

日本レジデンシャル投資法人(8962)

第4期(平成17年11月期)決算説明資料



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION

目次

Section I . 第4期決算の概要	2
Section II . 第4期決算の詳細	5
Section III . 今後の運用戦略及び第4期の運用状況	18
Section IV . ご参考資料	36

Section I

第4期決算の概要



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION

第4期 決算ハイライト

1 1口当たり14,002円の分配を実施(前期比+403円)

- (3期連続の増収増益) 来期予想1口当たり分配金14,050円(第4期比+48円)

2 良質なポートフォリオの構築

- 上場時目標である資産規模1500億円を1年前倒しで達成
コアアセットを中心に336億円を取得、ポートフォリオのクオリティを向上
- データベースを活用したリーシングにより期首保有物件稼働率^(注1) 95.5%(+4.1%)
- 新投資方針により資産区分を明確化、シニアタイプへの投資枠を設定

3 健全な財務基盤の構築

- 300億円の投資法人債の発行により固定化比率を60.3%^(注1)へ
- 約226億円^(注2)の増資を行いLTV水準49.3%^(注1)→(平成18年1月試算40.7%^(注3))

(注1) 第4期末時点

(注2) 第三者割当を含む。

(注3) 平成17年12月実施の新投資口の発行(第三者割当分を含む)を含む

第4期決算実績及び第5期決算予想

項目	第2期 (平成16年11月期) 運用日数:274日	第3期 (平成17年5月期) 運用日数:182日	第4期 (平成17年11月期) 運用日数:183日	第5期 (平成18年5月期) 運用日数:182日
	実績	実績	実績	予想
営業収益	2,440百万円	3,402百万円	4,627百万円	5,934百万円
当期純利益	1,196百万円	1,385百万円	2,020百万円	2,624百万円
1口当たり 分配金	12,130円	13,599円	14,002円	14,050円

(注1) 金額は単位未満の数値を切捨てて表示しています。

(注2) 第2期は運用日数274日のため182日に換算しています。

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

Section II

第4期決算の詳細



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION

貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

資産の部	当期(第4期末)		前期(第3期末)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比
I. 流動資産						
現金及び預金	5,514,472		1,815,780		3,698,691	
信託現金及び信託預金	3,307,360		2,776,587		530,773	
営業未収入金	213,173		224,965		△ 11,791	
前払費用	10,450		8,256		2,193	
繰延税金資産	2,829		43		2,785	
未収入金	68,176		-		68,176	
未収消費税等	167,101		226,779		△ 59,677	
その他の流動資産	8,135		5,472		2,663	
貸倒引当金	△ 1,554		-		△ 1,554	
流動資産合計	9,290,145	5.4	5,057,884	3.7	4,232,260	83.7
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	22,766,137		13,600,611		9,165,525	
構築物	104,776		62,752		42,023	
工具器具備品	1,723		1,609		113	
土地	23,779,892		16,962,148		6,817,744	
建設仮勘定	1,640,641		1,412,556		228,085	
信託建物	48,306,722		41,403,127		6,903,595	
信託構築物	363,297		334,700		28,597	
信託機械装置	582		601		△ 18	
信託工具器具備品	39,104		28,629		10,474	
信託土地	64,933,994		56,559,326		8,374,668	
信託建設仮勘定	25,042		168		24,874	
有形固定資産合計	161,961,916	93.3	130,366,232	95.6	31,595,684	24.2
2. 無形固定資産						
借地権	1,214,497		-		1,214,497	
無形固定資産合計	1,214,497	0.7	-	-	1,214,497	-
3. 投資その他の資産						
長期前払費用	742,442		660,948		81,493	
繰延税金資産	206		-		206	
繰延ヘッジ損失	70,488		261,283		△ 190,794	
差入預託保証金	10,000		10,000		0	
投資その他の資産合計	823,137	0.5	932,231	0.7	△ 109,093	△ 11.7
固定資産合計	163,999,551	94.5	131,298,463	96.3	32,701,087	24.9
III. 繰延資産						
創業費	26,497		33,121		△ 6,624	
投資法人債発行費	129,811		-		129,811	
繰延資産合計	156,309	0.1	33,121	0.0	123,187	371.9
資産合計	173,446,005	100.0	138,389,470	100.0	37,056,535	27.2

流動資産

- 現金及び預金
11月25日に譲渡した2物件(ワコーレ東日暮里Ⅱ、シティフォーラム上本郷)の売却収入2,600百万円を含む
- 信託現金及び信託預金
信託不動産を12物件追加取得したことによる増加

固定資産

- 建物・土地及び信託建物・信託土地

第4期
取得物件 26物件(総額33,647百万円)

第4期
売却物件 2物件(平成17年5月31日現在の簿価総額2,162百万円)

- 借地権
ウインザーハウス広尾の取得に伴うもの。
- 投資法人債発行費
第1回～第3回発行に伴うもの。
総額 155,773千円

当期償却額 25,962千円

未償却残高 129,811千円

総額 155,773千円

貸借対照表(負債の部・出資の部)

(単位:千円)

	当期(第4期末)		前期(第3期末)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比
負債の部						
I. 流動負債						
営業未払金	112,702		96,246		16,456	
短期借入金	22,430,000		33,219,000		△ 10,789,000	
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000		-		11,500,000	
未払金	65,653		40,029		25,624	
未払費用	456,238		271,972		184,266	
未払法人税等	4,288		1,392		2,896	
前受金	190,919		20,810		170,109	
その他の流動負債	29,215		57,581		△ 28,366	
流動負債合計	34,789,019	20.0	33,707,031	24.7	1,081,987	3.2
II. 固定負債						
投資法人債	30,000,000		-		30,000,000	
長期借入金	21,500,000		42,300,000		△ 20,800,000	
預り敷金保証金	561,768		354,681		207,087	
信託預り敷金保証金	1,545,887		1,282,944		262,942	
デリバティブ債務	81,186		272,044		△ 190,857	
その他の固定負債	10,270		10,270		-	
固定負債合計	53,699,112	31.0	44,219,940	32.4	9,479,172	21.4
負債合計	88,488,132	51.0	77,926,972	57.1	10,561,159	13.6
出資の部						
I. 出資総額						
出資総額	82,936,941	47.8	57,077,468	41.9	25,859,473	45.3
II. 剰余金						
当期末処分利益	2,020,931		1,385,029		635,902	
剰余金合計	2,020,931	1.2	1,385,029	1.0	635,902	45.9
出資合計	84,957,873	49.0	58,462,497	42.9	26,495,375	45.3
負債・出資合計	173,446,005	100.0	136,389,470	100.0	37,056,535	27.2

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計9行より総額224億円

前期末 合計7行より総額332億円

■ 一年以内返済予定長期借入金期末残高

当期末 合計10行より総額115億円

前期末 -

固定負債

■ 投資法人債

投資法人債の発行による資金調達を実施(総額30,000百万円)

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計10行より総額215億円

前期末 合計10行より総額423億円

損益計算書

(単位:千円)

	当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
経常損益の部						
I. 営業損益の部						
1. 営業収益	4,627,829	100.0	3,402,632	100.0	1,225,197	36.0
不動産賃貸事業収入	4,358,053		3,284,227			
不動産等売却益	269,776		118,405			
2. 営業費用	2,243,522	48.5	1,793,417	52.7	450,105	25.1
不動産賃貸事業費用	1,708,113		1,376,969			
資産運用報酬	339,511		253,847			
資産保管手数料	16,057		8,460			
一般事務委託手数料	57,547		38,195			
役員報酬	3,000		3,000			
弁護士手数料	31,148		34,546			
会計監査人報酬	16,600		12,000			
貸倒引当金繰入	1,554		-			
貸倒損失	7,961		-			
その他の営業費用	62,027		66,398			
営業利益	2,384,307	51.5	1,609,214	47.3	775,093	48.2
II. 営業外損益の部						
1. 営業外収益	185,806	4.0	205,034	6.0	△ 19,228	△ 9.4
受取利息	34		345			
雑収入	185,772		204,688			
2. 営業外費用	548,083	11.8	440,132	12.9	107,951	24.5
支払利息	261,249		288,956			
融資関連費用	140,390		70,087			
投資法人債利息	65,501		-			
投資法人債発行費償却	25,962		-			
新投資口発行費	45,180		63,072			
創業費償却	6,624		6,624			
その他営業外費用	3,174		11,392			
経常利益	2,022,030	43.7	1,374,115	40.4	647,915	47.2
III. 特別損益の部						
1. 特別利益	164	0.0	12,364	0.3	△ 12,200	△ 98.7
保険差益	164		12,364			
税引前当期純利益	2,022,195	43.7	1,386,480	40.7	635,715	45.9
法人税、住民税及び事業税	4,295		1,461			
法人税等調整額	△ 2,992		6			
当期純利益	2,020,892	43.7	1,385,012	40.7	635,880	45.9
前期繰越利益	39		16		23	
当期未処分利益	2,020,931		1,385,029		635,902	

営業収益

- 不動産賃貸事業収入
当期95物件(ワコーレ東日暮里Ⅱ及びシティフォーラム上本郷の、第4期首から売却日までの当該収入を含む)による収益寄与(ご参考・前期(第3期)71物件)
- 不動産等売却益(括弧内は費用控除後の利益の純額)
ワコーレ東日暮里Ⅱ(131,705千円)およびシティフォーラム上本郷(138,070千円)の売却

営業費用

- 公租公課
平成17年1月1日以降の取得物件にかかる固定資産税・都市計画税精算分については取得原価に算入(費用化せず)
- 資産運用報酬
運用報酬①+②のみ
取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却益から控除

当期	339,511千円
----	-----------

前期	253,847千円
----	-----------

営業外収益

- うち 還付消費税収益 185,769千円
(税込処理による取得原価算入分消費税)

キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

科目	当期(第4期)	前期(第3期)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,022,195	1,386,480
減価償却費	828,202	647,176
貸倒損失	7,961	—
長期前払費用償却額	151,350	74,055
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	25,962	—
受取利息	△ 34	△ 345
支払利息	326,750	288,956
保険差益	△ 164	△ 12,364
貸倒引当金の増加・減少額	1,554	—
営業未収入金の増加・減少額	3,829	△ 85,159
未収入金の増加・減少額	△ 68,176	—
未収消費税等の増加・減少額	59,677	△ 86,261
営業未払金の増加・減少額	16,456	△ 36,305
未払金の増加・減少額	△ 6,117	20,231
未払費用の増加・減少額	46,971	78,191
前受金の増加・減少額	170,109	△ 59,189
信託有形固定資産の売却による減少額	2,162,008	645,454
長期前払費用の支払額	△ 232,843	△ 379,953
その他	11,958	45,541
小計	5,534,275	2,533,133
利息の受取額	34	345
利息の支払額	△ 273,727	△ 316,782
保険金の受取額	164	22,393
法人税等の支払額	△ 1,398	△ 2,174
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,259,348	2,236,915
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	△ 16,385,750	△ 23,544,948
信託有形固定資産の取得による支出	△ 18,086,957	△ 50,526,134
無形固定資産の取得による支出	△ 1,214,497	—
預り敷金保証金の収入	207,087	309,889
信託預り敷金保証金の収入	262,942	577,192
その他	—	10,270
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 35,217,175	△ 73,173,730
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	23,800,000	33,219,000
短期借入金の返済による支出	△ 34,589,000	△ 14,490,000
長期借入金の借入による収入	—	23,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,300,000	△ 700,000
投資口の発行による収入	25,814,292	32,650,108
投資法人債発行による収入	29,844,226	—
分配金の支払額	△ 1,382,226	△ 924,368
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,187,292	72,754,740
IV. 現金及び現金同等物の増加額	4,229,464	1,817,924
V. 現金及び現金同等物の期首残高	4,592,368	2,774,443
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	8,821,833	4,592,368

金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第4期)	前期(第3期)
当期末処分利益(千円)	2,020,931	1,385,029
分配金の額(千円)	2,020,866	1,384,990
投資口1口当たりの分配金の額	14,002円	13,599円
次期繰越利益(千円)	65	39

第4期：平成17年6月1日～平成17年11月30日(運用日数183日間)

第3期：平成16年12月1日～平成17年5月31日(運用日数182日間)

参考指標

項目		当期(第4期)	前期(第3期)
当期資本的支出額	百万円	40	69
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注1) 百万円	3,478	2,554
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(注2) 円	19,145	19,583
FFO(Funds from Operation)倍率	(注3) 倍	15.9	16.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	9.7	8.0
金利償却前当期純利益	百万円	3,175	2,321
有利子負債額	百万円	85,430	75,519
期末総資産有利子負債比率	(注5) %	49.3	55.4

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

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

(注3) 第3期：FFO倍率＝平成17年5月末投資口価格(644,000円)／年換算後1口当たりFFO
第4期：FFO倍率＝平成17年11月末投資口価格(606,000円)／年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

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

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

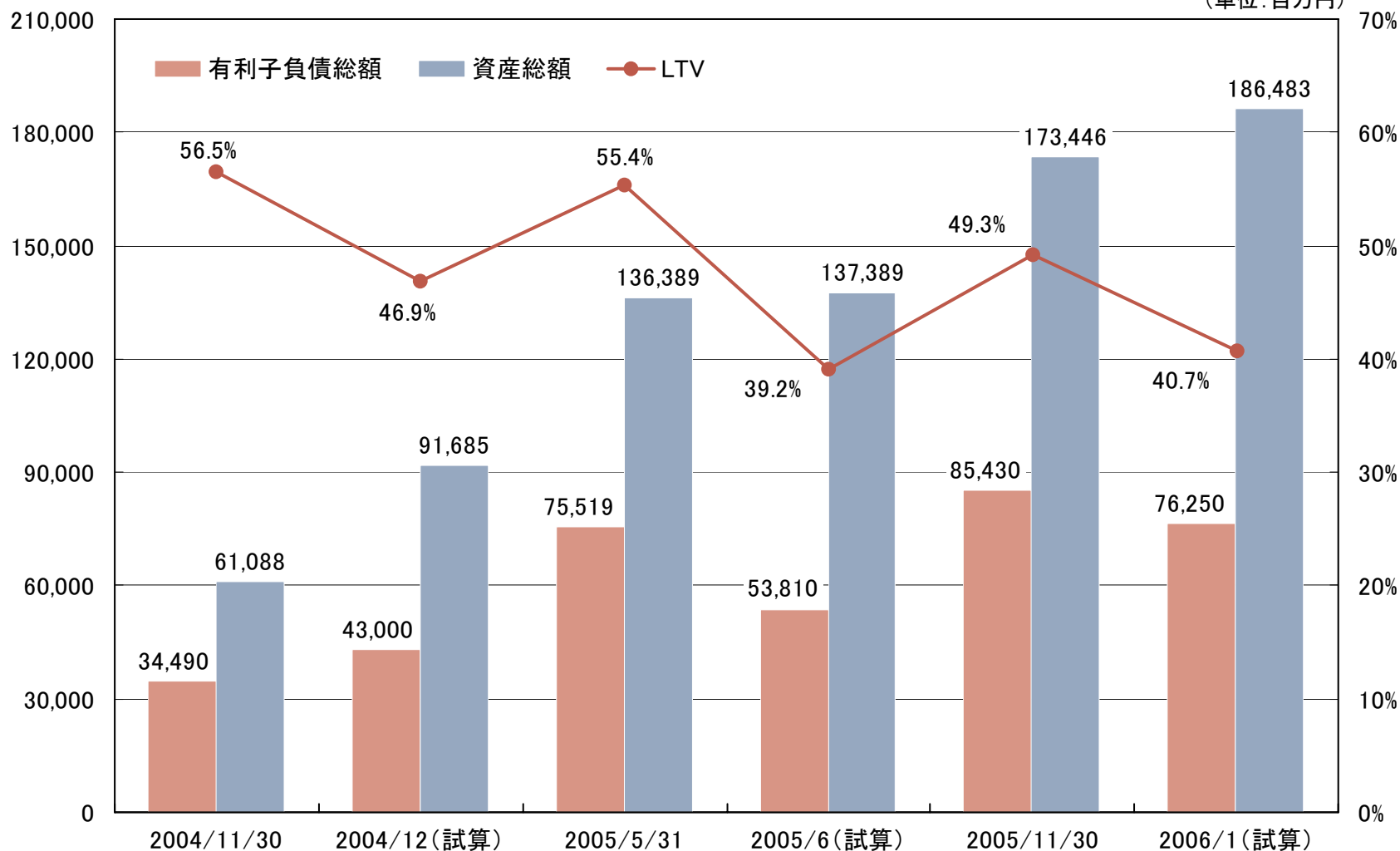
平成17年12月公募増資の概要

◆ 新投資口発行口数	41,000口
◆ オーバーアロットメントによる売出口数	1,482口
◆ 発行価格	552,000円(ディスカウント率4.0%)
◆ 発行価額の総額(一般募集分)	21,865,792,000円
◆ 発行価額の総額(第三者割当分)	790,368,384円
◆ ブックビルディング期間	11月30日(水)～12月2日(金)
◆ 条件決定日	12月2日(金)
◆ 払込期日	12月12日(月)
◆ 追加上場日	12月13日(火)
◆ 主幹事証券会社	大和証券エスエムビーシー株式会社 モルガン・スタンレー証券会社東京支店 三菱UFJ証券株式会社
◆ 増資の効果	LTV 49.3%(第4期末)→40.7%(平成18年1月試算)

財務指標(LTV)の推移

LTV の推移

(単位:百万円)



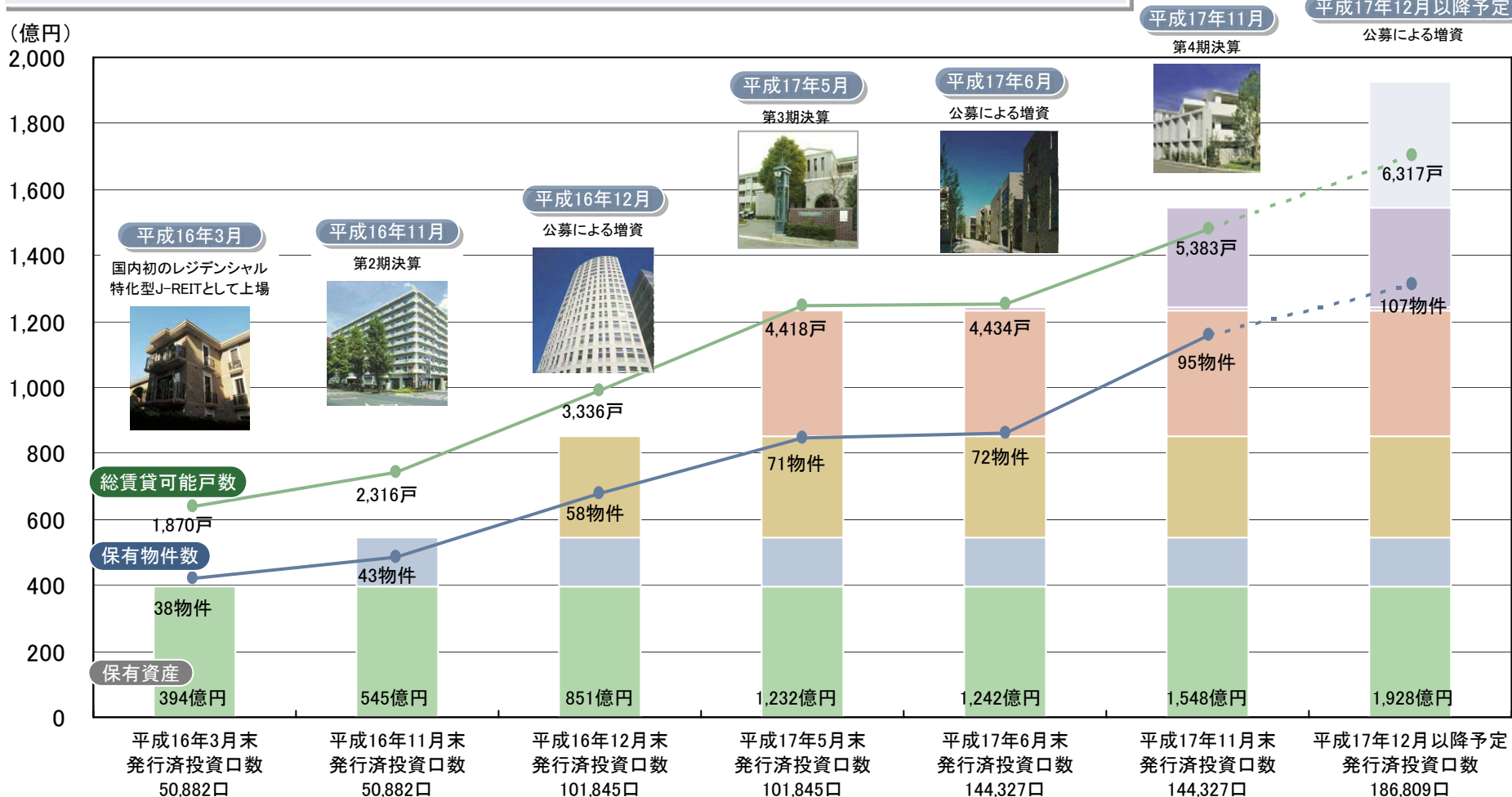
上場以来物件取得実績

国内初のレジデンシャル特化型J-REITとして上場

レジデンシャルのプロフェッショナルによる運用

J-REIT最大の物件数によるポートフォリオの分散効果

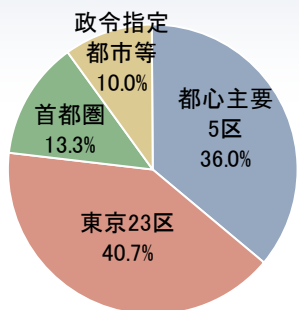
格付け(Moody's A3/R&I A+)



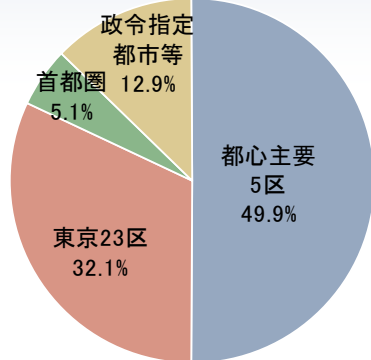
ポートフォリオの分散状況

地域別投資比率

IPO時38物件

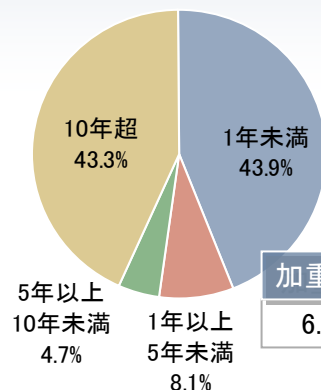


第4期末保有95物件



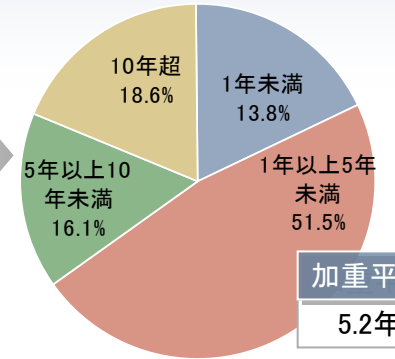
築年数別

IPO時38物件



加重平均
6.6年

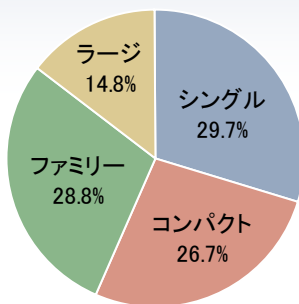
第4期末保有95物件



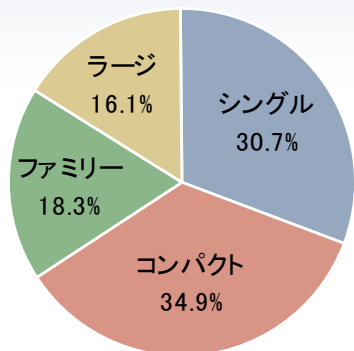
加重平均
5.2年

1棟単位で見た住居タイプ別投資比率

IPO時38物件

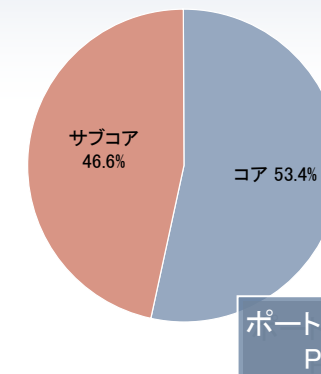


第4期末保有95物件



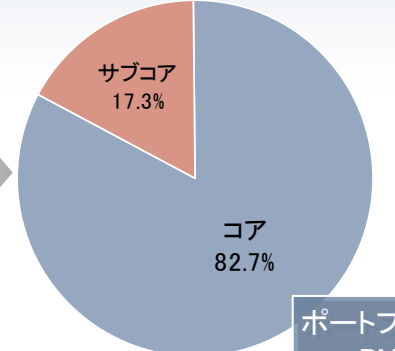
保有物件のコア・サブコア分類

IPO時38物件



ポートフォリオ PML
5.9%

第4期末保有95物件



ポートフォリオ PML
5.3%

第4期、第5期以降取得(予定)物件

第4期取得物件

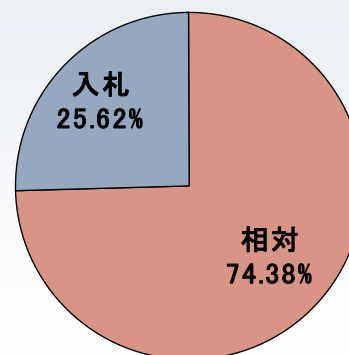
物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数
S-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー多摩川	1,514	98
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	31
S-35	コア1	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	2,348	94
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	61
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	33
S-38	コア1	東京23区	パシフィックレビュー早稲田西	1,100	63
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	79
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー広尾	1,741	76
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	70
C-27	コア1	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	71
C-28	サブコア	都心主要5区	レアール南青山	1,030	13
C-29	コア2	政令指定都市等	マーレ	963	38
C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	64
C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	70
C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	53
F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	33
F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	50
F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	39
F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	29
F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	48
L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	16
L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	6
L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	12
L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	10
L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	22
L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	26
小計				33,647	1,205

第5期以降取得(予定)物件

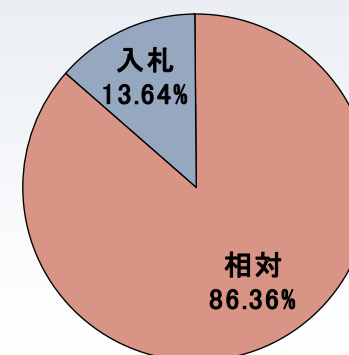
物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数
S-24	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス築地	1,320	54
S-32	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東	2,247	161
S-42	コア1	首都圏	パシフィックレビュー横濱関内	1,950	102
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	22
S-44	サブコア	首都圏	フラッツ大倉山	895	64
S-45	コア2	都心主要5区	ピアネッタ汐留	2,782	67
S-46	サブコア	東京23区	ZESTY駒澤大学	393	18
S-47	サブコア	都心主要5区	ZESTY代々木	377	16
S-48	サブコア	都心主要5区	ZESTY西新宿	436	19
S-49	サブコア	東京23区	ZESTY経堂	344	15
S-50	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー鞆公園	1,200	94(予定)
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒山手	14,507	356(予定)
C-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー入谷	1,190	49
F-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉	4,400	122
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,442	83(予定)
小計				40,877	1,242

物件取得における相対取引と入札取引の内訳

取得金額ベース



ディール数ベース



構造計算書偽造問題について

構造計算書の偽造に関する調査結果について

本投資法人では、本件に関する独自調査の結果、本投資法人が保有する物件について、国土交通省が平成17年11月21付発表いたしました「構造計算書が偽造された物件について」に記載されている建築主、設計者及び施工者に該当する業者が関与していないことを確認しております。

地震リスク診断について

建物の構造上の耐力に関する調査

構造図面、構造設計概要書等の図面審査、現地調査を実施し、建物の構造上の耐力を判定

情報項目例

- ・柱帯筋間隔 ・柱、耐震壁鉄筋量 ・構造スリットの配置
- ・柱梁接合部の曲げ強度 ・柱脚部の固定状況 ・地盤沈下状況
- ・特定階の強度(剛性率) ・各階のねじれ状況(偏心性)
- ・短柱 ・セットバック ・吹き抜け開口 ・外壁、躯体の劣化
- ・設置設備、鉄骨階段等の劣化 ・隣接建物との衝突可能性等

地震や地盤に関する調査

地盤や活断層、地震被害データに基づき、当該立地における危険度を評価

情報項目例

- ・地盤の状況 ・周辺に存在する活断層の規模・性質
- ・地震発生危険 ・想定最大地震
- ・過去の地震における被害状況等

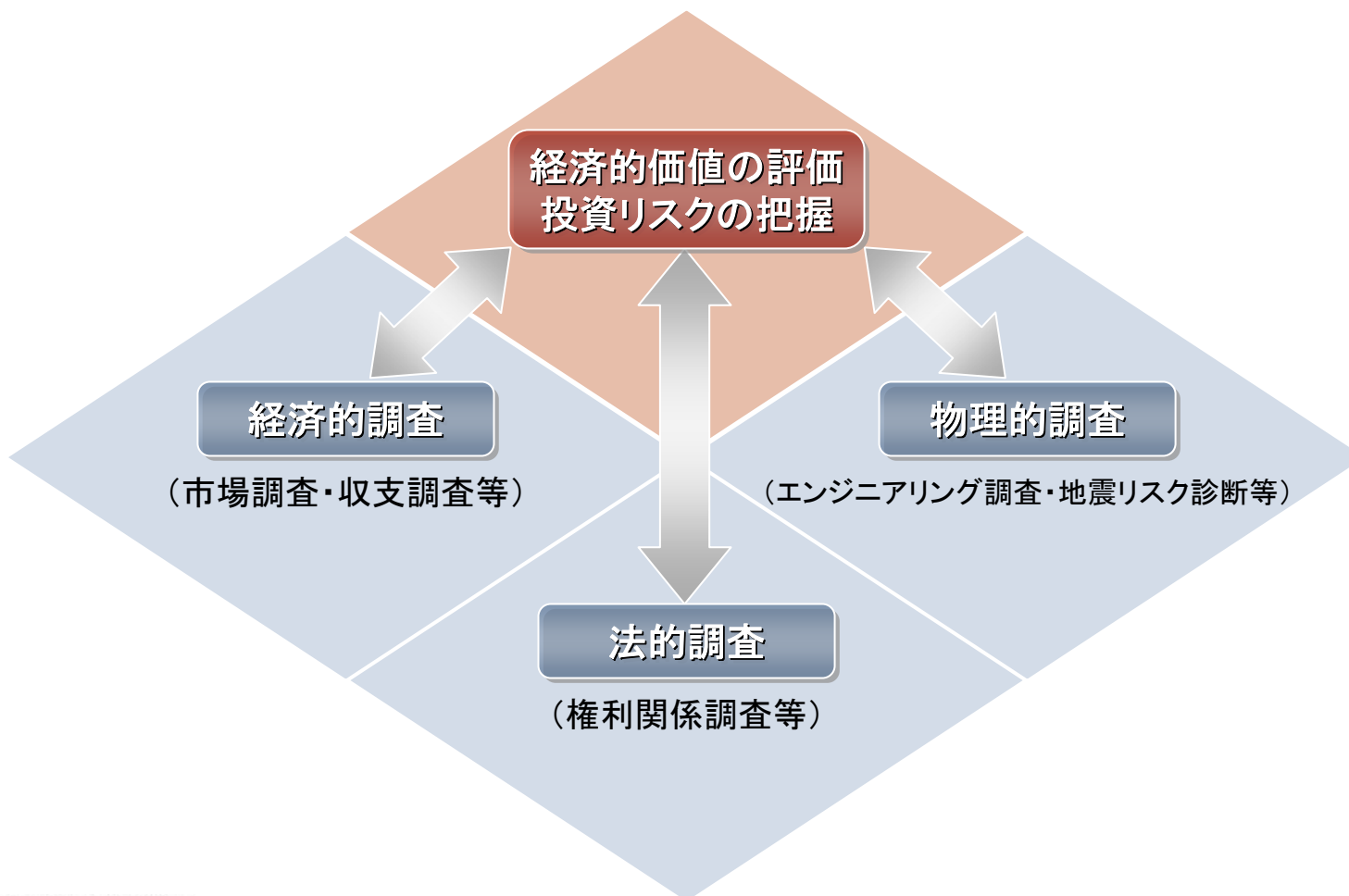
地震発生 シミュレーション

個別物件単位の
予想最大損失率
(PML値)

ポートフォリオ
における
予想最大損失率
(PML値)

デュー・ディリジェンスについて

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



本REITにおけるデューデリジェンス調査事項

物理的調査：【調査主体】エンジニア業者等

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

法的調査：【調査主体】弁護士等

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

経済的調査：【調査主体】鑑定機関等

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

Section III

今後の運用戦略及び第4期の運用状況



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION

マーケット認識と今後の対応

マーケット認識

賃貸住宅市場

- 企業業績改善によるオフィス市況の好転と個人消費への波及
- 住宅購入マインドの変化と賃貸住宅志向の拡大
- 中長期的には高齢化進展により、年齢別人口構成が変化
⇒ライフサイクルやライフスタイルに応じた物件選好の多様化
立地・企画等 物件競争力による二極化の進展

不動産売買市場

- 地価上昇事例の出現により、資産デフレ脱却への期待
- ファンドへの売却を前提としたディベロップメント事業拡大
⇒投資対象不動産は中長期的に増加も、事業参加者増加の影響もあり、優良不動産については当面、取得競争が激化

金融市場

- 将来の金利上昇懸念
- 金融機関の投融資スタンスの変化
- 資本市場における住宅REITの投資口価格調整
⇒調達コストの上昇懸念

今後の課題と対応

外部成長

ポートフォリオのクオリティ向上(安定性・成長性・収益性強化)

- パイプライン強化による早期情報入手
- 開発段階からのコミットメントによる優良資産の確保
- シニア向け賃貸住宅への取り組み
- 物件入替えによるポートフォリオの収益ポテンシャル向上

内部成長

データベースを活用したNOIの向上

- 競争力の高い物件を中心に賃料上昇対策を実施
- リノベーションなどによる物件競争力の向上
- ブランド力強化によるテナント満足度の向上
- 規模拡大によるコスト効率化の実現

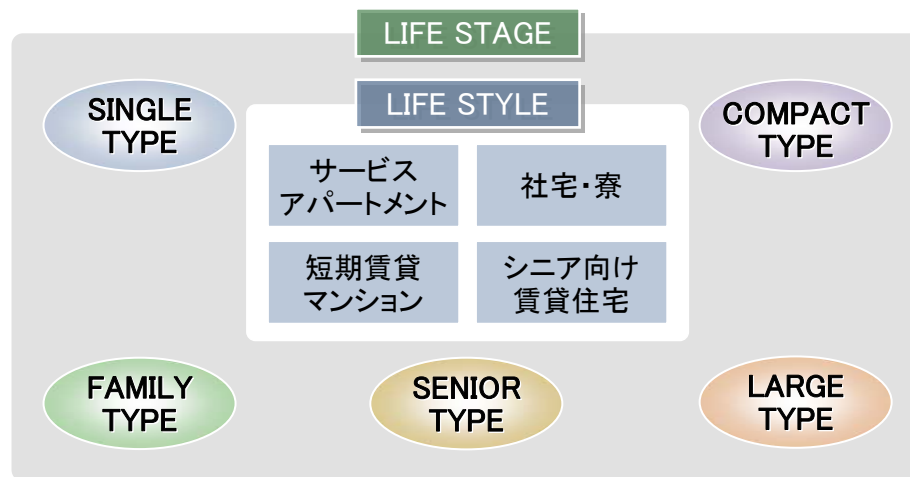
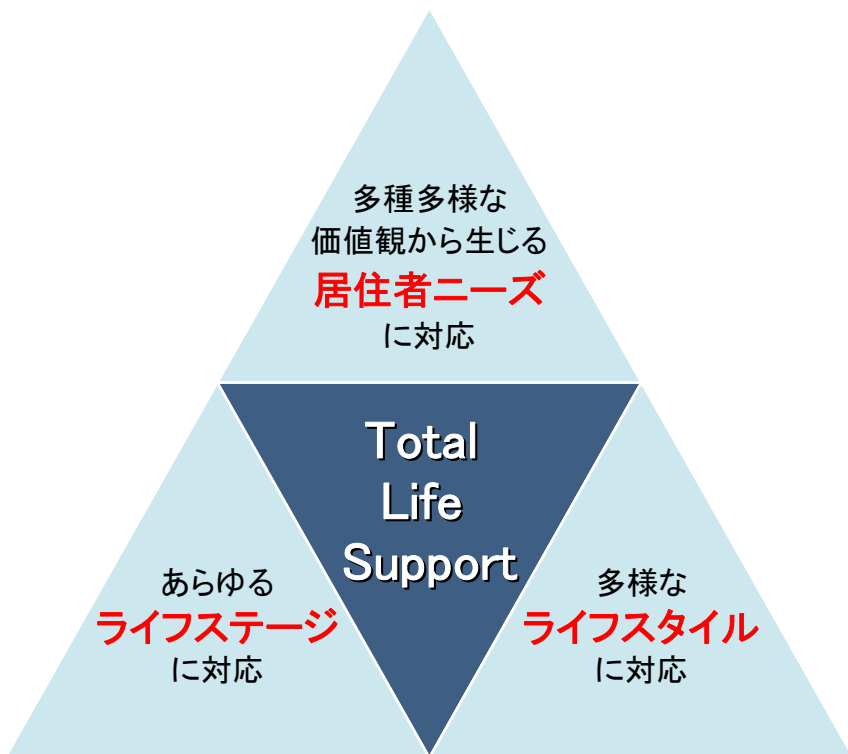
財務戦略

財務の安定性の確保、柔軟性及び機動性の拡充

- 健全な負債比率のコントロール
- 金利上昇に対するリスクヘッジ
- 資金調達先・手法の拡大
- 借り入れ残存期間の分散
- 増資時の希薄化抑制

新投資方針:「トータルライフサポート」の推進

「住宅総合型」として、ライフステージやライフスタイルに応じた価値観から生じる多種多様な居住者ニーズに対応した居住環境やサービスを提供します。

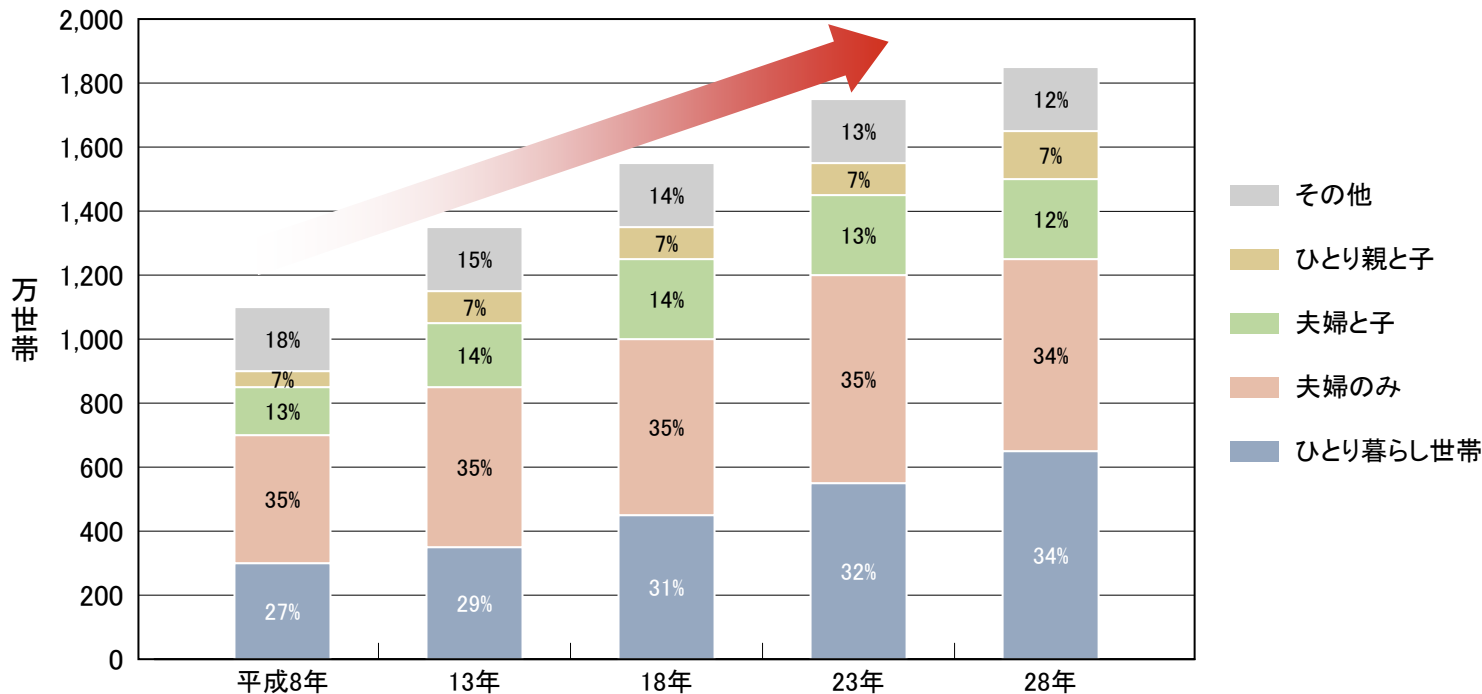


タイプ	ラージタイプ					
						シニアタイプ
			ファミリータイプ			
		コンパクトタイプ			コンパクトタイプ	
	シングル					
ライフステージ	アーリーシングル	ミッドシングル	ダブルインカム	ファミリー	エンプティネスターズ	シニア
典型的な年齢層	20歳代前半	20歳代後半以降	20歳代後半～30歳代	30歳～50歳代	60歳代前後	60歳代半ば以降
イベント等	学生生活、就職	転職、転勤	結婚、家族形成	出産、子供の進学、就職	定年退職、子供の独立	年金受給、老後生活

新投資方針:シニアタイプへの投資

増加する高齢者世帯への対応として
シニア向け住宅を組入れトータルライフサポートを展開

世帯主が65歳以上である世帯数の将来推計



リスクマネジメント

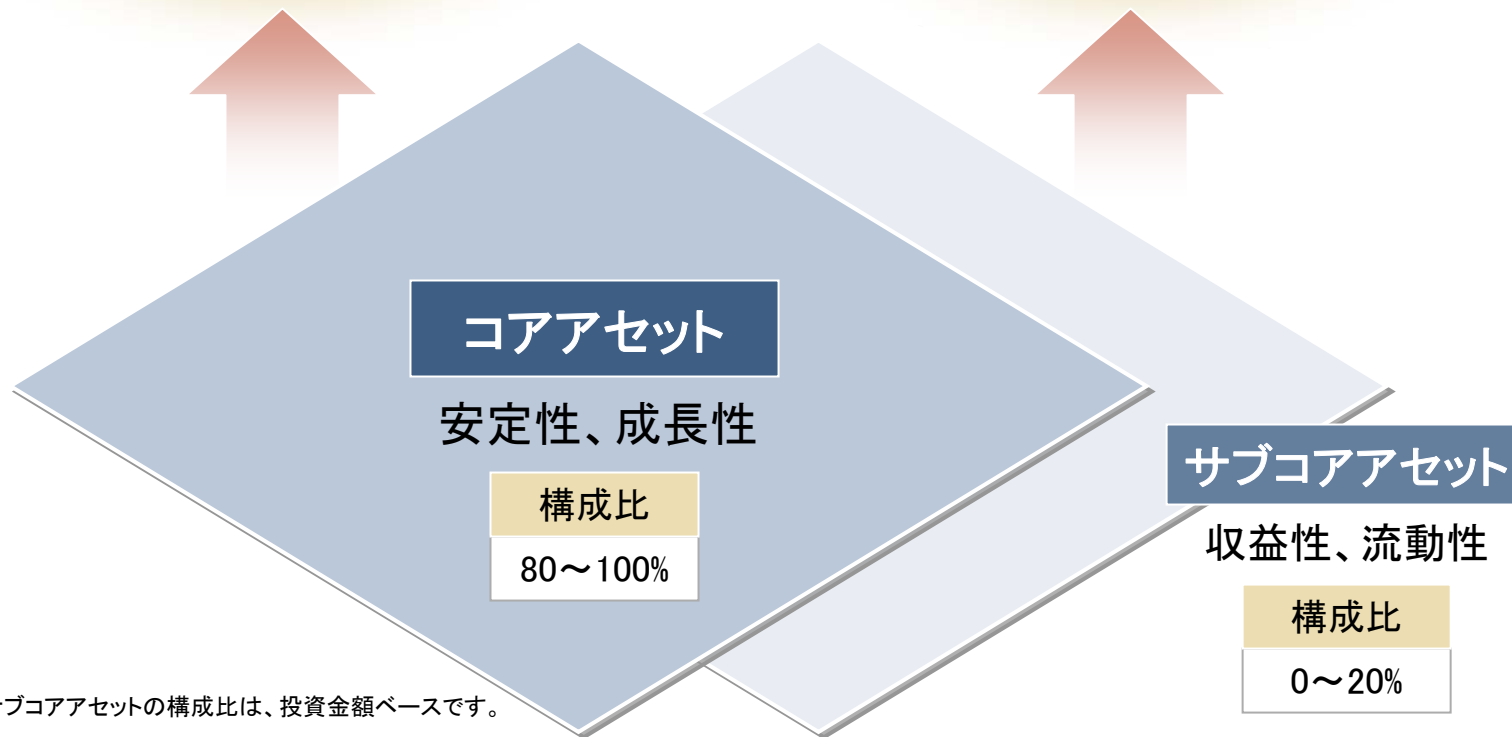
KPMGヘルスケアジャパン(株)によるデュー・ディリジェンス

ポートフォリオ戦略 <資産区分による収益バランスの最適化>

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

収益ポテンシャルの維持・向上

収益バランスの最適化



(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

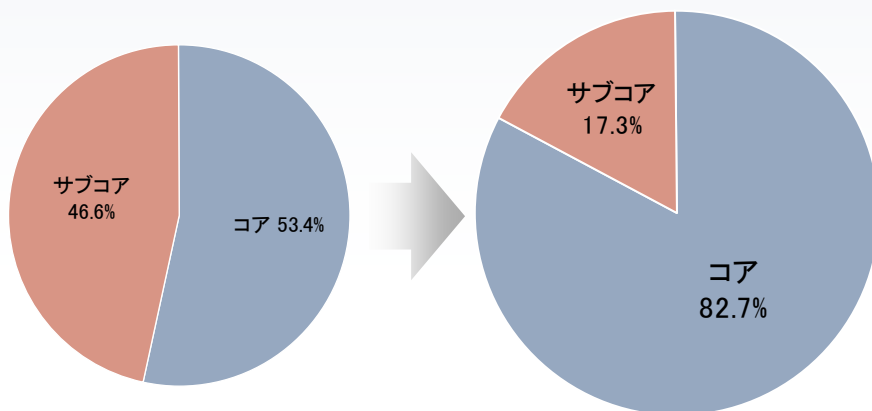
ポートフォリオ戦略 <コアアセットーサブコアアセットの特徴>

コアアセット

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

IPO38物件

第4期末保有95物件

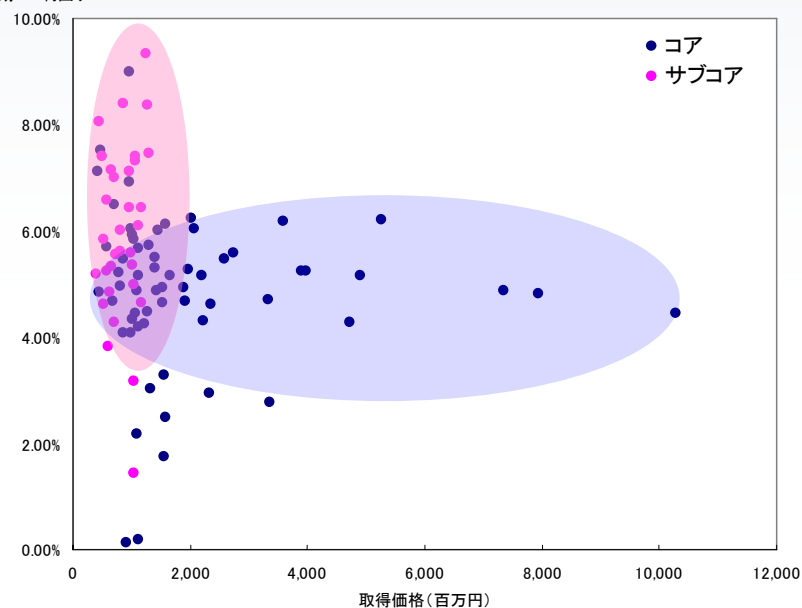


(注) 投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に占める比率を表しています。なお、売却済物件についてはサブコアに分類しております。

サブコアアセット

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

第4期NOI利回り



ポートフォリオ戦略 <未竣工・開発案件への投資>

過度な取得競争を回避しつつ、競争力あるコアアセットを取得

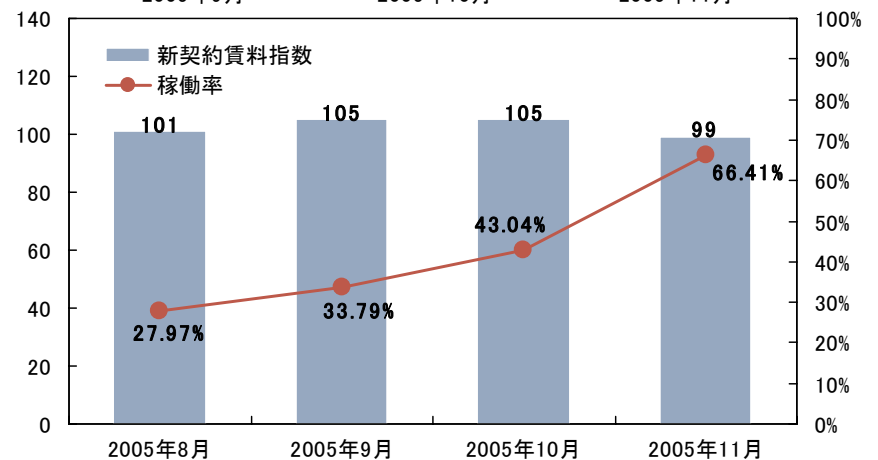
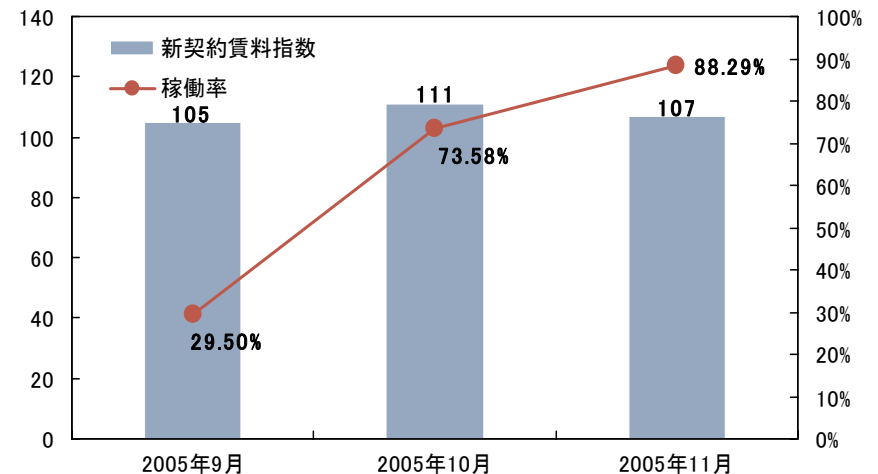
中長期運用を見据えた仕様・デザインの設定

マーケット分析に基づく計画的なリースアップ

S-38 パシフィックリビュー早稲田西



F-12 パシフィックレジデンス白壁東



(注) 上記新契約賃料指数は、購入に際して取得した鑑定評価における想定賃料を基準 (=100) として算出しております。尚、未稼働で取得した後、2ヶ月以上経過した物件を掲載しております。

ポートフォリオ戦略 <未竣工・開発案件への投資の事例>

第5期以降取得

S-32 パシフィックレジデンス三宮東



取得予定価格	2,247百万円
取得先	双日都市開発株式会社
所在地	兵庫県神戸市 中央区磯上通三丁目
賃貸可能戸数	161戸
竣工予定時期	平成17年12月

F-17 パシフィックレジデンス泉



取得予定価格	4,400百万円
取得先	株式会社大京
所在地	愛知県名古屋市 東区泉一丁目
賃貸可能戸数	122戸
竣工予定時期	平成17年12月

L-8 パシフィックタワー六本木



取得予定価格	8,442百万円
取得先	セコムホームライフ株式会社
所在地	東京都港区六本木七丁目
賃貸可能戸数	83戸(予定)
竣工予定時期	平成18年2月

S-24 パシフィックレジデンス築地



取得予定価格	1,320百万円
取得先	丸紅株式会社
所在地	東京都中央区築地一丁目
賃貸可能戸数	54戸
竣工予定時期	平成17年12月

S-50 パシフィックリビュー朝公園(注)



取得予定価格	1,200百万円
取得先	東急不動産株式会社
所在地	大阪府大阪市 西区朝本町一丁目
賃貸可能戸数	94戸(予定)
竣工予定時期	平成18年1月

(注)本図は設計書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

ポートフォリオ戦略 < 物件売却に対する考えとその実績 >

サブコアアセットを中心に物件の入替えを推進し、賃貸住宅市場の変化に対応

パシフィック・マネジメント株式会社の
ネットワーク・ノウハウの最大限の活用

賃貸住宅の特性である
相対的な流動性の高さ

ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

(単位:千円)

期	第3期		第4期		第5期			
	ヴェール 小日向	マノア鷺沼	シティフォーラム 上本郷	ワコーレ 東日暮里Ⅱ	①物件名	ヴェール 喜久井町	ポーン宇治 I・II	クレイン マンション鶴見
②売却価格	345,475	450,000	1,430,000	1,170,000	②売却価格	636,000	1,502,000	1,308,000
③取得価格	273,000	346,000	1,140,000	972,000	③取得価格	520,000	1,260,000	1,050,000
④帳簿価格	285,810	359,643	1,174,962	987,045	④帳簿価格	534,900	1,284,594	1,085,810
⑤鑑定評価額	291,000	367,000	966,000	1,020,000	⑤鑑定評価額	564,000	1,240,000	1,160,000
⑥売却益	45,715	72,690	138,070	131,705	⑥(②-④)	101,100	217,406	222,190

(注) 帳簿価格 : 第3期、第4期についてはそれぞれ売却時点の帳簿価格、第5期については平成17年11月30日時点の帳簿価格に基づき記載。

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

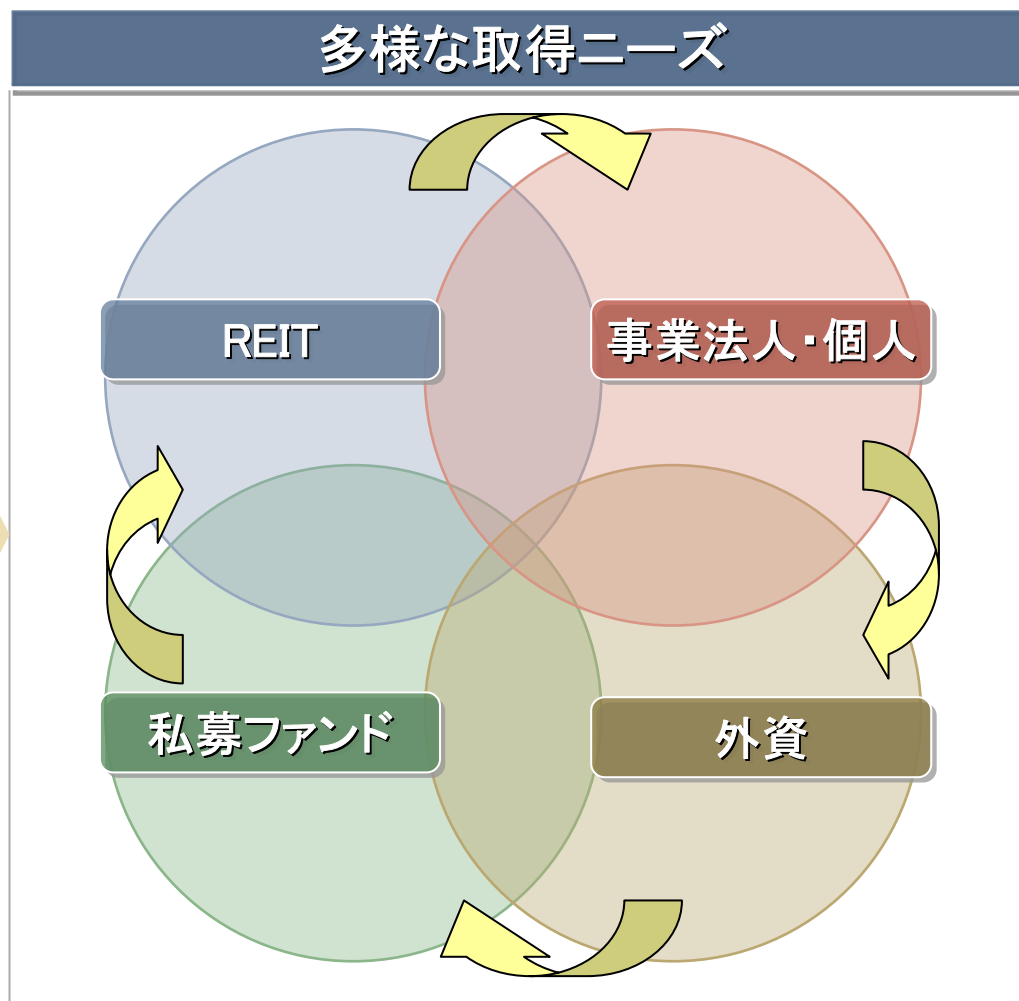
多様な物件売却機会と売却先候補

REIT最多の保有物件数

95物件(注1)

取得実績が証明する
多彩な不動産情報の
ネットワーク(注2)

多様な取得ニーズ



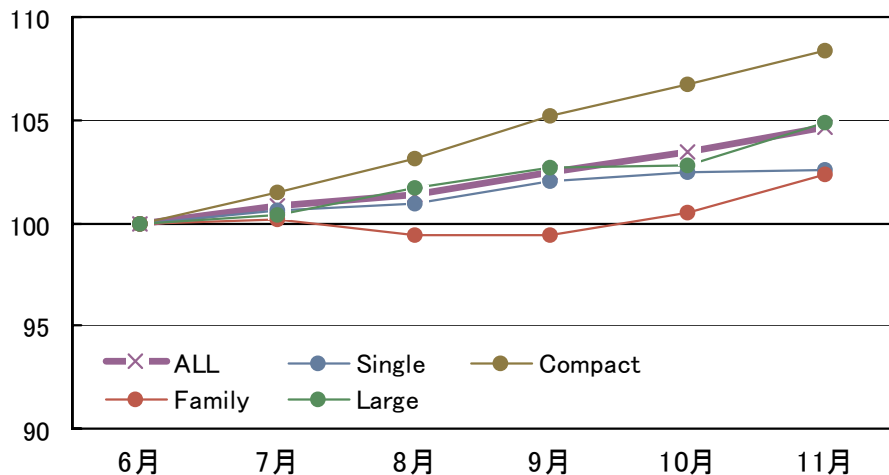
多様な売却先候補のニーズを
的確に捉え、応えることが可能

(注1) 第4期末時点

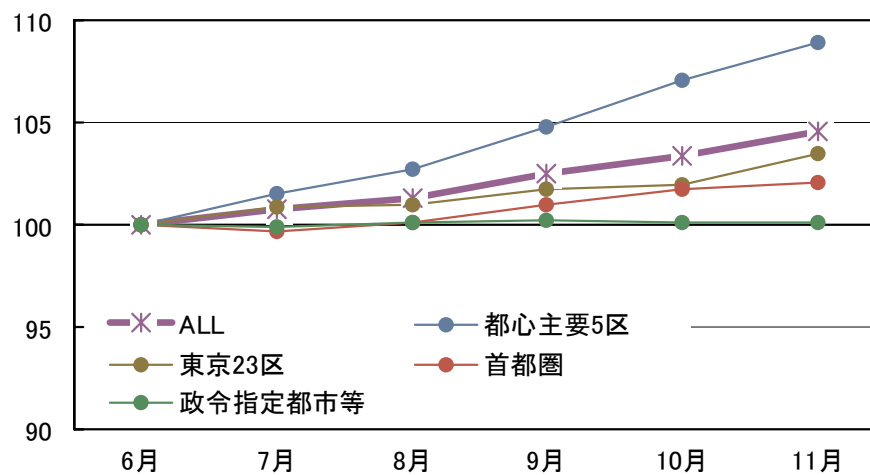
(注2) パシフィックマネジメント株式会社と業務提携基本協定書を締結

賃料および稼働率の推移(期首保有71物件)

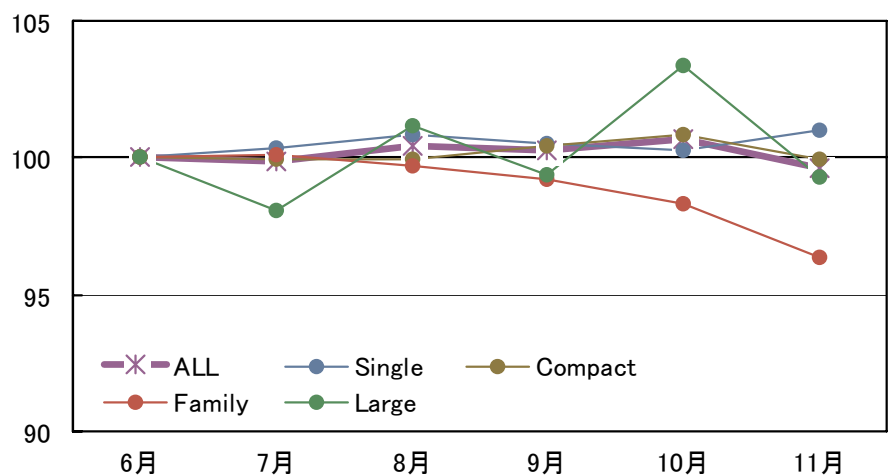
タイプ別稼働率(期初=100)



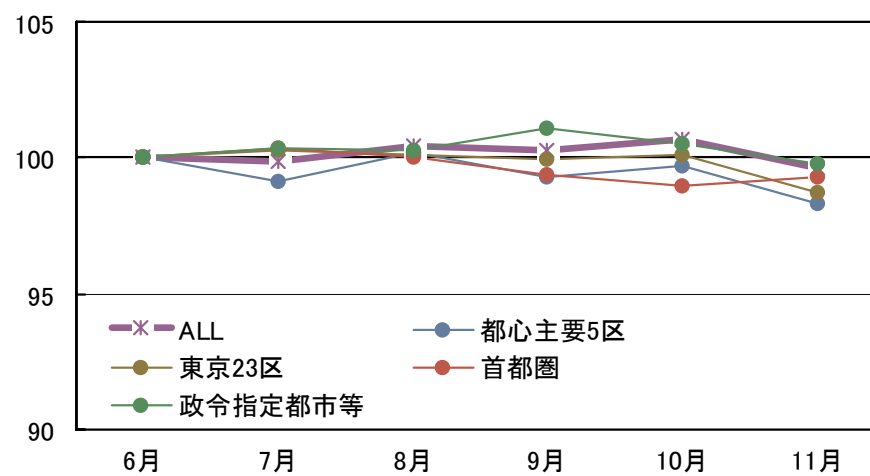
エリア別稼働率(期初=100)



タイプ別賃料坪単価(期初=100)

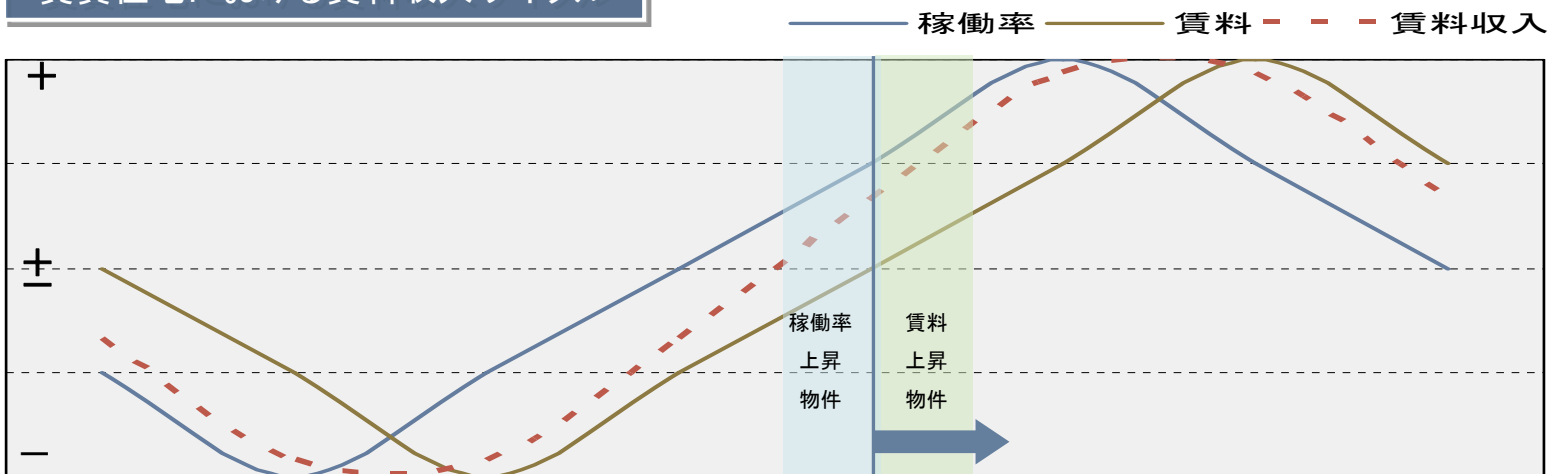


エリア別賃料坪単価(期初=100)



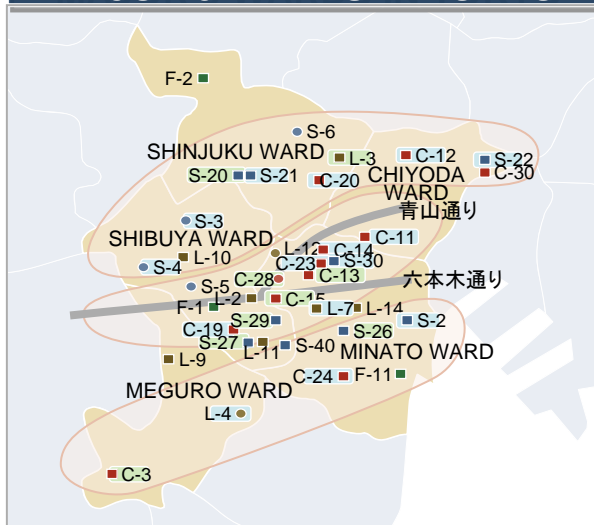
賃貸住宅マーケット動向

賃貸住宅における賃料収入サイクル

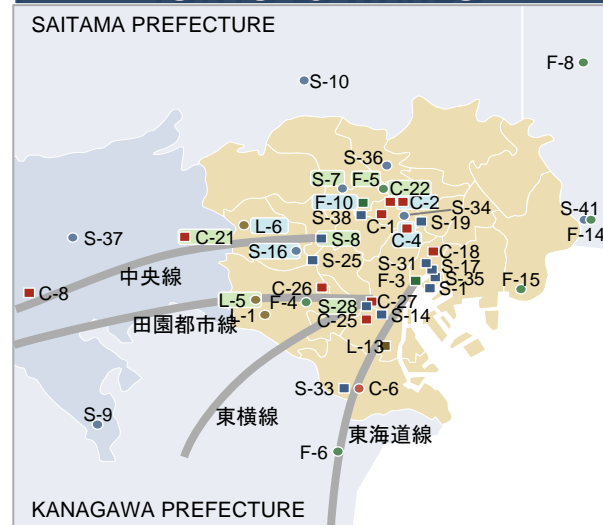


- ポートフォリオ全体の平均としては、賃料を維持しつつ、稼働率が上昇
- エリア内競争力、エリア間競争力の高い物件では、テナント入替時に新規契約賃料の上昇事例が出現

MAJOR 5 WARDS IN TOKYO



TOKYO 23 WARDS



- | | | | | | |
|--------|----------|-------------|--------------|-------------|------------|
| 稼働上昇物件 | CORE | SINGLE TYPE | COMPACT TYPE | FAMILY TYPE | LARGE TYPE |
| 賃料上昇物件 | SUB CORE | SINGLE TYPE | COMPACT TYPE | FAMILY TYPE | LARGE TYPE |

バリューアップによるNOI上昇策 パシフィックタワー六本木



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

バリューアップ前NOI 392百万円 (注1)
 ↓ 11%アップを想定
 バリューアップ後NOI 435百万円 (注2)

(注1) 物件取得にあたって取得した鑑定評価におけるNOIの年額(全室賃貸住宅を想定)

(注2) 資産運用会社が試算した想定NOIの年額

(試算の前提条件)稼働率:賃貸住宅部分95%、SA部分85% 経費率:24.1%

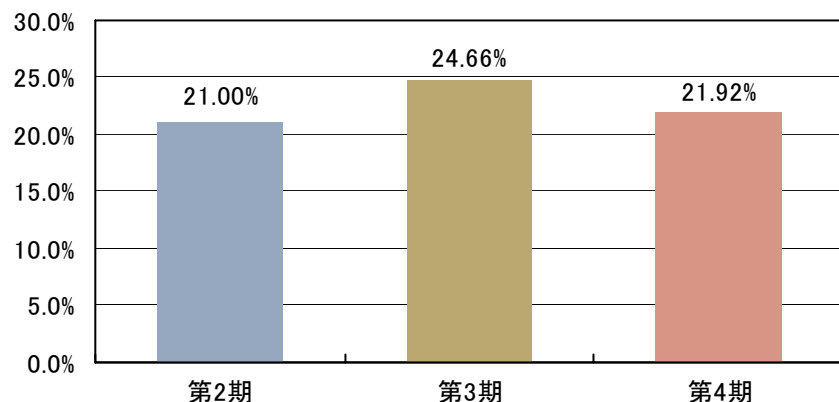
サービス・アパートメント・サービス内容(予定)

フロント・サービス	コンシェルジェによる取り次ぎ。バイリンガルサポートを実施(朝6:30~夜9:30) ・DVD無料レンタル ・ペーパーパック無料レンタル ・ランドリー代行 ・タクシー手配 ・新聞取り次ぎ ・バゲッジクレーム ・病院案内 他
ビジネス・サービス	・カラーコピー・サービス ・ファクシミリ・サービス他
クリーニング・サービス	ルームクリーニング及びリネン交換を週1回実施
インターネット	無料インターネット接続

取得予定価格	8,442百万円
取得先	セコムホームライフ株式会社
所在地	東京都港区六本木七丁目
賃貸可能戸数	83戸(予定)
竣工予定時期	平成18年2月

物件管理コストの推移

賃貸事業費用の推移(賃料・共益費に占める割合)



賃貸事業費用の効率化

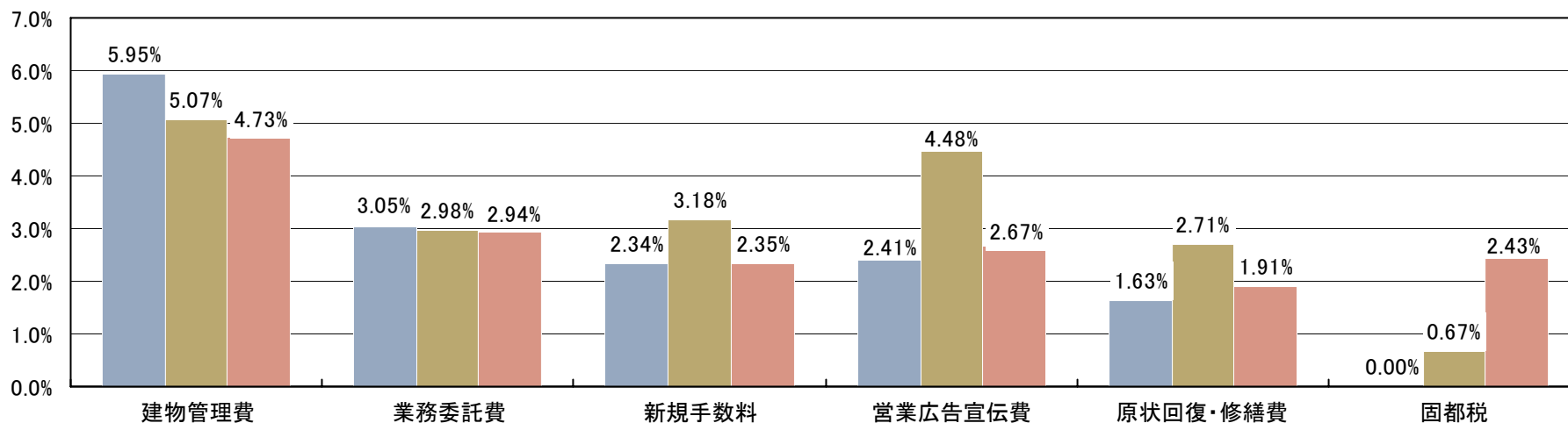
第2期(前年同時期)比 0.92ポイント増加

... 固都税の影響を除いた場合 1.51ポイントの減少

- 10物件の建物管理再委託先を包括して見直し、建物管理費を約8%削減
- PM会社変更に伴い、建物管理費を削減

例 フレスカ代々木上原 ▲9.5%
 パシフィックレジデンス高輪 ▲26.9%
 目黒ヒルサイドコート ▲9.3%

賃貸事業費用(主要項目)の推移(賃料・共益費に占める割合)



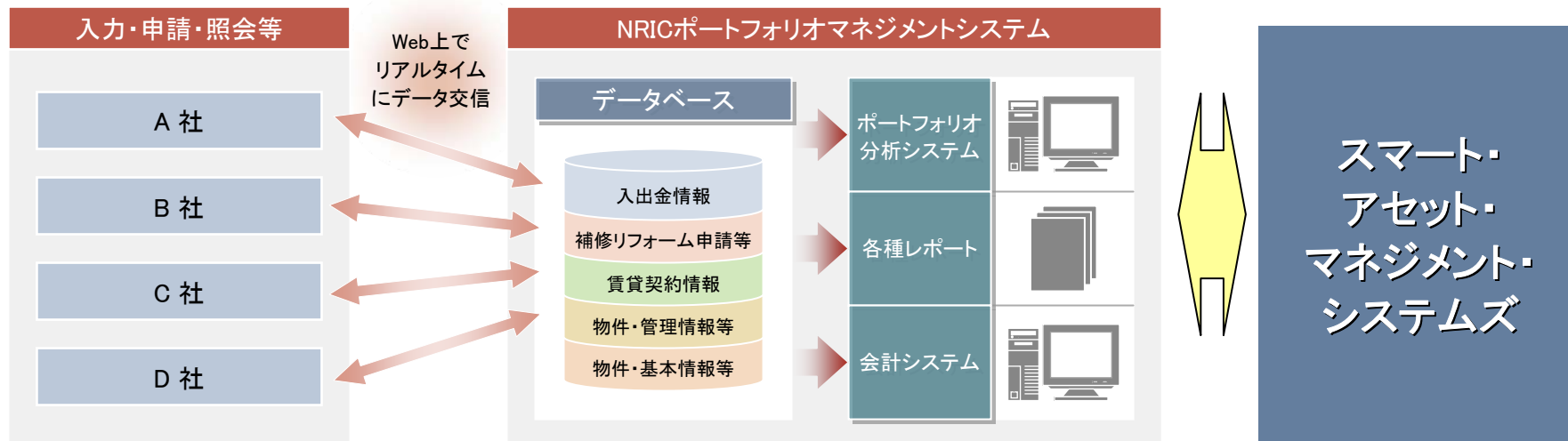
内部成長戦略 <物件の運営管理>

運用収益の安定的な成長と中長期的な資産価値の維持・向上

- 各種管理運営コストの妥当性検証に基づく委託業務の合理化
- リーシング・物件管理能力に優れたプロパティマネジメント業務委託者との協調
- 競争入札、パフォーマンス評価によるプロパティマネジメント業務委託者の選別
- NRICポートフォリオマネジメントシステムの活用
 - 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化
 - 物件情報の集約管理による戦略的ポートフォリオ運用

プロパティマネジメント受託会社

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



「Pacific」ブランド戦略 <Pacific Quality>

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

ラインナップ

Residence	「良好な賃貸住宅ストックの形成」に資する賃貸住宅、即ち優れた立地、構造(耐震性能を含む)・設備、環境等を有し、所在地域の賃貸住宅市場において中長期的な競争力を有すると判断する物件に対して付与
パシフィックレジデンス	
Tower	「パシフィックタワー」は、「パシフィックレジデンス」と同等の良質さを有する物件のうち、都心部を中心に、より良好な眺望が望める高層階(概ね20階以上)を有する塔形状のマンションに対して付与
パシフィックタワー	
Livew	「パシフィックレジデンス」に次ぐブランドとして、シングルタイプ及びコンパクトタイプを対象に、都心に生活する単身者や子供のいない共働き夫婦を主たる対象とし、間取りやデザインへの配慮が行き届いたコンパクトな住空間を提供するマンションに対して付与
パシフィックリビュー	

実績例

Pacific Residence



Pacific Tower



Pacific Livew



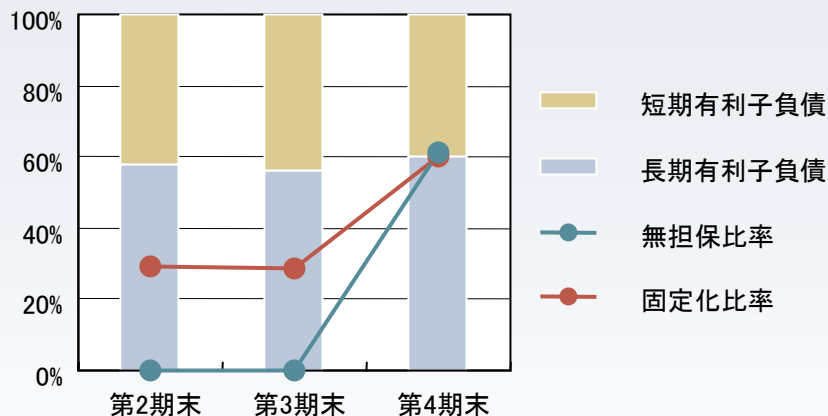
財務戦略

基本戦略

財務の安定性の確保、柔軟性及び機動性の拡充

- 健全な負債比率の維持と金利上昇に対するリスクヘッジ
- 資金調達方法及び調達先の多様化
- 資金調達コストの抑制

有利子負債に係る財務指標の推移



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

投資法人債の発行

投資法人債の概要

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限(償還期間)	発行総額	利率	格付
第1回 無担保投資法人債	公募	平成17年7月20日	平成22年7月20日(5年)	100億円	0.74%	A3
第2回 無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成22年9月24日(5年)	100億円	0.84%	A3
第3回 無担保投資法人債	公募	平成17年9月26日	平成24年9月24日(7年)	100億円	1.28%	A3
合計	-	-	-	300億円	-	-

発行体格付けの状況

平成17年12月31日現在における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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

日本レジデンシャル投資法人のVision

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

テナント

(使用する人 = 顧客)

投資主

(保有する人 = 投資家)



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION

賃貸住宅市場で求められるもの

優良な仕様の賃貸住宅

良質な管理運営サービス

信頼できるオーナー

建物の長寿命化

多様なテナントニーズ
への対応

ブランド戦略

金融市場で求められるもの

優良な金融商品

安定性

流動性

成長性

Section V

ご参考資料



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION

借入金の状況(短期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済・期限	用途	摘要
借入先								
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	3,500,000	—	3,500,000	0.54000%	平成18年 8月11日	(注4)	無担保 無保証
住友信託銀行株式会社	—	3,500,000	—	3,500,000				
株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,000,000	—	2,000,000				
株式会社あおぞら銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
株式会社千葉銀行	—	1,625,000	—	1,625,000	0.54000%	平成18年 9月1日	(注5)	無担保 無保証
株式会社福岡銀行	—	1,625,000	—	1,625,000				
中央三井信託銀行株式会社	—	1,180,000	—	1,180,000	0.53800%	平成18年 9月7日	(注6)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	0.51000%	平成18年 6月30日	(注7)	無担保 無保証
株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.51000%	平成18年 11月11日	(注7)	無担保 無保証
株式会社東京三菱銀行(注9)	—	300,000	—	300,000	0.70996%	平成18年 11月30日	(注6)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	250,000	—	250,000				
住友信託銀行株式会社	—	250,000	—	250,000				
中央三井信託銀行株式会社	—	200,000	—	200,000				
小計	33,219,000 (注3)	23,800,000 (注3)	34,589,000 (注3)	22,430,000				

借入金の状況(一年以内返済予定長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済・期限	用途	摘要	
借入先									
長期借入金 (一年以内返済)	株式会社東京三菱銀行(注9)	—	2,000,000	—	2,000,000	0.53497%	平成18年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,550,000	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,200,000	—	1,200,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	—	1,250,000	—	1,250,000				
	住友信託銀行株式会社	—	1,250,000	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	—	1,200,000	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	—	800,000	—	800,000				
	農林中央金庫	—	1,250,000	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	—	500,000	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	—	500,000	—	500,000				
小計	—	11,500,000	—	11,500,000					
短期借入金合計	33,219,000	35,300,000	34,589,000	33,930,000					

借入金の状況(長期借入金)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済・期限	用途	摘要
借入先								
株式会社東京三菱銀行(注9)	4,825,000	—	2,325,000	2,500,000	1.44267% (注2)	平成21年 2月28日	(注7)	有担保 無保証
中央三井信託銀行株式会社	2,991,500	—	1,441,500	1,550,000				
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
住友信託銀行株式会社	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
株式会社りそな銀行	2,509,000	—	1,209,000	1,300,000				
株式会社あおぞら銀行	1,447,500	—	697,500	750,000				
長期借入金					1.33706% (注2)	平成21年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
株式会社東京三菱銀行(注9)	2,000,000	—	—	2,000,000				
中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	1,250,000	—	—	1,250,000				
住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000				

借入金の状況(長期借入金)

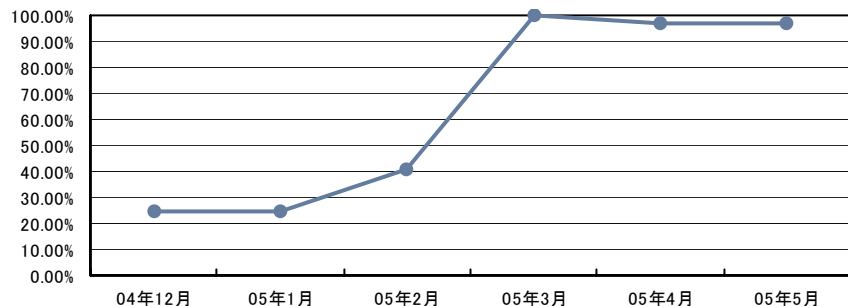
区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済・期限	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社東京三菱銀行(注9)	2,000,000	—	2,000,000	—	0.53497%	平成18年 11月30日	(注8)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	1,550,000	—				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	1,200,000	—				
	株式会社ユーエフジェイ銀行(注9)	1,250,000	—	1,250,000	—				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	1,250,000	—				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	1,200,000	—				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	800,000	—				
	農林中央金庫	1,250,000	—	1,250,000	—				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	500,000	—				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	500,000	—				
	小計	42,300,000	—	20,800,000	21,500,000				
合計	75,519,000	35,300,000	55,389,000	55,430,000					

- (注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。
- (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注3) 前期末までに借入れていた短期借入金33,219,000千円と、期中新たに借入れた短期借入金の内1,370,000千円を合算した短期借入金34,589,000千円を、当期末までに期限前返済しています。
- (注4) 用途は、信託不動産の購入資金です。
- (注5) 用途は、不動産及び不動産の賃借権並びに信託不動産の購入資金です。
- (注6) 用途は、不動産の購入資金です。
- (注7) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金です。
- (注8) 用途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。
- (注9) 株式会社東京三菱銀行と株式会社ユーエフジェイ銀行の合併に伴い、平成18年1月1日より株式会社三菱東京UFJ銀行との取引となっています。
- (注10) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

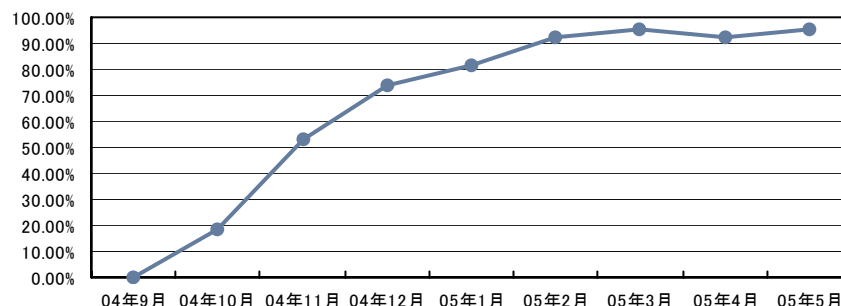
	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	—	21,500,000千円	—

開発案件及び未稼働案件におけるパススルー型を活用したリースアップ事例

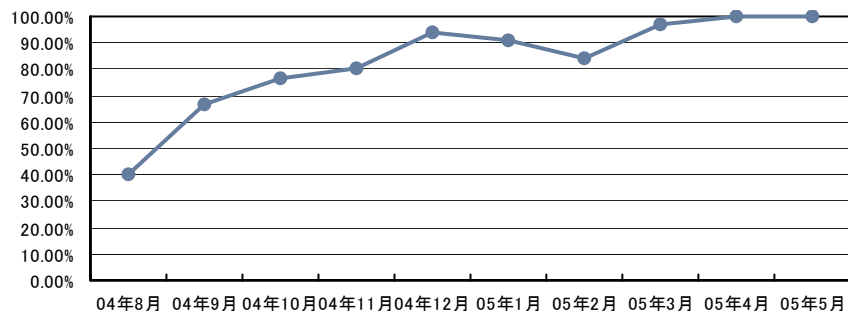
S-14 パシフィックレビュー白金台



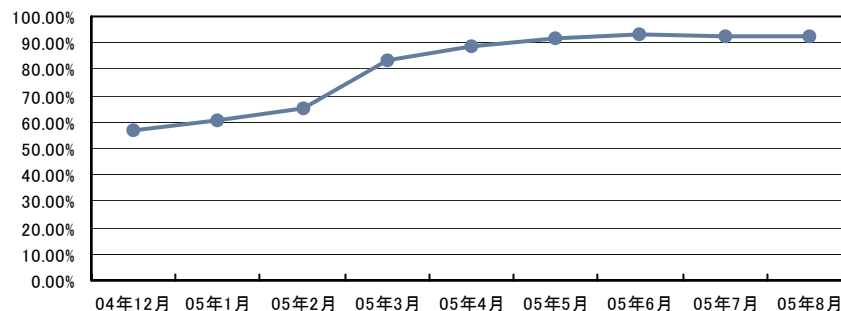
C-13 パシフィックタワー乃木坂



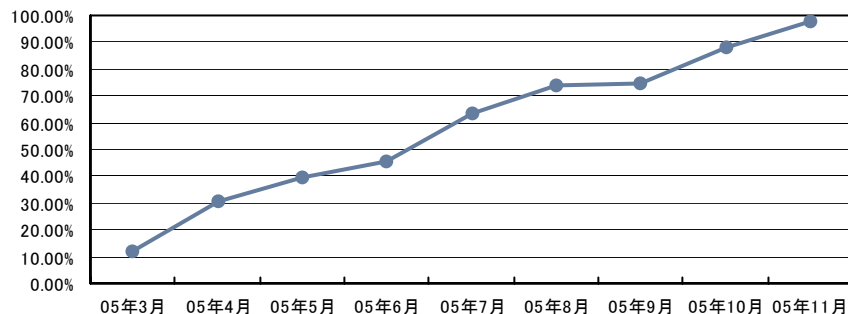
C-14 パシフィックレジデンス赤坂 I



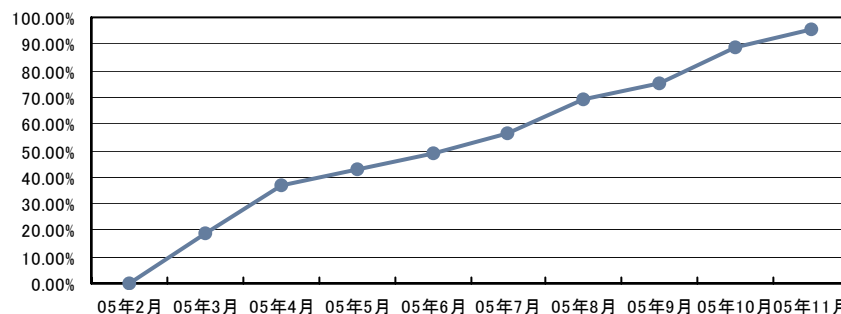
C-15 アパートメンツ西麻布



S-30 パシフィックレジデンス赤坂 II

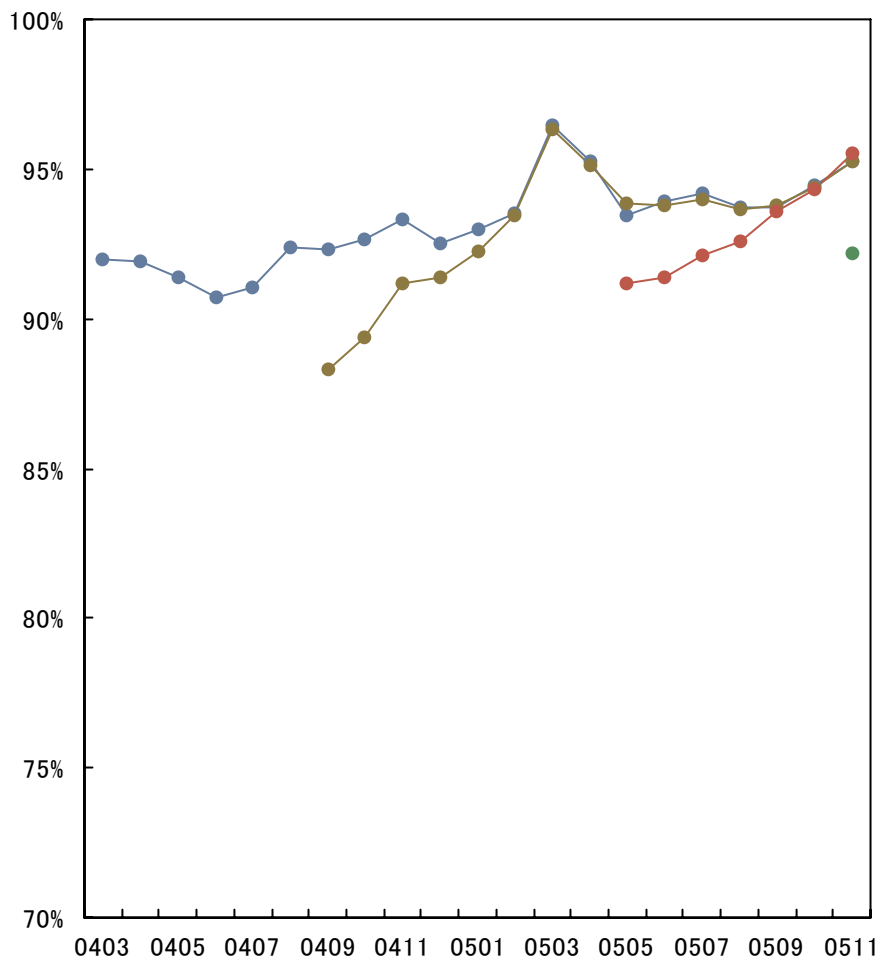


C-12 パシフィックレジデンス水道橋

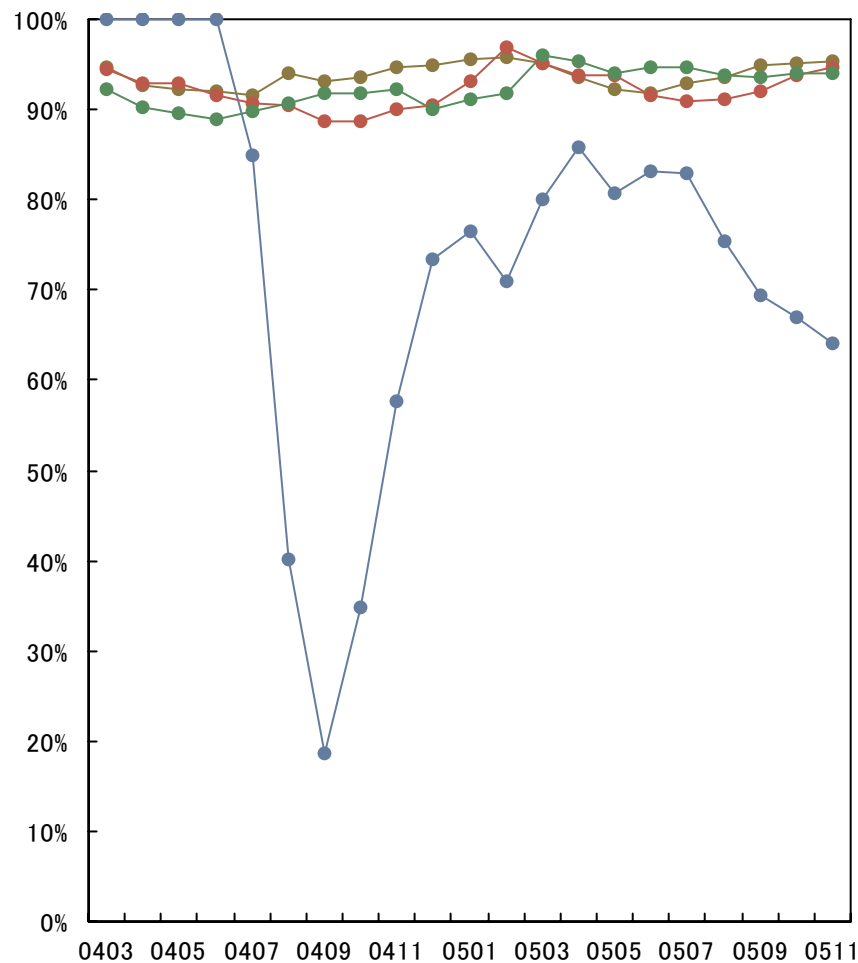


内部成長戦略 <稼働率の推移>

取得時期別稼働率



築年数別稼働率



● IPO 38物件
 ● 第2期末 43物件
 ● 第3期末 71物件
 ● 第4期末 95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

スポンサーによる新会社の設立

スマート・アセットマネジメント・システムズ(SAMS)株式会社

■ 設立の趣旨

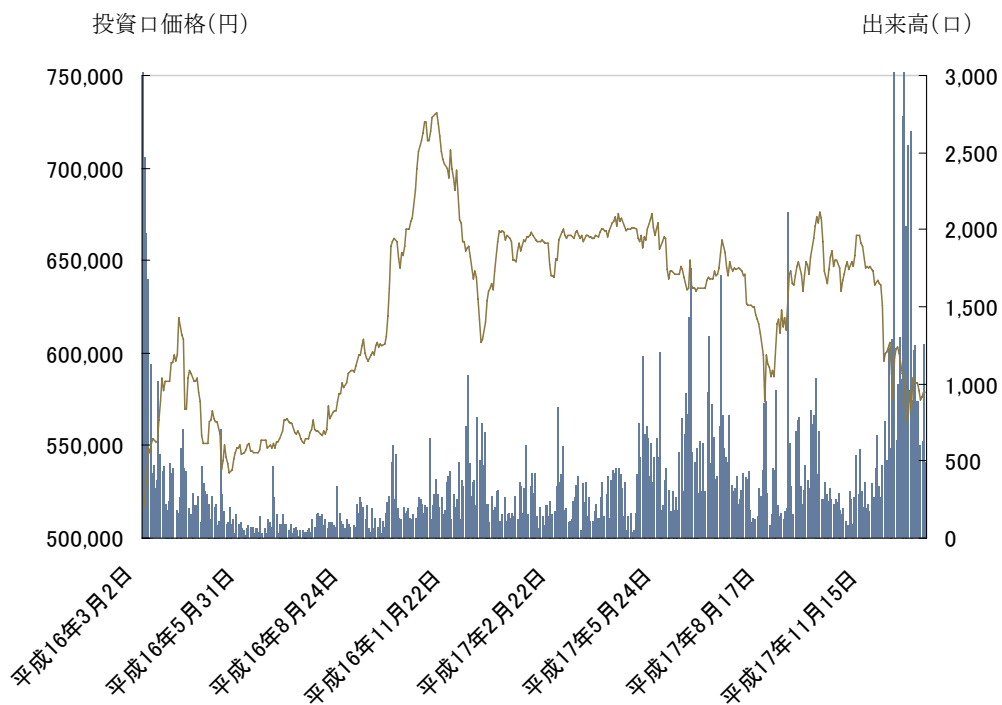
- PMCグループの先進的な IT ノウハウをSAMSに集約し、さらに業務の効率性・正確性を高め、機敏な戦略展開とビジネスプロセス統制を推進
- 第2世代AM統合システムにより、ファンド運用に高い効率性と信頼性の付加価値を提供
- テナント向け各種サービス提供とテナントとの直接コミュニケーション(CRM)を展開し、高い顧客満足度を維持することによりNOIの最大化を企図

■ NRICとの連携

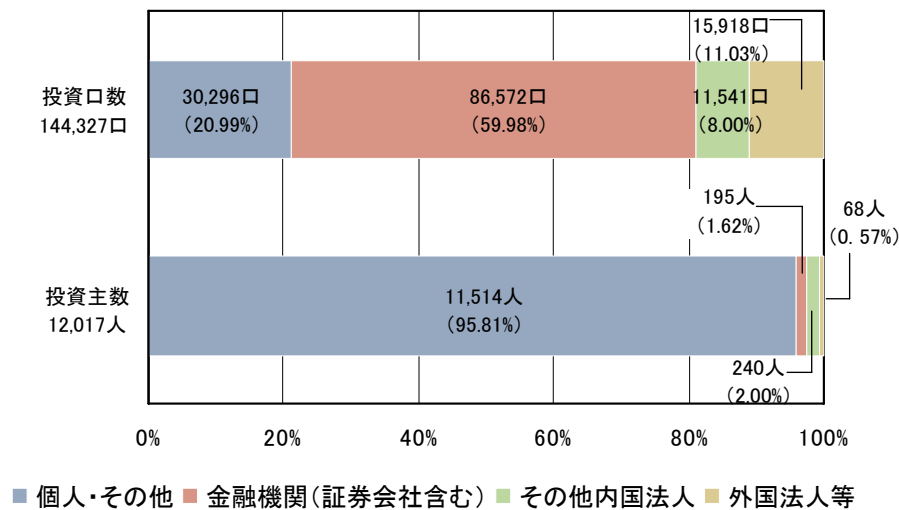
- NRIC ポートフォリオマネジメントシステムの進展
 - ・キャッシュマネジメントシステム
 - ・リアルタイム&シームレスなワークフローによる
ビジネスプロセス全域のストレート・スルー・プロセッシング(STP)化
- テナント向けサービス提供とCRMの展開
 - ・リーシングサイト・テナント向けサイトの開設
 - ・サービス提供会社との提携推進
 - ・蓄積されたデータベースやCRMシステムによる
テナント・データベースマーケティング支援

投資口の状況(投資口価格と投資主)

投資口価格の推移 (2004年3月2日～2005年12月31日)



投資主の構成、口数、投資主数 (2005年11月末現在)



(注)「構成比(%)」は、小数点第2位未満を四捨五入して表示しています。



パシフィックマネジメント(PMC)の特徴

会社概要

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

連結財務諸表の概要 (平成17年11月期)

経営成績

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

財政状態 (2005年11月末時点)

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

事業ドメイン

対投資家

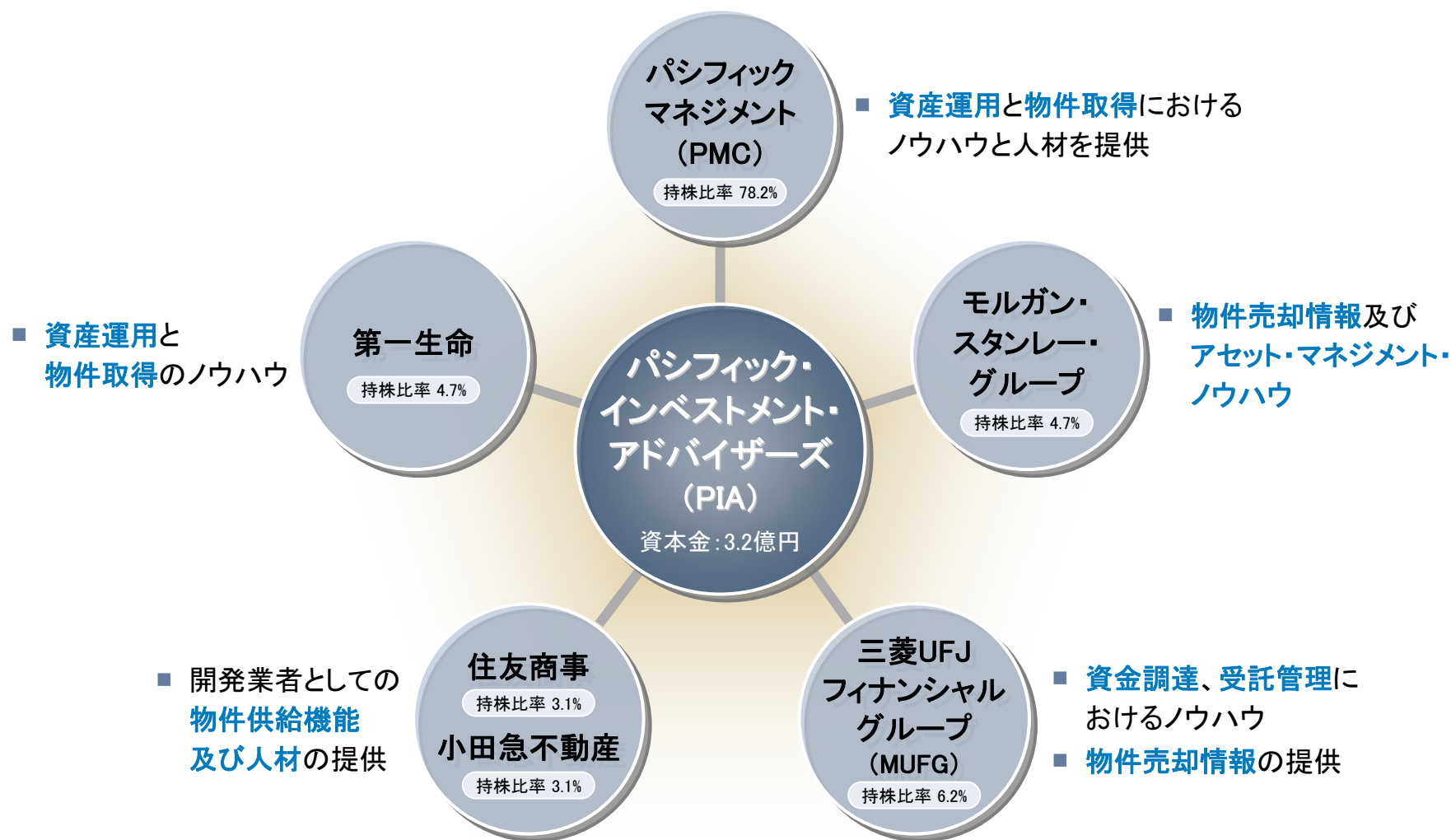
- 不動産ファンド組成・運用(資産運用機会の提供)
- デューデリジェンス(投資判断)
- ノンリコースローン(投資資金調達)
- アセットマネジメント
 - 全国協力会社ネットワークによる迅速かつ多様な運営が可能

対オリジネーター(不動産保有者)

- 資産再編アドバイザー

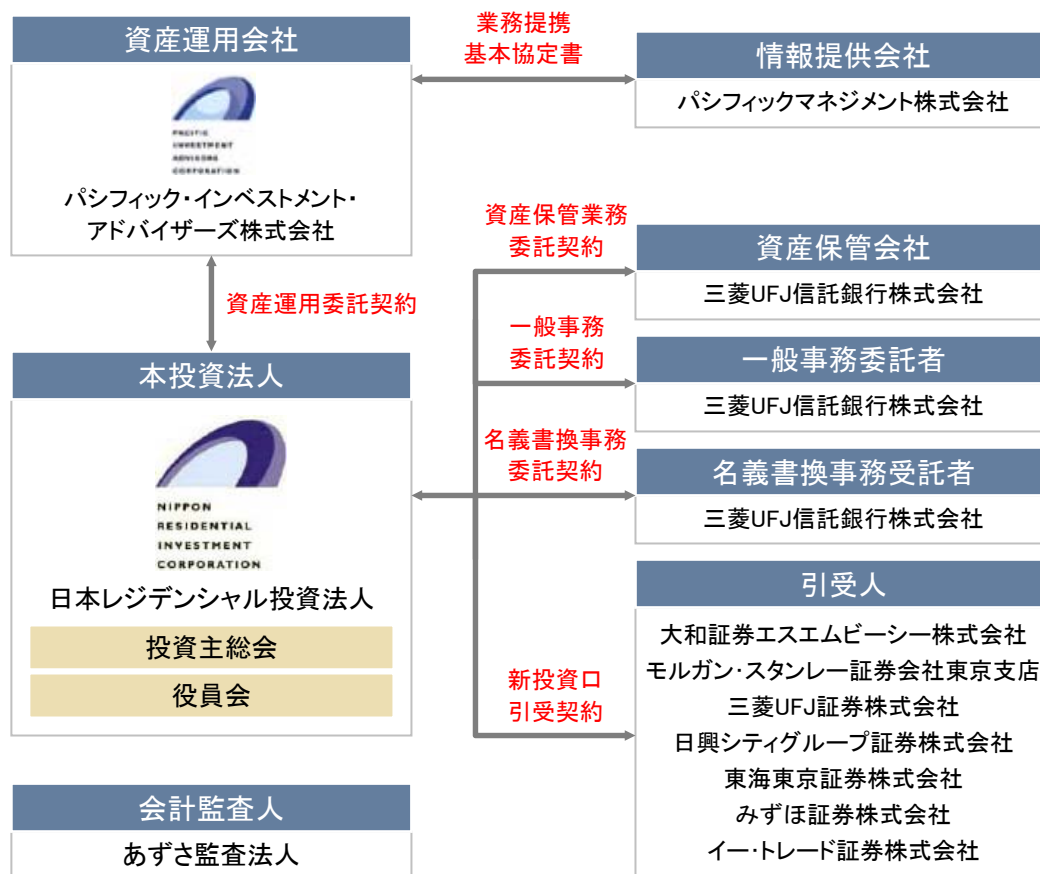
資産運用会社の概要

パシフィックマネジメント(PMC)を中心とするスポンサー各社を結集



投資法人/運用会社の概要

本投資法人の仕組図



運用会社概要

名称	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
資本の額	320百万円
事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> I. 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業務 II. 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務 III. 投資法人の機関の運営に関する業務の受託 IV. 宅地建物取引業 V. 資産の売買、管理及び運営に関するコンサルティング業 VI. 不動産、信託受益権及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産の売買、管理並びに運営に関する委託代行業務 VII. 不動産及び不動産証券化商品、有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務 VIII. 前各号に付帯する一切の業務

個別物件のPML値 ①

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書日付
S-1	パシフィックレビュー新川	14.8	平成15年12月12日
S-2	パシフィックレビュー芝大門	12.5	平成15年12月5日
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	平成15年12月17日
S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	12.5	平成15年12月1日
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	平成15年12月1日
S-6	ヴェール喜久井町	9.7	平成15年12月17日
S-7	エスコート上池袋	12.9	平成15年12月12日
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	平成15年12月1日
S-9	ドミトリー原町田	18.2	平成15年12月5日
S-10	Jステージ南浦和	14.8	平成15年12月17日
S-12	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	Ⅰ:4.7	平成15年12月1日
		Ⅱ:4.8	
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館:1.4	平成15年12月1日
		7号館:2.4	
S-14	パシフィックレビュー白金台	12.6	平成16年7月12日
S-15	グランブルー博多	2.8	平成16年8月6日
S-16	Jステージ方南町	14.7	平成16年9月7日
S-17	パークハビオ京橋	14	平成16年9月10日
S-18	パシフィックレビュー天神橋	10.2	平成16年9月15日
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	平成16年8月10日
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	平成16年8月10日
S-21	パシフィックレビュー新宿東	14.5	平成16年8月10日
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	平成16年8月10日
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	平成17年1月14日
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	平成17年1月25日
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	平成17年1月25日
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	平成17年1月28日

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書日付
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	平成17年1月28日
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	平成17年1月25日
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	13.3	平成17年2月10日
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	平成17年3月3日
S-33	パシフィックレビュー多摩川	14.4	平成17年7月4日
S-34	メゾン後樂園	14.4	平成17年7月1日
S-35	パシフィックレビュー銀座東	13.8	平成17年7月4日
S-36	ルラシオン王子	14.5	平成17年7月4日
S-37	第6ゼルクバマンション	12.9	平成17年7月5日
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	14.5	平成17年7月27日
S-39	KC21ビル	5.5	平成17年9月16日
S-40	パシフィックレビュー広尾	13.3	平成17年10月31日
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	18.1	平成17年10月4日
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	平成15年12月1日
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	平成15年12月1日
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	16.9	平成15年12月1日
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	平成15年12月1日
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	9.3	平成15年12月1日
C-8	パシフィックレビュー八王子	17	平成15年12月1日
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	平成15年12月1日
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	7.1	平成15年12月5日
C-11	パシフィックレビュー永田町	14.2	平成16年4月6日
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	平成16年4月22日
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	平成16年9月7日
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	11	平成16年5月31日
C-15	アパートメンツ西麻布	14.8	平成16年9月7日
C-16	パシフィックレジデンス天神南	2.6	平成16年9月15日

個別物件のPML値 ②

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書日付
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	3.2	平成16年9月15日
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	平成16年8月10日
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	平成16年8月18日
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	平成16年9月10日
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	8.8	平成17年1月11日
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	平成17年4月6日
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	平成17年1月25日
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	平成17年3月7日
C-26	ストーリーア三軒茶屋	13	平成17年3月18日
C-27	パシフィックレビュー長者丸	10.4	平成17年7月1日
C-28	レアル南青山	8.6	平成17年8月12日
C-29	マーレ	10.4	平成17年8月31日
C-30	パシフィックレビュー神田東	13.1	平成17年8月23日
C-31	メロディハイム新大阪	11.3	平成17年10月4日
C-32	メロディハイム松原	5.3	平成17年10月4日
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	16	平成15年12月17日
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	10.5	平成15年12月1日
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	平成15年12月1日
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	平成15年12月1日
F-5	アルス新大塚	15.9	平成15年12月17日
F-6	クレインマンション鶴見	15.9	平成15年12月1日
F-8	メゾン柏	13	平成15年12月10日

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書日付
F-9	スカイハイツ平針	18	平成15年12月1日
F-10	パシフィックレジデンス目白	13.6	平成16年8月4日
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13	平成16年9月21日
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	9.1	平成17年6月15日
F-13	パシフィックレジデンス堺東	5.1	平成17年9月6日
F-14	メゾン八千代台	14.8	平成17年10月5日
F-15	アプレスト葛西	21.2	平成17年10月3日
F-16	パシフィックレジデンス太秦	4.2	平成17年10月4日
L-1	マノア岡本	12.4	平成15年12月11日
L-2	ベルウッド	14.1	平成15年12月1日
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14	平成15年12月1日
L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	平成15年12月1日
L-5	プティ・クール砧	14.6	平成15年12月11日
L-6	西荻窪アーベインホームズ	13.2	平成15年12月10日
L-7	元麻布プレイス	8.7	平成17年1月25日
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	平成17年3月30日
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	10	平成17年7月13日
L-11	ウインザーハウス広尾	10.1	平成17年7月19日
L-12	SOHO北青山	9.5	平成17年8月12日
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	平成17年7月28日
L-14	ルート麻布十番	13.7	平成17年10月6日
	ポートフォリオPML	5.3	

物件一覽(第4期末保有物件一覽)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸 可能戸数	物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸 可能戸数
S-1	コア1	東京23区	パシフィックレビュー新川	2,050	83	C-13	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	3,900	68
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー芝大門	1,900	63	C-14	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂 I	1,300	37
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	27	C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	125
S-4	サブコア	都心主要5区	フレスカ代々木上原Ⅱ	524	17	C-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	1,200	56
S-5	サブコア	都心主要5区	レオパレス宇田川町マンション	569	30	C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	420	39
S-6	サブコア	都心主要5区	ヴェール喜久井町	520	41	C-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス人形町	572	25
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	44	C-19	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山	2,180	42
S-8	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新中野	448	24	C-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス市ヶ谷	2,580	85
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	73	C-21	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	1,445	48
S-10	サブコア	首都圏	Jステージ南浦和	700	63	C-22	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	1,557	45
S-12	サブコア	政令指定都市等	ボーン宇治 I・Ⅱ	1,260	208	C-23	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710	87
S-13	サブコア	政令指定都市等	吉塚AGビル6号館・7号館	428	86	C-24	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	1,550	30
S-14	コア1	東京23区	パシフィックレビュー白金台	1,250	32	C-26	コア2	東京23区	ストーリー三軒茶屋	3,311	78
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	155	C-27	コア1	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	3,338	71
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	91	C-28	サブコア	都心主要5区	レアル南青山	1,030	13
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	63	C-29	コア2	政令指定都市等	マール	963	38
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックレビュー天神橋	970	78	C-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	1,880	64
S-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1,020	63	C-31	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム新大阪	956	70
S-20	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス新宿イースト	1,397	54	C-32	サブコア	政令指定都市等	メロディハイム松原	643	53
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー新宿東	854	48	F-1	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	3,960	66
S-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田岩本町	1,657	65	F-2	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	1,100	19
S-23	コア2	政令指定都市等	梅田エクセルハイツ	5,250	414	F-3	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス新川	1,420	36
S-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	96	F-4	サブコア	東京23区	世田谷サンハイツ	982	38
S-26	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	1,060	37	F-5	サブコア	東京23区	アルス新大塚	1,117	31
S-27	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	660	26	F-6	サブコア	首都圏	クレインマンション鶴見	1,050	59
S-28	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	800	20	F-8	サブコア	首都圏	メゾン柏	840	56
S-29	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850	29	F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	36
S-30	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1,567	37	F-10	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス目白	7,350	162
S-31	コア1	東京23区	パシフィックレビュー京橋	1,401	52	F-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	4,900	154
S-33	コア1	東京23区	パシフィックレビュー多摩川	1,514	98	F-12	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	1,070	33
S-34	サブコア	東京23区	メゾン後楽園	710	31	F-13	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	890	50
S-35	コア1	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	2,348	94	F-14	サブコア	首都圏	メゾン八千代台	1,281	39
S-36	サブコア	東京23区	ルラシオン王子	1,027	61	F-15	サブコア	東京23区	アプレスト葛西	807	29
S-37	サブコア	首都圏	第6ゼルコバマンション	609	33	F-16	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス太秦	958	48
S-38	コア1	東京23区	パシフィックレビュー早稲田西	1,100	63	L-1	サブコア	東京23区	マノア岡本	590	12
S-39	サブコア	政令指定都市等	KC21ビル	1,167	79	L-2	コア2	都心主要5区	ベルウッド	1,530	6
S-40	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー広尾	1,741	76	L-3	コア2	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	6
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	70	L-4	サブコア	都心主要5区	目黒ヒルサイドコート	1,000	18
C-1	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	104	L-5	サブコア	東京23区	プティ・クール砧	684	11
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	33	L-6	サブコア	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	1,050	28
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー自由が丘	1,080	28	L-7	コア2	都心主要5区	元麻布プレイス	10,270	41
C-4	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス湯島	1,110	39	L-9	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	1,000	16
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	19	L-10	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310	6
C-8	コア1	首都圏	パシフィックレビュー八王子	700	40	L-11	コア2	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	2,000	12
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランハイイツ日比野	1,230	124	L-12	サブコア	都心主要5区	SOHO北青山	1,160	10
C-10	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	454	40	L-13	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井	1,120	22
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックレビュー永田町	1,000	23	L-14	コア2	都心主要5区	ルート麻布十番	2,220	26
C-12	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス水道橋	2,330	65			合計		154,813	5,383

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