

New Stage

アドバンス・レジデンス投資法人

第 3 期

決算説明資料

(2011年8月1日~2012年1月31日)

3269

目次



Executive Summary

3

第3期決算実績
第4・5期業績予想

4~7

外部成長によるポートフォリオの拡大

8~12

内部成長の実績

13~20

財務戦略の実現

21~23

今後の運用戦略

24~27

参考資料

28~48

Executive Summary

長期安定的な利益分配の実現を目指して

決算ハイライト

一口当たり純利益	当初予想 (2011/9/14)	→	第3期実績
	4,004 円		4,079 円
第3期分配金	4,500 円		分配金利回り 6.5 % (2012年1月末日現在)

新生ADR第2回公募増資の実施

一口当たり純利益の向上とLTV (総資産負債比率) の低減を同時に達成

120,000口の新投資口を発行 **155**億円を新規調達 **15**棟 **234**億円の物件を取得

同時に新分配金戦略を発表 第4期以降 **4,500**円+ α の分配を目指す

第3期 運用状況は好調に推移

運用	想定期中平均稼働率	95.8 %	→	実績期中平均稼働率	96.4 %
物件入替	取得：	6 物件 125 億円		売却：	5 物件 52 億円
財務	残存年数の長期化	1.71 年 (第2期末)	→	2.52 年 (第3期末)	
	期末平均支払利息の削減	1.75 % (第2期末)	→	1.63 % (第3期末)	
	格付けの向上(R&I)	A (第2期末)	→	A+ (第3期末)	

第3期決算実績 第4・5期業績予想

- 第3期 決算実績
- 第4期 業績予想
- 第5期 業績予想

第3期 決算実績

財務諸表については、参考資料
29~31ページをご参照ください。

好調に推移した期中の運用が当期純利益を底上げ

単位:百万円

損益計算書

(2011年8月1日~2012年1月31日)

	①当初業績予想 2011/9/14	②第3期実績 2012/1/31	差異 (② - ①)	主な変動要因	③第2期 実績	差異 (② - ③)
営業収益	11,186 (171棟ベース) 期中平均稼働率 95.8%	11,259 (173棟ベース) 期中平均稼働率 96.4%	+73	追加物件取得(2棟)による賃料収入増 匿名組合出資にかかる配当金等増 礼金収入増 更新件数の縮小に伴う更新料収入減	11,345 (172棟ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△85
営業利益	5,896	5,984	+88	修繕費・原状回復費等の賃貸事業費用等増 不動産売却損失(清算分)増 追加物件取得(2棟)による減価償却費増 その他費用の減少(消費税清算差損・貸倒損失の改善等)	3,453	+2,531
経常利益	3,925	3,998	+72	追加物件取得(2棟)に伴う借入金の増加による支払利息増 増資及び投資法人債の発行等に伴う営業外費用の増加 その他(未払配当金戻入等)	1,465	+2,532
当期純利益	3,924	3,997	+72		1,404	+2,592
一口当たり 当期純利益(円)	4,004	4,079	+75		1,433	+2,645
1口当たりFFO(円)	5,935	6,025	+90		6,161	△136

分配方針

(2012年1月31日)

	当初業績予想 2011/9/14	第3期実績 2012/1/31	差異	詳細
当期純利益	3,924	3,997	+72	
剰余金取崩し額	+) 485	+) 412	△72	分配金支払後剰余金: 352 億円
分配金総額	=) 4,410	=) 4,410	0	期末発行済投資口数: 980,000 口
一口当たり分配金(円)	4,500	4,500	0	

第2期⇔第3期営業収益差異

通期保有物件の減収	△71
物件入替による増収	+27
礼金・更新料収入の減少	△62
匿名組合出資に係る配当金	+8
付帯収入等増	+13

	△85

第4期 業績予想

2012年2月1日～2012年7月31日

単位：百万円

	①第3期 実績 2012/1/31	②第4期 業績予想 2012/3/16	差異 (② - ①)	主な差異理由	業績予想の前提 条件
営業収益	11,259 (173棟ベース) 期中平均稼働率 96.4%	12,068 (188棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	+808	稼働率見込低下を含む既存物件の賃料収入等減 物件売却による賃料収入減 第3期中取得物件の通期稼働 PO時取得15物件による賃料収入増 繁忙期における礼金収入増 更新件数の増加に伴う更新料収入増	△77 △10 +93 +695 +37 +70
営業利益	5,984	6,317	+332	物件取得による賃貸事業費用の増加等 修繕費・原状回復費の増加 減免措置の終了等に伴う固都税増 物件取得による減価償却費の増加 消費税清算差損等のその他費用増	△194 △28 △37 △157 △60 減価償却費 固都税
経常利益	3,998	4,365	+367	支払利息の削減等 増資関連費用の計上額減少	+22 +13 金融費用
当期純利益	3,997	4,365	+367		
1口当たり当期純利益 (円)	4,079	3,968	-111		
1口当たりFFO (円)	6,025	5,839	-186		

分配方針

当期純利益	3,997	4,365	+367	
剰余金取崩し額	+) 412	+) 585	+172	分配金支払後剰余金： 346 億円
分配金総額	=) 4,410	=) 4,950	+540	期末発行済投資口数： 980,000 口 (3期) → 1,100,000 口 (4期予想)
1口当たり分配金 (円)	4,500	4,500	0	新分配金戦略の詳細に関しては25ページをご参照ください。

第5期 業績予想

2012年8月1日～2013年1月31日

単位：百万円

	①第4期 業績予想	②第5期 業績予想	差異 (②-①)	主な差異理由	業績予想の前提条件	
営業収益	12,068 (188棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	12,099 (188棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	+31	既存173棟の賃料収入減 PO時取得15物件の通期稼働 礼金・更新料収入等	△46 +127 △50	
営業利益	6,317	6,261	△55	新規事務手数料・更新事務手数料減等 減価償却費増 その他費用増（消費税等）	+50 △3 △133 減価償却費 固都税	2,060 621
経常利益	4,365	4,497	+131	支払利息・融資関連費用の減少	+187 金融費用	1,756
当期純利益	4,365	4,497	+131			
1口当たり当期純利益（円）	3,968	4,088	+120			
1口当たりFFO（円）	5,839	5,961	+122			

分配方針

当期純利益	4,365	4,497	+131	
剰余金取崩し額	+) 585	+) 453	△131	分配金支払後剰余金： 341 億円
分配金総額	=) 4,950	=) 4,950		予想期末発行済投資口数： 1,100,000 口
1口当たり分配金（円）	4,500	4,500	0	新分配金戦略の詳細に関しては25ページをご参照ください。

外部成長による ポートフォリオの拡大

- オフリング・ハイライト
- 住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移
- 物件入替の効果
- 住宅特化型REIT最大のポートフォリオ

オフリング・ハイライト

一口当たり当期純利益の向上とLTV(総資産負債比率)の低減を同時に達成

発行決議日	2012年1月12日 (投資口価格終値: 144,000 円)
発行価格等決定日	2012年1月23日 (投資口価格終値: 141,700 円)
公募価格	133,770 円*
新投資口発行数	120,000口 (第三者割当分10,000口含む)
調達金額	155億円
資金用途	物件取得15物件 取得価格総額 234億円 NOI利回り 6.0%

$$* \text{公募価格: } 133,770 \text{ 円} = \left(\frac{\text{価格決定日終値}}{141,700 \text{ 円}} - \frac{\text{第3期支払予定分配金}}{4,500 \text{ 円}} \right) \times (1 - \frac{\text{ディスカウント率}}{2.5\%})$$

LTV (総資産負債比率)
1口当たり当期純利益

第3期末 (増資払込前)

55%
4,079 円



巡航ベース

53% (第4期末予想)
4,088 円 (第5期業績予想)

ポートフォリオの推移

物件数

公募増資前

173棟

+

取得資産

15棟

→

公募増資後

188棟

効果

ポートフォリオの拡大を通じた
収益力の強化

資産規模

3,418億円

+

234億円

→

3,652億円

主要指標の推移

1口当たりNAV

第3期末

156,459円

+

取得資産

含み益11億

=

第5期業績予想

158,415円

効果

含み益のある良質な物件取得による投資主価値の向上

分配金

4,500円

→

4,500円+α

新分配金戦略
安定した分配水準を維持しつつ、業績に応じて増配を検討

住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移

東
京
2

3
区
+
首
都
圏

地
方

シングル・タイプ

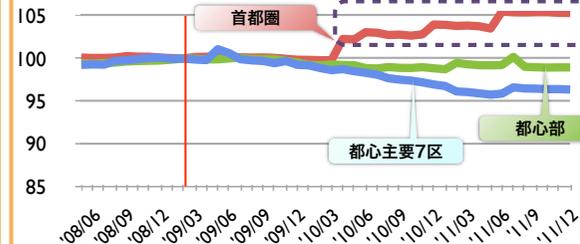
月額賃料の水準及びエリアにかかわらず、稼働率及び賃料坪単価は安定的。

面積割合
10万円未満 7.8%
10万円以上 8.5%
16.3%

賃料帯別稼働率の推移



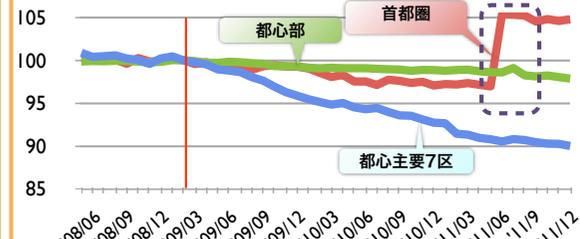
エリア別賃料坪単価の推移*



コンパクト・タイプ

都心主要7区の賃料坪単価の変動が大きい。

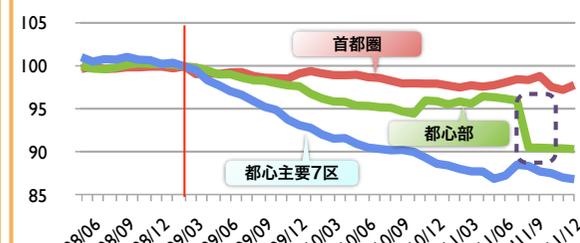
面積割合
15万円未満 3.8%
15万円以上 11.0%
14.8%



ファミリー/ラージ・タイプ

月額賃料25万円以上の住戸における稼働率及び都心主要7区の賃料坪単価の変動が大きい。

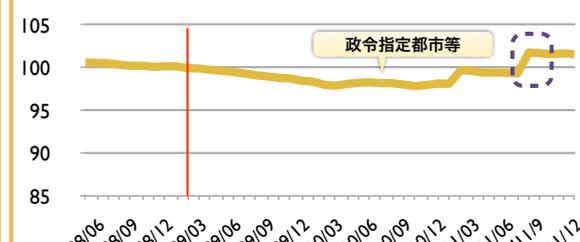
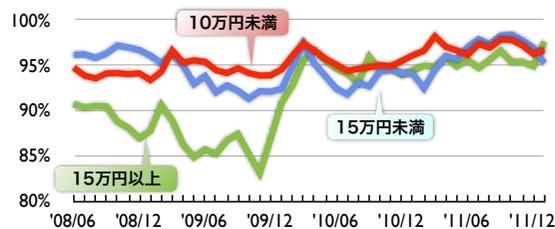
面積割合
15万円未満 1.5%
25万円未満 10.2%
25万円以上 8.7%
20.4%



政令指定都市等

月額賃料15万円未満の住戸における稼働率は安定。賃料坪単価の変動幅は他のエリアに比べて安定的。

面積割合
10万円未満 9.4%
15万円未満 4.1%
15万円以上 3.3%
16.8%



- 急激な坪単価の上昇
 - ・ 低坪単価物件の売却による上昇
 - ・ 高坪単価物件の取得による上昇
- 急激な坪単価の下落
 - ・ 低坪単価物件の取得による下落

* 賃料坪単価については、2009年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。なお、グラフの期間は2008年6月～2012年1月です。

* 上記表では、賃料保証物件、事務所/店舗等の住戸以外の物件を除く、全体のポートフォリオ面積の68.3%の住戸を対象としています。「面積割合」は、全体ポートフォリオ面積に対する割合です。

物件入替の効果

新規取得資産（2012/1/31までに決議済物件含む）
の詳細は35～37ページをご参照ください。

継続的な物件入替により収益力が向上

収益力の強化・築年数の改善



物件入替の実績（※ 2012/1/31までに取得・売却決議済の物件）

第3期物件入替実績	取得資産	売却資産
売買棟数	21棟	5棟
加重平均NOI利回り	6.0%*4	4.5%*5
加重平均築年数*6	4.6年	9.9年

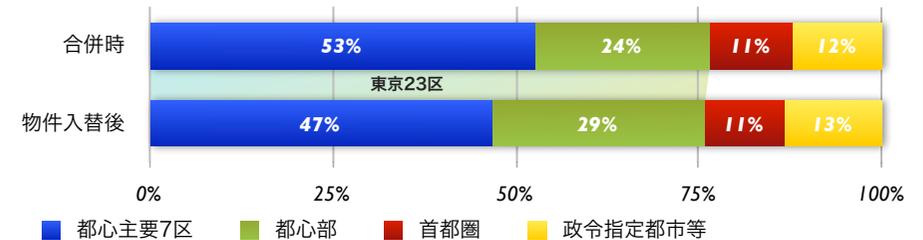
合併来物件入替実績	取得資産	売却資産
売買棟数	36棟	36棟
取得価格 (a)	58,735 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(付随費用除く) (b)	58,735 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計 (c)	62,688 百万円	36,790 百万円
比率 (b) ÷ (c) × 100%	93.7%	92.4%
加重平均NOI利回り (d)/(a)×100%	6.1%*4	4.9%*5
NOI(d)	3,568 百万円	1,944 百万円
加重平均築年数*6	3.6年	9.9年

都心部・シングルタイプを強化

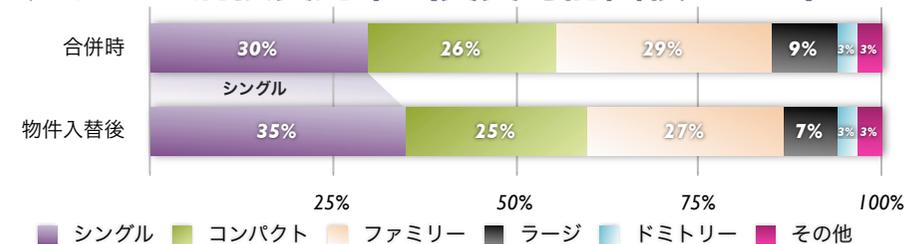
(単位：戸)

合併来 ユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+50	△ 128	△ 55	△ 66	0	+5	△ 194
都心部	+842	+240	+138	+7	0	+2	+1,229
首都圏	+154	△ 35	△ 72	0	+91	△ 6	+132
政令指定都市等	+682	△ 7	△ 89	△ 11	0	△ 8	+567
合計	+1,728	+70	△ 78	△ 70	+91	△ 7	+1,734

エリア別投資比率（取得価格ベース）



住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



※本ページにおけるデータには全て2012年1月31日時点で取得・売却決議済みの取得資産も含めております。

*1 年換算NOI=取得価格で算出しています。

第3期末時点で保有している物件の年換算NOIは第2期と第3期の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。
第4期中に取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを採用しています。

*2 合併時保有していた保有資産を2012年3月1日まで保有した場合の加重平均築年数を記載しています。

*3 3/1時点

*4 取得資産の加重平均NOI利回り=取得予定資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得予定価格の合計×100

*5 売却資産の加重平均NOI利回り=売却資産の直近期実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

*6 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

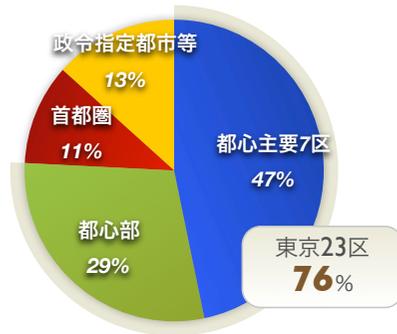
住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ

2012/3/1現在

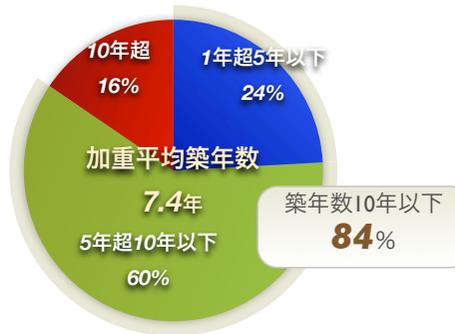
物件数	資産規模	1棟当り平均投資額	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	NOI利回り*
188棟	3,652億円	19.4億円	15,970戸	586,623㎡	5.4%

* NOI利回り：年換算NOI÷取得価格で算出しています。第3期末時点で保有している物件の年換算NOIは第2期と第3期の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。第4期中に取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを採用しています。

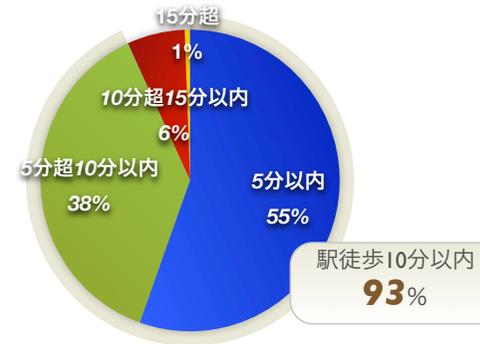
投資エリア（2012年3月1日時点）
(取得価格ベース)



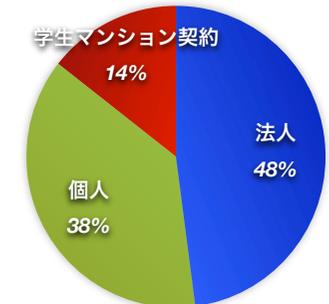
築年数（2012年3月1日時点）
(取得価格ベース)



徒歩分数（2012年1月31日時点）
(取得価格ベース)

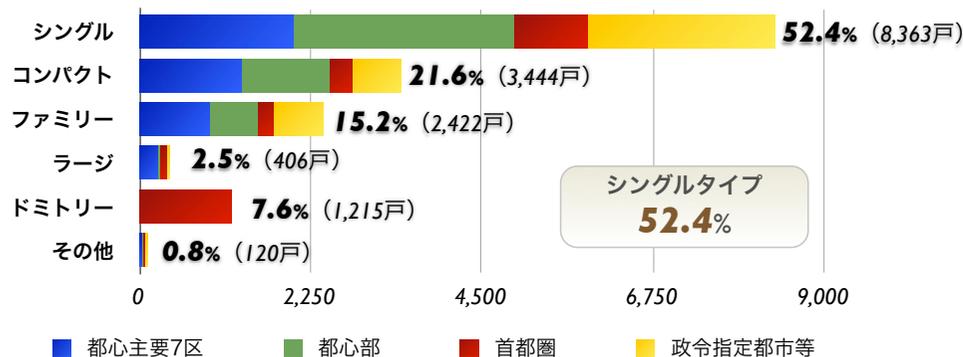


契約主体（2012年1月31日時点）
(戸数ベース)

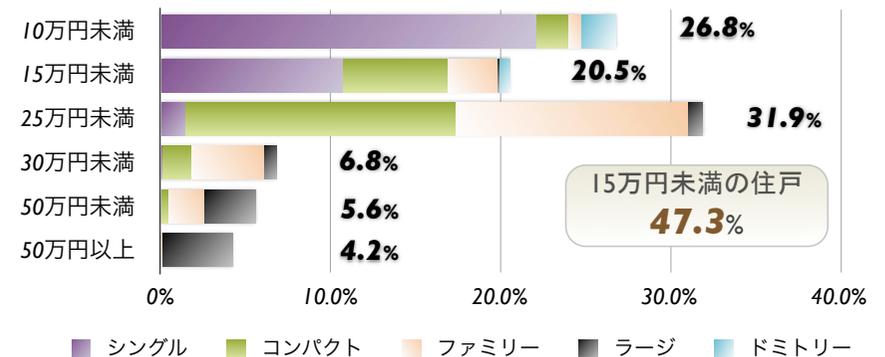


* 学生は運営型ドミトリータイプ及び学生専用マンションの契約割合を示しています。

住戸タイプ（2012年3月1日時点）
(戸数ベース)



賃料帯（2012年1月31日時点）
(総賃料ベース)



15万円未満の住戸
47.3%

内部成長の実績

- ◎ 好調な稼働率・テナント募集経費の削減
- ◎ 継続的な費用削減
- ◎ 収益ポテンシャルの維持向上
- ◎ 賃料の推移
- ◎ 賃料調整の予測
- ◎ 鑑定評価

好調な稼働率・テナント募集経費の削減

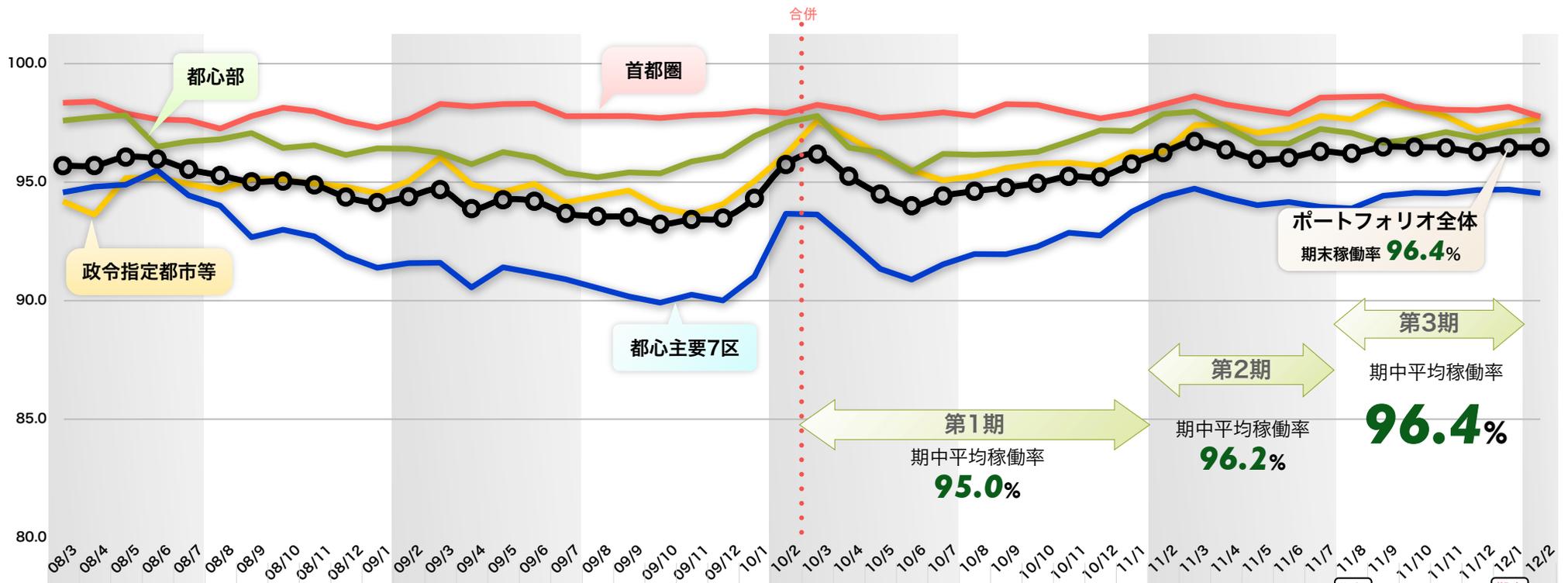
期中平均稼働率

過去最高 **96.4%** を達成

テナント募集経費

平均**0.80**ヶ月（前年同期比**-0.04**ヶ月）

礼金収入 **0.37**ヶ月（前年同期比**0.07**ヶ月増収）
 広告宣伝費 平均**1.18**ヶ月（前年同期比**0.03**ヶ月増加）



全体	95.7	95.7	96.0	95.9	95.5	95.3	95.0	95.0	94.9	94.3	94.1	94.4	94.7	93.9	94.2	94.2	93.7	93.5	93.5	93.2	93.4	93.5	94.3	95.7	96.2	95.2	94.5	94.0	94.4	94.6	94.7	94.9	95.2	95.2	95.7	96.2	96.7	96.3	95.9	95.9	96.0	96.3	96.2	96.5	96.4	96.4	96.3	96.4	96.4
都心主要7区	94.5	94.8	94.9	95.5	94.4	94.0	92.6	93.0	92.7	91.8	91.4	91.6	91.6	90.5	91.4	91.1	90.9	90.5	90.1	89.9	90.2	90.0	91.0	93.6	93.6	92.5	91.3	90.9	91.5	91.9	91.9	92.3	92.8	92.7	93.7	94.4	94.7	94.3	94.0	94.1	93.9	93.9	94.4	94.5	94.5	94.5	94.6	94.7	94.5
都心部	97.6	97.7	97.8	96.5	96.7	96.8	97.0	96.4	96.5	96.1	96.4	96.4	96.2	95.7	96.2	96.0	95.4	95.2	95.4	95.3	95.8	96.1	96.9	97.5	97.8	96.4	96.2	95.4	96.2	96.1	96.2	96.2	96.7	97.2	97.1	97.8	97.9	97.3	96.6	96.6	97.2	97.0	96.6	96.8	97.1	96.8	97.1	97.2	
首都圏	98.3	98.4	97.9	97.6	97.6	97.2	97.8	98.1	98.0	97.5	97.3	97.6	98.3	98.2	98.3	98.3	97.8	97.8	97.8	97.7	97.8	97.8	98.0	97.9	98.2	98.0	97.7	97.8	97.9	97.8	98.3	98.2	97.9	97.7	97.9	98.2	98.6	98.2	98.0	97.9	98.5	98.6	98.3	98.2	98.0	98.0	98.1	97.7	
政令指定都市	94.2	93.6	95.1	95.2	94.9	94.6	95.1	95.1	94.9	94.8	94.5	95.0	96.0	94.9	94.6	94.9	94.1	94.4	94.6	93.9	93.6	94.0	95.0	96.2	97.6	96.9	96.1	95.5	95.0	95.2	95.6	95.7	95.8	95.7	96.2	96.2	97.4	97.4	97.0	97.2	97.8	97.6	97.6	98.1	97.7	97.1	97.4	97.7	

*2010年2月以前の稼働率は、旧アドバンス・レジデンス投資法人及び日本レジデンシャル投資法人の各月末時点の賃貸面積の合計を当該月末時点の賃貸可能面積の合計で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

継続的な費用削減

合併来コスト削減効果合計
第3期コスト削減効果合計

197百万円（年換算）
57百万円（年換算）

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △56百万円/年

第1期 △34百万円/年
第2期 △14百万円/年
第3期 △7百万円/年

PMフィー

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △35百万円/年

第1期 △11百万円/年
第2期 △11百万円/年
第3期 △12百万円/年

信託報酬

■ 委託物件増加に伴う鑑定報酬体系の見直し

計 △39百万円/年

第1期 △39百万円/年
第2期 一百万円/年
第3期 一百万円/年

鑑定評価
報酬

■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

計 △5百万円/年

第1期 △5百万円/年
第2期 一百万円/年
第3期 一百万円/年

損害保険
集約

合併以来の
費用削減効果

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △48百万円/年

第1期 △6百万円/年
第2期 △9百万円/年
第3期 △31百万円/年

建物管理費

■ 共用部電力契約の見直し（37物件）

■ LED照明の導入（10物件）

計 △12百万円/年

第1期 △5百万円/年
第2期 一百万円/年
第3期 △6百万円/年

共用部
電気代

収益ポテンシャルの維持向上

工事実績※1 **23**物件

180百万円（税抜）

（うち資本的支出への計上額170百万円）

LED照明器具入替工事 共用部消費電力削減対策工事

年換算電気代削減効果：**10**棟 **6**百万円

共用部電気代の削減が見込める物件を対象に
LED照明器具（標準寿命：40,000時間※2）の入替工事を実施



6棟の物件では助成金を活用し、導入コストを抑制

千代田区「新エネルギー及び省エネルギー機器導入助成制度」を利用

千代田区では、地球温暖化対策を推進するとともに、
環境保全の意識啓発を図るため、個人や事業主の方を対象に
新エネルギー及び省エネルギー機器等を導入する際の費用の一部を助成

LED照明の助成額 ➡ **設置費用の20%**（上限額100万円）

出典：千代田区総合ホームページ

共用部大規模修繕工事 デザイン性を取り入れた経年修繕工事

■S-19レジディア吉祥寺 1995年3月竣工

築**17**年

外壁補修・防水・塗装全般
延床面積 2,347.23㎡



工事費 **32,650**千円

■S-2チェスターハウス川口 1991年3月竣工

築**21**年

外壁補修・防水・塗装全般
延床面積 2,505.70㎡



工事費 **28,000**千円

※1 1件100万円以上の工事実績を集計しています。※2 標準寿命は照明が切れる時間ではなく、取り付け時の明るさの70%となる時間を表しています。

収益ポテンシャルの維持向上

専有部間取り変更工事 長期空室化抑制及び賃料上昇への取り組み

■ P-83 代官山パークサイドビレッジ 1982年11月竣工 築29年

STUDIO(1K) → 2LDK 間取変更



工事費 7,950千円/戸 2戸実施

人気の薄い50㎡を超えるSTUDIOタイプから
使い勝手のよい住戸仕様に間取り変更

専有部機能保全改修工事 賃料上昇への取り組み

■ P-73 レジディア芝浦 1991年9月竣工 築20年

仕様更新 (シート・カーペット → フローリング)



住宅設備一式更新



工事費 4,500千円/戸 1戸実施

経年に伴う設備更新に時期をあわせて、リニューアル工事を実施

賃料の推移

入替・更新時の賃料の推移^注

^注期首・期末共に稼働しているユニットを対象

賃料の底打ち感はより明確に 3期：-0.43%

単位：百万円/月

■ポートフォリオ全体の賃料推移

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
入替	684戸	110	106	-3	-3.60%
更新	1,091戸	160	159	-1	-1.11%
異動なし	11,319戸	1,385	1,383	-1	-0.11%
計	13,094戸	1,656	1,649	-7	-0.43%

全体の増減率 0.10ポイント改善
(増減率 1期-0.97%→2期-0.53%→3期-0.43%)

■入替テナント（第3期平均回転期間^{※1}：49ヶ月）

(※参考 第2期平均回転期間：40ヶ月)

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	207戸	26	27	1	4.24%
賃料下落	353戸	60	55	-5	-8.43%
賃料据置	124戸	23	23	-	-
計	684戸	110	106	-3	-3.60%

入替住戸の増減率 1.69ポイント改善
(増減率 1期-7.13%→2期-5.29%→3期-3.60%)

■更新テナント（更新率^{※1}：75%）

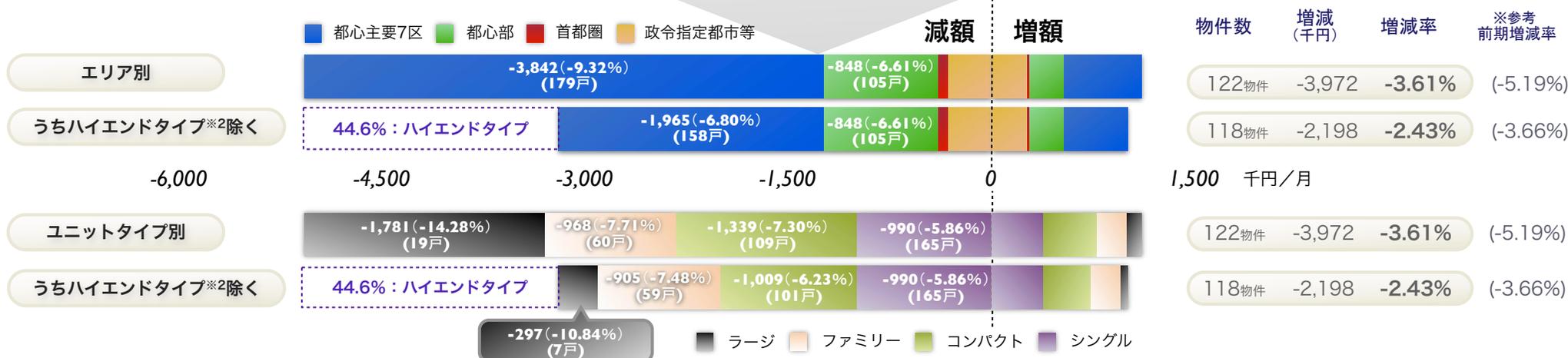
	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	0戸	0	0	0	-
賃料下落	144戸	28	26	-1	-6.23%
賃料据置	947戸	132	132	-	-
計	1,091戸	160	159	-1	-1.11%

パススルー住戸のみ -0.58%
(参考 前期増減率-0.44%)

期中入替住戸 エリア別賃料増減の内訳^{※1}

うち、パススルー住戸の内訳

賃料減額は特定エリア・タイプに限定



^{※1} パススルー住戸を対象とし、店舗事務所を除く（1棟貸し除く）

^{※2} ハイエンドタイプ：レジディアタワー麻布十番・元麻布プレイス・レジディアタワー六本木・レジディア代々木公園・ウインザーハウス広尾・レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ(6物件)

賃料調整の予測

本ポートフォリオにおいて今後、賃料調整が予測される幅は **-2%**程度と試算

* 「入居時期別テナント割合」(棒グラフ)は、2012年1月末現在契約中のテナントの入居時期別割合を表しています。割合算出にあたっては、賃料をベースとしています。
 * 「平均契約坪単価」(折れ線グラフ)は、各期に入居したテナントの2012年1月末現在の賃料の平均契約坪単価を表しています。なお、入居当時の坪単価ではありません。



【A】
 2011年以降の平均契約坪単価よりも
 高い賃料で契約しているテナントの割合

X

【B】
 2011年以降の平均契約坪単価よりも
 高い平均賃料坪単価との乖離率

=

【C】 レントギャップ
 合計 **-2.2%**
 (※参考 前期-2.6%)

入居時期別テナント割合 = $\frac{\text{各期に入居したテナントの2012年1月末現在の入居時期別月額賃料}}{\text{2012年1月末現在の月額総賃料}}$

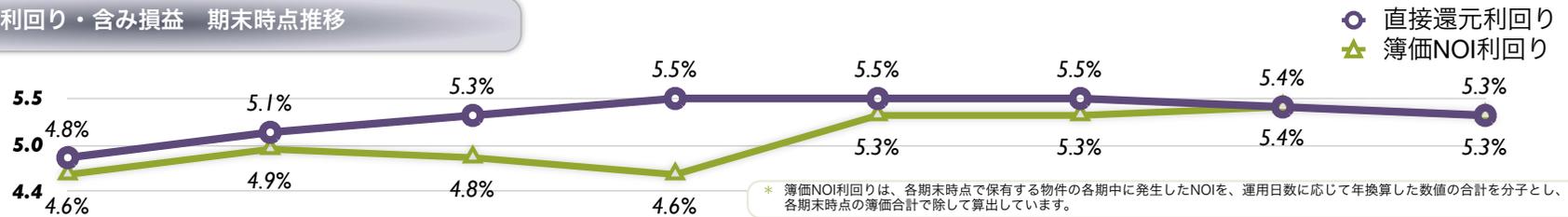
* パスルー物件の住戸のみを対象として算出 (パスルー物件のうち一棟貸しの物件についても除く)
 * 上期: 1月~6月、下期: 7月~12月

鑑定評価

個別物件の鑑定評価については、
参考資料40~42ページをご参照ください。

含み損の解消 → 含み益 **311**百万円の発生

直接還元利回り・含み損益 期末時点推移



	2008年上期	2008年下期	2009年上期	2009年下期	第1期中間期末	第1期	第2期	第3期
期末算定価格	382,227百万円	356,513百万円	337,983百万円	325,531百万円	337,718百万円	328,470百万円	328,132百万円	338,028百万円
期末簿価	401,456百万円	399,842百万円	397,709百万円	395,753百万円	345,771百万円	335,149百万円	330,276百万円	337,716百万円
含み損益	-19,229百万円	-43,328百万円	-59,726百万円	-70,222百万円	-8,053百万円	-6,678百万円	-2,144百万円	+311百万円

合併時に旧NRIの簿価を
時価に引き直したことによる
含み損の大幅な減少

■ 物件入替によるポートフォリオの質の改善
■ 直接還元利回りの改善

第3期末鑑定評価サマリ

	帳簿価格 (百万円)			算定価格 (百万円)			鑑定NCF (百万円)			直接還元利回り (%)			算定価格の推移		
	第3期末 (a)	期末算定価格との差額 (b)	(b)/(a)	第2期末	第3期末	差異	第2期末	第3期末	差異	第2期末	第3期末	差異	悪化	維持	改善
都心主要7区	164,913	-4,063	-2.46%	161,587	160,850	-737	8,361	8,209	-152	5.10	5.03	-0.06	24	11	38
都心部	95,249	2,971	3.12%	96,860	98,220	1,360	5,195	5,162	-32	5.31	5.20	-0.11	3	10	39
23区 計	260,162	-1,091	-0.42%	258,447	259,070	623	13,556	13,371	-185	5.18	5.10	-0.08	27	21	77
首都圏	36,359	1,249	3.44%	37,593	37,608	15	2,286	2,255	-31	6.11	5.98	-0.13	4	4	9
政令指定都市等	41,194	154	0.38%	40,855	41,349	494	2,543	2,527	-16	6.19	6.07	-0.12	5	4	22
全体	337,716	311	0.09%	336,895	338,028	1,132	18,378	18,154	-233	5.40	5.31	-0.09	36件	29件	108件

【算定価格差異内訳】

- 鑑定NCF減少による算定価格へのインパクト : **-43**億円
- 鑑定還元利回り改善によるインパクト : **+55**億円

- 期末鑑定評価額はおよそ**6**割の物件で改善 (**108**物件/**173**物件)
- 直接還元利回りはおよそ**8**割の物件で改善 (**135**物件/**173**物件)

注) ■期中売却物件は第2期末時点の各種記載データより除く。■期中取得物件は取得時鑑定価格を前回調査価格として採用。

財務戦略の実現

- 📌 財務戦略の実現
- 📌 財務の状況

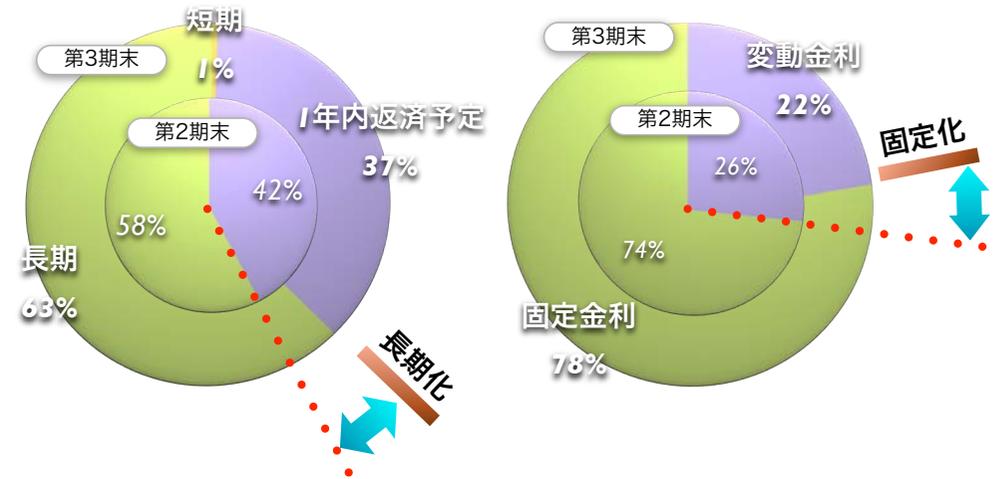
財務戦略の実現

平均支払利息の削減と負債の長期化・固定化を同時に実現

*2012年1月末日現在

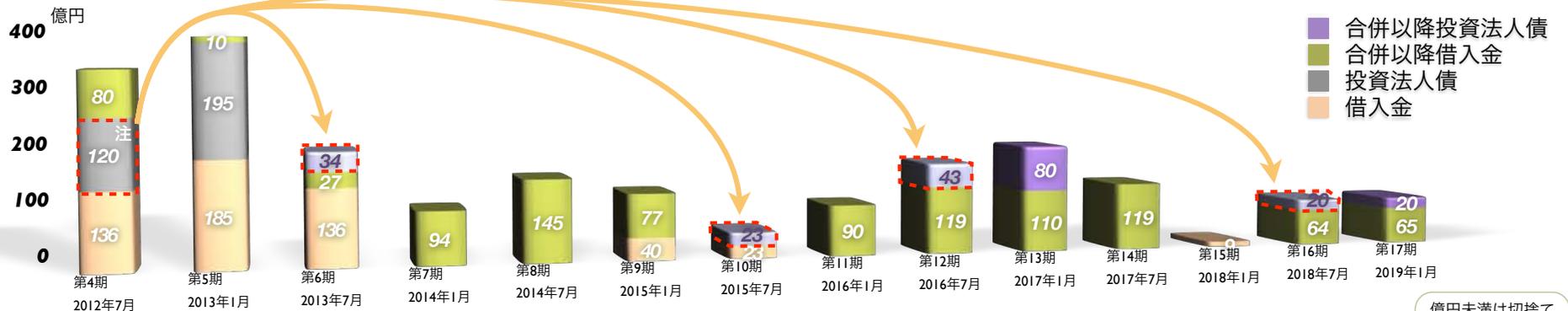


負債の長期化・固定化



有利子負債返済期限の分散化

*2012年1月末日現在

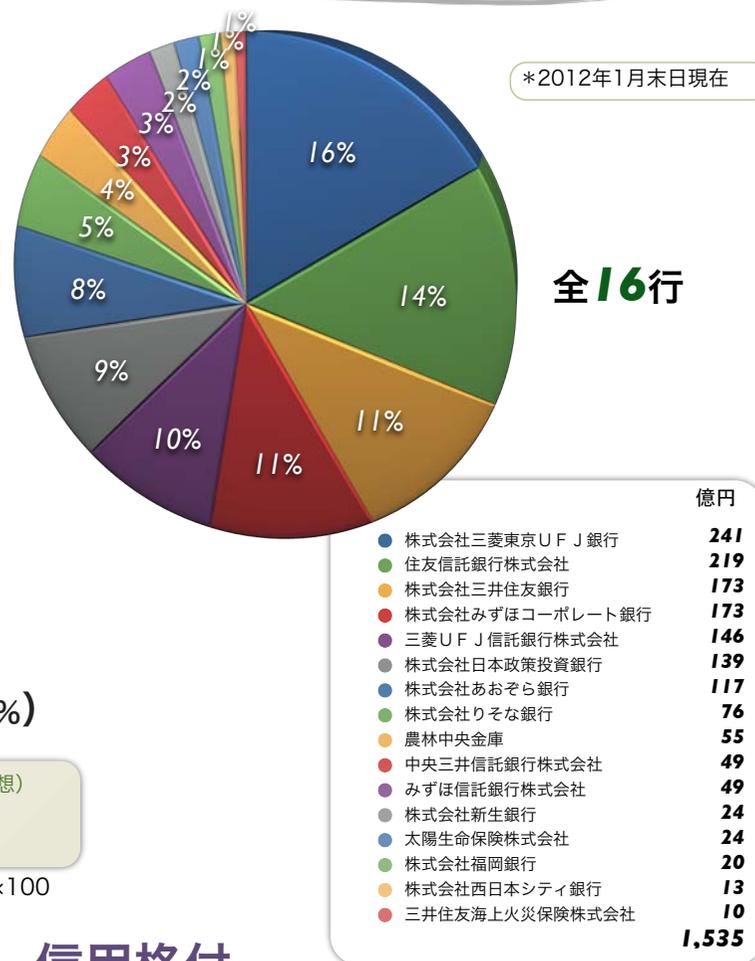


注 2012年2月9日償還済み 内は2012年2月1日以降2012年2月10日までの借換を表します。 ※分割約定返済分を除く

財務の状況

バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

3メガバンク・**4**信託銀行をはじめとする、邦銀を中心としたレンダー構成
 ▶ 東京都民銀行・山口銀行・伊予銀行と新規取引開始（2012年2月）



合併後 初の投資法人債を発行

資金使途 ➡ 投資法人債の償還資金（旧NRI 第9回無担保投資法人債）

	リファイナンス前		リファイナンス後	
発行総額	100億円		80億円	20億円
発行年限	4年	長期化 ➡	5年	7年
利率	1.83483%	低減 ➡	1.27%	1.68%

LTV（総資産負債比率）の推移（巡航総資産LTV 50～55%）



有利子負債残高

	第3期末	（直間比率）	2012/3/1	（直間比率）
借入金残高	1,535億円	(78.72%)	1,744億円	(85.53%)
投資法人債残高	415億円	(21.28%)	295億円	(14.47%)
有利子負債残高	1,950億円	(100%)	2,039億円	(100%)

信用格付

機関	第3期末現在	変化
JCR	長期優先債務格付け：AA-（安定的）	-
R&I	発行体格付：A+（安定的） 長期個別債務格付：A+（安定的）	格上げ
Moody's	無担保長期債務格付け：Baa1	-

今後の運用戦略

- 新分配金戦略
- 一口当たり純利益4,500円に向けた戦略①
- 一口当たり純利益4,500円に向けた戦略②

新分配金戦略

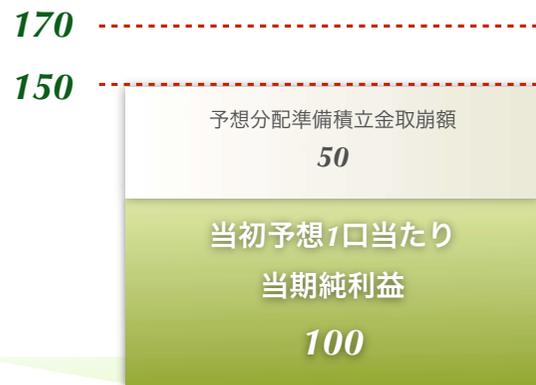
従来の安定性に加え、成長性を加えた分配金戦略

従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、
運用状況が好調な場合には、前期決算短信発表の予想1口当たり当期純利益からの超過額を目安として増配

当初業績予想

前期決算短信 に記載の予想

1口当たり当期純利益	100
1口当たり分配準備積立金取崩額	50
1口当たり分配金	150



実績

好調な場合

1口当たり当期純利益が **120** になったと仮定

予想超過額 **20** を
予想分配金 **150** に加算

増配分配金の目安 = **170**



業績予想に達しない場合

1口当たり当期純利益が **80** になったと仮定

分配準備積立金の取崩しを **70** に増額

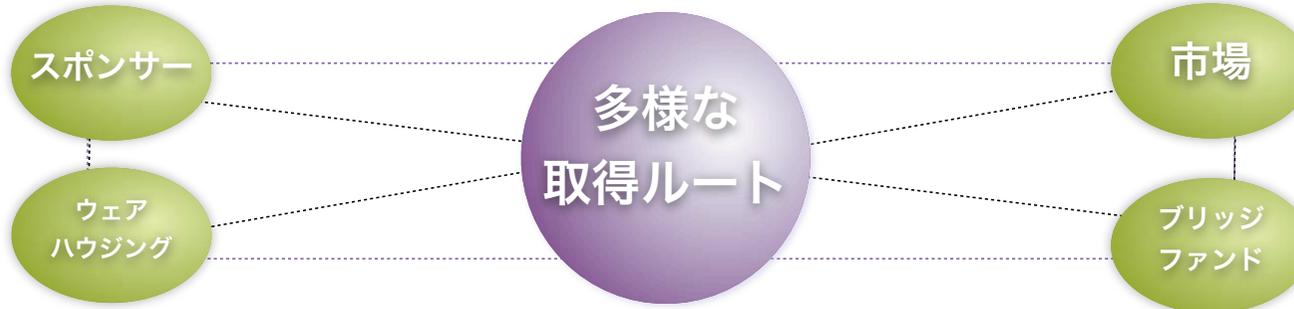
分配金の目安 = **150**



* 最終的な支払分配金は ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、LTV（有利子負債比率）の水準、金融コストの状況、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。

一口当たり純利益4,500円に向けた戦略①

外部成長



賃料・稼働率共に安定したシングル・タイプを中心とした物件の取得を進める

伊藤忠グループの開発例※1

都心主要7区 3棟 191戸
都心部 3棟 239戸
の開発案件が進行中

開発地	戸数 (予定)
① 都心主要7区 港区高輪	53戸
② 千代田区神田神保町	48戸
③ 品川区南大井	90戸
④ 大田区大森北	65戸
⑤ 江東区亀戸	64戸
⑥ 大田区南蒲田	110戸



ブリッジファンドを通じた
優先交渉権確保物件

4物件 優先交渉の際の価格条件45億



※1 上記「伊藤忠グループの開発例」は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発案件の例であり、これらを本投資法人が取得する予定は現時点ではありません。

*鑑定NOI利回り=鑑定評価上のNOI/各物件の優先交渉時の価格条件

一口当たり純利益4,500円に向けた戦略②

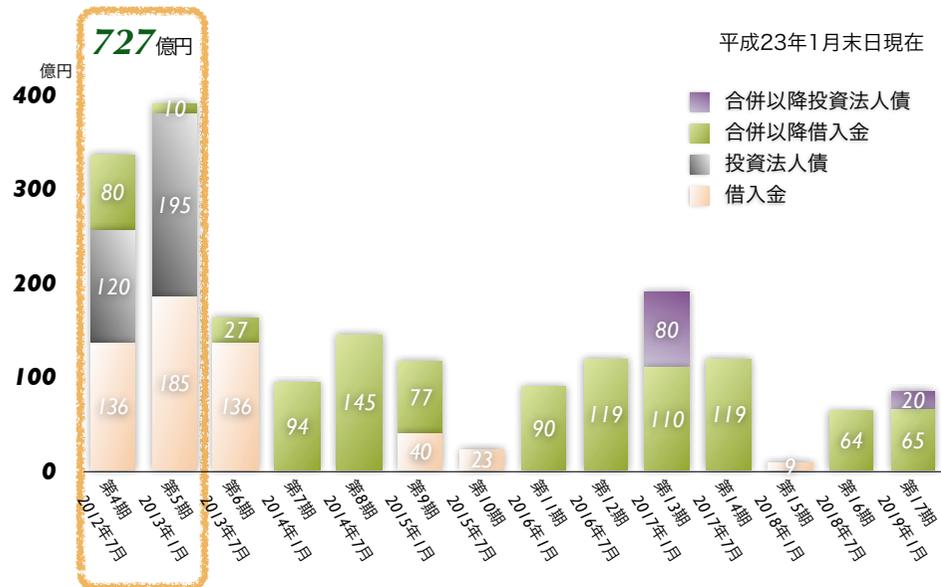
財務戦略

第4期及び第5期において**727**億円のリファイナンスを予定

金融費用の削減
借入金の長期化
金利の固定化

に注力

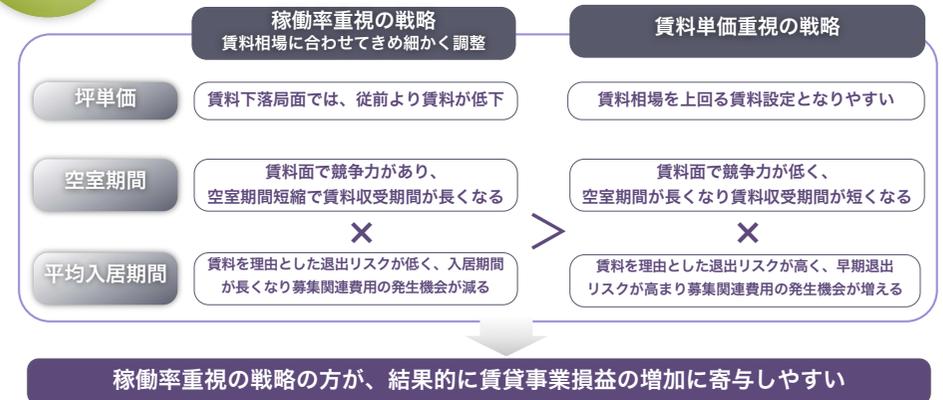
有利子負債年限の分散化の状況



内部成長

稼働率重視

稼働率を重視したリーシング
及び賃貸事業費用等の運営費用の削減



募集経費の削減

礼金の取得・広告宣伝費等の削減

稼働率が好調な物件においては礼金の取得及び広告宣伝費等の削減を行うことで、当期純利益の向上を目指す。

継続的な費用削減

継続的な費用削減の実施

合併効果による費用削減は概ね実施済み。更なる費用削減余地を追求し、当期純利益の向上を目指す。

参考資料

主要財務諸表	29～31
投資口価格の推移	32
投資主の状況	33
第3期までの歩み	34
新規取得物件	35～37
学生寮・学生マンションの運用	38
ポートフォリオ・マップ	39
ポートフォリオ一覧	40～42
ポートフォリオ構築方針	43
スポンサーサポートの状況	44
資産運用会社の概要	45

貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2012年1月31日)		当期 (2012年1月31日)	
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	9,165,380	営業未払金	201,449
信託現金及び信託預金	5,844,046	短期借入金	1,040,000
営業未収入金	264,025	1年内償還予定の投資法人債	31,500,000
有価証券	2,000,000	1年内返済予定の長期借入金	40,505,729
前払費用	308,157	未払金	894,322
未払消費税等	12,767	未払費用	390,446
その他	12,652	未払消費税等	—
貸倒引当金	△ 21,647	前受金	42,433
流動資産合計	17,585,382	前受利息	—
固定資産		デリバティブ債務	—
有形固定資産		その他	55,238
建物	69,466,935	流動負債合計	74,629,618
構築物	5,817	固定負債	
機械及び装置	1,744	投資法人債	10,000,000
工具、器具及び備品	36,348	長期借入金	111,956,450
土地	68,868,819	預り敷金及び保証金	1,242,884
信託建物	87,320,870	信託預り敷金及び保証金	1,604,341
信託構築物	95,137	長期預り金	29,692
信託機械及び装置	74,364	その他	536
信託工具、器具及び備品	182,640	固定負債合計	124,833,905
信託土地	110,457,838	負債合計	
有形固定資産合計	336,510,515	199,463,523	
無形固定資産		純資産の部	
借地権	1,071,902	投資主資本	
信託借地権	133,788	出資総額	64,561,818
その他	2,051	剰余金	—
無形固定資産合計	1,207,743	出資剰余金	53,220,279
投資その他の資産		分配準備積立金	35,648,605
投資有価証券	290,042	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,997,454
長期前払費用	581,988	剰余金合計	92,866,339
差入保証金	644,641	投資主資本合計	157,428,157
その他	1,654	評価・換算差額等	
投資その他の資産合計	1,518,327	繰延ヘッジ損益	—
固定資産合計	339,236,586	評価・換算差額等合計	—
繰延資産		純資産合計	
投資口交付費	15,286	157,428,157	
投資法人債発行費	54,425	負債純資産合計	
繰延資産合計	69,711	356,891,681	
資産合計	356,891,681		

損益計算書

単位：千円

当期 (自 2011年 8月 1日 至 2012年 1月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	11,252,363
受取配当金	7,559
営業収益合計	11,259,923
営業費用	
貸貸事業費用	4,202,648
不動産等売却損	7,480
減損損失	—
資産運用報酬	739,700
資産保管手数料	11,860
一般事務委託手数料	66,729
役員報酬	2,400
租税公課	66,578
貸倒引当金繰入額	—
貸倒損失	213
その他営業費用	177,765
営業費用合計	5,275,376
営業利益	5,984,546
営業外収益	
受取利息	8,619
有価証券利息	1,229
未払分配金戻入	6,428
貸倒引当金戻入額	1,662
その他	2,160
営業外収益合計	20,100
営業外費用	
支払利息	1,263,473
投資法人債利息	364,055
投資口交付費償却	5,732
投資法人債発行費償却	8,741
投資口公開関連費用	27,816
融資関連費用	323,301
その他	13,467
営業外費用合計	2,006,587
経常利益	3,998,059
特別損失	
災害による損失	—
特別損失合計	—
税引前当期純利益	3,998,059
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	3,997,454
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,997,454

当期 (自 2011年 8月 1日 至 2012年 1月31日)	
A.不動産賃貸事業収益	
貸貸事業収入	
貸貸料収入	10,311,918
共益費収入	349,004
駐車場収入	333,596
計	10,994,518
その他収入	
付帯収入	25,126
その他	232,718
計	257,844
不動産賃貸事業収入合計	11,252,363
B.不動産賃貸事業費用	
貸貸事業費用	
公租公課	545,682
管理業務等委託費用	777,737
水道光熱費	180,557
修繕費	322,033
損害保険料	21,038
信託報酬	52,124
その他賃貸事業費用	403,439
減価償却費	1,900,033
不動産賃貸事業費用合計	4,202,648
C.不動産賃貸事業損益(A - B)	7,049,715

キャッシュ・フロー計算書

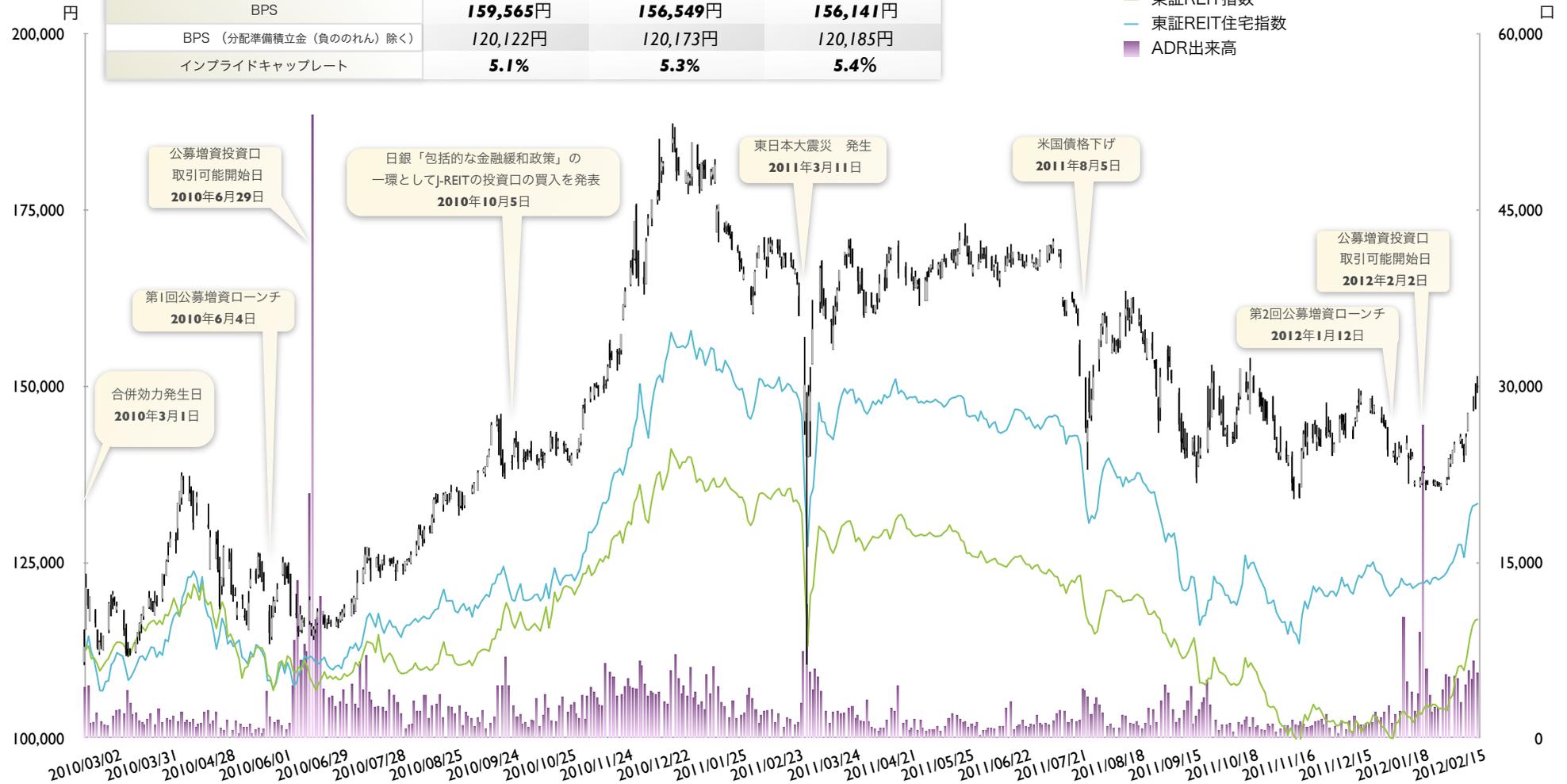
単位：千円

当期 (自 2011年 8月 1日 至 2012年 1月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	3,998,059
減価償却費	1,900,332
減損損失	-
災害による損失	-
投資口交付費償却	5,732
投資法人債発行費償却	8,741
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 18,262
受取利息	△ 9,848
支払利息	1,263,473
投資法人債利息	364,055
営業未収入金の増減額 (△は増加)	30,402
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 12,767
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 6,352
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 152,339
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 17,610
未払金の増減額 (△は減少)	36,432
未払費用の増減額 (△は減少)	13,387
前受金の増減額 (△は減少)	△ 84,198
有形固定資産の売却による減少額	942,188
信託有形固定資産の売却による減少額	3,466,314
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 65,827
その他	△ 2,074
小計	11,659,838
災害損失の支払額	△ 30,808
利息の受取額	4,368
利息の支払額	△ 1,731,697
法人税等の支払額	△ 405
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,901,294

当期 (自 2011年 8月 1日 至 2012年 1月31日)	
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	△ 3,000,000
定期預金の払戻による収入	2,500,000
有価証券の取得による支出	△ 2,000,000
有価証券の売却による収入	3,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 8,052,134
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,481,268
信託無形固定資産の取得による支出	△ 136,171
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	40,520
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	15,389
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 186,869
投資有価証券の取得による支出	△ 289,843
長期預り金の返還による支出	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,596,725
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	4,420,000
短期借入金の返済による支出	△ 3,380,000
長期借入れによる収入	42,650,000
長期借入金の返済による支出	△ 30,327,033
投資法人債の発行による収入	10,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 15,000,000
投資口の発行費の支出	△ 54,215
分配金の支払額	△ 4,416,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,892,112
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	196,682
現金及び現金同等物の期首残高	11,812,744
現金及び現金同等物の期末残高	12,009,427

投資口価格の推移

主要指標	第1期決算末	第2期決算末	第3期決算末
時価総額	1,688 億円 1/31終値 @172,300円	1,589 億円 7/29終値 @162,200円	1,347 億円 1/31終値 @137,500円
投資口取引出来高	4.4 億円/日 平均3,247口	3.1 億円/日 平均1,917口	2.6 億円/日 平均1,907口
総資産LTV	52%	53%	55%
1口当たりNAV	152,750 円	154,361 円	156,459 円
1口当たりNAV (分配準備積立金(負ののれん) 除く)	113,307 円	117,985 円	120,504 円
BPS	159,565 円	156,549 円	156,141 円
BPS (分配準備積立金(負ののれん) 除く)	120,122 円	120,173 円	120,185 円
インプライドキャップレート	5.1%	5.3%	5.4%



□ アドバンス・レジデンス投資法人投資口
— 東証REIT指数
— 東証REIT住宅指数
■ ADR出来高

*東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主の状況

第3期	所有投資口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	486,096	49.6%	120	0.6%
その他国内法人	66,936	6.8%	318	1.5%
外国法人等	259,804	26.5%	219	1.0%
個人その他	167,164	17.1%	20,913	97.0%
合計	980,000	100.0%	21,570	100.0%

投資主名	保有口数	発行投資口数に占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	155,100	15.8%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	75,898	7.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	73,404	7.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	46,776	4.8%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.6%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	21,444	2.2%
JP MORGAN CHASE BANK 385174	16,925	1.7%
みずほ信託銀行	14,511	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	14,070	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104	13,011	1.3%

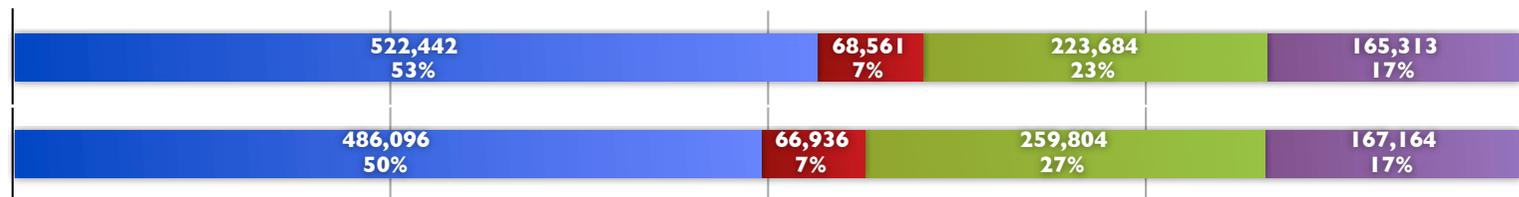
投資口数

980,000 口

第2期末
2011年7月31日

980,000 口

第3期末
2012年1月31日



■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国法人等 ■ 個人その他

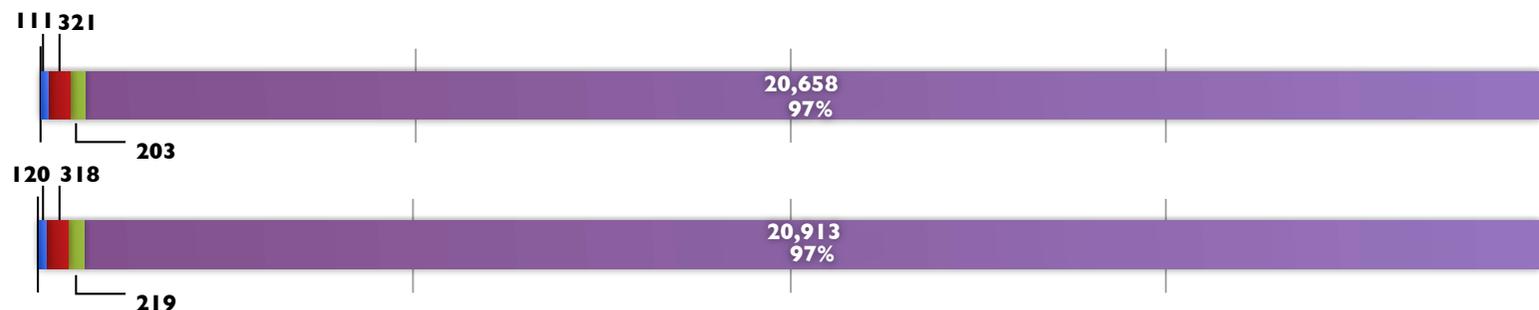
投資主数

21,293名

第2期末
2011年7月31日

21,570名

第3期末
2012年1月31日



第3期までの歩み

第1期 (2010年3月1日～2011年1月31日)

外部成長

取得 **6**物件 (取得価格合計 10,467百万円) 売却 **18**物件 (取得価格合計 18,134百万円)

内部成長

期中平均稼働率 **95.0%**

分配金

投資口1口当たり **8,250**円 (6ヶ月換算**4,500**円)

2010年 3月 1日 旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併により設立。

2010年 3月 2日 株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に発行済投資口数722,306口で上場 (銘柄コード**3269**)。

2010年 6月～7月 合併を行ったREITとしては初めての公募増資 (公募増資の実施後の発行済み投資口数980,000口) を行う。当該公募増資により調達した資金等により、同年7月に6物件 (取得価格の合計10,467百万円) を取得。

2010年 6月30日 格付機関ムーディーズ・ジャパン株式会社 (以下「Moody's」) が、本投資法人の無担保長期債務格付を「Ba1」から「Baa3」に格上げ。

第2期 (2011年2月1日～2011年7月31日)

外部成長

取得 **9**物件 (取得価格合計 12,237百万円) 売却 **13**物件 (取得価格合計 16,044百万円)

内部成長

期中平均稼働率 **96.2%**

分配金

投資口1口当たり **4,500**円

2011年 6月15日 本投資法人の借入れに係る担保権を全て解除。

2011年 6月15日 Moody'sが、本投資法人の無担保長期債務格付を「Baa3」から「Baa1」に格上げ。

2011年 7月26日 本投資法人の長期優先債務につき、格付機関株式会社日本格付研究所 (以下、JCR) より、「AA-」の格付を取得。

第3期 (2011年8月1日～2012年1月31日)

外部成長

取得 **6**物件 (取得価格合計 12,560百万円) 売却 **5**物件 (取得価格合計 5,209百万円)

内部成長

期中平均稼働率 **96.4%**

分配金

投資口1口当たり **4,500**円

2011年 9月12日 本投資法人としては、本合併後初めて、J-REITとしても東日本大震災後初めての投資法人債を合計10,000百万円発行 (内訳: 5年債8,000百万円、7年債2,000百万円)。

2011年10月25日 格付機関株式会社格付投資情報センターが、本投資法人の発行体格付を「A」から「A+」に格上げ。

2012年 1月12日 第2回公募増資を決議し、当該公募増資により調達した資金等により、15物件 (取得価格の合計23,470百万円) の取得を決定。当該公募増資により発行される新投資口は120,000口となり、平成24年3月16日現在、発行済投資口数は1,100,000口。

第3期以降の新規取得物件

(第3期中の取得物件)

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等	※参考 PO取得物件
棟数	21	2	10	3	6	15
取得価格 (百万円)	36,030	7,060	16,869	2,386	9,715	23,470
(取得価格比率)	100.0%	19.6%	46.8%	6.6%	27.0%	65.1%
加重平均NOI利回り	6.0%	5.5%	5.8%	6.5%	6.6%	6.0%
加重平均築年数	4.6年	2.7年	5.2年	7.0年	4.2年	4.4年
賃貸可能戸数	2,119	236	879	234	770	1,443

P-89 レジディアタワー中目黒

第3期
バス・スルー型



エリア	都心主要7区
所在地	東京都目黒区
取得価格	3,300百万円
鑑定評価額	3,510百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	70戸
竣工年月	2007年3月

C-54 レジディア月島III

第3期
バス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都中央区
取得価格	2,570百万円
鑑定評価額	2,700百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	119戸
竣工年月	2008年2月

C-55 レジディア南千住

第3期
バス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都荒川区
取得価格	2,580百万円
鑑定評価額	2,970百万円
NOI利回り	7.1%
賃貸可能戸数	175戸
竣工年月	2007年3月

C-56 レジディア荻窪

第3期
バス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都杉並区
取得価格	1,710百万円
鑑定評価額	1,790百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	101戸
竣工年月	2003年3月

R-39 レジディア江戸堀

第3期
バス・スルー型



エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,400百万円
鑑定評価額	1,540百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	2007年2月

R-40 レジディア京町堀

第3期
バス・スルー型



エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,100百万円
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	84戸
竣工年月	2007年3月

第3期以降の新規取得物件

(増資による取得物件)

多様な取得先よりバランスよく取得

取得先の概要	メインスポンサー※1		ブリッジファンド※3	その他
	開発物件	その他 ウエアハウジング含む※2		
棟数	1棟	3棟	5棟	6棟
取得価格合計	3,760百万円	4,229百万円	9,206百万円	6,275百万円

※1 「メインスポンサー」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社をいいます。

※2 「その他（ウエアハウジング含む）」とは、メインスポンサーが開発を行っていない物件をいい、3棟のうち2棟（レジディア御茶ノ水・レジディア江坂）は本投資法人が伊藤忠商事株式会社に対してウエアハウジング（本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが不動産等を取得及び一時的な保有を行うことをいいます。）を依頼した物件です。

※3 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得している者をいいます。

P-90 レジディア笹塚II

第4期
パス・スルー型



エリア	都心主要7区
所在地	東京都渋谷区
取得価格	3,760百万円
鑑定評価額	3,810百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	166戸
竣工年月	2011年1月

C-57 レジディア門前仲町

第4期
パス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	970百万円
鑑定評価額	993百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	68戸
竣工年月	2005年2月

C-58 レジディア御茶ノ水

第4期
パス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得価格	2,090百万円
鑑定評価額	2,230百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	80戸
竣工年月	2005年9月

C-59 レジディア大森

第4期
パス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都大田区
取得価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,220百万円
NOI利回り	5.9%
賃貸可能戸数	75戸
竣工年月	2006年3月

C-60 レジディア中村橋

第4期
パス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都練馬区
取得価格	1,075百万円
鑑定評価額	1,110百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	66戸
竣工年月	2008年2月

C-61 レジディア勝どき

第4期
パス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都中央区
取得価格	1,805百万円
鑑定評価額	1,950百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	55戸
竣工年月	2008年2月

- ・ 物件名称は取得後に変更する名称を記載しております。
- ・ 取得予定価格は百万円以下を切り捨てて表示しております。
- ・ NOI利回りは鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出してあります。

第3期以降の新規取得物件

(増資による取得物件)

C-62 レジディア文京音羽II

第4期
バス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得価格	2,268百万円
鑑定評価額	2,330百万円
NOI利回り	5.4%
賃貸可能戸数	89戸
竣工年月	2008年2月

C-63 レジディア錦糸町III

第4期
バス・スルー型



エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	651百万円
鑑定評価額	665百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	51戸
竣工年月	2005年2月

S-25 レジディア南行徳

第4期
バス・スルー型



エリア	首都圏
所在地	千葉県市川市
取得価格	823百万円
鑑定評価額	872百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2005年2月

S-26 レジディア浦安II

第4期
バス・スルー型



エリア	首都圏
所在地	千葉県浦安市
取得価格	802百万円
鑑定評価額	850百万円
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	74戸
竣工年月	2005年2月

S-27 レジディア行徳

第4期
バス・スルー型



エリア	首都圏
所在地	千葉県市川市
取得価格	761百万円
鑑定評価額	807百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	75戸
竣工年月	2005年2月

R-41 レジディア江坂

第4期
バス・スルー型



エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府吹田市
取得価格	989百万円
鑑定評価額	1,040百万円
NOI利回り	6.1%
賃貸可能戸数	68戸
竣工年月	2007年7月

R-42 レジディア西新

第4期
バス・スルー型



エリア	政令指定都市等
所在地	福岡県福岡市
取得価格	2,380百万円
鑑定評価額	2,560百万円
NOI利回り	6.8%
賃貸可能戸数	173戸
竣工年月	2008年1月

R-43 レジディア鶴舞

第4期
バス・スルー型



エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,206百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	122戸
竣工年月	2008年2月

R-44 レジディア神戸磯上

第4期
バス・スルー型



エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,206百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	122戸
竣工年月	2008年2月

- ・ 物件名称は取得後に変更する名称を記載しております。
- ・ 取得予定価格は百万円以下を切り捨てて表示しております。
- ・ NOI利回りは鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出してあります。

学生寮・学生マンションの運用

保有物件数

10 物件

実績NOI利回り

6.8%

稼働率（住宅部分）

100%（賃料保証型のため）

総賃貸可能戸数

2,035 戸

取得価格合計

15,426 百万円

投資比率

4.2%

運営型ドミトリータイプ※1

S-I 日吉台学生ハイツ



実績NOI利回り	9.5%
所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	920戸
竣工年月	1969年3月*
主要通学校	慶応義塾大学

*2002年に耐震改修工事実施済み



ロビー



ジム

S-II 和光学生ハイツ



実績NOI利回り	6.9%
所在地	埼玉県和光市
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	1990年4月
主要通学校	早稲田大学



自習室

S-23 カレッジコート田無



実績NOI利回り	7.4%
所在地	東京都西東京市
賃貸可能戸数	91戸
竣工年月	2010年2月
主要通学校	早稲田大学



食堂

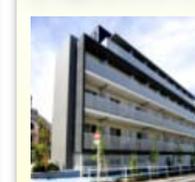
学生マンション※2

P-3 レジディア中目黒



実績NOI利回り	5.1%
所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	88戸
竣工年月	2005年2月
主要通学校	聖心女子大学・慶応義塾大学

C-50 レジディア新板橋



実績NOI利回り	6.1%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2009年8月
主要通学校	帝京大学・東洋大学

P-85 レジディア駒沢



実績NOI利回り	6.1%
所在地	東京都世田谷区
賃貸可能戸数	59戸
竣工年月	2008年10月
主要通学校	駒沢大学・青山学院大学

S-15 レジディア大倉山



実績NOI利回り	5.5%
所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	64戸
竣工年月	1998年3月
主要通学校	神奈川大学・帝京大学

C-28 レジディア王子



実績NOI利回り	5.7%
所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2005年7月
主要通学校	東京大学

R-2 レジディア今出川



実績NOI利回り	6.4%
所在地	京都府京都市
賃貸可能戸数	154戸
竣工年月	1999年2月
主要通学校	同志社大学

R-8 レジディア神戸ポートアイランド



実績NOI利回り	6.0%
所在地	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	404戸
竣工年月	2007年3月
主要通学校	神戸学院大学 神戸女子大学 兵庫医療大学

※1 朝夕食事つき・共同浴場完備等、通常の賃貸マンションにはない設備サービスを含む物件を指します。

※ 実績NOI利回り＝第3期実績NOIの年換算/取得価格

※2 通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。入居者を学生に限定した一般賃貸マンションを指します。

ポートフォリオ・マップ

* 2012年3月1日現在



- | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|----------------|
| P-2 レジディア島津山 | P-31 レジディア駒沢大学 | P-53 レジディア八本木増町公園 | P-76 バークタワー芝浦ベイワード | C-5 レジディア浅草橋 | C-28 レジディア玉子 | C-49 レジディア杉並方南町 | S-11 和光学生ハイツ | R-8 レジディア神戸ポート | R-32 レジディア泰川 |
| P-3 レジディア白鳥 | P-32 レジディア代々木 | P-55 レジディアタワー目黒不動産 | P-77 アーバンリンク | C-6 メンエールレ江古田 | C-29 レジディア自由Ⅱ | S-12 レジディア西分寺 | S-12 レジディア西分寺 | R-9 アイランド | R-33 レジディア大連公園 |
| P-4 レジディア池田谷牧巻 | P-33 レジディア西新宿 | P-56 レジディア三軒茶屋 | P-77 元麻布プレイス | C-7 レジディア上野御徒町 | C-31 レジディア月島 | S-14 レジディア横溝園内 | S-14 レジディア横溝園内 | R-10 レジディア博多 | R-34 レジディア谷町 |
| P-5 レジディア麻布十番 | P-34 レジディア桜室 | P-58 レジディア南青山 | P-78 レジディアタワー六本木 | C-8 レジディア文京本郷Ⅱ | C-32 レジディア東田Ⅱ | S-15 レジディア大倉山 | S-15 レジディア大倉山 | R-11 レジディア天神橋 | R-35 レジディア久屋大通 |
| P-7 レジディア池尻大橋 | P-35 レジディア大井町 | P-59 レジディア神田東 | P-79 レジディア上目黒 | C-9 レジディア両国 | C-33 レジディア月島Ⅱ | S-16 レジディア文京本郷込 | S-16 レジディア文京本郷込 | R-12 レジディア三宮東 | R-36 レジディア久屋大通 |
| P-9 レジディア九段下 | P-36 レジディア恵比寿Ⅱ | P-60 レジディア東麻布 | P-80 レジディア代々木公園 | C-10 レジディア東横田 | C-34 レジディア新大塚Ⅱ | S-17 レジディア船橋1・Ⅱ | S-17 レジディア船橋1・Ⅱ | R-13 KC21ビル | R-37 レジディア仙台宮町 |
| P-10 レジディア幡ヶ谷 | P-37 レジディア上落合 | P-61 レジディア恵比寿南 | P-81 ウィンザーハウス広尾 | C-11 レジディア日本橋人形町Ⅱ | C-35 レジディア文京音羽 | S-19 レジディア吉野橋 | S-19 レジディア吉野橋 | R-14 レジディア豊公園 | R-38 レジディア広瀬通 |
| P-13 レジディア板の上 | P-38 レジディア東品川 | P-62 レジディアタワー麻布十番 | P-83 レジディアパーク山陽楽園/代官山パークサイドビレッジ | C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ | C-36 レジディア文京千石 | S-20 パシフィックロイヤルコート | S-20 パシフィックロイヤルコート | R-15 レジディア京都駅前 | R-39 レジディア江戸堀 |
| P-14 レジディア北品川 | P-39 レジディア自由Ⅰ | P-64 レジディア中延 | P-84 レジディア北新宿 | C-13 レジディア大森東 | C-37 レジディア文京湯島 | C-57 レジディア門前仲町 | C-57 レジディア門前仲町 | R-16 レジディア高尾 | R-40 レジディア京町堀 |
| P-15 レジディア文京水戸町 | P-40 レジディア西大井町 | P-65 レジディア麻布台 | P-85 レジディア駒沢 | C-14 レジディア大森西 | C-38 レジディア上 | C-58 レジディア船渠ノ水 | C-58 レジディア船渠ノ水 | R-17 レジディア日比野 | R-41 レジディア江坂 |
| P-16 レジディア新大塚Ⅰ | P-41 レジディア新大塚ノ水 | P-66 レジディア芝大門Ⅱ | P-86 レジディア芝浦KAIGAN | C-15 レジディア新大塚 | C-39 レジディア日本橋人形町 | S-21 メゾンハヤシ | S-21 メゾンハヤシ | R-18 レジディア天神南 | R-42 レジディア高新 |
| P-19 レジディア宇田川町マンション | P-42 レジディア神楽坂 | P-67 レジディア神田 | P-87 レジディア谷浜王寺 | C-16 レジディア新大塚 | C-40 レジディア文京千石Ⅱ | S-22 ムラサキハウス港北2 | S-22 ムラサキハウス港北2 | R-19 レジディア天神南 | R-43 レジディア駒舞 |
| P-21 レジディア新大塚Ⅱ | P-43 レジディア大井町Ⅱ | P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ | P-88 レジディア用賀 | C-17 レジディア新大塚 | C-41 レジディア入谷 | S-24 カレッジコート田無 | S-24 カレッジコート田無 | R-20 レジディア博多駅前 | R-44 レジディア神戸磯上 |
| P-22 レジディア新大塚Ⅲ | P-44 レジディア自由が丘 | P-69 レジディア西新宿Ⅱ | P-89 レジディアタワー目黒 | C-18 レジディア上池袋 | C-42 レジディア文京湯島Ⅱ | S-25 レジディア浦安 | S-25 レジディア浦安 | R-21 マーレ | |
| P-23 レジディア神田岩本町 | P-45 レジディア水邊橋 | P-70 レジディア広尾南 | P-90 レジディア管理Ⅱ | C-19 レジディア新大塚 | C-43 レジディア新大塚 | S-26 レジディア浦安Ⅱ | S-26 レジディア浦安Ⅱ | R-22 レジディア南一歩 | |
| P-24 レジディア麻布十番Ⅱ | P-46 レジディア乃木坂 | P-71 レジディア自由が丘 | P-91 レジディア管理Ⅲ | C-20 レジディア新大塚 | C-44 レジディア千代田 | S-27 レジディア行徳 | S-27 レジディア行徳 | R-23 レジディア北三条 | |
| P-25 レジディア池袋 | P-47 レジディア赤坂 | P-72 レジディア目黒山王 | P-92 レジディア管理Ⅳ | C-21 レジディア文京湯島Ⅲ | C-45 レジディア新大塚Ⅱ | S-28 レジディア南行徳 | S-28 レジディア南行徳 | R-24 レジディア大通西 | |
| P-26 レジディア有馬 | P-48 レジディア西大塚 | P-73 レジディア芝浦 | P-93 レジディア管理Ⅴ | C-22 レジディア大塚 | C-46 レジディア自由 | S-29 レジディア新大塚 | S-29 レジディア新大塚 | R-25 レジディア大通西 | |
| P-29 レジディア広尾Ⅱ | P-51 レジディア代官山 | P-74 レジディア池袋 | P-94 レジディア管理Ⅵ | C-23 レジディア大塚 | C-47 レジディア西大塚 | S-30 レジディア新大塚 | S-30 レジディア新大塚 | R-26 レジディア北三条 | |
| P-30 ビアネッタ汐留 | P-52 レジディア市ヶ谷 | P-75 レジディア祐天寺 | P-95 レジディア管理Ⅶ | C-24 レジディア大塚 | C-48 レジディア日本橋馬喰町 | S-31 日吉台学生ハイツ | S-31 日吉台学生ハイツ | R-27 レジディア白雲東 | |
| | | | | C-25 レジディア大塚 | C-49 レジディア文京湯島 | S-32 チェスターハウス川口 | S-32 チェスターハウス川口 | R-28 レジディア本郷 | |
| | | | | C-26 レジディア大塚 | C-50 レジディア文京湯島 | S-4 レジディア東船場 | S-4 レジディア東船場 | R-29 レジディア大塚 | |
| | | | | C-27 レジディア大塚 | C-51 レジディア文京湯島 | S-5 レジディア新大塚 | S-5 レジディア新大塚 | R-30 レジディア大塚 | |
| | | | | | | S-7 レジディア調布 | S-7 レジディア調布 | R-31 レジディア円山北五条 | |

□ 第3期末(2012年1月31日) 以取得物件

ポートフォリオ一覧

(2012年3月1日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.8%	2,760	2,585
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.5%	1,690	1,566
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3/11	28	1,229	0.3%	1,169	1,189
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,801	1,957
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8/19	42	1,230	0.3%	1,160	1,184
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.6%	2,208	2,180
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,050	1,112
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7/7	39	1,120	0.3%	1,080	1,113
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,550	2,700
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3/8	22	732	0.2%	575	736
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2/23	39	750	0.2%	746	766
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8/7	30	588	0.2%	601	582
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2/6	54	1,380	0.4%	1,440	1,358
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.3%	907	926
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2/12	65	1,520	0.4%	1,580	1,490
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	864	861
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.2%	554	542
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	628	714
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/1/1/1	76	1,660	0.5%	1,650	1,629
P-30	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	1,860	1,912
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.1%	339	327
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	319	322
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	356	358
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	279	281
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.3%	928	928
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.6%	2,350	2,261
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,210	1,160
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.6%	2,090	2,012
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,180	1,179
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9/22	63	1,320	0.4%	1,310	1,301
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3/17	52	1,160	0.3%	1,130	1,147
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.3%	924	905
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7/2	40	1,050	0.3%	1,080	1,036
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3/19	28	1,050	0.3%	1,060	1,032

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.6%	2,240	2,275
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8/31	68	3,660	1.0%	3,330	3,603
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,170	1,163
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.9%	6,430	6,682
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.6%	1,950	2,107
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.7%	2,450	2,458
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	1.0%	3,560	3,520
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1/7	358	16,500	4.5%	16,300	16,149
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.8%	2,710	2,705
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	554	740
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10/29	64	1,620	0.4%	1,600	1,592
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.4%	1,350	1,410
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3/6	39	2,020	0.6%	1,910	2,005
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1/9	113	6,190	1.7%	5,600	6,140
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,260	1,240
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	1,970	1,851
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,570	1,593
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.5%	1,640	1,720
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,120	1,127
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3/13	34	1,280	0.4%	1,270	1,266
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.5%	1,890	1,803
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.3%	895	910
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.3%	1,020	958
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.3%	4,830	4,566
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/11/29	16	930	0.3%	845	918
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.4%	5,170	5,206
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5/24	191	9,570	2.6%	9,180	9,411
P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.3%	7,590	8,368
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/2/28	83	7,040	1.9%	5,950	6,947
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/11/27	16	878	0.2%	870	862
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/7/15	6	1,100	0.3%	778	1,085
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.5%	1,530	1,723
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998/11/14	77	7,360	2.0%	6,290	7,326
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2/26	26	1,460	0.4%	1,460	1,444

* 算定価格は、2012年1月末現在のものです。
 * 第4期以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオ一覧

(2012年3月1日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,010	891
P-86	レジディア芝浦K A I G A N	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.7%	2,690	2,478
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8/19	98	2,070	0.6%	2,300	2,134
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,620	1,641
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3/30	70	3,300	0.9%	3,520	3,508
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1/21	166	3,760	1.0%	3,810	-
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	1,970	1,751
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.7%	2,930	2,409
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,530	1,473
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.5%	1,730	1,633
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,130	1,012
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.3%	940	960
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.9%	3,120	3,056
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1/27	70	1,623	0.4%	1,600	1,629
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	927	900
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.4%	4,660	5,230
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/11/17	137	3,180	0.9%	3,130	3,147
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,750	1,969
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.1%	3,800	4,207
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	788	874
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.5%	1,880	1,849
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.2%	565	544
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	381	343
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.3%	1,030	994
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.4%	1,490	1,428
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.5%	1,760	1,768
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/11/18	52	1,220	0.3%	1,220	1,195
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.4%	1,300	1,269
C-26	レジディア後樂園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.2%	621	589
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	1,940	1,957
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	893	844
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.3%	1,010	1,032
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,130	1,080
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.4%	1,410	1,340

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.7%	2,530	2,404
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/11/29	99	2,380	0.7%	2,360	2,347
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.9%	3,520	3,291
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	750	689
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2/20	39	1,050	0.3%	1,090	1,026
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	369	369
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.2%	586	543
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.4%	1,430	1,418
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.3%	1,000	962
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.4%	1,330	1,296
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.5%	1,830	1,835
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.4%	1,320	1,271
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.4%	1,310	1,289
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/11/12	162	6,280	1.7%	6,200	6,138
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/11/18	29	683	0.2%	720	665
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2/15	132	5,500	1.5%	5,730	5,407
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	1.0%	4,520	3,915
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,020	911
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,370	2,055
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12/18	52	1,129	0.3%	1,280	1,163
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3/6	98	2,340	0.6%	2,530	2,449
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.7%	2,900	2,658
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.7%	3,080	2,798
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.5%	1,810	1,840
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.3%	993	-
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9/7	80	2,090	0.6%	2,230	-
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,220	-
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,110	-
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.5%	1,950	-
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.6%	2,330	-
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	665	-
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	1969/3/31	920	3,420	0.9%	3,638	3,187
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3/7	39	770	0.2%	679	761
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,020	1,121

* 算定価格は、2012年1月末現在のものです。
 * 第4期以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオ一覧

(2012年3月1日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1/30	131	1,920	0.5%	1,700	1,901
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,070	1,142
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	611	702
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	514	505
S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.5%	1,720	1,655
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	786	740
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2/26	68	1,580	0.4%	1,590	1,558
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3/1	172	2,730	0.7%	2,760	2,679
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3/20	48	1,380	0.4%	1,410	1,401
S-20	バジ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	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.8%	14,100	13,438
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	862	857
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10/31	78	1,670	0.5%	1,650	1,640
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2/18	91	810	0.2%	958	832
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.6%	2,540	2,233
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	872	-
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	850	-
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	807	-
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.5%	1,537	1,620
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.4%	1,080	1,197
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,130	1,640
R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.3%	889	964
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/3/20	404	3,740	1.0%	3,460	3,736
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,160	1,204
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	889	846
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.6%	2,280	2,154
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	849	878
R-14	レジディア鞆公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,170	1,141
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2/28	116	1,970	0.5%	2,000	1,922
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,510	2,286
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.4%	1,340	1,292
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/11/15	56	936	0.3%	916	911
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/11/14	39	324	0.1%	337	312
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	674	665

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,690	1,597
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.4%	1,270	1,304
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,170	1,099
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	805	812
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	699	693
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	1.0%	3,760	3,612
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2/2	56	1,050	0.3%	1,060	1,026
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	743	737
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8/2	109	2,010	0.6%	2,120	1,968
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,240	1,198
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2/1	57	652	0.2%	752	681
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	597	557
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	552	523
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.4%	1,570	1,512
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.3%	1,100	1,090
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.3%	1,040	-
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.7%	2,560	-
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,250	-
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3/17	196	2,740	0.8%	2,900	-
合計				15,970	365,293	100%	362,615	337,716

エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P 都心主要7区	4,592	170,786	46.8%	164,660	164,913
C 都心部	4,730	106,072	29.0%	108,718	95,249
S 首都圏	2,793	39,554	10.8%	40,137	36,359
R 政令指定都市等	3,855	48,880	13.4%	49,099	41,194
合計	15,970	365,293	100%	362,615	337,716

* 算定価格は、2012年1月末現在のものです。
 * 第4期以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリア*3	投資比率*1
都心主要7区	40 ~ 60%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20 ~ 40%
首都圏（東京23区を除く）	5 ~ 20%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5 ~ 20%

住戸タイプ	投資比率*2
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

■住戸タイプとしては、上記のタイプの他に下記のドミトリー・タイプにも投資をします。

住戸タイプ	投資比率*2
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

1. 比率は、投資金額ベースとします。
2. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。
3. 都心主要7区は、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県をいいます。

住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	over 90㎡
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

Studio IR、1K、STUDIO
1 Bedroom 1DK、1LDK
2 Bedroom 2DK、2LDK、1LDK+S等
3 Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等
4 Bedroom ~ 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸
C = コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸
F = ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸
L = ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

ドミトリー・タイプ 浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設(共同浴場・ランドリー等)の利用によって賄われる住戸を指します。

スポンサーサポートの状況

伊藤忠グループサポート

伊藤忠グループの一員として、商社の総合力を最大限に活用し、アドバンス・レジデンス投資法人の運用資産の外部及び内部成長を図ります。



運用会社出資企業

ADインベストメント・マネジメントは、伊藤忠グループを中心に主要邦銀からも出資を受けています。



資産運用会社の概要

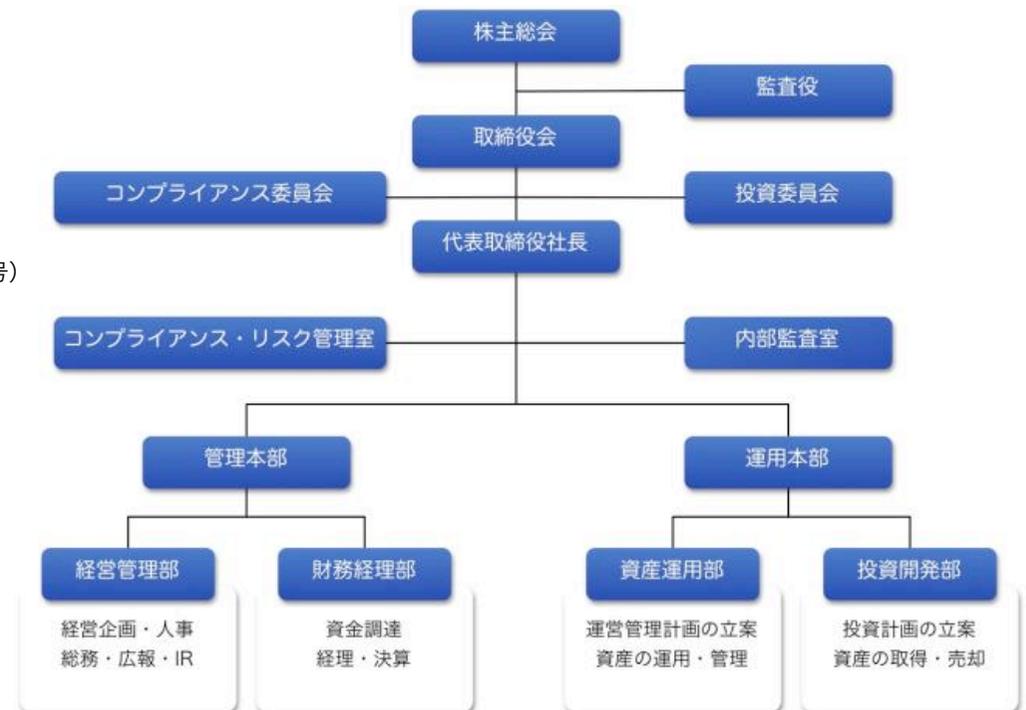
会社概要

- 名称：** ADインベストメント・マネジメント株式会社
- 住所：** 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階
- 代表者：** 代表取締役社長 高坂 健司
- 資本金の額：** 3億円
- 事業内容：** 投資運用業
- 沿革：**
 平成17年 2月 2日 ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
 平成17年 5月 17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
 平成22年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併
- 登録・認可等：** 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
 投信法上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号：内閣総理大臣第49号）
 金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

- 運用会社ホームページ** <http://www.adim.co.jp/>
- 投資法人ホームページ** <http://www.adr-reit.com/>



組織図





Note

本資料に関する注意事項

- ＊本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
- ＊なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- ＊本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- ＊本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実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、あらかじめご了承ください。



Advance Residence Investment Corporation

20120319