

日本レジデンシャル投資法人

Nippon Residential Investment Corporation



第12期 決算説明資料

(自 2009年6月1日 至 2009年11月30日)

目次

Section I . 第12期決算の実績	2
Section II . 第13期業績予想	12
Section III . ご参考資料	14

Section I

第12期決算の実績



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

業績概要

		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期		
						業績予想 (09/7/22短信)	実績	差異
営業収益	百万円	7,940	9,316	9,076	9,065	8,842	8,715	▲127
(うち不動産売却益)	百万円	(410)	(704)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
経常利益	百万円	3,158	3,603	3,096	1,899	2,275	2,314	+39
当期純利益	百万円	3,150	3,602	769	2,034	2,273	2,307	+34
1口当たり分配金	円	12,748	14,577	3,116	8,231	9,200	9,293	+93
賃貸NOI	百万円	6,177	6,765	7,402	7,116	-	6,916	-
NOI利回り (C-49 MM*定常稼働時想定利回り)	%	4.8	4.6 (4.8)	4.8 (5.0)	4.7	-	4.6	-
面積稼働率(期中平均)	%	91.2	93.5	94.7	93.7	93.1	93.0	▲0.1
収益稼働率*(期中平均)	%	90.3	89.0	92.5	93.7	-	93.0	-

*C-49 MMとは、「C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー」をいいます。

**C-49MMが2008年10月より賃料保証率100%となったため、第11期以降は定常稼働となっております。これにより、面積稼働率と収益稼働率は一致しております。

業績予想/実績対比差異分析

1 賃貸事業収入
予想対比1.4%下落

2 賃貸事業費用
予想対比1.7%減少

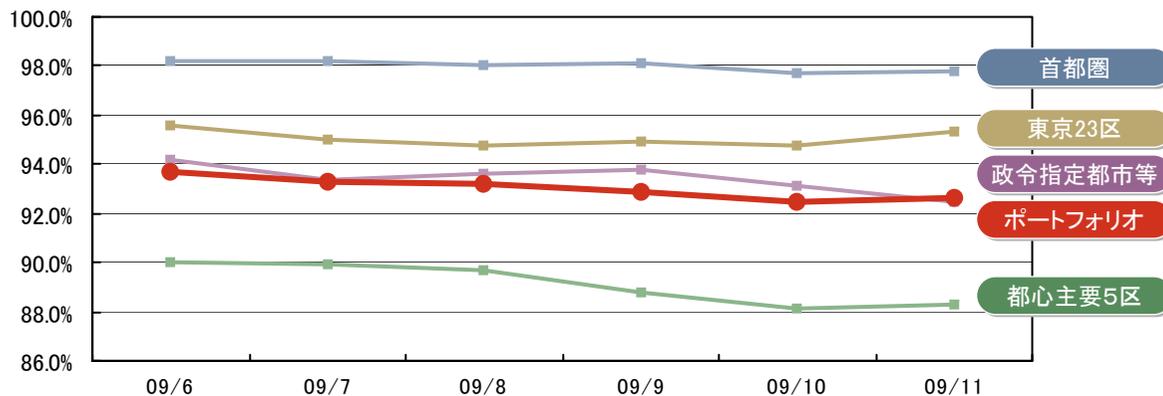
3 融資関連費用
予想対比13.5%減少

業績予想対比乖離要因

当期純利益 +34百万円の内訳

営業収益	▲127百万円	▲主に都心主要5区の稼働率の低下および坪単価の下落(▲127百万円)
営業費用	+84百万円	<p>+29百万円</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸倒引当金繰入の減少(+35百万円)、その他営業費用の増加(▲6百万円) <p>+55百万円</p> <ul style="list-style-type: none"> 新規契約手数料の未発生(+27百万円)、大規模修繕費の当期計上分の減少(+26百万円)、その他賃貸事業費用の減少(+2百万円)
営業外損益	+77百万円	+ 信用リスクの低下による借入コスト減少(+62百万円)、その他(+15百万円)

稼働率の推移(実績)

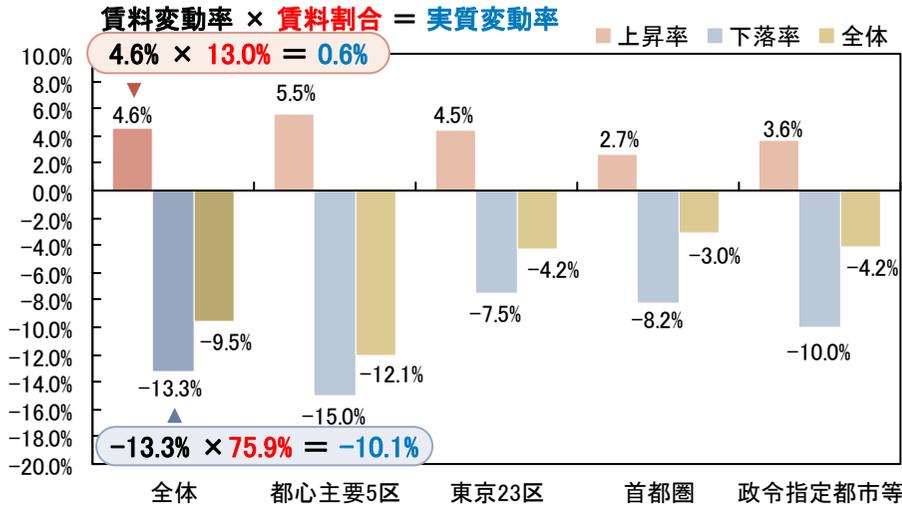


期中平均稼働率の予想実績対比

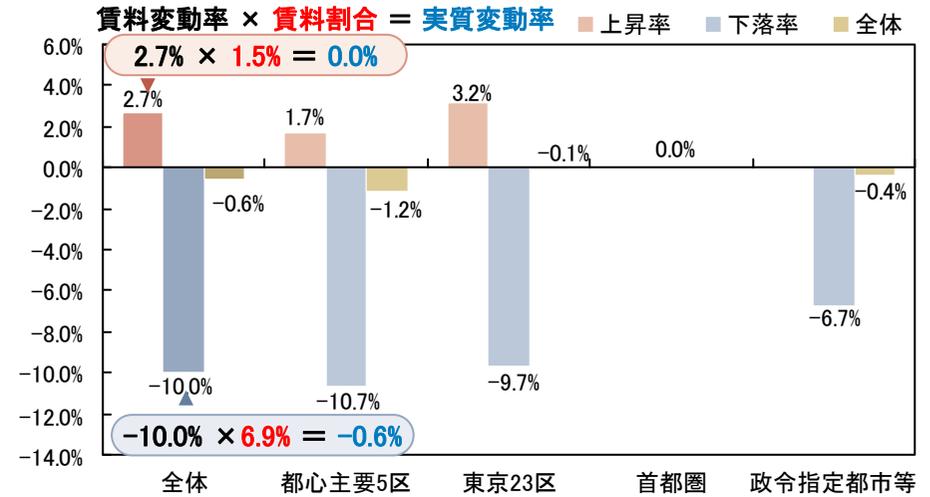
エリア	予想	実績	差異
政令指定都市等	92.8%	93.4%	+0.6%
首都圏	97.7%	98.0%	+0.3%
東京23区	94.8%	95.1%	+0.3%
都心主要5区	90.0%	89.1%	▲0.9%
ポートフォリオ	93.1%	93.0%	▲0.1%

リーシングパフォーマンス - 第12期契約における賃料変動率

新規契約の賃料変動率 (858件 前年同期比▲16件)



更新契約の賃料変動率 (821件 前年同期比▲29件)



新規契約のリーシングパフォーマンス

賃料割合	上昇	下落	変更なし
都心主要5区	8.6%	83.6%	7.8%
東京23区	16.8%	66.1%	17.1%
首都圏	41.3%	50.2%	8.5%
政令指定都市等	27.7%	51.4%	20.9%
ポートフォリオ全体	13.0%	75.9%	11.1%

【前年同期(2008年11月期)対比】

- ◆ ポートフォリオ全体の賃料「下落率」が大幅に上昇
(前年同期 ポートフォリオ全体の下落率-6.2%)
- ◆ ポートフォリオ全体の賃料下落割合が増加
(前年同期 賃料割合 上昇49.8% 下落26.1% 変更なし24.1%)
- ◆ ポートフォリオ全体の実質変動率の下落 (前年同期 +1.3%)

更新契約のリーシングパフォーマンス

賃料割合	上昇	下落	変更なし
都心主要5区	1.1%	11.3%	87.6%
東京23区	3.4%	1.9%	94.7%
首都圏	-	-	100.0%
政令指定都市等	-	5.3%	94.7%
ポートフォリオ全体	1.5%	6.9%	91.6%

【前年同期(2008年11月期)対比】

- ◆ ポートフォリオ全体の賃料「下落率」が大幅に上昇
(前年同期 ポートフォリオ全体の下落率-4.1%)
- ◆ ポートフォリオ全体の賃料上昇割合が減少
(前年同期 賃料割合 上昇24.5% 下落0.8% 変更なし74.7%)
- ◆ ポートフォリオ全体の実質変動率の下落 (前年同期 +0.5%)

リーシングパフォーマンス -ポートフォリオ全体の収益力の変動推移

期末時点賃料収入割合		第12期 (2009/6 - 2009/11)		収益力V × 賃料収入割合	
10万円以下 (シングル)	第10期末 16.1% 第12期末 16.8%		稼働率V: -1.1% ↓ 坪単価V: +0.1% ↑ 収益力V: -1.0% ↓	$-1.0\% \times 16.8\%$ $= -0.2\%$	
10万円超 20万円以下 (シングル/ コンパクト)	第10期末 40.6% 第12期末 42.8%		稼働率V: -2.3% ↓ 坪単価V: -0.7% ↓ 収益力V: -3.0% ↓	$-3.0\% \times 42.8\%$ $= -1.3\%$	
20万円超 30万円以下 (コンパクト/ ファミリー)	第10期末 21.2% 第12期末 22.0%		稼働率V: 0.0% → 坪単価V: -1.6% ↓ 収益力V: -1.6% ↓	$-1.6\% \times 22.0\%$ $= -0.4\%$	
30万円超 50万円以下 (ファミリー/ ラージ)	第10期末 10.5% 第12期末 9.4%		稼働率V: -6.7% ↓ 坪単価V: -2.6% ↓ 収益力V: -9.1% ↓	$-9.1\% \times 9.4\%$ $= -0.9\%$	
50万円超 70万円以下 (ファミリー/ ラージ)	第10期末 3.3% 第12期末 2.2%		稼働率V: +4.5% ↑ 坪単価V: -1.9% ↓ 収益力V: +2.5% ↑	$+2.5\% \times 2.2\%$ $= +0.1\%$	
70万円超 (ファミリー/ ラージ)	第10期末 8.3% 第12期末 6.8%		稼働率V: +1.9% ↑ 坪単価V: -3.1% ↓ 収益力V: -1.3% ↓	$-1.3\% \times 6.8\%$ $= -0.1\%$	
				ポートフォリオ全体 における収益力V -2.8%	

• 稼働率V (坪単価V):
 09年11月末時点稼働率・
 (坪単価)/09年6月末時
 点稼働率(坪単価)-1
 • 収益力V: (1+稼働率V) ×
 (1+坪単価V)-1

(注1)シングル/コンパクト/
 ファミリー/ラージは大
 まかな区分です。
 (注2)サブリース物件及び
 オフィス・店舗利用住
 戸を除きます。

都心中心区の ゾーン別稼働率と 賃料価格帯の分布

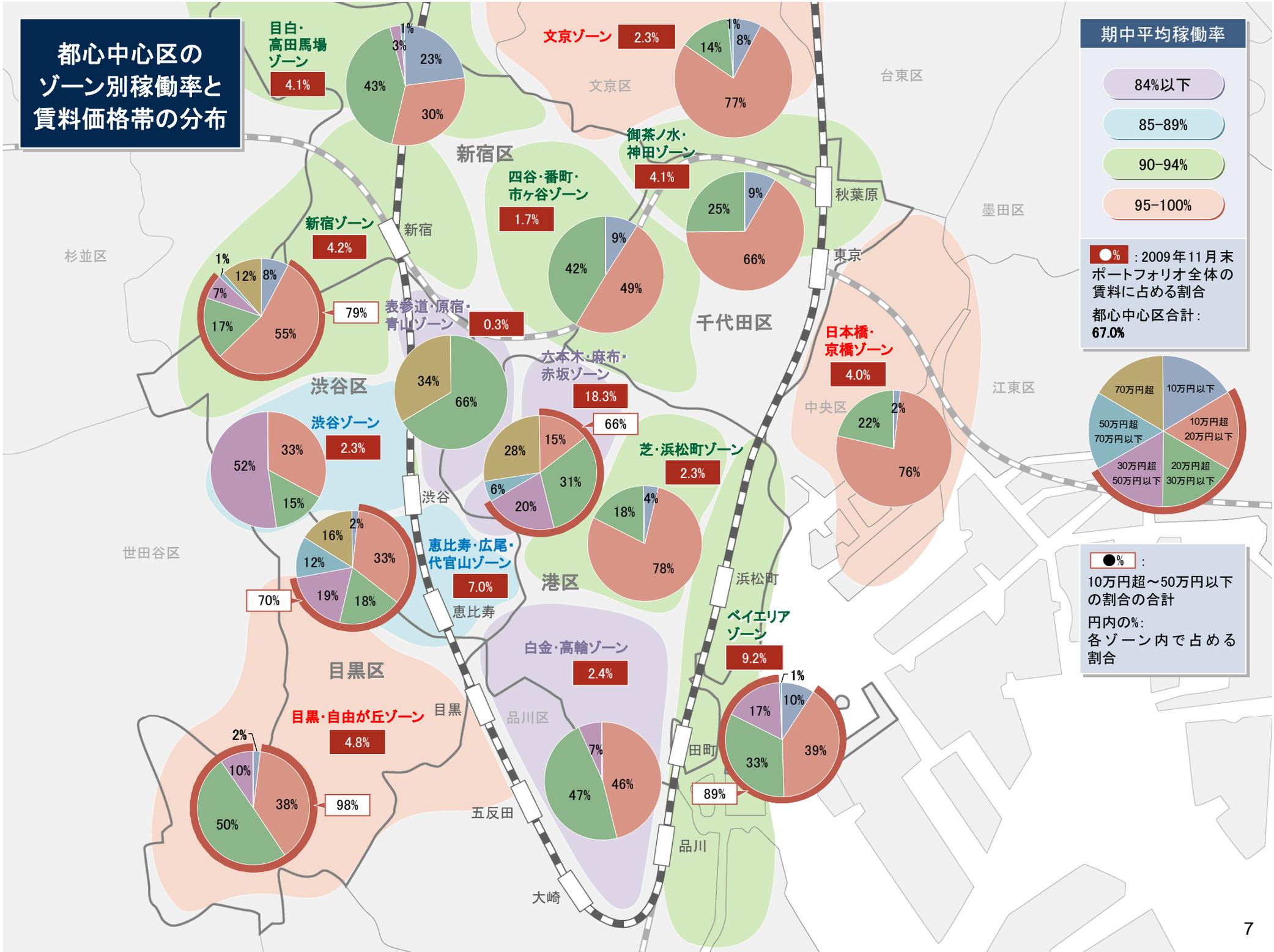
期中平均稼働率

- 84%以下
- 85-89%
- 90-94%
- 95-100%

●% : 2009年11月末
ポートフォリオ全体の
賃料に占める割合
都心中心区合計：
67.0%



●% :
10万円超~50万円以下
の割合の合計
円内の%:
各ゾーン内で占める
割合



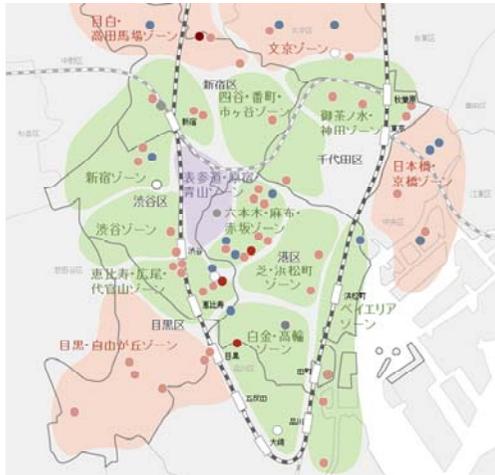
リーシングパフォーマンス - 都心中心区

都心中心区のリーシングパフォーマンスと稼働率の推移

第10期末(2008年11月末)

第11期末(2009年5月末)

第12期末(2009年11月末)



新規契約

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

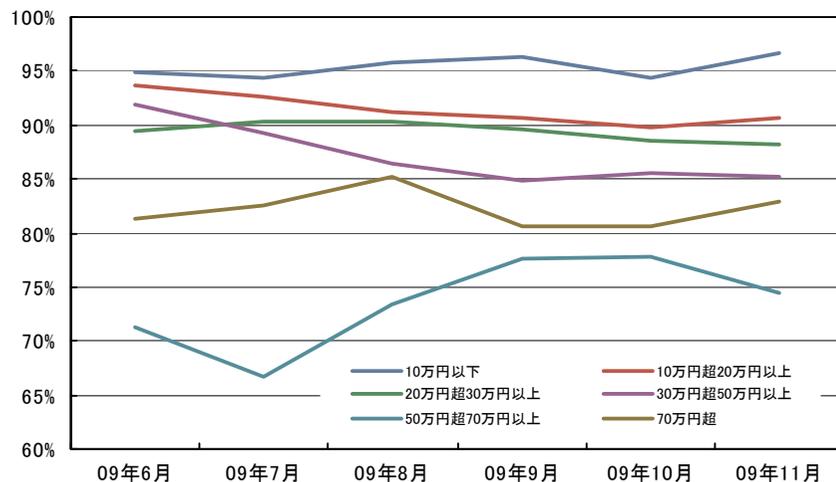
稼働率84%以下

稼働率 85-89%

稼働率 90-94%

稼働率 95-100%

都心中心区の賃料帯別稼働率推移



都心中心区の傾向

稼働率

- 六本木・麻布・赤坂ゾーン、渋谷ゾーン、恵比寿・広尾・代官山ゾーン、白金・高輪ゾーンが90%を割る水準へ (緑→青へ変化)

新規契約賃料

- ゾーン問わず賃料上昇の事例が大幅に減少 (ドット赤→青へ変化)

リーシングマネージメント

賃貸マーケットの状況

前期に続き、都心部高額帯住戸を中心に稼動軟調、
→ 入替時賃料の調整、回転率の上昇

都心部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 30万円以上の高額帯中心に急速に需要が減少 稼動改善策として値引き合戦が過熱化し賃料の大幅調整 ■ 賃料負担軽減を企図した住み替え等により回転率が上昇
都区・ 周辺部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 20万未満(1L・2L)の住戸では賃料下落が散見も相対的には稼動安定 ■ 10万円前後の住戸への影響は限定的
地方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 名古屋、福岡では過去の過剰供給が解消されず、引き続き軟調
サービス アパート メント(SA)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 需要減少による価格競争の中、 外資系オペレーターが稼動を維持する一方で、 国内系オペレーターの稼動は低調、一般賃貸への変更も散見

今後の見通し

- 新築物件の減少、都心部では周辺部賃料との格差が縮小、直近3ヶ月の解約減少傾向等から賃料の下げ止まり期待
- 一方で、50万円以上のハイエンド対象住戸中心に稼動低迷が継続、入替期に解約増加が想定される等、賃料調整局面の継続懸念も存在
- ポートフォリオ全体の坪単価は、マーケット賃料よりも高いため、柔軟な募集条件の設定、解約抑制対策等、引き続き弾力的な運用による稼動の維持が優先課題

賃貸マーケットに対する施策

弾力的なリーシング活動

- PM会社との連携を強化し、周辺相場を意識した募集条件設定及び解約抑制対策を実施、賃料減少を限定しつつ稼動を維持
- 競合物件との賃料格差、解約予定等から募集状況を把握、適時・柔軟に募集条件を変更
 - 都心部住戸を中心に更新時の賃料変更、更新料免除等を実施

賃料保証型サブリース契約の早期契約改定

賃料収入の安定性を重視し、大型物件のサブリース契約継続を決定

C-25 パシフィックタワー目黒不動前

- リースアップ以降の高稼働、賃料上昇を勘案し保証率を引き上げ
- 現在の賃貸マーケットを勘案し、募集賃料は微調整
- 保証賃料+8.6%の増加(2010年4月から2年間の契約を前倒し締結)

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

- リースアップ不調のため、稼動向上を企図し募集賃料を大幅に調整、保証賃料▲8.0%の減額
- 実績検証により建物管理等の運営費見直しを実施
- NOIベース▲4.0%の減額で前倒し締結(2010年2月から2年間)

サービスアパートメント運用の見直し

需要減少による競争状況を勘案し、運用形態を見直し

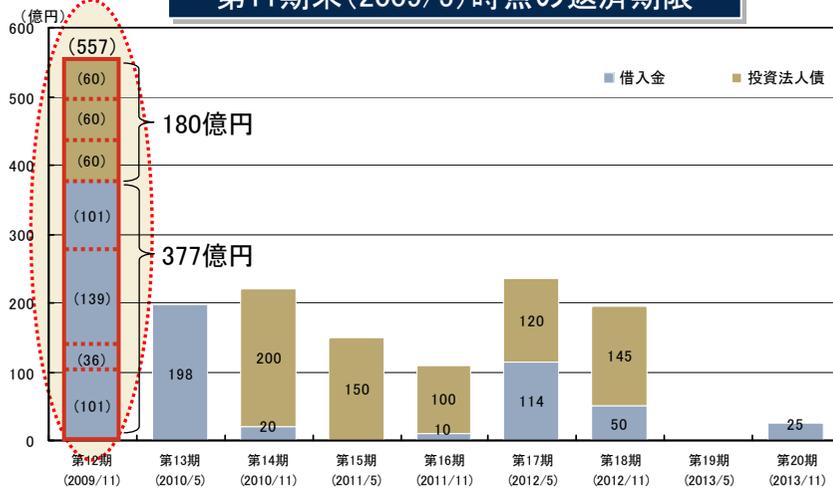
L-8 パシフィックタワー六本木

- 稼働率上昇・収益力の向上を企図し、パス・スルー型SAから成約式サブリース型SAへ運用形態を変更

財務実績

- 第12期 最大の懸念事項であった投資法人債合計180億円の償還は、金融機関からの借入金にて借換
- 借入金377億円は、全額リファイナンス、長期化を実現
- 2009年8月及び11月に、既設定済担保契約に関連する手続を実施
 - 担保設定関連費用 126百万円(第12期一口当たり分配金インパクト約▲512円)

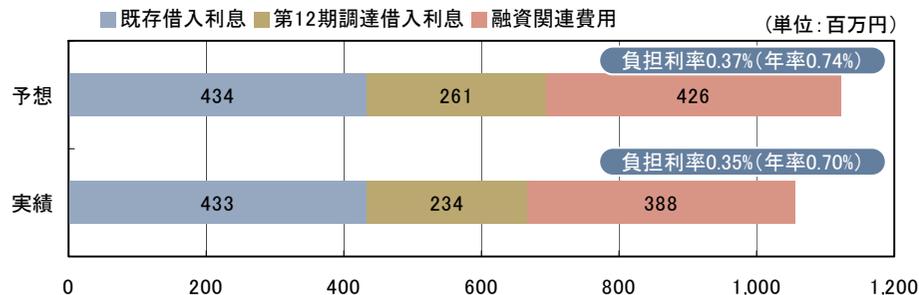
第11期末(2009/5)時点の返済期限



第12期末(2009/11)時点の返済期限



借入金利息明細(予算実績対比)



予想との乖離について

- 第12期調達借入利息…▲27百万円
(期初の計画に比べ、低コストでの資金調達を実現したため。)
- 融資関連費用…▲38百万円
(期初の計画に比べ、低コストでの資金調達を実現したため。)

※負担利率とは、金利コスト等を加重平均取得価格で除したものです。

鑑定評価額の分析

第12期 鑑定評価

エリア	物件数	鑑定評価額(百万円)				NOI(百万円)				還元利回り(%)			
		第11期	第12期	差異	増減率	第11期	第12期	差異	増減率	第11期	第12期	差異	増減率
都心主要5区	54	130,278	123,112	▲7,166	▲5.5%	6,735	6,591	▲144	▲2.1%	5.0%	5.2%	0.2%	▲3.4%
東京23区	46	85,680	82,905	▲2,775	▲3.2%	4,639	4,613	▲26	▲0.6%	5.2%	5.4%	0.1%	▲2.8%
首都圏	11	27,112	26,390	▲722	▲2.7%	1,668	1,653	▲16	▲0.9%	5.9%	6.0%	0.1%	▲2.0%
政令指定都市等	26	31,609	30,420	▲1,189	▲3.8%	2,017	2,008	▲8	▲0.4%	6.0%	6.3%	0.2%	▲3.6%
ポートフォリオ全体	137	274,679	262,827	▲11,852	▲4.3%	15,059	14,865	▲194	▲1.3%	5.3%	5.4%	0.2%	▲3.2%

還元利回りの変化

エリア	前回差異	今回差異
都心主要5区	+0.2%	+0.2%
東京23区	+0.2%	+0.1%
首都圏	+0.3%	+0.1%
政令指定都市等	+0.2%	+0.2%

※前回差異は第10期と第11期の差、今回差異は第11期と第12期の差です。

傾向

- 都心主要5区と政令指定都市等の還元利回りの上昇ピッチは横ばい、東京23区と首都圏は縮小傾向

NOIの変化

エリア	前回差異(a)	今回差異(b)	差分(b-a)
都心主要5区	▲3.2%	▲2.1%	+1.1%
東京23区	0.2%	▲0.6%	▲0.8%
首都圏	▲0.4%	▲0.9%	▲0.5%
政令指定都市等	▲1.6%	▲0.4%	+1.2%

傾向

- 都心主要5区と政令指定都市等→前期の減少幅よりも縮小
- 東京23区がマイナスに移行
- 首都圏の減少幅が増加

Section II

第13期業績予想



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

第13期業績予想

第13期 (2009/12~2010/2)

第13期予想
一口当たり分配金 **2,400円**

※第13期は特殊要因として、合併関連費用および計算期間3ヶ月による費用の偏りの影響が含まれています。

(単位:百万円)	13期予想	特殊要因 控除	特殊要因 控除後
営業収益	4,376	合計 558百万円	4,376
営業利益	1,482		2,040
経常利益	595	内訳	1,152
当期純利益	593	合併関連費用 369百万円	1,151
減価償却費	796	固定費を賄う営業 収益が3ヶ月分 となる影響 189百万円	796
一口当たり 分配金	2,400円		4,658円
期末発行済 投資口数	247,153口		247,153口

参考

例) 期間6ヶ月のうち前半に2回支払いがある場合(青色箇所)

← 期間6ヶ月 →

← 期間3ヶ月 →

通常6ヶ月分収益で賄うコストを3ヶ月分収益で賄うことにより、残る利益が少なくなります。

前提条件

運用資産	2009年11月末現在で保有している137物件
期中平均稼働率	92.6%
有利子負債比率※	53.2%
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> 貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 公租公課については、294百万円の計上を前提としています。 合併関連費用として、369百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息をはじめとした借入関連費用として880百万円を見込んでいます。 平成22年2月19日に返済期限が到来する借入金10,944百万円は、全額借換えを前提としています。また、平成22年2月末日に約定弁済62百万円がありますが、自己資金による弁済を前提としています。
一口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 一口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令・税制・会計基準・上場規則・投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

※有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

Section III

ご参考資料



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
RESIDENTIAL

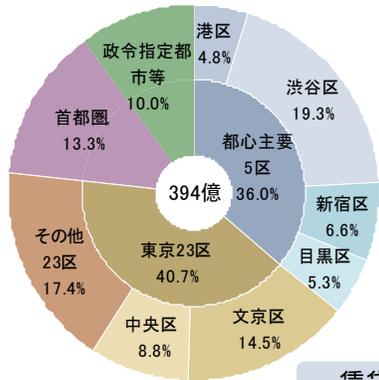
ポートフォリオの推移



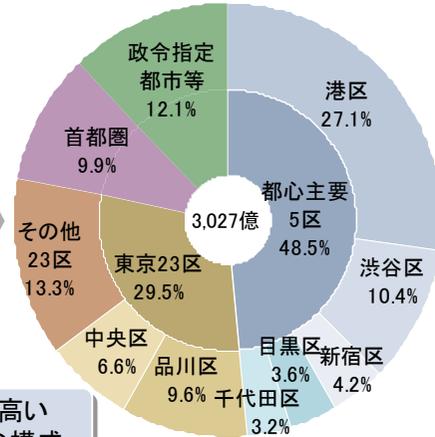
上場以来のポートフォリオの変遷

地域別投資比率(取得価格ベース)

IPO時38物件



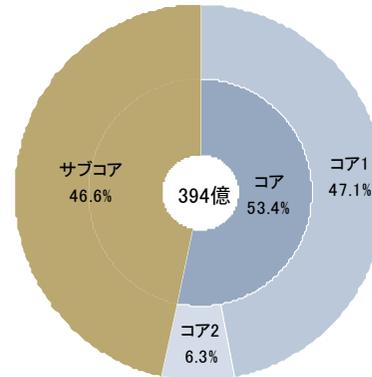
第12期末保有137物件



賃貸需要の高い
都心部中心の構成

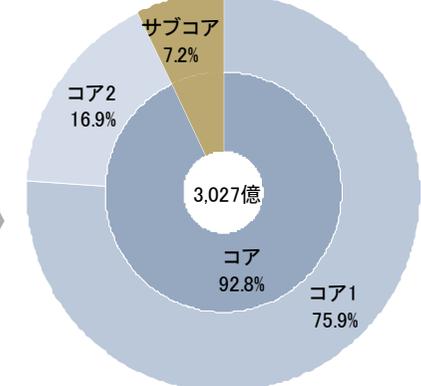
コア・サブコア分類(取得価格ベース)

IPO時38物件



ポートフォリオPML
5.9%

第12期末保有137物件

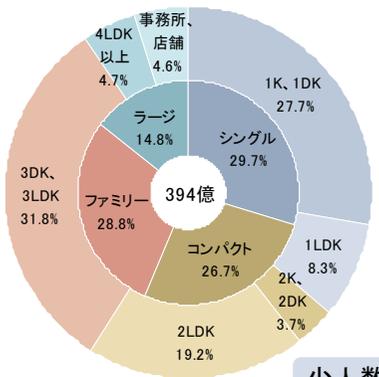


資産の入れ替えによる
クオリティの向上

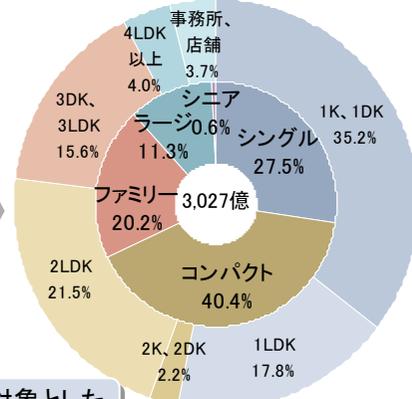
ポートフォリオPML
4.9%

住居タイプ別投資比率(取得価格ベース)

IPO時38物件



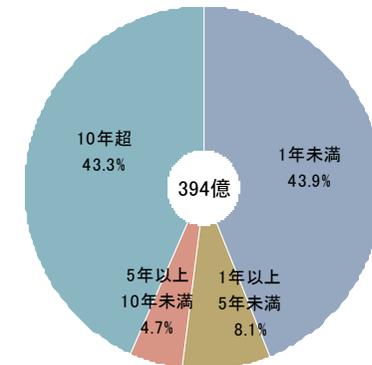
第12期末保有137物件



少人数世帯を対象とした
タイプへの投資を重視

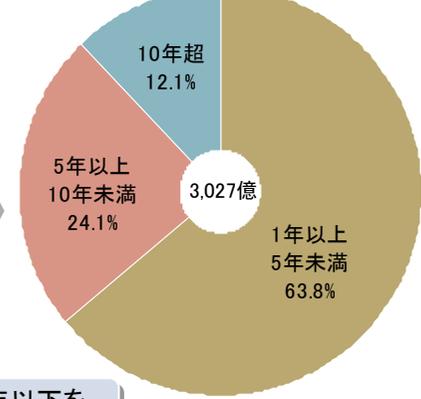
築年数別(取得価格ベース)

IPO時38物件



加重平均
6.6年

第12期末保有137物件



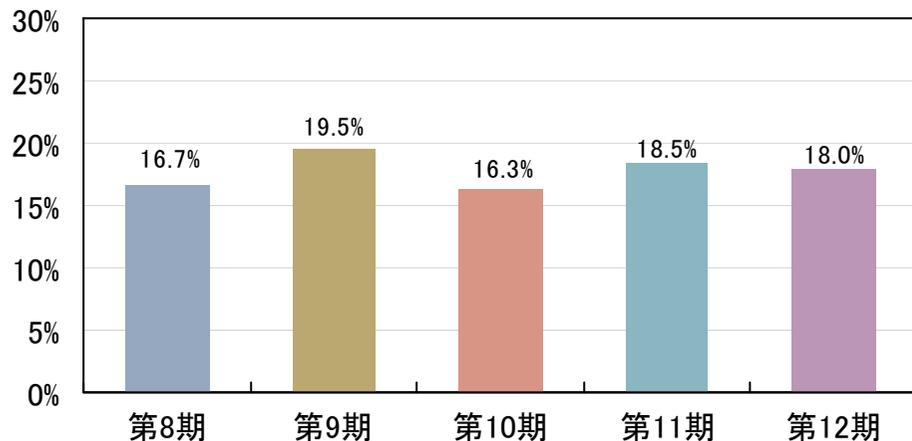
加重平均10年以下を
目安とした物件取得

加重平均
5.4年

賃貸経費の推移

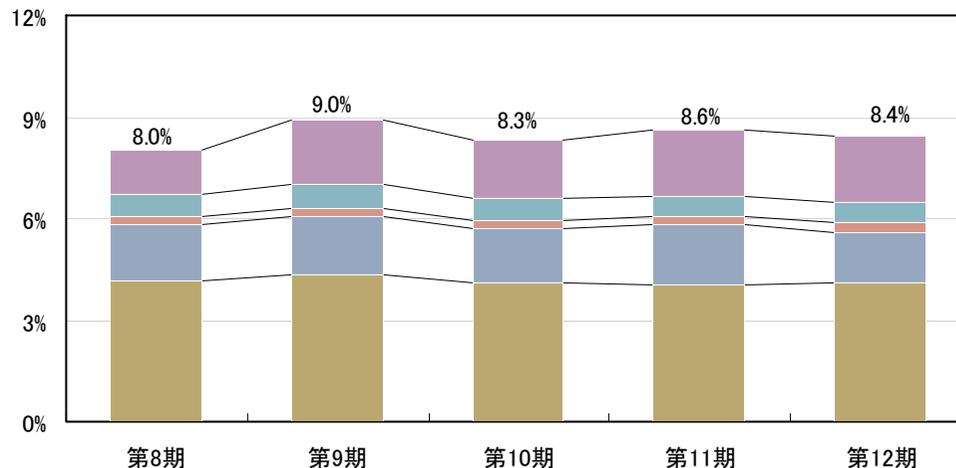
賃貸事業費用の推移（賃料・共益費に占める割合）

固都税を含まない



固定費の推移（賃料・共益費に占める割合）

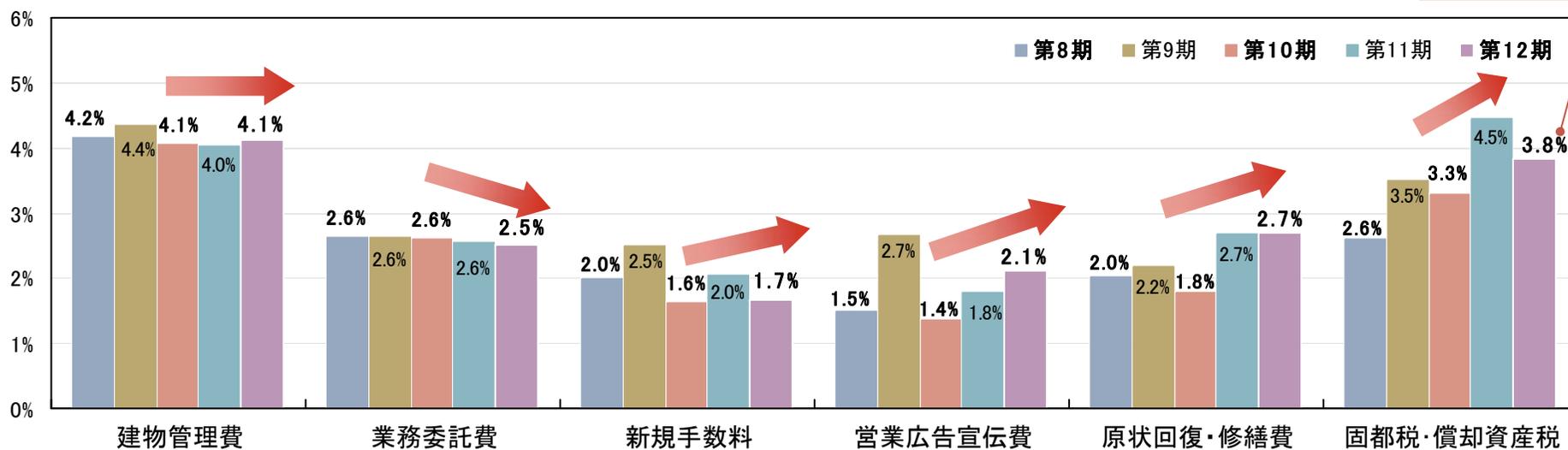
■ 建物管理費 ■ 水道光熱費 ■ 火災保険料 ■ 信託報酬 ■ その他



賃貸事業費用（主要項目）の推移（賃料・共益費に占める割合）

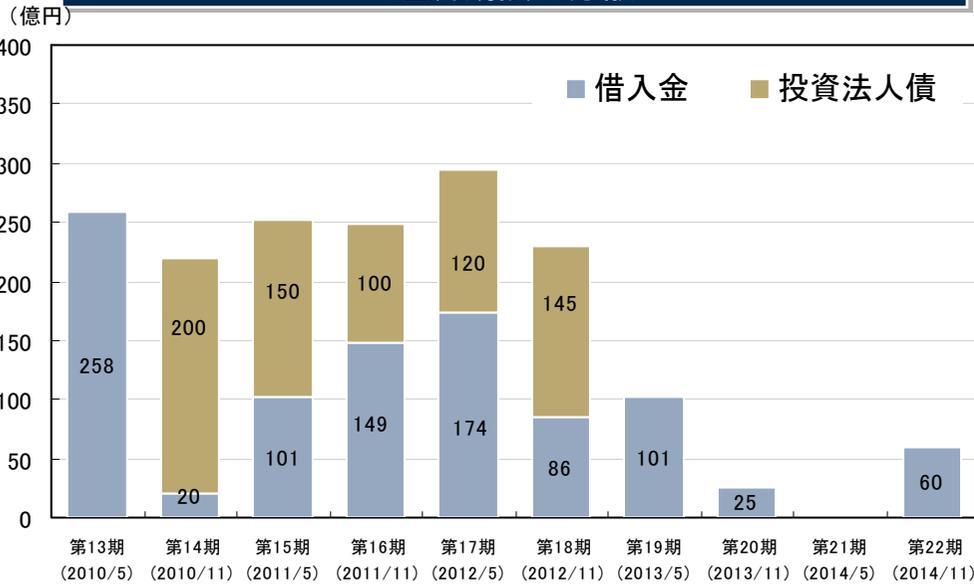
増加要因

減免解除33物件によるもの

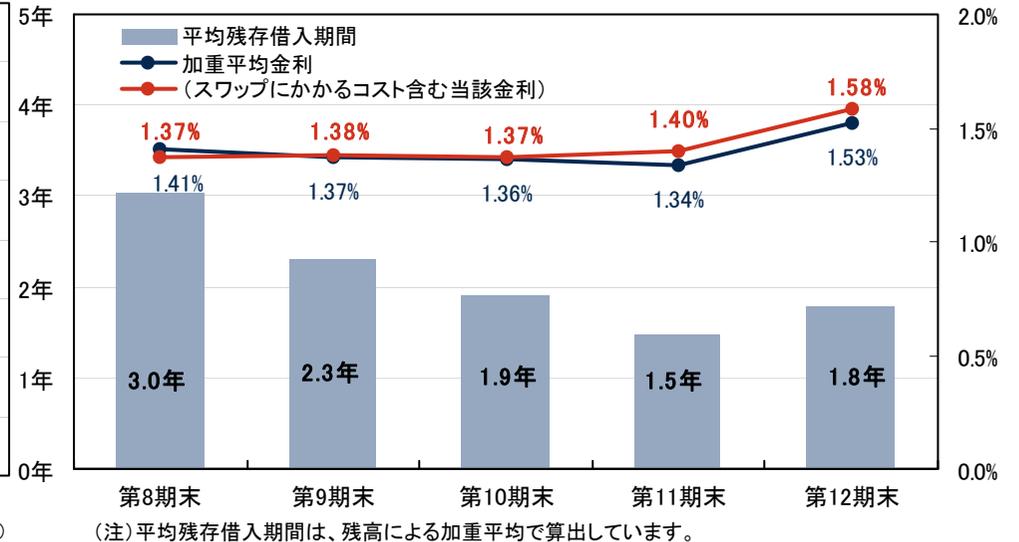


各種財務指標 (2009年11月末時点)

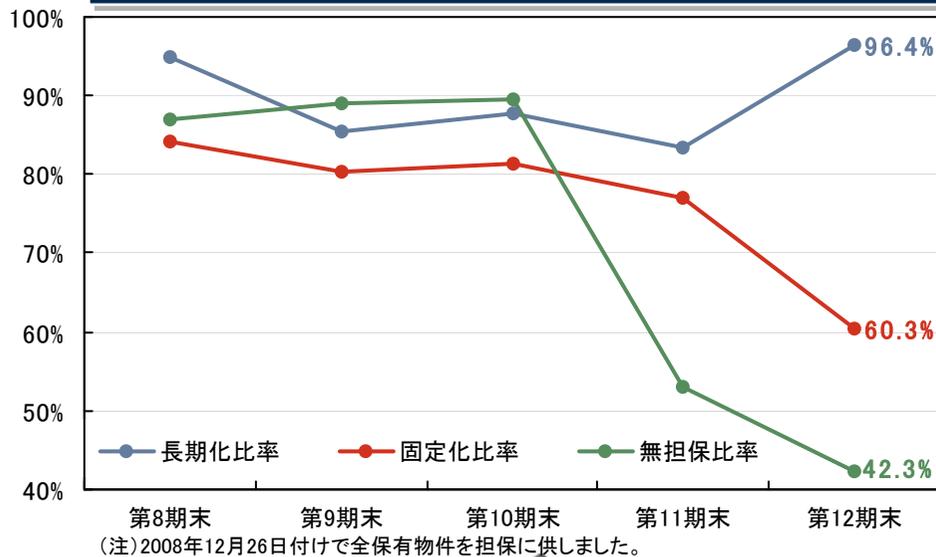
返済期限の分散



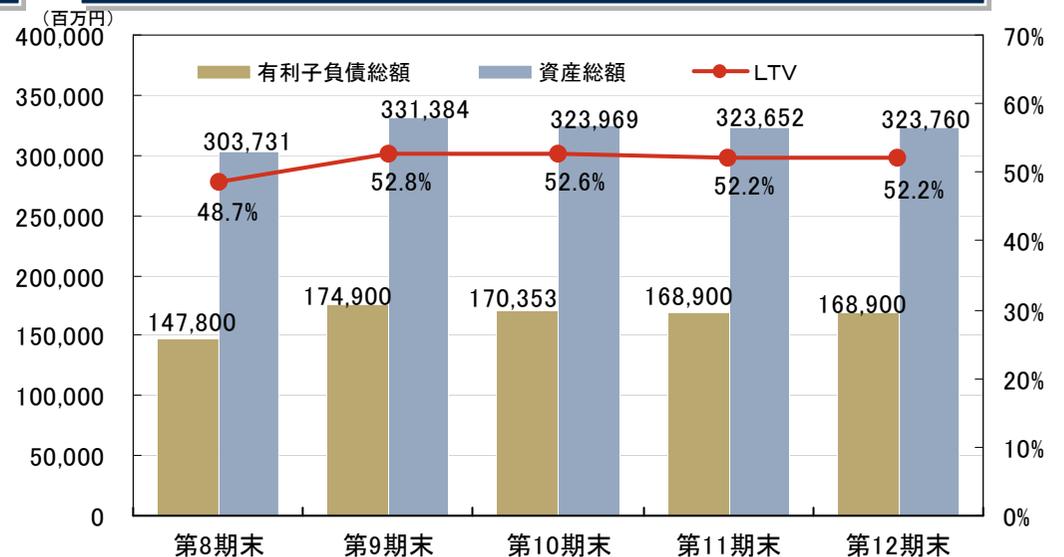
加重平均金利の推移



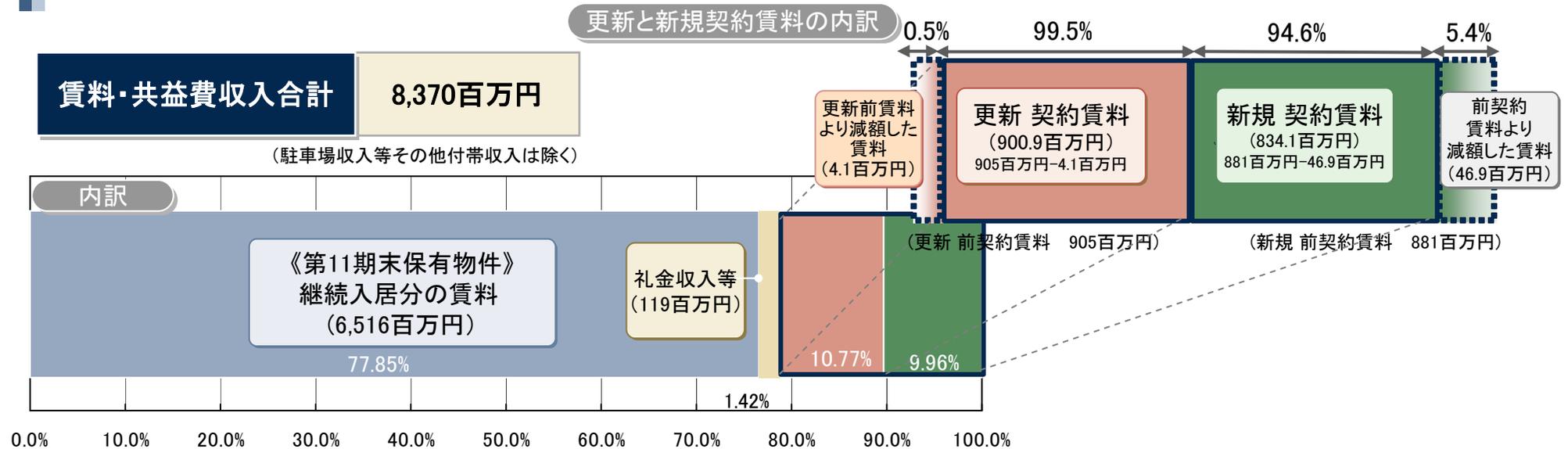
固定化の推進



LTVの推移

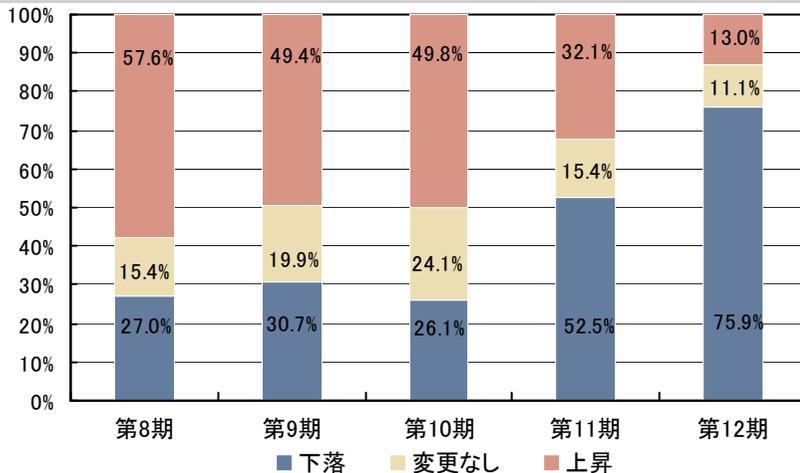


賃料実績



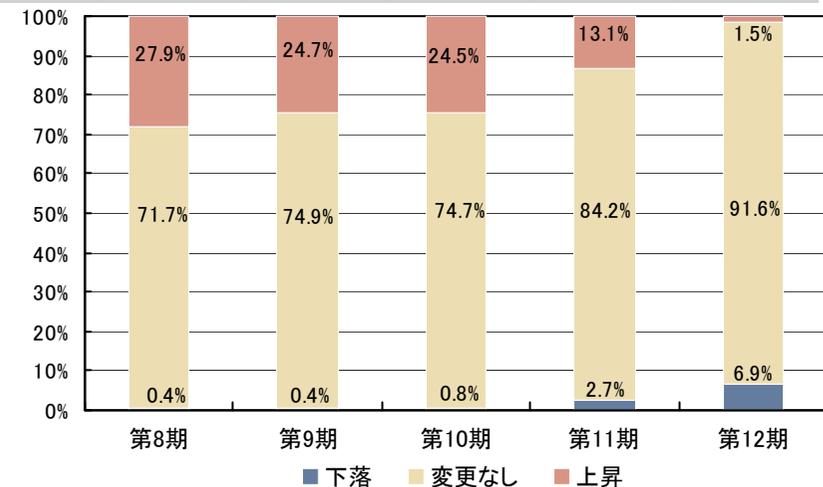
新規-賃料割合ベース※

解約件数(a)	655	948	979	1,156	1,023
新規契約件数(b)	587	998	874	1,162	858
獲得率(b/a)	90%	105%	89%	101%	84%



更新-賃料割合ベース※

更新対象件数(a)	635	1,338	1,017	1,700	1,208
更新件数(b)	530	1,110	850	1,281	821
更新率(b/a)	84%	83%	84%	75%	68%



(注)前契約賃料が存在しないテナントは集計しておりません。

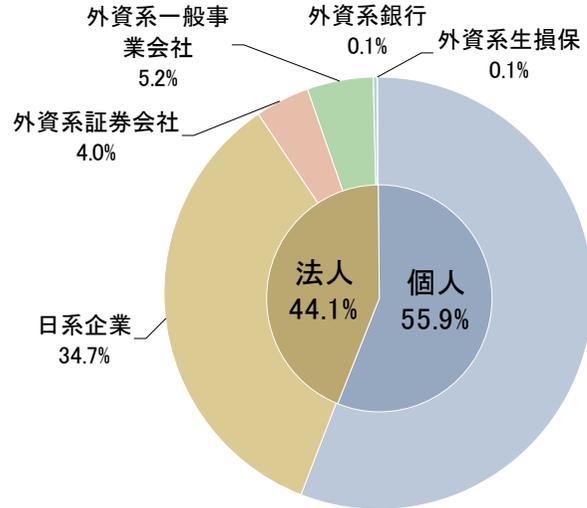
※賃料割合 = $\frac{\sum \text{上昇(下落)前契約賃料}}{\sum \text{前賃料総額}}$

賃料割合とは、前賃料総額を100とした場合の、上昇・下落・変更なし各賃料総額の割合をいいます。

契約者の内訳及び賃料の分布状況(期末時点)

契約者内訳

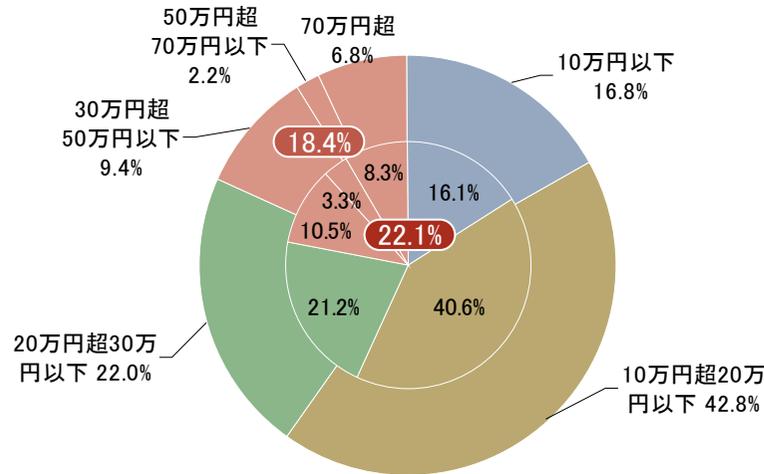
※ 賃料ベース(サブリース物件及びオフィス・店舗利用住戸を除く。)



月額賃料分布

(内側: 第10期分布 外側: 第12期分布)

● = 30万円超の比率合計



前年同期(第10期/2008年11月末)対比

契約者の内訳

- 法人契約比率の減少
47.6% → 44.1% (▲3.5%)
- 外資系証券会社契約の減少
5.7% → 4.0% (▲1.7%)

月額賃料分布

- 30万円超の高額賃料帯比率の減少
22.1% → 18.4% (▲3.7%)

平均月額賃料

- ポートフォリオ平均月額賃料
159千円 → 155千円 (▲4千円)

平均月額賃料

	~30㎡		~40㎡		~50㎡		~60㎡		~70㎡		~80㎡		~90㎡		90㎡超		平均合計	
	シングル	コンパクト	シングル	コンパクト	シングル	コンパクト	シングル	コンパクト										
都心主要5区	113 (+9.9%)	7.9%	154 (-1.6%)	6.9%	198 (+0.9%)	7.1%	237 (+0.8%)	11.2%	267 (-0.7%)	5.7%	315 (-2.7%)	2.8%	339 (+2.3%)	3.2%	780 (-10.2%)	10.4%	220 (-0.9%)	55.2%
東京23区	100 (+8.2%)	7.5%	132 (+0.3%)	5.6%	166 (+5.9%)	5.0%	205 (-5.5%)	1.8%	216 (-7.7%)	1.8%	222 (-0.7%)	1.6%	243 (+13.0%)	0.5%	313 (+4.9%)	0.7%	139 (+3.2%)	24.5%
首都圏	85 (-12.7%)	1.9%	98 (-0.6%)	0.4%	156 (-1.7%)	0.6%	183 (-4.3%)	0.3%	103 (1.3%)	0.2%	152 (+10.0%)	0.3%	-	-	-	-	104 (-8.7%)	3.7%
政令指定都市等	64 (+3.1%)	4.5%	71 (+6.0%)	2.1%	90 (+4.5%)	1.5%	109 (-0.6%)	2.5%	114 (-6.0%)	2.4%	154 (-5.2%)	1.9%	193 (-3.0%)	1.1%	243 (+7.3%)	0.6%	92 (+0.3%)	16.6%
平均	92		124		164		195		192		216		279		650		155	
合計	(+5.6%)	21.8%	(+0.7%)	15.0%	(+2.9%)	14.2%	(-0.3%)	15.8%	(-3.2%)	10.1%	(-2.5%)	6.6%	(+2.0%)	4.8%	(-8.7%)	11.7%	100.0%	

上段: 平均月額賃料(千円) 下段(): 前年同期(第10期/2008年11月末)変動率 下段: 2009年11月末ポートフォリオ全体の賃料に占める割合(%)

(注) シングル/コンパクト/ファミリー/ラージはだまかな区分です。

大規模修繕工事の実績

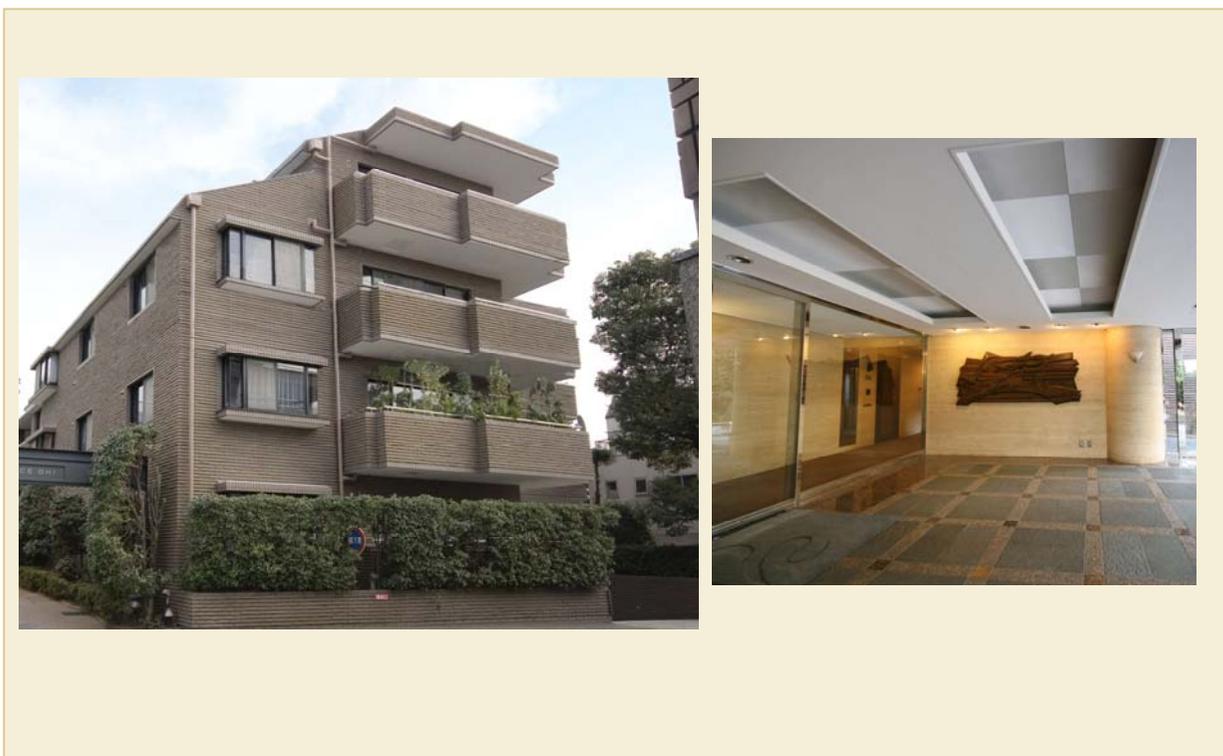
取り組み方針

- 外部機関によるエンジニアリングレポート・BM会社の修繕計画レポートを基に、運用会社エンジニアリングチームが長期修繕計画を策定
- 【築年数7.5年目/22.5年目】鉄部塗装、防水補修 【築年数15年目】外壁補修、屋根防水、共用部内装補修、給排気設備交換等
- 【築年数30年目】外壁補修、屋根防水、共用部内装補修、給排気設備交換、給水・排水管更新、受変電設備補修等を実施

工事概要

L-13 パシフィックレジデンス大井

- 大規模修繕工事（共用廊下・エントランス・外壁補修工事）
- 期末時点築年数 20.1年
- 工事費総額 約39百万円（費用:約6百万円 資本的支出:約33百万円）



貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	前期(第11期)		当期(第12期)		増減	
	2009年5月31日現在		2009年11月30日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(資産の部)						
I.流動資産						
現金及び預金	6,356,690		6,859,604		502,913	
信託現金及び信託預金	4,299,778		4,229,376		△ 70,401	
営業未収入金	427,375		276,449		△ 150,926	
前払費用	162,465		31,203		△ 131,262	
繰延税金資産	40,753		25,713		△ 15,039	
未収消費税等	-		8,919		8,919	
デリバティブ債権	1,077		-		△ 1,077	
その他	46,614		52,462		5,847	
貸倒引当金	△ 106,044		△ 60,697		45,347	
流動資産合計	11,228,712	3.5	11,423,032	3.5	194,320	1.7
II.固定資産						
1.有形固定資産						
建物	81,669,240		80,828,885		△ 840,354	
構築物	497,966		484,815		△ 13,150	
工具、器具及び備品	77,792		66,289		△ 11,503	
土地	80,646,359		80,646,359		-	
信託建物	58,540,882		57,939,602		△ 601,280	
信託構築物	346,460		334,867		△ 11,593	
信託工具、器具及び備品	72,455		79,656		7,201	
信託土地	87,802,718		87,802,718		-	
信託建設仮勘定	-		19,372		19,372	
有形固定資産合計	309,653,877	95.7	308,202,568	95.2	△ 1,451,308	△ 0.5
2.無形固定資産						
借地権	1,214,497		1,214,497		-	
無形固定資産合計	1,214,497	0.4	1,214,497	0.4	-	0.0
3.投資その他の資産						
長期前払費用	667,450		2,051,924		1,384,473	
繰延税金資産	83,223		78,561		△ 4,662	
デリバティブ債権	4,549		389		△ 4,160	
敷金	1,288		1,288		-	
信託敷金	264		316		52	
差入保証金	717,127		729,149		12,021	
投資その他の資産合計	1,473,904	0.5	2,861,628	0.9	1,387,724	94.2
固定資産合計	312,342,278	96.5	312,278,694	96.5	△ 63,584	0.0
III.繰延資産						
投資法人債発行費	81,551		58,777		△ 22,773	
繰延資産合計	81,551	0.0	58,777	0.0	△ 22,773	△ 27.9
資産合計	323,652,541	100.0	323,760,504	100.0	107,962	0.0

流動資産

■ 前払費用

アップフロントフィー等の金融費用の償却

■ 営業未収入金

回収に伴う減少及び貸倒処理による減少

固定資産

■ 有形固定資産

第12期取得物件	該当なし
----------	------

第12期売却物件	該当なし
----------	------

減価償却による減少

■ 長期前払費用

アップフロントフィー等の金融費用の増加

積立金の内訳

修繕積立金	1,487,746千円
-------	-------------

敷金積立金	2,950,771千円
-------	-------------

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	前期(第11期)		当期(第12期)		増減	
	2009年5月31日現在		2009年11月30日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金	208,364		156,493		△ 51,870	
短期借入金	27,858,605		6,000,000		△ 21,858,605	
一年内償還予定の投資法人債	18,000,000		20,000,000		2,000,000	
一年内返済予定の長期借入金	29,653,229		21,789,407		△ 7,863,822	
未払金	51,497		98,221		46,723	
未払費用	718,007		704,676		△ 13,331	
未払法人税等	17,240		508		△ 16,732	
未払消費税等	793		-		△ 793	
前受金	99,467		119,083		19,616	
デリバティブ債務	13,855		-		△ 13,855	
その他	507		1,122		614	
流動負債合計	76,621,569	23.7	48,869,513	15.1	△ 27,752,055	△ 36.2
II. 固定負債						
投資法人債	71,500,000		51,500,000		△ 20,000,000	
長期借入金	21,888,904		69,611,331		47,722,427	
預り敷金及び保証金	1,388,802		1,296,830		△ 91,971	
信託預り敷金及び保証金	1,711,108		1,653,941		△ 57,167	
長期預り金	63,548		57,200		△ 6,348	
デリバティブ債務	169,998		170,853		855	
固定負債合計	96,722,360	29.9	124,290,158	38.4	27,567,797	28.5
負債合計	173,343,929	53.6	173,159,671	53.5	△ 184,258	△ 0.1
(純資産の部)						
I. 投資主資本						
出資総額	148,417,850		148,417,850		-	
当期未処分利益	2,034,448		2,307,650		273,201	
投資主資本合計	150,452,299	46.5	150,725,501	46.6	273,201	0.2
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 143,687		△ 124,668		19,018	
評価・換算差額等合計	△ 143,687	△ 0.0	△ 124,668	△ 0.0	19,018	△ 13.2
純資産合計	150,308,612	46.4	150,600,832	46.5	292,220	0.2
負債・純資産合計	323,652,541	100.0	323,760,504	100.0	107,962	0.0

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計2行より総額 60億円

前期末 合計7行より総額 278億円

■ 短期借入金の調達 60億円

■ 短期借入金の返済 278億円

■ 投資法人債

第6回債・第8回債の償還180億円

第1回債・第2回債の償還期が1年内へ

固定負債

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計18行より総額914億円

前期末 合計18行より総額515億円

■ 長期借入金の調達 497億円

■ 長期借入金の弁済 98億円

■ 投資法人債

第1回債・第2回債の償還期が1年内へ

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第11期)		当期(第12期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸収入	9,065,625	100.0	8,715,848	100.0	△ 349,777	△ 3.9
2.営業費用						
賃貸事業費用	3,549,389		3,394,037			
不動産等売却損	332,610		-			
資産運用報酬	668,242		678,824			
資産保管手数料	29,092		29,228			
一般事務委託手数料	45,511		57,603			
役員報酬	5,400		5,400			
弁護士報酬	19,088		102,252			
会計監査人報酬	13,825		13,000			
租税公課	568,648		213,252			
貸倒引当金繰入額	60,748		14,822			
貸倒損失	4,048		1,425			
その他営業費用	203,259	60.7	215,192	54.2	△ 774,824	△ 14.1
営業利益	3,565,761	39.3	3,990,808	45.8	425,047	11.9
3.営業外収益						
受取利息	6,445		1,934			
雑収入	32,023	0.4	10,761	0.1	△ 25,771	△ 67.0
4.営業外費用						
支払利息	627,293		710,968			
融資関連費用	428,695		388,412			
投資法人債利息	607,594		558,985			
投資法人債発行費償却	29,839		22,773			
その他	11,018	18.8	7,768	19.4	△ 15,532	△ 0.9
経常利益	1,899,788	21.0	2,314,597	26.6	414,809	21.8
5.特別利益						
保険差益	-		898			
投資法人債償還益	137,500	1.5	-	0.0	△ 136,601	△ 99.3
税引前当期純利益	2,037,288	22.5	2,315,496	26.6	278,207	13.7
法人税、住民税及び事業税	18,529		605			
法人税等調整額	△ 15,677	0.0	7,373	0.1	5,126	179.8
当期純利益	2,034,437	22.4	2,307,517	26.5	273,080	13.4
前期繰越利益	11		132		120	
当期未処分利益	2,034,448		2,307,650		273,201	

営業収益

- 不動産賃貸事業収入
当期末137物件による収益寄与
(ご参考・前期からの物件増減なし)

営業費用

- 不動産等売却損
前期332,610千円に対し、当期は売却なし
- 弁護士報酬
合併に関する相談が増加
- 租税公課
前期(第11期)は担保設定に係る登録免許税
443,379千円が発生
- 貸倒引当金繰入額・貸倒損失
貸倒懸念先の増加が落ち着いたため

営業外費用

- 支払利息・融資関連費用・投資法人債利息
1,658,365千円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	前期(第11期)	当期(第12期)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,037,288	2,315,496
減価償却費	1,599,874	1,594,387
貸倒損失	4,048	1,425
長期前払費用償却額	81,681	184,186
投資法人債発行費償却額	29,839	22,773
投資法人債償還益	△ 137,500	-
受取利息	△ 6,445	△ 1,934
支払利息	1,234,887	1,269,953
保険差益	-	△ 898
貸倒引当金の増減額(△は減少)	50,995	△ 45,347
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 28,714	149,501
前払費用の増減額(△は増加)	△ 152,473	131,262
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△ 8,919
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 57,751	△ 793
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 46,492	△ 51,870
未払金の増減額(△は減少)	△ 11,483	37,912
未払費用の増減額(△は減少)	35,122	12,879
前受金の増減額(△は減少)	57,310	19,616
有形固定資産の売却による減少額	1,018,653	-
長期前払費用の支払額	△ 17,465	△ 1,571,340
その他	△ 12,947	△ 4,873
小計	5,678,429	4,053,416
利息の受取額	6,445	1,934
利息の支払額	△ 1,229,844	△ 1,272,576
保険金の受取額	1,256	21,067
法人税等の支払額	△ 6,622	△ 17,627
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,449,663	2,786,215
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 54,738	△ 33,880
信託有形固定資産の取得による支出	△ 152,721	△ 126,809
差入預託保証金の支払額	-	△ 12,021
預り敷金保証金の収入	13,278	△ 91,971
信託預り敷金及び保証金の収入	△ 107,044	△ 57,167
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	△ 307,574	△ 328,197

科目	前期(第11期)	当期(第12期)
III. 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	26,000,000	11,305,568
短期借入金返済による支出	△ 18,841,395	△ 33,164,173
長期借入れによる収入	-	49,712,327
長期借入金返済による支出	△ 8,111,589	△ 9,853,722
投資法人債の償還による支出	-	△ 18,000,000
投資法人債の買入消却による支出	△ 362,500	-
分配金の支払額	△ 761,586	△ 2,025,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,077,070	△ 2,025,504
IV. 現金及び現金同等物の増減額	2,065,019	432,512
V. 現金及び現金同等物の期首残高	8,591,449	10,656,468
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	10,656,468	11,088,980

金銭の分配に係る計算書

科目	前期(第11期)	当期(第12期)
当期末処分利益(千円)	2,034,448	2,307,650
分配金の額(千円)	2,034,316	2,296,792
投資口1口当たりの分配金の額	8,231円	9,293円
次期繰越利益(千円)	132	10,857

参考指標

項目		前期(第11期)	当期(第12期)
当期資本的支出額	百万円	210	160
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	7,116	6,916
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	16,501	16,625
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	4.9	6.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	3.9	4.1
金利償却前当期純利益	百万円	4,869	5,171
有利子負債額	百万円	168,900	168,900
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	52.2	52.2
1口当たり純資産額	円	608,160	609,343

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

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

(注3) 第11期:FFO倍率=2009年5月末投資口価格(162,300円)÷年換算後1口当たりFFO
第12期:FFO倍率=2009年11月末投資口価格(200,000円)÷年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

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

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

負債の状況(2010年1月1日現在)

(単位:百万円)

借入先	借入日	返済日	種類	長短	借入残高	利率(年率)	金利種類	内訳
株式会社三菱東京UFJ銀行	2007/2/20	2010/2/19	借入金	長期	10,944	0.92364%	変動	1,989
住友信託銀行株式会社								1,989
三菱UFJ信託銀行株式会社								1,989
中央三井信託銀行株式会社								1,989
株式会社千葉銀行								1,989
信金中央金庫								994
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/9/10	2010/3/31	借入金	短期	6,000	1.67364%	変動	3,000
住友信託銀行株式会社								3,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2008/2/29	2010/5/31	借入金	長期	6,865	0.92364%	変動	1,989
三菱UFJ信託銀行株式会社								1,790
住友信託銀行株式会社								1,790
中央三井信託銀行株式会社								1,293
株式会社三井住友銀行	2008/2/29	2010/5/31	借入金	長期	1,989	0.92364%	変動	1,989
(第1回無担保投資法人債)	2005/7/20	2010/7/20	投資法人債	長期	10,000	0.74000%	固定	10,000
(第2回無担保投資法人債)	2005/9/26	2010/9/24	投資法人債	長期	10,000	0.84000%	固定	10,000
株式会社三井住友銀行	2007/11/30	2010/11/30	借入金	長期	1,989	0.87364%	変動	1,989
(第4回無担保投資法人債)	2006/2/20	2011/2/18	投資法人債	長期	15,000	1.50000%	固定	15,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/8/31	2011/4/28	借入金	長期	10,137	1.77364%	変動	1,629
中央三井信託銀行株式会社								4,352
三菱UFJ信託銀行株式会社								4,155
株式会社三井住友銀行	2009/6/30	2011/6/30	借入金	長期	2,984	1.87364%	変動	2,984
第一生命保険相互会社	2006/8/29	2011/8/31	借入金	長期	994	1.94000%	固定	994
(第9回無担保投資法人債)	2007/9/13	2011/9/13	投資法人債	長期	10,000	0.99406%	変動	10,000

負債の状況(続き)

(単位:百万円)

借入先	借入日	返済日	種類	長短	借入残高	利率(年率)	金利種類	内訳
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/11/30	2011/8/31	借入金	長期	10,875	1.57364%	変動	2,998
中央三井信託銀行株式会社								1,328
三菱UFJ信託銀行株式会社								1,028
住友信託銀行株式会社								1,285
株式会社りそな銀行								2,050
株式会社あおぞら銀行								685
農林中央金庫								1,071
株式会社静岡銀行								428
全国共済農業共同組合連合会	2006/12/26	2011/12/26	借入金	長期	5,472	1.84500%	固定	1,989
太陽生命保険株式会社								1,492
第一生命保険相互会社								994
三井住友海上火災保険株式会社								994
農林中央金庫	2006/12/26	2011/12/26	借入金	長期	5,969	1.07364%	変動	4,974
株式会社八十二銀行								994
(第7回無担保投資法人債)	2007/2/9	2012/2/9	投資法人債	長期	12,000	1.84000%	固定	12,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/10/22	2012/4/27	借入金	長期	6,000	2.07364%	変動	2,000
住友信託銀行株式会社								2,000
株式会社三井住友銀行								2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/6/30	2012/6/29	借入金	長期	3,576	2.02364%	変動	2,986
株式会社あおぞら銀行								589
(第10回無担保投資法人債)	2007/9/13	2012/9/13	投資法人債	長期	4,800	1.90000%	固定	4,800
太陽生命保険株式会社	2007/9/19	2012/9/19	借入金	長期	994	1.78500%	固定	994
(第3回無担保投資法人債)	2005/9/26	2012/9/24	投資法人債	長期	9,700	1.28000%	固定	9,700
株式会社日本政策投資銀行	2007/11/30	2012/11/30	借入金	長期	1,989	1.74375%	固定	1,989
株式会社日本政策投資銀行	2008/6/27	2012/11/30	借入金	長期	1,989	1.04364%	変動	1,989
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/8/31	2013/4/30	借入金	長期	10,137	2.27364%	変動	3,494
住友信託銀行株式会社								4,155
株式会社三井住友銀行								2,487
大同生命保険株式会社	2007/9/19	2013/9/19	借入金	長期	895	1.89250%	固定	895
大同生命保険株式会社	2006/11/17	2013/11/17	借入金	長期	1,591	2.19875%	固定	1,591
株式会社三菱東京UFJ銀行	2009/10/22	2014/9/30	借入金	長期	1,000	2.67364%	変動	1,000
株式会社日本政策投資銀行	2009/10/22	2014/9/30	借入金	長期	5,000	3.10000%	固定	5,000
有利子負債合計								168,900

投資法人債の発行状況

銘柄	発行年月日	償還期限（期間）	第12期末残高	利率	債券格付
第1回	2005/7/20	2010/7/20（5年）	100億円	0.74%	Ba2（ムーディーズ）
第2回	2005/9/26	2010/9/24（5年）	100億円	0.84%	Ba2（ムーディーズ）
第3回	2005/9/26	2012/9/24（7年）	97億円	1.28%	Ba2（ムーディーズ）
第4回	2006/2/20	2011/2/18（5年）	150億円	1.50%	Ba2（ムーディーズ）/BBB（R&I）
第7回	2007/2/9	2012/2/9（5年）	120億円	1.84%	Ba2（ムーディーズ）/BBB（R&I）
第9回	2007/9/13	2011/9/13（4年）	100億円	0.99%	Ba2（ムーディーズ）/BBB（R&I）
第10回	2007/9/13	2012/9/13（5年）	48億円	1.90%	Ba2（ムーディーズ）/BBB（R&I）
合計	-	-	715億円	-	-

（注）利率は、2010年1月1日時点、格付けは2010年1月15日現在で記載しています。

格付けの状況

(2010年1月15日現在)		
格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ	Ba2	見直し中（引上げ方向）
R&I	BBB	格上げ方向で レーティング・モニター指定中

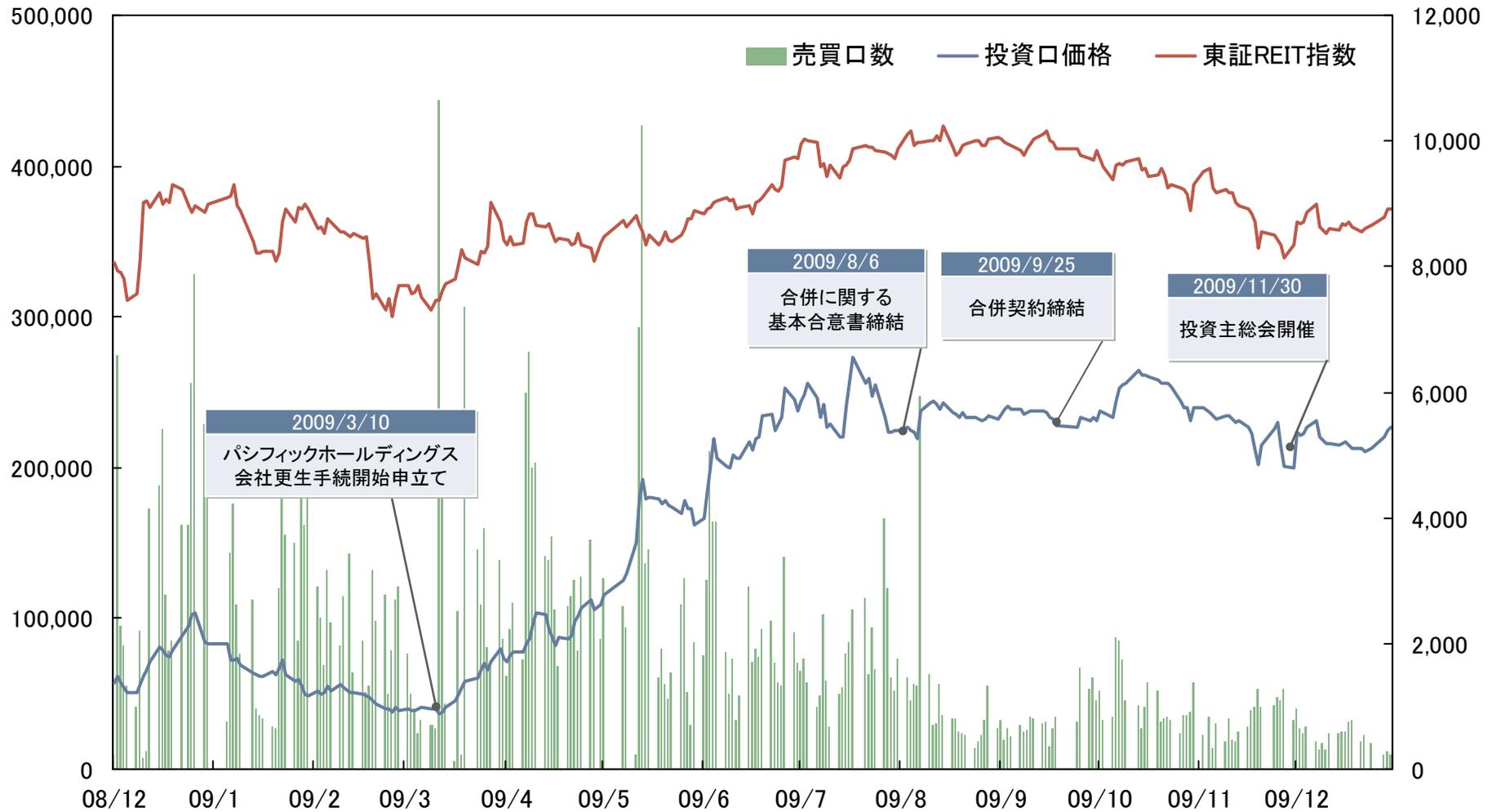
格付機関の見解

- 合併に関わる手続きの進捗の結果、その実現性が高まったことによって、事業再構築が早期に進む可能性を反映。（2009/10/29 ムーディーズ）
- 合併手続きの進捗を反映。合併が成立すればさらなる信用力改善が見込まれる。（2009/12/1 R&I）

投資口価格の推移

(投資口価格:円)

(売買口数:口)



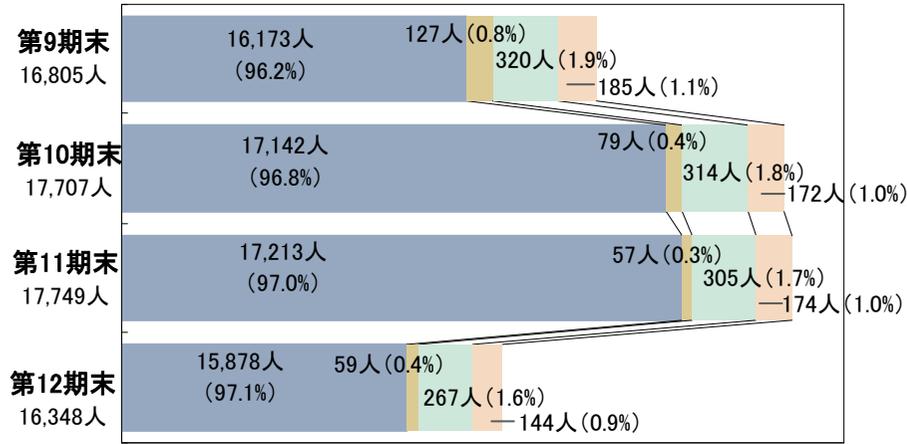
(出所: Bloomberg)

(注) 東証REIT指数: 04/03/02の東証REIT指数を、同日の本投資法人の終値に置き換えて指数化したものです。

期末における投資口の保有状況

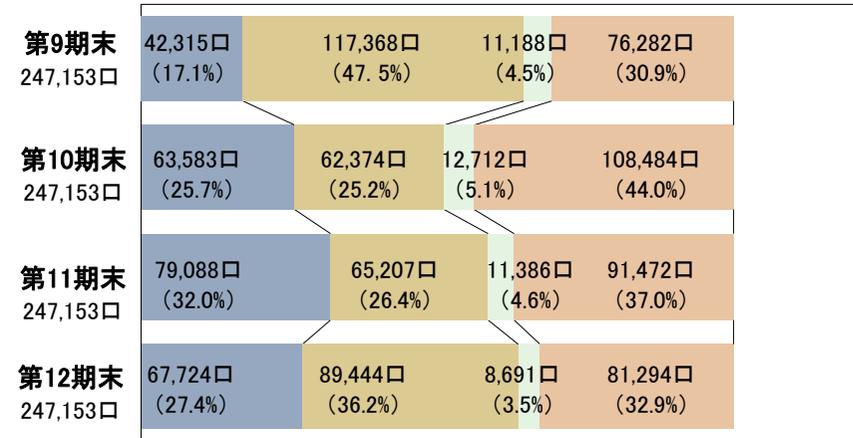
投資主数

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



投資口数

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



上位投資主一覧 (2009年11月30日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	21,307	8.6%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,181	7.8%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	18,686	7.6%
4	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	16,710	6.8%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,533	6.7%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,768	4.8%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,590	3.5%
8	ドイチェバンクアーゲーロンドンビーピーノトリティークライアンツ613	4,600	1.9%
9	モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルビーエルシー	2,440	1.0%
10	ビーエヌピーパブリカセキュリティーズサービス ルクセンブルグジャスデックセキュリティーズ	2,402	1.0%
合計		122,217	49.4%

ご参考 上位投資主一覧 (2009年5月31日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	25,253	10.2%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	19,282	7.8%
3	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	5.9%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,005	4.5%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,120	4.1%
6	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	3.4%
7	モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,420	2.2%
8	ドイチェバンクアーゲーロンドンビーピーノトリティークライアンツ613	4,656	1.9%
9	ジェーピーモルガンチェースバンク380084	3,236	1.3%
10	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,159	1.3%
合計		105,317	42.6%

ポートフォリオ一覧(第12期末/2009年11月末時点)

(単位:百万円)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
S-1	コ1	23区	PL新川	2,050	2,011	1,860	100.0%
S-2	コ1	5区	PL芝大門	1,900	1,843	1,580	88.6%
S-3	サブ	5区	グレンパーク参宮橋	1,040	1,014	785	86.5%
S-5	サブ	5区	レオパレス宇田川町マンション	569	573	588	100.0%
S-7	サブ	23区	エスコート上池袋	644	624	563	95.3%
S-8	コ1	23区	PR新中野	448	444	352	93.2%
S-13	サブ	政令	吉塚AGビル6号館・7号館	428	429	258	76.0%
S-14	コ1	23区	PL白金台	1,250	1,286	973	85.6%
S-15	コ2	政令	グランブルー博多	1,582	1,594	1,220	84.3%
S-16	サブ	23区	Jステージ方南町	952	987	942	94.9%
S-18	コ1	政令	PL天神橋	970	967	858	94.8%
S-19	コ1	23区	PR湯島三丁目	1,020	1,007	1,010	100.0%
S-20	コ1	5区	PR新宿イースト	1,397	1,399	1,380	88.3%
S-21	コ1	5区	PL新宿東	854	853	942	98.0%
S-22	コ1	5区	PR神田岩本町	1,657	1,650	1,520	90.7%
S-24	コ1	23区	PR築地	1,320	1,361	1,460	89.0%
S-25	コ1	23区	PR笹塚	1,950	1,948	1,800	96.0%
S-26	コ1	5区	PR南麻布	1,060	1,080	874	92.1%
S-27	コ1	5区	PR恵比寿東	660	662	554	87.8%
S-28	コ1	23区	PR目黒西	800	812	722	100.0%
S-29	コ1	5区	PR広尾三丁目	850	866	725	82.7%
S-30	コ1	5区	PR赤坂II	1,567	1,616	1,330	87.4%
S-31	コ1	23区	PL京橋	1,401	1,426	1,220	100.0%
S-32	コ1	政令	PR三宮東	2,247	2,306	2,220	99.5%
S-33	コ1	23区	PL多摩川	1,514	1,507	1,380	100.0%
S-34	サブ	23区	メゾン後樂園	710	713	603	100.0%
S-35	コ1	23区	PL銀座東	2,348	2,330	2,150	100.0%
S-36	サブ	23区	ルラシオン王子	1,027	1,022	867	100.0%
S-37	サブ	首都	第6ゼルコバマンション	609	609	520	100.0%
S-38	コ1	23区	PL早稲田西	1,100	1,136	1,050	100.0%
S-39	サブ	政令	KC21ビル	1,167	1,181	900	93.3%
S-40	コ1	5区	PL広尾	1,741	1,790	1,660	96.4%
S-41	サブ	首都	コスモ西船橋II	799	782	511	92.1%
S-42	コ1	首都	PL横濱関内	1,950	1,966	1,700	95.7%

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
S-43	サブ	23区	K2	393	443	286	100.0%
S-44	サブ	首都	フラッツ大倉山	895	904	755	100.0%
S-45	コ2	5区	ピアネッタ汐留	2,782	2,819	1,950	93.5%
S-46	サブ	23区	ZESTY駒澤大学	393	400	332	100.0%
S-47	サブ	5区	ZESTY代々木	377	386	326	93.0%
S-48	サブ	5区	ZESTY西新宿	436	446	363	90.0%
S-49	サブ	23区	ZESTY経堂	344	359	287	100.0%
S-50	コ1	政令	PL韮公園	1,200	1,245	1,160	96.5%
S-51	コ1	23区	PR月島I	1,176	1,219	1,090	87.1%
S-52	コ2	23区	CYNTHIA大井町	1,100	1,144	967	74.7%
S-53	コ1	5区	PR恵比寿	3,500	3,657	2,670	84.8%
S-54	コ1	5区	PR上落合	1,332	1,408	1,180	95.2%
S-55	コ1	23区	PR東品川	2,317	2,429	2,040	92.6%
S-56	コ2	5区	LUKE	1,530	1,599	1,200	100.0%
S-57	コ1	5区	PR虎ノ門	1,484	1,563	1,320	93.7%
S-58	コ1	23区	PR蒲田I	1,579	1,650	1,360	97.4%
S-59	コ1	首都	PR武蔵小杉	1,767	1,854	1,580	94.4%
S-60	コ1	5区	PR神田小川町	1,370	1,401	1,160	90.8%
S-61	コ1	5区	PR早大通	1,090	1,114	917	100.0%
S-62	コ1	政令	PL京都駅前	2,200	2,262	1,970	93.5%
S-63	コ1	23区	PR月島II	2,650	2,724	2,440	95.7%
S-64	コ1	首都	PR船橋I・II	3,300	3,448	2,720	100.0%
S-65	コ1	23区	PR大井町I	1,267	1,309	1,060	94.9%
S-66	コ1	政令	PR高岳	3,000	3,156	2,340	98.4%
S-67	コ1	5区	PR大岡山	1,301	1,374	1,080	91.2%
S-68	コ2	23区	コスモグラシア錦糸町アクヴェル	2,908	3,068	2,420	94.8%
C-1	コ1	23区	PR文京音羽	3,590	3,498	3,360	100.0%
C-2	コ1	23区	PR千石	760	743	708	85.7%
C-3	コ1	5区	PL自由が丘	1,080	1,068	1,040	96.1%
C-4	コ1	23区	PR湯島	1,110	1,089	1,040	93.8%
C-6	サブ	23区	ZESTY池上A棟・B棟	381	376	376	97.1%
C-8	コ1	首都	PL八王子	700	670	572	95.1%
C-9	サブ	政令	グランドハイツ日比野	1,230	1,211	1,330	98.8%
C-10	コ1	政令	PR向陽町	454	448	439	95.1%

(注)【資産区分】コ1「コア1」コ2「コア2」サブ「サブコア」

住宅部分のサブリース種別 紫色セル:賃料保証型 それ以外:パス・スルー型

【地域】 5区「都心主要5区」23区「東京23区」首都「首都圏」政令「政令指定都市等」

【物件名称】PR「パシフィックレジデンス」PL「パシフィックレビュー」PT「パシフィックタワー」

ポートフォリオ一覧(第12期末/2009年11月末時点)(続き)

(単位:百万円)

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
C-11	コ1	5区	PL永田町	1,000	1,034	719	91.3%
C-12	コ1	5区	PR水道橋	2,330	2,379	2,310	94.0%
C-13	コ1	5区	PT乃木坂	3,900	3,963	3,680	87.9%
C-14	コ1	5区	PR赤坂I	1,300	1,325	1,180	94.7%
C-15	コ2	5区	アパートメンツ西麻布	7,920	8,071	6,960	78.8%
C-16	コ1	政令	PR天神南	1,200	1,186	936	80.4%
C-17	コ1	政令	PL博多駅南	420	417	324	89.6%
C-18	コ1	23区	PR人形町	572	567	558	100.0%
C-19	コ1	5区	PR代官山	2,180	2,137	2,210	82.4%
C-20	コ1	5区	PR市ヶ谷	2,580	2,544	2,500	94.2%
C-21	コ1	首都	PR吉祥寺	1,445	1,447	1,390	91.6%
C-22	コ1	23区	PR文京千石	1,557	1,599	1,440	90.3%
C-23	コ1	5区	PR赤坂檜町	4,710	4,741	3,610	76.2%
C-24	コ1	5区	PR高輪	1,550	1,620	1,370	79.8%
C-25	コ1	23区	PT目黒不動前	14,507	15,159	16,500	100.0%
C-26	コ1	23区	PR三軒茶屋I	3,311	3,319	2,760	97.3%
C-27	コ1	23区	PL長者丸	3,338	3,333	2,550	79.2%
C-28	サブ	5区	レアール南青山	1,030	1,062	730	65.4%
C-29	コ2	政令	マーレ	963	982	692	92.2%
C-30	コ1	5区	PL神田東	1,880	1,938	1,620	91.0%
C-31	サブ	政令	メロディハイム新大阪	956	979	735	98.6%
C-32	サブ	政令	メロディハイム松原	643	644	431	100.0%
C-33	コ1	23区	PL入谷	1,190	1,199	989	92.5%
C-34	コ1	5区	PR東麻布	1,570	1,634	1,430	83.5%
C-35	コ1	5区	PR恵比寿南	2,436	2,553	2,020	100.0%
C-36	コ1	5区	PT麻布十番	9,060	9,367	6,270	83.2%
C-37	コ1	政令	PR南一条	1,910	2,043	1,640	89.0%
C-38	コ1	政令	PR大通西	1,790	1,884	1,320	87.5%
C-39	コ1	政令	PR北三条	1,261	1,327	1,130	96.9%
C-40	コ2	5区	コスモグラフィア渋谷	1,633	1,720	1,250	98.0%
C-41	コ1	23区	PL中延	2,040	2,099	1,880	96.9%
C-42	コ1	5区	PR麻布台	2,040	2,100	1,630	91.9%
C-43	コ1	5区	PR芝大門	1,980	2,036	1,740	91.7%
C-44	サブ	23区	グラナー日本橋	1,550	1,590	1,310	93.6%
C-45	サブ	5区	ノステルコート神田	1,320	1,365	1,140	91.4%

物件番号	資産区分	地域	物件名称	取得価格	簿価	期末算定価格	期末稼働率
C-46	コ2	23区	コスモグラフィア新御徒町	2,162	2,266	1,860	98.8%
C-47	コ1	23区	PR三軒茶屋II	1,750	1,844	1,300	85.0%
C-48	コ1	23区	PR千鳥町	1,500	1,561	1,290	91.6%
C-49	コ1	首都	パシフィックロイヤルコートみなとみらい	15,221	16,011	14,000	100.0%
C-50	コ1	5区	PR西新宿	2,020	2,076	1,830	98.0%
C-51	コ1	5区	PR広尾南	1,180	1,202	947	66.1%
F-1	コ1	5区	PR桜丘	3,960	3,887	3,680	84.4%
F-2	コ1	5区	PR目白御留山	1,100	1,092	976	84.3%
F-3	コ1	23区	PR新川	1,420	1,397	1,320	90.2%
F-10	コ1	23区	PR目白	7,350	7,208	6,370	91.6%
F-11	コ1	5区	PR芝浦	4,900	4,758	4,670	95.4%
F-12	コ1	政令	PR白壁東	1,070	1,087	833	97.2%
F-13	コ1	政令	PR塚東	890	901	847	100.0%
F-14	サブ	首都	メゾン八千代台	1,281	1,271	892	86.0%
F-15	サブ	23区	アプレスト葛西	807	806	683	96.7%
F-16	コ1	政令	PR太秦	958	963	701	98.1%
F-17	コ1	政令	PR泉	4,400	4,487	3,700	79.6%
F-18	コ1	23区	PR日本橋馬喰町	5,380	5,632	5,490	100.0%
F-19	コ1	23区	PR御殿山	1,186	1,249	928	56.4%
F-20	コ1	政令	PR円山北五条	1,284	1,346	1,050	87.3%
F-21	コ1	政令	PR徳川	975	1,024	755	93.4%
F-22	コ1	5区	PR祐天寺	5,940	6,138	5,260	93.8%
F-23	コ1	政令	PR東山元町	991	1,036	621	100.0%
F-24	コ1	政令	PR大通公園	2,680	2,764	2,010	97.2%
F-25	コ2	5区	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	14,510	14,890	9,680	89.5%
L-7	コ2	5区	元麻布プレイス	10,270	10,427	8,890	87.3%
L-8	コ1	5区	PT六本木	8,456	8,617	7,080	75.7%
L-9	コ1	5区	PR上目黒	1,000	977	876	100.0%
L-10	コ1	5区	PR代々木公園	1,310	1,331	1,100	70.6%
L-11	コ2	5区	ウインザーハウス広尾	2,000	1,987	1,750	74.3%
L-13	コ1	23区	PR大井	1,120	1,117	959	100.0%
L-15	コ1	5区	PR代官山猿樂町・代官山パークサイドレジデンス	8,140	8,356	7,400	92.8%
L-16	サブ	5区	ルクシエール北新宿	1,900	1,934	1,460	96.2%
SE-1	コ2	首都	ライフ&シニアハウス港北2	1,950	2,067	1,750	100.0%
合計				302,723	309,417	262,827	92.6%

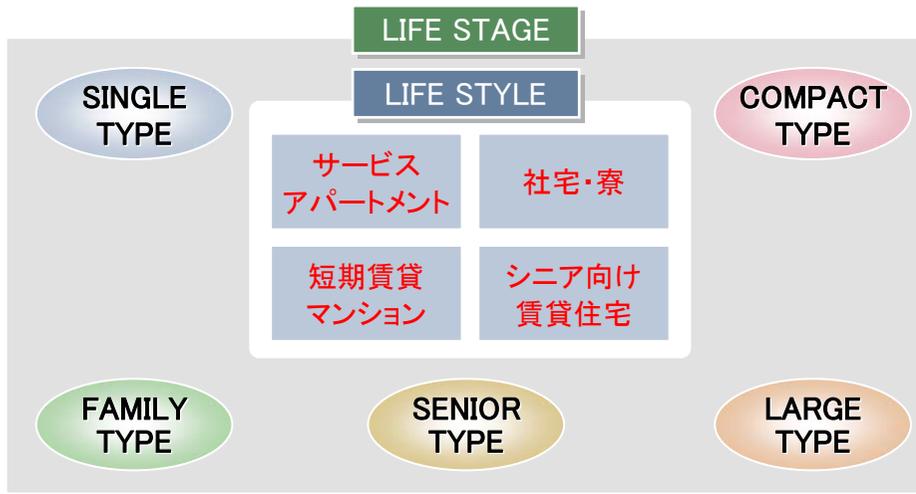
(注)【資産区分】コ1「コア1」 コ2「コア2」 サブ「サブコア」

住宅部分のサブリース種別 紫色セル:賃料保証型 それ以外:パス・スルー型

【地域】 5区「都心主要5区」 23区「東京23区」 首都「首都圏」 政令「政令指定都市等」

【物件名称】 PR「パシフィックレジデンス」 PL「パシフィックレビュー」 PT「パシフィックタワー」

トータルライフサポート



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

1. サービスアパートメント

運用事例 PT六本木、PR高輪

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

2. 短期賃貸マンション

運用事例 PR東品川、PR神田小川町など

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

3. 社宅・寮

運用事例 PR三宮東、PL京都駅前など

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

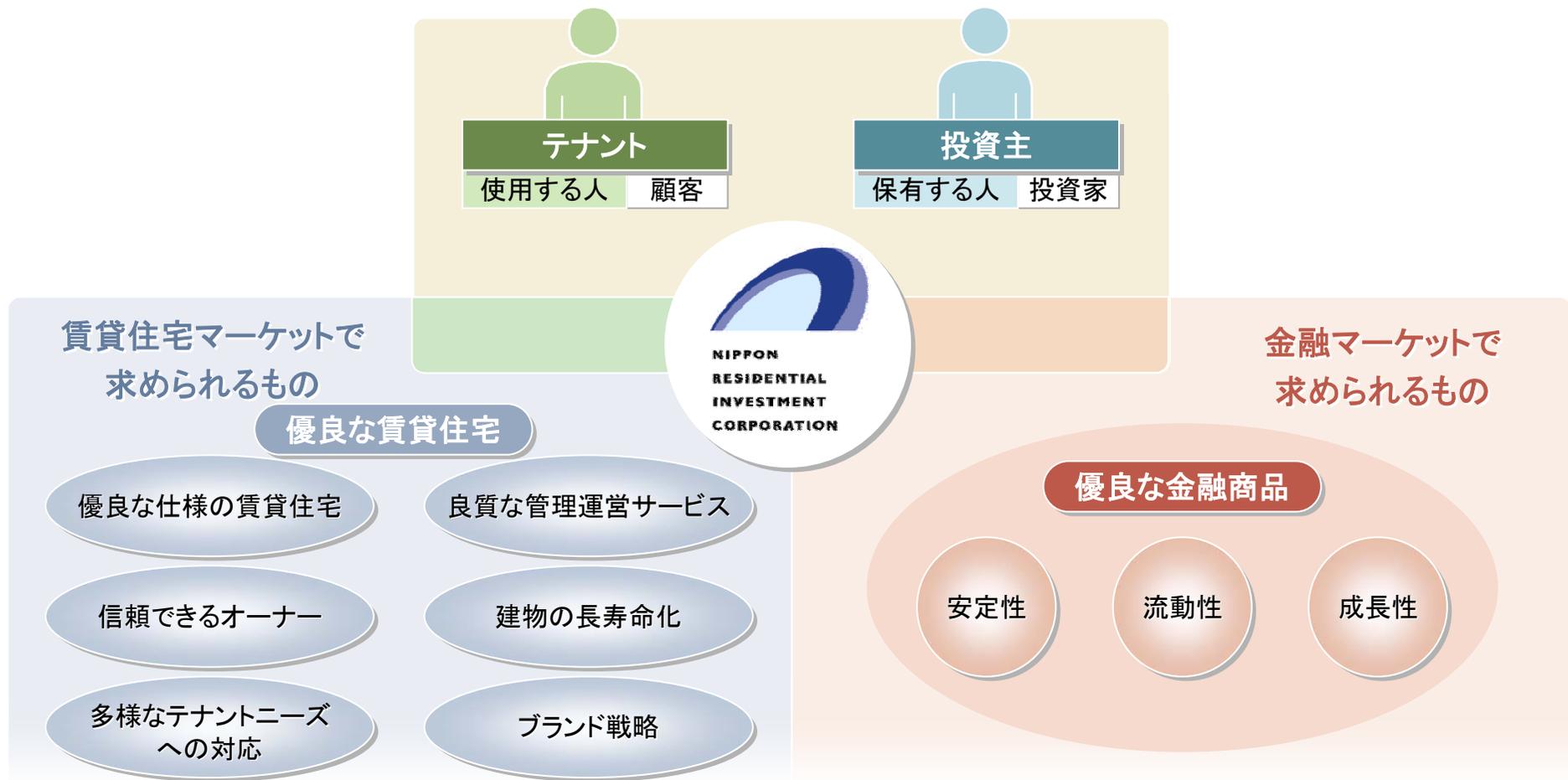
4. シニア向け住宅

運用事例 ライフ&シニアハウス港北2

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

日本レジデンシャル投資法人の理念

日本レジデンシャル投資法人は、日本の重要な社会資本である賃貸住宅を長期的な視点で最良な運用を行い、「優良な賃貸住宅」と「優良な金融商品」を社会に提供し、永く国民に信頼される社会経済的基盤となることを目指します。



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

ご照会先

パシフィックレジデンシャル株式会社 管理部 TEL 03-3518-0482

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第376号
（社）投資信託協会会員