

【表紙】

| | |
|------------|--|
| 【提出書類】 | 半期報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成16年8月24日 |
| 【計算期間】 | 第2期中（自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日） |
| 【発行者名】 | 日本レジデンシャル投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員 森岡 健 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都千代田区永田町二丁目11番1号 |
| 【事務連絡者氏名】 | パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 管理部 シニアマネージャー 清水 誠一 |
| 【連絡場所】 | 東京都千代田区永田町二丁目11番1号 |
| 【電話番号】 | 03-5251-8528 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) |

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

| 回次 | | 第1期中 | 第2期中 | 第1期 |
|--------------------------|------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 計算期間 | | 自 平成14年 12月6日 至 平成15年 5月31日 | 自 平成15年 12月1日 至 平成16年 5月31日 | 自 平成14年 12月6日 至 平成15年 11月30日 |
| 営業収益(注1) | (千円) | — | 725,204 | — |
| 経常利益又は経常損失(△) | (千円) | — | 283,821 | △9,979 |
| 中間純利益又は当期純損失(△) | (千円) | — | 279,285 | △6,213 |
| 出資総額 | (千円) | — | 24,427,360 | 100,000 |
| 発行済投資口総数 | (口) | — | 50,882 | 200 |
| 純資産額 | (千円) | — | 24,700,432 | 93,786 |
| 総資産額 | (千円) | — | 45,528,851 | 146,876 |
| 1口当たり純資産額 | (円) | — | 485,445 | 468,931 |
| 1口当たり中間純利益又は当期純損失(△)(注2) | (円) | — | 11,094 (5,539) | △31,068 |
| 分配総額(注3) | (千円) | — | — | — |
| 1口当たり中間(年間)分配金額 | (円) | — | — | — |
| うち1口当たり利益分配金額 | (円) | — | — | — |
| うち1口当たり利益超過分配金額 | (円) | — | — | — |
| 自己資本比率(注4) | (%) | — | 54.3 | 63.9 |
| 自己資本利益率(注5) | (%) | — | 2.3 (4.5) | △6.4 (△6.5) |

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 第2期中間期における1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益金額を括弧内に併記しております。

(注3) 分配については、「2 投資法人の運用状況 (2) 運用実績 ②分配の推移」をご参照下さい。

(注4) 自己資本比率＝中間計算期末又は期末純資産額／中間計算期末又は期末総資産額×100

(注5) 自己資本利益率＝中間純利益又は当期純損失／(期首純資産額＋中間計算期末又は期末純資産額)÷2×100

第1期における自己資本利益率の括弧内の数値は、本投資法人が成立した平成14年12月6日から期末日までの日数(360日)の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しております。

第2期中間期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数183日の年間の日数(366日)に対する割合により年換算したものを示しております。

(注6) 第1期中間期については、半期報告書を作成していないため記載しておりません。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書提出日の直近日である平成16年5月31日現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

| | |
|-------------|------------|
| 出資総額 | 24,427百万円 |
| 発行する投資口の総口数 | 2,000,000口 |
| 発行済投資口総数 | 50,882口 |

最近5年間における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（百万円） | | 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 | 100 | (注1) |
| 平成16年3月2日 | 公募増資 | 49,200 | 49,400 | 23,616 | 23,716 | (注2) |
| 平成16年3月30日 | グリーンシュエアオプションによる第三者割当増資 | 1,482 | 50,882 | 711 | 24,427 | (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口当たり発行価格480,000円にて、三菱証券株式会社を引受人とする新投資口の割当を行いました。

(3) 【主要な投資主の状況】

平成16年6月30日現在の本投資法人の主要な投資主は以下の通りです。

| 名称 | 住所 | 所有投資口数 (口) | 比率 (%) (注1) |
|---|--|---------------|-------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 2,667 | 5.24 |
| 株式会社 あおぞら銀行 | 東京都千代田区九段南一丁目3番1号 | 1,790 | 3.52 |
| 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二丁目11番1号 | 1,282 | 2.52 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟 | 1,248 | 2.45 |
| 水戸信用金庫 | 茨城県水戸市城南二丁目2番21号 | 1,048 | 2.06 |
| 日本図書普及株式会社 | 東京都新宿区市谷田町二丁目41番3号 | 971 | 1.91 |
| — (注2) | — (注2) | 700 | 1.38 |
| ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人：株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室) | 東京都中央区日本橋兜町6番7号 | 550 | 1.08 |
| エイアイジー エジソン ライフインシュアランスカンパニー エスエス ジーイーエヌ (常任代理人：シティバンク・エヌ・エイ東京支店) | 東京都品川区東品川二丁目3番14号 | 493 | 0.97 |
| 合計 | | 12,067 | 23.72 |

(注1) 「比率」は、発行済投資口総数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しております。

(注2) 第8位に該当する投資主は個人投資主です。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | 所有投資口数 (口) |
|------|-------|---|---------------|
| 執行役員 | 森岡 健 | 昭和34年12月 三菱信託銀行株式会社入社 昭和60年7月 同行産業経済調査部(本部)次席兼主任調査役 平成3年6月 社団法人不動産協会 事務局次長(出向) 平成7年6月 同行不動産業務部アドバイザー 平成13年6月 パシフィックマネジメント株式会社入社 常勤監査役就任 平成14年5月 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入社 代表取締役就任 平成15年3月 同社顧問(現任) 平成15年6月 本投資法人執行役員就任(現任) | — |
| 監督役員 | 榎本 幸雄 | 昭和52年4月 アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社 昭和55年3月 公認会計士登録 昭和62年3月 ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役就任(現任) 平成7年10月 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役就任(現任) 平成14年12月 本投資法人監督役員就任(現任) | — |
| 監督役員 | 都 賢治 | 昭和58年4月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和61年11月 税理士登録 平成元年3月 都会計事務所開設 所長(現任) 平成2年8月 株式会社アルタス設立 代表取締役就任(現任) 平成4年9月 株式会社グロービス取締役就任(現任) 平成8年4月 有限会社ケーエスパートナーズ設立 代表取締役就任(現任) 平成14年12月 本投資法人監督役員就任(現任) 平成15年9月 株式会社マクロミル監査役就任(現任) | — |

(5) 【その他】

①役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます(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。))第95条、第100条、規約第28条第2項本文)。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条、規約第28条第2項但書)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です(規約第29条本文)。また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者の又は在任者の残存期間と同一とします(規約第29条但書)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上の多数決によりこれを行う必要があります(投信法第99条第1項、第104条、商法(明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。)(以下「商法」といいます。))第257条第1項及び第2項、第343条第1項)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項)。

②規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります(投信法第140条、商法第343条第1項)。

但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなします(投信法第93条第1項、規約第

25条第1項)。なお、投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができ（投信法第92条第1項、規約第24条第1項）、書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入されず（投信法第92条第3項、規約第24条第2項）。

上記の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入されます（投信法第93条第3項、規約第25条第2項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人は、平成15年6月30日及び平成16年1月22日開催の投資主総会において以下の各項目について規約を変更しました。

平成15年度の証券税制改正及び不動産取得税改正による投資態度の条文の削除

商号（英文表示名）、本店所在地、決算期、借入れ及び投資法人債の限度額、投資主総会の普通決議の定足数、資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期等に係る条文の変更

③営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

④出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

⑤訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

⑥当中間計算期間末日以降に生じた重要な事実

本投資法人では、当中間計算期間末日（平成16年5月31日）以降に以下の賃貸住宅2物件を取得いたしました。さらに、賃貸住宅3物件の取得を予定しており、概要等は以下の通りです。

a. ジェイパーク永田町

| | |
|----------------|--|
| 物件名 | ジェイパーク永田町 |
| 取得資産 | 不動産 |
| 取得価額 | 1,000百万円（但し、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。） |
| 取得日 | 平成16年6月24日 |
| 取得先 | 株式会社ジョイント・コーポレーション |
| 所在地(注1) | 土地：東京都千代田区永田町二丁目25番15（地番） 建物：東京都千代田区永田町二丁目17番3（住居表示） |
| 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(注1) | 367.70㎡ |
| 延床面積(注1) | 1,272.70㎡ |
| 構造(注1) | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 |
| 建築時期(注1) | 平成15年1月 |
| 所有形態 | (土地) 所有権 (建物) 所有権 |
| テナントの総数(注2) | 1 |
| 賃貸可能戸数(注2) | 23戸〔1K：20戸、1LDK：2戸、2LDK：1戸〕 |
| 賃貸戸数(注2) | 21 |
| 総賃貸面積(㎡)(注2) | 978.83 |
| 総賃貸可能面積(㎡)(注2) | 1,056.09 |

(注1) 「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2) 「テナントの総数」、「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、本物件の取得日現在における数値を記載しています。また、「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。

b. パシフィックレジデンス赤坂 I

| | |
|----------------|---|
| 物件名 | パシフィックレジデンス赤坂 I |
| 取得資産 | 不動産 |
| 取得価額 | 1,300百万円（但し、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。） |
| 取得日 | 平成16年6月30日 |
| 取得先 | 株式会社フージャースコーポレーション |
| 所在地(注1) | 土地：東京都港区赤坂七丁目188番1（地番） 建物：東京都港区赤坂七丁目5番10（住居表示） |
| 交通 | 東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩9分 |
| 敷地面積(注1) | 889.67㎡ |
| 延床面積(注1) | 1,749.18㎡ |
| 構造(注1) | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 建築時期(注1) | 平成16年5月 |
| 所有形態 | (土地) 所有権 (建物) 所有権 |
| テナントの総数(注2) | 1 |
| 賃貸可能戸数(注2) | 37 [1K：8戸、1LDK：24戸、2LDK：4戸、3LDK：1戸] |
| 賃貸戸数(注2) | 0 |
| 総賃貸面積(㎡)(注2) | 0 |
| 総賃貸可能面積(㎡)(注2) | 1,352.02 |

(注1) 「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2) 「テナントの総数」、「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、本物件の取得日現在における数値を記載しています。また、「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。

c. (仮称) 水道橋マンション

| | |
|----------------|---|
| 物件名 | (仮称) 水道橋マンション |
| 取得資産 | 不動産 |
| 取得予定価額 | 2,330百万円（但し、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。） |
| 取得予定日 | 原則として、平成17年3月25日までの間で取得先との間で本投資法人が別途合意する日 |
| 取得先 | 住友不動産株式会社 |
| 所在地(注1) | 土地：東京都千代田区三崎町三丁目3番4、3番5、3番24（地番） |
| 交通 | JR中央・総武線「水道橋」駅 徒歩4分 |
| 敷地面積(注1) | 658.28㎡ |
| 延床面積(注1) | 4,042.95㎡（予定） |
| 構造/階数(注1) | 鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下1階 地上14階（予定） |
| 建築時期(注1) | 平成17年2月竣工予定 |
| 所有形態 | (土地) 所有権 (建物) 所有権 |
| テナントの総数(注2) | — |
| 賃貸可能戸数(注3) | 65戸 [1K：13戸、1LDK：26戸、2LDK：26戸]（予定） |
| 賃貸戸数(注2) | — |
| 総賃貸面積(㎡)(注2) | — |
| 総賃貸可能面積(㎡)(注3) | 3,039.14（予定） |

(注1) 「所在地」及び「敷地面積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」の表示については、平成15年7月22日付確認申請書（建築物）及び平成15年8月8日付確認済証（確認番号第UHEC建確15151号）並びに平成16年3月31日付計画変更届（軽微な変更）の記載によります。

(注2) 「テナントの総数」、「賃貸戸数」及び「総賃貸面積」については、本物件が未竣工であるため記載しておりません。

(注3) 「賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能面積」については、ラグス建築設計有限公司作成の平成16年4月付設計図面に表示されているものを記載しております。

d. エクセレントタワー乃木坂

| | |
|----------------|---|
| 物件名 | エクセレントタワー乃木坂 |
| 取得資産 | 不動産 |
| 取得予定価額 | 3,900百万円（但し、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。） |
| 取得予定日 | 平成16年9月30日までの間で取得先との間で本投資法人が別途合意する日 |
| 取得先 | 新日本建設株式会社 |
| 所在地(注1) | 土地：東京都港区赤坂九丁目220番1、2、3、222番、223番（地番） |
| 交通 | 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅 徒歩1分 |
| 敷地面積(注1) | 533.82㎡ |
| 延床面積(注1) | 5,260.46㎡（予定） |
| 構造/階数(注1) | 鉄筋コンクリート造 / 地下2階 地上19階（予定） |
| 建築時期(注1) | 平成16年8月竣工予定 |
| 所有形態 | (土地) 所有権 (建物) 所有権 |
| テナントの総数(注2) | － |
| 賃貸可能戸数(注3) | 68戸〔1K：17戸、1LDK：34戸、2LDK：17戸〕（予定） |
| 賃貸戸数(注2) | － |
| 総賃貸面積(㎡)(注2) | － |
| 総賃貸可能面積(㎡)(注3) | 3,485.00（予定） |

(注1) 「所在地」及び「敷地面積」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。但し、実測面積・建築確認対象面積は510.01㎡となっていることから、「土地面積」については取得予定日までに実測面積・建築確認対象面積に基づく地積更正登記を行う予定です。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」の表示については、平成14年6月19日付確認済証〔建築物：確認番号BCJ02本建確029〕平成16年5月6日付確認済証〔昇降機：確認番号BCJ04本昇確020〕の記載によります。

(注2) 「テナントの総数」、「賃貸戸数」及び「総賃貸面積」については、本物件が未竣工であるため記載しておりません。

(注3) 「賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能面積」については、アイ・ディー・シー株式会社作成の平成14年8月2日付設計図面に表示されているものを記載しております。

e. アパートメンツ白金台

| | |
|----------------|--|
| 物件名 | アパートメンツ白金台 |
| 取得資産 | 不動産 |
| 取得予定価額 | 1,250百万円（但し、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。） |
| 取得予定日 | 平成16年12月20日までの間で取得先との間で本投資法人が別途合意する日 |
| 取得先 | 東京建物株式会社 |
| 所在地(注1) | 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（住居表示） |
| 交通 | 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅 徒歩6分 |
| 敷地面積(注1) | 661.15㎡ |
| 延床面積(注1) | 1,691.63㎡ |
| 構造(注1) | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建 |
| 建築時期(注1) | 平成16年5月 |
| 所有形態 | (土地) 所有権 (建物) 所有権 |
| テナントの総数 | － |
| 賃貸可能戸数(注2) | 32戸〔1K：22戸、1LDK：7戸、1LDK+S：2戸、2LDK：1戸〕 |
| 賃貸戸数 | － |
| 総賃貸面積(㎡) | － |
| 総賃貸可能面積(㎡)(注2) | 1,365.74㎡ |

(注1) 「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。但し、「敷地面積」については、実測面積・建築確認対象面積は663.35㎡となっております。

(注2) 「賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能面積」については、安藤建設株式会社作成の平成16年6月1日付竣工図面に表示されているものを記載しております。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

(平成16年5月31日現在)

| 資産の種類 | 住宅タイプ による区分 (注1) | 投資地域等 (注2) | 保有総額 (百万円) (注5) | 対総資産比率 (%) (注6) |
|-----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 信託不動産 (注3) (注4) | シングル | 都心主要5区 | 4,733 | 10.4 |
| | | 東京23区(都心主要5区を除く) | 3,271 | 7.2 |
| | | 首都圏(東京23区を除く) | 2,472 | 5.4 |
| | | 政令指定都市等(首都圏を除く) | 1,787 | 3.9 |
| | コンパクト | 都心主要5区 | 1,131 | 2.5 |
| | | 東京23区(都心主要5区を除く) | 7,445 | 16.4 |
| | | 首都圏(東京23区を除く) | 739 | 1.6 |
| | | 政令指定都市等(首都圏を除く) | 1,781 | 3.9 |
| | ファミリー | 都心主要5区 | 5,225 | 11.5 |
| | | 東京23区(都心主要5区を除く) | 3,665 | 8.0 |
| | | 首都圏(東京23区を除く) | 2,376 | 5.2 |
| | | 政令指定都市等(首都圏を除く) | 589 | 1.3 |
| | ラージ | 都心主要5区 | 3,650 | 8.0 |
| | | 東京23区(都心主要5区を除く) | 2,439 | 5.4 |
| | | 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 | 41,309 | 90.7 |
| | | 預金・その他の資産 | 4,219 | 9.3 |
| | | 資産総額計 | 45,528 | 100.0 |

| | 金額(百万円) | 資産総額に対する比率 (%) |
|-----------|---------|-------------------|
| 負債総額(注7) | 20,828 | 45.7 |
| 純資産総額(注7) | 24,700 | 54.3 |

(注1) 本投資法人は、信託不動産についてシングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプ及びラージタイプの4つに分類しております。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おります。

(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。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。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) 信託不動産の用途は、共同住宅であります。

(注4) 信託不動産の当中間計算期間末日現在における不動産鑑定士による鑑定評価額の合計額は以下の通りです。

| 住宅タイプによる区分 | 投資地域等 | 期末算定価格の合計額 (百万円) |
|------------|------------------|---------------------|
| シングル | 都心主要5区 | 4,553 |
| | 東京23区(都心主要5区を除く) | 3,177 |
| | 首都圏(東京23区を除く) | 2,181 |
| | 政令指定都市等(首都圏を除く) | 1,589 |
| コンパクト | 都心主要5区 | 1,150 |
| | 東京23区(都心主要5区を除く) | 7,019 |
| | 首都圏(東京23区を除く) | 705 |
| | 政令指定都市等(首都圏を除く) | 1,715 |
| ファミリー | 都心主要5区 | 5,100 |
| | 東京23区(都心主要5区を除く) | 3,580 |
| | 首都圏(東京23区を除く) | 2,242 |
| | 政令指定都市等(首都圏を除く) | 557 |
| ラージ | 都心主要5区 | 3,352 |
| | 東京23区(都心主要5区を除く) | 2,331 |
| | 首都圏(東京23区を除く) | — |
| | 政令指定都市等(首都圏を除く) | — |
| 合計 | | 39,251 |

(注5) 「保有総額」は、平成16年5月31日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しております。

(注6) 「対総資産比率」は、全信託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の貸借対照表計上額の比率を表しております（小数点第2位を四捨五入して記載しております。）。

(注7) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成16年5月31日時点の貸借対照表計上額を記載しております。

(2) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

第1期末及び第2期中間計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載しておりません。

| 年月日 | 総資産額（注） | 純資産総額（注） | 1口当たりの純資産額 |
|------------|--------------|--------------|------------|
| 平成15年11月末日 | 146,876千円 | 93,786千円 | 468,931円 |
| 平成16年5月末日 | 45,528,851千円 | 24,700,432千円 | 485,445円 |

(注) 「総資産額」及び「純資産総額」は帳簿価額を記載しております。

また本投資証券は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成16年3月2日にて上場されており、同所における近時の市場相場は以下の通りです。

| 年月 | 最高 | 最低 |
|---------|----------|----------|
| 平成16年3月 | 621,000円 | 509,000円 |
| 平成16年4月 | 621,000円 | 546,000円 |
| 平成16年5月 | 576,000円 | 530,000円 |

② 【分配の推移】

第1期は実質的に資産運用を開始しておらず、また第2期中間計算期間においては中間分配制度がございませんので、いずれも該当事項はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本書提出日の直近日である平成16年5月31日前1年間における自己資本利益率の推移は以下の通りです。

| | 計算期間 | 自己資本利益率（注） | 年換算 |
|-------|------------------------|------------|----------|
| 第1期 | 平成14年12月6日～平成15年11月30日 | △ 6.4% | (△ 6.5%) |
| 第2期中間 | 平成15年12月1日～平成16年5月31日 | 2.3% | (4.5%) |

(注) 自己資本利益率＝中間純利益又は当期純損失／（期首純資産額＋中間計算期間末又は期末純資産額）÷2×100

第1期における自己資本利益率の括弧内の数値は、本投資法人が成立した平成14年12月6日から期末日までの日数（360日）の年間の日数（365日）に対する割合により年換算したものを示しております。

第2期中間期における自己資本利益率の括弧内の数値は、当該計算期間の日数183日の年間の日数（366日）に対する割合により年換算したものを示しております。

(3) 【販売及び買戻しの実績】

本書提出日の直近日である平成16年5月31日前1年間における投資口の販売実績及び買戻し実績は以下の通りです。

| 計算期間 | 販売日 | 販売口数 | 買戻し口数 | 発行済口数 |
|-------|------------|---------|-------|---------|
| 第2期中間 | 平成16年3月2日 | 49,200口 | 0口 | 49,400口 |
| | 平成16年3月30日 | 1,482口 | 0口 | 50,882口 |

(注) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

3【資産運用会社の概況】

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概況は以下の通りであります。

(1)【資本の額】

本書の日付現在 320百万円

(2)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

| 名称 | 住所 | 所有株式数 (株) | 比率 (%) (注1) |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------|
| 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二丁目11番1号 | 5,000 | 78.2 |
| 第一生命保険相互会社 | 東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 | 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(注2) | 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー | 300 | 4.7 |
| 株式会社東京三菱銀行(注3) | 東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 | 200 | 3.1 |
| 三菱信託銀行株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 | 200 | 3.1 |
| 住友商事株式会社 | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 200 | 3.1 |
| 小田急不動産株式会社 | 東京都渋谷区初台一丁目47番1号 | 200 | 3.1 |
| 合計 | | 6,400 | 100.0 |

(注1) 「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しております。

(注2) 共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社です。引受証券会社の関連会社が引受けようとする投資証券の発行を行う投資法人より資産運用を受託する資産運用会社について上記の通り株主となることは、投信法において特段禁止されておられません。

(注3) 共同主幹事会社の1つである三菱証券株式会社の親会社です。引受証券会社の親会社が引受けようとする投資証券の発行を行う投資法人より資産運用を受託する資産運用会社について上記の通り株主となることは、投信法において特段禁止されておられません。

(3) 【役員 の 状 況】

(本書の日付現在)

| 役 職 名 | 氏 名 | 主 要 略 歴 | | 所 有 株 式 数 |
|--------------|-------|---|---|--------------|
| 代表取締役 社長 | 山内 章 | 昭和61年4月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 | 丸紅株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 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入社 同社代表取締役就任(現任) | — |
| 取締役 | 石田健志 | 昭和59年4月 平成10年3月 平成14年8月 平成15年11月 | アーバンライフ株式会社入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 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出向 同社取締役就任(現任) | — |
| 取締役 | 高野 剛 | 昭和60年1月 平成8年11月 平成13年5月 平成16年2月 平成16年6月 | 武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 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出向 同社取締役就任(現任) | — |
| 取締役 (非常勤) | 織井 渉 | 平成2年4月 平成10年11月 平成13年6月 平成13年6月 平成16年2月 | 東急不動産株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 同社取締役就任(現任) 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取締役就任(現任) パシフィックマネジメント株式会社執行役員常務就任(現任) | — |
| 取締役 (非常勤) | 香本 育良 | 昭和57年4月 昭和60年4月 平成8年5月 平成13年5月 平成13年6月 平成14年7月 平成15年6月 平成16年2月 | 株式会社アシックス入社 株式会社ピープル(現コナミスポーツ株式会社)入社 同社取締役就任 同社執行役員常務就任 パシフィックマネジメント株式会社非常勤監査役就任 同社取締役就任(現任) 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取締役就任(現任) パシフィックマネジメント株式会社執行役員専務就任(現任) | — |
| 監査役 (非常勤) | 村松 成一 | 昭和46年9月 平成5年3月 平成11年2月 平成14年2月 平成14年7月 平成15年3月 | ファースト・ナショナル・シティ・バンク(現シティバンク)入行 スイス・ユニオン銀行(現UBS銀行)入行 天真堂開業 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社常勤監査役就任(現任) 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監査役就任(現任) | — |

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

4【投資法人の経理状況】

①中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令38号）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「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」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

なお、当半期報告書は、最初に提出するものでありますので、前年同期との比較は行っておりません。

②監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第2期中間計算期間（平成15年12月1日から平成16年5月31日まで）の中間財務諸表について、あずさ監査法人の中間監査を受けております。

③中間連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので中間連結財務諸表は作成しておりません。

独立監査人の中間監査報告書

平成 16 年 8 月 24 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 公認会計士 村 尾 裕 印
関与社員

関与社員 公認会計士 壁 谷 惠 嗣 印

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている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 期計算期間の中間計算期間（平成 15 年 12 月 1 日から平成 16 年 5 月 31 日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表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中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、日本レジデンシャル投資法人の平成 16 年 5 月 31 日現在の財産の状態及び同日をもって終了する中間計算期間（平成 15 年 12 月 1 日から平成 16 年 5 月 31 日まで）の損益の状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成 16 年 6 月 24 日及び同年 6 月 30 日に資金の借入れを実施し、当該資金の借入れにより資産の取得を行っている。また、平成 16 年 6 月 16 日、同年 6 月 28 日及び同年 7 月 30 日に資産取得に係る不動産売買契約を締結している。

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

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

(1) 【中間貸借対照表】

| 区 分 | 注記 番号 | 当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在) | | 前計算期間の要約貸借対照表 (平成15年11月30日現在) | |
|-------------|----------|----------------------------|------------|----------------------------------|---------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 | 金額 (千円) | 構成比 |
| (資産の部) | | | | | |
| I 流動資産 | | | | | |
| 現金及び預金 | | 2,596,927 | | 96,575 | |
| 信託現金及び信託預金 | * 2 | 1,125,121 | | — | |
| 営業未収入金 | | 37,614 | | — | |
| その他 | * 4 | 78,140 | | 3,930 | |
| 流動資産合計 | | | 3,837,803 | | 100,506 |
| | | | | 8.4 | 68.4 |
| II 固定資産 | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | * 1 * 2 | | | | |
| 信託建物 | | 19,063,533 | | — | |
| 信託構築物 | | 185,830 | | — | |
| 信託土地 | | 22,060,074 | | — | |
| 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 | — |
| III. 繰延資産 | | | | | |
| 創業費 | | 43,058 | | 46,370 | |
| 繰延資産合計 | | | 43,058 | | 46,370 |
| | | | | 0.1 | 31.6 |
| 資産合計 | | | 45,528,851 | | 146,876 |
| | | | | 100.0 | 100.0 |

| 区 分 | 注記 番号 | 当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在) | | 前計算期間の要約貸借対照表 (平成15年11月30日現在) | |
|----------------------|----------|----------------------------|------------|----------------------------------|---------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 | 金額 (千円) | 構成比 |
| (負債の部) | | | | | |
| I. 流動負債 | | | | | |
| 営業未払金 | | 145,583 | | — | |
| 未払費用 | | 96,115 | | 271 | |
| 未払法人税等 | | 605 | | 165 | |
| その他 | | 30,386 | | 52,654 | |
| 流動負債合計 | | | 272,690 | | 53,090 |
| II. 固定負債 | | | | | |
| 長期借入金 | * 2 | 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 | | — |
| 負債合計 | | | 20,828,419 | | 53,090 |
| (出資の部) | | | | | |
| I. 出資総額 | | | | | |
| 出資総額 | * 3 | | 24,427,360 | | 100,000 |
| II. 剰余金又は欠損金 (△) | | | | | |
| 中間未処分利益又は当期未処理損失 (△) | | 273,072 | | △ 6,213 | |
| 剰余金又は欠損金 (△) 合計 | | | 273,072 | | △ 6,213 |
| 出資合計 | | | 24,700,432 | | 93,786 |
| 負債・出資合計 | | | 45,528,851 | | 146,876 |

(2) 【中間損益計算書】

| 区 分 | 注記番 号 | 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | | 前計算期間の要約損益計算書 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日) | |
|----------------------------|----------|---|---------|--|--------|
| | | 金額 (千円) | 百分比 | 金額 (千円) | 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 | 725,204 | 725,204 | 100.0 | — |
| 2. 営業費用 | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用 | * 1 | 274,438 | | | — |
| 役員報酬 | | 1,400 | | | 1,100 |
| 資産運用報酬 | | 28,488 | | | — |
| 資産保管手数料 | | 2,855 | | | 531 |
| 一般事務委託手数料 | | 8,026 | | | 1,511 |
| 会計監査人報酬 | | 6,000 | | | — |
| 支払手数料 | | 22,288 | | | — |
| その他営業費用 | | 5,093 | 348,591 | 48.1 | 213 |
| 営業利益又は営業損失 (△) | | | 376,612 | 51.9 | △3,355 |
| II. 営業外損益の部 | | | | | |
| 1. 営業外収益 | | | | | |
| 受取利息 | | 0 | | | 0 |
| その他営業外収益 | | 64,162 | 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 | | | 6,624 |
| その他営業外費用 | | 12,768 | 156,954 | 21.6 | — |
| 経常利益又は経常損失 (△) | | | 283,821 | 39.1 | △9,979 |
| 税引前中間純利益又は税 引前当期純損失 (△) | | | 283,821 | 39.1 | △9,979 |
| 法人税・住民税及び事業 税 | | 605 | | | 165 |
| 法人税等調整額 | | 3,930 | 4,535 | 0.6 | △3,930 |
| 中間純利益又は当期純損 失 (△) | | | 279,285 | 38.5 | △6,213 |
| 前期繰越損失 (△) | | | △6,213 | | — |
| 中間未処分利益又は当期 未処理損失 (△) | | | 273,072 | | △6,213 |

(中間財務諸表作成の基本となる重要な事項)

| 項目 | 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (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。 信託建物 4～47年 信託構築物 7～20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> | <p>—————</p> |
| 2. ヘッジ会計の方法 | <p>①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> <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> | <p>—————</p> |
| 3. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な事項 | <p>①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。</p> <p>②繰延資産の処理方法 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。 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</p> | <p>①消費税等の処理方法 同左</p> <p>②繰延資産の処理方法 創業費 同左 新投資口発行費 —————</p> |

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中間純利益は同額多く計上されております。

③収益及び費用の計上基準

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、当中間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。

④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

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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しております。

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、中間貸借対照表において区分掲記することとしております。

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託土地
- c. 信託預り敷金保証金

⑤税金費用の算定方法

当中間計算期間に係る法人税、住民税及び事業税並びに法人税等調整額は、当期において予定している配当等を前提として、当中間計算期間に係る金額を計算しております。

③収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

④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

⑤税金費用の算定方法

(注記事項)

(中間貸借対照表関係)

| 当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在) | 前計算期間末 (平成15年11月30日現在) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----|------------|-----------|------|------------|-------|---------|------|------------|----|------------|-------|----|-------|------------|----|------------|------------------------------------|
| 1. 有形固定資産の減価償却累計額 134,523千円 | 1. 有形固定資産の減価償却累計額 _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 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。 (単位：千円) <table><thead><tr><th>担保資産</th><th>金額</th></tr></thead><tbody><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,125,121</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>19,063,533</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>185,830</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>22,060,074</td></tr><tr><td>合計</td><td>42,434,560</td></tr></tbody></table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table><thead><tr><th>担保付債務</th><th>金額</th></tr></thead><tbody><tr><td>長期借入金</td><td>20,000,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>20,000,000</td></tr></tbody></table> | 担保資産 | 金額 | 信託現金及び信託預金 | 1,125,121 | 信託建物 | 19,063,533 | 信託構築物 | 185,830 | 信託土地 | 22,060,074 | 合計 | 42,434,560 | 担保付債務 | 金額 | 長期借入金 | 20,000,000 | 合計 | 20,000,000 | 2. 担保に供している資産及び担保を付している債務 _____ |
| 担保資産 | 金額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 1,125,121 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 19,063,533 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 185,830 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 22,060,074 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 42,434,560 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 担保付債務 | 金額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 20,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 20,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 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 | 3. 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のう え、金額的重要性が乏しいため、流動資産の「そ の他」に含めて表示しております。 | 4. 消費税等の取扱い _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(中間損益計算書関係)

| 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日) |
|--|---|
| <p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)</p> <p>不動産賃貸事業収入</p> <p>貸貸料 666,198</p> <p>共益費 20,775</p> <p>駐車場収入 25,868</p> <p>付帯収入 11,290</p> <p>その他賃貸事業収入 1,071</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 725,204</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円)</p> <p>不動産賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 93,639</p> <p>修繕費 8,847</p> <p>公租公課 773</p> <p>信託報酬 12,505</p> <p>水道光熱費 8,710</p> <p>損害保険料 3,133</p> <p>減価償却費 134,523</p> <p>その他賃貸事業費用 12,305</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 274,438</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</p> <p style="text-align: right;">450,765千円</p> | <p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: center;">—————</p> |
| <p>2. 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 134,523千円</p> | <p>2. 減価償却実施額</p> <p style="text-align: center;">—————</p> |

(リース取引関係)

当中間計算期間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

前計算期間 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)

リース取引を行っていないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

当中間計算期間末 (平成16年5月31日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前計算期間末 (平成15年11月30日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

| 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日) |
|---|--|
| 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。 | デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。 |

(持分法損益等)

当中間計算期間 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

前計算期間 (自平成14年12月6日 至平成15年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(1口当たり情報)

| 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日) |
|---|--|
| <p>1口当たり純資産額 485,445円 1口当たり中間純利益金額 11,094円 (5,539)円</p> <p>1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年3月2日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p> | <p>1口当たり純資産額 468,931円 1口当たり当期純損失金額 31,068円</p> <p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載しておりません。</p> |

(注) 一口当たり中間純利益金額 (当期純損失金額) の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日) |
|-------------------------------------|---|--|
| 中間純利益金額 (当期純損失金額△) (千円) | 279,285 | △6,213 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — | — |
| 普通投資口に係る中間純利益金額 (当期 純損失金額△) (千円) | 279,285 | △6,213 |
| 期中平均投資口数 | 25,175 | 200 |

(重要な後発事象)

| <p>当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)</p> | <p>前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)</p> |
|---|--|
| <p>1. 資金の借入れ</p> <p>平成16年 6月24日付にて、ジェイパーク永田町の購入及びその付帯費用に充てるため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>①借入先 : 住友信託銀行株式会社 ②借入金額 : 1,000百万円 ③利率 : 1.08395% ④借入実行日 : 平成16年 6月24日 ⑤返済期日 : 平成17年 6月24日 ⑥主な担保提供資産 : ジェイパーク永田町に対する第1順位の抵当権等</p> <p>また、平成16年 6月30日付にて、パシフィックレジデンス赤坂 I の購入及びその付帯費用に充てるため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>①借入先 : 中央三井信託銀行株式会社 ②借入金額 : 1,300百万円 ③利率 : 1.08000% ④借入実行日 : 平成16年 6月30日 ⑤返済期日 : 平成17年 6月30日 ⑥主な担保提供資産 : パシフィックレジデンス赤坂 I に対する第1順位の抵当権等</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>A. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記 1. に記載された資金の借入れにより、平成16年 6月 24日付及び平成16年6月30日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>①ジェイパーク永田町 取得価額(注) : 1,000百万円(消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得日 : 平成16年 6月24日 建築時期 : 平成15年 1月 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10 階建 賃貸可能戸数 : 23 戸 総賃貸可能面積 : 1,056.09㎡</p> <p>②パシフィックレジデンス赤坂 I 取得価額(注) : 1,300百万円(消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得日 : 平成16年 6月30日 建築時期 : 平成16年 5月 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 賃貸可能戸数 : 37 戸 総賃貸可能面積 : 1,352.02㎡</p> <p>(注) 取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該建物、構築物、及び土地自体の取得価額(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。</p> | <p>資産の取得について。</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"> ・取得予定価格 : 総額39,456百万円(消費税等別) ・資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 ・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期に行わ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。 |

| <p style="text-align: center;">当中間計算期間 (自 平成15年12月 1日 至 平成16年 5月31日)</p> | <p style="text-align: center;">前計算期間 (自 平成14年12月 6日 至 平成15年11月30日)</p> |
|---|--|
| <p>B. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成16年6月16日付、平成16年6月28日付及び平成16年7月30日付にて以下の資産の不動産売買契約を締結致しました。</p> <p>① (仮称) 水道橋マンション 取得予定価額 (注) : 2,330百万円 (消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得予定日 : 平成16年6月16日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成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。 建築時期 : 平成17年2月竣工予定 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上14階 (予定) 賃貸可能戸数 : 65 戸 (予定) 総賃貸可能面積 : 3,039.14㎡ (予定)</p> <p>② エクセレントタワー乃木坂 取得予定価額 (注) : 3,900百万円 (消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得予定日 : 平成16年6月28日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成16年9月30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。 建築時期 : 平成16年8月竣工予定 構造 : 鉄筋コンクリート造/地下2階地上19階 (予定) 賃貸可能戸数 : 68 戸 (予定) 総賃貸可能面積 : 3,485.00㎡ (予定)</p> <p>③ アパートメンツ白金台 取得予定価額 (注) : 1,250百万円 (消費税等別) 資産の種類 : 不動産 取得予定日 : 平成16年7月30日に不動産売買契約書締結。本売買契約に基づく譲渡の実行は、原則として平成16年12月20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。 建築時期 : 平成16年5月 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建 賃貸可能戸数 : 32 戸 総賃貸可能面積 : 1,365.74㎡</p> <p>(注) 取得予定価額は、取得に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない当該建物、構築物、及び土地自体の取得価額 (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。</p> | |

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

| 区 分 | 注記 番号 | 当中間計算期間 (自 平成15年12月 1 日 至 平成16年 5 月31日) | 前計算期間の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成14年12月 6 日 至 平成15年11月30日) |
|--------------------------------|----------|---|---|
| | | 金額 (千円) | 金額 (千円) |
| I. 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 税引前中間純利益 (税引前当期純損失) | | 283,821 | △9,979 |
| 減価償却費 | | 134,523 | — |
| 長期前払費用償却額 | | 13,836 | — |
| 創業費償却額 | | 3,312 | 6,624 |
| 受取利息 | | △ 0 | △0 |
| 支払利息 | | 53,497 | — |
| 営業未収入金の増加・減少額 | | △ 37,614 | — |
| 未収消費税等の増加・減少額 | | △ 75,663 | — |
| 営業未払金の増加・減少額 | | 145,583 | — |
| 未払金の増加・減少額 | | △ 52,649 | 52,649 |
| 未払費用の増加・減少額 | | 42,346 | 271 |
| 預り金の増加・減少額 | | 21,500 | — |
| 創業費の支払額 | | — | △52,994 |
| 長期前払費用の支払額 | | △337,476 | — |
| その他 | | 6,404 | 5 |
| 小計 | | 201,421 | △3,425 |
| 利息の受取額 | | 0 | 0 |
| 利息の支払額 | | — | — |
| 法人税等の支払額 | | △165 | — |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 201,257 | △3,425 |
| II. 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出 | | △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 | — |
| III. 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 | 100,000 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 44,327,360 | 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額 | | 3,625,473 | 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中間期末 (期末) 残高 | * | 3,722,048 | 96,575 |

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則 (昭和52年大蔵省令38号)」に基づき作成し、参考情報として添付しております。

(重要な会計方針) (参考情報)

| 項目 | 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (自 平成14年12月6日 至 平成15年11月30日) |
|---|---|---|
| 中間キャッシュ・フロー計算書 (キャッシュ・フロー計算書)に おける資金の範囲 | 中間キャッシュ・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 っております。 | 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お ります。 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

| 当中間計算期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日) | 前計算期間 (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中間期末残高と中間貸 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5月31日現在) | 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15年11月30日現在) |
| 現金及び預金勘定 2,596,927千円 信託現金及び信託預金勘定 <u>1,125,121千円</u> 現金及び現金同等物 3,722,048千円 | 現金及び預金勘定 96,575千円 現金及び現金同等物 <u>96,575千円</u> |