

日本レジデンシャル投資法人(8962)

2007年7月7日

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 山内 章



NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION



PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION



日本レジデンシャル投資法人の特色

1 日本初の住宅特化型J-REIT

- 2004年3月2日、日本初の住宅特化型J-REITとして東京証券取引所に上場
- J-REIT最多の保有物件数、住宅特化型J-REIT最大の資産(2,500億円超)を保有

2 競争力の高い優良賃貸住宅によるポートフォリオ

- 賃貸住宅需要の強い都心主要5区を中心に資産を構成（港区に約3割）
- 仕様・設備に優れた競争力の高い賃貸住宅を提供

3 賃貸住宅のプロフェッショナル集団による運営

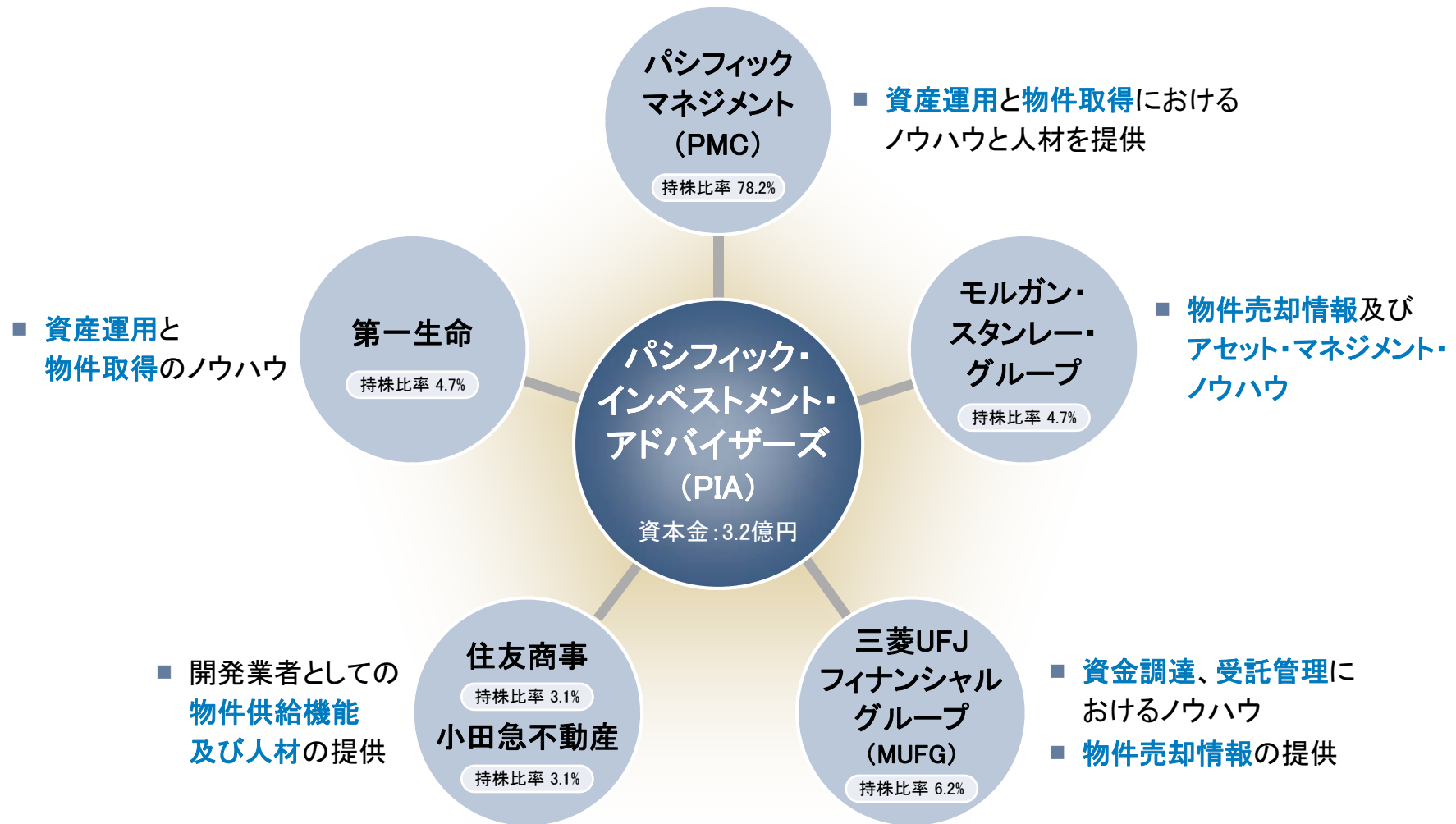
- 資産運用会社は、不動産金融市場をリードするパシフィックマネジメントが母体
- リノベーションやサービス提供による保有資産のバリューアップを促進

4 健全な財務基盤

- ムーディーズ社からA2(ポジティブ)、R&I社からA+の格付けを取得
- 金利上昇リスクに対応した財務基盤を構築

資産運用会社の概要

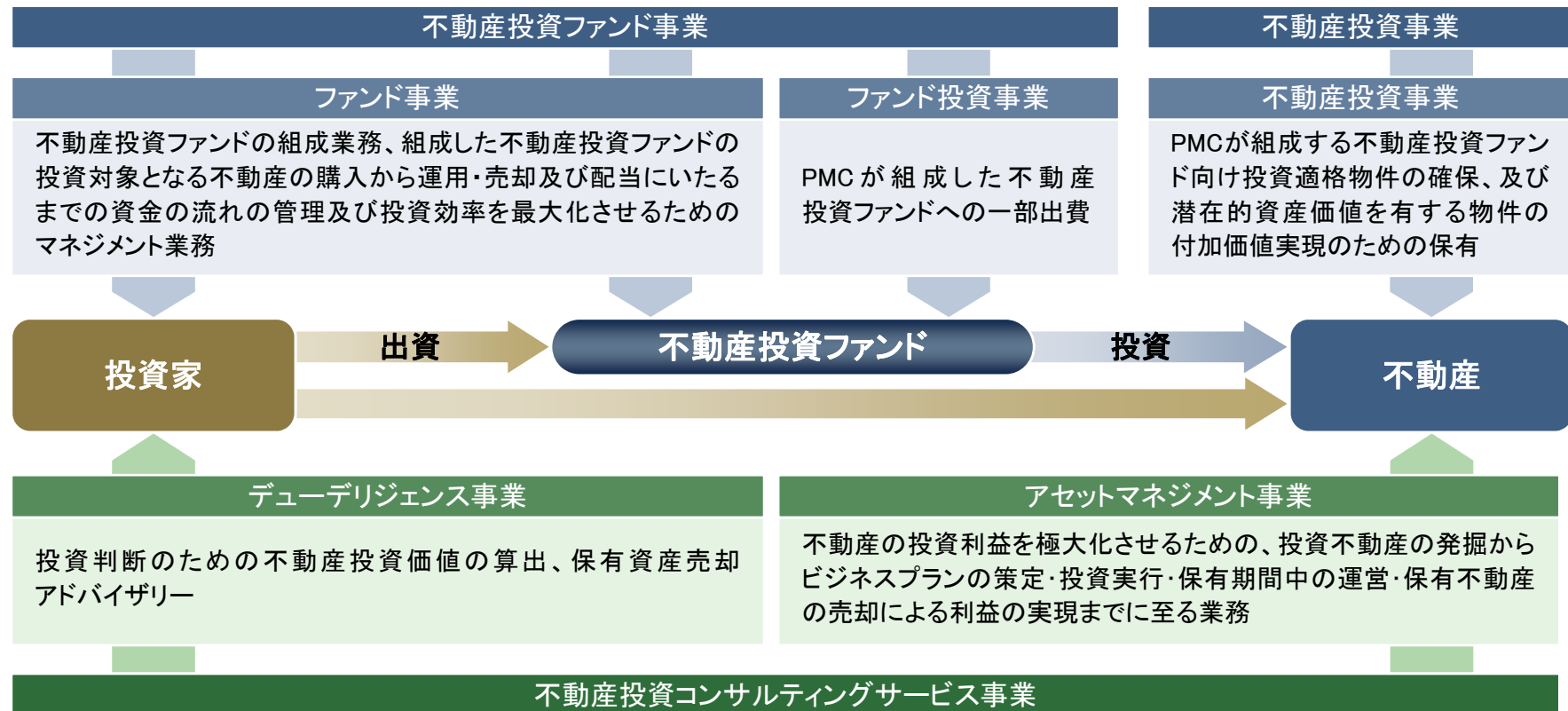
パシフィックマネジメント(PMC)を中心とするスポンサー各社を結集



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 (2006年11月期)			
売上高	169,647百万円	総資産	195,036百万円
経常利益	18,708百万円	株主資本	38,782百万円
当期純利益	10,623百万円	株主資本比率	19.6%



賃貸住宅市場の概要



**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**

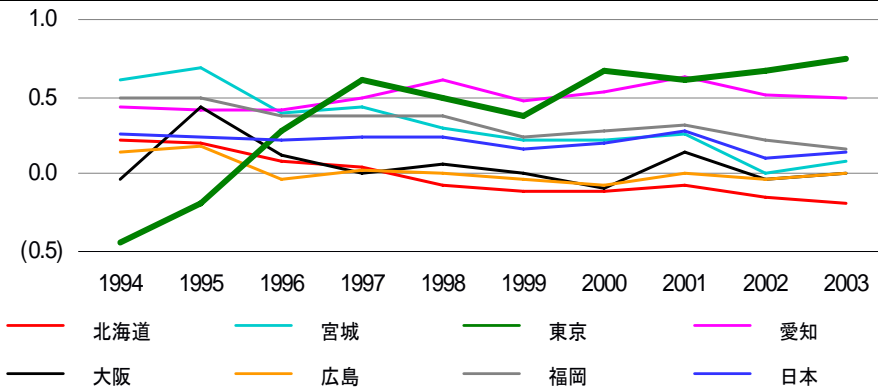


**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

賃貸住宅の需要動向

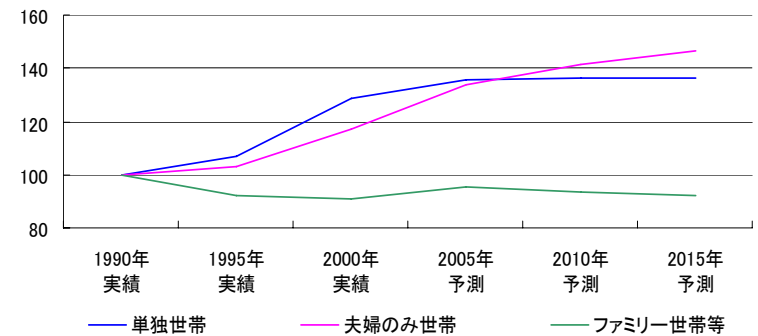
単身、夫婦のみ世帯の増加と借家志向の拡大により、東京圏を中心として安定的な賃貸住宅需要が見込まれます。

人口の推移 (%)



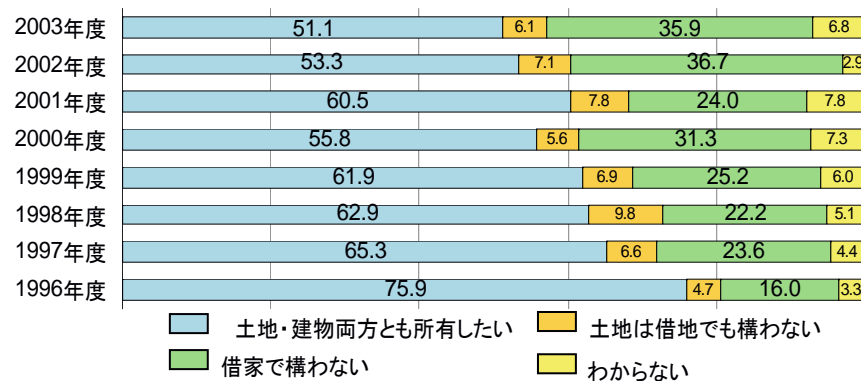
出所: 総務省統計局「日本統計年鑑」より作成

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 (%)

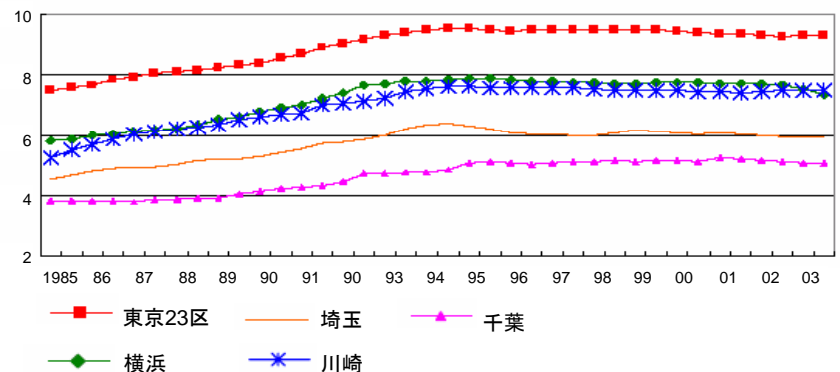


出所: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成

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)

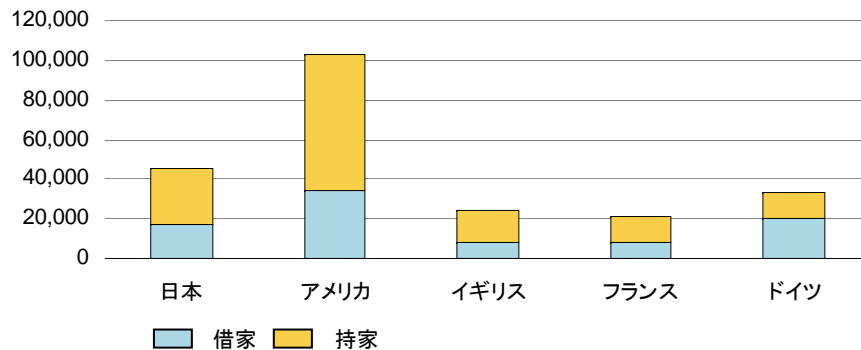


出所: 総務省統計局資料より作成

賃貸住宅の供給状況

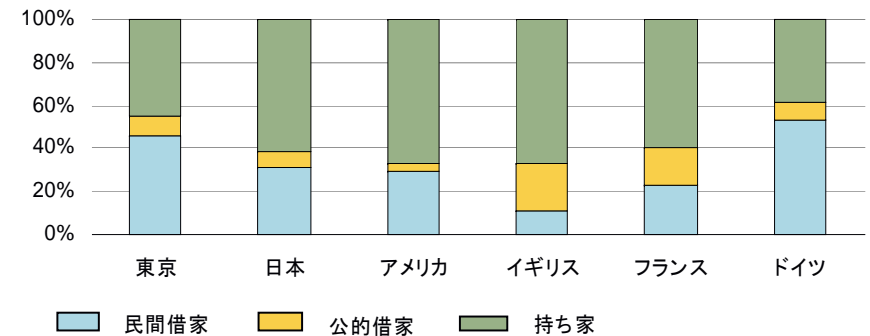
賃貸住宅ストックの多くはバブル期以前に建築された個人所有のものであることが伺えます。

各国の住宅ストック数
(千戸)



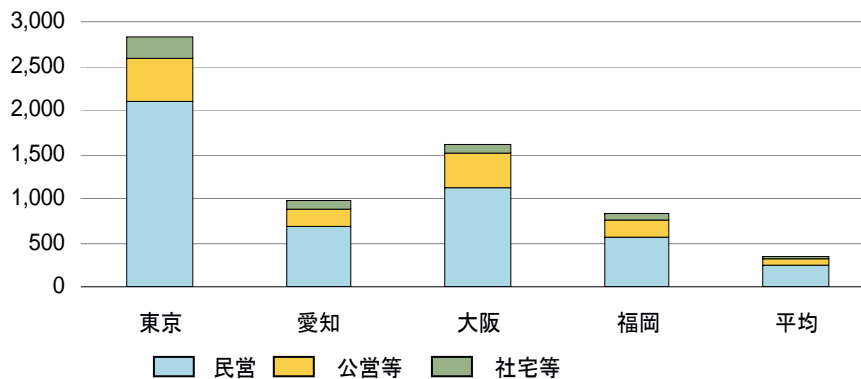
出所: 日本:総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査(速報)」
アメリカ: "American Housing Survey 1999",
イギリス: "Housing and Construction Statistics 1997",
フランス: INSEE "Les Conditions de Logement des Menages 1996"
ドイツ: "1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993"

各国の住宅所有状況
(%)



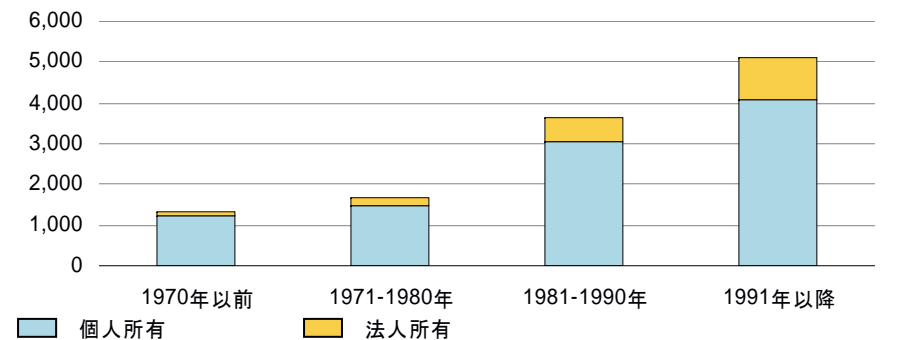
出所: 日本:総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査(速報)」
アメリカ: "American Housing Survey 1999",
イギリス: "Housing and Construction Statistics 1997",
フランス: INSEE "Les Conditions de Logement des Menages 1996"
ドイツ: "1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993"

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)



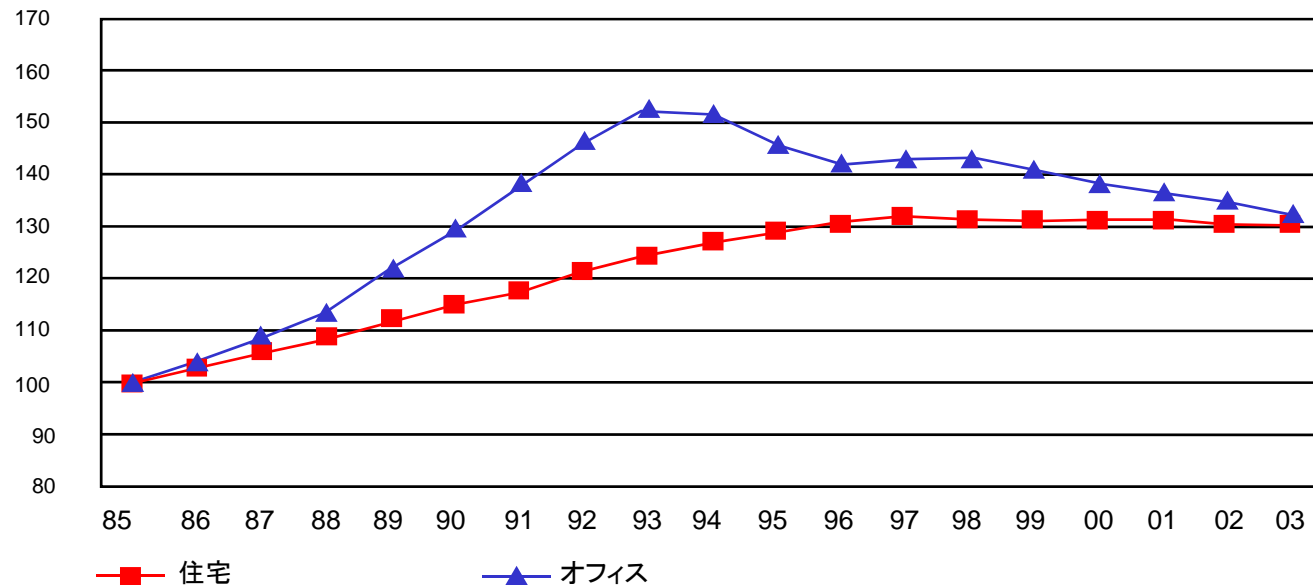
出所: 総務省統計局「平成10年住宅・土地統計調査」より作成

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

日本レジデンシャル投資法人の概要

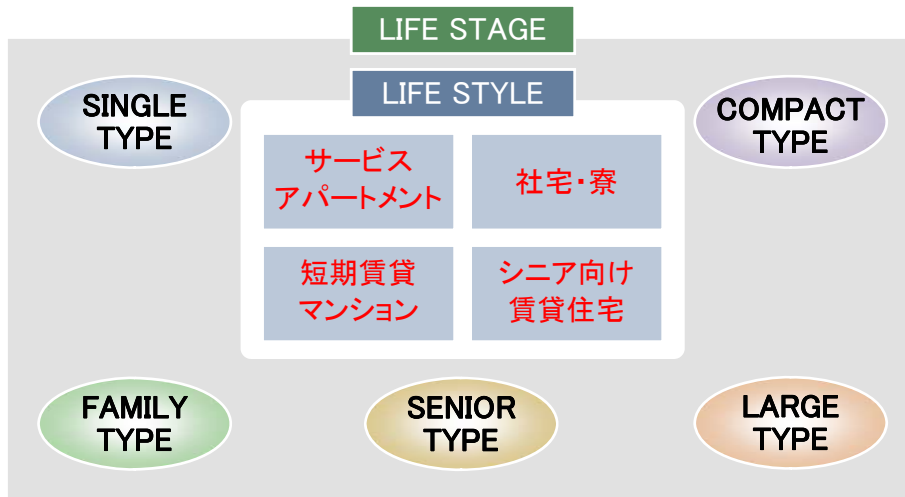


**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

ポートフォリオ戦略 <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】 PR六本木、PR高輪

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

2. 短期賃貸マンション

【運用事例】 PL永田町、PL早稲田西、PR神田岩本町など

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

3. 社宅・寮

【運用事例】 PR三宮東、PL横濱関内など

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

4. シニア向け住宅

【運用事例】 ライフ&シニアハウス港北2

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

ポートフォリオ戦略 <資産区分による収益バランスの最適化>

- コアアセットをポートフォリオの中心資産とし、その競争力の高さを活用
- サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れ収益機会を獲得、流動性を活用し売却を図る等賃貸住宅市場の変化に対応

収益ポテンシャルの維持・向上

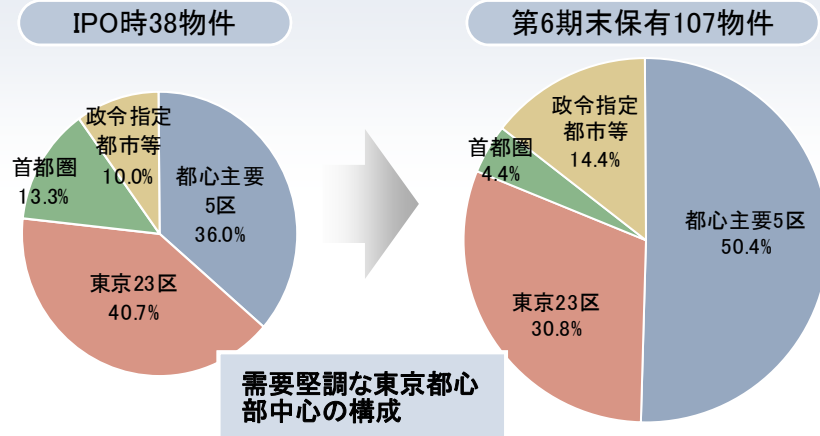
収益バランスの最適化



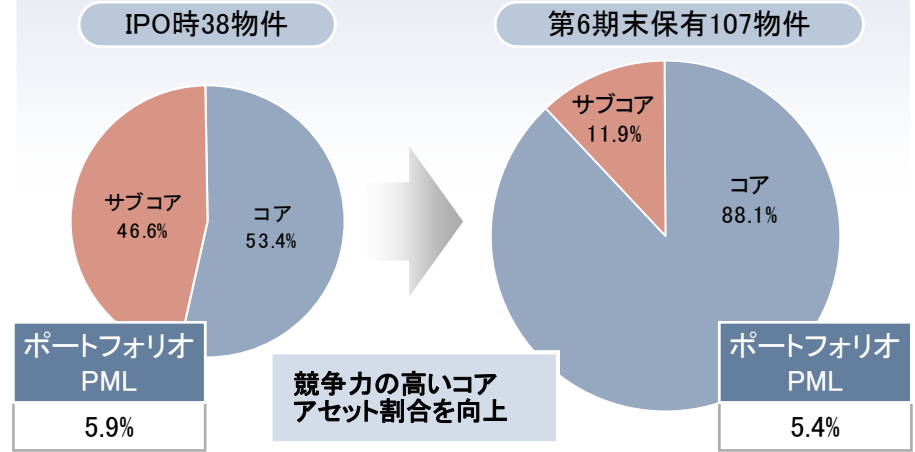
(注)コアアセット及びサブコアアセットの構成比は、投資金額ベースです。

ポートフォリオクオリティの推移

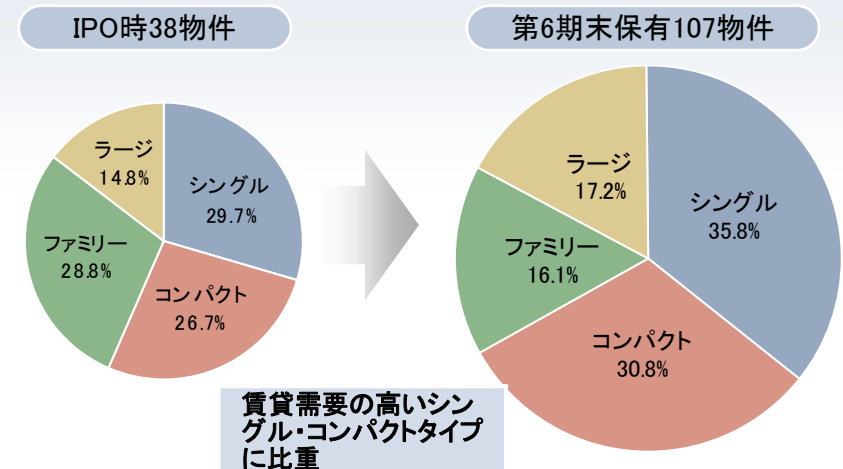
地域別投資比率



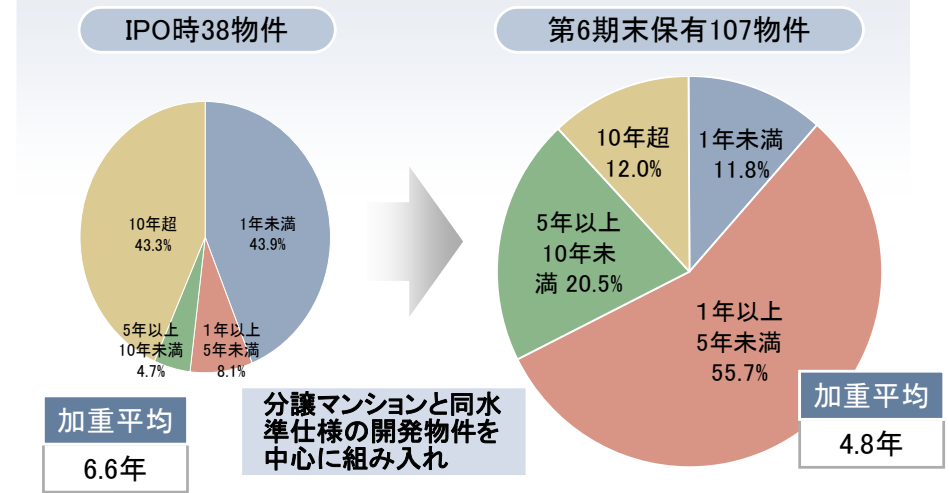
コア・サブコア分類



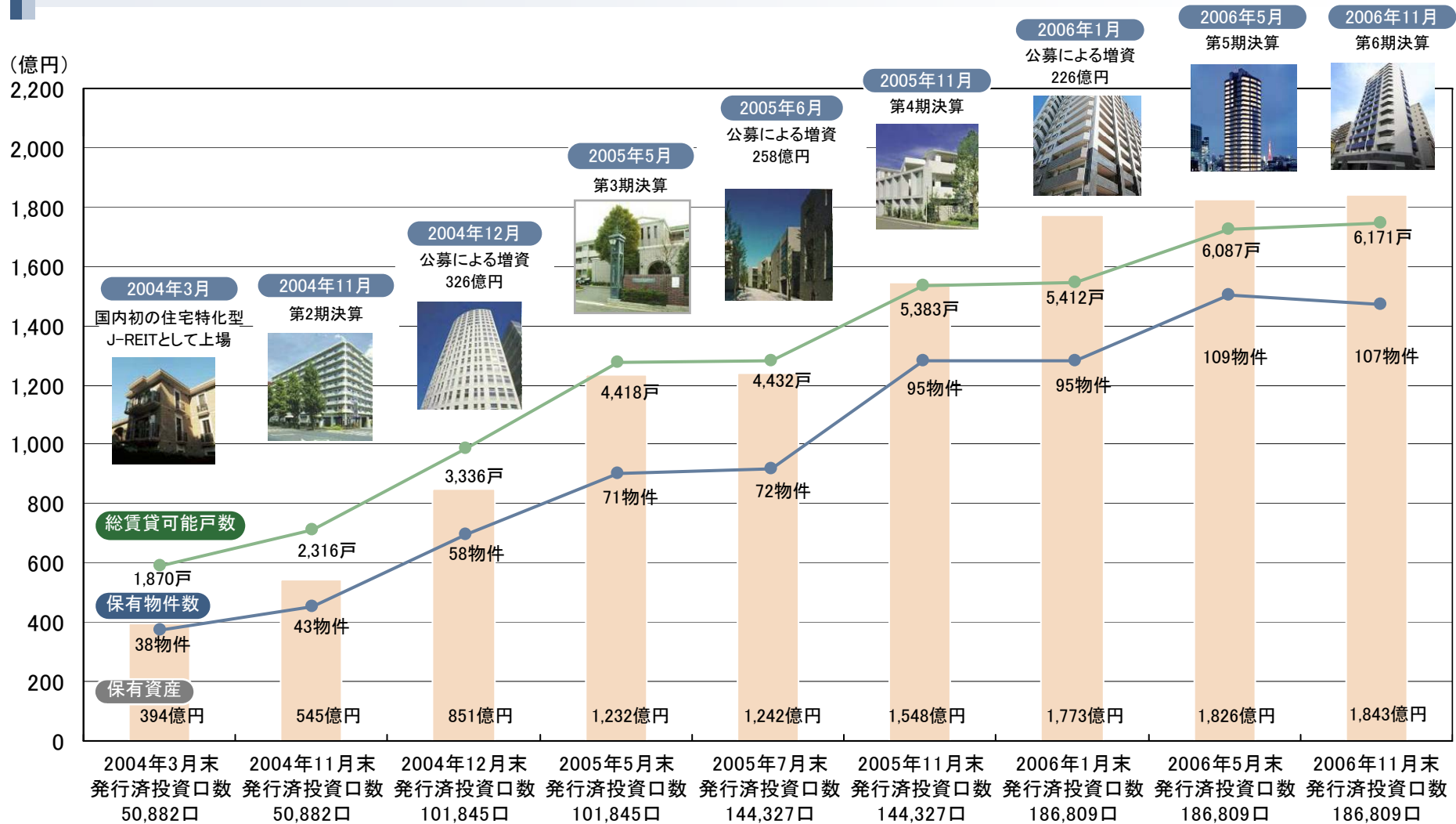
住居タイプ別投資比率



築年数別



上場来のポートフォリオ成長



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

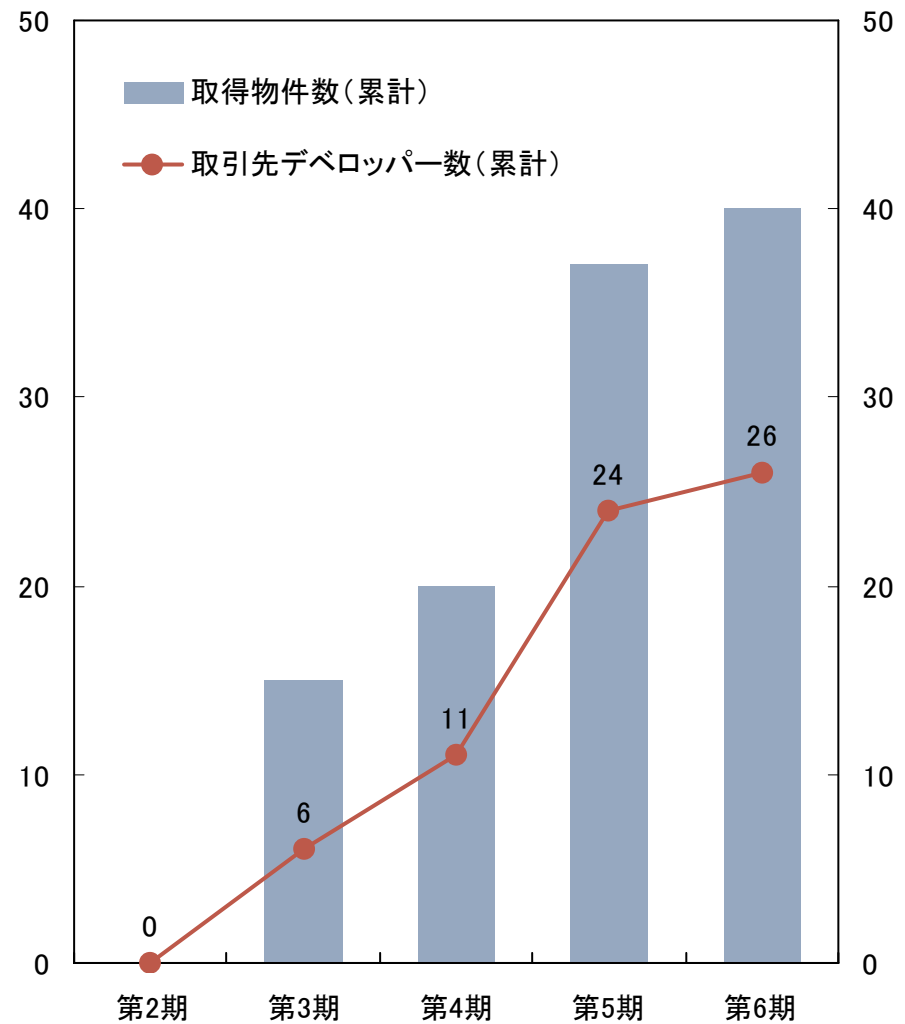
ポートフォリオ・クオリティの向上

豊富なパイプラインと取得実績

デベロッパーからの取得物件

デベロッパー	取得物件
東京建物	アパートメンツ西麻布 他1物件
セコムホームライフ	PT六本木
大京	PR白壁東 他1物件
清水建設	PR芝浦
青山メインランド	PR東麻布 他2物件
住友不動産	PR代官山 他1物件
小田急不動産	PR市ヶ谷 他1物件
新日本建設	PT乃木坂
トータルハウジング	ストーリーア三軒茶屋
ジョイントコーポレーション	ウインザーハウス広尾 他1物件
三菱地所	パークハビオ京橋
ニチモ	PR東品川
双日都市開発	PR三宮東
日本綜合地所	PL神田東
ゴールドクレスト	PR神田岩本町
鹿島建設	PR赤坂Ⅱ
野村不動産	LUKE
オリックス	PR吉祥寺
丸紅	PR築地
フージャースコーポレーション	PR赤坂Ⅰ
東急不動産	PL韮公園
三井不動産レジデンシャル	PR月島Ⅰ
ゼファー	PL横濱関内 他8物件

取引先デベロッパー数の推移



未竣工・開発案件への投資の事例

第7期以降取得物件

S-54 パシフィックレジデンス上落合

	取得価格	1,332百万円
	取得先	株式会社創建
	所在地	東京都新宿区
	賃貸可能戸数	70戸
	竣工時期	2006年9月

C-25 パシフィックタワー目黒不動前

	取得価格	14,507百万円
	取得先	グラントワー 特定目的会社
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能戸数	358戸
	竣工時期	2007年1月

C-35 パシフィックレジデンス恵比寿南

	取得価格	2,436百万円
	取得先	株式会社 青山メインランド
	所在地	東京都渋谷区
	賃貸可能戸数	39戸
	竣工時期	2007年3月

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
	取得先	大和ハウス工業 株式会社
	所在地	北海道札幌市
	賃貸可能戸数	179戸
	竣工時期	2006年12月

C-39 パシフィックレジデンス北三条

	取得価格	1,261百万円
	取得先	東急不動産株式会社
	所在地	北海道札幌市
	賃貸可能戸数	100戸
	竣工時期	2007年2月

F-18 パシフィックレジデンス日本橋馬喰町

	取得価格	5,380百万円
	取得先	丸紅株式会社
	所在地	東京都中央区
	賃貸可能戸数	132戸
	竣工時期	2007年3月

F-19 パシフィックレジデンス御殿山

	取得価格	1,186百万円
	取得先	株式会社サンウッド
	所在地	東京都品川区
	賃貸可能戸数	16戸
	竣工時期	2007年1月

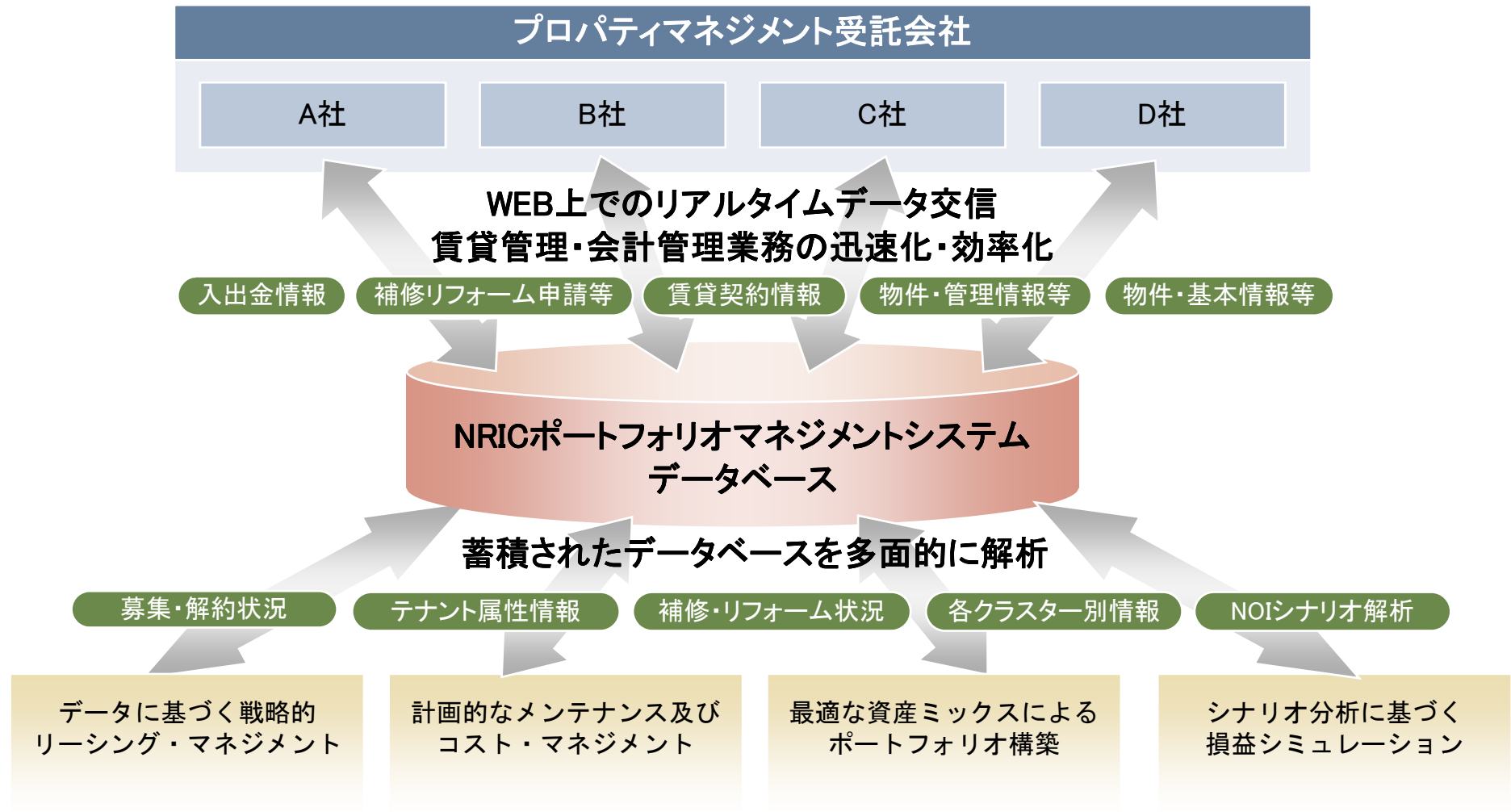
F-20 パシフィックレジデンス円山北五条

	取得価格	1,284百万円
	取得先	東急不動産株式会社
	所在地	北海道札幌市
	賃貸可能戸数	56戸
	竣工時期	2007年2月

F-21 パシフィックレジデンス徳川

	取得価格	976百万円
	取得先	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
	賃貸可能戸数	27戸
	竣工時期	2006年12月

データベース・ポートフォリオ・マネジメント



新規契約賃料動向

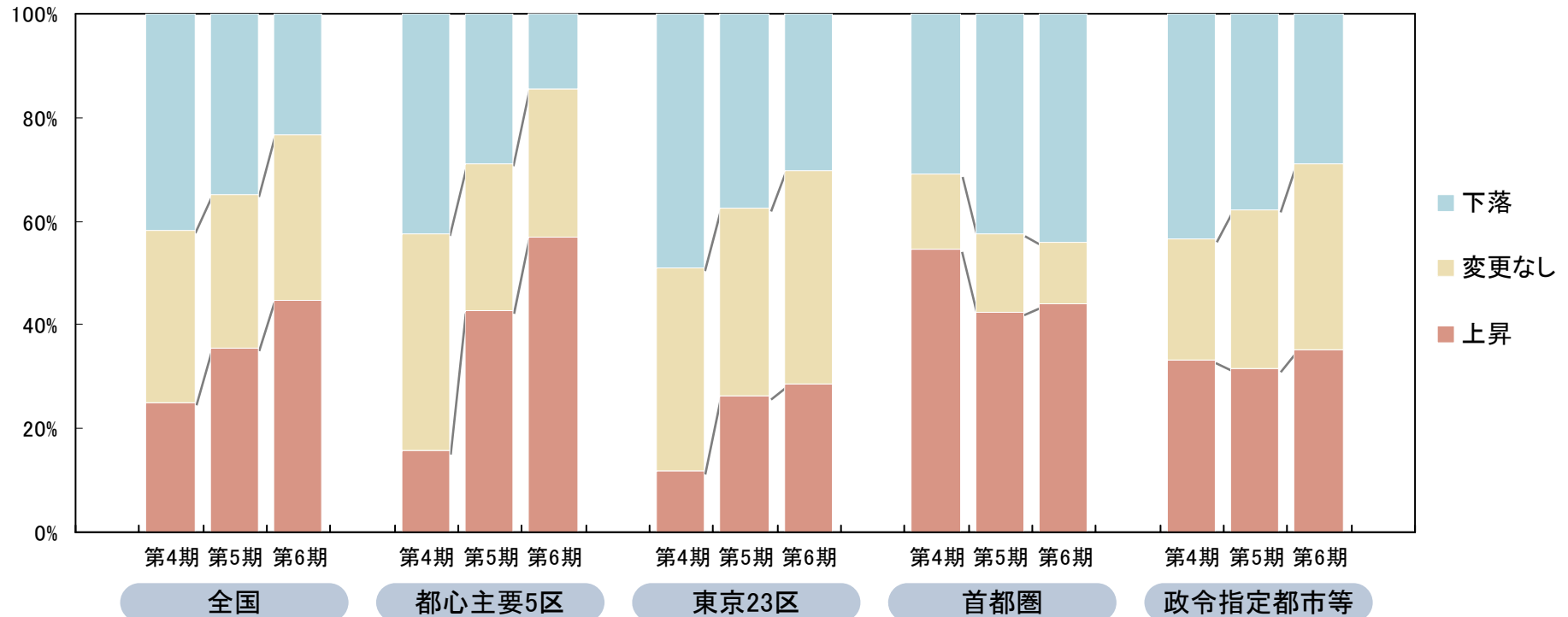
第6期の取り組み

東京都心部中心に新規契約時の賃料上昇策を実施
 → 特定ゾーン並びに高競争力物件を中心に新契約賃料が上昇
 (都心主要5区: 増額契約件数の大幅増、新契約賃料+1.9%増)

第7期以降の取り組み

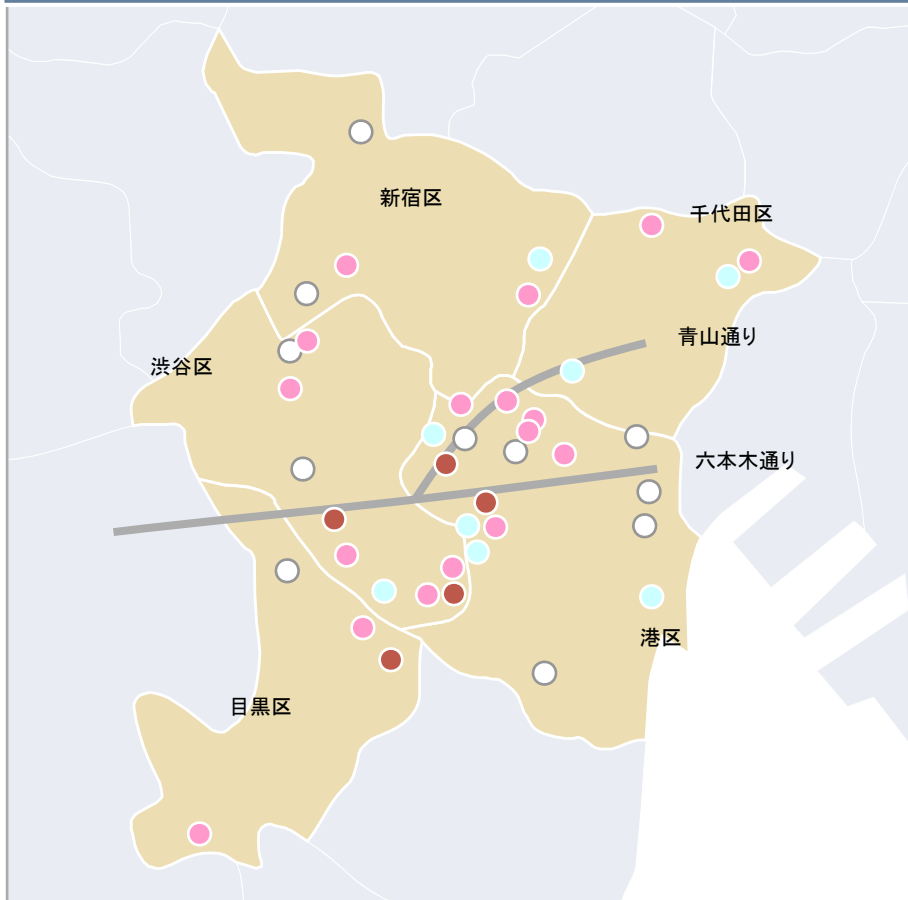
- 賃料上昇ゾーン物件
 - 新規賃料増額幅の拡大
 - 契約更新時の賃料増額改定へ
- 賃料上昇ゾーン周辺物件
 - 募集動向を勘案しつつ新規契約賃料増額

賃料の動向(新規賃貸契約件数ベース)



賃貸住宅マーケット動向(1) 都心主要5区

MAJOR 5 WARDS IN TOKYO(第6期)



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO(第5期)



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO(第4期)



○前契約との差額無し ●賃料下降物件 ●賃料上昇物件 ●賃料上昇物件(5%以上)

賃貸住宅マーケット動向(2) 東京23区



○前契約との差額無し ●賃料下降物件 ●賃料上昇物件 ●賃料上昇物件(5%以上)

ゾーン区分別賃料動向(第6期)

ゾーン区分	番号	物件名称	差額率
六本木・麻布・赤坂	S-26	パシフィックレジデンス南麻布	-1.3%
	S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	2.6%
	C-13	パシフィックタワー乃木坂	2.7%
	C-14	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	3.4%
	C-15	アパートメンツ西麻布	2.6%
	C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	1.0%
	L-7	元麻布プレイス	10.5%
	L-8	パシフィックタワー六本木	0.0%
	L-14	ルート麻布十番	0.0%
恵比寿・広尾・代官山	S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	-2.6%
	S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	1.2%
	S-40	パシフィックリビュー広尾	8.1%
	C-19	パシフィックレジデンス代官山	1.3%
	F-1	パシフィックレジデンス桜丘	8.3%
	L-11	ウインザーハウス広尾	2.8%
表参道・原宿・青山	C-28	レアール南青山	15.2%
	L-12	SOHO北青山	-4.7%
	L-2	ベルウッド	-12.3%
目黒・白金・高輪	S-14	パシフィックリビュー白金台	0.0%
	S-28	パシフィックレジデンス目黒西	0.0%
	S-56	LUKE	4.7%
	C-24	パシフィックレジデンス高輪	0.0%
	C-27	パシフィックリビュー長者丸	-11.0%
松涛・上原	L-4	目黒ヒルサイドコート	5.6%
	S-4	フレスカ代々木上原Ⅱ	2.4%
	S-5	レオパレス宇田川町マンション	N/A
中目黒・自由が丘	L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	N/A
	C-3	パシフィックリビュー自由が丘	1.3%
新宿	L-9	パシフィックレジデンス上目黒	N/A
	S-3	グレンパーク参宮橋	1.5%
	S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	1.9%
	S-21	パシフィックリビュー新宿東	4.1%
	S-47	ZESTY代々木	0.0%
S-48	ZESTY西新宿	0.0%	

ゾーン区分	番号	物件名称	差額率
目白・高田馬場	S-38	パシフィックリビュー早稲田西	0.0%
	F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	N/A
	F-10	パシフィックレジデンス目白	-4.0%
四谷・番町・市ヶ谷	C-11	パシフィックリビュー永田町	-15.5%
	C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	0.7%
	L-3	グランフォルム市ヶ谷払方町	-8.2%
芝・浜松町	S-2	パシフィックリビュー芝大門	0.0%
	S-45	ピアネッタ汐留	0.0%
	S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	N/A
	C-34	パシフィックレジデンス東麻布	2.9%
ベイエリア	S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	N/A
	S-55	パシフィックレジデンス東品川	N/A
	F-11	パシフィックレジデンス芝浦	-5.1%
日本橋・京橋	S-1	パシフィックリビュー新川	N/A
	S-17	パークハビオ京橋	N/A
	S-24	パシフィックレジデンス築地	0.5%
	S-31	パシフィックリビュー京橋	N/A
	S-35	パシフィックリビュー銀座東	N/A
	C-18	パシフィックレジデンス人形町	N/A
	F-3	パシフィックレジデンス新川	1.0%
御茶ノ水・神田	S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	0.2%
	S-34	メゾン後樂園	0.2%
	C-12	パシフィックレジデンス水道橋	1.5%
	C-30	パシフィックリビュー神田東	-3.3%
文京	C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	N/A
	C-2	パシフィックレジデンス千石	2.5%
	C-22	パシフィックレジデンス文京千石	0.0%

差額率の凡例

	5%以上上昇
	0%超5%未満上昇
	変更なし
	下落
	N/A 新契約なし



オペレーショナルアセットへの取り組み I パシフィックタワー六本木

- 好立地、ハイグレード仕様を最大限に活用し、約3分の1をサービス・アパートメント住戸に変更
- 当初想定を上回る賃料水準によるリーシング

募集計画

賃料単価40%増、NOI利回り5.1%を企図し募集開始

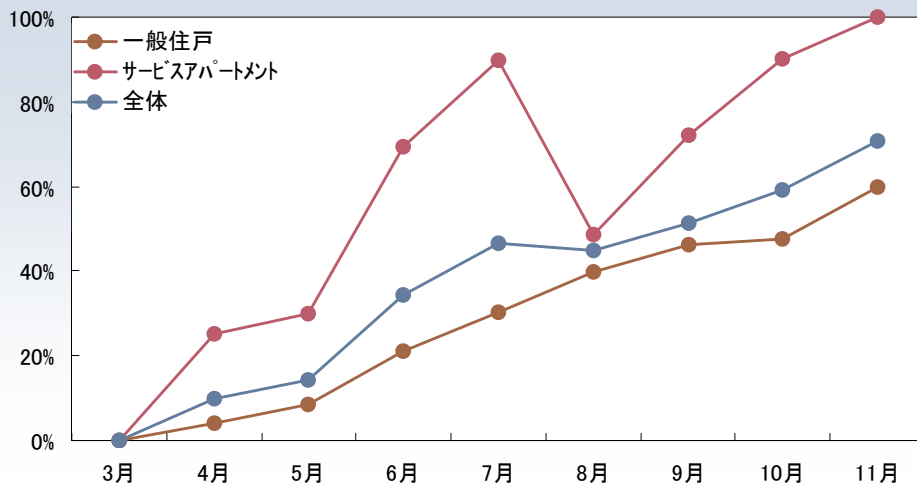
募集開始

実績

賃料単価45%増によるリーシング

うち サービスアパートメント部分 73%増
一般賃貸住戸部分 27%増

面積稼働率の推移(3月～11月)



サービス・アパートメント・サービス内容

フロント・サービス	コンシェルジュによる取り次ぎ。バイリンガルサポートを実施(朝6:30～夜9:30) ・DVD及びペーパーパック無料レンタル ・ランドリー代行・タクシー手配・病院案内 ・新聞取り次ぎ・バゲッジクレーム他
ビジネス・サービス	・カラーコピー・サービス ・ファクシミリ・サービス他
クリーニング・サービス	ルームクリーニング及びリネン交換
その他	フィットネスルーム、無料インターネット接続

オペレーショナルアセットへの取り組みⅡ L&S港北2

本案件の特徴

- 好立地、高稼働の自立型介護施設の取得によりトータルライフサポートの展開へ
- 生活科学運営をオペレーターとした施設運営
- シニア向け住宅事業特有のリスクを回避するスキームを構築



物件名	SE-1 ライフ&シニアハウス港北2
所在地	横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番地7
取得予定価格	1,950百万円（還元利回り:6.2%）

オペレーターの特徴

24年間にわたる施設運営実績

有料老人ホーム業界内のプレゼンス(2005年売上高第4位)

順位	社名	部門売上高 (百万円)
1	メッセージ	12,862
2	ライフコミュニケーション	12,847
3	ハーフ・センチュリー・モア	12,764
4	生活科学運営	5,275
5	ワタミの介護	4,391
6	コムスン	4,243

※出典:日経流通新聞 2006年11月15日版

NPOを主体とした独自のネットワーク

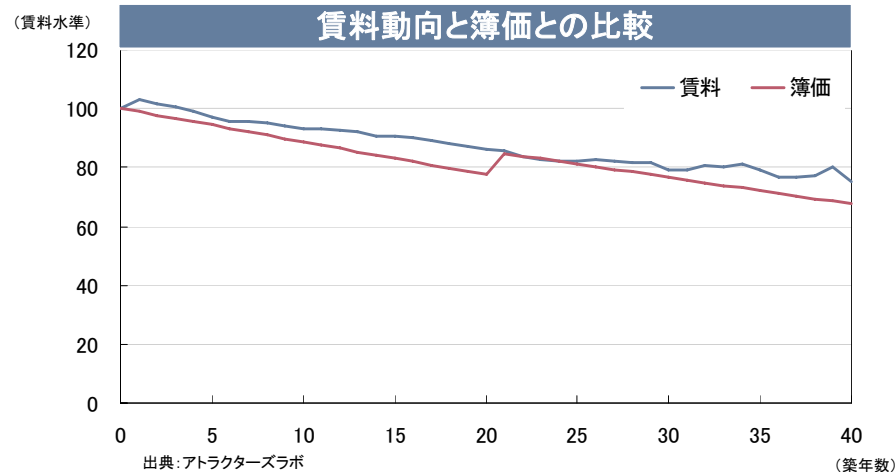
都市再生機構との豊富な共同開発事業実績



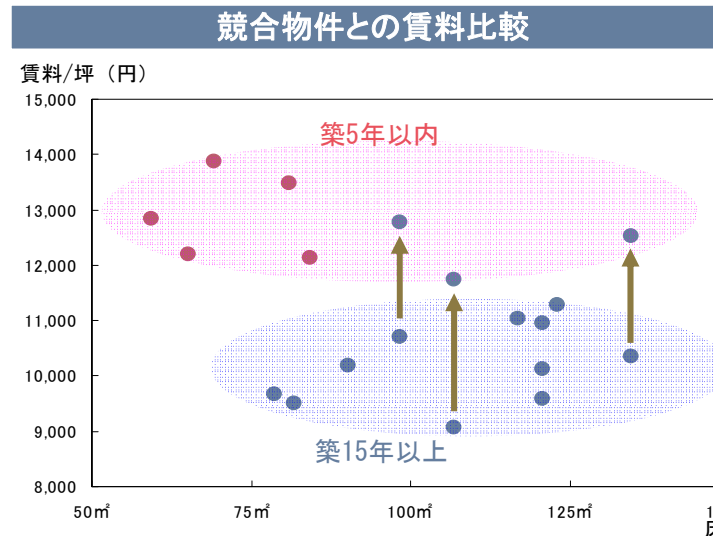
ライフ&シニアハウス
川口リボンシティ

リニューアル事例 目黒ヒルサイドコート

- 陳腐化した住宅設備を一新、空間構成を再構築することで新築のような佇まいへ
- 成約賃料11%アップ、周辺の築浅物件と同等の賃料水準を回復



リノベーション工事概要			
物件名	L-4 目黒ヒルサイドコート		
所在地	目黒区下目黒五丁目10番24号		
取得価格	1,000百万円	竣工年月	1991年2月
構造・階数	RC造・3階	賃貸可能戸数	18戸
対象住戸	104号室、301号室、305号室の3戸		
主な工事内容	リビングダイニングの間仕切りを変更、オープンキッチンを採用		



「Pacific」ブランド戦略

高級賃貸マンション市場における「パシフィック」ブランドの浸透・強化策を推進しております。

1 テナントリーシング強化のため、「パシフィックレジデンス」に洗練されたイメージのロゴを導入し、ブランドを構築

パシフィックレジデンス ロゴ

PACIFIC RESIDENCE

専用リーシングサイト

<http://www.pacific-rent.com/>



2 テナント満足度向上のため、各種テナントサービスの提供を開始

ご入居ガイドブック

入居者の皆様に建物の使用や管理に関する情報の特製ガイドブックにまとめてご提供



Guidebook

生活マナーに関するお祝い

生活マナーについて

皆さまが想像していらっしゃる以上に建物の生活環境は大切なものです。日中はそれまで気づかなかった音や振動や匂いや水漏れの被害、掃除機、洗濯機、ドアの閉鎖、扉の閉鎖の利便なども、生活マナーを基本に建物の生活環境を整えてまいります。

静かで快適な生活環境をすべての方に楽しんでいただくためにも、ご協力をお願いいたします。

家具の移動音

お部屋の模様替えなどで家具を動かしますと、床下や壁の小部屋に移動音が大きくなります。特にフローリングの場合は、その音が部屋を突き穿り響かせる場合があります。あらかじめご了承ください。また、家具の移動音は、あらかじめお知らせいたします。

深夜の入浴や洗濯

深夜の入浴や洗濯の音は、トイレや浴槽の排水の音の大きな原因の一つです。ご利用のたびに時間帯につきましては、ご配慮いただきますようお願いいたします。

オーディオなどの音響機器

音響機器の音はオーディオの音響は非常に大きいため、ピアノやギターなど

入居者専用ホームページ
入居者サポートサービス
24時間管理サポートサービス

入居者専用のホームページにて、

- 管理会社からのお知らせ
- 入居者様からのお問い合わせ
- 入居者様へのサービス案内
- 各種契約書のダウンロード

などをご提供



「Pacific」ブランド戦略

3 多様化するテナントニーズを踏まえた企画の提供

サービスアパートメント

- 1ヶ月から契約可能。部屋に家具やインテリア設置済
- 週1回ルームクリーニング、リネン交換のサービス



ペット飼育

- 管理規約遵守のうえ、ペットと一緒に暮らしを実現



コンシェルジュ

- バイリンガルスタッフが入居者の毎日を丁寧にサポート



ラウンジ

- 入居者が利用できる寛ぎのスペースを提供

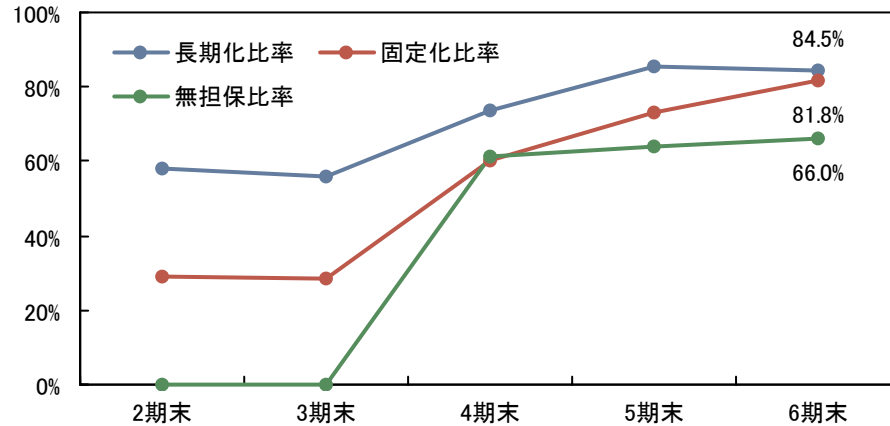


4 建物のクオリティにこだわり、充実の仕様・設備を導入

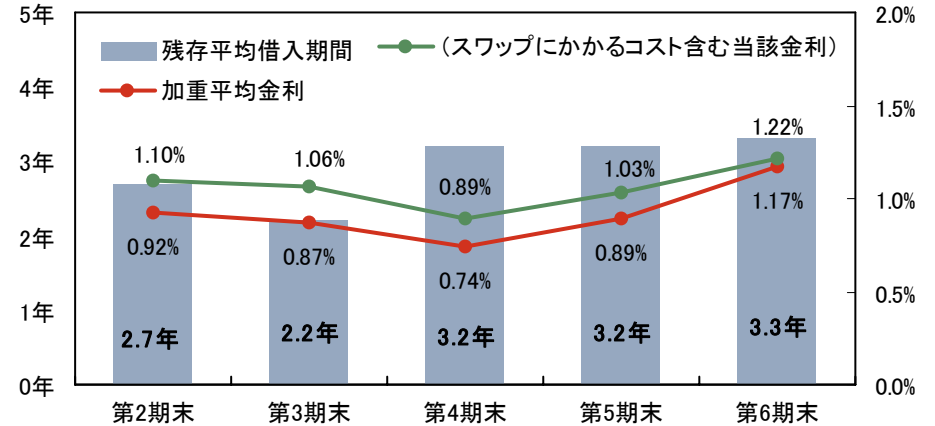
セキュリティ		環境	快適
<p>防犯カメラ</p>  <p>共用部の防犯カメラは、カメラへの妨害行為も感知する画策防止機能を備えたものを設置。映像は一定期間レコーダーに保存されます。</p>	<p>玄関ドア</p>  <p>玄関ドアには、鍵の複製が困難なディンプルキー対応の玄関錠を採用。加えてダブルロックの採用によって防犯性を高めています。</p>	<p>シックハウス対策</p>  <p>仕上げ材や塗料には、安全なノンホルム・低ホルムタイプを採用。クローゼットの素材に使用される合板やパーティクルボードも低ホルムタイプを使用。</p>	<p>浴室乾燥機</p>  <p>浴室には、雨の日でも洗濯物を干せる乾燥機能と寒い冬場でもあらかじめ室内を暖めておける暖房機能を兼ね備えたタイプを採用</p>

健全な財務基盤の構築

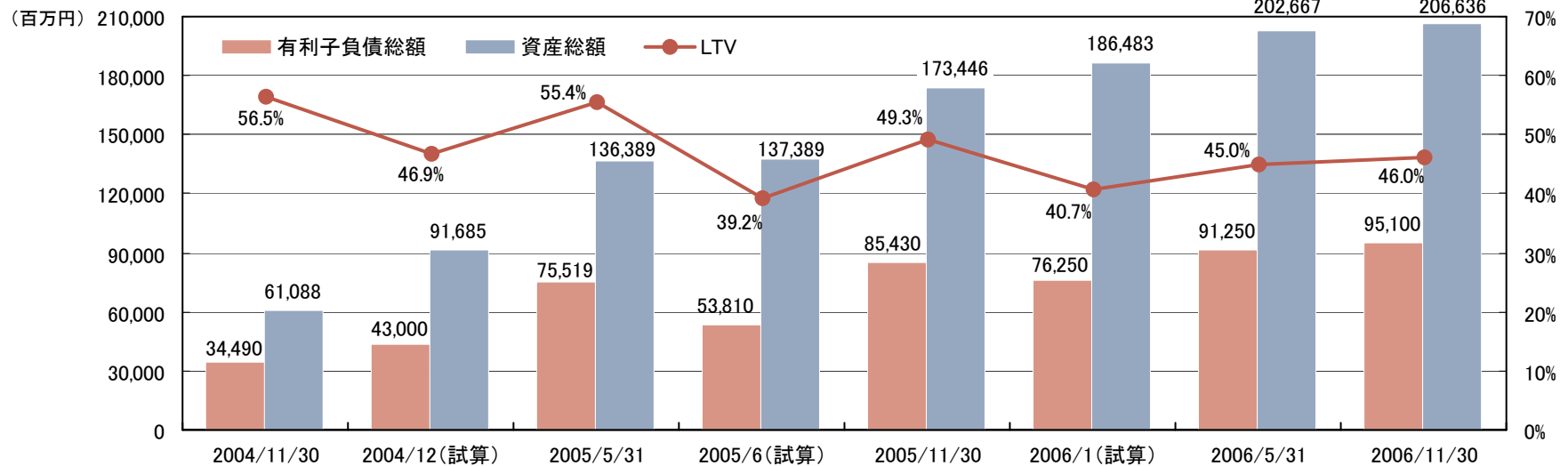
固定化の推進 金利上昇リスクへの対応



加重平均金利の推移 調達コストの抑制



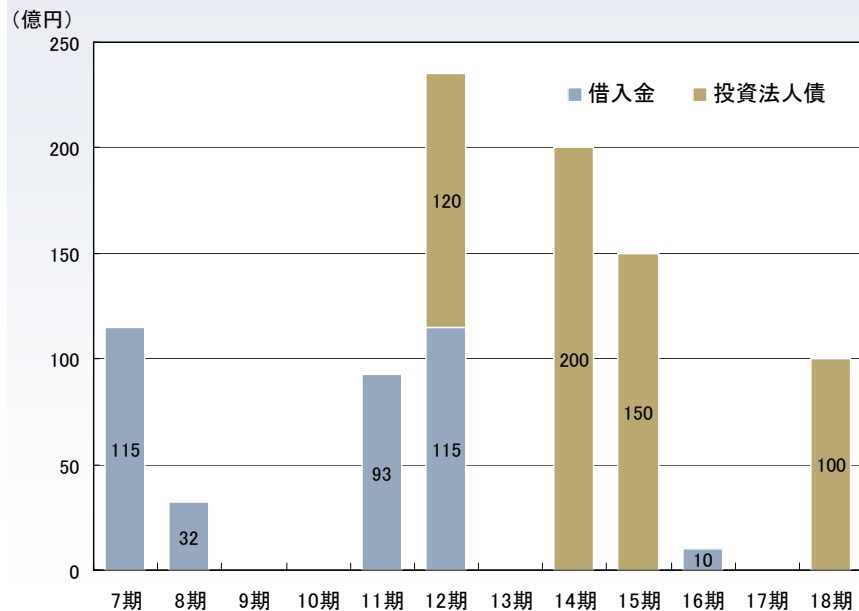
LTVの推移 健全な借入比率のコントロール



健全な財務基盤の構築

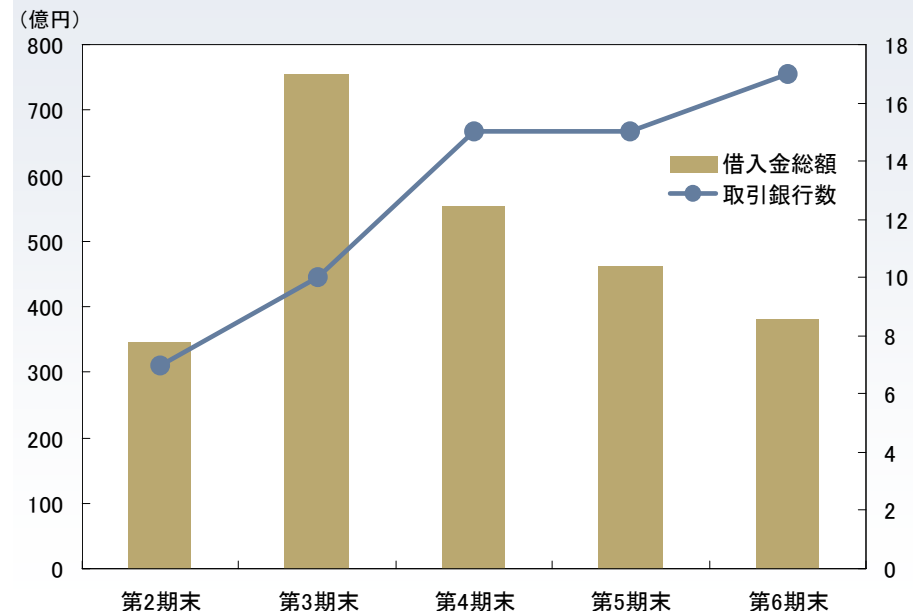
返済期限の分散化

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%	A3(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2010/9/24 (5年)	100億円	0.84%	A3(ムーディーズ)
公募	2005/9/26	2012/9/24 (7年)	100億円	1.28%	A3(ムーディーズ)
公募	2006/2/20	2011/2/18 (5年)	150億円	1.50%	A3(ムーディーズ)、A+(R&I)
公募	2006/10/25	2009/10/23 (3年)	120億円	1.54%	A3(ムーディーズ)、A+(R&I)
公募	2007/2/9	2012/2/9 (5年)	120億円	1.84%	A3(ムーディーズ)、A+(R&I)
合計	-	-	690億円	-	-

(2007年3月末現在)

発行体格付けの状況

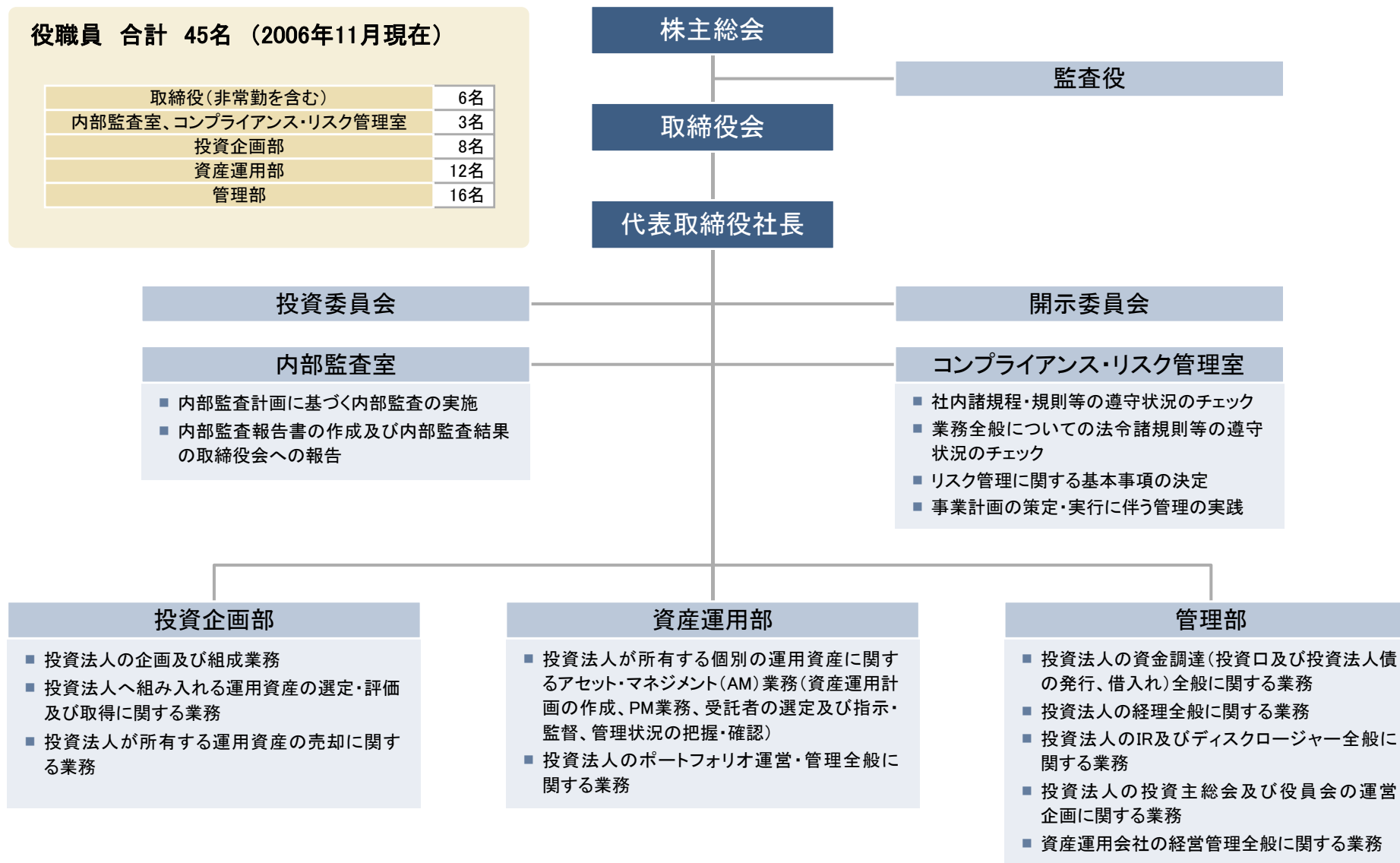
格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2	ポジティブ
(株)格付投資情報センター	A+	安定的

(2007年5月末現在)

資産運用会社 組織図

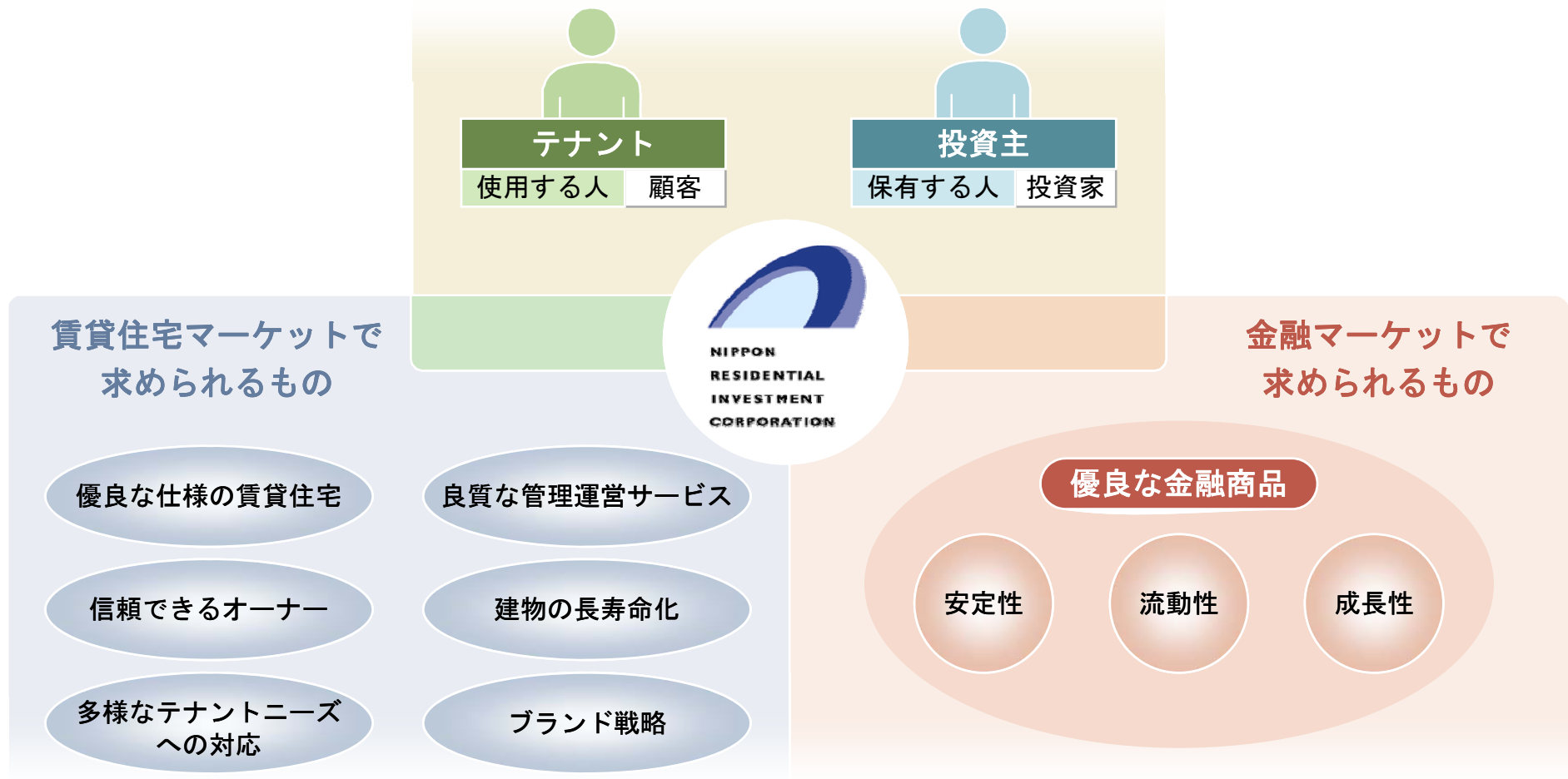
役職員 合計 45名 (2006年11月現在)

取締役(非常勤を含む)	6名
内部監査室、コンプライアンス・リスク管理室	3名
投資企画部	8名
資産運用部	12名
管理部	16名



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。



ご参考資料



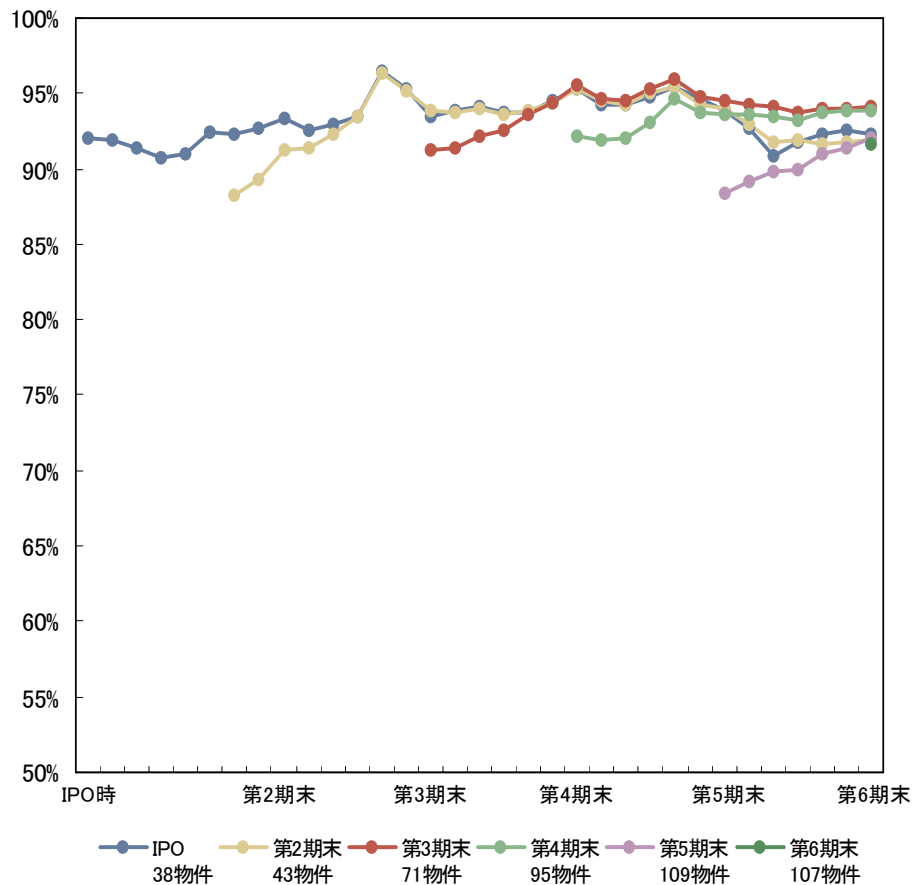
**NIPPON
RESIDENTIAL
INVESTMENT
CORPORATION**



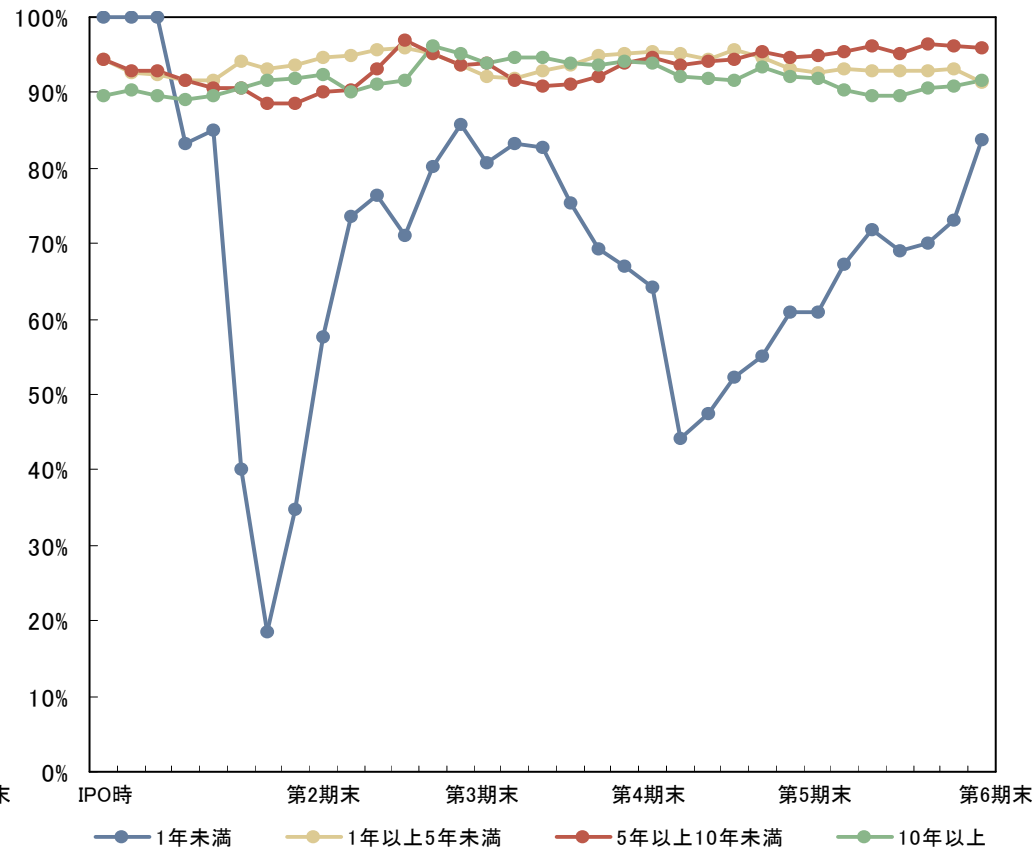
**PACIFIC
INVESTMENT
ADVISORS
CORPORATION**

稼働率の推移

取得時期別稼働率

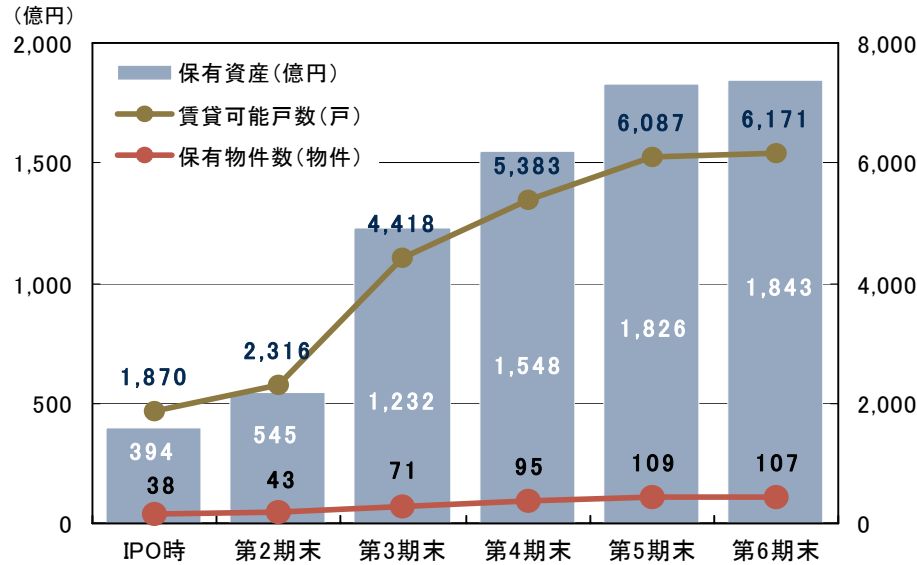


築年数別稼働率



ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

ポートフォリオの成長

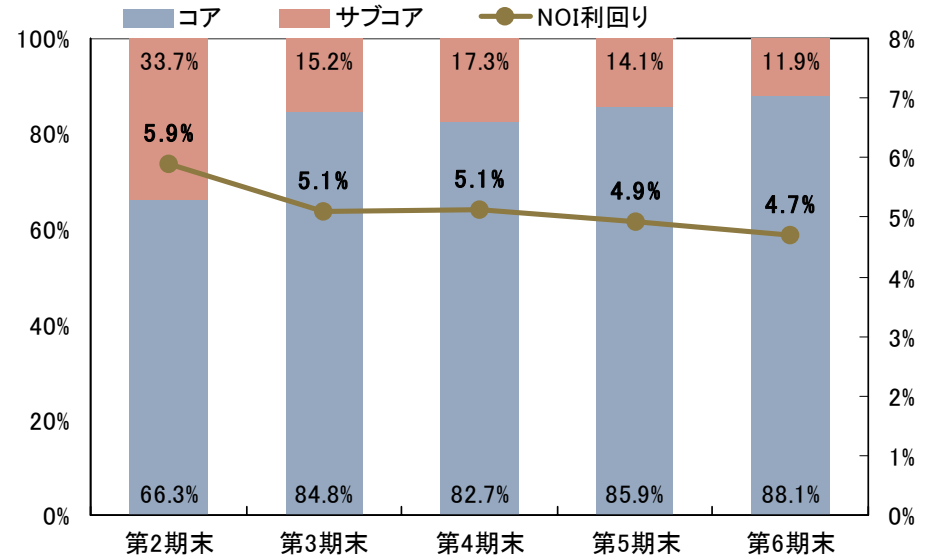


期末算定評価に基づくポートフォリオ利回り

取得期	取得価格 (百万円)	鑑定			実績	
		期末算定 価格 (百万円)	加重平均 NOI利回り	期末算定 前提 稼働率	加重平均 NOI利回り	第6期 平均 稼働率
第2期取得	44,206	46,621	5.7%	94.6%	5.1%	91.9%
第3期取得	69,308	70,572	5.2%	93.9%	5.1%	95.8%
第4期取得	33,647	33,766	5.3%	94.7%	4.6%	92.4%
第5期取得	31,760	32,058	5.2%	94.3%	3.6%	75.1%
第6期取得	5,380	5,390	4.9%	95.4%	0.4%	43.8%
第6期末保有	184,303	188,407	5.3%	94.4%	4.7%	90.0%

(注) 利回りは取得価格ベースで加重平均
稼働率は面積ベースで加重平均

ポートフォリオ構成およびNOI利回りの推移



パフォーマンス下位物件

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期中平均 稼働率	鑑定-実績 NOI差額 (百万円)
L-8	パシフィックタワー六本木	8,456	51.2%	-119
F-17	パシフィックレジデンス泉	4,400	53.3%	-70
S-45	ピアネッタ汐留	2,782	51.1%	-34
C-27	パシフィックレビュー長者丸	3,338	82.0%	-24
C-31	メロディハイム新大阪	956	81.2%	-22

(注) 鑑定NOIと実績NOIとの差額の大きい物件のうち、本投資法人による取得後7ヶ月以上経過した物件を下位から表示しています。

ポートフォリオ戦略 <開発案件への投資～未稼働物件のリースアップ～>

競争力あるコアアセット組入れによる ポートフォリオ・クオリティの向上

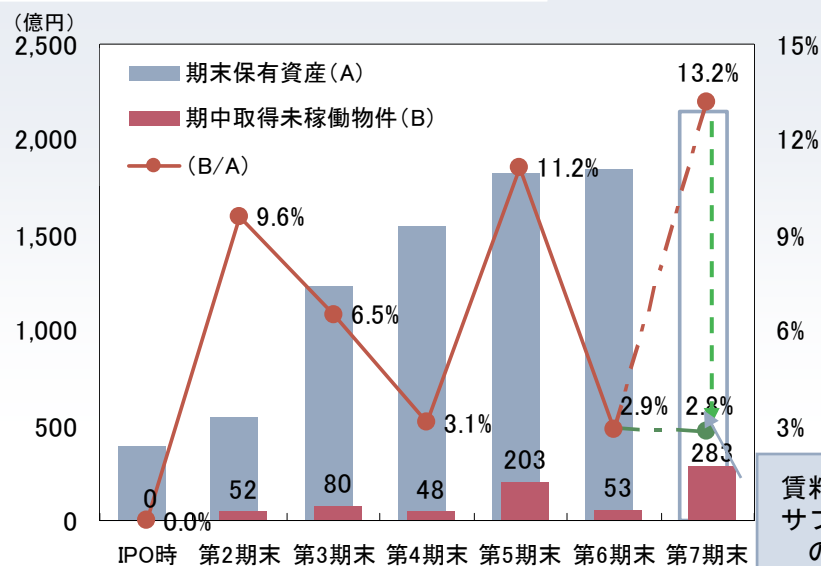
開発段階からのディベロッパーとの協働により、
中長期運用並びにマーケット需要を考慮した
プラン、デザイン、NRI仕様書に基づく仕様を設定

競合分析並びに自社物件の賃貸情報データによる
市場動向分析に基づくリースアップ計画を立案・実行
することにより物件ポテンシャルの早期実現

第7期取得予定の未稼働物件一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能 戸数(予定)	NOI 利回り	リース方法
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	14,507	356	5.5%	賃料保証
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	5,380	132	5.1%	賃料保証
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	2,436	39	4.8%	賃料保証
S-54	パシフィックレジデンス上落合	1,332	70	5.1%	パススルー
C-39	パシフィックレジデンス北三条	1,261	100	6.0%	パススルー
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	1,186	16	6.1%	パススルー
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	1,284	56	4.8%	パススルー
F-21	パシフィックレジデンス徳川	975	27	5.7%	パススルー
小計		28,363	796	5.3%	

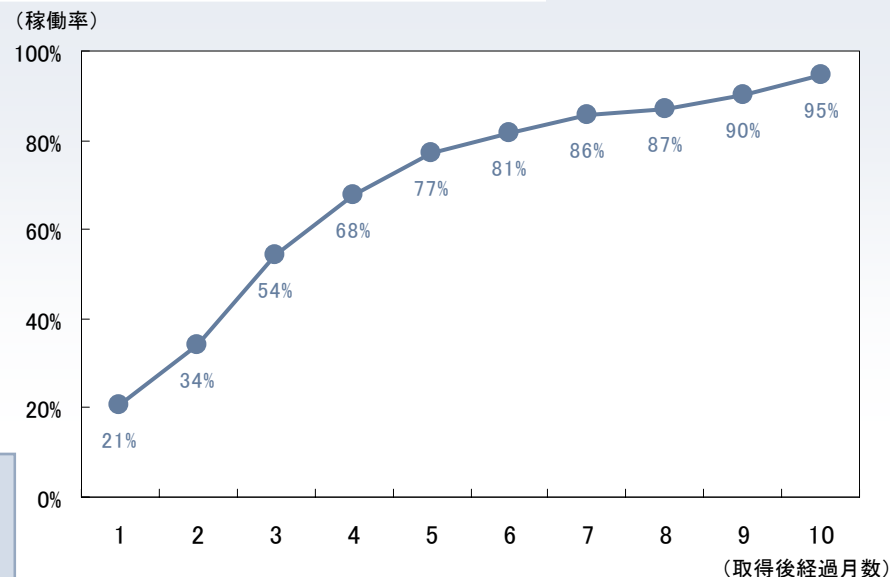
未稼働物件の取得割合



賃料保証型
サブリース
の活用

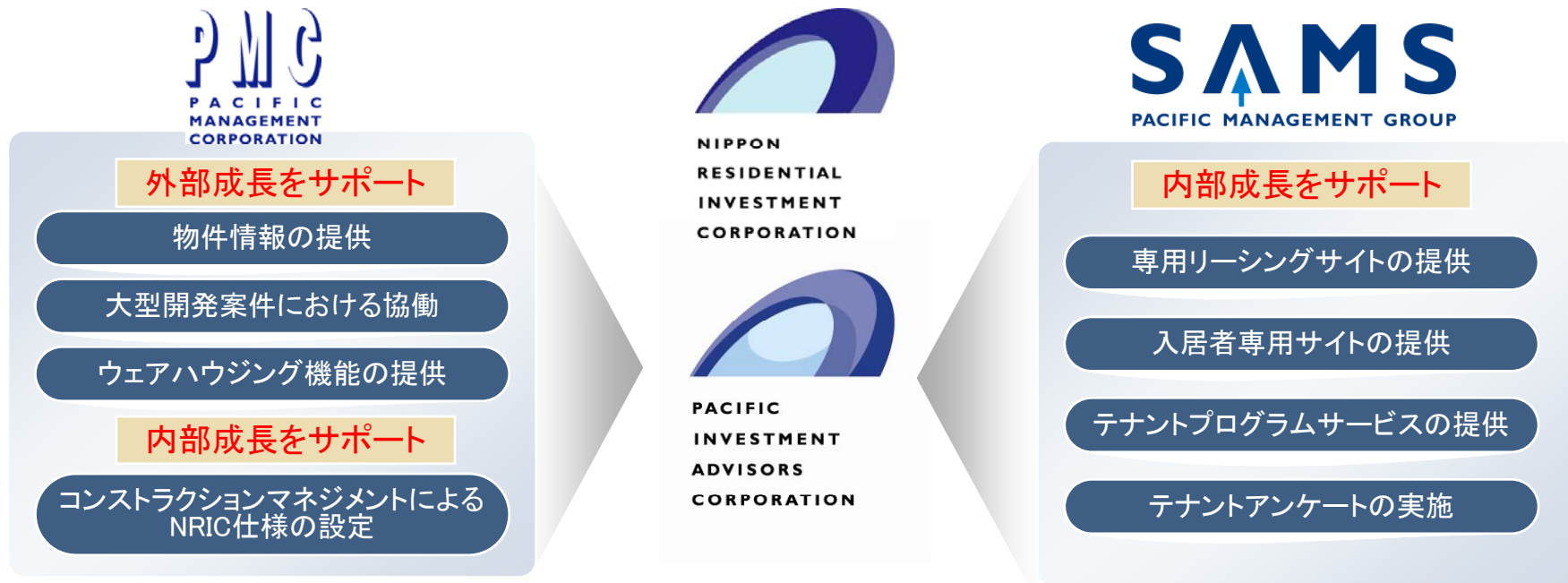
(注) 第7期は06年12月末の開示済みデータに基づき作成

未稼働物件のリースアップ実績



(注) 第6期までに未稼働で取得した20物件の面積稼働率を平均

スポンサー・グループのサポート体制



都市再生機構が保有するみなとみらい地区の土地の定期借地権設定契約を締結、大和ハウス工業株式会社と共同で賃貸マンション開発に着手



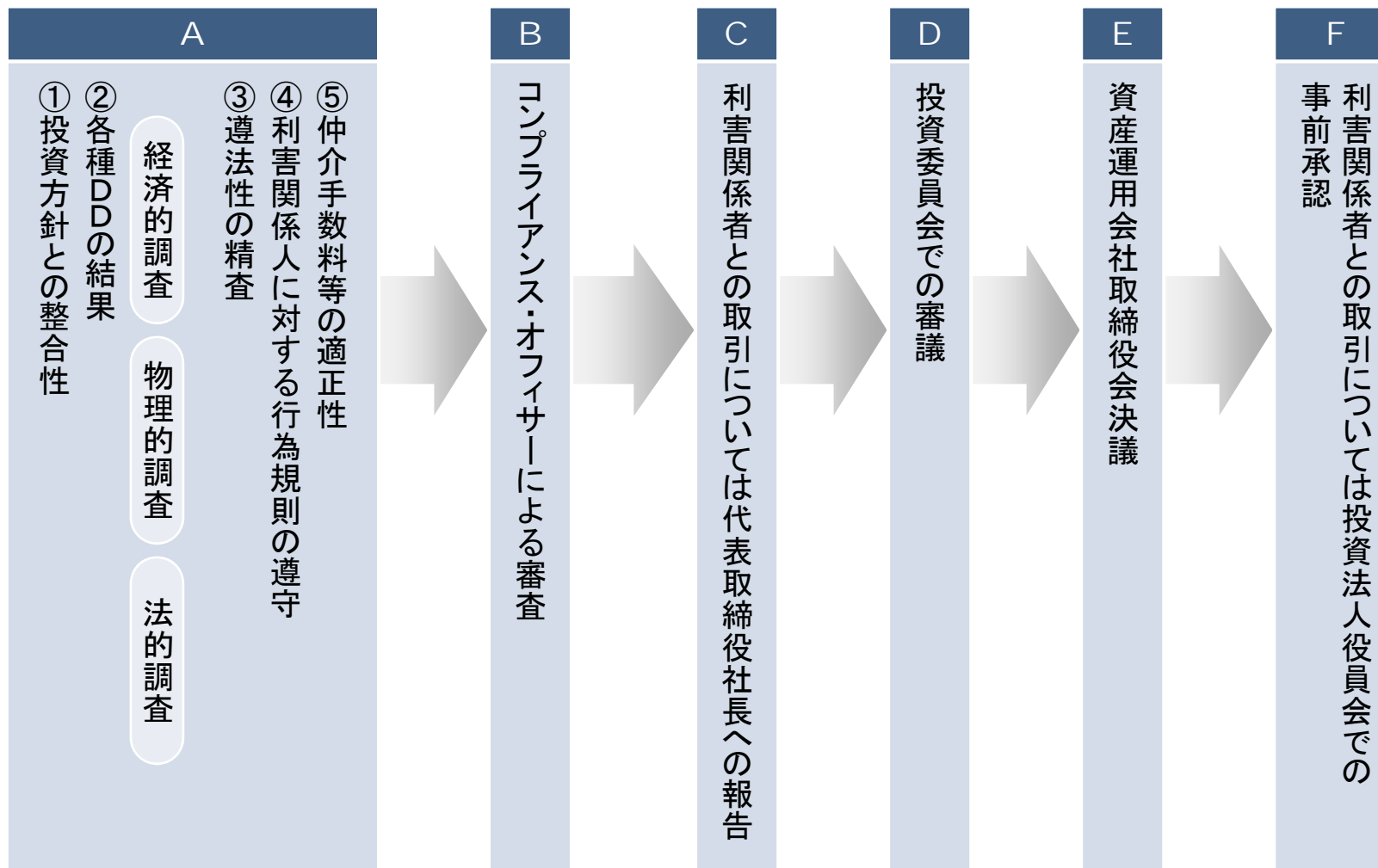
所在地	横浜市西区みなとみらい
敷地面積	4,990.35㎡
延べ面積	29,823.45㎡(容積対象)
賃貸可能戸数	415戸(ほか店舗2区画)
間取り	Studio(38.98㎡)～3LDK(147.42㎡)
竣工予定時期	2008年7月末

「第5回国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」にて、J-REITを活用した宿舎利用を提案



コンプライアンス体制

物件の取得・売却手続き



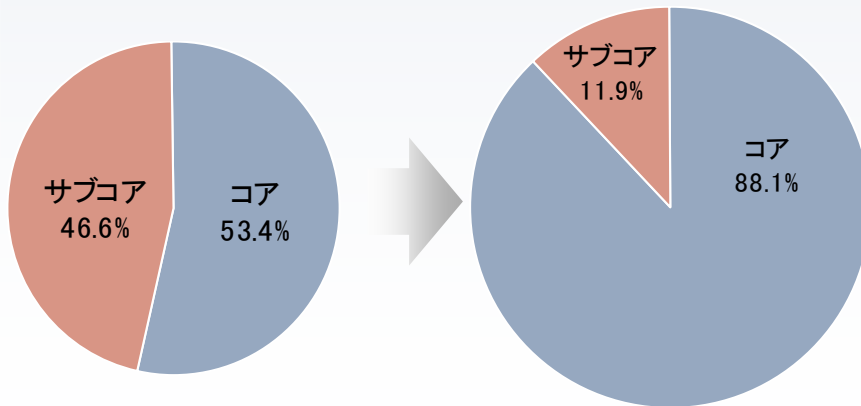
ポートフォリオ戦略 <コアアセットーサブコアアセットの特徴>

コアアセット

- 特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件
- 賃貸住宅市場における競争力
- 長期的な安定性及び成長性
- より長期的な視点から計画的な運営
- ブランド戦略推進

IPO38物件

第6期末保有107物件

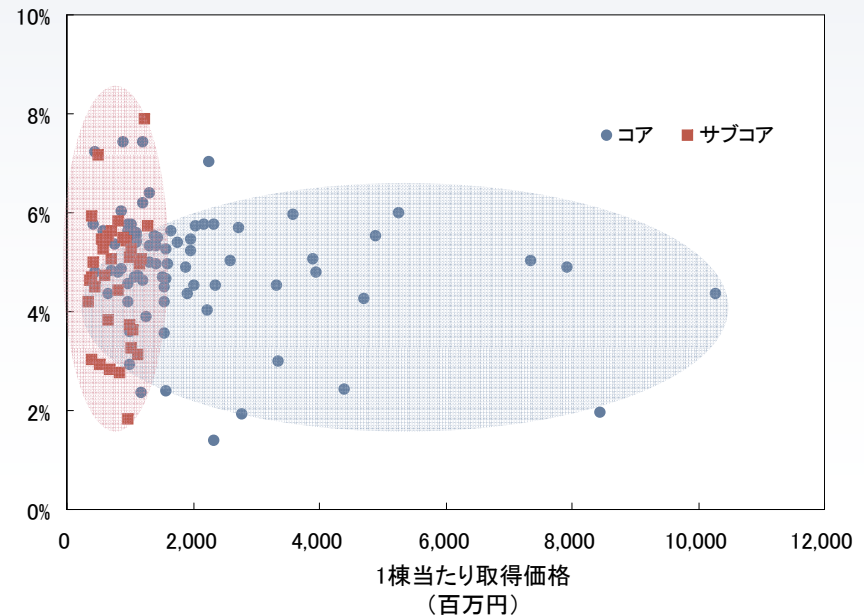


(注) 投資比率は、各区分に属する取得資産の取得価格の合計が全取得資産の取得価格の合計に占める比率を表しています。なお、売却済物件についてはサブコアに分類しております。

サブコアアセット

- 相対的に収益性および流動性に優れ、中長期的に安定した賃料収入が見込める物件
- 柔軟かつ機動的な組入れにより収益機会を獲得
- 不動産市場における流動性を確保
- 不動産市場の動向、資産価値の増減に対応した機動的な運用

第6期NOI利回り



ポートフォリオ戦略 < 物件売却に対する考えとその実績 >

サブコアアセットを中心に物件の入替えを推進し、賃貸住宅市場の変化に対応

パシフィックマネジメント株式会社の
ネットワーク・ノウハウの最大限の活用

賃貸住宅の特性である
相対的な流動性の高さ

ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

(単位:千円)

期	第3期		第4期		第5期				第6期				
	ヴェール 小日向	マノア 鷺沼	C.F. 上本郷	ワコーレ 東日暮里	ヴェール 喜久井町	ボーン 宇治 I・II	C.M. 鶴見	西荻窪 U.H.	Jステージ 南浦和	メゾン 柏	F.代々木 上原II	アルス 新大塚	マノア 岡本
①物件名													
②売却価格	345,475	450,000	1,430,000	1,170,000	636,000	1,502,000	1,308,000	1,360,000	932,000	1,167,000	651,000	1,323,000	825,000
③取得価格	273,000	346,000	1,140,000	972,000	520,000	1,260,000	1,050,000	1,050,000	700,000	840,000	524,000	1,117,000	590,000
④帳簿価格	285,810	359,643	1,174,962	987,045	534,561	1,281,899	1,084,132	1,103,823	709,864	879,490	539,994	1,129,346	604,290
⑤鑑定評価額	291,000	367,000	966,000	1,020,000	564,000	1,240,000	1,160,000	1,190,000	664,000	981,000	575,000	1,220,000	649,000
⑥売却益	45,715	72,690	138,070	131,705	75,419	154,431	169,729	238,897	174,001	240,328	84,416	139,451	211,536
⑦(⑥/③)	17%	21%	12%	14%	15%	12%	16%	23%	25%	29%	16%	12%	36%

(注)帳簿価格 : 第3期、第4期、第5期、第6期のいずれも売却時点の帳簿価格を記載。

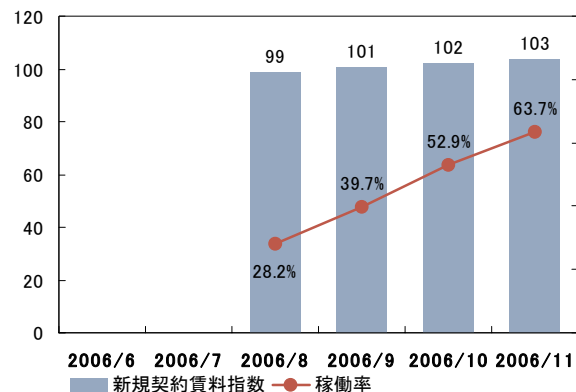
鑑定評価額 : 第3期は2004年11月30日時点、第4期は2005年5月31日時点、第5期は2005年11月30日時点、第6期は2006年5月31日時点の鑑定評価額に基づきそれぞれ記載。但し、マノア岡本については2006年11月1日時点の鑑定評価額に基づき記載。

ポートフォリオ戦略

＜開発案件及び未稼働案件におけるリースアップ事例＞

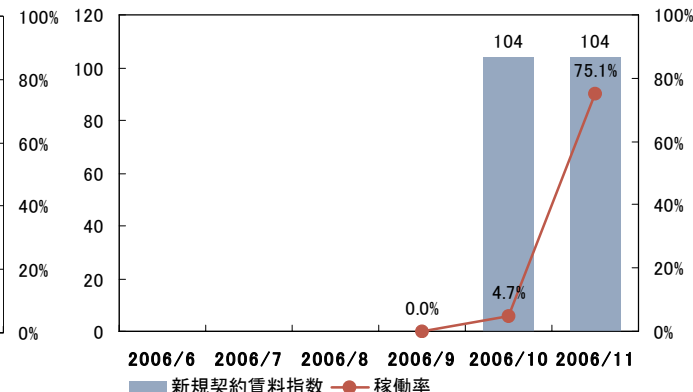
S-55 パシフィックレジデンス東品川

品川再開発エリアに立地し、通勤族に人気。単身者向けリーシング活動、一部マンスリーマンション運営



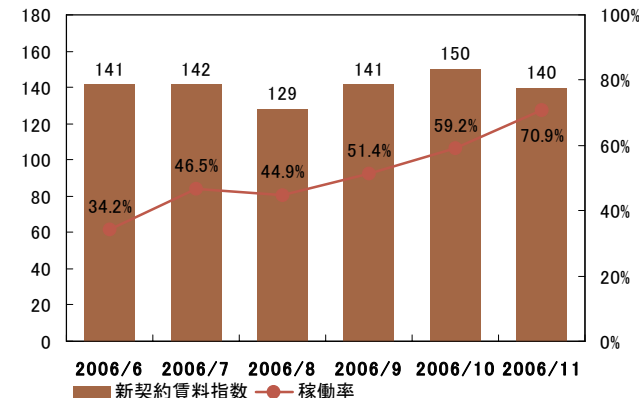
S-58 パシフィックレジデンス蒲田 I

3路線利用「蒲田」徒歩4分に立地し、法人・個人共に人気。シングルタイプの一部をマンスリーマンションにて運営。



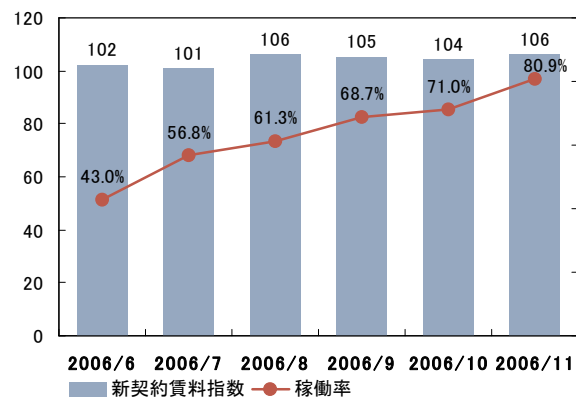
L-8 パシフィックタワー六本木

六本木エリア屈指の眺望と、サービスアパートメント導入による高付加価値型賃貸市場の創出



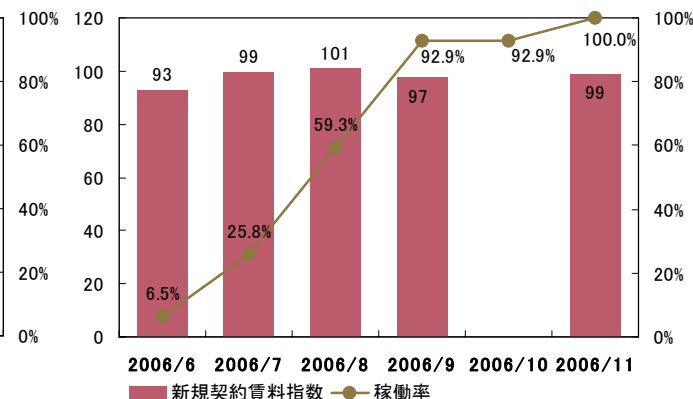
S-51 パシフィックレジデンス月島 I

人気のウォーターフロント再開発エリア。オープンルームなどを活用した単身向けリーシング活動



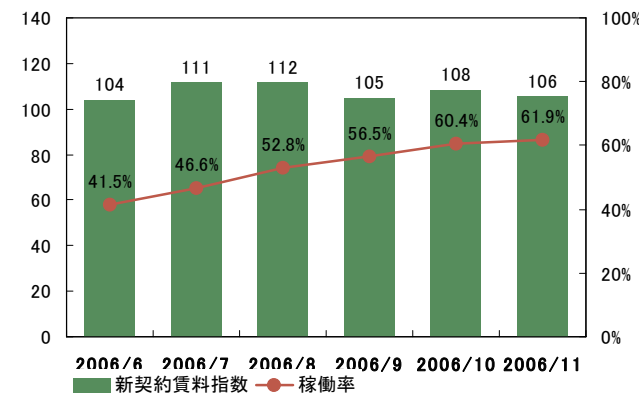
C-34 パシフィックレジデンス東麻布

東京タワー・六本木ヒルズを望む人気都心エリアに立地。モデルルーム及び夜間オープンルームでの集客



F-17 パシフィックレジデンス泉

名古屋中心ビジネスエリアにおけるクラス随一の建物クオリティと、新しい賃貸需要層の創出

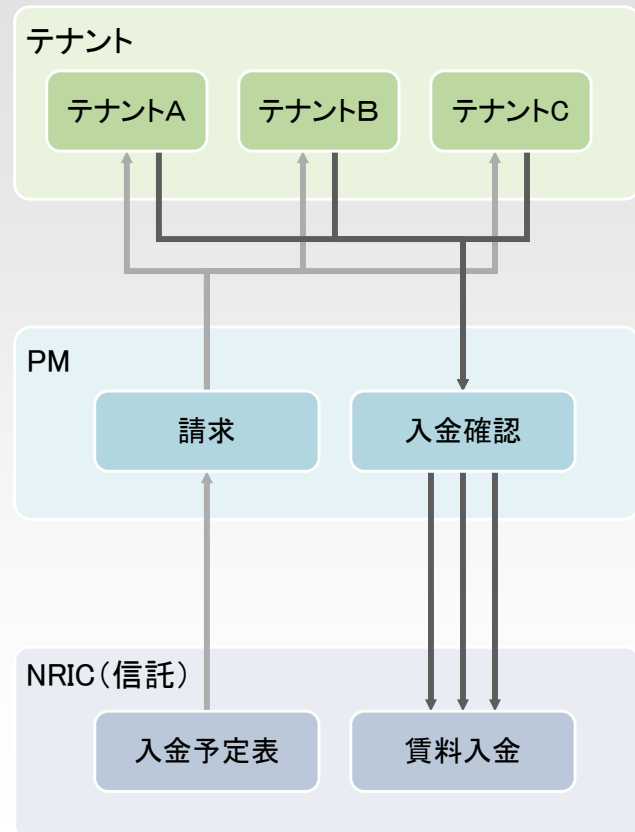


(注) 新規契約賃料指数は、購入に際して取得した鑑定評価における想定賃料を基準(=100)として算出しております。尚、未稼働で取得した後、2ヶ月以上経過した物件を掲載しております。

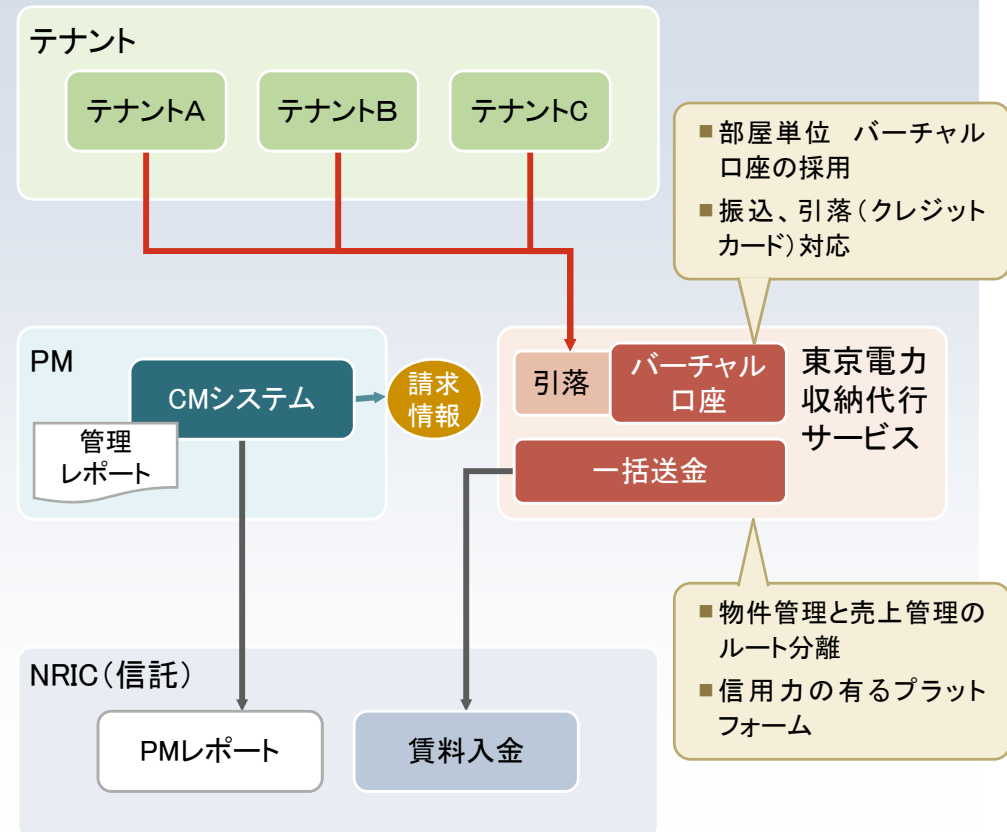
キャッシュマネジメントシステムの導入

バーチャル口座による自動引落サービスを活用し、収納業務をPM会社から隔離・保全

CMシステム導入前



CMシステム導入後



オペレーショナルアセットへの取り組み II L&S港北2

- シニア向け住宅事業特有のリスクを回避するスキームを構築
- 新たなプログラムを展開してトータルライフサポートを推進

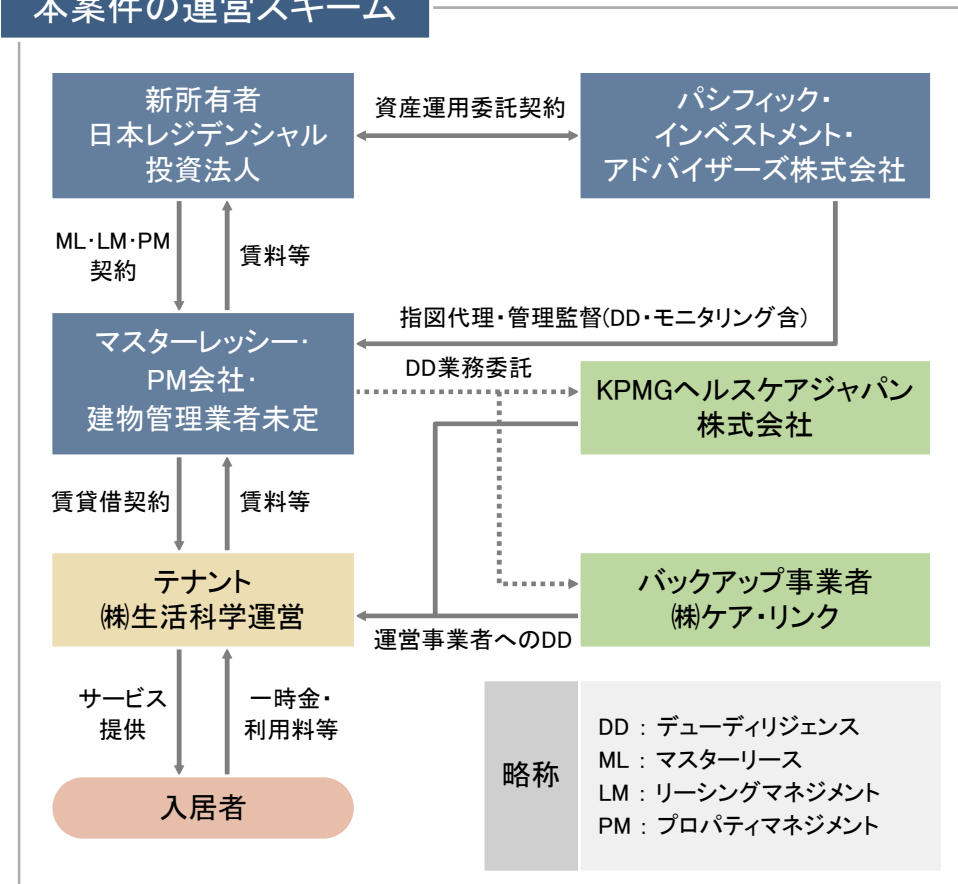
シニア向け住宅事業特有のリスク

- 介護報酬等に関する法規制変更リスク
- 施設運営における過誤リスク
- 入居者退去後の再募集にかかる施設競争力の低下
- 入居時一時金にかかるリスク

リスクマネジメント

- 業界大手の生活科学運営への施設運営委託により施設運営リスクを低減
- オペレーターの事業環境、運営状況、財務のモニタリングにより施設運営リスクを低減
- バックアップオペレーターの設置によりオペレーターへの依存リスクを低減
- 計画的なメンテナンスにより施設老朽化に伴う競争力の低下

本案件の運営スキーム



貸借対照表(資産の部)

(単位:千円)

	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	2006年11月30日現在		2006年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(資産の部)						
I. 流動資産						
現金及び預金	9,138,592		6,032,421		3,106,170	
信託現金及び信託預金	3,325,813		3,381,337		△ 55,523	
営業未収入金	286,843		255,945		30,897	
前払費用	18,314		27,192		△ 8,878	
繰延税金資産	5,314		4,395		919	
未収入金	5,000		1,771		3,228	
未収消費税等	55,369		123,630		△ 68,260	
その他の流動資産	13,069		13,912		△ 842	
貸倒引当金	△ 6,274		△ 4,616		△ 1,657	
流動資産合計	12,842,043	6.2	9,835,989	4.8	3,006,053	30.6
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	36,774,863		34,903,497		1,871,366	
構築物	178,506		167,427		11,079	
工具器具備品	20,197		8,224		11,972	
土地	39,387,204		35,863,182		3,524,022	
建設仮勘定	1,401,214		1,188,559		212,655	
信託建物	48,898,619		50,824,075		△ 1,925,455	
信託構築物	321,948		345,166		△ 23,217	
信託機械装置	546		564		△ 18	
信託工具器具備品	45,208		42,328		2,880	
信託土地	64,539,268		67,067,035		△ 2,527,767	
有形固定資産合計	191,567,577	92.7	190,410,060	94.0	1,157,517	0.6
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	0.6	1,214,497	0.6	-	-
3. 投資その他の資産						
長期前払費用	640,367		717,122		△ 76,755	
デリバティブ債権	174,313		292,528		△ 118,215	
敷金	600		600			
差入預託保証金	10,000		10,000			
投資その他の資産合計	825,280	0.4	1,020,251	0.5	△ 194,971	△ 19.1
固定資産合計	193,607,356	93.7	192,644,809	95.1	962,546	0.5
III. 繰延資産						
創業費	13,248		19,873		△ 6,624	
投資法人債発行費	173,720		166,866		6,854	
繰延資産合計	186,969	0.1	186,740	0.1	229	0.1
資産合計	206,636,368	100.0	202,667,539	100.0	3,968,829	2.0

固定資産

■ 建物・土地及び信託建物・信託土地

第6期 取得物件	3物件(総額5,380百万円)
第6期 売却物件	5物件(2006年5月31日 現在の簿価総額3,870百万円)

繰延資産

■ 投資法人債発行費

第6回無担保投資法人債120億円の発行に伴うもの

(ご参考)

当期償却額	47,677千円
未償却残高	173,720千円

貸借対照表(負債の部・純資産の部)

(単位:千円)

	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
	2006年11月30日現在		2006年5月31日現在		金額	前期比
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
(負債の部)						
I.流動負債						
営業未払金	245,668		102,718		142,949	
短期借入金	3,200,000		13,250,000		△ 10,050,000	
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000		11,500,000		-	
未払金	34,634		57,554		△ 22,920	
未払費用	532,801		507,430		25,371	
未払法人税等	2,664		4,000		△ 1,335	
前受金	16,984		9,534		7,449	
その他の流動負債	288		257		31	
流動負債合計	15,533,042	7.5	25,431,496	12.5	△ 9,898,543	△ 38.9
II.固定負債						
投資法人債	57,000,000		45,000,000		12,000,000	
長期借入金	23,400,000		21,500,000		1,900,000	
繰延税金負債	69,488		118,127		48,638	
預り敷金保証金	822,664		712,175		110,488	
信託預り敷金保証金	1,441,181		1,490,288		△ 49,107	
その他の固定負債	10,270		10,270		-	
固定負債合計	82,743,605	40.1	68,830,861	34.0	13,921,743	20.2
負債合計	98,276,647	47.6	94,262,357	46.5	4,014,289	4.3
(純資産の部)						
I.投資主資本						
1.出資総額	105,593,101		105,593,101		-	
2.剰余金						
当期未処分利益	2,658,807		2,629,204		29,602	
投資主資本合計	108,251,909	52.3	108,222,306	53.4	29,602	-
II.評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	107,812		182,874		△ 75,062	
評価・換算差額等合計	107,812	0.1	182,874	0.1	△ 75,062	△ 41.0
純資産合計	108,359,721	52.4	108,405,181	53.5	△ 45,459	-
負債・純資産合計	206,636,368	100.0	202,667,539	100.0	3,968,829	2.0

流動負債

■ 短期借入金期末残高

当期末	合計2行より総額32億円
前期末	合計7行より総額132億円

■ 短期借入金の期限前弁済132億円

■ 一年以内返済予定長期借入金 期末残高

当期末	合計9行より総額115億円
前期末	合計9行より総額115億円

固定負債

■ 投資法人債

第6回投資法人債の発行による資金調達を実施
120億円
(総額570億円)

■ 長期借入金期末残高

当期末	合計11行より総額234億円
前期末	合計9行より総額215億円

損益計算書

(単位:千円)

	当期(第6期)		前期(第5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	5,493,619		5,178,077			
不動産等売却益	849,734	100.0	638,477	100.0	526,799	9.1
2.営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,329,468		2,103,205			
資産運用報酬	447,368		422,437			
資産保管手数料	22,703		19,665			
一般事務委託手数料	62,551		59,016			
役員報酬	3,600		3,000			
弁護士手数料	25,333		19,366			
会計監査人報酬	19,150		18,500			
貸倒引当金繰入	2,237		3,824			
貸倒損失	-		775			
その他の営業費用	148,406	48.3	113,144	47.5	297,884	10.8
営業利益	3,282,533	51.7	3,053,618	52.5	228,915	7.5
3.営業外収益						
受取利息	1,166		63			
雑収入	70,353	1.1	175,667	3.0	△ 104,210	△ 59.3
4.営業外費用						
支払利息	242,201		218,933			
融資関連費用	85,543		75,195			
投資法人債利息	274,933		204,868			
投資法人債発行費償却	47,677		38,702			
新投資口発行費	-		33,623			
創業費償却	6,624		6,624			
その他営業外費用	36,199	10.9	22,866	10.3	92,365	15.4
経常利益	2,660,874	41.9	2,628,535	45.2	32,339	1.2
5.特別利益						
保険差益	-	0.0	2,534	0.0	△ 2,534	△ 100.0
税引前当期純利益	2,660,874		2,631,069	45.2	29,805	1.1
法人税、住民税及び事業税	2,897		4,011			
法人税等調整額	△ 775		△ 2,081	0.0	192	9.9
当期純利益	2,658,752	41.9	2,629,139	45.2	29,613	1.1
前期繰越利益	54		65		△ 11	
当期末処分利益	2,658,807		2,629,204		29,602	

営業収益

- 不動産賃貸事業収入
当期末107物件による収益寄与
(ご参考・前期(第5期)109物件)
- 不動産等売却益
(括弧内は費用控除後の利益の純額)
フレスカ代々木上原(84,416千円)
Jステージ南浦和(174,001千円)
アルス新大塚(139,451千円)
メゾン柏(240,328千円)
マノア岡本(211,536千円)

営業費用

- 公租公課
2006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	447,368千円
前期	422,437千円

営業外収益

- うち 還付消費税収益 61,700千円
(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	第6期	第5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	2,660,874	2,631,069
減価償却費	1,106,870	1,051,500
貸倒損失	—	775
長期前払費用償却額	79,255	75,701
創業費償却額	6,624	6,624
投資法人債発行費償却	47,677	38,702
受取利息	△ 1,166	△ 63
支払利息	517,134	423,802
保険差益	—	△ 2,534
貸倒引当金の増加・減少額	1,657	3,062
営業未収入金の増加・減少額	△ 30,897	△ 43,547
未収入金の増加・減少額	△ 3,228	68,176
未収消費税等の増加・減少額	68,260	43,471
営業未払金の増加・減少額	142,949	△ 9,983
未払金の増加・減少額	△ 22,473	21,152
未払費用の増加・減少額	8,817	60,746
前受金の増加・減少額	7,449	△ 181,385
信託有形固定資産の売却による減少額	3,862,986	4,004,416
長期前払費用の支払額	△ 6,744	△ 56,667
その他	9,615	△ 17,851
小計	8,455,662	8,117,168
利息の受取額	1,166	63
利息の支払額	△ 497,119	△ 361,449
保険金の受取額	4,244	7,048
法人税等の支払額	△ 4,233	△ 4,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,959,722	7,758,530
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	△ 6,074,300	△ 24,268,854
信託有形固定資産の取得による支出	△ 64,688	△ 9,340,460
預り敷金保証金の収入	110,488	150,407
信託預り敷金保証金の収入	△ 49,107	△ 55,598
その他	—	△ 600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,077,606	△ 33,515,105
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	3,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 13,250,000	△ 9,180,000
長期借入金の借入による収入	2,600,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 700,000	—
投資口の発行による収入	—	22,622,533
投資法人債の発行による収入	11,945,468	14,924,242
分配金の支払額	△ 2,626,937	△ 2,018,275
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,168,531	26,348,500
IV. 現金及び現金同等物の増加額	3,050,646	591,925
V. 現金及び現金同等物の期首残高	9,413,758	8,821,833
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	12,464,405	9,413,758

金銭の分配に係る計算書

科目	当期(第6期)	前期(第5期)
当期末処分利益(千円)	2,658,807	2,629,204
分配金の額(千円)	2,658,665	2,629,149
投資口1口当たりの分配金の額	14,232円	14,074円
次期繰越利益(千円)	141	54

参考指標

項目		当期(第6期)	前期(第5期)
当期資本的支出額	百万円	126	45
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	4,271	4,126
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	16,323	16,932
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	19.6	17.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	8.3	9.7
金利償却前当期純利益	百万円	4,282	4,104
有利子負債額	百万円	95,100	91,250
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	46.0	45.0
1口当たり純資産額	円	580,056	580,300

(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－不動産売却益)／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5期: FFO倍率＝2006年5月末投資口価格(592,000円)／年換算後1口当たりFFO
第6期: FFO倍率＝2006年11月末投資口価格(639,000円)／年換算後1口当たりFFO
(FFO倍率は小数点第2位以下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)

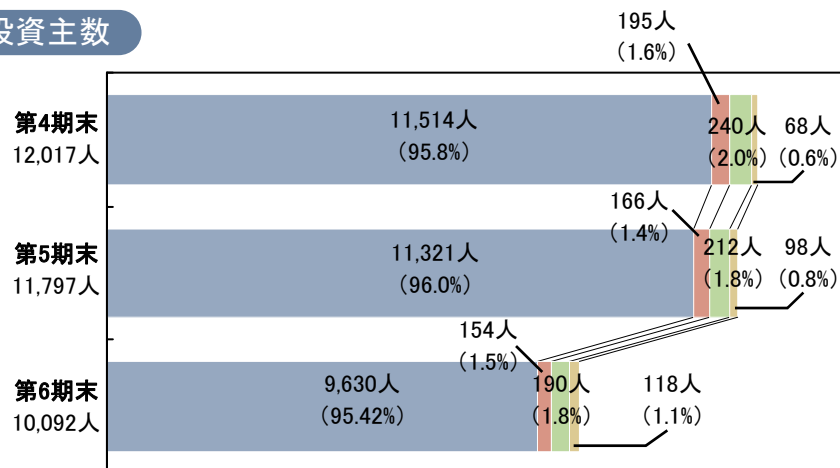
(注5) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

投資口の保有状況

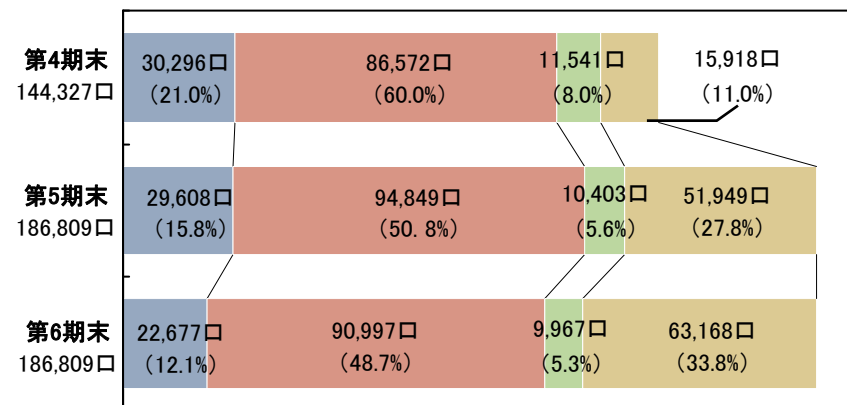
投資口の保有状況

■ 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

投資主数



投資口数



上位投資主一覧 (2006年11月30日時点)

順位	投資主名	口数
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,188
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,652
3	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	7,985
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,854
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,841
6	株式会社北洋銀行	4,937
7	クレジットスイスファーストホストヨーロッパピーピーセキュアイニシアティブクライアント	4,178
8	アイデン株式会社	4,127
9	全国共済農業協同組合連合会	4,001
10	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー506155	3,983

ご参考 上位投資主一覧 (2006年5月31日時点)

順位	投資主名	口数
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,850
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,715
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,752
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,701
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カンパニー	4,523
6	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505025	4,282
7	アイデン株式会社	4,127
8	全国共済農業協同組合連合会	4,001
9	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,989
10	株式会社池田銀行	3,519

情報開示及びIR活動

	マスコミ	国内投資家	個人投資家	デット投資家	海外投資家
継続的な開示	東証規則に基づく情報開示：TDnet登録及びプレスリリースでの開示				
	決算短信				
HPでの開示	ホームページ(HP)を活用した積極的な情報開示 http://www.nric.co.jp				英文HPIによる開示 http://www.nric.co.jp/eng/
	決算説明会の音声配信(HP)				
決算関連の開示		資産運用報告(既存投資主あて送付)			アニュアルレポート
	決算説明会	決算説明会	個人投資家向け説明会	デット投資家向け説明会	海外投資家向け説明会
個別面談の実施	個別取材	個別面談		個別面談	個別面談
その他		物件見学会	物件見学会 (実施予定)	物件見学会	物件見学会

- 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