



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION

日本レジデンシャル投資法人

第2期中間決算説明会資料

平成16年7月29日



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Contents

Section 1 : 第2期中間決算の概要	2
Section 2 : 第2期中間期の運用状況	10
Section 3 : 今後の運用方針	20
Section 4 : ご参考資料	32



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Section 1 : 第2期中間決算の概要



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

中間期の活動概要

第2期中間期の主な活動

平成16年3月2日 東京証券取引所上場
16物件取得(約157億円)

平成16年3月3日 21物件取得(約218億円)

平成16年3月30日 1物件取得(19億円)

第2期中間期の業績

	第2期中間期
営業収益	725百万円
営業利益	376百万円
経常利益	283百万円
中間純利益	279百万円

1 実質運用日数 91日

2 中間期末投資口数 50,882口

貸借対照表(平成16年5月31日現在)の概要

資産の部

科目	第2期中間期末	
	金額(千円)	構成比(%)
. 流動資産		
現金及び預金	2,596,927	
信託現金及び信託預金	1,125,121	
営業未収入金	37,614	
その他	78,140	
流動資産合計	3,837,803	8.4
. 固定資産		
1. 有形固定資産		
信託土地	22,060,074	
信託建物	19,063,533	
信託構築物	185,830	
有形固定資産合計	41,309,438	90.7
2. 投資その他の資産		
長期前払費用	323,640	
繰延ヘッジ損失	4,910	
差入預託保証金	10,000	
投資その他の資産合計	338,550	0.8
固定資産合計	41,647,989	91.5
. 繰延資産	43,058	0.1
資産の部合計	45,528,851	100.0

信託現金及び信託預金

修繕積立相当分	30,930千円
敷金相当分	550,818千円
賃料等留保金	543,373千円

その他

うち 未収還付消費税	75,663千円
------------	----------

長期前払費用

長期借入金調達コスト	212,035千円
運用物件損害保険料	111,605千円

貸借対照表(平成16年5月31日現在)の概要

負債・出資の部

科目	第2期中間期末	
	金額(千円)	構成比(%)
. 流動負債		
営業未払金	145,583	
未払費用	96,115	
未払法人税等	605	
その他	30,386	
流動負債合計	272,690	0.6
. 固定負債		
長期借入金	20,000,000	
信託預り敷金保証金	550,818	
デリバティブ債務	4,910	
固定負債合計	20,555,728	45.1
負債の部合計	20,828,419	45.7
. 出資総額	24,427,360	53.7
. 剰余金	273,072	0.6
出資の部合計	24,700,432	54.3
負債・出資合計	45,528,851	100.0

借入金

総資産有利子負債比率

(有利子負債/期末総資産) 43.9%

有利子負債比率

(有利子負債/有利子負債+出資金) 45.0%

損益計算書(平成15年12月1日～平成16年5月31日)の概要

科目	第2期中間期末	
	金額(千円)	構成比(%)
経常損益の部		
・営業損益の部		
1. 営業収益		
不動産賃貸事業収入		
賃貸料	666,198	
共益費	20,775	
駐車場収入	25,868	
付帯収入	11,290	
その他賃貸事業収入	1,071	
営業収益合計	725,704	100.0
2. 営業費用		
不動産賃貸事業費用		
管理業務等委託費用	93,639	
修繕費	8,847	
公租公課	773	
信託報酬	12,505	
水道光熱費	8,710	
損害保険料	3,133	
減価償却費	134,523	
その他賃貸事業費用	12,305	
資産運用報酬	28,488	
その他の営業費用	45,662	
営業費用合計	348,591	48.1
営業利益	376,612	51.9
・営業外損益の部		
1. 営業外収益	64,163	8.8
2. 営業外費用		
支払利息	53,497	
新投資口発行費	83,968	
新投資口公開関連費用	3,407	
創業費償却	3,312	
その他営業外費用	12,768	
営業外費用合計	156,964	21.6
経常利益	283,821	39.1
税引前中間純利益	283,821	39.1
法人税・住民税及び事業税	605	
法人税等調整額	3,930	
中間純利益	279,285	38.5
前期繰越利益	6,213	
中間未処分利益	273,072	

営業費用

公租公課

上場時取得38物件にかかる固定資産税・都市計画税については取得原価に算入(費用化せず)

その他の営業費用

資産保管・一般事務委託費用	10,881千円
専門家報酬	28,288千円
その他投資法人運営費用	6,493千円

営業外収益

うち 還付消費税額	64,147千円
(税込処理による取得原価算入分消費税)	

その他の営業外費用

うち 長期借入金調達コスト	12,533千円
---------------	----------

キャッシュフロー計算書(参考)の概要

科目	第2期中間会計期間
	金額(千円)
・営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	283,821
減価償却費	134,523
長期前払費用償却費	13,836
創業費償却費	3,312
受取利息	0
支払利息	53,497
営業未収入金の増加額	37,614
未収消費税等の増加額	75,663
営業未払金の増加額	145,583
未払金の減少額	52,649
未払費用の増加額	42,346
預り金の増加額	21,500
長期前払費用の支払額	337,476
その他	6,404
小計	201,421
利息の受取額	0
法人税等の支払額	165
営業活動によるキャッシュ・フロー	201,157
・投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	41,443,961
差入預託保証金の支払額	10,000
信託預り敷金保証金の収入	550,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	40,903,143
・財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入による収入	20,000,000
投資口の発行による収入	24,327,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,327,360
・現金及び現金同等物に係る換算差額	
現金及び現金同等物の増加額	3,625,473
現金及び現金同等物の期首残高	96,575
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,722,048

借入金の状況(平成16年5月末現在)

第2期中間期末現在の借入状況

	借入先	借入額	金利種別	利率	返済期限	担保設定
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	200億円	100億円:変動 100億円:固定化	180億円:0.80583% 20億円:0.79008% (いずれも平成16年9月30日までの金利)	平成21年2月28日	有担保
	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					

金利スワップを設定しております。(設定後金利:1.424%)

第2期中間期末以降の借入

	借入先	借入額	金利種別	利率	返済期限	担保設定
短期借入金	住友信託銀行	10億円	変動	1.08395% (平成16年9月30日までの利率)	平成17年6月24日	有担保
	中央三井信託銀行	13億円	変動	1.08000% (平成16年9月31日までの利率)	平成17年6月30日	有担保
短期借入金 合計		23億円				

- 借入金残高:200億円(第2期中間期末現在) 223億円(平成16年6月末現在)
- 長短比率:(長期)100%(第2期中間期末現在) 89.7%:10.3%(平成16年6月末現在)
- 変動固定比率:50%:50%(第2期中間期末現在) 44.8%:55.2%(平成16年6月末現在)
- 加重平均金利:1.13%(第2期中間期末現在) 1.14%(平成16年6月末現在)

■今後の財務戦略

- ・マチュリティーラダーの構築 返済期限を分散し、金利感応性を高め、リファイナンス負担を平準化
- ・賃貸住宅の特性(契約期間等)を勘案し、借入全体の金利固定平均期間を2年~3年に維持
- ・格付の早期取得の検討、無担保借入の導入 資金調達手段の多様性・柔軟性推進

今期の収益見込み

(平成16年11月期:第2期収益予想)

営業収益	当期利益	1口当たり分配金	分配金年換算額
2,317百万円	873百万円	17,033円	22,752円

実質運用日数:274日

【配当予想の主な前提条件】

1.運用資産

当中間期中に取得した38物件をもとに算出

2.営業収益

賃貸収益は、当中間期末時点の運用資産(38物件)に関する契約状況、解約予告等をもとに算出

資産取得時に支払う固定資産税及び都市計画税は、取得原価に算入

3.借入金

期末までに借入金の額及び借入金利に変動がないことを前提に算出



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Section 2 : 第2期中間期の運用状況



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

第2期中間期の運用状況

- 上場直後に取得した38物件(取得価格約394億円)にて運用を開始

ポートフォリオの現況

	取得価格(百万円)	物件数	総賃貸可能戸数*1	平均築年数*2	PML値*3
2004年5月末	39,456	38	1,870	7.2年	5.9%



	取得価格(百万円)	物件数	総賃貸可能戸数*1	平均築年数*2	PML値*3
(参考)2004年6月末*4	41,756	40	1,930	6.9年	6.1%

*1 賃料保証型不動産を1テナントでカウントした場合、約1,600テナント(2004年5月末)、約1,660テナント(2006年6月末)

*2 ポートフォリオ平均築年数を指し、取得価格で加重平均

*3 PML(Probable Maximum Loss):地震による予想最大損失率を指し、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したもの

*4 平成16年6月末のポートフォリオの現況については、同月以降に取得予定の水道橋マンション(仮称)、エクセレントタワー乃木坂は含めておりません。

当中間期取得物件

IPO時のポートフォリオ

シングル:13物件



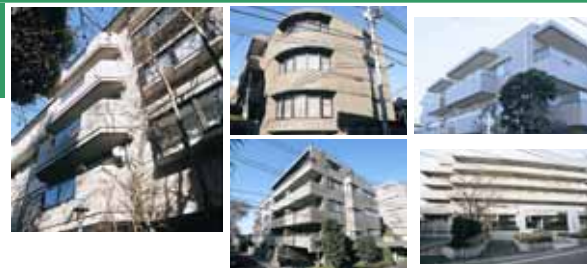
コンパクト:10物件



ファミリー:9物件



ラージ:6物件



当中間期末後 取得物件



物件名	ジェイパーク永田町
売買契約締結日	平成16年5月28日
取得日	平成16年6月24日
取得価額	1,000百万円
取得先	(株)ジョイント・コーポレーション
所在地	東京都千代田区永田町二丁目
交通	東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅 徒歩4分 東京メトロ丸の内線・銀座線「赤坂見附」駅 徒歩5分
敷地面積	367.70m ²
延床面積	1,272.70m ²
構造・階数	RC造 10階
賃貸可能戸数	23戸(1K:20戸、1LDK:2戸、2LDK:1戸)
賃貸可能面積	1,056.09m ²
竣工時期	平成15年1月
タイプ	コンパクト

当中間期末後 取得物件



物件名	パシフィックレジデンス赤坂
売買契約締結日	平成16年6月30日
取得日	平成16年6月30日
取得価額	1,300百万円
取得先	(株)フージャースコーポレーション
所在地	東京都港区赤坂七丁目
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩9分
敷地面積	889.67㎡
延床面積	1,749.18㎡
構造・階数	RC造 5階
賃貸可能戸数	37戸(1K:8戸、1LDK:24戸、2LDK:4戸、3LDK:1戸)
賃貸可能面積	1,352.02㎡
竣工時期	平成16年5月
タイプ	コンパクト

当中間期末後 取得予定物件



物件名	(仮称)水道橋マンション
売買契約締結日	平成16年6月16日
取得予定日	平成17年3月25日までの別途合意する日
取得価額	2,330百万円
取得先	住友不動産(株)
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目
交通	JR中央線・総武線「水道橋」駅 徒歩4分
敷地面積	658.28m ²
延床面積	4,042.95m ² (予定)
構造・階数	SRC造 B1階・14階 (予定)
賃貸可能戸数	65戸 (1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸) (予定)
賃貸可能面積	3,039.14m ² (予定)
竣工時期	平成17年2月 (予定)
タイプ	コンパクト

当中間期末後 取得予定物件



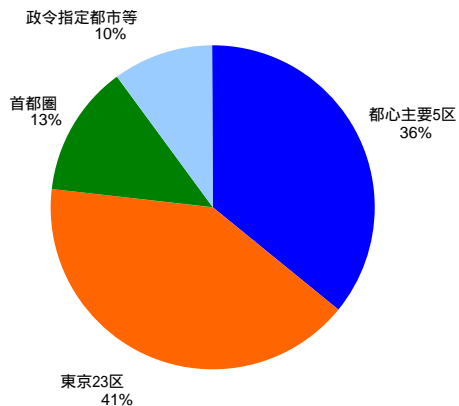
物件名	エクセレントタワー乃木坂
売買契約締結日	平成16年6月28日
取得予定日	平成16年9月30日までの別途合意する日
取得価額	3,900百万円
取得先	新日本建設(株)
所在地	東京都港区赤坂九丁目
交通	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅 徒歩1分
敷地面積	533.82㎡
延床面積	5,260.46㎡(予定)
構造・階数	RC造 B2階・19階(予定)
賃貸可能戸数	68戸(1K:17戸、1LDK:34戸、2LDK:17戸)(予定)
賃貸可能面積	3,485.00㎡
竣工時期	平成16年8月(予定)
タイプ	コンパクト

ポートフォリオ分散状況

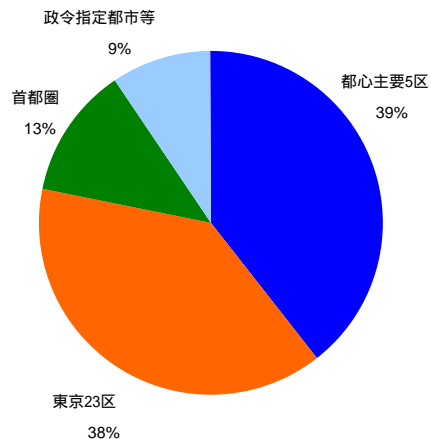
投資比率 (取得価格ベース)

地域別

(平成16年5月末時点)

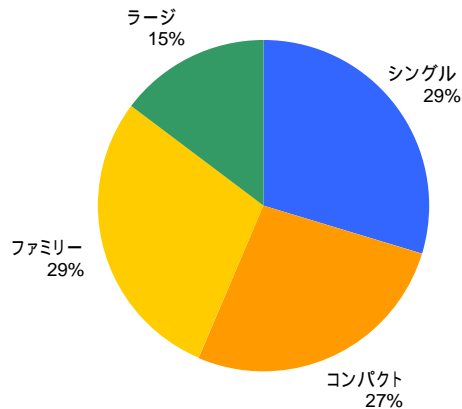


((参考)平成16年6月末時点)

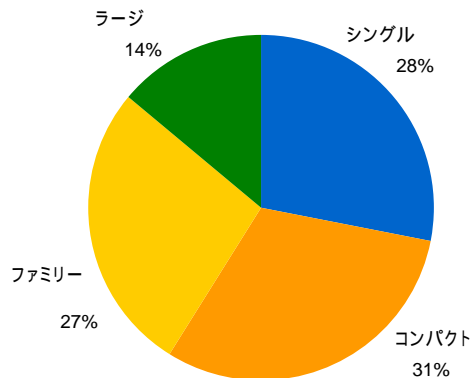


タイプ別

(平成16年5月末時点)

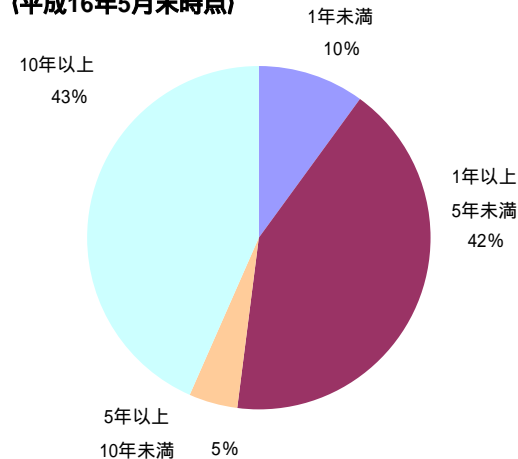


((参考)平成16年6月末時点)

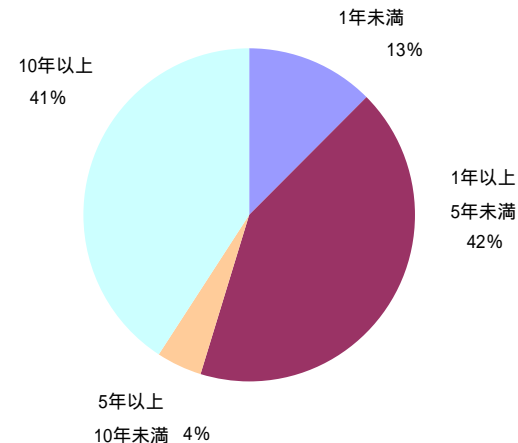


築年数分布

(平成16年5月末時点)



((参考)平成16年6月末時点)



ポートフォリオ分散状況

地域別・タイプ別ポートフォリオ一覧

〈地域別〉

(平成16年5月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
都心主要5区	11	14,193	14,155	5.2%
東京23区	15	16,071	16,107	5.5%
首都圏	7	5,266	5,128	6.6%
政令指定都市等	5	3,926	3,861	6.5%
計	38	39,456	39,251	5.6%

〈タイプ別〉

(平成16年5月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
シングル	13	11,713	11,500	5.8%
コンパクト	10	10,550	10,589	5.7%
ファミリー	9	11,369	11,479	5.5%
ラージ	6	5,824	5,683	5.4%
計	38	39,456	39,251	5.6%

((参考)平成16年6月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
都心主要5区	13	16,493	16,465	5.2%
東京23区	15	16,071	16,107	5.5%
首都圏	7	5,266	5,128	6.6%
政令指定都市等	5	3,926	3,861	6.5%
計	40	41,756	41,561	5.6%

((参考)平成16年6月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定価額 (百万円)	キャップ レート* (%)
シングル	13	11,713	11,500	5.8%
コンパクト	12	12,850	12,899	5.6%
ファミリー	9	11,369	11,479	5.5%
ラージ	6	5,824	5,683	5.4%
計	40	41,756	41,561	5.6%

*キャップレートは直接還元利回りを指し、鑑定価額ベースでの加重平均

稼働率の状況

	物件数	賃貸可能戸数 (戸)	全賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
平成15年10月末	38	1,870	83,452.78	73,252.73	87.8
平成16年3月末	38	1,870	83,452.78	76,761.74	92.0
平成16年4月末	38	1,870	83,452.78	76,716.96	91.9
平成16年5月末	38	1,870	83,452.78	76,271.22	91.4

	エリア別稼働率				タイプ別稼働率				合計
	都心5区	東京23区	首都圏	政令指定 都市等	Single	Compact	Family	Large	
平成16年3月末	90.7%	93.6%	94.2%	88.2%	86.9%	97.9%	94.9%	82.4%	92.0%
平成16年4月末	89.2%	93.3%	91.8%	92.5%	89.4%	97.2%	92.0%	84.4%	91.9%
平成16年5月末	90.6%	93.1%	88.4%	92.6%	86.7%	97.1%	91.9%	87.0%	91.4%

* 平成16年5月末時点で保有している38物件ベース



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

Section 3 : 今後の運用方針



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

ポートフォリオ戦略

バランスを重視したポートフォリオ戦略

選定・取得

- 中長期的に安定収益を確保できる不動産の選定を目指す

運営・管理

- 中長期的な安定収益の確保を目指す

パフォーマンス・レビュー

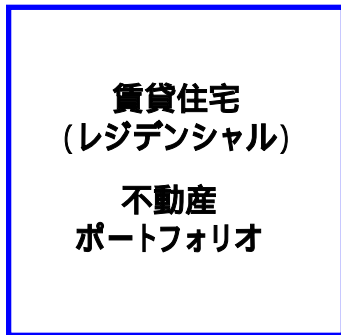
- 市場環境に則したポートフォリオの適正化を目指す

投資家への安定した分配

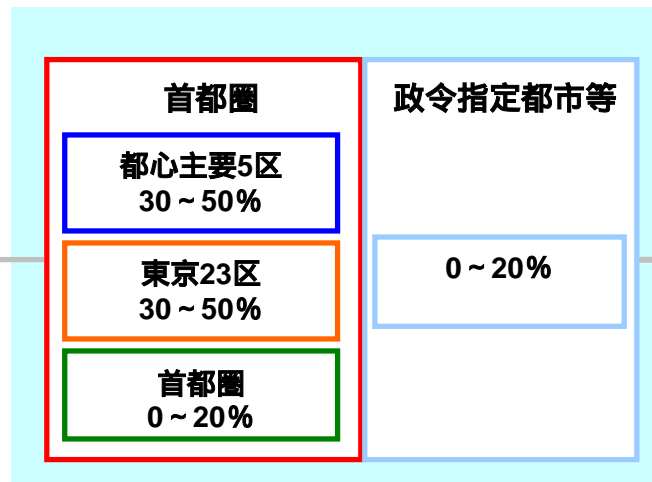
ポートフォリオ構築方針

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

賃貸住宅特化型

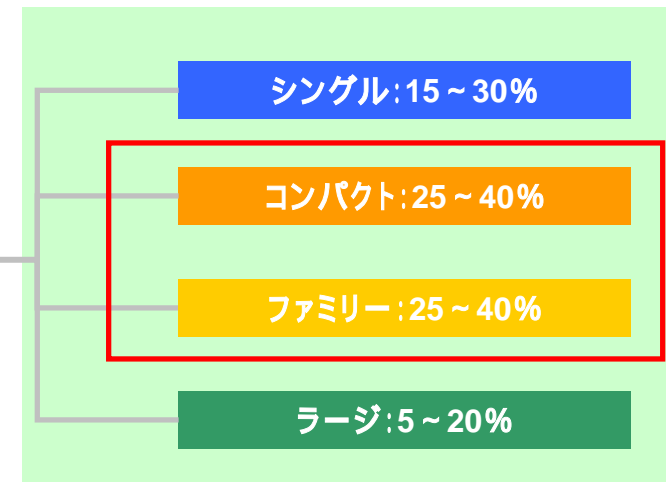


首都圏重視型

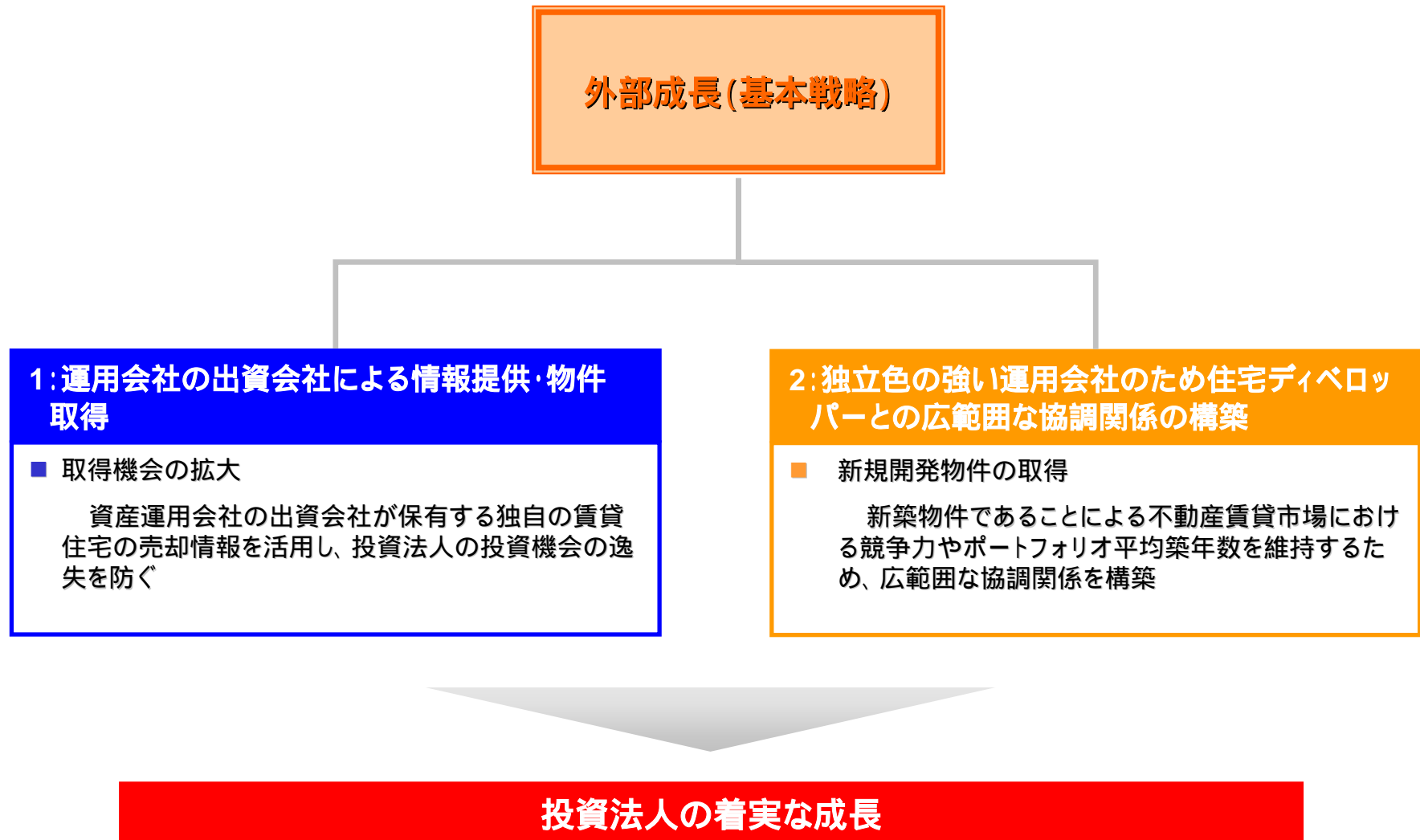


- 都心主要5区: 千代田区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区
- 東京23区: 都心主要5区以外
- 首都圏: 東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ
- 政令指定都市等: 首都圏を除く、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域

住宅総合型



外部成長(基本戦略)



物件選定基準

基準1: 地域

- 首都圏重視
- 一部政令指定都市等

基準2: 規模

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

基準3: 用途(タイプ)

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

基準4: その他

- 立地: 駅から徒歩10分以内
- 築年数: 10年以内(加重平均)
- 一棟完全所有
- RC又はSRC造

デュー・ディリジェンス

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

中長期的に着実な成長と安定した収益が確保できる物件の取得を目指す

開発案件への取組み

外部環境

・CAPレートの低下

参加者増加
景気回復期待

・賃貸志向の増加

需要(ステップアップ住替え
も含め)拡大期待

・築浅物件の不足

バブル崩壊以降減少傾向に

新たな優良物件取得手法

- ・過度な取得競争を避け、竣工前の早期コミットメント

ポートフォリオ構築におけるメリット

- ・リーシング競争力が高まる
- ・ポートフォリオ築年数の上昇を抑える
- ・中長期運用を見据えた仕様レベル

リスク管理

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

中長期のポートフォリオの収益安定性の維持

都心部にフォーカスした物件取得

中長期的に人口は増加傾向

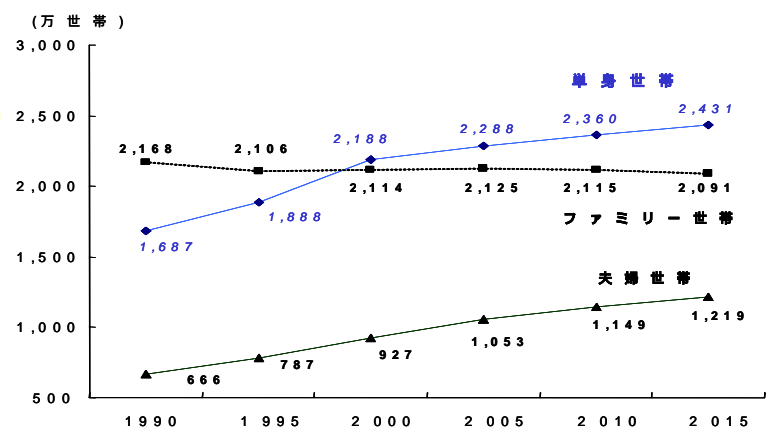
単身・夫婦世帯が世帯数の増加を牽引

都心部(都心主要5区・東京23区)への投資に注力

賃貸志向層の拡大・
物件タイプの多様化

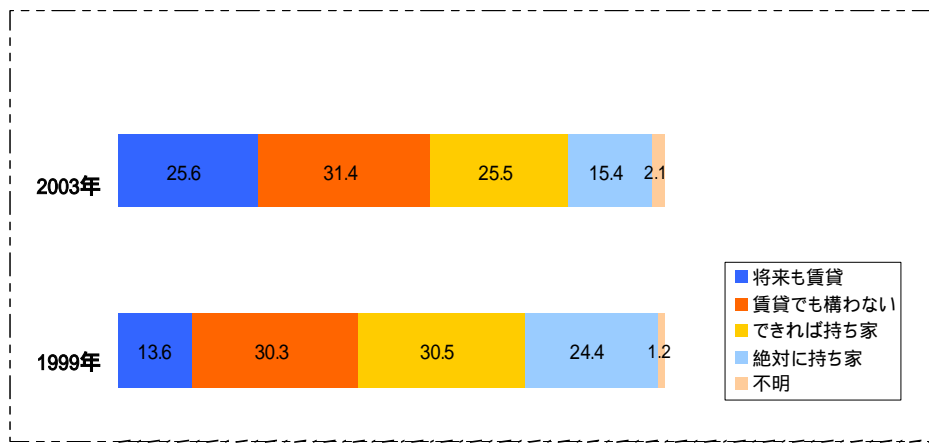
景気回復局面における
賃料の底堅さ

【東京都のタイプ別世帯予想】



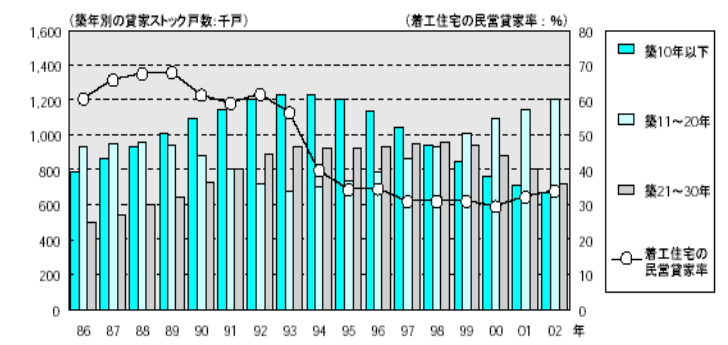
出所：東京都

【将来の持ち家・賃貸志向】



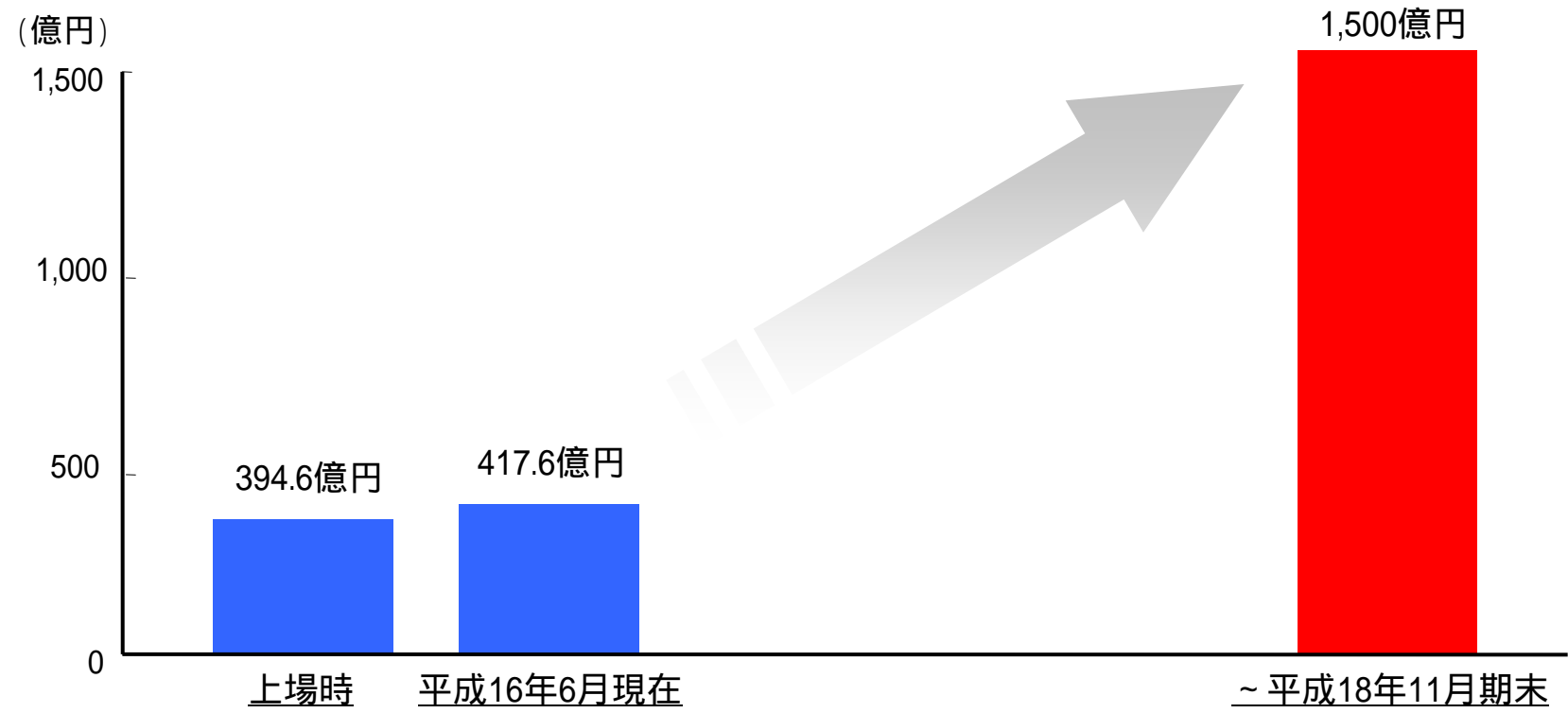
出所：リクルート

【東京都の築30年以下の貸家戸数及び着工住宅の民営貸家率の推移】



注：貸家は新設貸家(公共住宅を含む)の年間着工戸数の過去30年間の各年集計値で、滅失等による除去分を含まない
着工住宅の民営貸家率は、各年の新設住宅着工戸数全体に占める建築主が会社・個人等の貸家着工戸数の割合
資料：「建築統計年報」東京都に基づき都市未来総合研究所作成

日本レジデンシャル投資法人の成長シナリオ



上場後3年間で1,500億円の資産規模を目指す

内部成長(基本戦略)

内部成長(基本戦略)

1: 管理運営コスト削減の推進

- 委託業務の合理化
 - 管理費・修繕費等の各種運営・管理コストの妥当性を物件毎に検証
- 建物管理会社の地域集約
 - 発注業者を競争入札することで集約し単価の軽減

2: 賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

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

3: テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

- テナントのニーズを分析・検証し、常時最適なサービスを提供できる管理体制の維持
- 以下の施策を実施することによるテナント満足度の向上
 - 管理・運営方法の最適化
 - 戦略的なリーシング活動の実施
 - 要望・クレームへの対応の統一化・迅速化
 - 建物の修繕・リニューアル工事の実施

投資法人の着実な成長

低稼働率物件への対応策

リーシング力の強化

- リーシング強化策の実施
 - 広告宣伝費・インセンティブのリーシング業者への支給制度導入
 - 四半期ごとにPM会社の成績査定、リーシング能力の高いIPM会社へ業務委託を変更
 - 法人営業の強化(戸数の多い大型物件を中心に推進)
 - 空室の多い物件、新築物件を中心にモデルルームを開催し集客機会を広げる
- マーケット調査によるリバリュー
 - 物件毎に適正賃料の見直しを実施

物件競争力のアップ

- 物件全体のイメージアップ
 - 共用部分の修繕、特別清掃などを実施し、物件全体の価値を向上
- 専有部分の付加価値向上
 - エアコン・照明器具などの設備を付加
 - 内装材の耐用年数を超えたもののリニューアルの実施
 - 長期空室の案件については、間取・内装材・付帯の見直しと変更・リニューアルを実施

リーシング力と物件競争力の2本を柱とし、継続実行することによりポートフォリオ全体の稼働率を維持する

コスト削減策

競争原理を取り入れたPM会社のパフォーマンス向上推進

物件取得時

- 既取引PM会社及び新規取引候補PM会社との競争入札
(比較項目)
 - ・査定賃料の適正さ
 - ・フィー水準
 - ・リフォーム・修繕等工事費用
 選定ポイントとしては安価なだけでなく、**物件の維持管理を適正に判断し算出しているか**を見極める
- エリア、物件の特性(グレード感)に見合う業者選定
- 価格感の情報収集、トラックレコードの整備
PM会社の査定、算定が適正であるかどうかを検証できるよう、過去のデータを整備する

運用期間中

- 定期(四半期)評価の強化
リフォーム・修繕・広告費等の削減について努力を行っているかを評価し、貢献度を査定
 *査定後、指導・チェックを実施しても結果的に改善のないPM会社については変更を検討
- 新規PM会社の採用
 PM会社選定のガイドラインに従い、既存PM会社より高いパフォーマンスの期待できるPM会社は積極的に検討

常時最適かつ低コストなサービス体制 優良なPM会社への集約推進

日本レジデンシャル投資法人のVision



賃貸住宅マーケットで求められるもの

優良な仕様の賃貸住宅

良質な管理運営サービス

信頼できるオーナー

建物の長寿命化

賃貸マンションのブランド化

金融マーケットで求められるもの

優良な金融商品

安定性

流動性

成長性

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



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

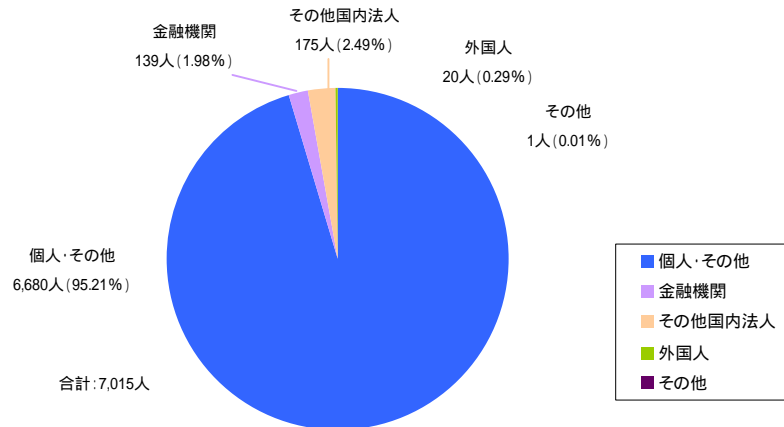
Section 4 : ご参考資料



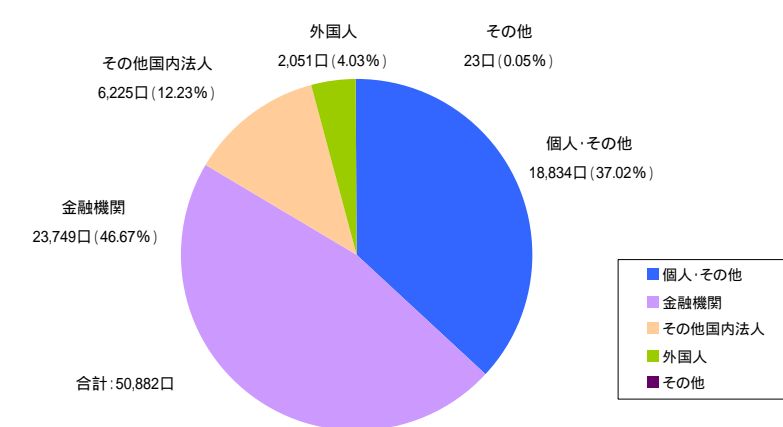
**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

投資主の状況

所有者別投資主数



所有者別投資口数



上位投資主一覧

投資主名	所有投資口数	投資口数比率
	(口)	(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,667	5.24
株式会社 あおぞら銀行	1,790	3.51
株式会社 親和銀行	1,318	2.59
パシフィックマネジメント株式会社	1,282	2.51
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,248	2.45
水戸信用金庫	1,048	2.05
日本図書普及株式会社	971	1.9
個人投資家	700	1.37
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	550	1.08
AIG エジソン ライフインシュアランスカンパニー	493	0.96
合計	12,067	23.71

いずれも平成16年6月末現在

期末算定価格

タイプ別一覧表

物件番号	物件名称	取得価格		賃借対照表計上額		期末算定額	
		取得価格	比率	賃借対照表計上額	比率	期末算定額	比率
S-1	グレンパーク新川	2,050	5.2%	2,117	5.1%	2,090	5.3%
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	4.8%	1,968	4.8%	1,860	4.7%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,040	2.6%	1,079	2.6%	1,030	2.6%
S-4	フレスカ代々木上原	524	1.3%	548	1.3%	543	1.4%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	569	1.4%	595	1.4%	583	1.5%
S-6	ヴェール喜久井町	520	1.3%	540	1.3%	537	1.4%
S-7	エスコート上池袋	644	1.6%	675	1.6%	646	1.6%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	448	1.1%	478	1.2%	441	1.1%
S-9	ドミトリー原町田	490	1.2%	533	1.3%	524	1.3%
S-10	Jステージ南浦和	700	1.8%	730	1.8%	617	1.6%
S-11	シティフォーラム上本郷	1,140	2.9%	1,207	2.9%	1,040	2.6%
S-12	ボーン宇治	1,260	3.2%	1,331	3.2%	1,180	3.0%
S-13	吉塚AGビル6号館	428	1.1%	456	1.1%	409	1.0%
	吉塚AGビル7号館						
S(シングルタイプ)合計		11,713	29.7%	12,263	29.7%	11,500	29.3%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	9.1%	3,770	9.1%	3,510	8.9%
C-2	パシフィックレジデンス千石	760	1.9%	803	1.9%	760	1.9%
C-3	ジョアナ自由が丘	1,080	2.7%	1,131	2.7%	1,150	2.9%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,110	2.8%	1,167	2.8%	1,100	2.8%
C-5	ヴェール小日向	273	0.7%	286	0.7%	290	0.7%
C-6	Zesty池上A棟	381	1.0%	404	1.0%	392	1.0%
	Zesty池上B棟						
C-7	ワコーレ東日暮里	972	2.5%	1,011	2.4%	967	2.5%
C-8	リーベンスハイム八王子I	700	1.8%	739	1.8%	705	1.8%
C-9	グランドライツ日比野	1,230	3.1%	1,305	3.2%	1,210	3.1%
C-10	ヴェール向陽	454	1.2%	475	1.1%	505	1.3%
C(コンバクトタイプ)合計		10,550	26.7%	11,097	26.9%	10,589	27.0%
F-1	グレンパーク桜丘	3,960	10.0%	4,075	9.9%	3,960	10.1%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	1,100	2.8%	1,150	2.8%	1,140	2.9%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,420	3.6%	1,491	3.6%	1,400	3.6%
F-4	世田谷サンハイツ	982	2.5%	1,022	2.5%	1,020	2.6%
F-5	アルス新大塚	1,117	2.8%	1,151	2.8%	1,160	3.0%
F-6	クレインマンション鶴見	1,050	2.7%	1,105	2.7%	1,040	2.6%
F-7	マノア鷺沼	346	0.9%	364	0.9%	356	0.9%
F-8	メゾン柏	840	2.1%	906	2.2%	846	2.2%
F-9	スカイハイツ平針	554	1.4%	589	1.4%	557	1.4%
F(ファミリータイプ)合計		11,369	28.8%	11,857	28.7%	11,479	29.2%
L-1	マノア岡本	590	1.5%	610	1.5%	535	1.4%
L-2	ベルウッド	1,530	3.9%	1,590	3.8%	1,380	3.5%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	2.5%	1,018	2.5%	942	2.4%
L-4	目黒ビルサイドコート	1,000	2.5%	1,041	2.5%	1,030	2.6%
L-5	ブティックール砧	684	1.7%	709	1.7%	716	1.8%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1,050	2.7%	1,119	2.7%	1,080	2.8%
L(ラージタイプ)合計		5,824	14.8%	6,090	14.7%	5,683	14.5%
合計		39,456	100.0%	41,309	100.0%	39,251	100.0%

投資地域別一覧表

物件番号	物件名称	取得価格		賃借対照表計上額		期末算定額	
		取得価格	比率	賃借対照表計上額	比率	期末算定額	比率
S-2	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	1,900	4.8%	1,968	4.8%	1,860	4.7%
S-3	グレンパーク参宮橋	1,040	2.6%	1,079	2.6%	1,030	2.6%
S-4	フレスカ代々木上原	524	1.3%	548	1.3%	543	1.4%
S-5	レオパレス宇田川町マンション	569	1.4%	595	1.4%	583	1.5%
S-6	ヴェール喜久井町	520	1.3%	540	1.3%	537	1.4%
C-3	ジョアナ自由が丘	1,080	2.7%	1,131	2.7%	1,150	2.9%
F-1	グレンパーク桜丘	3,960	10.0%	4,075	9.9%	3,960	10.1%
F-2	目白御留山デュープレックスリズ	1,100	2.8%	1,150	2.8%	1,140	2.9%
L-2	ベルウッド	1,530	3.9%	1,590	3.8%	1,380	3.5%
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	970	2.5%	1,018	2.5%	942	2.4%
L-4	目黒ビルサイドコート	1,000	2.5%	1,041	2.5%	1,030	2.6%
都心主要5区 合計		14,193	36.0%	14,740	35.7%	14,155	36.1%
S-1	グレンパーク新川	2,050	5.2%	2,117	5.1%	2,090	5.3%
S-7	エスコート上池袋	644	1.6%	675	1.6%	646	1.6%
S-8	パシフィックレジデンス新中野	448	1.1%	478	1.2%	441	1.1%
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	3,590	9.1%	3,770	9.1%	3,510	8.9%
C-2	パシフィックレジデンス千石	760	1.9%	803	1.9%	760	1.9%
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1,110	2.8%	1,167	2.8%	1,100	2.8%
C-5	ヴェール小日向	273	0.7%	286	0.7%	290	0.7%
C-6	Zesty池上A棟	381	1.0%	404	1.0%	392	1.0%
	Zesty池上B棟						
C-7	ワコーレ東日暮里	972	2.5%	1,011	2.4%	967	2.5%
F-3	パシフィックレジデンス新川	1,420	3.6%	1,491	3.6%	1,400	3.6%
F-4	世田谷サンハイツ	982	2.5%	1,022	2.5%	1,020	2.6%
F-5	アルス新大塚	1,117	2.8%	1,151	2.8%	1,160	3.0%
L-1	マノア岡本	590	1.5%	610	1.5%	535	1.4%
L-5	ブティックール砧	684	1.7%	709	1.7%	716	1.8%
L-6	西荻窪アーベインホームズ	1,050	2.7%	1,119	2.7%	1,080	2.8%
東京23区 合計		16,071	40.7%	16,822	40.7%	16,107	41.0%
S-9	ドミトリー原町田	490	1.2%	533	1.3%	524	1.3%
S-10	Jステージ南浦和	700	1.8%	730	1.8%	617	1.6%
S-11	シティフォーラム上本郷	1,140	2.9%	1,207	2.9%	1,040	2.6%
C-8	リーベンスハイム八王子I	700	1.8%	739	1.8%	705	1.8%
F-6	クレインマンション鶴見	1,050	2.7%	1,105	2.7%	1,040	2.6%
F-7	マノア鷺沼	346	0.9%	364	0.9%	356	0.9%
F-8	メゾン柏	840	2.1%	906	2.2%	846	2.2%
首都圏 合計		5,266	13.3%	5,588	13.5%	5,128	13.1%
S-12	ボーン宇治	1,260	3.2%	1,331	3.2%	1,180	3.0%
S-13	吉塚AGビル6号館	428	1.1%	456	1.1%	409	1.0%
	吉塚AGビル7号館						
C-9	グランドライツ日比野	1,230	3.1%	1,305	3.2%	1,210	3.1%
C-10	ヴェール向陽	454	1.2%	475	1.1%	505	1.3%
F-9	スカイハイツ平針	554	1.4%	589	1.4%	557	1.4%
政令指定都市 合計		3,924	10.0%	4,153	10.1%	3,861	9.8%
合計		39,456	100.0%	41,309	100.0%	39,251	100.0%

投資口価格の推移

