



Nippon Residential Investment Corporation

日本レジデンシャル投資法人

2008年3月

パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社

代表取締役 高野 剛



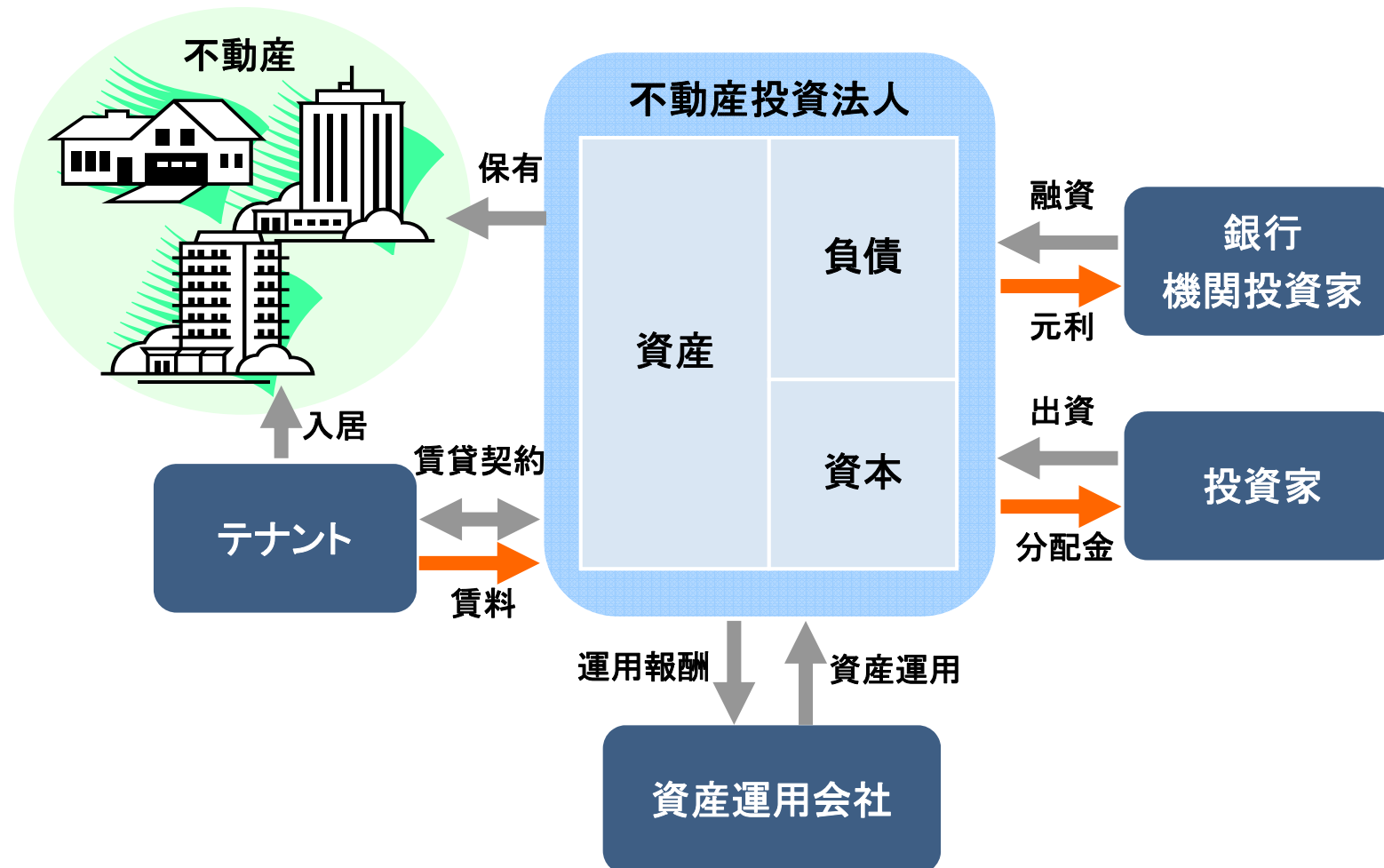
NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION

REIT「リート」(不動産投資信託)の仕組み

REIT「リート」(不動産投資信託)とは、投資家から集めた資金を不動産で運用し、賃料収益や売却益などを分配金として投資家に配当するものです



REITの特色

1 少額での不動産投資

- 通常、優良な不動産に投資するためには非常に多額の資金を必要としますが、REITは多数の投資家の資金を集めて運用する仕組みですから、個々の投資家は少額で複数の不動産へ投資でき、この分散効果によりリスクを低減できます。

2 資産運用会社による不動産運用

- 不動産投資の経験豊富な資産運用会社がREITの運用を受託します。通常の不動産へ直接投資する場合のような物件の維持やテナント管理にかかる手間やリスクを低減できます。

3 分配金によるインカムゲイン

- REITでは、毎期の利益のほとんどを投資家に分配する仕組みになっており、実際の不動産投資と同様に賃貸収益を分配金として受け取ることが可能です。

4 市場における流動性

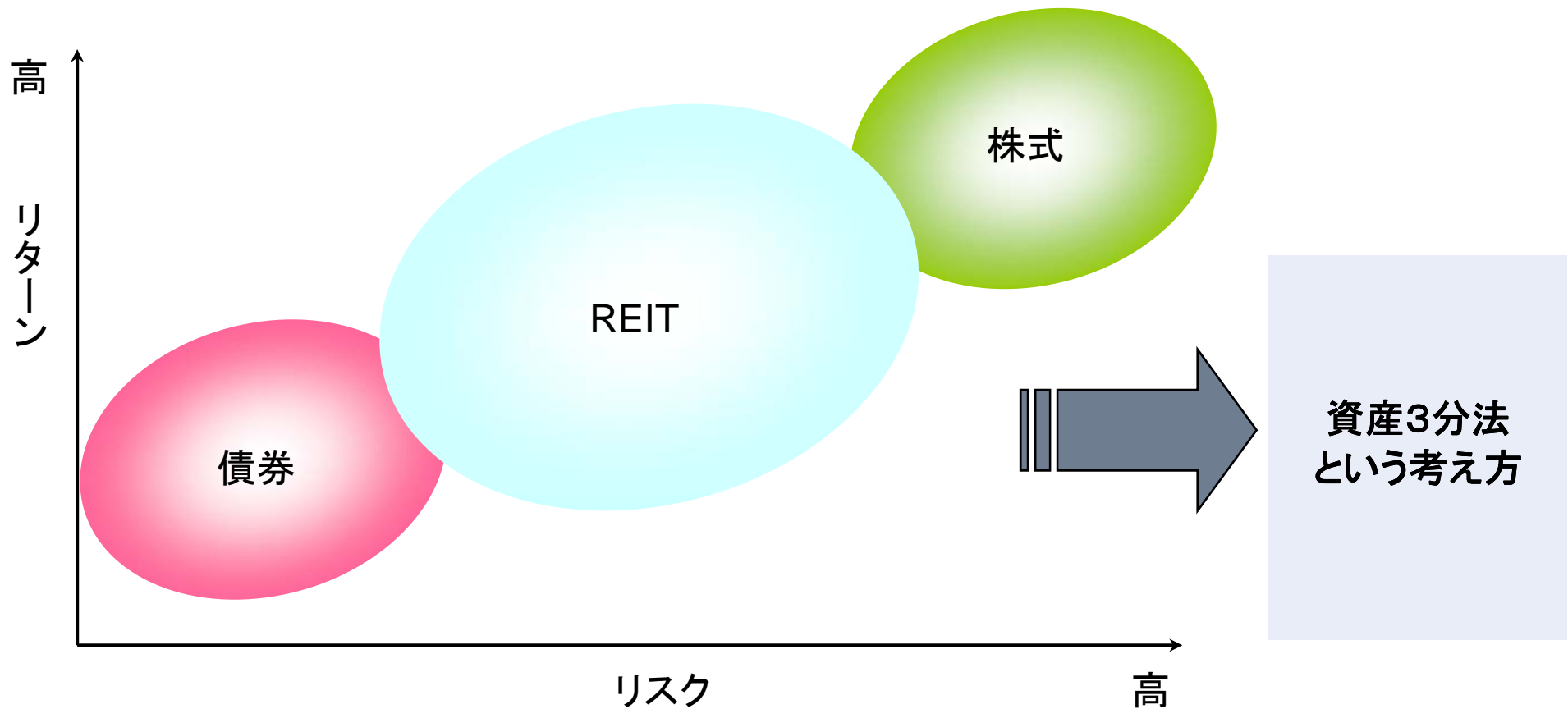
- 証券取引市場に上場していることにより、日々価格が形成され、売買が可能です。そのため、実際の不動産投資に比べて流動性に優れます。

5 インフレヘッジ機能

- REITでは、保有している不動産からの賃料収入を分配金の源泉としています。そのため、インフレ局面では賃料収入増加に伴う分配金の増加が期待できます。

REITの投資商品特性

株式や債券への投資と比較すると、REITへの投資はミドルリスク・ミドルリターン



日・米・豪のREIT市場規模比較

J-REIT市場は創設されてからの6年間で5兆円まで成長

為替レート：1USD=106.45円，1AUD=95.35円（2008/1/31）

REIT市場	日本(J-REIT)	米国(US-REIT)	オーストラリア(LPT)
市場規模 (2008.1.31)	約4.3兆円	約33.1兆円	約10.2兆円
株式時価総額に 占める比率	0.9%	1.9%	8.3%

注：REIT市場規模は、上場REIT全銘柄の時価総額合計

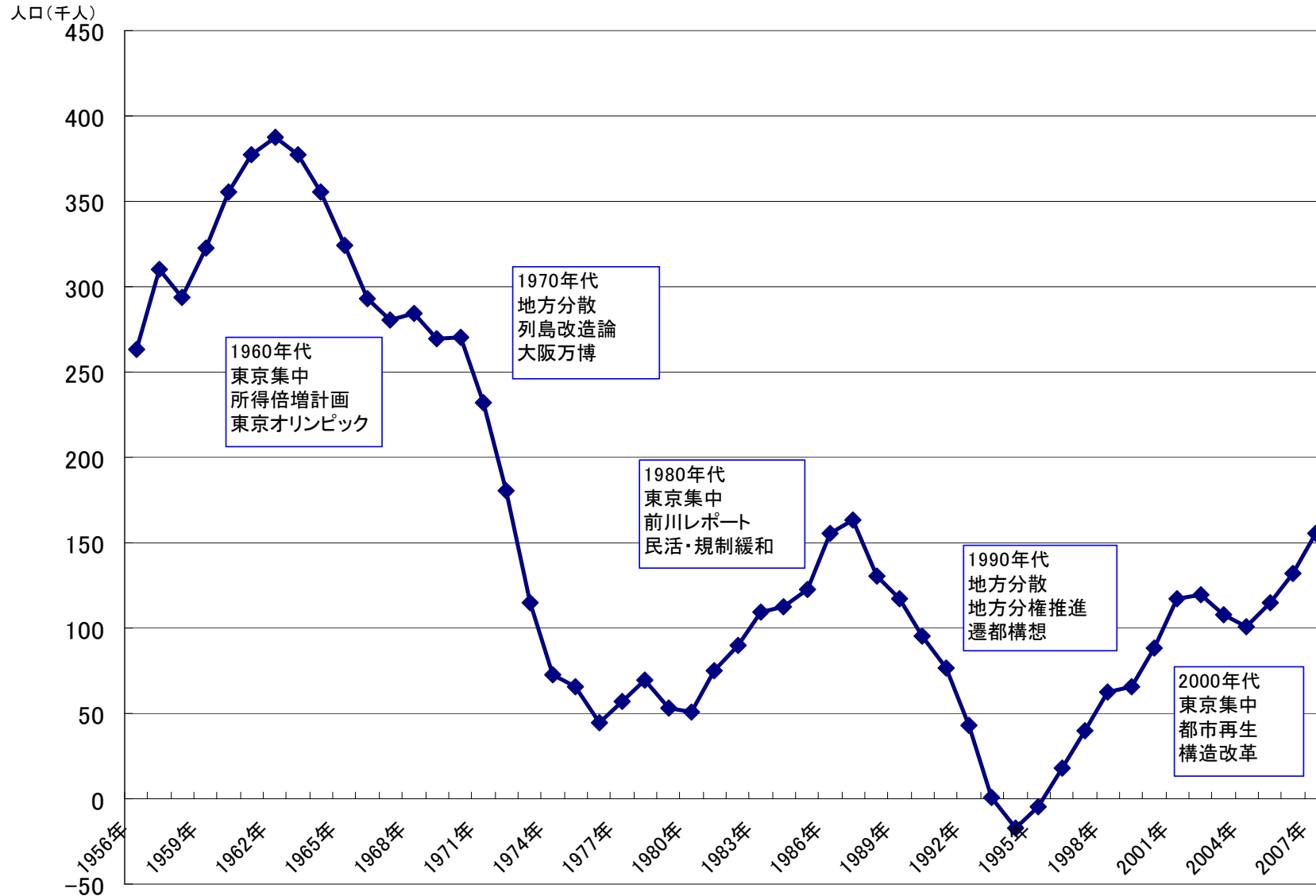
各国の株式時価総額は以下による

- 日本は東京、大阪、名古屋、福岡、札幌の各証券取引所、JASDAQの時価総額合計
(出所；Bloombergのデータを基に住信基礎研究所が作成)
- 米国はNYSE, AMEX, NASDAQ, BSE, CHX, NSX, PCX, PHLX, SDSEの時価総額合計
(出所；Bloombergのデータを基に住信基礎研究所が作成)
- オーストラリアは、ASXの時価総額
(出所；ASX, Bloombergのデータを基に住信基礎研究所が作成)

(出所)住信基礎研究所

東京圏の人口は継続的に増加

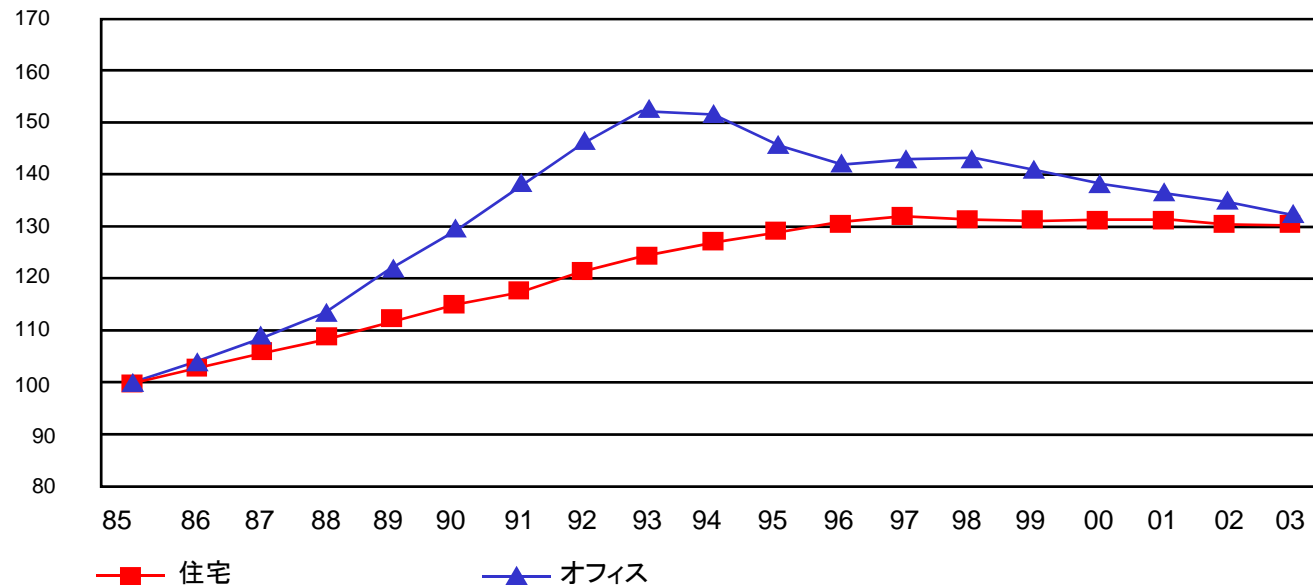
東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)への人口流出入



住宅賃貸とオフィス賃料の推移

生活必需コストである住宅賃貸の賃料水準はオフィスの賃料水準と比較した場合、相対的に安定的な推移をみせています。

住宅賃料とオフィス賃料の推移
(1985 = 100)



出所: 総務省統計局「家計調査調査結果統計表」「消費者物価指数」(平成15年)より作成

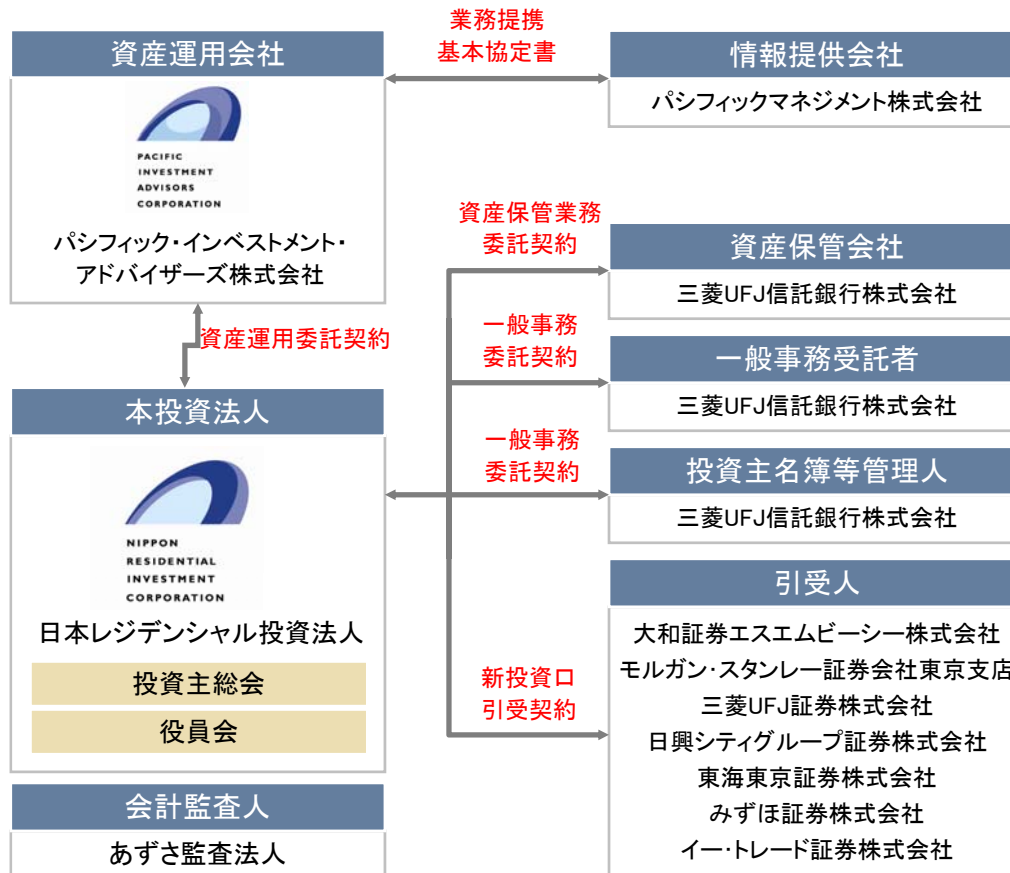
本投資法人の特徴

1. 日本初にして最大の住宅特化型J-REIT
2. 住宅運用のプロによる4年の運用実績
3. 健全な財務基盤 (発行体格付: Moody's A2、R&I A+)

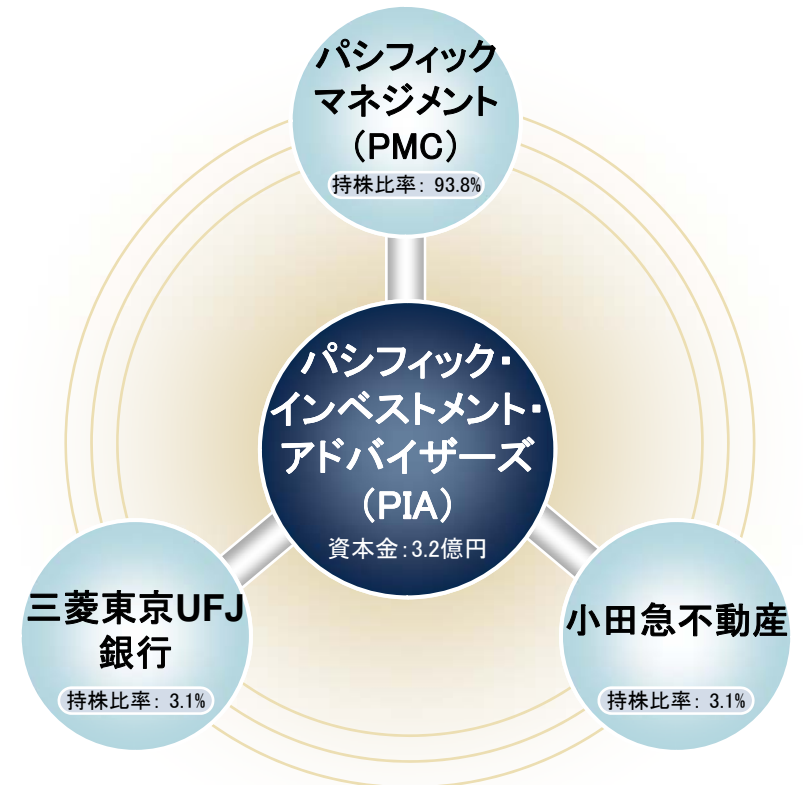


投資法人/運用会社の概要

本投資法人の仕組図



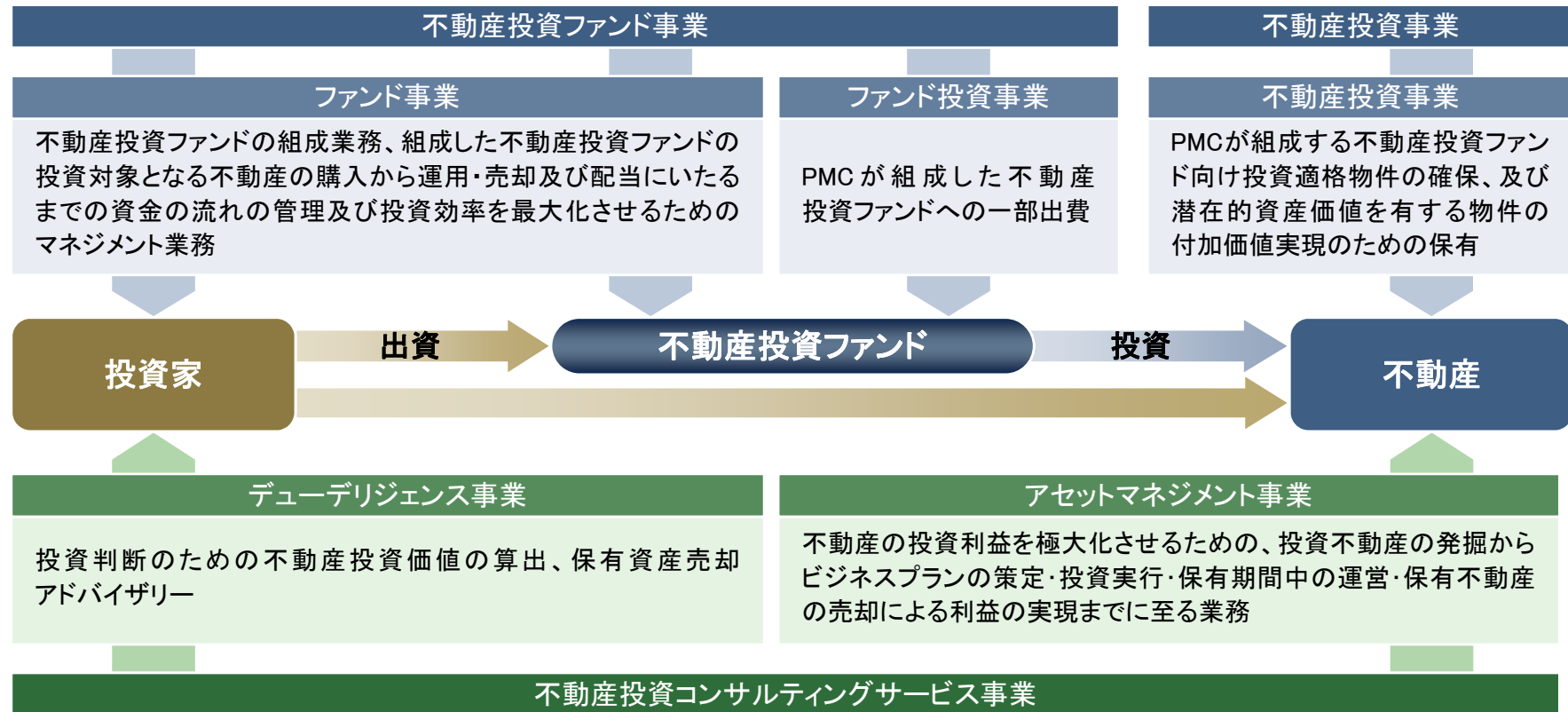
資産運用会社のスポンサー



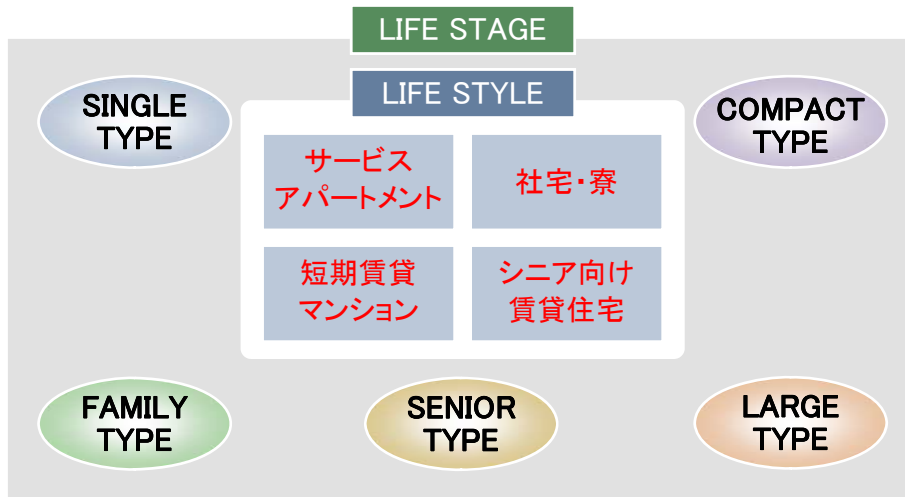
パシフィックマネジメント(PMC)の概要

会社概要	
代表者	代表取締役社長 高塚 優
上場取引所	東証第一部
コード番号	8902

連結財務諸表の概要 (2007年11月期)			
売上高	127,707百万円	総資産	324,549百万円
経常利益	21,110百万円	純資産	69,305百万円
当期純利益	12,077百万円	自己資本比率	20.9%



「トータルライフサポート」の推進



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			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高輪など

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

2. 短期賃貸マンション

【運用事例】 PL永田町、PL早稲田西、PL京橋など

【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

【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

ポートフォリオの推移



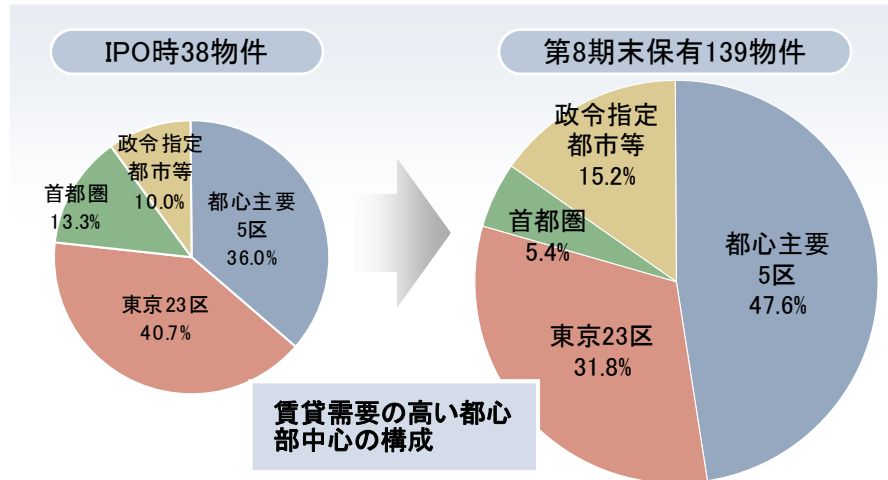
ポートフォリオ・ネットワークの活用へ

上場、ポートフォリオの拡大

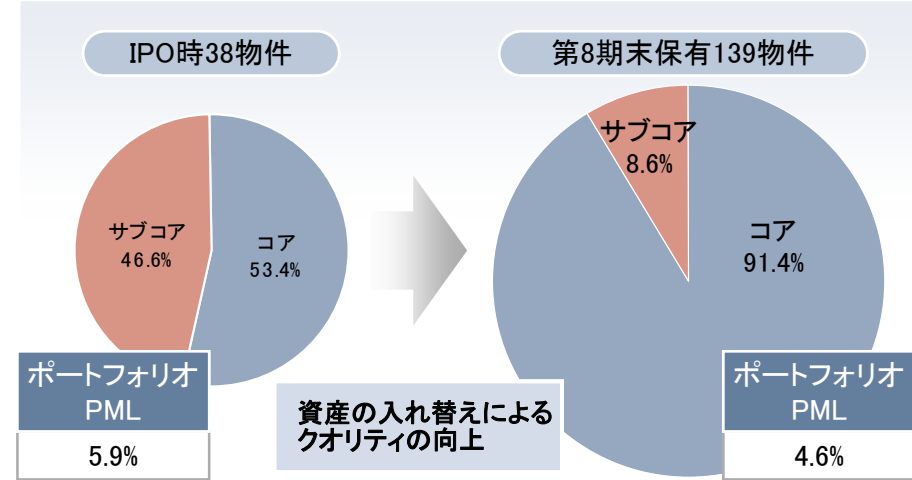
ポートフォリオ・クオリティの向上

上場以来のポートフォリオの変遷

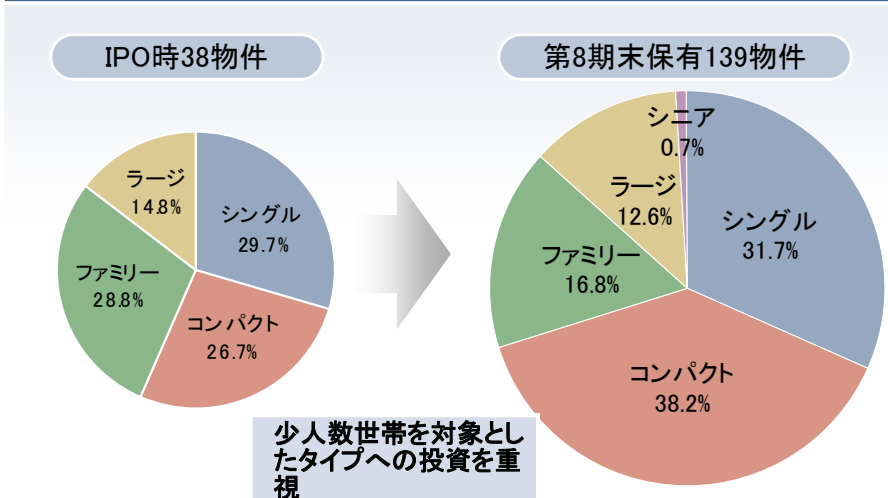
地域別投資比率



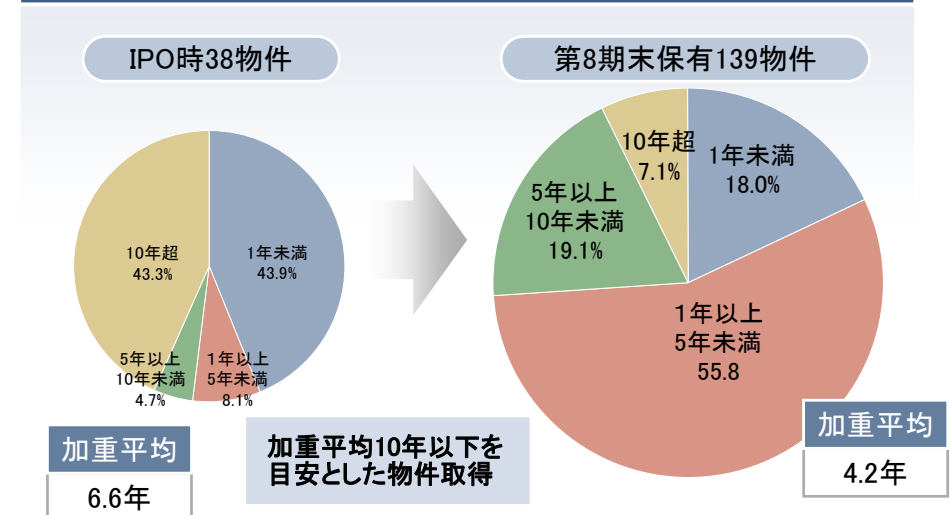
コア・サブコア分類



住居タイプ別投資比率

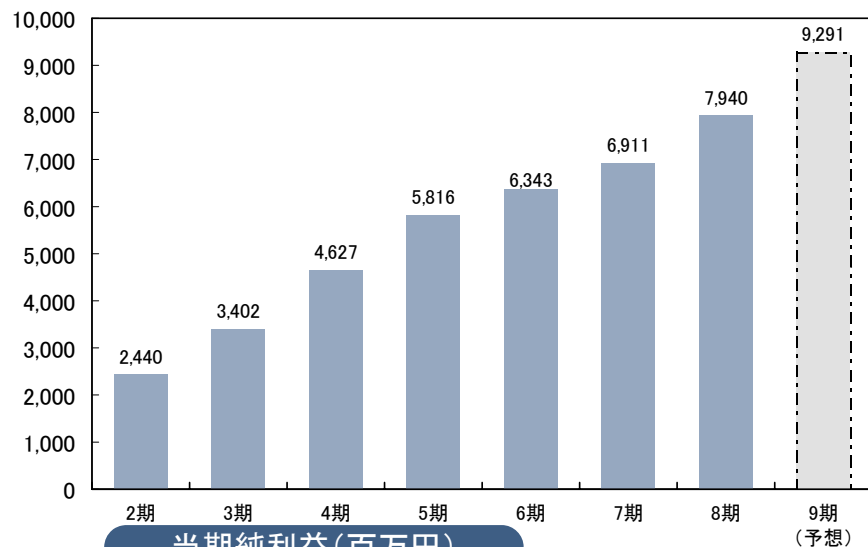


築年数別

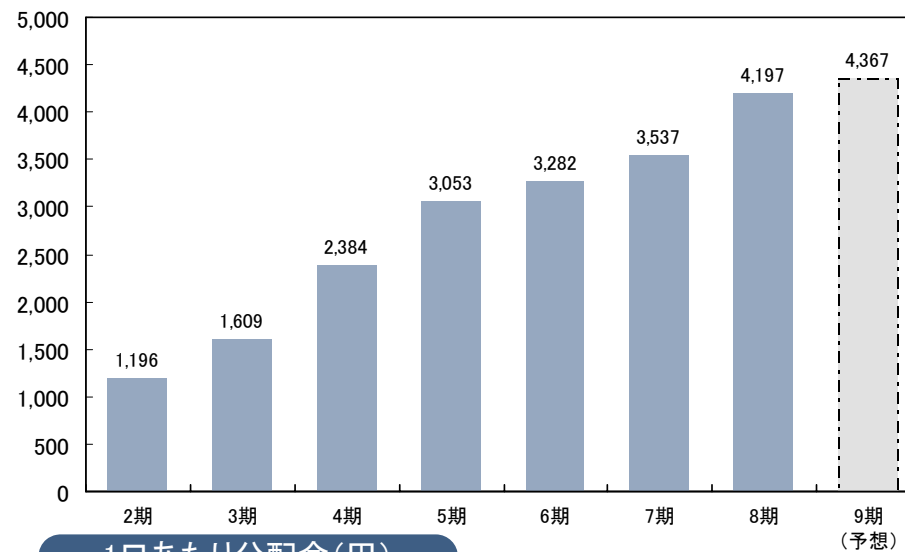


業績の推移

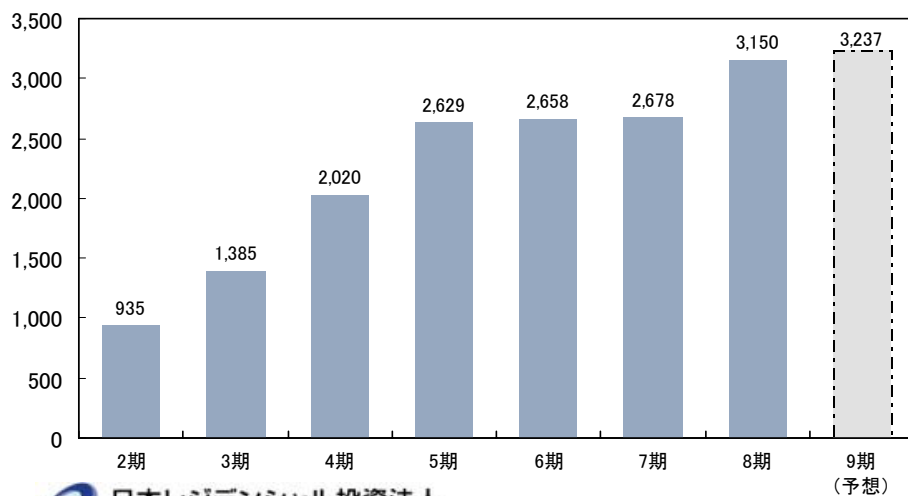
営業収益(百万円)



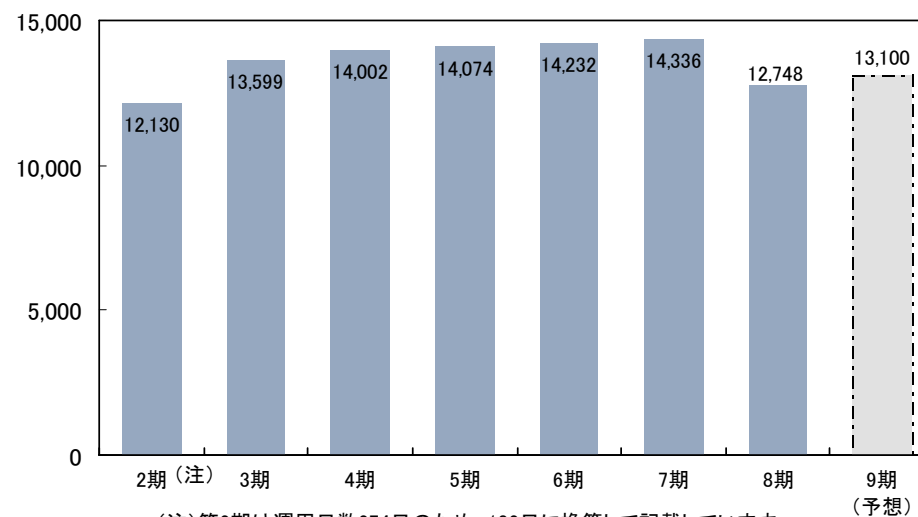
営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



1口あたり分配金(円)



(注)第2期は運用日数274日のため、182日に換算して記載しています。

第9期の業績予想

第9期
(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

営業収益	9,192百万円
営業利益	4,508百万円
経常利益	3,239百万円
当期純利益	3,237百万円
売却益	720百万円
減価償却費	1,821百万円
一口当たり分配金	13,100円
期末発行済投資口数	247,153口

前提条件

【運用資産】

平成19年11月30日時点で保有している139物件に「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」および「パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング」の取得を加味した141物件から、譲渡2物件を除いた合計139物件。

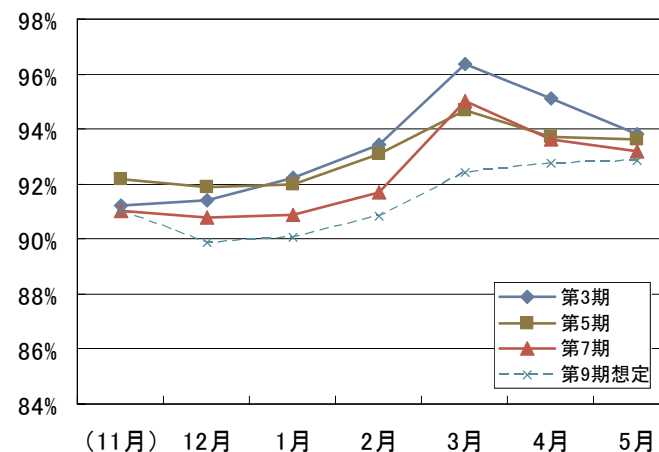
【投資口】

第8期末現在の247,153口を前提とし、平成20年5月末まで投資口の追加発行がないことを前提。

【その他】

「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」の取得は全額有利子負債(調達金利1.5%)によるものとして試算。一口当たり分配金に与えるインパクトは▲900円(第9期)、±0円(第10期)、+700円(第11期以降)と見込んでおります。

(奇数期)前期末保有物件の稼働率推移



取得(予定)物件 パシフィックロイヤルコートみなとみらい

C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい



(左:オーシャンタワー、右:アーバンタワー)

取得価格	(O) 15,221百万円 (U) 11,715百万円
売主	(O) ディエイチ開発みなとみらい 有限会社 (U) 特定目的会社PDみなとみらい
所在地	神奈川県横浜市西区
賃貸可能戸数	(O) 416戸 (U) 417戸(予定)
建築時期	(O) 2007年12月 (U) 2008年6月(予定)



【物件特性】

本物件は、地上29階建ツインタワーマンションです。横浜の都市機能集約を目指す「みなとみらい21」計画に呼応して、美しい街並みに映えるファサードデザインを追求しています。棟内においても新しい都市構想に配慮し、防災、情報、環境など未来を見据えた魅力あふれる設備を充実させています。

取得予定物件 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

F-25 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング



取得価格	14,510百万円
売主	アカシア・プロパティーズ・インク
所在地	東京都港区
賃貸可能戸数	191戸
建築時期	2005年7月

【物件特性】

本物件は地上29階建てのタワーマンションです。ガラスと木をあしらったエントランスからモダンなロビーを抜け、各専有部に入ると分譲と同等の仕様により快適な生活を送ることが出来ます。窓からは東京タワーや新宿、六本木の高層ビル群からなる都会的な風景と、レインボーブリッジや晴海、お台場を望む東京湾の風景が一望できます。

物件売却によるポートフォリオの維持・向上

競争力の高い物件の取得

- コアアセット中心の取得
- 開発案件への投資
- ブランド戦略の展開

ポートフォリオの
収益ポテンシャルの
維持・向上

売却による物件の入替え

- 不動産市場の動向、資産価値の増減等
に対応した機動的な物件の運営
- 内部成長の成果の享受

第9期売却(済み)物件

S-23 梅田エクセルハイツ



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

L-12 SOHO北青山



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

物件売却実績

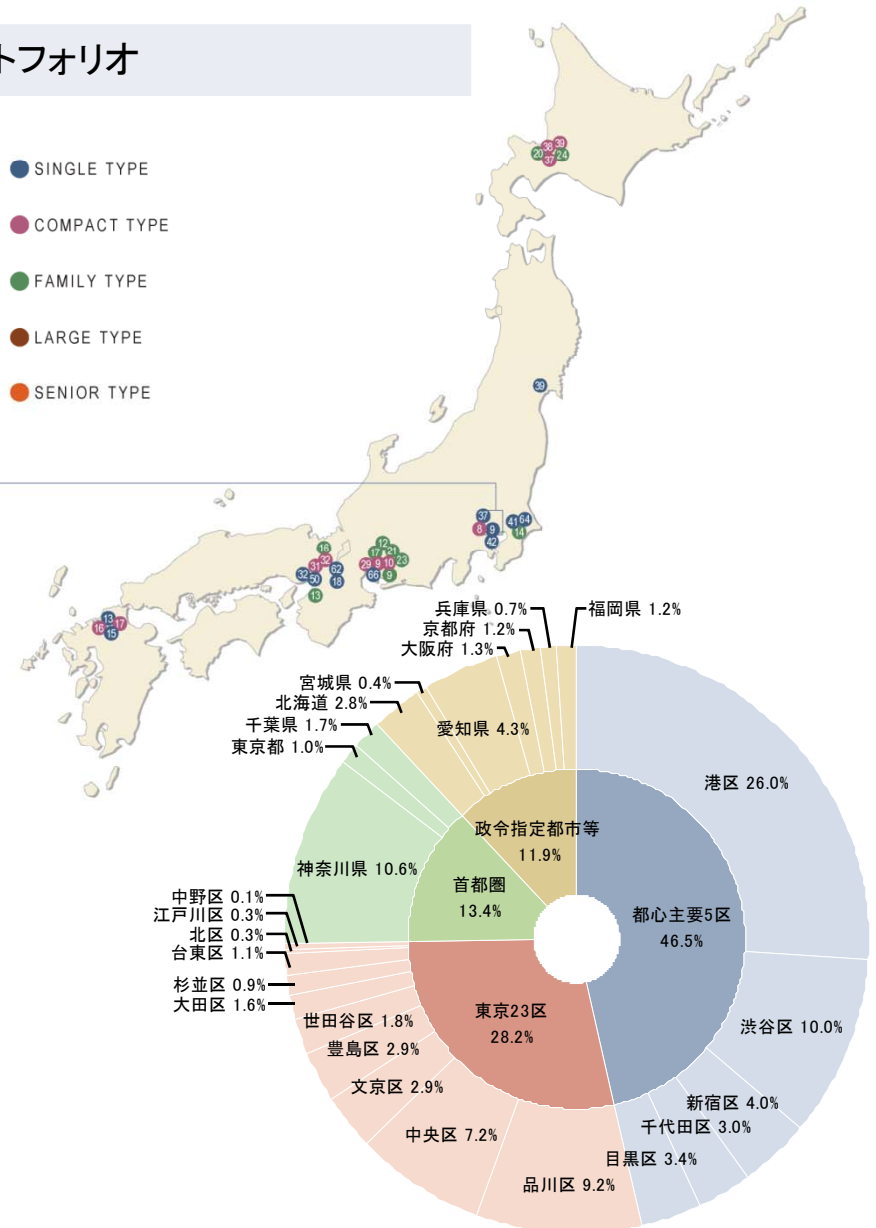
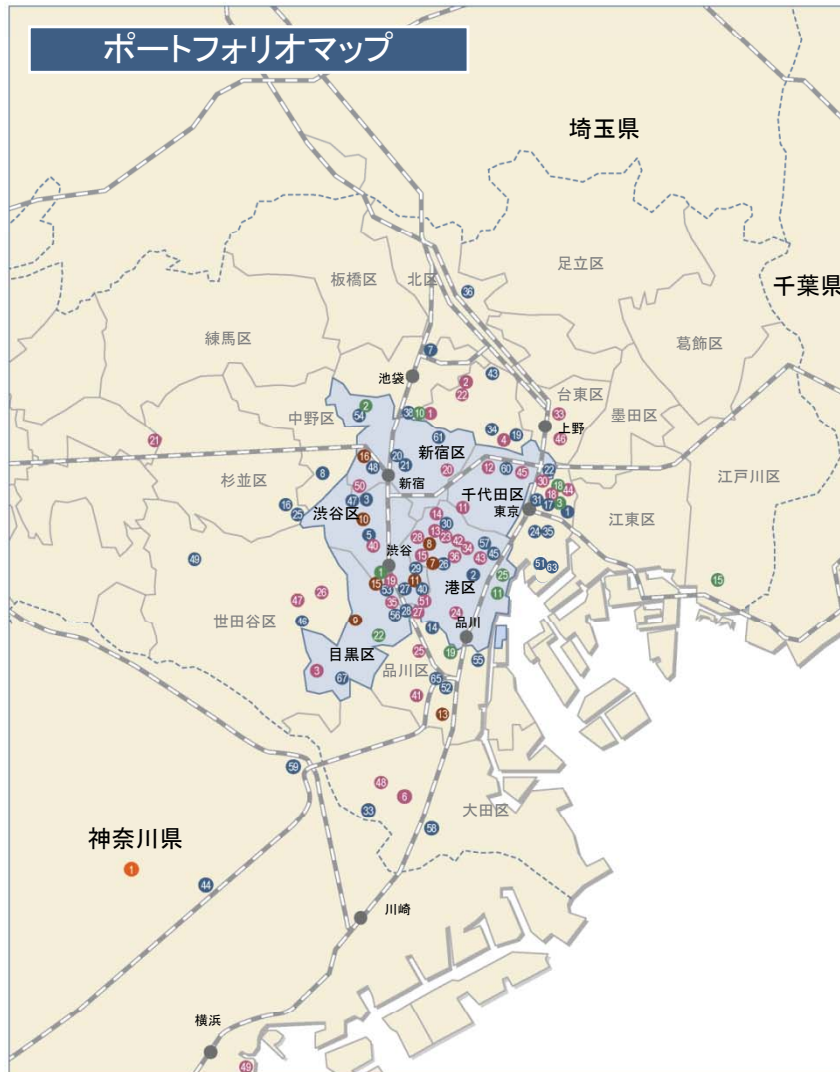
期	物件名	売却価格 (千円)	①取得価格 (千円)	期末算定価格 (千円)	②売却益 (千円)	(②/①)	売却時 築年数(年)
第3期	ヴェール小日向	345,475	273,000	291,000	45,715	17%	7
	マノア鷺沼	450,000	346,000	367,000	72,690	21%	16
第4期	シティフォーラム上本郷	1,430,000	1,140,000	966,000	138,070	12%	15
	ワコーレ東日暮里Ⅱ	1,170,000	972,000	1,020,000	131,705	14%	15
第5期	ヴェール喜久井町	636,000	520,000	564,000	75,419	15%	8
	ポーン宇治Ⅰ・Ⅱ	1,502,000	1,260,000	1,240,000	154,431	12%	19
	クレインマンション鶴見	1,308,000	1,050,000	1,160,000	169,729	16%	16
第6期	西荻窪U.H.	1,360,000	1,050,000	1,190,000	238,897	23%	17
	Jステージ南浦和	932,000	700,000	664,000	174,001	25%	14
	メゾン柏	1,167,000	840,000	981,000	240,328	29%	17
	F.代々木上原Ⅱ	651,000	524,000	575,000	84,416	16%	11
第7期	アルス新大塚	1,323,000	1,117,000	1,220,000	139,451	12%	18
	マノア岡本	825,000	590,000	516,000	211,536	36%	18
	ベルウッド	1,980,000	1,530,000	1,410,000	421,319	28%	18
第8期	グランフォルム市ヶ谷払方町	1,268,000	970,000	1,040,000	231,596	24%	17
	目黒ヒルサイドコート	1,253,000	1,000,000	1,140,000	212,265	21%	17
	世田谷サンハイツ	1,117,040	982,000	1,080,000	91,983	9%	15
第9期	プティ・クール砧	737,983	684,000	687,000	41,863	6%	18
	ルート麻布十番	2,570,000	2,220,000	2,200,000	276,384	12%	9

(注1) 期末算定価格 : 各物件の売却直前期の期末算定価格を記載しています。

(注2) 売却時築年数 : 単位未満を切り上げて記載しております。

ポートフォリオマップ(08年11月末予定)

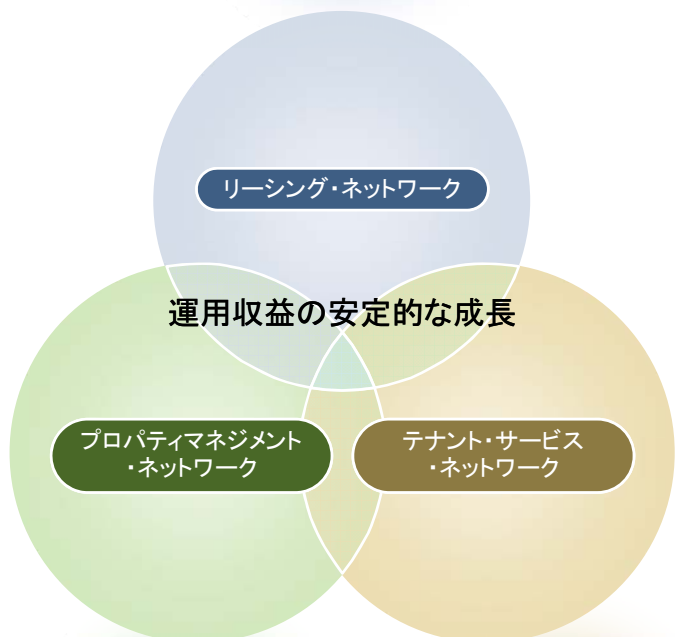
■ 東京、横浜を中心とした3,000億円超(取得価格合計)のポートフォリオ



規模の経済による内部成長戦略

ポートフォリオネットワークの活用

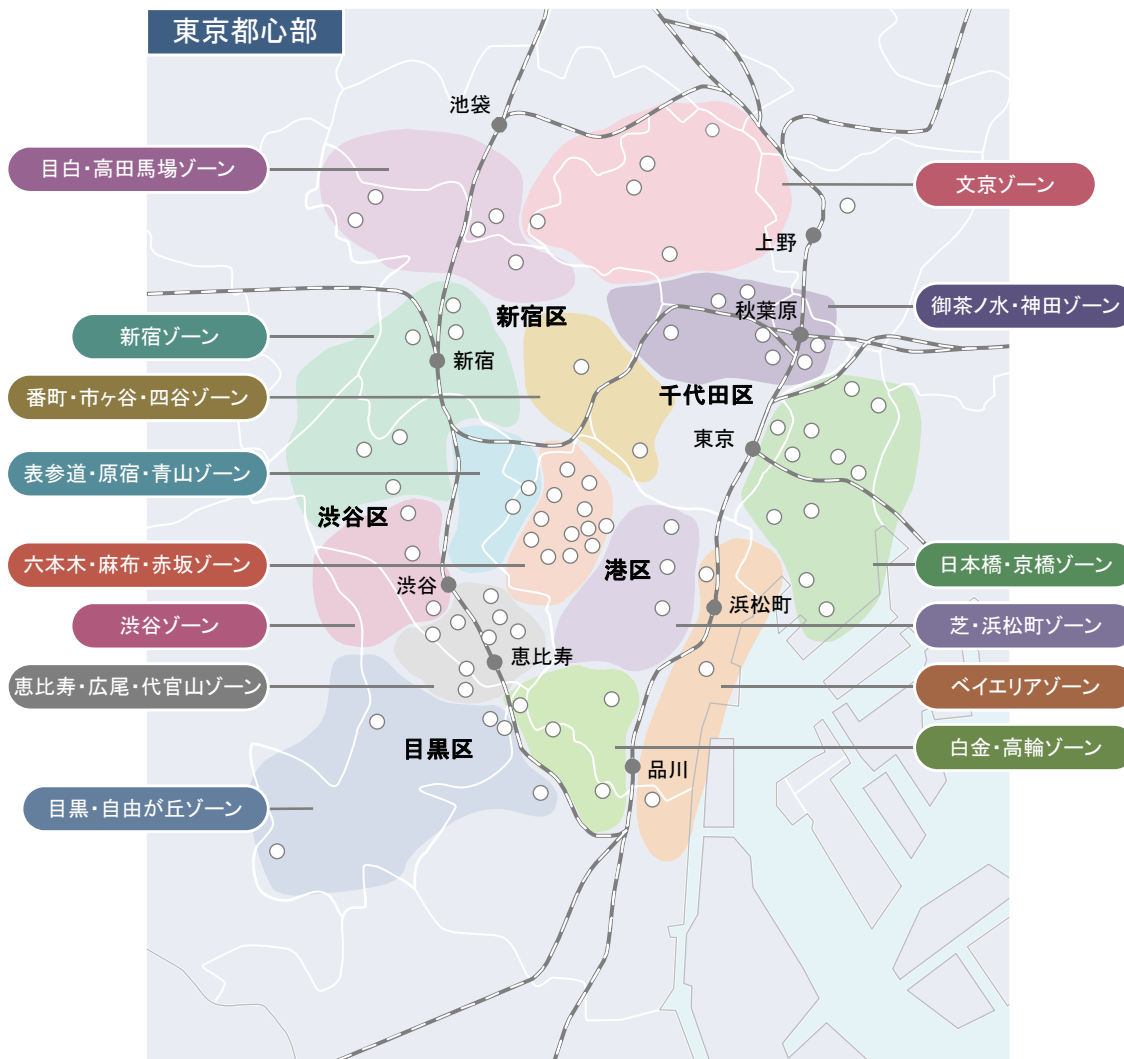
ゾーン別のリーシング戦略の
立案及び実行



建物管理等に係る業務
受託者の集約化により、
建物管理業務の効率化を推進

多種多様なサービスプログラムの
提供によりテナントの困り込み
(入居期間の長期化、
逸失利益の極小化)を推進

ゾーン戦略の推進



(注) 地図中の白丸は、各ゾーン内における本投資法人の保有物件及び取得予定物件をプロットしたものです。

ポートフォリオ賃料の動向

第8期の取り組み

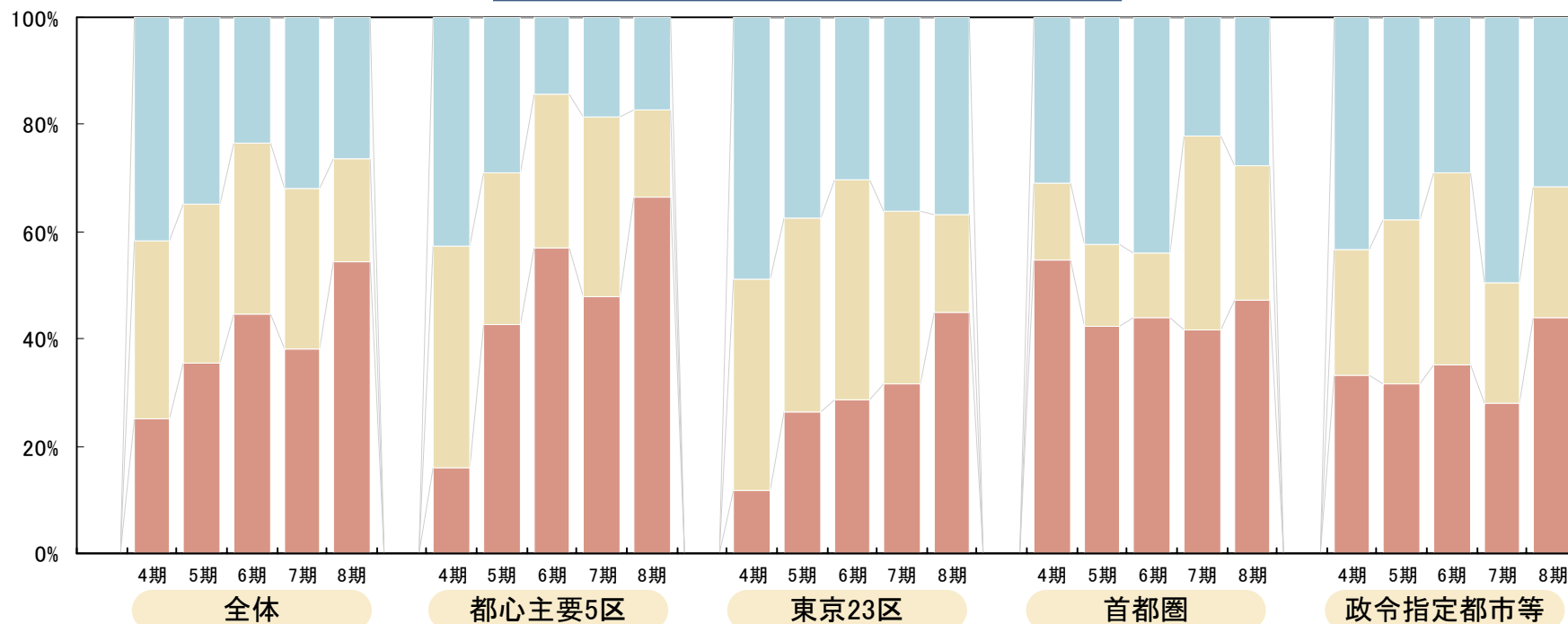
- 東京都心部中心に引き続き高い割合で賃料上昇を実現
(都心主要5区: 新規契約の6割で増額、新契約賃料+3.1%)
- 契約更新時の賃料増額の実現

第9期以降の取り組み

- 賃料上昇物件
 - 新規賃料増額幅の拡大
 - 契約更新時の賃料増額改定へ
- 賃料下落物件
 - 稼働率に配慮したリーシングの実施

新規契約賃料の動向(件数ベース)

■ 上昇 ■ 変更なし ■ 下落



増減率(注)

1.9%

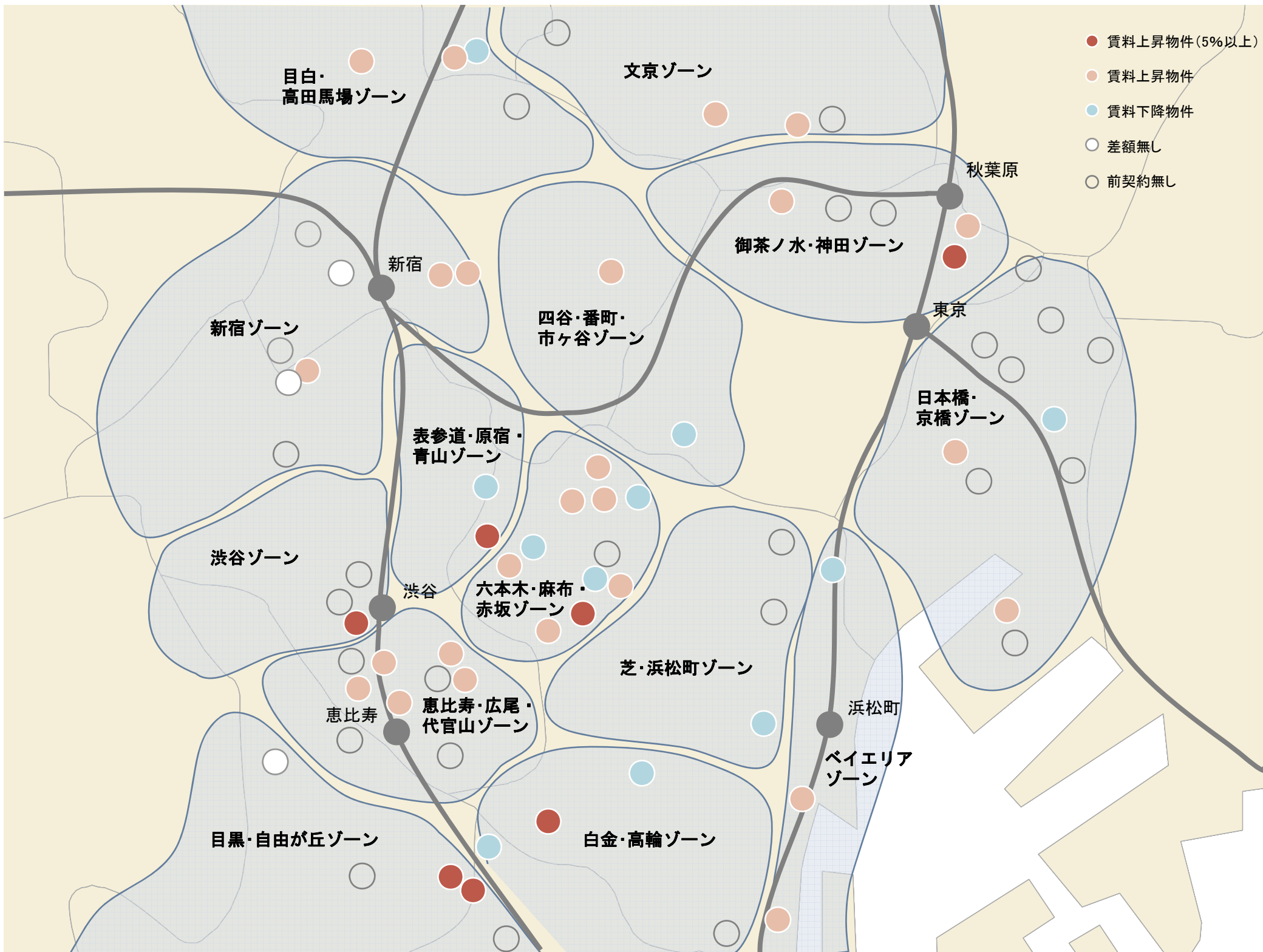
3.1%

-0.4%

-0.2%

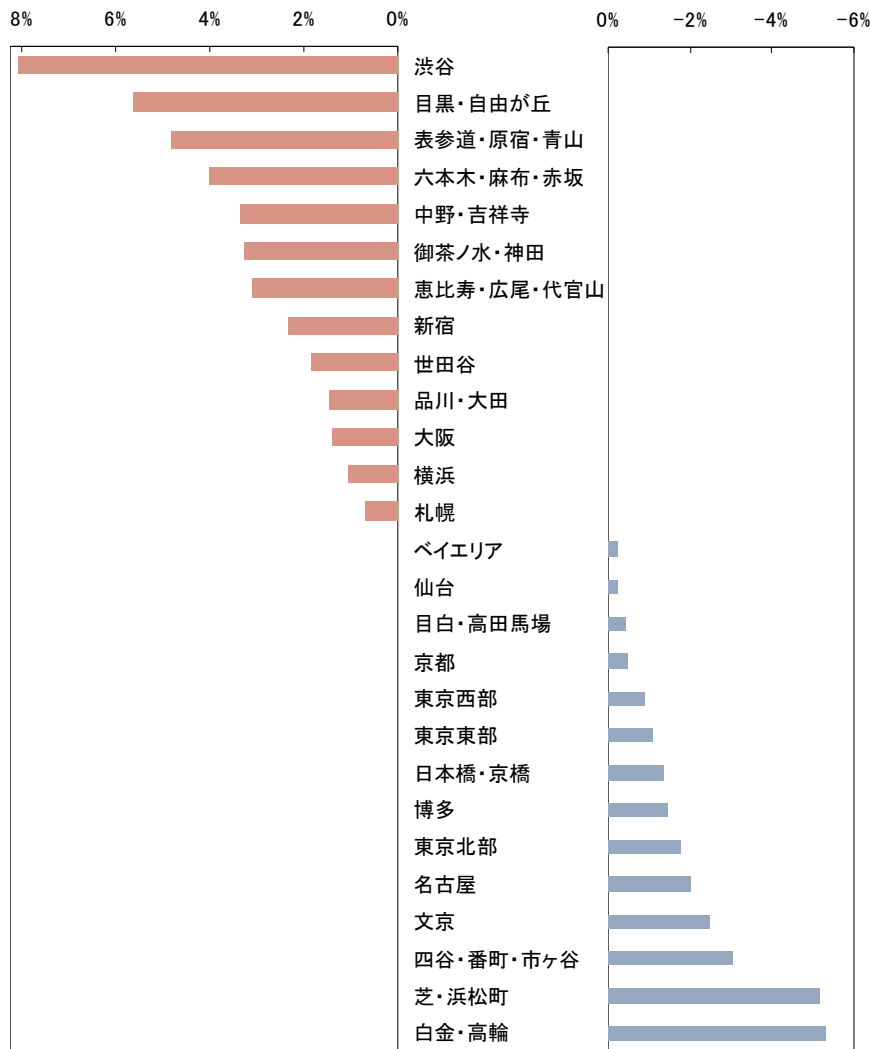
-0.1%

(注) 増減率は、期中にテナントの入れ替えがあったユニットについて、前テナント賃料→新規テナント賃料の変動率をエリア毎に集計した値です。



賃料の動向

ゾーン別賃料動向

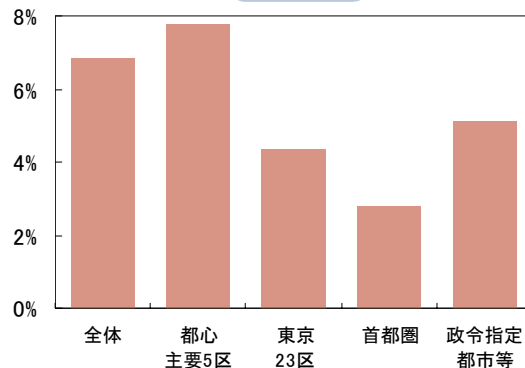


(注) 期中にテナントの入れ替えがあったユニットの退去テナント賃料合計に対する新規テナント賃料合計の変動率をゾーン別に集計したものです。

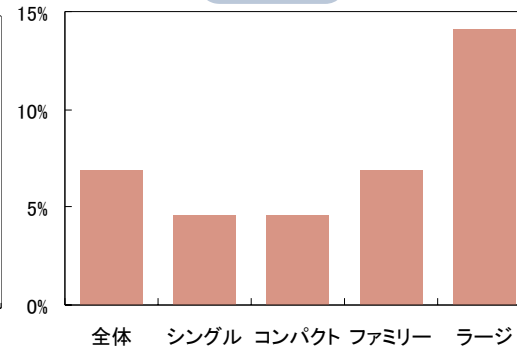
新規契約賃料上昇率

1件あたり平均増額率 **6.9%**

エリア別



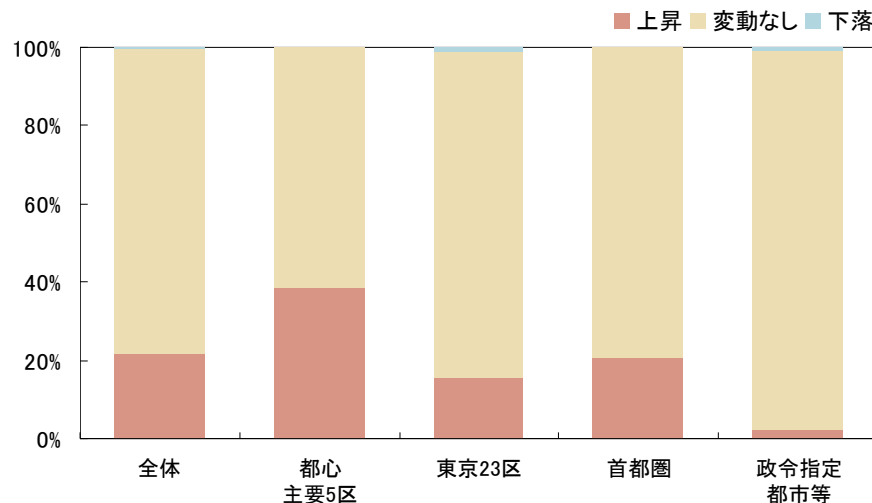
タイプ別



(注) 期中のテナントの入れ替え時に賃料上昇があったユニットの退去テナント賃料合計に対する新規テナント賃料合計の変動率を集計したものです。

更新賃料の動向(件数ベース)

1件あたり平均増額率 **2.0%**



「パシフィックレジデンス」ブランド戦略

新シンボルロゴの導入



パシフィックレジデンスの頭文字であるPとRのモチーフを基本に、柔らかな曲線があらわす自由さとダイナミズム、柔軟さをもって、パシフィックレジデンスブランドが提供していこうとする価値観、ライフスタイルそのものを表現

メディア活用

TV CM

新聞広告

機内誌/車内誌

リスティング広告

バナー広告

映画館

2008年1月下旬より順次開始予定

ブランド選択の促進

ブランドポータルサイト



リーシングサイト

リーシング業者支援

仲介業者向け説明会

仲介業者向けキャラバン

広告デザイン統一



住み替えの喚起

入居者専用サイト

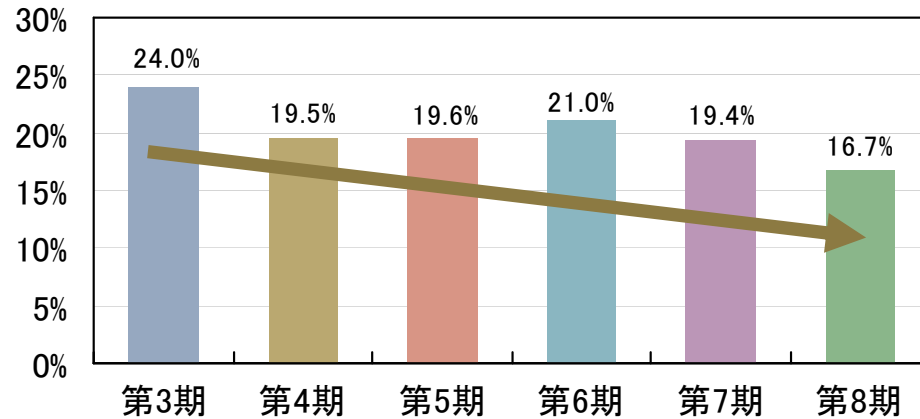
ムービングスタイルの提供



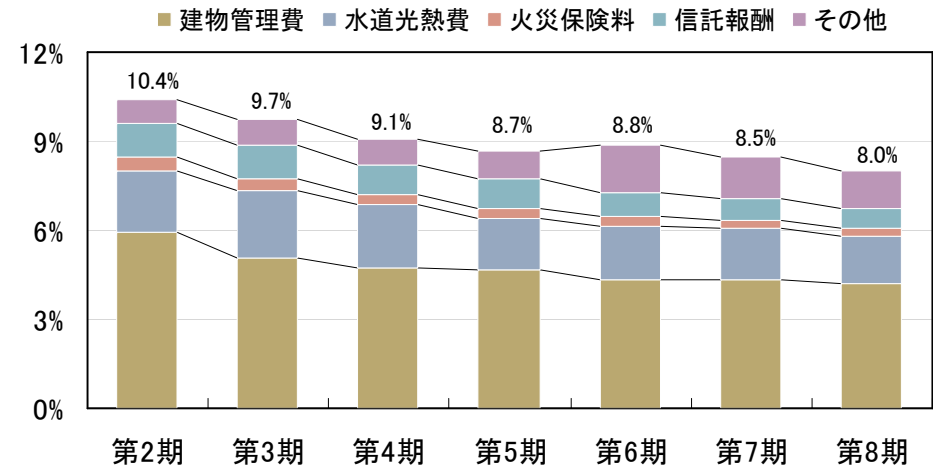
スケールメリットを活用した物件管理コストの効率化

賃貸事業費用の推移(賃料・共益費に占める割合)

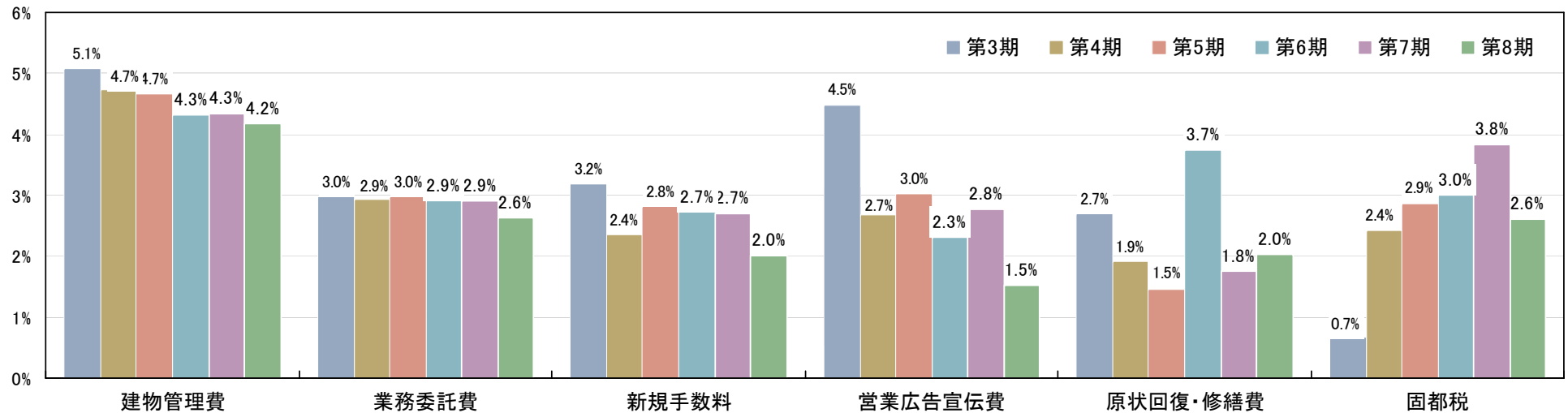
固都税を含まない



固定費の推移(賃料・共益費に占める割合)



賃貸事業費用(主要項目)の推移(賃料・共益費に占める割合)

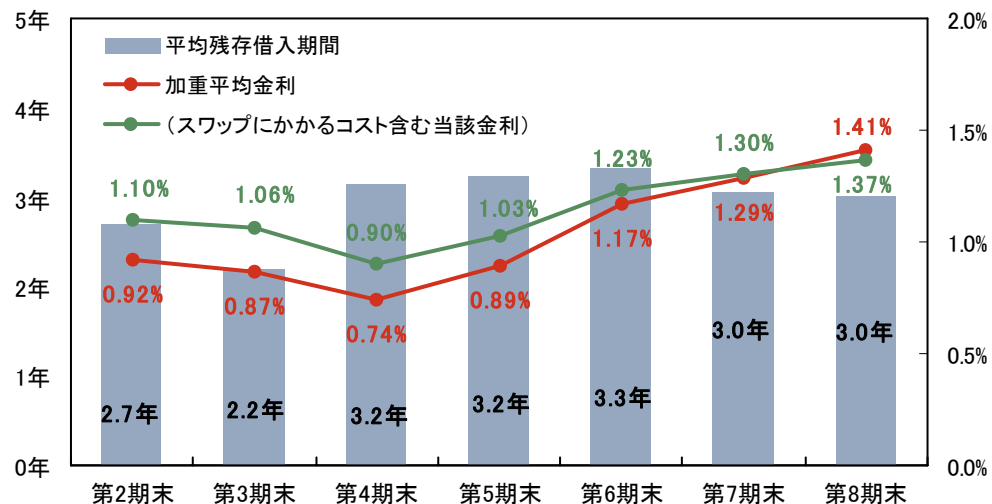


健全な財務基盤の構築

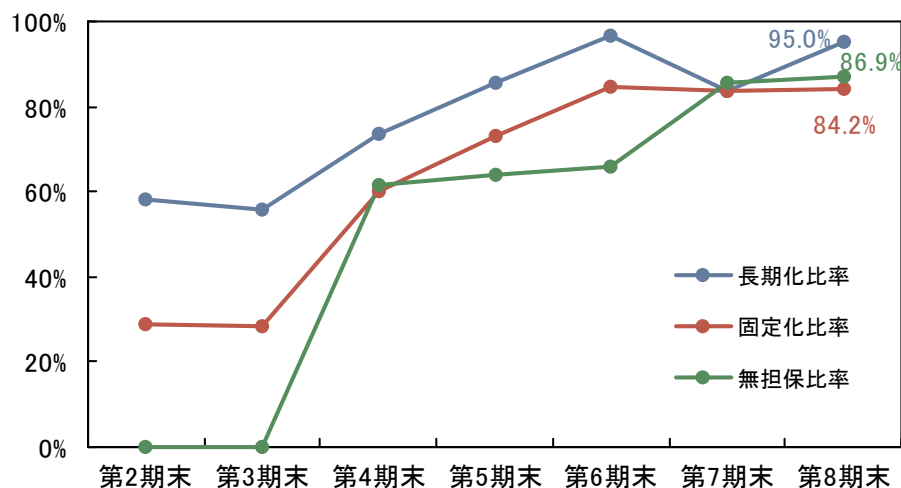
本投資法人の財務基盤構築方針

- 借入期間の長期化、金利の固定化
- 健全な負債比率の維持
- 返済期限の分散
- 多様な調達手段の確保
- 資金調達先の拡充

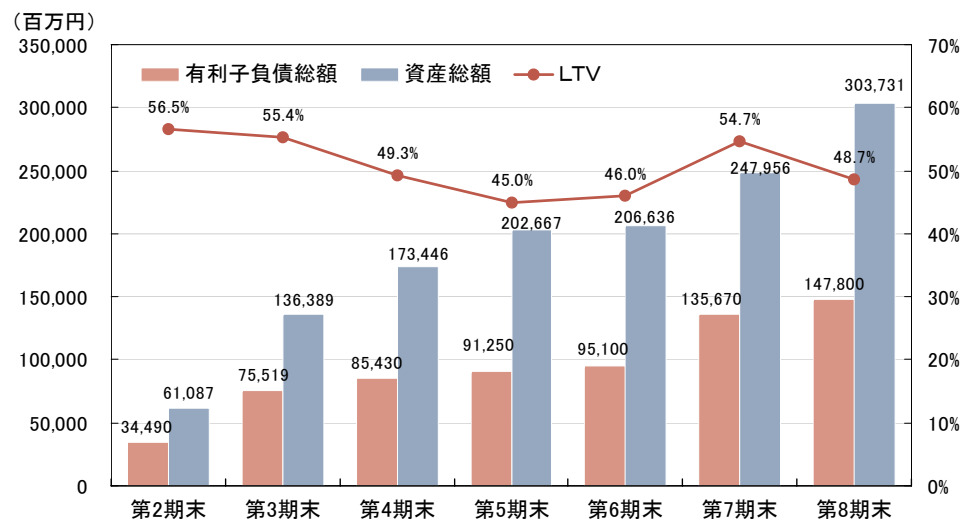
加重平均金利の推移 調達コストの抑制



固定化の推進 金利上昇リスクへの対応



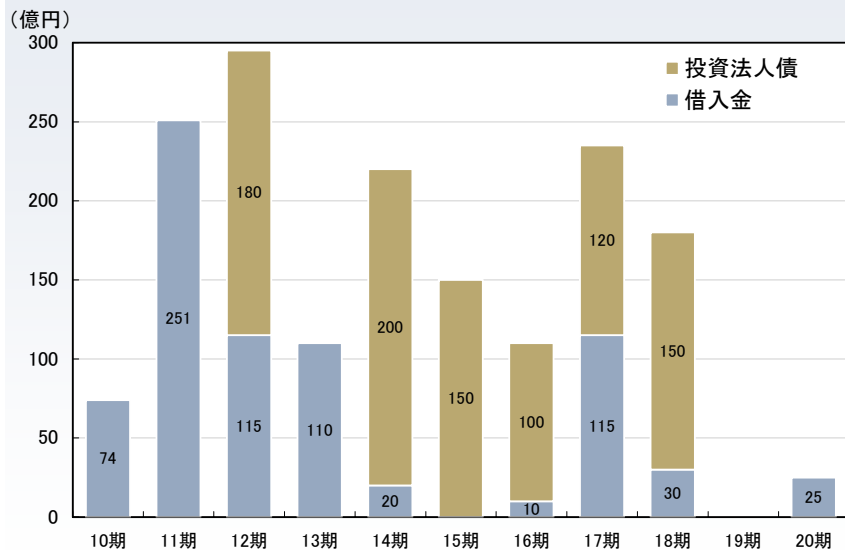
LTVの推移 健全な借入比率のコントロール



健全な財務基盤の構築

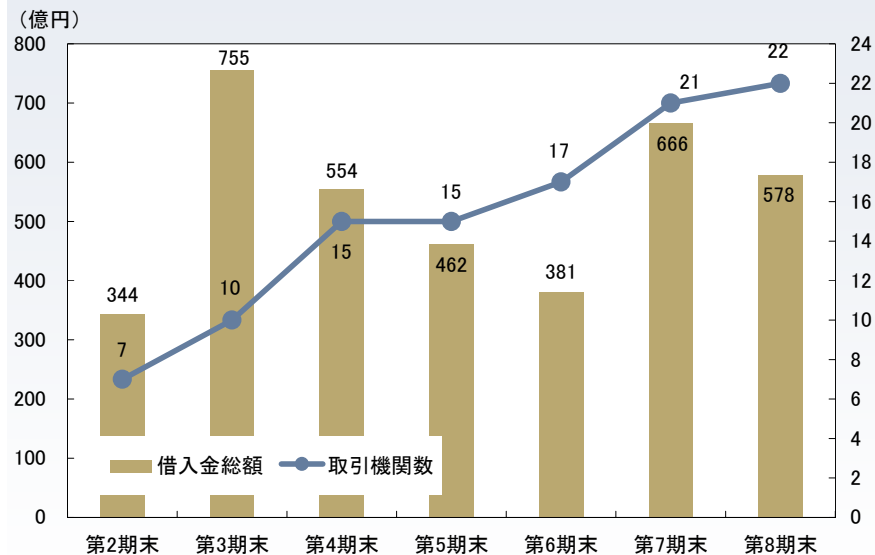
返済期限の分散化

リファイナンスリスクの低減



借入先の多様化

財務機動性の確保



投資法人債の発行

資金調達手法の多様化

公募 私募	発行年月日	償還期限(期間)	発行価額	利率	格付
公募	2005/7/20	2010/7/20(5年)	100億円	0.74%	A2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2010/9/24(5年)	100億円	0.84%	A2(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2012/9/24(7年)	100億円	1.28%	A2(ムーディーズ)
公募	2006/2/20	2011/2/18(5年)	150億円	1.50%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2006/10/25	2009/10/23(3年)	120億円	1.54%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/2/9	2012/2/9(5年)	120億円	1.84%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/9/13	2011/9/11(2年)	60億円	1.36%(注1)	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/9/13	2011/9/13(4年)	100億円	1.48%(注2)	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
公募	2007/9/13	2012/9/13(5年)	50億円	1.90%	A2(ムーディーズ)/A+(R&I)
合計	-	-	900億円	-	-

(注1)変動金利(6ヶ月ユーロ円ライボ+0.30%)での発行。利率は8期末時点のものを記載。

(注2)変動金利(6ヶ月ユーロ円ライボ+0.42%)での発行。利率は8期末時点のものを記載。

(2007年12月末現在)

発行体格付けの状況

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2	安定的
株式会社 格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的

(2007年12月末現在)

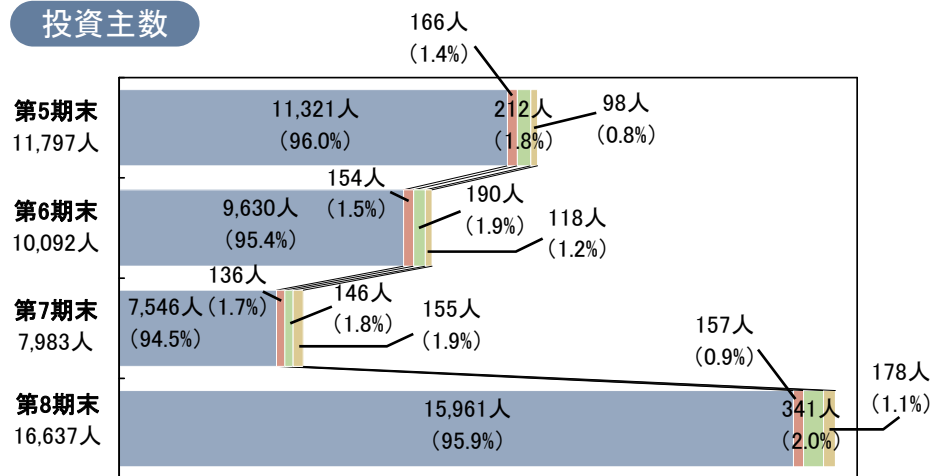
コミットメントラインの設定状況

借入金融機関	金額
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、株式会社みずほコーポレート銀行	180億円

(2007年12月末現在)

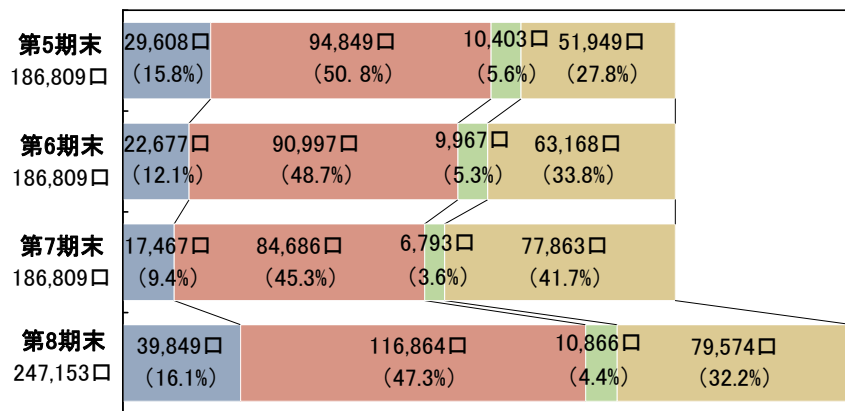
期末における投資口の保有状況

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



上位投資主一覧 (2007年11月30日時点)

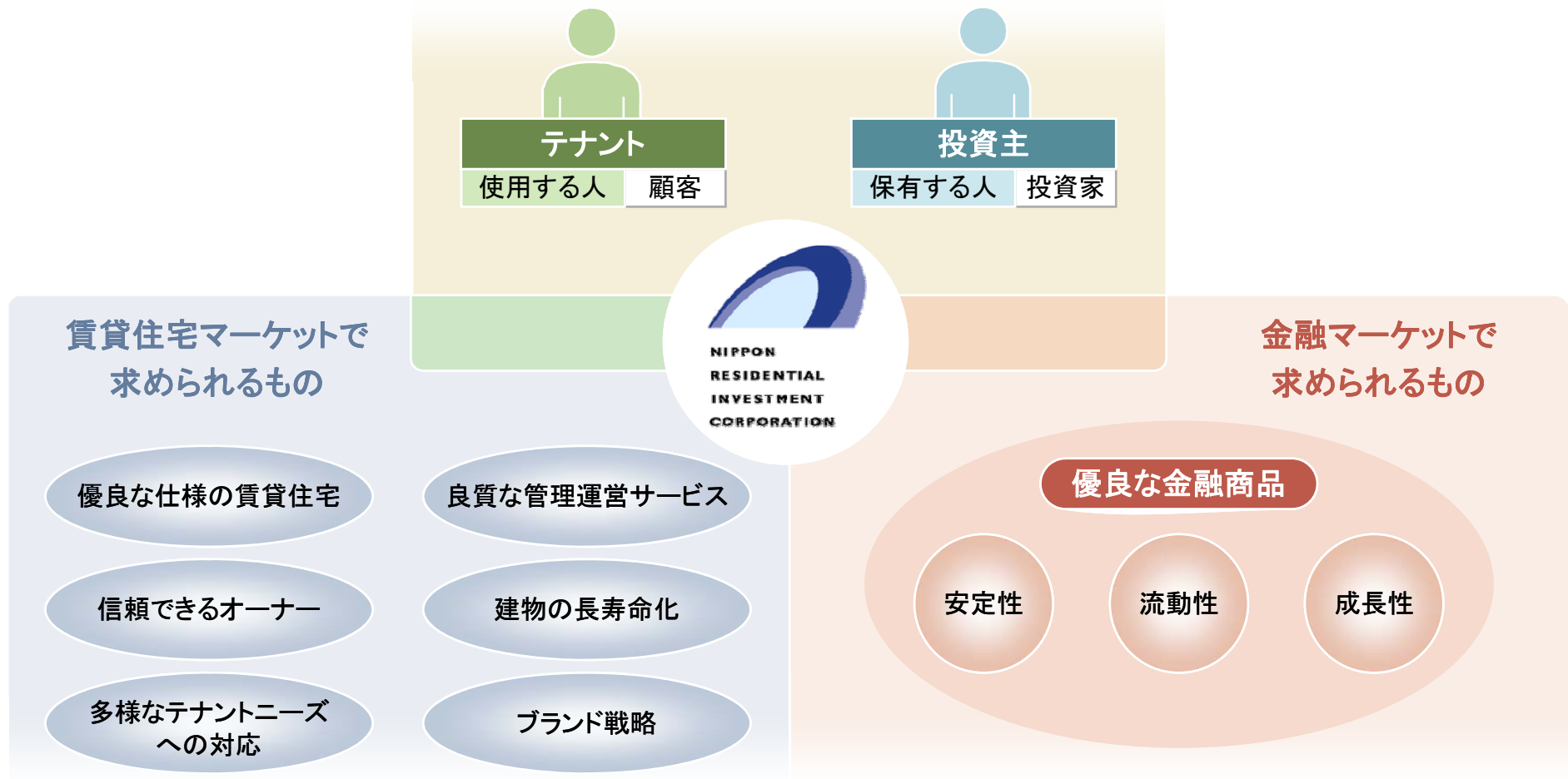
順位	投資主名	口数	比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,769	7.2%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,700	6.4%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,305	4.6%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,792	3.6%
5	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	8,164	3.3%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,409	3.0%
7	株式会社北洋銀行	5,842	2.4%
8	全国共済農業協同組合連合会	4,241	1.7%
9	ザバンクオブニューヨークト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

ご参考 上位投資主一覧 (2007年5月31日時点)

順位	投資主名	口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,740	8.4%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,640	6.2%
3	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	7,939	4.2%
4	シービーロンドンスタンダードライフアシュアランスリミテッド	6,811	3.6%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,634	3.0%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,761	2.5%
7	全国共済農業協同組合連合会	4,001	2.1%
8	株式会社北洋銀行	3,894	2.1%
9	メロンバンクトリートリークライアンツオムニバス	3,811	2.0%
10	株式会社池田銀行	3,519	1.9%
	合計	67,750	36.3%

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、投資活動の勧誘や特定の銘柄へ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、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報にかんがみてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及び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本投資法人の業績、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の存在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・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 管理部 TEL 03-5251-8529
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第376号
（社）投資信託協会会員

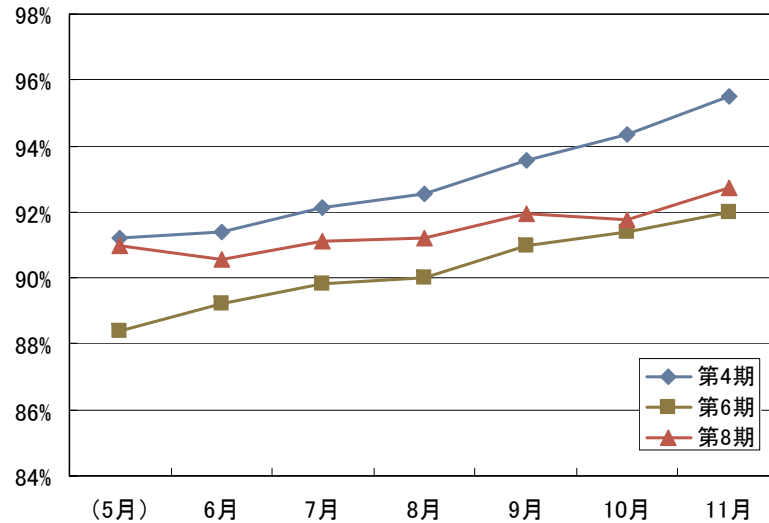
第8期の業績概要

	当期実績		前期比		業績予想 (07/7/19決算短信)		業績予想比	
営業収益	7,940百万円	+1,029百万円	+14.9%	8,250百万円	△310百万円	△3.7%		
営業利益	4,197百万円	+659百万円	+18.6%	4,367百万円	△170百万円	△3.9%		
経常利益	3,158百万円	+478百万円	+17.9%	3,254百万円	△96百万円	△2.9%		
当期純利益	3,150百万円	+472百万円	+17.7%	3,252百万円	△102百万円	△3.1%		
売却益	410百万円	△351百万円	△46.1%	412百万円	△2百万円	△0.5%		
減価償却費	1,526百万円	+237百万円	+18.4%	1,502百万円	+24百万円	+1.6%		
一口当たり分配金	12,748円	△1,588円	△11.0%	13,100円	△352円	△2.7%		

(注)金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ利回りの分析

(偶数期) 期首保有物件の稼働率推移

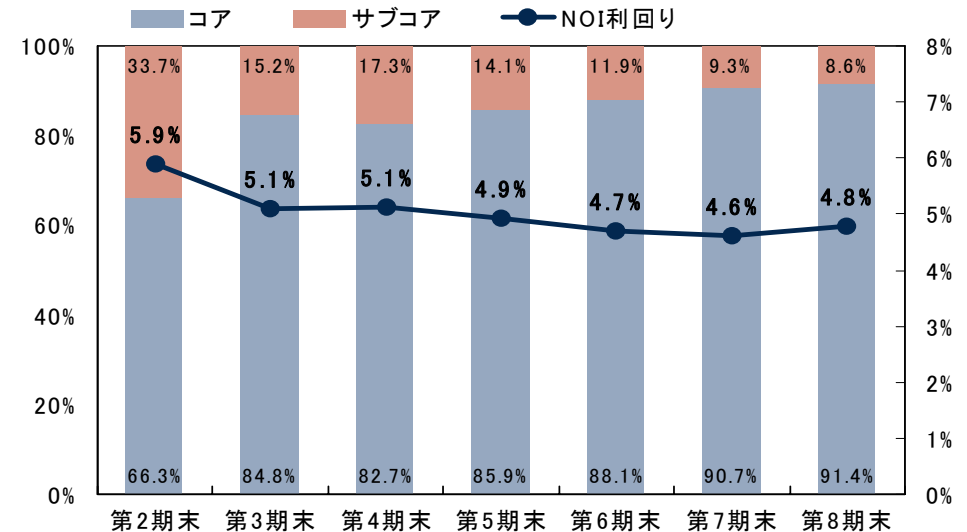


取得時期別ポートフォリオ利回り

取得期	取得価格 (百万円)	(第8期末) 鑑定		実績(第8期)		実績(第7期)	
		期末算定 価格 (百万円)	加重平均 NOI利回り	加重平均 NOI利回り	加重平均 NOI利回り	加重平均 NOI利回り	
第2期以前取得	40,706	42,249	5.3%	5.3%	5.2%		
第3期取得	69,308	72,417	5.1%	5.0%	5.1%		
第4期取得	33,647	31,054	4.9%	5.0%	4.9%		
第5期取得	31,760	32,208	5.0%	4.9%	4.4%		
第6期取得	5,380	5,410	4.9%	5.0%	3.3%		
第7期取得	44,663	46,912	5.1%	3.6%	2.6%		
第8期取得	58,682	58,999	4.9%	4.8%	-		
第8期末保有	280,262	289,249	5.1%	4.8%	-		

(注) 利回りはいずれも取得価格ベースで加重平均

ポートフォリオ構成およびNOI利回りの推移



第7期→第8期NOI利回りの主たる変動要因

- 第2期～第6期取得物件は順調に推移
- 第7期取得物件(446億円)のNOI利回り・・・2.6%(第7期)→3.6%(第8期)
 - ✓サブリース3物件(注)のNOI利回り・・・1.8%(第7期)→4.6%(第8期)
 - ✓PT麻布十番のNOI利回り・・・3.9%(第7期)→0.4%(第8期)
テナント一括退去(NOI予算対比△54百万円)及びリノベーションに伴う修繕費(NOI予算対比△28百万円)計上によるもの

第9期以降の見通し

- PT麻布十番の再リースアップによる想定利回り
・・・1.6%(第9期)、4.0%(第10期)

(注) 賃料保証型サブリース契約を採用しているパシフィックタワー目黒不動産、パシフィックレジデンス恵比寿南、パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

マーケット認識と今後の対応

マーケット認識

金融市場

- サブプライム問題の長期化
- REIT市場の低迷
- REIT及び投資家の「住宅離れ」
→ 資金調達能力への懸念

賃貸住宅市場

- 都心好立地、ハイクラス志向
- 分譲マンション供給停滞
- 採用再開による社宅需要増加
- 供給急増の地方物件も
→ 中期的な賃貸需給は堅調

不動産売買市場

- 低品質物件放出による流通増大
- 大型優良物件の取得競争は継続
→ 優良物件の資産価値は引き続き高評価

今後の課題と対応

内部成長

ポートフォリオネットワークを活用したNOI向上

- 「パシフィックレジデンス」ブランドの強化
- 新規賃料および継続賃料の上昇
- リノベーション等による競争力の維持向上
- スケールメリットを活用したコスト効率化

財務・管理運営

保守的な運営によるリスク低減

- 借入残存期間の分散、資金調達先・手法の拡充
- コンプライアンス並びにリスク管理の徹底
- 透明性の高い情報開示

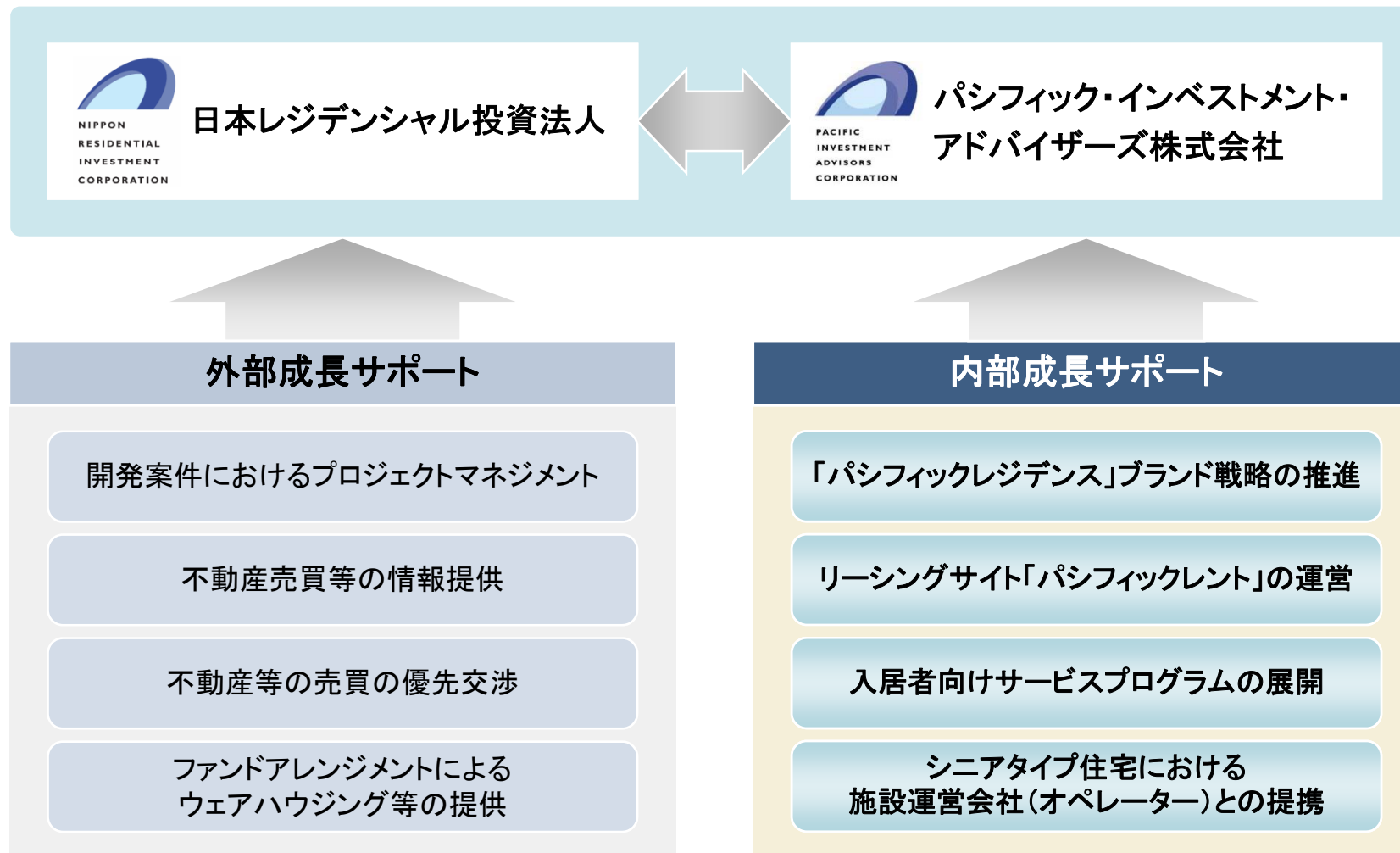
外部成長

ポートフォリオの収益ポテンシャル向上

- 物件の入れ替えによるポートフォリオの収益ポテンシャルの更なる向上

パシフィックマネジメント(PMC)グループによるサポート

サポートの概要



内部成長への取り組み

I 豊富な過去データ活用 『エリア・物件特性強化』

- データに基づくリーシング計画
新規取得物件 … 好条件による早期安定稼働へ
高稼働物件 … 新規賃料アップ及び更新賃料アップ
低稼働物件 … 稼働率の確保
- バリューアップによる物件収益ポテンシャル拡大

II PM会社との協働 『運用力向上』

- 賃料保証型サブリース活用 … PM会社動機付け、収益安定化
- リーシングエージェント開拓 … パイプラインの拡充
- 社宅アウトソーサーとの連携 … 法人社宅需要取込み
- BM統合化 … 建物管理の効率化及び品質アップ
- PM会社評価の適正化 … 定量評価導入、フィードバック

III ブランド戦略推進 『付加価値醸成』

- リーシングサイト活用体制整備 … 新規契約増加
- ムービングスタイル積極展開
- 建物管理体制整備 … ベース価値の創出
- リーシングプロモーション強化

賃貸事業収入の
極大化

スケールメリット・
コストアドバンテージ
の創出

知名度並びに
入居者の満足度
・信頼性の向上

スケールメリットを活かした収益体制の構築

バリューアップ事例 パシフィックタワー麻布十番

仕様・デザイン・間取りが弱く、立地のポテンシャルを十分に発揮できていなかったため、タワーマンションとしてのグレードの感じられるデザインへとバリューアップし、コンシェルジュを設置。

Before



After



貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	前期(第7期)		当期(第8期)		増減	
	2007年5月31日現在		2007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	8,498,922		7,258,237		△ 1,240,684	
信託現金及び信託預金	3,226,380		3,950,800		724,419	
営業未収入金	292,057		304,222		12,165	
前払費用	39,817		19,231		△ 20,586	
繰延税金資産	11,499		4,366		△ 7,133	
未収入金	-		-			
未収法人税等	-		3,824		3,824	
未収消費税等	113,735		101,206		△ 12,529	
その他の流動資産	13,369		12,968		△ 401	
貸倒引当金	△ 7,806		△ 4,498		3,308	
流動資産合計	12,187,975	4.9	11,650,358	3.8	△ 537,616	△ 4.4
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	57,520,971		70,265,439		12,744,467	
構築物	330,644		415,399		84,755	
工具器具備品	109,413		111,081		1,668	
土地	65,670,518		84,278,739		18,608,220	
建設仮勘定	23,632		8,114		△ 15,518	
信託建物	47,279,624		54,863,960		7,584,336	
信託構築物	308,052		335,367		27,314	
信託工具器具備品	32,158		27,362		△ 4,795	
信託土地	61,952,566		79,323,898		17,371,331	
信託建設仮勘定	1,159		-		△ 1,159	
有形固定資産合計	233,228,741	94.0	289,629,362	95.4	56,400,620	24.2
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	0.5	1,214,497	0.4	-	0.0
3. 投資その他の資産						
長期前払費用	771,754		795,734		23,979	
繰延税金資産	-		35,013		35,013	
デリバティブ債権	358,866		174,702		△ 184,164	
敷金	600		1,238		638	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計	1,141,221	0.5	1,016,688	0.3	△ 124,532	△ 10.9
固定資産合計	235,584,460	95.0	291,860,548	96.1	56,276,088	23.9
III. 繰延資産						
創業費	6,624		-		△ 6,624	
投資法人債発行費	177,086		220,712		43,625	
繰延資産合計	183,710	0.1	220,712	0.1	37,001	20.1
資産合計	247,956,146	100.0	303,731,619	100.0	55,775,473	22.5

固定資産

■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第8期 取得物件	26物件(総額 58,682百万円)
第8期 売却物件	3物件(2007年5月31日 現在の簿価総額3,967百万円)

繰延資産

■ 投資法人債発行費

第8回、第9回及び第10回無担保投資法人債
210億円の発行に伴うもの

(ご参考)

当期償却額	59,773千円
未償却残高	220,712千円

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	前期(第7期)		当期(第8期)		増減	
	2007年5月31日現在		2007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	150,589		158,220		7,630	
短期借入金	22,170,000		7,400,000		△ 14,770,000	
未払金	56,063		34,416		△ 21,647	
未払費用	653,152		865,620		212,467	
未払法人税等	6,803		605		△ 6,198	
前受金	249,971		26,060		△ 223,910	
その他の流動負債	225		174		△ 51	
流動負債合計	23,286,807	9.4	8,485,097	2.8	△ 14,801,709	△ 63.6
II.固定負債						
投資法人債	69,000,000		90,000,000		21,000,000	
長期借入金	44,500,000		50,400,000		5,900,000	
繰延税金負債	71,289		-		△ 71,289	
預り敷金保証金	1,266,984		1,454,994		188,010	
信託預り敷金保証金	1,349,523		1,667,055		317,531	
長期前受金	-		20,511		20,511	
長期預り金	88,940		82,592		△ 6,348	
デリバティブ債務	-		104,988		104,988	
その他の固定負債	10,270		-		△ 10,270	
固定負債合計	116,287,007	46.9	143,730,143	47.3	27,443,135	23.6
負債合計	139,573,814	56.3	152,215,241	50.1	12,641,426	9.1
(純資産の部)						
I.投資主資本						
1.出資総額	105,593,101		148,417,850		42,824,748	
2.剰余金						
当期未処分利益	2,678,231		3,150,950		472,718	
投資主資本合計	108,271,333	43.6	151,568,800	49.9	43,297,467	40.0
II.評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	110,997		△ 52,422		△ 163,420	
評価・換算差額等合計	110,997	0.1	△ 52,422	△ 0.0	△ 163,420	△ 147.2
純資産合計	108,382,331	43.7	151,516,378	49.9	43,134,046	39.8
負債・純資産合計	247,956,146	100.0	303,731,619	100.0	55,775,473	22.5

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末 合計3行より総額 74億円

前期末 合計8行より総額221億円

■ 短期借入金の期限前弁済265億円

固定負債

■ 投資法人債

第8回、第9回及び第10回投資法人債の発行による資金調達を実施 210億円
(総額 900億円)

■ 長期借入金期末残高

当期末 合計18行より総額504億円

前期末 合計16行より総額445億円

純資産の部

■ 出資金

エクイティファイナンスによる資金調達 428億円

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第7期)		当期(第8期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益						
不動産賃貸事業収入	6,150,093		7,530,441			
不動産等売却益	761,353	100.0	410,232	100.0	1,029,226	14.9
2.営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,604,850		2,879,644			
資産運用報酬	511,674		630,680			
資産保管手数料	22,975		27,245			
一般事務委託手数料	62,304		80,937			
役員報酬	5,400		5,400			
弁護士報酬	44,686		8,368			
会計監査人報酬	14,350		17,972			
貸倒引当金繰入	3,055		1,529			
貸倒損失	1,435		241			
その他の営業費用	103,221	48.8	91,452	47.1	369,515	11.0
営業利益	3,537,491	51.2	4,197,203	52.9	659,711	18.6
3.営業外収益						
受取利息	6,643		19,125			
雑収入	115,492	1.8	90,026	1.4	△ 12,983	△ 10.6
4.営業外費用						
支払利息	372,555		399,851			
融資関連費用	98,990		100,794			
投資法人債利息	414,699		529,690			
投資法人債発行費償却	57,885		59,773			
投資口交付費	21,222		44,523			
創業費償却	6,624		6,624			
その他営業外費用	7,882	14.2	6,643	14.5	168,042	17.2
経常利益	2,679,768	38.8	3,158,453	39.8	478,685	17.9
税引前当期純利益	2,679,768	38.8	3,158,453	39.8	478,635	17.9
法人税、住民税及び事業税	8,132		605			
法人税等調整額	△ 6,454	0.0	7,036	0.1	5,963	355.5
当期純利益	2,678,090	38.8	3,150,811	39.7	472,721	17.7
前期繰越利益	141		138		△ 3	
当期未処分利益	2,678,231		3,150,950		472,718	

営業収益

- 不動産賃貸事業収入
当期末139物件による収益寄与
(ご参考・前期(第7期)116物件)
- 不動産等売却益
(括弧内は費用控除後の利益の純額)
世田谷サンハイツ(91,983千円)
プティクール砦 (41,863千円)
ルート麻布十番 (276,384千円)

営業費用

- 公租公課
2007年1月1日以降の取得物件にかかる固定資産税・都市計画税精算分については取得原価に算入(費用化せず)
- 資産運用報酬
運用報酬1及び2のみ
取得報酬は取得原価に算入、譲渡報酬は売却益から控除

当期	630,680千円
前期	511,674千円

営業外収益

- うち 還付消費税収益 84,157千円
(税込処理による取得原価算入分消費税)

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	前期(第7期)	当期(第8期)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,679,768	3,158,453
減価償却費	1,289,061	1,526,773
貸倒損失	1,435	241
長期前払費用償却額	68,695	69,236
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	57,885	59,773
受取利息	△ 6,643	△ 19,125
支払利息	787,254	929,542
貸倒引当金の増加・減少額	1,531	△ 3,308
営業未収入金の増加・減少額	△ 6,649	△ 12,406
未収入金の増加・減少額	5,000	0
未収消費税等の増加・減少額	△ 58,365	12,529
営業未払金の増加・減少額	△ 95,078	7,630
未払金の増加・減少額	24,258	△ 13,095
未払費用の増加・減少額	54,044	210,327
前受金の増加・減少額	232,986	△ 203,398
信託有形固定資産の売却による減少額	3,617,049	3,958,884
長期前払費用の支払額	△ 201,554	△ 98,115
その他	△ 4,689	65,846
小計	8,452,615	9,656,412
利息の受取額	6,643	19,125
利息の支払額	△ 893,412	△ 836,148
保険金の受取額	1,453	4,512
法人税等の支払額	△ 3,992	△ 10,628
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,563,307	8,833,272
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△ 1,000,000	-
定期預金の払出による収入	-	1,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 46,516,796	△ 32,299,724
信託有形固定資産の取得による支出	△ 55,235	△ 29,667,721
預り敷金保証金の収入	444,319	188,010
信託預り敷金保証金の収入	△ 91,658	317,531
長期預り金の収入	92,114	-
長期預り金の返済による支出	△ 3,174	△ 6,348
その他	-	△ 10,908
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 47,130,430	△ 60,479,160

科目	前期(第7期)	当期(第8期)
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	20,470,000	11,810,000
短期借入金の返済による支出	△ 1,500,000	△ 26,580,000
長期借入金の借入による収入	22,500,000	5,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,900,000	-
投資口の発行による収入	-	42,780,225
投資法人債の発行による収入	11,938,748	20,896,601
分配金の支払額	△ 2,659,506	△ 2,677,202
その他	△ 21,222	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,828,020	52,129,623
IV. 現金及び現金同等物の増減額	△ 1,739,102	483,735
V. 現金及び現金同等物の期首残高	12,464,405	10,725,302
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	10,725,302	11,209,037

金銭の分配に係る計算書

科目	前期(第7期)	当期(第8期)
当期未処分利益(千円)	2,678,231	3,150,950
分配金の額(千円)	2,678,093	3,150,706
投資口1口当たりの分配金の額	14,336円	12,748
次期繰越利益(千円)	138	243

参考指標

項目		前期(第7期)	当期(第8期)
当期資本的支出額	百万円	180	88
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注1) 百万円	4,834	6,177
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(注2) 円	17,873	17,814
FFO(Funds from Operation)倍率	(注3) 倍	22.2	14.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	6.0	6.0
金利償却前当期純利益	百万円	4,754	5,607
有利子負債額	百万円	135,670	147,800
期末総資産有利子負債比率	(注5) %	54.7	48.7
1口当たり純資産額	円	580,177	613,047

- (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7期:FFO倍率=2007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=2007年11月末投資口価格(520,000円)÷年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)
(注4) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益÷支払利息(投資法人債利息を含む)
(注5) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額÷期末総資産額×100(小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。)

借入金の状況

区分		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
借入先									
短期 借入 金	株式会社みずほコーポレート銀行	—	2,400,000	—	2,400,000	1.13633%	平成20年8月29日	(注6)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000				
	信金中央金庫	—	1,000,000	—	1,000,000	0.93500%	平成20年11月28日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000				
	小計	22,170,000 (注4)	11,810,000 (注4)	26,580,000 (注4)	7,400,000				

区分		前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
借入先									
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,002,000	—	—	3,002,000	1.21794% (注2)	平成21年2月28日	(注6)	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,224,500	—	—	1,224,500				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	住友信託銀行株式会社	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社りそな銀行	1,027,000	—	—	1,027,000				
	株式会社あおぞら銀行	592,500	—	—	592,500				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250,000	—	—	3,250,000	1.15546% (注2)	平成21年11月30日	(注8)	有担保・無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200,000	—	—	1,200,000				
	住友信託銀行株式会社	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	—	—	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000	—	—	800,000				
	農林中央金庫	1,250,000	—	—	1,250,000				
	株式会社静岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	—	—	500,000	1.94000%	平成23年8月31日	(注7)	無担保・無保証
	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,600,000	—	—	1,600,000	2.19875%	平成25年11月17日	(注7)	無担保・無保証

借入金の状況(続き)

区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
借入先									
長期 借入 金	全国共済農業組合連合会	2,000,000	—	—	2,000,000	1.84500%	平成23年12月26日	(注7)	無担保・無保証
	太陽生命保険株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000				
	第一生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	1.38583% (注3)	平成23年12月26日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社八十二銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.25000% (注5)	平成22年2月19日	(注7)	無担保・無保証
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	株式会社千葉銀行	2,000,000	—	—	2,000,000				
	信金中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000	1.78500%	平成24年9月19日	(注7)	無担保・無保証
	大同生命保険株式会社	—	900,000	—	900,000	1.89250%	平成25年9月19日	(注7)	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.44000% (注2)	平成22年11月30日	(注7)	無担保・無保証
	日本政策投資銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.74375%	平成24年11月30日	(注7)	無担保・無保証
	小計	44,500,000	5,900,000	—	50,400,000				
	合計	66,670,000 (注4)	17,710,000 (注4)	26,580,000 (注4)	57,800,000				

(注1)平均金利は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して記載しています。

(注2)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3)金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.38%に設定しています。

(注5)金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヵ月円TIBOR)の上限を1.07%に設定しています。

(注4)短期借入金に関しては、第8期末現在、残高のある借入先を記載しています。なお、第7期末までに借り入れていた短期借入金 22,170,000千円及び期中に借り入れた4,410,000千円を、第8期末までに返済しています。

(注6)使途は、信託不動産の購入資金です。

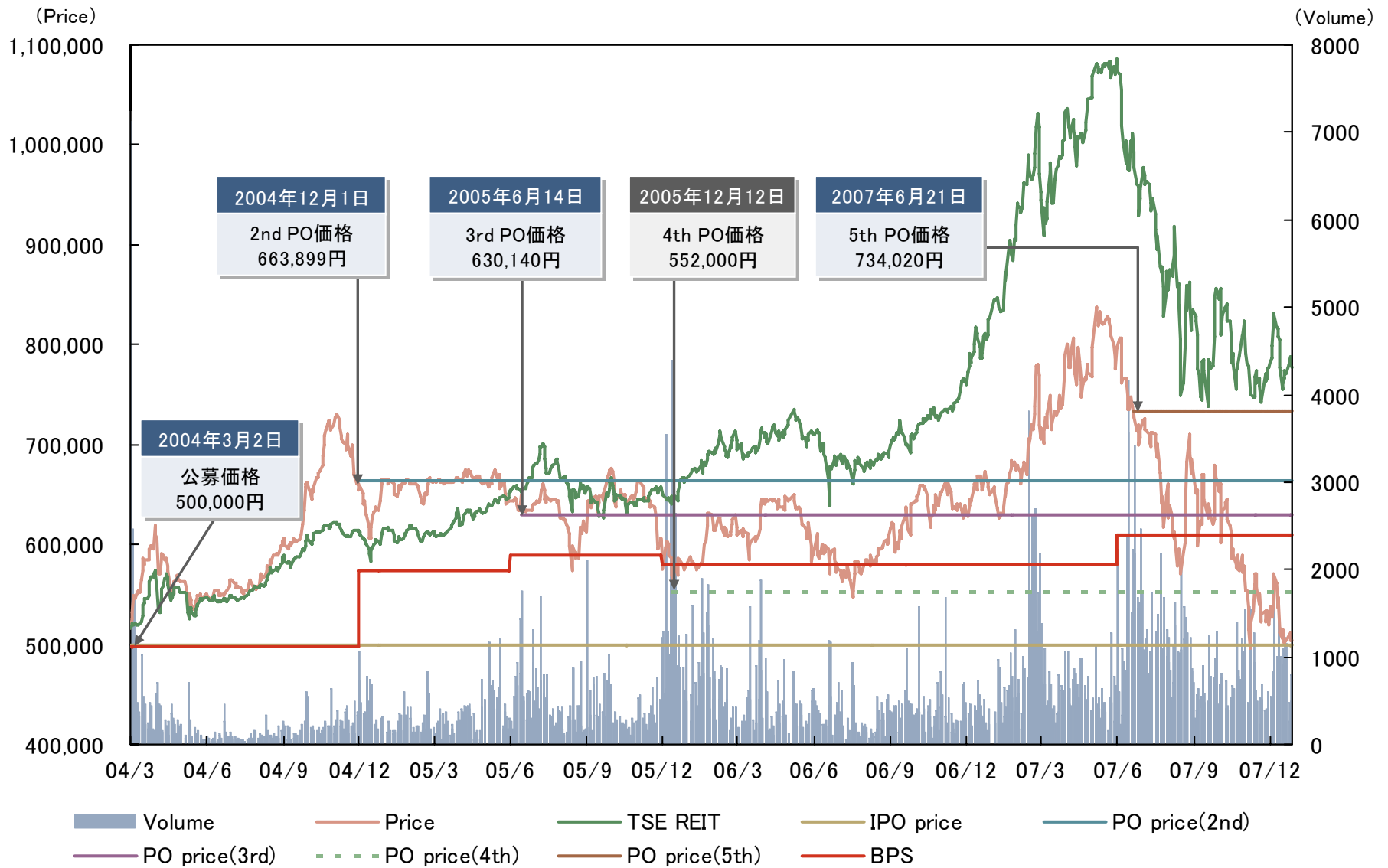
(注7)使途は、不動産の購入資金です。

(注8)使途は、不動産及び信託不動産の購入資金並びに短期借入金の返済資金です。

(注9)長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は以下の通りです。

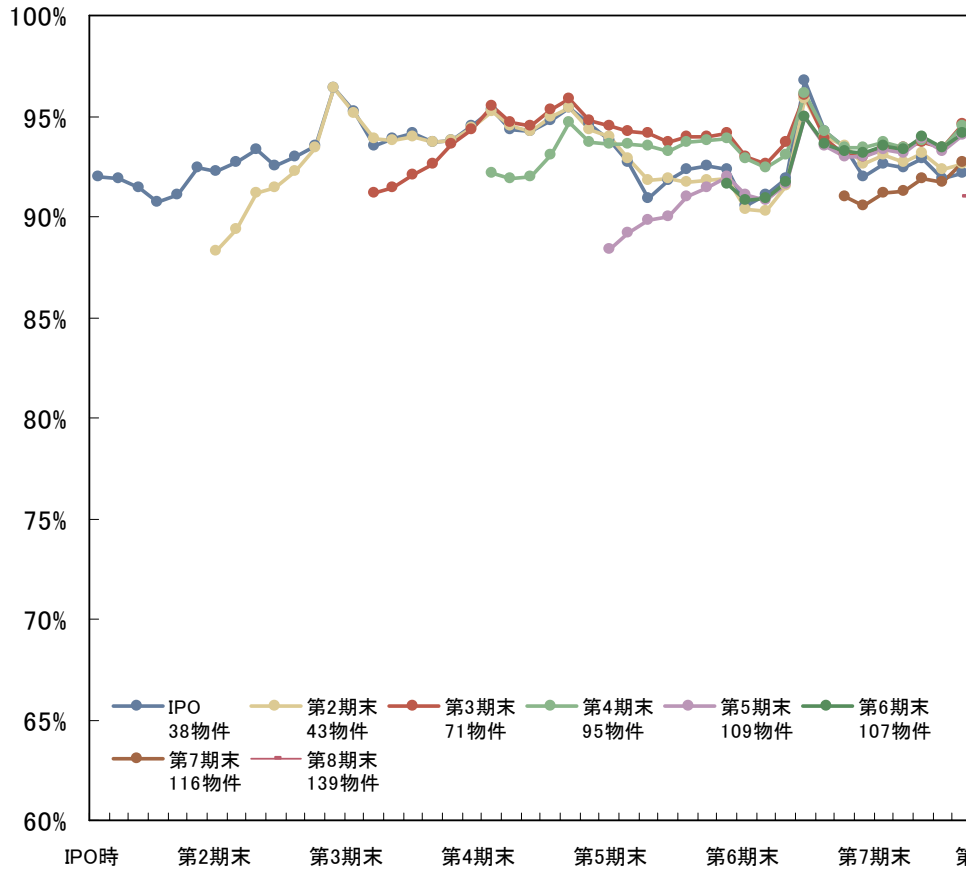
	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	19,400,000千円	13,000,000千円	1,000,000千円	14,500,000千円

投資口価格の推移

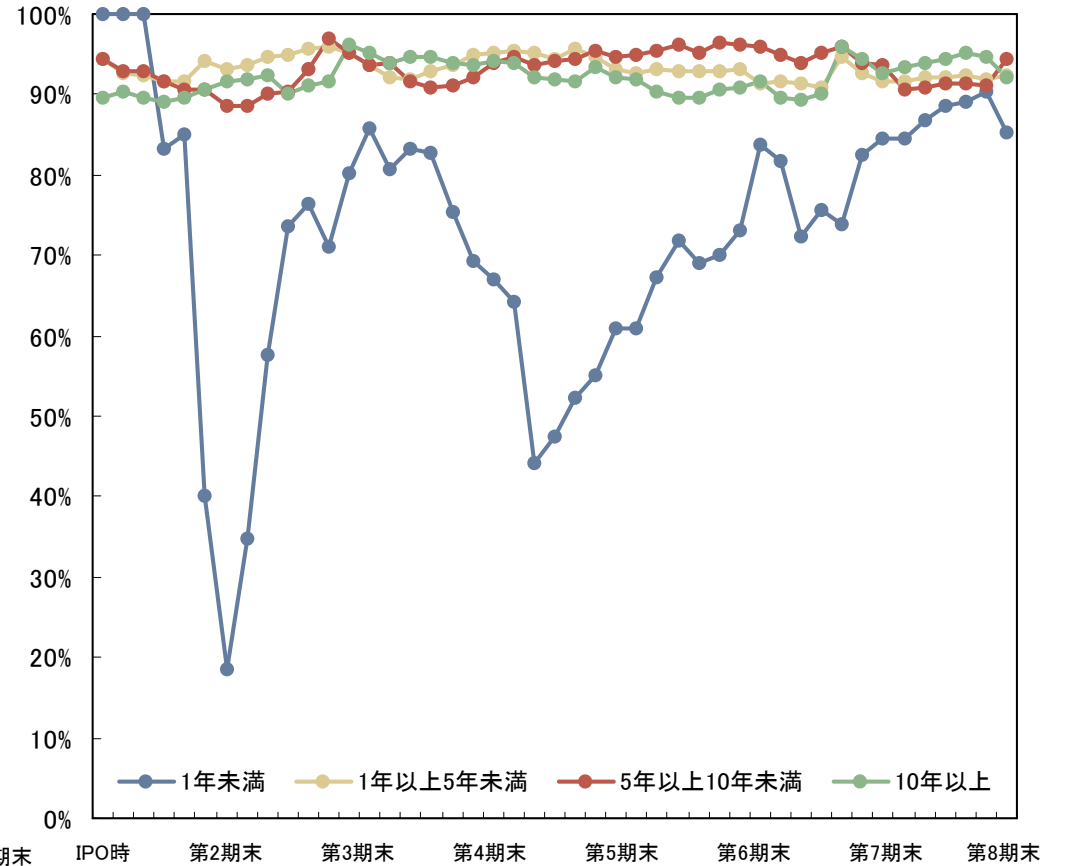


上場以後の稼働率推移

取得時期別稼働率

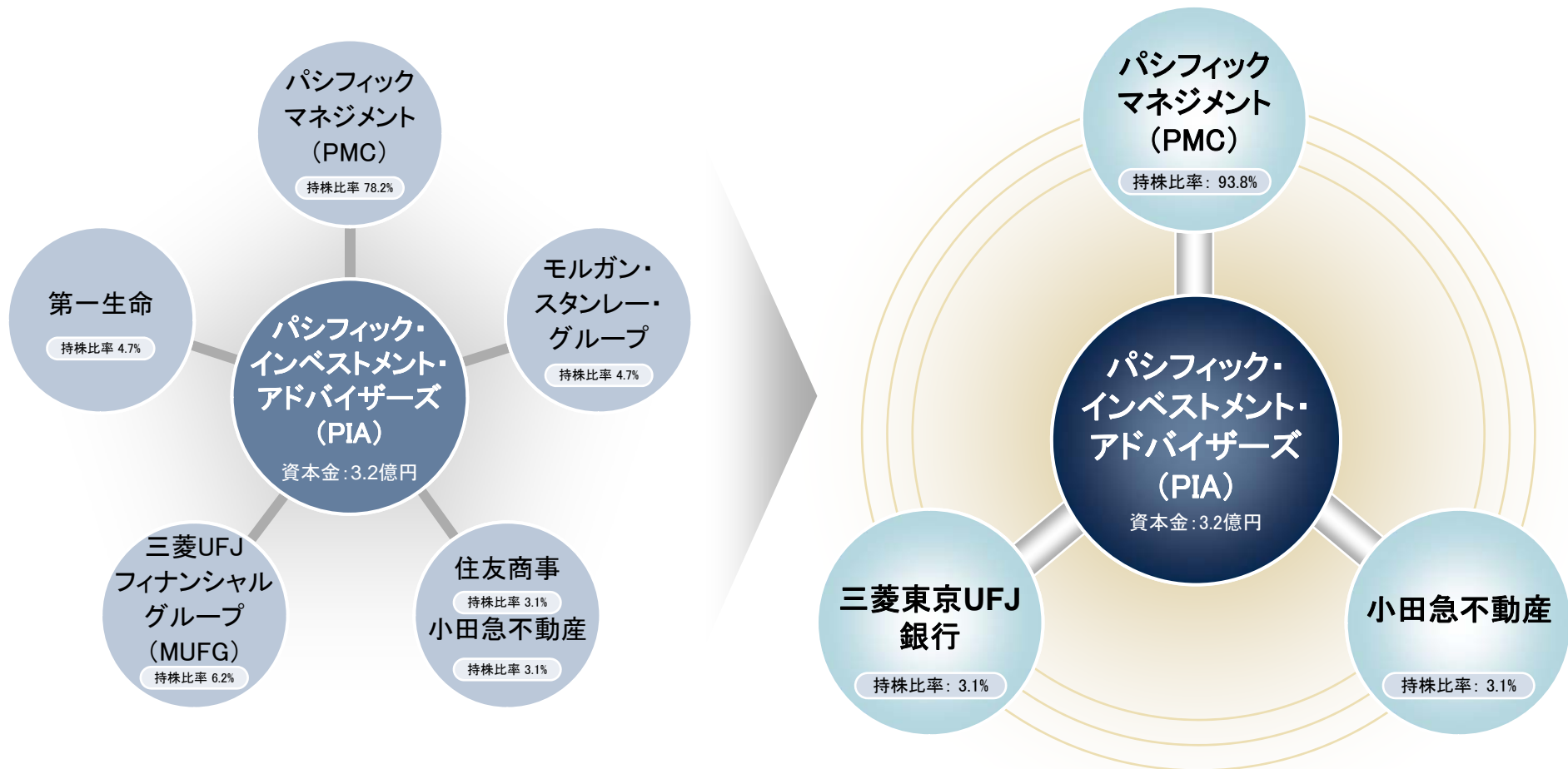


築年数別稼働率

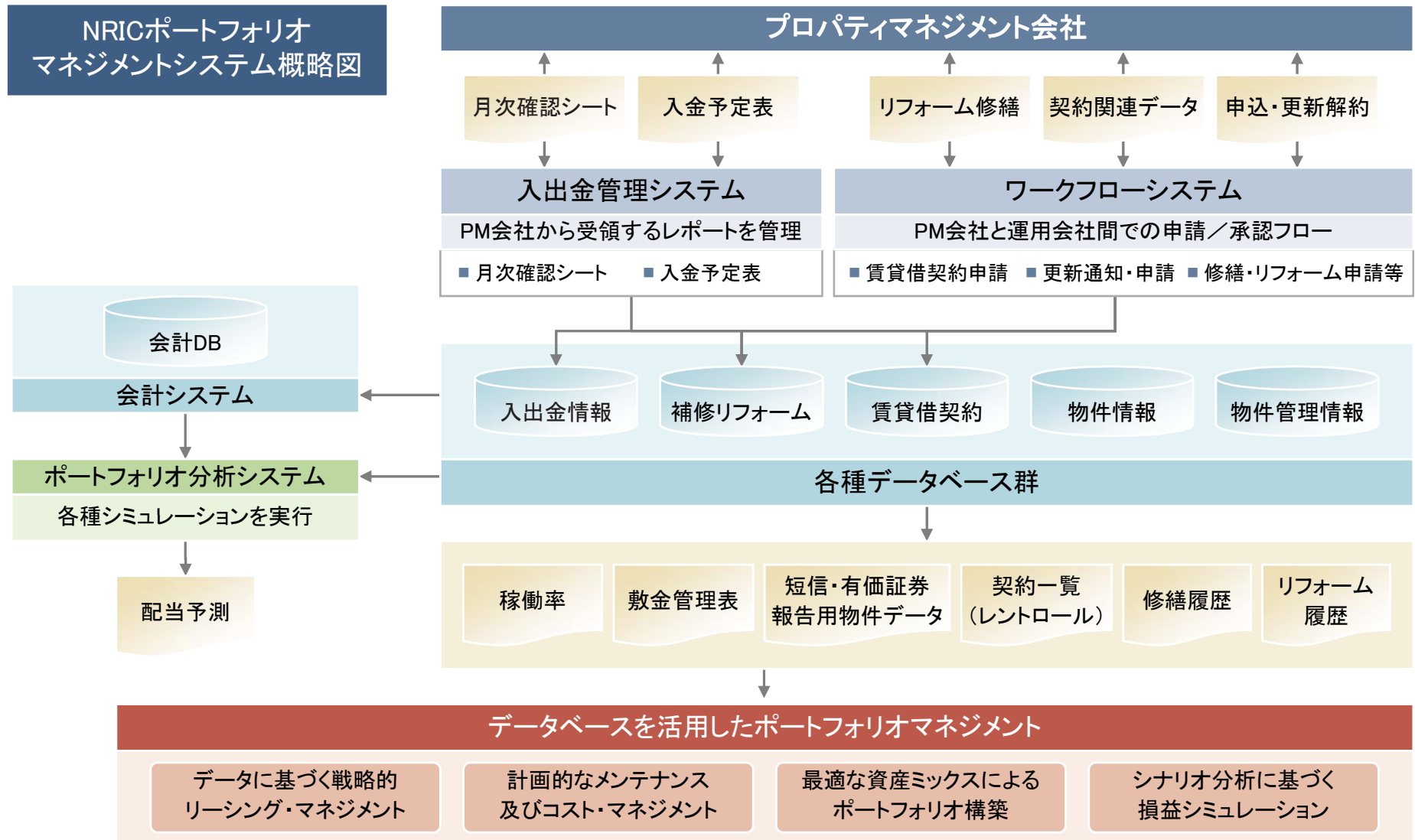


資産運用会社のスポンサー変更(07年11月21日付)

パシフィックマネジメント(PMC)を中心とするスポンサーのサポート



ポートフォリオマネジメントシステム



第8期取得物件(1/3)

第8期取得物件

S-59 パシフィックレジデンス武蔵小杉

	取得価格	1,767百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	オリックス不動産(株)/ 藤光建設(株)
	所在地	神奈川県川崎市 中原区
	賃貸可能戸数	68戸
	竣工時期	2007年2月

S-60 パシフィックレジデンス神田小川町

	取得価格	1,370百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	有限会社パシフィック・ グロース・リアリティ
	所在地	東京都千代田区
	賃貸可能戸数	52戸
	竣工時期	2006年3月

S-61 パシフィックレジデンス早大通

	取得価格	1,090百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	有限会社パシフィック・ グロース・リアリティ
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能戸数	52戸
	竣工時期	2006年8月

S-62 パシフィックレビュー京都駅前

	取得価格	2,200百万円
	NOI CAP	5.5%
	取得先	合同会社山王レジデ ンシャル・プロパティーズ
	所在地	京都府京都市南区
	賃貸可能戸数	116戸
	竣工時期	2006年2月

S-63 パシフィックレジデンス月島Ⅱ

	取得価格	2,650百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	合同会社溜池レジデ ンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能戸数	105戸
	竣工時期	2006年9月

S-64 パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

	取得価格	3,300百万円
	NOI CAP	5.2%
	取得先	J.メトロポリス1 合同会社
	所在地	千葉県船橋市
	賃貸可能戸数	172戸
	竣工時期	2007年3月

S-65 パシフィックレジデンス大井町Ⅰ

	取得価格	1,267百万円
	NOI CAP	4.6%
	取得先	明和地所株式会社
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能戸数	40戸
	竣工時期	2007年7月

S-66 パシフィックレジデンス高岳

	取得価格	3,000百万円
	NOI CAP	5.2%
	取得先	東急不動産株式会社
	所在地	愛知県名古屋市中区
	賃貸可能戸数	197戸
	竣工時期	2007年8月

S-67 パシフィックレジデンス大岡山

	取得価格	1,301百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	株式会社オリンピア
	所在地	東京都目黒区
	賃貸可能戸数	53戸
	竣工時期	2007年11月

第8期取得物件(2/3)

第8期取得物件

C-37 パシフィックレジデンス南一条

	取得価格	1,910百万円
	NOI CAP	6.0%
	取得先	大和ハウス工業株式会社
	所在地	北海道札幌市中央区
	賃貸可能戸数	179戸
	竣工時期	2006年12月

C-40 コスモグラシア渋谷

	取得価格	1,633百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	有限会社KRF11
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能戸数	40戸
	竣工時期	2006年6月

C-41 パシフィックレビュー中延

	取得価格	2,040百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能戸数	65戸
	竣工時期	2005年11月

C-42 パシフィックレジデンス麻布台

	取得価格	2,040百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都港区
	賃貸可能戸数	47戸
	竣工時期	2006年2月

C-43 パシフィックレジデンス芝大門

	取得価格	1,980百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都港区
	賃貸可能戸数	48戸
	竣工時期	2006年8月

C-44 グラーナ日本橋

	取得価格	1,550百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	有限会社ウラノス・インベストメント
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能戸数	45戸
	竣工時期	2006年8月

C-45 ノステルコート神田

	取得価格	1,320百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	有限会社ドガ
	所在地	東京都千代田区
	賃貸可能戸数	43戸
	竣工時期	2006年6月

C-46 コスモグラシア新御徒町

	取得価格	2,162百万円
	NOI CAP	5.0%
	取得先	株式会社コスモスイニシア
	所在地	東京都台東区
	賃貸可能戸数	69戸
	竣工時期	2007年3月

C-47 パシフィックレジデンス三軒茶屋Ⅱ

	取得価格	1,750百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	GEリアル・エステート株式会社
	所在地	東京都世田谷区
	賃貸可能戸数	34戸
	竣工時期	2006年3月

第8期取得物件(3/3)

第8期取得物件

C-48 パシフィックレジデンス千鳥町

	取得価格	1,500百万円
	NOI CAP	5.1%
	取得先	明和地所株式会社
	所在地	東京都大田区
	賃貸可能戸数	60戸
	竣工時期	2006年9月

C-50 パシフィックレジデンス西新宿

	取得価格	2,020百万円
	NOI CAP	4.8%
	取得先	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能戸数	74戸
	竣工時期	2007年5月

C-51 パシフィックレジデンス広尾南

	取得価格	1,180百万円
	NOI CAP	4.6%
	取得先	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能戸数	26戸
	竣工時期	2007年9月

F-22 パシフィックレジデンス祐天寺

	取得価格	5,940百万円
	NOI CAP	4.7%
	取得先	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都目黒区
	賃貸可能戸数	118戸
	竣工時期	2006年8月

F-23 パシフィックレジデンス東山元町

	取得価格	991百万円
	NOI CAP	4.5%
	取得先	興和不動産株式会社/三井不動産レジデンシャル株式会社
	所在地	愛知県名古屋市中種区
	賃貸可能戸数	23戸
	竣工時期	2007年9月

F-24 パシフィックレジデンス大通公園

	取得価格	2,680百万円
	NOI CAP	5.5%
	取得先	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント
	所在地	北海道札幌市中央区
	賃貸可能戸数	109戸
	竣工時期	2007年8月

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

	取得価格	8,140百万円
	NOI CAP	4.6%
	取得先	合同会社山王レジデンシャル・プロパティーズ
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能戸数	77戸
	竣工時期	2006年5月/1982年11月

L-16 ルクシェール北新宿

	取得価格	1,900百万円
	NOI CAP	4.9%
	取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアリティ
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能戸数	26戸
	竣工時期	1997年2月

スポンサー等からの物件取得実績

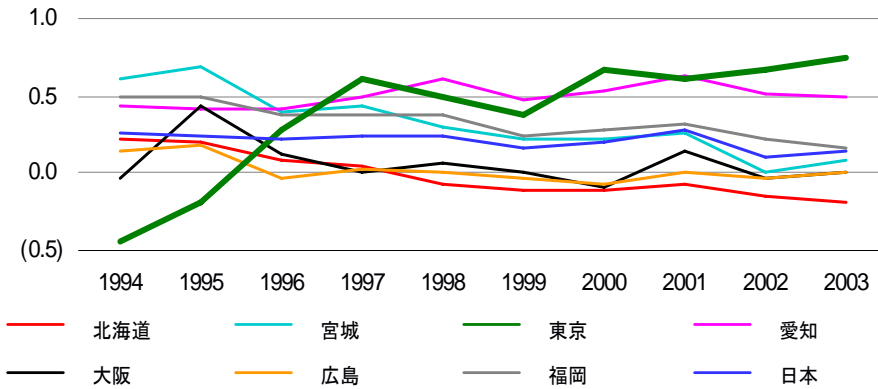
取得チャネル	上場時(04年3月)	第2期～第7期末(07年5月)	第8期(07年11月末まで)	合計
スポンサー等 ^(注1) からの取得	 マノア岡本  ベルウッド  PR新川  PR桜丘	 PR代官山  PR吉祥寺  PR市ヶ谷  PR上目黒	 PR早大通  PR麻布台  PR代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	46物件
外部からの取得	 マノア鷺沼  ヴェール小日向	 PR築地  PT目黒不動前  元麻布プレイス  PT六本木	 PR武蔵小杉  PR南一条  PR高岳  PR大岡山	112物件
ポートフォリオ全体に占めるスポンサー等からの取得割合	 (04年3月末) 65%	 (07年5月末) 19%	 (07年11月末) 27%	

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

賃貸住宅の需要動向

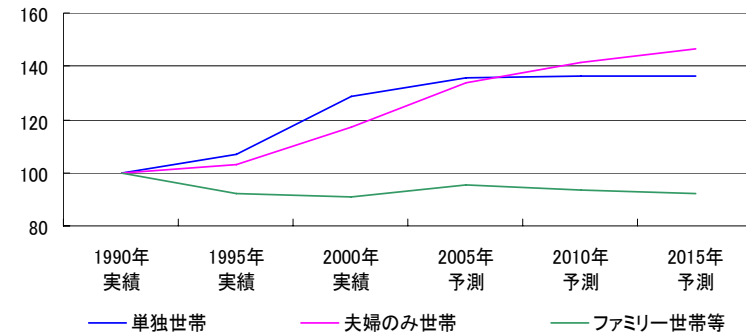
単身、夫婦のみ世帯の増加と借家志向の拡大により、東京圏を中心として安定的な賃貸住宅需要が見込まれます。

人口の推移 (%)



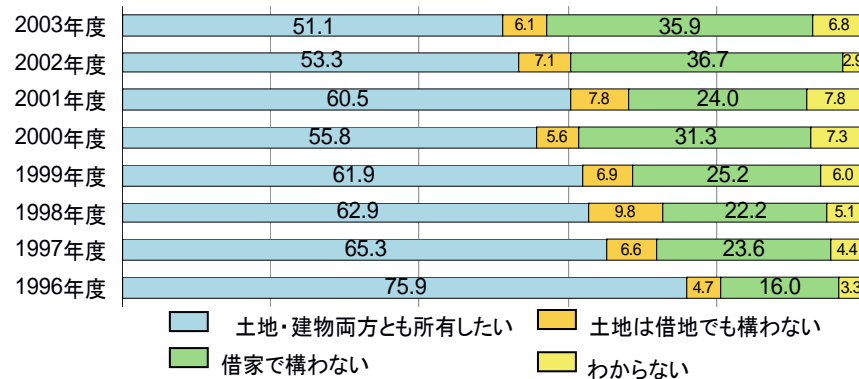
出所: 総務省統計局「日本統計年鑑」より作成

世帯構成別世帯数指数の推移と予測(都心主要5区)
(平成2年度 = 100)



出所: 東京都総務局「東京都世帯数の予測」「東京都区市町村別人口の予測」より作成

持家志向・借家志向(賃貸住宅)の推移 (%)

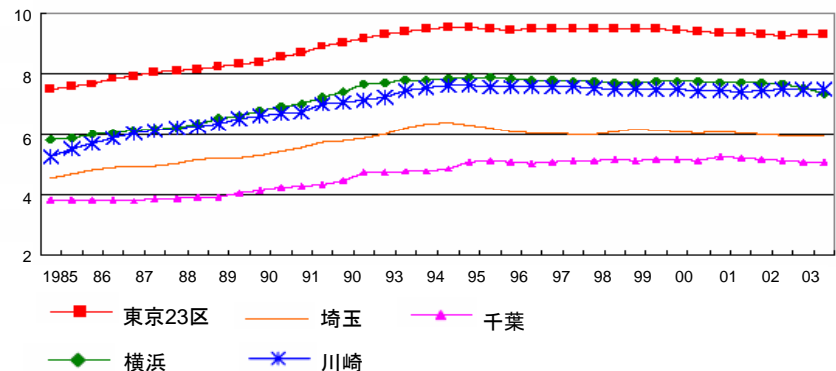


出所: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成

日本レジデンシャル投資法人

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

首都圏における賃料水準の推移 (千円/坪)

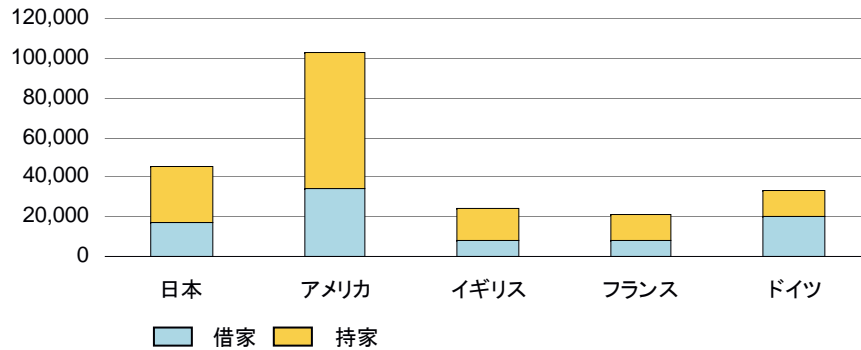


出所: 総務省統計局資料より作成

賃貸住宅の供給状況

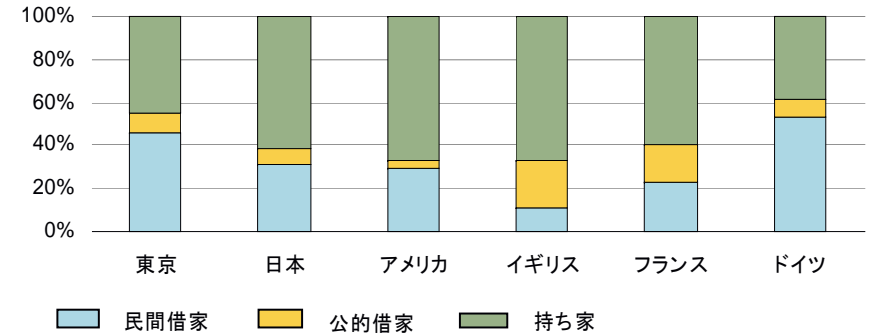
賃貸住宅ストックの多くはバブル期以前に建築された個人所有のものであることが伺えます。

各国の住宅ストック数
(千戸)



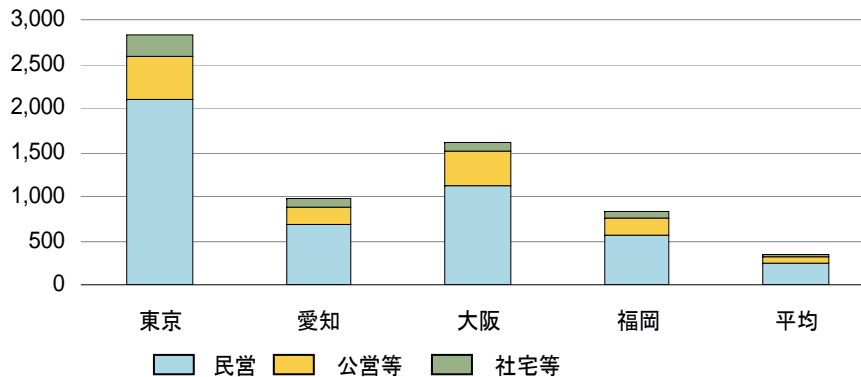
出所: 日本:総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査(速報)」
アメリカ: "American Housing Survey 1999",
イギリス: "Housing and Construction Statistics 1997",
フランス: INSEE "Les Conditions de Logement des Menages 1996"
ドイツ: "1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993"

各国の住宅所有状況
(%)



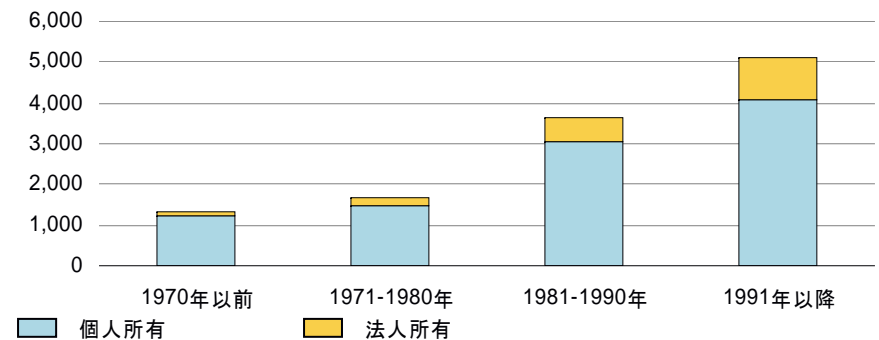
出所: 日本:総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査(速報)」
アメリカ: "American Housing Survey 1999",
イギリス: "Housing and Construction Statistics 1997",
フランス: INSEE "Les Conditions de Logement des Menages 1996"
ドイツ: "1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993"

借家世帯の借家属性
(千世帯)



出所: 総務省統計局「平成12年国勢調査」より作成

賃貸民営借家における建築時期別所有者の状況
(千戸)



出所: 総務省統計局「平成10年住宅・土地統計調査」より作成