

Nippon Residential Investment Corp.

第11期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）
自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION

Pacific Residence Nishi-Shinjuku
Pacific Residence Hiroo-Minami

Pacific Residence Sakuragaoka
Pacific Residence Mejiro Otomeyama
Pacific Residence Shinkawa
Pacific Residence Mejiro
Pacific Residence Shibaura
Pacific Residence Shirakabehigashi
Pacific Residence Sakaibigashi
Maison Yachiyodai
Abreast Kasai
Pacific Residence Uzumasa
Pacific Residence Izumi
Pacific Residence Nihonbashi-Bakurocho
Pacific Residence Gotenyama
Pacific Residence Maruyama Kita-gojo
Pacific Residence Tokugawa
Pacific Residence Yutenji
Pacific Residence Higashiyama-Motomachi
Pacific Residence Odori-Koen
Park Tower Shibaura Bayward Urban Wing

Motoazabu Place
Pacific Tower Roppongi
Pacific Residence Kamimeguro
Pacific Residence Yoyogikoen
Windsor House Hiroo
Pacific Residence Ohi
Pacific Residence Daikanyama-Sarugakuchol
Daikanyama Parkside Village
Luxeair Kita-Shinjuku

Life & Senior House Kohoku II

Pacific Livew Shinkawa
Pacific Livew Shiba Daimon
Glenpark Sangubashi
Leopalace Udagawacho Mansion
Escort Kami-Ikebukuro
Pacific Residence Shin-Nakano
Yoshizuka AG Building No.6 and No.7
Pacific Livew Shirokanedai
Grand Blue Hakata
J Stage Honancho
Pacific Livew Tenjinbashi
Pacific Residence Yushimasanehome
Pacific Residence Shinjuku East
Pacific Livew Shinjuku Higashi
Pacific Residence Kanda-wamotocho
Pacific Residence Tsukiji
Pacific Residence Sasaduka
Pacific Residence Minamiazabu
Pacific Residence Ebisuhigashi
Pacific Residence Meguronishi
Pacific Residence Hiroo 3chome
Pacific Residence Akasaka II
Pacific Livew Kyobashi
Pacific Residence Sannomiyahigashi
Pacific Livew Tamagawa
Maison Korakuen
Pacific Livew Ginza-higashi
Relation Oji
No.6 Zellkova Mansion
Pacific Livew Wasedanishi
KC21 Building
Pacific Livew Hiroo
Cosmo Nishi-Funabashi II
Pacific Livew Yokohama Kamai
K2
FLATS Okurayama

Pianeta Shiodome
ZESTY Komazawadaigaku
ZESTY Yoyogi
ZESTY Nishishinjuku
ZESTY Kyodo
Pacific Livew Utsubokoen
Pacific Residence Tsukishima I
CYNTHIA Oimachi
Pacific Residence Ebisu
Pacific Residence Kamiuchi
Pacific Residence Higashi-Shinagawa
LUKE
Pacific Residence Toranomon
Pacific Residence Kamata I
Pacific Residence Musashikosugi
Pacific Residence Kanda-Ogawamachi
Pacific Residence Sodai-dori
Pacific Livew Kyoto-ekimae
Pacific Residence Tsukishima II
Pacific Residence Funabashi I and II
Pacific Residence Oimachi I
Pacific Residence Takaoka
Pacific Residence Ookayama
COSMOS GRACIA Kinshicho Aquaver

Pacific Residence Bunkyoootowa
Pacific Residence Sengoku
Pacific Livew Jyugaoka
Pacific Residence Yushima
ZESTY Ikegami Building A and B
Pacific Livew Hachioji
Grand Heights Hibino
Pacific Residence Koyochi
Pacific Livew Nagatacho
Pacific Residence Suidobashi
Pacific Tower Nogizaka

Pacific Residence Akasaka I
Apartments Nishi-Azabu
Pacific Residence Tenjinminami
Pacific Livew Hakataeki-Minami
Pacific Residence Ningyocho
Pacific Residence Daikanyama
Pacific Residence Ichigaya
Pacific Residence Kichijoji
Pacific Residence Bunkyoengoku
Pacific Residence Akasaka Hinokicho
Pacific Residence Takanawa
Pacific Tower Meguro-Fudomae
Pacific Residence Sangen-jaya I
Pacific Livew Chojamaru
L'air Minami Aoyama
Mare
Pacific Livew Kandahigashi
Melody Heim Shin-Osaka
Melody Heim Matsubara
Pacific Livew Iriya
Pacific Residence Higashiazabu
Pacific Residence Ebisu-Minami
Pacific Tower Azabu-juban
Pacific Residence Minami-ichijo
Pacific Residence Odori-Nishi
Pacific Residence Kita-saijo
COSMOS GRACIA Shibuya
Pacific Livew Nakanobu
Pacific Residence Azabudai
Pacific Residence Shibadaimon
Glana Nihonbashi
Nobel Court Kanda
COSMOS GRACIA Shim-Okachimachi
Pacific Residence Sangen-jaya II
Pacific Residence Chidori-cho
Pacific Royal Court Minato Mirai Ocean Tower





L-10 パシフィックレジデンス代々木公園

C-25 パシフィックタワー目黒不動産

C-43 パシフィックレジデンス芝大門

C-48 パシフィックレジデンス千鳥町

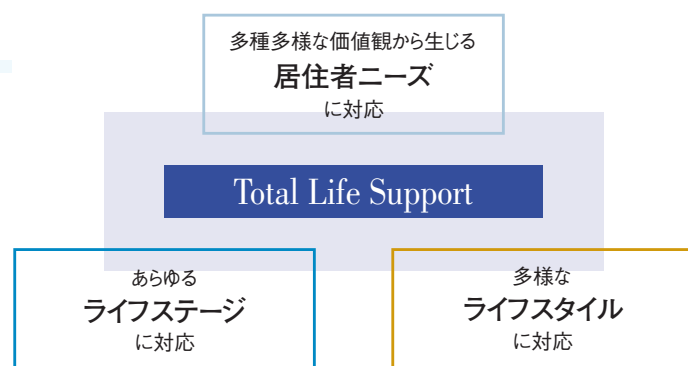
C-50 パシフィックレジデンス西新宿

L-15 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

Nippon Residential Investment Corp.

トータルライフサポートの実施

「住宅総合型」として優良な賃貸住宅群の提供を通じ、ライフステージ及び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及びサービスを提供する「トータルライフサポート」を実施します。



- J-REIT初のレジデンシャル特化型
- 継続的成長によるポートフォリオ分散
- レジデンシャル特化型J-REITとして最大の資産規模
- 保有資産規模:約3,027億円 / 保有物件数:137物件 (9,273戸) / 地域別、物件タイプ別分散の進展

ライフステージへの対応

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	■ シングルタイプ	■ コンパクトタイプ	■ シニアタイプ	■ コンパクトタイプ
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	エンパイネスターズ	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歳代 - 50歳代	60歳前後	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



L-8 パシフィックタワー六本木



L-7 元麻布ブレイス



F-11 パシフィックレジデンス芝浦



L-11 ウィンザーハウス広尾



F-23 パシフィックレジデンス東山元町



S-56 LUKE



F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町



C-15 アパートメント西麻布

決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業収益（百万円）	6,911	7,940	9,316	9,076	9,065
経常利益金額（百万円）	2,679	3,158	3,603	3,096	1,899
当期純利益金額（百万円）	2,678	3,150	3,602	769	2,034
総資産額（百万円）	247,956	303,731	331,384	323,969	323,652
1口当たり純資産額（円）	580,177	613,047	615,249	603,165	608,160
1口当たり分配金（円）	14,336	12,748	14,577	3,116	8,231
純資産比率（％）	43.7	49.9	45.9	46.0	46.4

分配金について

■確定分配金

第11期（平成21年5月期） 投資口一口当たり **8,231円**

■予想分配金

平成21年7月22日付「決算短信」にて、以下のとおり公表しております。

第12期（平成21年11月期） 投資口一口当たり **9,200円**

上記予想数値は、平成21年7月22日付「決算短信」により公表した内容に基づき記載しており、一定の前提条件の下に算出した平成21年7月22日時点のものです。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。

発行体格付の状況（平成21年6月末現在）

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	B1	ネガティブ
株式会社格付投資情報センター（R&I）	BB	レーティングモニター指定中

■格付の推移

ムーディーズ Ba2（H20/11/18付） → B1（H21/2/5付）
R&I BBB-（H20/12/11付） → BB+（H21/2/19付） → BB（H21/3/11付）

■格付会社の見解（要約）

今後新しいスポンサーを探索していくことになると思われるが、現金環境下で早期に信用力のあるスポンサーを確保できるかどうかには不確実性が残る。

ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

はじめに、本年3月10日に本投資法人の資産運用会社パシフィックレジデンシャル株式会社の主要株主であり、本投資法人のスポンサー会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下、「PHI」といいます。）が会社更生手続開始の申立てを行い、同年3月31日付で東京地方裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。このことはPHI固有の問題であり、本投資法人の運営について直接支障を生じさせる事象ではないものの、投資主の皆様には多大なご心配をおかけしておりますこと、心よりお詫び申し上げます。

PHIに代わる新たなスポンサー会社の選定におきましては、本投資法人の適切な財務戦略の構築と実施を目的として、本投資法人の主要取引金融機関の理解が得られることを基本的方針に掲げております。

さて、このたび第11期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）の決算につきまして、平成21年7月22日の本投資法人役員会において計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書が承認されました。ここにその運用の概況及び決算の内容をご報告申し上げます。

当期は、競争力の低下が見込まれるスカイハイツ平針及びドミトリー原町田の2物件を売却いたしました。また、投資法人債の一部買入消却を実施し、その結果、営業収益9,065百万円、経常利益1,899百万円、当期純利益2,034百万円、分配金につきましては投資口1口当たり8,231円といたしました。

世界的な景気後退の中、金融資本市場は少しずつ落ち着きを取り戻しつつありますが、足元の日本経済環境は依然厳しい状況が続いております。本投資法人は引き続き財務運営基盤の維持・強化を進め、有利子負債総額の圧縮、資金調達手法の多様化、調達先の拡充に努めてまいります。

また、優良な賃貸住宅及び運営サービスの提供をはかるとともに、中長期での運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。



日本レジデンシャル投資法人
執行役員

西村 賢

Contents

決算ハイライト	5	資産運用報告	12
第11期運用報告	6	貸借対照表	36
不動産ポートフォリオ	8	損益計算書	38
投資口の状況	10	投資主資本等変動計算書	39
投資法人及び資産運用会社の概要	11	注記表	40
		金銭の分配に係る計算書	50
		会計監査人の監査報告書	51
		キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	52
		投資主インフォメーション	54

運営基盤の維持・強化

パシフィックレジデンシャル株式会社

代表取締役社長

高野 剛

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

日本レジデンシャル投資法人の第11期運用概況と今後の見通し・戦略についてご報告申し上げます。



はじめに

～スポンサー会社について～

平成21年3月10日に当社パシフィックレジデンシャル株式会社の主要株主であり、本投資法人のスポンサー会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下、「PHI」といいます。）が会社更生手続開始の申立てを行い、同年3月31日付で東京地方裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。このことはPHI固有の問題であり、本投資法人の運営について直接支障を生じさせる事象ではないものの、投資主の皆様には多大なご心配をおかけしておりますこと、改めて心よりお詫び申し上げます。PHIに代わる新たなスポンサー会社の選定におきましては、過去プレスリリースにおいても公表しておりますとおり、本投資法人の適切な財務戦略の構築と実施を目的として、本投資法人の主要取引金融機関の理解が得られることを基本的な方針に掲げております。

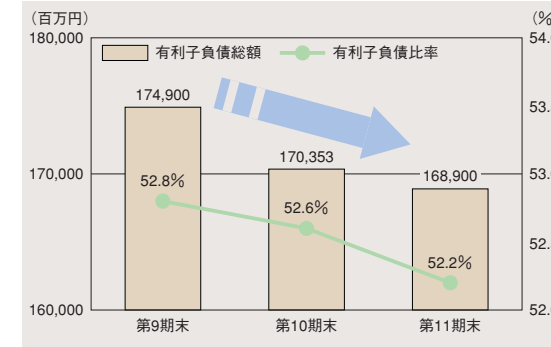
第11期の運用状況について

～物件売却及び投資法人債の

買入消却を実施～

第11期は、ポートフォリオ戦略の一環として、サブコア2物件（スカイハイツ平針、ドミトリー原町田）を売却し、売却損332百万円を計上いたしました。当該2物件の売却は、将来における収益力の低下及び資産価値の更なる下落ならびに賃貸住宅市場における競争力低下が見込まれることから、現時点において売却することが長期的な投資家利益に資すると判断したものです。また、これら売却によって得た資金を有効活用すべく、少ない資金でより多くの負債を圧縮するという資金効率の観点から、投資法人債額面5億円に対して買入消却を実施し、その結果、買入消却益137百万円を計上いたしました。当該消却益と上記売却損の一部が相殺されることにより、分配金の減少幅を抑える役割も果たしました。ポートフォリオ戦略及び財務基盤強化の双方をバランスよく実施できたものと考えております。

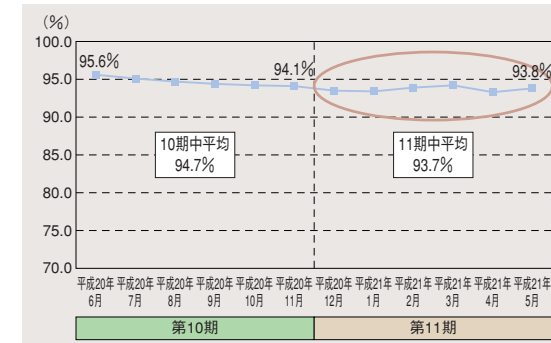
有利子負債比率の推移



～稼働率維持の戦略推進～

第11期における日本経済は、世界的な金融危機の深刻な影響が広く实体经济に波及し、急速な景気後退に見舞われました。各国経済の悪化に伴う輸出の大幅な減少により企業収益が著しく悪化し、設備投資も大きく抑制される中で、雇用や所得環境に厳しさが増し、個人消費の減少に改善が見られない状況が続いています。その中で、賃貸住宅市場については、東京都区部への人口流入が続くなど、潜在的に底堅い需要は認められるものの、景気悪化の影響により全般的に賃料水準は弱含んでおり、特に高額賃貸住戸において顕在化しております。かかる外部環境下、キャッシュ・フローの減少を最小限に抑えるべく、迅速な募集賃料の見直しを図り稼働率維持を最も重視した運用に尽力してまいりました。その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在で93.8%を維持しております。

実績面積稼働率



～物件競争力の維持・向上の取組み～

一般的に築年数の経過とともに経年劣化が進み、物件の資産価値・マーケットにおける競争力は徐々に低下していきます。本投資法人は、計画的な大規模修繕を実施し、長期的な資産価値の維持・向上に努めています。第11期においては、築15年以上の3物件（J-ステージ方南町、K2、グランドハイツ日比野）を対象に、外壁補修や共用部補修等を行いました。また、立地や建物の質と比較して専有部の仕様が劣っている住戸に対しては、その潜在的競争力を引き出すべく、バリューアップ工事を実施しております。当期は2物件10戸（パシフィックレジデンス高輪、パシフィックタワー麻布十番）においてバリューアップ工事を行いました。

【C-9 グランドハイツ日比野】



【C-24 パシフィックレジデンス高輪】

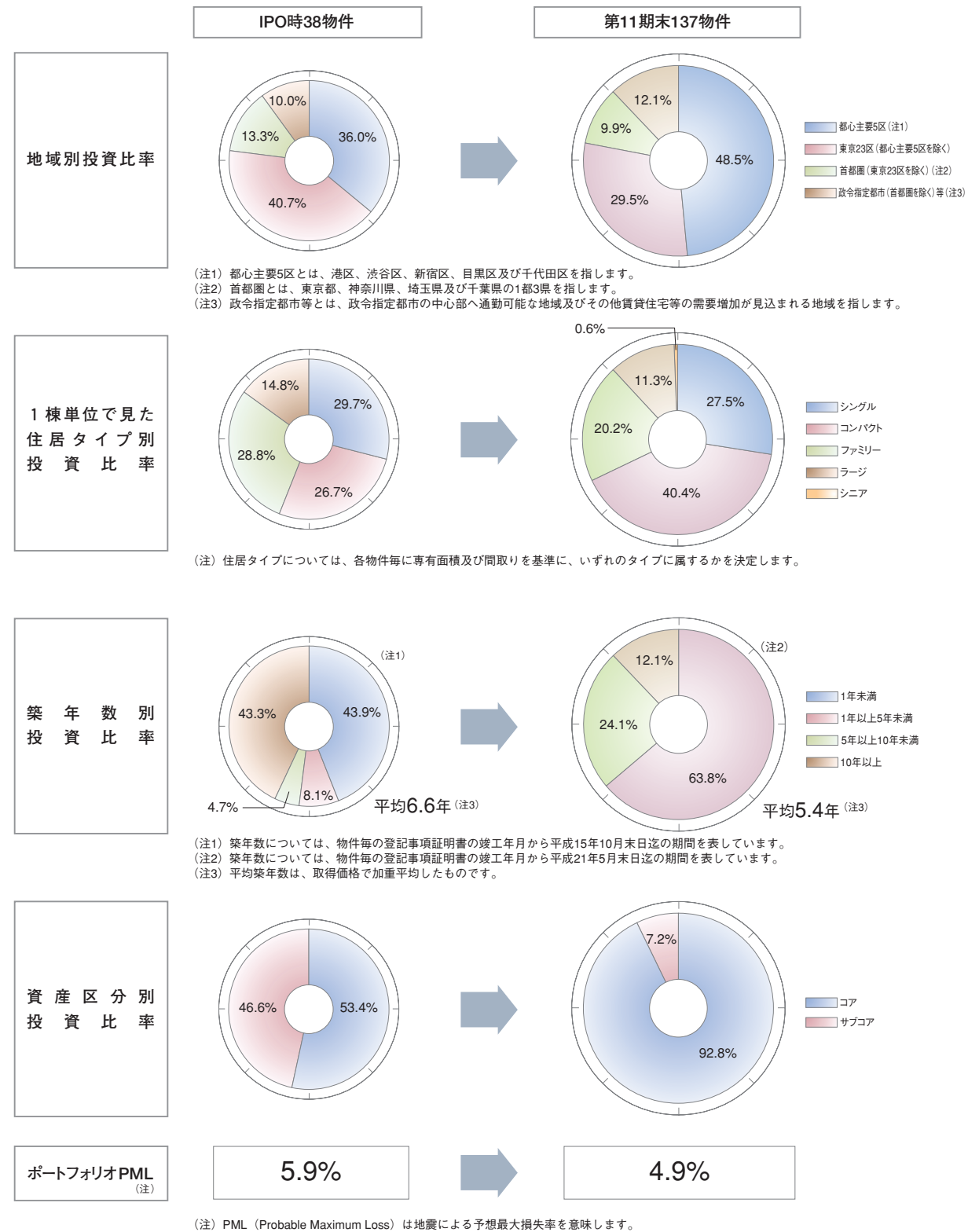


第12期の見通し及び戦略

足元の日本経済は、最悪期は脱したものの、力強い回復は見込み難く、当面は不動産市場、賃貸住宅市場、金融資本市場等の外部環境は厳しい状況が続くものと考えております。その中で本投資法人は、引き続き財務運営基盤の維持強化を図っていくとともに、稼働率を重視したリーシングを実施し、安定した収益基盤の構築に努めてまいります。投資主の皆様には引き続きご支援ご鞭撻のほど、宜しく願い申し上げます。

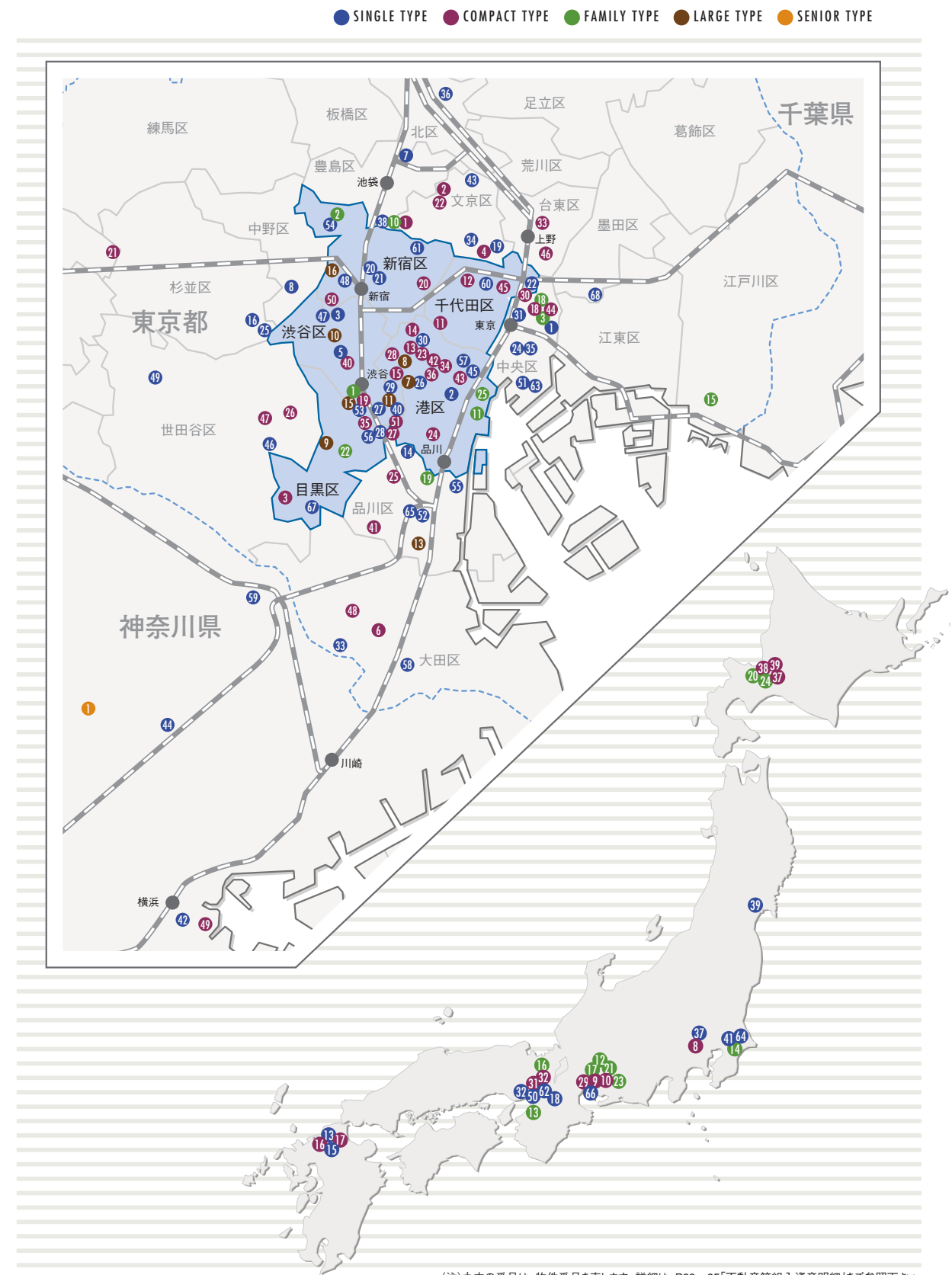
不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ分散状況



(注) 上記の投資比率は、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。

ポートフォリオマップ



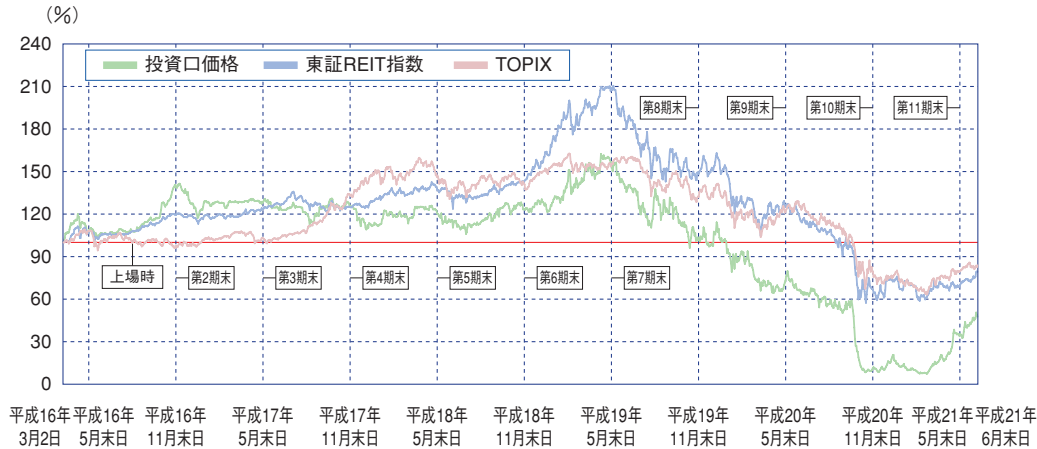
(注) 丸内の番号は、物件番号を表します。詳細は、P23～25「不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

投資口の状況

投資口価格（終値）の推移

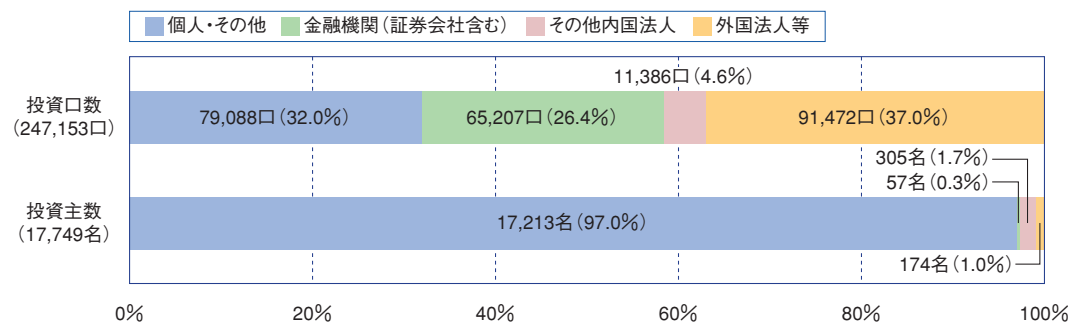


インデックス比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
 (注2) 本投資法人の上場日（平成16年3月2日）の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しています。

投資主の構成



投資法人及び資産運用会社の概要

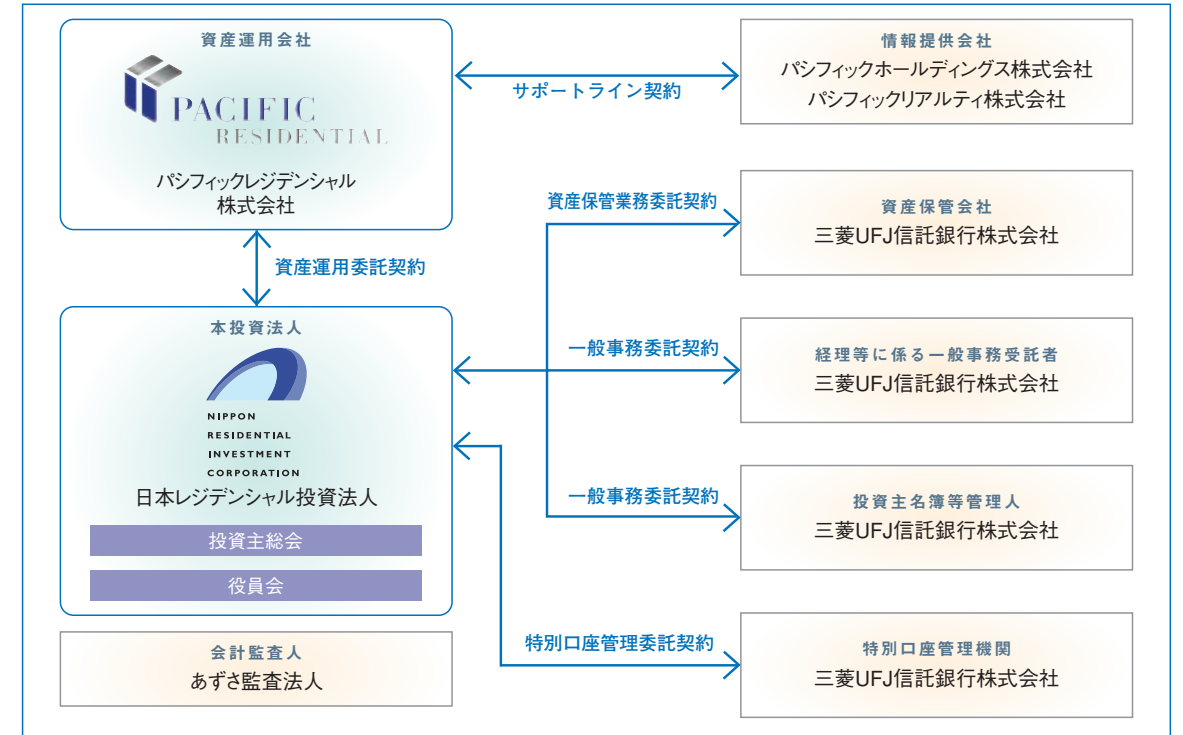
投資法人の沿革

平成14年12月 2日	設立企画人（パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 パシフィックレジデンシャル株式会社））による投信法*第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年12月 6日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成14年12月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成15年 1月27日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第19号）
平成16年 3月 2日	東京証券取引所に上場（証券コード：8962）

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

本投資法人の仕組図

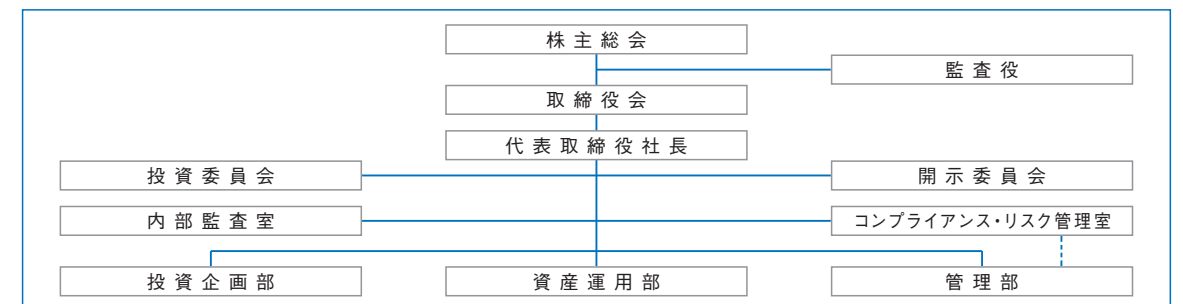
（平成21年6月末現在）



資産運用会社の会社概要

名称 パシフィックレジデンシャル株式会社
 資本の額 320百万円
 事業の内容 日本レジデンシャル投資法人の運用
 出資会社 パシフィックホールディングス株式会社 93.8%、株式会社三菱東京UFJ銀行 3.1%、小田急不動産株式会社 3.1%
 (注) 比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率です。

資産運用会社の組織図



資産運用報告

I. 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業収益	百万円	6,911	7,940	9,316	9,076	9,065
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(6,150)	(7,530)	(8,612)	(9,076)	(9,065)
営業費用	百万円	3,373	3,743	4,590	4,540	5,499
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,604)	(2,879)	(3,661)	(3,288)	(3,549)
営業利益	百万円	3,537	4,197	4,726	4,535	3,565
経常利益	百万円	2,679	3,158	3,603	3,096	1,899
当期純利益	百万円	2,678	3,150	3,602	769	2,034
総資産額	百万円	247,956	303,731	331,384	323,969	323,652
純資産額	百万円	108,382	151,516	152,060	149,074	150,308
出資総額	百万円	105,593	148,417	148,417	148,417	148,417
発行済投資口総数	口	186,809	247,153	247,153	247,153	247,153
1口当たり純資産額	円	580,177	613,047	615,249	603,165	608,160
分配金総額	百万円	2,678	3,150	3,602	770	2,034
1口当たり当期純利益 (注1)	円	14,336	13,101	14,577	3,115	8,231
1口当たり分配金額	円	14,336	12,748	14,577	3,116	8,231
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,336)	(12,748)	(14,577)	(3,116)	(8,231)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.2	1.1	1.1	0.9	0.6
(年換算)	%	(2.4)	(2.3)	(2.3)	(1.9)	(1.2)
自己資本利益率 (注3)	%	2.5	2.4	2.4	0.5	1.4
(年換算)	%	(5.0)	(4.8)	(4.7)	(1.0)	(2.7)
期末自己資本比率 (注4)	%	43.7	49.9	45.9	46.0	46.4
配当性向	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
当期減価償却費	百万円	1,289	1,526	1,815	1,614	1,599
当期資本的支出額	百万円	180	88	168	169	210
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	4,834	6,177	6,765	7,402	7,116
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円	17,873	17,814	19,655	10,962	16,501
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍	22.2	14.6	8.9	2.4	4.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	6.0	6.0	5.6	2.9	3.9
金利償却前当期純利益	百万円	4,754	5,607	6,592	3,621	4,869
支払利息 (投資法人債利息を含む。)	百万円	787	929	1,175	1,237	1,234
有利子負債額	百万円	135,670	147,800	174,900	170,353	168,900
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	54.7	48.7	52.8	52.6	52.2
当期運用日数	日	182	183	183	183	182

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第7期:186,809口、第8期:240,504口、第9期:247,153口、第10期:247,153口、第11期:247,153口)で除することにより算出しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産+期末純資産)÷2×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

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

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO=FFO(=当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-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7) FFO倍率

第7期: FFO倍率=平成19年5月末投資口価格(797,000円)/年換算後1口当たりFFO

第8期: FFO倍率=平成19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=平成20年5月末投資口価格(350,000円)/年換算後1口当たりFFO

第10期: FFO倍率=平成20年11月末投資口価格(52,000円)/年換算後1口当たりFFO

第11期: FFO倍率=平成21年5月末投資口価格(162,300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8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息(投資法人債利息を含みます。)

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、バシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現バシフィックレジデンシャル株式会社、以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成14年12月6日に出資金1億円(投資口数200口)で設立され、平成15年1月27日関東財務局への登録が完了しました(関東財務局長第19号)。さらに、本投資法人は、平成16年3月2日に一般募集により49,200口の投資口の追加発行を実施し、わが国初めてのその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産の運用に特化した(レジデンシャル特化型)投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8962)しました。

当期末現在の発行済投資口数は247,153口、出資総額は148,417百万円となっています。

(注) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年法律第88号。その後の改正を含みます。)の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。))第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定めます(振替法第226条、第227条)。

(2) 当期の運用実績

(イ) 投資環境

当期における日本経済は、世界的な金融危機の深刻な影響が広く実体経済に波及し、急速な景気後退に見舞われました。各国経済の悪化に伴う輸出の大幅な減少により企業収益が著しく悪化し、設備投資も大きく抑制される中で、雇用や所得環境に厳しさが増し、個人消費の減少に改善が見られない状況が続いています。

不動産売買市場においては、資金の出し手が限定されることによって売買取引量は大幅に減少し、売買価格は引き続き下落傾向にあります。

賃貸住宅市場においては、東京都区部への人口流入が続くなど、潜在的に底堅い需要があるものの、高額賃貸住宅を中心に景気悪化の影響が顕在化しました。高額賃貸のみならず、全般的に賃料水準は弱含む傾向にあり、かかる環境下、状況に応じた募集賃料の迅速な見直しを必要とする局面を迎えているものと思われます。

(ロ) 運用実績

本投資法人は、当期に2物件(売却価格合計:709百万円、賃貸可能面積合計:4,099.88㎡)を売却し、売却損332百万円を計上しました。当該2物件の売却は、上述した環境の下、将来における収益力の低下及び資産価値の更なる下落並びに賃貸住宅市場における競争力低下が見込まれることから、現時点において売却することが長期的投資家利益に資すると判断したものです。これにより当期末現在で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅137物件、取得価格の総額302,723百万円、総賃貸可能面積416,550.82㎡となりました。

これら売却によって得た資金を有効活用するため、少ない資金でより多くの負債を圧縮するという資金効率の観点から、投資法人債500百万円(第3回無担保投資法人債:300百万円、第10回無担保投資法人債:200百万円)の買入消却を実施し、その結果137百万円の償還益を計上しました。当該償還益と上記売却損332百万円の一部が相殺されることにより、一口当たり分配金の減少幅を抑える役目も果たしました。

また、保有資産の運用については、稼働率維持を最も重視し、賃料水準が弱含む傾向にある環境下、周辺相場の変化に柔軟に対応したリーシング活動に専念した結果、ポートフォリオの平均稼働率は、当期末現在で93.8%を維持しています。

取得価格の総額、物件数、賃貸可能戸数の推移

	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末
取得価格の総額(億円)	1,826	1,843	2,254	2,802	3,035	3,037	3,027
保有物件数	109	107	116	139	139	139	137
賃貸可能戸数(戸)	6,087	6,171	7,294	9,160	9,344	9,382	9,273

資産運用報告

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、世界的な信用収縮及び不動産投資信託証券市場に生じている混乱状態を鑑み、当面の間は財務運営基盤の維持・強化が最優先課題であると考えており、総資産に占める有利子負債比率を50%程度に低減する方針です。当期におきましては、平成20年12月に15,100百万円、平成21年2月に10,900百万円の借り換えを実施するとともに、物件売却に伴う借入金の一部期限前弁済及び投資法人債の買入消却を実施し、有利子負債の圧縮に努めました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在での借入残高のある金融機関数は18金融機関、有利子負債残高は168,900百万円（うち、長期借入金は51,542百万円（うち、40,697百万円を固定金利化）、短期借入金は27,858百万円、投資法人債は89,500百万円）となっています。また、当期末現在における期末総資産有利子負債比率は、52.2%となっています。

なお、当期末現在における発行登録書、投資法人債の概要及び本書の日付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。

<発行登録書の概要>

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成21年5月8日より平成23年5月7日まで
資金使途	特定資産取得、借入金の返済、投資法人債の償還、敷金・保証金の返還、修繕等の支払、運転資金等

<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（注1）
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%
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%
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）	97億円	1.28%
第4回無担保投資法人債	公募	平成18年2月20日	平成23年2月18日（5年）	150億円	1.50%
第6回無担保投資法人債	公募	平成18年10月25日	平成21年10月23日（3年）	120億円	1.54%
第7回無担保投資法人債	公募	平成19年2月9日	平成24年2月9日（5年）	120億円	1.84%
第8回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成21年9月11日（2年）	60億円	1.58%（注2）
第9回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成23年9月13日（4年）	100億円	1.83%（注2）
第10回無担保投資法人債	公募	平成19年9月13日	平成24年9月13日（5年）	48億円	1.90%
合計	—	—	—	895億円	—

（注1）「利率」は小数点第3位を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。

（注3）第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

<発行体格付の状況>

格付機関	発行体格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	B1
株式会社格付投資情報センター	BB

※上記格付機関により付与されている債券格付については、下記の通りとなります。

・ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク B1（第1回～第4回、第6回～第10回無担保投資法人債）
 ・株式会社格付投資情報センター BB-（第4回、第6回～第10回無担保投資法人債）

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益9,065百万円、営業利益3,565百万円、経常利益1,899百万円、当期純利益2,034百万円を計上しました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,231円としました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口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	発行済投資口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年12月6日	私募設立	200	200	100,000	100,000	（注1）
平成16年3月2日	公募増資	49,200	49,400	23,616,000	23,716,000	（注2）
平成16年3月30日	第三者割当増資	1,482	50,882	711,360	24,427,360	（注3）
平成16年12月1日	公募増資	50,000	100,882	32,033,150	56,460,510	（注4）
平成16年12月17日	第三者割当増資	963	101,845	616,958	57,077,468	（注5）
平成17年6月14日	公募増資	41,000	142,845	24,957,356	82,034,824	（注6）
平成17年7月8日	第三者割当増資	1,482	144,327	902,117	82,936,941	（注7）
平成17年12月12日	公募増資	41,000	185,327	21,865,792	104,802,733	（注8）
平成18年1月11日	第三者割当増資	1,482	186,809	790,368	105,593,101	（注9）
平成19年6月21日	公募増資	60,000	246,809	42,580,620	148,173,721	（注10）
平成19年7月20日	第三者割当増資	344	247,153	244,128	148,417,850	（注11）

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

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

（注3）1口当たり発行価額480,000円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注4）1口当たり発行価格663,899円（発行価額640,663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の発行を行いました。

（注5）1口当たり発行価額640,663円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注6）1口当たり発行価格630,140円（発行価額608,716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の発行を行いました。

（注7）1口当たり発行価額608,716円にて、三菱証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注8）1口当たり発行価格552,000円（発行価額533,312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の発行を行いました。

（注9）1口当たり発行価額533,312円にて、大和証券エスエムビシー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注10）1口当たり発行価格734,020円（発行価額709,677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の発行を行いました。

（注11）1口当たり発行価額709,677円にて、大和証券エスエムビシー株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月
最高	838,000円	807,000円	571,000円	354,000円	192,400円
最低	627,000円	496,000円	322,000円	41,950円	37,200円
期初価格	629,000円	797,000円	538,000円	354,000円	57,000円
期末価格	797,000円	520,000円	350,000円	52,000円	162,300円

4. 分配金等の実績

当期（第11期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,231円としました。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
当期末処分利益総額	2,678,231,900円	3,150,950,060円	3,602,937,468円	770,140,288円	2,034,448,703円
利益留保額	138,076円	243,616円	188,187円	11,540円	132,360円
金銭の分配金総額	2,678,093,824円	3,150,706,444円	3,602,749,281円	770,128,748円	2,034,316,343円
（1口当たり分配金）	（14,336円）	（12,748円）	（14,577円）	（3,116円）	（8,231円）
うち利益分配金総額	2,678,093,824円	3,150,706,444円	3,602,749,281円	770,128,748円	2,034,316,343円
（1口当たり利益分配金）	（14,336円）	（12,748円）	（14,577円）	（3,116円）	（8,231円）
うち出資払戻総額	—円	—円	—円	—円	—円
（1口当たり出資払戻額）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）

資産運用報告

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境及び運用環境

当期における日本経済は、2009年1-3月期の実質経済成長率が4四半期連続の前期比マイナスとなり、オイルショック時の1974年1-3月期を上回る戦後最大の減少率を記録し、国内景気は深刻な状況になっています。政府の大規模な経済対策が景気を下支えすると期待される一方、実体経済の回復には時間を要するものと思われま

(i) 賃貸住宅市場

当期においては、世界的な景気後退による外資系金融機関の人員削減の動きだけでなく、国内においても景気後退の影響からとりわけ高額賃貸住戸の需要が減退し、賃料水準の低下が顕在化しました。これら高額賃貸のみならず、全般的に賃料水準は弱含む傾向にあります。東京都区部への人口流入が続くなど、潜在的に底堅い需要があるものの、次期における景気動向は引き続き予断を許さず、調整局面は当面続くものと思われま

(ii) 不動産売買市場

不動産セクターにおける資金調達環境に改善が見られない中、不動産売買市場では、引き続き買い手優位の環境が継続するものと思われま

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) 新スポンサー会社の選定

本投資法人のスポンサー会社であり、かつ資産運用会社の主要な株主である更生会社バシフィックホールディングス株式会社は、平成21年3月10日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、同年3月31日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。本投資法人及び資産運用会社は、長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築く上で、スポンサー企業の存在は必要であると考えており、現在、外部のアドバイザーによるサポートを受けながら新スポンサー会社の選定を進めています。新スポンサー会社の選定にあたっては、本投資法人の適切な財務戦略の構築と実施を目的として、本投資法人の主要取引金融機関の理解が得られることを方針に掲げており、本年7月中を選定完了の日処として取り組んでいます。

(ii) ポートフォリオの構築

本投資法人は、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とした分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。なお、本投資法人の資産規模の拡大過程においては、経済情勢及び不動産市場動向等を勘案し、投資対象不動産が一時的に特定の地域及び特定のタイプに偏重する場合があります。また、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し運用することにより、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルのより一層の向上を図ります。コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性並びに成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組替えることにより収益機会の獲得を図ります。

(iii) 内部成長戦略

本投資法人は、資産運用委託契約に基づき資産の運用を委託された資産運用会社の有する賃貸住宅の運営管理ノウハウを活用し、内部成長を図ります。

①管理運営コスト削減の推進

個別の投資対象不動産について、建物管理費、賃貸管理費、修繕費等の各種管理運営コストの妥当性を物件毎に検証し、委託業務の合理化を図ります。また、PM業務受託者の地域集約を図る他、発注先の業者数を競争入札により集約することで単価の軽減を行います。

②賃貸管理・会計管理業務の迅速化・効率化

賃貸住宅における賃貸管理・会計管理は、他の用途に供される不動産と比較してテナント数が圧倒的に多数であるため非常に煩雑かつ膨大となります。これらの業務をPM業務受託者の実務に即した業務支援システムにより効率的に集約管理することにより、ポートフォリオ戦略の改定、管理運営方針の見直し等内部成長戦略の策定及び分析をタイムリーに実施していきます。

③テナントの満足度の向上と新規テナントの獲得

資産運用会社では、以下の施策を実施することにより、テナント満足度の向上を図るとともに、新規テナントの獲得を推進し、稼働率の維持・向上を目指します。また、物件取得時及び3か月毎に各物件の管理状況、テナントのニーズを分析し、当該施策の効果を検証することにより、常時最適なサービスを提供できる管理体制を維持していきます。

- ・物件の特性に応じた管理・運営方法の最適化

- ・物件の特性、地域の特性及び既存テナントの情報を分析することによるターゲットを絞った戦略的なテナント募集活動の実施

- ・テナントからの要望・クレームへの対応の標準化・迅速化

- ・物件別の事業計画に基づいた建物の修繕・リニューアル工事の実施

(iv) 財務戦略

本投資法人は従来から、借入金返済時期の分散化や金利固定化、調達方法及び調達先の多様化を推進し、財務における安定性、柔軟性並びに機動性の拡充に努めています。そのため、分配金希薄化リスクや資本市場・金利の動向に留意しながら、新投資口及び投資法人債の発行等、多様な資金調達手段を選択してきましたが、現在のよう金融資本市場における信用収縮の環境下では、財務運営基盤の維持・強化が最優先課題であると考えています。なお、本投資法人の総資産に占める有利子負債の比率については、これを50%程度に低減する方針です。

6. 決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

資産運用報告

Ⅱ. 投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第7期 平成19年5月31日現在	第8期 平成19年11月30日現在	第9期 平成20年5月31日現在	第10期 平成20年11月30日現在	第11期 平成21年5月31日現在
発行可能投資口総口数(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数(口)	186,809	247,153	247,153	247,153	247,153
出資総額(百万円)	105,593	148,417	148,417	148,417	148,417
投資主数(人)	7,983	16,637	16,805	17,707	17,749

2. 投資口に関する事項

平成21年5月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	25,253	10.21
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,282	7.80
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	14,660	5.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,005	4.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,120	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,526	3.44
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,420	2.19
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノトリティークライアントツ613	4,656	1.88
ジェーピーモルガンチェースバンク380084	3,236	1.30
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,159	1.27
合計	105,317	42.61

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

平成21年5月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役 職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	西村 賢	成和明哲法律事務所	3,000
監督役員	榎本 幸雄	ジェム アソシエイツ株式会社 代表取締役 スターバックス コーヒー ジャパン株式会社 監査役	2,400
監督役員	都 賢治	都会計事務所 所長 税理士 株式会社アルタス 代表取締役 株式会社マクロミル 監査役	
会計監査人	あずさ監査法人	—	13,825

(注1) 執行役員及び監督役員はいずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会にて検討し、投資主総会を経て決定します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年5月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	バシフィックレジデンシャル株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社

Ⅲ. 投資法人の運用資産の状況

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	シングル	都心主要5区	13,645	4.2
		東京23区(都心主要5区を除く)	17,424	5.4
		首都圏(東京23区を除く)	6,966	2.2
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,683	1.1
	コンパクト	都心主要5区	22,785	7.0
		東京23区(都心主要5区を除く)	12,973	4.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,127	0.7
		政令指定都市等(首都圏を除く)	3,296	1.0
	ファミリー	都心主要5区	30,898	9.5
		東京23区(都心主要5区を除く)	9,467	2.9
		首都圏(東京23区を除く)	1,264	0.4
		政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—
ラージ	都心主要5区	21,137	6.5	
	東京23区(都心主要5区を除く)	1,090	0.3	
	首都圏(東京23区を除く)	—	—	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	—	—	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
小計			146,762	45.3
不動産	シングル	都心主要5区	15,581	4.8
		東京23区(都心主要5区を除く)	16,102	5.0
		首都圏(東京23区を除く)	2,650	0.8
		政令指定都市等(首都圏を除く)	9,546	2.9
	コンパクト	都心主要5区	33,370	10.3
		東京23区(都心主要5区を除く)	27,482	8.5
		首都圏(東京23区を除く)	16,176	5.0
		政令指定都市等(首都圏を除く)	7,920	2.4
	ファミリー	都心主要5区	—	—
		東京23区(都心主要5区を除く)	6,913	2.1
		首都圏(東京23区を除く)	—	—
		政令指定都市等(首都圏を除く)	13,689	4.2
ラージ	都心主要5区	12,591	3.9	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	—	—	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
シニア	都心主要5区	—	—	
	東京23区(都心主要5区を除く)	—	—	
	首都圏(東京23区を除く)	2,080	0.6	
	政令指定都市等(首都圏を除く)	—	—	
小計			164,105	50.7
預金その他の資産			12,784	3.9
資産総額計			323,652	100.0

資産運用報告

また、本投資法人は、保有資産をコアセット及びサブコアセットに分類しています。

資産の種類	資産の種類別による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	コア	都心主要5区	86,035	26.6
		東京23区（都心主要5区を除く）	35,192	10.9
		首都圏（東京23区を除く）	7,570	2.3
		政令指定都市等（首都圏を除く）	5,319	1.6
	サブコア	都心主要5区	2,432	0.8
		東京23区（都心主要5区を除く）	5,763	1.8
		首都圏（東京23区を除く）	2,787	0.9
		政令指定都市等（首都圏を除く）	1,660	0.5
	小計		146,762	45.3
	不動産	コア	都心主要5区	57,163
東京23区（都心主要5区を除く）			48,903	15.1
首都圏（東京23区を除く）			20,117	6.2
政令指定都市等（首都圏を除く）			28,325	8.8
サブコア		都心主要5区	4,380	1.4
		東京23区（都心主要5区を除く）	1,595	0.5
		首都圏（東京23区を除く）	789	0.2
		政令指定都市等（首都圏を除く）	2,830	0.9
小計		164,105	50.7	
預金その他の資産		12,784	3.9	
資産総額計		323,652	100.0	

(注1)「保有総額」は、平成21年5月31日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。
(注2)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。）。

2. 主要な保有資産

平成21年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	期末稼働率 (注5)	対総賃貸事業 収入比率 (注6)	主たる 用途
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	16,176	26,082.53	26,082.53	100.0	6.4%	共同住宅
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	15,251	21,019.77	21,019.77	100.0	4.9%	共同住宅
F-25	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,952	13,490.67	12,640.12	93.7	3.5%	共同住宅
L-7	元麻布プレイス	10,443	7,382.62	6,410.09	86.8	3.0%	共同住宅
C-36	パシフィックタワー麻布十番	9,399	7,207.18	5,801.27	80.5	2.2%	共同住宅
L-8	パシフィックタワー六本木	8,651	5,978.20	4,562.21	76.3	2.6%	共同住宅
L-15	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	8,377	5,977.18	5,370.93	89.9	2.4%	共同住宅
C-15	アパートメント西麻布	8,101	7,078.64	5,351.92	75.6	2.2%	共同住宅
F-10	パシフィックレジデンス目白	7,251	13,069.70	12,305.28	94.1	2.7%	共同住宅
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	6,154	5,423.36	5,144.58	94.9	1.8%	共同住宅
合計		104,760	112,709.85	104,688.70	92.8	31.7%	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の保有資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）、L（ラージタイプ）及びSE（シニアタイプ）の5つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

(注5)「期末稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入（期中に売却した物件の賃貸事業収入を含みます。）に対する割合を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成21年5月31日現在、本投資法人の保有資産の明細は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)
S-1	パシフィックレビュー新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	2,050	2,020	1,850
S-2	パシフィックレビュー芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,900	1,853	1,640
S-3	グレンパーク参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	信託受益権	1,040	1,020	791
S-5	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	569	575	584
S-7	エスコート上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	信託受益権	644	628	563
S-8	パシフィックレジデンス新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	448	447	369
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号(6号館)、 二丁目3番23号(7号館)	信託受益権	428	434	261
S-14	パシフィックレビュー白金台	東京都品川区上大崎一丁目12番21号	不動産	1,250	1,292	1,000
S-15	グランブルー博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,582	1,604	1,270
S-16	Jステージ方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	信託受益権	952	994	937
S-18	パシフィックレビュー天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	970	973	864
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	1,020	1,014	1,020
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,397	1,405	1,390
S-21	パシフィックレビュー新宿東	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	854	857	928
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,657	1,658	1,600
S-24	パシフィックレジデンス築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,320	1,368	1,480
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,950	1,959	1,860
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	1,060	1,072	943
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	660	665	586
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	800	815	762
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、 三丁目9番9号(B棟)	信託受益権	850	868	769
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	東京都港区赤坂六丁目19番7号	不動産	1,567	1,621	1,400
S-31	パシフィックレビュー京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,401	1,434	1,290
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	2,247	2,324	2,280
S-33	パシフィックレビュー多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,514	1,516	1,410
S-34	メゾン後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	710	717	636
S-35	パシフィックレビュー銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	2,348	2,342	2,250
S-36	ルラシオン王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	1,027	1,029	923
S-37	第6ゼルコバマンション	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	609	613	547
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,100	1,141	1,090
S-39	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	1,167	1,191	934
S-40	パシフィックレビュー広尾	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,741	1,799	1,760
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1	不動産	799	789	550
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,950	1,979	1,790
S-43	K2	東京都文京区千駄木四丁目1番21号	信託受益権	393	447	301
S-44	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	信託受益権	895	909	795
S-45	ピアネッタ汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	2,782	2,831	2,070
S-46	ZESTY駒澤大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	393	402	350
S-47	ZESTY代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	信託受益権	377	388	341
S-48	ZESTY西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	信託受益権	436	448	382
S-49	ZESTY経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	信託受益権	344	353	300
S-50	パシフィックレビュー韮公園	大阪府大阪市西区韮本町一丁目10番26号	不動産	1,200	1,253	1,220
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,176	1,225	1,140
S-52	CYNTHIA大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	1,100	1,150	1,030
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	不動産	3,500	3,666	2,950
S-54	パシフィックレジデンス上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	不動産	1,332	1,415	1,240
S-55	パシフィックレジデンス東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	2,317	2,438	2,150
S-56	LUKE	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,530	1,603	1,290

資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注2)
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,484	1,569	1,380
S-58	パシフィックレジデンス蒲田I	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,579	1,657	1,410
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5	不動産	1,767	1,861	1,660
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	不動産	1,370	1,405	1,240
S-61	パシフィックレジデンス早大通	東京都新宿区山吹町336番地	不動産	1,090	1,119	954
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿町31番地1	信託受益権	2,200	2,276	2,070
S-63	パシフィックレジデンス月島II	東京都中央区月島二丁目13番12号	信託受益権	2,650	2,734	2,570
S-64	パシフィックレジデンス船橋I・II	千葉県船橋市本町六丁目10番1号(I)、 六丁目9番3号(II)	信託受益権	3,300	3,464	2,870
S-65	パシフィックレジデンス大井町I	東京都品川区大井一丁目20番12号	不動産	1,267	1,313	1,050
S-66	パシフィックレジデンス高岳	愛知県名古屋市中区泉二丁目28番18号	不動産	3,000	3,172	2,340
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	東京都目黒区大岡山一丁目20番15号	不動産	1,301	1,380	1,140
S-68	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	東京都墨田区緑四丁目24番5号	不動産	2,908	3,080	2,500
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	3,590	3,518	3,370
C-2	パシフィックレジデンス千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	760	748	733
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,080	1,071	1,040
C-4	パシフィックレジデンス湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,110	1,096	1,060
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、 8番6-2号(B棟)	信託受益権	381	378	384
C-8	パシフィックレビュー八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	700	676	575
C-9	グランドハイイツ日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,230	1,226	1,310
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	愛知県名古屋市中区千種区向陽町三丁目5番地	信託受益権	454	451	447
C-11	パシフィックレビュー永田町	東京都千代田区永田町二丁目17番3号	不動産	1,000	1,037	768
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号	不動産	2,330	2,390	2,340
C-13	パシフィックタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	3,900	3,979	3,960
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,300	1,331	1,220
C-15	アパートメンツ西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	7,920	8,101	7,350
C-16	パシフィックレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	1,200	1,197	991
C-17	パシフィックレビュー博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目3番29号	信託受益権	420	420	346
C-18	パシフィックレジデンス人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	572	571	564
C-19	パシフィックレジデンス代官山	東京都渋谷区代官山1番4号	信託受益権	2,180	2,148	2,320
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,580	2,555	2,600
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,445	1,450	1,400
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,557	1,605	1,520
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	4,710	4,761	4,070
C-24	パシフィックレジデンス高輪	東京都港区高輪一丁目22番5号	不動産	1,550	1,628	1,480
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	不動産	14,507	15,251	16,900
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋I	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	3,311	3,336	2,940
C-27	パシフィックレビュー長者丸	東京都品川区上大崎二丁目6番25号	信託受益権	3,338	3,345	2,660
C-28	レアル南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	1,030	1,067	787
C-29	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	963	989	738
C-30	パシフィックレビュー神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,880	1,947	1,730
C-31	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号	不動産	956	988	762
C-32	メロディハイム松原	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地	不動産	643	650	454
C-33	パシフィックレビュー入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	1,190	1,207	1,050
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,570	1,640	1,550
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	東京都港区恵比寿南二丁目28番8号	不動産	2,436	2,560	2,170
C-36	パシフィックタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目12番12号	不動産	9,060	9,399	6,660
C-37	パシフィックレジデンス南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	不動産	1,910	2,057	1,730
C-38	パシフィックレジデンス大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号	不動産	1,790	1,896	1,380
C-39	パシフィックレジデンス北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	不動産	1,261	1,337	1,180
C-40	コスモグラシア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,633	1,724	1,370

物件番号	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注2)
C-41	パシフィックレビュー中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	信託受益権	2,040	2,106	1,920
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番9号	信託受益権	2,040	2,106	1,790
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	東京都港区芝大門一丁目1番34号	信託受益権	1,980	2,042	1,810
C-44	グラナ日本橋	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,550	1,595	1,390
C-45	ノステルコート神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	不動産	1,320	1,369	1,220
C-46	コスモグラシア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	2,162	2,274	1,870
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋II	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	不動産	1,750	1,850	1,330
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	不動産	1,500	1,568	1,290
C-49	パシフィックレビューコートみなとみらいオーシャンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	不動産	15,221	16,176	14,200
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	不動産	2,020	2,085	1,820
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	不動産	1,180	1,207	1,030
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	東京都渋谷区桜丘町22番6号	信託受益権	3,960	3,900	3,850
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	1,100	1,097	977
F-3	パシフィックレジデンス新川	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,420	1,404	1,360
F-10	パシフィックレジデンス目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	7,350	7,251	6,480
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,900	4,793	4,870
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	不動産	1,070	1,094	884
F-13	パシフィックレジデンス堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁目4番6号	不動産	890	908	853
F-14	メゾン八千代台	(共同住宅部分)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号 (共同住宅以外)千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1号	信託受益権	1,281	1,264	925
F-15	アプレスト葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	807	811	718
F-16	パシフィックレジデンス太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	958	969	741
F-17	パシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	不動産	4,400	4,516	3,910
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	不動産	5,380	5,659	5,820
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	不動産	1,186	1,253	1,080
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	不動産	1,284	1,355	1,130
F-21	パシフィックレジデンス徳川	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号	不動産	975	1,030	798
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	信託受益権	5,940	6,154	5,530
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	愛知県名古屋市中区東山元町二丁目69番地	不動産	991	1,042	686
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	不動産	2,680	2,772	2,030
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	14,510	14,952	10,200
L-7	元麻布プレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)	信託受益権	10,270	10,443	9,530
L-8	パシフィックタワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	不動産	8,456	8,651	7,520
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	1,000	985	948
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,310	1,331	1,220
L-11	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産	2,000	1,996	1,920
L-13	パシフィックレジデンス大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	1,120	1,090	1,000
L-15	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	東京都渋谷区猿楽町9番8号	信託受益権	8,140	8,377	7,780
L-16	ルクシェール北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	不動産	1,900	1,943	1,470
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	不動産	1,950	2,080	1,800
合計				302,723	310,868	274,679

(注1) 所在地は、住居表示を記載しています。但し、住居表示が実施されていないものについては番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社アースアプレイザルによる調査価格を記載しています。

資産運用報告

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の推移は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	第10期 (H20.6.1～H20.11.30)				第11期 (H20.12.1～H21.5.31)			
		テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注3)	テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注3)
S-1	パシフィックレビュー新川	1	100.0	60,803	0.7	1	100.0	60,852	0.7
S-2	パシフィックレビュー芝大門	1	98.6	56,101	0.6	1	95.6	56,327	0.6
S-3	グレンパーク参宮橋	1	85.9	26,049	0.3	1	91.3	25,943	0.3
S-5	レオパレス宇田川町マンション	1	100.0	17,944	0.2	1	100.0	17,944	0.2
S-7	エスコート上池袋	1	95.5	21,654	0.2	1	93.2	22,373	0.2
S-8	パシフィックレジデンス新中野	1	96.7	15,621	0.2	1	100.0	15,541	0.2
S-9	ドミトリー原町田	1	93.4	32,891	0.4	—	—	30,496	0.3
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	1	90.0	21,352	0.2	1	85.9	19,366	0.2
S-14	パシフィックレビュー白金台	1	91.0	33,000	0.4	1	89.6	30,715	0.3
S-15	グランブルー博多	1	82.7	53,902	0.6	1	87.5	48,872	0.5
S-16	Jステージ方南町	1	94.7	40,205	0.4	1	96.3	41,673	0.5
S-17	パークハビオ京橋	—	—	75,987	0.8	—	—	—	—
S-18	パシフィックレビュー天神橋	1	94.0	37,213	0.4	1	96.0	37,268	0.4
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	1	100.0	31,590	0.3	1	100.0	31,590	0.3
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1	100.0	45,456	0.5	1	97.6	47,539	0.5
S-21	パシフィックレビュー新宿東	1	96.1	33,362	0.4	1	98.0	31,688	0.3
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	1	94.8	55,266	0.6	1	97.2	53,511	0.6
S-24	パシフィックレジデンス築地	1	94.7	48,978	0.5	1	94.1	48,381	0.5
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	1	98.2	65,458	0.7	1	92.1	63,125	0.7
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	1	97.5	31,099	0.3	1	94.6	30,472	0.3
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	1	91.6	19,087	0.2	1	92.8	18,628	0.2
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	1	100.0	24,312	0.3	1	96.3	23,346	0.3
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1	93.2	25,065	0.3	1	96.6	25,005	0.3
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	1	96.6	43,991	0.5	1	97.6	43,858	0.5
S-31	パシフィックレビュー京橋	1	100.0	33,335	0.4	1	100.0	40,002	0.4
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	1	99.5	92,081	1.0	1	98.5	91,408	1.0
S-33	パシフィックレビュー多摩川	1	100.0	40,381	0.4	1	100.0	40,381	0.4
S-34	メゾン後楽園	1	96.7	21,596	0.2	1	97.2	22,246	0.2
S-35	パシフィックレビュー銀座東	1	100.0	58,330	0.6	1	100.0	58,330	0.6
S-36	ルラシオン王子	1	100.0	34,545	0.4	1	100.0	34,493	0.4
S-37	第6セルコバマンション	1	100.0	19,940	0.2	1	97.0	21,097	0.2
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	1	90.7	35,061	0.4	1	98.4	34,937	0.4
S-39	KC21ビル	1	90.7	40,586	0.4	1	92.6	40,499	0.4
S-40	パシフィックレビュー広尾	1	96.6	53,060	0.6	1	90.3	51,763	0.6
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	1	90.1	25,831	0.3	1	92.9	27,804	0.3
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	1	94.4	60,435	0.7	1	96.5	60,899	0.7
S-43	K2	1	84.6	13,380	0.1	1	100.0	15,328	0.2
S-44	フラッツ大倉山	1	100.0	27,871	0.3	1	100.0	26,859	0.3
S-45	ピアンネッタ汐留	1	84.1	64,255	0.7	1	90.1	61,183	0.7
S-46	ZESTY駒澤大学	1	100.0	11,694	0.1	1	95.1	12,281	0.1
S-47	ZESTY代々木	1	94.6	10,967	0.1	1	93.0	11,804	0.1
S-48	ZESTY西新宿	1	100.0	12,531	0.1	1	82.5	12,913	0.1
S-49	ZESTY経堂	1	100.0	10,064	0.1	1	87.7	10,452	0.1
S-50	パシフィックレビュー韮公園	1	96.1	49,599	0.5	1	99.0	49,090	0.5
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	1	89.8	36,717	0.4	1	92.1	34,249	0.4
S-52	CYNTHIA大井町	1	100.0	32,760	0.4	1	100.0	33,187	0.4
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	1	100.0	88,338	1.0	1	97.7	101,701	1.1
S-54	パシフィックレジデンス上落合	1	96.4	41,271	0.5	1	95.2	45,468	0.5
S-55	パシフィックレジデンス東品川	1	93.5	70,363	0.8	1	97.5	68,539	0.8
S-56	LUKE	1	93.9	38,167	0.4	1	86.6	36,855	0.4
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	1	71.5	35,662	0.4	1	92.0	36,850	0.4

物件番号	不動産等の名称	第10期 (H20.6.1～H20.11.30)				第11期 (H20.12.1～H21.5.31)			
		テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注3)	テナント 総数期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)(注2)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注3)
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	1	75.1	46,872	0.5	1	100.0	47,813	0.5
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	1	99.0	55,768	0.6	1	98.9	60,050	0.7
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	1	50.8	31,336	0.3	1	100.0	32,684	0.4
S-61	パシフィックレジデンス早大通	1	98.2	31,436	0.3	1	100.0	33,534	0.4
S-62	パシフィックレビュー京都駅前	1	100.0	78,725	0.9	1	98.9	78,741	0.9
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	1	92.2	81,558	0.9	1	95.4	87,650	1.0
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	1	100.0	93,960	1.0	1	100.0	94,413	1.0
S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	1	97.5	34,455	0.4	1	94.9	34,854	0.4
S-66	パシフィックレジデンス高岳	1	98.4	87,015	1.0	1	98.4	87,501	1.0
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	1	97.9	36,799	0.4	1	93.9	36,536	0.4
S-68	コスモグラフィ錦糸町アクヴェル	1	87.6	46,476	0.5	1	95.4	76,440	0.8
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	1	100.0	110,177	1.2	1	100.0	109,779	1.2
C-2	パシフィックレジデンス千石	1	96.6	26,887	0.3	1	94.3	27,051	0.3
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	1	94.0	35,301	0.4	1	97.1	35,752	0.4
C-4	パシフィックレジデンス湯島	1	94.1	38,277	0.4	1	94.1	38,857	0.4
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	1	100.0	15,164	0.2	1	100.0	14,925	0.2
C-8	パシフィックレビュー八王子	1	96.5	31,383	0.3	1	98.4	31,434	0.3
C-9	グランドハイイツ日比野	1	95.5	68,513	0.8	1	98.0	71,907	0.8
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	1	97.7	22,826	0.3	1	94.8	23,340	0.3
C-11	パシフィックレビュー永田町	1	74.5	25,772	0.3	1	92.7	20,847	0.2
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1	89.0	73,986	0.8	1	97.0	69,468	0.8
C-13	パシフィックタワー乃木坂	1	92.7	115,614	1.3	1	97.0	105,802	1.2
C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	1	87.5	40,770	0.4	1	96.9	38,599	0.4
C-15	アパートメント西麻布	1	86.7	228,514	2.5	1	75.6	203,772	2.2
C-16	パシフィックレジデンス天神南	1	92.9	42,440	0.5	1	85.7	40,578	0.4
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	1	82.3	16,115	0.2	1	92.6	15,701	0.2
C-18	パシフィックレジデンス人形町	1	100.0	17,952	0.2	1	100.0	17,952	0.2
C-19	パシフィックレジデンス代官山	1	92.8	70,334	0.8	1	97.8	67,905	0.7
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	1	100.0	81,018	0.9	1	89.2	82,562	0.9
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	1	100.0	50,870	0.6	1	95.9	51,068	0.6
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	1	94.5	47,391	0.5	1	89.6	46,458	0.5
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	1	88.3	124,847	1.4	1	82.8	112,105	1.2
C-24	パシフィックレジデンス高輪	1	75.8	43,573	0.5	1	87.1	39,946	0.4
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	1	100.0	445,559	4.9	1	100.0	445,378	4.9
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅰ	1	99.1	88,515	1.0	1	90.9	90,586	1.0
C-27	パシフィックレビュー長者丸	1	94.5	76,206	0.8	1	85.7	73,894	0.8
C-28	レアール南青山	1	70.5	22,149	0.2	1	73.1	21,485	0.2
C-29	マーレ	1	97.8	28,817	0.3	1	97.8	29,378	0.3
C-30	パシフィックレビュー神田東	1	95.9	57,325	0.6	1	92.7	54,176	0.6
C-31	メロディハイム新大阪	1	97.2	37,773	0.4	1	94.4	37,158	0.4
C-32	メロディハイム松原	1	100.0	25,768	0.3	1	96.2	26,509	0.3
C-33	パシフィックレビュー入谷	1	95.3	36,753	0.4	1	93.9	37,929	0.4
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	1	90.7	49,196	0.5	1	90.7	43,180	0.5
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	1	100.0	56,287	0.6	1	100.0	56,144	0.6
C-36	パシフィックタワー麻布十番	1	88.9	209,772	2.3	1	80.5	196,990	2.2
C-37	パシフィックレジデンス南一条	1	93.4	73,512	0.8	1	95.0	74,194	0.8
C-38	パシフィックレジデンス大通西	1	85.6	52,150	0.6	1	86.0	54,131	0.6
C-39	パシフィックレジデンス北三條	1	99.3	50,270	0.6	1	94.8	48,893	0.5
C-40	コスモグラフィ渋谷	1	84.8	40,961	0.5	1	93.3	38,563	0.4
C-41	パシフィックレビュー中延	1	94.0	64,629	0.7	1	93.6	62,440	0.7
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	1	95.9	53,061	0.6	1	87.6	48,784	0.5

資産運用報告

物件番号	不動産等の名称	第10期 (H20.6.1~H20.11.30)				第11期 (H20.12.1~H21.5.31)			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	賃貸事業収入期間中(千円)(注2)	対総賃貸事業収入比率(注3)
C-43	バンフィックレジデンス芝大門	1	100.0	54,746	0.6	1	89.7	55,656	0.6
C-44	グラナ日本橋	1	91.0	41,390	0.5	1	100.0	45,037	0.5
C-45	ノステルコート神田	1	95.7	41,806	0.5	1	93.2	39,073	0.4
C-46	コスモグラフィ新御徒町	1	100.0	56,755	0.6	1	96.5	61,575	0.7
C-47	バンフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ	1	97.1	45,191	0.5	1	87.2	41,547	0.5
C-48	バンフィックレジデンス千鳥町	1	98.4	47,732	0.5	1	95.1	44,582	0.5
C-49	バンフィックロイヤルコートみなとみらいオアシスタワー	1	98.8	375,031	4.1	1	100.0	579,129	6.4
C-50	バンフィックレジデンス西新宿	1	96.0	58,957	0.6	1	96.8	60,880	0.7
C-51	バンフィックレジデンス広尾南	1	96.2	31,498	0.3	1	92.5	31,297	0.3
F-1	バンフィックレジデンス桜丘	1	89.8	115,842	1.3	1	94.1	115,215	1.3
F-2	バンフィックレジデンス目白御留山	1	100.0	35,536	0.4	1	94.9	36,795	0.4
F-3	バンフィックレジデンス新川	1	91.6	47,608	0.5	1	89.4	45,139	0.5
F-9	スカイハイツ平針	1	91.6	22,895	0.3	—	—	15,054	0.2
F-10	バンフィックレジデンス目白	1	95.1	247,602	2.7	1	94.2	242,797	2.7
F-11	バンフィックレジデンス芝浦	1	91.6	175,584	1.9	1	96.8	165,281	1.8
F-12	バンフィックレジデンス白壁東	1	84.7	31,304	0.3	1	88.4	31,897	0.4
F-13	バンフィックレジデンス塚東	1	100.0	41,366	0.5	1	96.0	42,230	0.5
F-14	メゾン八千代台	1	83.9	47,551	0.5	1	86.1	43,391	0.5
F-15	アプレスト葛西	1	92.2	28,660	0.3	1	92.8	27,981	0.3
F-16	バンフィックレジデンス太秦	1	100.0	35,318	0.4	1	97.9	37,478	0.4
F-17	バンフィックレジデンス泉	1	91.1	151,195	1.7	1	86.8	149,536	1.6
F-18	バンフィックレジデンス日本橋馬喰町	1	100.0	159,688	1.8	1	98.0	157,424	1.7
F-19	バンフィックレジデンス御殿山	1	94.9	36,015	0.4	1	88.7	33,781	0.4
F-20	バンフィックレジデンス円山北五条	1	100.0	47,391	0.5	1	88.0	46,286	0.5
F-21	バンフィックレジデンス徳川	1	93.0	30,907	0.3	1	96.3	30,631	0.3
F-22	バンフィックレジデンス祐天寺	1	97.8	167,403	1.8	1	94.9	167,562	1.8
F-23	バンフィックレジデンス東山元町	1	100.0	26,563	0.3	1	100.0	26,824	0.3
F-24	バンフィックレジデンス大通公園	1	92.2	81,935	0.9	1	97.3	88,038	1.0
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	1	91.3	326,250	3.6	1	93.7	313,915	3.5
L-7	元麻布ブレイス	1	90.8	285,600	3.1	1	86.8	276,201	3.0
L-8	バンフィックタワー六本木	1	84.1	251,180	2.8	1	76.3	232,035	2.6
L-9	バンフィックレジデンス上目黒	1	92.7	30,521	0.3	1	89.1	30,338	0.3
L-10	バンフィックレジデンス代々木公園	1	100.0	45,300	0.5	1	83.2	39,613	0.4
L-11	ウインザーハウス広尾	1	83.2	68,406	0.8	1	74.3	56,776	0.6
L-13	バンフィックレジデンス大井	1	90.2	40,851	0.5	1	95.3	40,628	0.4
L-15	バン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	1	85.5	229,662	2.5	1	89.9	218,644	2.4
L-16	ルクシェール北新宿	1	80.8	48,016	0.5	1	73.1	43,619	0.5
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	1	100.0	70,704	0.8	1	100.0	70,704	0.8
合計		139	94.1	9,076,055	100.0	137	93.8	9,065,625 (注4)	100.00

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとしています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

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

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

(注4)第11期中に売却したS-9 ドミトリ原町田及びF-9 スカイハイツ平針にかかる賃貸事業収入も含んでおります。

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記の3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しています。平成21年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2、注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	27,843,622	10,000,000	△198,907
	金利キャップ取引	17,000,000	6,000,000	4,802
合計		44,843,622	16,000,000	△194,104

(注1)「契約額等」は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2)「時価」は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3)「時価」の金額のうち、△15,879千円については、「金融商品に係る会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年6月15日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当はありません。

資産運用報告

Ⅳ. 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成21年7月22日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
メゾン八千代台 (千葉県八千代市)	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成21年11月	40	—	—
パシフィックレジデンス大井 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成21年11月	38	—	—
パシフィックレビュー八王子 (東京都八王子市)	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成21年11月	25	—	—
KC21ビル (宮城県仙台市)	機械式駐車場バレット補修	自 平成21年5月 至 平成21年7月	5	—	—
元麻布プレイス (東京都港区)	鉄部塗装工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	4	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は210,444千円であり、当期費用に区分された修繕費228,340千円と合わせ、438,785千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (千円)
グランドハイッツ日比野 (愛知県名古屋市)	外壁塗装他工事	自 平成20年10月 至 平成21年1月	44,815
Jステージ方南町 (東京都杉並区)	大規模修繕バリューアップ工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	37,736
K2 (東京都文京区)	大規模修繕バリューアップ工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	19,874
その他の不動産等	リニューアル工事等	自 平成20年12月 至 平成21年5月	108,018
合計			210,444

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第7期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第9期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	第10期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	第11期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
前期末積立金残高(千円)	559,385	671,883	833,764	1,027,103	1,229,433
当期積立額(千円)	172,087	189,065	201,691	203,056	202,436
当期積立金取崩額(千円)	59,588	27,184	8,352	727	94,230
次期繰越額(千円)	671,883	833,764	1,027,103	1,229,433	1,337,639

Ⅴ. 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第10期	第11期
(a)資産運用報酬(注1)	637,662	668,242
(b)資産保管手数料	29,728	29,092
(c)一般事務委託手数料	45,715	45,511
(d)役員報酬	5,400	5,400
(e)弁護士報酬	23,496	19,088
(f)会計監査人報酬(注2)	11,500	13,825
(g)租税公課(注3)	—	568,648
(h)その他費用	304,474	203,259
合計	1,057,977	1,617,865

(注1) 資産運用報酬には、上記記載の金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第10期30,534千円があります。また、不動産等売却損に加算した運用報酬分として第10期13,100千円、第11期354千円があります。

(注2) 会計監査人報酬には、規約第34条に規定する会計監査に係る報酬を記載しています。

(注3) 前期において、「租税公課」は「その他費用」に含めて表示していましたが、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。なお、前期の「その他費用」に含まれている「租税公課」は90,270千円です。

2. 借入状況

平成21年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位:百万円)

区分 借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
									短期 借入金
H20.12.26	—	1,989	1.3%	H21.8.31					
H21.2.27	—	2,986	1.8%	H21.6.30					
中央三井信託銀行株式会社	H20.12.26	—	3,134	1.3%	H21.8.31				
	H21.2.27	—	1,218	1.8%	H21.6.30				
三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.12.26	—	3,134	1.3%	H21.8.31				
	H21.2.27	—	1,021	1.8%	H21.6.30				
住友信託銀行株式会社	H20.12.26	—	3,134	1.3%	H21.8.31				
	H21.2.27	—	1,021	1.8%	H21.6.30				
株式会社三井住友銀行	H20.8.29	2,000	1,989	1.0%	H21.8.31				
	H20.12.26	—	497	1.3%	H21.8.31				
	H21.2.27	—	2,984	1.8%	H21.6.30				
株式会社りそな銀行	H21.2.27	—	1,021	1.8%	H21.6.30				
株式会社あおぞら銀行	H21.2.27	—	589	1.8%	H21.6.30				
小計		20,700 (注5)	27,858						

資産運用報告

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要		
長期借入金 (一年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	H16.12.3	2,784	2,784	1.4%(注2)	H21.11.30	期限一括	(注8)	有担保 無保証		
		H19.2.20	2,000	1,989	1.0%(注3)	H22.2.19		(注6)			
		H20.2.29	2,000	1,989	1.0%	H22.5.31		(注7)			
	中央三井信託銀行株式会社	H16.12.3	1,328	1,328	1.4%(注2)	H21.11.30		(注8)			
		H19.2.20	2,000	1,989	1.0%(注3)	H22.2.19		(注6)			
		H20.2.29	1,300	1,293	1.0%	H22.5.31		(注7)			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H16.12.3	1,028	1,028	1.4%(注2)	H21.11.30		(注8)			
		H19.2.20	2,000	1,989	1.0%(注3)	H22.2.19		(注6)			
		H20.2.29	1,800	1,790	1.0%	H22.5.31		(注7)			
	住友信託銀行株式会社	H16.12.3	1,071	1,071	1.4%(注2)	H21.11.30		(注8)			
		H19.2.20	2,000	1,989	1.0%(注3)	H22.2.19		(注6)			
		H20.2.29	1,800	1,790	1.0%	H22.5.31		(注7)			
	株式会社りそな銀行	H16.12.3	1,028	1,028	1.4%(注2)	H21.11.30		(注8)			
	株式会社あおぞら銀行	H16.12.3	685	685	1.4%(注2)	H21.11.30					
	農林中央金庫	H16.12.3	1,071	1,071	1.4%(注2)	H21.11.30					
	株式会社静岡銀行	H16.12.3	428	428	1.4%(注2)	H21.11.30					
	株式会社千葉銀行	H16.12.3	428	428	1.4%(注2)	H21.11.30					
H19.2.20		2,000	1,989	1.0%(注3)	H22.2.19						
信金中央金庫	H19.2.20	1,000	994	1.0%(注3)	H22.2.19	(注6)					
株式会社三井住友銀行	H20.2.29	2,000	1,989	1.0%	H22.5.31	(注7)					
小 計		37,653 (注5)	29,653								
短期借入金合計		58,353 (注5)	57,511								
長期借入金	農林中央金庫	H18.12.26	5,000	4,974	1.1%(注4)	H23.12.26	期限一括	(注6)	有担保 無保証		
	第一生命保険相互会社	H18.8.29	1,000	994	1.9%	H23.8.31					
		H18.12.26	1,000	994	1.8%	H23.12.26					
	大同生命保険株式会社	H18.11.17	1,600	1,591	2.2%	H25.11.17					
		H19.9.19	900	895	1.9%	H25.9.19					
	全国共済農業協同組合連合会	H18.12.26	2,000	1,989	1.8%	H23.12.26					
	太陽生命保険株式会社	H18.12.26	1,500	1,492	1.8%	H23.12.26					
		H19.9.19	1,000	994	1.8%	H24.9.19					
	三井住友海上火災保険株式会社	H18.12.26	1,000	994	1.8%	H23.12.26					
	株式会社八十二銀行	H18.12.26	1,000	994	1.1%(注4)	H23.12.26					
株式会社三井住友銀行	H19.11.30	2,000	1,989	1.4%(注2)	H22.11.30						
株式会社日本政策投資銀行	H19.11.30	2,000	1,989	1.7%	H24.11.30						
	H20.6.27	2,000	1,989	1.1%	H24.11.30						
小 計		22,000	21,888								
合 計		80,353 (注5)	79,400								

- (注1) 「平均利率」は小数点第2位を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ヶ月円Tibor)の上限を1.07%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ヶ月円Tibor)の上限を1.38%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。
(注6) 資金使途は、不動産の購入資金です。
(注7) 資金使途は、信託不動産の購入資金です。
(注8) 資金使途は、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) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成21年5月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

銘 柄	発行年月日	前期末 残高	当期末 残高	利率 (注1)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000	10,000	0.74%	平成22年7月20日	期限一括	(注3)	(注8)
第2回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	10,000	0.84%	平成22年9月24日	期限一括	(注4)	(注8)
第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	9,700	1.28%	平成24年9月24日	期限一括	(注4)	(注8)
第4回無担保投資法人債	平成18年2月20日	15,000	15,000	1.50%	平成23年2月18日	期限一括	(注5)	(注8)
第6回無担保投資法人債	平成18年10月25日	12,000	12,000	1.54%	平成21年10月23日	期限一括	(注6)	(注8)
第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	12,000	12,000	1.84%	平成24年2月9日	期限一括	(注6)	(注8)
第8回無担保投資法人債	平成19年9月13日	6,000	6,000	1.58% (注2)	平成21年9月11日	期限一括	(注7)	(注8)
第9回無担保投資法人債	平成19年9月13日	10,000	10,000	1.83% (注2)	平成23年9月13日	期限一括	(注7)	(注8)
第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	5,000	4,800	1.90%	平成24年9月13日	期限一括	(注7)	(注8)
合 計	—	90,000	89,500	—	—	—	—	—

- (注1) 「利率」は小数点第3位を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。
(注3) 資金使途は、短期借入金の返済等です。
(注4) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済です。
(注5) 資金使途は、特定資産の取得資金です。
(注6) 資金使途は、借入金の返済です。
(注7) 資金使途は、特定資産の取得資金、借入金の返済資金及び運転資金です。
(注8) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
(注9) 第5回無担保投資法人債は、発行を中止しています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

資産運用報告

Ⅵ. 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
スカイハイツ平針	—	—	平成21年3月31日	339	540	△210
ドミトリー原町田	—	—	平成21年5月25日	369	478	△121
合計		—		709	1,018	△332

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主要なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
譲渡	信託不動産	F-9	スカイハイツ平針	平成21年3月31日	339	470
譲渡	信託不動産	S-9	ドミトリー原町田	平成21年5月25日	369	559
			合計		709	1,029

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得または譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

当期に係る利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第11期）	—千円	709,368千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 —千円（—％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円（—％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
	—千円（—％）	—千円（—％）

②支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主（注1）への支払手数料等は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	799,603	株式会社中川工務店	5,209	0.65％

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される金融商品取引業者としての資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者は株式会社中川工務店です。

5. 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

資産運用報告

Ⅶ. 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

Ⅷ. その他

1. 金額及び比率の端数処理

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

貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)		当 期 (平成21年5月31日現在)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	4,217,145	※1	6,356,690
信託現金及び信託預金	※1	4,374,303	※1	4,299,778
営業未収入金		402,710		427,375
前払費用		9,992		162,465
繰延税金資産		9,260		40,753
デリバティブ債権		33,427		1,077
その他		34,784		46,614
貸倒引当金		△55,048		△106,044
流動資産合計		9,026,577		11,228,712
固定資産				
有形固定資産				
建物		86,510,012	※1	86,556,916
減価償却累計額		△4,037,399		△4,887,675
建物 (純額)		82,472,612		81,669,240
構築物		561,527	※1	561,527
減価償却累計額		△50,419		△63,561
構築物 (純額)		511,108		497,966
工具、器具及び備品		163,166	※1	170,740
減価償却累計額		△74,015		△92,947
工具、器具及び備品 (純額)		89,151		77,792
土地		80,646,359	※1	80,646,359
信託建物	※1	64,831,307	※1	64,251,277
減価償却累計額		△5,129,535		△5,710,394
信託建物 (純額)		59,701,771		58,540,882
信託構築物	※1	445,642	※1	446,270
減価償却累計額		△91,046		△99,809
信託構築物 (純額)		354,596		346,460
信託工具、器具及び備品	※1	111,155	※1	128,648
減価償却累計額		△46,321		△56,193
信託工具、器具及び備品 (純額)		64,833		72,455
信託土地	※1	88,224,581	※1	87,802,718
有形固定資産合計		312,065,014		309,653,877
無形固定資産				
借地権		1,214,497	※1	1,214,497
無形固定資産合計		1,214,497		1,214,497
投資その他の資産				
長期前払費用		733,160		667,450
繰延税金資産		79,695		83,223
デリバティブ債権		20,452		4,549
敷金		1,288		1,288
信託敷金		264		264
差入保証金		717,127		717,127
投資その他の資産合計		1,551,987		1,473,904
固定資産合計		314,831,499		312,342,278
繰延資産				
投資法人債発行費		111,390		81,551
繰延資産合計		111,390		81,551
資産合計		323,969,467		323,652,541

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)		当 期 (平成21年5月31日現在)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		254,857		208,364
短期借入金		20,700,000	※1	27,858,605
1年内償還予定の投資法人債		18,000,000		18,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	17,753,722	※1	29,653,229
未払金		53,150		51,497
未払費用		712,610		718,007
未払法人税等		6,622		17,240
未払消費税等		58,544		793
前受金		42,156		99,467
デリバティブ債務		18,116		13,855
その他		1,931		507
流動負債合計		57,601,712		76,621,569
固定負債				
投資法人債		72,000,000		71,500,000
長期借入金		41,900,000	※1	21,888,904
預り敷金及び保証金		1,375,524		1,388,802
信託預り敷金及び保証金		1,818,152		1,711,108
長期預り金		69,896		63,548
デリバティブ債務		130,039		169,998
固定負債合計		117,293,612		96,722,360
負債合計		174,895,324		173,343,929
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		148,417,850		148,417,850
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		770,140		2,034,448
剰余金合計		770,140		2,034,448
投資主資本合計		149,187,991		150,452,299
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△113,848		△143,687
評価・換算差額等合計		△113,848		△143,687
純資産合計	※2	149,074,142	※2	150,308,612
負債純資産合計		323,969,467		323,652,541

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	(自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)		(自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)	
営業収益				
不動産賃貸収入	※1	9,076,055	※1	9,065,625
営業収益合計		9,076,055		9,065,625
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,288,226	※1	3,549,389
不動産等売却損	※2	194,652	※2	332,610
資産運用報酬		637,662		668,242
資産保管手数料		29,728		29,092
一般事務委託手数料		45,715		45,511
役員報酬		5,400		5,400
弁護士報酬		23,496		19,088
会計監査人報酬		11,500		13,825
租税公課		—		568,648
貸倒引当金繰入額		50,856		60,748
貸倒損失		791		4,048
その他営業費用		252,826		203,259
営業費用合計		4,540,856		5,499,864
営業利益		4,535,198		3,565,761
営業外収益				
受取利息		14,239		6,445
雑収入		43,547		32,023
営業外収益合計		57,786		38,468
営業外費用				
支払利息		617,636		627,293
融資関連費用		168,955		428,695
投資法人債利息		619,703		607,594
投資法人債発行費償却		41,622		29,839
その他		48,172		11,018
営業外費用合計		1,496,091		1,704,440
経常利益		3,096,893		1,899,788
特別利益				
受取保険金		17,780		—
投資法人債償還益		—		137,500
特別利益合計		17,780		137,500
特別損失				
違約金損失		2,343,005		—
特別損失合計		2,343,005		—
税引前当期純利益		771,668		2,037,288
法人税、住民税及び事業税		9,470		18,529
法人税等調整額		△7,753		△15,677
法人税等合計		1,716		2,851
当期純利益		769,952		2,034,437
前期繰越利益		188		11
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		770,140		2,034,448

投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	(自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)		(自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		148,417,850		148,417,850
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1※2	148,417,850	※1※2	148,417,850
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		3,602,937		770,140
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△3,602,749		△770,128
当期純利益		769,952		2,034,437
当期変動額合計		△2,832,797		1,264,308
当期末残高		770,140		2,034,448
投資主資本合計				
前期末残高		152,020,788		149,187,991
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△3,602,749		△770,128
当期純利益		769,952		2,034,437
当期変動額合計		△2,832,797		1,264,308
当期末残高		149,187,991		150,452,299
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		39,955		△113,848
当期変動額		—		—
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△153,803		△29,839
当期変動額合計		△153,803		△29,839
当期末残高		△113,848		△143,687
純資産合計				
前期末残高		152,060,743		149,074,142
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△3,602,749		△770,128
当期純利益		769,952		2,034,437
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△153,803		△29,839
当期変動額合計		△2,986,601		1,234,469
当期末残高		149,074,142		150,308,612

注記表

注記表

継続企業の前提に関する注記

期 別	前 期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当 期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
—		<p>本投資法人が資産の運用を委託するパシフィックレジデンシャル株式会社の主要な株主であるパシフィックホールディングス株式会社（以下、「PHI」といいます。）は、平成21年3月10日に東京地方裁判所への会社更生手続開始の申立を行い、平成21年3月31日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。</p> <p>本投資法人は、期末日後1年以内に18,000百万円の投資法人債の償還期限が到来致しますが、当該償還資金の確保については、新スポンサーの決定及びそれに付随する財務戦略の決定によるところが大きく、本投資法人が長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築いていくためには、PHIに代わる新スポンサー企業の存在が不可欠であり、現在その選定を鋭意進めている状況です。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。</p> <p>本投資法人は、当該状況を解消し又は改善すべく、新スポンサーの選定に当たっては、本投資法人の適切な財務戦略の構築と実施を目的として、本投資法人の主要取引金融機関の理解が得られることを方針とし、新スポンサーの選定作業を速やかに進めるとともに、今後、順次償還期限が到来する投資法人債の償還方法についても新スポンサー候補及び主要取引金融機関等と協議を進めております。</p> <p>しかし、期末日後1年以内に償還期限の到来する投資法人債の償還資金の確保については上述のとおり、新スポンサーの決定及びそれに付随する財務戦略の決定によるところが大きく、かつ、新スポンサーの最終的な決定も行われていないため、現時点において、当該投資法人債の償還の困難性を否定するだけの確固たる材料が揃ったとは言えない状況にあります。</p> <p>当該状況により、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を反映しておりません。</p>

重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当 期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31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） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 全物件を対象に耐用年数の調査を行ったところ、従来使用していた耐用年数と実態との乖離が明らかとなりました。このため当期において、建物（躯体）について実態に即した耐用年数に変更しています。この変更に伴い減価償却費は231,292千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しています。</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～60年	構築物	7～20年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	建物	3～60年	構築物	7～20年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～60年													
構築物	7～20年													
工具、器具及び備品	3～15年													
建物	3～60年													
構築物	7～20年													
工具、器具及び備品	3～15年													

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当 期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
4. 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、当該決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います。 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います。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. 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います。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。</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、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本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います。</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います。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 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、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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、貸借対照表において区分掲記することとしています。 <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託敷金 c. 信託預り敷金及び保証金</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	同左

注記表

表示方法の変更に関する注記

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
—	(損益計算書) 前期まで、営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していましたが「租税公課」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の「その他営業費用」に含まれている「租税公課」は90,270千円です。

貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)
※1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務 担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 49,552 信託現金及び信託預金 1,167,757 信託建物 16,979,211 信託構築物 133,904 信託工具、器具及び備品 14,407 信託土地 19,638,883 合計 37,983,717 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 1年内返済予定の長期借入金 17,753,722 合計 17,753,722 ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務 担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。 (単位：千円) 現金及び預金 2,059,750 信託現金及び信託預金 4,299,778 建物 81,669,240 構築物 497,966 工具、器具及び備品 77,792 土地 80,646,359 信託建物 58,540,882 信託構築物 346,460 信託工具、器具及び備品 72,455 信託土地 87,802,718 借地権 1,214,497 合計 317,227,902 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 27,858,605 1年内返済予定の長期借入金 29,653,229 長期借入金 21,888,904 合計 79,400,738 ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

損益計算書に関する注記

前期(ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸収入 賃貸料 8,537,982 共益費 168,295 駐車場収入 300,629 付帯収入 63,248 その他賃貸事業収入 5,899 合計 9,076,055 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 賃貸事業費用 管理業務費 761,488 修繕費 152,899 公租公課 281,171 信託報酬 54,650 水道光熱費 137,805 損害保険料 20,945 減価償却費 1,614,390 その他賃貸事業費用 264,876 合計 3,288,226 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,787,829千円 ※2. 不動産等売買損益の内訳 S-17 パークハビオ京橋 (単位：千円) 不動産等売却収入 2,620,000 不動産等売却原価 2,801,655 その他売却費用 12,997 不動産等売却損 194,652 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,516,236千円 ※2. 不動産等売買損益の内訳 S-9 ドミトリー原町田 (単位：千円) 不動産等売却収入 369,660 不動産等売却原価 478,613 その他売却費用 13,017 不動産等売却損 121,970 F-9 スカイハイツ平針 (単位：千円) 不動産等売却収入 339,708 不動産等売却原価 540,039 その他売却費用 10,307 不動産等売却損 210,639	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 不動産賃貸収入 賃貸料 8,532,806 共益費 174,993 駐車場収入 292,956 付帯収入 62,125 その他賃貸事業収入 2,743 合計 9,065,625 B. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円) 賃貸事業費用 管理業務費 799,603 修繕費 228,340 公租公課 379,486 信託報酬 50,631 水道光熱費 149,946 損害保険料 20,394 減価償却費 1,599,874 その他賃貸事業費用 321,111 合計 3,549,389 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,516,236千円 ※2. 不動産等売買損益の内訳 S-9 ドミトリー原町田 (単位：千円) 不動産等売却収入 369,660 不動産等売却原価 478,613 その他売却費用 13,017 不動産等売却損 121,970 F-9 スカイハイツ平針 (単位：千円) 不動産等売却収入 339,708 不動産等売却原価 540,039 その他売却費用 10,307 不動産等売却損 210,639

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
※1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口 ※2. 発行済投資口総口数 247,153口	※1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口 ※2. 発行済投資口総口数 247,153口

注記表

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	当期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） (1)流動資産 一括償却資産 943 貸倒損失否認 2,001 貸倒引当金繰入超過額 11,493 未払事業税 714 繰延ヘッジ損益 5,688 小計 20,840 (2)固定資産 繰延ヘッジ損益 79,695 小計 79,695 繰延税金資産合計 100,536 （繰延税金負債） (1)流動負債 繰延ヘッジ損益 11,579 繰延税金負債合計 11,579 繰延税金資産合計（流動）の純額 9,260 繰延税金資産合計（固定）の純額 79,695	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） (1)流動資産 一括償却資産 550 貸倒損失否認 753 貸倒引当金繰入超過額 27,934 未払事業税 1,488 繰延ヘッジ損益 10,389 小計 41,116 (2)固定資産 一括償却資産 102 繰延ヘッジ損益 83,120 小計 83,223 繰延税金資産合計 124,339 （繰延税金負債） (1)流動負債 繰延ヘッジ損益 362 繰延税金負債合計 362 繰延税金資産合計（流動）の純額 40,753 繰延税金資産合計（固定）の純額 83,223
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.31 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.27 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14
3. 税率変更 繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、従来の39.39％から39.33％に変更されました。この変更による影響額は軽微です。	

関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社の親会社等	バンフィックホールディングス株式会社	不動産投資 ファンド運用業	0.52%	管理業務等委託費用	10	営業未払金	10
資産運用会社の親会社等の子会社等	バンフィックリアルティ株式会社	不動産の保有、 売買及び仲介業等	—	開発物件監理業務委託費用 不動産売買媒介手数料	34,700 58,160	— —	— —
	特定目的会社 PDみなとみらい	不動産仲介業、 管理業等	—	特定資産譲受、 管理及び処分	2,343,005	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	株式会社中川工務店	不動産仲介業、 管理業等	—	管理業務等委託費用	5,909	営業未払金	381

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	一般事務委託手数料等	48,429	未払費用	21,629
				信託報酬	17,850	—	—
				新規借入	—	短期借入金	3,150,000
				借入金の返済	171,785	長期借入金	5,855,214
				利息の支払	70,723	未払費用	3,775
				融資関連費用	7,867	未払費用	894

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

当期（自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）

1. 資産運用会社及びその利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社	バンフィックレジデンス株式会社	投資運用業	0.08%	損失補填の受入れ（注1）	24,443	—	—
資産運用会社の親会社等の関連会社等	株式会社中川工務店	不動産仲介業、 管理業等	—	管理業務等 委託費用	5,209	営業未払金	232

(注1) 本投資法人が保有する物件の適法性を確保するために本投資法人が負担した補修費用の補填として、資産運用会社のバンフィックレジデンス株式会社より受入れたものです。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	一般事務委託手数料等	45,511	未払費用	20,606
				信託報酬	18,767	—	—
				新規借入	4,177,000	短期借入金	4,155,907
				借入金の返済	4,217,282	長期借入金	4,809,025
				利息の支払	76,052	未払費用	1,147
				融資関連費用	2,717	未払費用	17

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

注記表

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）		当期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	
1口当たり純資産額	603,165円	1口当たり純資産額	608,160円
1口当たり当期純利益	3,115円	1口当たり当期純利益	8,231円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	当期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）
当期純利益（千円）	769,952	2,034,437
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	769,952	2,034,437
期中平均投資口数（口）	247,153	247,153

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）		当期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）
重要な資産の担保提供 本投資法人は、下記のとおり根抵当権（極度額1,000億円）又は根質権を設定する契約を現存貸付人との間で平成20年12月26日に締結しています。		—
1. 提供資産 担保設定の対象となる資産は、下記の不動産及び不動産信託受益権並びにそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）です。		
物件番号	物件名称	所有形態
S-2	パシフィックリビュー芝大門	信託受益権
S-3	グレンパーク参宮橋	信託受益権
S-5	レオパレス宇田川町マンション	信託受益権
S-7	エスコート上池袋	信託受益権
S-9	ドミトリー原町田	信託受益権
S-13	吉塚AGビル6号館・7号館	信託受益権
S-14	パシフィックリビュー白金台	不動産
S-15	グランブルー博多	不動産
S-16	Jステージ方南町	信託受益権
S-21	パシフィックリビュー新宿東	信託受益権
S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	信託受益権
S-24	パシフィックレジデンス築地	不動産
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	信託受益権
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	信託受益権
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	信託受益権
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	信託受益権
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	信託受益権
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	不動産
S-31	パシフィックリビュー京橋	不動産
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	不動産
S-33	パシフィックリビュー多摩川	信託受益権
S-34	メゾン後楽園	信託受益権
S-35	パシフィックリビュー銀座東	信託受益権
S-36	ルランオン王子	信託受益権
S-37	第6セルコバマンション	信託受益権
S-38	パシフィックリビュー早稲田西	不動産
S-39	KC21ビル	不動産
S-40	パシフィックリビュー広尾	不動産
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	不動産
S-42	パシフィックリビュー横濱関内	信託受益権
S-43	K2	信託受益権
S-44	フラッツ大倉山	信託受益権
S-45	ピアネッタ汐留	信託受益権
S-46	ZESTY駒澤大学	信託受益権
S-47	ZESTY代々木	信託受益権
S-48	ZESTY西新宿	信託受益権
S-49	ZESTY経堂	信託受益権
S-50	パシフィックリビュー鞆公園	不動産
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	不動産
S-52	CYNTHIA大井町	不動産
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	不動産
S-54	パシフィックレジデンス上落合	不動産
S-55	パシフィックレジデンス東品川	不動産
S-56	LUKE	不動産
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	不動産
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	不動産
S-59	パシフィックレジデンス武蔵小杉	不動産
S-60	パシフィックレジデンス神田小川町	不動産
S-61	パシフィックレジデンス早大通	不動産
S-62	パシフィックリビュー京都駅前	信託受益権
S-63	パシフィックレジデンス月島Ⅱ	信託受益権
S-64	パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ	信託受益権
S-65	パシフィックレジデンス大井町Ⅰ	不動産
S-66	パシフィックレジデンス高岳	不動産
S-67	パシフィックレジデンス大岡山	不動産
S-68	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	不動産
C-6	ZESTY池上A棟・B棟	信託受益権

注記表

前期（ご参考） （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）			当期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		
物件番号	物件名称	所有形態			
C-9	グラントハイツ日比野	信託受益権			
C-11	パシフィックレビュー永田町	不動産			
C-12	パシフィックレジデンス水道橋	不動産			
C-13	パシフィックタワー乃木坂	不動産			
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	不動産			
C-15	アパートメント西麻布	信託受益権			
C-16	パシフィックレジデンス天神南	信託受益権			
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	信託受益権			
C-18	パシフィックレジデンス人形町	信託受益権			
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	信託受益権			
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	不動産			
C-23	パシフィックレジデンス赤坂榎町	信託受益権			
C-24	パシフィックレジデンス高輪	不動産			
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	不動産			
C-26	パシフィックレジデンス三軒茶屋I	不動産			
C-27	パシフィックレビュー長者丸	信託受益権			
C-28	レアル南青山	不動産			
C-29	マーレ	不動産			
C-30	パシフィックレビュー神田東	不動産			
C-31	メロディハイム新大阪	不動産			
C-32	メロディハイム松原	不動産			
C-33	パシフィックレビュー入谷	信託受益権			
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	不動産			
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	不動産			
C-36	パシフィックタワー麻布十番	不動産			
C-37	パシフィックレジデンス南一条	不動産			
C-38	パシフィックレジデンス大通西	不動産			
C-39	パシフィックレジデンス北三条	不動産			
C-40	コスモグラシア渋谷	不動産			
C-41	パシフィックレビュー中延	信託受益権			
C-42	パシフィックレジデンス麻布台	信託受益権			
C-43	パシフィックレジデンス芝大門	信託受益権			
C-44	グラナ日本橋	不動産			
C-45	ノステルコート神田	不動産			
C-46	コスモグラシア新御徒町	不動産			
C-47	パシフィックレジデンス三軒茶屋II	不動産			
C-48	パシフィックレジデンス千鳥町	不動産			
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	不動産			
C-50	パシフィックレジデンス西新宿	不動産			
C-51	パシフィックレジデンス広尾南	不動産			
F-9	スカイハイツ平針	信託受益権			
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	不動産			
F-13	パシフィックレジデンス塚東	不動産			
F-14	メゾン八千代台	信託受益権			
F-15	アプレスト葛西	信託受益権			
F-16	パシフィックレジデンス太秦	不動産			
F-17	パシフィックレジデンス泉	不動産			
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	不動産			
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	不動産			
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	不動産			
F-21	パシフィックレジデンス徳川	不動産			
F-22	パシフィックレジデンス祐天寺	信託受益権			
F-23	パシフィックレジデンス東山元町	不動産			
F-24	パシフィックレジデンス大通公園	不動産			
F-25	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	信託受益権			
L-7	元麻布ブレイス	信託受益権			
L-8	パシフィックタワー六本木	不動産			
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	信託受益権			
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	信託受益権			
L-11	ウインザーハウス広尾	不動産			
L-13	パシフィックレジデンス大井	信託受益権			
L-15	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	信託受益権			
L-16	ルクシェール北新宿	不動産			
SE-1	ライフ&シニアハウス港北II	不動産			

前期（ご参考） （自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）			当期 （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）		
上記特定資産の帳簿価格 (単位：百万円)					
科目		帳簿金額			
建	物			82,472	
構	築			511	
工具、器具及び備品				89	
土	地			80,646	
信	託	建	物	42,722	
信	託	構	築	220	
信託工具、器具及び備品				46	
信	託	土	地	68,585	
借	地	権		1,214	
合計				276,508	
2. 被担保債権となる借入金の内容					
借入先		返済期限	借入残高(百万円)		
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行		平成21年8月31日	13,100		
株式会社三井住友銀行		平成21年2月27日	3,000		
株式会社三井住友銀行		平成21年8月31日	2,000		
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成21年8月31日	2,000		
第一生命保険相互会社		平成23年8月31日	1,000		
大同生命保険株式会社		平成25年11月17日	1,600		
全国共済農業協同組合連合会 太陽生命保険株式会社 第一生命保険相互会社 三井住友海上火災保険株式会社		平成23年12月26日	5,500		
農林中央金庫 株式会社八十二銀行		平成23年12月26日	6,000		
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 信金中央金庫		平成22年2月19日	11,000		
太陽生命保険株式会社		平成24年9月19日	1,000		
大同生命保険株式会社		平成25年9月19日	900		
株式会社三井住友銀行		平成22年11月30日	2,000		
株式会社日本政策投資銀行		平成24年11月30日	2,000		
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社		平成22年5月31日	6,900		
株式会社三井住友銀行		平成22年5月31日	2,000		
株式会社日本政策投資銀行		平成24年11月30日	2,000		
合計借入金残高				62,000	
平成20年12月26日時点の残高を記載しています。					

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書

金銭の分配に係る計算書



期別 項目	前期(ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
I 当期末処分利益	770,140,288円	2,034,448,703円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	770,128,748円 (3,116円)	2,034,316,343円 (8,231円)
III 次期繰越利益	11,540円	132,360円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口247,153口の整数倍の最大値となる770,128,748円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口247,153口の整数倍の最大値となる2,034,316,343円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成21年7月22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

指定社員 公認会計士
業務執行社員山元太志 指定社員 公認会計士
業務執行社員田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本レジデンシャル投資法人の平成20年12月1日から平成21年5月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「継続企業の前提に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は期末日後1年以内に償還期限の到来する投資法人債の償還資金の確保について、新スポンサーの決定及びそれに付随する財務戦略の決定によるところが大きく、現在その対応を進めている状況にあり、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は反映されていない。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		771,668		2,037,288
減価償却費		1,614,390		1,599,874
貸倒損失		791		4,048
長期前払費用償却額		88,749		81,681
投資法人債発行費償却額		41,622		29,839
投資法人債償還益		—		△137,500
受取利息		△14,239		△6,445
支払利息		1,237,340		1,234,887
貸倒引当金の増減額（△は減少）		44,241		50,995
営業未収入金の増減額（△は増加）		△104,865		△28,714
前払費用の増減額（△は増加）		—		△152,473
未収消費税等の増減額（△は増加）		102,753		—
未払消費税等の増減額（△は減少）		58,544		△57,751
営業未払金の増減額（△は減少）		55,854		△46,492
未払金の増減額（△は減少）		15,879		△11,483
未払費用の増減額（△は減少）		△99,488		35,122
前受金の増減額（△は減少）		5,159		57,310
有形固定資産の売却による減少額		2,801,821		1,018,653
長期前払費用の支払額		△32,009		△17,465
その他		16,511		△12,947
小計		6,604,725		5,678,429
利息の受取額		14,239		6,445
利息の支払額		△1,209,505		△1,229,844
保険金の受取額		6,447		1,256
法人税等の支払額		△2,189		△6,622
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,413,717		4,449,663
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		△3,190,092		△54,738
信託有形固定資産の取得による支出		△84,912		△152,721
預り敷金及び保証金の収入		△71,999		13,278
信託預り敷金及び保証金の収入		45,424		△107,044
長期預り金の返還による支出		△6,348		△6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,307,927		△307,574
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		2,500,000		26,000,000
短期借入金の返済による支出		△7,400,000		△18,841,395
長期借入れによる収入		2,000,000		—
長期借入金の返済による支出		△1,646,277		△8,111,589
投資法人債の買入消却による支出		—		△362,500
分配金の支払額		△3,597,905		△761,586
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,144,182		△2,077,070
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△6,038,392		2,065,019
現金及び現金同等物の期首残高		14,629,842		8,591,449
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,591,449		※1 10,656,468

(注) キャッシュ・フロー計算書は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）	（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		同左	

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期（ご参考）		当期	
（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）		（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成20年11月30日現在）		（平成21年5月31日現在）
現金及び預金	4,217,145千円	現金及び預金	6,356,690千円
信託現金及び信託預金	4,374,303千円	信託現金及び信託預金	4,299,778千円
現金及び現金同等物	8,591,449千円	現金及び現金同等物	10,656,468千円

表示方法の変更に関する注記（参考情報）

前期（ご参考）		当期	
（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）		（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	
—			前期まで、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していました「前払費用の増減額」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。なお、前期の「その他」に含まれている「前払費用の増減額」は22,191千円です。

投資主インフォメーション

日本レジデンシャル投資法人の投資口 (銘柄コード: 8962)

投資口事務手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等)に関するお問合せ、手続きに必要な書類のご請求等は、お取引の証券会社までご連絡下さい。

また、特別口座で管理されている投資口に関するお問合せ、お手続きに必要な書類のご請求等は、特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部までご連絡下さい。

特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-232-711 (通話料無料)

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

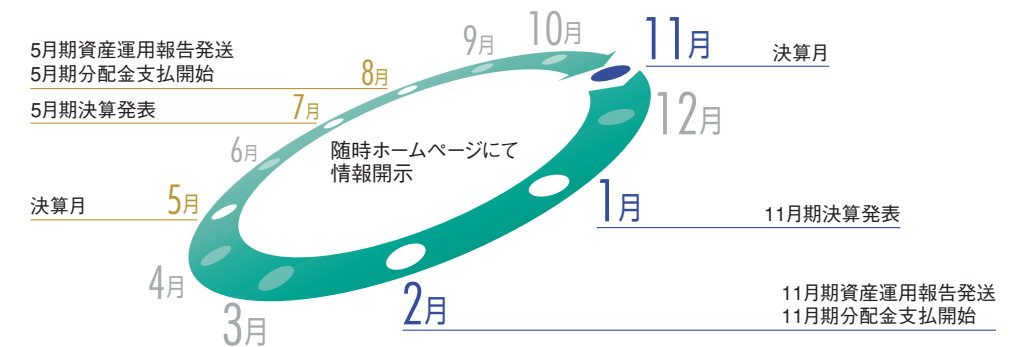
投資主様のご住所及びお名前のご登録について

投資口の電子化実施に伴い、投資主様のご住所及びお名前に、振替機関(証券保管振替機構)で指定されていない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部を振替機関が指定した文字に置き換えのうえ、投資主名簿にご登録いたします。この場合、投資主様にお送りする通知物の宛名は、振替機関が指定した文字となりますのでご了承下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (但し、必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日)
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8962)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

年間スケジュール(予定)



ホームページのご案内

本投資法人のホームページでは、様々な開示情報や決算情報、保有物件の情報などを分かりやすく掲載しています。個人投資家の皆様が欲しい情報にすぐにアクセスできるようになっています。ぜひご覧下さい。

ホームページアドレス <http://www.nric.co.jp/>

ホームページによる積極的な情報開示が評価され、2009年4月に大和IRによる「インターネットIRサイトの優秀企業」に選出されました。

個人投資家の皆様へ
個人投資家の皆様へ向けて、主要な情報を分かりやすくまとめています。
・J-REITの特徴
・運用資産
・運用状況・分配金
・その他

メール配信サービス
ホームページの情報が更新されたらメールでお知らせいたします。ぜひご登録下さい。
【配信具体例】
・プレスリリースの発表
・決算情報の更新 など

分配金情報
直近決算における分配金実績と予想分配金をトップページ上ですぐにご確認頂けます。また、過去の分配金の推移がご確認頂けるページもご用意しています。

直近決算資料
決算短信や決算説明会資料、決算データ(エクセル)など、直近決算情報に関する資料をトップページ上に掲載しております。また、複数の資料を一括でダウンロードできるようになっており、手間もかかりません。