



日本レジデンシャル投資法人

Nippon Residential Investment Corporation

第9期 決算説明資料

(自 2007年12月1日 至 2008年5月31日)



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



目次

Section I . 第9期決算の実績	2
Section II . 第10期業績予想	17
Section III . ご参考資料	19

Section I

第9期決算の実績



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

業績概要

		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期		
						業績予想 (08/1/21短信)	実績	差異
営業収益	百万円	5,816	6,343	6,911	7,940	9,192	9,316	+124
(うち不動産売却益)	百万円	(638)	(849)	(761)	(410)	(720)	(704)	(△16)
経常利益	百万円	2,628	2,660	2,679	3,158	3,239	3,603	+364
当期純利益	百万円	2,629	2,658	2,678	3,150	3,237	3,602	+365
1口当たり分配金	円	14,074	14,232	14,336	12,748	13,100	14,577	+1,477
賃貸NOI	百万円	4,126	4,271	4,834	6,177	-	6,765	-
NOI利回り (C-49 MM*定常稼働時想定利回り) %		4.9	4.7	4.6	4.8	-	4.6 (4.8)	-
面積稼働率	%	87.8	90.0	90.9	91.2	-	93.5	-
収益稼働率	%	88.4	89.8	86.1	90.3	-	89.0	-

*C-49 MMとは、「C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー」をいい、アーバンタワーは含みません。(以下同じ。)

業績予想/実績対比差異分析

1

好調な稼働率の推移による
賃料収入の増加

2

効率的な資産運用による
賃貸費用の削減

3

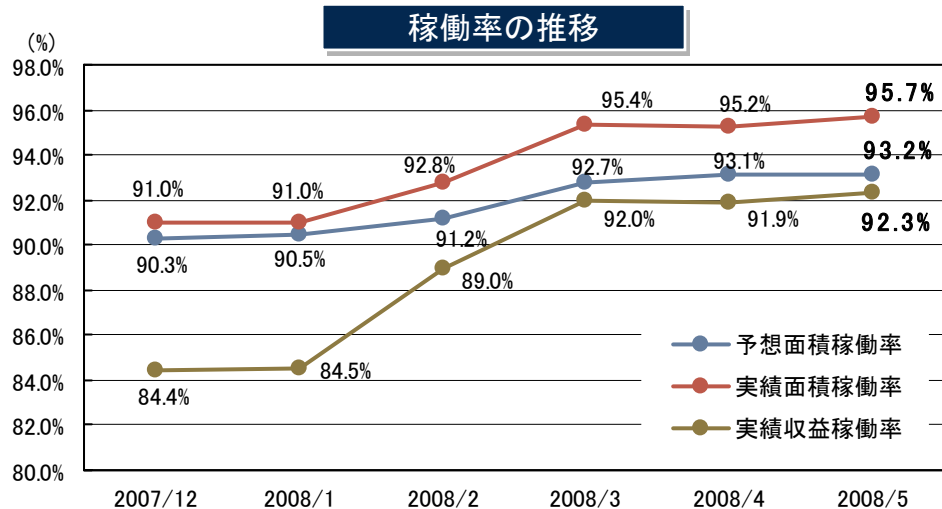
金利負担の減少

業績予想対比乖離要因

- 営業収益 +124百万円：稼働率の上昇による賃貸収入増加(+141百万円)、売却に伴う費用の増加(▲16百万円)

経常利益 +364百万円増加の内訳

- 営業費用 ▲93百万円：広告宣伝費等の不動産賃貸事業費用削減(▲66百万円)、その他販管費等削減(▲27百万円)
- 営業外収益 +75百万円：資金運用益(+19百万円)、運用会社による損失補填(+36百万円)、その他(+20百万円)
- 営業外費用 ▲72百万円：借入利息の抑制(▲70百万円)、その他(▲2百万円)



金利負担

既存借入金の調達コストの減少 ▲36百万円

新規借入金の調達コストの減少 ▲34百万円

収益稼働率とは

パス・スルー物件は面積稼働率、賃料保証型で保証率が100%でない物件については、保証率を加味した稼働率で算出しております。

取得売却実績

取得

C-49 パシフィックロイヤルコート
みなとみらい



取得価格	(O) 15,221百万円 (U) 11,715百万円(予定)
売主	(O) ディエイチ開発みなとみらい 有限会社 (U) 特定目的会社PD みなとみらい
所在地	神奈川県横浜市西区
賃貸可能戸数	(O) 416戸 (U) 418戸
建築時期	(O) 2007年11月 (U) 2008年5月

F-25 パークタワー芝浦ベイワード
アーバンウイング



取得価格	14,510百万円
売主	アカシア・プロパティーズ・インク
所在地	東京都港区
賃貸可能戸数	191戸
建築時期	2005年5月

売却

S-23 梅田エクセルハイツ



取得価格	5,250百万円
売却価格	6,200百万円
期末算定価格	5,380百万円
譲渡先	エム・エス・ジャパン・ ストラテジック・コア・ アクイジション(株)
所在地	大阪府大阪市北区
竣工時期	2002年2月

L-12 SOHO北青山



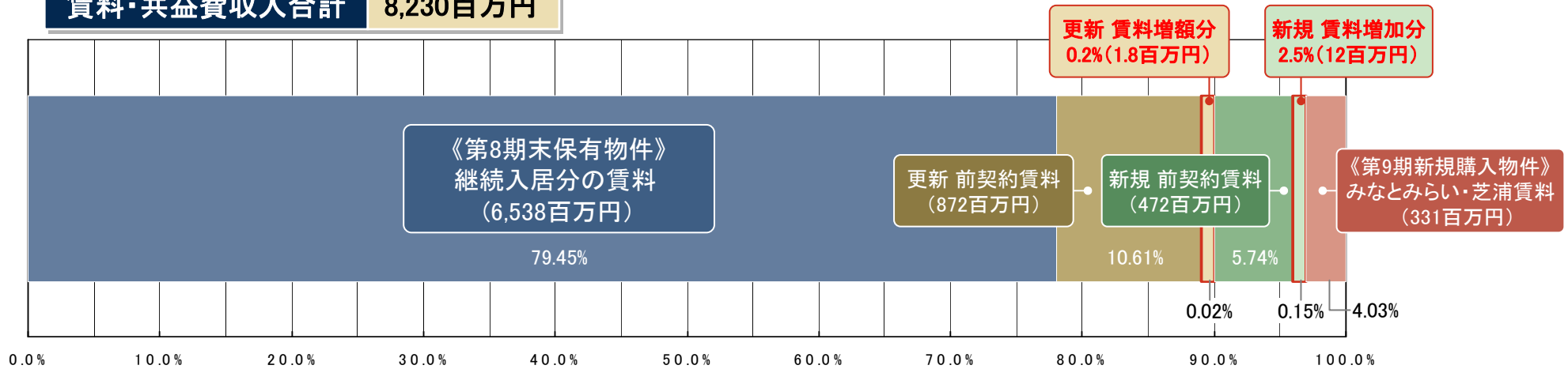
取得価格	1,160百万円
売却価格	1,500百万円
期末算定価格	1,230百万円
譲渡先	エム・エス・ジャパン・ ストラテジック・コア・ アクイジション(株)
所在地	東京都港区
竣工時期	2004年3月

物件名	売却価格 (千円)	①取得価格 (千円)	期末算定価格 (千円)	②売却益 (千円)	(②/①)	売却時 築年数
梅田エクセルハイツ	6,200,000	5,250,000	5,380,000	470,900	9.0%	6
SOHO北青山	1,500,000	1,160,000	1,230,000	233,583	20.1%	4
合計	7,700,000	6,410,000	6,610,000	704,483	11.0%	-

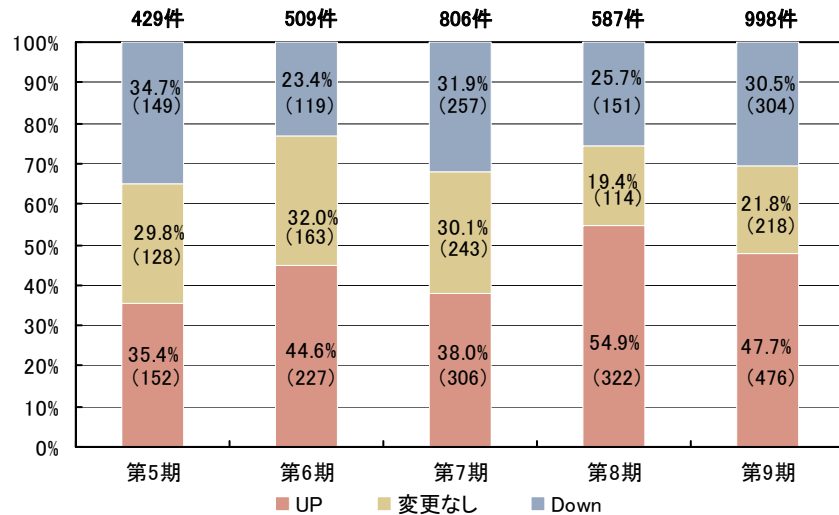
(注) 期末算定価格は、第8期末の算定価格を記載しています。

賃料実績

賃料・共益費収入合計 8,230百万円

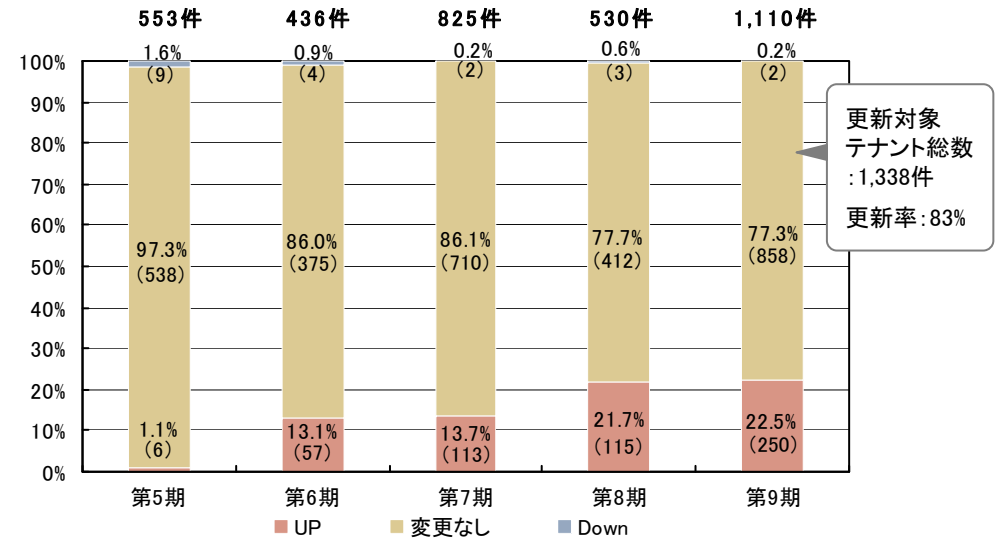


新規-件数ベース



(注) 前契約賃料が存在しないテナントは集計しておりません。

更新-件数ベース

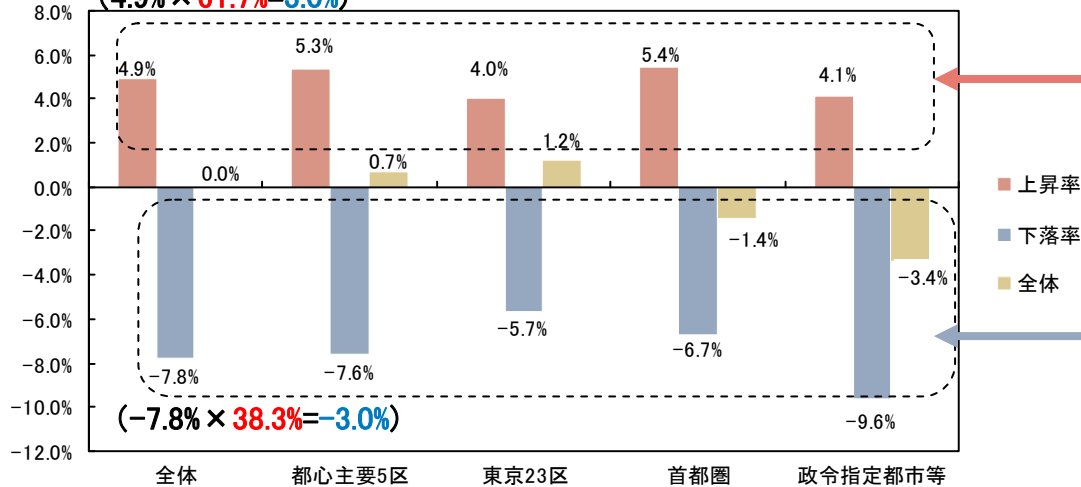


リーシングオペレーション

新規契約の賃料変動率

賃料変動率 × 賃料変動割合 = 実質変動率

(4.9% × 61.7% = 3.0%)



新規契約へのリーシングオペレーション

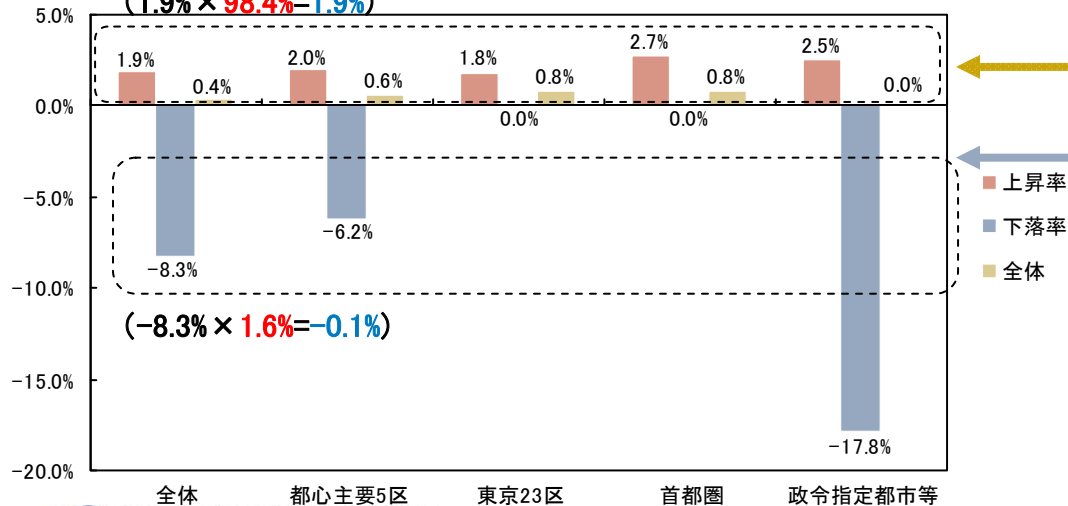
- **都心主要5区**
 - C・Lタイプでレントギャップ圧縮およびアップサイド獲得
- **東京23区**
 - S・Fタイプでレントギャップ圧縮およびCタイプでアップサイド獲得
- **首都圏**
 - S・Cタイプでアップサイド獲得
- **政令指定都市等**
 - S・Cタイプでレントギャップ圧縮

- **都心主要5区**
 - Lタイプの特定期間をマーケットプライスへ調整
- **東京23区**
 - C・Fタイプの特定期間をマーケットプライスへ調整
- **首都圏・政令指定都市等**
 - 築10年以上物件(S・C・Fタイプ)をマーケットプライスへ調整

更新契約の賃料変動率

賃料変動率 × 賃料変動割合 = 実質変動率

(1.9% × 98.4% = 1.9%)



更新契約へのリーシングオペレーション

- **全般的にレントギャップの圧縮を推進**

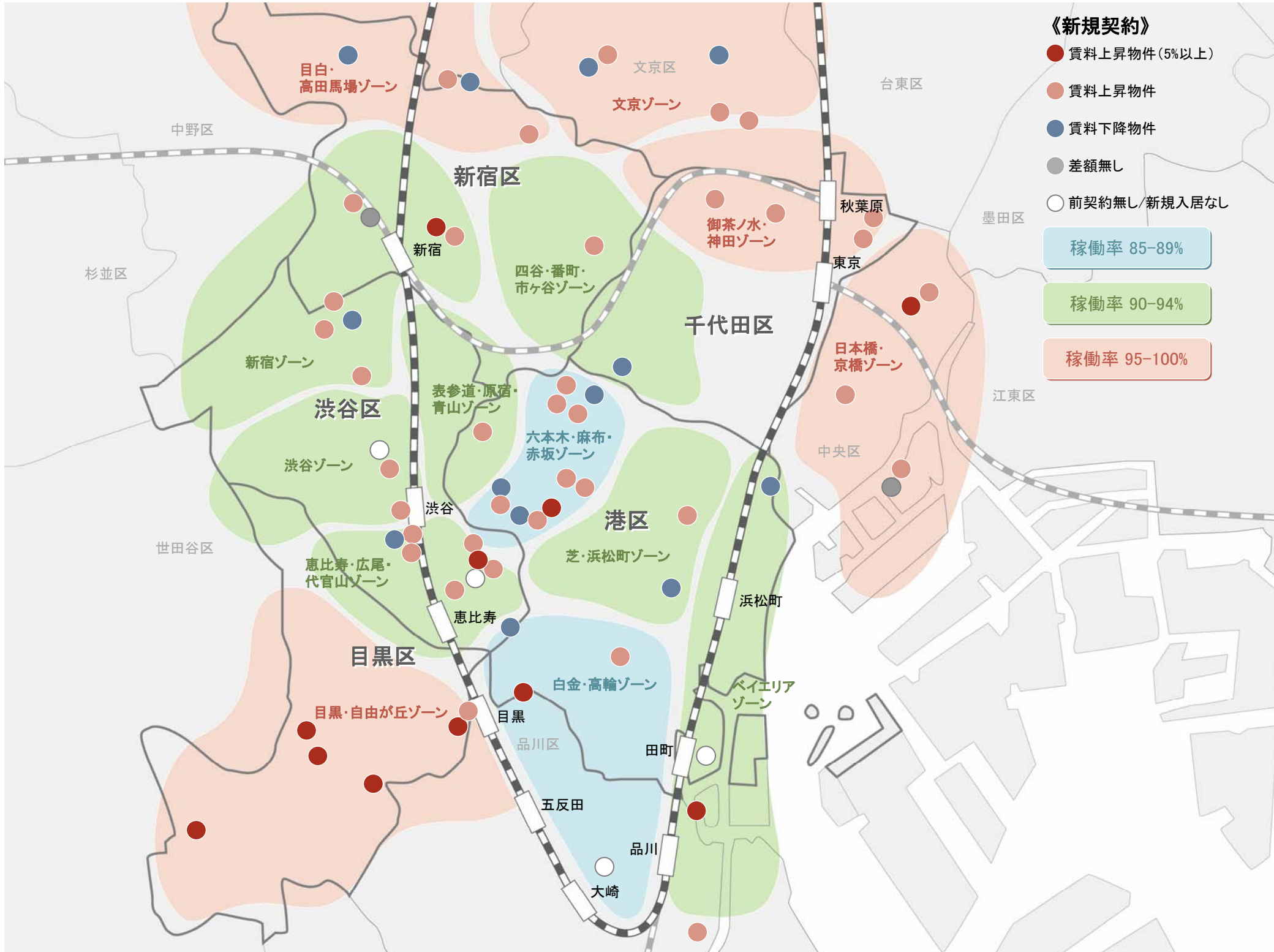
- **都心主要5区**
 - ラージタイプ 1戸をマーケットプライスへ調整
- **政令指定都市等**
 - 築10年以上物件 1戸をマーケットプライスへ調整

指標説明

賃料変動率 = $(\sum \text{新契約賃料} / \sum \text{前契約賃料}) - 1$

賃料変動割合 = $\text{上昇(下落)前契約賃料} / \text{上昇・下落前賃料総額}$

実質変動率 = 賃料変動率 × 賃料変動割合



《新規契約》

- 賃料上昇物件 (5%以上)
- 賃料上昇物件
- 賃料下降物件
- 差額無し
- 前契約無し/新規入居なし

稼働率 85-89%

稼働率 90-94%

稼働率 95-100%

目白・高田馬場ゾーン

文京区
文京ゾーン

新宿区

御茶ノ水・神田ゾーン

新宿ゾーン

四谷・番町・市ヶ谷ゾーン

千代田区

渋谷区

表参道・原宿・青山ゾーン

日本橋・京橋ゾーン

渋谷ゾーン

六本木・麻布・赤坂ゾーン

港区

恵比寿・広尾・代官山ゾーン

芝・浜松町ゾーン

目黒区

白金・高輪ゾーン

目黒・自由が丘ゾーン

ベイエリアゾーン

品川区

五反田

品川

大崎

中野区

杉並区

世田谷区

台東区

墨田区

江東区

秋葉原

東京

中央区

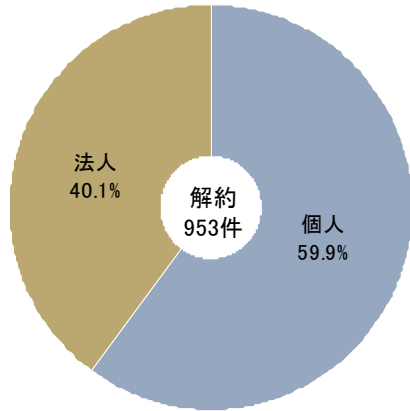
浜松町

田町

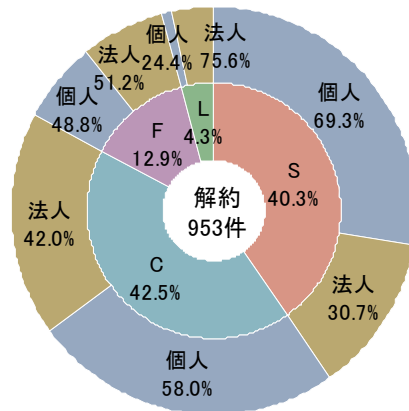
解約者及び賃貸経費の実績

解約者の解約割合

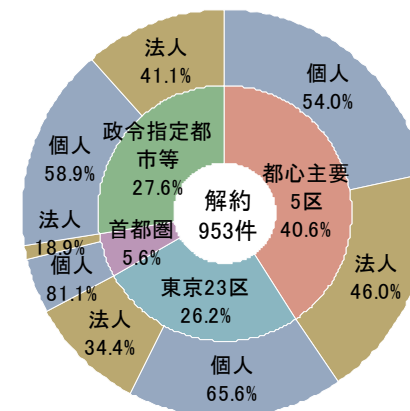
ポートフォリオ全体



タイプ別



エリア別

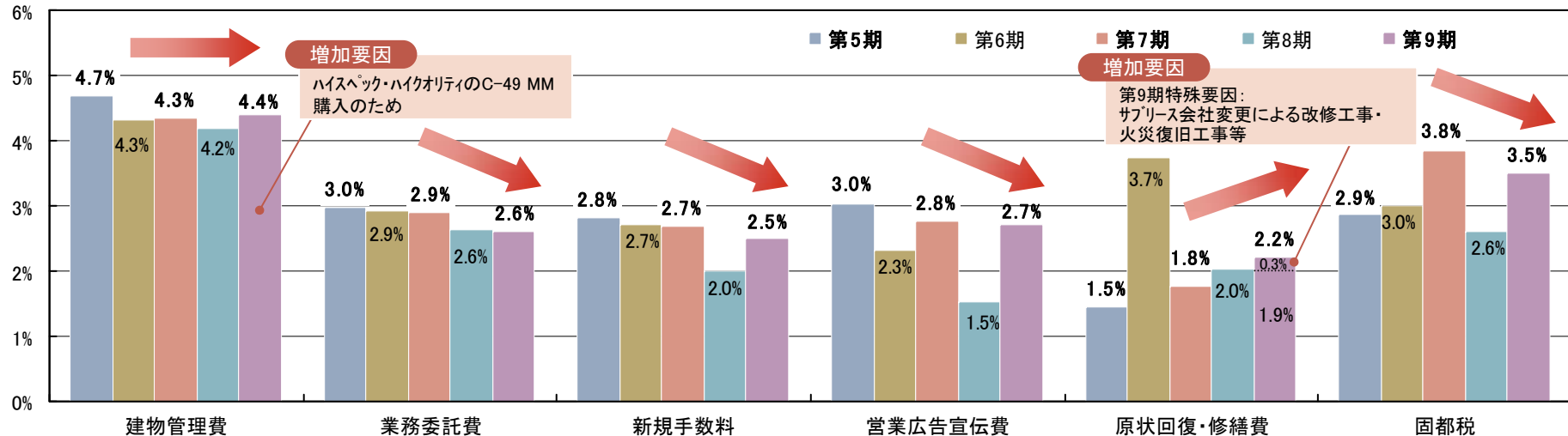


解約者の動向

前年(第7期/2007年5月期)対比
(第6期末保有物件ベース)

- 全体の解約件数
第7期 763件 → 第9期 708件
▲55件 7%減少
- コンパクト・ファミリーの解約件数
第7期 414件 → 第9期 367件
▲47件 11%減少

賃貸事業費用(主要項目)の推移(賃料・共益費に占める割合)



建物管理費の削減

建物管理会社 (BM会社) の集約に伴う経費削減

第9期の実績

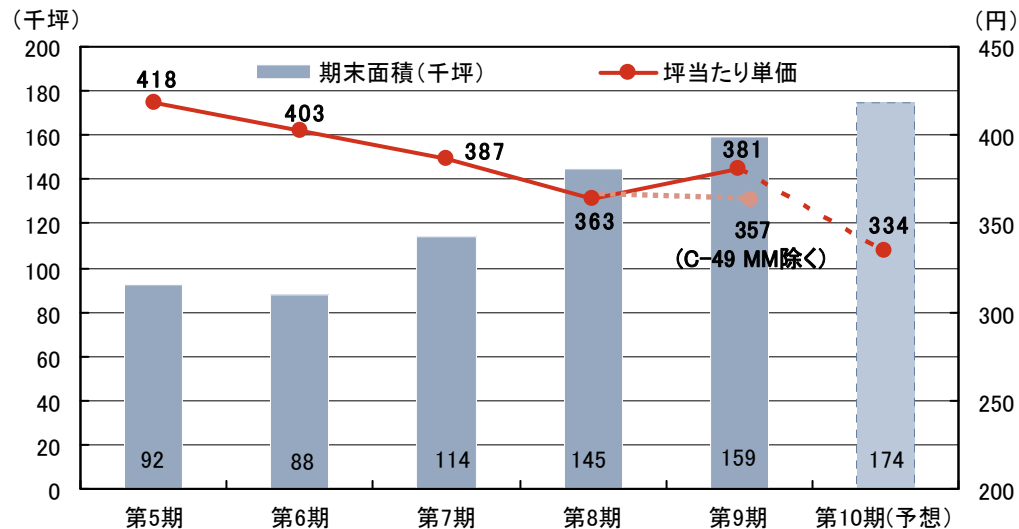
約300万円/期の削減

109物件 34社 → 3社へ集約
 30物件 18社 → 18社(変動なし)
 合計 52社 → 21社へ集約

第10期以降

約3,600万円/期の削減

坪当たり単価の推移



BM会社集約のメリット

- スケールメリットを生かしたコスト削減
- 高品質・均一サービスの提供
 - 各種点検レベルの向上
 - 迅速かつ適切なメンテナンスによる修繕費削減効果
 - 美観を意識したロゴ入り掲示物によるブランドイメージ向上

収益力分析

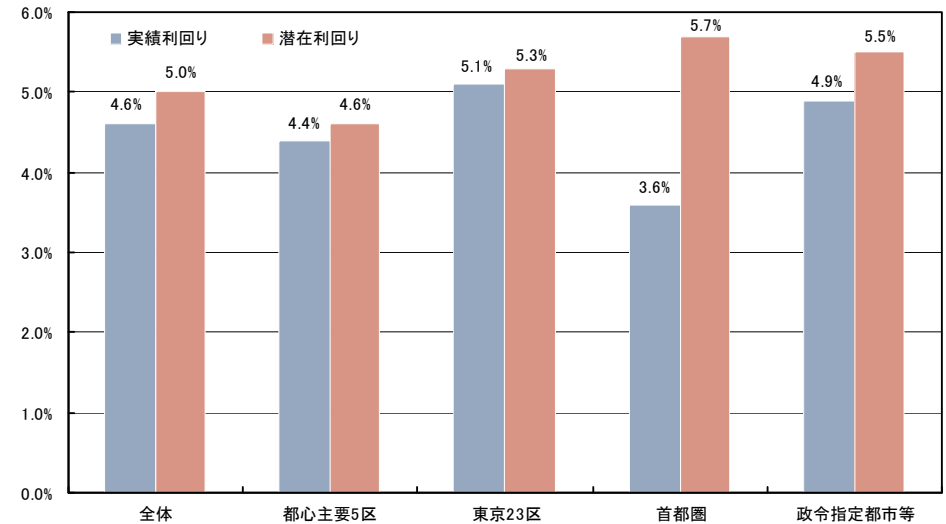
鑑定評価NOI利回りと実績NOI利回り

取得期	取得価格 (百万円)	鑑定		実績(第9期)		実績(第8期)
		期末算定 価格 (百万円)	加重平均 NOI利回り	加重平均 NOI利回り	期中平均 収益稼働率	加重平均 NOI利回り
第2期以前取得	39,040	42,030	5.5%	5.1%	94.0%	5.3%
第3期取得	64,058	67,257	5.1%	4.9%	94.6%	5.0%
第4期取得	30,267	29,781	5.2%	4.8%	95.4%	5.0%
第5期取得	31,760	32,318	5.1%	4.7%	92.4%	4.9%
第6期取得	5,380	5,390	4.9%	5.0%	98.7%	5.0%
第7期取得	44,663	47,502	5.2%	4.4%	92.4%	3.6%
第8期取得	58,682	58,904	4.9%	4.5%	88.7%	4.8%
第9期取得	29,731	29,800	5.0%	2.5%	46.8%	-
第9期末保有	303,584	312,982	5.1%	4.6%	89.0%	4.8%

(注1) 利回りはいずれも取得価格ベースで加重平均

(注2) 期中売却物件は除く。

エリア



潜在NOI利回り

潜在NOI利回り算出方法

① 第9期NOIを減少させた特殊要因の洗い出しと補正

- 固定資産税の納付: 3回納付→2回納付にCF修正
- 信託契約更新料支払い
- S-16 Jステージ方南町: 火災発生による修繕費増加
- S-31 PL京橋: サブリース業者変更のため一時的な保証賃料の低下による賃料収入減少と修繕費増加
- C-21 PR吉祥寺: リノベーションによる修繕費増加

② 第7～9期取得物件を鑑定評価上の定常稼働率94%に補正

取得期	第9期潜在 NOI利回り (a)	第9期実績 NOI利回り (b)	差異 (a)-(b)
第2期以前	5.2%	5.1%	0.1%
第3期	4.9%	4.9%	-
第4期	4.8%	4.8%	-
第5期	4.8%	4.7%	0.1%
第6期	5.0%	5.0%	-
第7期	5.1%	4.4%	0.7%
第8期	5.2%	4.5%	0.7%
第9期	4.9%	2.5%	2.4%
TOTAL	5.0%	4.6%	0.4%

賃貸市場状況と今後の取り組み

一般賃貸マーケット

需要

- 東京圏地方政令都市ともに**中心部への人口流入傾向継続**
- 企業の積極採用、福利厚生方針の転換により、**寮、社宅としての需要増加**
- 分譲マンション販売不振から**買い控え需要の期待**
- 一部の外資系ホテルでは外国人ビジネスユースが減少する等、金融情勢変化による**ハイエンド層需要減退懸念**

供給

- 東京圏都区部の賃貸住宅供給戸数
2007年まで増加も**2008年は2001～2002年度水準まで減少の見込み**
- 地方政令都市中心部の賃貸住宅供給戸数
2006～7年は世帯増加数を大幅超過、2008年の供給量は大幅に減少
- 共用サービスによる付加価値を提供する大規模開発型物件が増加

- **都心部から都心周辺部にハイクラス賃貸マンションマーケットが拡大**
 - 東京都心部のハイエンド層対象物件は、マーケットプライスを意識したリーシングを実施
 - 東京都区部では高稼働、寮社宅需要物件を中心に**賃料上昇対策を実施**
- **地方政令都市では競争が激化も、優良物件の稼働は回復傾向**
 - 立地、設備等の物件競争力に応じた対策を実施

SAマーケット

- サービスアパートメント総供給戸数は港区を中心に約3,700戸、海外主要都市と比較して最も少ない水準
- 業務その他目的での訪日外国人旅行者数は、2001年以降上昇し、年間約230万人(2006年)。
- 都内主要オペレーターのサービスアパートメントの稼働は80～90%と概ね好調、利用客の中心は外国人ビジネスユース
- 一部のホテルでは外国人ビジネスユースが減少する等、金融情勢変化に伴ないSA需要減退懸念

- **稼働率向上対策**
 - 外国人ハードリピーターの獲得のための物件知名度の向上

シニアマーケット

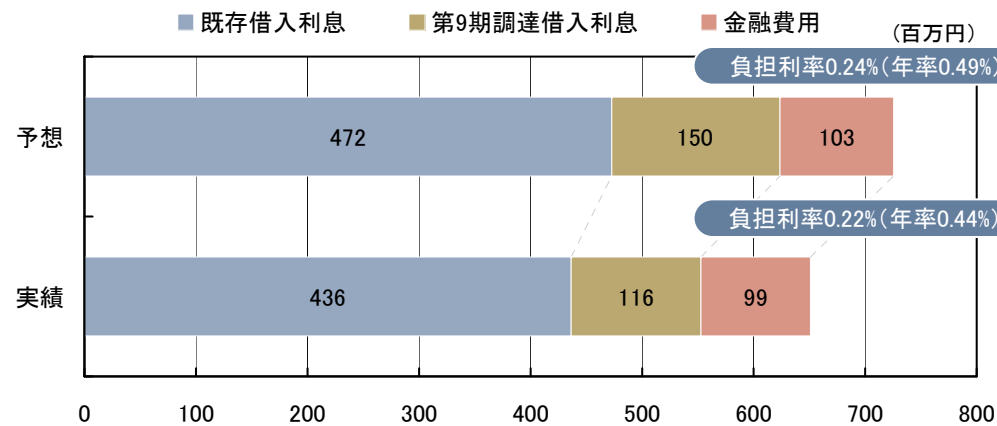
- 日本の全人口に占める65歳以上の人口は21.2%
- 全国の高齢者住宅・施設数は30,645ヶ所、総戸数は約136万戸であり、65歳以上人口に対する戸数供給率は約5.0%
- 高齢者住宅・施設の供給のうち、有料老人ホームは約11%。有料老人ホームの拡大余地あり

財務実績

金融機関借入

期末負債残高比率(LTV) 52.8%

金利明細



■ 新規借入 271億(※)

平均借入期間 1.41年
 平均調達利率 1.18%(無担保) (※2008/5末時点)
 (※新規借入額には、期中返済済みの借入19.8億を除きます。)

■ 既存返済 0億

■ 期末残高 849億

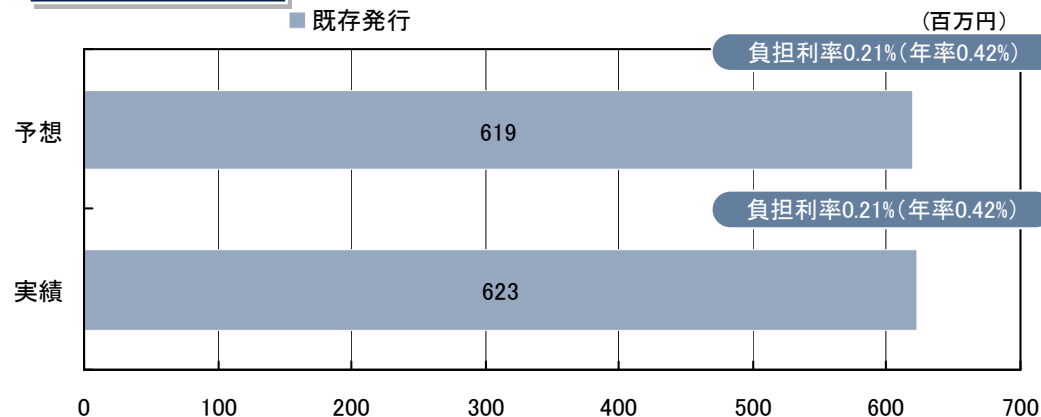
平均残存借入期間 1.76年
 平均調達利率 1.32% (※2008/5末時点)
 担保比率 22.85% 長期化比率 69.85% 固定化比率 59.36%

予想との乖離について

- 借入利息…①既存借入における基準金利が当初予想より低位で推移(▲36百万円)
 ②新規借入における調達コストの低減(▲34百万円)
- 金融費用…実績99百万円(予想対比▲4百万円)

投資法人債

金利明細



■ 新規発行 0億

■ 発行償還 0億

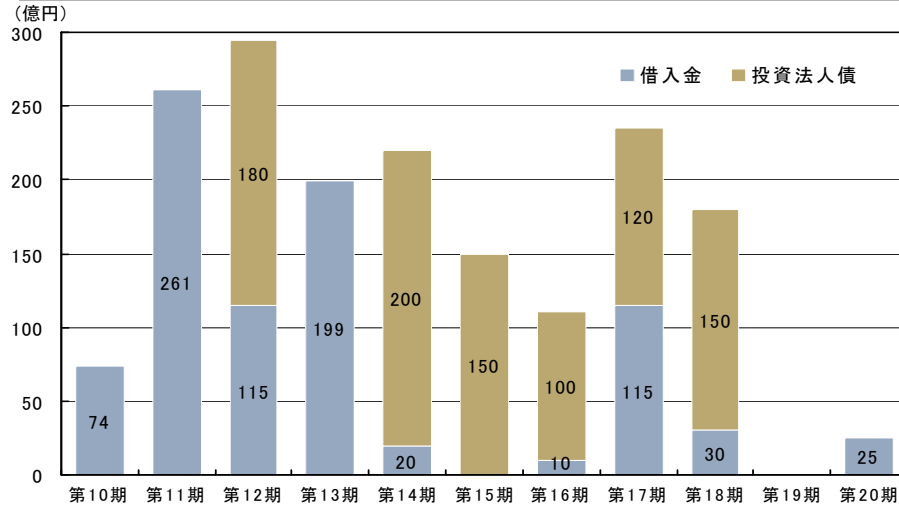
■ 期末残高 900億

平均残存発行期間 2.80年
 平均調達利率 1.43% (※2008/5末時点)
 担保比率 0% 長期化比率 100% 固定化比率 100%

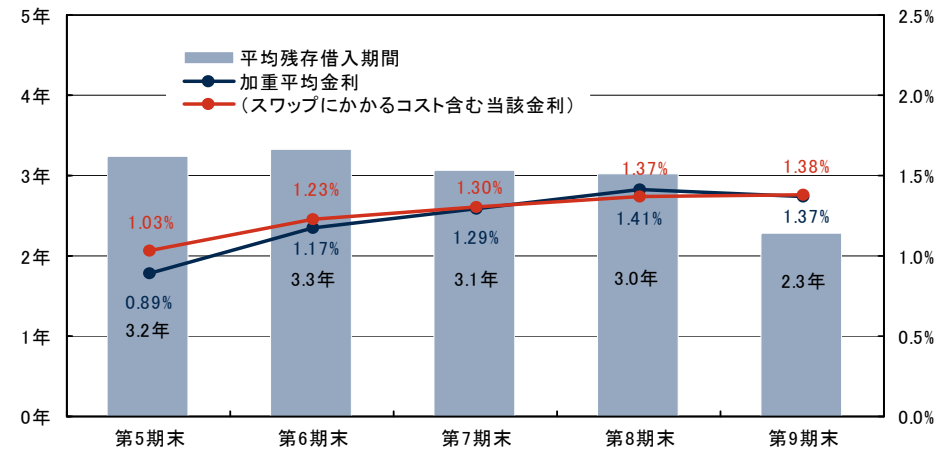
※負担利率とは、金利コスト等を加重平均取得価格で除したものです。

健全な財務基盤の構築

返済期限の分散

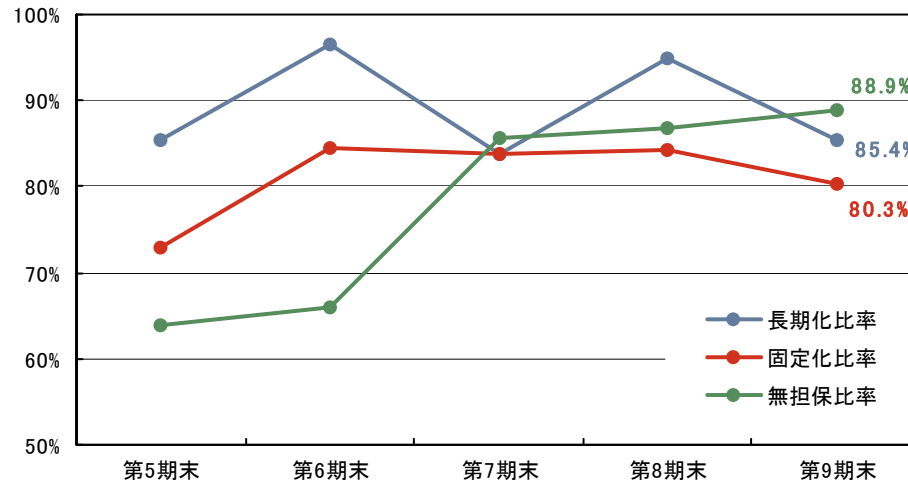


加重平均金利の推移

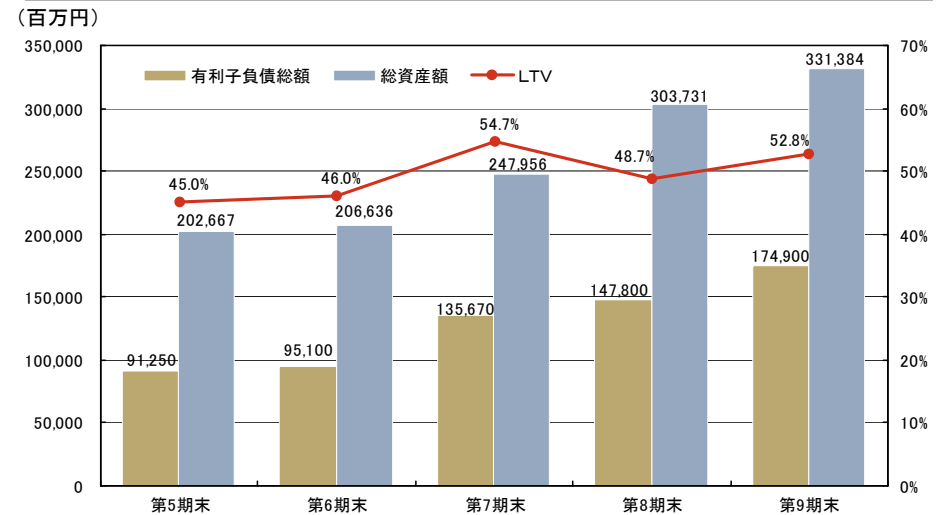


(注)平均残存借入期間は、残高による加重平均で算出しています。

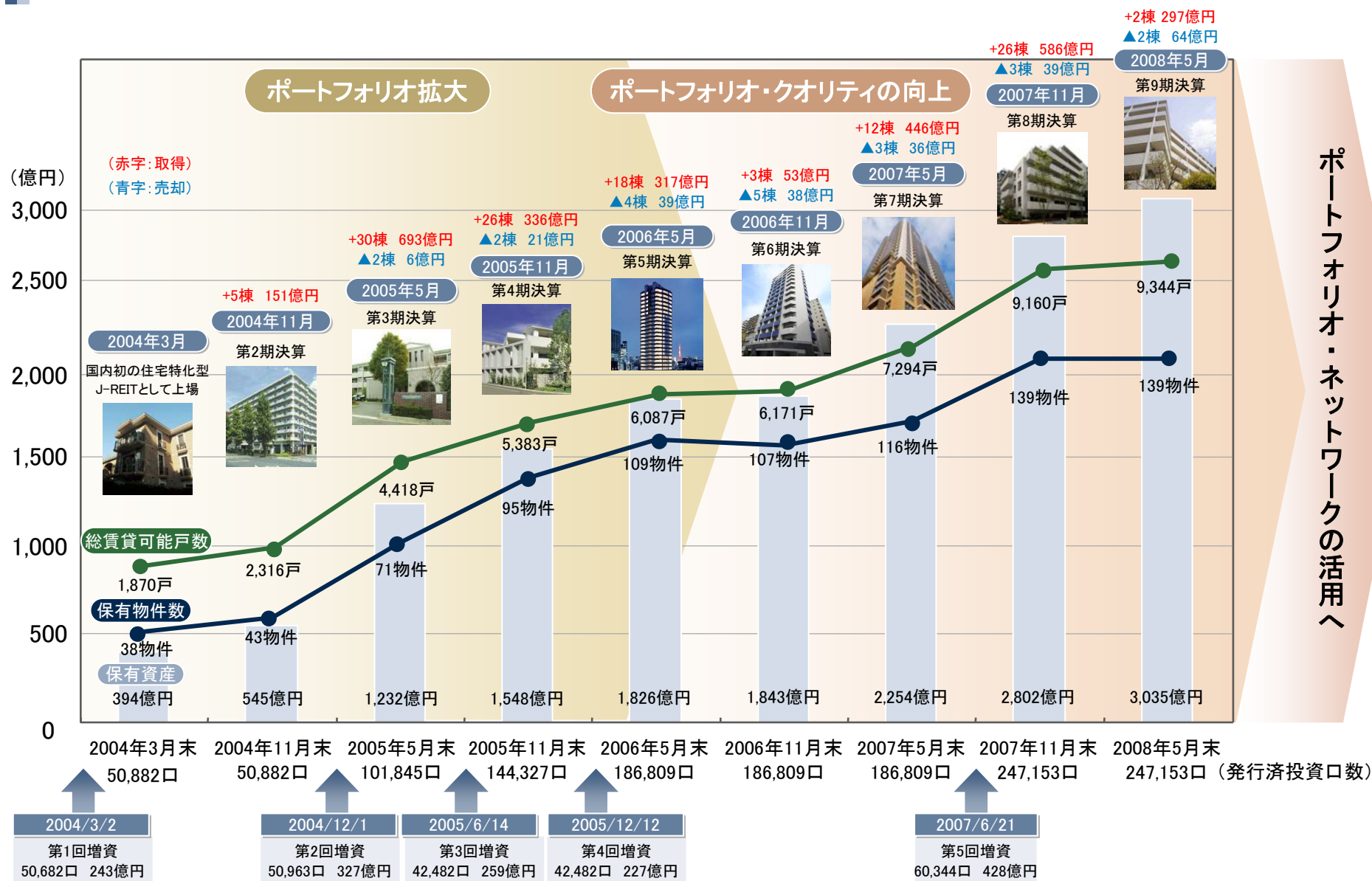
固定化の推進



LTVの推移



ポートフォリオの推移

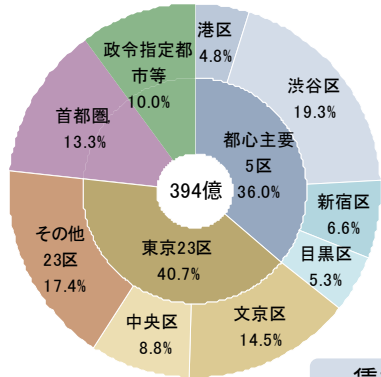


ポートフォリオ・ネットワークの活用へ

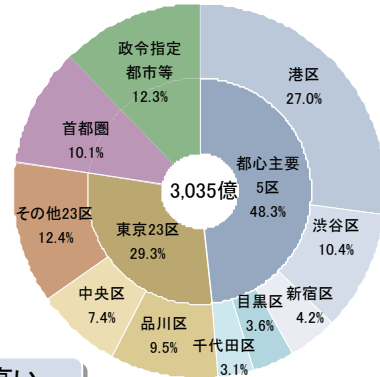
上場以来のポートフォリオの変遷

地域別投資比率(取得価格ベース)

IPO時38物件



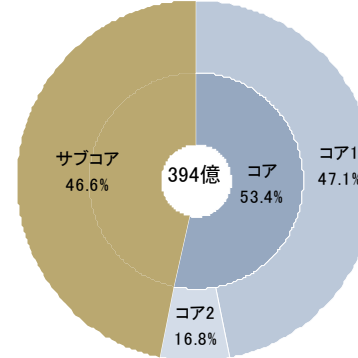
第9期末保有139物件



賃貸需要の高い
都心部中心の構成

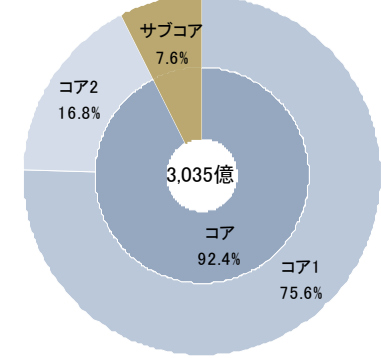
コア・サブコア分類(取得価格ベース)

IPO時38物件



ポートフォリオPML
5.9%

第9期末保有139物件

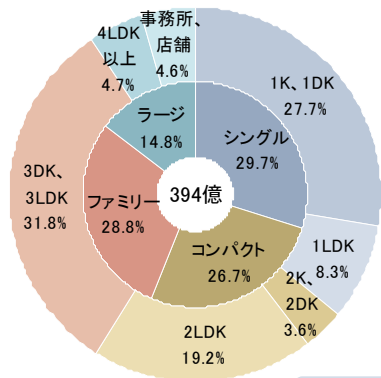


ポートフォリオPML
5.1%

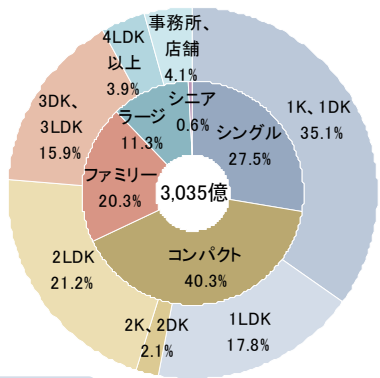
資産の入れ替えによる
クオリティの向上

住居タイプ別投資比率(面積ベース)

IPO時38物件



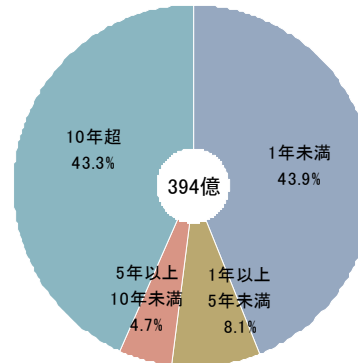
第9期末保有139物件



少人数世帯を対象とした
タイプへの投資を重視

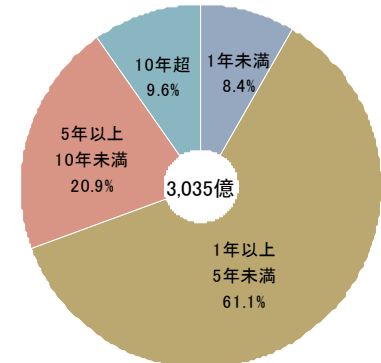
築年数別(取得価格ベース)

IPO時38物件



加重平均
6.6年

第9期末保有139物件



加重平均
4.5年

加重平均10年以下を
目安とした物件取得

Section II

第10期業績予想



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

第10期 業績予想

第10期 (2008/6~2008/11)	
営業収益	8,967百万円
営業利益	4,438百万円
経常利益	2,968百万円
当期純利益	2,965百万円
売却益	-
減価償却費	1,649百万円
一口当たり分配金	12,000円
期末発行済投資口数	247,153口

NOIの収益構成

取得物件

- コスモグラシア錦糸町アクヴェル(2008/6月取得済)
取得価格：2,908百万円、NOI利回り：4.8%
- パシフィックロイヤルコートみなとみらい(アーバンタワー)
2008/11月取得予定
取得価格：11,715百万円、NOI利回り：5.6%

面積稼働率

- ポートフォリオ期中平均稼働率 93.9%(第9期実績対比 +0.4%)

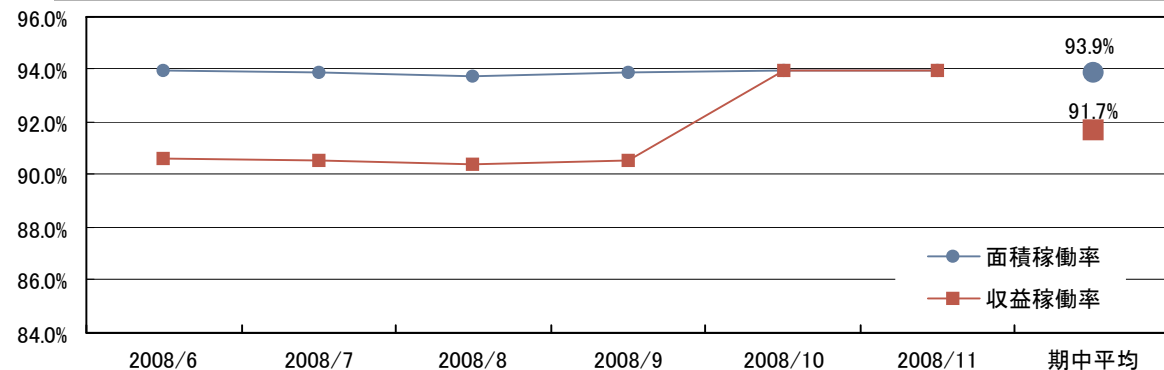
収益稼働率

- 階段式サブリース物件『パシフィックロイヤルコートみなとみらい(オーシャンタワー)』
2008/6~9月：40%→2008/10月以降：100%
- ポートフォリオ全体 期首90.6%→期末94.0%(期中平均91.7%)

NOI利回り

- ポートフォリオ全体 4.7%(第9期実績対比 +0.1%)

稼働率の推移



Section III

ご参考資料



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	前期(第8期)		当期(第9期)		増減	
	2007年11月30日現在		2008年5月31日現在		金額	前期比
	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	7,258,237		10,387,809		3,129,571	
信託現金及び信託預金	3,950,800		4,242,032		291,232	
営業未収入金	304,222		298,635		△ 5,586	
前払費用	19,231		32,184		12,953	
繰延税金資産	4,366		7,111		2,744	
未収法人税等	3,824		3,848		23	
未収消費税等	101,206		102,753		1,546	
その他の流動資産	12,968		27,348		14,380	
貸倒引当金	△ 4,498		△ 10,806		△ 6,308	
流動資産合計	11,650,358	3.8	15,090,916	4.6	3,440,557	29.5
II.固定資産						
1.有形固定資産						
建物	70,265,439		83,516,319		13,250,880	
構築物	415,399		523,629		108,230	
工具器具備品	111,081		105,401		△ 5,679	
土地	84,278,739		80,077,496		△ 4,201,242	
建設仮勘定	8,114		4,249		△ 3,864	
信託建物	54,863,960		60,337,752		5,473,791	
信託構築物	335,367		359,774		24,407	
信託工具器具備品	27,362		57,412		30,049	
信託土地	79,323,898		88,224,581		8,900,682	
有形固定資産合計	289,629,362	95.4	313,206,617	94.5	23,577,255	8.1
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	0.4	1,214,497	0.4	-	0.0
3.投資その他の資産						
長期前払費用	795,734		796,348		613	
繰延税金資産	35,013		0		△ 35,013	
デリバティブ債権	174,702		204,980		30,278	
敷金	1,238		1,288		50	
差入預託保証金	10,000		717,127		707,127	
投資その他の資産合計	1,016,688	0.3	1,719,744	0.5	703,055	69.2
固定資産合計	291,860,548	96.1	316,140,859	95.4	24,280,311	8.3
III.繰延資産						
投資法人債発行費	220,712		153,013		△ 67,698	
繰延資産合計	220,712	0.1	153,013	0.0	△ 67,698	△ 30.7
資産合計	303,731,619	100.0	331,384,789	100.0	27,653,170	9.1

固定資産

■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第9期 取得物件	2物件(取得価格総額 29,731 百万円)
第9期 売却物件	2物件(2007年11月30日 現在の簿価総額6,716百万円)

投資その他の資産

■ 差入預託保証金

パシフィックロイヤルコートみなとみらい
オーシャンタワー 取得に伴うもの

繰延資産

■ 投資法人債発行費

当期償却額	67,698千円
未償却残高	153,013千円

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	前期(第8期)		当期(第9期)		増減	
	2007年11月30日現在		2008年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金	158,220		199,002		40,782	
短期借入金	7,400,000		25,600,000		18,200,000	
一年以内返済予定長期借入金	-		7,900,000		7,900,000	
未払金	34,416		32,427		△ 1,989	
未払費用	865,620		810,748		△ 54,872	
未払法人税等	605		3,190		2,585	
前受金	26,060		27,438		1,378	
その他の流動負債	174		305		131	
流動負債合計	8,485,097	2.8	34,573,113	10.4	26,088,015	307.5
II. 固定負債						
投資法人債	90,000,000		90,000,000		-	
長期借入金	50,400,000		51,400,000		1,000,000	
繰延税金負債	-		25,678		25,678	
預り敷金保証金	1,454,994		1,447,523		△ 7,471	
信託預り敷金保証金	1,667,055		1,772,727		105,672	
長期前受金	20,511		9,558		△ 10,953	
長期預り金	82,592		76,244		△ 6,348	
デリバティブ債務	104,988		19,199		△ 85,789	
固定負債合計	143,730,143	47.3	144,750,932	43.7	1,020,789	0.7
負債合計	152,215,241	50.1	179,324,045	54.1	27,108,804	17.8
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
出資総額	148,417,850		148,417,850		-	
当期末処分利益	3,150,950		3,602,937		451,987	
投資主資本合計	151,568,800	49.9	152,020,788	45.9	451,987	0.3
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 52,422		39,955		92,378	
評価・換算差額等合計	△ 52,422	△ 0.0	39,955	0.0	92,378	△ 176.2
純資産合計	151,516,378	49.9	152,060,743	45.9	544,365	0.4
負債・純資産合計	303,731,619	100.0	331,384,789	100.0	27,653,170	9.1

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計9行より総額 256億円

前期末 合計3行より総額 74億円

■ 短期借入金の期限前弁済19.8億円

■ 短期借入金の調達 201.8億円

固定負債

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計18行より総額593億円

前期末 合計18行より総額504億円

■ 長期借入金の調達 89億円

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第8期)		当期(第9期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸事業収入	7,530,441		8,612,346			
不動産等売却益	410,232	100.0	704,484	100.0	1,376,157	17.3
2.営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,879,644		3,661,700			
資産運用報酬	630,680		712,912			
資産保管手数料	27,245		27,654			
一般事務委託手数料	80,937		44,410			
役員報酬	5,400		5,400			
弁護士報酬	8,368		10,259			
会計監査人報酬	17,972		11,000			
貸倒引当金繰入	1,529		9,133			
貸倒損失	241		-			
その他の営業費用	91,452	47.1	108,232	49.3	847,234	22.6
営業利益	4,197,203	52.9	4,726,126	50.7	528,923	12.6
3.営業外収益						
受取利息	19,125		19,243			
雑収入	90,026	1.4	209,935	2.5	120,026	110.0
4.営業外費用						
支払利息	399,851		552,099			
融資関連費用	100,794		99,267			
投資法人債利息	529,690		622,961			
投資法人債発行費償却	59,773		67,698			
投資口交付費	44,523		-			
創業費償却	6,624		-			
その他営業外費用	6,643	14.5	9,483	14.5	203,607	17.7
経常利益	3,158,453	39.8	3,603,795	38.7	445,342	14.1
税引前当期純利益	3,158,453	39.8	3,603,795	38.7	445,342	14.1
法人税、住民税及び事業税	605		3,190			
法人税等調整額	7,036	0.1	△ 2,088	0.0	△ 6,539	△ 85.6
当期純利益	3,150,811	39.7	3,602,693	38.7	451,881	14.3
前期繰越利益	138		243		105	
当期未処分利益	3,150,950		3,602,937		451,987	

営業収益

- 不動産賃貸事業収入
当期末139物件による収益寄与
(ご参考・前期(第8期)139物件)
- 不動産等売却益
(括弧内は費用控除後の利益の純額)
梅田エクセルハイツ(470,900千円)
SOHO北青山 (233,583千円)

営業費用

- 公租公課
2008年年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及び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	712,912千円
前期	630,680千円

営業外収益

- うち 還付消費税収益 163,424千円
(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9期)	前期(第8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	3,603,795	3,158,453
減価償却費	1,815,233	1,526,773
貸倒損失	0	241
長期前払費用償却額	76,692	69,236
創業費償却額	0	6,624
投資法人債発行費償却	67,698	59,773
受取利息	△ 19,243	△ 19,125
支払利息	1,175,061	929,542
貸倒引当金の増加・減少額	6,308	△ 3,308
営業未収入金の増加・減少額	5,586	△ 12,406
未収消費税等の増加・減少額	△ 1,546	12,529
営業未払金の増加・減少額	40,782	7,630
未払金の増加・減少額	△ 2,293	△ 13,095
未払費用の増加・減少額	37,184	210,327
前受金の増加・減少額	△ 9,575	△ 203,398
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,958,884
有形固定資産の売却による減少額	6,718,516	—
長期前払費用の支払額	△ 102,384	△ 98,115
その他	△ 23,636	65,846
小計	13,388,180	9,656,412
利息の受取額	19,243	19,125
利息の支払額	△ 1,135,415	△ 836,148
保険金の受取額	25,077	4,512
法人税等の支払額	△ 628	△ 10,628
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,296,457	8,833,272
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払出による収入	—	1,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 17,004,721	△ 32,299,724
信託有形固定資産の取得による支出	△ 15,215,647	△ 29,667,721
差入預託保証金の預入による支出	△ 707,127	—
預り敷金保証金の収入	△ 7,471	188,010
信託預り敷金保証金の収入	105,672	317,531
長期預り金の返済による支出	△ 6,348	△ 6,348
その他	△ 50	△ 10,908
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 32,835,693	△ 60,479,160

科目	前期(第8期)	当期(第9期)
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	20,180,000	11,810,000
短期借入金の返済による支出	△ 1,980,000	△ 26,580,000
長期借入金の借入による収入	8,900,000	5,900,000
投資口の発行による収入	0	42,780,225
投資法人債の発行による収入	0	20,896,601
分配金の支払額	△ 3,139,959	△ 2,677,202
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,960,040	52,129,623
IV. 現金及び現金同等物の増減額	3,420,804	483,735
V. 現金及び現金同等物の期首残高	11,209,037	10,725,302
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	14,629,842	11,209,037

金銭の分配に係る計算書

科目	前期(第8期)	当期(第9期)
当期未処分利益(千円)	3,150,950	3,602,937
分配金の額(千円)	3,150,706	3,602,749
投資口1口当たりの分配金の額	12,748円	14,577円
次期繰越利益(千円)	243	188

参考指標

項目		前期(第8期)	当期(第9期)
当期資本的支出額	百万円	88	168
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	6,177	6,765
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	17,814	19,655
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	14.6	8.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	6.0	5.6
金利償却前当期純利益	百万円	5,607	6,592
有利子負債額	百万円	147,800	174,900
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	48.7	52.8
1口当たり純資産額	円	613,047	615,249

(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－不動産等売却損益)／期末発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています。)

(注3) 第8期:FFO倍率＝2007年11月末投資口価格(520,000円)／年換算後1口当たりFFO
第9期:FFO倍率＝2008年5月末投資口価格(350,000円)／年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注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(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

借入金の状況

区分		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
借入先									
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	2,400,000	—	—	2,400,000	1.14333%	平成20年8月29日	(注6)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	1,500,000	500,000	1.14333%	平成20年11月28日	(注7)	無担保・無保証
	全国信用協同組合連合会	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社北洋銀行	—	500,000	—	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	3,150,000	—	3,150,000	1.14333%	平成20年12月26日	(注9)	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	3,150,000	—	3,150,000				
	中央三井信託銀行株式会社	—	3,150,000	—	3,150,000				
	住友信託銀行株式会社	—	3,150,000	—	3,150,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	1,600,000	—	1,600,000				
	信金中央金庫	—	1,000,000	—	1,000,000	1.19333%	平成21年2月27日	(注6)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	—	3,000,000	—	3,000,000				
		小計	7,400,000	19,700,000 (注5)	1,500,000 (注5)	25,600,000			
長期 借入金 (一年 以内 返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,002,000	—	—	3,002,000	1.27898% (注2)	平成21年2月28日	(注6)	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,224,500	—	—	1,224,500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	住友信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社りそな銀行	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社あおぞら銀行	592,500	—	—	592,500				
		小計	7,900,000	—	—	7,900,000			
	小計	11,573,500	19,700,000 (注5)	1,500,000 (注5)	33,500,000				

借入金の状況(続き)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要				
借入先												
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	1.21808% (注2)	平成21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								
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								
第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000					1.94000%	平成23年8月31日	(注8)	無担保・無保証
大同生命保険株式会社	1,600,000	—	—	1,600,000	2.19875%	平成25年11月17日	(注8)	無担保・無保証				
全国共済農業協同組合連合会	2,000,000	—	—	2,000,000	1.84500%	平成23年12月26日	(注7)	無担保・無保証				
太陽生命保険株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000								
第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000								
三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000								
農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000					1.39333% (注3)	平成23年12月26日	(注7)	無担保・無保証
株式会社八十二銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					1.24167% (注4)	平成22年2月19日	(注7)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000								
住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000								
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000								
中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000								
株式会社千葉銀行	2,000,000	—	—	2,000,000								
信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000								
太陽生命保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.78500%	平成24年9月19日	(注7)	無担保・無保証				
大同生命保険株式会社	900,000	—	—	900,000	1.89250%	平成25年9月19日	(注7)	無担保・無保証				
株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.44000%	平成22年11月30日	(注7)	無担保・無保証				
日本政策投資銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.74375%	平成24年11月30日	(注7)	無担保・無保証				
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.24333%	平成22年5月31日	(注6)	無担保・無保証				
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000								
住友信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000								
中央三井信託銀行株式会社	—	1,300,000	—	1,300,000								
株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000					1.24333%	平成22年5月31日	(注6)	無担保・無保証
小計	42,500,000	8,900,000	—	51,400,000								
合計	57,800,000	28,600,000 (注5)	1,500,000 (注5)	84,900,000								

- (注1)平均金利は、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位で四捨五入して記載しています。
- (注2)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注3)金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.38%に設定しています。
- (注4)金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.07%に設定しています。
- (注5)短期借入金に関しては、当期末において残高のある借入先を表示しています。なお、期中に借り入れた1,980,000千円を、当期末までに返済しています。
- (注6)使途は、信託不動産の購入資金です。
- (注7)使途は、不動産の購入資金です。
- (注8)使途は、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)使途は、不動産の購入資金及び不動産の賃借権の取得資金です。
- (注10)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以下の通りです。

	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	31,400,000千円	2,000,000千円	12,500,000千円	3,000,000千円

投資法人債の発行状況

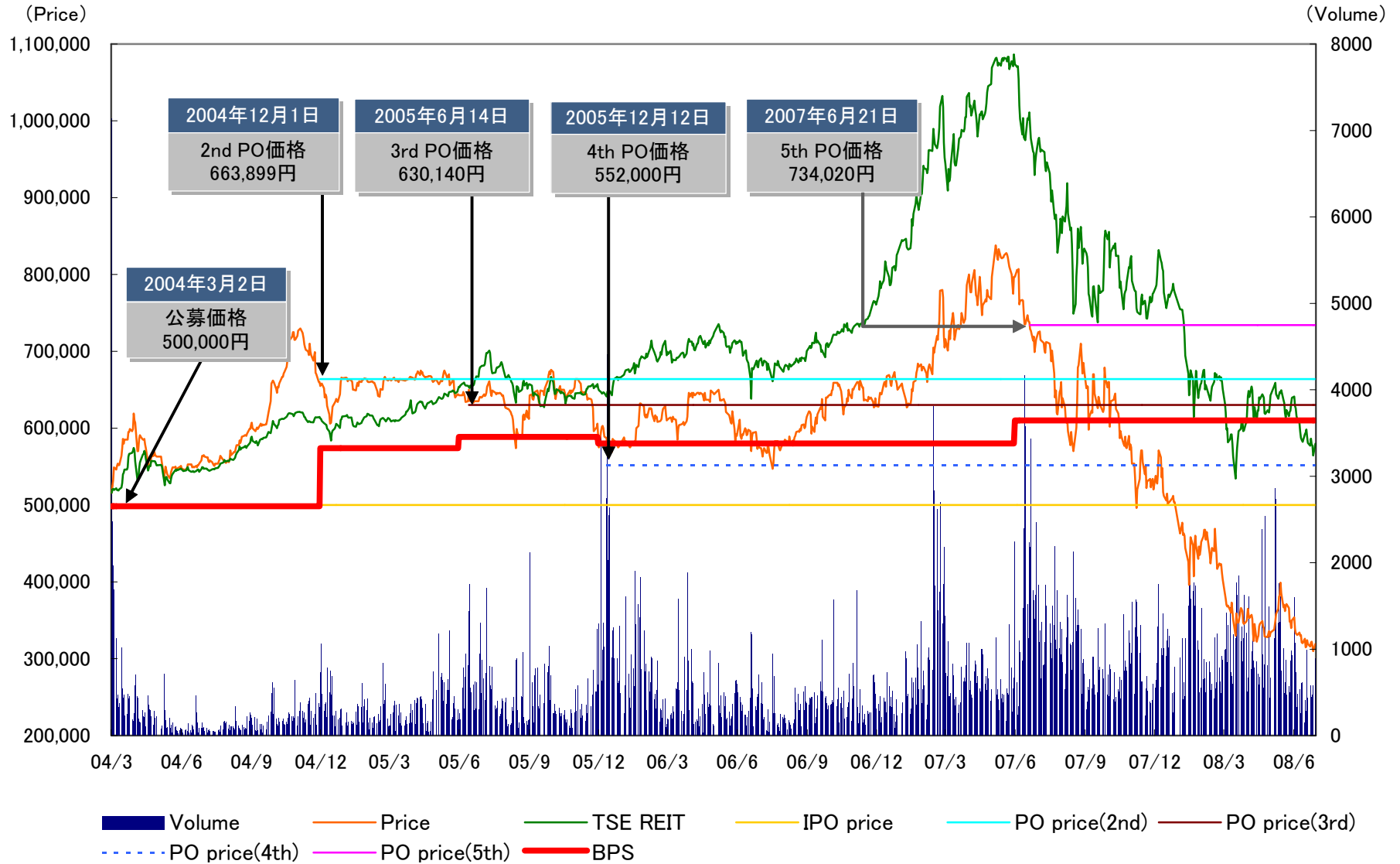
公募/私募	発行年月日	償還期限(期間)	発行価額	利率	格付
公募	2005/7/20	2010/7/20(5年)	100億円	0.74%	A2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2010/9/24(5年)	100億円	0.84%	A2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2012/9/24(7年)	100億円	1.28%	A2(ムーディーズ)
公募	2006/2/20	2011/2/18(5年)	150億円	1.50%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2006/10/25	2009/10/23(3年)	120億円	1.54%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/2/9	2012/2/9(5年)	120億円	1.84%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/9/13	2009/9/11(2年)	60億円	1.58%(注)	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/9/13	2011/9/13(4年)	100億円	1.83%(注)	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/9/13	2012/9/13(5年)	50億円	1.90%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
合計	-	-	900億円	-	-

(注)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った投資法人債については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

格付けの状況

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	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター	A+	安定的

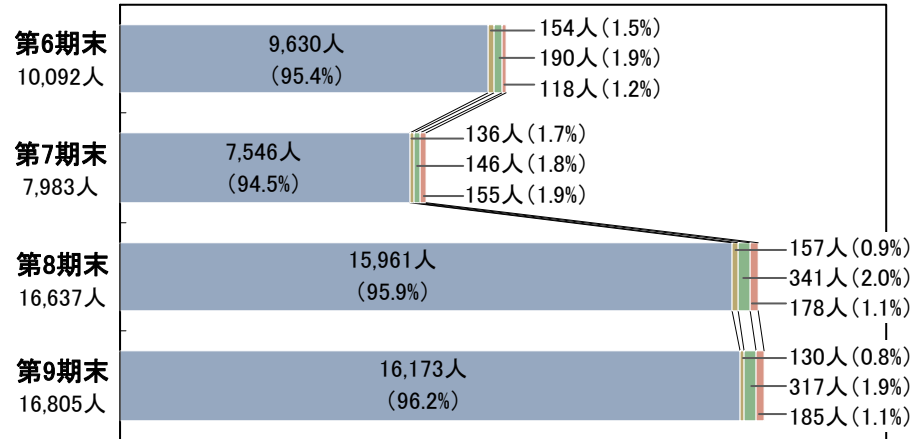
投資口価格の推移



期末における投資口の保有状況

投資主数

■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他内国法人 ■ 外国法人等

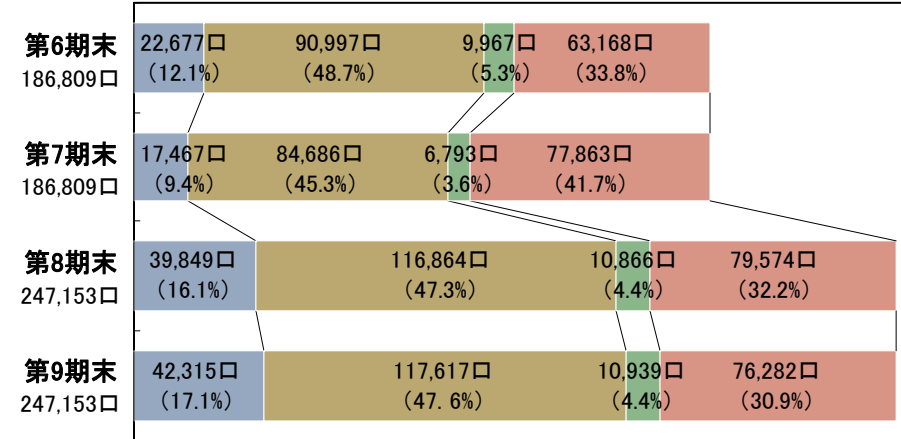


上位投資主一覧 (2008年5月31日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,836	7.2%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,309	6.2%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,539	3.9%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,810	3.6%
5	全国共済農業協同組合連合会	7,930	3.2%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,575	3.1%
7	株式会社北洋銀行	6,498	2.6%
8	ゴールドマンサックスインターナショナル	4,544	1.8%
9	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	4,393	1.8%
10	野村証券株式会社	4,378	1.8%
合計		86,812	35.1%

投資口数

■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他内国法人 ■ 外国法人等

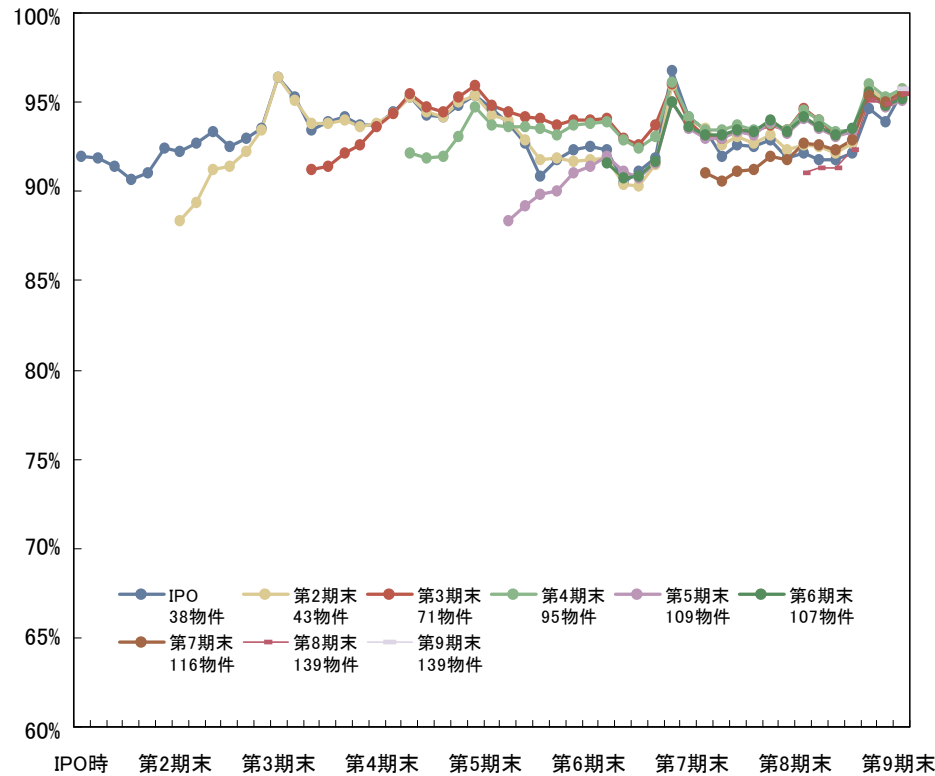


ご参考 上位投資主一覧 (2007年11月30日時点)

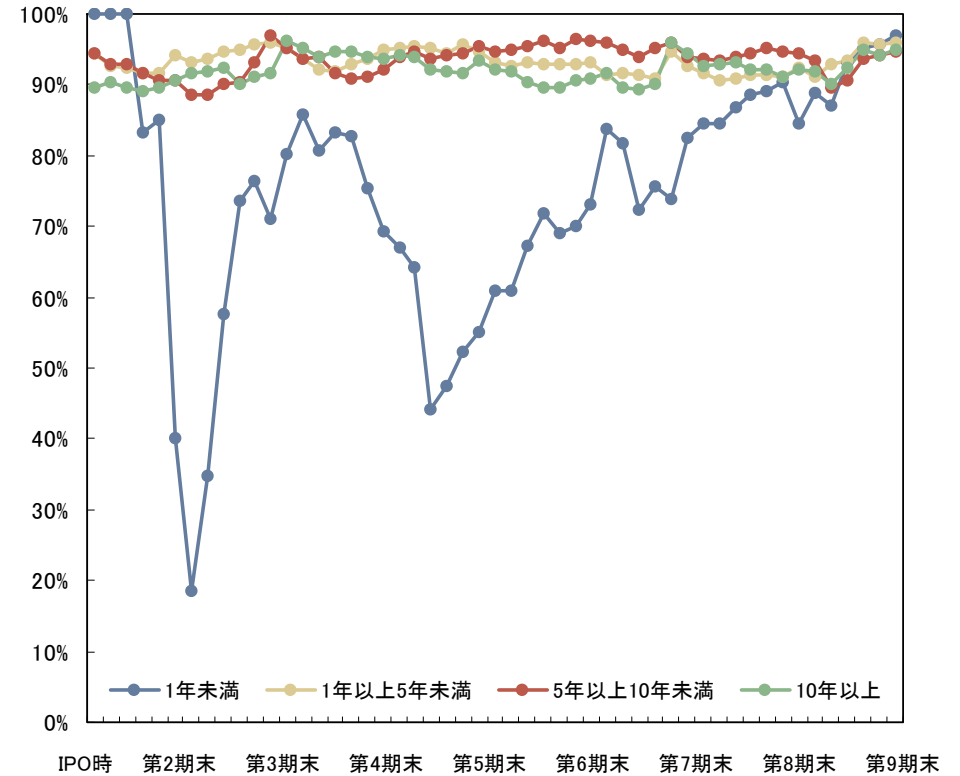
順位	投資主名	口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,769	7.2%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,700	6.4%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,305	4.6%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,792	3.6%
5	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	8,164	3.3%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,409	3.0%
7	株式会社北洋銀行	5,842	2.4%
8	全国共済農業協同組合連合会	4,241	1.7%
9	ザバンクオブニューヨークトリートリーティージャスデックアカウント	4,008	1.6%
10	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	3,697	1.5%
合計		86,927	35.2%

上場後の稼働率推移

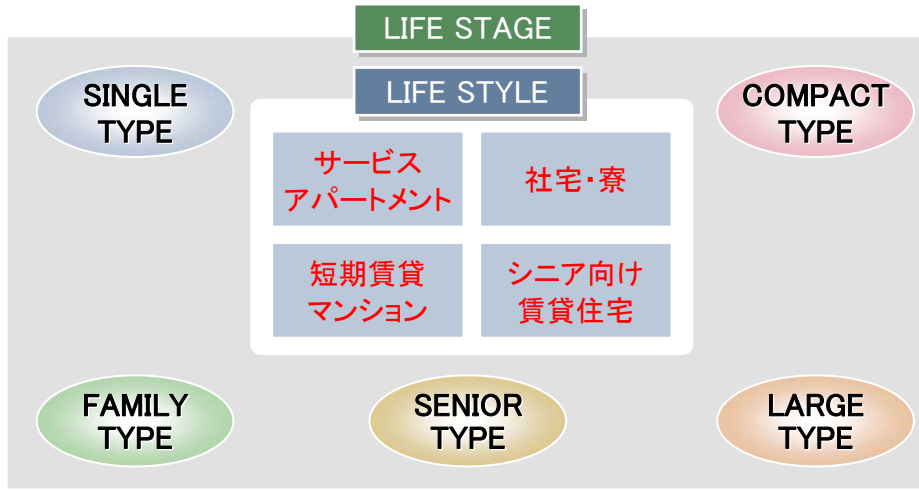
取得時期別稼働率



築年数別稼働率



トータルライフサポート



タイプ	ラージタイプ						
	コンパクトタイプ			ファミリータイプ		シニアタイプ	
ライフステージ	アーリーシングル	ミッドシングル	ダブルインカム	ファミリー	エンプティネスターズ	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	

1. サービスアパートメント

運用事例 PT六本木、PR高輪

必要条件 都心部で、主要オフィスエリアに近接するエリアに立地し、高い建物クオリティと最寄り駅への近接性を備える物件

2. 短期賃貸マンション

運用事例 PL永田町、PL早稲田西、PR神田岩本町など

必要条件 都心部及びその周縁エリアに立地し、最寄り駅への近接性を備える物件。与信力の高いマンスリーマンション業者と提携

3. 社宅・寮

運用事例 PR三宮東、PL横濱関内など

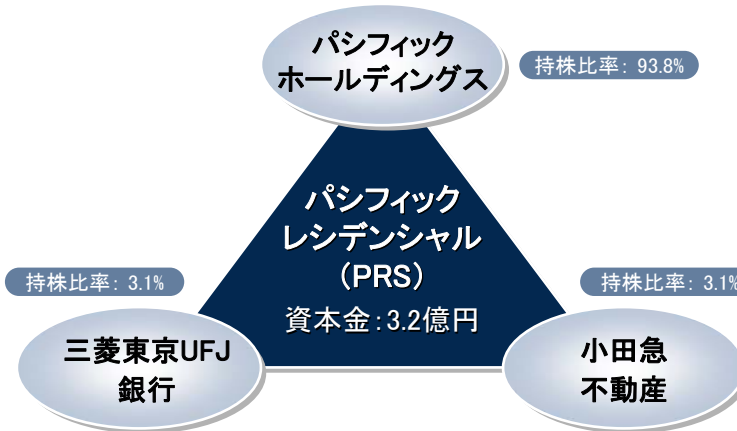
必要条件 都心部の周縁エリアのうち、主要オフィスエリアへの交通利便性に優れた沿線、ないし政令指定都市等におけるターミナル駅周辺に立地する物件

4. シニア向け住宅

運用事例 ライフ&シニアハウス港北2

必要条件 首都圏、地方中核都市等の良好な周辺環境を有する高齢者仕様の物件で、コミュニティ施設を併設。優れた事業計画及び与信力を有するオペレーターと提携

資産運用会社のスポンサー及び物件取得実績



(注1) スポンサーおよびスポンサーがAM業務を受託しているファンドからの取得も含まれます。
 (注2) 物件名の「PR」、「PT」はそれぞれ「パシフィックレジデンス」「パシフィックタワー」の略です。
 (注3) 表中の物件は代表的なものを掲載しています。

取得チャネル	上場時(04年3月)	第2期～第7期末(07年5月)	第8期～第9期末(08年5月末まで)	合計
スポンサー等(注1)からの取得	 マノア岡本 ベルウッド PR新川 PR桜丘	 PR代官山 PR吉祥寺 PR市ヶ谷 PR上目黒	 PR早大通 PR麻布台 PR代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ	46物件
外部からの取得	<ul style="list-style-type: none"> ■ マノア鷺沼 ■ ヴェール小日向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ PR築地 ■ PT目黒不動前 ■ 元麻布プレイス ■ PT六本木 	<ul style="list-style-type: none"> ■ PR武蔵小杉 ■ PR南一条 ■ PR高岳 ■ PR大岡山 	114物件
ポートフォリオ全体に占めるスポンサー等からの取得割合	 (04年3月末) 65%	 (07年5月末) 19%	 (08年5月末) 26%	

ポートフォリオ一覧

第9期末保有139物件(1/2)

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	パシフィックリビュー新川	2,050	83
S-2	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー芝大門	1,900	63
S-3	サブコア	都心主要5区	グレンパーク参宮橋	1,040	27
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
S-7	サブコア	東京23区	エスコート上池袋	644	44
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
S-9	サブコア	首都圏	ドミトリー原町田	490	73
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
S-14	コア1	東京23区	パシフィックリビュー白金台	1,250	32
S-15	コア2	政令指定都市等	グランブルー博多	1,582	155
S-16	サブコア	東京23区	Jステージ方南町	952	91
S-17	コア2	東京23区	パークハビオ京橋	2,725	63
S-18	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	970	78
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
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
S-21	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー新宿東	854	48
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
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-25	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	1,950	96
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
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
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
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
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
S-31	コア1	東京23区	パシフィックリビュー京橋	1,401	52
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-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	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	パシフィックリビュー銀座東	2,348	94
S-36	サブコア	東京23区	ルランオン王子	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	パシフィックリビュー早稲田西	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	パシフィックリビュー広尾	1,741	76
S-41	サブコア	首都圏	コスモ西船橋Ⅱ	799	70
S-42	コア1	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内	1,950	102
S-43	サブコア	東京23区	K2	393	25
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

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-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	パシフィックリビュー鞠公園	1,200	94
S-51	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1,176	40
S-52	コア2	東京23区	CYNTHIA大井町	1,100	48
S-53	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿	3,500	61
S-54	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合	1,332	70
S-55	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス東品川	2,317	122
S-56	コア2	都心主要5区	LUKE	1,530	34
S-57	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス虎ノ門	1,484	63
S-58	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1,579	78
S-59	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1,767	68
S-60	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス神田小川町	1,370	52
S-61	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス早大通	1,090	52
S-62	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー京都駅前	2,200	116
S-63	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	2,650	105
S-64	コア1	首都圏	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	3,300	172
S-65	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	1,267	40
S-66	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス高岳	3,000	198
S-67	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス大岡山	1,301	53
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
C-2	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千石	760	33
C-3	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー自由が丘	1,080	28
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
C-6	サブコア	東京23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	19
C-8	コア1	首都圏	パシフィックリビュー八王子	700	40
C-9	サブコア	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	1,230	124
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
C-11	コア1	都心主要5区	パシフィックリビュー永田町	1,000	23
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
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
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
C-15	コア2	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	7,920	125
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
C-17	コア1	政令指定都市等	パシフィックリビュー博多駅南	420	39
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
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
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
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
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
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
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	31
C-25	コア1	東京23区	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	358

ポートフォリオ一覧

第9期末保有139物件(2/2)

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
C-26	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス三軒茶屋 I	3,311	78
C-27	コア1	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	3,338	71
C-28	サブコア	都心主要5区	レアル南青山	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	パシフィックリビュー 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
C-33	コア1	東京23区	パシフィックリビュー入谷	1,190	49
C-34	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布	1,570	31
C-35	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	39
C-36	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー麻布十番	9,060	113
C-37	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス南一条	1,910	179
C-38	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通西	1,790	103
C-39	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス北三条	1,261	100
C-40	コア2	都心主要5区	コスモグラシア渋谷	1,633	40
C-41	コア1	東京23区	パシフィックリビュー中延	2,040	65
C-42	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス麻布台	2,040	47
C-43	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝大門	1,980	48
C-44	サブコア	東京23区	グラーナ日本橋	1,550	45
C-45	サブコア	都心主要5区	ノステルコート神田	1,320	43
C-46	コア2	東京23区	コスモグラシア新御徒町	2,162	69
C-47	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス三軒茶屋 II	1,750	34
C-48	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス千鳥町	1,500	60
C-49	コア1	首都圏	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	15,221	416
C-50	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス西新宿	2,020	74
C-51	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾南	1,180	26
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
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
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
F-9	サブコア	政令指定都市等	スカイハイツ平針	554	36
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
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
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
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
F-18	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	132
F-19	コア1	東京23区	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	16
F-20	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	56
F-21	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス徳川	975	27

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
F-22	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス祐天寺	5,940	118
F-23	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス東山元町	991	23
F-24	コア1	政令指定都市等	パシフィックレジデンス大通公園	2,680	109
F-25	コア2	都心主要5区	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,510	191
L-7	コア2	都心主要5区	元麻布ブレイス	10,270	41
L-8	コア1	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	8,456	83
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-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-15	コア1	都心主要5区	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	8,140	77
L-16	サブコア	都心主要5区	ルクシェール北新宿	1,900	26
SE-1	コア2	首都圏	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	78
小計				303,584	9,344

第10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-68	コア2	東京23区	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	2,908	99
C-49	コア1	首都圏	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	11,715	418
小計				14,623	517

(注)平成20年7月23日現在の開示情報に基づいて記載しています。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、有価証券への投資の勧誘や特定の銘柄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、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及び東京証券取引所有価証券上場規程ならびにその他これらに関連する法令諸規則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、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日本レジデンシャル投資法人の業績、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。

ご照会先

パシフィックレジデンシャル株式会社 管理部 TEL 03-5251-8529

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第376号
（社）投資信託協会会員