



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION

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

日本レジデンシャル投資法人

第2期(平成16年11月期)決算説明会資料

平成17年1月



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Contents

Section 1 : 第2期決算の概要	2
Section 2 : 第2期の運用状況	12
Section 3 : 今後の運用方針	18
Section 4 : ご参考資料	37



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Section 1 : 第2期決算の概要



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

第2期 決算ハイライト

運用状況

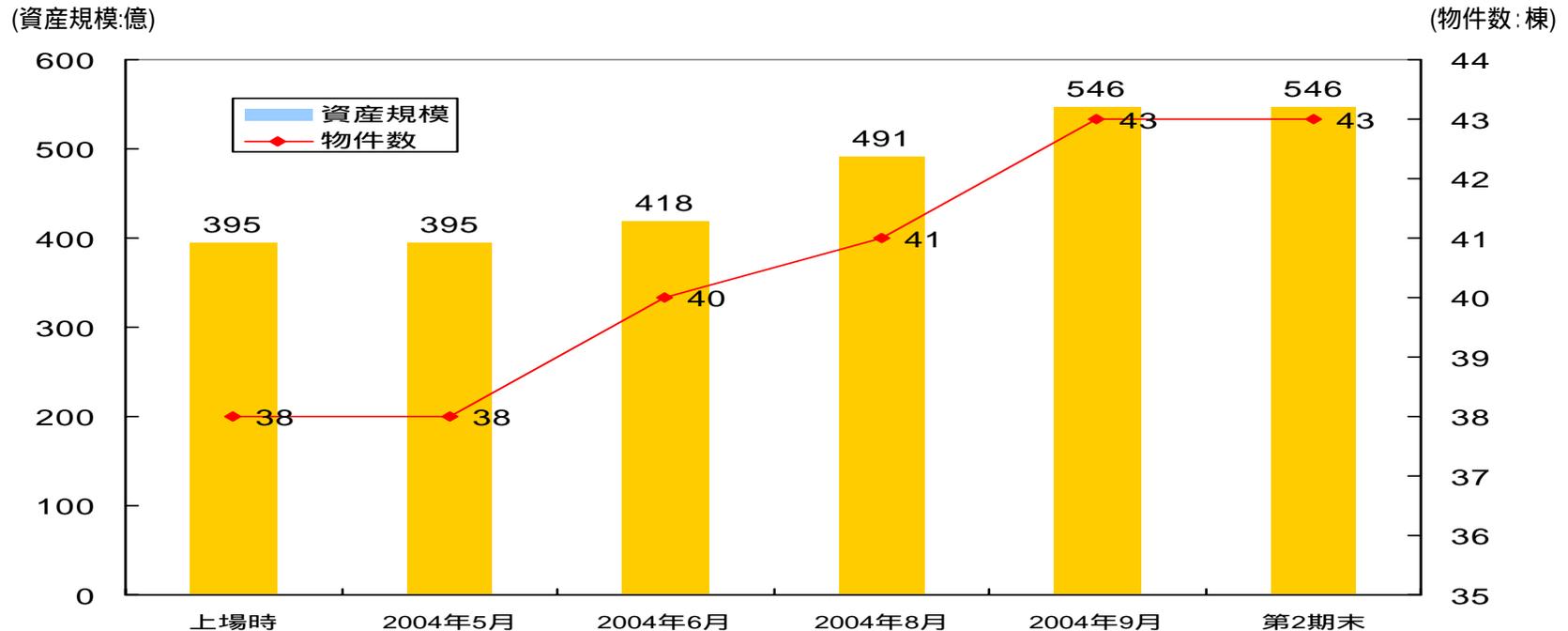
	第2期予想値	第2期決算実績	増減	
			増減額	増減率
営業収益	2,429百万円	2,440百万円	11百万円	0.5%
当期純利益	899百万円	935百万円	36百万円	4.0%
1口当たり分配金	17,552円	18,263円	711円	4.1%

財政状態

	第2期末	(参考)第2期中間期末
総資産額	61,087百万円	45,528百万円
純資産額	25,356百万円	24,700百万円
自己資本比率	41.5%	54.3%
1口あたり純資産額	498,342円	485,445円

第2期の活動概要

- 資産規模の拡大 (第2期末 43物件 約546億円)
 - ▶ 上場(平成16年3月)時 38物件 約395億円
 - ▶ 上場以後 5物件 約151億円
- ポートフォリオ稼働率
 - ▶ 第2期末 91.2% (面積ベース)
 - ▶ 上場時取得38物件 90.5% (運用開始時) 93.4% (平成16年11月末)



第2期 貸借対照表

科目	第2期期末		科目	第2期期末	
	金額(千円)	構成比(%)		金額(千円)	構成比(%)
. 流動資産			. 流動負債		
現金及び預金	1,255,239		営業未払金	132,551	
信託現金及び信託預金	1,519,203		短期借入金	14,490,000	
営業未収入金	139,806		未払金	6,394	
未収消費税等	140,517		未払費用	196,889	
その他	2,100		未払法人税等	2,105	
流動資産合計	3,056,868	5.0	その他の流動負債	362	
. 固定資産			流動負債合計	14,908,304	24.4
1. 有形固定資産			. 固定負債		
建物	3,564,415		長期借入金	20,000,000	
構築物	20,371		預り敷金保証金	44,791	
土地	4,719,064		信託預り敷金保証金	705,752	
建設仮勘定	279,002		デリバティブ債務	72,154	
信託建物	22,659,554		固定負債合計	20,822,698	34.1
信託構築物	219,800				
信託工具器具備品	11,016				
信託土地	25,851,354				
信託建設仮勘定	240,023				
有形固定資産合計	57,564,603	94.2			
2. 投資その他の資産					
長期前払費用	355,050				
繰延ヘッジ損失	61,369				
差入預託保証金	10,000				
投資その他の資産合計	426,420	0.7			
固定資産合計	57,991,023	94.9			
. 繰延資産	39,746	0.1			
資産合計	61,087,638	100.0			
			負債の部合計	35,731,003	58.5
			. 出資総額	24,427,360	40.0
			. 剰余金	929,274	1.5
			出資の部合計	25,356,634	41.5
			負債・出資合計	61,087,638	100.0

第2期 損益計算書

科目	第2期		構成比 (%)
	金額(千円)		
経常損益の部			
・ 営業損益の部			
1. 営業収益			
不動産賃貸事業収入			
賃貸料	2,210,484		
共益費	68,905		
駐車場収入	87,135		
付帯収入	48,897		
その他賃貸事業収入	24,672	2,440,096	
営業収益合計		2,440,096	100.0
2. 営業費用			
不動産賃貸事業費用			
管理業務等委託費用	268,168		
修繕費	37,252		
公租公課	2,187		
信託報酬	36,511		
水道光熱費	47,454		
損害保険料	10,472		
減価償却費	465,989		
その他賃貸事業費用	76,703	944,739	
資産運用報酬		98,242	
その他の営業費用		200,384	
営業費用合計		1,243,366	51.0
営業利益		1,196,729	49.0
・ 営業外損益の部			
1. 営業外収益		110,506	4.5
2. 営業外費用			
支払利息	206,025		
融資関連費用	38,796		
新投資口発行費	110,668		
新投資口公開関連費用	3,407		
創業費償却	6,624		
その他営業外費用	235		
営業外費用合計		365,757	14.9
経常利益		941,478	38.6
税引前当期純利益		941,478	38.6
法人税・住民税及び事業税	2,108		
法人税等調整額	3,881	5,989	0.3
当期純利益		935,488	38.3
前期繰越利益		6,213	
当期末処分利益		929,274	

(営業費用)

◆ 公租公課

第2期取得物件にかかる固定資産税・都市計画
税精算分については取得原価に算入(費用化せず)

◆ その他の営業費用

資産保管・一般事務委託費用	31,364千円
専門家報酬	114,894千円
その他投資法人運営費用	54,126千円

営業外収益

うち 還付消費税額	110,489千円
(税込処理による取得原価算入分消費税)	

第2期 キャッシュフロー計算書・金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

科目	第2期	
	金額(千円)	
・営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	941,478	
減価償却費	465,989	
長期前払費用償却額	43,564	
創業費償却額	6,624	
受取利息	16	
支払利息	206,025	
営業未収入金の増加額	139,806	
未収消費税等の増加額	140,517	
営業未払金の増加額	132,551	
未払金の減少額	46,254	
未払費用の増加額	143,012	
前受金の増加額	80,000	
創業費の支払額	-	
長期前払費用の支払額	398,614	
その他	1,693	
小計	1,292,343	
利息の受取額	16	
利息の支払額	141,634	
法人税等の支払額	168	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,150,557	
・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	8,608,596	
信託有形固定資産の取得による支出	49,421,996	
差入預託保証金の支払額	10,000	
預り敷金保証金の収入	44,791	
信託預り敷金保証金の収入	705,752	
投資活動によるキャッシュ・フロー	57,290,049	
・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	14,490,000	
長期借入金の借入による収入	20,000,000	
投資口の発行による収入	24,327,360	
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,817,360	
・現金及び現金同等物に係る換算差額	-	
・現金及び現金同等物の増加額	2,677,868	
・現金及び現金同等物の期首残高	96,575	
・現金及び現金同等物の期末残高	2,774,443	

金銭の分配に係る計算書

科目	第2期		第1期	
	平成15年12月1日～ 平成16年11月30日		平成14年12月6日～ 平成15年11月30日	
当期末処分利益 (千円)		929,274		6,213
分配金の額 (千円)		929,257		-
投資口1口当たりの分配金 (円)		18,263		-
次期繰越利益 (千円)		16		6,213

借入金の状況(第2期末時点)

	借入先	借入残高	金利種別	利率 (年率)	借入日	返済期限	担保
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	200億円	100億円:変動 100億円:固定化	年率:0.79917%	平成16年3月3日(180億円) 平成16年3月30日(20億円)	平成21年2月28日	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社						
	三菱信託銀行株式会社						
	株式会社ユーエフジェイ銀行						
	住友信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社あおぞら銀行						
短期借入金	住友信託銀行株式会社	10億円	変動	年率:1.08000%	平成16年6月24日	平成17年6月24日	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	13億円	変動	年率:1.08000%	平成16年6月30日	平成17年6月30日	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	68億円	変動	年率:1.08000%	平成16年8月30日	平成17年3月31日	有担保・無保証
	住友信託銀行株式会社	14億円	変動	年率:1.08255%	平成16年9月17日	平成17年9月16日	有担保・無保証
	株式会社ユーエフジェイ銀行	39億円	変動	年率:1.08000%	平成16年9月30日	平成17年9月30日	有担保・無保証
	短期借入金 合計	144億円					
借入金 総合計	344億円						

100億円を想定元本とする金利スワップ取引を設定しており、設定後金利は1.424%となります。

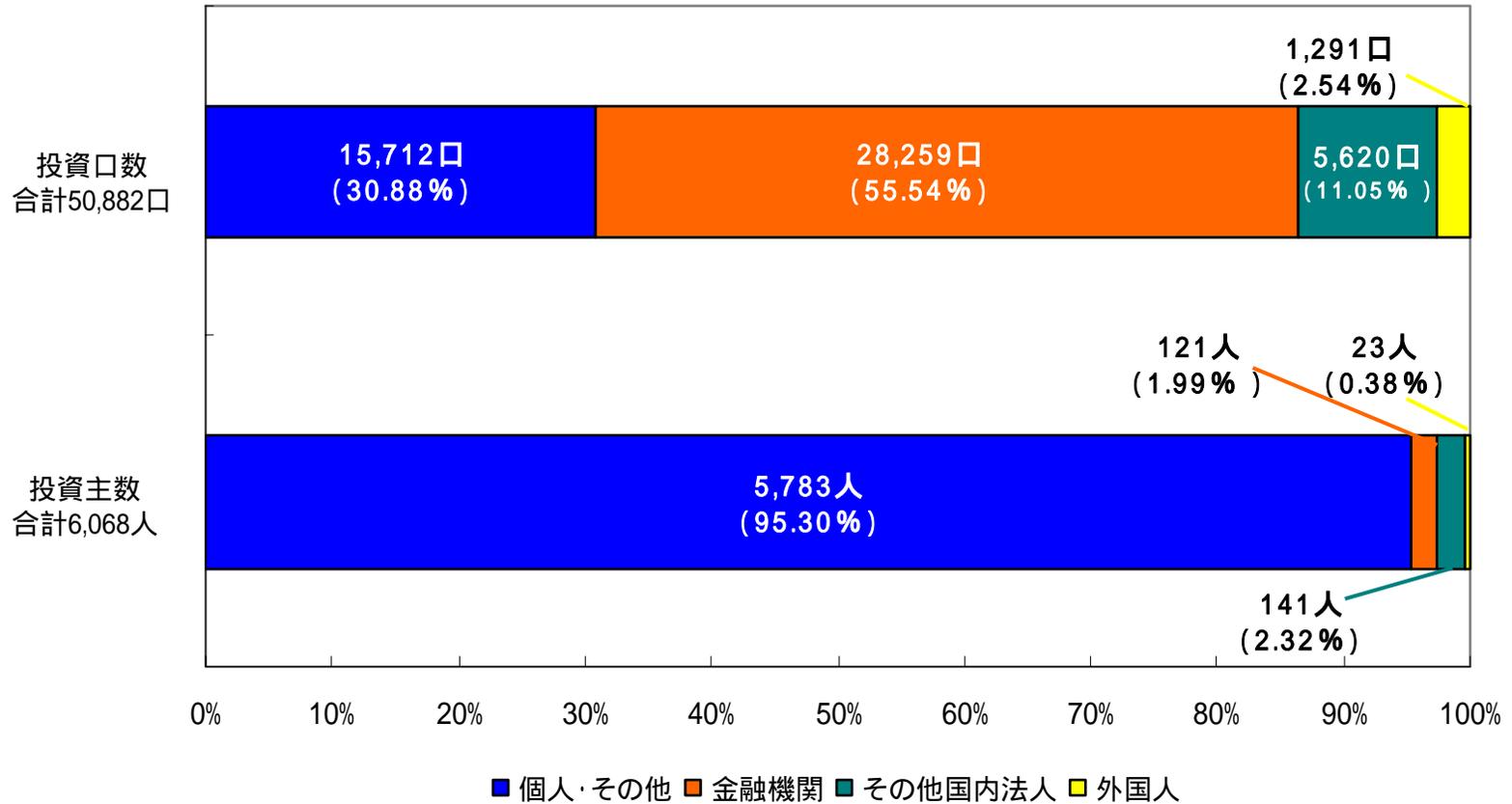
- 借入金残高: (第2期末) 344億円 (平成17年1月末) 475億円
- LTV(有利子負債/総資産): (第2期末) 56.5% (平成17年1月末) 44.1%(推定)
- 長短比率: (第2期末) (長期) 58.0%:(短期)42.0% (平成17年1月末) (長期) 89.0%:(短期)11.0%
- 変動固定比率: (第2期末) (変動)71.0%:(固定)29.0% (平成17年1月末) (変動)54.8%:(固定)45.2%
- 加重平均金利: (第2期末) 0.92% (平成17年1月末) 0.74%
- 残存平均借入期間 (第2期末) 2.7年 (平成17年1月末) 3.4年
- 今後の財務戦略

◆安定性:金利動向を注視しつつ、金利上昇に対する適時なリスクヘッジ(金利固定化・返済期限の分散等)を実行

◆機動性:調達先の拡大(銀行・生損保等)、債券発行も見据えた格付の早期取得に向けた準備

投資主の分布状況(第2期末日現在)

(平成16年11月30日現在)



(注)「構成比(%)」は、小数点第2位未満を切り捨てて表示しています。

上位10位投資主一覧(第2期末日現在)

(平成16年11月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済み投資口数に 対する所有投資口数の 割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,094	6.08%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,005	3.94%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,884	3.70%
株式会社池田銀行	1,401	2.75%
株式会社北都銀行	1,333	2.61%
株式会社親和銀行	1,318	2.59%
パシフィックマネジメント株式会社	1,282	2.51%
株式会社もみじ銀行	1,060	2.08%
株式会社近畿大阪銀行	1,058	2.07%
日本図書普及株式会社	1,034	2.03%
合 計	15,469	30.40%

今期(第3期)の収益見込み

(平成17年5月期:第3期収益予想)

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
今回発表予想	3,274百万円	1,233百万円	12,108円
前回発表予想 (平成16年10月28日)	3,139百万円	1,157百万円	11,303円
増減額	135百万円	76百万円	805円
増減率	4.3%	6.6%	7.1%

【主な前提条件】

1..運用資産

現在保有中の58物件から、ヴェール小日向及びマノア鷺沼を除き、梅田エクセルハイツ、エスパシオ吉祥寺及びパシフィックレジデンス水道橋を加えた59物件を前提に算出

2..営業利益

賃貸収益は、前記59物件の運用による収益、ヴェール小日向及びマノア鷺沼の売却による利益等をもとに算出。固定資産税及び都市計画税については、第2期取得資産(ヴェール小日向及びマノア鷺沼を除く41物件)分のみ、営業費用に計上

3..借入金

梅田エクセルハイツ取得用に調達する予定の借入金(5,250百万円)並びにヴェール小日向及びマノア鷺沼売却にともなう返済金(700百万円)以外は、第3期末までに借入金の額及び借入金利に変動がないことを前提に算出



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Section 2 : 第2期の運用状況

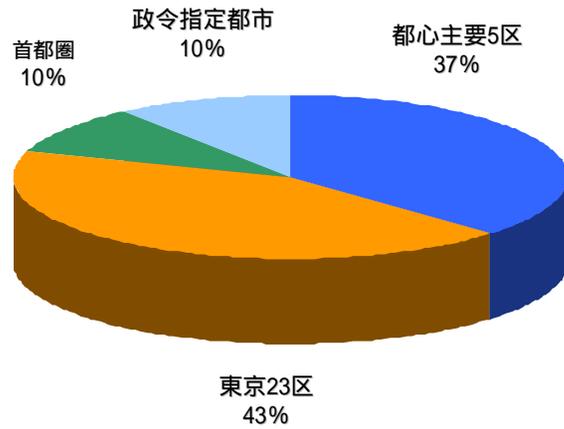


**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

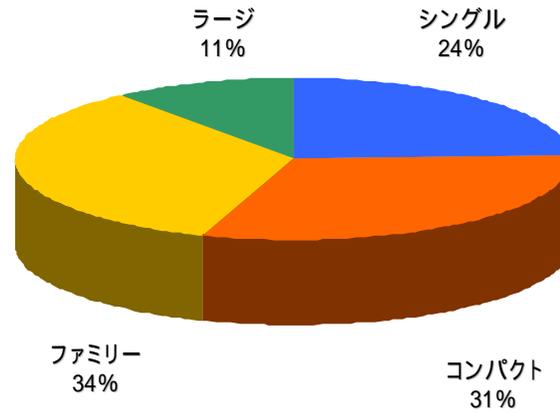
ポートフォリオ分散状況 (第2期末時点)

投資比率 (貸借対照表計上額ベース)

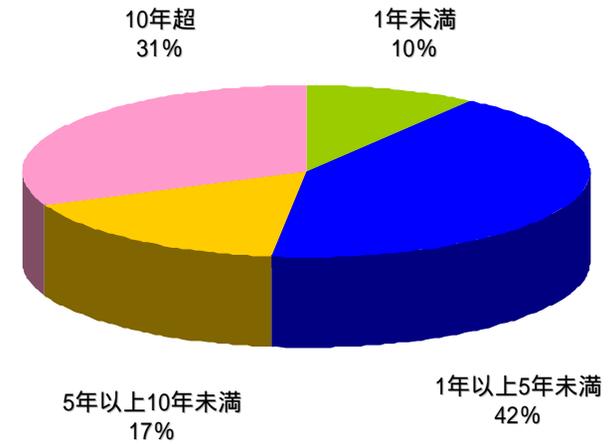
地域別



タイプ別



築年数別



平均築年数: 6.5年

ポートフォリオ分散状況 (第2期末時点)

地域別・タイプ別ポートフォリオ一覧

地域別

	物件数	取得価格 (百万円)	B/S計上額 (百万円)	賃貸事業 収益(千円)	賃貸事業 費用(千円)	NOI* ² (千円)	減価償却 費(千円)	賃貸事業* ³ 損益(千円)
都心主要5区	14	20,393	21,285	735,546	144,220	591,326	130,227	461,098
東京23区	16	23,421	24,398	955,128	130,134	824,993	189,748	635,244
首都圏	7	5,266	5,548	419,098	129,339	289,759	78,706	211,052
政令指定都市等	6	5,508	5,813	330,322	75,054	255,267	67,306	187,961
計	43	54,588	57,045	2,440,096	478,749	1,961,346	465,989	1,495,356

タイプ別

	物件数	取得価格 (百万円)	B/S計上額 (百万円)	賃貸事業 収益(千円)	賃貸事業 費用(千円)	NOI* ² (千円)	減価償却 費(千円)	賃貸事業* ³ 損益(千円)
シングルタイプ	14	13,295	13,877	709,163	180,947	528,216	134,860	393,355
コンパクトタイプ	13	16,750	17,630	697,614	109,173	588,440	142,281	446,159
ファミリータイプ	10	18,719	19,472	721,083	123,602	597,481	137,800	459,681
ラージタイプ	6	5,824	6,064	312,234	65,026	247,208	51,047	196,160
計	43	54,588	57,045	2,440,096	478,749	1,961,346	465,989	1,495,356

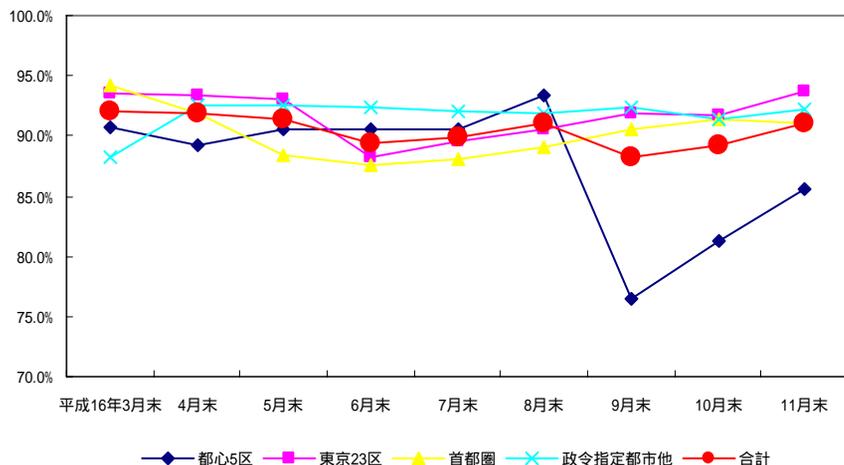
*1 キャップレートは直接還元利回りを指し、鑑定価額ベースでの加重平均

*2 減価償却費控除前賃貸事業利益 *3 減価償却費控除後賃貸事業利益

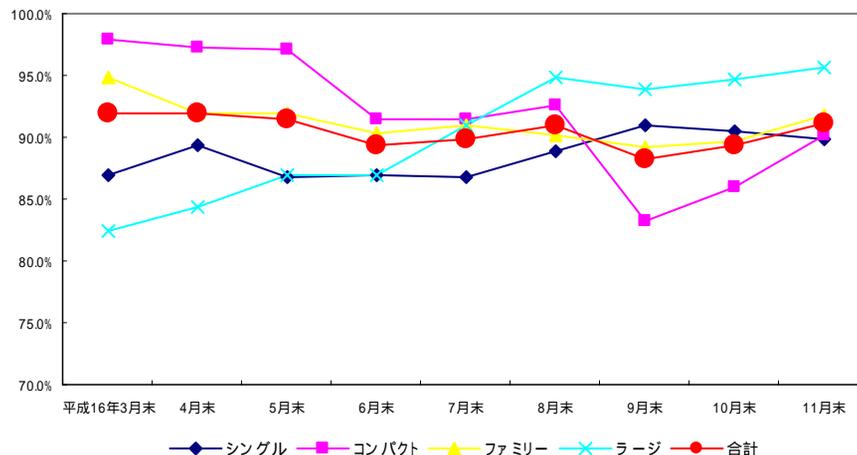
第2期 稼働率の推移(1)

地域別・タイプ別稼働率の推移

地域別



タイプ別



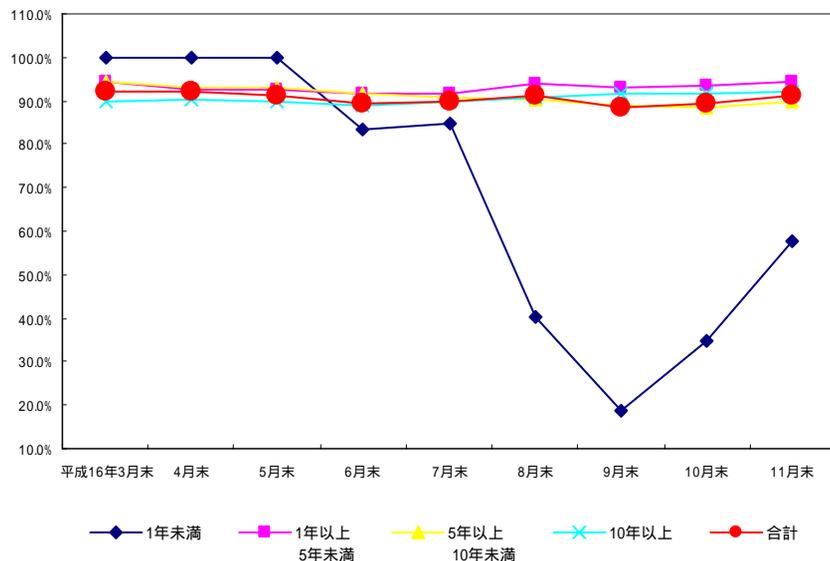
	都心5区	東京23区	首都圏	政令指定都市他	合計
平成16年3月末	90.7%	93.6%	94.2%	88.2%	92.0%
4月末	89.2%	93.3%	91.8%	92.5%	91.9%
5月末	90.6%	93.1%	88.4%	92.6%	91.4%
6月末	90.6%	88.2%	87.5%	92.3%	89.4%
7月末	90.5%	89.5%	88.0%	92.1%	89.9%
8月末	93.3%	90.5%	89.1%	91.8%	91.0%
9月末	76.5%	91.8%	90.5%	92.4%	88.3%
10月末	81.2%	91.7%	91.3%	91.4%	89.3%
11月末	85.5%	93.7%	91.0%	92.2%	91.2%

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	合計
平成16年3月末	86.9%	97.9%	94.9%	82.4%	92.0%
4月末	89.4%	97.2%	92.0%	84.4%	91.9%
5月末	86.7%	97.1%	91.9%	87.0%	91.4%
6月末	87.0%	91.5%	90.4%	86.9%	89.4%
7月末	86.8%	91.4%	90.9%	91.0%	89.9%
8月末	88.8%	92.5%	90.1%	94.9%	91.0%
9月末	90.9%	83.2%	89.2%	93.9%	88.3%
10月末	90.5%	86.0%	89.6%	94.6%	89.3%
11月末	89.8%	90.1%	91.7%	95.7%	91.2%

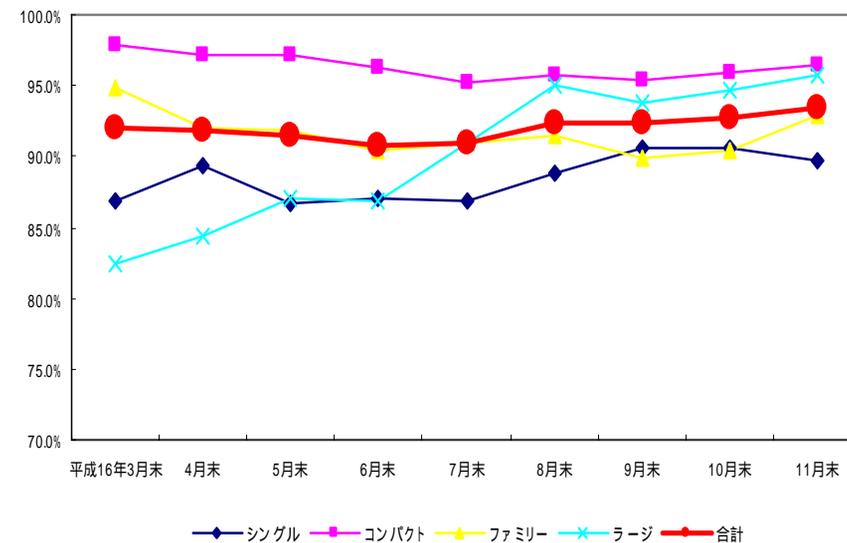
第2期 稼働率の推移(2)

築年数別稼働率の推移

築年数別



【参考】IPO時(当初)取得38物件



	1年未満	1年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上	合計
平成16年3月末	100.0%	94.5%	94.5%	89.6%	92.0%
4月末	100.0%	92.6%	93.0%	90.4%	91.9%
5月末	100.0%	92.5%	93.0%	89.6%	91.4%
6月末	83.3%	91.7%	91.6%	89.1%	89.4%
7月末	85.0%	91.6%	90.7%	89.7%	89.9%
8月末	40.1%	94.1%	90.5%	90.6%	91.0%
9月末	18.6%	93.1%	88.7%	91.7%	88.3%
10月末	34.8%	93.6%	88.6%	91.8%	89.3%
11月末	57.6%	94.6%	90.0%	92.3%	91.2%

第2期末算定価格

タイプ別一覧表

物件番号	物件名称	取得価格		取得日時点の算定価格		期末算定価格	
		金額	比率	金額	比率	金額	比率
S-1	グレンパーク駅前	2,020	3.0%	2,102	3.7%	2,120	3.8%
S-2	グレンパーク西大門東	1,900	3.0%	1,977	3.4%	1,970	3.5%
S-3	グレンパーク全通橋	1,540	1.9%	1,073	1.9%	990	1.3%
S-4	ブレスカ代々木上原東	524	1.0%	546	1.0%	540	1.0%
S-5	レイオパレス甲田町マンション	569	1.0%	593	1.0%	593	1.1%
S-6	ヴェール喜久井町	520	1.0%	538	0.9%	537	1.0%
S-7	エスコート上池袋	644	1.2%	671	1.2%	647	1.2%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	440	0.8%	474	0.8%	440	0.8%
S-9	ファミリー豊町田	400	0.9%	326	0.9%	337	1.0%
S-10	JXテージ南港和	700	1.3%	726	1.3%	620	1.1%
S-11	シグマフォーラム上本郷	1,140	2.1%	1,197	2.1%	973	1.8%
S-12	ボーン半田1・E	1,260	2.3%	1,315	2.3%	1,130	2.2%
S-13	吉祥ACビル6号棟	400	0.8%	401	0.8%	400	0.8%
S-13	吉祥ACビル7号棟						
S-15	グランブール南港	1,592	2.9%	1,693	3.0%	1,590	2.9%
パシフィックタイプ別合計		11,295	24.4%	11,877	24.7%	11,061	24.2%
C-1	パシフィックレジデンス文京豊町	3,590	6.6%	3,744	6.6%	3,400	6.4%
C-2	パシフィックレジデンス千石	760	1.4%	798	1.4%	760	1.4%
C-3	ジュニア自由が丘	1,080	2.0%	1,120	2.0%	1,140	2.1%
C-4	パシフィックレジデンス清島	1,110	2.0%	1,161	2.0%	1,110	2.1%
C-5	ヴェール小日向	270	0.5%	266	0.5%	290	0.5%
C-6	Zealy池上A棟	381	0.7%	461	0.7%	390	0.7%
C-6	Zealy池上B棟						
C-7	ウーレ東日暮里東	972	1.8%	1,003	1.8%	939	1.7%
C-8	リーベンスハイム八王子	700	1.3%	732	1.3%	690	1.3%
C-9	ガラゲハイット日比野	1,230	2.3%	1,264	2.3%	1,330	2.5%
C-10	ヴェール南港	454	0.8%	473	0.8%	519	1.0%
C-11	ジェイパーク水田町	1,000	1.8%	1,068	1.9%	1,030	1.9%
C-13	パシフィックタワーみずほ	3,900	7.1%	4,152	7.3%	3,700	7.0%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂1	1,300	2.4%	1,389	2.4%	1,300	2.4%
パシフィックタイプ別合計		17,790	31.9%	17,616	31.6%	17,070	31.6%
F-1	グレンパーク南庄	3,960	7.3%	4,050	7.3%	3,920	7.3%
F-2	自由寮登山ヴェーブプレックスR12	1,300	2.0%	1,144	2.0%	1,140	2.1%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,400	2.6%	1,483	2.6%	1,360	2.5%
F-4	豊田谷サンハイブ	982	1.8%	1,019	1.8%	1,011	1.9%
F-5	アルス新大塚	1,117	2.0%	1,146	2.0%	1,130	2.1%
F-6	クレインマンション鶴見	1,600	1.9%	1,164	1.9%	1,011	1.9%
F-7	マリア南港	340	0.6%	360	0.6%	367	0.7%
F-7	メゾン池	840	1.5%	899	1.6%	840	1.6%
F-9	スカイトイン平針	554	1.0%	585	1.0%	560	1.1%
F-10	シルシ白	7,300	13.5%	7,671	13.4%	7,260	13.4%
パシフィックタイプ別合計		17,070	31.6%	17,070	31.6%	16,500	31.4%
L-1	マリア南港	390	1.1%	607	1.1%	511	0.9%
L-2	ベルウッド	1,530	2.8%	1,593	2.8%	1,380	2.5%
L-3	グランフェルム赤岩私宅町	970	1.8%	1,011	1.8%	939	1.7%
L-4	日暮とらサイコート	1,000	1.8%	1,040	1.8%	1,030	1.9%
L-5	グザックラック	684	1.3%	764	1.3%	714	1.3%
L-6	豊田谷アーベインホームズ	1,650	1.9%	1,136	1.9%	1,090	2.0%
パシフィックタイプ別合計		5,224	10.0%	6,064	10.8%	5,346	10.0%
全 計		34,389	100.0%	35,618	100.0%	34,692	100.0%

投資地域別一覧表

物件番号	物件名称	取得価格		取得日時点の算定価格		期末算定価格	
		金額	比率	金額	比率	金額	比率
S-2	グレンパーク西大門東	1,900	3.0%	1,977	3.4%	1,970	3.5%
S-3	グレンパーク全通橋	1,540	1.9%	1,073	1.9%	990	1.3%
S-4	ブレスカ代々木上原東	524	1.0%	546	1.0%	540	1.0%
S-5	レイオパレス甲田町マンション	569	1.0%	593	1.0%	593	1.1%
S-6	ヴェール喜久井町	520	1.0%	538	0.9%	537	1.0%
C-9	ジュニア自由が丘	1,080	2.0%	1,120	2.0%	1,140	2.1%
C-11	ジェイパーク水田町	1,000	1.8%	1,068	1.9%	1,030	1.9%
C-13	パシフィックタワーみずほ	3,900	7.1%	4,152	7.3%	3,700	7.0%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂1	1,300	2.4%	1,389	2.4%	1,300	2.4%
F-1	グレンパーク南庄	3,960	7.3%	4,050	7.3%	3,920	7.3%
F-2	自由寮登山ヴェーブプレックスR12	1,300	2.0%	1,144	2.0%	1,140	2.1%
L-2	ベルウッド	1,530	2.8%	1,593	2.8%	1,380	2.5%
L-3	グランフェルム赤岩私宅町	970	1.8%	1,011	1.8%	939	1.7%
L-4	日暮とらサイコート	1,000	1.8%	1,040	1.8%	1,030	1.9%
都心主要地区 合計		20,393	59.4%	21,285	59.7%	20,091	57.9%
S-1	グレンパーク駅前	2,020	3.0%	2,102	3.7%	2,120	3.8%
S-7	エスコート上池袋	644	1.2%	671	1.2%	647	1.2%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	440	0.8%	474	0.8%	440	0.8%
C-1	パシフィックレジデンス文京豊町	3,590	6.6%	3,744	6.6%	3,400	6.4%
C-2	パシフィックレジデンス千石	760	1.4%	798	1.4%	760	1.4%
C-4	パシフィックレジデンス清島	1,110	2.0%	1,161	2.0%	1,110	2.1%
C-5	ヴェール小日向	270	0.5%	266	0.5%	290	0.5%
C-6	Zealy池上A棟	381	0.7%	461	0.7%	390	0.7%
C-6	Zealy池上B棟						
C-7	ウーレ東日暮里東	972	1.8%	1,003	1.8%	939	1.7%
C-8	リーベンスハイム八王子	700	1.3%	732	1.3%	690	1.3%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,400	2.6%	1,483	2.6%	1,360	2.5%
F-4	豊田谷サンハイブ	982	1.8%	1,019	1.8%	1,011	1.9%
F-5	アルス新大塚	1,117	2.0%	1,146	2.0%	1,130	2.1%
F-10	シルシ白	7,300	13.5%	7,671	13.4%	7,260	13.4%
L-1	マリア南港	390	1.1%	607	1.1%	511	0.9%
L-5	グザックラック	684	1.3%	764	1.3%	714	1.3%
L-6	豊田谷アーベインホームズ	1,650	1.9%	1,136	1.9%	1,090	2.0%
東部地区 合計		21,421	61.9%	24,398	68.6%	23,247	67.2%
S-8	ファミリー豊町田	400	0.9%	326	0.9%	337	1.0%
S-10	JXテージ南港和	700	1.3%	726	1.3%	620	1.1%
S-11	シグマフォーラム上本郷	1,140	2.1%	1,197	2.1%	973	1.8%
C-8	リーベンスハイム八王子	700	1.3%	732	1.3%	690	1.3%
F-6	クレインマンション鶴見	1,600	1.9%	1,164	1.9%	1,011	1.9%
F-7	マリア南港	340	0.6%	360	0.6%	367	0.7%
F-7	メゾン池	840	1.5%	899	1.6%	840	1.6%
F-9	スカイトイン平針	554	1.0%	585	1.0%	560	1.1%
首都圏 合計		5,224	15.0%	6,064	17.1%	5,346	15.4%
S-12	ボーン半田1・E	1,260	2.3%	1,315	2.3%	1,130	2.2%
S-13	吉祥ACビル6号棟	400	0.8%	401	0.8%	400	0.8%
S-13	吉祥ACビル7号棟						
S-15	グランブール南港	1,592	2.9%	1,693	3.0%	1,590	2.9%
C-9	ジュニア自由が丘	1,080	2.0%	1,120	2.0%	1,140	2.1%
C-10	ヴェール南港	454	0.8%	473	0.8%	519	1.0%
F-9	スカイトイン平針	554	1.0%	585	1.0%	560	1.1%
その他 合計		5,224	15.0%	6,064	17.1%	5,346	15.4%
全 計		34,389	100.0%	35,618	100.0%	34,692	100.0%



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Section 3 : 今後の運用方針



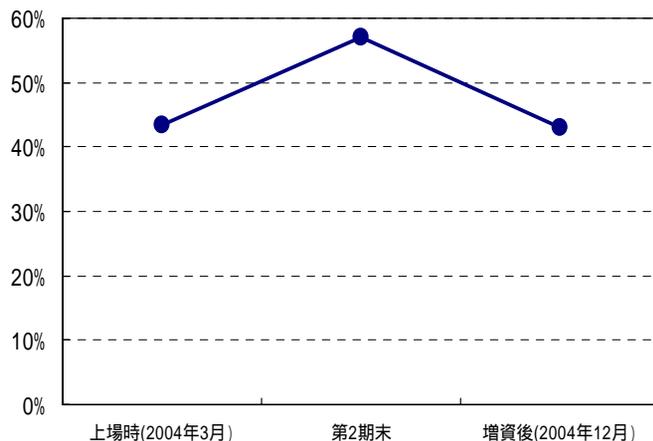
**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

投資口の追加発行(平成16年12月実施)

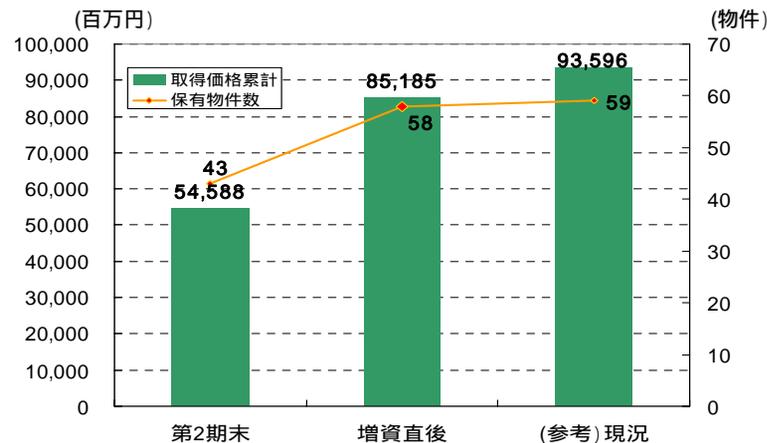
増資の概要

- 新規発行規模： 一般募集： 投資口 50,000口 第三者割当： 投資口 963口
(オーバーアロットメントによる売出し: 1,482口)
- 発行価格： 一般募集： 一口あたり 663,899円
(第三者割当における発行価額： 一口あたり 640,663円)
- 発行価額の総額： 一般募集： 32,033,150,000円 第三者割当： 616,958,469円
- 共同主幹事証券会社： 三菱証券株式会社 / モルガン・スタンレー証券会社東京支店
- 払込期日： 一般募集： 平成16年12月1日(水) 第三者割当： 平成16年12月17日(金)
- 増資の背景： LTVを引き下げ、**財務安定性を確保**するとともに、第3期以降の**物件取得余力を拡充**
- 物件取得： 増資直後に15物件(取得価格: 30,597百万円)を新たに取得し、**85,185百万円(58物件)**まで積上げ

(LTVの推移)



(資産規模の推移)



平成17年1月 取得物件



物件名	梅田エクセルハイツ
売買契約締結日	平成17年1月28日
取得予定日	平成17年1月31日
取得価額	5,250百万円
取得先	辰野株式会社、株式会社平成エンタープライズ、日本コンクリート興業株式会社
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目
交通	大阪市営地下鉄谷町線「中崎町」駅徒歩4分 阪急線「梅田」駅徒歩6分 JR「大阪」駅、阪神線・大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅徒歩8分
敷地面積	3,276.37㎡
延床面積	11,408.03㎡
構造・階数	SRC造 B1階・15階
賃貸可能戸数	414戸(ワンルーム:411戸、4LDK:1戸、事務所:2戸)
賃貸可能面積	10,238.24㎡
竣工時期	平成14年2月
タイプ	シングル

平成17年1月 取得物件



物件名	エスパシオ吉祥寺	タイプ	コンパクト
売買契約締結日	平成17年1月28日	敷地面積	2,651.19㎡
取得日	平成17年1月31日	延床面積	2,334.32㎡
取得価額	1,445百万円	構造・階数	RC造 3階
取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	賃貸可能戸数	48戸(2DK:41戸、2LDK:7戸)
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目	賃貸可能面積	2,214.73㎡
交通	JR中央線「吉祥寺」駅 徒歩9分 京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩10分	竣工時期	平成7年3月

ポートフォリオの現況

- 平成16年12月の公募増資直後に、15物件(取得価格約306億円)の追加物件取得
- 平成17年1月に2物件(ヴェール小日向・マノア鷺沼)を売却
- 第3期も上記15物件に加え、3物件(梅田エクセルハイツ・エスパシオ吉祥寺・パシフィックレジデンス水道橋)を取得予定

ポートフォリオの現況

	取得価格(百万円)	物件数	総賃貸可能戸数	平均築年数*1
IPO時(2004年3月末)	39,456	38	1,870	6.6年



- 更なる資産規模拡大
- 物件数及び総賃貸可能面積の増加による分散ポートフォリオの実現
- 築浅物件の取得による低い平均築年数の実現
- 分散効果の実現によるポートフォリオPMLの維持

	取得価格(百万円)	物件数	総賃貸可能戸数	平均築年数*1
現況*2	93,591	59	3,837	5.1年

*1 ポートフォリオ平均築年数を指し、取得価格で加重平均

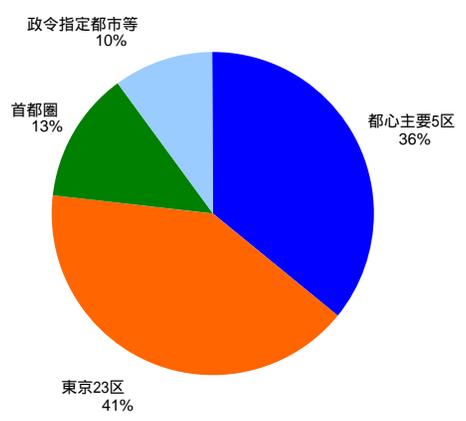
*2 第3期取得予定の3物件(梅田エクセルハイツ・エスパシオ吉祥寺・パシフィックレジデンス水道橋)を含み、平成17年1月に売却したヴェール小日向及びマノア鷺沼を除いております。

ポートフォリオの現況

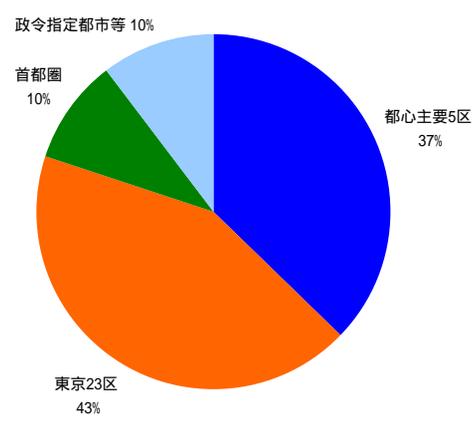
投資比率 (取得価格ベース)

地域別

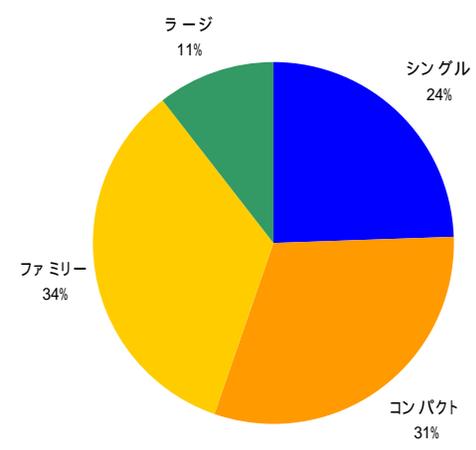
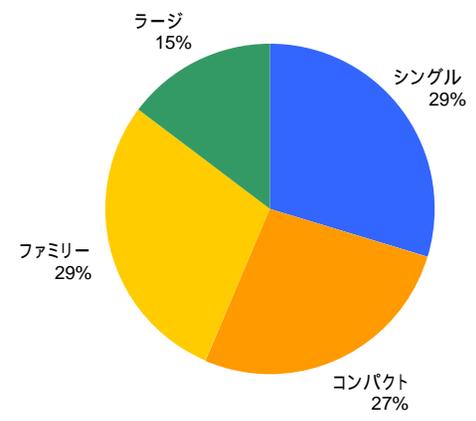
(IPO時点/平成16年3月末時点)



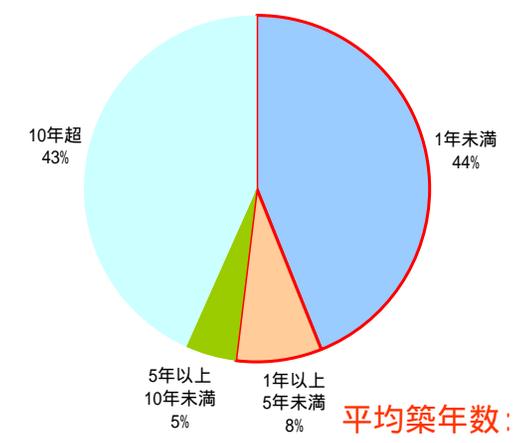
(現況)



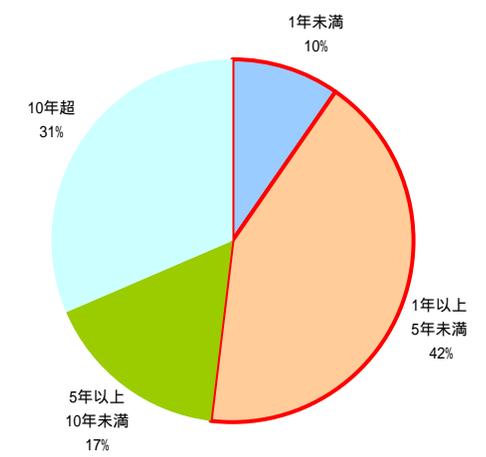
タイプ別



築年数別



平均築年数: 6.6年



平均築年数: 5.1年

ポートフォリオの現況

地域別・タイプ別ポートフォリオ一覧

地域別

(IPO時点/平成16年3月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
都心主要5区	11	14,193	14,203	5.3%
東京23区	15	16,071	16,156	5.6%
首都圏	7	5,266	5,277	6.7%
政令指定都市等	5	3,926	3,934	6.5%
計	38	39,456	39,560	5.7%

(現況)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
都心主要5区	22	44,211	43,947	5.2%
東京23区	20	29,667	29,457	5.4%
首都圏	7	6,365	6,143	6.2%
政令指定都市等	10	13,348	13,557	5.9%
計	59	93,591	93,104	5.5%

*キャップレートは直接還元利回りを指し、鑑定価額ベースでの加重平均

タイプ別

(IPO時点/平成16年3月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
シングル	13	11,713	11,731	5.9%
コンパクト	10	10,550	10,567	5.8%
ファミリー	9	11,369	11,375	5.6%
ラージ	6	5,824	5,887	5.4%
計	38	39,456	39,560	5.7%

(現況)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
シングル	23	29,370	29,238	5.6%
コンパクト	20	35,124	35,129	5.3%
ファミリー	10	23,273	23,191	5.4%
ラージ	6	5,824	5,546	5.4%
計	59	93,591	93,104	5.5%

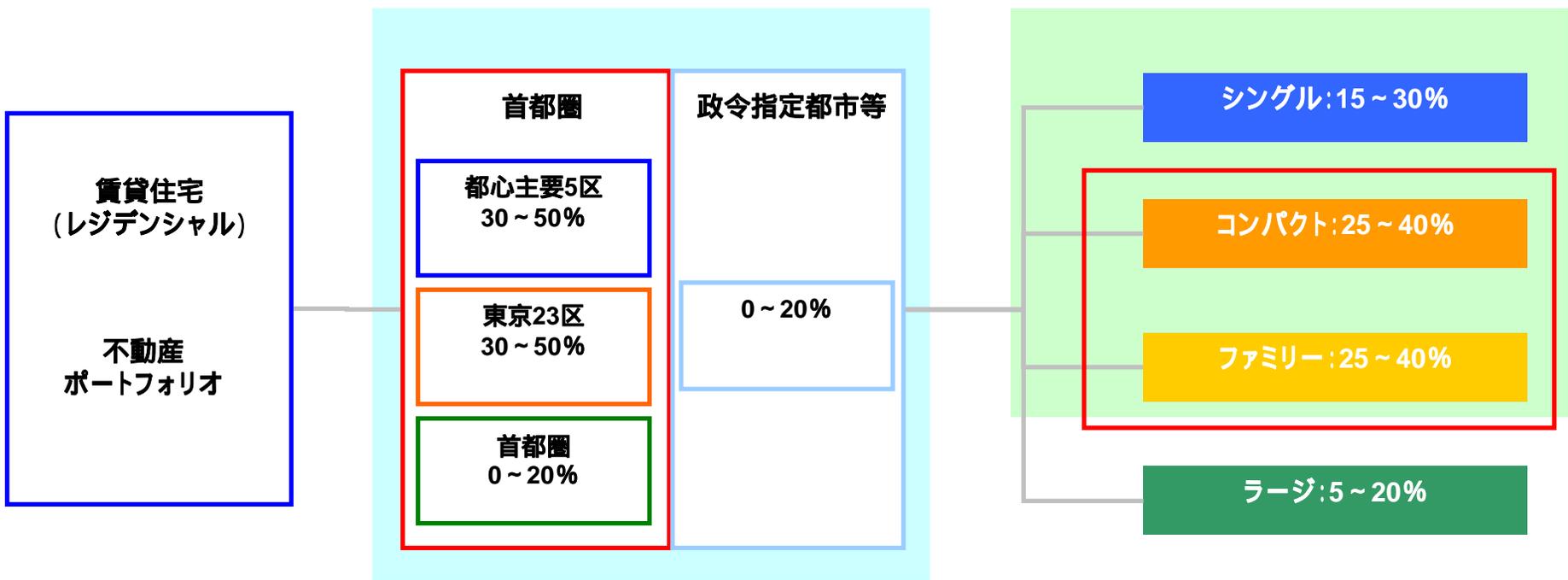
ポートフォリオ構築方針

■ 収益の安定化のため、首都圏重視、タイプ分散によるバランスを重視した不動産ポートフォリオ

賃貸住宅特化型

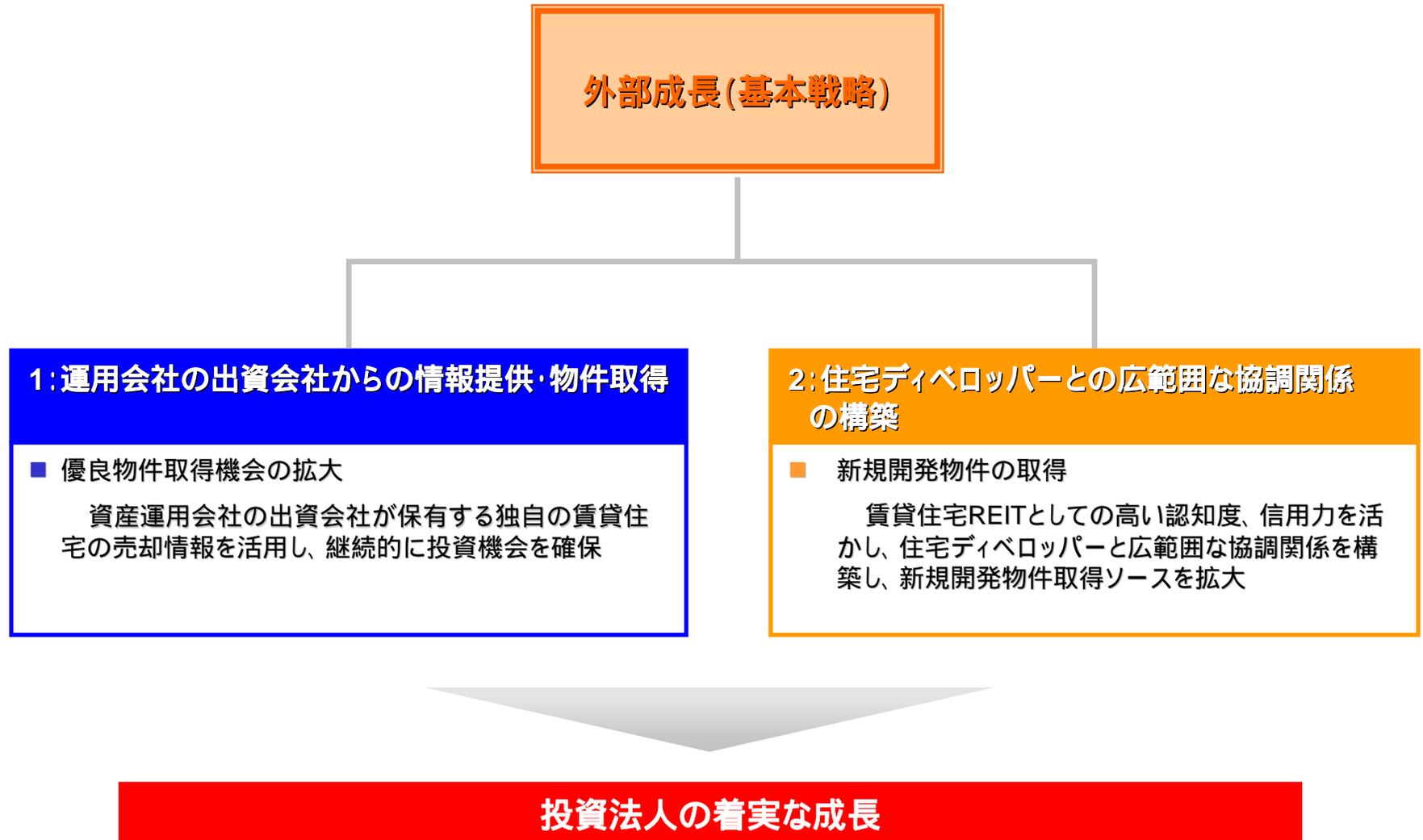
首都圏重視型

住宅総合型



- 都心主要5区: 千代田区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区
- 東京23区: 都心主要5区以外
- 首都圏: 東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県(1都3県)
- 政令指定都市等: 首都圏を除く、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域

外部成長(基本戦略)



外部成長(重点戦略) : 開発案件への取組み

外部環境

- ・CAPレートの低下(不動産投資市場参加者増加、景気回復期待)
- ・賃貸志向の増加(需要(ステップアップ住替えも含め)、拡大期待)
- ・築浅賃貸物件の供給不足(バブル崩壊以降減少傾向に)

新たな優良物件取得手法

- 過度な取得競争を避け、竣工前の早期コミットメント

ポートフォリオ構築におけるメリット

- リーシング競争力の高い優良物件の確保
- ポートフォリオ築年数の上昇を抑える
- 中長期運用を見据えた仕様レベルの設定が可能

リスク管理

- 売主による設計図書どおりの竣工を停止条件とした契約形態により完工リスクを回避
- 賃貸住宅管理運営に関し多くの実績を有するパシフィックマネジメント株式会社を始めとした外部協力会社の活用によりリーシングリスクを極小化

中長期的な運用資産の着実な成長

外部成長(重点戦略) : 都心部/夫婦世帯にフォーカスした物件取得

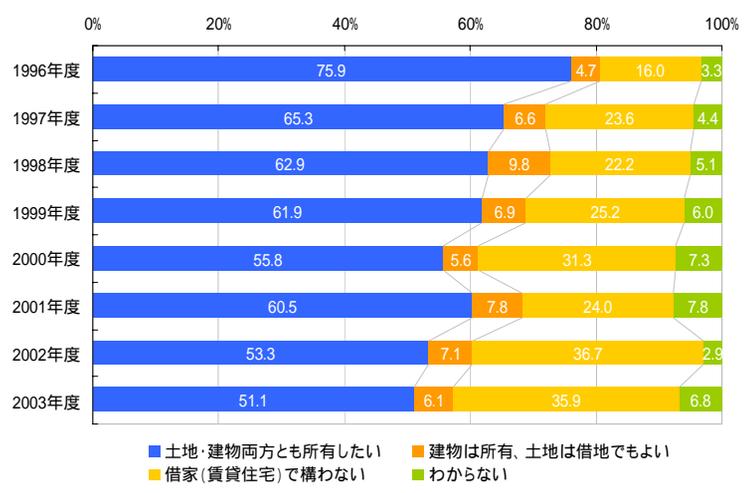
中長期的に
人口は増加傾向

都心部(都心主要5区・東京23区) /
夫婦世帯向け物件への投資に注力

賃貸志向層の拡大・
物件タイプの多様化

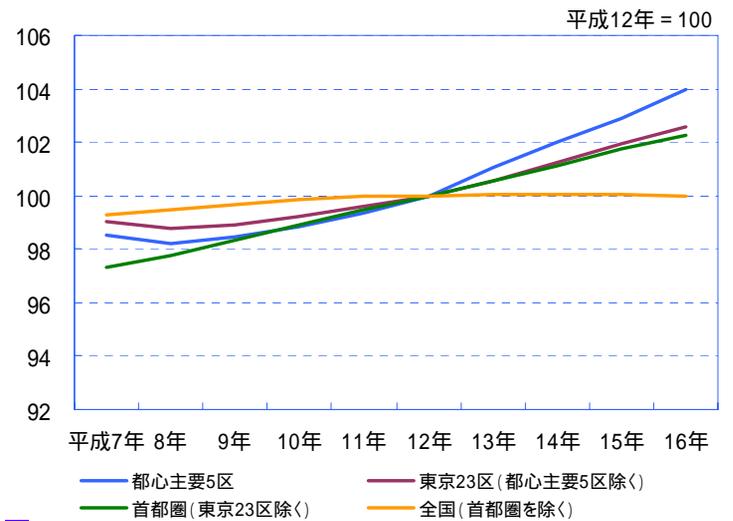
単身・夫婦世帯が世帯数
の増加を牽引

将来の持ち家・賃貸志向

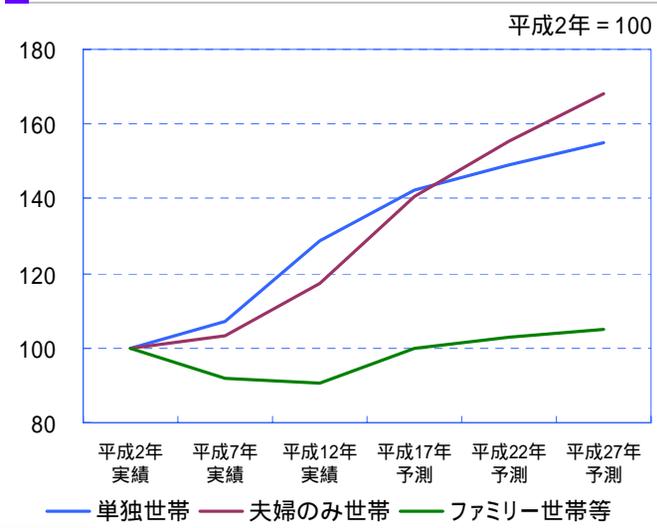


出所: 住信基礎研究所・国土交通省

人口指数の推移



世帯構成別世帯数指数の推移と予測(都心主要5区)



物件選定基準

基準1:用途(タイプ)

- 主として賃貸住宅(レジデンシャル)
 - シングル □ コンパクト
 - ファミリー □ ラージ

基準3:規模

- 1物件当たりの投資額:5億円以上
- 1物件当たり専有面積:500㎡以上
- 1戸当たり専有面積:20㎡以上

基準6:権利形態

- 一棟完全所有

基準2:地域

- 首都圏重視
- 一部政令指定都市等
(競争力の高い(都市・立地)物件)

基準4:交通利便性

- 立地:駅から徒歩10分以内

基準5:築年数

- 築年数:10年以内(加重平均)

基準7:構造

- RC又はSRC造

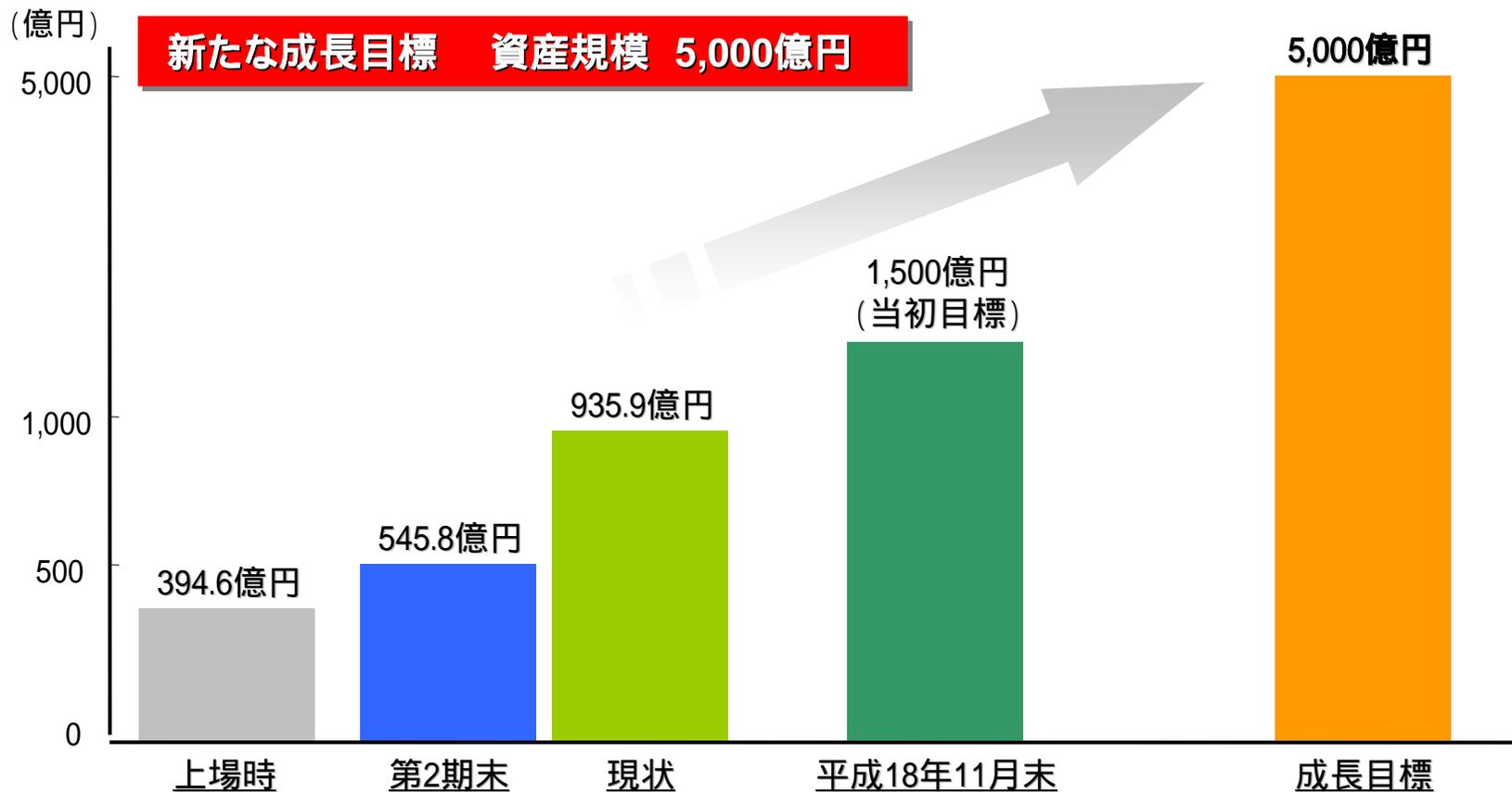
デュー・ディリジェンス

- 厳格に詳細調査(経済的調査、物理的調査、法的調査)を実施
- 投資価値の見極め

中長期的に着実な成長と安定した収益が確保できる物件の取得を目指す

日本レジデンシャル投資法人の成長目標

- 上場後10ヵ月で、当初の目標(平成18年11月期末までに1,500億円)の6割強の資産規模まで積上げ
- 早期の流動性・運用効率の向上のために、今後においても積極的な外部成長を継続
- 中長期的に安定した収益の確保を実現すべく、成長目標を新たに設定



内部成長(基本戦略)

内部成長(基本戦略)

1: 管理運営コスト削減の推進

(重点戦略)

- PM業務の合理化推進
管理費・修繕費等の各種運営・管理コストの妥当性を物件毎に検証
- PM業務受託者の集約
運用期間中の能力評価を通じて優れたパフォーマンスを期待できるPM業務受託者への集約推進

2: 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

(重点戦略)

- ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等をタイムリーに実施
- 賃貸管理・会計管理を業務支援システムにより効率的に集約管理

3: テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

(重点戦略)

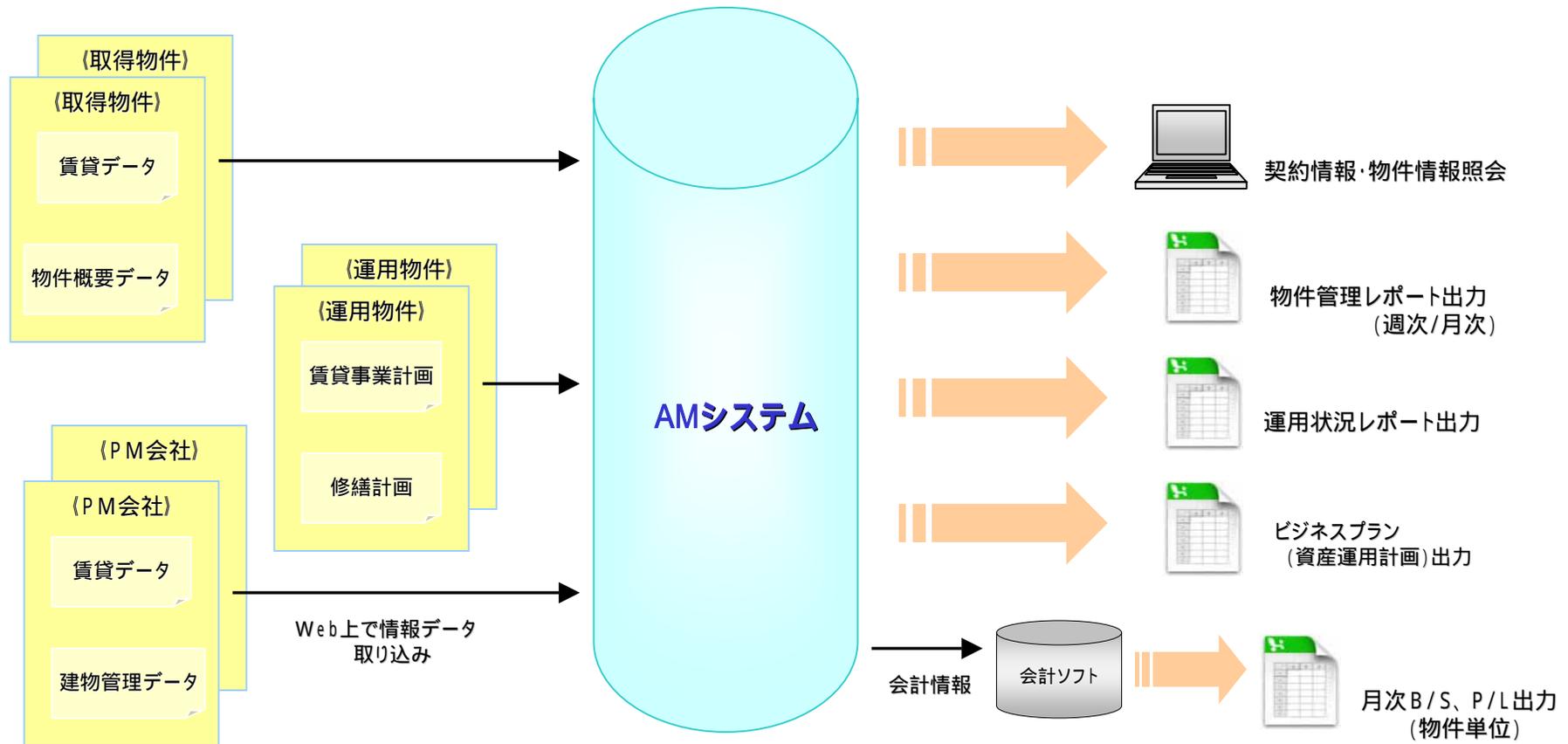
- 物件、地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動の推進
- テナントからの要望・クレーム対応の標準化・迅速化
- 市場における知名度及び信頼度の向上並びに浸透のための「パンフィック」ブランドの確立

投資法人の着実な成長

物件管理・資産管理システムの構築

- 散在する不動産データを一元的に集約できることにより、運用管理・ポートフォリオ分析の業務効率性が向上するとともに、情報開示等に必要な最新情報も早期に把握可能
- PM会社との報告・連絡ツールの統一化が図れるとともに、10万戸までの管理規模まで対応可能

(システム概略)



高稼働率の維持

高稼働率維持のための強化ポイント

リーシング力の強化

- インセンティブの働くリーシング業者委託形態の導入
- 物件・地域の特性を踏まえた効果的なリーシング活動の実施
 - ▶ 法人営業の強化(戸数の多い大型物件を中心に推進)
 - ▶ 空室の多い物件、新築物件を中心にモデルルームを設置し集客機会を広げる

物件競争力のアップ

- 物件全体のイメージ及びグレードアップ
 - ▶ 共用部分のリフォーム・修繕、特別清掃などを実施し、物件全体の価値を向上
- テナントニーズを充たす設備投資・サービスの提供

主な取組

- パシフィックタワー乃木坂 (竣工と同時に取得)

パブリシティ(駅貼広告・雑誌への掲載による賃貸募集活動)、モデルルーム設置による集客機会拡大

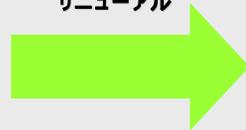
➡ 取得時(平成16年9月末)から第2期末までの約2ヶ月間で全68戸中、37戸の成約を獲得

- リニューアル

(シティフォーラム上本郷)



バス・トイレ
リニューアル



(グレンパーク桜丘)

防犯カメラシステム導入



コスト削減策

物件管理コストの削減

PM業務委託先に対する競争原理の導入

- 物件取得時
 - 競争入札制によるPM会社選定(既取引PM会社・新規取引候補PM会社)
- 運用期間中
 - コスト削減成果等パフォーマンスについての定期的な評価の強化
 - 評価の結果次第により、新規委託先の登用・他の委託先への業務集約を実施

常時最適かつ低コストなサービス体制 優良なPM会社への集約推進

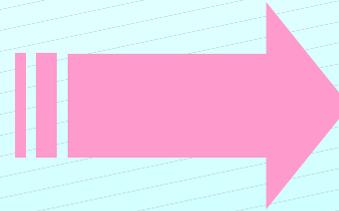
主な取組

- ボーン宇治、ワコーレ東日暮里、グランドハイツ日比野、スカイハイツ平針
地域の賃貸マーケットに精通したPM会社への変更、物件管理コストの見直しを実施
➡ 6.8% ~ 12.4%のコスト削減を実現

物件売却:ポートフォリオの充実及び運用の効率化

売却方針:以下の内容を考慮した上で総合的に判断

- ポートフォリオの構成及び構築方針
- 将来における収益見込み
- 資産価値の増減予測
- 管理運営上の効率性



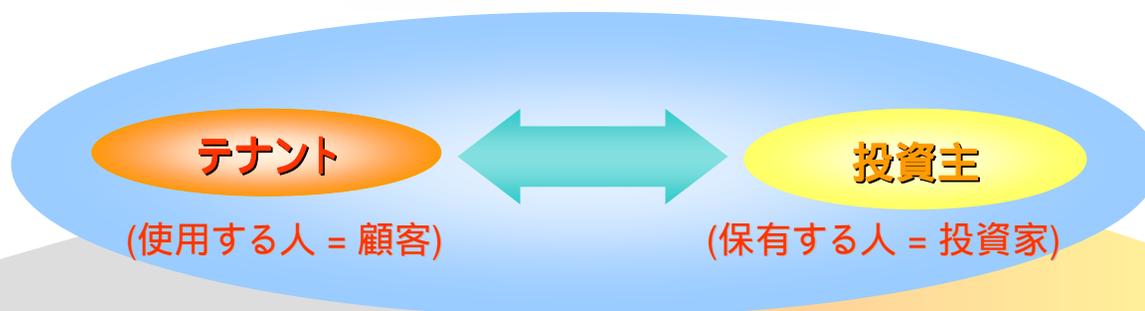
今後においても、小額物件を中心に保有及び売却について適宜検討

項目	概要	概要
(1) 物件名称	ヴェール小日向	マノア鷺沼
(2) 売却価格	345,475,000円	450,000,000円
(3) 取得価格	273,000,000円	346,000,000円
(4) 売却価格と取得価格の差額	72,475,000円	104,000,000円
(5) 売却時期	平成17年1月28日	平成17年1月28日
(6) 地域	東京23区	政令指定都市等
(7) タイプ	コンパクト	ファミリー
(8) 建築時期	平成10年3月	平成1年2月

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



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



賃貸住宅マーケットで求められるもの

- 優良な仕様の賃貸住宅
- 良質な管理運営サービス
- 信頼できるオーナー
- 建物の長寿命化
- 多様なテナントニーズへの対応
- ブランド戦略

金融マーケットで求められるもの

- 優良な金融商品
 - 安定性
 - 流動性
 - 成長性



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

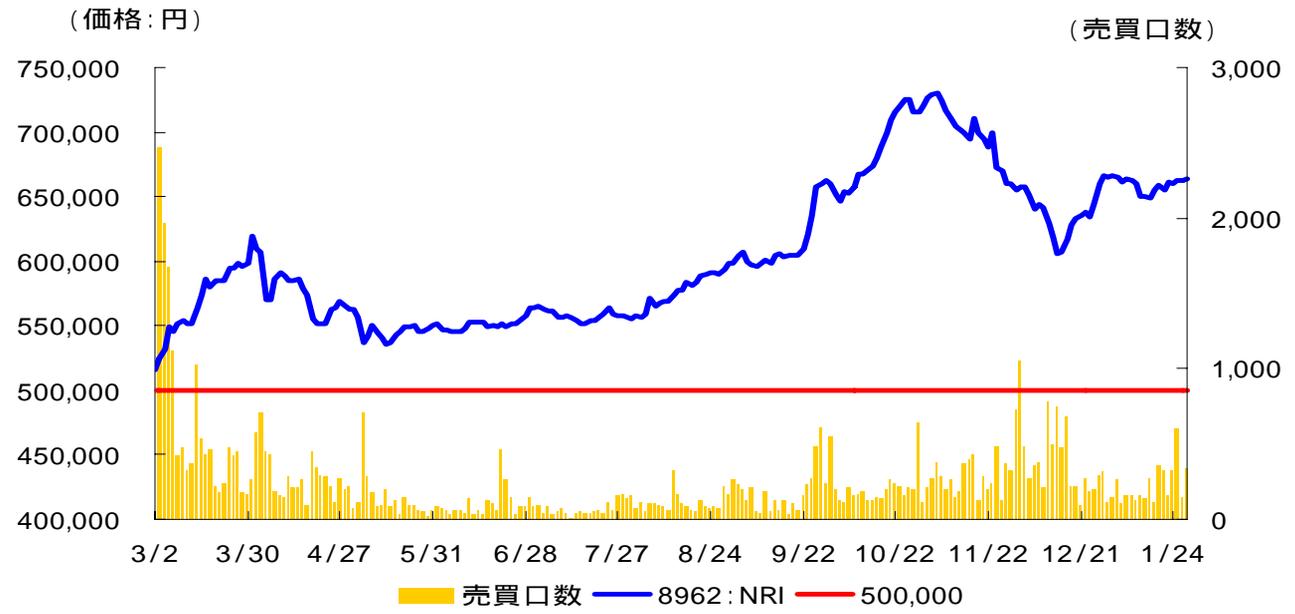
Section 4 : ご参考資料



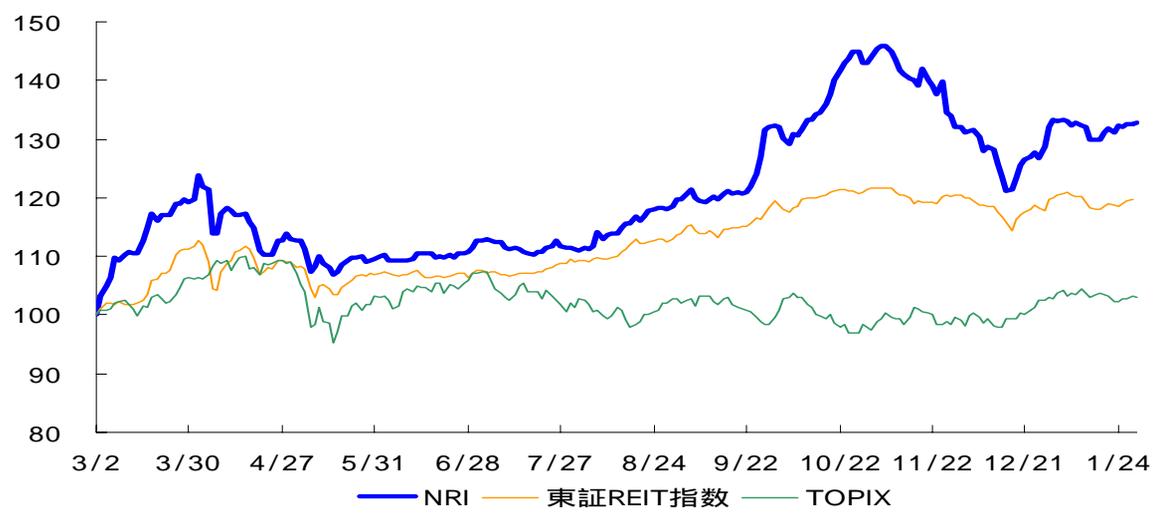
**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

投資口価格の相対推移 (期間: 上場日(平成16年3月2日) ~ 平成17年1月27日)

投資口価格(終値)の推移



インデックス比較



(注) 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。

借入の状況 (平成17年1月末日現在)

	借入先	借入残高	金利種別	利率 (年率)	借入日	返済期限	担保
長期借入金	株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	193億円	93億円:変動 100億円:固定化 ¹	年率:0.79917%	平成16年3月3日(180億円) 平成16年3月30日(20億円)	平成21年2月28日	有担保・無保証
	株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115億円	固定化 ²	年率:0.68667%	平成16年12月3日	平成21年11月30日	有担保・無保証
借入金	株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	115億円	変動	年率:0.53667%	平成16年12月3日	平成18年11月30日	有担保・無保証
	長期借入金 合計	423億円					
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	26億円	変動	年率:1.06000%	平成17年1月31日	平成18年1月31日	有担保・無保証
	株式会社ユーエフジェイ銀行	26億円	変動	年率:1.06000%	平成17年1月31日	平成18年1月31日	有担保・無保証
	短期借入金 合計	52億円					
	借入金 総合計	475億円					

1 100億円を想定元本とする金利スワップ取引を設定しており、設定後金利は1.424%となります。

2 115億円を想定元本とする金利スワップ取引を設定しており、設定後金利は1.3165%となります。

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

ご照会先 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 管理部 TEL 03 - 5251-8529
E Mail: info@nric.co.jp