

# Nippon Residential Investment Corp.

## 日本レジデンシャル投資法人

第 **2** 期 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告書)

自 平成15年12月1日 至 平成16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/>



積極的な外部成長、着実な内部成長を図りながら配当収益の



Nippon Residential Investment Corp.

本投資法人の特徴

J-REIT初のレジデンシャル特化型REIT

## 第2期末保有ポートフォリオの特色

首都圏重視型・住宅総合型ポートフォリオを構築    テナント数が分散されたポートフォリオ...総賃貸可能戸数2,316戸<sup>(注1)</sup>

運用資産総額...54,588百万円<sup>(注1)(注2)</sup>    保有物件数...43物件<sup>(注1)</sup>



# 向上と社会的責任の履行を目指します。

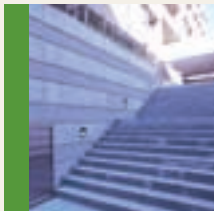
SINGLE TYPE



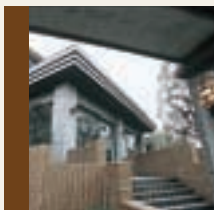
COMPACT TYPE



FAMILY TYPE



LARGE TYPE



(注1) 総賃貸可能戸数、運用資産総額、保有物件数は第2期(平成15年12月1日～平成16年11月30日)末時点において保有している不動産及び不動産を信託する信託の受益権の合計です。  
(注2) 運用資産総額は取得価格の総額です。  
(注3) 上記写真は、パシフィックタワー・乃木坂を、当該建物の南西側に位置する外苑東通りから撮影したものです。

## 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喜び申し上げます。

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

本投資法人は、投資主の皆様のご支援により、

平成16年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に、

本邦初の賃貸住宅特化の不動産投資信託として上場し、

幅広いタイプの賃貸住宅の確保に努めた結果、

第2期末までに43物件、545億円(取得価格の合計)の賃貸住宅を保有することができました。

あらためまして投資主の皆様のご理解とご支援に心より感謝申し上げます。

さて、本投資法人は、第2期(平成15年12月1日～平成16年11月30日)の決算を行い、

計算書類(貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書)につきまして、

平成17年1月28日の本投資法人役員会で承認されましたので、

ここに運用状況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益2,440百万円、経常利益941百万円となり、当期純利益935百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、投資口1口当たり18,263円とさせていただきますことになりました。

今後とも、賃貸住宅に特化することで実現できる中長期での運用資産の着実な成長と

安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。

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  
バンフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長

**山内 章**

## Contents

決算ハイライト	5
対談	6
運用報告	12
不動産ポートフォリオ	16
投資法人の概要	29
資産運用会社の概要	30
投資口価格の状況	31
資産運用報告書	32
貸借対照表	54
損益計算書	56
金銭の分配にかかる計算書	62
監査報告書	63
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
投資主インフォメーション	66

## 決算ハイライト

運用状況 項目	第1期	第2期
	自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日
営業収益	—	2,440百万円
営業利益または営業損失( )	3百万円	1,196百万円
経常利益または経常損失( )	9百万円	941百万円
当期純利益または当期純損失( )	6百万円	935百万円

分配状況 項目	第1期	第2期
	自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日
1口当たり分配金	—	18,263円
分配金総額	—	929百万円
配当性向	—	99.3%
純資産配当率	—	3.7%

財政状態 項目	第1期	第2期
	自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日
総資産額	146百万円	61,087百万円
純資産額	93百万円	25,356百万円
純資産比率	63.9%	41.5%
1口当たり純資産額	468,931円	498,342円

# 日本の住宅事情を変え レジデンス特化型不動産

**藤沢:**日本初の住宅特化型REIT( Real Estate Investment Trust 不動産投資信託)の東京証券取引所上場、おめでとうございます。投資対象を住宅に特化されたということは、日本の住宅事情がどう変わっていくかというお考えをお持ちなのだと思うのですが。

**山内:**ありがとうございます。当投資法人設立以前より、日本人の生活スタイル、特に若い人の住まい方のスタイルや資産形成のスタイルが変わってくるのではないかと考えていました。各個人のライフステージの変化の中で、例えば結婚して家を探すような場合に手頃な賃貸住宅が充実していれば助かりますよね。子供が増えれば

部屋数が多い家にするとか、勤務地が変われば近いところに引っ越すとか賃貸住宅であれば、移動に自由度が出てきます。

**藤沢:**家庭において、家族数の変化や共働きを続けるかどうかなどの将来に対する計画ができなければ住宅の購入にはリスクがありますね。

**山内:**ライフステージの中でのある一定期間は、例えば共働きで忙しいので都心に住もう、とか子供の教育を考えて緑の多い郊外に住もうという変化は必ずあると思います。また、若いうちにマイホームを購入し自分の所得に比して過大なローン(負債)を持つことで、その人の人生の選択肢や取り巻く環境などいろいろな部分で自由度を狭めている一面もあると思うのです。長期間の住宅ローンの返済を考えると前向きな転職をためらったり、大学に戻って勉強し直すというようなチャレンジを逡巡したりしてしまいます。若いビジネスパーソンの元気や潜在的な可能性を多少なりとも奪っているような気もしていました。しかしながら、最近の変化として、終身雇用という概念もなくなりつつある中、自分が人生の中で取るべきリスクは、ローンで自宅を購入するリスクではなく、どんな仕事にチャレンジしたいのか、

シンクタンク・ソフィアバンク 副代表  
社会企業家フォーラム 副代表

ふじさわ くみ  
藤沢久美



# る 産 投 資 信 託

どんなキャリアを積みたいのか、という自己実現を重視する若い人が増えているように思います。日本の社会も変化がさらに加速しており、個人を取り巻く環境が変化してくれば人生設計もその変化に柔軟に対応する必要がありますよね。このあたりは、藤沢さんのご専門領域で恐縮ですが、個人の資産形成についても、そのような変化に対応できるような多様性、分散性、流動性が求められるのだと思います。現金だけ、株式だけ、不動産だけというのではなく、バランス良く、出来れば換金性の高い資産を分散保有することが有効になるのでしょうか。この場合、一定の資産インフレをヘッジする手段として不動産を裏付けとしたREITを一定額持つことは効果的だと思います。

私どもがご提案したいのは、日本レジデンシャル投資法人の投資口を持ってもらって、日本レジデンシャル投資法人が保有し運用する賃貸マンションに住んでいただくというスタイルです。賃貸マンションの賃料は捨てるようなものだ、と言われたりもしますが、このスタイルだと自分の払った賃料の一部が配当として返ってきます。自身が投資しているマンションということで大事に使っていただけるでしょう。このスタイルを「分譲マンションを購入して居住する」ということ

に代替する商品として普及できれば、と考えています。ポイントは「資産形成の自由」と「居住の自由」です。

藤沢：なるほど。今のお話はとても大切なお話ですね。これからの自己責任社会を考える際に大切なのは「責任」と書かれたカードの裏には「自由」という言葉が書いてあるということに気づくことだと思います。そしてその「自由」というカードを生かしていくにはやはり選択肢をたくさん持つ必要があると思います。選択肢がないと自由なようで実は自由ではないのです。そういう中で、本当におっしゃる通り30年も自分の生活の自由度を狭め

日本レジデンシャル投資法人 執行役員  
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長

やまのうち あきら  
山内 章





「住環境の充実」や  
「社会ストックの有効利用」、  
住宅REITには現代社会が抱える問題への  
解決策が示されているのですね。

てしまう可能性のある住宅ローンを持つということが果たして本当にこれからの時代に合っているのかどうか、私も疑問を感じています。特に若い世代の人たちというのは本当に何の保証もないわけですから、自由であるけれども保証もない中で選択肢を狭めないというのはすごく大事なことだと思います。

**山内：**日本レジデンシャル投資法人は、これからやってくる新たな社会に自由な生活の創造手段を提供できればと思っております。そして、その結果として投資主の皆様へ安定した配当をお出しできるものと考えています。

また、別の問題意識として、この投資法人の成長を通じて、日本の住宅ストックを大事にしていく環境を作っていきたいと願っています。欧米の住宅は、重要な社会ストックとして非常に大事にされていて100年程度の寿命を維持しています。計画的に維持管理され、街並みが熟成すれば住宅は築年が経っても資産として価値が上がる可能性が十分あるのです。ところが、日本では30年そこそこで簡単にスクラップ & ビルドされています。コンクリートの膨大なゴミはリサイクルできません。日本レジデンシャル投資法人の賃貸マンションは長期運営を前提にしています。必要な修繕を計画通り実施することで、鉄筋コンクリートの建物を長寿命化することは可能です。また、長期にわたり賃貸マンションとして収益を上げ続けるためには、投資する地域の将来

を読み、その街並みと調和したマンションに投資することが必須です。資産運用会社であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社の投資委員会では、その地域の何十年か先の街並みにも責任を持つような心構えで投資判断をしています。これも投資主の皆様への長期安定配当のためには不可欠の投資態度だと信じています。

**藤沢：**なるほど。今まで、ストックとしての賃貸マンション管理を、REITが担う意味がよく分からなかったのです。つまり、普通の不動産屋さんが賃貸マ





日本レジデンシャル投資法人は、  
賃貸住宅という日本の重要な社会ストックの  
運用を通じて地域・国民への社会的責務を  
永く果たしていきます。



マンションを運営しても同じではないかと考えることは、目先の賃料収入だけを見ているような、実は極めて近視眼的な理解だったんですね。今、すごく納得できました。

山内：そうですね。例えば、長期保有という前提に立てば、必要な仕様・設備も自ずから違ってきます。分譲マンションのようなキラキラした内装は必要ありませんが、しっかりした駆体と素材、メンテナンス工事をしやすい設備構造という点が重要になってきます。

藤沢：そのような視点は、投資主の方がREITをずっと保有されるからという前提条件があるからですか。

山内：はい、投資主の皆様には、長期の安定配当を期待されていると理解しています。私どもに長期の運用イメージと具体的な準備がなければ、市場において適切な評価を得ることができません。

藤沢：なるほど。最初にお話しいただいた、REITを保有しながらその物件に住むというスタイルは、投資主の方もテナントさんも両方が満足するということが前提条件だということでしたが、言い換えれば、投資対象としても居住対象としても、何十年も心地よく付き合えるということですね。だから、あえて住宅REITにこだわっていらっしゃるということですね。

山内：そうです。社会の重要なインフラを社会全体で支えるというREITの仕組みに賃貸住宅は非常に適応すると思います。みんなが住む住宅をみんなが保有している、非常に安定した社会がイメージできます。

藤沢：本当におっしゃる通り、これからは社会を一人ひとりの個人が参加してつくっていくという時代だと思います。私が「ファンド」という仕組みに興味を持ち続けるのも、そういうスキームにすごく魅力を感じているからなんですね。その中でも、やはりREITというのはさらに具体的。しかもその中



でも住宅となると、とても身近です。だからこの住宅REITというのが、もしかしたら本当に投資家の方や住んでいる方の一人ひとりの意識を変えていく大変なパワーを持っているものかもしれないですね。

**山内：**賃貸住宅が一部の企業や富裕層に所有されているのではなく、世の中の一般投資家全体といった公的なもの、すなわち「パブリック」が持っている、その一部を自分が持っている、使っているというのは非常に居心地の良い仕組みだろうと想像しています。

**藤沢：**国そのものの仕組みですものね。要するに税金を納めて、一部は自分で支えていると思いながら生活しているのと同じですから。

**山内：**投資・運用する私どもの責任は重大です。「パブリック」が投資・運用するものにいいかげんなものがあってはいけないのです。簡単にスクラップ＆ビルドをされるようなものや、地域社会に溶け込まない賃貸住宅などは投資対象としては不適切と考えます。そういう社会的な意義を大切にしていってということが長期的な資産の着実な成長と安定的な配当の実現になります。企業の責任概念として、CSR(= Corporate Social Responsibility：企業の社会的責任)

が注目されておりますが、賃貸住宅REITの繁栄・成長こそが「社会貢献」ではないかと信じております。

**藤沢：**非常に高く熱い理想を持っておられますが、実際に投資主の方の反応はどうか。実感はありますか。

**山内：**大変手ごたえを感じています。こういった理念を投資家の皆様にご理解いただいて、「そういう考え方を持っているのであれば長期的に配当も安定するだろう、それならば今投資してみよう」とのご認識をいただければ最高ですね。

最近、REITを投資対象とした投資信託のファンドマネージャーの方からも、特に中長期運用の安定性に注目をいただいております。そのご期待に沿うべく最大限の努力をしております。

**藤沢：**今日はとても感動しています。REITでCSRというのもまた最先端なお考えですね。REITイコール老後の年金資金のためとか財産づくりや安定配当など、個人的な利益のためにREITが存在しているようにとらえられることも多い中で、個人の利益も当然のことながら、社会づくりの一端を担うというのは、すごくエキサイティングな感じがします。しかもお話の中で特に胸が高鳴ったのは、その街に調和する住宅の管理もしなきゃいけないということ。みんなが住環境においてはいろいろな不満があるんだけど、その改善までREIT

## KUMI FUJISAWA

1989年、大阪市立大学卒業後、国内外の投資運用会社に勤務。1996年、日本初の投資信託評価会社、アイフィスを起業。代表取締役を務める。1999年、アイフィスを世界的格付け会社スタンダード&プアーズ社に売却。同社ディレクターに就任。2000年にシンクタンク・ソフィアバンクの設立に参画。取締役を務める。2003年、ソーシャル・アントレプレナーを支援する「社会起業家フォーラム」を設立。副代表に就任。金融審議会委員。現在、NHK教育テレビ「21世紀ビジネス塾」のキャスターも務め、書籍の執筆、雑誌への寄稿、各地で講演、テレビ・ラジオへの出演等を通じて、投資や起業、経済や経営を、より多くの人が身近に感じる社会を創るべくメディアを通じた、新しいスタイルのインキュベーションに取り組んでいる。



というものを通じて長期的に目指していく、というのは目からうろこという感じです。REITというのは、多様なリターンが得られるんですね。

山内：そうですね。多くの関係者に多くのリターンが生まれるように、それが最後は投資主の皆様のリターンの極大化に繋がるという仕組みにできると思います。

それを実現するためにひとつひとつの物件への投資・運用をきっちりやるということだと思いますが、賃貸住宅という社会性の高い財に投資し、それを運用する時に、公共性や地域社会との調和を重視する姿勢が最終的には長期でのリターンの極大化を生むのだと思います。

藤沢：改めて言えることですが、REITに投資する人というのは、かなり長い視野で取り組んでこそ、さらにメリットがあるということですよ。

山内：はい。短期の利益を追求することはもちろん大切ですが、ビジョンがあるからこそ、先々の決算などについても期待を持っていただけるのではないかと思います。投資主の皆様には、できれば長期スタンスでのご支援をいただければ、と思っております。

藤沢：しかも個人投資家にとっては満期や決算といったものがないので、本当に良いものと長く付き合ったほうが、多くのメリットがありますよね。短

期的なものや近視眼的なものは時間的な制約だけでなく、それこそ選択肢そのものを狭める気がします。

山内：はい。J-REITは、この市場を企画し先導し先行された運用会社及び関係者の皆さんの多大なるご尽力とご苦勞により確立された素晴らしい金融商品だと思います。私どもはその立派な市場に住宅特化という選択肢を自信を持ってご提供していく所存です。その中で、先程より申し上げていますように社会的責任を果たすとともに、自由度の高い資産形成のスタイルと居住のスタイルを提案していきたいと思っております。

藤沢：なんだか解放運動みたいですね(笑)。

日本レジデンシャル投資法人の今後がすごく楽しみです。今日はREITの見方がすごく変わりました。今までREITを何か債券のような利回り商品みたいに見ていたんです。でもこれからは世の中を変革できるかもしれない、大きな時代の流れとして見ていきたいと思っております。

山内：是非ご期待に沿えるよう頑張ります。

藤沢：本日はありがとうございました。

山内：こちらこそ、どうもありがとうございました。

## AKIRA YAMANOUCHI

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





# 着実な成長に向けて

パンフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社  
投資企画部・資産運用部統括取締役

いしだ たけし  
**石田 健志**

本投資法人が着実に成長するためには、優良物件の取得による規模拡大（外部成長）と取得物件の運用による資産価値の向上（内部成長）を実現する必要があります。本投資法人の資産運用業務を受託するパンフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下、「PIA」といいます。）資産運用部は、投資法人の内部成長を実現するための専門家集団として、運用物件の収益増大及びコスト削減の実現に努めております。今回、資産運用部を統括指揮する石田健志が、第2期の運用実績について投資主の皆様にご報告申し上げます。



## 第2期の概況

### 資産運用部の使命と業務

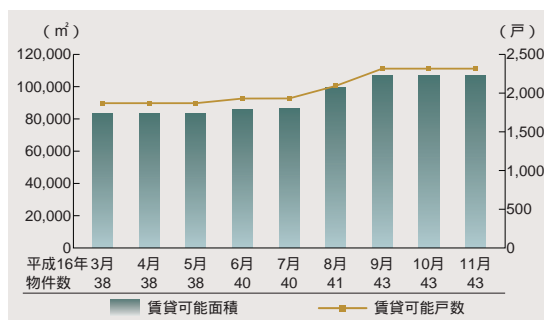
PIA資産運用部は、投資法人が取得する物件の稼働率の向上と運用管理費用の低減による運用収益の安定的成長の実現、及び中長期的な資産価値の維持向上を達成することを使命として業務を行っております。具体的には、投資法人の資産運用に係る方針・計画を策定し、個々の運用物件に係る資産運用計画を策定し、プロパティーマネジメント会社（以下、「PM会社」といいます。）を指導・監督することを通して保有物件の賃貸借や修繕等の運営管理を行い、運用実績を分析評価し、翌期以降の資産運用計画の策定と実行に反映させております。

### ポートフォリオ

PIA資産運用部が運用管理する物件は、平成16年3月に本投資法人が東京証券取引所に上場した際に

取得した38物件（以下、「当初取得38物件」といいます。）に始まり、その後追加取得した5物件を加え、第2期末において43物件を数えるに至っております。この結果、賃貸可能面積及び賃貸可能戸数は、平成16年3月末の83,452.78㎡ / 1,870戸から、追加取得5物件の22,918.05㎡ / 445戸、及びシティフォーラム上本郷（S-11）の新設事務所部分455.00㎡ / 1戸を加え、第2期末において106,825.83㎡ / 2,316戸に達しております。

運用物件数及び賃貸可能面積・戸数の推移



## 運用実績

このポートフォリオを運用することを通して、第2期の賃貸NOI(金利・減価償却費・法人税等公租公課控除前利益)として1,961百万円を実現いたしました。

この賃貸NOIの実現に当たり、第2期において特に注力したことは「高稼働の実現」です。第2期末における43物件の稼働率として91.2% / 89.6%(面積ベース及び戸数ベース。以下同様。)を達成いたしました。このうち、平成16年3月に取得した当初取得38物件について見ると、運用開始直前の平成16年2月末の稼働率90.5% / 90.9%を、第2期末において93.3% / 91.4%に改善しております。また、第2期中に取得したパシフィックタワー・乃木坂(C-13)及びパシフィックレジデンス赤坂(C-14)のように、竣工と同時に全室空室の状態を取得した場合においても、堅調な成約を実現しております。

以下、運用収益の安定的成長を実現するために第2期において実施した具体的な取り組みについて、「安定性」「成長性」の観点からご紹介させていただきます。

## 安定性の追求

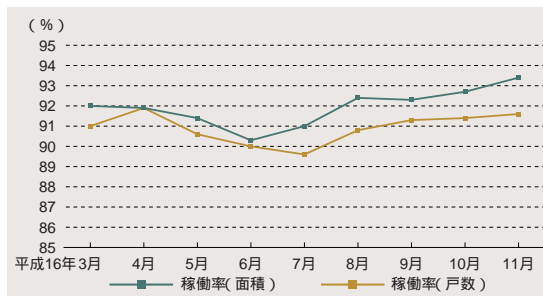
### 方針

運用収益の安定的成長を実現する上で大切なことは、外部成長によって規模を拡大していくポートフォリオを、景気変動やテナントの嗜好の変化等に影響されにくい収益構造につくり上げていくことです。

### 分散投資

地域別・タイプ別・築年別に分散投資することによる安定的な運用収益の実現は、資産運用部による賃貸住宅市場動向(エリアの世帯数動向や住宅供給状況等)や運用実績の分析結果等を踏まえ決定しております。物件の取得に当たっては、都心主要5区及び東京23区を中心に、名古屋圏、関西圏及び福岡圏も含めた地域に所在する、夫婦二世帯(いわゆるDINKS)を想定テナントとするコンパクトタイプを中心に投資の可

当初取得38物件:稼働率の推移(面積・戸数ベース)



期中取得5物件:稼働率(面積・戸数ベース)

物件名	グランブルー博多	ジェイパーク永田町	パシフィックタワー・乃木坂	パシフィックレジデンス赤坂	ソルシェ目白
物件番号	S-15	C-11	C-13	C-14	F-10
取得時点	H16.9.17	H16.6.24	H16.9.30	H16.6.30	H16.8.30
稼働日数	74	159	61	153	92
稼働率(平成16年11月末日時点)					
面積ベース	90.0%	86.0%	53.2%	80.1%	89.5%
戸数ベース	89.7%	87.0%	54.4%	83.8%	85.2%

否を検討しております。

### 高稼働の維持

複数の地域に複数のタイプで分散投資されたポートフォリオを高稼働を維持しながら運用するためには、各地域の賃貸住宅市場の特性や物件特性に精通していることが肝要です。そのため、各地域に精通したPM会社17社(第2期末時点。)と連携し、効果的な賃貸活動を展開いたしました。

さらに、応募テナントへの対応や募集条件の変更等を迅速に実施できることが高稼働の実現に当たって重要です。運用管理棟数・戸数が増大しても対応できる体制を整えるため、PIAと各PM会社を結ぶ賃貸管理システムの構築を進めております。本システムの稼働は翌第3期の初頭を予定しております。

## 物件競争力の強化

賃貸住宅市場における競争が激しさを増す中、市場賃料より高い水準で高稼働を維持するため、積極的かつ効率的な設備投資やテナント・サービスの検討を開始いたしました。この一例として、地上デジタルテレビ放送への対応を翌第3期以降、順次進めていく予定です。

## 自然災害等のリスクへの対応

地震や台風等の自然災害への対応として、資産運用

部とPM会社との間に災害ホットラインを整備いたしました。

平成16年10月の台風22号・23号の本州上陸は数棟の運用物件に軽微な被害(駐車場漏水等)をもたらしましたが、その復旧工事を迅速に実施いたしました。また、平成16年11月に発生したボーン宇治I(S-12)の火災事故においては、PM会社と密接に連携し、消火活動で被害を受けたテナントに対するアフターケアの実施や修復工事の早期着工等により、事故後も順調な稼働を継続しております。

# 成長性の追求

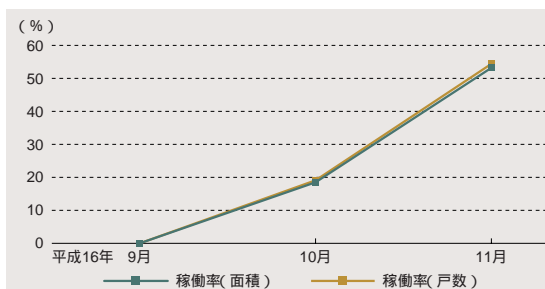
## 方針

運用収益の安定的成長を実現するためには、ポートフォリオの安定的運用を図りながら、同時に成長性を追求することが重要です。内部成長における「成長性」として、収益増大及びコスト削減に関する施策を適宜実行していきます。

## 稼働率の改善

収益の増大に最も有効な手段は、空室住戸の早期成約です。第2期においては、運用戸数2,316戸の17.4%に相当する402戸、全賃貸可能面積106,825.83㎡の17.2%に相当する18,407.74㎡につき、新規成約を獲得しております(賃料保証型サブリース契約を締結している5物件を除く)。実現に当たっては、PM会社との密接な連携により、物件・地域特性を踏まえた効果的な賃貸募集活動を展開するほか、テナントニーズ

パシフィックタワー乃木坂稼働率の推移(面積・戸数ベース)



を満たす設備投資・サービスの提供を行っております。

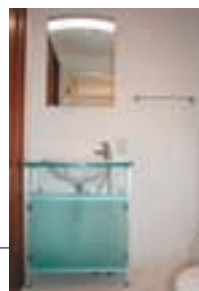
竣工と同時に取得したパシフィックタワー乃木坂(C-13)では、全住戸空室の状態から賃貸募集活動を開始いたしました。テナントを想定した戦略的・選択的な広告宣伝を展開した結果、平成16年9月の物件取得から第2期末までの61日間で全68戸中37戸の成約を達成しております。また、グレンパーク桜丘(F-1)では、防犯意識の高まりに対応し、インターネット経由で常時監視が可能な最新の防犯カメラシステムを導入いたしました。

## 賃料の改善

現行賃料水準で稼働率を高めることに加え、設備投資・サービスの提供等によりテナントへの付加価値を高めることを通して実現される賃料の改善に取り組んでおります。第2期においては、居室の改修工事をシティブォーラム上本郷(S-11)他に対して実施し、改善された改定賃料にて運用しております。



改修工事前



改修工事後



## インフレヘッジ

景気上昇局面において、住宅賃料は遅行性を有しながらも上昇するものと考えておりますが、その上昇の程度は、地域やタイプで異なると予測しております。景気上昇局面での収益増大が期待できる地域・タイプの物件については、運用実績等を踏まえ、新規契約締結時を中心に適切なタイミングでの賃料改定を実施していきます。また、そのような賃料水準の動向をポートフォリオの分散状況を詳細に検討しながら、物件の選定・取得にフィードバックしていきます。

## 物件管理コストの削減

運用物件管理運営業務を委託しているPM会社につき、業務遂行能力・信用力・報酬水準等の面から定期的に運営実績を評価しております。第2期において、ボーン宇治I・II( S-12 )、ワコーレ東日暮里II( C-7 )、グラ

ンドハイツ日比野( C-9 )及びスカイハイツ平針( F-9 )の4物件につき、より地域の賃貸住宅市場に精通するPM会社に変更するとともに、建物管理コストについても見直しを行い、6.8%～12.4%の削減を実現いたしました。

## 修繕・原状回復コストの管理

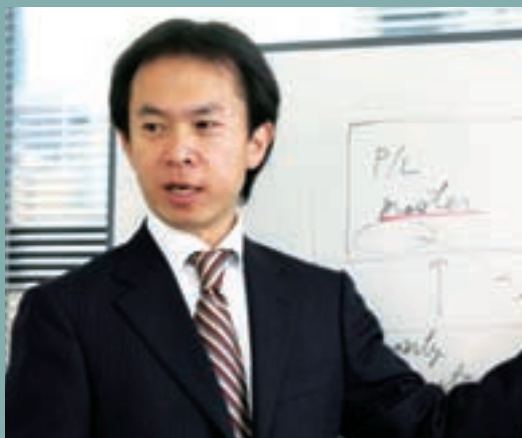
管理運用棟数・戸数の増大に伴い、日常の建物管理業務において発生する修繕や、テナント退去に伴い発生する原状回復工事を合理的・効率的に実施するためのコスト管理システムを導入いたしました。この結果、合理的な単価管理によるコスト削減を実現したほか、各工事を監理するPM会社への工事承認等を迅速化することにより、修繕実施の早期対応によるテナント満足度の向上や、原状回復工事のタイムリーな実施による空室期間の短縮等に貢献しております。

## 第3期以降の展望

第3期においては、第2期に実行し成果を収めた施策を継続するとともに、賃料水準の改善策として、居住部分の間取りや仕様の変更、地上デジタルテレビ放送対応化工事、共用部分の改修工事等のバリューアップ事業を順次実施していく予定です。また、運用戸数を背景としたテナントへのサービス提供や、市場における知名度及び信頼度の向上のために、保有物件の

ブランド(「パシフィック」ブランド)戦略等を推進する予定です。

これからも投資主の皆様からご信認いただけるよう、地道ではありますが着実に改善を積み重ねていく所存でございます。引き続きご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

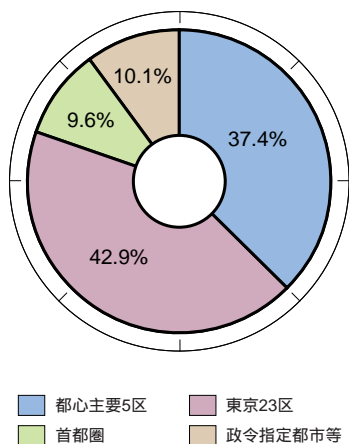


石田 健志  
TAKESHI ISHIDA

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

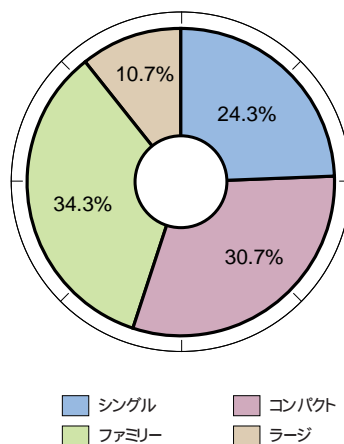
### ポートフォリオ分散状況 (平成16年11月30日現在)

#### 地域別投資比率(取得価格ベース)



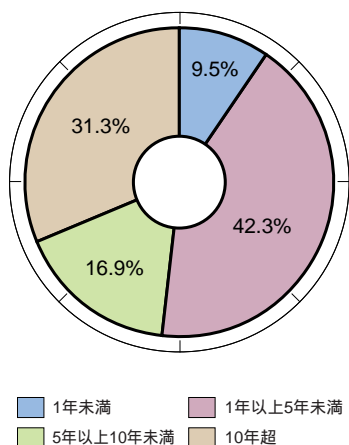
(注)地域の定義についてはP18「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。

#### 一棟単位で見た住居タイプ別投資比率(取得価格ベース)



(注)タイプの分類に関してはP19「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。

#### 築年数分布(取得価格ベース)



(注)築年数については、物件毎の登記簿上の竣工年月から平成16年11月30日までの期間によります。

#### その他のポートフォリオ概要

取得価格総額	54,588百万円
総物件数	43物件
総敷地面積	48,095.94m <sup>2</sup>
総延床面積	132,865.95m <sup>2</sup>
総賃貸可能戸数	2,316戸
平均築年数 <sup>(注1)</sup>	6.5年
ポートフォリオPML <sup>(注2)</sup>	6.1%

(注1)平均築年数は取得価格で加重平均したものです。

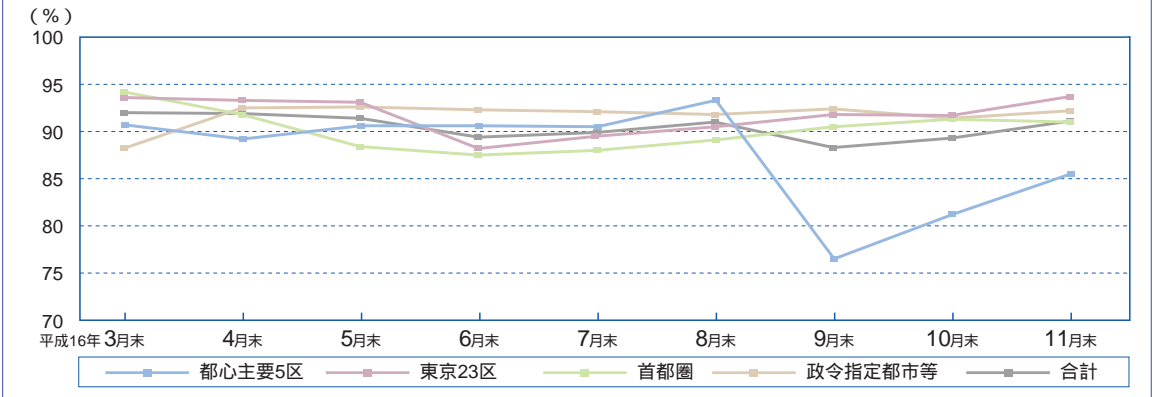
(注2)PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失率を意味します。

#### ポートフォリオ運用状況

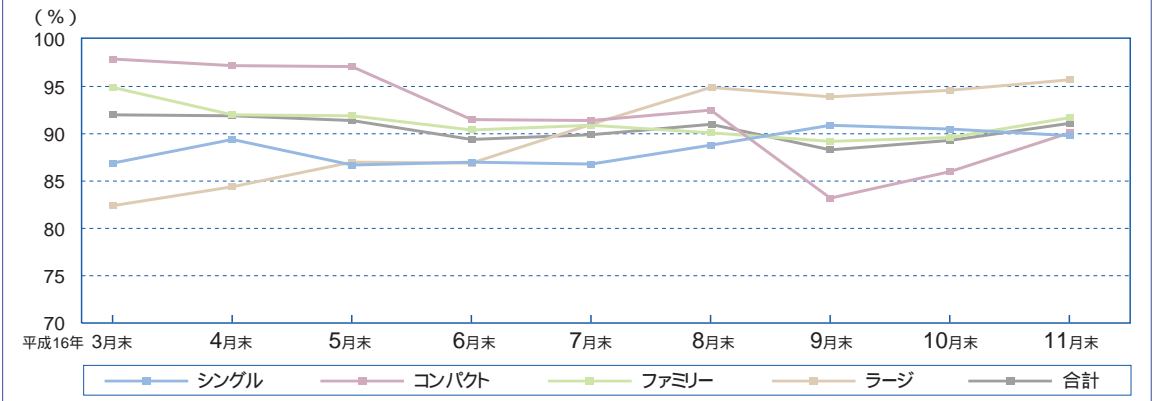
全賃貸可能面積	106,825.83m <sup>2</sup>
賃貸面積	97,308.81m <sup>2</sup>
稼働率	91.2%

## ポ ー ト フ ォ リ オ 稼 働 状 況 ( 平 成 1 6 年 1 1 月 3 0 日 現 在 )

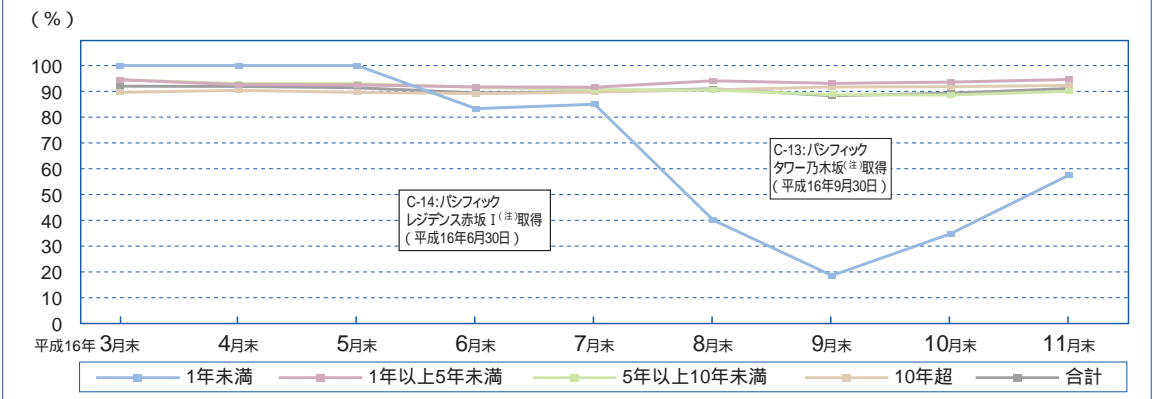
地域別稼働率



タイプ別稼働率



築年数別稼働率



(注) 当該物件は新築未入居物件です。



### ポートフォリオ一覧

#### 第2期末保有資産<sup>(注7)</sup>

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4.5)	階数 (注4.5)	賃貸可能戸数 (注6)	建築時期 (注4)
S-1	東京23区	グレンパーク新川	2,050	2.18	RC	7階	83	平成15年 2月
S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1,900	2.02	RC	B1階・10階	63	平成14年11月
S-3	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1.10	RC	7階	27	平成15年 3月
S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	0.56	RC	3階	17	平成 7年11月
S-5	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	0.60	RC	5階	30	平成13年 8月
S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	0.55	RC	4階	41	平成10年 3月
S-7	東京23区	エスコート上池袋	644	0.68	RC	8階	44	平成13年12月
S-8	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	0.48	SRC	11階	24	平成14年 6月
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	490	0.52	SRC/S	B1階・12階	73	平成 4年 7月
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	700	0.74	SRC	9階	63	平成 4年 8月
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	1,140	1.21	RC	B1階・7階	182	平成 3年 3月
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,260	1.34	RC	7階	208	昭和62年 3月
S-13	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	0.45	RC	5階	86	6号館:昭和62年3月 7号館:昭和63年1月
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	1.68	SRC	14階	155	平成14年 3月
C-1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	3.81	RC	B1階・10階	104	平成15年 8月
C-2	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	0.81	SRC	12階	33	平成15年 2月
C-3	都心主要5区	ジョアナ自由が丘	1,080	1.15	SRC	B1階・10階	28	平成14年 3月
C-4	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	1.18	RC	11階	39	平成15年 2月
C-5	東京23区	ヴェール小日向	273	0.29	RC	4階	11	平成10年 3月
C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	381	0.40	RC	4階	19	平成15年 7月
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	972	1.03	RC	B1階・7階	57	平成 3年 2月
C-8	首都圏	リーベンスハイム八王子Ⅰ	700	0.74	RC	9階	40	昭和63年 1月
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	1.31	SRC	14階	123	平成 4年 4月
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	454	0.48	RC	5階	40	平成12年 2月
C-11	都心主要5区	ジェイパーク永田町	1,000	1.06	RC	10階	23	平成15年 1月
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	4.14	RC	B2階・19階	68	平成16年 8月
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,300	1.38	RC	5階	37	平成16年 5月
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	3,960	4.20	SRC	B2階・12階	66	平成15年 4月
F-2	都心主要5区	目白御留山デュプレックスリズ	1,100	1.17	RC	B1階・3階	19	平成14年12月
F-3	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	1.51	SRC	14階	36	平成15年 2月
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	982	1.04	RC	4階	38	平成 4年 7月
F-5	東京23区	アルス新大塚	1,117	1.19	SRC	B1階・10階	31	平成元年 3月
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	1.11	RC	7階	59	平成 2年 7月
F-7	首都圏	マノア鷺沼	346	0.37	RC	7階	14	平成元年 2月
F-8	首都圏	メゾン柏	840	0.89	RC	8階	56	平成元年11月
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	0.59	RC	B1階・9階	36	平成 7年 2月
F-10	東京23区	ソルシェ目白	7,350	7.80	SRC	B1階・10階	162	平成11年 1月
L-1	東京23区	マノア岡本	590	0.63	RC	B1階・3階	12	平成元年10月
L-2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	1.62	RC	B1階・5階	6	平成元年 9月
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	1.03	RC	B1階・3階	6	平成 2年 7月
L-4	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	1.06	RC	3階	18	平成 3年 2月
L-5	東京23区	プティ・クール砧	684	0.73	RC	B1階・5階	11	平成 2年 3月
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	1.11	RC	B1階・5階	28	平成元年 5月
小計			54,588	57.94			2,316	

### 第3期取得（予定）資産

物件番号 (注1)	地域 (注2)	物件名	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	構造 (注4,5)	階数 (注4,5)	賃貸可能戸数 (注6)	建築時期 (注4)
S-14	東京23区	アパートメント白金台	1,250	1.33	RC	B1階・5階	32	平成16年 5月
S-16	東京23区	Jステージ方南町	952	1.01	RC	B1階・7階	91	平成 4年 3月
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	2.89	SRC	B1階・13階	62	平成16年 9月
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋	970	1.03	SRC	12階	78	平成12年 2月
S-19	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	1.08	SRC	12階	63	平成16年 3月
S-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	1.48	RC	10階	54	平成16年 2月
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	854	0.91	SRC	8階	48	平成12年 8月
S-22	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	1.76	RC	B1階・15階	65	平成16年 2月
S-23	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	5.57	SRC	B1階・15階	414	平成14年 2月
C-12	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	2.47	SRS	B1階・14階	65	平成17年 2月
C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	7,920	8.41	SRC	B1階・14階	125	平成16年 7月
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南	1,200	1.27	SRC	15階	56	平成16年 1月
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南	420	0.45	SRC	11階	39	平成15年 1月
C-18	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	0.61	RC	B1階・7階	25	平成16年 3月
C-19	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	2.31	RC	B1階・8階	42	平成16年 7月
C-20	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	2.74	SRC	B1階・14階	85	平成16年 8月
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	1,445	1.53	RC	3階	48	平成 7年 3月
F-11	都心主要5区	フロンティア芝浦	4,900	5.20	SRC	B2階・15階	154	平成 3年 9月
小計			39,622	42.06			1,546	
合計			94,210	100.00			3,862	

- (注1)「物件番号」は、本投資法人の取得（予定）資産についてS型（シングルタイプ）、C型（コンパクトタイプ）、F型（ファミリータイプ）及びL型（ラージタイプ）の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。各タイプの分類については下表「資産運用会社による住宅タイプ別分類」をご参照下さい。
- (注2)都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。東京23区とは、当該地域から都心主要5区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。
- (注3)「投資比率」とは、全取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計に対する当該取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率をいいます（小数点第3位を四捨五入して記載しています。）
- (注4)「構造」、「階数」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注5)「構造」及び「階数」の欄に記載の呼称は、それぞれ次の通りです。RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下
- (注6)「賃貸可能戸数」は、賃借人が転賃可能なサブリーステナント数及び賃貸戸数を、平成17年1月28日現在の情報に基づいて記載しています。
- (注7)平成17年1月28日に売却済のヴェール小日向、マノア鷺沼を含めて記載しています。パシフィックレジデンス水道橋は平成17年3月25日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日に引渡しを行う予定です。

### 資産運用会社による住宅タイプ別分類

専有面積

S = SINGLE TYPE    C = COMPACT TYPE    F = FAMILY TYPE    L = LARGE TYPE

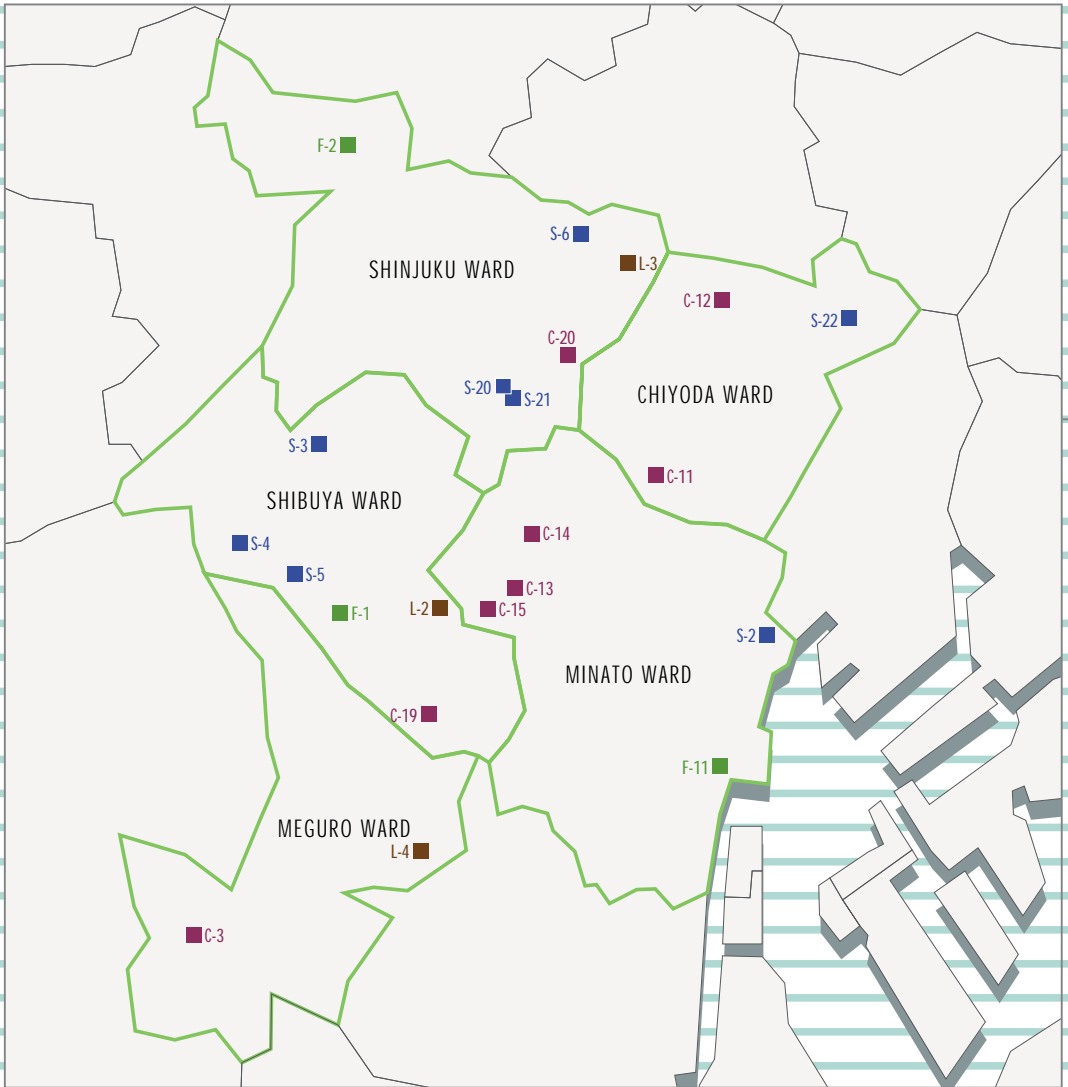
間取り	~ 30m <sup>2</sup>	~ 40m <sup>2</sup>	~ 50m <sup>2</sup>	~ 60m <sup>2</sup>	~ 70m <sup>2</sup>	~ 80m <sup>2</sup>	~ 90m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup> 超
ワンルーム	S	S	C	C	L	L	L	L
1K	S	S	C	C	L	L	L	L
1DK	S	C	C	C	L	L	L	L
1LDK	-	C	C	C	L	L	L	L
2DK	-	C	C	C	F	F	L	L
2LDK	-	-	C	C	F	F	L	L
3DK	-	-	C	F	F	F	F	L
3LDK	-	-	-	F	F	F	F	L
4LDK~	-	-	-	-	F	F	F	L

- (注1)シングルタイプを「S」、コンパクトタイプを「C」、ファミリータイプを「F」、ラージタイプを「L」で表示しています。また、「」部分については、原則、投資対象として想定していません。
- (注2)資産運用会社では、間取りについて以下のように分類しています。
- 「ワンルーム」：主たる居室1部屋のみで構成される住宅  
「1K」：主たる居室1部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住宅  
「1(2、3)DK」：主たる居室1(2、3)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した4.5帖以上の台所で構成される住宅  
「1(2、3、4)LDK」：主たる居室1(2、3、4)部屋と、部屋とは別に区切られ独立した8帖以上の台所と居間で構成される住宅

ポートフォリオMAP(分布)

■ SINGLE TYPE

P O R T F O L I O



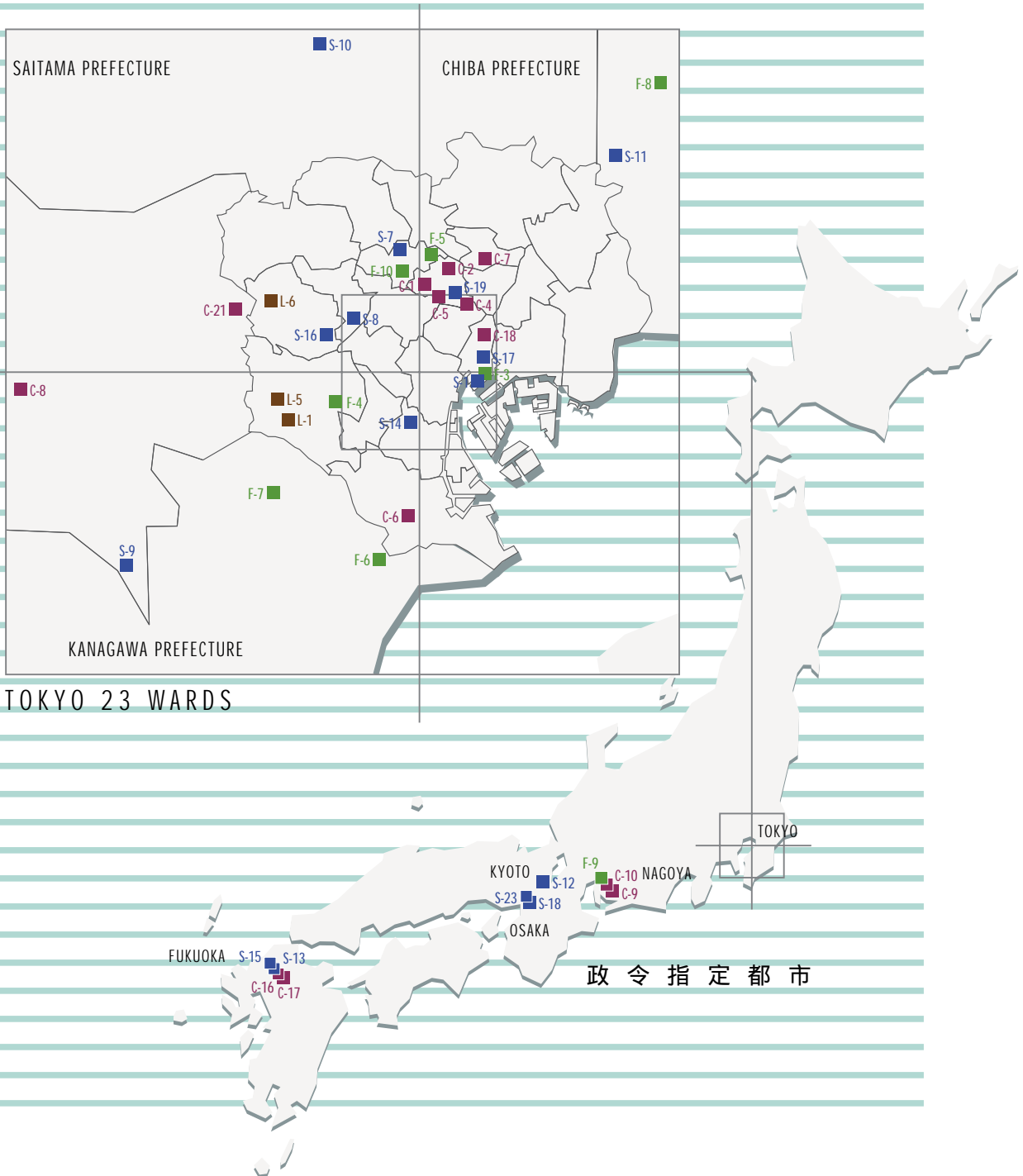
MAJOR 5 WARDS IN TOKYO

COMPACT TYPE

FAMILY TYPE

LARGE TYPE

# M A P







S-1  
グレンパーク新川

Glenpark Shinkawa

所在地 東京都中央区新川二丁目24番3号  
敷地面積 738.29㎡  
延床面積 3,866.89㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数83戸（ワンルーム：56戸、1LDK：24戸、2LDK：3戸）  
建築時期 平成15年2月



S-2  
メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ

Maison de Ville Shiba Daimon Ⅱ

所在地 東京都港区芝大門二丁目7番1号  
敷地面積 583.43㎡  
延床面積 2,413.88㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数63戸（ワンルーム：49戸、1DK：3戸、1LDK：11戸）  
建築時期 平成14年11月



S-3  
グレンパーク参宮橋

Glenpark Sangubashi

所在地 東京都渋谷区代々木四丁目24番4号  
敷地面積 520.13㎡  
延床面積 1,426.85㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数27戸（ワンルーム：17戸、1DK：2戸、1LDK：5戸、2LDK：3戸）  
建築時期 平成15年3月



S-4  
フレスカ代々木上原Ⅱ

Fresca Yoyogiuehara Ⅱ

所在地 東京都渋谷区上原三丁目4番1号  
敷地面積 545.48㎡  
延床面積 787.66㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
賃貸可能戸数 総戸数17戸（ワンルーム：7戸、1K：6戸、2LDK：1戸、事務所：3戸）  
建築時期 平成7年11月



S-5  
レオパレス宇田川町マンション

Leopalace Udagawacho Mansion

所在地 東京都渋谷区宇田川町42番15号  
敷地面積 400.73㎡  
延床面積 716.25㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
賃貸可能戸数 総戸数30戸（ワンルーム：30戸）  
建築時期 平成13年8月



S-6  
ヴェール喜久井町

Veil Kikuicho

所在地 東京都新宿区喜久井町35  
敷地面積 570.16㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）  
延床面積 1,099.35㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数41戸（ワンルーム：41戸）  
建築時期 平成10年3月



S-7  
エスコート上池袋

Escort Kami-Ikebukuro

所在地 東京都豊島区上池袋四丁目12番12号  
敷地面積 383.70㎡  
延床面積 1,183.89㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
賃貸可能戸数 総戸数44戸（1K：43戸、1LDK：1戸）  
建築時期 平成13年12月



## S-15 グランブルー博多

Grand Blue Hakata

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号  
敷地面積 773.22㎡  
延床面積 4,255.53㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建  
賃貸可能戸数 総戸数155戸（1K：26戸、1DK：124戸、2DK：3戸、店舗：2戸）  
建築時期 平成14年3月



## S-8 パシフィックレジデンス新中野

Pacific Residence Shin-Nakano

所在地 東京都中野区本町五丁目35番12号  
敷地面積 174.75㎡  
延床面積 726.21㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
賃貸可能戸数 総戸数24戸（1K：18戸、1LDK：6戸）  
建築時期 平成14年6月



## S-9 ドミトリー原町田

Dormitory Haramachida

所在地 東京都町田市原町田二丁目6番14号  
敷地面積 510.95㎡  
延床面積 2,239.50㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建  
賃貸可能戸数 総戸数73戸（1K：70戸、店舗：1戸、事務所：2戸）  
建築時期 平成4年7月



## S-10 Jステージ南浦和

J Stage Minami-Urawa

所在地 埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号  
敷地面積 607.00㎡  
延床面積 2,148.23㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺9階建  
賃貸可能戸数 総戸数63戸（1K：60戸、店舗：1戸、事務所：2戸）  
建築時期 平成4年8月



## S-11 シティフォーラム上本郷

City Forum Kami-Hongo

所在地 千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号  
敷地面積 3,124.84㎡  
延床面積 7,337.07㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
賃貸可能戸数 総戸数182戸（1K：175戸、1LDK：6戸、事務所：1戸）  
建築時期 平成3年3月



## S-12 ボン宇治 I・II

Born Uji I・II

所在地 京都府宇治市羽拍子町84番地1ほか  
敷地面積 2,864.71㎡  
延床面積 5,261.75㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数208戸（I号館ワンルーム:129戸、II号館ワンルーム:73戸、店舗:6戸）  
建築時期 昭和62年3月



## S-13 吉塚AGビル 6号館・7号館

Yoshizuka AG Building

所在地 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）  
敷地面積 1,418.16㎡  
延床面積 6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
賃貸可能戸数 総戸数86戸（6号館ワンルーム:40戸、2DK:9戸、7号館1K:37戸）  
建築時期 6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月



C-13

パシフィックタワー乃木坂

Pacific Tower Nogizaka

所在地 東京都港区赤坂九丁目6番39号  
敷地面積 509.96㎡  
延床面積 5,032.12㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付地上19階建  
賃貸可能戸数 総戸数68戸（1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸）  
建築時期 平成16年8月



C-1

パシフィックレジデンス文京音羽

Pacific Residence Bunkyoootowa

所在地 東京都文京区大塚五丁目40番17号  
敷地面積 1,804.73㎡  
延床面積 8,163.50㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数104戸（1DK：1戸、1LDK：44戸、2LDK：35戸、3LDK：21戸、4LDK：3戸）  
建築時期 平成15年8月



C-2

パシフィックレジデンス千石

Pacific Residence Sengoku

所在地 東京都文京区千石四丁目45番15号  
敷地面積 198.79㎡  
延床面積 1,273.92㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
賃貸可能戸数 総戸数33戸（ワンルーム：1戸、1DK：21戸、1LDK：11戸）  
建築時期 平成15年2月



C-3

ジョアナ自由が丘

Joanna Jiyugaoka

所在地 東京都目黒区中根一丁目25番17号  
敷地面積 524.81㎡  
延床面積 1,773.81㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数28戸（1LDK：11戸、2LDK：17戸）  
建築時期 平成14年3月



C-4

パシフィックレジデンス湯島

Pacific Residence Yushima

所在地 東京都文京区湯島二丁目18番2号  
敷地面積 413.51㎡  
延床面積 1,810.64㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
賃貸可能戸数 総戸数39戸（ワンルーム：19戸、1LDK：9戸、2LDK：11戸）  
建築時期 平成15年2月



C-5

ヴェール小日向

Veil Kohinata

所在地 東京都文京区小日向二丁目30番6号  
敷地面積 466.41㎡  
延床面積 644.19㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数11戸（1LDK：2戸、2LDK：9戸）  
建築時期 平成10年3月





**C-14**  
**パシフィックレジデンス赤坂 I**

Pacific Residence Akasaka

所在地 東京都港区赤坂七丁目5番10号  
 敷地面積 889.67㎡  
 延床面積 1,749.18㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
 賃貸可能戸数 総戸数37戸（1K：8戸、1LDK：24戸、2LDK：4戸、3LDK：1戸）  
 建築時期 平成16年5月



**C-6**  
**Zesty池上A棟・B棟**

Zesty Ikegami

所在地 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）  
 敷地面積 387.43㎡  
 延床面積 851.95㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（A棟）鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（B棟）  
 賃貸可能戸数 総戸数19戸（A棟 1K：2戸、2LDK：7戸、B棟 1K：4戸、2LDK：6戸）  
 建築時期 平成15年7月



**C-7**  
**ワコーレ東日暮里 II**

Wakohre Higashi-Nippori II

所在地 東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号  
 敷地面積 954.76㎡  
 延床面積 3,236.20㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付7階建  
 賃貸可能戸数 総戸数57戸（1LDK：2戸、2DK：34戸、2LDK：17戸、3DK：2戸、事務所：2戸）  
 建築時期 平成3年2月



**C-8**  
**リーベンスハイム八王子 I**

Liebens Heim Hachioji

所在地 東京都八王子市明神町四丁目14番1号  
 敷地面積 507.98㎡  
 延床面積 2,491.26㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
 賃貸可能戸数 総戸数40戸（2DK：34戸、店舗：6戸）  
 建築時期 昭和63年1月



**C-9**  
**グランドハイツ日比野**

Grand Heights Hibino

所在地 愛知県名古屋市長久区熱田区比々野町20番2ほか  
 敷地面積 2,477.64㎡  
 延床面積 8,058.98㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建  
 賃貸可能戸数 総戸数123戸（3DK：123戸）  
 建築時期 平成4年4月



**C-10**  
**ヴェール向陽**

Veil Koyo

所在地 愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目5  
 敷地面積 2,068.69㎡  
 延床面積 2,195.30㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建  
 賃貸可能戸数 総戸数40戸（1LDK：40戸）  
 建築時期 平成12年2月



**C-11**  
**ジェイパーク永田町**

JPark Nagatacho

所在地 東京都千代田区  
 永田町二丁目17番3号  
 敷地面積 367.70㎡  
 延床面積 1,272.70㎡  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根10階建  
 賃貸可能戸数 総戸数23戸（1K：20戸、  
 1LDK：2戸、2LDK：1戸）  
 建築時期 平成15年1月





## F-1 グレンパーク桜丘

Glenpark Sakuragaoka

所在地 東京都渋谷区桜丘町22番6号  
敷地面積 963.03㎡  
延床面積 4,931.09㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建  
賃貸可能戸数 総戸数66戸（ワンルーム：13戸、1LDK：12戸、1LDK+S：18戸、2LDK：14戸、2LDK+S：7戸、2LDK+DEN：2戸）  
建築時期 平成15年4月



## F-2 目白御留山デュプレックスリズ

Mejiro Otomeyama Duplex R's

所在地 東京都新宿区下落合四丁目4番24号  
敷地面積 1,143.86㎡  
延床面積 2,034.11㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建  
賃貸可能戸数 総戸数19戸（1LDK：2戸、2LDK：2戸、3LDK：15戸）  
建築時期 平成14年12月



## F-3 パシフィックレジデンス新川

Pacific Residence Shinkawa

所在地 東京都中央区新川二丁目17番10号  
敷地面積 396.60㎡  
延床面積 2,416.08㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建  
賃貸可能戸数 総戸数36戸（1LDK：9戸、2LDK：14戸、3LDK：13戸）  
建築時期 平成15年2月



## F-4 世田谷サンハイツ

Setagaya Sun Heights

所在地 東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号  
敷地面積 1,552.86㎡  
延床面積 2,063.39㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
賃貸可能戸数 総戸数38戸（1K：12戸、1LDK：2戸、2LDK：8戸、3LDK：16戸）  
建築時期 平成4年7月



## F-5 アルス新大塚

Ars Shin-Otuka

所在地 東京都豊島区南大塚三丁目43番5号  
敷地面積 545.90㎡  
延床面積 3,018.27㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数31戸（1LDK：1戸、2LDK：12戸、3LDK：14戸、事務所：4戸）  
建築時期 平成1年3月



## F-10 ソルシェ目白

Solcher Mejiro

所在地 東京都豊島区高田二丁目7番2号  
敷地面積 4,437.10㎡  
延床面積 17,417.59㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
賃貸可能戸数 総戸数162戸（1DK：56戸、1LDK：10戸、2LDK：72戸、3LDK：21戸、店舗：3戸）  
建築時期 平成11年1月



## F-6 クレインマンション鶴見

Crane Mansion Tsurumi

所在地 神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地  
敷地面積 2,003.62㎡  
延床面積 3,573.86㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数59戸（2LDK：29戸、3LDK：28戸、店舗：2戸）  
建築時期 平成2年7月



## F-7 マノア鷺沼

Manoa Saginuma

所在地 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号  
敷地面積 697.98㎡  
延床面積 1,687.13㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
賃貸可能戸数 総戸数14戸（3LDK：12戸、4LDK：2戸）  
建築時期 平成1年2月



## F-8 メゾン柏

Maison Kashiwa

所在地 千葉県柏市明原二丁目9番1号  
敷地面積 2,433.10㎡  
延床面積 4,725.19㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
賃貸可能戸数 総戸数56戸（3LDK：43戸、4LDK：8戸、5LDK：5戸）  
建築時期 平成1年11月



## F-9 スカイハイツ平針

Sky Heights Hirabari

所在地 愛知県名古屋市中白区平針三丁目801番地  
敷地面積 1,327.61㎡  
延床面積 2,442.52㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建  
賃貸可能戸数 総戸数36戸（3LDK：32戸、店舗：4戸）  
建築時期 平成7年2月



## L-1 マノア岡本

Manoa Okamoto

所在地 東京都世田谷区岡本一丁目4番10号  
敷地面積 1,986.00㎡  
延床面積 2,121.09㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建  
賃貸可能戸数 総戸数12戸（3LDK：12戸）  
建築時期 平成1年10月



## L-2 ベルウッド

Bellwood

所在地 東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号  
敷地面積 748.49㎡  
延床面積 2,071.08㎡  
構造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数6戸（3LDK：6戸）  
建築時期 平成1年9月



## L-3 グランフォルム市ヶ谷払方町

Grand Forme Ichigaya Haraikatamachi

所在地 東京都新宿区払方町4番1号  
敷地面積 758.82㎡  
延床面積 1,734.94㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建  
賃貸可能戸数 総戸数6戸（2LDK：1戸、3LDK：5戸）  
建築時期 平成2年7月



## L-4 目黒ヒルサイドコート

Meguro Hillside Court

所在地 東京都目黒区下目黒五丁目10番24号  
敷地面積 1,619.56㎡  
延床面積 2,249.39㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
賃貸可能戸数 総戸数18戸（2LDK：8戸、3LDK：6戸、4LDK：4戸）  
建築時期 平成3年2月



## L-5 プティ・クール砧

Petit Cour Kinuta

所在地 東京都世田谷区砧四丁目37番1号  
敷地面積 819.30㎡  
延床面積 1,816.00㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数11戸（2LDK：5戸、3LDK：5戸、8LDK：1戸）  
建築時期 平成2年3月



## L-6 西荻窪アーベインホームズ

Nishi-Ogikubo Urbane Homes

所在地 東京都杉並区西荻北二丁目7番2号  
敷地面積 1,874.48㎡  
延床面積 4,247.32㎡  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建  
賃貸可能戸数 総戸数28戸（2LDK：12戸、3LDK：16戸）  
建築時期 平成1年5月

# 投資法人の概要

Profile of Nippon Residential Investment Corp.

## 投資法人の沿革

平成14年12月 2日 設立企画人(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)による  
投信法\*第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出

平成14年12月 6日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立

平成14年12月20日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

平成15年 1月27日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第19号)

平成16年 3月 2日 東京証券取引所に上場(証券コード:8962)

平成16年 8月31日 投資主総会開催

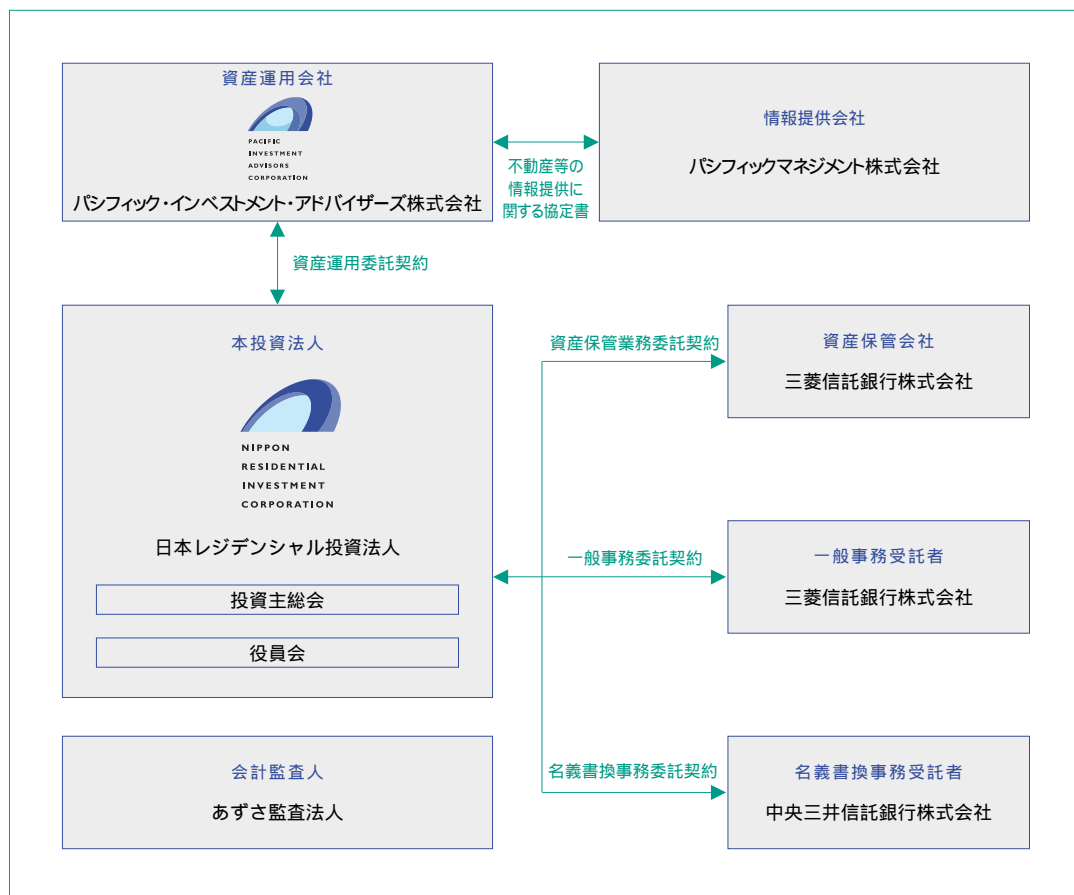
平成16年12月 2日 一般募集による投資口追加発行

平成16年12月20日 第三者割当による投資口追加発行

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



## 本投資法人の仕組図





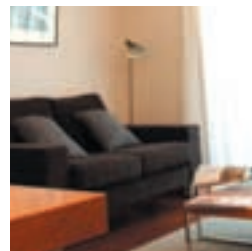
# 資産運用会社の概要

Profile of Pacific Investment Advisors Corp.

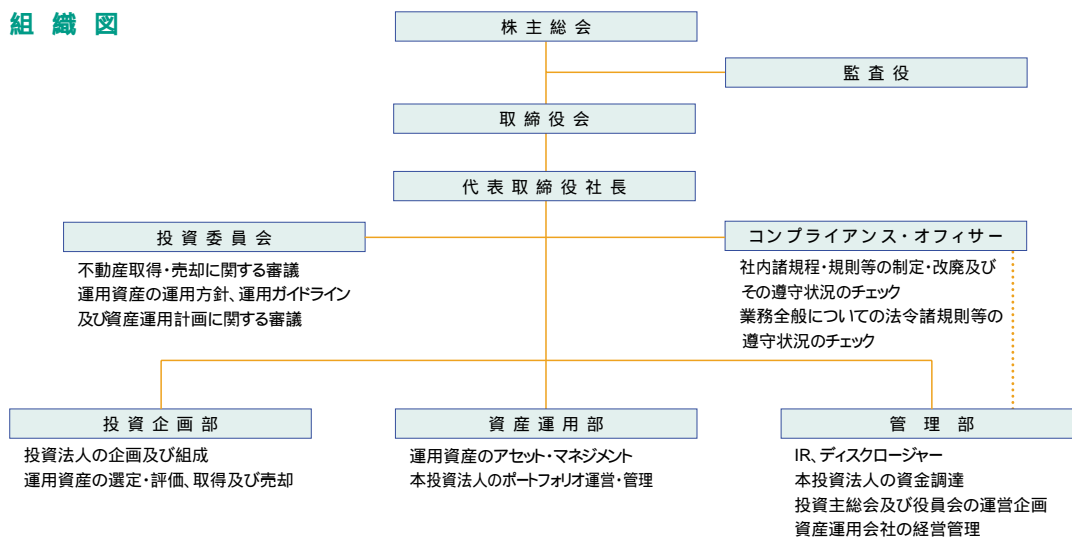
名 称 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

資本の額 320百万円

- 事業の内容
- ・ 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務
  - ・ 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
  - ・ 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
  - ・ 宅地建物取引業
  - ・ 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業
  - ・ 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務
  - ・ 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
  - ・ 前各号に付帯する一切の業務



## 組織図



## 資産運用会社の大株主の状況

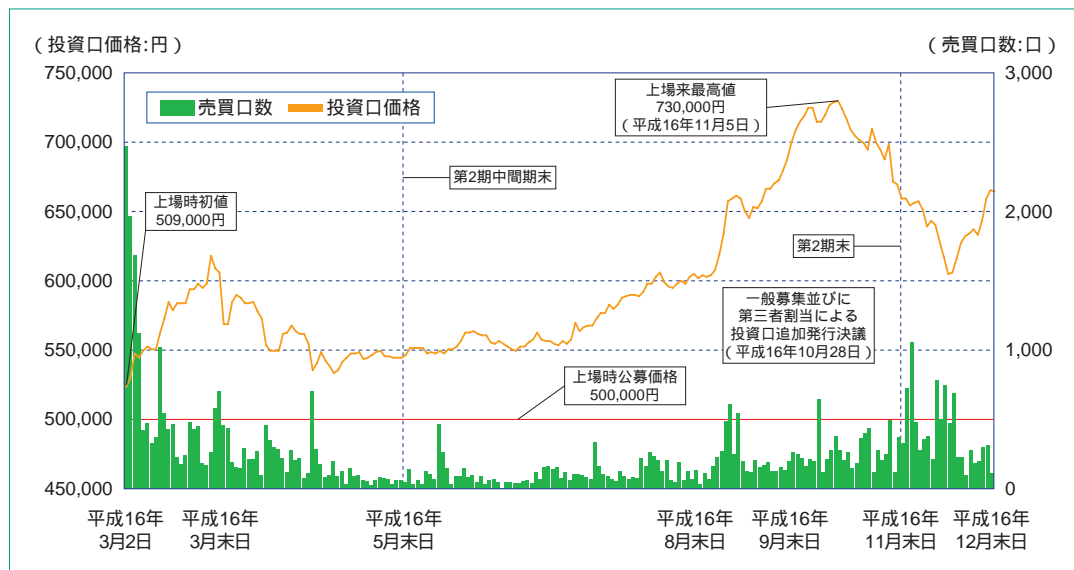
(2004年11月末日現在)

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

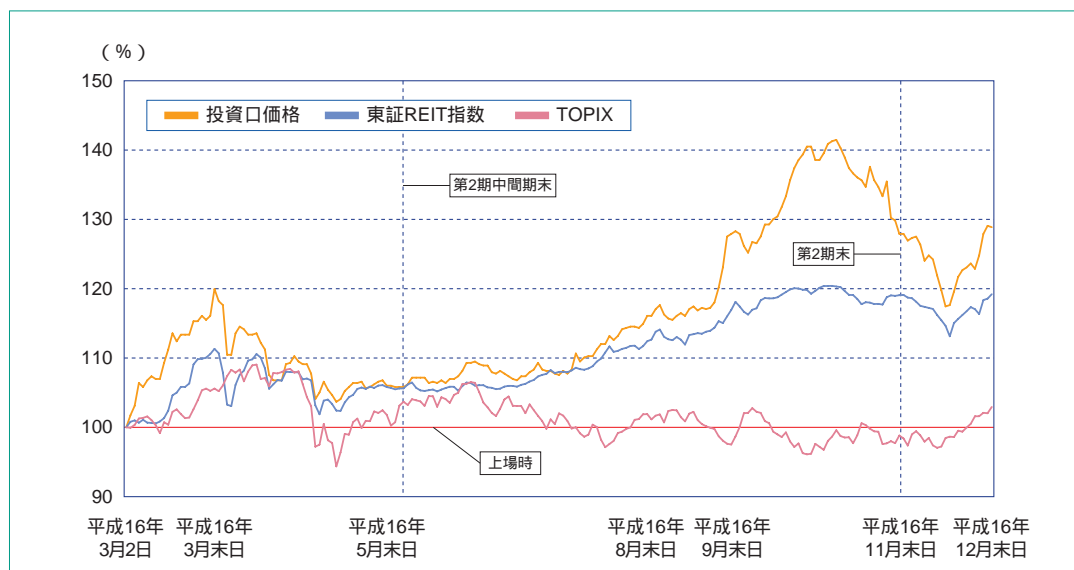
# 投資口価格の状況

Historic Quotes of Nippon Residential Investment Corp.

## 投資口価格（終値）の推移



## インデックス比較



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

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

### 資産運用の概況

#### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間		第1期		第2期	
		自 至	平成14年12月6日 平成15年11月30日	自 至	平成15年12月1日 平成16年11月30日
営業収益	百万円				2,440
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円		( )		(2,440)
営業費用	百万円		3		1,243
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円		( )		(944)
営業利益又は営業損失 ( )	百万円		3		1,196
経常利益又は経常損失 ( )	百万円		9		941
当期純利益又は当期純損失 ( )	百万円		6		935
総資産額	百万円		146		61,087
純資産額	百万円		93		25,356
出資総額	百万円		100		24,427
発行済投資口数	口		200		50,882
1口当たり純資産額	円		468,931		498,342
分配金総額	百万円				929
1口当たり当期純利益又は当期純損失 ( )(注1)	円		31,068		(18,441)
1口当たり分配金額	円				18,263
(うち1口当たり利益分配金)	円		( )		(18,263)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円		( )		( )
総資産経常利益率又は経常損失率 ( )(注2)	%		8.1		2.2
(年換算)	%		(8.2)		(3.0)
自己資本利益率又は自己資本損失率 ( )(注2)(注3)	%		6.4		3.8
(年換算)	%		(6.5)		(5.1)
期末自己資本比率 (注4)	%		63.9		41.5
配当性向	%				99.3
当期減価償却費	百万円				465
当期資本的支出額	百万円				29
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円				1,961
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円		31,068		27,534
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍				18.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍				7.8
金利償却前当期純利益	百万円				1,607
支払利息	百万円				206
有利子負債額	百万円				34,490
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%				56.5
当期運用日数 (注10)	日				274

(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(38,028口)で除することにより算出してあります。また、第2期につきましては、東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場後実際に運用を開始した日である平成16年3月2日時点(期首とみなして日数による加重平均投資口数50,730口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記してあります。第1期の期中平均投資口数は200口であります。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)なお、第2期は平成16年3月2日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成16年3月2日を期首とみなして計算してあります。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首出資の部合計+期末出資の部合計)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

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

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-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)/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=平成16年11月末投資口価格(660,000円)/年換算後1口当たりFFO

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

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

(注10) 本投資法人における第2期の計算期間は平成15年12月1日~平成16年11月30日の366日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月2日からの274日間であります。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成14年12月6日に出資金1億円（200口）で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第19号）。

さらに、本投資法人は、平成16年3月2日に一般募集により49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めての賃貸住宅の運用に特化した（レジデンシャル特化型）投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8962）いたしました。また、平成16年3月30日に第三者割当により1,482口の新投資口の発行を実施いたしました。これらの結果、当期末時点の出資総額は、24,427百万円となっております。

### (2) 当期の運用実績

#### (イ) 物件取得

本投資法人は、平成16年1月29日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された38物件（取得価額の合計：39,456百万円、賃貸可能面積：83,452.78㎡）について、平成16年3月2日に16物件（取得価額：15,730百万円、賃貸可能面積：31,962.00㎡）、平成16年3月3日に21物件（取得価額：21,826百万円、賃貸可能面積：49,280.80㎡）、平成16年3月30日に1物件（取得価額：1,900百万円、賃貸可能面積：2,209.98㎡）をそれぞれ取得し、運用を開始いたしました。

その後、平成16年6月24日にジェイパーク永田町（取得価額：1,000百万円、賃貸可能面積：1,056.09㎡）、同年6月30日にパシフィックレジデンス赤坂Ⅰ（取得価額：1,300百万円、賃貸可能面積：1,352.02㎡）、同年8月30日にソルシェ目白（取得価額：7,350百万円、賃貸可能面積：13,069.70㎡）、同年9月17日にグランブルー博多（取得価額：1,582百万円、賃貸可能面積：3,955.24㎡）、同年9月30日にパシフィックタワー乃木坂（取得価額：3,900百万円、賃貸可能面積：3,485.00㎡）を取得し、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅43物件、取得価格の総額54,588百万円、総賃貸可能面積106,825.83㎡となりました。

#### (ロ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に基づき中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定化を目指すべく、投資対象地域については人口及び産業の集中度や経済基盤の確立等により住宅需要が堅調に推移している首都圏を主とした「首都圏重視型ポートフォリオ」を、物件タイプについては資産運用会社が定義する物件タイプ（シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、ラージタイプ）への投資比率を管理することによりテナントが一定の層に偏るリスクを回避する「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を図るとともに築年数の低減に注力してまいりました。また、保有物件については、地域・物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。安定した運営管理に努めた結果、新規上場日以降のポートフォリオの稼働率は、第2期末時点で91.2%となりました。

#### (ハ) 資金調達の概要

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

平成16年3月2日の16物件、平成16年3月3日の21物件の取得に際して18,000百万円の長期借入れを、平成16年3月30日の1物件の取得に際して2,000百万円の長期借入れをそれぞれ行いました。さらに、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン（短期借入金）基本契約を締結し、前記（イ）に記載した5物件の追加取得に際しては、当該極度ローン（合計14,490百万円）による借入を行っております。これらの結果、当期末時点での借入れは34,490百万円（うち長期借入金は20,000百万円（うち、10,000百万円を固定金利化）、期末総資産有利子負債比率56.5%）となっております。なお、当期における加重平均借入利率は0.91726%でした。

#### (ニ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,440百万円、営業利益1,196百万円、経常利益941百万円、当期純利益935百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を18,263円としました。



### 3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	私募設立	200	200	100,000	100,000	（注1）
平成16年3月2日	公募増資	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	（注2）
平成16年3月30日	第三者割当増資	1,482	50,882	711,360	24,427,360	（注3）

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

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

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

#### 投資証券の取引所価格の推移

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

期	第1期	第2期
決算年月	平成15年11月	平成16年11月
最高		730,000円
最低		516,000円
期初価格		516,000円
期末価格		660,000円

（注）第1期は上場しておりませんので該当がありません。

（注）第2期の期初価格は上場日（平成16年3月2日）の終値です。

### 4. 分配金等の実績

当期（第2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参入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を18,263円といたしました。

期	第1期		第2期	
	計算期間		計算期間	
	自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日		
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額（ ）	6,213,685円	929,274,830円		
利益留保額	6,213,685円	16,864円		
金銭の分配金総額		929,257,966円		
（1口当たり分配金）				（18,263円）
うち利益分配金総額		929,257,966円		
（1口当たり利益分配金）				（18,263円）
うち出資払戻総額				
（1口当たり出資払戻額）				

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### （1）次期の見通し

##### （イ）運用全般に関する見通し

今後につきましては、企業収益の改善に牽引された国内民間需要の増加や雇用情勢の改善により、個人消費は緩やかな回復基調をたどるものと思われ、為替動向等による世界経済への影響や輸出・設備投資の鈍化が懸念され、不透明な経営環境が続くものと思われ、地価においては東京を中心とした首都圏において下げ止まりの傾向が見え始め、一部上昇に転じたところも見受けられます。今後、地価が反転したところだけでなく、下げ止まりが予想される地域への先行的な投資も増加すると思われ、そのため東京を中心とした首都圏や政令指定都市等における一部の土地に関しては需給が逼迫し、需要の底堅さに他の地域の土地供給が牽引されると思われ、

賃貸住宅市場においては、今後においても産業の一極集中等に伴う就業者の増加、生活利便性の進展等により、30歳代・60歳代が主な牽引役となっている東京都心部における人口の増加基調は続くものと思われ、バブル崩壊等の影響により住宅の資産性が薄れつつある中、住宅について「所有」にこだわらない層を中心に賃貸需要が期待できるものと思われ、一方、非居住用不動産の居住用不動産へのコンバージョン物件やデザイナーズマンションなど、ディベロッパー及びプロパティ・マネジメント会社の企画・バリューアップによる訴求力のある物件も含め、さまざまなタイプの賃貸住宅の新規供給は増え始めているものの、市場における優良物件のストックはまだ限定的であると考えられます。

**(ロ) 今後の運用方針について**

本投資法人は、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、運用効率の向上を実現するべく、積極的な資産規模の拡大に取り組んでまいります。また不動産市場における知名度及び信頼度の向上、独自のブランドイメージの確立を図るため、本投資法人保有資産については適宜、「パシフィックレジデンス」等の名称に変更し、「パシフィック」ブランドの浸透に努めてまいります。

新規物件の取得にあたっては、「首都圏重視型ポートフォリオ」、「住宅総合型ポートフォリオ」の構築を基本方針に過度な取得競争を避け、競争力（築浅物件、交通便利性、需要の拡大が見込める世帯層向け等）のある優良物件を有利な条件で取得するために、物件取得情報の早期入手に努めます。また、リーシング競争力を備えた物件をより廉価で取得する手段として、開発物件や未竣工物件の取得にも引き続き取り組んでまいります。加えて、賃料収入の変動、地域経済成長力の偏差、地震リスク等を軽減するため、政令指定都市等においてもエリアやスペックを厳選した上で投資を行ってまいります。

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

**(ハ) 物件管理運営について**

運用物件の管理運営については、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。）との協働により当該物件の特性、地域の特性にあわせた効果的なリーシング活動を遂行するとともに、テナント満足度の向上を主眼においた設備のリニューアル及びサービスの提供を推進することにより、稼働率及び賃料水準の維持・向上に努めてまいります。コスト管理についても、PM業務受託者の競争入札による選定、運用期間中における管理能力及び経費削減実績の評価を通して、優れたパフォーマンスを期待できるPM業務受託者への集約を推進することにより、常時最適かつ低コストな管理体制を確立し、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

**(ニ) 運用物件の売却について**

本投資法人は、将来における収益及び資産価値の増減予測、管理運営上の効率性等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で検討した結果、平成17年1月28日にヴェール小日向及びマノア鷺沼を売却いたしました。今後についても、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率性向上が見込まれる場合には、比較的小額な運用物件を対象に売却を検討してまいります。

**(ホ) 資金調達について**

本投資法人では、平成16年12月1日及び平成16年12月17日に、合わせて50,963口の新投資口の発行（発行価額の総額32,650百万円）を行い、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図った結果、平成17年1月28日現在、本投資法人の借入金は、長期借入金423億円（うち、215億円は金利固定化）となっております。今後については、財務における安定性（借入金返済時期の分散化、金利固定化）柔軟性及び機動性（調達方法及び調達先の多様化）の拡充に努めるとともに、配分金希薄化リスク及び資本市場の動向を留意しながら、新投資口の発行も含めた多様な資金調達手段を選択してまいります。

**6. 決算後に生じた重要な事実****(イ) 新投資口の発行**

平成16年10月28日開催の役員会において、不動産及び不動産を信託する信託の受益権（以下不動産等という）の取得等を目的に、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成16年12月17日に払込が完了しました。この結果、出資総額は57,077,468,469円、発行済投資口数は101,845口となっています。

**(1) 一般募集による新投資口の発行**

発行新投資口数	: 50,000口	払込期日	: 平成16年12月1日
発行価格（募集価格）	: 1口につき663,899円	投資証券交付日	: 平成16年12月2日
発行価格の総額	: 33,194,950,000円	配分金起算日	: 平成16年12月1日
発行価額（引受価格）	: 1口につき640,663円		
発行価額の総額	: 32,033,150,000円		

**(2) 第三者割当による新投資口の発行**

（グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当増資）

発行新投資口数	: 963口	配分金起算日	: 平成16年12月1日
発行価額	: 1口につき640,663円	割当先	: 三菱証券株式会社
発行価額の総額	: 616,958,469円		
払込期日	: 平成16年12月17日		
投資証券交付日	: 平成16年12月20日		

(ロ) 資金の借入

平成16年12月3日付にて、不動産等の取得、短期借入金の返済を目的に、以下の通り資金の借入を行いました。

【タームローンA号】

- ①借入先 : 株式会社東京三菱銀行  
中央三井信託銀行株式会社  
三菱信託銀行株式会社  
株式会社ユーエフジェイ銀行  
住友信託銀行株式会社  
株式会社りそな銀行  
株式会社あおぞら銀行  
農林中央金庫  
株式会社静岡銀行  
株式会社千葉銀行
- ②借入金額 : 11,500百万円
- ③利率 : 0.68667%
- ④借入実行日 : 平成16年12月3日
- ⑤返済期日 : 平成21年11月30日
- ⑥担保の有無 : 有担保

【タームローンB号】

- ①借入先 : 株式会社東京三菱銀行  
中央三井信託銀行株式会社  
三菱信託銀行株式会社  
株式会社ユーエフジェイ銀行  
住友信託銀行株式会社  
株式会社りそな銀行  
株式会社あおぞら銀行  
農林中央金庫  
株式会社静岡銀行  
株式会社千葉銀行
- ②借入金額 : 11,500百万円
- ③利率 : 0.53667%
- ④借入実行日 : 平成16年12月3日
- ⑤返済期日 : 平成18年11月30日
- ⑥担保の有無 : 有担保

また、平成17年1月27日付にて、「梅田エクセルハイツ」の取得を目的に、以下の通り資金の借入契約を締結いたしました。

【極度ローンA1】

- ①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
- ②借入金額 : 2,650百万円
- ③利率 : 3ヶ月TIBOR + 1.00%
- ④借入実行日 : 平成17年1月31日
- ⑤返済期日 : 平成18年1月31日
- ⑥担保の有無 : 有担保

- ①借入先 : 株式会社ユーエフジェイ銀行
- ②借入金額 : 2,600百万円
- ③利率 : 3ヶ月TIBOR + 1.00%
- ④借入実行日 : 平成17年1月31日
- ⑤返済期日 : 平成18年1月31日
- ⑥担保の有無 : 有担保

また、前記借入の実行と同時に以下の短期借入金を返済しました。

借入先	返済金額	借入方法	返済日
中央三井信託銀行株式会社	5,700百万円	有担保・変動金利	平成16年12月3日
株式会社ユーエフジェイ銀行	3,900百万円		
住友信託銀行株式会社	2,490百万円		
三菱信託銀行株式会社	2,400百万円		
合計	14,490百万円		

なお、平成17年1月28日現在の借入総額は、後記の物件取得、売却による増減を含め、47,550百万円（うち、長期借入金42,300百万円、長期借入比率88.9%）となります。

(ハ) 資産の売却

平成17年1月28日付で、以下の資産を売却しました。

物件番号	地域	物件名称	特定資産の種類	売却価格	売却日
C-5	東京23区	ヴェール小日向	信託受益権	345百万円	平成17年1月28日
F-7	首都圏	マノア鷺沼	信託受益権	450百万円	平成17年1月28日



(注) 売却価格は、いずれも諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。

## (参考情報)

## (イ) 資産の取得

平成16年12月2日付で以下の資産を取得しました。概要等は以下のとおりです。

物件名	S-14 アパートメンツ白金台		S-16 Jステージ方南町	
特定資産の内容	不動産		信託受益権	
取得価額(注1)	1,250,000,000円		952,000,000円	
取得先	東京建物株式会社		日比谷ホールディング特定目的会社	
所在地(注2)	土地: 東京都品川区上大崎一丁目483番1(地番) 建物: 東京都品川区上大崎一丁目12番21号(住居表示)		土地: 東京都杉並区和泉四丁目404番1他(地番) 建物: 東京都杉並区和泉四丁目41番13号(住居表示)	
交通	都営三田線、東京メトロ南北線「白金台」より徒歩約6分		東京メトロ丸の内線「方南町」より徒歩約4分	
敷地面積(注2)	661.15㎡		684.31㎡	
延床面積(注2)	1691.63㎡		2,227.66㎡	
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
建築時期(注2)	平成16年5月		平成4年3月	
所有形態	土地: 所有権 建物: 所有権		土地: 所有権 建物: 所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	32戸【1K: 22戸、1LDK: 7戸、1LDK+S: 2戸、2LDK: 1戸】		91戸【1K: 90戸、事務所・店舗: 1戸】	
賃貸戸数(注3)	7戸		71戸	
総賃貸面積(注3)	333.38㎡		1,661.60㎡	
総賃貸可能面積(注3)	1,365.74㎡		2,054.22㎡	

物件名	S-17 パークハビオ京橋		C-15 アパートメンツ西麻布	
特定資産の内容	不動産		信託受益権	
取得価額(注1)	2,725,000,000円		7,920,000,000円	
取得先	三菱地所株式会社		東京建物株式会社	
所在地(注2)	土地: 東京都中央区八丁堀三丁目102番2(地番) 建物: 東京都中央区八丁堀三丁目7番4号(住居表示)		土地: 東京都港区西麻布四丁目155番3(地番) 建物: 東京都港区西麻布四丁目15番2号(住居表示)	
交通	東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅より徒歩約3分		東京メトロ日比谷線「六本木」駅、「広尾」駅より共に徒歩約12分	
敷地面積(注2)	541.65㎡		1,194.72㎡	
延床面積(注2)	5,110.46㎡		10,834.93㎡	
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(耐火)地下1階付13階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
建築時期(注2)	平成16年8月		平成16年7月	
所有形態	土地: 所有権 建物: 所有権		土地: 所有権 建物: 所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	62戸【1R+S: 27戸、1K: 13戸、1LDK: 21戸、事務所: 1戸】		125戸【ワンルーム: 60戸、1LDK: 28戸、1LDK+DEN: 9戸、2LDK: 11戸、2LDK+DEN: 2戸、3LDK: 11戸、4LDK: 2戸、店舗: 2戸】	
賃貸戸数(注3)	62戸		55戸	
総賃貸面積(注3)	3,438.66㎡		3,234.97㎡	
総賃貸可能面積(注3)	3,438.66㎡		7,078.64㎡	

(注1)「取得価額」は取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)「所在地(住居表示を除きます。）」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注3)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。



また、平成16年12月3日付で以下の資産を取得しました。概要等は以下のとおりです。

物件名	S-18 クリステート天神橋		S-19 パシフィックレジデンス湯島三丁目	
特定資産の内容	信託受益権		信託受益権	
取得価額(注1)	970,000,000円		1,020,000,000円	
取得先	有限会社クイアンドジェインベストメント		有限会社トパーズ・リアル・エステート	
所在地(注2)	土地：大阪府大阪市北区天神橋三丁目45番他(地番) 建物：大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号(住居表示)		土地：東京都文京区湯島三丁目3番14(地番) 建物：東京都文京区湯島三丁目33番8号(住居表示)	
交通	大阪市営地下鉄堺筋線「扇町」駅より徒歩約2分、 JR大阪環状線「天満」駅より徒歩約4分		東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約1分	
敷地面積(注2)	568.77㎡		246.30㎡	
延床面積(注2)	2,372.06㎡		1,752.45㎡	
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺12階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
建築時期(注2)	平成12年2月		平成16年3月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	78戸〔1K：67戸、LDK：11戸〕		63戸〔ワンルーム：10戸、1K：50戸、1LDK：3戸〕	
賃貸戸数(注3)	77戸		63戸	
総賃貸面積(注3)	2,096.73㎡		1,368.01㎡	
総賃貸可能面積(注3)	2,121.74㎡		1,368.01㎡	



物件名	S-20 パシフィックレジデンス新宿イースト		S-21 シュウ新宿	
特定資産の内容	信託受益権		信託受益権	
取得価額(注1)	1,397,000,000円		854,000,000円	
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート		有限会社トパーズ・リアル・エステート	
所在地(注2)	土地：東京都新宿区新宿五丁目36番68(地番) 建物：東京都新宿区新宿五丁目8番18号(住居表示)		土地：東京都新宿区新宿五丁目36番55他(地番) 建物：東京都新宿区新宿五丁目7番9号(住居表示)	
交通	都営地下鉄新宿駅「新宿三丁目」駅より徒歩約6分		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅より徒歩約6分	
敷地面積(注2)	559.74㎡		391.39㎡	
延床面積(注2)	1,919.37㎡		1,479.70㎡	
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
建築時期(注2)	平成16年2月		平成12年8月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	54戸〔1K：34戸、1LDK：10戸、2LDK：10戸〕		48戸〔ワンルーム：15戸、1K：33戸〕	
賃貸戸数(注3)	53戸		45戸	
総賃貸面積(注3)	1,712.89㎡		1,141.31㎡	
総賃貸可能面積(注3)	1,743.06㎡		1,219.08㎡	

(注1)「取得価額」は取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)「所在地(住居表示を除きます。)、敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注3)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。

物件名	S-22 パシフィックレジデンス神田岩本町		C-16 セレーノ天神南	
特定資産の内容	信託受益権		信託受益権	
取得価額(注1)	1,657,000,000円		1,200,000,000円	
取得先	有限会社トパーズ・リアル・エステート		有限会社ケイアンドールインベストメント	
所在地(注2)	土地：東京都千代田区岩本町二丁目38番1(地番) 建物：東京都千代田区岩本町二丁目12番1(住居表示)		土地：福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10号22番他(地番) 建物：福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号(住居表示)	
交通	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩約4分		西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅より徒歩9分	
敷地面積(注2)	336.93㎡		815.48㎡	
延床面積(注2)	2,800.09㎡		3,374.89㎡	
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
建築時期(注2)	平成16年2月		平成16年1月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	65戸【ワンルーム：23戸、1K：2戸、DK+S：5戸、1DK：6戸、1LDK：15戸、2LDK：14戸】		56戸【1LDK：3戸、2LDK：53戸】	
賃貸戸数(注3)	51戸		55戸	
総賃貸面積(注3)	1,713.38㎡		3,123.02㎡	
総賃貸可能面積(注3)	2,354.20㎡		3,179.96㎡	


物件名	C-17 コモンハウス博多駅南		C-18 パシフィックレジデンス人形町	
特定資産の内容	信託受益権		信託受益権	
取得価額(注1)	420,000,000円		572,000,000円	
取得先	有限会社ケイアンドージェイインベストメント		有限会社トパーズ・リアル・エステート	
所在地(注2)	土地：福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目132番(地番) 建物：福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号(住居表示)		土地：東京都中央区日本橋人形町一丁目11番11他(地番) 建物：東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号(住居表示)	
交通	JR鹿児島本線「博多」駅より徒歩1分		地下鉄日比谷線、浅草線「人形町」駅より徒歩約3分	
敷地面積(注2)	419.00㎡		214.77㎡	
延床面積(注2)	1,912.19㎡		1,018.34㎡	
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
建築時期(注2)	平成15年1月		平成16年3月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	39戸【1LDK：38戸、2LDK：1戸】		25戸【ワンルーム：2戸、1DK：16戸、1LDK：6戸、店舗：1戸】	
賃貸戸数(注3)	38戸		25戸	
総賃貸面積(注3)	1,566.51㎡		848.24㎡	
総賃貸可能面積(注3)	1,606.29㎡		848.24㎡	

(注1)「取得価額」は取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)「所在地(住居表示を除きます。)」,「敷地面積」,「延床面積」,「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注3)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」,「賃貸戸数」,「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。

物件名	C-19 パシフィックレジデンス代官山		C-20 パシフィックレジデンス市ヶ谷	
特定資産の内容	信託受益権		信託受益権	
取得価額(注1)	2,180,000,000円		2,580,000,000円	
取得先	有限会社ラビスラズリ・リアル・エステート		有限会社ラビスラズリ・リアル・エステート	
所在地(注2)	土地：東京都渋谷区代官山町211番1(地番) 建物：東京都渋谷区代官山町1番4号(住居表示)		土地：東京都新宿区市谷本村町39番1(地番) 建物：東京都新宿区市谷本村町3番17号(住居表示)	
交通	東急東横線「代官山」駅まで徒歩約9分		JR総武中央線「市ヶ谷」駅、JR中央線「四谷」駅まで、共に徒歩約7分	
敷地面積(注2)	701.53㎡		533.80㎡	
延床面積(注2)	2,859.12㎡		3,477.67㎡	
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
建築時期(注2)	平成16年7月		平成16年8月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	42戸【ワンルーム：15戸、1LDK：19戸、2LDK：8戸】		85戸【1K：41戸、1DK：22戸、2LDK：22戸】	
賃貸戸数(注3)	31戸		28戸	
総賃貸面積(注3)	1,626.30㎡		861.12㎡	
総賃貸可能面積(注3)	2,067.08㎡		3,003.34㎡	

物件名	F-11 フロンティア芝浦	
特定資産の内容	信託受益権	
取得価額(注1)	4,900,000,000円	
取得先	有限会社ラビスラズリ・リアル・エステート	
所在地(注2)	土地：東京都港区芝浦四丁目4番50(地番) 建物：東京都港区芝浦四丁目18番30号(住居表示)	
交通	JR山手線「田町」駅まで徒歩約12分	
敷地面積(注2)	2,292.08㎡	
延床面積(注2)	12,540.48㎡	
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建	
建築時期(注2)	平成3年9月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1	
賃貸可能戸数(注3)	154戸【1LDK：5戸、2LDK：28戸、3DK+N：14戸、3LDK：107戸】	
賃貸戸数(注3)	134戸	
総賃貸面積(注3)	7,438.36㎡	
総賃貸可能面積(注3)	8,508.36㎡	



(注1)「取得価額」は取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)「所在地(住居表示を除きます。）」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注3)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。

## (ロ) 資産の取得予定

平成17年1月28日付で以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成17年1月31日に引渡しを予定しております。概要等は以下のとおりです。

物件名	S-23 梅田エクセルハイツ		C-21 エスパシオ吉祥寺	
特定資産の内容	不動産		信託受益権	
取得価額(注1)	5,250,000,000円		1,445,000,000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		有限会社バシフィック・グロース・リアルティ	
所在地(注2)	土地：大阪府大阪市北区中崎西三丁目18番1他(地番) 建物：大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番地12号(住居表示)		土地：東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目414番他(地番) 建物：東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号(住居表示)	
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線「大阪」駅、阪神線・大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅 徒歩8分		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	
敷地面積(注2)	3,276.37㎡		2,651.19㎡	
延床面積(注2)	11,408.03㎡		2,334.32㎡	
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
建築時期(注2)	平成14年2月		平成7年3月	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		土地：所有権 建物：所有権	
テナントの総数(注3)	1		1	
賃貸可能戸数(注3)	414戸〔事務所：2戸、1R：411戸、4LDK：1戸〕		48戸〔2DK：41戸、2LDK：7戸〕	
賃貸戸数(注3)	414戸		46戸	
総賃貸面積(注3)	10,238.24㎡		2,124.63㎡	
総賃貸可能面積(注3)	10,238.24㎡		2,214.73㎡	

(注1)「取得価額」は取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)「所在地(住居表示を除きます。)」および「敷地面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注3)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。



## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

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

### 2. 主要な投資主

平成16年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	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)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	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)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,884	3.70
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1番11号	1,401	2.75
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通3丁目1番41号	1,333	2.61
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,318	2.59
パシフィックマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町2丁目11番1号	1,282	2.51
株式会社もみじ銀行	広島県広島市中区胡町1番24号	1,060	2.08
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見1丁目4番27号	1,058	2.07
株式会社日本図書普及株式会社	東京都新宿区谷田町2丁目41番地3	1,034	2.03
合計		15,469	30.40

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

### 3. 執行役員及び監督役員

役職名	氏名	主な兼職等	所有投資口数
執行役員	山内 章	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 代表取締役	0
監督役員	櫻本 幸雄	ジェム アソシエイツ株式会社 代表取締役 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	0
監督役員	都 賢治	都会計事務所開設 所長 税理士 株式会社アルタス 代表取締役 有限会社ケーエスパートナーズ 代表取締役	0

(注) 山内章氏は、当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社」の代表取締役であり、投信法第13条に基づき、平成16年8月25日付で金融庁長官より兼職の承認を受けております。また、監督役員は、上記記載以外のほかの法人の役員である場合がありますが、上記を含めていづれも当投資法人と利害関係はありません。

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成16年11月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社(会計事務等)	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社

# 投資法人の運用資産の状況

## 1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)(注3)
信託不動産 (注1)	シングル	都心主要5区	4,710	7.7
		東京23区(都心主要5区を除く)	3,253	5.3
		首都圏(東京23区を除く)	2,452	4.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,767	2.9
	コンパクト	都心主要5区	1,125	1.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	7,395	12.1
		首都圏(東京23区を除く)	732	1.2
		政令指定都市等(首都圏を除く)	1,767	2.9
	ファミリー	都心主要5区	5,203	8.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	11,320	18.5
		首都圏(東京23区を除く)	2,364	3.9
		政令指定都市等(首都圏を除く)	585	1.0
	ラージ	都心主要5区	3,635	6.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	2,429	4.0
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			48,741	79.8
不動産 (注1)	シングル	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)	1,693	2.8
	コンパクト	都心主要5区	6,610	10.8
		東京23区(都心主要5区を除く)		
		首都圏(東京23区を除く)		
		政令指定都市等(首都圏を除く)		
	ファミリー	都心主要5区		
		東京23区(都心主要5区を除く)		
		首都圏(東京23区を除く)		
		政令指定都市等(首都圏を除く)		
	ラージ	都心主要5区		
		東京23区(都心主要5区を除く)		
首都圏(東京23区を除く)				
政令指定都市等(首都圏を除く)				
小計			8,303	13.6
預金その他の資産			4,042	6.6
資産総額計			61,087	100.0

(注1) 信託不動産及び不動産の用途は、共同住宅です。

(注2) 「保有総額」は、平成16年11月30日時点の貸借対照表計上額(信託不動産及び不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

## 2. 主要な保有資産

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注5)	主たる用途
F-10	ソルシェ目白	7,671	13,069.70	11,691.08	89.5	4.8%	共同住宅
C-13	パシフィックタワー乃木坂	4,152	3,485.00	1,855.34	53.2	1.2%	共同住宅
F-1	グレンパーク桜丘	4,058	4,077.88	3,620.37	88.8	6.9%	共同住宅
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,744	5,970.11	5,970.11	100.0	7.0%	共同住宅
S-1	グレンパーク新川	2,108	2,764.70	2,764.70	100.0	4.0%	共同住宅
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1,957	2,209.98	1,902.89	86.1	3.3%	共同住宅
S-15	グランブルー博多	1,693	3,955.24	3,560.00	90.0	1.0%	共同住宅
L-2	ベルウッド	1,583	1,340.28	1,340.28	100.0	2.5%	共同住宅
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,483	2,119.34	1,968.42	92.9	2.7%	共同住宅
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1,389	1,352.02	1,083.32	80.1	1.1%	共同住宅
合計		29,843	40,344.25	35,756.51	88.6	34.5%	

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用（取得予定）資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパウトタイプ）、F（ファミリータイプ）及びL（ラージタイプ）の4つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、記載未済の桁数を切り捨てて表示しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入しております。

## 3. 不動産組入資産明細

平成16年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産（以下本項において「信託不動産」といいます。）は以下の通りです。これらの不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (注1)
S-1	グレンパーク新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,120
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,870
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	991
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	東京都渋谷区上原三丁目4番1号	信託受益権	542
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	583
S-6	ヴェール喜久井町	東京都新宿区喜久井町35	信託受益権	537
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	647
S-8	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	440
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	557
S-10	Jステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目42番12号	信託受益権	620
S-11	シティフォーラム上本郷	千葉県松戸市上本郷字北台2113番1号	信託受益権	975
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	京都府宇治市羽拍子町84番地1他	信託受益権	1,180
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	409
S-15	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,590
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	3,450
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
C-3	ジョアナ自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,140
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,110
C-5	ヴェール小日向	東京都文京区小日向二丁目30番6号	信託受益権	291
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	391
C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	東京都荒川区東日暮里三丁目9番4号	信託受益権	939
C-8	リーベンスハイム八王子Ⅰ	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	688
C-9	グランドハイツ日比野	愛知県名古屋市中熱田区比々野町20番地2他	信託受益権	1,330
C-10	ヴェール向陽	愛知県名古屋市中千種区向陽町三丁目5	信託受益権	519
C-11	ジェイパーク永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	不動産	1,030
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	3,780
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
F-1	グレンパーク桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	信託受益権	3,950
F-2	目白御留山デュプレックススリズ	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,140

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（注1）
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	1,360
F-4	世田谷サンハイツ	東京都世田谷区上馬五丁目19番地9号	信託受益権	1,010
F-5	アルス新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目43番5号	信託受益権	1,150
F-6	クレインマンション鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,010
F-7	マノア鷺沼	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号	信託受益権	367
F-8	メゾン柏	千葉県柏市明原二丁目9番1号	信託受益権	843
F-9	スカイハイツ平針	愛知県名古屋市長天白区平針三丁目801番地	信託受益権	568
F-10	ソルシェ白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,260
L-1	マノア岡本	東京都世田谷区岡本一丁目4番10号	信託受益権	511
L-2	ベルウッド	東京都渋谷区渋谷四丁目1番20号	信託受益権	1,260
L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	東京都新宿区払方町4番1号	信託受益権	939
L-4	目黒ヒルサイドコート	東京都目黒区下目黒五丁目10番24号	信託受益権	1,030
L-5	プティ・クール砧	東京都世田谷区砧四丁目37番1号	信託受益権	716
L-6	西荻窪アーベインホームズ	東京都杉並区西荻北二丁目7番2号	信託受益権	1,090
合計				53,993

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成16年11月30日を価格時点とした収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価による）を記載しています。

物件番号	不動産等の名称	第2期（H15.12.1～H16.11.30）			
		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）
S-1	グレンパーク新川	1	100.0	97,420	4.0%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	1	86.1	81,646	3.3%
S-3	グレンパーク参宮橋	1	100.0	41,617	1.7%
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	1	100.0	29,221	1.2%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	26,738	1.1%
S-6	ヴェール喜久井町	1	100.0	26,063	1.1%
S-7	エスコート上池袋	1	97.6	33,719	1.4%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	96.6	22,053	0.9%
S-9	ドミトリー原町田	1	95.1	51,866	2.1%
S-10	Jステージ南浦和	1	100.0	49,749	2.0%
S-11	シティフォーラム上本郷	1	75.7	99,350	4.1%
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1	80.2	89,254	3.7%
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	93.5	37,097	1.5%
S-15	グランブルー博多	1	90.0	23,363	1.0%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	171,778	7.0%
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	100.0	39,661	1.6%
C-3	ジョアナ自由が丘	1	97.1	54,448	2.2%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	100.0	55,734	2.3%
C-5	ヴェール小日向	1	90.7	16,172	0.7%
C-6	Zesty池上A棟・B棟	1	93.9	22,299	0.9%
C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	1	79.0	59,754	2.4%
C-8	リーベンスハイム八王子Ⅰ	1	91.2	49,825	2.0%
C-9	グランドハイツ日比野	1	99.1	108,364	4.4%
C-10	ヴェール向陽	1	100.0	36,217	1.5%
C-11	ジェイパーク永田町	1	86.0	27,639	1.1%
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	53.2	29,617	1.2%
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1	80.1	26,101	1.1%
F-1	グレンパーク桜丘	1	88.8	168,950	6.9%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	1	84.6	51,705	2.1%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1	92.9	66,063	2.7%
F-4	世田谷サンハイツ	1	100.0	46,689	1.9%
F-5	アルス新大塚	1	94.2	65,451	2.7%
F-6	クレインマンション鶴見	1	95.2	72,247	3.0%
F-7	マノア鷺沼	1	100.0	28,860	1.2%
F-8	メゾン柏	1	96.0	67,199	2.8%



物件 番号 (注1)	不動産等の名称	第2期 (H15.12.1 ~ H16.11.30)			
		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)
F-9	スカイハイツ平針	1	86.1	36,024	1.5%
F-10	ソルシェ目白	1	89.5	117,891	4.8%
L-1	マノア岡本	1	84.0	25,792	1.1%
L-2	ベルウッド	1	100.0	60,041	2.5%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	1	100.0	51,931	2.1%
L-4	目黒ヒルサイドコート	1	94.1	59,822	2.5%
L-5	プティ・クール砧	1	90.2	36,214	1.5%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1	100.0	78,431	3.2%
	合 計	43	91.2	2,440,096	100.0%

(注1)「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注2)「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。

(注3)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成16年11月30日現在、当投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等		時 価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	10,000,000	10,000,000	72,154
	合 計	10,000,000	10,000,000	72,154

(注) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。

#### 5. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の組入資産明細に一括して記載しております。平成16年11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

平成17年1月28日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
フロンティア芝浦 (東京都港区)	専有部改修工事	自 平成17年2月 至 平成17年3月	40		
リーベンスハイム八王子I (東京都八王子市)	外壁洗浄、鉄部塗装他	自 平成17年2月 至 平成17年2月	18		
西荻窪アーベインホームズ (東京都杉並区)	スチールドア塗装他	自 平成17年5月 至 平成17年5月	8		
ソルシェ目白 (東京都豊島区)	鉄部塗装	自 平成17年5月 至 平成17年5月	5		
アルス新大塚 (東京都豊島区)	配水管洗浄、揚水水中ポンプ更新	自 平成17年5月 至 平成17年5月	2		

### 2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
クレインマンション鶴見 (神奈川県横浜市鶴見区)	トランクルーム設置	自 平成16年11月 至 平成16年11月	7,350
その他31件	防犯カメラ等	自 平成16年4月 至 平成16年11月	21,961
合計			29,311

### 3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位:千円)

営業期間	第1期	第2期
	自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日
前期末積立金残高		
当期積立額		99,177
当期積立金取崩額		1,132
次期繰越額		98,044

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期		第2期	
	自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日		自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日	
(a)資産運用報酬				98,242
(b)資産保管手数料		531		8,295
(c)一般事務委託手数料		1,511		23,069
(d)役員報酬		1,100		4,400
(e)弁護士報酬				102,894
(f)会計監査人報酬				12,000
(g)その他費用		213		49,726
合計		3,355		298,627

(注) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第2期545,880千円があります。

### 2. 借入状況

平成16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	中央三井信託銀行株式会社	H16.6.30		1,300	1.1%	H17.6.30	期限一括	(注2)	有担保 無保証
		H16.8.30		4,400	1.1%	H17.3.31			
	住友信託銀行株式会社	H16.6.24		1,000	1.1%	H17.6.24			
		H16.9.17		1,490	1.1%	H17.9.16			
	三菱信託銀行株式会社	H16.8.30		2,400	1.1%	H17.3.31			
	株式会社ユーエフジェイ銀行	H16.9.30		3,900	1.1%	H17.9.30			
小 計			14,490						
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H16.3.3		4,600	1.2%	H21.2.28	期限一括	(注2)	有担保 無保証
		H16.3.30		400	0.8%	H21.2.28			
	中央三井信託銀行株式会社	H16.3.3		2,800	1.2%	H21.2.28			
		H16.3.30		300	0.8%	H21.2.28			
	三菱信託銀行株式会社	H16.3.3		2,300	1.2%	H21.2.28			
		H16.3.30		300	0.8%	H21.2.28			
	株式会社ユーエフジェイ銀行	H16.3.3		2,300	1.2%	H21.2.28			
		H16.3.30		300	0.8%	H21.2.28			
	住友信託銀行株式会社	H16.3.3		2,300	1.2%	H21.2.28			
		H16.3.30		300	0.8%	H21.2.28			
	株式会社りそな銀行	H16.3.3		2,300	1.2%	H21.2.28			
		H16.3.30		300	0.8%	H21.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	H16.3.3		1,400	1.2%	H21.2.28			
H16.3.30			100	0.8%	H21.2.28				
小 計			20,000						
合計			34,490						

(注1)「平均利率」は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、長期借入金における平均利率については、借入金の当期末残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金の用途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産及び資産対応証券等の売買状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
グレンパーク新川	平成16年3月2日	2,050				
メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	平成16年3月30日	1,900				
グレンパーク参宮橋	平成16年3月2日	1,040				
フレスカ代々木上原Ⅱ	平成16年3月3日	524				
レオパレス宇田川町マンション	平成16年3月3日	569				
ヴェール喜久井町	平成16年3月2日	520				
エスコート上池袋	平成16年3月2日	644				
バシフィックレジデンス新中野	平成16年3月3日	448				
ドミトリー原町田	平成16年3月2日	490				
Jステージ南浦和	平成16年3月2日	700				
シティフォーラム上本郷	平成16年3月3日	1,140				
ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	平成16年3月3日	1,260				
吉塚AGビル6号館・7号館	平成16年3月3日	428				
グランブルー博多	平成16年9月17日	1,582				
バシフィックレジデンス文京音羽	平成16年3月3日	3,590				
バシフィックレジデンス千石	平成16年3月3日	760				
ジョアナ自由が丘	平成16年3月3日	1,080				
バシフィックレジデンス湯島	平成16年3月3日	1,110				
ヴェール小日向	平成16年3月2日	273				
Zesty池上A棟・B棟	平成16年3月3日	381				
ワコーレ東日暮里Ⅱ	平成16年3月2日	972				
リーベンスハイム八王子Ⅰ	平成16年3月3日	700				
グランドハイツ日比野	平成16年3月3日	1,230				
ヴェール向陽	平成16年3月2日	454				
ジェイパーク永田町	平成16年6月24日	1,000				
バシフィックタワー乃木坂	平成16年9月30日	3,900				
バシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	平成16年6月30日	1,300				
グレンパーク桜丘	平成16年3月2日	3,960				
目白御留山デュープレックスリズ	平成16年3月3日	1,100				
バシフィックレジデンス新川	平成16年3月3日	1,420				
世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982				
アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117				
クレインマンション鶴見	平成16年3月3日	1,050				
マノア鷺沼	平成16年3月2日	346				
メゾン柏	平成16年3月2日	840				
スカイハイツ平針	平成16年3月3日	554				
ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350				
マノア岡本	平成16年3月2日	590				
ベルウッド	平成16年3月3日	1,530				
グランフォルム市ヶ谷弘方町	平成16年3月3日	970				
目黒ヒルサイドコート	平成16年3月3日	1,000				
プティ・クール砧	平成16年3月2日	684				
西荻窪アーベインホームズ	平成16年3月2日	1,050				
合計		54,588				

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

### 2. その他の資産の売買状況等

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



### 3. 特定資産の価格等の調査

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)
信託 不動産	S-1	グレンパーク新川	平成16年3月2日	2,050	2,050
	S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	平成16年3月30日	1,900	1,900
	S-3	グレンパーク参宮橋	平成16年3月2日	1,040	1,040
	S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	平成16年3月3日	524	524
	S-5	レオパレス宇田川町マンション	平成16年3月3日	569	569
	S-6	ヴェール喜久井町	平成16年3月2日	520	530
	S-7	エスコート上池袋	平成16年3月2日	644	644
	S-8	パシフィックレジデンス新中野	平成16年3月3日	448	448
	S-9	ドミトリー原町田	平成16年3月2日	490	498
	S-10	Jステージ南浦和	平成16年3月2日	700	700
	S-11	シティフォーラム上本郷	平成16年3月3日	1,140	1,140
	S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	平成16年3月3日	1,260	1,260
	S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	平成16年3月3日	428	428
不動産	S-15	グランブルー博多	平成16年9月17日	1,582	1,590
信託 不動産	C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	平成16年3月3日	3,590	3,590
	C-2	パシフィックレジデンス千石	平成16年3月3日	760	760
	C-3	ジョアナ自由が丘	平成16年3月3日	1,080	1,080
	C-4	パシフィックレジデンス湯島	平成16年3月3日	1,110	1,110
	C-5	ヴェール小日向	平成16年3月2日	273	282
	C-6	Zesty池上A棟・B棟	平成16年3月3日	381	381
	C-7	ワコーレ東日暮里Ⅱ	平成16年3月2日	972	972
	C-8	リーベンスハイム八王子Ⅰ	平成16年3月3日	700	700
	C-9	グランドハイツ日比野	平成16年3月3日	1,230	1,230
	C-10	ヴェール向陽	平成16年3月2日	454	462
不動産	C-11	ジェイパーク永田町	平成16年6月24日	1,000	1,010
	C-13	パシフィックタワー乃木坂	平成16年9月30日	3,900	3,760
	C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	平成16年6月30日	1,300	1,300
信託 不動産	F-1	グレンパーク桜丘	平成16年3月2日	3,960	3,960
	F-2	目白御留山デュプレックスリズ	平成16年3月3日	1,100	1,100
	F-3	パシフィックレジデンス新川	平成16年3月3日	1,420	1,420
	F-4	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	982
	F-5	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	1,120
	F-6	クレインマンション鶴見	平成16年3月3日	1,050	1,050
	F-7	マノア鷺沼	平成16年3月2日	346	346
	F-8	メゾン柏	平成16年3月2日	840	843
	F-9	スカイハイツ平針	平成16年3月3日	554	554
	F-10	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	7,280
	L-1	マノア岡本	平成16年3月2日	590	630
	L-2	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	1,530
	L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	平成16年3月3日	970	970
	L-4	目黒ヒルサイドコート	平成16年3月3日	1,000	1,000
	L-5	ブティ・クール砧	平成16年3月2日	684	687
	L-6	西荻窪アーベインホームズ	平成16年3月2日	1,050	1,070
		合計		54,588	54,500

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

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

#### 4. 利害関係人等との取引状況等

##### ①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、当期は該当事項はありません。

##### ②利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A)(千円)	利害関係人等との取引		(B) / (A)
		支払先	支払額 (B)(千円)	
管理業務等委託費用	268,168	パシフィックマネジメント株式会社	5,033	1.9%
不動産売買媒介手数料(注2)	233,460	パシフィックマネジメント株式会社	155,460	66.6%
信託受益権売買媒介手数料(注2)	363,160	パシフィックマネジメント株式会社	291,760	80.3%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、第2期期末日現在支払手数料の支払実績があるパシフィックマネジメント株式会社について記載しています。

(注2) 不動産または信託不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料または信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産または信託不動産等の取得原価に算入しています。

#### 5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

---

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」及び「損益計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. 金額及び比率の端数処理

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

### 2. お知らせ

#### ①投資主総会

平成16年8月31日に、本投資法人の第3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	以下の事項等につき規約を変更しました。 ・運用報酬の算出方法 ・会計監査人の報酬支払の期限に関する規約の削除
執行役員1名選任の件	山内章が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	榎本幸雄、都賢治の2名が監督役員に選任されました。

#### ②投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概要
平成16年1月29日	公募による新投資口発行並びに第三者割当による新投資口発行決議	国内において一般募集による新投資口の発行並びにグリーンシュアプシオンによる第三者割当による投資口の追加発行を決定いたしました。
平成16年2月23日	新投資口引受契約締結	平成16年1月29日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、本投資法人はパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社とともに、引受会社（三菱証券株式会社 他3社（注1））と新投資口引受契約を締結しました。
平成16年2月27日	タームローン並びに極度ローンの契約締結	平成16年2月23日開催の役員会において承認されたタームローン並びに極度ローンの契約を複数金融機関との間で締結いたしました。
平成16年10月28日	公募による新投資口発行並びに第三者割当による新投資口発行決議	国内において一般募集による新投資口の発行並びにグリーンシュアプシオンによる第三者割当による投資口の追加発行を決定いたしました。
平成16年11月16日	新投資口引受契約締結	平成16年10月28日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、本投資法人はパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社とともに、引受会社（三菱証券株式会社 他5社（注2））と新投資口引受契約を締結しました。
平成16年12月1日	タームローン並びに極度ローンの契約締結	平成16年10月28日開催の役員会において承認されたタームローン並びに極度ローンの契約を複数金融機関との間で締結いたしました。

(注1) モルガン・スタンレー証券東京支店、大和証券エスエムピーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社

(注2) モルガン・スタンレー証券東京支店、大和証券エスエムピーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、東海東京証券株式会社、イー・トレード証券株式会社

# 貸借対照表

## 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 平成16年11月30日現在		前期(ご参考) 平成15年11月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%
I. 流動資産					
現金及び預金	1	1,255,239		96,575	
信託現金及び信託預金	1	1,519,203			
営業未収入金		139,806			
前払費用		1,459			
繰延税金資産		49		3,930	
未収消費税等		140,517			
その他の流動資産		592		0	
流動資産合計		3,056,868	5.0	100,506	68.4
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	1	3,589,840			
減価償却累計額		25,425			
構築物	1	20,688			
減価償却累計額		317			
土地	1				
建設仮勘定					
信託建物	1	23,086,591			
減価償却累計額		427,037			
信託構築物	1	230,502			
減価償却累計額		10,701			
信託工具器具備品	1	13,523			
減価償却累計額		2,507			
信託土地	1				
信託建設仮勘定					
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		
III. 繰延資産					
創業費		39,746		46,370	
繰延資産合計		39,746	0.1	46,370	31.6
資産合計		61,087,638	100.0	146,876	100.0



(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 平成16年11月30日現在		前 期（ご参考） 平成15年11月30日現在	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I . 流動負債					
営業未払金		132,551			
短期借入金	1	14,490,000			
未払金		6,394		52,649	
未払費用		196,889		271	
未払法人税等		2,105		165	
前受金		80,000			
その他の流動負債		362		5	
流動負債合計		14,908,304	24.4	53,090	36.1
II . 固定負債					
長期借入金	1	20,000,000			
預り敷金保証金		44,791			
信託預り敷金保証金		705,752			
デリバティブ債務		72,154			
固定負債合計		20,822,698	34.1		-
負債合計		35,731,003	58.5	53,090	36.1
(出資の部)					
I . 出資総額					
出資総額	2	24,427,360	40.0	100,000	68.1
II . 剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		929,274		6,213	
剰余金合計		929,274	1.5	6,213	4.2
出資合計		25,356,634	41.5	93,786	63.9
負債・出資合計		61,087,638	100.0	146,876	100.0

# 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期		前期(ご参考)	
		自平成15年12月1日 至平成16年11月30日		自平成14年12月6日 至平成15年11月30日	
		金額	百分比	金額	百分比
経常損益の部			%		%
I. 営業損益の部					
1. 営業収益					
不動産賃貸事業収入	1	2,440,096	2,440,096	100.0	
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用	1	944,739			
資産運用報酬		98,242			
資産保管手数料		8,295		531	
一般事務委託手数料		23,069		1,511	
役員報酬		4,400		1,100	
弁護士報酬		102,894			
会計監査人報酬		12,000			
その他の営業費用		49,726	1,243,366	51.0	213
営業利益又は営業損失( )			1,196,729	49.0	3,355
II. 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		16		0	
雑収入		110,489	110,506	4.5	0
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		6,624	
その他営業外費用		235	365,757	14.9	6,624
経常利益又は経常損失( )			941,478	38.6	9,979
税引前当期純利又は税引前当期純損失( )			941,478	38.6	9,979
法人税、住民税及び事業税		2,108		165	
法人税等調整額		3,881	5,989	0.3	3,765
当期純利益又は当期純損失( )			935,488	38.3	6,213
前期繰越損失			6,213		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )			929,274		6,213

## 【重要な会計方針】

期 別 項 目	当 期 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 4～47年 構築物 7～20年 工具器具備品 3～6年</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	—
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、984,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、984,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	固定資産税等の費用処理方法 —
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p>	—

【重要な会計方針】

項目	期 別	当 期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前 期(ご参考) (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)
4. ヘッジ会計の方法		<p>③ヘッジ方針 当投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法		<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金</p>	
6. 消費税等の処理方法		消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっております。	同左

【注記事項】

(貸借対照表関係)

	当 期 (平成16年11月30日現在)	前 期(ご参考) (平成15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。	<p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>13,922</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,564,415</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>20,371</td></tr> <tr><td>土地</td><td>4,719,064</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,519,203</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>22,659,554</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>219,800</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>11,016</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>25,851,354</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>58,578,703</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>14,490,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>20,000,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>34,490,000</td></tr> </table>	現金及び預金	13,922	建物	3,564,415	構築物	20,371	土地	4,719,064	信託現金及び信託預金	1,519,203	信託建物	22,659,554	信託構築物	219,800	信託工具器具備品	11,016	信託土地	25,851,354	合 計	58,578,703	短期借入金	14,490,000	長期借入金	20,000,000	合 計	34,490,000	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
現金及び預金	13,922																											
建物	3,564,415																											
構築物	20,371																											
土地	4,719,064																											
信託現金及び信託預金	1,519,203																											
信託建物	22,659,554																											
信託構築物	219,800																											
信託工具器具備品	11,016																											
信託土地	25,851,354																											
合 計	58,578,703																											
短期借入金	14,490,000																											
長期借入金	20,000,000																											
合 計	34,490,000																											
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 発行済投資口数	<p>2,000,000口 50,882口</p>	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 200口</p>																										
3. 投資口1口当たりの純資産額	498,342円	3. 投資口1口当たりの純資産額 468,931円																										
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左																										

## (損益計算書関係)

当期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	
(単位: 千円)	
不動産賃貸事業収入	
賃貸料	
2,210,484	
共益費	
68,905	
駐車場収入	
87,135	
付帯収入	
48,897	
その他賃貸事業収入	
24,672	
合計	2,440,096
B. 不動産賃貸事業費用	
(単位: 千円)	
不動産賃貸事業費用	
管理業務費	
268,168	
修繕費	
37,252	
公租公課	
2,187	
信託報酬	
36,511	
水道光熱費	
47,454	
損害保険料	
10,472	
減価償却費	
465,989	
その他賃貸事業費用	
76,703	
合計	944,739
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,495,356千円

## (税効果会計関係)

当期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成14年12月6日 至 平成15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	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)	(単位: 千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	税務上の繰越欠損金
49	3,930
繰延税金資産	繰延税金資産
49	3,930
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
49	3,930
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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
(単位: %)	
法定実効税率	
39.39	
(調整)	
支払分配金の損金算入額	
38.88	
その他	
0.13	
税効果会計適用後の法人税の負担率	
0.64	



**【重要な後発事項】**

当期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前期(ご参考) (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)
<p><b>1. 新投資口の発行</b></p> <p>平成16年10月28日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成16年12月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成16年12月17日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は57,077,468,469円、発行済投資口数は101,845口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕</p> <p>①発行新投資口数 : 50,000口                      ②発行価格(募集価格) : 1口当たり663,899円                      ③発行価格の総額 : 33,194,950,000円                      ④発行価額(引受価額) : 1口当たり640,663円                      ⑤発行価額の総額 : 32,033,150,000円                      ⑥払込期日 : 平成16年12月1日                      ⑦投資証券交付日 : 平成16年12月2日                      ⑧分配金起算日 : 平成16年12月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕                      (グリーンシュアプティオン行使に伴う第三者割当)</p> <p>①発行新投資口数 : 963口                      ②発行価額 : 1口当たり640,663円                      ③発行価額の総額 : 616,958,469円                      ④払込期日 : 平成16年12月17日                      ⑤投資証券交付日 : 平成16年12月20日                      ⑥分配金起算日 : 平成16年12月1日                      ⑦割当先 : 三菱証券株式会社</p> <p>〔資金の使途〕</p> <p>①平成16年12月2日付にて、4物件・総額12,847百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。</p> <p>②平成16年12月3日付にて、11物件・総額17,750百万円の不動産等を取得しました。なお、併せて次項記載の借入資金を充当しております。</p> <p>③平成17年1月28日付にて、1物件・1,445百万円の信託受益権譲渡契約を締結しました。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p><b>2. 資金の借入について</b></p> <p>平成16年12月3日付にて、不動産等の購入資金に充てるとともに既存の短期借入金(14,490百万円)の返済に充てるため、下記の通り資金の借入を行いました。</p> <p>【タームローンA号】</p> <p>①借入先 : 株式会社東京三菱銀行                      中央三井信託銀行株式会社                      三菱信託銀行株式会社                      株式会社ユーエフジェイ銀行                      住友信託銀行株式会社                      株式会社りそな銀行                      株式会社あおぞら銀行                      農林中央金庫                      株式会社静岡銀行                      株式会社千葉銀行</p> <p>②借入金額 : 11,500百万円                      ③利率 : 0.68667%                      ④借入実行日 : 平成16年12月3日                      ⑤返済期日 : 平成21年11月30日                      ⑥担保の有無 : 有担保</p>	<p><b>資産の取得について</b></p> <p>平成15年12月17日開催の役員会において、38物件の資産を下記「主な取得条件」を停止条件として取得することを決議しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取得予定価格 : 総額39,456百万円(消費税等別)</li> <li>・資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・主な取得条件 : 投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時に発行される予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</li> </ul>

当 期 (自 平成15年12月1日) (至 平成16年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成14年12月6日) (至 平成15年11月30日)
<p><b>【タームローンB号】</b></p> <p>①借入先 : 株式会社東京三菱銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社静岡銀行 株式会社千葉銀行</p> <p>②借入金額 : 11,500百万円 ③利 率 : 0.53667% ④借入実行日 : 平成16年12月3日 ⑤返済期日 : 平成18年11月30日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>平成17年1月27日付けにて、下記の通り資金の借入契約を締結いたしました。</p> <p><b>【極度ローンA1】</b></p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②借入金額 : 2,650百万円 ③利 率 : 3ヶ月TIBOR + 1.00% ④借入実行日 : 平成17年1月31日 ⑤返済期日 : 平成18年1月31日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>①借入先 : 株式会社ユーエフジェイ銀行 ②借入金額 : 2,600百万円 ③利 率 : 3ヶ月TIBOR + 1.00% ④借入実行日 : 平成17年1月31日 ⑤返済期日 : 平成18年1月31日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p><b>【資金の使途】</b> 平成17年1月28日付けにて、1物件・5,250百万円の不動産売買契約を締結しました。 (注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p><b>【ヴェール小日向】</b> 所在地(住居表示) : 東京都文京区小日向二丁目30番6号 譲渡価格(注) : 345百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約73百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成16年11月16日 引渡日 : 平成17年1月28日 譲渡先 : 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。</p> <p><b>【マノア鷺沼】</b> 所在地(住居表示) : 神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号 譲渡価格(注) : 450百万円 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約46百万円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約日 : 平成16年11月19日 引渡日 : 平成17年1月28日 譲渡先 : 山田建設株式会社 (注) 売却価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。</p>	

# 金銭の分配にかかる計算書

## 金銭の分配にかかる計算書

項 目	期 別	
	当 期 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年11月30日)	前 期(ご参考) (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日)
I 当期末処分利益又は当期末処理損失( )	929,274,830円	6,213,685円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	929,257,966円 (18,263円)	円 ( 円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失( )	16,864円	6,213,685円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口50,882口の整数倍の最大値となる929,257,966円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第17条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>本投資法人の規約第17条第1項の定めに従い、第1期は金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。</p>	

# 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成17年1月28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

代表社員  
関与社員

公認会計士

村尾 裕 

関与社員

公認会計士

壁谷 恵 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本レジデンシャル投資法人の平成15年12月1日から平成16年11月30日までの第2期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行、資金の借入及び資産の譲渡に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以 上

## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

### キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前 期 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)
		金 額	金 額
I . 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )		941,478	9,979
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	6,624
受取利息		16	0
支払利息		206,025	
営業未収入金の増加・減少額		139,806	
未収消費税等の増加・減少額		140,517	
営業未払金の増加・減少額		132,551	
未払金の増加・減少額		46,254	52,649
未払費用の増加・減少額		143,012	271
前受金の増加・減少額		80,000	
創業費の支払額			52,994
長期前払費用の支払額		398,614	
その他		1,693	5
小計		1,292,343	3,425
利息の受取額		16	0
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	3,425
II . 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		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出		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	
III . 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		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	100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		58,817,360	100,000
IV . 現金及び現金同等物に係る換算差額			
V . 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,677,868	96,575
VI . 現金及び現金同等物の期首残高		96,575	
VII . 現金及び現金同等物の期末残高	1	2,774,443	96,575

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。



## 【重要な会計方針】(参考情報)

項目	期別	当期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前期 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日)
	1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	当期 (自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日)	前期 (自 平成14年12月6日 至 平成15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16年11月30日現在)	(平成15年11月30日現在)
現金及び預金勘定	1,255,239 千円	96,575 千円
信託現金及び信託預金勘定	1,519,203 千円	96,575 千円
現金及び現金同等物	<u>2,774,443 千円</u>	<u>96,575 千円</u>

## 日本レジデンシャル投資法人の投資証券 (銘柄コード: 8962)

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

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

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

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

### ホームページについて

ホームページ  
アドレス

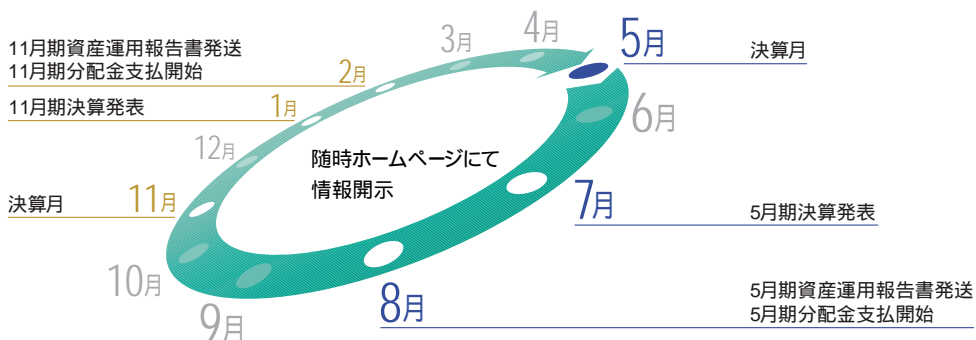
<http://www.nric.co.jp/>

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

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

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

### 年間スケジュール(予定)



## 投資主メモ

決 算 期 日	毎年5月末日、11月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所( 銘柄コード:8962 )
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:03-3323-7111( 代表 )
同 取 次 所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店



**NIPPON  
RESIDENTIAL  
INVESTMENT  
CORPORATION**