



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



※表紙の写真はL-10 パシフィックレジデンス代々木公園です。

Nippon Residential Investment Corp.

第10期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）
自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日



日本レジデンシャル投資法人

東京都千代田区永田町二丁目11番1号 <http://www.nric.co.jp/>

Nippon Residential Investment Corp.

- 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3,037億円
保有物件数:J-REIT最多139物件(9,382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

C-25 パシフィックタワー目黒不動産

トータルライフサポートの実施

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

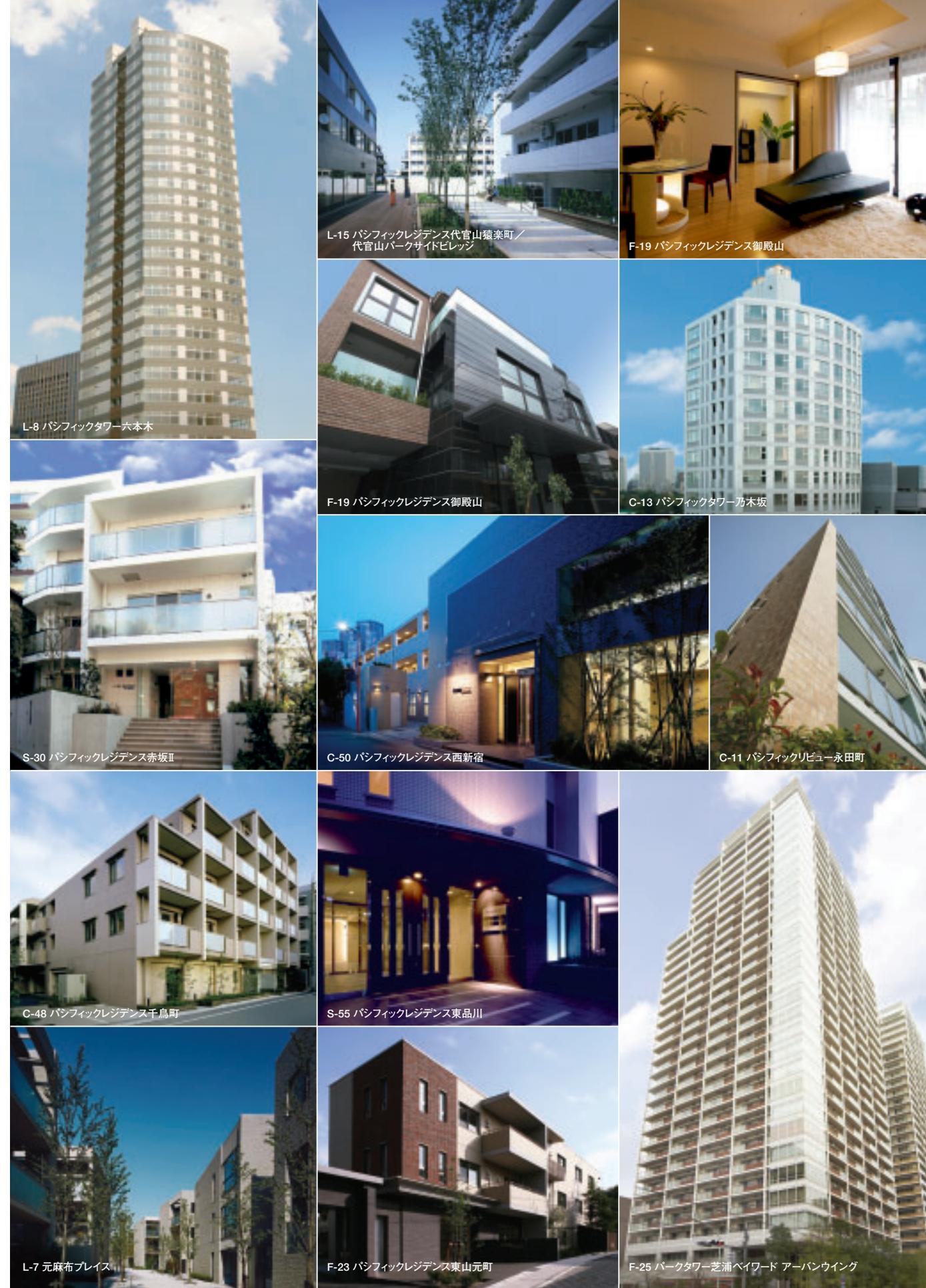
多種多様な価値観から生じる
居住者ニーズ
に対応

Total Life Support

あらゆる
ライフステージ
に対応

多様な
ライフスタイル
に対応

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



決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	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	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
営業収益（百万円）	6,343	6,911	7,940	9,316	9,076
経常利益金額（百万円）	2,660	2,679	3,158	3,603	3,096
当期純利益金額(百万円)	2,658	2,678	3,150	3,602	769
総資産額（百万円）	206,636	247,956	303,731	331,384	323,969
1口当たり純資産額（円）	580,056	580,177	613,047	615,249	603,165
1口当たり分配金（円）	14,232	14,336	12,748	14,577	3,116
純資産比率（％）	52.4	43.7	49.9	45.9	46.0

分配金について

■確定分配金

第10期（平成20年11月期） 投資口一口当たり **3,116円**

■予想分配金

平成21年1月20日付「決算短信」にて、以下のとおり公表しております。

第11期（平成21年5月期） 投資口一口当たり **8,600円**

第12期（平成21年11月期） 投資口一口当たり **11,000円**

上記予想数値は、平成21年1月20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、一定の前提条件の下に算出した平成21年1月20日時点のものです。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。

<その他特記事項>

上記予想数値は、平成20年11月30日現在保有している139物件から異動がないことを前提としており、今後迎える借入れの返済及び投資法人債の償還に関しては、借換及び新規調達を前提としております。

但し、金融市場での借換及び新規調達が困難な場合、不動産売買市場及び資本市場での施策も柔軟に検討してまいります。

その結果、上記予想分配金はこれら施策の実施により、大きく変動する可能性があります。

発行体格付の状況（平成20年12月末現在）

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	Ba2	ネガティブ
株式会社格付投資情報センター（R&I）	BBB-	レーティングモニター指定中

■格付の推移

ムーディーズ A2 → Baa3（H20/10/24付） → Ba2（H20/11/18付）

R&I A+ → BBB+（H20/10/31付） → BBB-（H20/12/11付）

■格付会社の見解（要約）

不動産市場全般への金融機関からの資金供与が厳しさを増す現環境下、スポンサー信用力が低い本投資法人が大型のリファイナンスを迎えるに際し、相応のストレスがかかるとの格付会社の懸念を反映しています。

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。

さて、このたび第10期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）の決算につきまして、平成21年1月20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及び決算の内容をご報告申し上げます。

当期は、「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」の取得を中止したことによって違約金の支払いが発生したとともに、「パークハビオ京橋」の売却に際して損失が発生し、当初予想しておりました収益を大きく下回る結果となり、投資主の皆様にご迷惑をおかけすることとなりましたこと、誠に申し訳なく、心よりお詫び申し上げます。

営業収益は9,076百万円を確保しておりましたが、上述の結果、経常利益3,096百万円、当期純利益769百万円、分配金につきましては投資口1口当たり3,116円といたしました。

金融市場及び不動産流通市場における厳しさがより一層増している中、本投資法人は財務運営基盤の維持・強化を最優先課題に掲げ、有利子負債総額の圧縮、資金調達手法の多様化、調達先の拡充に努めてまいり所存です。

また、優良な賃貸住宅及び運営サービスの提供を図るとともに、中長期での運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し運用を行ってまいります。

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



日本レジデンシャル投資法人
執行役員

西村 賢

Contents

決算ハイライト	5	資産運用報告	12
第10期運用報告	6	貸借対照表	36
不動産ポートフォリオ	8	損益計算書	38
投資口の状況	10	投資主資本等変動計算書	39
投資法人及び資産運用会社の概要	11	注記表	40
		金銭の分配に係る計算書	50
		会計監査人の監査報告書	51
		キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	52
		投資主インフォメーション	54

安定した財務運営基盤の構築

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

平成20年11月18日付で公表しました物件取得中止によって、当初の予想から大幅な減配という結果となり、投資主の皆様にご迷惑をおかけしましたことを、心よりお詫び申し上げます。金融市場、不動産流通市場における厳しさは増しておりますが、財務運営基盤の維持・強化及び信頼回復に全力を注いでまいります。以下、第10期及び今後の見通し・戦略についてご報告申し上げます。



財務運営基盤の維持・強化に向けて

～新規物件の取得中止を決定～

第10期は、平成20年11月末までに取得を予定しておりました「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（以下、本物件といいます。）」について、その取得を中止いたしました。以下、その概要をご説明いたします。

(1) 本物件の取得決定経緯について

下記の観点から、平成19年9月27日に本物件の取得を決定しておりました。

- ①本物件の立地する「みなとみらい21」地区における住宅建設の中で、本物件は唯一の超高層大型賃貸マンションであり、その希少性が高いこと
- ②投資を検討するエリアにおいて、ツインタワー型の優良物件を取得する機会は今後も極めて少ないこと
- ③神奈川県横浜市が推進する「みなとみらい21」地区の街づくりに、上場REITが参画するという社会的意義があること
- ④本物件の対であるオーシャンタワーとの二棟一体の運営によって、継続して安定的な収益の確保が図れること

また、当時における資金調達面の見通しについては、複数の手段を想定しており、本物件を取得できないことによって違約金が発生する蓋然性は極めて低いものと判断しました。

(2) 取得中止の理由

サブプライムローン問題に端を発した世界的信用収縮は、平成19年12月頃から日本市場に波及し始め、金融市場に混乱をきたし、不動産流通市場が急速に冷え込みました。平成20年9月のリーマンブラザーズ破綻によって、より一層信用収縮が加速し、本投資法人を取り巻く環境は本物件の取得決定時から急激に変化しました。そのような状況の中で、増資による資金調達が困難なこと、金融機関の新規融資姿勢に厳しさが増したこと、及び現環境下において財務運営基盤の維持・強化を図る上で、有利子負債総額の圧縮を推進すること等、今後の本投資法人の資産運用を総合的に鑑みた結果、本物件の取得は中止するべきであるとの結論に至りました。

有利子負債総額の推移



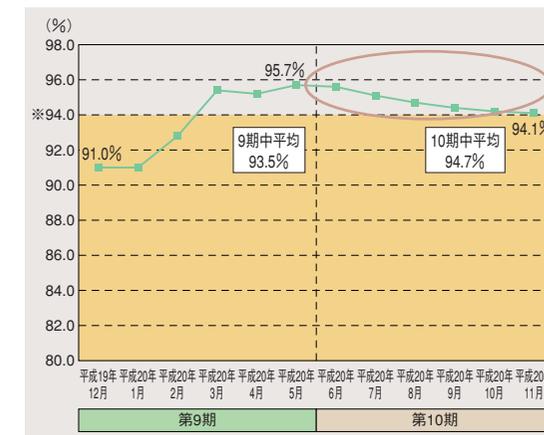
現環境下において最も重要であり優先すべきことは、本投資法人の将来に向けた継続的かつ安定的な運用体制に資する財務運営基盤の構築であると考えています。この課題を克服すべく、引き続き尽力してまいりますのでございます。

内部成長

～過去最高の稼働率を達成～

第10期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率は、細やかなリーシング戦略に基づき運用を行った結果、本投資法人上場来最高水準である94.7%を達成することができたとともに、本投資法人の収益性の向上に大きく寄与いたしました。

実績面積稼働率



※稼働率94%を定常稼働として考えています。

当期純利益の推移



※上図は売却損益、特殊要因を除いた場合の賃貸収益力を示しています。

第11期の見通し及び戦略

～市場動向とリーシング施策～

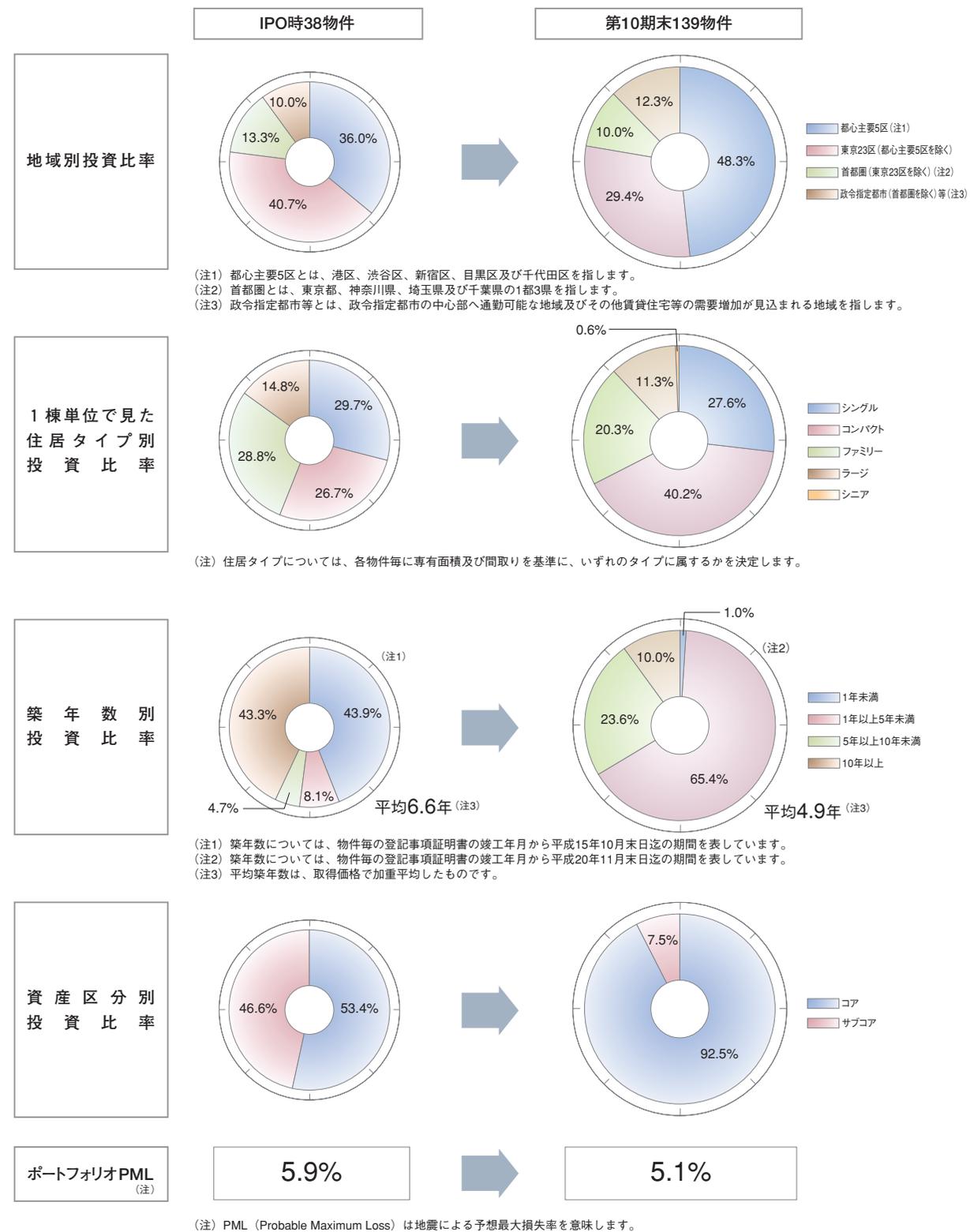
東京都心部の高級賃貸住宅においては、金融危機で打撃を受けた外資系金融機関の人員削減の加速等により需要減退の兆しが出てきております。一方東京圏への転入超過数は平成9年以降、増加傾向にあり、景気の減速が表面化した平成20年においても転入超過傾向は続いております。また、先行きの景気低迷や家計収入の減少懸念から、持ち家の購入意欲は停滞しており、このような環境下においては住み替え時期の見送りが想定され、潜在的な分譲マンションの取得需要等が賃貸マンション需要に代わることによって、賃貸住宅市場にとってはプラス要素として働き、引き続き底堅く推移していくものと想定しております。しかしながら、経済環境を考慮した上での第11期の取り組みとしては、賃料上昇期待は限定的であるため、稼働率の維持・向上を優先し、その手段として、①市場動向に対応した募集活動を住戸単位に実施、②更新時解約数の抑制を目的とした対応の実施等を行い、収益性の維持・向上を目指します。

～財務運営基盤の維持・強化に向けて～

本投資法人が現環境下において最も注力すべきことは、昨年から継続して取り組んでいる財務運営基盤の維持・強化であると考えております。J-REIT市場に対する懸念材料として、リファイナンスリスクが挙げられます。金融機関の融資姿勢は引き続き厳しいものと想定され、当面はこのリスクを低減することに重点的に取り組むことが、本投資法人の将来を見据える上で最も重要であり、安定した運営基盤の構築につながるものと考えております。今後迎える借入れの返済及び投資法人債の償還に関しては、借換及び新規調達をベースシナリオとしております。本投資法人を取り巻く外部環境は日々目まぐるしく変化しておりますが、投資主の皆様からの信頼を早期に回復すべく、より一層尽力してまいりますので、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。

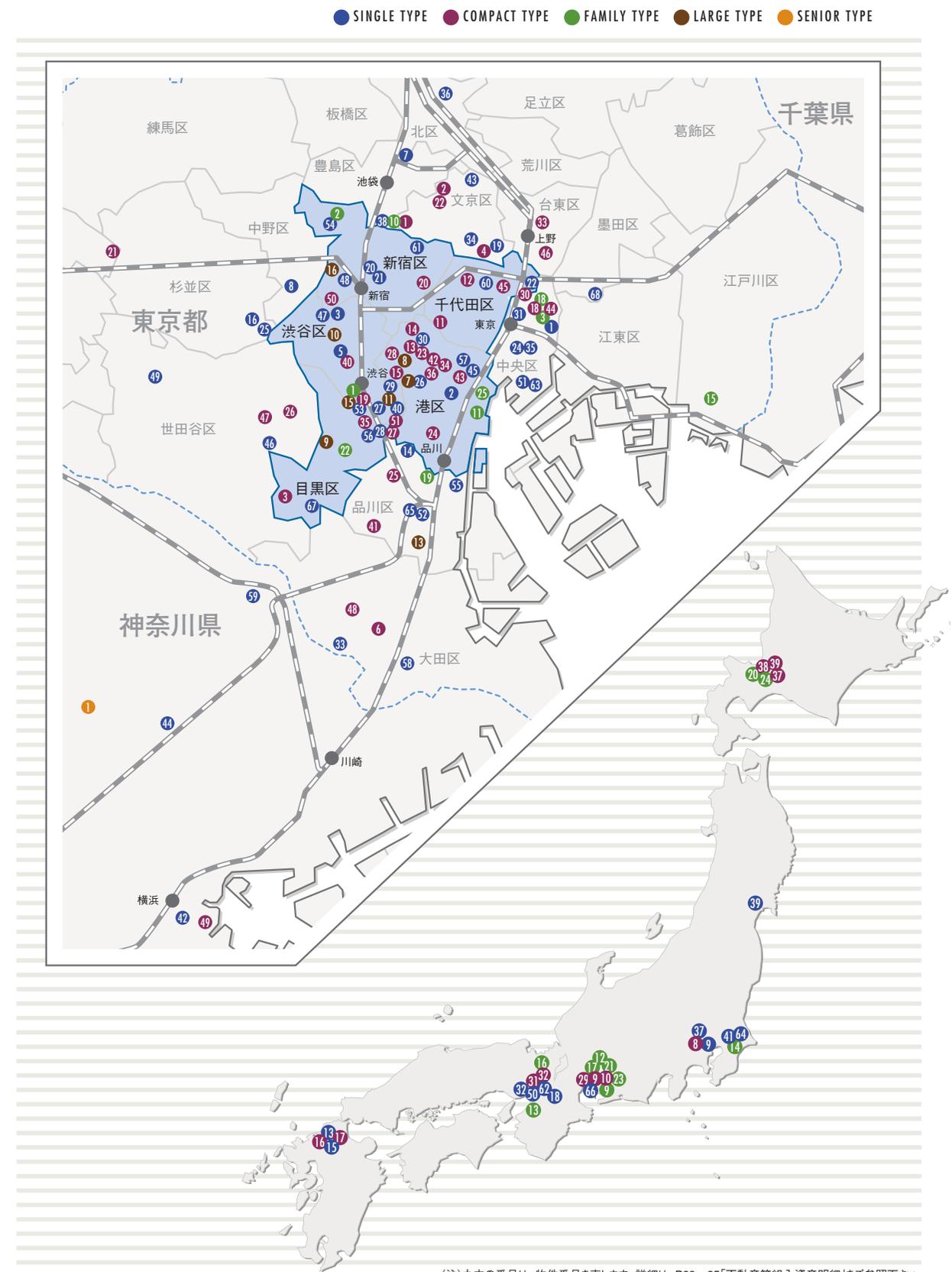
不動産ポートフォリオ

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。

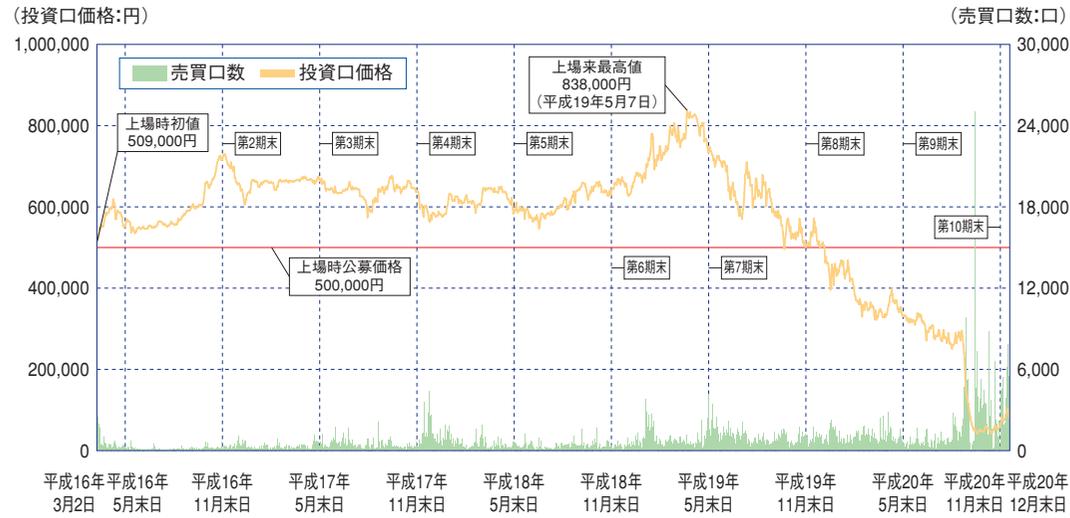
ポートフォリオマップ



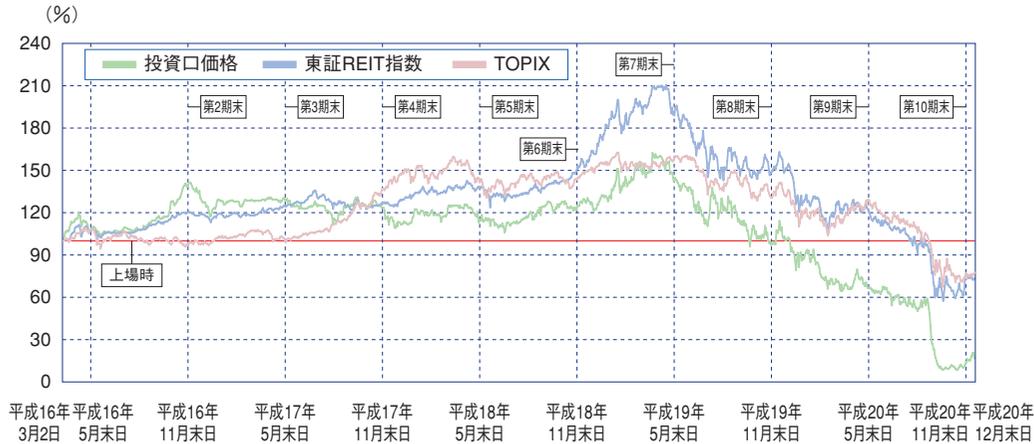
(注) 丸内の番号は、物件番号を表します。詳細は、P23～25「不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

投資口の状況

投資口価格（終値）の推移

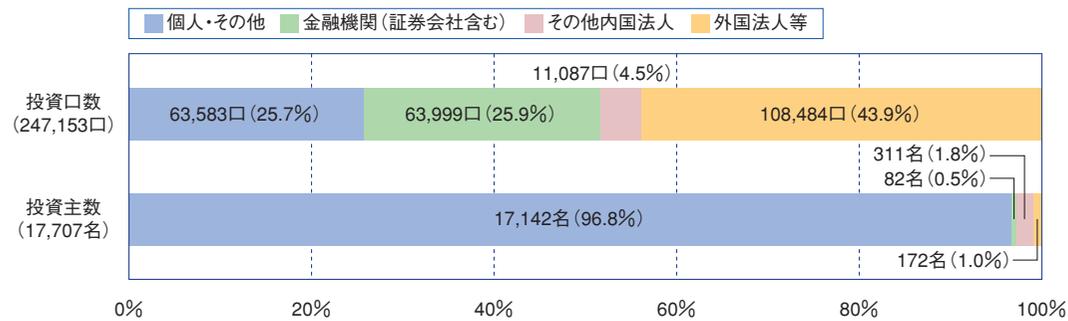


インデックス比較



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

投資主の構成



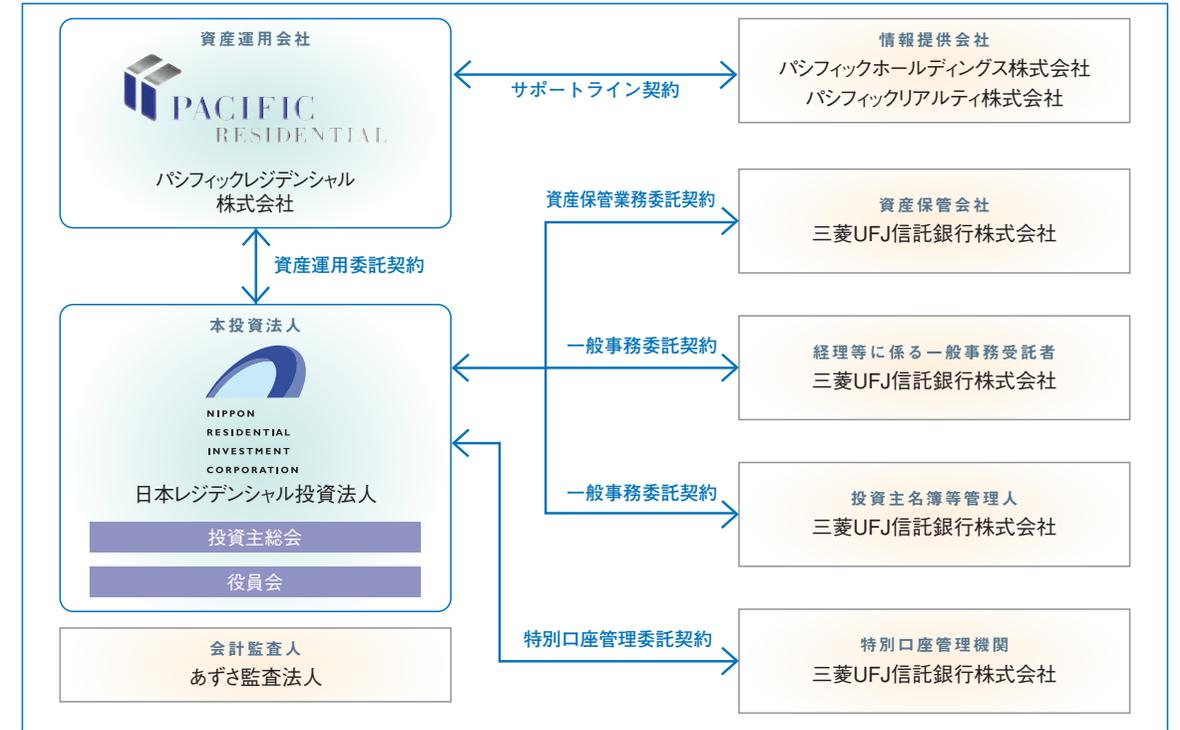
投資法人及び資産運用会社の概要

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）

(※) 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。）

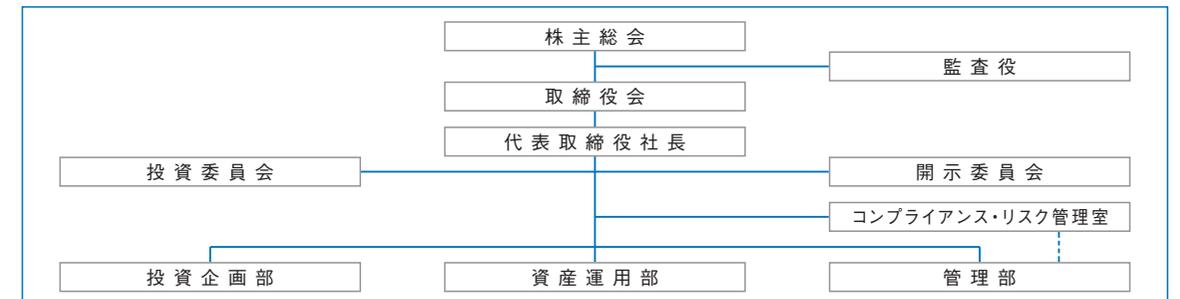
本投資法人の仕組図



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
 出資会社 パシフィックホールディングス株式会社 93.8%、株式会社三菱東京UFJ銀行 3.1%、小田急不動産株式会社 3.1%
 (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。

資産運用会社の組織図



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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業期間		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	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
営業収益	百万円	6,343	6,911	7,940	9,316	9,076
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(5,493)	(6,150)	(7,530)	(8,612)	(9,076)
営業費用	百万円	3,060	3,373	3,743	4,590	4,540
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,329)	(2,604)	(2,879)	(3,661)	(3,288)
営業利益	百万円	3,282	3,537	4,197	4,726	4,535
経常利益	百万円	2,660	2,679	3,158	3,603	3,096
当期純利益	百万円	2,658	2,678	3,150	3,602	769
総資産額	百万円	206,636	247,956	303,731	331,384	323,969
純資産額	百万円	108,359	108,382	151,516	152,060	149,074
出資総額	百万円	105,593	105,593	148,417	148,417	148,417
発行済投資口総数	口	186,809	186,809	247,153	247,153	247,153
1口当たり純資産額	円	580,056	580,177	613,047	615,249	603,165
分配金総額	百万円	2,658	2,678	3,150	3,602	770
1口当たり当期純利益 (注1)	円	14,232	14,336	13,101	14,577	3,115
1口当たり分配金額	円	14,232	14,336	12,748	14,577	3,116
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,232)	(14,336)	(12,748)	(14,577)	(3,116)
(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)	%	1.3	1.2	1.1	1.1	0.9
(年換算)	%	(2.6)	(2.4)	(2.3)	(2.3)	(1.9)
自己資本利益率 (注3)	%	2.5	2.5	2.4	2.4	0.5
(年換算)	%	(4.9)	(5.0)	(4.8)	(4.7)	(1.0)
期末自己資本比率 (注4)	%	52.4	43.7	49.9	45.9	46.0
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	1,106	1,289	1,526	1,815	1,614
当期資本的支出額	百万円	126	180	88	168	169
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	4,271	4,834	6,177	6,765	7,402
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	16,323	17,873	17,814	19,655	10,962
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	19.6	22.2	14.6	8.9	2.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	8.3	6.0	6.0	5.6	2.9
金利償却前当期純利益	百万円	4,282	4,754	5,607	6,592	3,621
支払利息 (投資法人債利息を含む。)	百万円	517	787	929	1,175	1,237
有利子負債額	百万円	95,100	135,670	147,800	174,900	170,353
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	46.0	54.7	48.7	52.8	52.6
当期運用日数	日	183	182	183	183	183

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第6期:186,809口、第7期:186,809口、第8期:240,504口、第9期:247,153口、第10期:247,153口)で除することにより算出しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点以下第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/(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+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

第10期: FFO倍率=平成20年11月末投資口価格(52,000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/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(投資口数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)しました。

当期末現在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きました。しかしながら、収益の安定性が必ずしも資金調達環境や資本市場の状況を好転させるに十分ではないことから、当面の間、財務運営基盤の維持・強化を最優先課題に掲げ、注力してまいりました。

この結果、本投資法人は当期に1物件(取得価格:2,908百万円、賃貸可能面積:3,394.21㎡)を取得する一方、1物件(売却価格:2,620百万円、賃貸可能面積:3,400.43㎡)を売却し、売却損194百万円を計上しております。これにより当期末現在で、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303,767百万円、総賃貸可能面積420,650.70㎡となりました。

なお、当期中に取得予定であった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の取得中止の決定に従い、売買契約を解除したことにより、当該売買契約に基づいて売買代金(11,715百万円)の20%に相当する2,343百万円の違約金の支払が発生し、特別損失に計上しております。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
取得価格の総額(億円)	1,548	1,826	1,843	2,254	2,802	3,035	3,037
保有物件数	95	109	107	116	139	139	139
賃貸可能戸数(戸)	5,383	6,087	6,171	7,294	9,160	9,344	9,382

(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・向上に注力してきました。

これらの結果、ポートフォリオの平均稼働率は、当期末現在で94.1%となっています。

(3) 資金調達の概要

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きました。当期は、平成20年6月の「コスモグラフィア錦糸町アクヴェル」の取得のため、長期借入金2,000百万円の借入を行いました。また「パークハビオ京橋」の売却に伴い、平成20年11月6日付で長期借入金1,646百万円の期限前弁済を実施しました。加えて平成20年8月29日付で3,400百万円、平成20年11月28日付で1,500百万円の短期借入金を返済し有利子負債の圧縮・資金調達コストの抑制を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在での借入残高のある金融機関数は19金融機関、有利子負債残高は170,353百万円(うち、長期借入金は59,653百万円(うち、48,753百万円を固定金利化)、短期借入金は20,700百万円、投資法人債は90,000百万円)となっています。また、当期末現在における期末総資産有利子負債比率は、52.6%となっています。

なお、当期末現在における発行登録書、投資法人債の概要及び平成20年12月11日現在における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を勘案した加重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
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	Ba2
株式会社格付投資情報センター	BBB-

※上記格付機関により付与されている債券格付については、下記の通りとなります。

・ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク Ba2（第1回～第4回、第6回～第10回無担保投資法人債）
・株式会社格付投資情報センター BB+（第4回、第6回～第10回無担保投資法人債）

(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9,076百万円、営業利益4,535百万円、経常利益3,096百万円、当期純利益769百万円を計上しました。

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3,116円としました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口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（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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格533,312円にて、大和証券エスエムビシ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口当たり発行価格709,677円にて、大和証券エスエムビシ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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月
最高	662,000円	838,000円	807,000円	571,000円	354,000円
最低	547,000円	627,000円	496,000円	322,000円	41,950円
期初価格	590,000円	629,000円	797,000円	538,000円	354,000円
期末価格	639,000円	797,000円	520,000円	350,000円	52,000円

4. 分配金等の実績

当期（第10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3,116円としました。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業期間	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	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
当期末処分利益総額	2,658,807,314円	2,678,231,900円	3,150,950,060円	3,602,937,468円	770,140,288円
利益留保額	141,626円	138,076円	243,616円	188,187円	11,540円
金銭の分配金総額	2,658,665,688円	2,678,093,824円	3,150,706,444円	3,602,749,281円	770,128,748円
（1口当たり分配金）	（14,232円）	（14,336円）	（12,748円）	（14,577円）	（3,116円）
うち利益分配金総額	2,658,665,688円	2,678,093,824円	3,150,706,444円	3,602,749,281円	770,128,748円
（1口当たり利益分配金）	（14,232円）	（14,336円）	（12,748円）	（14,577円）	（3,116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

当期におけるわが国の経済は、「サブプライムローン問題」や「リーマンショック」を背景とした金融市場の混乱等世界経済の先行き不透明感や、急速な円高傾向などにより企業収益を圧迫し、雇用情勢及び個人消費は鈍化の一途をたどっています。また、不動産業界では経営破綻が相次ぎ、平成20年10月には不動産投資信託市場初の投資法人に対する民事再生手続開始の申立てが行われる等、不安要因が重なりました。原油価格等の下落による一定の効果も期待されるものの、世界景気の一層の下振れ懸念などから、景気は停滞感が強まるものと懸念されます。

(i) 賃貸住宅市場

東京都心部の高級賃貸住宅においては、金融危機で打撃を受けた外資系金融機関の人員削減の加速により需要減退の兆しがでてきています。一方東京圏への転入超過数は1997年以降、増加傾向にあり、景気の減速が懸念される本年2009年においても転入超過傾向は続いています。また、先行きの景気低迷や家計収入の減少懸念から、持ち家の購入意欲は停滞しており、分譲マンションの販売不振による在庫の増加及び販売価格が下落しています。このような環境下においては、潜在的な分譲マンションの取得需要が賃貸マンション需要に代わることによって、賃貸住宅市場は引き続き底堅く推移していくものと思われます。

(ii) 不動産売買市場

サブプライムローン問題の発生以降、これまで地価上昇を大きく牽引してきた不動産投資ファンドのグローバルマネーは大幅に縮小し、国内不動産投資を後退させており、さらに、国内外の金融機関等の不動産セクターに対する融資は、より一層厳しさを増しています。これらの影響により、不動産売買市場では買い手が極端に減少し、資金繰りに窮したデベロッパー等の倒産が相次いだことで、さらなる不動産市況の悪化につながり、買い手優位の環境が継続しています。また、これらを背景とした不動産価格の低下により、収益不動産に対する期待利回りは上昇傾向に転じています。

(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。

資産運用報告

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（以下「出資会社」といいます。）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出資会社による情報提供・物件取得

資産運用会社は、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出資会社及び住宅デ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) 「バシフィック」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「バシフィック」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

本投資法人は従来から、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ています。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きましたが、現在のような金融市場における信用収縮の環境下では、財務運営基盤の維持・強化が最優先課題であると考えています。なお、本投資法人の総資産に占める有利子負債の比率については、これを50%程度に低減する方針です。

6. 決算後に生じた重要な事実

重要な資産の担保提供

本投資法人は、下記のとおり根抵当権（極度額1,000億円）又は根質権を設定する契約を現存貸付人との間で平成20年12月26日に締結しています。

1. 提供資産

担保設定の対象となる資産は、下記の不動産及び不動産信託受益権並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。

物件番号	物件名称	所有形態
S-2	バシフィックリビュー芝大門	信託受益権
S-3	グレンパーク参宮橋	信託受益権
S-5	レオパレス宇田川町マンション	信託受益権
S-7	エスコート上池袋	信託受益権
S-9	ドミトリー原町田	信託受益権
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	信託受益権
S-14	バシフィックリビュー白金台	不動産
S-15	グランブー博多	不動産
S-16	Jステージ方南町	信託受益権

物件番号	物件名称	所有形態
S-21	バシフィックリビュー新宿東	信託受益権
S-22	バシフィックレジデンス神田岩本町	信託受益権
S-24	バシフィックレジデンス築地	不動産
S-25	バシフィックレジデンス世塚	信託受益権
S-26	バシフィックレジデンス南麻布	信託受益権
S-27	バシフィックレジデンス恵比寿東	信託受益権
S-28	バシフィックレジデンス目黒西	信託受益権
S-29	バシフィックレジデンス広尾三丁目	信託受益権
S-30	バシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	不動産
S-31	バシフィックリビュー京橋	不動産
S-32	バシフィックレジデンス三宮東	不動産
S-33	バシフィックリビュー多摩川	信託受益権
S-34	メゾン後楽園	信託受益権
S-35	バシフィックリビュー銀座東	信託受益権
S-36	ルラシオン王子	信託受益権
S-37	第6ゼルコバマンション	信託受益権
S-38	バシフィックリビュー早稲田西	不動産
S-39	KC21ビル	不動産
S-40	バシフィックリビュー広尾	不動産
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	不動産
S-42	バシフィックリビュー横濱関内	信託受益権
S-43	K2	信託受益権
S-44	フラッツ大倉山	信託受益権
S-45	ピアネッタ汐留	信託受益権
S-46	ZESTY駒澤大学	信託受益権
S-47	ZESTY代々木	信託受益権
S-48	ZESTY西新宿	信託受益権
S-49	ZESTY経堂	信託受益権
S-50	バシフィックリビュー鞆公園	不動産
S-51	バシフィックレジデンス月島Ⅰ	不動産
S-52	CYNTHIA大井町	不動産
S-53	バシフィックレジデンス恵比寿	不動産
S-54	バシフィックレジデンス上落合	不動産
S-55	バシフィックレジデンス東品川	不動産
S-56	LUKE	不動産
S-57	バシフィックレジデンス虎ノ門	不動産
S-58	バシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	不動産
S-59	バシフィックレジデンス武蔵小杉	不動産
S-60	バシフィックレジデンス神田小川町	不動産
S-61	バシフィックレジデンス早大通	不動産
S-62	バシフィックリビュー京都駅前	信託受益権
S-63	バシフィックレジデンス月島Ⅱ	信託受益権
S-64	バシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	信託受益権
S-65	バシフィックレジデンス大井町Ⅰ	不動産
S-66	バシフィックレジデンス高岳	不動産
S-67	バシフィックレジデンス大岡山	不動産
S-68	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	不動産
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	信託受益権
C-9	グランドハイツ日比野	信託受益権
C-11	バシフィックリビュー永田町	不動産
C-12	バシフィックレジデンス水道橋	不動産
C-13	バシフィックタワー乃木坂	不動産
C-14	バシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	不動産
C-15	アパートメンツ西麻布	信託受益権
C-16	バシフィックレジデンス天神南	信託受益権
C-17	バシフィックリビュー博多駅南	信託受益権
C-18	バシフィックレジデンス人形町	信託受益権
C-21	バシフィックレジデンス吉祥寺	信託受益権
C-22	バシフィックレジデンス文京千石	不動産
C-23	バシフィックレジデンス赤坂檜町	信託受益権
C-24	バシフィックレジデンス高輪	不動産
C-25	バシフィックタワー目黒不動前	不動産
C-26	バシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	不動産

資産運用報告

物件番号	物件名称	所有形態
C-27	バシフィックリビュー長者丸	信託受益権
C-28	レアール南青山	不動産
C-29	マーレ	不動産
C-30	バシフィックリビュー神田東	不動産
C-31	メロディハイム新大阪	不動産
C-32	メロディハイム松原	不動産
C-33	バシフィックリビュー入谷	信託受益権
C-34	バシフィックレジデンス東麻布	不動産
C-35	バシフィックレジデンス恵比寿南	不動産
C-36	バシフィックタワー麻布十番	不動産
C-37	バシフィックレジデンス南一条	不動産
C-38	バシフィックレジデンス大通西	不動産
C-39	バシフィックレジデンス北三条	不動産
C-40	コスモグラシア渋谷	不動産
C-41	バシフィックリビュー中延	信託受益権
C-42	バシフィックレジデンス麻布台	信託受益権
C-43	バシフィックレジデンス芝大門	信託受益権
C-44	グラナ日本橋	不動産
C-45	ノステルコート神田	不動産
C-46	コスモグラシア新御徒町	不動産
C-47	バシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	不動産
C-48	バシフィックレジデンス千鳥町	不動産
C-49	バ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	不動産
C-50	バシフィックレジデンス西新宿	不動産
C-51	バシフィックレジデンス広尾南	不動産
F-9	スカイハイツ平針	信託受益権
F-12	バシフィックレジデンス白壁東	不動産
F-13	バシフィックレジデンス塚東	不動産
F-14	メゾン八千代台	信託受益権
F-15	アプレスト葛西	信託受益権
F-16	バシフィックレジデンス太秦	不動産
F-17	バシフィックレジデンス泉	不動産
F-18	バシフィックレジデンス日本橋馬喰町	不動産
F-19	バシフィックレジデンス御殿山	不動産
F-20	バシフィックレジデンス円山北五条	不動産
F-21	バシフィックレジデンス徳川	不動産
F-22	バシフィックレジデンス祐天寺	信託受益権
F-23	バシフィックレジデンス東山元町	不動産
F-24	バシフィックレジデンス大通公園	不動産
F-25	パークタワー芝浦ペイワードアーバンウイング	信託受益権
L-7	元麻布ブレイス	信託受益権
L-8	バシフィックタワー六本木	不動産
L-9	バシフィックレジデンス上目黒	信託受益権
L-10	バシフィックレジデンス代々木公園	信託受益権
L-11	ウインザーハウス広尾	不動産
L-13	バシフィックレジデンス大井	信託受益権
L-15	バ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	信託受益権
L-16	ルクシエル北新宿	不動産
SE-1	ライフ&シニアハウス港北Ⅱ	不動産

上記特定資産の帳簿価格

(単位：百万円)

科目	帳簿金額
建物	82,472
構築物	511
工具器具備品	89
土地	80,646
信託建物	42,722
信託構築物	220
信託工具器具備品	46
信託土地	68,585
借地権	1,214
合計	276,508

2. 被担保債権となる借入金の内容

借入先	返済期限	借入残高 (百万円)
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 株式会社三井住友銀行	平成21年8月31日	13,100
株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	3,000
株式会社三井住友銀行	平成21年8月31日	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	2,000
第一生命保険相互会社	平成23年8月31日	1,000
大同生命保険株式会社	平成25年11月17日	1,600
全国共済農業協同組合連合会 太陽生命保険株式会社 第一生命保険相互会社 三井住友海上火災保険株式会社	平成23年12月26日	5,500
農林中央金庫 株式会社八十二銀行	平成23年12月26日	6,000
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 信金中央金庫	平成22年2月19日	11,000
太陽生命保険株式会社	平成24年9月19日	1,000
大同生命保険株式会社	平成25年9月19日	900
株式会社三井住友銀行	平成22年11月30日	2,000
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000
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	平成22年5月31日	6,900
株式会社三井住友銀行	平成22年5月31日	2,000
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000
合計借入金残高		62,000

平成20年12月26日時点の残高を記載しています。

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	第10期 平成20年11月30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	247,153	247,153	247,153
出資総額(百万円)	105,593	105,593	148,417	148,417	148,417
投資主数(人)	10,092	7,983	16,637	16,805	17,707

2. 投資口に関する事項

平成20年11月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

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(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	21,902	8.86
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,220	8.18
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビーシーセグリティツドクライアントアカウント	12,800	5.17
パークレイズバンクビーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズ	12,304	4.97
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	10,256	4.14
立花証券株式会社	7,059	2.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,906	1.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,983	1.61
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,382	1.36
ジェーピーモルガンチェースバンク380084	3,129	1.26
合計	99,941	40.43

(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記載しています。

3. 役員等に関する事項

平成20年11月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

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 スターボックス 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	—	11,500

(注1) 執行役員及び監督役員はいずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、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。

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会にて検討し、投資主総会を経て決定します。

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11月30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

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	13,708	4.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	17,455	5.4
		首都圏(東京23区を除く)	7,489	2.3
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,709	1.1
	コンパクト	都心主要5区	22,870	7.1
		東京23区(都心主要5区を除く)	13,041	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,133	0.7
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,283	1.0
	ファミリー	都心主要5区	31,024	9.6
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,521	2.9
		首都圏(東京23区を除く)	1,277	0.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	543	0.2
ラージ	都心主要5区	21,195	6.5	
	東京23区(都心主要5区を除く)	1,092	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			148,345	45.8
不動産	シングル	都心主要5区	15,636	4.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	16,170	5.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,664	0.8
		政令指定都市等(首都圏を除く)	9,605	3.0
	コンパクト	都心主要5区	33,460	10.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	27,624	8.5
		首都圏(東京23区を除く)	16,340	5.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	7,976	2.5
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区(都心主要5区を除く)	6,943	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)	13,775	4.3
	ラージ	都心主要5区	12,643	3.9
		東京23区(都心主要5区を除く)	—	—
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	2,092	0.6	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
小計			164,933	50.9
預金その他の資産			10,690	3.3
資産総額計			323,969	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います。

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	86,355	26.7
		東京23区（都心主要5区を除く）	35,366	10.9
		首都圏（東京23区を除く）	7,606	2.3
		政令指定都市等（首都圏を除く）	5,358	1.7
	サブコア	都心主要5区	2,443	0.8
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,744	1.8
		首都圏（東京23区を除く）	3,294	1.0
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,177	0.7
	小計		148,345	45.8
	不動産	コア	都心主要5区	57,342
東京23区（都心主要5区を除く）			49,138	15.2
首都圏（東京23区を除く）			20,301	6.3
政令指定都市等（首都圏を除く）			28,502	8.8
サブコア		都心主要5区	4,397	1.4
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,600	0.5
		首都圏（東京23区を除く）	796	0.2
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,854	0.9
小計		164,933	50.9	
預金その他の資産		10,690	3.3	
資産総額計		323,969	100.0	

(注1)「保有総額」は、平成20年11月30日現在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

平成20年11月30日現在、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	バ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	16,340	26,082.53	25,760.33	98.8%	4.1%	共同住宅
C-25	バシフィックタワー目黒不動前	15,345	21,019.77	21,019.77	100.0%	4.9%	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	15,014	13,490.67	12,317.70	91.3%	3.6%	共同住宅
L-7	元麻布プレイス	10,468	7,382.62	6,701.38	90.8%	3.1%	共同住宅
C-36	バシフィックタワー麻布十番	9,412	7,207.18	6,407.39	88.9%	2.3%	共同住宅
L-8	バシフィックタワー六本木	8,686	5,978.20	5,025.05	84.1%	2.8%	共同住宅
L-15	バ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	8,398	5,977.18	5,111.06	85.5%	2.5%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,130	7,078.64	6,136.30	86.7%	2.5%	共同住宅
F-10	バシフィックレジデンス目白	7,293	13,069.70	12,423.75	95.1%	2.7%	共同住宅
F-22	バシフィックレジデンス祐天寺	6,170	5,423.36	5,304.52	97.8%	1.8%	共同住宅
合計		105,261	112,709.85	106,207.25	94.2%	30.5%	—

(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記載しています。

(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位を四捨五入しています。

(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。

3. 不動産等組入資産明細

平成20年11月30日現在、本投資法人の保有資産の明細は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注2)
S-1	バシフィックリビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,050	2,029	1,920
S-2	バシフィックリビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,900	1,864	1,860
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	1,040	1,026	898
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	569	577	639
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	644	632	627
S-8	バ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	448	449	428
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	490	483	653
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	428	438	288
S-14	バシフィックリビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	不動産	1,250	1,297	1,090
S-15	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番29号	不動産	1,582	1,612	1,370
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	952	965	1,000
S-18	バシフィックリビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	970	981	951
S-19	バ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	1,020	1,022	1,050
S-20	バ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	1,397	1,411	1,480
S-21	バシフィックリビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	854	861	957
S-22	バ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	1,657	1,666	1,690
S-24	バ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	1,320	1,376	1,520
S-25	バ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	1,950	1,970	1,950
S-26	バ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	1,060	1,075	1,030
S-27	バ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	660	668	614
S-28	バ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	800	817	793
S-29	バ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	850	870	807
S-30	バ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	1,567	1,625	1,530
S-31	バシフィックリビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,401	1,441	1,370
S-32	バ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	2,247	2,341	2,430
S-33	バシフィックリビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,514	1,521	1,480
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	710	721	698
S-35	バシフィックリビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	2,348	2,353	2,360
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	1,027	1,035	979
S-37	第6セルコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	609	618	584
S-38	バシフィックリビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,100	1,147	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	1,167	1,201	989
S-40	バシフィックリビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,741	1,808	1,890
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	799	796	634
S-42	バシフィックリビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,950	1,992	1,940
S-43	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	信託受益権	393	431	330
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	895	914	839
S-45	ピアネッタ汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	2,782	2,845	2,190
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	404	368
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	390	352
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	449	407
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	355	328
S-50	バシフィックリビュー韮公園	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26号	不動産	1,200	1,261	1,320
S-51	バ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	1,176	1,229	1,190
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	1,156	1,060
S-53	バ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	3,500	3,675	3,210
S-54	バ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	1,332	1,421	1,320
S-55	バ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	2,317	2,448	2,240

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	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注2)
S-56	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,530	1,607	1,400
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	1,484	1,575	1,410
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	1,579	1,663	1,450
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	1,767	1,868	1,740
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	1,410	1,280
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	1,123	977
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	2,289	2,140
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	2,650	2,744	2,640
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	3,300	3,480	3,060
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	1,267	1,318	1,090
S-66	パシフィックレジデンス高岳	愛知県名古屋市中区東二丁目28番18号	不動産	3,000	3,188	2,450
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	1,301	1,387	1,220
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	東京都墨田区緑四丁目24番5号	不動産	2,908	3,091	2,530
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	3,590	3,539	3,420
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	760	753	769
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	1,080	1,077	1,140
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,110	1,102	1,120
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目8番6-1号 (A棟)、 8番6-2号 (B棟)	信託受益権	381	381	390
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	700	679	648
C-9	グランドハイツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,230	1,195	1,430
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	454	453	518
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	1,040	916
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	2,330	2,401	2,450
C-13	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	3,900	3,995	4,130
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	1,300	1,336	1,360
C-15	アパートメント西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	7,920	8,130	7,930
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	1,200	1,209	1,040
C-17	パシフィックレビュー博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目3番29号	信託受益権	420	424	374
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	572	574	586
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	2,180	2,159	2,410
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	2,580	2,565	2,660
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	1,445	1,453	1,510
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	1,557	1,612	1,570
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	4,710	4,778	4,320
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	1,550	1,620	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	14,507	15,345	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	3,311	3,353	3,200
C-27	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託受益権	3,338	3,358	2,920
C-28	レアル南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	1,030	1,072	923
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	963	997	793
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	1,956	1,830
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	956	996	847
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之町175番地	不動産	643	656	544
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	1,216	1,120
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	1,570	1,647	1,610
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	2,436	2,567	2,350
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	9,060	9,412	7,770
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	2,072	1,810
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	1,790	1,906	1,490
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	1,261	1,347	1,250

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注2)
C-40	コスモグラフィア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,633	1,728	1,490
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	2,040	2,114	1,950
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	2,111	1,950
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	1,980	2,048	1,860
C-44	グラール日本橋	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,550	1,600	1,460
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	1,320	1,373	1,250
C-46	コスモグラフィア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	2,162	2,282	1,910
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	1,750	1,855	1,510
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	1,500	1,574	1,380
C-49	パシフィックレビューコートみなとみらいオーシャンタワー	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	15,221	16,340	14,600
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	2,020	2,093	1,890
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	1,211	1,050
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	3,960	3,916	4,180
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	1,100	1,102	1,040
F-3	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,420	1,412	1,440
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市天白区平針三丁目801番地の1	信託受益権	554	543	493
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	7,350	7,293	7,170
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,900	4,821	5,030
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区東区芳野一丁目18番7号	不動産	1,070	1,101	950
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	890	915	896
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	1,281	1,277	1,050
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	807	815	765
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	958	975	821
F-17	パシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目3番43号	不動産	4,400	4,546	4,100
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	5,380	5,685	6,000
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	1,186	1,258	1,150
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	1,284	1,362	1,160
F-21	パシフィックレジデンス徳川	愛知県名古屋市中区東区徳川二丁目8番5号	不動産	975	1,036	857
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	6,170	5,870
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区東山元町二丁目69番地	不動産	991	1,048	715
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	2,680	2,788	2,100
F-25	パークタワー芝浦ベイワードパークウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	14,510	15,014	11,400
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	10,270	10,468	10,200
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	8,456	8,686	8,240
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	1,000	990	1,000
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,310	1,337	1,300
L-11	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産	2,000	2,005	2,030
L-13	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	1,120	1,092	1,050
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	8,140	8,398	8,190
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	1,900	1,950	1,760
SE-1	ライブ&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	1,950	2,092	1,910
合 計				303,767	313,279	293,055

(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プレイザルによる調査価格を記載しています。

資産運用報告

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	第9期 (H19.12.1～H20.5.31)				第10期 (H20.6.1～H20.11.30)			
		テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)	テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)
S-1	パシフィックレビュー新川	1	100.0	61,859	0.7	1	100.0	60,803	0.7
S-2	パシフィックレビュー芝大門	1	97.2	51,325	0.6	1	98.6	56,101	0.6
S-3	グレンパーク参宮橋	1	81.1	25,465	0.3	1	85.9	26,049	0.3
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	17,944	0.2	1	100.0	17,944	0.2
S-7	エスコート上池袋	1	88.9	22,334	0.3	1	95.5	21,654	0.2
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	100.0	15,297	0.2	1	96.7	15,621	0.2
S-9	ドミトリー原町田	1	97.9	32,685	0.4	1	93.4	32,891	0.4
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	88.8	19,540	0.2	1	90.0	21,352	0.2
S-14	パシフィックレビュー白金台	1	89.6	33,942	0.4	1	91.0	33,000	0.4
S-15	グランブルー博多	1	95.0	57,127	0.7	1	82.7	53,902	0.6
S-16	Jステージ方南町	1	95.5	36,720	0.4	1	94.7	40,205	0.4
S-17	パークハビオ京橋	1	100.0	88,420	1.0	—	—	75,987	0.8
S-18	パシフィックレビュー天神橋	1	97.2	38,927	0.5	1	94.0	37,213	0.4
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	0.3
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1	89.2	46,170	0.5	1	100.0	45,456	0.5
S-21	パシフィックレビュー新宿東	1	93.6	30,372	0.4	1	96.1	33,362	0.4
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	1	93.7	54,097	0.6	1	94.8	55,266	0.6
S-23	梅田エクセルハイツ	—	—	50,056	0.6	—	—	—	—
S-24	パシフィックレジデンス築地	1	94.7	53,233	0.6	1	94.7	48,978	0.5
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	1	97.7	66,423	0.8	1	98.2	65,458	0.7
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1	100.0	31,880	0.4	1	97.5	31,099	0.3
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	1	100.0	20,617	0.2	1	91.6	19,087	0.2
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	1	100.0	24,130	0.3	1	100.0	24,312	0.3
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1	96.6	25,810	0.3	1	93.2	25,065	0.3
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1	97.4	43,242	0.5	1	96.6	43,991	0.5
S-31	パシフィックレビュー京橋	1	100.0	34,326	0.4	1	100.0	33,335	0.4
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	1	97.3	94,098	1.1	1	99.5	92,081	1.0
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	0.4
S-34	メゾン後楽園	1	100.0	22,177	0.3	1	96.7	21,596	0.2
S-35	パシフィックレビュー銀座東	1	100.0	58,330	0.7	1	100.0	58,330	0.6
S-36	ルランオン王子	1	100.0	34,380	0.4	1	100.0	34,545	0.4
S-37	第6セルコバマンション	1	100.0	21,439	0.2	1	100.0	19,940	0.2
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	1	97.1	36,167	0.4	1	90.7	35,061	0.4
S-39	KC21ビル	1	94.8	42,050	0.5	1	90.7	40,586	0.4
S-40	パシフィックレビュー広尾	1	100.0	59,878	0.7	1	96.6	53,060	0.6
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	1	90.7	27,794	0.3	1	90.1	25,831	0.3
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	1	95.8	60,413	0.7	1	94.4	60,435	0.7
S-43	K2	1	87.0	13,890	0.2	1	84.6	13,380	0.1
S-44	フラッツ大倉山	1	100.0	26,656	0.3	1	100.0	27,871	0.3
S-45	ピアンネッタ汐留	1	86.4	61,746	0.7	1	84.1	64,255	0.7
S-46	ZESTY駒澤大学	1	93.2	10,958	0.1	1	100.0	11,694	0.1
S-47	ZESTY代々木	1	94.6	11,005	0.1	1	94.6	10,967	0.1
S-48	ZESTY西新宿	1	100.0	12,329	0.1	1	100.0	12,531	0.1
S-49	ZESTY経堂	1	89.5	9,777	0.1	1	100.0	10,064	0.1
S-50	パシフィックレビュー韮公園	1	100.0	51,845	0.6	1	96.1	49,599	0.5
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1	94.8	38,942	0.5	1	89.8	36,717	0.4
S-52	CYNTHIA大井町	1	95.8	34,544	0.4	1	100.0	32,760	0.4
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	1	95.3	82,937	1.0	1	100.0	88,338	1.0
S-54	パシフィックレジデンス上落合	1	96.4	42,071	0.5	1	96.4	41,271	0.5
S-55	パシフィックレジデンス東品川	1	97.4	68,718	0.8	1	93.5	70,363	0.8
S-56	LUKE	1	91.6	40,323	0.5	1	93.9	38,167	0.4

物件番号	不動産等の名称	第9期 (H19.12.1～H20.5.31)				第10期 (H20.6.1～H20.11.30)			
		テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)	テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (注3)
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	1	100.0	38,297	0.4	1	71.5	35,662	0.4
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1	100.0	48,034	0.6	1	75.1	46,872	0.5
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1	97.2	56,294	0.7	1	99.0	55,768	0.6
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	1	100.0	39,756	0.5	1	50.8	31,336	0.3
S-61	パシフィックレジデンス早大通	1	100.0	31,147	0.4	1	98.2	31,436	0.3
S-62	パシフィックレビュー京都市駅前	1	98.0	78,999	0.9	1	100.0	78,725	0.9
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	1	88.9	83,674	1.0	1	92.2	81,558	0.9
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	1	100.0	93,868	1.1	1	100.0	93,960	1.0
S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	1	100.0	34,598	0.4	1	97.5	34,455	0.4
S-66	パシフィックレジデンス高岳	1	98.4	65,805	0.8	1	98.4	87,015	1.0
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	1	95.7	19,926	0.2	1	97.9	36,799	0.4
S-68	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	—	—	—	—	1	87.6	46,476	0.5
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	111,059	1.3	1	100.0	110,177	1.2
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	97.3	25,526	0.3	1	96.6	26,887	0.3
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1	96.1	36,687	0.4	1	94.0	35,301	0.4
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	98.1	39,571	0.5	1	94.1	38,277	0.4
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	1	93.9	15,105	0.2	1	100.0	15,164	0.2
C-8	パシフィックレビュー八王子	1	97.7	29,122	0.3	1	96.5	31,383	0.3
C-9	グランドハイツ日比野	1	92.9	67,852	0.8	1	95.5	68,513	0.8
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1	92.7	23,988	0.3	1	97.7	22,826	0.3
C-11	パシフィックレビュー永田町	1	100.0	28,299	0.3	1	74.5	25,772	0.3
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1	97.5	77,731	0.9	1	89.0	73,986	0.8
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	95.6	113,971	1.3	1	92.7	115,614	1.3
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1	90.0	43,155	0.5	1	87.5	40,770	0.4
C-15	アパートメンツ西麻布	1	93.0	238,059	2.8	1	86.7	228,514	2.5
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1	96.4	41,988	0.5	1	92.9	42,440	0.5
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1	94.9	17,405	0.2	1	82.3	16,115	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	90.9	67,936	0.8	1	92.8	70,334	0.8
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	1	94.5	79,917	0.9	1	100.0	81,018	0.9
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	1	100.0	50,321	0.6	1	100.0	50,870	0.6
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	1	94.9	48,649	0.6	1	94.5	47,391	0.5
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	1	95.6	124,575	1.4	1	88.3	124,847	1.4
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1	93.4	45,277	0.5	1	75.8	43,573	0.5
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	1	100.0	443,987	5.2	1	100.0	445,559	4.9
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	1	90.6	84,611	1.0	1	99.1	88,515	1.0
C-27	パシフィックレビュー長者丸	1	94.0	76,935	0.9	1	94.5	76,206	0.8
C-28	レアール南青山	1	89.2	25,726	0.3	1	70.5	22,149	0.2
C-29	マール	1	100.0	28,018	0.3	1	97.8	28,817	0.3
C-30	パシフィックレビュー神田東	1	92.2	59,516	0.7	1	95.9	57,325	0.6
C-31	メロディハイム新大阪	1	97.1	37,082	0.4	1	97.2	37,773	0.4
C-32	メロディハイム松原	1	96.1	24,406	0.3	1	100.0	25,768	0.3
C-33	パシフィックレビュー入谷	1	89.7	34,897	0.4	1	95.3	36,753	0.4
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1	94.2	45,872	0.5	1	90.7	49,196	0.5
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	1	100.0	56,371	0.7	1	100.0	56,287	0.6
C-36	パシフィックタワー麻布十番	1	83.9	155,777	1.8	1	88.9	209,772	2.3
C-37	パシフィックレジデンス南一条	1	91.4	67,617	0.8	1	93.4	73,512	0.8
C-38	パシフィックレジデンス大通西	1	86.6	40,454	0.5	1	85.6	52,150	0.6
C-39	パシフィックレジデンス北三条	1	98.6	49,468	0.6	1	99.3	50,270	0.6
C-40	コスモグラフィア渋谷	1	100.0	41,034	0.5	1	84.8	40,961	0.5
C-41	パシフィックレビュー中延	1	93.8	70,300	0.8	1	94.0	64,629	0.7

資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第9期 (H19.12.1~H20.5.31)				第10期 (H20.6.1~H20.11.30)			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)
C-42	バンフィックレジデンス麻布台	1	93.4	53,317	0.6	1	95.9	53,061	0.6
C-43	バンフィックレジデンス芝大門	1	95.9	54,200	0.6	1	100.0	54,746	0.6
C-44	グラーナ日本橋	1	93.3	45,029	0.5	1	91.0	41,390	0.5
C-45	ノステルコート神田	1	100.0	36,611	0.4	1	95.7	41,806	0.5
C-46	コスモグラシア新御徒町	1	98.2	56,452	0.7	1	100.0	56,755	0.6
C-47	バンフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	1	91.4	43,324	0.5	1	97.1	45,191	0.5
C-48	バンフィックレジデンス千鳥町	1	100.0	27,921	0.3	1	98.4	47,732	0.5
C-49	バン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	1	98.8	178,667	2.1	1	98.8	375,031	4.1
C-50	バンフィックレジデンス西新宿	1	96.3	57,108	0.7	1	96.0	58,957	0.6
C-51	バンフィックレジデンス広尾南	1	100.0	27,676	0.3	1	96.2	31,498	0.3
F-1	バンフィックレジデンス桜丘	1	93.9	118,799	1.4	1	89.8	115,842	1.3
F-2	バンフィックレジデンス目白御留山	1	94.9	34,540	0.4	1	100.0	35,536	0.4
F-3	バンフィックレジデンス新川	1	97.2	48,996	0.6	1	91.6	47,608	0.5
F-9	スカイハイツ平針	1	97.2	25,071	0.3	1	91.6	22,895	0.3
F-10	バンフィックレジデンス目白	1	97.2	246,285	2.9	1	95.1	247,602	2.7
F-11	バンフィックレジデンス芝浦	1	95.6	173,810	2.0	1	91.6	175,584	1.9
F-12	バンフィックレジデンス白壁東	1	90.8	35,002	0.4	1	84.7	31,304	0.3
F-13	バンフィックレジデンス塚東	1	100.0	43,853	0.5	1	100.0	41,366	0.5
F-14	メゾン八千代台	1	92.4	54,452	0.6	1	83.9	47,551	0.5
F-15	アプレスト葛西	1	93.3	30,435	0.4	1	92.2	28,660	0.3
F-16	バンフィックレジデンス太秦	1	100.0	40,147	0.5	1	100.0	35,318	0.4
F-17	バンフィックレジデンス泉	1	91.7	153,359	1.8	1	91.1	151,195	1.7
F-18	バンフィックレジデンス日本橋馬喰町	1	100.0	160,103	1.9	1	100.0	159,688	1.8
F-19	バンフィックレジデンス御殿山	1	100.0	25,102	0.3	1	94.9	36,015	0.4
F-20	バンフィックレジデンス円山北五条	1	98.4	41,889	0.5	1	100.0	47,391	0.5
F-21	バンフィックレジデンス徳川	1	100.0	30,845	0.4	1	93.0	30,907	0.3
F-22	バンフィックレジデンス祐天寺	1	96.4	161,808	1.9	1	97.8	167,403	1.8
F-23	バンフィックレジデンス東山元町	1	100.0	19,820	0.2	1	100.0	26,563	0.3
F-24	バンフィックレジデンス大通公園	1	86.6	59,828	0.7	1	92.2	81,935	0.9
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	1	91.3	326,250	3.6
L-7	元麻布プレイス	1	89.2	281,210	3.3	1	90.8	285,600	3.1
L-8	バンフィックタワー六本木	1	82.7	230,024	2.7	1	84.1	251,180	2.8
L-9	バンフィックレジデンス上目黒	1	100.0	30,928	0.4	1	92.7	30,521	0.3
L-10	バンフィックレジデンス代々木公園	1	100.0	37,266	0.4	1	100.0	45,300	0.5
L-11	ウインザーハウス広尾	1	100.0	67,686	0.8	1	83.2	68,406	0.8
L-12	SOHO北青山	—	—	11,044	0.1	—	—	—	—
L-13	バンフィックレジデンス大井	1	100.0	41,206	0.5	1	90.2	40,851	0.5
L-15	バン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	94.1	230,866	2.7	1	85.5	229,662	2.5
L-16	ルクシェール北新宿	1	88.5	55,338	0.6	1	80.8	48,016	0.5
SE-1	ライブ&シニアハウス港北2	1	100.0	70,704	0.8	1	100.0	70,704	0.8
合計		139	95.7	8,612,346	100.0	139	94.1	9,076,055	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」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記載しています。

(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。

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記の3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しています。平成20年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等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(注1)		時価(注2、注3)
			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	35,753,722	12,000,000	△125,202
	金利キャップ取引	17,000,000	17,000,000	20,452
合計		52,753,722	29,000,000	△104,750

(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、△10,473千円については、「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いません。

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21年1月20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います。

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
グランドハイッツ日比野 (愛知県名古屋)	大規模修繕工事	自 平成20年9月 至 平成20年12月	70	—	—
Jステージ方南町 (東京都杉並区)	大規模修繕工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	40	—	—
K2 (東京都文京区)	大規模修繕工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	20	—	—
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	駐輪場改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	9	—	—
パシフィックレジデンス笹塚 (東京都豊島区)	鉄部塗装工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	3	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は169,163千円であり、当期費用に区分された修繕費152,899千円と合わせ、322,062千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)	避難経路用扉電気錠設置工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	42,525
吉塚AGビル6号館・7号館 (福岡県福岡市博多区)	リノベーション工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	32,623
パシフィックレジデンス芝浦 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	19,708
その他不動産等	リニューアル工事等	自 平成20年6月 至 平成20年11月	74,306
合計			169,163

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います。

営業期間	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	第10期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
前期末積立金残高(千円)	442,125	559,385	671,883	833,764	1,027,103
当期積立額(千円)	154,662	172,087	189,065	201,691	203,056
当期積立金取崩額(千円)	37,402	59,588	27,184	8,352	727
次期繰越額(千円)	559,385	671,883	833,764	1,027,103	1,229,433

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9期	第10期
(a)資産運用報酬(注1)	712,912	637,662
(b)資産保管手数料	27,654	29,728
(c)一般事務委託手数料	44,410	45,715
(d)役員報酬	5,400	5,400
(e)弁護士報酬	10,259	23,496
(f)会計監査人報酬(注2)	11,000	11,500
(g)その他費用	117,366	304,474
合計	929,004	1,057,977

(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9期297,318千円、第10期30,534千円があります。また、不動産等売却益から控除した運用報酬分として第9期38,500千円、不動産等売却損に加算した運用報酬分として第10期13,100千円があります。

(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を記載しています。

2. 借入状況

平成20年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.26	3,150	3,150	1.0%	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	3,150	1.0%	H20.12.26			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.12.26	3,150	3,150	1.0%	H20.12.26			
	住友信託銀行株式会社	H19.12.26	3,150	3,150	1.0%	H20.12.26			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.12.26	1,600	1,600	1.0%	H20.12.26			
	株式会社三井住友銀行	H20.2.29	3,000	3,000	1.2%	H21.2.27			
		H20.8.29	—	2,000	1.4%	H21.8.31			
	H20.11.28	—	500	1.4%	H20.12.26	(注10)			
	信金中央金庫	H19.12.26	1,000	1,000	1.0%	H20.12.26	(注9)		
小 計			25,600	20,700 (注5)					
長期借入金 (1年内返済予定)	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
		H16.12.3	3,250	2,784	1.2%(注2)	H21.11.30			
	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			
		H16.12.3	1,550	1,328	1.2%(注2)	H21.11.30			
	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			
		H16.12.3	1,200	1,028	1.2%(注2)	H21.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	1,027	1,027	1.3%(注2)	H21.2.28			
		H16.12.3	1,250	1,071	1.2%(注2)	H21.11.30			
	株式会社りそな銀行	H16.3.3	1,027	1,027	1.3%(注2)	H21.2.28			
		H16.12.3	1,200	1,028	1.2%(注2)	H21.11.30			
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3	592	592	1.3%(注2)	H21.2.28			
		H16.12.3	800	685	1.2%(注2)	H21.11.30			
	農林中央金庫	H16.12.3	1,250	1,071	1.2%(注2)	H21.11.30			
株式会社静岡銀行	H16.12.3	500	428	1.2%(注2)	H21.11.30				
株式会社千葉銀行	H16.12.3	500	428	1.2%(注2)	H21.11.30				
小 計			19,400	17,753				(注8)	
短期借入金合計			45,000	38,453 (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	H19.2.20	2,000	2,000	1.2%(注3)	H22.2.19	期限一括	(注6)	無担保 無保証
		H20.2.29	2,000	2,000	1.3%	H22.5.31		(注7)	
	中央三井信託銀行株式会社	H19.2.20	2,000	2,000	1.2%(注3)	H22.2.19		(注6)	
		H20.2.29	1,300	1,300	1.3%	H22.5.31		(注7)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.2.20	2,000	2,000	1.2%(注3)	H22.2.19		(注6)	
		H20.2.29	1,800	1,800	1.3%	H22.5.31		(注7)	
	住友信託銀行株式会社	H19.2.20	2,000	2,000	1.2%(注3)	H22.2.19		(注6)	
		H20.2.29	1,800	1,800	1.3%	H22.5.31		(注7)	
	農林中央金庫	H18.12.26	5,000	5,000	1.4%(注4)	H23.12.26			
	株式会社千葉銀行	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			
		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			
		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)	
	太陽生命保険株式会社	H18.12.26	1,500	1,500	1.8%	H23.12.26			
	三井住友海上火災保険株式会社	H19.9.19	1,000	1,000	1.8%	H24.9.19			
	株式会社八十二銀行	H18.12.26	1,000	1,000	1.8%	H23.12.26			
	信金中央金庫	H19.2.20	1,000	1,000	1.2%(注3)	H22.2.19			
	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	2,000	1.3%	H22.5.31	(注7)			
株式会社日本政策投資銀行(注11)	H19.11.30	2,000	2,000	1.7%	H24.11.30				
	H20.6.27	—	2,000	1.4%	H24.11.30	(注6)			
小 計			39,900	41,900					
合 計			84,900	80,354 (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。
(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) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。
(注11) 日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付で民営化されたことに伴い、社名を株式会社日本政策投資銀行に変更しています。

3. 投資法人債

平成20年11月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(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、特定資産の取得資金及び借入金の返済です。
(注5) 資金使途は、特定資産の取得資金です。
(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、発行を中止しています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

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)
コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	平成20年6月27日	2,908	—	—	—	—
パークハビオ京橋	—	—	平成20年11月6日	2,620	2,801	△194
合 計		2,908		2,620	2,801	△194

(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)を記載しています。

(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います。

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その他の資産のうち主要なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

資産運用報告

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	S-68	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	平成20年6月27日	2,908	2,850
			合計		2,908	2,850

	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-17	パークハビオ京橋	平成20年11月6日	2,620	2,980
			合計		2,620	2,980

(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、新日本有限責任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）を記載しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、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、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

当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10期）	2,908,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 一千円（－％）	2,620,000千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円（－％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳	一千円（－％）	一千円（－％）

②支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主（注1）への支払手数料等は以下の通りです。

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	761,488	パンフィックホールディングス株式会社 株式会社中川工務店	10 5,909	0.00％ 0.78％
開発物件監理業務委託費用 (注2)	34,700	パンフィックリアルティ株式会社	34,700	100.00％
不動産売買媒介手数料 (注3)	58,160	パンフィックリアルティ株式会社	58,160	100.00％
違約金（注4）	2,343,005	特定目的会社PDみなとみらい	2,343,005	100.00％

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、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、その後の改正を含みます。）第123条に規定され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、その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義され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ンフィックホールディングス株式会社、パンフィックリアルティ株式会社、株式会社中川工務店及び特定目的会社PDみなとみらいです。

(注2) 当期中に取得予定であったパンフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーに関する開発物件監理業務委託費用であり、当該不動産の取得中止により営業外費用で処理しています。

(注3) 不動産の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産の取得原価に算入しています。また、不動産の売却にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産の売却原価に算入しています。

(注4) 当期中に取得予定であったパンフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワーの取得中止の決定に従い、売買契約を解除したことにより、当該売買契約に基づいて発生した売買代金（11,715,029千円）の20％に相当する2,343,005千円の違約金の支払です。

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

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、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、該当する取引はありません。

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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2. お知らせ

投資主総会

平成20年8月28日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	・投信法の変更に伴う所要の変更 ・その他投資法人に係る法令の整備・改正に伴う所要の変更 ・短期投資法人債の発行を可能にする条項の追加 ・その他上記変更に伴う条文の移転、削除、各条項の修正等
執行役員1名選任の件	西村賢が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	高野剛が選任されました。
監督役員2名選任の件	榎本幸雄、都賢治の2名が選任されました。

投資法人役員会

該当事項はありません。

貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成20年5月31日現在)		当期 (平成20年11月30日現在)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	10,387,809	※1	4,217,145
信託現金及び信託預金	※1	4,242,032	※1	4,374,303
営業未収入金		298,635		402,710
前払費用		32,184		9,992
繰延税金資産		7,111		9,260
未収還付法人税等		3,848		—
未収消費税等		102,753		—
デリバティブ債権		—		33,427
その他		27,348		34,784
貸倒引当金		△10,806		△55,048
流動資産合計		15,090,916		9,026,577
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	86,831,552		86,510,012
減価償却累計額		△3,315,232		△4,037,399
建物(純額)		83,516,319		82,472,612
構築物	※1	561,921		561,527
減価償却累計額		△38,291		△50,419
構築物(純額)		523,629		511,108
工具、器具及び備品		160,137		163,166
減価償却累計額		△54,735		△74,015
工具、器具及び備品(純額)		105,401		89,151
土地	※1	80,077,496		80,646,359
建設仮勘定		4,249		—
信託建物	※1	64,771,811	※1	64,831,307
減価償却累計額		△4,434,059		△5,129,535
信託建物(純額)		60,337,752		59,701,771
信託構築物	※1	438,351	※1	445,642
減価償却累計額		△78,576		△91,046
信託構築物(純額)		359,774		354,596
信託工具、器具及び備品	※1	93,426	※1	111,155
減価償却累計額		△36,014		△46,321
信託工具、器具及び備品(純額)		57,412		64,833
信託土地	※1	88,224,581	※1	88,224,581
有形固定資産合計		313,206,617		312,065,014
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
投資その他の資産				
長期前払費用		796,348		733,160
繰延税金資産		—		79,695
デリバティブ債権		204,980		20,452
敷金		1,288		1,288
信託敷金		—		264
差入保証金		717,127		717,127
投資その他の資産合計		1,719,744		1,551,987
固定資産合計		316,140,859		314,831,499
繰延資産				
投資法人債発行費		153,013		111,390
繰延資産合計		153,013		111,390
資産合計		331,384,789		323,969,467

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成20年5月31日現在)		当期 (平成20年11月30日現在)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		199,002		254,857
短期借入金		25,600,000		20,700,000
1年内償還予定の投資法人債		—		18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	7,900,000	※1	17,753,722
未払金		32,427		53,150
未払費用		810,748		712,610
未払法人税等		3,190		6,622
未払消費税等		—		58,544
前受金		27,438		42,156
デリバティブ債務		—		18,166
その他		305		1,931
流動負債合計		34,573,113		57,601,712
固定負債				
投資法人債		90,000,000		72,000,000
長期借入金	※1	51,400,000		41,900,000
繰延税金負債		25,678		—
預り敷金及び保証金		1,447,523		1,375,524
信託預り敷金及び保証金		1,772,727		1,818,152
長期前受金		9,558		—
長期預り金		76,244		69,896
デリバティブ債務		19,199		130,039
固定負債合計		144,750,932		117,293,612
負債合計		179,324,045		174,895,324
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		148,417,850		148,417,850
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,602,937		770,140
剰余金合計		3,602,937		770,140
投資主資本合計		152,020,788		149,187,991
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		39,955		△113,848
評価・換算差額等合計		39,955		△113,848
純資産合計	※2	152,060,743	※2	149,074,142
負債純資産合計		331,384,789		323,969,467

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		(自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	8,612,346	※1	9,076,055
不動産等売却益	※2	704,484		—
営業収益合計		9,316,831		9,076,055
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,661,700	※1	3,288,226
不動産等売却損		—	※2	194,652
資産運用報酬		712,912		637,662
資産保管手数料		27,654		29,728
一般事務委託手数料		44,410		45,715
役員報酬		5,400		5,400
弁護士報酬		10,259		23,496
会計監査人報酬		11,000		11,500
貸倒引当金繰入額		9,133		50,856
貸倒損失		—		791
その他営業費用		108,232		252,826
営業費用合計		4,590,704		4,540,856
営業利益		4,726,126		4,535,198
営業外収益				
受取利息		19,243		14,239
雑収入		209,935		43,547
営業外収益合計		229,178		57,786
営業外費用				
支払利息		552,099		617,636
融資関連費用		99,267		168,955
投資法人債利息		622,961		619,703
投資法人債発行費償却		67,698		41,622
その他		9,483		48,172
営業外費用合計		1,351,509		1,496,091
経常利益		3,603,795		3,096,893
特別利益				
受取保険金		—		17,780
特別利益合計		—		17,780
特別損失				
違約金損失		—		2,343,005
特別損失合計		—		2,343,005
税引前当期純利益		3,603,795		771,668
法人税、住民税及び事業税		3,190		9,470
法人税等調整額		△2,088		△7,753
法人税等合計		1,101		1,716
当期純利益		3,602,693		769,952
前期繰越利益		243		188
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,602,937		770,140

投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)		(自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		148,417,850		148,417,850
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1※2	148,417,850	※1※2	148,417,850
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		3,150,950		3,602,937
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△3,150,706		△3,602,749
当期純利益		3,602,693		769,952
当期変動額合計		451,987		△2,832,797
当期末残高		3,602,937		770,140
投資主資本合計				
前期末残高		151,568,800		152,020,788
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△3,150,706		△3,602,749
当期純利益		3,602,693		769,952
当期変動額合計		451,987		△2,832,797
当期末残高		152,020,788		149,187,991
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△52,422		39,955
当期変動額		—		—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		92,378		△153,803
当期変動額合計		92,378		△153,803
当期末残高		39,955		△113,848
純資産合計				
前期末残高		151,516,378		152,060,743
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△3,150,706		△3,602,749
当期純利益		3,602,693		769,952
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		92,378		△153,803
当期変動額合計		544,365		△2,986,601
当期末残高		152,060,743		149,074,142

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	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20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） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 3～47年 構築物 7～20年 工具、器具及び備品 3～15年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 3～60年 構築物 7～20年 工具、器具及び備品 3～15年 (追加情報) 全物件を対象に耐用年数の調査を行ったところ、従来使用していた耐用年数と実態との乖離が明らかとなりました。このため当期において、建物（躯体）について実態に即した耐用年数に変更しています。この変更に伴い減価償却費は231,292千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しています。 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います。	投資法人債発行費 同左
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います。	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います。 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います。	固定資産税等の費用処理方法 同左

期別 項目	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
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います。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います。 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います。 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います。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います。	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います。 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います。 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、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金及び保証金	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います。 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います。 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、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託敷金 c. 信託預り敷金及び保証金
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	同左

注記表

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） （平成20年5月31日現在）	当期 （平成20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） 現金及び預金 85,391 建物 1,452,049 構築物 5,426 土地 1,359,385 信託現金及び信託預金 954,469 信託建物 17,170,526 信託構築物 134,293 信託工具、器具及び備品 11,582 信託土地 19,638,883 合計 40,812,009 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金 7,900,000 長期借入金 11,500,000 合計 19,400,000	※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 49,552 信託現金及び信託預金 1,167,757 信託建物 16,979,211 信託構築物 133,904 信託工具、器具及び備品 14,407 信託土地 19,638,883 合計 37,983,717 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金 17,753,722 合計 17,753,722
※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

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
※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） 不動産賃貸収入 賃貸料 8,077,665 共益費 152,355 駐車場収入 289,856 付帯収入 60,838 その他賃貸事業収入 31,631 合計 8,612,346 B. 不動産賃貸事業費用 （単位：千円） 賃貸事業費用 管理業務費 812,662 修繕費 175,575 公租公課 280,777 信託報酬 53,814 水道光熱費 135,722 損害保険料 20,814 減価償却費 1,815,233 その他賃貸事業費用 367,100 合計 3,661,700 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 4,950,646千円	※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） 不動産賃貸収入 賃貸料 8,537,982 共益費 168,295 駐車場収入 300,629 付帯収入 63,248 その他賃貸事業収入 5,899 合計 9,076,055 B. 不動産賃貸事業費用 （単位：千円） 賃貸事業費用 管理業務費 761,488 修繕費 152,899 公租公課 281,171 信託報酬 54,650 水道光熱費 137,805 損害保険料 20,945 減価償却費 1,614,390 その他賃貸事業費用 264,876 合計 3,288,226 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 5,787,829千円
※2. 不動産等売買損益の内訳 S-23 梅田エクセルハイツ （単位：千円） 不動産等売却収入 6,200,000 不動産等売却原価 5,507,483 その他売却費用 221,615 不動産等売却益 470,900 L-12 SOHO北青山 （単位：千円） 不動産等売却収入 1,500,000 不動産等売却原価 1,211,033 その他売却費用 55,383 不動産等売却益 233,583	※2. 不動産等売買損益の内訳 S-17 パークハビオ京橋 （単位：千円） 不動産等売却収入 2,620,000 不動産等売却原価 2,801,655 その他売却費用 12,997 不動産等売却損 194,652

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
※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	※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

注記表

税効果会計に関する注記

前 期 (ご参考) (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当 期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) (1)流動資産 一括償却資産 1,592 貸倒損失否認 1,527 貸倒引当金繰入超過額 3,814 未払事業税 177 小 計 7,111 (2)固定資産 一括償却資産 287 繰延ヘッジ損益 14,720 小 計 15,008 繰延税金資産合計 22,119 (繰延税金負債) (1)固定負債 繰延ヘッジ損益 40,687 繰延税金負債合計 40,687 繰延税金資産合計 (流動) の純額 7,111 繰延税金負債合計 (固定) の純額 25,678	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) (1)流動資産 一括償却資産 943 貸倒損失否認 2,001 貸倒引当金繰入超過額 11,493 未払事業税 714 繰延ヘッジ損益 5,688 小 計 20,840 (2)固定資産 繰延ヘッジ損益 79,695 小 計 79,695 繰延税金資産合計 100,536 (繰延税金負債) (1)流動負債 繰延ヘッジ損益 11,579 繰延税金負債合計 11,579 繰延税金資産合計 (流動) の純額 9,260 繰延税金負債合計 (固定) の純額 79,695
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 (調整) 39.39 支払分配金の損金算入額 △39.38 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	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 (調整) 39.39 支払分配金の損金算入額 △39.31 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16
	3. 税率変更 繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設 (平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される) に伴い、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この変更による影響額は軽微です。

関連当事者との取引に関する注記

前期 (ご参考) (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	バンフィック マネジメント 株式会社 (注2)	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	—	—

(注1) 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います。

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、決定しています。

(注2) 平成20年6月1日付で本資産運用会社の親会社である「バンフィックマネジメント株式会社」は、「バンフィックホールディングス株式会社」に商号変更しています。

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います。

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、決定しています。

当期 (自平成20年6月1日 至平成20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	バンフィックホールディングス株式会社	不動産投資 ファンド運用業	0.52%	管理業務等委託費用	10	営業未払金	10
資産運用会社の親会社等の子会社等	バンフィック リアルティ株式会社	不動産の保有、 売買及び仲介業等	—	開発物件監理業務委託費用	34,700	—	—
				不動産売買媒介手数料	58,160	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	特定目的会社 PDみなとみらい	不動産仲介業、 管理業等	—	特定資産譲受、 管理及び処分	2,343,005	—	—
				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

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います。

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、決定しています。

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	48,429	未払費用	21,629
				信託報酬	17,850	—	—
				新規借入	—	短期借入金	3,150,000
				借入金の返済	171,785	長期借入金	5,855,214
				利息の支払	70,723	未払費用	3,775
				融資関連費用	7,867	未払費用	894

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います。

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、決定しています。

注記表

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
1口当たり純資産額	615,249円	1口当たり純資産額	603,165円
1口当たり当期純利益	14,577円	1口当たり当期純利益	3,115円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
当期純利益（千円）	3,602,693	769,952
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（千円）	3,602,693	769,952
期中平均投資口数（口）	247,153	247,153

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）																																																																																																																																																																														
—	<p>重要な資産の担保提供 本投資法人は、下記のとおり根当権（極度額1,000億円）又は根質権を設定する契約を現存貸付人との間で平成20年12月26日に締結しています。</p> <p>1. 提供資産 担保設定の対象となる資産は、下記の不動産及び不動産信託受益権並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>所有形態</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>S-2</td><td>バシフィックリビュー芝大門</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-3</td><td>グレンパーク参宮橋</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-5</td><td>レオパレス宇田川町マンション</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-7</td><td>エスコート上池袋</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-9</td><td>ドミトリー原町田</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-13</td><td>吉塚AGビル6号館・7号館</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-14</td><td>バシフィックリビュー白金台</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-15</td><td>グランブルー博多</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-16</td><td>Jステージ方南町</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-21</td><td>バシフィックリビュー新宿東</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-22</td><td>バシフィックレジデンス神田岩本町</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-24</td><td>バシフィックレジデンス築地</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-25</td><td>バシフィックレジデンス笹塚</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-26</td><td>バシフィックレジデンス南麻布</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-27</td><td>バシフィックレジデンス恵比寿東</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-28</td><td>バシフィックレジデンス目黒西</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-29</td><td>バシフィックレジデンス広尾三丁目</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-30</td><td>バシフィックレジデンス赤坂Ⅱ</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-31</td><td>バシフィックリビュー京橋</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-32</td><td>バシフィックレジデンス三宮東</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-33</td><td>バシフィックリビュー多摩川</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-34</td><td>メゾン後楽園</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-35</td><td>バシフィックリビュー銀座東</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-36</td><td>ルラシオン王子</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-37</td><td>第6セルコバマンション</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-38</td><td>バシフィックリビュー早稲田西</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-39</td><td>KC21ビル</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-40</td><td>バシフィックリビュー広尾</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-41</td><td>コスモ西船橋Ⅱ</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-42</td><td>バシフィックリビュー横濱関内</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-43</td><td>K2</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-44</td><td>フラッツ大倉山</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-45</td><td>ピアネッタ汐留</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-46</td><td>ZESTY駒澤大学</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-47</td><td>ZESTY代々木</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-48</td><td>ZESTY西新宿</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-49</td><td>ZESTY経堂</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-50</td><td>バシフィックリビュー初公園</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-51</td><td>バシフィックレジデンス月島Ⅰ</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-52</td><td>CYNTHIA大井町</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-53</td><td>バシフィックレジデンス恵比寿</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-54</td><td>バシフィックレジデンス上落合</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-55</td><td>バシフィックレジデンス東品川</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-56</td><td>LUKE</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-57</td><td>バシフィックレジデンス虎ノ門</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-58</td><td>バシフィックレジデンス蒲田Ⅰ</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-59</td><td>バシフィックレジデンス武蔵小杉</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-60</td><td>バシフィックレジデンス神田小川町</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-61</td><td>バシフィックレジデンス早大通</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-62</td><td>バシフィックリビュー京都駅前</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-63</td><td>バシフィックレジデンス月島Ⅱ</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-64</td><td>バシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>S-65</td><td>バシフィックレジデンス大井町Ⅰ</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-66</td><td>バシフィックレジデンス高岳</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-67</td><td>バシフィックレジデンス大岡山</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>S-68</td><td>コスモグラシア錦糸町アクヴェル</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>C-6</td><td>ZESTY池上A棟・B棟</td><td>信託受益権</td></tr> </tbody> </table>	物件番号	物件名称	所有形態	S-2	バシフィックリビュー芝大門	信託受益権	S-3	グレンパーク参宮橋	信託受益権	S-5	レオパレス宇田川町マンション	信託受益権	S-7	エスコート上池袋	信託受益権	S-9	ドミトリー原町田	信託受益権	S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	信託受益権	S-14	バシフィックリビュー白金台	不動産	S-15	グランブルー博多	不動産	S-16	Jステージ方南町	信託受益権	S-21	バシフィックリビュー新宿東	信託受益権	S-22	バシフィックレジデンス神田岩本町	信託受益権	S-24	バシフィックレジデンス築地	不動産	S-25	バシフィックレジデンス笹塚	信託受益権	S-26	バシフィックレジデンス南麻布	信託受益権	S-27	バシフィックレジデンス恵比寿東	信託受益権	S-28	バシフィックレジデンス目黒西	信託受益権	S-29	バシフィックレジデンス広尾三丁目	信託受益権	S-30	バシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	不動産	S-31	バシフィックリビュー京橋	不動産	S-32	バシフィックレジデンス三宮東	不動産	S-33	バシフィックリビュー多摩川	信託受益権	S-34	メゾン後楽園	信託受益権	S-35	バシフィックリビュー銀座東	信託受益権	S-36	ルラシオン王子	信託受益権	S-37	第6セルコバマンション	信託受益権	S-38	バシフィックリビュー早稲田西	不動産	S-39	KC21ビル	不動産	S-40	バシフィックリビュー広尾	不動産	S-41	コスモ西船橋Ⅱ	不動産	S-42	バシフィックリビュー横濱関内	信託受益権	S-43	K2	信託受益権	S-44	フラッツ大倉山	信託受益権	S-45	ピアネッタ汐留	信託受益権	S-46	ZESTY駒澤大学	信託受益権	S-47	ZESTY代々木	信託受益権	S-48	ZESTY西新宿	信託受益権	S-49	ZESTY経堂	信託受益権	S-50	バシフィックリビュー初公園	不動産	S-51	バシフィックレジデンス月島Ⅰ	不動産	S-52	CYNTHIA大井町	不動産	S-53	バシフィックレジデンス恵比寿	不動産	S-54	バシフィックレジデンス上落合	不動産	S-55	バシフィックレジデンス東品川	不動産	S-56	LUKE	不動産	S-57	バシフィックレジデンス虎ノ門	不動産	S-58	バシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	不動産	S-59	バシフィックレジデンス武蔵小杉	不動産	S-60	バシフィックレジデンス神田小川町	不動産	S-61	バシフィックレジデンス早大通	不動産	S-62	バシフィックリビュー京都駅前	信託受益権	S-63	バシフィックレジデンス月島Ⅱ	信託受益権	S-64	バシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	信託受益権	S-65	バシフィックレジデンス大井町Ⅰ	不動産	S-66	バシフィックレジデンス高岳	不動産	S-67	バシフィックレジデンス大岡山	不動産	S-68	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	不動産	C-6	ZESTY池上A棟・B棟	信託受益権
物件番号	物件名称	所有形態																																																																																																																																																																													
S-2	バシフィックリビュー芝大門	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-3	グレンパーク参宮橋	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-5	レオパレス宇田川町マンション	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-7	エスコート上池袋	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-9	ドミトリー原町田	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-14	バシフィックリビュー白金台	不動産																																																																																																																																																																													
S-15	グランブルー博多	不動産																																																																																																																																																																													
S-16	Jステージ方南町	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-21	バシフィックリビュー新宿東	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-22	バシフィックレジデンス神田岩本町	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-24	バシフィックレジデンス築地	不動産																																																																																																																																																																													
S-25	バシフィックレジデンス笹塚	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-26	バシフィックレジデンス南麻布	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-27	バシフィックレジデンス恵比寿東	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-28	バシフィックレジデンス目黒西	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-29	バシフィックレジデンス広尾三丁目	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-30	バシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	不動産																																																																																																																																																																													
S-31	バシフィックリビュー京橋	不動産																																																																																																																																																																													
S-32	バシフィックレジデンス三宮東	不動産																																																																																																																																																																													
S-33	バシフィックリビュー多摩川	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-34	メゾン後楽園	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-35	バシフィックリビュー銀座東	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-36	ルラシオン王子	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-37	第6セルコバマンション	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-38	バシフィックリビュー早稲田西	不動産																																																																																																																																																																													
S-39	KC21ビル	不動産																																																																																																																																																																													
S-40	バシフィックリビュー広尾	不動産																																																																																																																																																																													
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	不動産																																																																																																																																																																													
S-42	バシフィックリビュー横濱関内	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-43	K2	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-44	フラッツ大倉山	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-45	ピアネッタ汐留	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-46	ZESTY駒澤大学	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-47	ZESTY代々木	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-48	ZESTY西新宿	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-49	ZESTY経堂	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-50	バシフィックリビュー初公園	不動産																																																																																																																																																																													
S-51	バシフィックレジデンス月島Ⅰ	不動産																																																																																																																																																																													
S-52	CYNTHIA大井町	不動産																																																																																																																																																																													
S-53	バシフィックレジデンス恵比寿	不動産																																																																																																																																																																													
S-54	バシフィックレジデンス上落合	不動産																																																																																																																																																																													
S-55	バシフィックレジデンス東品川	不動産																																																																																																																																																																													
S-56	LUKE	不動産																																																																																																																																																																													
S-57	バシフィックレジデンス虎ノ門	不動産																																																																																																																																																																													
S-58	バシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	不動産																																																																																																																																																																													
S-59	バシフィックレジデンス武蔵小杉	不動産																																																																																																																																																																													
S-60	バシフィックレジデンス神田小川町	不動産																																																																																																																																																																													
S-61	バシフィックレジデンス早大通	不動産																																																																																																																																																																													
S-62	バシフィックリビュー京都駅前	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-63	バシフィックレジデンス月島Ⅱ	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-64	バシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	信託受益権																																																																																																																																																																													
S-65	バシフィックレジデンス大井町Ⅰ	不動産																																																																																																																																																																													
S-66	バシフィックレジデンス高岳	不動産																																																																																																																																																																													
S-67	バシフィックレジデンス大岡山	不動産																																																																																																																																																																													
S-68	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	不動産																																																																																																																																																																													
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	信託受益権																																																																																																																																																																													

注 記 表

前 期 (ご参考) (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)		当 期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	
物件番号	物件名称	所有形態	
C-9	グランドハイツ日比野	信託受益権	
C-11	バシフィックレビュー永田町	不動産	
C-12	バシフィックレジデンス水道橋	不動産	
C-13	バシフィックタワー乃木坂	不動産	
C-14	バシフィックレジデンス赤坂 I	不動産	
C-15	アパートメンツ西麻布	信託受益権	
C-16	バシフィックレジデンス天神南	信託受益権	
C-17	バシフィックレビュー博多駅南	信託受益権	
C-18	バシフィックレジデンス人形町	信託受益権	
C-21	バシフィックレジデンス吉祥寺	信託受益権	
C-22	バシフィックレジデンス文京千石	不動産	
C-23	バシフィックレジデンス赤坂榎町	信託受益権	
C-24	バシフィックレジデンス高輪	不動産	
C-25	バシフィックタワー目黒不動前	不動産	
C-26	バシフィックレジデンス三軒茶屋 I	不動産	
C-27	バシフィックレビュー長者丸	信託受益権	
C-28	レアル南青山	不動産	
C-29	マーレ	不動産	
C-30	バシフィックレビュー神田東	不動産	
C-31	メロディハイム新大阪	不動産	
C-32	メロディハイム松原	不動産	
C-33	バシフィックレビュー入谷	信託受益権	
C-34	バシフィックレジデンス東麻布	不動産	
C-35	バシフィックレジデンス恵比寿南	不動産	
C-36	バシフィックタワー麻布十番	不動産	
C-37	バシフィックレジデンス南一条	不動産	
C-38	バシフィックレジデンス大通西	不動産	
C-39	バシフィックレジデンス北三条	不動産	
C-40	コスモグラフィ渋谷	不動産	
C-41	バシフィックレビュー中延	信託受益権	
C-42	バシフィックレジデンス麻布台	信託受益権	
C-43	バシフィックレジデンス芝大門	信託受益権	
C-44	グラナー日本橋	不動産	
C-45	ノステルコート神田	不動産	
C-46	コスモグラフィ新御徒町	不動産	
C-47	バシフィックレジデンス三軒茶屋 II	不動産	
C-48	バシフィックレジデンス千鳥町	不動産	
C-49	バ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	不動産	
C-50	バシフィックレジデンス西新宿	不動産	
C-51	バシフィックレジデンス広尾南	不動産	
F-9	スカイハイツ平針	信託受益権	
F-12	バシフィックレジデンス白壁東	不動産	
F-13	バシフィックレジデンス堺東	不動産	
F-14	メゾン八千代台	信託受益権	
F-15	アプレスト葛西	信託受益権	
F-16	バシフィックレジデンス太秦	不動産	
F-17	バシフィックレジデンス泉	不動産	
F-18	バシフィックレジデンス日本橋馬喰町	不動産	
F-19	バシフィックレジデンス御殿山	不動産	
F-20	バシフィックレジデンス円山北五条	不動産	
F-21	バシフィックレジデンス徳川	不動産	
F-22	バシフィックレジデンス祐天寺	信託受益権	
F-23	バシフィックレジデンス東山元町	不動産	
F-24	バシフィックレジデンス大通公園	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	信託受益権	
L-7	元麻布ブレイス	信託受益権	
L-8	バシフィックタワー六本木	不動産	
L-9	バシフィックレジデンス上目黒	信託受益権	
L-10	バシフィックレジデンス代々木公園	信託受益権	
L-11	ウインザーハウス広尾	不動産	
L-13	バシフィックレジデンス大井	信託受益権	
L-15	バ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	信託受益権	
L-16	ルクシエール北新宿	不動産	
SE-1	ライフ&シニアハウス港北 II	不動産	

前 期 (ご参考) (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日)		当 期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	
上記特定資産の帳簿価格 (単位: 百万円)			
科目		帳簿金額	
建 物		82,472	
構 築 物		511	
工 具、器 具 及 び 備 品		89	
土 地		80,646	
信 託 建 物		42,722	
信 託 築 物		220	
信託工具、器具及び備品		46	
信 託 土 地		68,585	
借 地 権		1,214	
合 計		276,508	
2. 被担保債権となる借入金の内容			
借入先	返済期限	借入残高(百万円)	
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 株式会社三井住友銀行	平成21年 8 月31日	13,100	
株式会社三井住友銀行	平成21年 2 月27日	3,000	
株式会社三井住友銀行	平成21年 8 月31日	2,000	
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8 月31日	2,000	
第一生命保険相互会社	平成23年 8 月31日	1,000	
大同生命保険株式会社	平成25年11月17日	1,600	
全国共済農業協同組合連合会 太陽生命保険株式会社 第一生命保険相互会社 三井住友海上火災保険株式会社 農林中央金庫 株式会社八十二銀行	平成23年12月26日	5,500	
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 信金中央金庫	平成22年 2 月19日	11,000	
太陽生命保険株式会社	平成24年 9 月19日	1,000	
大同生命保険株式会社	平成25年 9 月19日	900	
株式会社三井住友銀行	平成22年11月30日	2,000	
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000	
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	平成22年 5 月31日	6,900	
株式会社三井住友銀行	平成22年 5 月31日	2,000	
株式会社日本政策投資銀行	平成24年11月30日	2,000	
合計借入金残高		62,000	
平成20年12月26日時点の残高を記載しています。			

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

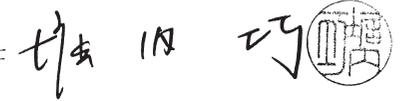
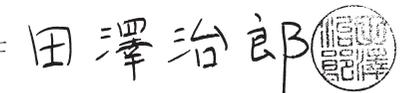
期別 項目	前期（ご参考） （自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）	当期 （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）
I 当期末処分利益	3,602,937,468円	770,140,288円
II 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	3,602,749,281円 (14,577円)	770,128,748円 (3,116円)
III 次期繰越利益	188,187円	11,540円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。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います。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770,128,748円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第1項第3号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 21 年 1 月 20 日

日本レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

指定社員 公認会計士
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20年6月1日から平成20年11月30日までの第10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。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」のとおり、重要な資産の担保提供についての記載がある。

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)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,603,795		771,668	
減価償却費	1,815,233		1,614,390	
貸倒損失	—		791	
長期前払費用償却額	76,692		88,749	
投資法人債発行費償却額	67,698		41,622	
受取利息	△19,243		△14,239	
支払利息	1,175,061		1,237,340	
貸倒引当金の増加・減少額	6,308		44,241	
営業未収入金の増加・減少額	5,586		△104,865	
未収消費税等の増加・減少額	△1,546		102,753	
未払消費税等の増加・減少	—		58,544	
営業未払金の増加・減少額	40,782		55,854	
未払金の増加・減少額	△2,293		15,879	
未払費用の増加・減少額	37,184		△99,488	
前受金の増加・減少額	△9,575		5,159	
有形固定資産の売却による減少額	6,718,516		2,801,821	
長期前払費用の支払額	△102,384		△32,009	
その他	△23,636		16,511	
小計	13,388,180		6,604,725	
利息の受取額	19,243		14,239	
利息の支払額	△1,135,415		△1,209,505	
保険金の受取額	25,077		6,447	
法人税等の支払額	△628		△2,189	
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,296,457		5,413,717	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△17,004,721		△3,190,092	
信託有形固定資産の取得による支出	△15,215,647		△84,912	
差入預託保証金の預入による支出	△707,127		—	
預り敷金及び保証金の収入	△7,471		△71,999	
信託預り敷金及び保証金の収入	105,672		45,424	
長期預り金の返済による支出	△6,348		△6,348	
その他	△50		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,835,693		△3,307,927	
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		2,500,000	
短期借入金の返済による支出	△1,980,000		△7,400,000	
長期借入金の借入による収入	8,900,000		2,000,000	
長期借入金の返済による支出	—		△1,646,277	
分配金の支払額	△3,139,959		△3,597,905	
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,960,040		△8,144,182	
現金及び現金同等物の増減額	3,420,804		△6,038,392	
現金及び現金同等物の期首残高	11,209,037		14,629,842	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,629,842		※1 8,591,449	

(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、その後の改正を含みます。）に基づき作成されていますが、参考情報として添付しています。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いません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		同左	

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）		（自 平成20年6月1日 至 平成20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20年11月30日現在）	
現金及び預金	10,387,809千円		現金及び預金	4,217,145千円
信託現金及び信託預金	4,242,032千円		信託現金及び信託預金	4,374,303千円
現金及び現金同等物	14,629,842千円		現金及び現金同等物	8,591,449千円

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口 (銘柄コード: 8962)

投資口事務手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等)に関するお問合せ、手続きに必要な書類のご請求等は、お取引の証券会社までご連絡下さい。

また、特別口座で管理されている投資口に関するお問合せ、お手続きに必要な書類のご請求等は、特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部までご連絡下さい。

特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 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 (通話料無料)

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頂けます。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頂くか、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。

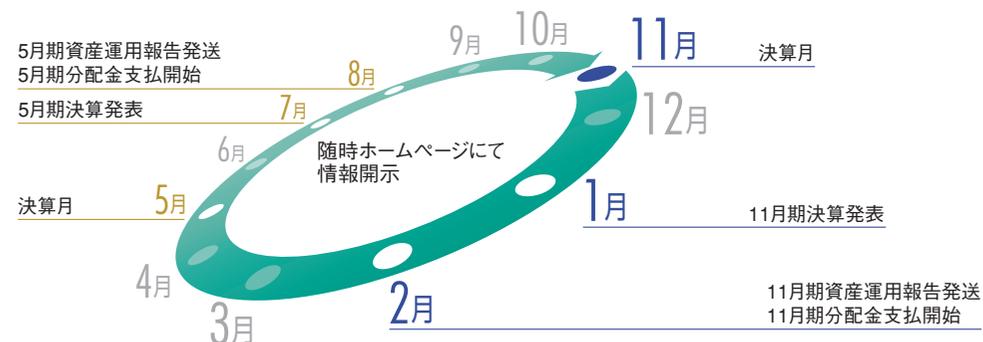
投資主様のご住所及びお名前のご登録について

投資口の電子化実施に伴い、投資主様のご住所及びお名前に、振替機関(証券保管振替機構)で指定されていない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部を振替機関が指定した文字に置き換えのうえ、投資主名簿にご登録いたします。この場合、投資主様にお送りする通知物の宛名は、振替機関が指定した文字となりますのでご了承下さい。

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ヶ月以内にお支払いいたします。)
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 特別口座管理機関	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
同 連 絡 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

年間スケジュール(予定)



ホームページのご案内

平成20年12月1日に、本投資法人のホームページをリニューアルいたしました。様々な開示情報や決算情報、保有物件の情報などが分かりやすく掲載されており、個人投資家の皆様が欲しい情報にすぐアクセスできるようになっています。ぜひご覧下さい。



▼物件のイラスト上にオンマウスすると、タイプが表示されます。さらにクリックすると...



▼各タイプ代表物件の写真がご覧頂けます。

① 個人投資家の皆様へ

個人投資家の皆様へ向けて、主要な情報を分かりやすくまとめています。



「個人投資家の皆様へ」ページ展開時

② よくあるご質問

投資家の皆様からよくあるご質問とその回答を掲載していますので、不明な点がある時は、まずこちらをご確認下さい。

③ メール配信サービス

ホームページの情報が更新されたらメールでお知らせいたします。ぜひご登録下さい。

- 【配信具体例】
- ・プレスリリースの発表
 - ・決算情報の更新 など

④ 分配金情報

直近決算における分配金実績と予想分配金をトップページ上ですぐにご確認頂けます。また、過去の分配金の推移をご確認頂けるページもご用意しています。

⑤ 直近決算資料

決算短信や決算説明会資料、決算データ(エクセル)など、直近決算情報に関する資料をトップページ上に掲載しております。また、複数の資料を一括でダウンロードできるようになっており、手間もかかりません。

ホームページアドレス <http://www.nric.co.jp/>

▼または、インターネット上で簡単に検索できます。「日本レジデンシャル投資法人」と入力し、検索ボタンをクリック!



▼検索結果の一番上をクリック!



▼本投資法人のホームページがご覧頂けます。



投資家の皆様へ向けて、タイムリーな情報を本ホームページを用いて情報発信しておりますので、情報取得のツールとしてぜひご利用下さい。