

# アドバンス・レジデンス投資法人 決算説明資料

(2012年2月1日～2012年7月31日)

3269

第 **4** 期

# 目 次



Executive Summary

**3**

第4期決算実績  
第5・6期業績予想

**4～6**

アドバンス・レジデンス投資法人の  
ポートフォリオ

**7～9**

外部成長の実現

**10～13**

内部成長の実現

**14～18**

財務戦略の実現

**19～21**

今後の運用戦略

**22～23**

参考資料

**24～48**

# Executive Summary

～長期安定的な利益分配の実現を目指して～

## 第4期増配を達成

	期初業績予想		第4期実績	前期比
当期純利益/口	3,968円	+224円 (+5.6%)	4,192円	+113円 (+2.8%)
分配金/口	4,500円	+224円 (+5.0%)	4,724円	+224円 (+5.0%)

※当期純利益/口の数値は当期純利益を第4期末の発行済投資口数1,100,000口で除して算出しています。

第4期分配準備積立金からの取崩し額 : 5億円

分配準備積立金残高 (第4期分配金支払後) : 346億円

### 資産の取得による 収益拡大

- 公募増資等により物件取得を推進

17物件 260億円 5.9%※

- 将来の外部成長への布石

～匿名組合へ出資→優先交渉権獲得～

(裏付資産計) 7物件 81億円 6.4%※

※ 資産取得時の鑑定評価書上の年間NOIを取得価格（優先交渉の際の価格条件）で除した加重平均NOI利回りを記載しています。

### 内部成長による増益

- 好調な稼働率
- 賃料減額幅の低減
- 礼金収入の増加
- 固都税評価額の低減
- コスト削減の実施

### 財務基盤の強化を実現

- 支払利息の低減
- 長期化・固定化の推進
- 公募増資によるLTVの低減

総資産有利子負債比率 53.7%  
(第4期末時点)

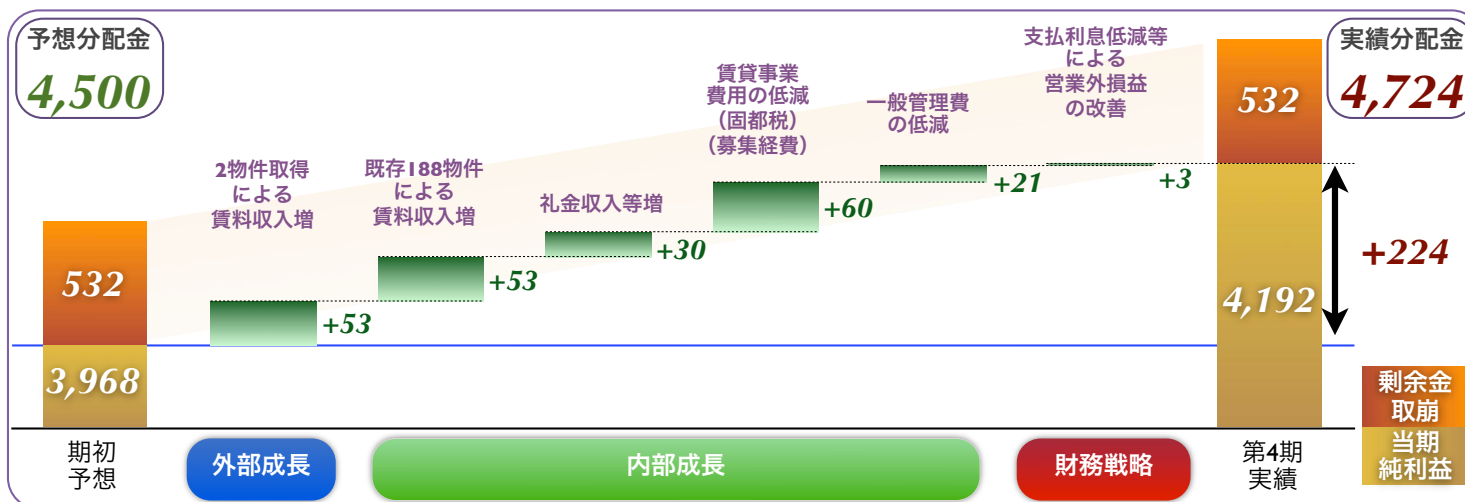
# 第4期決算実績 第5・6期業績予想

- 📌 第4期      決算実績
- 📌 第5・6期    業績予想

# 第4期決算実績

## 内部成長により増配を達成

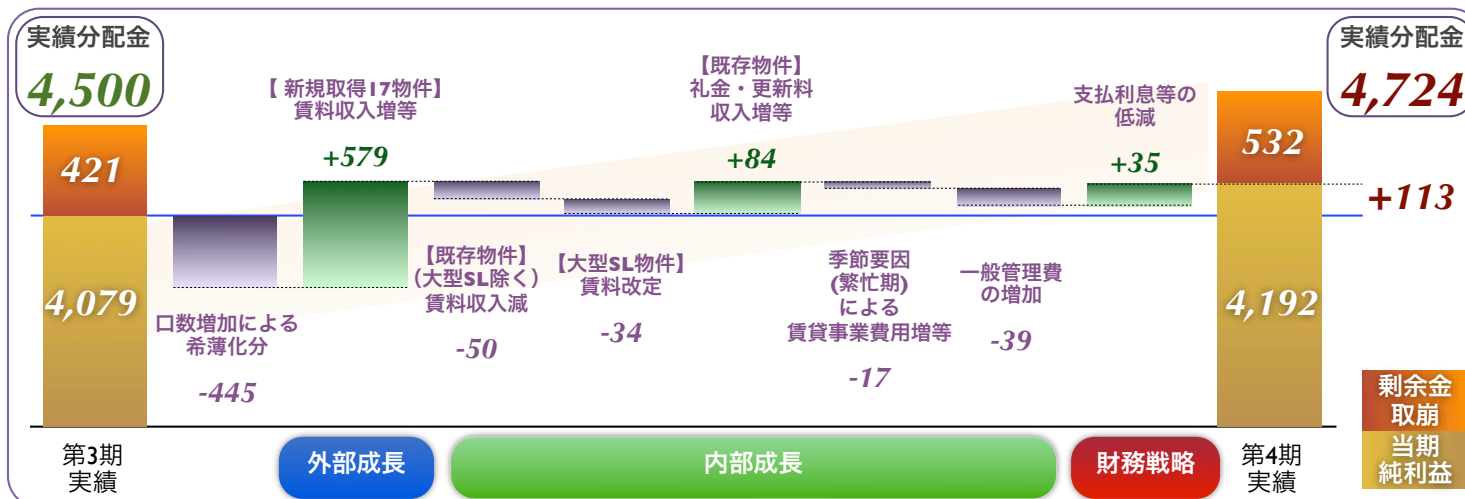
当初予想対比/口(円)



単位：百万円

	期初予想	第4期実績	差異
営業収益	12,068	12,219	+151
営業利益	6,317	6,559	+242
経常利益	4,365	4,612	+246
当期純利益	4,365	4,611	+246
当期純利益/口(円)	3,968	4,192	+224
分配金/口(円)	4,500	4,724	+224

前期実績対比 /口(円)

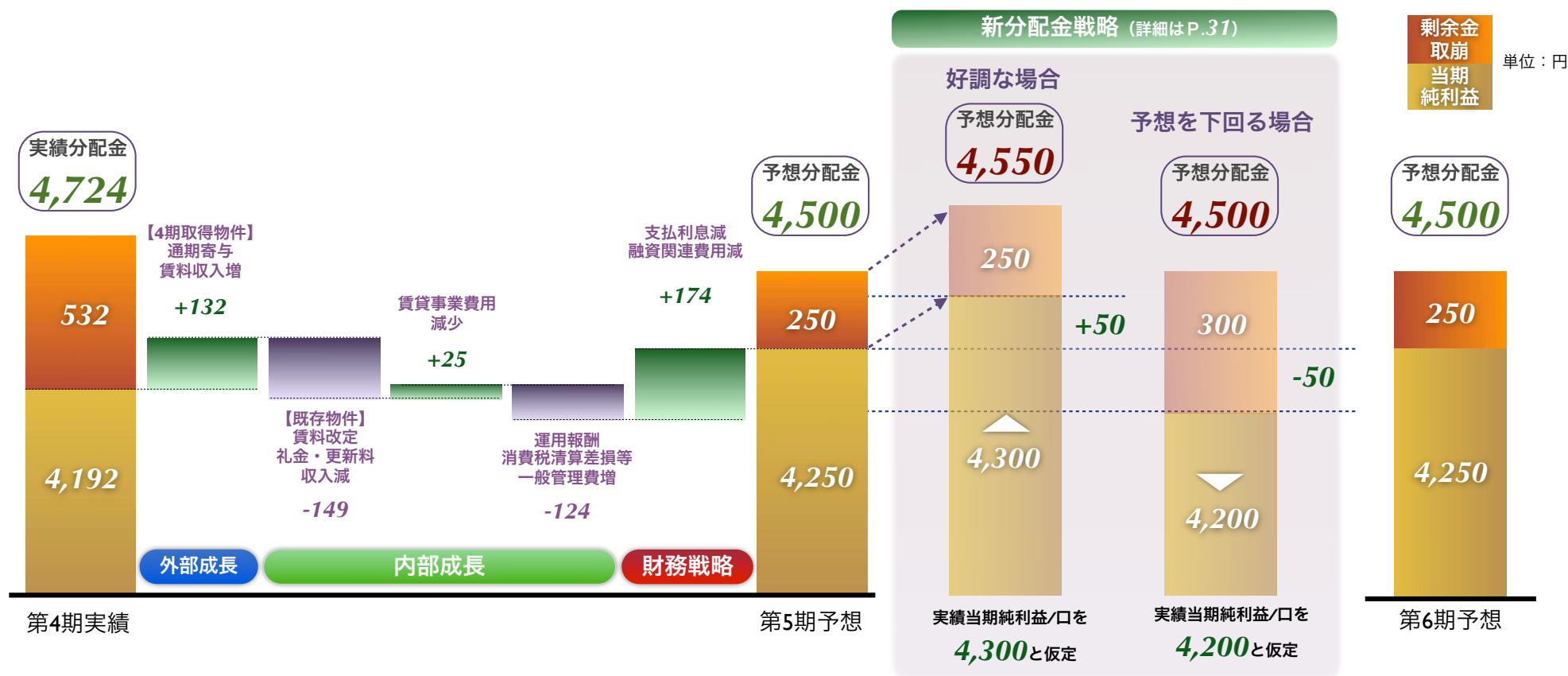


単位：百万円

	第3期実績	第4期実績	差異
営業収益	11,259	12,219	+959
営業利益	5,984	6,559	+574
経常利益	3,998	4,612	+613
当期純利益	3,997	4,611	+613
当期純利益/口(円)	4,079	4,192	+113
分配金/口(円)	4,500	4,724	+224

# 第5・6期業績予想

## 金融コスト削減により来期以降も増益を想定



単位：百万円	第4期実績 (a)	第5期予想 (b)	差異 (b-a)
営業収益	12,219	12,201	-18
営業利益	6,559	6,431	-127
経常利益	4,612	4,676	+64
当期純利益	4,611	4,675	+64
当期純利益/口 (円)	4,192	4,250	+58
分配金/口 (円)	4,724	4,500	-224

	第6期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	12,276	+75
営業利益	6,391	-40
経常利益	4,676	0
当期純利益	4,675	0
当期純利益/口 (円)	4,250	0
分配金/口 (円)	4,500	0

# アドバンス・レジデンス 投資法人のポートフォリオ

- 📌 住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ
- 📌 不動産収益と鑑定評価の推移



# 住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ

物件数

**190** 棟

資産規模  
(取得価格ベース)

**3,679** 億円

1棟当り平均投資額

**19.3** 億円

賃貸可能戸数

**16,127** 戸

賃貸可能面積

**590,672** m<sup>2</sup>

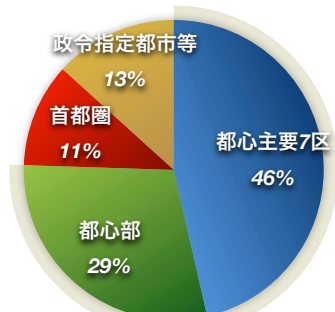
NOI利回り\*

**5.4%**

2012年7月末日時点

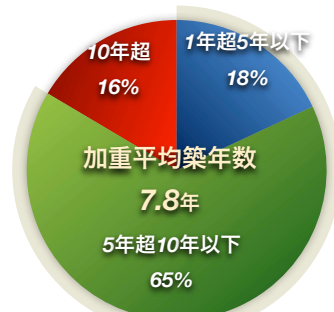
\* NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出しています。なお年換算NOIの算出にあたり、期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。

## 投資エリア (取得価格ベース)



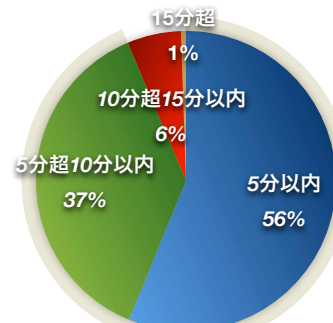
東京23区 **76%**

## 築年数 (取得価格ベース)



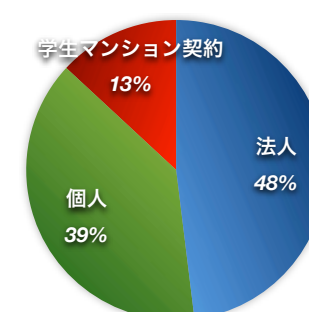
加重平均築年数 **7.8年**  
築年数10年以下 **84%**

## 徒歩分数 (取得価格ベース)



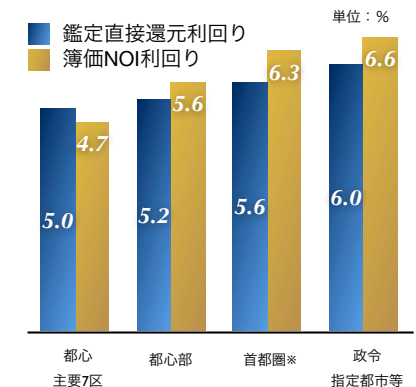
駅徒歩 5分以内 **56%**  
駅徒歩10分以内 **94%**

## 契約主体 (戸数ベース)



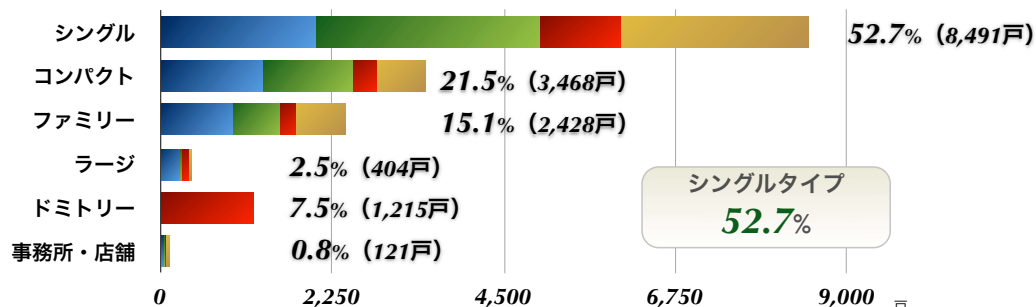
\* 学生マンション契約は運営型ドミトリータイプ及び学生専用マンションの契約割合を示しています。

## エリア別NOI利回り



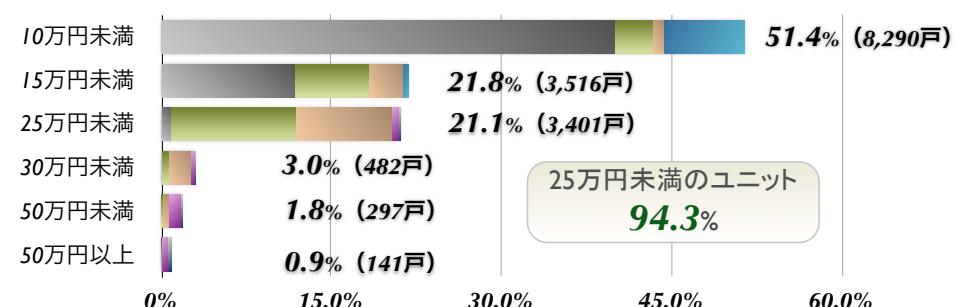
\* 首都圏より運営型ドミトリータイプは除いて記載しています

## 住戸タイプ (戸数ベース)



シングルタイプ **52.7%**

## 賃料帯 (戸数ベース)



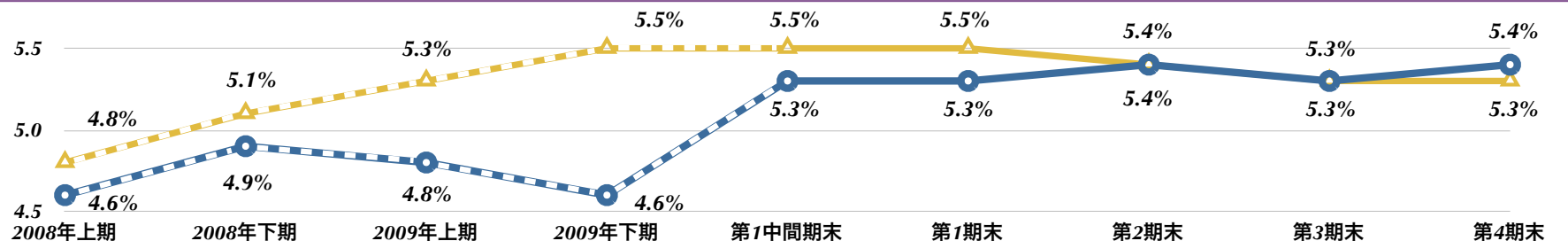
25万円未満のユニット **94.3%**



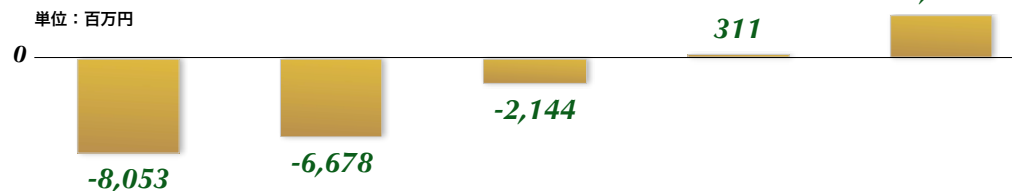
# 不動産収益と鑑定評価の推移

## 直接還元利回り 含み損益 期末時点推移

○ 簿価NOI利回り ▲ 直接還元利回り



含み益の拡大 第4期 **3,604** 百万円



\* 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中に発生したNOIを、運用日数に応じて年換算した数値の合計を分子とし、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。  
\* 上記表内の点線は合併前の状況を表しています。

## 第4期末鑑定評価サマリ

	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			含み損益 (百万円)		
	第4期末	前期差異	第4期末	前期差異	第4期末	前期差異	悪化	維持	改善	帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
都心主要7区	163,703	-957	8,298	-107	5.00	-0.04	28	11	35	168,114	-4,411	-2.62%
都心部	110,853	1,153	5,772	9	5.15	-0.05	11	8	41	106,185	4,667	4.40%
23区 計	274,556	196	14,071	-98	5.06	-0.04	39	19	76	274,300	255	0.09%
首都圏	42,118	241	2,505	4	5.93	-0.03	3	3	15	40,401	1,717	4.25%
政令指定都市等	50,186	1,087	3,019	22	5.97	-0.09	3	3	29	48,553	1,632	3.36%
全 体	366,860	1,524	19,596	-71	5.28	-0.04	45件	25件	120件	363,255	3,604	0.99%

### 【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 : **-13** 億円
- 鑑定還元利回り改善によるインパクト : **+28** 億円

- 期末鑑定評価額はおよそ**6割**の物件で改善 (**120**物件/**190**物件)
- 直接還元利回りはおよそ**5割**の物件で改善 (**92**物件/**190**物件)

注) ■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。



# 外部成長の実現

---

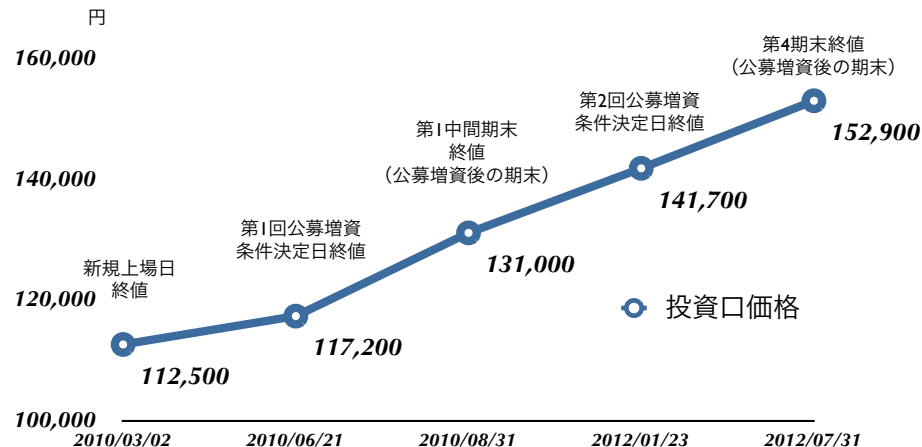
- 外部成長の為の公募増資
- 良質なポートフォリオの形成
- 今後の外部成長に向けて

# 外部成長の為の公募増資

## 公募増資の概要

概要	第2回公募増資	※参考 第1回公募増資
発行決議日	2012年1月12日	2010年6月4日
公募価格	133,770 円	113,684 円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	120,000口	257,694口
調達金額	155億円	282億円
増資時物件取得	15物件 234億円 (NOI利回り 6.0%)	6物件 104億円 (NOI利回り 6.4%)

## 増資後の投資口価格推移



※上記各時点の投資口価格終値を記載

## 第2回公募増資の効果

当期純利益/口 の増加

総資産有利子負債比率 の低下

を同時に達成

各種指標	第3期末 (公募増資前)	第4期末 (公募増資後)
発行済投資口数	980,000口	1,100,000口
物件数	173棟	190棟
資産規模(取得価格ベース)	3,418億円	3,679億円
総資産有利子負債比率	54.6%	53.7%
NAV/口	156,459円	155,966円
NAV/口(負のれん除く)	120,504円	124,465円
当期純利益/口	4,079円	4,192円
FFO/口	6,025円	6,075円
分配金/口	4,500円	4,724円

※第4期末(公募増資後)の1口当たりの数値は、いずれも第4期末の発行済投資口数1,100,000口で除して算出しています。  
 ※本ページ内では、有利子負債よりリース債務を除いて表しています。  
 ※NAVは各期における分配金支払後の数値を記載しています。

# 良質なポートフォリオの形成

物件売買により収益力は向上、築年数は低下



多様な取得先よりバランスよく物件取得

第4期 物件取得実績	メインスポンサー ※3※4	ブリッジファンド ※5	その他	合計
棟数	4棟	5棟	8棟	17棟
取得価格合計	79億円	92億円	88億円	260億円
取得割合	30.6%	35.3%	34.1%	100.0%

合併来の物件売買の詳細

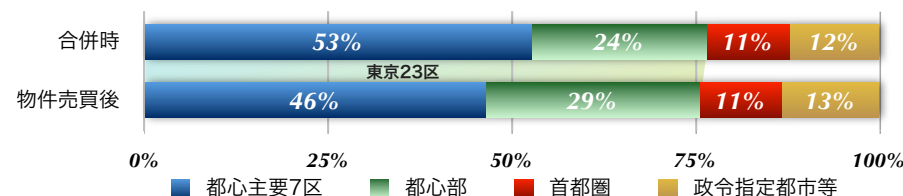
合併来物件入替実績	取得資産	売却資産
売買棟数	38棟	36棟
取得価格合計	613億円	393億円
加重平均NOI利回り	6.1%*6	4.9%*7
加重平均築年数*8	3.6年	9.9年

都心部シングルタイプを中心に安定資産を取得

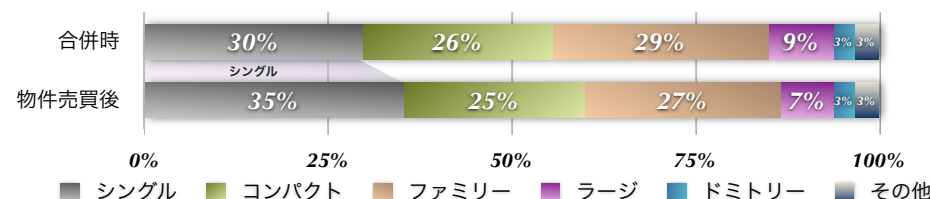
(単位：戸)

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	その他	合計
都心主要7区	+50	△128	△55	△66	0	+5	△194
都心部	+883	+251	+138	+7	0	+3	+1,282
首都圏	+241	△18	△72	0	+91	△6	+236
政令指定都市等	+682	△7	△89	△11	0	△8	+567
合計	+1,856	+98	△78	△70	+91	△6	+1,891

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7月末日時点の数値です。

- \*1 年換算NOIは第4期末簿価で算出しています。  
なお年換算NOIの算出にあたり、期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。
- \*2 合併時保有していた保有資産を2012年7月末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 「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。
- \*4 「メインスポンサー」からの物件取得の内訳は開発物件が1棟/取得価格合計3,760百万円/取得割合14.4%、その他（ウェアハウジング含む）が3棟/4,229百万円/16.2%です。なお、「その他（ウェアハウジング含む）」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棟は本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング（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保有を行うことをいいます。）を依頼した物件です。
- \*5 「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ものをいいます。
- \*6 取得資産の加重平均NOI利回り = 取得資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100
- \*7 売却資産の加重平均NOI利回り = 売却資産の直近期末実績NOIの合計（年換算） ÷ 取得価格の合計 × 100
- \*8 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。

# 今後の外部成長に向けて

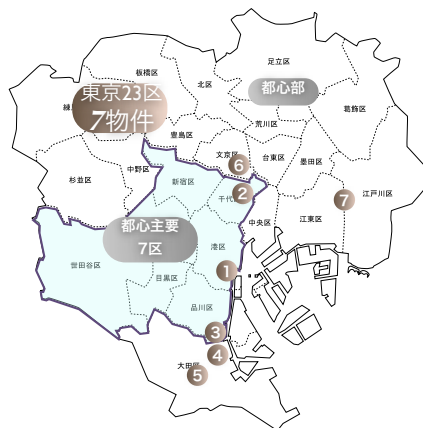
## 伊藤忠グループの開発例※1

東京23区を中心に開発案件が進行中

都心主要7区 3棟 191戸

都心部 4棟 350戸

	開発地	戸数（予定）
①	港区高輪※2	53戸
②	千代田区神田神保町※2	48戸
③	品川区南大井※2	90戸
④	大田区大森北	65戸
⑤	大田区南蒲田	110戸
⑥	文京区本郷	47戸
⑦	江東区亀戸	128戸
政令 指定 都市	大阪市中央区	156戸



+

建築確認前の素地案件 東京23区 5棟

※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。

※2 上記表内で赤字は竣工済みの物件を表します。

## 不動産ファンドへの出資を通じた優先交渉権確保物件 (ブリッジファンド)

### 2号ファンド (合同会社RBFA2)

優先交渉の際の価格条件

4物件 45億円

加重平均NOI利回り：6.5%

パシフィック  
レジデンス御所東



パシフィック  
レジデンス洛北



カレント札幌  
エスタシオン



カレント丸の内



### 3号ファンド (合同会社RBFA3)

優先交渉の際の価格条件

3物件 35億円

加重平均NOI利回り：6.2%

リエットコート  
心斎橋  
ウエスト



CR  
レジデンス  
自由が丘



パーク  
ホームズ  
札幌EAST



### 2号+3号の合計

優先交渉の際の価格条件

7物件 81億円

加重平均NOI利回り：6.4%

北海道  
2物件

優先交渉の際の  
価格条件

2物件 23億円

加重平均  
NOI利回り

6.9%

近畿・中部  
4物件

優先交渉の際の  
価格条件

4物件 49億円

加重平均  
NOI利回り

6.2%

東京23区  
1物件

優先交渉の際の  
価格条件

1物件 7億円

加重平均  
NOI利回り

5.8%



# 内部成長の実現

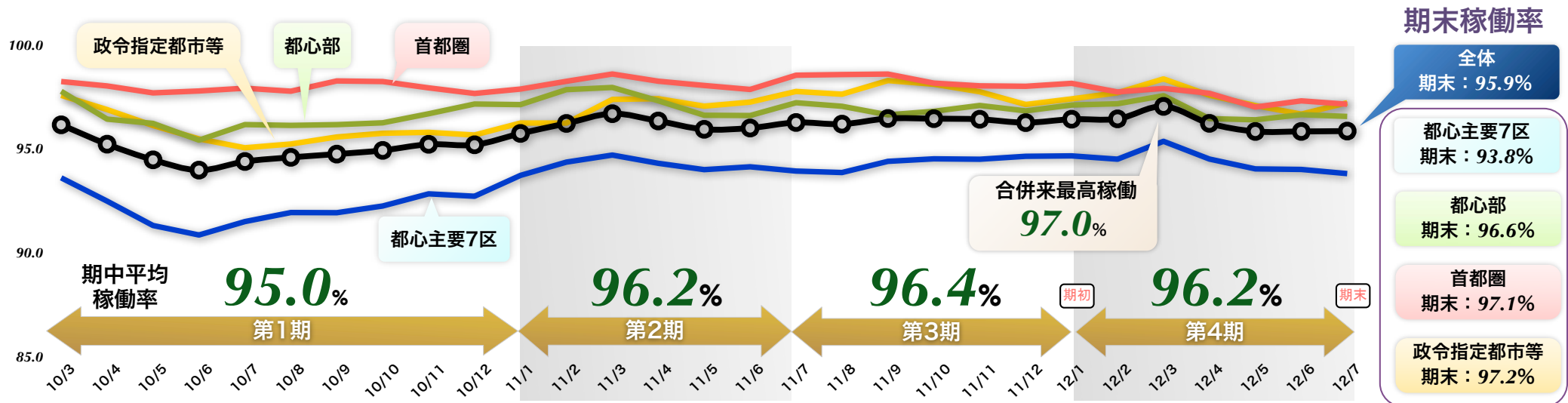
---

- 好調な稼働率・テナント募集経費の削減
- 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み
- 弊社における事例
- 賃料減額は底打ちへ



# 好調な稼働率・テナント募集経費の削減

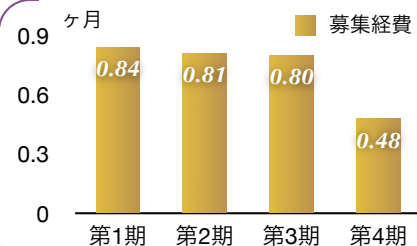
## 第4期稼働率も好調に推移



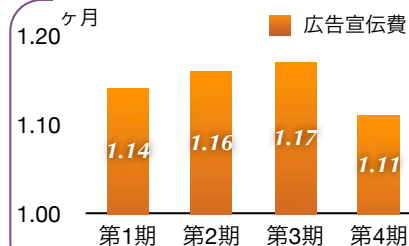
### テナント募集経費は 今期大幅に改善

(※右グラフ内単位：`ヶ月`は収受金額若しくは支払金額の総額を月額賃料で除して算出したものです。)

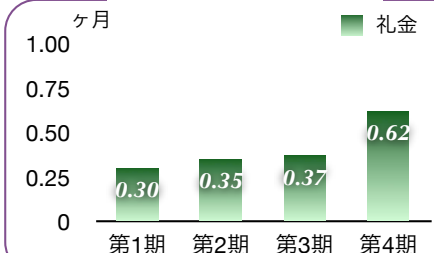
#### 募集経費は今期大幅減



#### 広告宣伝費も今期減少



#### 礼金取得は増加



スケールメリット  
を活かした  
費用効率化を推進

削減効果(4期)  
**38**百万円 (年換算)



合併来削減効果  
**235**百万円 (年換算)

(詳細はP.37をご参照ください。)



# 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

## 課 題

新築物件の供給

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

## 対 策

建物維持管理

日常清掃

設備点検

日常修繕

計画的な設備投資の実施

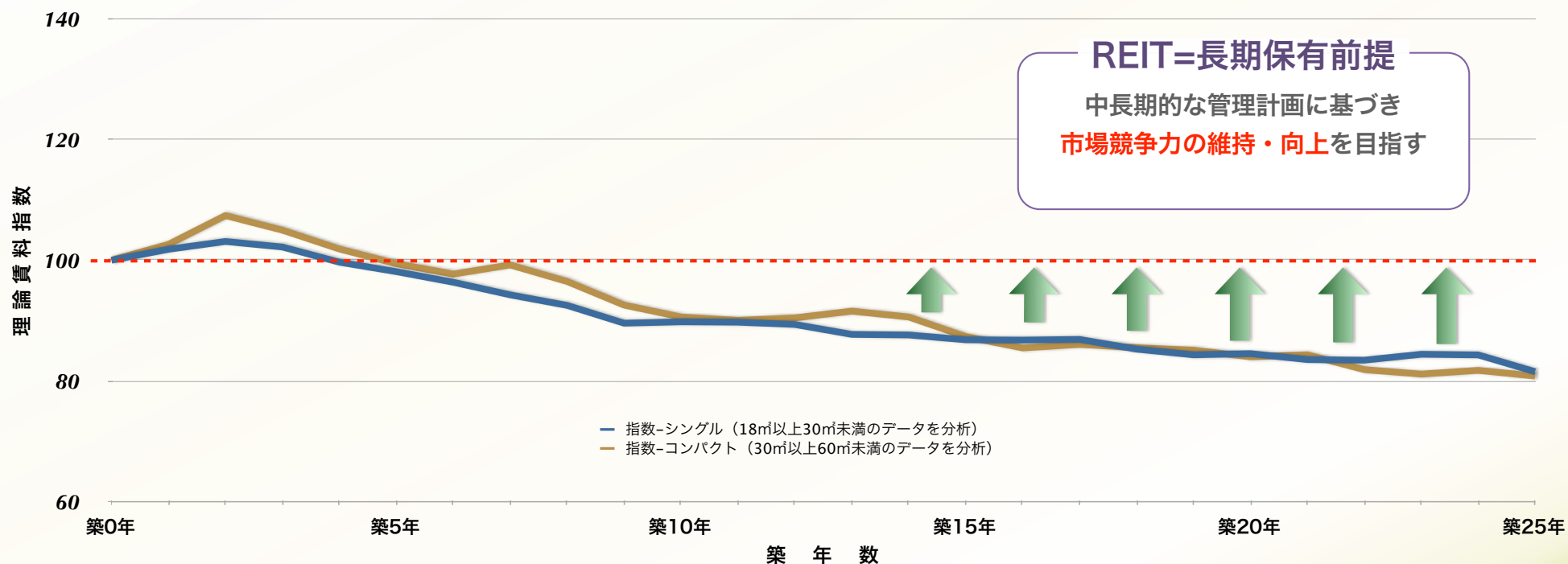
共用部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT＝長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき  
市場競争力の維持・向上を目指す



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘッドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。分析は、東京23区のデータをシングル（18㎡以上30㎡未満）及びコンパクト（30㎡以上60㎡未満）に区分して実施。

# 弊社における事例

## 適切な対策を行うことにより競争力は維持

### 競争力維持への取り組み

#### ■P-73 レジディア芝浦

築 20年

共用部修繕工事  
(工事費：128百万円)

before



after

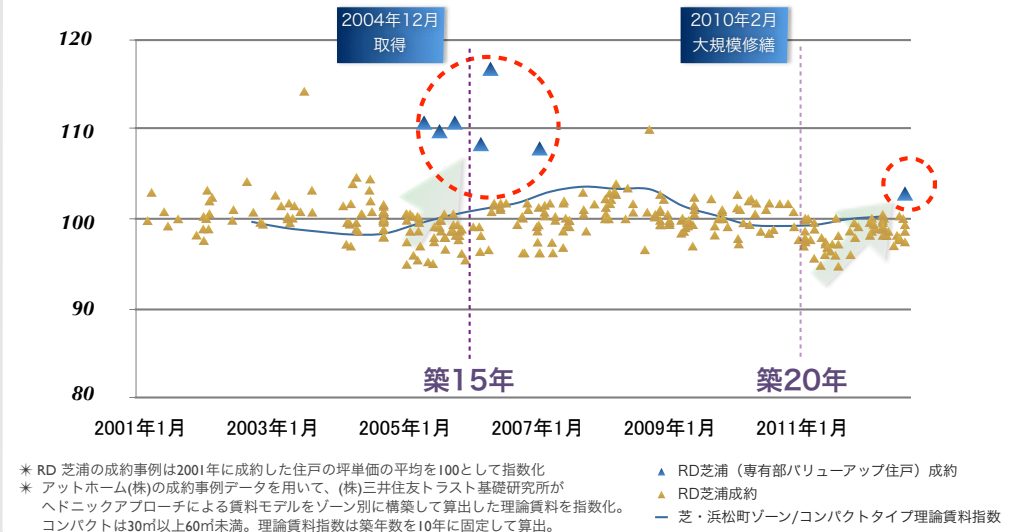
専有部  
バリューアップ工事  
(工事費：4,500千円/戸)

before



after

### 工事効果検証

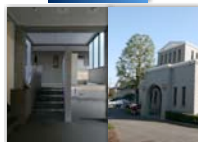


#### ■S-19 レジディア吉祥寺

築 17年

共用部修繕工事  
(工事費：32百万円)

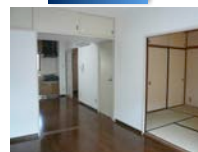
before



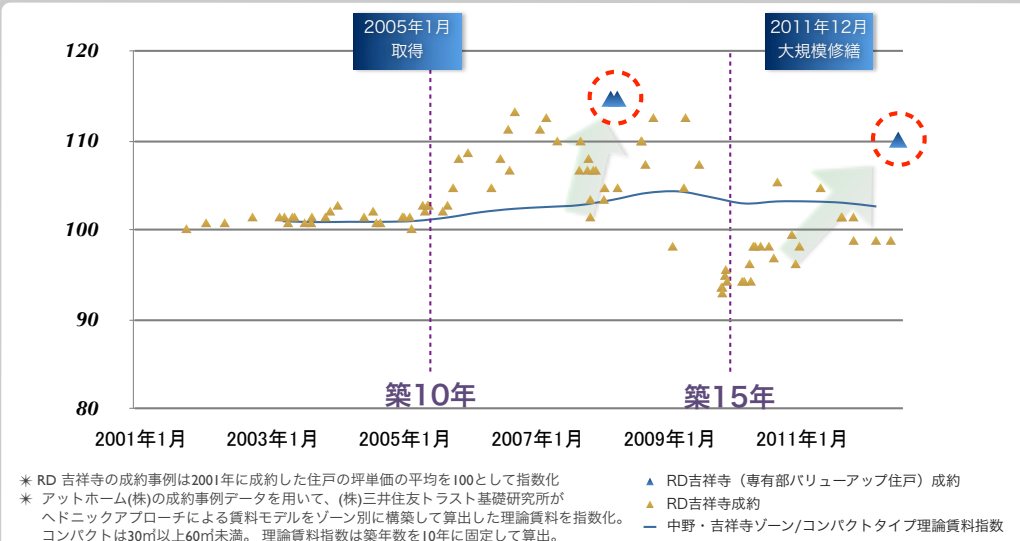
after

専有部  
バリューアップ工事  
(工事費：4,390千円/戸)

before



after



# 賃料はほぼ底打ちへ

## 入替・更新時の賃料の推移

※ 期首・期末共に稼働しているバス・スルー住戸のユニットを対象としています。（1棟貸し除く）

### ■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	1,037戸	144	142	-1	-1.32%
更新	1,589戸	190	190	-0	-0.33%
異動なし	5,693戸	807	807	-0	-0.02%
計	8,319戸	1,143	1,140	-2	-0.23%

全体の増減率 **0.25**ポイント改善  
(増減率3期-0.48%→4期-0.23%)

### ■入替テナント（第4期平均回転期間：**38**ヶ月） (前年同期平均回転期間：40ヶ月)

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	372戸	45	47	1	4.17%
賃料下落	412戸	55	52	-3	-6.78%
賃料据置	253戸	43	43	-	-
計	1,037戸	144	142	-1	-1.32%

入替え住戸の増減率 **2.29**ポイント改善  
(増減率3期-3.61%→4期-1.32%)

### ■更新テナント（更新率：**83** %） (前年同期更新率：79%)

単位：百万円/月

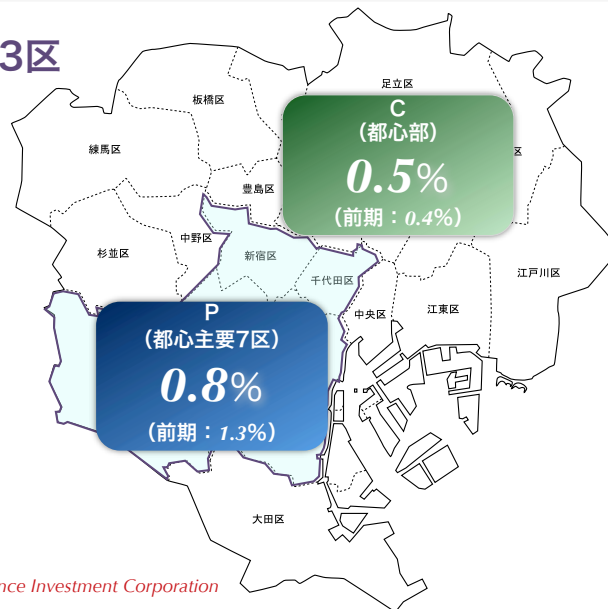
	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	0戸	0	0	0	-
賃料下落	36戸	7	7	-0	-7.85%
賃料据置	1,553戸	182	182	-	-
計	1,589戸	190	190	-0	-0.33%

更新住戸の増減率 **0.25**ポイント改善  
(増減率3期-0.58%→4期-0.33%)

※ エリア別・タイプ別の入替時賃料推移の詳細はP.33をご参照ください。

## 賃料調整はマーケット水準並に収斂

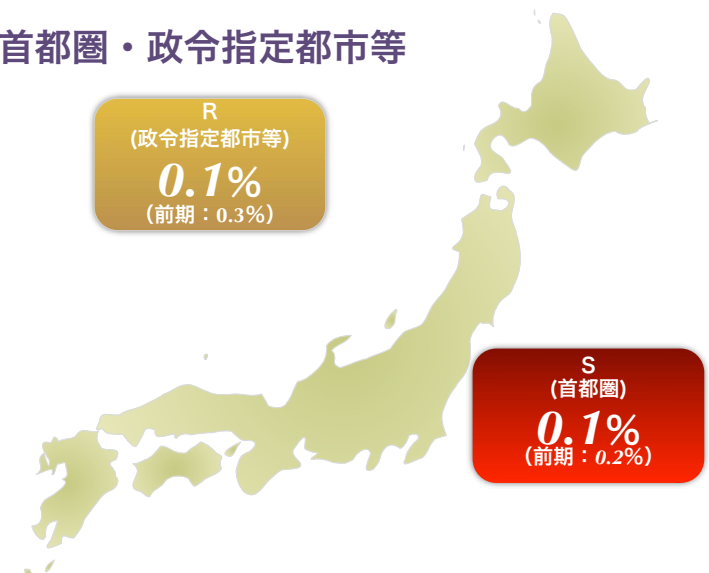
### 東京23区



レントギャップ  
ポートフォリオ全体  
**1.4%**  
(前期：2.2%)

※ レントギャップの詳細はP.33をご参照下さい。

### 首都圏・政令指定都市等





# 財務戦略の実現

---

- 📌 財務基本情報
- 📌 良好な資金調達環境を追い風に財務基盤を強化

# 財務基本情報

## 発行体格付

**JCR : AA- R&I : A+**

※ 投資法人債に関する債券格付としてはJCRよりAA-、R&IよりA+、Moody'sよりBaa1を取得しています。(第4期末時点)  
なお、Moody'sより付与されている格付に関しては2012年9月24日付けの投資法人債の償還を以て期間満了につき終了します。

## 有利子負債残高

	第3期末 (直間比率)	第4期末 (直間比率)
借入金	1,535億円 (78.7%)	1,688億円 (81.8%)
投資法人債	415億円 (21.3%)	375億円 (18.2%)
有利子負債合計	1,950億円 (100%)	2,063億円 (100%)

## 投資法人債の調達環境も良好

発行年限	発行時点	11年9月発行	12年4月発行	12年9月発行
発行年限3年			40億円 0.86%	
発行年限5年		80億円 1.27%	40億円 1.08%	80億円 0.87%
発行年限7年		20億円 1.68%		40億円 1.23%

※上段に発行額、下段に利率を掲載しています。

## バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

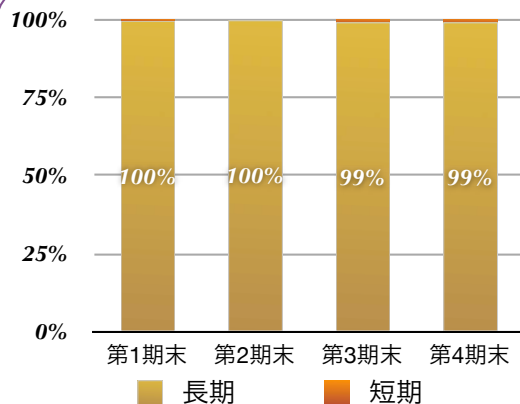
第4期末時点

**3**メガバンク・**3**信託銀行を含む、**19**行のレンダー構成

▶ 4行と新規取引開始  
(東京都民銀行・山口銀行・伊予銀行・群馬銀行)

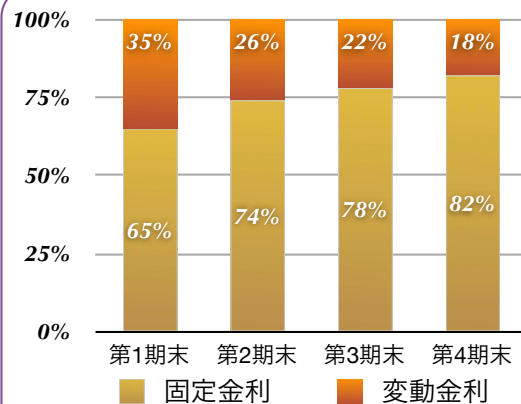
## 有利子負債の長期化・固定化

### 長短比率の推移



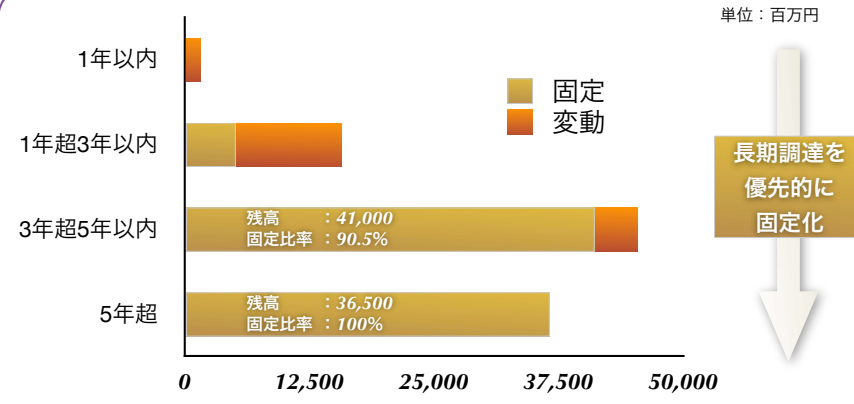
※ 1年内返済予定の長期借入金及び投資法人債も長期借入金として算出しています。

### 長期固定化比率の推移



※ 短期借入金は除く

### 3期・4期に調達した有利子負債の年限別固定化比率



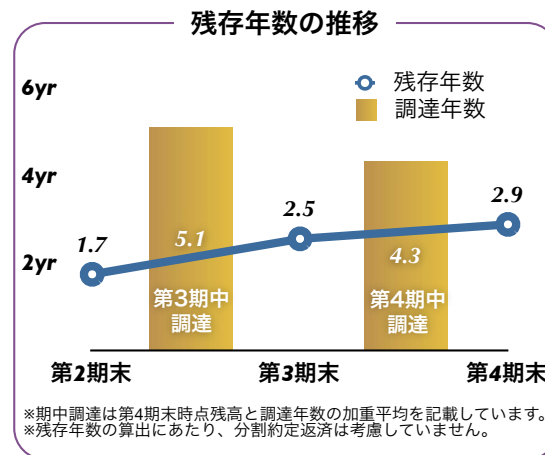
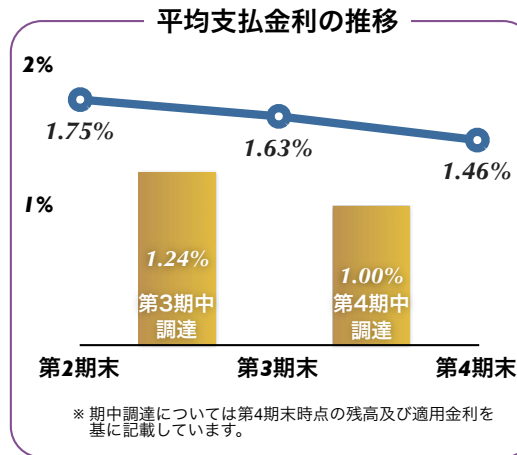
※ 残高は第4期末時点に記載しています。

長期調達を  
優先的に  
固定化

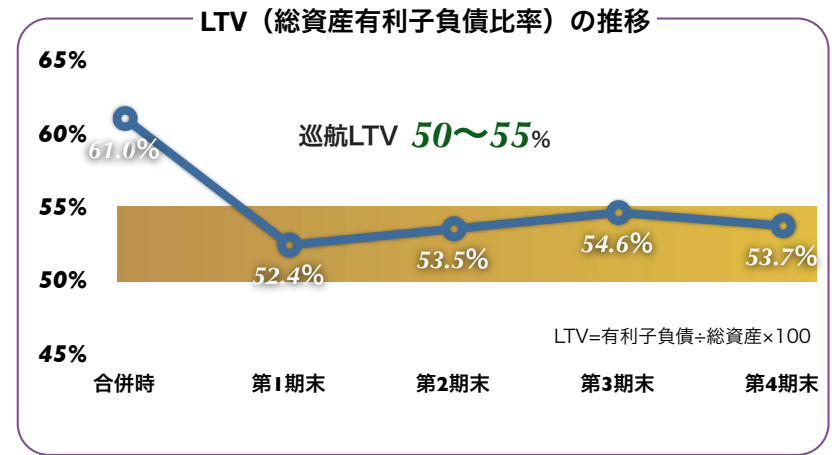


# 良好な資金調達環境を追い風に財務基盤を強化

## 長期・低金利で調達し財務基盤はより強固に

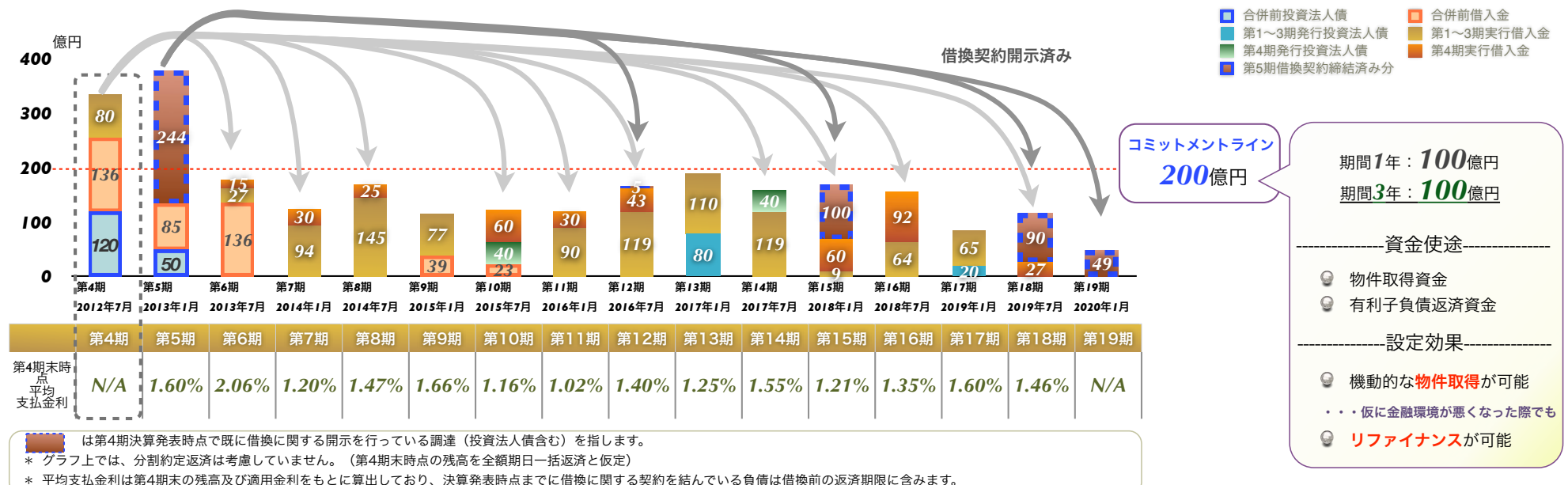


## LTV 第1期末以降、巡航範囲で安定運用



## 有利子負債返済期限の分散化と長期コミットメントラインの設定

億円未満は切捨て





# 今後の運用戦略

---

 ADRの運用目標



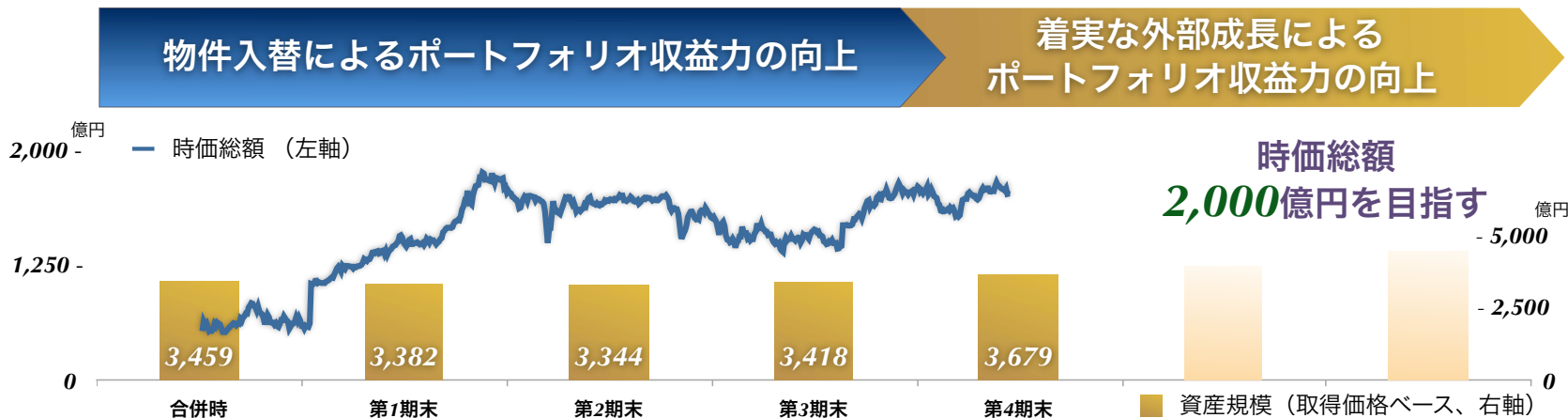
# ADRの運用目標

## 当期純利益／口



当期純利益／口  
4,500円を目指す

## 外部成長

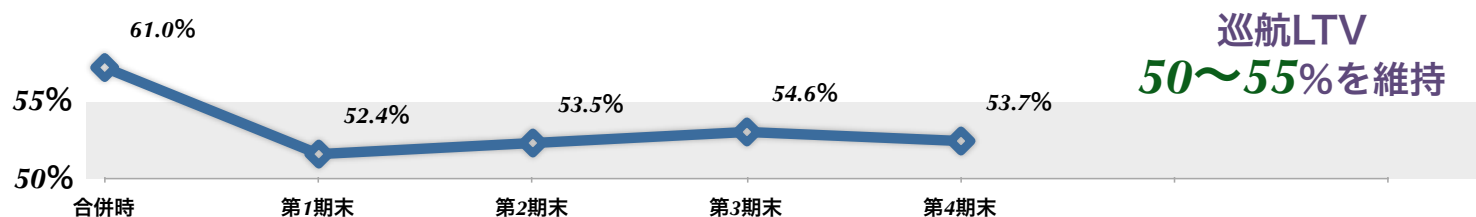


時価総額  
2,000億円を目指す

## 内部成長



## 財務戦略



巡航LTV  
50～55%を維持



# 参考資料

主要財務諸表	25～27	学生寮・学生マンションの運用	38
第4期 決算実績	28	ブランド戦略	39
第5・6期 業績予想	29	投資口価格の推移	40
J-REIT最大の負ののれん	30	投資主の状況	41
新分配金戦略	31	ポートフォリオ構築方針	42
住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移	32	ポートフォリオ・マップ	43
賃料の推移	33	ポートフォリオ一覧	44～46
ブリッジファンドに関する取り組み	34	スポンサーサポートの状況	47
第4期新規取得物件	35～36	資産運用会社の概要	48
スケールメリットを活かした費用効率化	37		

# 貸借対照表

(単位：千円)

当 期 (2012年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	6,701,044
信託現金及び信託預金	7,055,796
営業未収入金	291,076
有価証券	4,500,000
前払費用	406,093
未払消費税等	31,779
その他	23,797
貸倒引当金	△ 22,546
流動資産合計	18,987,040
固定資産	
有形固定資産	
建物	68,682,879
構築物	6,082
機械及び装置	3,535
工具、器具及び備品	36,684
土地	68,868,819
信託建物	101,780,939
信託構築物	92,923
信託機械及び装置	71,926
信託工具、器具及び備品	177,917
信託土地	122,331,287
有形固定資産合計	362,052,996
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	130,929
その他	16,264
無形固定資産合計	1,219,096
投資その他の資産	
投資有価証券	441,066
長期前払費用	656,647
差入保証金	628,756
その他	1,654
投資その他の資産合計	1,728,124
固定資産合計	365,000,218
繰延資産	
投資口交付費	21,394
投資法人債発行費	82,953
繰延資産合計	104,348
資産合計	384,091,606

当 期 (2012年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	131,864
短期借入金	1,500,000
1年内償還予定の投資法人債	19,500,000
1年内返済予定の長期借入金	35,212,200
未払金	958,733
未払費用	266,931
未払消費税等	—
前受金	47,053
前受利息	—
デリバティブ債務	—
その他	43,275
流動負債合計	57,660,058
固定負債	
投資法人債	18,000,000
長期借入金	132,132,311
預り敷金及び保証金	1,234,796
信託預り敷金及び保証金	1,876,498
長期預り金	23,344
その他	9,525
固定負債合計	153,276,476
負債合計	210,936,534
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	80,087,298
剰余金	—
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	35,236,060
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,611,435
剰余金合計	93,067,774
投資主資本合計	173,155,072
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	—
評価・換算差額等合計	—
純資産合計	173,155,072
負債純資産合計	384,091,606

# 損益計算書

単位：千円

当 期 (自 2012年 2月 1日 至 2012年 7月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	12,193,737
受取配当金	25,887
営業収益合計	12,219,625
営業費用	
賃貸事業費用	4,551,721
不動産等売却損	—
減損損失	—
資産運用報酬	765,489
資産保管手数料	12,443
一般事務委託手数料	65,507
役員報酬	2,400
租税公課	78,446
貸倒引当金繰入額	7,150
貸倒損失	194
その他営業費用	176,803
営業費用合計	5,660,157
営業利益	6,559,467
営業外収益	
受取利息	8,181
有価証券利息	2,285
未払分配金戻入	11,984
貸倒引当金戻入額	—
その他	4,757
営業外収益合計	27,209
営業外費用	
支払利息	1,311,406
投資法人債利息	246,749
投資口交付費償却	8,100
投資法人債発行費償却	11,439
投資口公開関連費用	14,711
融資関連費用	379,076
その他	3,153
営業外費用合計	1,974,636
経常利益	4,612,040
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	4,612,040
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	4,611,435
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,611,435

当 期 (自 2012年 2月 1日 至 2012年 7月31日)	
A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	11,030,977
共益費収入	410,236
駐車場収入	349,979
計	11,791,192
その他収入	
付帯収入	31,754
その他	370,789
計	402,544
不動産賃貸事業収入合計	12,193,737
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	555,528
管理業務等委託費用	875,228
水道光熱費	190,875
修繕費	356,027
損害保険料	22,275
信託報酬	57,772
その他賃貸事業費用	424,558
減価償却費	2,069,454
不動産賃貸事業費用合計	4,551,721
C.不動産賃貸事業損益(A－B)	7,642,016

# キャッシュ・フロー計算書

単位：千円

当期 (自 2012年 2月 1日 至 2012年 7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	4,612,040
減価償却費	2,071,571
投資口交付費償却	8,100
投資法人債発行費償却	11,439
投資口公開関連費用	14,711
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	899
受取利息	△ 10,467
支払利息	1,311,406
投資法人債利息	246,749
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 27,050
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 19,011
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 97,935
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 2,311
未払金の増減額 (△は減少)	84,910
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 10,153
前受金の増減額 (△は減少)	4,620
有形固定資産の売却による減少額	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 74,659
その他	△ 7,341
小計	8,117,517
災害損失の支払額	-
利息の受取額	3,856
利息の支払額	△ 1,671,517
法人税等の支払額	△ 4,381
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,445,475

当期 (自 2012年 2月 1日 至 2012年 7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	△ 2,000,000
定期預金の払戻による収入	3,000,000
有価証券の取得による支出	△ 4,500,000
有価証券の売却による収入	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 60,878
信託有形固定資産の取得による支出	△ 27,615,375
信託無形固定資産の取得による支出	-
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	△ 8,087
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	272,156
差入敷金及び保証金の回収による収入	17,260
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	4,485
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-
投資有価証券の取得による支出	△ 161,199
投資有価証券の払戻による収入	10,000
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	△ 29,047,988
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	9,550,000
短期借入金の返済による支出	△ 9,090,000
長期借入れによる収入	36,750,000
長期借入金の返済による支出	△ 21,867,668
投資法人債の発行による収入	8,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 12,000,000
投資法人債発行費の支出	△ 39,968
投資口の発行による収入	15,525,480
投資口交付費の支出	△ 14,208
投資口公開関連費用	△ 42,528
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△ 1,360
分配金の支払額	△ 4,419,819
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,349,927
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 252,585
現金及び現金同等物の期首残高	12,009,427
現金及び現金同等物の期末残高	11,756,841

# 第4期 決算実績

2012年2月1日～2012年7月31日

単位：百万円

	①期初業績予想 2012/3/16	②第4期実績 2012/7/31	差異 (② - ①)	主な差異理由		③第3期 実績 2012/1/31	差異 (② - ③)	主な差異理由	
営業収益	12,068 (188棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	12,219 (190棟ベース) 期中平均稼働率 96.2%	+151	新規2物件取得による賃料収入増 稼働率上昇及び賃料下落幅低減 好稼働物件を中心とした礼金収入増 更新料収入等減	+59 +59 +40 △7	11,259 (173棟ベース) 期中平均稼働率 96.4%	+959	17物件取得による賃料増 第3期取得物件通期寄与による賃料増 既存物件等による賃料収入減 駐車場使用料・配当金等その他収入増 繁忙期に伴う礼金収入増 繁忙期に伴う更新料収入増	+781 +101 △102 +47 +77 +55
営業利益	6,317 (減価償却費：2,057) (固都税：582)	6,559 (減価償却費：2,069) (固都税：555)	+242	募集環境改善による賃貸事業費用減 評価替えに伴う固都税の減 新規2物件取得による減価償却費増 消費税清算差損等の一般管理費減	+52 +27 △12 +24	5,984 (減価償却費：1,900) (固都税：545)	+574	17物件取得による賃貸事業費用増 修繕費・原状回復費の増加 広告宣伝費の増加等 3期取得物件の固都税費用化 売却損発生なし 17物件取得に伴う減価償却費増 一般管理費の増加	△117 △34 △19 △10 +7 △169 △43
経常利益	4,365 (金融費用：1,938)	4,612 (金融費用：1,937)	+246	LED照明助成金等営業外収益増 支払利息の削減 融資関連費用等増	+9 +16 △21	3,998 (金融費用：1,950)	+613	LED照明助成金等営業外収益増 支払利息の削減 融資関連費用等増 増資関連費用の減少等	+7 +69 △48 +11
当期純利益	4,365	4,611	+246			3,997	+613		
当期純利益/口 (円)	3,968	4,192	+224			4,079	+113		
FFO/口 (円)	5,838	6,075	+237			6,025	+50		
当期純利益	4,365	4,611	+246			3,997	+613		
剰余金取崩し額	+) 584	+) 584	-	分配金支払後剰余金：346億円		+) 412	+172		
分配金総額	= ) 4,950	= ) 5,196	+246	期末発行済投資口数 1,100,000口		= ) 4,410	+786	期末発行済投資口数 980,000口	
分配金/口 (円)	4,500	4,724	+224	新分配金戦略に関しては31ページを ご参照ください。		4,500	+224	新分配金戦略に関しては31ページを ご参照ください。	

※上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。



# 第5・6期 業績予想

単位：百万円

第5期：2012年8月1日～2013年1月31日

	①第4期 実績 2012/7/31	②第5期 業績予想 2012/9/14	差異 (② - ①)	主な差異理由	
営業収益	12,219 (190棟ベース) 期中平均稼働率 96.2%	12,201 (190棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	△18	第4期取得物件の通期寄与による賃料収入増 稼働率の低下及び既存物件の賃料収入減 駐車場等その他付帯収入の減少等 非繁忙期に伴う礼金収入減 非繁忙期に伴う更新料収入減	+146 △69 △10 △40 △45
営業利益	6,559 (減価償却費：2,069) (固都税：555)	6,431 (減価償却費：2,081) (固都税：565)	△127	固都税の増加 管理委託費用・広告宣伝費等の減少 物件取得に伴う減価償却費増 消費税清算差損の増加 資産規模拡大に伴う鑑定報酬他その他費用増等	△10 +50 △12 △51 △86
経常利益	4,612 (金融費用※：1,937)	4,676 (金融費用※：1,734)	+64	営業外収益の減少 借換による支払利息及び融資関連費用減 前期計上の増資関連費用の非発生	△16 +193 +14
当期純利益	4,611	4,675	+64		
当期純利益/口（円）	4,192	4,250	+58		
FFO/口（円）	6,075	6,145	+70		

当期純利益	4,611	4,675	+64	
剰余金取崩し額	+) 584	+) 274	△310	分配金支払後剰余金：343億円
分配金総額	= ) 5,196	= ) 4,950	△246	期末発行済投資口数想定：1,100,000口
分配金 / 口（円）	4,724	4,500	△224	新分配金戦略の詳細に関しては 31ページをご参照ください。

第6期：2013年2月1日～2013年7月31日

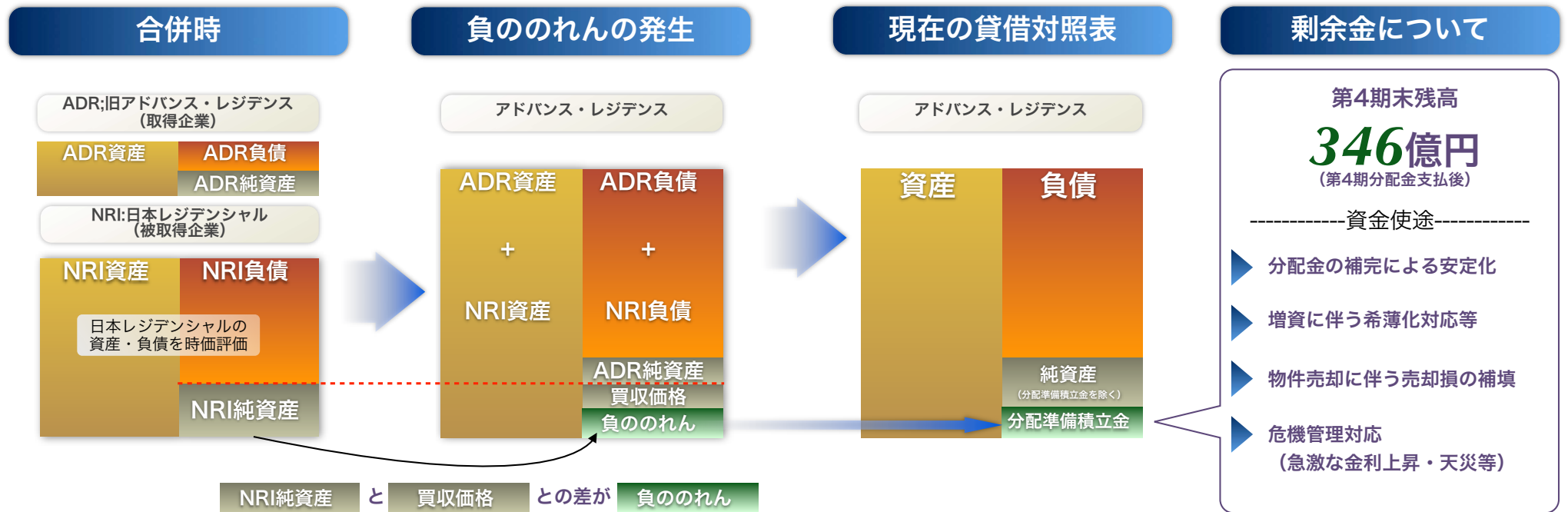
	③第6期 業績予想 2012/9/14	差異 (③-②)	主な差異理由	
営業収益	12,276 (190棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	+75	賃料収入減 繁忙期に伴う礼金収入増 更新料収入増 配当金等その他収入増	△3 +19 +54 +5
営業利益	6,391 (減価償却費：2,078) (固都税：599)	△40	第4期取得物件固都税費用化 修繕費・原状回復費増 繁忙期に伴う賃貸費用等増 その他一般管理費減少	△33 △41 △59 +18
経常利益	4,676 (金融費用：1,704)	0	借換に伴う支払利息減 融資関連費用増加 その他営業外費用等減	+85 △54 +7
当期純利益	4,675	0		
当期純利益/口（円）	4,250	0		
FFO/口（円）	6,142	△3		

当期純利益	4,675	0	
剰余金取崩し額	+) 274	0	分配金支払後剰余金：341億円
分配金総額	= ) 4,950	0	期末発行済投資口数想定：1,100,000口
分配金 / 口（円）	4,500	0	新分配金戦略の詳細に関しては 31ページをご参照ください。

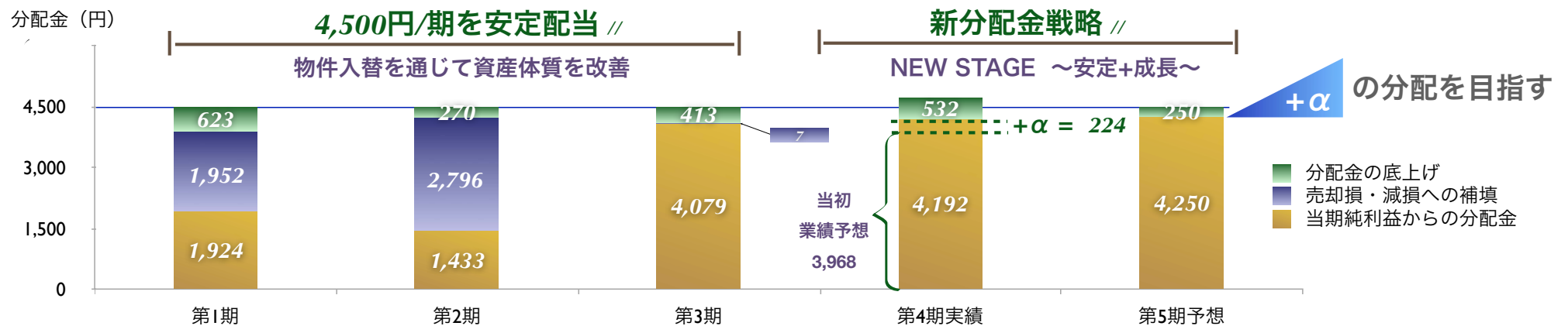
※上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。



# J-REIT最大の負ののれん



合併来安定配当を実施～第4期以降は新分配金戦略に基づき安定+成長の配当を企図～



# 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、前期決算短信発表の予想当期純利益/口からの超過額を目安として増配

## 期初業績予想

前期決算短信に記載の予想

1口当たり当期純利益 **4,250**  
1口当たり分配準備積立金取崩額 **250**  
1口当たり分配金 **4,500**



当初業績予想

## 実績

好調な場合

当期純利益/口が **4,300** に  
なったと仮定

予想超過額 **50** を

予想分配金 **4,500** に加算

増配分配金の目安 = **4,550**



実績が予想を上回った場合

業績予想に達しない場合

当期純利益/口が **4,200** に  
なったと仮定

分配準備積立金の取崩しを **300** に増額

分配金の目安 = **4,500**

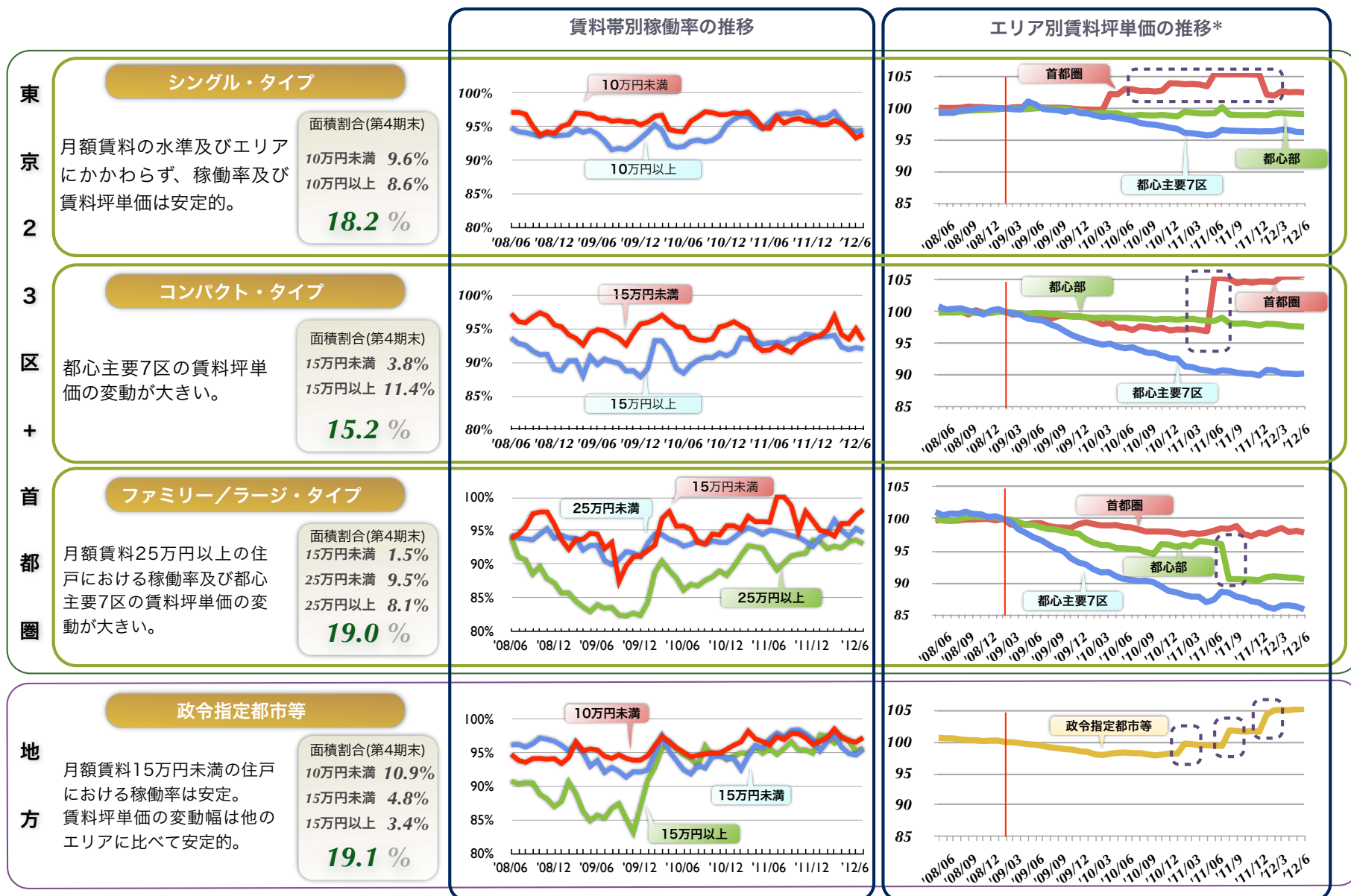


実績が予想を下回った場合

単位：円

\* 最終的な支払分配金の額は 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。

# 住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移



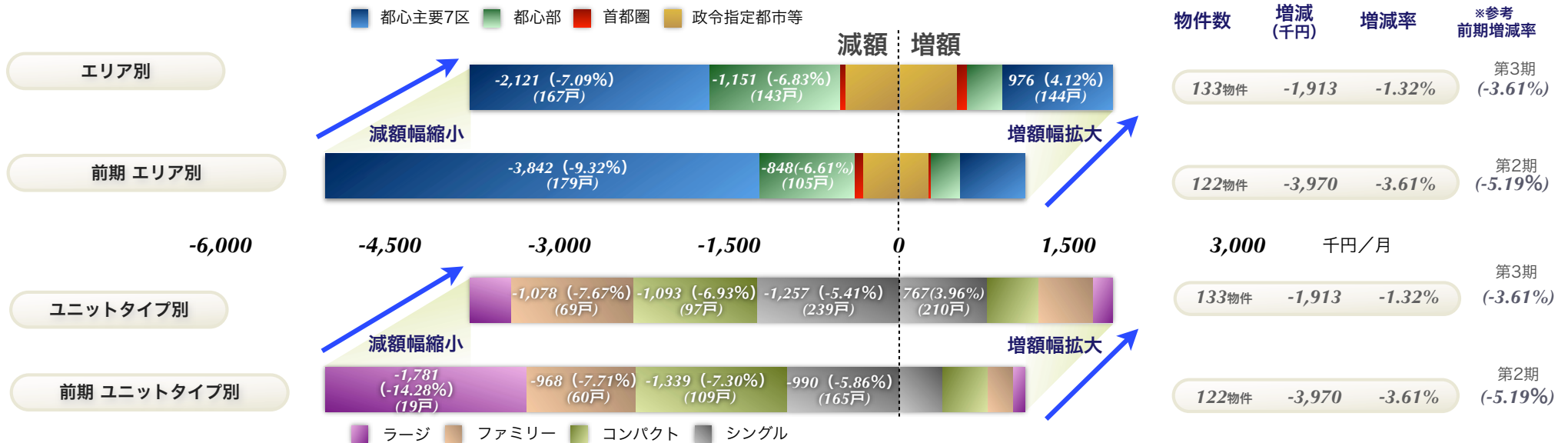
- 急激な坪単価の上昇
  - ・ 低坪単価物件の売却による上昇
  - ・ 高坪単価物件の取得による上昇
- 急激な坪単価の下落
  - ・ 低坪単価物件の取得による下落

\* 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7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71.6%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。

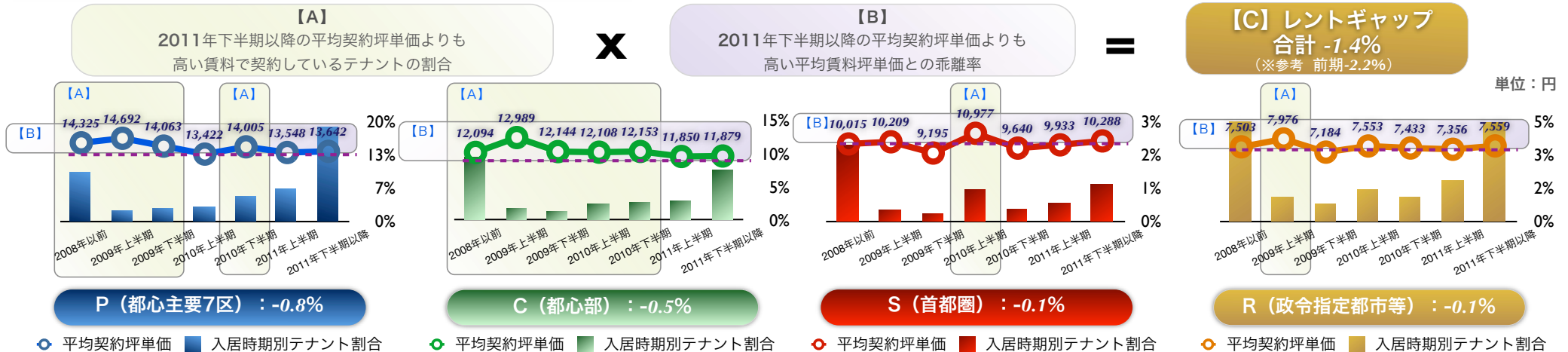
# 賃料の推移

## 期中入替住戸 エリア別賃料増減の内訳

※ 期首期末ともに パススルー住戸として稼働しているユニットを対象（1棟貸し除く）



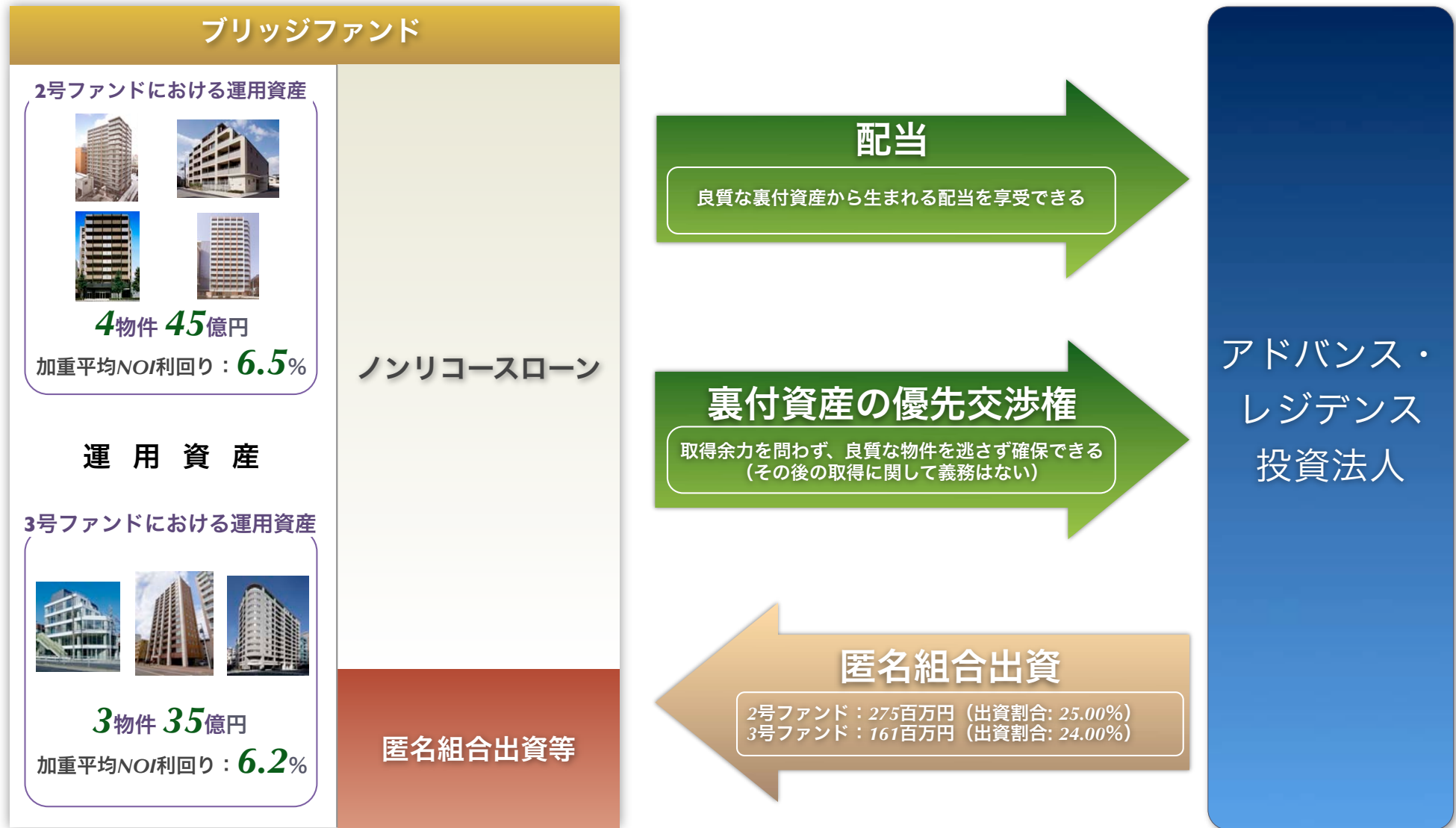
## 賃料調整はマーケット水準並に収斂



\* パススルー物件の住戸のみを対象として算出（パススルー物件のうち一棟貸しの物件についても除く）  
\* 特殊要因であるレジディア南千住の定期借家契約の再契約分は除く  
\* 上期：1月～6月、下期：7月～12月

\* 「入居時期別テナント割合」（棒グラフ）は、2012年7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7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。

# ブリッジファンドに関する取り組み





# 第4期新規取得物件

	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	17	1	8	4	4	15
取得価格（百万円）	26,088	3,760	10,957	4,056	7,315	23,470
（取得価格比率）	100.0%	14.4%	42.0%	15.5%	28.0%	90.0%
加重平均NOI利回り	5.9%	5.3%	5.6%	6.2%	6.6%	6.0%
加重平均築年数（取得時点）	4.5年	1.1年	5.2年	6.2年	4.1年	4.4年
賃貸可能戸数	1,600	166	537	338	559	1,443

## P-90 レジディア笹塚II

PO取得

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

PO取得

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

PO取得

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

PO取得

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

PO取得

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

PO取得

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

## C-62 レジディア文京音羽II

PO取得

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

PO取得

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

- \* 物件名称は一部、取得後に変更する名称を記載しています。
- \* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。
- \* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。



# 第4期新規取得物件

## C-64 レジディア蒲田III



エリア	都心部
所在地	東京都大田区
取得価格	948百万円
鑑定評価額	981百万円
NOI利回り	5.5%
賃貸可能戸数	53戸
竣工年月	2007年3月

## S-25 レジディア南行徳



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



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



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

## S-28 レジディア川崎



エリア	首都圏
所在地	神奈川県川崎市
取得価格	1,670百万円
鑑定評価額	1,740百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	104戸
竣工年月	2007年3月

## R-41 レジディア江坂



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



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



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



エリア	政令指定都市等
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	2,740百万円
鑑定評価額	2,900百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	196戸
竣工年月	2008年3月

- \* 物件名称は一部、取得後に変更する名称を記載しています。
- \* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。
- \* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

# スケールメリットを活かした費用効率化

合併来コスト削減効果合計  
第4期コスト削減効果合計

235百万円（年換算）  
38百万円（年換算）

## ■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △67百万円／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  
第4期 △11百万円／年

## ■ 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  
第4期 一百万円／年

## ■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △60百万円／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  
第4期 △12百万円／年

## ■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △36百万円／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  
第4期 △0.7百万円／年

## ■ 共用部電力契約の見直し

### ■ LED照明の導入

計 △24百万円／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  
第4期 △12百万円／年

## ■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

### ■ インターネット会社集約

計 △6百万円／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  
第4期 △1百万円／年

PMフィー

信託報酬

鑑定評価  
報酬

合併以来の  
費用削減効果

共用部  
電気代

建物管理費

その他

# 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※

**7%**

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 **10.5%**

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



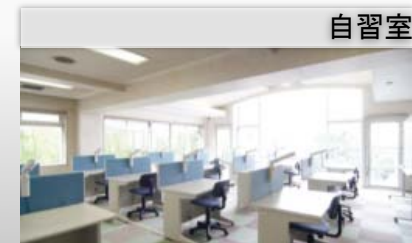
ジム

### S-II 和光学生ハイツ



実績NOI利回り **6.4%**

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



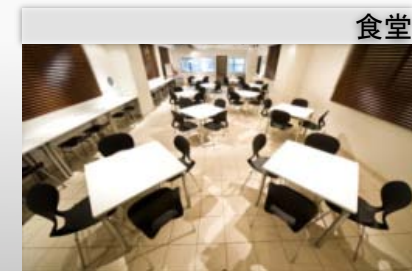
自習室

### 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

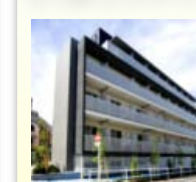
### P-3 レジディア中目黒



実績NOI利回り **5.5%**

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 **6.0%**

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 **5.2%**

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 **6.1%**

所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2005年2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 **6.6%**

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4期実績NOIの年換算/第4期末簿価

Advance Residence Investment Corporation

※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。



# ブランド戦略

## RESIDIA(レジディア)ブランド

RESIDIA

### RESIDENCE(レジデンス)

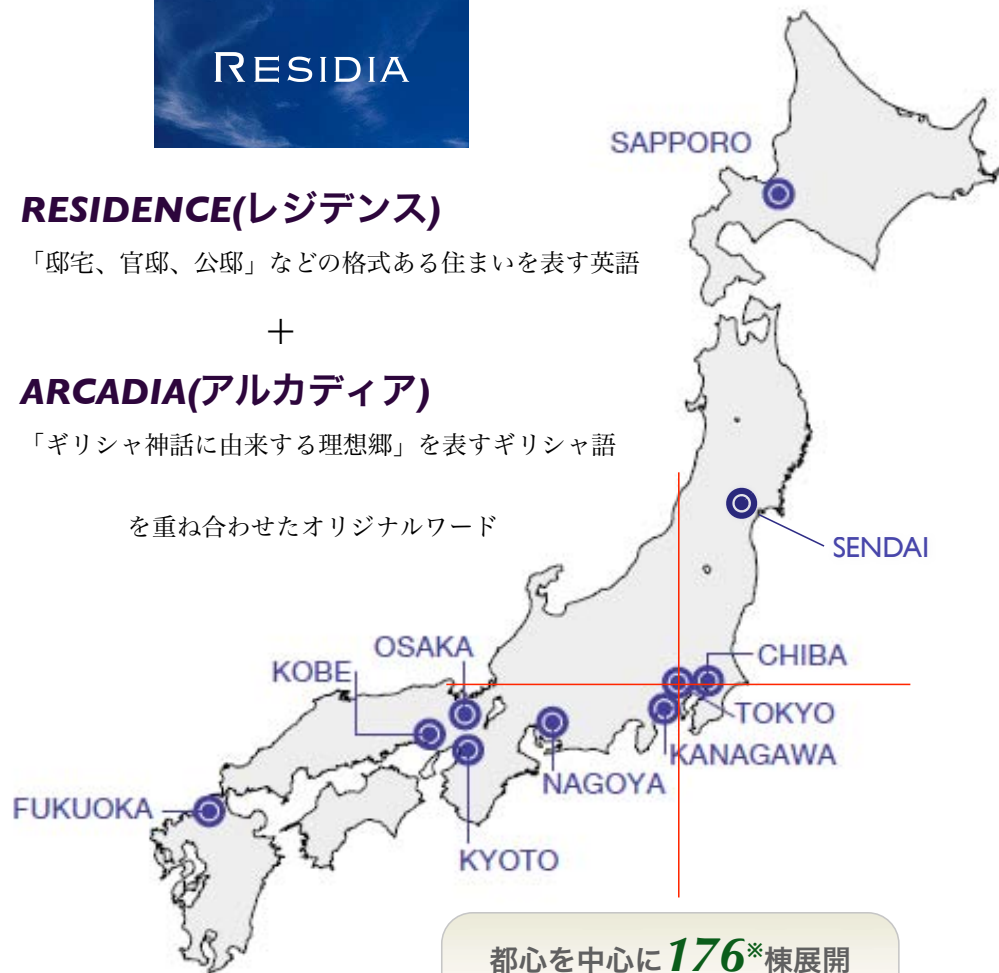
「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

### ARCADIA(アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



都心を中心に**176\***棟展開

\* 2012年7月末日現在

## 入居者サービス展開

### レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

### レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランド間での引っ越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。  
そのため、入居者は引越時の初期コストを抑えることができます。

### KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



## リーシングサイト・館銘版によるブランディング



レジディア渋谷 館銘板

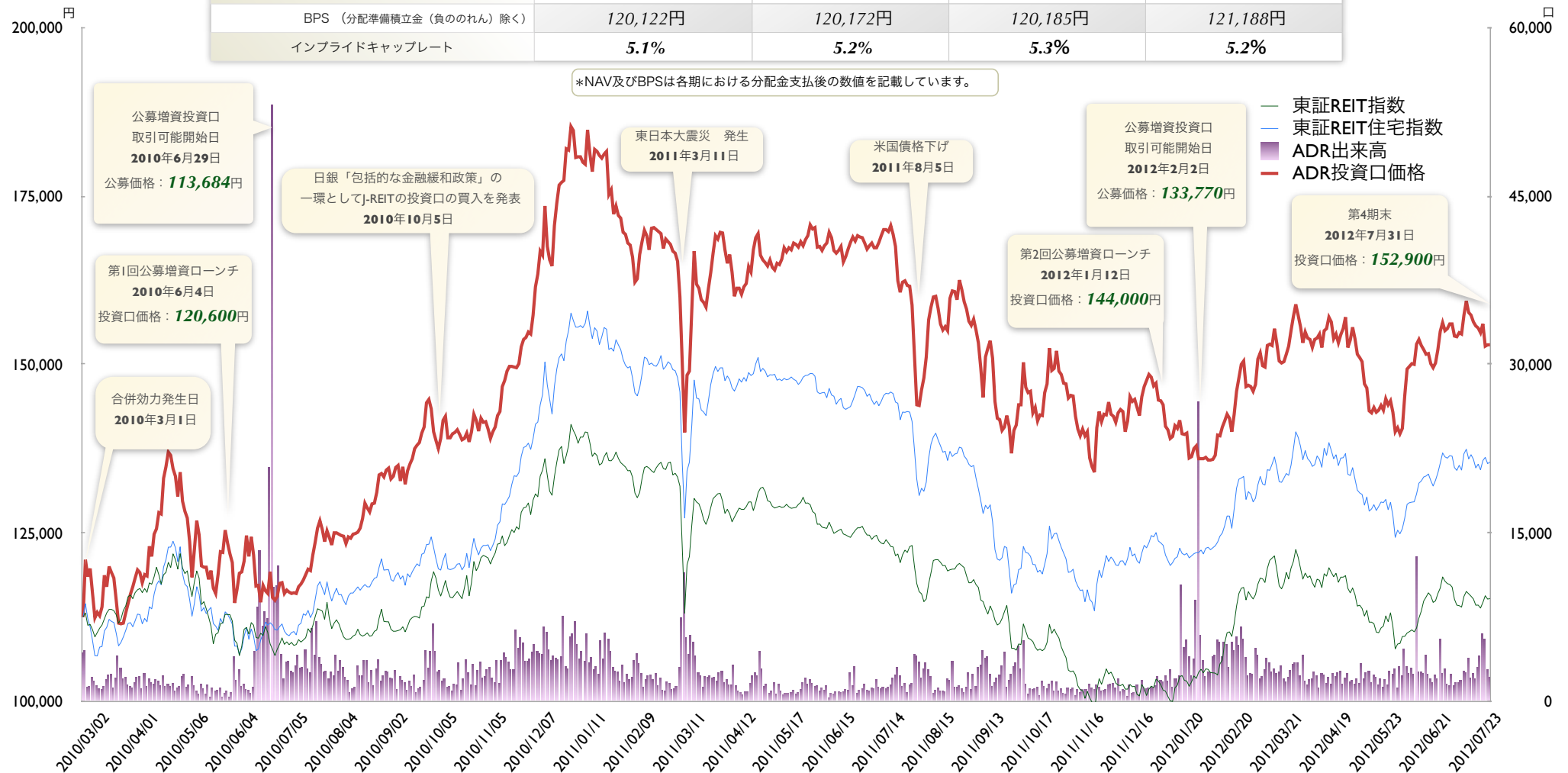
レジディアリーシングサイト

<http://www.residia.jp/>

# 投資口価格の推移

主要指標	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末
時価総額	1,688億円 2011/1/31終値 @172,300円	1,589億円 2011/7/29終値 @162,200円	1,347億円 2012/1/31終値 @137,500円	1,681億円 2012/7/31終値 @152,900円
投資口取引出来高	5.5億円/日 平均3,247口	3.1億円/日 平均1,920口	2.6億円/日 平均1,908口	4.8億円/日 平均3,160口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%
1口当たりNAV	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円
1口当たりNAV (分配準備積立金(負ののれん) 除く)	113,307円	117,984円	120,504円	124,465円
BPS	159,564円	156,549円	156,141円	152,689円
BPS (分配準備積立金(負ののれん) 除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円
インプライドキャップレート	5.1%	5.2%	5.3%	5.2%

\*NAV及びBPSは各期における分配金支払後の数値を記載しています。



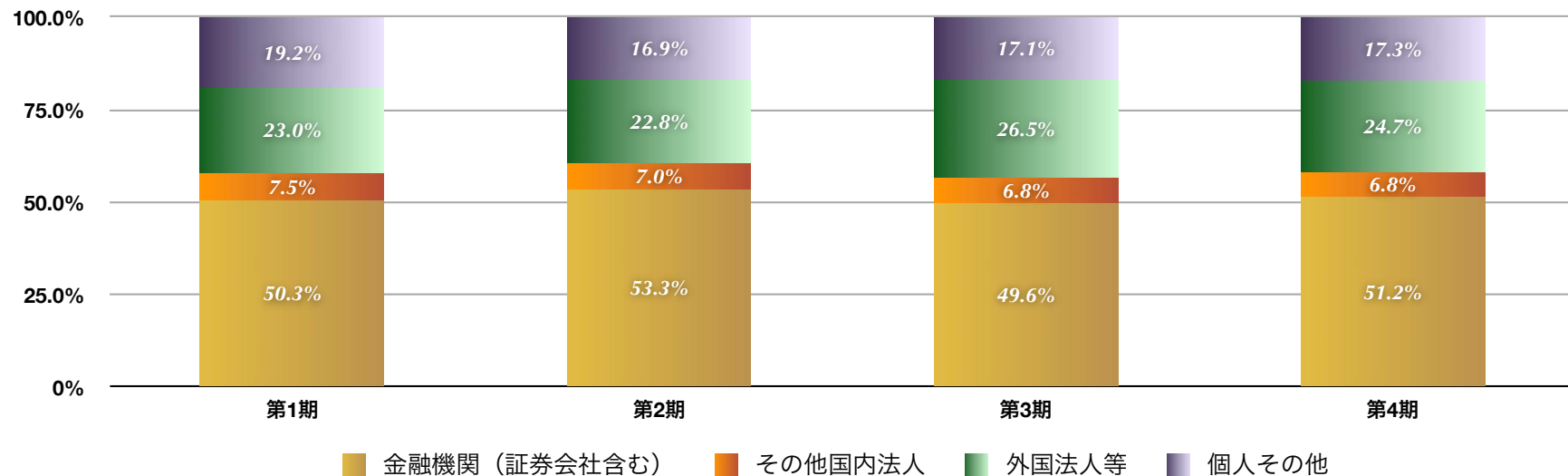
# 投資主の状況

第4期は金融機関（証券会社含む）と個人の投資口数割合が増加

第4期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 （証券会社含む）	562,683	51.2%	132	0.6%
その他国内法人	75,060	6.8%	356	1.5%
外国法人等	271,627	24.7%	221	1.0%
個人その他	190,630	17.3%	22,438	96.9%
合計	1,100,000	100.0%	23,147	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）	197,292	17.9%
野村信託銀行株式会社（投信口）	69,088	6.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	63,108	5.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	49,837	4.5%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	39,920	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.2%
JP MORGAN CHASE BANK 385174	16,356	1.5%
みずほ信託銀行株式会社	13,826	1.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	12,893	1.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	12,694	1.2%

投資口数割合





# 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

**C** = コンパクト・タイプ

**F** = ファミリー・タイプ

**L** = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸

主に単身者及び小規模家族(2～3人)向けの住戸

主にファミリー向けの住戸

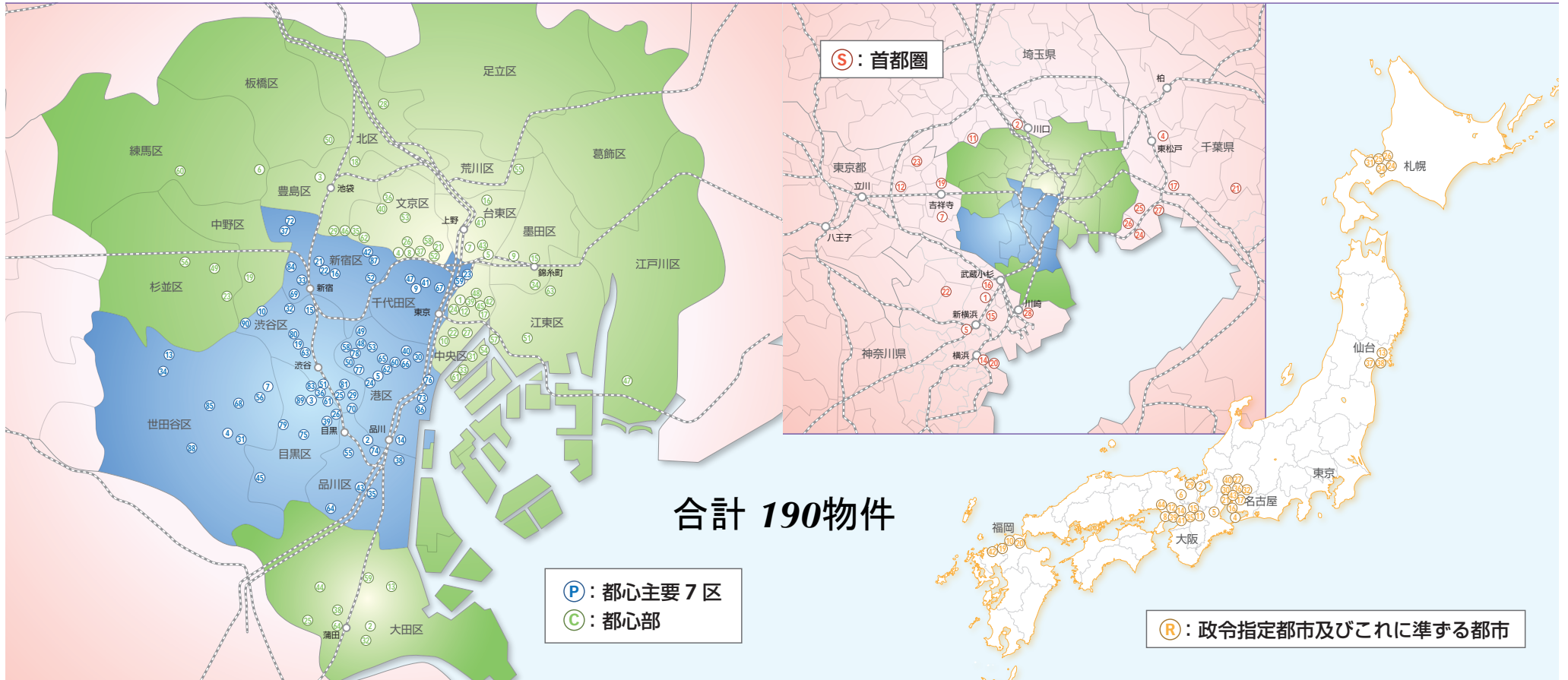
主に外国人向けの住戸

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。

# ポートフォリオ・マップ

2012年7月末日現在



P-2 レジディア島津山	P-31 レジディア駒沢大学	P-53 レジディア大田本郷町公園	P-76 パークタワー芝浦ベイワード	C-5 レジディア浅草橋	C-28 レジディア王子	C-49 レジディア杉並方南町	S-7 レジディア新布	R-5 レジディア亀山	R-30 レジディア泉
P-3 レジディア白馬	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 アーバンライヴ	C-6 メンソエビル	C-29 レジディア目黒II	C-50 レジディア新板橋	S-11 和光学生バツ	R-6 レジディア緑地公園	R-31 レジディア山手五反田
P-4 レジディア池田谷谷	P-33 レジディア西新	P-56 レジディア三軒茶屋	P-78 元麻布プレイス	C-7 レジディア上野駒込町	C-31 レジディア月島	C-51 レジディア水場	S-12 レジディア品分寺	R-8 レジディア神戸ポート	R-32 レジディア南川
P-5 レジディア麻布十番	P-34 レジディア桜	P-58 レジディア南青山	P-79 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 レジディア有明II	C-52 レジディア文京湯島II	S-14 レジディア機動園内	R-10 レジディア博多	R-34 レジディア大通公園
P-7 レジディア池袋大橋	P-35 レジディア大井町	P-59 レジディア神田東	P-80 レジディア代々木公園	C-9 レジディア両国	C-33 レジディア月島II	C-53 レジディア文京湯島II	S-15 レジディア大倉山	R-11 レジディア天神橋	R-35 レジディア谷町
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-81 ウィンザーハウス広尾	C-10 レジディア東横	C-34 レジディア新大塚II	C-54 レジディア月島II	S-16 レジディア武蔵小杉	R-12 レジディア三宮東	R-36 レジディア久屋大
P-10 レジディア横ヶ谷	P-37 レジディア上落合	P-61 レジディア恵比寿南	P-82 レジディア代々木上落合	C-11 レジディア日本橋人形町II	C-35 レジディア文京湯島	C-55 レジディア南千住	S-17 レジディア船橋1・II	R-13 KC21ビル	R-37 レジディア仙台東町
P-13 レジディア板橋上	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 レジディア代々木上落合	C-12 レジディア大森東	C-36 レジディア文京千石	C-56 レジディア秋葉	S-19 レジディア吉祥寺	R-14 レジディア豊島	R-38 レジディア広瀬通
P-14 レジディア北品川	P-39 レジディア目黒II	P-63 レジディア渋谷	P-84 レジディア北新	C-13 レジディア大森東	C-37 レジディア文京湯島	C-57 レジディア目黒駅前	S-20 パシフィックロイヤルコート	R-15 レジディア豊島駅前	R-39 レジディア江戸橋
P-15 レジディア代々木水戸	P-40 レジディア目黒II	P-64 レジディア中野	P-85 レジディア目黒	C-14 レジディア大森東	C-38 レジディア文京湯島	C-58 レジディア新大塚	S-21 三軒茶屋駅前	R-16 レジディア品川	R-40 レジディア新大塚
P-16 レジディア新大塚II	P-41 レジディア新大塚II	P-65 レジディア大井町II	P-86 レジディア目黒	C-15 レジディア大森東	C-39 レジディア文京湯島	C-59 レジディア大森東	S-22 ライフ&シェアハウス連北2	R-17 レジディア品川	R-42 レジディア西新
P-19 レジディア新大塚II	P-42 レジディア大井町II	P-66 レジディア大井町II	P-87 レジディア目黒	C-16 レジディア大森東	C-40 レジディア文京千石II	C-60 レジディア中村橋	S-23 カレッジコート田無	R-18 レジディア品川	R-43 レジディア西新
P-21 レジディア新大塚II	P-43 レジディア大井町II	P-67 レジディア神田	P-88 レジディア目黒	C-17 レジディア大森東	C-41 レジディア入谷	C-61 レジディア大森東	S-24 レジディア浦安	R-19 レジディア品川	R-44 レジディア西新
P-22 レジディア新大塚II	P-44 レジディア大井町II	P-68 レジディア三軒茶屋II	P-89 レジディア目黒	C-18 レジディア大森東	C-42 レジディア文京湯島II	C-62 レジディア文京湯島II	S-25 レジディア南行徳	R-20 レジディア品川	R-45 レジディア西新
P-23 レジディア新大塚II	P-45 レジディア大井町II	P-69 レジディア西新II	P-90 レジディア目黒	C-19 レジディア大森東	C-43 レジディア新大塚II	C-63 レジディア文京湯島II	S-26 レジディア南行徳	R-21 マーレ	R-46 レジディア西新
P-24 レジディア新大塚II	P-46 レジディア大井町II	P-70 レジディア大井町II	P-91 レジディア目黒	C-20 レジディア大森東	C-44 レジディア新大塚II	C-64 レジディア文京湯島II	S-27 レジディア行徳	R-22 レジディア品川	R-47 レジディア西新
P-25 レジディア新大塚II	P-47 レジディア大井町II	P-71 レジディア大井町II	P-92 レジディア目黒	C-21 レジディア大森東	C-45 レジディア新大塚II	C-65 レジディア文京湯島II	S-28 レジディア行徳	R-23 レジディア品川	R-48 レジディア西新
P-26 レジディア新大塚II	P-48 レジディア大井町II	P-72 レジディア大井町II	P-93 レジディア目黒	C-22 レジディア大森東	C-46 レジディア新大塚II	C-66 レジディア文京湯島II	S-29 レジディア行徳	R-24 レジディア品川	R-49 レジディア西新
P-29 レジディア新大塚II	P-49 レジディア大井町II	P-73 レジディア大井町II	P-94 レジディア目黒	C-23 レジディア大森東	C-47 レジディア新大塚II	C-67 レジディア文京湯島II	S-30 レジディア行徳	R-25 レジディア品川	R-50 レジディア西新
P-30 レジディア新大塚II	P-50 レジディア大井町II	P-74 レジディア大井町II	P-95 レジディア目黒	C-24 レジディア大森東	C-48 レジディア新大塚II	C-68 レジディア文京湯島II	S-31 レジディア行徳	R-26 レジディア品川	R-51 レジディア西新
	P-51 レジディア大井町II	P-75 レジディア大井町II	P-96 レジディア目黒	C-25 レジディア大森東			S-32 レジディア行徳	R-27 レジディア品川	
	P-52 レジディア大井町II			C-26 レジディア大森東			S-33 レジディア行徳	R-28 レジディア品川	
				C-27 レジディア大森東			S-34 レジディア行徳	R-29 レジディア品川	

# ポートフォリオ一覧

(2012年7月末日現在)

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)	PML値
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.8%	2,800	2,563	6.28
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.5%	1,730	1,553	2.66
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%	1,158	1,184	8.15
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,804	1,949	6.34
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%	1,190	1,177	6.26
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%	2,217	2,167	6.26
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,040	1,108	8.13
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	1,109	5.11
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,570	2,685	5.97
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%	586	733	11.49
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%	749	762	8.17
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%	613	580	11.24
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%	1,450	1,352	7.86
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%	913	922	9.28
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%	1,600	1,482	7.13
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	863	857	3.14
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.2%	554	539	3.95
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	636	714	5.26
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.5%	1,660	1,620	2.82
P-30	ピアンネッタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	1,860	1,903	5.47
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	326	4.48
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	321	321	2.87
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	356	357	4.89
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	280	280	3.86
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.3%	937	923	3.09
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%	2,330	2,255	6.34
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,200	1,154	7.83
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.6%	2,100	2,003	3.46
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,190	1,176	9.52
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	1,296	5.64
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%	1,140	1,143	9.08
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	910	901	8.11
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%	1,090	1,032	3.86
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%	1,050	1,027	5.02

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)	PML値
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%	2,320	2,264	4.39
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%	3,230	3,590	8.05
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,150	1,158	12.33
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.8%	6,510	6,657	5.00
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.6%	1,930	2,096	4.98
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.7%	2,480	2,447	4.98
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%	3,540	3,512	12.79
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%	16,200	16,047	3.29
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%	2,720	2,691	2.29
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	498	737	5.22
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%	1,610	1,584	5.17
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.4%	1,280	1,404	8.45
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3/6	39	2,020	0.5%	1,880	2,000	6.05
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%	5,400	6,121	1.57
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,280	1,237	2.74
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	1,940	1,843	5.91
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,540	1,589	8.13
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.5%	1,600	1,714	4.98
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,130	1,125	6.11
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	0.3%	1,290	1,261	5.93
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%	1,870	1,795	4.18
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.3%	895	907	3.63
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%	1,010	954	4.61
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.3%	4,850	4,563	6.28
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.3%	801	915	10.52
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	5,192	7.56
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウィング	東京都港区	2005/5/24	191	9,570	2.6%	9,470	9,371	3.72
P-77	元麻布ブレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.3%	7,090	8,349	6.03
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%	5,740	6,918	3.98
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	864	863	6.74
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%	749	1,080	7.34
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%	1,410	1,715	12.25
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	1998/1/14	77	7,360	2.0%	6,100	7,306	10.27
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	1,437	12.06

\* 算定価格は、2012年7月末現在のものです。

# ポートフォリオ一覧

(2012年7月末日現在)

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)	PML値
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,020	886	12.30
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%	2,710	2,466	5.43
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	2,123	6.76
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	1,633	10.45
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%	3,590	3,493	5.70
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1/21	166	3,760	1.0%	3,830	3,882	6.50
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,020	1,735	4.72
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.7%	3,040	2,384	6.36
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,560	1,466	7.86
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%	1,770	1,626	5.43
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,160	1,005	4.27
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.3%	938	955	3.29
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%	3,160	3,039	1.84
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%	1,570	1,620	5.37
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	939	895	6.38
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.4%	4,780	5,213	6.19
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1/17	137	3,180	0.9%	3,180	3,131	5.35
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,740	1,957	9.32
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.1%	3,810	4,191	6.24
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	770	869	6.01
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	1,841	9.61
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.2%	565	540	6.60
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	402	342	3.60
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	988	5.32
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.4%	1,530	1,419	4.21
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.5%	1,790	1,760	10.73
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,240	1,188	6.03
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	1,260	12.83
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.2%	618	586	7.67
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	1,950	1,946	6.28
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	893	838	7.15
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.3%	1,030	1,027	7.75
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,120	1,075	6.64
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.4%	1,400	1,334	7.15

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)	PML値
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	2,395	10.15
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1/29	99	2,380	0.6%	2,370	2,337	5.15
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%	3,570	3,268	6.36
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	766	684	6.58
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%	1,120	1,019	3.89
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	377	367	6.80
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%	598	540	9.52
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%	1,420	1,412	6.44
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.3%	1,000	955	3.77
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%	1,320	1,292	7.77
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%	1,840	1,828	6.64
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.4%	1,300	1,266	7.48
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.4%	1,360	1,281	6.52
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.7%	6,220	6,102	2.69
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	721	660	9.02
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%	5,750	5,380	5.45
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%	4,570	3,890	9.39
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	906	11.28
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,400	2,041	6.17
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%	1,260	1,157	2.29
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%	2,550	2,434	10.54
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.7%	2,920	2,642	5.02
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.7%	3,100	2,766	6.95
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.5%	1,860	1,832	8.45
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.3%	1,020	1,036	4.21
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%	2,280	2,165	2.76
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,260	1,191	6.90
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,140	1,115	10.75
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.5%	1,960	1,870	3.19
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%	2,380	2,410	2.92
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	686	698	6.17
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.3%	1,000	983	6.74
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%	3,640	3,146	13.82
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%	680	756	5.83

\* 算定価格は、2012年7月末現在のものです。



# ポートフォリオ一覧

(2012年7月末日現在)

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)	PML値
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,030	1,111	10.04
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%	1,740	1,889	11.52
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,080	1,136	5.74
S-11	和光学生ハイッ	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	622	701	13.18
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	515	501	5.66
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	1,643	13.55
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	799	764	13.79
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%	1,600	1,552	11.82
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	2,666	8.58 / 9.33
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%	1,400	1,413	4.50
S-20	バシフィットロイヤルコートみなとみらい ネーショナルタワー	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.8%	14,200	13,287	4.63
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	862	853	6.44
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%	1,630	1,630	8.86
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%	961	826	10.16
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.6%	2,480	2,219	8.28
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	903	882	10.38
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	881	859	10.22
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	835	816	10.08
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.5%	1,780	1,741	9.44
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.5%	1,570	1,607	12.61
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2/20	91	1,290	0.4%	1,160	1,183	13.43
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,150	1,629	15.40
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.3%	877	957	10.47
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%	3,500	3,709	10.89 / 11.47
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,180	1,198	1.42
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	895	840	8.58
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.6%	2,360	2,137	5.47
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	844	872	1.39
R-14	レジディア靫公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,230	1,133	10.27
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%	2,040	1,910	9.22
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,610	2,273	13.52
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋	1992/4/10	124	1,340	0.4%	1,350	1,280	11.76
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.3%	949	904	2.66

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)	PML値
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	336	309	1.39
R-21	マーレ	愛知県名古屋	2005/2/2	38	685	0.2%	685	660	12.59
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,710	1,584	1.81
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	1,296	2.12
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	1,090	2.63
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋	2005/5/25	33	831	0.2%	806	808	13.35
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	708	689	7.17
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋	2005/11/17	122	3,700	1.0%	3,770	3,587	12.14
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	1,019	1.42
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋	2006/12/19	27	751	0.2%	753	734	12.55
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8/2	109	2,010	0.5%	2,170	1,956	1.39
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,300	1,190	10.08
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋	2007/2/1	57	652	0.2%	767	677	13.97
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	609	553	3.07
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	557	518	2.69
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.4%	1,660	1,502	12.38
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.3%	1,130	1,083	11.69
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.3%	1,070	1,033	12.83
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,590	2,490	4.02
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,310	1,263	12.07
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3/17	196	2,740	0.7%	3,040	2,867	7.56
合計				16,127	367,911	100%	366,860	363,255	5.02

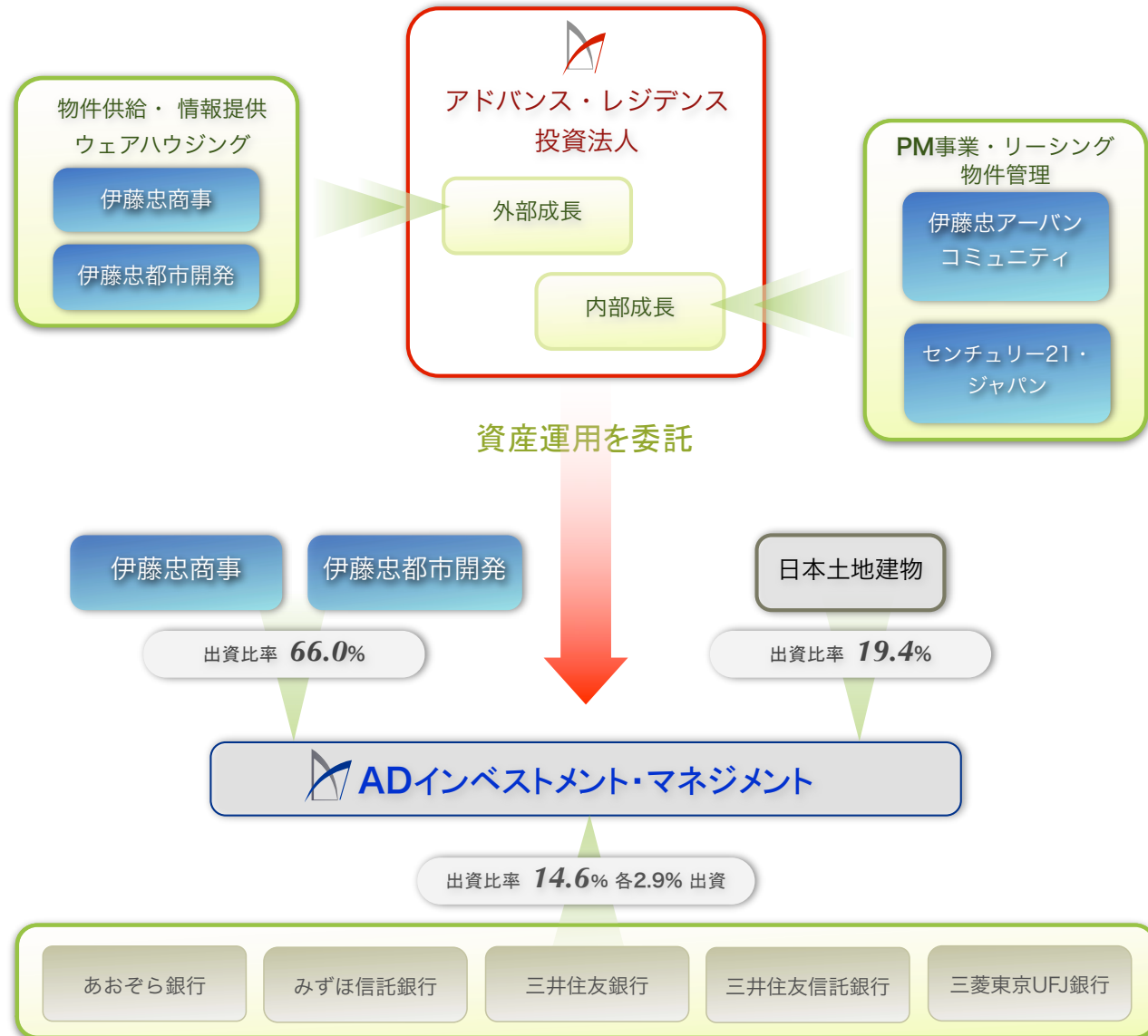
エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P 都心主要7区	4,592	170,786	46.4%	163,703	168,114
C 都心部	4,783	107,020	29.1%	110,853	106,185
S 首都圏	2,897	41,224	11.2%	42,118	40,401
R 政令指定都市等	3,855	48,880	13.3%	50,186	48,553
合計	16,127	367,911	100%	366,860	363,255

\* 算定価格は、2012年7月末日現在のものです。

# 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。





# 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

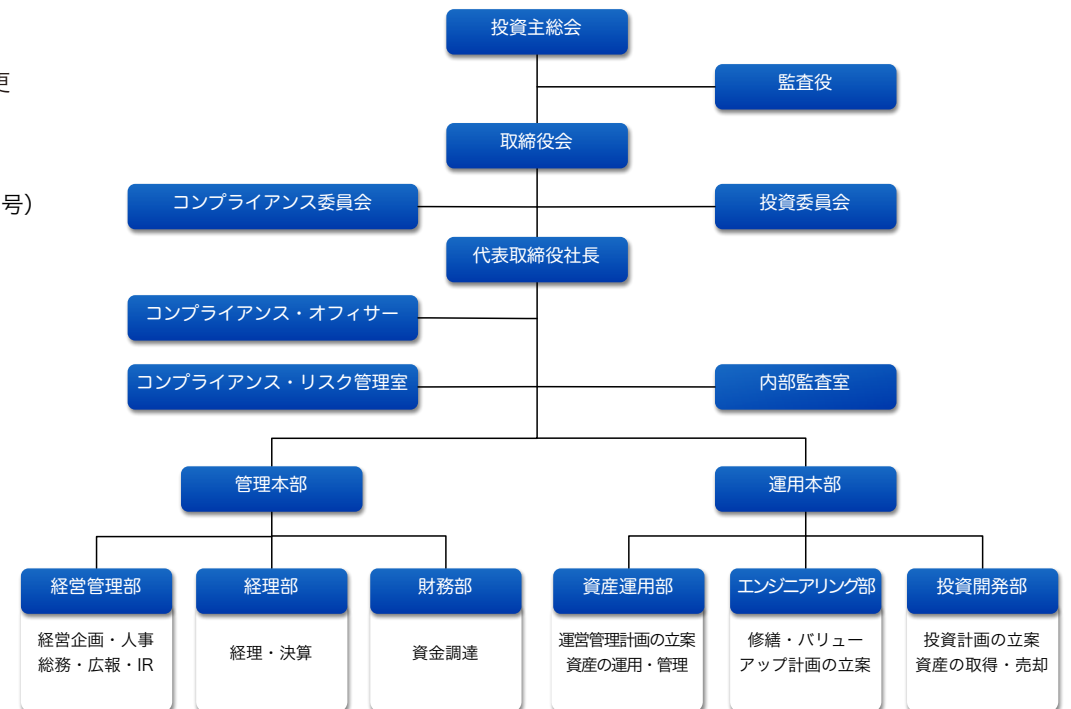
**登録・認可等：** 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）  
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）  
投信法上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号：内閣総理大臣第49号）  
金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

**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



# 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。

[illegible]

[illegible]



*Advance Residence Investment Corporation*

20120911