保証															
		H19.2.20	2,000	2,000	1.2% (注3)	H22.2.19		(注6)	無担保 無保証															
		H20.2.29	—	1,800	1.2%	H22.5.31		(注7)	無担保 無保証															
	住友信託銀行株式会社	H16.12.3	1,250	1,250	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	有担保 無保証															
		H19.2.20	2,000	2,000	1.2% (注3)	H22.2.19		(注6)	無担保 無保証															
		H20.2.29	—	1,800	1.2%	H22.5.31		(注7)	無担保 無保証															
	株式会社りそな銀行	H16.12.3	1,200	1,200	1.2% (注2)	H21.11.30		(注8)	有担保 無保証															
	株式会社あおぞら銀行	H16.12.3	800	800	1.2% (注2)	H21.11.30																		
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,250	1.2% (注2)	H21.11.30				(注6)	無担保 無保証													
		H18.12.26	5,000	5,000	1.4% (注4)	H23.12.26																		
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	500	1.2% (注2)	H21.11.30						(注8)	有担保 無保証											
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	500	1.2% (注2)	H21.11.30						(注6)	無担保 無保証											
		H19.2.20	2,000	2,000	1.2% (注3)	H22.2.19																		
	第一生命保険相互会社	H18.8.29	1,000	1,000	1.9%	H23.8.31								(注6)	無担保 無保証									
		H18.12.26	1,000	1,000	1.8%	H23.12.26																		
	大同生命保険株式会社	H18.11.17	1,600	1,600	2.2%	H25.11.17										(注6)	無担保 無保証							
		H19.9.19	900	900	1.9%	H25.9.19																		
	全国共済農業協同組合連合会	H18.12.26	2,000	2,000	1.8%	H23.12.26												(注6)	無担保 無保証					
	太陽生命保険株式会社	H18.12.26	1,500	1,500	1.8%	H23.12.26																		
		H19.9.19	1,000	1,000	1.8%	H24.9.19																		
三井住友海上火災保険株式会社	H18.12.26	1,000	1,000	1.8%	H23.12.26	(注6)	無担保 無保証																	
株式会社八十二銀行	H18.12.26	1,000	1,000	1.4% (注4)	H23.12.26																			
信金中央金庫	H19.2.20	1,000	1,000	1.2% (注3)	H22.2.19															(注6)	無担保 無保証			
株式会社三井住友銀行	H19.11.30	2,000	2,000	1.4% (注2)	H22.11.30																			
	H20.2.29	—	2,000	1.2%	H22.5.31																			
日本政策投資銀行	H19.11.30	2,000	2,000	1.7%	H24.11.30																	(注6)	無担保 無保証	
小 計			42,500	51,400																				
合 計			57,800	84,900 (注5)																				

(注1) 「平均利率」は小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。  
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利（3ヶ月円Tibor）の上限を1.07%に設定しています。  
(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利（3ヶ月円Tibor）の上限を1.38%に設定しています。  
(注5) 短期借入金に関しては、当期末において残高のある借入先を表示しています。なお、期中に借り入れた短期借入金1,980百万円を、当期末までに返済しています。  
(注6) 資金使途は、不動産の購入資金です。  
(注7) 資金使途は、信託不動産の購入資金です。  
(注8) 資金使途は、不動産及び信託不動産の購入資金ならびに短期借入金の返済資金です。  
(注9) 資金使途は、不動産の購入資金及び不動産の賃借権の取得資金です。  
(注10) 全国信用協同組合連合会及び株式会社北洋銀行は、平成19年12月28日に株式会社三井住友銀行より貸付債権の一部を譲り受けました。

### 3. 投資法人債

(単位：百万円)

銘 柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率 (注1)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000	10,000	0.74%	平成22年7月20日	期限一括	(注3)	(注8)
第2回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	0.84%	平成22年9月24日	期限一括	(注4)	(注8)
第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	1.28%	平成24年9月24日	期限一括	(注4)	(注8)
第4回無担保投資法人債	平成18年2月20日	15,000	15,000	1.50%	平成23年2月18日	期限一括	(注5)	(注8)
第6回無担保投資法人債	平成18年10月25日	12,000	12,000	1.54%	平成21年10月23日	期限一括	(注6)	(注8)
第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	12,000	12,000	1.84%	平成24年2月9日	期限一括	(注6)	(注8)
第8回無担保投資法人債	平成19年9月13日	6,000	6,000	1.58% (注2)	平成21年9月11日	期限一括	(注7)	(注8)
第9回無担保投資法人債	平成19年9月13日	10,000	10,000	1.83% (注2)	平成23年9月13日	期限一括	(注7)	(注8)
第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	5,000	5,000	1.90%	平成24年9月13日	期限一括	(注7)	(注8)
合 計	—	90,000	90,000	—	—	—	—	—

(注1) 「利率」は小数点第3位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なった投資法人債については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。  
(注3) 資金使途は、短期借入金の返済等です。  
(注4) 資金使途は、特定資産の取得費用及び借入金の返済です。  
(注5) 資金使途は、特定資産の取得費用です。  
(注6) 資金使途は、借入金の返済です。  
(注7) 資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金及び運転資金です。  
(注8) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
(注9) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しております。

# 資産運用報告

## Ⅵ. 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パシフィックロイヤルコート みなとみらいオーシャンタワー	平成19年12月26日	15,221	—	—	—	—
パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	平成20年2月29日	14,510	—	—	—	—
梅田エクセルハイツ	—	—	平成20年1月25日	6,200	5,507	470
SOHO北青山	—	—	平成20年1月25日	1,500	1,211	233
合計		29,731		7,700	6,718	704

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	不動産	C-49	パシフィックロイヤルコート みなとみらいオーシャンタワー	平成19年12月26日	15,221	15,700
	信託不動産	F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	平成20年2月29日	14,510	13,700
			合計		29,731	29,400

	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	不動産	S-23	梅田エクセルハイツ	平成20年1月25日	6,200	5,380
		L-12	SOHO北青山	平成20年1月25日	1,500	1,230
			合計		7,700	6,610

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時または譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

#### ②その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みますが、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前のもの。以下「旧投信法」といいます。）第34条の4及び投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しております。

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

#### ①取引状況

第9期に係る利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第9期）	29,731,852千円	7,700,000千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 —千円（—％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円（—％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
	—千円（—％）	—千円（—％）

#### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	812,662	パシフィックマネジメント株式会社	180	0.02％
		株式会社中川工務店	5,472	0.67％
開発物件監理業務委託費用 (注2)	21,350	パシフィックマネジメント株式会社	21,350	100.00％
不動産売買媒介手数料 (注3)	687,655	パシフィックマネジメント株式会社	687,655	100.00％
信託受益権売買媒介手数料 (注3)	145,100	パシフィックマネジメント株式会社	145,100	100.00％

(注1) 投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含む。）第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）第32条第1項に定める、金融商品取引業者としての資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者はパシフィックマネジメント株式会社（現パシフィックホールディングス株式会社）及び株式会社中川工務店です。

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

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

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

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



# 資産運用報告

## VII. 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## VIII. その他

### 1. 金額及び比率の端数処理

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

### 2. お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成19年12月21日	一般事務委託契約及び資産保管委託契約の変更	一般事務（計算事務等及び機関運理事務）及び資産保管業務の委託に係る手数料体系の改定について、当該事務の受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で契約の締結を決定いたしました。

## 貸借対照表

## 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成20年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成19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	10,387,809		7,258,237	
信託現金及び信託預金	※1	4,242,032		3,950,800	
営業未収入金		298,635		304,222	
前払費用		32,184		19,231	
繰延税金資産		7,111		4,366	
未収法人税等		3,848		3,824	
未収消費税等		102,753		101,206	
その他の流動資産		27,348		12,968	
貸倒引当金		△10,806		△4,498	
流動資産合計		15,090,916	4.6	11,650,358	3.8
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	※1	86,831,552		72,765,188	
減価償却累計額		3,315,232	83,516,319	2,499,749	70,265,439
構築物	※1	561,921		443,169	
減価償却累計額		38,291	523,629	27,770	415,399
工具器具備品		160,137		147,222	
減価償却累計額		54,735	105,401	36,141	111,081
土地	※1		80,077,496		84,278,739
建設仮勘定			4,249		8,114
信託建物	※1	64,771,811		58,535,717	
減価償却累計額		4,434,059	60,337,752	3,671,757	54,863,960
信託構築物	※1	438,351		401,793	
減価償却累計額		78,576	359,774	66,426	335,367
信託工具器具備品	※1	93,426		55,006	
減価償却累計額		36,014	57,412	27,643	27,362
信託土地	※1		88,224,581		79,323,898
有形固定資産合計			313,206,617		289,629,362
2. 無形固定資産					
借地権			1,214,497		1,214,497
無形固定資産合計			1,214,497		1,214,497
3. 投資その他の資産					
長期前払費用			796,348		795,734
繰延税金資産			—		35,013
デリバティブ債権			204,980		174,702
敷金			1,288		1,238
差入預託保証金			717,127		10,000
投資その他の資産合計			1,719,744		1,016,688
固定資産合計			316,140,859		291,860,548
III. 繰延資産					
投資法人債発行費			153,013		220,712
繰延資産合計			153,013		220,712
資産合計			331,384,789		303,731,619
			100.0		100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成20年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成19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		199,002		158,220	
短期借入金		25,600,000		7,400,000	
一年以内返済予定長期借入金 ※1		7,900,000		—	
未払金		32,427		34,416	
未払費用		810,748		865,620	
未払法人税等		3,190		605	
前受金		27,438		26,060	
その他の流動負債		305		174	
流動負債合計		34,573,113	10.4	8,485,097	2.8
II. 固定負債					
投資法人債		90,000,000		90,000,000	
長期借入金 ※1		51,400,000		50,400,000	
繰延税金負債		25,678		—	
預り敷金保証金		1,447,523		1,454,994	
信託預り敷金保証金		1,772,727		1,667,055	
長期前受金		9,558		20,511	
長期預り金		76,244		82,592	
デリバティブ債務		19,199		104,988	
固定負債合計		144,750,932	43.7	143,730,143	47.3
負債合計		179,324,045	54.1	152,215,241	50.1
(純資産の部)					
I. 投資主資本					
1. 出資総額		148,417,850		148,417,850	
2. 剰余金					
当期末処分利益		3,602,937		3,150,950	
投資主資本合計		152,020,788	45.9	151,568,800	49.9
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		39,955		△52,422	
評価・換算差額等合計		39,955	0.0	△52,422	△0.0
純資産合計 ※2		152,060,743	45.9	151,516,378	49.9
負債・純資産合計		331,384,789	100.0	303,731,619	100.0



## 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)	
		金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益			%		%
不動産賃貸事業収入	※1	8,612,346		7,530,441	
不動産等売却益	※2	704,484	9,316,831	410,232	7,940,673
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用	※1	3,661,700		2,879,644	
資産運用報酬		712,912		630,680	
資産保管委託報酬		27,654		27,245	
一般事務委託報酬		44,410		80,937	
役員報酬		5,400		5,400	
弁護士報酬		10,259		8,368	
会計監査人報酬		11,000		17,972	
貸倒引当金繰入		9,133		1,529	
貸倒損失		—		241	
その他の営業費用		108,232	4,590,704	91,452	3,743,470
営業利益金額			4,726,126		4,197,203
3. 営業外収益					
受取利息		19,243		19,125	
雑収入		209,935	229,178	90,026	109,152
4. 営業外費用					
支払利息		552,099		399,851	
融資関連費用		99,267		100,794	
投資法人債利息		622,961		529,690	
投資法人債発行費償却		67,698		59,773	
投資口交付費		—		44,523	
創業費償却		—		6,624	
その他営業外費用		9,483	1,351,509	6,643	1,147,902
経常利益金額			3,603,795		3,158,453
税引前当期純利益金額			3,603,795		3,158,453
法人税、住民税及び事業税		3,190		605	
法人税等調整額		△2,088	1,101	7,036	7,641
当期純利益金額			3,602,693		3,150,811
前期繰越利益			243		138
当期末処分利益			3,602,937		3,150,950

## 投資主資本等変動計算書

## 投資主資本等変動計算書

当期(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計		
平成19年11月30日残高	148,417,850	3,150,950	151,568,800	△52,422	151,516,378
当期中の変動額					
剰余金の分配	—	△3,150,706	△3,150,706	—	△3,150,706
当期純利益金額	—	3,602,693	3,602,693	—	3,602,693
繰延ヘッジ損益	—	—	—	92,378	92,378
当期変動額の合計	—	451,987	451,987	92,378	544,365
平成20年5月31日残高※1・2	148,417,850	3,602,937	152,020,788	39,955	152,060,743

前期(ご参考)(自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)

(単位：千円)

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

## 注記表

## 注記表

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 3~47年 構築物 7~20年 工具器具備品 3~15年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 2~47年 構築物 7~20年 工具器具備品 3~15年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	—  —  投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	創業費 5年間で均等額を償却しております。  投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成19年5月31日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受を行い、これを発行価格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(以下「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、発行価格と発行価格との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年5月31日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価格との差額の総額は、1,460,580千円であり、引受証券会社が発行価格で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(以下「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、1,460,580千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。  投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (会計方針の変更) 投資法人債発行費の処理方法は、従来、3年間で均等額を償却しておりましたが、当期より投資法人債の償還までの期間にわたり定額法にて償却する方法に変更いたしました。 この変更は、近年、投資法人債の償還期間が多様化し、かつ、投資法人債発行費も投資法人債利息と同様、資金調達コストの一種として考えられるようになったことから、資金調達コストの一層の期間損益計算の適正化を図るために行ったものであります。 この結果、従来の方法によった場合と比較し、当期の経常利益金額及び税引前当期純利益金額は、それぞれ17,764千円多く計上されています。

期別 項目	当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利 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。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。	同左



## 注記表

## 貸借対照表に関する注記

当期 (平成20年5月31日現在)	前期(ご参考) (平成19年11月30日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)
現金及び預金 85,391	現金及び預金 68,975
建物 1,452,049	建物 1,470,098
構築物 5,426	構築物 5,571
土地 1,359,385	土地 1,359,385
信託現金及び信託預金 954,469	信託現金及び信託預金 1,124,783
信託建物 17,170,526	信託建物 17,383,641
信託構築物 134,293	信託構築物 138,195
信託工具器具備品 11,582	信託工具器具備品 2,896
信託土地 19,638,883	信託土地 19,638,883
合計 40,812,009	合計 41,192,430
担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)
一年以内返済予定長期借入金 7,900,000	長期借入金 19,400,000
長期借入金 11,500,000	合計 19,400,000
合計 19,400,000	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

## 損益計算書に関する注記

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)
不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入
賃貸料 8,077,665	賃貸料 7,039,902
共益費 152,355	共益費 135,840
駐車場収入 289,856	駐車場収入 254,603
付帯収入 60,838	付帯収入 56,349
その他賃貸事業収入 31,631	その他賃貸事業収入 43,745
合計 8,612,346	合計 7,530,441
B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円)	B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円)
不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用
管理業務費 812,662	管理業務費 652,893
修繕費 175,575	修繕費 142,650
公租公課 280,777	公租公課 183,121
信託報酬 53,814	信託報酬 44,521
水道光熱費 135,722	水道光熱費 114,032
損害保険料 20,814	損害保険料 18,975
減価償却費 1,815,233	減価償却費 1,526,773
その他賃貸事業費用 367,100	その他賃貸事業費用 196,675
合計 3,661,700	合計 2,879,644
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,950,646千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,650,797千円
※2. 不動産等売買損益の内訳	※2. 不動産等売買損益の内訳
S-23 梅田エクスセルハイツ (単位：千円)	F-4 世田谷サンハイツ (単位：千円)
不動産等売却収入 6,200,000	不動産等売却収入 1,117,040
不動産等売却原価 5,507,483	不動産等売却原価 1,002,465
その他売却費用 221,615	その他売却費用 22,590
不動産等売却益 470,900	不動産等売却益 91,983

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
L-12 SOHO北青山 (単位：千円)	L-5 プティ・クール砵 (単位：千円)
不動産等売却収入 1,500,000	不動産等売却収入 737,983
不動産等売却原価 1,211,033	不動産等売却原価 682,006
その他売却費用 55,383	その他売却費用 14,113
不動産等売却益 233,583	不動産等売却益 41,863
	L-14 ルート麻布十番 (単位：千円)
	不動産等売却収入 2,570,000
	不動産等売却原価 2,274,412
	その他売却費用 19,203
	不動産等売却益 276,384

## 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
※1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	※1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
※2. 発行済投資口総口数 247,153口	※2. 発行済投資口総口数 247,153口

## 税効果会計に関する注記

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
(1)流動資産	(1)流動資産
一括償却資産 1,592	一括償却資産 2,178
貸倒損失否認 1,527	貸倒損失否認 1,151
貸倒引当金繰入超過額 3,814	貸倒引当金繰入超過額 1,036
未払事業税 177	小計 4,366
小計 7,111	(2)固定資産
(2)固定資産	一括償却資産 944
一括償却資産 287	繰延ヘッジ損益 73,274
繰延ヘッジ損益 14,720	小計 74,219
小計 15,008	繰延税金資産合計 78,585
繰延税金資産合計 22,119	(繰延税金負債)
(繰延税金負債)	(1)固定負債
(1)固定負債	繰延ヘッジ損益 39,205
繰延ヘッジ損益 40,687	繰延税金負債合計 39,205
繰延税金負債合計 40,687	繰延税金資産合計(流動)の純額 4,366
繰延税金資産合計(流動)の純額 7,111	繰延税金資産合計(固定)の純額 35,013
繰延税金負債合計(固定)の純額 25,678	
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：%)	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：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.38	支払分配金の損金算入額 △39.17
その他 0.02	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.24

## 注記表

## 関連当事者との取引に関する注記

当期（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）

## 1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の親会社等	バシフィックマネジメント株式会社	不動産投資 ファンド運用業	0.52%	管理業務等委託費用	180	—	—
				開発物件監理業務委託費用	21,350	—	—
				不動産売買媒介手数料	687,655	—	—
				信託受益権売買媒介手数料	145,100	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	株式会社中川工務店	不動産仲介業、 管理業等	—	管理業務等委託費用	5,472	—	—

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

## 2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	一般事務委託手数料等	45,945	未払費用	20,752
				信託報酬	15,450	—	—
				新規借入	5,390,000	短期借入金	3,150,000
				借入金の返済	440,000	長期借入金	6,027,000
				利息の支払	57,977	未払費用	3,684
				融資関連費用	13,615	未払費用	5,164

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

前期（ご参考）（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

## 1. 資産運用会社の利害関係人等

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

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

## 2. 資産保管会社

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

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

## 1口当たり情報に関する注記

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期（ご参考） (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
1口当たり純資産額	615,249円
1口当たり当期純利益金額	14,577円
1口当たり純資産額	613,047円
1口当たり当期純利益金額	13,101円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期（ご参考） (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
当期純利益金額（千円）	3,602,693	3,150,811
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	3,602,693	3,150,811
期中平均投資口数（口）	247,153	240,504



## 注記表

## 重要な後発事象に関する注記

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>1. 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を行いました。</p> <p>[パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー] 所在地(住居表示)：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号 取得価格(注)：15,221百万円 資産の種類：不動産及び不動産の賃借権 契約日：平成19年9月27日 引渡日：平成19年12月26日 取得先：ディエイチ開発みなとみらい有限会社</p> <p>また、以下の資産の取得を決定しております。</p> <p>[パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング] 所在地(住居表示)：東京都港区芝浦二丁目6番11号 取得予定価格(注)：14,510百万円 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 契約日：平成20年1月16日 引渡予定日：平成20年2月29日(但し、売主と別途合意する日に変更することができる。) 取得先：アカシア・プロパティーズ・インク</p> <p>(注) 取得価格及び取得予定価格は、いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資金の借入について 平成19年12月26日付にて、パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーの購入資金に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行 ②借入金額：1,980百万円 ③利率：1.20923% ④借入実行日：平成19年12月26日 ⑤返済期日：平成20年12月26日 ⑥担保の有無：無担保・無保証</p> <p>①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、信金中央金庫 ②借入金額：15,200百万円 ③利率：1.14509% ④借入実行日：平成19年12月26日 ⑤返済期日：平成20年12月26日 ⑥担保の有無：無担保・無保証</p> <p>3. 資産の譲渡について 平成20年1月16日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決議しております。</p> <p>[梅田エクセルハイツ] 所在地(住居表示)：大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号 譲渡予定価格(注)：6,200百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約485百万円を計上する予定です。 資産の種類：不動産 契約日：平成20年1月16日</p>

## 重要な後発事象に関する注記

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

## 追加情報

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
	<p>1. 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の取得を決議しております。</p> <p>[パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー] 所在地(地番)：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1 取得予定価格(注)：11,715百万円 資産の種類：不動産及び不動産の賃借権 契約日：平成19年9月27日 引渡予定日：本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成20年11月末日を越えないものとする。 取得先：特定目的会社PDみなとみらい</p> <p>(注) 取得予定価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>

## 金銭の分配に係る計算書

## 会計監査人の監査報告書

## 金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
I 当期末処分利益	3,602,937,468円	3,150,950,060円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,602,749,281円 (14,577円)	3,150,706,444円 (12,748円)
III 次期繰越利益	188,187円	243,616円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口247,153口の整数倍の最大値となる3,602,749,281円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口247,153口の整数倍の最大値となる3,150,706,444円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年7月23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  
業務執行社員

指定社員  
業務執行社員


当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本レジデンシャル投資法人の平成19年12月1日から平成20年5月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上



## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)
		金額	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		3,603,795	3,158,453
減価償却費		1,815,233	1,526,773
貸倒損失		—	241
長期前払費用償却額		76,692	69,236
創業費償却額		—	6,624
投資法人債発行費償却額		67,698	59,773
受取利息		△19,243	△19,125
支払利息		1,175,061	929,542
貸倒引当金の増加・減少額		6,308	△3,308
営業未収入金の増加・減少額		5,586	△12,406
未収消費税等の増加・減少額		△1,546	12,529
営業未払金の増加・減少額		40,782	7,630
未払金の増加・減少額		△2,293	△13,095
未払費用の増加・減少額		37,184	210,327
前受金の増加・減少額		△9,575	△203,398
信託有形固定資産の売却による減少額		—	3,958,884
有形固定資産の売却による減少額		6,718,516	—
長期前払費用の支払額		△102,384	△98,115
その他		△23,636	65,846
小計		13,388,180	9,656,412
利息の受取額		19,243	19,125
利息の支払額		△1,135,415	△836,148
保険金の受取額		25,077	4,512
法人税等の支払額		△628	△10,628
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,296,457	8,833,272
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払出による収入		—	1,000,000
有形固定資産の取得による支出		△17,004,721	△32,299,724
信託有形固定資産の取得による支出		△15,215,647	△29,667,721
差入預託保証金の預入による支出		△707,127	—
預り敷金保証金の収入		△7,471	188,010
信託預り敷金保証金の収入		105,672	317,531
長期預り金の返済による支出		△6,348	△6,348
その他		△50	△10,908
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,835,693	△60,479,160
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		20,180,000	11,810,000
短期借入金の返済による支出		△1,980,000	△26,580,000
長期借入金の借入による収入		8,900,000	5,900,000
投資口の発行による収入		—	42,780,225
投資法人債の発行による収入		—	20,896,601
分配金の支払額		△3,139,959	△2,677,202
財務活動によるキャッシュ・フロー		23,960,040	52,129,623
IV. 現金及び現金同等物の増減額		3,420,804	483,735
V. 現金及び現金同等物の期首残高		11,209,037	10,725,302
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,629,842	11,209,037

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

## 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目	期別	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19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りリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

	当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年6月1日 至 平成19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20年5月31日現在)	(平成19年11月30日現在)
現金及び預金勘定	10,387,809千円	現金及び預金勘定 7,258,237千円
信託現金及び信託預金勘定	4,242,032千円	信託現金及び信託預金勘定 3,950,800千円
現金及び現金同等物	14,629,842千円	現金及び現金同等物 11,209,037千円

# 投資主インフォメーション

## 日本レジデンシャル投資法人の投資証券（銘柄コード：8962）

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

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

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

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金について

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

### ホームページについて

ホームページ  
アドレス

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

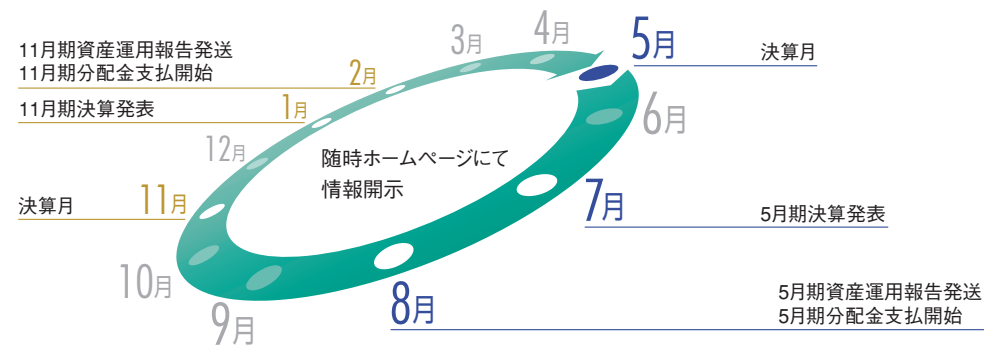
日本レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みのほかに

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

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



### 年間スケジュール（予定）



## 投資主メモ

決 算 期 日	毎年5月末日、11月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 議 決 権 行 使 投 資 主 確 定 日	投資主総会直前の決算期日 (但し、必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日)
分 配 金 支 払 確 定 基 準 日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所（銘柄コード：8962）
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投 資 主 名 簿 等 管 理 人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL：0120-232-711（フリーダイヤル）
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店