Advance Residence Investment Corporation

Advance Residence

第1期

アドバンス・レジデンス投資法人

資　産　運　用　報　告

2010年 3月 1 日 ～ 2011年 1月31日

東京都千代田区神田錦町三丁目26番地　www.adr-reit.com

投資主の皆さまへ

目　次

2 投資主の皆さまへ
3 決算ハイライト
9 運用環境の見通し
10 ポートフォリオマップ
12 物件一覧
15 資産運用報告
63 資産運用会社の概要
64 投資主インフォメーション

このたびの東北地方太平洋沖地震で被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げますと共に、一日も早い復興をお祈りいたします。

投資主の皆さまにおかれましては、平素より、アドバンス・レジデンス投資法人に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成22年3月1日に旧アドバンス・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され、同年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3269）しました。

また、投資口市場における流動性の改善及び財務基盤の強化を目的とした公募増資を同年6月に実施しました。

本公募増資では、新投資口257,694口（オーバーアロットメントによる17,694口を含む）を発行、増資後の発行済投資口数を980,000口とし、282億円を調達しました。増資後の出来高は、増資前に比べ倍増し、投資口の流動性の改善を達成するとともに、負債比率が引き下がり、財務基盤の強化を行うことができました。

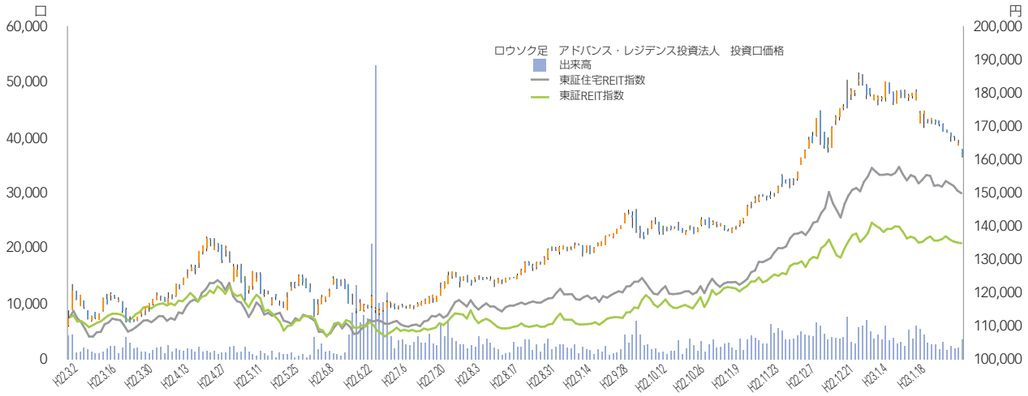
投資口価格は、上場日の終値112,500円から6月の公募価格113,684円を経て、第1期期末日の終値172,300円と5割強上昇しました。これは、日銀によるJ-REIT投資口の買い入れという相場環境の好転によるところもありますが、本投資法人の運用戦略を投資家の皆さまにご評価いただけた点も少なからずあったのではないかと自負しております。

改めて、投資主の皆さまのご支援に厚く御礼申し上げます。

さて、ここに当期（平成22年3月1日～平成23年1月31日）の決算及び運用状況につきましてご報告申し上げます。

アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員
ADインベストメント・マネジメント株式会社

代表取締役社長　高坂健司



※　平成22年3月2日における東証REIT指数及び東証住宅REIT指数をそれぞれ同日の本投資法人の投資口の終値「112,500円」として推移を記録しています。

決算ハイライト

第1期分配金

一口当たり分配金　8,250 円

第1期の実質稼働日数は、平成22年3月1日から平成23年1月31日の337日間です。

第2期・第3期 予想分配金　4,500 円（平成23年3月16日現在の予想）

第2期の運用期間は、平成23年2月1日から平成23年7月31日です。
第3期の運用期間は、平成23年8月1日から平成24年1月31日です。

物件入替えによる収益基盤の強化

取得資産※	譲渡資産※
13棟　19,111百万円　NOI利回り6.3%	19棟　20,123百万円　NOI利回り4.9%

財務基盤の強化

公募増資によるLTVの引下げ	期　初　61%	⇨期　末　52%
借入利率の低減	合併前 1.86%	⇨第1期 1.50%

※　取得資産及び譲渡資産の金額は売買代金の合計です。第1期末以降、平成23年3月16日までに発表している取得・売却予定資産を含みます。

運用戦略の基本方針

本投資法人の運用戦略の基本方針は「長期安定的な利益分配の実現」です。

当期は、その実現のために、合併により資産規模が拡大したスケールメリットを活かした、コスト削減を実施しました。また、平成22年6月に、公募増資を実施したことで、負債比率が下がり、財務体質が改善されたことに加え、出来高が倍増し、投資口の取引流動性が高まりました。

中期の運用戦略目標は、負ののれん発生益によって得られた剰余金に依存せずに、当期純利益の範囲内で1口当たり分配金4,500円を確保する収益構造とすることです。

具体的な施策として、物件面においては、物件入替え、スケールメリットを活かしたコスト削減及び都心高額賃料物件の稼働率の改善によるポートフォリオの収益力向上を目指します。また、財務面においては、金融コストの削減に加え、安定的な財務基盤の構築にむけた早期の担保解除、格付けの向上及び有利子負債の長期化と分散化・金利の固定化を実践していきます。

実績の概況

これらの施策を行ってきた結果、当期の運用実績は以下の通りとなりました。

営業収益：	209億06百万円
営業利益：	74億14百万円
経常利益：	34億14百万円
当期純利益：	467億38百万円
一口当たり分配金：	8,250円

当期は、決算期間11ヶ月（通常は6ヶ月）の営業収益を計上しています。また、合併に伴う負ののれん発生益432億円の特別利益の計上が当期純利益に大きく寄与しました。負ののれん発生益のうち46億円を分配、残額386億円は剰余金として内部留保し、今後の安定的な分配の実現に活用します。分配金につきましては、投資口1口当たり8,250円としましたが、これは、設立時より投資主の皆さまに申し上げていた6ヶ月換算1口当たり分配金4,500円に相当します。

中期の運用戦略目標の実現に向けた運用実績

物件入替えによる収益力向上

下表の通り、新規物件の取得13棟（取得価格合計19,111百万円）及び既存物件の売却19棟（売却額合計20,123百万円）を実施しました。

東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプを中心に、今後のポートフォリオ戦略上安定したパフォーマンスが期待できる物件を取得し、都心主要７区（注1）のコンパクト・タイプ物件や築古の物件及び政令指定都市等の物件を中心に運用実績等を考慮して売却しました。

今後も引き続き、このような物件入替えを行うことで、ポートフォリオの更なる収益力強化を目指します。なお、これらの物件入替えに伴い売却損が発生する場合につきましては、負ののれん発生益による剰余金を有効活用し、分配金への影響を最小限に留めていきます。

物件入替えの概要

	購入物件	売却物件
主なエリア・タイプ	東京23区及び政令指定都市の シングル・タイプ	都心主要7区及び政令指定都市の コンパクト、ファミリー・タイプ、 築古の物件
売買棟数	13棟	19棟
取得価格の合計	19,111百万円	23,767百万円
売買代金合計	19,111百万円	20,123百万円
加重平均賃貸事業収支（NOI）利回り（注2）	6.3%	4.9%
加重平均築年数（注3）	1.8年	9.1年

（注1） 都心主要7区とは、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
（注2） 取得資産の加重平均賃貸事業収支（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
譲渡資産の加重平均賃貸事業収支（NOI）利回り ＝譲渡時の直近期実績NOIの合計（年換算）÷取得価格の合計×100
第1中間期中に売却した物件については直近期がないため、第1期開始直前の6ヶ月（平成21年9月から平成22年2月まで）の実績NOIを採用しています。
第1中間期以降の売却物件については、第1中間期の実績NOIを採用しています。年換算にあたっては、月割りで12ヶ月としています。
（注3） 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。

新規購入物件

P-85 レジディア駒沢

P-86 レジディア芝浦KAIGAN

C-49 レジディア杉並方南町

C-50 レジディア新板橋

C-51 レジディア木場

C-52 レジディア文京湯島Ⅲ

C-53 レジディア文京本駒込

S-23 カレッジコート田無

S-24 レジディア浦安

R-35 レジディア谷町

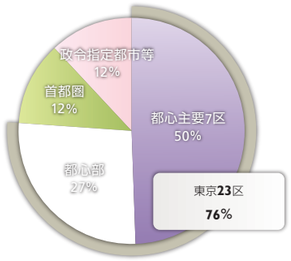
R-36 レジディア久屋大通

R-37 レジディア仙台宮町

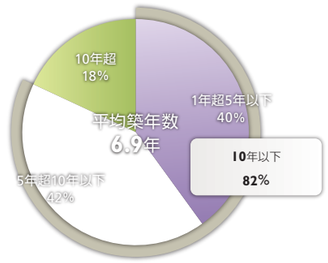
R-38 レジディア広瀬通

左記の物件入替え実行後の保有資産の概要は以下の通りです。

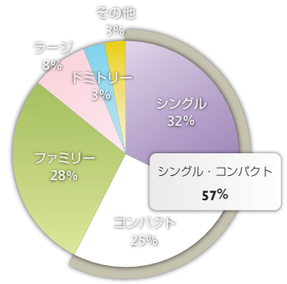
地域分散状況
（取得価格ベース）



築年数別分散状況
（取得価格ベース）



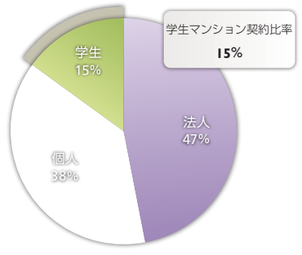
住戸タイプ別分散状況
（賃貸可能面積ベース）



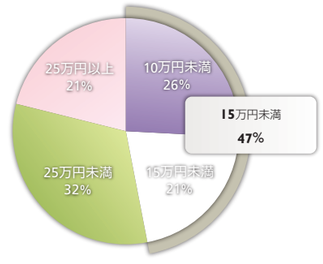
資産規模	3,419億円
保有物件数	182物件
賃貸可能戸数	14,423戸
賃貸可能面積	543,870.11㎡

平成23年3月31日予定現在（取得予定資産を含む）

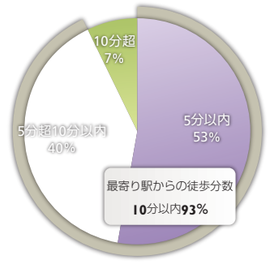
契約種別分布状況
（戸数ベース）



賃料分散状況
（総賃料ベース）



徒歩分数別分散状況
（取得価格ベース）



スケールメリットを活かしたコスト削減の実績

合併に伴い資産規模が大幅に拡大したことにより、スケールメリットを活かしたコスト削減が可能となりました。当期のコスト削減実績は下表の通りです。合併前実績に比べ年額換算で104百万円のコスト削減を実現しました。

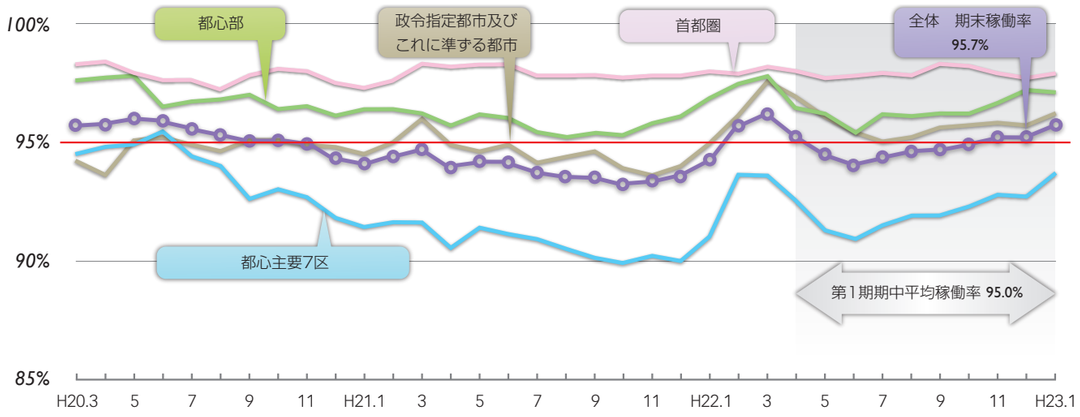
第１期コスト削減の概要

項目	削減方法	削減効果
賃貸管理業務費（PMフィー）	管理会社集約化及び手数料料率の見直し	32百万円/年
信託報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	11百万円/年
損害保険	包括契約による料率低減	5百万円/年
建物管理費	管理会社の集約化	6百万円/年
共用部電気代	37物件における共用電力契約の見直し	6百万円/年
不動産鑑定報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	40百万円/年
合計		104百万円/年

都心高額賃料物件を中心とした稼働率の改善の実績

保有資産の稼働率については、期初の96.2%をピークに6月94.0%まで下落しましたが、賃貸条件をきめ細かく見直すことで期末までに95.7%まで回復させることができました。高額賃料物件が集中する都心主要7区においても、期初93.6%から、一時90.9%まで悪化したものの、期末には93.7%と改善しています。しかし、ポートフォリオ全体の稼働率を更に向上させるためには、今後も引き続き高額賃料物件の稼働率の改善が課題となります。

稼働率の推移

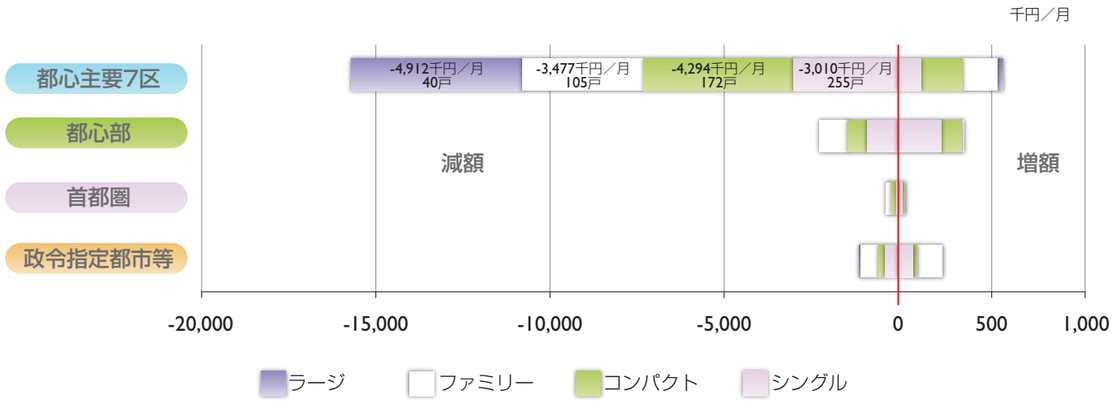


賃料の動向

賃料は、入替住戸を中心に下落しました。その中でも、特に都心主要7区の高額賃料の入替住戸の下げが大きな割合を占めました（下図参照）。

しかしながら、ポートフォリオ全体の賃料坪単価は、稼働率を下げることなく、期初11,426円から44円上昇し、期末11,470円とすることができました。かかる賃料坪単価の上昇には、物件の入替えに伴い築古の低賃料単価物件を売却し、高い賃料単価の期待ができる築浅の物件を取得したことが寄与しています。

入替住戸の賃料の推移



資産価値の維持・向上の実績

当期、本投資法人は、13物件について資産価値の維持・向上のためのリニューアル・修繕工事（工事金額合計182百万円）を行いました。そのうち2物件、「レジディア南生田」及び「レジディア不動前」につきましては、大規模修繕工事を行いました。今後もこのようなリニューアル・修繕工事を計画的に行うことで、保有資産の資産価値を維持・向上させていきます。

S-6 レジディア南生田の大規模修繕

修繕工事前

修繕工事後

財務基盤の強化 ー 公募増資の実施

当期、本投資法人は、早期に「安定的な財務基盤」を構築することを念頭に置いて、資金調達を実施してきました。

まず、合併により61.0%と高水準になっていた総資産有利子負債比率を低減すべく、平成22年6月に行った公募増資による資金の一部をもって、既存借入金の返済及び投資法人債の償還を行うことで、当期末現在では同比率を52.4%にまで引き下げました。なお、増資の概要は以下の通りです。

公募増資発表日:	平成22年6月4日
公募価格:	113,684円
新規発行投資口数:	257,694口
増資後発行済投資口数:	980,000口
調達金額:	28,298百万円

加えて、当該増資と時を同じくして、平成23年2月までに期日が到来する投資法人債の償還資金等の手当てを目的として、J-REITでは初めての取組みとなるコミットメント型タームローン契約 (注)（借入極度額計25,000百万円）の締結を行い、平成22年９月には同契約からの借入金（1,800百万円）及び増資調達資金によって、投資法人債の償還を行いました。

第１期 財務活動の概要

資金調達	金額
公募増資等	282億円
コミットメント借入	18億円
リファイナンス借入	274億円
物件売却	155億円
合計	731億円

資金使途	金額
期限前返済及び約定分割返済	146億円
投資法人債の償還	200億円
リファイナンス返済	274億円
物件購入	111億円
合計	732億円

（注） 平成23年2月17日付で契約期間が満了していますので、本書の日付現在において、同契約はございません。

また、当期中、総額27,490百万円のリファイナンスを行いました。効率的な資金管理を行う目的で、一部を短期借入金とし、物件の入替えによって発生する余裕資金の一部をその弁済に充てることで、金融コストを削減することができました。当期の主な資金調達及びその資金使途は、前頁の表の通りです。なお、公募増資による資金をもって新たに購入した物件につきましては、取引金融機関のご理解を得、担保に供さないこととしました。

財務基盤の強化 ー 金融コストの低減

当期末時点に残存する有利子負債の平均利率は、期初1.65%から、期末1.75%と上昇しましたが、これは、既存の低い利率の負債が当期に返済・償還期限を迎えたことによります。合併効果及び公募増資による負債比率の低減等により、設立後の新規借入れにおける借入利率は、設立前に実施した借入れと比べ、下表の通り低下しています。

項目	設立前 (注1)	設立後 (注2)
借入金額 (注3)	37,471百万円	22,434百万円
うち固定比率 (注4)	17.37%	47.06%
借入期間	2.66年	2.69年
借入利率 (注5)	1.86%	1.50%

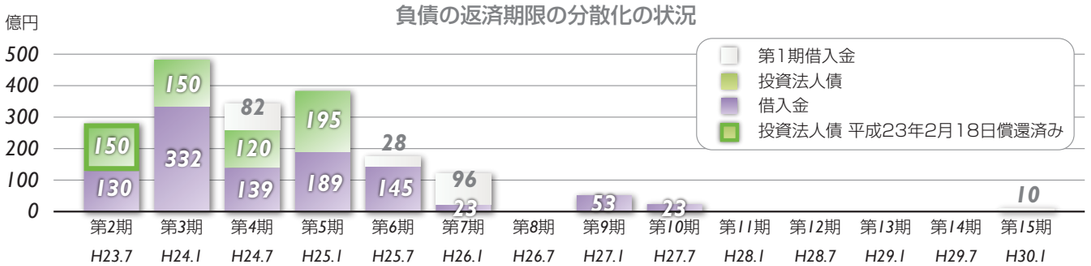
（注1） 設立前の借入れについては、設立前6ヶ月間（平成21年9月～平成22年2月末日）に行われた、旧アドバンス・レジデンス投資法人及び日本レジデンシャル投資法人の借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。
（注2） 設立後の借入れについては、当期に行われた本投資法人の借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。
（注3） 借入金額については、当期末時点の借入残高を記載しています。
（注4） 固定比率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定金利とみなして算出しています。
（注5） 借入利率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定化後の金利（但し、金利スワップ契約の想定元本と借入元本が一致していることを前提とした金利）にて算出しています。

財務基盤の強化 ー 有利子負債の長期化・分散化と金利の固定化の推進

本投資法人では、財務基盤の強化のために、有利子負債の返済期限の長期化・分散化と金利の固定化を進めています。当期末時点における有利子負債1,863億円のうち、長期有利子負債 (注1) は1,854億円（有利子負債全体の99.5%）、固定金利有利子負債 (注2) は1,213億円（同65.1%）となっています。

また、当期末時点における本投資法人の借入金及び投資法人債の返済・償還予定は以下の通りですが、今後も当期同様リファイナンスにおいては、返済期限の長期化・分散化と金利の固定化を進めていきます。

負債の返済期限の分散化の状況



（注1） 借入時の借入期間または投資法人債の発行年限が1年超のものを長期有利子負債としています。
（注2） 金銭消費貸借契約または投資法人債発行要綱に基づく金利が固定型の借入元本及び投資法人債元本もしくは変動型のうち金利スワップ契約または金利キャップ契約により、金利変動リスクがヘッジされている借入元本及び投資法人債元本を固定有利子負債としています。
（注3） 上記図表においては、分割約定返済分につきましては、記載を省略しています。

信用格付の状況

格付対象	格付機関	格付	格付の方向性
発行体	株式会社格付投資情報センター	A	安定的
アドバンス・レジデンス投資法人 第1回、第2回無担保投資法人債	株式会社格付投資情報センター	A	-
日本レジデンシャル投資法人 第7回、第9回、第10回無担保投資法人債			
日本レジデンシャル投資法人 第3回、第7回、第9回、第10回無担保投資法人債	ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	Baa3	-

運用環境の見通し

金融市場

量的金融緩和政策の一環である日本銀行によるJ-REIT投資口買入を契機に投資口市場は急速に回復し、公募増資環境が大幅に改善したことから、今後とも不動産投資法人による公募増資が相次ぐものと思われます。間接金融市場においては、金融機関の貸出姿勢に緩和が見受けられることから、本投資法人にとっても比較的借入が行いやすい環境となっていくことが予想されます。

不動産売買市場

不動産売買市場では、リーマンショック以来、新規開発が停滞していたことから、築浅の優良な物件が見つけづらい状況となっています。また、住宅の賃料がオフィスの賃料に比べて安定していることが着目され、取得競争が激しくなっています。このような需給状況から、不動産価格の上昇に伴う期待利回りの低下が見られます。

賃貸住宅市場

実体経済が緩やかに回復基調にあるとの報道があるものの、給与所得者の賃金の下落が続いていることから、賃料水準が全般的に回復していくことは短期的にはないと思われます。しかし、稼働率が堅調に推移している都心周縁部においては、一部賃料水準が回復しつつあり、都心部の高額賃料物件においても、最悪期からは脱したと思われます。

今後の方針

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、引き続き本投資法人の運用戦略の基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に向けて中期の運用戦略を着実に実行していきます。

ポートフォリオの構築方針

地域別投資配分は現状を維持しつつ、低収益物件を処分、高収益物件を取得し、ポートフォリオ収益力の向上を目指します。

ポートフォリオ収益向上の取り組み

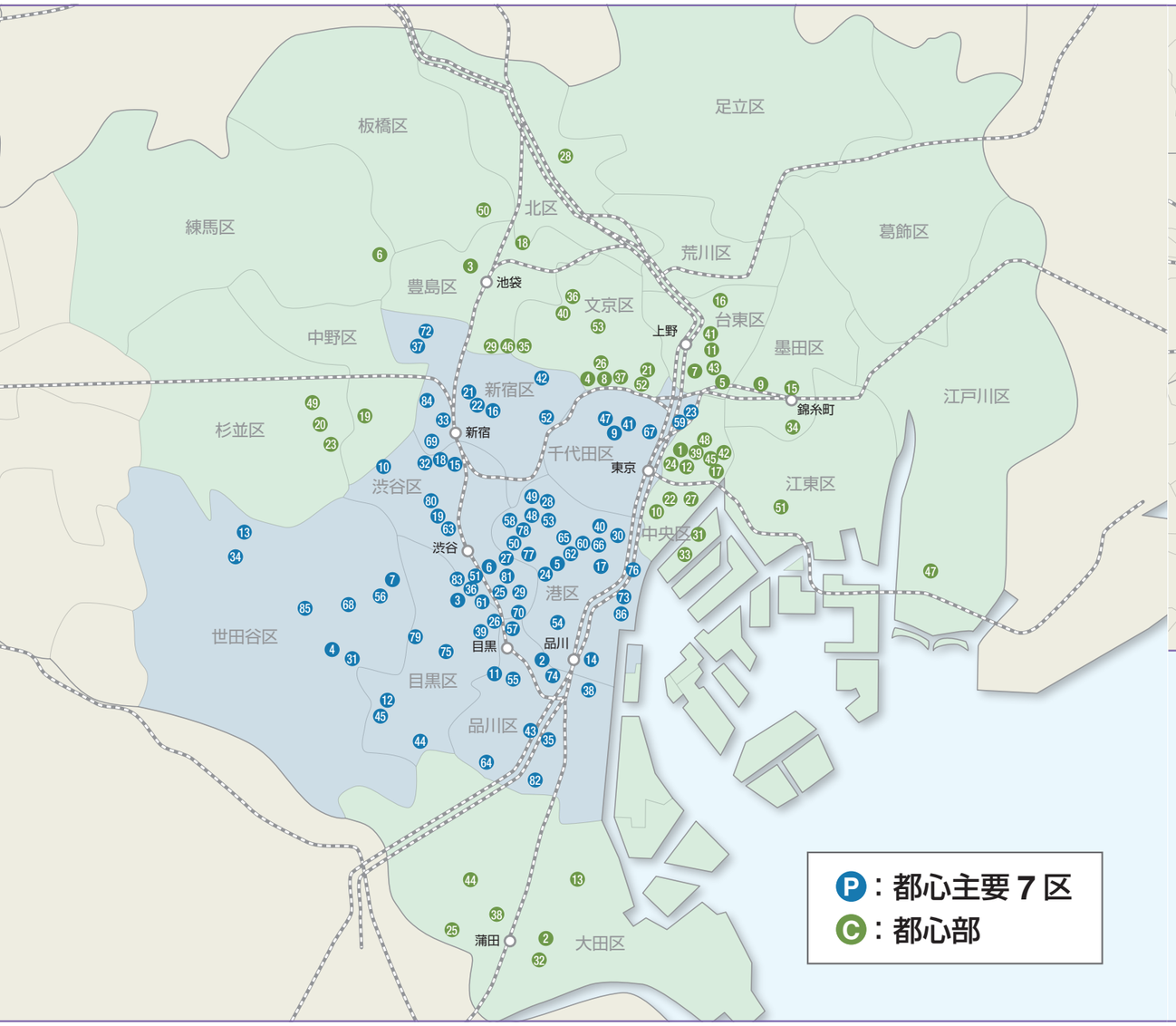
収益向上の取り組みとしては、引き続き、スケールメリットを活かした、管理費等のコスト削減による運用効率の向上を図ります。また、きめの細かい賃貸管理によって高稼働率を維持し、特に高額賃料物件の稼働率を改善させることにより、ポートフォリオの収益力の向上を目指します。

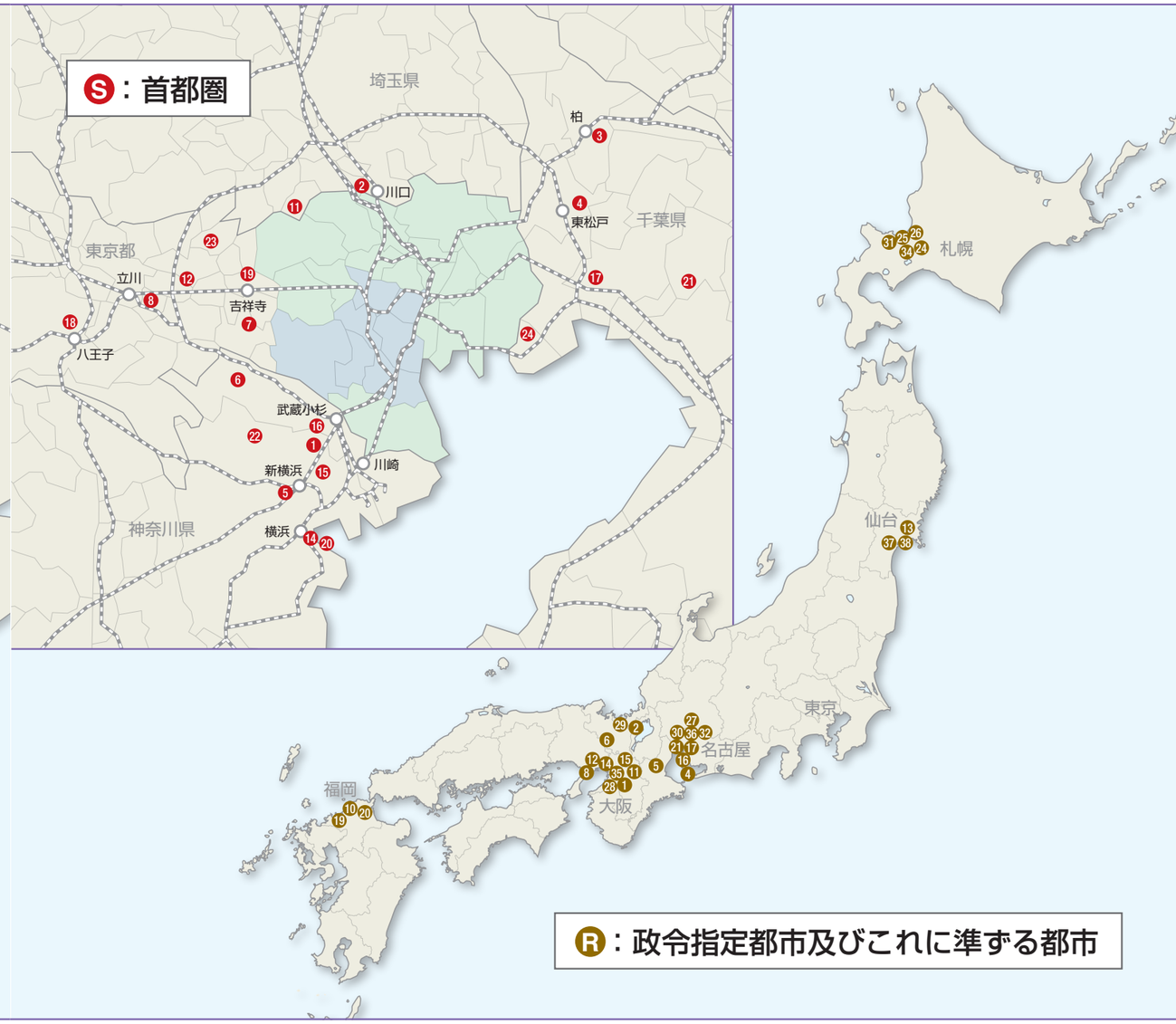
財務体質の向上の取り組み

投資法人債の発行にむけて、格付けの向上とその前提となる担保解除を進め、同時に金融コストの引下げを継続していきます。

また、財務基盤を更に安定的なものとするために、債務の返済期限の長期化・分散化と金利の固定化を図っていきます。

ポートフォリオマップ





P-2 レジディア島津山
P-3 レジディア中目黒
P-4 レジディア世田谷弦巻
P-5 レジディア麻布十番
P-6 レジディア渋谷代官山
P-7 レジディア池尻大橋
P-9 レジディア九段下
P-10 レジディア幡ヶ谷
P-11 レジディア不動前
P-12 レジディア都立大学
P-13 レジディア桜上水
P-14 レジディア北品川
P-15 レジディア代々木の杜
P-16 レジディア新宿イーストⅢ
P-17 レジディア芝大門
P-18 レジディア参宮橋
P-19 レオパレス宇田川町マンション
P-21 レジディア新宿イーストⅡ
P-22 レジディア新宿イースト
P-23 レジディア神田岩本町
P-24 レジディア麻布十番Ⅱ
P-25 レジディア恵比寿
P-26 レジディア目黒
P-27 レジディア広尾
P-28 レジディア赤坂Ⅱ
P-29 レジディア広尾Ⅱ
P-30 ピアネッタ汐留
P-31 レジディア駒沢大学
P-32 レジディア代々木
P-33 レジディア西新宿
P-34 レジディア経堂
P-35 レジディア大井町
P-36 レジディア恵比寿Ⅱ
P-37 レジディア上落合
P-38 レジディア東品川
P-39 レジディア目黒Ⅱ
P-40 レジディア虎ノ門
P-41 レジディア新御茶ノ水
P-42 レジディア神楽坂
P-43 レジディア大井町Ⅱ
P-44 レジディア大岡山
P-45 レジディア自由が丘
P-47 レジディア水道橋
P-48 レジディアタワー乃木坂
P-49 レジディア赤坂
P-50 レジディア西麻布
P-51 レジディア代官山
P-52 レジディア市ヶ谷
P-53 レジディア六本木檜町公園
P-55 レジディアタワー目黒不動前
P-56 レジディア三軒茶屋
P-58 レジディア南青山
P-59 レジディア神田東
P-60 レジディア東麻布
P-61 レジディア恵比寿南
P-62 レジディアタワー麻布十番
P-63 レジディア渋谷
P-64 レジディア中延
P-65 レジディア麻布台
P-66 レジディア芝大門Ⅱ
P-67 レジディア神田
P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ
P-69 レジディア西新宿Ⅱ
P-70 レジディア広尾南
P-72 レジディア目白御留山
P-73 レジディア芝浦
P-74 レジディア御殿山
P-75 レジディア祐天寺
P-76 パークタワー芝浦ベイワード
アーバンウイング
P-77 元麻布プレイス
P-78 レジディアタワー六本木
P-79 レジディア上目黒
P-80 レジディア代々木公園
P-81 ウインザーハウス広尾
P-82 レジディア大井
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
P-84 レジディア北新宿
P-85 レジディア駒沢
P-86 レジディア芝浦KAIGAN
C-1 レジディア三越前
C-2 レジディア蒲田
C-3 レジディア池袋
C-4 レジディア文京本郷
C-5 レジディア浅草橋
C-6 メゾンエクレーレ江古田
C-7 レジディア上野御徒町
C-8 レジディア文京本郷Ⅱ
C-9 レジディア両国
C-10 レジディア東銀座
C-11 レジディア上野
C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ
C-13 レジディア大森東
C-15 レジディア錦糸町
C-16 レジディア根岸
C-17 レジディア新川
C-18 レジディア上池袋
C-19 レジディア新中野
C-20 レジディア方南町
C-21 レジディア文京湯島Ⅱ
C-22 レジディア築地
C-23 レジディア笹塚
C-24 レジディア京橋
C-25 レジディア多摩川
C-26 レジディア後楽園
C-27 レジディア銀座東
C-28 レジディア王子
C-29 レジディア目白Ⅱ
C-31 レジディア月島
C-32 レジディア蒲田Ⅱ
C-33 レジディア月島Ⅱ
C-34 レジディア錦糸町Ⅱ
C-35 レジディア文京音羽
C-36 レジディア文京千石
C-37 レジディア文京湯島
C-38 レジディア池上
C-39 レジディア日本橋人形町
C-40 レジディア文京千石Ⅱ
C-41 レジディア入谷
C-42 レジディア日本橋浜町
C-43 レジディア新御徒町
C-44 レジディア千鳥町
C-45 レジディア新川Ⅱ
C-46 レジディア目白
C-47 レジディア葛西
C-48 レジディア日本橋馬喰町
C-49 レジディア杉並方南町
C-50 レジディア新板橋
C-51 レジディア木場
C-52 レジディア文京湯島Ⅲ
C-53 レジディア文京本駒込
S-1 日吉台学生ハイツ
S-2 チェスターハウス川口
S-3 レジディア柏
S-4 レジディア東松戸
S-5 レジディア新横浜
S-6 レジディア南生田
S-7 レジディア調布
S-8 レジディア国立
S-11 和光学生ハイツ
S-12 レジディア国分寺
S-14 レジディア横濱関内
S-15 レジディア大倉山
S-16 レジディア武蔵小杉
S-17 レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ
S-18 レジディア八王子
S-19 レジディア吉祥寺
S-20 パシフィックロイヤルコート
みなとみらいオーシャンタワー
S-21 メゾン八千代台
S-22 ライフ＆シニアハウス港北2
S-23 カレッジコート田無
S-24 レジディア浦安
R-1 レジディア西本町
R-2 レジディア今出川
R-4 レジディア東桜
R-5 レジディア亀山
R-6 Zeus緑地PREMIUM
R-8 レジディア神戸ポート
アイランド
R-10 レジディア博多
R-11 レジディア天神橋
R-12 レジディア三宮東
R-13 KC21ビル
R-14 レジディア靭公園
R-15 レジディア京都駅前
R-16 レジディア高岳
R-17 レジディア日比野
R-19 レジディア天神南
R-20 レジディア博多駅南
R-21 マーレ
R-24 レジディア南一条
R-25 レジディア大通西
R-26 レジディア北三条
R-27 レジディア白壁東
R-28 レジディア堺東
R-29 レジディア太秦
R-30 レジディア泉
R-31 レジディア円山北五条
R-32 レジディア徳川
R-34 レジディア大通公園
R-35 レジディア谷町
R-36 レジディア久屋大通
R-37 レジディア仙台宮町
R-38 レジディア広瀬通

物件一覧

投資対象エリア	物件番号	不動産等の名称	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	賃貸可能戸数（戸）	建築時期
都心主要7区	P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2,860	3,474.37	115	2004年12月
	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	1,730	1,694.18	88	2005年 2月
	P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	1,229	1,769.67	28	2002年 3月
	P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1,987	1,986.76	44	1999年11月
	P-6	レジディア渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	1,654.29	50	2005年 5月
	P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	1,423.38	42	2005年 8月
	P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2,270	2,845.89	86	2004年 3月
	P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	1,129.72	35	2006年 2月
	P-11	レジディア不動前	東京都品川区	1,563	2,528.10	47	1991年 4月
	P-12	レジディア都立大学	東京都目黒区	643	737.91	18	2006年 8月
	P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	1,120	1,201.37	39	2006年 7月
	P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2,720	2,897.99	120	2007年 2月
	P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	732	723.10	22	2007年 3月
	P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	750	818.74	39	2009年 2月
	P-17	レジディア芝大門	東京都港区	1,580	2,209.98	63	2002年11月
	P-18	レジディア参宮橋	東京都渋谷区	780	1,211.74	27	2003年 3月
	P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	588	623.80	30	2001年 8月
	P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	1,380	1,743.06	54	2004年 2月
	P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	941	1,219.08	48	2000年 8月
	P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	1,520	2,354.20	65	2004年 2月
	P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	874	1,018.71	37	2001年 2月
	P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	554	653.04	26	2001年 1月
	P-26	レジディア目黒	東京都品川区	722	701.01	20	1999年10月
	P-27	レジディア広尾	東京都渋谷区	727	949.60	29	1999年 9月
	P-28	レジディア赤坂Ⅱ	東京都港区	1,290	1,480.47	37	2005年 1月
	P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	1,660	1,733.63	76	2005年11月
	P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	1,950	2,274.19	67	2005年 2月
	P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	333	488.51	18	2004年10月
	P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	326	464.64	16	2005年 2月
	P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	363	478.57	19	2005年 2月
	P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	286	509.66	15	2005年 2月
	P-35	レジディア大井町	東京都品川区	947	1,249.56	48	2005年12月
	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,280	2,194.56	61	2006年 1月
	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	1,180	1,740.50	70	2006年 9月
	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2,040	2,588.01	122	2006年 8月
	P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	1,190	1,448.84	34	2006年 1月
	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	1,320	1,353.41	63	2006年 9月
	P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,160	1,422.45	52	2006年 3月
	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	918	1,182.34	52	2006年 8月
	P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	1,050	1,321.76	40	2007年 7月
	P-44	レジディア大岡山	東京都目黒区	1,070	1,522.52	53	2007年10月
	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	1,050	1,435.93	28	2002年 3月
	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2,310	3,039.14	65	2004年12月
	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	3,660	3,485.00	68	2004年 8月
	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	1,180	1,352.02	37	2004年 5月
	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	6,780	7,078.64	125	2004年 7月
	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2,150	2,067.08	42	2004年 7月
	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2,500	3,003.34	85	2004年 8月
	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	3,570	4,803.29	88	1999年 9月
	P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	16,500	21,019.77	358	2007年 1月
	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2,760	2,847.19	78	2005年 1月
	P-58	レジディア南青山	東京都港区	728	782.33	13	2005年 3月
	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	1,620	2,544.25	64	2003年10月
	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	1,430	1,582.54	31	2006年 4月
	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2,020	2,023.88	39	2007年 3月
	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	6,190	7,207.18	113	2003年 1月
	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	1,250	1,285.42	40	2006年 6月
	P-64	レジディア中延	東京都品川区	1,880	2,855.06	65	2005年11月
	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	1,610	1,732.06	47	2006年 2月
	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	1,740	2,023.20	48	2006年 8月
	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	1,140	1,534.57	43	2006年 6月
	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	1,280	1,933.54	34	2006年 3月
	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,830	2,478.31	74	2007年 5月
	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	923	1,035.75	26	2007年 8月
	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	974	1,679.94	19	2002年12月
	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	4,670	8,508.36	154	1991年 9月

投資対象エリア	物件番号	不動産等の名称	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	賃貸可能戸数（戸）	建築時期
都心主要7区	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	930	1,228.15	16	2007年 1月
	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	5,260	5,423.36	118	2006年 8月
	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	9,570	13,490.67	191	2005年 5月
	P-77	元麻布プレイス	東京都港区	8,430	7,382.62	41	2001年 2月
	P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	7,040	5,978.20	83	2006年 2月
	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	878	1,473.68	16	1993年 1月
	P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1,100	1,545.36	6	1998年 7月
	P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	1,750	2,172.91	12	2003年 6月
	P-82	レジディア大井	東京都品川区	972	2,322.37	22	1989年10月
	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	7,360	5,977.18	77	2006年 5月
	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1,460	2,173.62	26	1997年 2月
	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	870	1,182.47	59	2008年10月
	P-86	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区	2,400	3,898.1	72	2010年 1月
都心部	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	1,920	2,552.07	105	2005年 2月
	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2,640	4,110.54	166	2005年 3月
	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	1,520	2,207.63	60	2005年 3月
	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	1,680	2,165.35	65	2005年 7月
	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	1,060	1,816.14	47	2005年 8月
	C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1,591.71	93	1993年 3月
	C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	3,160	4,009.27	127	2006年 2月
	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	1,623	1,960.40	70	2006年 1月
	C-9	レジディア両国	東京都墨田区	913	1,378.84	48	2006年 2月
	C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	5,251	4,871.02	169	2006年 9月
	C-11	レジディア上野	東京都台東区	860	1,184.44	41	2007年 2月
	C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	3,180	3,541.09	137	2007年 1月
	C-13	レジディア大森東	東京都大田区	1,980	1,928.71	81	2007年 8月
	C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	4,200	4,326.80	157	2007年11月
	C-16	レジディア根岸	東京都台東区	856	1,571.54	28	2005年12月
	C-17	レジディア新川	東京都中央区	1,880	2,764.70	83	2003年 2月
	C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	558	979.04	44	2001年12月
	C-19	レジディア新中野	東京都中野区	352	615.28	24	2002年 6月
	C-20	レジディア方南町	東京都杉並区	941	2,054.22	91	1992年 3月
	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	1,010	1,368.01	63	2004年 3月
	C-22	レジディア築地	東京都中央区	1,460	2,043.00	54	2005年12月
	C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	1,800	2,855.98	96	2000年 3月
	C-24	レジディア京橋	東京都中央区	1,220	1,440.11	52	2005年 1月
	C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	1,300	2,137.41	98	2004年 9月
	C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	603	770.11	31	2004年10月
	C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2,000	2,824.17	94	2004年 9月
	C-28	レジディア王子	東京都北区	867	1,659.09	61	2005年 2月
	C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	1,050	1,450.16	63	2005年 7月
	C-31	レジディア月島	東京都中央区	1,100	1,694.38	40	2006年 2月
	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	1,360	1,929.24	78	2006年 9月
	C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2,440	3,074.47	105	2006年 9月
	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2,380	3,394.21	99	2008年 1月
	C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	3,380	5,970.11	104	2003年 8月
	C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	707	1,104.50	33	2003年 2月
	C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	1,050	1,623.62	39	2003年 2月
	C-38	レジディア池上	東京都大田区	378	764.84	19	2003年 7月
	C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	557	848.24	25	2004年 3月
	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	1,440	2,117.47	45	2005年 4月
	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	990	1,826.54	49	2004年12月
	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	1,310	1,915.92	45	2006年 8月
	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	1,860	2,531.81	69	2007年 3月
	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	1,290	2,105.15	60	2006年 9月
	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	1,320	2,119.34	36	2003年 2月
	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	6,280	13,069.70	162	1999年 1月
	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	683	2,177.89	29	2000年 1月
	C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	5,500	8,502.12	132	2007年 2月
	C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	3,834	6,953.96	194	2009年 2月
	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	888	1,413.22	67	2009年 8月
	C-51	レジディア木場	東京都江東区	1,950	3,255.00	155	2008年 3月
	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	1,129	1,296.27	52	2008年12月
	C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2,340	3,488.24	98	2008年 3月

投資対象エリア	物件番号	不動産等の名称	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	賃貸可能戸数（戸）	建築時期
首都圏	S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	8,552.00	920	1969年 3月
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	2,023.11	39	1991年 3月
	S-3	レジディア柏	千葉県柏市	545	1,794.44	26	2000年 3月
	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	1,100	3,431.44	44	2007年 4月
	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	1,920	3,277.62	131	2007年 1月
	S-6	レジディア南生田	神奈川県川崎市	1,050	3,165.70	46	1998年10月
	S-7	レジディア調布	東京都調布市	1,143	1,750.49	41	2007年 3月
	S-8	レジディア国立	東京都国立市	635	1,176.66	46	2007年 4月
	S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	675	1,684.02	127	1990年 4月
	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	518	879.44	33	2003年 2月
	S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	1,700	2,359.60	102	2004年 8月
	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	755	1,334.56	64	1998年 3月
	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,580	2,560.40	68	2007年 2月
	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2,730	4,567.44	172	2007年 3月
	S-18	レジディア八王子	東京都八王子市	572	2,106.67	40	1988年 1月
	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1,380	2,214.73	48	1995年 3月
	S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	14,000	26,082.53	416	2007年11月
	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	882	3,506.54	39	1989年 8月
	S-22	ライフ＆シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	1,670	5,433.40	78	2003年10月
	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	810	1,136.09	91	2010年 2月
	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2,115	3,692.76	146	2009年 9月
政令指定都市及びこれに準ずる都市	R-1	レジディア西本町	大阪府大阪市	560	1,195.10	50	2002年 6月
	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1,671	3,714.11	154	1999年 2月
	R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	1,290	3,084.03	91	2006年 2月
	R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	1,610	6,065.11	182	2007年 2月
	R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	979	2,391.35	44	2007年 5月
	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	3,740	9,708.00	404	2007年 3月
	R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	1,220	3,955.24	155	2002年 3月
	R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	871	2,113.91	78	2000年 2月
	R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2,220	5,698.03	161	2005年11月
	R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	900	2,716.11	79	1997年 3月
	R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	1,170	2,741.46	94	2006年 1月
	R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	1,970	4,010.85	116	2006年 2月
	R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2,330	5,944.56	198	2007年 8月
	R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1,340	7,598.40	124	1992年 4月
	R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	936	3,179.96	56	2004年 1月
	R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	324	1,606.29	39	2003年 1月
	R-21	マーレ	愛知県名古屋市	685	1,930.70	38	2005年 2月
	R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	1,640	5,928.51	179	2006年12月
	R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	1,320	4,512.24	103	2006年12月
	R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	1,130	3,867.60	100	2007年 1月
	R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	831	2,709.97	33	2005年 5月
	R-28	レジディア堺東	大阪府堺市	845	3,246.81	50	2005年 8月
	R-29	レジディア太秦	京都府京都市	701	3,201.93	48	2000年 1月
	R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	3,700	9,715.22	122	2005年11月
	R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	1,050	3,920.00	56	2007年 2月
	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	751	2,282.49	27	2006年12月
	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2,010	6,230.49	109	2007年 8月
	R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	1,100	2,655.18	108	2008年 8月
	R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	652	1,684.19	57	2007年 2月
	R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	529	2,005.48	67	2008年 1月
	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	494	1,564.29	63	2010年 2月
合　計				**341,993**	**543,870.11**	**14,423**	

（注1）「投資対象エリア」欄における、「都心主要7区」とは、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、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「首都圏」とは、東京23区を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県を、「政令指定都市」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。
（注2）「取得価格」欄には、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。
（注3）上記物件一覧は平成23年3月31日時点の取得予定物件も含みます。

資産運用の概要

1. 投資法人の運用状況等の推移

	期 営業期間		単位	第1期 自 平成22年3月 1 日 至 平成23年1月31日	金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。営業収益等には、消費税等は含まれていません。
営業成績	営業収益		百万円	20,906	
	（うち賃貸事業収入）	a	百万円	20,881	
	（うち不動産等売却益）	b	百万円	24	
	営業費用		百万円	13,491	
	（うち賃貸事業費用）	c	百万円	7,641	
	（うち不動産等売却損）	d	百万円	2,940	
	（うち減損損失）	e	百万円	567	
	営業利益		百万円	7,414	
	経常利益	f	百万円	3,414	
	当期純利益	g	百万円	46,738	第1期営業期間の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益43,281百万円が含まれています。
財産等の状況	総資産額	h	百万円	355,990	
	有利子負債額	i	百万円	186,390	
	純資産額	j	百万円	164,458	
	出資総額	k	百万円	64,561	
1口当たり分配金等の状況	分配総額	l	百万円	8,085	
	配当性向	l／g	%	17.3	
	発行済投資口総数	m	口	980,000	
	1口当たり純資産額	j／m	円	167,814	
	1口当たり当期純利益	g／m	円	52,673	第1期営業期間の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益43,281百万円が含まれています。 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
	1口当たり分配金額	l／m	円	8,250	
	うち1口当たり利益分配金		円	8,250	
	うち1口当たり利益超過分配金		円	—	
	年換算配当利回り		%	5.2	
財務指標	投下資本利益率（出資総額）	（g+q）／（k+i）	%	21.7	年換算をする場合において1年を365日とし、第1期営業期間を337日として年換算値を算出しています。
	期末投下資本利益率（時価総額）	（g+q）／（m×r+i）	%	15.3	
	1口当たりFFO	（g−b+d+e+q）／m	円	54,879	第1期営業期間の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益43,281百万円が含まれています。
	年換算	n	円	59,438	第1期営業期間の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益43,281百万円が含まれています。
	FFO倍率	r／n	倍	2.9	年換算をする場合において1年を365日とし、第1期営業期間を337日として年換算値を算出しています。
	総資産経常利益率	f／h	%	1.0	総資産経常利益率＝経常利益／｛(新設合併処理後の期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
	年換算		%	1.0	年換算をする場合において1年を365日とし、第1期営業期間を337日として年換算値を算出しています。
	自己資本比率	j／h	%	46.2	
	自己資本利益率	g／j	%	36.8	自己資本利益率＝当期純利益／｛(新設合併処理後の期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
	年換算		%	39.8	年換算をする場合において1年を365日とし、第1期営業期間を337日として年換算値を算出しています。
	総資産有利子負債比率	i／h	%	52.4	
	DSCR	o／p	倍	17.1	賃貸NOIの計算上、賃貸事業費用に含まれる減価償却費のみを加算しています。
	金利償却前当期純利益	o	百万円	53,425	
	支払利息	p	百万円	3,126	年換算をする場合において1年を365日とし、第1期営業期間を337日として年換算値を算出しています。
	賃貸NOI	a−c+q	百万円	16,799	年換算NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格 （年換算NOIは、物件毎に実賃運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。）
	年換算NOI利回り		%	5.3	
	当期減価償却費	q	百万円	3,559	減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。
	期末投資口価格	r	円	172,300	

C-52 レジディア文京湯島Ⅲ

2. 当期の資産運用の経過

運用戦略の基本方針

本投資法人の運用戦略の基本方針は「長期安定的な利益分配の実現」です。

当期はその実現のために、合併により資産規模を拡大し、スケールメリットを活かしたコスト削減を実施しました。また、平成22年6月に、公募増資を実施したことで、負債比率が下がり、財務体質が改善されたことに加え、出来高が倍増し投資口の取引流動性が高まりました。

中期の運用戦略目標は、負ののれん発生益によって得られた剰余金に依存せず、当期純利益の範囲内で1口当たり分配金4,500円を確保する収益構造とすることです。

具体的施策として、物件面においては、物件入替え、スケールメリットを活かしたコスト削減及び都心高額賃料物件の稼働率の改善によるポートフォリオの収益力向上を目指します。また、財務面においては、金融コストの削減に加え、安定的な財務基盤の構築にむけた早期の担保解除、格付の向上及び有利子負債の長期化と分散化・金利の固定化を実践していきます。

実績の概況

これらの施策を行ってきた結果、当期の運用実績は以下の通りとなりました。

営業収益：	209億06百万円
営業利益：	74億14百万円
経常利益：	34億14百万円
当期純利益：	467億38百万円
一口当たり分配金：	8,250円

当期は、決算期間11ヶ月（通常期は6ヶ月）の営業収益を計上しています。また、合併に伴う負ののれん発生益432億円の特別利益の計上が当期純利益に大きく寄与しました。負ののれん発生益のうち46億円を分配、残額386億円は剰余金として内部留保し、今後の安定的な分配の実現に活用します。分配金につきましては、投資口1口当たり8,250円としましたが、これは、設立時より投資主の皆様に申し上げていた6ヶ月換算1口当たり分配金4,500円に相当します。

中期の戦略目標の実現に向けた運用実績

【物件入替えによる収益力向上の実績】

下表の通り新規物件の取得６棟（取得価格合計10,467百万円）及び既存物件の売却18棟（売却額合計15,943百万円）を実施しました。

東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプを中心に、今後のポートフォリオ戦略上安定したパフォーマンスが期待できる物件を取得し、都心主要7区 (注1) のコンパクト・タイプ物件や築古の物件及び政令指定都市等の物件を中心に運用実績等を考慮して売却しました。

	購入物件	売却物件
主なエリア・タイプ	東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプ	都心主要7区及び政令指定都市のコンパクト、ファミリー・タイプ、築古の物件
売買棟数	6棟	18棟
取得価格の合計	10,467百万円	18,837百万円
売買代金合計	10,467百万円	15,943百万円
加重平均賃貸事業収支（NOI）利回り (注2)	6.4%	5.2%
加重平均築年数 (注3)	1.3年	9.9年

（注1）都心主要7区とは、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
（注2）取得資産の加重平均賃貸事業収支（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
譲渡資産の加重平均賃貸事業収支（NOI）利回り＝譲渡時の直近期実績NOIの合計（年換算）÷取得価格の合計×100
第1中間期中に売却した物件については直近期がないため、第1期開始直前の6ヶ月（平成21年9月から平成22年2月まで）の実績NOIを採用しています。
第1中間期以降の売却物件については、第1中間期の実績NOIを採用しています。
年換算にあたっては、月割りで12ヵ月としています。
（注3）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。

期末時点において、売却物件の額が取得物件の額を上回っていることから、第2期以降の営業収益は減収となるものの、低収益物件を売却し、高収益物件を取得することにより、収益率をわずかながら改善することができました。このような物件入替えを引き続き行うことで、更なる収益力強化を目指します。なお、これらの物件入替えに伴い売却損が発生する場合につきましては、負ののれん発生益による剰余金を有効活用し、分配金への影響を最小限に留めていきます。

その結果、期末時点における保有資産の概要は以下の通りです。

資産規模	3,382億円
保有物件数	176物件
賃貸可能戸数	14,017戸
賃貸可能面積	531,881.06㎡

【スケールメリットを活かしたコスト削減の実績】

合併に伴い資産規模が大幅に拡大したことにより、スケールメリットを活かしたコスト削減が可能となりました。当期のコスト削減の実績は下表の通りです。合併前実績に比べ年額換算で104百万円のコスト削減を実現しました。

項目	削減方法	削減効果
賃貸管理業務費（PMフィー）	管理会社集約化及び手数料料率の見直し	35百万円/年
信託報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	12百万円/年
損害保険	包括契約による料率低減	5百万円/年
建物管理費	管理会社の集約化	6百万円/年
共用部電気代	37物件における共用電力契約の見直し	6百万円/年
不動産鑑定報酬	委託物件増加に伴う報酬体系の見直し	40百万円/年
合計		104百万円/年

【都心高額賃料物件を中心とした稼働率の改善実績】

保有資産の稼働率については、期初の96.2%をピークに6月94.0%まで下落しましたが、賃貸条件をきめ細かく見直すことで期末までに95.7%まで回復させることができました。高額賃料物件が集中する都心主要7区においても、期初93.6%から、一時90.9%まで悪化したものの、期末には93.7%と改善しています。しかし、ポートフォリオ全体の稼動率を更に向上させるためには、今後も引き続き高額賃料物件の稼動率の改善が課題となります。

【賃料の動向】

賃料は、入替住戸、更新住戸ともに下落しました。その中でも、特に都心主要7区の高額賃料の入替住戸の下げが大きな割合を占めました。

しかしながら、ポートフォリオ全体の賃料坪単価は、稼働率を下げることなく、期初11,426円から44円上昇し、期末11,470円とすることができました。かかる賃料坪単価の上昇には、物件の入替えに伴い築古の低賃料単価物件を売却し、高賃料単価の期待ができる築浅の物件を取得したことが寄与しています。

【資産価値の維持・向上の実績】

当期、本投資法人は、13物件について資産価値の維持・向上のためのリニューアル・修繕工事（工事金額合計182百万円）を行いました。そのうち2物件、「レジディア南生田」及び「レジディア不動前」につきましては、大規模修繕工事を行いました。今後もこのようなリニューアル・修繕工事を計画的に行うことで、保有資産の資産価値を維持・向上させていきます。

【財務基盤の強化 ― 公募増資の実施】

当期、本投資法人は、早期に「安定的な財務基盤」を構築することを念頭に置いて、資金調達を実施してきました。

まず、合併により61.0%と高水準になっていた総資産有利子負債比率を低減すべく、平成22年6月に行った公募増資等による資金の一部をもって、既存借入金の返済及び投資法人債の償還を行うことで、当期末時点では同比率を52.4%にまで引き下げました。なお、増資の概要は以下の通りです。

公募増資発表日:	平成22年6月4日
公募価格:	113,684円
新規発行投資口数:	257,694口
増資後発行済投資口数:	980,000口
調達金額:	28,298百万円

加えて、当該増資と時を同じくして、平成23年2月までに期日が到来する投資法人債の償還資金等の手当てを目的として、J-REITでは初めての取組みとなるコミットメント型タームローン契約（注）（借入極度額計25,000百万円）の締結を行い、平成22年９月には同契約からの借入金（1,800百万円）及び増資調達資金によって、投資法人債の償還を行いました。

また、当期中、総額27,490百万円のリファイナンスを行いました。効率的な資金管理を行う目的で、一部を短期借入金とし、物件の入替えによって発生する余裕資金の一部をその弁済に充てることで、金融コストを削減することができました。当期の主な資金調達及びその資金使途は、下表の通りです。なお、公募増資による資金をもって新たに購入した6物件につきましては、取引金融機関のご理解を得、担保に供さないこととしました。

資金調達	金額
公募増資等	282億円
コミットメント借入	18億円
リファイナンス借入	274億円
物件売却（付随費用控除後）	155億円
合計	731億円

資金使途	金額
期限前返済及び約定分割返済	146億円
投資法人債の償還	200億円
リファイナンス返済	274億円
物件購入（付随費用含む）	111億円
合計	732億円

（注）平成23年2月17日付で契約期間が満了していますので、本書の日付現在において、同契約はありません。

【財務基盤の強化 ― 金融コストの低減】

当期末時点に残存する有利子負債の平均利率は、期初1.65%から、期末1.75%と上昇しましたが、これは既存の低い利率の負債が当期に返済・償還期限を迎えたことによります。合併効果及び公募増資による負債比率の低減等により、設立後の新規借入れにおける借入利率は、設立前に実施した借入れと比べ、下表の通り低下しています。

項目	設立前（注1）	設立後（注2）
借入金額（注3）	37,471百万円	22,434百万円
うち固定比率（注4）	17.37%	47.06%
借入期間	2.66年	2.69年
借入利率（注5）	1.86%	1.50%

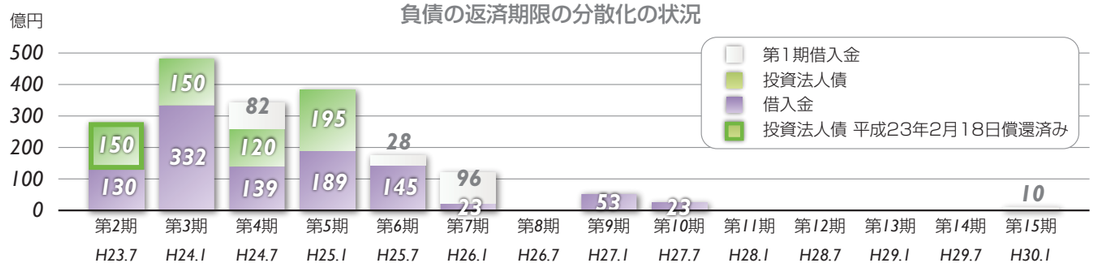
（注1）設立前の借入れについては、設立前6ヶ月間（平成21年9月～平成22年2月末日）に行われた、旧アドバンス・レジデンス投資法人及び日本レジデンシャル投資法人の借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。
（注2）設立後の借入れについては、当期に行われた本投資法人の借入れのうち、当期末時点において借入残高があるもののみを対象としています。
（注3）借入金額については、当期末時点の借入残高を記載しています。
（注4）固定比率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定金利とみなして算出しています。
（注5）借入利率については、別途金利スワップ契約等により金利の固定化を図っている借入れについては、固定化後の金利（但し、金利スワップ契約の想定元本と借入元本が一致していることを前提とした金利）にて算出しています。

【財務基盤の強化 ― 有利子負債の長期化・分散化と金利の固定化の推進】

本投資法人では、財務基盤の強化のために、有利子負債の返済期限の長期化・分散化と金利の固定化を進めています。当期末時点における有利子負債1,863億円のうち、長期有利子負債（注1）は1,854億円（有利子負債全体の99.5%）、固定金利有利子負債（注2）は1,213億円（同65.1%）となっています。

また、当期末時点における本投資法人の借入金及び投資法人債の返済・償還予定は以下の通りですが、今後も当期同様リファイナンスにおいては、返済期限の長期化・分散化と金利の固定化を進めていきます。

負債の返済期限の分散化の状況



（注1）借入時の借入期間または投資法人債の発行年限が1年超のものを長期有利子負債としています。
（注2）金銭消費貸借契約または投資法人債発行要綱に基づく金利が固定型の借入元本及び投資法人債元本もしくは変動型のうち金利スワップ契約または金利キャップ契約により、金利変動リスクがヘッジされている借入元本及び投資法人債元本を固定有利子負債としています。
（注3）上記図表においては、分割約定返済分につきましては、記載を省略しています。

3. 今後の運用方針及び対処すべき課題

運用環境の見通し

【金融市場】

量的金融緩和政策の一環である日本銀行によるJ-REIT投資口買入を契機に投資口市場は急速に回復し、公募増資環境が大幅に改善したことから、今後とも不動産投資法人による公募増資が相次ぐものと思われます。間接金融市場においては、金融機関の貸出姿勢に緩和が見受けられることから、本投資法人にとっても比較的借入れが行いやすい環境となっていくことが予想されます。

【不動産売買市場】

不動産売買市場では、リーマンショック以来、新規開発が停滞していたことから、築浅の優良な物件が見つけづらい状況となっています。また、住宅の賃料がオフィスの賃料に比して安定していることが着目され、取得競争が激しくなっています。このような需給状況から、不動産価格の上昇に伴う期待利回りの低下が見られます。

【賃貸住宅市場】

実体経済が緩やかに回復基調にあるとの報道があるものの、給与所得者の賃金の下落は続いていることから、賃料水準が全般的に回復していくことは短期的にはないと思われます。しかし、稼働率が堅調に推移している都心周縁部においては、一部賃料水準が回復しつつあり、都心部の高額賃料物件においても、最悪期からは脱したと思われます。

今後の方針

本投資法人は、このような環境見通しを踏まえ、引き続き本投資法人の運用戦略の基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に向けて中期の運用戦略を着実に実行していきます。

【ポートフォリオの構築方針】

地域別投資配分は現状を維持しつつ、低収益物件を処分、高収益物件を取得し、ポートフォリオ収益力の向上を目指します。

【ポートフォリオ収益向上の取り組み】

収益向上の取り組みとしては、引き続き、スケールメリットを活かした、管理費等のコスト削減による運用効率の向上を図ります。また、きめの細かい賃貸管理によって高稼働率を維持し、特に高額賃料物件の稼働率を改善させることにより、ポートフォリオの収益力の向上を目指します。

【財務体質の向上の取り組み】

投資法人債の発行にむけて、格付の向上とその前提となる担保解除を進め、同時に金融コストの引下げを継続していきます。

また、財務基盤を更に安定的なものとするために、債務の返済期限の長期化・分散化と金利の固定化を図っていきます。

4. 増資等の状況

最近５年間における出資総額及び発行済投資口数の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年3月1日	設立	722,306	722,306	36,262	36,262	（注1）
平成22年6月28日	公募増資	240,000	962,306	26,355	62,618	（注2）
平成22年7月30日	第三者割当増資	17,694	980,000	1,943	64,561	（注3）

（注1）本投資法人は、旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧ADR」といいます。）と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）が平成22年3月1日付で新設合併を行ったことにより設立されました。本投資法人は、成立に際し、旧ADRの投資口1口に対し本投資法人の投資口3口を割当交付し、NRIの投資口1口に対し本投資法人の投資口2口を割当交付しました。

（注2）1口当たり発行価格113,684円（発行価額109,816円）にて、新規物件の取得資金の調達、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、公募新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額109,816円にて、新規物件の取得資金の調達、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期	第1期
決算年月	平成23年1月期
最高	185,300円
最低	111,500円

5. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、負ののれん発生益については一括配当せずに、将来に渡って安定した配当を行うために利用することとし、物件売却（減損）損失発生時においても分配金への影響を吸収することとします。

上記方針のもと、当期未処分利益46,738,653,549円から負ののれん発生益43,281,299,408円を控除した3,457,354,141円に、負ののれん発生益を利用した分配金充当額4,627,645,859円を加算した8,085,000,000円を利益分配金として分配することとし、1口当たりの分配金を8,250円としました。

期	第1期
営業期間	自平成22年3月１日 至平成23年1月31日
当期純利益総額	46,738,646,000円
利益留保額	38,653,653,000円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	8,085,000,000円 （8,250円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	8,085,000,000円 （8,250円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	― 円 （― 円）

6. 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

不動産の名称	レジディア芝浦KAIGAN
資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	2,400百万円
取得日	平成23年3月1日
所在地	東京都港区海岸三丁目15番5号
面積	土地 1,032.15㎡、建物 4,342.78㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建築時期	平成22年1月

不動産の名称	レジディア文京湯島Ⅲ
資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	1,129百万円
取得日	平成23年3月1日
所在地	東京都文京区湯島三丁目10番3号
面積	土地 383.81㎡、建物 1,520.20㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建築時期	平成20年12月

不動産の名称	レジディア谷町
資産の種類	不動産
取得価格	1,100百万円
取得日	平成23年3月1日
所在地	大阪府大阪市中央区十二軒町7番1号
面積	土地 702.10㎡、建物 2,979.75㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期	平成20年8月

不動産の名称	レジディア久屋大通
資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	652百万円
取得日	平成23年3月10日
所在地	愛知県名古屋市東区泉一丁目10番18号
面積	土地 358.76㎡、建物 1,983.41㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建築時期	平成19年2月

不動産の名称	レジディア仙台宮町
資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	529百万円
取得日	平成23年3月10日
所在地	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号
面積	土地 1,053.80㎡、建物 2,266.81㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期	平成20年1月

不動産の名称	レジディア広瀬通
資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	494百万円
取得日	平成23年3月10日
所在地	宮城県仙台市青葉区立町5番13号
面積	土地 336.72㎡、建物 1,776.35㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建築時期	平成22年2月

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得する契約を締結しました。

不動産の名称	レジディア文京本駒込
資産の種類	不動産
取得価格	2,340百万円
契約締結日	平成23年2月25日
取得予定日	平成23年3月30日
所在地	東京都文京区本駒込三丁目29番1号
面積	土地 642.79㎡、建物 4,573.32㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期	平成20年3月

（注）取得価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

P-86 レジディア芝浦KAIGAN

②資金の借入れ

本投資法人は、上記不動産及び不動産信託受益権の取得資金として、以下の借入れにつき、金銭消費貸借契約を締結しました。なお、（ⅰ）及び（ⅱ）の第1・2回借入れは、本書日付現在、実行されています。

（ⅰ）長期借入金（期間5年）
借　入　先：株式会社みずほコーポレート銀行
借 入 金 額：1,100百万円
利　　率：1.6750%（固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。）
借 入 方 法：有担保・無保証・期日一括返済
借　入　日：平成23年3月1日
返 済 期 日：平成28年2月29日

（ⅱ）長期借入金（期間5年）
借　入　先：第1回借入れ　株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
第2回借入れ　株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
第3回借入れ　三菱UFJ信託銀行株式会社
借 入 金 額：総額7,800百万円
第1回借入れ　3,600百万円
第2回借入れ　1,700百万円
第3回借入れ　2,500百万円
利　　率：第1回借入れ　1.6750%（固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。）
第2回借入れ　1.6850%（固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。）
第3回借入れ　未定
借 入 方 法：有担保・無保証・期日一括返済
借　入　日：第1回借入れ　平成23年3月1日
第2回借入れ　平成23年3月10日
第3回借入れ　平成23年3月30日（予定）
返 済 期 日：平成28年2月29日

③コミットメント型タームローン契約の状況

本投資法人が平成22年6月4日に取引銀行との間で締結したコミットメント型タームローン契約の極度額残高は、平成23年1月31日現在23,200百万円でしたが、日本レジデンシャル投資法人第4回投資法人債15,000百万円の償還資金に充当するため、平成23年2月17日に極度枠を使った借入れ15,000百万円を行った結果、その極度額残高は8,200百万円となりました。

更に、コミットメント型タームローン契約における借入可能期間が同日の平成23年2月17日で終了し、極度額残高はゼロとなりました。

コミットメント型タームローン契約に基づく極度額残高	
（平成23年1月31日現在）	23,200百万円
借入実行額（平成23年2月17日）	15,000百万円
借入可能期間経過による借入極度額の消失額	8,200百万円
残高	―百万円

④東北地方太平洋沖地震の影響

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びその後の余震による、本投資法人の運用資産への影響について調査を続けてきましたが、平成23年3月16日時点で重大な被害は確認されていません。被害の詳細については調査中のため、実質的損害額及び業績に与える影響額は現時点で未確定です。

なお、東北地方に保有する3物件（KC21･レジディア仙台宮町･レジディア広瀬通）についても、居住に支障をきたすような重大な被害は確認されていません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

平成23年1月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口総数、出資総額及び投資主数は、以下の通りです。

期	第1期
決算年月	平成23年1月期
発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口総数	980,000口
出資総額（注）	64,561百万円
投資主数	22,882人

（注）平成23年1月31日現在の貸借対照表上、出資総額以外に出資剰余金53,220百万円が計上されています。

P-30 ピアネッタ汐留

2. 投資口に関する事項

平成23年1月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

名　称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	160,017	16.33
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	91,337	9.32
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	75,190	7.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	47,547	4.85
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	34,800	3.55
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	26,845	2.74
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	BATIMENT A. 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	19,339	1.97
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	14,511	1.48
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	10,996	1.12
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND	9,574	0.98
合計		490,156	50.02

3. 役員等に関する事項

平成23年1月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	髙坂　健司（注1、2）	ADインベストメント・マネジメント株式会社：代表取締役社長	－（注3）
監督役員	松田　秀次郎	公認会計士松田秀次郎事務所：所長	2,200
		株式会社ティ・ワイ・オー：監査役	
監督役員	大嶋　芳樹	赤坂総合法律事務所：所長	2,200
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ（注4）		60,250（注5）

（注1）髙坂健司は、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成20年法律第65号）第1条の規定による改正前の金融商品取引法第31条の4第4項（本書の日付現在、同法第31条の4第1項）の規定に基づき、平成20年3月5日付で金融庁長官に対して届け出ています。
（注2）髙坂健司は平成22年2月28日付で伊藤忠商事株式会社を退職しました。
（注3）執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
（注4）第1期営業期間に係る監査報酬の契約金額は19,500千円ですが、加えて中間財務諸表の監査報酬として別途20,000千円が発生しています。
（注5）会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（30,500千円）が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分		名　称
資産運用会社		ADインベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社		住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	（投資主名簿等管理）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者	（特別口座の管理）	みずほ信託銀行株式会社
		三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者	（会計、税務、機関運営等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行
		株式会社みずほコーポレート銀行
		みずほ証券株式会社
		JPモルガン証券株式会社
		大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社

S-1 日吉台学生ハイツロビー

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	投資地域等		第1期　平成23年1月31日現在 保有総額（百万円）（注6）	対総資産比率（%）（注7）
信託不動産（注1）	都心主要7区	（注2）	99,123	27.8
	都心部	（注3）	67,215	18.9
	首都圏	（注4）	22,855	6.4
	政令指定都市等	（注5）	15,186	4.3
	小計		204,380	57.4
不動産（注1）	都心主要7区	（注2）	71,661	20.1
	都心部	（注3）	19,838	5.6
	首都圏	（注4）	16,969	4.8
	政令指定都市等	（注5）	22,299	6.3
	小計		130,769	36.7
預金・その他の資産			20,840	5.9
資産総額計			355,990	100.0

（注1）信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。
（注2）「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
（注3）「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。
（注4）「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。
（注5）「政令指定都市等」とは、首都圏以外に存する政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。
（注6）「保有総額」は、平成23年1月31日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しています。
（注7）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しています。

2. 主要な保有資産

平成23年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸事業収入比率（%）（注）	主たる用途
レジディアタワー目黒不動前	16,337	21,019.77	21,019.77	100.0	4.2	共同住宅
パシフィックロイヤルコート みなとみらい　オーシャンタワー	13,739	26,082.53	25,760.33	98.8	5.2	共同住宅
パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	9,494	13,490.67	12,360.86	91.6	2.7	共同住宅
元麻布プレイス	8,398	7,382.62	6,438.30	87.2	2.0	共同住宅
レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	7,347	5,977.18	5,391.39	90.2	1.8	共同住宅
レジディアタワー六本木	7,001	5,978.20	4,990.08	83.5	1.5	共同住宅
レジディア西麻布	6,733	7,078.64	6,593.25	93.1	1.7	共同住宅
レジディア目白	6,212	13,069.70	12,544.98	96.0	2.0	共同住宅
レジディアタワー麻布十番	6,162	7,207.18	6,228.24	86.4	1.6	共同住宅
レジディア日本橋馬喰町	5,461	8,502.12	8,502.12	100.0	1.4	共同住宅
合計	86,889	115,788.61	109,829.32	94.9	24.1	—

（注）「対総賃貸事業収入比率」とは、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成23年1月31日現在、本投資法人が保有する資産明細は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価格（百万円）（注1）	第1期（H22.3.1～H23.1.31）				予想最大損失率（PML）（%）（注5）
						テナント総数期末時点（件）（注2）	稼働率期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入（千円）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）	
P-1	レジディア赤坂檜町	東京都港区赤坂七丁目11番12号	信託受益権	4,076	3,940	1	90.2	228,589	1.1	5.39
P-2	レジディア島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	2,630	2,650	1	97.8	158,656	0.8	6.28
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,594	1,640	1	100.0	87,173	0.4	2.66
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,200	1,202	1	77.9	64,864	0.3	8.15
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	信託受益権	1,972	1,810	1	87.6	94,988	0.5	6.34
P-6	レジディア渋谷代官山	東京都渋谷区東一丁目27番2号	信託受益権	1,662	1,590	1	91.0	81,483	0.4	3.60
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,197	1,110	1	95.0	63,832	0.3	6.26
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,202	2,220	1	98.7	117,219	0.6	6.26
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,120	1,030	1	96.3	57,368	0.3	8.13
P-11	レジディア不動前	東京都品川区西五反田五丁目26番3号	信託受益権	1,613	1,410	1	96.6	87,582	0.4	9.99
P-12	レジディア都立大学	東京都目黒区中根一丁目13番18号	信託受益権	641	576	1	94.4	33,782	0.2	3.74
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	信託受益権	1,123	1,080	1	98.2	62,318	0.3	5.11
P-14	レジディア北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	信託受益権	2,728	2,480	1	100.0	139,128	0.7	5.97
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	信託受益権	741	546	1	94.3	31,521	0.2	11.49
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区新宿五丁目7番10号	信託受益権	773	769	1	100.0	47,189	0.2	8.17
P-17	レジディア芝大門	東京都港区芝大門二丁目7番1号	信託受益権	1,565	1,450	1	100.0	89,906	0.4	4.34
P-18	レジディア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号	信託受益権	773	719	1	83.7	42,721	0.2	11.43
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	585	601	1	100.0	32,898	0.2	11.24
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,369	1,390	1	89.1	83,162	0.4	7.86
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	933	879	1	95.9	55,753	0.3	9.28
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,505	1,510	1	98.1	99,745	0.5	7.13
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	868	855	1	100.0	52,996	0.3	3.14
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	548	542	1	100.0	35,512	0.2	3.95
P-26	レジディア目黒	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	718	705	1	89.2	40,836	0.2	5.26
P-27	レジディア広尾	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号（A棟）、三丁目9番9号（B棟）	信託受益権	724	706	1	100.0	42,420	0.2	2.01
P-28	レジディア赤坂Ⅱ	東京都港区赤坂六丁目19番7号	不動産	1,285	1,240	1	100.0	68,336	0.3	12.81
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,647	1,680	1	97.7	95,448	0.5	2.82
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	1,932	1,920	1	86.1	113,565	0.5	5.47
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	330	341	1	100.0	20,944	0.1	4.48
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	信託受益権	324	317	1	92.7	18,442	0.1	2.87
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	信託受益権	360	369	1	93.2	21,360	0.1	4.89
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	信託受益権	283	287	1	100.0	17,622	0.1	3.86
P-35	レジディア大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	939	930	1	100.0	60,657	0.3	3.09
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	不動産	2,273	2,250	1	97.4	118,976	0.6	6.34
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	不動産	1,171	1,190	1	98.8	74,917	0.4	7.83
P-38	レジディア東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	2,028	2,030	1	95.1	125,098	0.6	3.46
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,186	1,160	1	89.7	66,389	0.3	9.52
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,312	1,320	1	100.0	72,708	0.3	5.64
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	不動産	1,154	1,130	1	98.5	67,644	0.3	9.08
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区山吹町336番地	不動産	912	922	1	96.4	55,398	0.3	8.11
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区大井一丁目20番12号	不動産	1,044	1,060	1	100.0	60,951	0.3	3.86
P-44	レジディア大岡山	東京都目黒区大岡山一丁目20番15号	不動産	1,063	1,020	1	95.9	61,932	0.3	3.65
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,041	1,050	1	94.0	62,291	0.3	5.02
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号	不動産	2,294	2,230	1	94.4	125,842	0.6	4.39
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	3,636	3,560	1	92.3	182,917	0.9	8.05
P-49	レジディア赤坂	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,174	1,170	1	89.2	70,096	0.3	12.33
P-50	レジディア西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	6,733	6,760	1	93.1	364,379	1.7	5.00
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	2,129	1,990	1	100.0	108,413	0.5	4.98
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,480	2,470	1	93.5	140,990	0.7	4.98
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	3,546	3,540	1	95.2	202,758	1.0	12.79
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	不動産	16,337	16,500	1	100.0	876,860	4.2	3.29
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	2,735	2,760	1	94.1	156,130	0.7	2.29
P-58	レジディア南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	746	653	1	76.3	32,808	0.2	5.22
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,608	1,600	1	95.2	93,362	0.4	5.17
P-60	レジディア東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,422	1,420	1	86.8	72,596	0.3	8.45
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	不動産	2,013	1,930	1	100.0	100,995	0.5	6.05
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目1番12号	不動産	6,162	5,750	1	86.4	335,875	1.6	1.57
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,246	1,250	1	100.0	74,443	0.4	2.74
P-64	レジディア中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	信託受益権	1,866	1,890	1	93.8	114,832	0.5	5.91
P-65	レジディア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番9号	信託受益権	1,602	1,570	1	90.0	89,746	0.4	8.13
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区芝大門一丁目1番34号	信託受益権	1,730	1,690	1	91.7	89,733	0.4	4.98
P-67	レジディア神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	不動産	1,135	1,120	1	94.9	68,614	0.3	6.11
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	不動産	1,274	1,220	1	88.4	71,260	0.3	5.93
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	不動産	1,819	1,830	1	94.0	105,394	0.5	4.18
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	不動産	917	915	1	84.9	50,755	0.2	3.63
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	966	970	1	100.0	63,667	0.3	4.61
P-73	レジディア芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,616	4,710	1	96.5	307,886	1.5	6.28
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	不動産	926	863	1	100.0	51,446	0.2	10.52
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	信託受益権	5,234	5,140	1	92.7	281,720	1.3	7.56
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	9,494	9,320	1	91.6	557,884	2.7	3.72
P-77	元麻布プレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、三丁目5番7号（B棟）、三丁目5番11号（C棟）、三丁目6番26号（D棟）、三丁目6番24号（E棟）、三丁目6番22号（F棟）	信託受益権	8,398	8,210	1	87.2	424,954	2.0	6.03
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	不動産	7,001	6,370	1	83.5	307,777	1.5	3.98
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	869	862	1	100.0	53,991	0.3	6.74
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,094	984	1	83.2	51,608	0.2	7.34
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産及び不動産の賃借権	1,738	1,590	1	76.7	89,506	0.4	12.25
P-82	レジディア大井	東京都品川区大井五丁目5番32号	信託受益権	961	944	1	90.7	64,711	0.3	11.08
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	東京都渋谷区猿楽町9番8号	信託受益権	7,347	6,920	1	90.2	368,158	1.8	10.27
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	不動産	1,451	1,460	1	96.2	89,410	0.4	12.06
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区駒沢三丁目2番21号	信託受益権	901	974	1	100.0	32,022	0.2	12.30
C-1	レジディア三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,784	1,930	1	92.2	115,340	0.6	4.72
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	2,460	2,790	1	95.1	178,928	0.9	6.36
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,487	1,460	1	100.0	85,866	0.4	7.86
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,648	1,690	1	100.0	92,134	0.4	5.43
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	1,026	1,070	1	100.0	70,278	0.3	4.27
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	970	901	1	94.6	65,777	0.3	3.29
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	3,091	3,140	1	97.8	179,211	0.9	1.84
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,645	1,560	1	100.0	90,896	0.4	5.37
C-9	レジディア両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	909	908	1	98.4	59,200	0.3	6.38
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5号	信託受益権	5,264	4,670	1	100.0	257,146	1.2	6.19
C-11	レジディア上野	東京都台東区東上野六丁目27番5号	信託受益権	861	746	1	94.6	44,376	0.2	7.60
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号	信託受益権	3,180	3,080	1	97.7	175,604	0.8	5.35
C-13	レジディア大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27号	信託受益権	1,992	1,680	1	97.9	104,597	0.5	9.32

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価格（百万円）（注1）	第1期（H22.3.1～H23.1.31）				予想最大損失率（PML）（%）（注5）
						テナント総数期末時点（件）（注2）	稼働率期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入（千円）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）	
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16号	信託受益権	4,243	3,700	1	97.7	221,399	1.1	6.24
C-16	レジディア根岸	東京都台東区根岸五丁目10番10号	信託受益権	884	759	1	100.0	49,277	0.2	6.01
C-17	レジディア新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	1,865	1,800	1	100.0	104,291	0.5	9.61
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	信託受益権	551	545	1	93.3	39,806	0.2	6.60
C-19	レジディア新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	348	370	1	93.2	26,120	0.1	3.60
C-20	レジディア方南町	東京都杉並区和泉四丁目41番13号	信託受益権	929	965	1	95.7	74,184	0.4	6.99
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	999	986	1	100.0	55,399	0.3	5.32
C-22	レジディア築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,446	1,440	1	93.5	91,704	0.4	4.21
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,784	1,760	1	96.3	113,958	0.5	10.73
C-24	レジディア京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,210	1,210	1	100.0	73,337	0.4	6.03
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,285	1,260	1	100.0	74,032	0.4	12.83
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	596	609	1	100.0	38,885	0.2	7.67
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	1,980	1,940	1	100.0	106,966	0.5	6.28
C-28	レジディア王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	856	876	1	100.0	63,408	0.3	7.15
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,042	1,050	1	98.6	63,636	0.3	7.75
C-31	レジディア月島	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,092	1,100	1	84.7	66,922	0.3	6.64
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,351	1,370	1	92.7	86,878	0.4	7.15
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区月島二丁目13番12号	信託受益権	2,423	2,440	1	91.1	150,286	0.7	10.15
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目24番5号	不動産	2,365	2,360	1	94.5	143,710	0.7	5.15
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	3,338	3,440	1	100.0	205,507	1.0	6.36
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	698	723	1	97.1	45,711	0.2	6.58
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,039	1,070	1	97.2	64,912	0.3	3.89
C-38	レジディア池上	東京都大田区池上八丁目8番6-1号（A棟）、8番6-2号（B棟）	信託受益権	374	372	1	90.7	25,724	0.1	6.80
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	550	564	1	100.0	32,946	0.2	9.52
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,431	1,390	1	93.9	82,227	0.4	6.44
C-41	レジディア入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	976	1,000	1	94.9	62,838	0.3	3.77
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,304	1,290	1	95.5	78,244	0.4	7.77
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	1,849	1,800	1	95.3	101,161	0.5	6.64
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	不動産	1,282	1,290	1	93.2	84,211	0.4	7.48
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,305	1,280	1	96.7	77,428	0.4	6.52
C-46	レジディア目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	6,212	6,170	1	96.0	425,115	2.0	2.69
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	674	699	1	92.8	52,979	0.3	9.02
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	不動産	5,461	5,560	1	100.0	290,694	1.4	5.45
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区堀ノ内一丁目6番2号	信託受益権	3,966	4,450	1	100.0	140,925	0.7	9.39
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区板橋三丁目30番1号	信託受益権	922	945	1	100.0	33,896	0.2	11.28
C-51	レジディア木場	東京都江東区木場六丁目7番18号	信託受益権	2,082	2,240	1	97.4	87,316	0.4	6.17
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	信託受益権	3,270	3,503	1	100.0	319,136	1.5	13.82
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	743	631	1	97.5	54,140	0.3	5.83
S-3	レジディア柏	千葉県柏市東一丁目3番20号	信託受益権	556	416	1	92.3	38,760	0.2	6.76
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市紙敷131番地の10	信託受益権	1,139	932	1	95.4	79,304	0.4	10.04
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,924	1,710	1	100.0	115,098	0.6	11.52
S-6	レジディア南生田	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号	信託受益権	1,153	916	1	84.6	72,751	0.3	13.54
S-7	レジディア調布	東京都調布市八雲台一丁目8番地1	信託受益権	1,155	1,020	1	92.4	65,276	0.3	5.74
S-8	レジディア国立	東京都国立市富士見台四丁目11番7号	信託受益権	643	550	1	100.0	41,907	0.2	4.79
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	信託受益権	709	569	1	100.0	48,000	0.2	13.18
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	512	518	1	85.0	34,922	0.2	5.66
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,678	1,720	1	100.0	110,977	0.5	13.55
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1	信託受益権	748	764	1	100.0	49,713	0.2	13.79

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価格（百万円）（注1）	第1期（H22.3.1～H23.1.31）				予想最大損失率（PML）（%）（注5）
						テナント総数期末時点（件）（注2）	稼働率期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入（千円）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）	
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5	不動産	1,571	1,580	1	99.0	102,005	0.5	11.82
S-17	レジディア船橋Ⅰ	千葉県船橋市本町六丁目10番1号（Ⅰ）、六丁目9番3号（Ⅱ）	信託受益権	2,706	2,700	1	100.0	173,632	0.8	8.58
	レジディア船橋Ⅱ									9.33
S-18	レジディア八王子	東京都八王子市明神町四丁目14番1号	信託受益権	563	587	1	100.0	57,189	0.3	5.35
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,374	1,340	1	100.0	88,848	0.4	4.50
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　オーシャンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	不動産及び不動産の賃借権	13,739	13,900	1	98.8	1,084,411	5.2	4.63
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号（共同住宅部分）、一丁目5番1号（共同住宅以外）	信託受益権	869	852	1	91.6	75,728	0.4	6.44
S-22	ライフ＆シニアハウス港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	不動産	1,658	1,670	1	100.0	129,625	0.6	8.86
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市田無町一丁目5番1号	信託受益権	844	905	1	100.0	37,339	0.2	10.16
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市北栄三丁目26番2号	信託受益権	2,261	2,410	1	99.4	101,957	0.5	8.28
R-1	レジディア西本町	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号	信託受益権	535	463	1	98.0	36,746	0.2	10.98
R-2	レジディア今出川	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他	信託受益権	1,623	1,512	1	100.0	124,666	0.6	12.61
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号	信託受益権	1,226	1,050	1	92.1	85,364	0.4	13.43
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市南野町10番7号	信託受益権	1,662	1,180	1	100.0	125,822	0.6	15.40
R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	信託受益権	977	855	1	100.0	57,292	0.3	10.47
R-8	レジディア神戸ポートアイランド（サウス棟・センター棟）	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号	信託受益権	3,790	3,290	1	100.0	230,171	1.1	10.89
	レジディア神戸ポートアイランド（ノース棟）									11.47
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,217	1,190	1	91.8	93,642	0.4	1.42
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	859	871	1	97.5	68,330	0.3	8.58
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	2,190	2,210	1	99.5	168,125	0.8	5.47
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	890	856	1	97.8	71,463	0.3	1.39
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市西区靭本町一丁目10番26号	不動産	1,157	1,160	1	98.8	88,319	0.4	10.27
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1	信託受益権	1,947	1,970	1	99.3	139,425	0.7	9.22
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市東区泉二丁目28番18号	不動産	2,311	2,320	1	100.0	162,380	0.8	13.52
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,318	1,290	1	94.1	125,965	0.6	11.76
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	925	908	1	80.3	64,243	0.3	2.66
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	信託受益権	318	326	1	84.9	29,105	0.1	1.39
R-21	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	676	676	1	93.0	51,005	0.2	12.59
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	不動産	1,622	1,650	1	97.7	132,190	0.6	1.81
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番地30	不動産	1,322	1,280	1	95.8	97,805	0.5	2.12
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	不動産	1,116	1,150	1	96.7	91,003	0.4	2.63
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市東区芳野一丁目18番7号	不動産	823	824	1	90.3	59,013	0.3	13.35
R-28	レジディア堺東	大阪府堺市堺区中安井町三丁4番6号	不動産	833	840	1	85.3	68,800	0.3	12.79
R-29	レジディア太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	697	695	1	97.9	66,659	0.3	7.17
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号	不動産	3,661	3,700	1	94.3	268,278	1.3	12.14
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	不動産	1,040	1,060	1	100.0	84,888	0.4	1.42
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市東区徳川二丁目8番5号	不動産	745	742	1	100.0	56,959	0.3	12.55
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	不動産	1,992	2,000	1	96.7	168,239	0.8	1.39
	合　計			335,149	328,470	176	95.7	20,139,941	96.4	5.15

（注1）期末算定価格は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成23年1月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
（注2）「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。
なお、平成23年1月31日現在の本投資法人の保有資産すべてについてマスターリース契約が締結されているので、「テナントの総数」の「合計」欄には、マスターリース契約の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は16社となります。
（注3）「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。
（注4）「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。
（注5）「予想最大損失率」は、NKSJリスクマネジメント株式会社が各資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、かかる報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注2、3）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	支払固定・受取変動	51,154,205	24,917,473	△460,491
	金利キャップ取引	6,000,000	—	45
合　計		57,154,205	24,917,473	△460,446

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注3）時価の金額のうち、△360,889千円については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会　平成20年3月10日　企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。同じく時価の金額のうち、△37,175千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成23年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

（単位：百万円）

不動産等の名称（所在地）	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期支払額	既支払総額
レジディア吉祥寺（東京都武蔵野市）	大規模修繕工事	自平成23年2月 至平成23年7月	50	—	—
レジディアタワー麻布十番（東京都港区）	専有部バリューアップ工事	自平成23年4月 至平成23年7月	23	—	—
代官山パークサイドビレッジ（東京都渋谷区）	専有部バリューアップ工事	自平成23年4月 至平成23年7月	21	—	—
レジディア南青山（東京都港区）	専有部バリューアップ工事	自平成23年4月 至平成23年7月	20	—	—
メゾン八千代台（千葉県八千代市）	事務所ELV設置工事	自平成23年4月 至平成23年7月	20	—	—
合　計			134	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が平成23年1月31日現在保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主要な工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で336百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用477百万円とあわせ、合計814百万円の工事を実施しています。

（単位：百万円）

不動産等の名称（所在地）	目的	実施期間	支出金額
レジディア南生田（神奈川県川崎市多摩区）	大規模修繕工事	自平成22年10月 至平成23年１月	61
レジディア不動前（東京都品川区）	大規模修繕工事	自平成22年10月 至平成23年１月	47
レジディア大通西（北海道札幌市中央区）	店舗区画内装設備工事	自平成22年12月 至平成23年１月	13
その他不動産	バリューアップ工事等		214
合　計			336

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

（単位：百万円）

期	第1期
営業期間	自　平成22年3月１日 至　平成23年1月31日
当期首積立金残高	1,899
当期積立額	—
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	1,899

S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい　オーシャンタワー

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第1期
(a) 資産運用報酬（注1）（注2）	1,377,009
(b) 資産保管手数料	22,151
(c) 一般事務委託手数料	128,224
(d) 役員報酬	4,400
(e) その他	811,217
合　計	2,343,003

（注1）資産運用報酬は基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。
（注2）上記記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬が104,670千円あります。また、不動産等売却損益に加減算した譲渡報酬が26,126千円あります。

2. 借入状況

平成23年1月31日現在において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高※（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年9月10日	2,951	—	—	平成22年3月31日（注5）	期限一括	（注9）	有担保無保証
	住友信託銀行株式会社		2,951	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年11月25日	—	225	1.08%	平成23年11月25日		（注8）	
	住友信託銀行株式会社		—	225					
	株式会社三井住友銀行		—	225					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	225					
小　計			5,902	900					
1年内返済予定の長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	2,098	—	—	平成22年11月25日（注4）	期限一括	（注6）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,298	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		499	—					
	株式会社三井住友銀行		1,998	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年3月20日	499	—	—	平成22年11月25日（注4）			
	株式会社三井住友銀行		1,698	—					
	住友信託銀行株式会社	平成18年3月20日	2,098	—	—	平成22年11月25日（注4）			
	株式会社あおぞら銀行		1,398	—					
	第一生命保険株式会社	平成18年8月29日	—	917	1.94%	平成23年8月31日（注5）		（注6）	
	全国共済農業協同組合連合会	平成18年12月26日	—	1,834	1.85%	平成23年12月26日（注5）			
	太陽生命保険株式会社		—	1,376					
	第一生命保険株式会社		—	917					
	三井住友海上火災保険株式会社		—	917					
	農林中央金庫	平成18年12月26日	—	4,587	0.89%（注3）	平成23年12月26日（注5）			
	株式会社八十二銀行		—	917					
	株式会社三井住友銀行	平成19年11月30日	1,957	—	—	平成22年11月30日（注5）			
	株式会社新生銀行	平成20年1月25日	—	936	1.49%（注2）	平成24年1月25日（注4）		（注7）	
	株式会社日本政策投資銀行		—	936					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	936					
	株式会社りそな銀行		—	936					
	株式会社あおぞら銀行		—	468					
	株式会社大分銀行		—	468					
	株式会社八十二銀行		—	468					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月29日	1,957	—	—	平成22年5月31日（注5）	期限一括	（注6）	有担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,761	—					
	住友信託銀行株式会社		1,761	—					
	中央三井信託銀行株式会社		1,272	—					
	株式会社三井住友銀行	平成20年2月29日	1,957	—	—	平成22年5月31日（注5）			
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月30日	—	2,752	1.78%	平成23年6月30日（注5）		（注8）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	—	1,502	1.68%	平成23年4月28日（注5）			
	中央三井信託銀行株式会社		—	4,013					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,831					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年10月22日	250	250	3.10%	（注10）（注5）	分割返済	（注9）	
	住友信託銀行株式会社	平成21年11月25日	—	936	1.93%（注2）	平成23年11月30日（注4）	期限一括	（注8）	
	株式会社あおぞら銀行		—	1,872					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	936					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,872					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年11月25日	50	50	1.92%	（注11）（注4）	分割返済		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年11月30日	—	2,765	1.48%	平成23年8月31日（注5）	期限一括		
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,224					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	948					
	住友信託銀行株式会社		—	1,185					
	株式会社りそな銀行		—	1,890					
	株式会社あおぞら銀行		—	632					
	農林中央金庫		—	987					
	株式会社静岡銀行		—	395					
	住友信託銀行株式会社	平成22年2月19日	—	908	1.28%	平成23年6月30日（注5）			
小　計			22,557	45,571					
長期借入金	第一生命保険株式会社	平成18年8月29日	978	—	—	平成23年8月31日（注5）	期限一括	（注6）	有担保無保証
	大同生命保険株式会社	平成18年11月17日	1,566	1,467	2.20%	平成25年11月17日（注5）			
	全国共済農業協同組合連合会	平成18年12月26日	1,957	—	—	平成23年12月26日（注5）			
	太陽生命保険株式会社		1,468	—	—				
	第一生命保険株式会社		978	—	—				
	三井住友海上火災保険株式会社		978	—	—				
	農林中央金庫		4,894	—	—				
	株式会社八十二銀行		978	—	—				
	太陽生命保険株式会社	平成19年9月19日	978	917	1.79%	平成24年9月19日（注5）			
	大同生命保険株式会社	平成19年9月19日	880	825	1.89%	平成25年9月19日（注5）			
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年11月30日	1,957	1,834	1.74%	平成24年11月30日（注5）			
	株式会社新生銀行	平成20年1月25日	999	—	—	平成24年1月25日（注4）		（注7）	
	株式会社日本政策投資銀行		999	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		999	—					
	株式会社りそな銀行		999	—					
	株式会社あおぞら銀行		499	—					
	株式会社大分銀行		499	—					
	株式会社八十二銀行		499	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月25日	1,498	1,404	1.68%（注2）	平成25年1月25日（注4）			
	住友信託銀行株式会社		999	936					
	株式会社日本政策投資銀行		999	936					
	株式会社りそな銀行		999	936					

区分	借入先	借入日	当期首残高※（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	住友信託銀行株式会社	平成20年6月25日	1,948	1,825	2.16%（注2）	平成24年6月25日（注4）	期限一括	（注8）	有担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行		1,498	1,404					
	株式会社りそな銀行		999	936					
	株式会社あおぞら銀行		949	889					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年6月25日	2,997	2,809	2.38%（注2）	平成25年6月25日（注4）			
	株式会社あおぞら銀行		1,498	1,404					
	株式会社りそな銀行		999	936					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月25日	2,497	2,340	2.70%	平成27年6月25日（注4）			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年11月25日	1,957	1,834	0.86%	平成24年11月30日（注5）		（注6）	
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月30日	2,936	—	—	平成23年6月30日（注5）		（注8）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月30日	2,938	2,754	1.93%	平成24年6月29日（注5）			
	株式会社あおぞら銀行		579	543					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	1,603	—	—	平成23年4月28日（注5）			
	中央三井信託銀行株式会社		4,281	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,088	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	3,437	3,222	2.18%	平成25年4月30日（注5）			
	住友信託銀行株式会社		4,088	3,831					
	株式会社三井住友銀行		2,447	2,293					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月22日	1,967	1,844	1.98%	平成24年4月27日（注5）		（注9）	
	住友信託銀行株式会社		1,967	1,844					
	株式会社三井住友銀行		1,967	1,844					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年10月22日	983	922	2.58%	平成26年9月30日（注5）			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年10月22日	4,607	4,121	3.10%	（注10）（注5）	分割返済		
	住友信託銀行株式会社	平成21年11月25日	999	—	—	平成23年11月30日（注4）	期限一括	（注8）	
	株式会社あおぞら銀行		1,998	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行		999	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,998	—					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年11月25日	936	838	1.92%	（注11）（注4）	分割返済		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年11月30日	2,950	—	—	平成23年8月31日（注5）	期限一括		
	中央三井信託銀行株式会社		1,306	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,011	—					
	住友信託銀行株式会社		1,264	—					
	株式会社りそな銀行		2,016	—					
	株式会社あおぞら銀行		674	—					
	農林中央金庫		1,053	—					
	株式会社静岡銀行		421	—					
	住友信託銀行株式会社	平成21年6月30日	968	—	—	平成23年6月30日（注5）			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月19日	2,941	2,756	1.53%	平成25年1月25日（注5）			
	中央三井信託銀行株式会社		1,957	1,834					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,957	1,834					
	住友信託銀行株式会社		1,957	1,834					
	株式会社あおぞら銀行		983	922					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年3月31日	—	1,405	1.59%	平成25年3月29日			
	住友信託銀行株式会社		—	1,405					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年5月31日	—	1,834	1.54%	平成24年4月27日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,834					
	住友信託銀行株式会社		—	1,651					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,651					
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,192					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年9月22日	—	1,165	1.50%（注2）	平成25年9月21日		（注9）	
	みずほ信託銀行株式会社		—	582					
	住友信託銀行株式会社	平成22年11月25日	—	2,651	1.38%（注2）	平成25年11月15日	期限一括	（注8）	
	株式会社三井住友銀行		—	1,797					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,554					
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月25日	—	971	1.90%	平成29年11月24日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月30日	—	1,834	1.38%（注2）	平成25年11月15日			
小　計			109,245	78,418					
合　計			137,706	124,890					

※ 当期首残高は、合併による受入額を記載しています。
（注1）「利率」は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数第3位で四捨五入して表示しています。
（注2）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。
（注3）金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利（3か月円Tibor）の上限を1.38%に設定しています。
（注4）平成22年3月1日付で旧アドバンス・レジデンス投資法人より引き継いでいます。
（注5）平成22年3月1日付で旧日本レジデンシャル投資法人より引き継いでいます。
（注6）資金使途は、特定資産の取得資金です。
（注7）資金使途は、特定資産の取得資金及び既存借入金の返済資金です。
（注8）資金使途は、既存借入金の返済資金です。
（注9）資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。
（注10）返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本62,500千円を返済し、平成26年9月30日に残元本を一括返済する契約となっています。
（注11）返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本12,500千円を返済し、平成24年11月30日に残元本を一括返済する契約となっています。

3. 投資法人債の状況

平成23年1月31日現在において本投資法人の投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘柄（注1）	発行年月日	当期首残高※（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）（注2）	償還期限	償還方法	使途	摘要
アドバンス・レジデンス投資法人第1回無担保投資法人債	平成19年11月21日	5,000	5,000	1.80（注3）	平成23年11月21日	期限一括	（注4）	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人第2回無担保投資法人債	平成19年11月21日	5,000	5,000	2.03	平成24年11月21日	期限一括	（注4）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債	平成17年7月20日	10,000	—	—	平成22年7月20日	期限一括	（注4）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債	平成17年9月26日	10,000	—	—	平成22年9月24日	期限一括	（注5）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	9,700	9,700	1.28	平成24年9月24日	期限一括	（注5）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第4回無担保投資法人債（注8）	平成18年2月20日	15,000	15,000	1.50	平成23年2月18日	期限一括	（注6）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	12,000	12,000	1.84	平成24年2月9日	期限一括	（注4）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第9回無担保投資法人債	平成19年9月13日	10,000	10,000	1.83（注3）	平成23年9月13日	期限一括	（注7）	無担保
日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	4,800	4,800	1.90	平成24年9月13日	期限一括	（注7）	無担保
合 計		81,500	61,500					

※当期首残高は、合併による受入額を記載しています。
（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注2）「利率」は、各投資法人債の約定利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注3）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注4）資金使途は、既存借入金の返済資金です。
（注5）資金使途は、特定資産の取得資金及び既存借入金の返済資金です。
（注6）資金使途は、特定資産の取得資金です。
（注7）資金使途は、特定資産の取得資金、既存借入金の返済及び運転資金です。
（注8）日本レジデンシャル投資法人第4回無担保投資法人債については、平成23年2月18日に償還済みです。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（注1）（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（注1）（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（注2）（百万円）
R-33	パシフィックレジデンス東山元町	—	—	平成22年５月19日	621	621	△23
P-20	パシフィックリビュー白金台	—	—	平成22年５月21日	875	875	△30
S-13	コスモ西船橋Ⅱ	—	—	平成22年５月21日	498	497	△16
R-18	パシフィックレジデンス向陽町	—	—	平成22年５月21日	442	441	△17
R-23	メロディハイム松原	—	—	平成22年５月25日	460	458	△17
P-46	パシフィックリビュー永田町	—	—	平成22年５月26日	700	702	△29
R-9	吉塚AGビル6号館・7号館	—	—	平成22年５月26日	239	237	△14
P-8	アルティス下落合	—	—	平成22年５月27日	1,081	1,423	△376
R-7	GRASS　HOPPER	—	—	平成22年５月27日	950	1,354	△438
P-54	レジディア白金高輪	—	—	平成22年８月26日	1,124	1,122	△35
P-57	レジディア目黒長者丸	—	—	平成22年８月31日	1,938	1,932	△53
C-14	レジデンス大山	—	—	平成22年12月22日	1,083	1,633	△586
C-30	K2	—	—	平成22年12月24日	322	283	24
S-9	レジディア川崎元木	—	—	平成22年12月24日	521	678	△176
R-3	オ・ドミール南郷街	—	—	平成22年12月24日	620	890	△292
P-71	レジディア渋谷桜丘	—	—	平成23年１月25日	3,180	3,495	△402
R-22	メロディハイム新大阪	—	—	平成23年１月27日	552	724	△192
S-10	レジディア国領	—	—	平成23年１月28日	735	944	△236
P-85	レジディア駒沢	平成22年７月６日	870	—	—	—	—
C-50	レジディア新板橋	平成22年７月６日	888	—	—	—	—
S-23	カレッジコート田無	平成22年７月６日	810	—	—	—	—
C-51	レジディア木場	平成22年７月９日	1,950	—	—	—	—
S-24	レジディア浦安	平成22年７月９日	2,115	—	—	—	—
C-49	レジディア杉並方南町	平成22年７月30日	3,834	—	—	—	—
合　計			10,467		15,943	18,316	△2,915

（注1）「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注2）「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格（百万円）	鑑定価格又は調査価格（百万円）
取得	信託不動産	P-85	レジディア駒沢	平成22年７月６日	870	957
		C-50	レジディア新板橋	平成22年７月６日	888	944
		S-23	カレッジコート田無	平成22年７月６日	810	904
		C-51	レジディア木場	平成22年７月９日	1,950	2,160
		S-24	レジディア浦安	平成22年７月９日	2,115	2,260
		C-49	レジディア杉並方南町	平成22年７月30日	3,834	4,250

	資産の種類	物件番号	物件名称	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	鑑定価格又は調査価格（百万円）
譲渡	不動産	R-33	パシフィックレジデンス東山元町	平成22年５月19日	621	618
		P-20	パシフィックリビュー白金台	平成22年５月21日	875	969
		S-13	コスモ西船橋Ⅱ	平成22年５月21日	498	501
		R-23	メロディハイム松原	平成22年５月25日	460	426
		P-46	パシフィックリビュー永田町	平成22年５月26日	700	639
		P-54	レジディア白金高輪	平成22年８月26日	1,124	1,320
		R-22	メロディハイム新大阪	平成23年１月27日	552	727
	信託不動産	R-18	パシフィックレジデンス向陽町	平成22年５月21日	442	440
		R-9	吉塚AGビル6号館・7号館	平成22年５月26日	239	242
		R-7	GRASS　HOPPER	平成22年５月27日	950	1,060
		P-8	アルティス下落合	平成22年５月27日	1,081	1,270
		P-57	レジディア目黒長者丸	平成22年８月31日	1,938	2,330
		C-14	レジデンス大山	平成22年12月22日	1,083	1,200
		C-30	K2	平成22年12月24日	322	286
		S-9	レジディア川崎元木	平成22年12月24日	521	563
		R-3	オ・ドミール南郷街	平成22年12月24日	620	740
		P-71	レジディア渋谷桜丘	平成23年１月25日	3,180	3,360
		S-10	レジディア国領	平成23年１月28日	735	815

（注1）上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、有限責任監査法人トーマツが日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。
（注2）「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

②その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任監査法人トーマツにその調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第1期に係る利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第1期）	10,467,000千円	15,943,760千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	3,834,000千円　（36.6%）	―千円（―%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
伊藤忠商事株式会社	3,834,000千円（100.0%）	

②支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りです。

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		割合（B）/（A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
不動産売買手数料	144,339	伊藤忠商事株式会社	144,339	100.0
信託受益権売買手数料	307,844	伊藤忠商事株式会社	307,844	100.0
管理業務費	1,989,842	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	836,460	42.0
その他賃貸事業費用	212,718	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	100,673	47.3
広告宣伝費	18,678	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	6,650	35.6
その他手数料	206,873	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	22,530	10.9
		伊藤忠人事サービス株式会社	165	0.1

（注1）形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

（注2）投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、第1期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠人事サービス株式会社です。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

P-38 レジディア東品川

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項　目	概　要
平成22年3月1日	資産運用報酬（基本報酬、インセンティブ報酬）に関する覚書締結の件	本投資法人が支払う第1期営業期間の基本報酬及びインセンティブ報酬を決定するため、ADインベストメント・マネジメント株式会社との間で資産運用委託契約書に基づく第1期営業期間の資産運用報酬についての覚書を締結することを決定しました。
平成22年6月4日	新投資口発行及び投資口売出しについて	国内において一般募集による新投資口の発行ならびにグリーンシューオプション行使に伴う第三者割当による新投資口発行を決定しました。
平成22年9月30日	インセンティブ報酬の料率決定の件（ADR第1期）	本投資法人の第1期営業期間（平成22年3月1日～平成23年1月31日）における資産運用報酬のうちインセンティブ報酬については、本投資法人とADインベストメント・マネジメント株式会社との間で平成22年3月1日付で締結した資産運用委託契約書及び同契約書に基づく第1期営業期間の資産運用報酬についての覚書において計算方法を定めていましたが、適用料率の決定がなされていませんでしたので、インセンティブ報酬の料率を3.0%と決定しました。
平成23年1月24日	第2期資産運用報酬についての覚書締結（基本報酬料率及びインセンティブ報酬率決定）の件	本投資法人が支払う第2期営業期間の基本報酬及びインセンティブ報酬を決定するため、ADインベストメント・マネジメント株式会社との間で資産運用委託契約書に基づく資産運用報酬についての覚書を締結することを決定しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

		当　期 （平成23年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		10,983,321
信託現金及び信託預金	※1	5,558,652
営業未収入金		346,860
有価証券		3,000,000
前払費用		228,614
その他		13,162
貸倒引当金		△ 48,941
流動資産合計		20,081,670
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1	67,118,984
減価償却累計額		△ 1,340,660
建物（純額）		65,778,324
構築物	※1	4,636
減価償却累計額		△ 158
構築物（純額）		4,477
工具、器具及び備品	※1	60,270
減価償却累計額		△ 16,165
工具、器具及び備品（純額）		44,105
土地	※1	63,870,537
信託建物	※1	93,204,802
減価償却累計額		△ 4,932,308
信託建物（純額）		88,272,493
信託構築物	※1	155,424
減価償却累計額		△ 38,018
信託構築物（純額）		117,405
信託機械及び装置	※1	133,554
減価償却累計額		△ 30,018
信託機械及び装置（純額）		103,535
信託工具、器具及び備品	※1	458,364
減価償却累計額		△ 233,556
信託工具、器具及び備品（純額）		224,808
信託土地	※1	115,661,926
有形固定資産合計		334,077,614
無形固定資産		
借地権	※1	1,071,902
その他		2,649
無形固定資産合計		1,074,552
投資その他の資産		
長期前払費用		267,569
差入保証金		445,530
その他		1,604
投資その他の資産合計		714,704
固定資産合計		335,866,871
繰延資産		
投資口交付費		26,751
投資法人債発行費		15,127
繰延資産合計		41,879
資産合計		355,990,420

（単位：千円）

		当　期 （平成23年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金		153,239
短期借入金	※1	900,000
1年内償還予定の投資法人債		30,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	45,571,368
未払金		1,054,581
未払費用		607,413
未払消費税等		189,719
前受金		140,792
前受利息		57,628
デリバティブ債務		62,426
その他		49,515
流動負債合計		78,786,685
固定負債		
投資法人債		31,500,000
長期借入金	※1	78,418,835
預り敷金及び保証金		1,200,951
信託預り敷金及び保証金		1,583,189
長期預り金		42,388
固定負債合計		112,745,365
負債合計		191,532,050
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		64,561,818
剰余金		
出資剰余金		53,220,279
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		46,738,653
剰余金合計		99,958,932
投資主資本合計		164,520,751
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		△ 62,380
評価・換算差額等合計		△ 62,380
純資産合計	※2	164,458,370
負債純資産合計		355,990,420

（単位：千円）

		当 期 （自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1	20,881,794
不動産等売却益	※2	24,683
営業収益合計		20,906,478
営業費用		
賃貸事業費用	※1	7,641,272
不動産等売却損	※2	2,940,623
減損損失	※3	567,023
資産運用報酬		1,377,009
資産保管手数料		22,151
一般事務委託手数料		128,224
役員報酬		4,400
租税公課		436,077
貸倒損失		1,216
その他営業費用		373,923
営業費用合計		13,491,921
営業利益		7,414,556
営業外収益		
受取利息		15,287
有価証券利息		3,218
未払分配金戻入		3,419
その他		7,330
営業外収益合計		29,256
営業外費用		
支払利息		2,181,947
投資法人債利息		945,037
投資口交付費償却		7,643
投資法人債発行費償却		11,323
投資口公開関連費用		65,557
上場関連費用		195,383
融資関連費用		598,162
その他		24,050
営業外費用合計		4,029,104
経常利益		3,414,708
特別利益		
貸倒引当金戻入額		3,819
保険差益		4,009
保険解約益		10,085
投資法人債償還益		120
委託契約解約益		25,713
負ののれん発生益		43,281,299
特別利益合計		43,325,047
税引前当期純利益		46,739,755
法人税、住民税及び事業税		1,109
法人税等合計		1,109
当期純利益		46,738,646
合併による未処分利益受入額	※4	7
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		46,738,653

（単位：千円）

	当 期 （自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日）
投資主資本	
出資総額	
前期末残高	–
当期変動額	
合併による増加	36,262,894
新投資口の発行	28,298,924
当期変動額合計	64,561,818
当期末残高	64,561,818
剰余金	
出資剰余金	
前期末残高	–
当期変動額	
合併による増加	53,220,279
当期変動額合計	53,220,279
当期末残高	53,220,279
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	
前期末残高	–
当期変動額	
合併による増加	205,815
剰余金の配当	△ 205,808
当期純利益	46,738,646
当期変動額合計	46,738,653
当期末残高	46,738,653
剰余金合計	
前期末残高	–
当期変動額	
合併による増加	53,426,094
剰余金の配当	△ 205,808
当期純利益	46,738,646
当期変動額合計	99,958,932
当期末残高	99,958,932
投資主資本合計	
前期末残高	–
当期変動額	
合併による増加	89,688,988
新投資口の発行	28,298,924
剰余金の配当	△ 205,808
当期純利益	46,738,646
当期変動額合計	164,520,751
当期末残高	164,520,751
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	
前期末残高	–
当期変動額	
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 62,380
当期変動額合計	△ 62,380
当期末残高	△ 62,380
評価・換算差額等合計	
前期末残高	–
当期変動額	
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 62,380
当期変動額合計	△ 62,380
当期末残高	△ 62,380
純資産合計	
前期末残高	–
当期変動額	
合併による増加	89,688,988
新投資口の発行	28,298,924
剰余金の配当	△ 205,808
当期純利益	46,738,646
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 62,380
当期変動額合計	164,458,370
当期末残高	164,458,370

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	当 期 (自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 5～46年 構築物 6～50年 機械及び装置 10～15年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は15,532千円です。
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 なお、合併により日本レジデンシャル投資法人より引き継いだものについては、繰延ヘッジ処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利スワップ取引及び金利キャップ取引については、有効性の評価を省略しています。

	当 期 (自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日)
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産及び繰延資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっています。

追加情報

当 期
(自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日)

（金融商品に関する会計基準等の適用）
当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　平成20年3月10日）を適用しています。

（企業結合に関する会計基準等の適用）
「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成20年12月26日）、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）が平成21年4月1日以後開始する営業期間において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当期よりこれらの会計基準等を適用しています。

（賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準等の適用）
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しています。

P-73 レジディア芝浦

貸借対照表に関する注記

当 期
（平成23年1月31日）

※1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務

担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。

（単位：千円）

信託現金及び信託預金	5,185,452
建物	65,778,324
構築物	4,477
工具、器具及び備品	44,105
土地	63,870,537
信託建物	81,752,921
信託構築物	117,405
信託機械及び装置	103,535
信託工具、器具及び備品	224,808
信託土地	111,202,735
借地権	1,071,902
合計	329,356,206

担保を付している債務は次の通りです。

（単位：千円）

短期借入金	900,000
1年内返済予定の長期借入金	45,571,368
長期借入金	78,418,835
合計	124,890,203

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

3. 本投資法人は取引銀行とコミットメント型タームローン契約（注1）を締結しています。

コミットメント型タームローン契約に基づく上限額	25,000,000千円
借入実行残高	1,800,000千円
差引額	23,200,000千円

（注1）コミットメント型タームローンとは、一定額を条件として予め貸出実行期間を定め、数回に分けて借入れることが可能なタームローンをいいます。
（注2）本投資法人が締結しているコミットメント型タームローン契約のコミット貸付期限は平成23年2月17日であり、借入実行回数は4回を上限としています。また、実際に借入れた借入金の返済については、借入日の3年後の応当日に一括返済するものとし、借入金の資金使途は物件取得又は投資法人債の償還に限定されています。
（注3）決算日後の状況については、後記「重要な後発事象に関する注記」に記載しています。

P-76 パークタワー芝浦ベイワード

損益計算書に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	19,214,319
共益費収入	557,203
駐車場収入	615,129
計	20,386,653
その他収入	
付帯収入	50,877
その他	444,264
計	495,141
不動産賃貸事業収入合計	20,881,794
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	799,277
管理業務等委託費用	1,603,743
水道光熱費	333,343
修繕費	477,796
損害保険料	39,337
信託報酬	159,615
その他賃貸事業費用	668,823
減価償却費	3,559,334
不動産賃貸事業費用合計	7,641,272
C. 不動産賃貸事業損益（A−B）	13,240,522

※2. 不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

（K2）	
不動産等売却収入	322,000
不動産等売却原価	283,005
その他売却費用	14,311
不動産等売却益	24,683
（パシフィックレジデンス東山元町）	
不動産等売却収入	621,000
不動産等売却原価	621,064
その他売却費用	23,901
不動産等売却損	23,966
（コスモ西船橋Ⅱ）	
不動産等売却収入	498,355
不動産等売却原価	497,696
その他売却費用	17,175
不動産等売却損	16,517
（パシフィックリビュー白金台）	
不動産等売却収入	875,700
不動産等売却原価	875,975
その他売却費用	29,729
不動産等売却損	30,004
（メロディハイム松原）	
不動産等売却収入	460,000
不動産等売却原価	458,893
その他売却費用	18,197
不動産等売却損	17,090

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

（パシフィックリビュー永田町）

不動産等売却収入	700,000
不動産等売却原価	702,141
その他売却費用	26,919
不動産等売却損	29,061

（パシフィックレジデンス向陽町）

不動産等売却収入	442,737
不動産等売却原価	441,846
その他売却費用	18,295
不動産等売却損	17,404

（アルティス下落合）

不動産等売却収入	1,081,000
不動産等売却原価	1,423,387
その他売却費用	34,219
不動産等売却損	376,607

（GRASS　HOPPER）

不動産等売却収入	950,000
不動産等売却原価	1,354,034
その他売却費用	34,827
不動産等売却損	438,861

（吉塚AGビル6号館・7号館）

不動産等売却収入	239,000
不動産等売却原価	237,925
その他売却費用	15,955
不動産等売却損	14,880

（レジディア白金高輪）

不動産等売却収入	1,124,257
不動産等売却原価	1,122,312
その他売却費用	37,521
不動産等売却損	35,576

（レジディア目黒長者丸）

不動産等売却収入	1,938,000
不動産等売却原価	1,932,033
その他売却費用	59,925
不動産等売却損	53,959

（レジディア渋谷桜丘）

不動産等売却収入	3,180,000
不動産等売却原価	3,495,145
その他売却費用	87,020
不動産等売却損	402,165

（レジデンス大山）

不動産等売却収入	1,083,000
不動産等売却原価	1,633,443
その他売却費用	36,460
不動産等売却損	586,904

（レジディア川崎元木）

不動産等売却収入	521,000
不動産等売却原価	678,347
その他売却費用	19,593
不動産等売却損	176,940

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

（レジディア国領）

不動産等売却収入	735,000
不動産等売却原価	944,407
その他売却費用	26,601
不動産等売却損	236,008

（オ・ドミール南郷街）

不動産等売却収入	620,000
不動産等売却原価	890,040
その他売却費用	22,621
不動産等売却損	292,661

（メロディハイム新大阪）

不動産等売却収入	552,710
不動産等売却原価	724,865
その他売却費用	19,856
不動産等売却損	192,012

※3. 減損損失
当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

主な用途	種類	場所	減損損失（千円）
賃貸マンション（1棟）	信託建物、信託土地等	東京都港区	567,023

※上記賃貸マンション（1棟）の名称はレジディア赤坂檜町です。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。当期においては、前記の固定資産グループ1件について、平成23年2月24日に譲渡契約を締結したことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

※4. 合併による未処分利益受入額の総額205,815千円と剰余金の配当（合併交付金）額205,808千円を相殺して純額で記載しています。

P-81 ウィンザーハウス広尾　アプローチ

投資主資本等変動計算書に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口数	980,000口

税効果会計に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
貸倒引当金繰入超過額	19,248
前受利息	22,665
繰延ヘッジ損益	24,534
合併時受入評価差額	17,215,550
減損損失	223,010
繰越欠損金	1,547,964
その他	15,732
小計	19,068,705
評価性引当額	△19,068,705
繰延税金資産合計	－
繰延税金資産の純額	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

（単位：%）

法定実効税率	39.33
（調整）	
負ののれん発生益	△36.42
その他	△2.91
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00

P-81 ウィンザーハウス広尾　外観

リースにより使用する固定資産に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りです。

（借主側）
（1）リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：千円）

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
信託工具、器具及び備品	6,974	2,482	4,491
計	6,974	2,482	4,491

（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

（2）未経過リース料期末残高相当額

一年内	709千円
一年超	3,784千円
合　計	4,494千円

（3）支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	880千円
減価償却費相当額	878千円

（4）減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

2. オペレーティング・リース取引

（借主側）

未経過リース料	
一年内	70,524千円
一年超	1,563,282千円
合計	1,633,806千円

なお、リース料の確定していないものは、注記金額に見積金額を含めています。

（貸主側）

未経過リース料	
一年内	4,003,298千円
一年超	5,029,078千円
合計	9,032,377千円

P-77 元麻布プレイス　外観

金融商品に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等に際し、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金を対象としています。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済または投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）現金及び預金	10,983,321	10,983,321	－
（2）信託現金及び信託預金	5,558,652	5,558,652	－
（3）有価証券	3,000,000	3,000,000	－
（4）短期借入金	(900,000)	(900,080)	80
（5）1年内償還予定の投資法人債	(30,000,000)	(29,949,928)	△ 50,071
（6）1年内返済予定の長期借入金	(45,571,368)	(45,641,254)	69,885
（7）投資法人債	(31,500,000)	(31,648,550)	148,550
（8）長期借入金	(78,418,835)	(79,269,100)	850,265

（注1）負債に計上されるものについては、（　）で表示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）有価証券

譲渡性預金であり、短期間で決済されるため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）短期借入金、（6）1年内返済予定の長期借入金、（8）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（5）1年内償還予定の投資法人債、（7）投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（注3）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額　（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,983,321	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,558,652	－	－	－	－	－
有価証券	3,000,000	－	－	－	－	－
合　計	19,541,973	－	－	－	－	－

（注4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額　（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	900,000	－	－	－	－	－
1年内償還予定の投資法人債	30,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	45,571,368	－	－	－	－	－
投資法人債	－	31,500,000	－	－	－	－
長期借入金	－	41,123,397	29,439,790	4,543,408	2,340,926	971,314
合　計	76,471,368	72,623,397	29,439,790	4,543,408	2,340,926	971,314

賃貸等不動産に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
346,200,520	△ 11,051,002	335,149,517	328,470,700

（注1）当期首残高は新設合併処理後の残高を記載しています。

（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

（注3）当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権6件の取得（11,059,577千円）であり、主な減少額は不動産7件の売却（5,002,949千円）、不動産信託受益権11件の売却（13,313,616千円）、レジディア赤坂檜町の減損処理（567,023千円）、減価償却費の計上によるものです。

（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

関連当事者との取引に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	直接3.55% 間接0.50%	信託受益権の取得（注1）	3,950,594 （注2）（注3）	－	－
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	－	資金の借入れ（返済）（注5）	8,403,164 （12,268,915）	短期借入金	225,000 （注4）
						1年内返済予定の長期借入金	3,029,530 （注4）
						長期借入金	15,982,071 （注4）

取引条件及び取引条件の決定方針

（注1）信託受益権の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しています。

（注2）信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金5,894千円が含まれています。

（注3）取引金額には消費税等が含まれています。

（注4）取引金額には消費税等が含まれていません。

（注5）資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

1口当たり情報に関する注記

	当 期 (自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日)
1口当たり純資産額	167,814円
1口当たり当期純利益	52,673円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	当 期 (自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日)
当期純利益（千円）	46,738,646
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	46,738,646
期中平均投資口数（口）	887,324

重要な後発事象に関する注記

当 期
(自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日)

1. 資産の取得
本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

（1）レジディア芝浦KAIGAN
資産の種類：不動産信託受益権
取 得 価 格：2,400百万円
取　得　日：平成23年3月1日
所　在　地：東京都港区海岸三丁目15番5号
面　　積：土地 1,032.15㎡、建物 4,342.78㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建 築 時 期：平成22年1月

（2）レジディア文京湯島Ⅲ
資産の種類：不動産信託受益権
取 得 価 格：1,129百万円
取　得　日：平成23年3月1日
所　在　地：東京都文京区湯島三丁目10番3号
面　　積：土地 383.81㎡、建物 1,520.20㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建 築 時 期：平成20年12月

（3）レジディア谷町
資産の種類：不動産
取 得 価 格：1,100百万円
取　得　日：平成23年3月1日
所　在　地：大阪府大阪市中央区十二軒町7番1号
面　　積：土地 702.10㎡、建物 2,979.75㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建 築 時 期：平成20年8月

当 期
(自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日)

（4）レジディア久屋大通
資産の種類：不動産信託受益権
取 得 価 格：652百万円
取　得　日：平成23年3月10日
所　在　地：愛知県名古屋市東区泉一丁目10番18号
面　　積：土地 358.76㎡、建物 1,983.41㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建 築 時 期：平成19年2月

（5）レジディア仙台宮町
資産の種類：不動産信託受益権
取 得 価 格：529百万円
取　得　日：平成23年3月10日
所　在　地：宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号
面　　積：土地 1,053.80㎡、建物 2,266.81㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建 築 時 期：平成20年1月

（6）レジディア広瀬通
資産の種類：不動産信託受益権
取 得 価 格：494百万円
取　得　日：平成23年3月10日
所　在　地：宮城県仙台市青葉区立町5番13号
面　　積：土地336.72㎡、建物 1,776.35㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建 築 時 期：平成22年2月

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得する契約を締結しました。

レジディア文京本駒込
資産の種類：不動産
取 得 価 格：2,340百万円
契約締結日：平成23年2月25日
取得予定日：平成23年3月30日
所　在　地：東京都文京区本駒込三丁目29番1号
面　　積：土地642.79㎡、建物4,573.32㎡
構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建 築 時 期：平成20年3月

（注）取得価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

P-27 レジディア赤坂Ⅱ

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

2. 資金の借入れ

本投資法人は、上記不動産及び不動産信託受益権の取得資金として、以下の借入れにつき、金銭消費貸借契約を締結しました。なお、（1）及び（2）の第1・2回借入れは、本書日付現在、実行されています。

（1）長期借入金（期間5年）
借　入　先：株式会社みずほコーポレート銀行
借 入 金 額：1,100百万円
利　　率：1.6750%（固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。）
借 入 方 法：有担保・無保証・期日一括返済
借　入　日：平成23年3月1日
返 済 期 日：平成28年2月29日

（2）長期借入金（期間5年）
借　入　先：第1回借入れ　株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
第2回借入れ　株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
第3回借入れ　三菱UFJ信託銀行株式会社
借 入 金 額：総額7,800百万円
第1回借入れ　3,600百万円
第2回借入れ　1,700百万円
第3回借入れ　2,500百万円
利　　率：第1回借入れ　1.6750%（固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。）
第2回借入れ　1.6850%（固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。）
第3回借入れ　未定
借 入 方 法：有担保・無保証・期日一括返済
借　入　日：第1回借入れ　平成23年3月1日
第2回借入れ　平成23年3月10日
第3回借入れ　平成23年3月30日（予定）
返 済 期 日：平成28年2月29日

3. コミットメント型タームローン契約の状況

本投資法人が平成22年6月4日に取引銀行との間で締結したコミットメント型タームローン契約の極度額残高は、平成23年1月31日現在23,200百万円でしたが、日本レジデンシャル投資法人第4回投資法人債15,000百万円の償還資金に充当するため、平成23年2月17日に極度枠を使った借入れ15,000百万円を行った結果、その極度額残高は8,200百万円となりました。

更に、コミットメント型タームローン契約における借入可能期間が同日の平成23年2月17日で終了し、極度額残高はゼロとなりました。

コミットメント型タームローン契約に基づく極度額残高（平成23年1月31日現在）	23,200百万円
借入実行額（平成23年2月17日）	15,000百万円
借入可能期間経過による借入極度額の消失額	8,200百万円
残高	－百万円

4. 東北地方太平洋沖地震の影響

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びその後の余震による、本投資法人の運用資産への影響について調査を続けてきましたが、平成23年3月16日時点で重大な被害は確認されていません。被害の詳細については調査中のため、実質的損害額及び業績に与える影響額は現時点で未確定です。

なお、東北地方に保有する3物件（KC21･レジディア仙台宮町･レジディア広瀬通）についても、居住に支障をきたすような重大な被害は確認されていません。

企業結合に関する注記

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業の内容
被取得企業の名称　日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）
事業の内容　不動産投資信託

（2）企業結合を行った主な理由
NRIはスポンサーであるパシフィックホールディングス株式会社が会社更生法の適用の申請を行ったことにより新たなスポンサーの選定を進めた結果、旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧ADR」といいます。）との合併を前提に伊藤忠商事株式会社をメインスポンサーとして決定しました。合併によりNRIが抱えていたリファイナンスリスクや運用体制の維持についての問題が解消されることに加えて、時価総額が拡大し投資口流動性の向上が見込まれること、更にはポートフォリオの規模拡大によりスケールメリットが得られることから、両投資法人の合併が投資主価値の向上のためには最良の手法であると判断しました。

（3）企業結合日
平成22年3月1日

（4）企業結合の法的形式
旧ADR及びNRIを新設合併消滅法人とした新設合併

（5）結合後投資法人の名称
アドバンス･レジデンス投資法人

（6）取得企業を決定するに至った主な根拠
① NRIが進めていた新スポンサー選定の結果として合併という結論に至ったことから、NRIを救済するための合併であったという側面を有していること。
② 投資主が占める相対的な議決権比率はNRIが大きいものの、一連のスキームにおける主導的な役割を旧ADR及び伊藤忠商事株式会社が担ってきたこと。
③ 本投資法人の役員会は旧ADRの役員にて構成されており、NRIの役員は含まれていないこと。
④ NRIの運用会社であったパシフィックレジデンシャル株式会社は、本投資法人の運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社に吸収合併されたこと。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間
平成22年3月1日から平成23年1月31日

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

（単位：千円）

取得の対価として交付した投資口の時価	53,220,279
取得に直接要した費用	565,628
取得原価	53,785,908

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

（1）投資口の交換比率

	本投資法人	旧ADR	NRI
合併比率	1	3	2

（2）算定方法
旧ADRはみずほ証券株式会社を、NRIはドイツ証券株式会社をファイナンシャルアドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場株価平均法、配当還元法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果を参考にした上で、財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、旧ADRとNRIとの間で上記合併比率につき合意に至りました。

（3）交付した投資口数
722,306口

5. 負ののれんの金額及び発生原因

（1）負ののれんの金額

43,281,299千円

（2）発生原因

被取得企業の時価純資産額97,067,207千円を下回る53,785,908千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

流動資産	9,162,981
固定資産	260,434,092
資産合計	269,597,073
流動負債	53,954,858
固定負債	118,575,008
負債合計	172,529,866

7. 企業結合が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

P-58 レジディア六本木檜町公園中庭玄関

（単位：円）

	当期 （自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	46,738,653,549
Ⅱ 分配金の額	8,085,000,000
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,250）
Ⅲ 分配準備積立金	38,653,653,549
Ⅳ 次期繰越利益	0

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、負ののれん発生益については一括配当せずに、将来に渡って安定した配当を行うために利用することとし、物件売却（減損）損失発生時においても分配金への影響を吸収することとします。

上記方針のもと、当期未処分利益46,738,653,549円から負ののれん発生益43,281,299,408円を控除した3,457,354,141円に、負ののれん発生益を利用した分配金充当額4,627,645,859円を加算した8,085,000,000円を利益分配金として分配することとしました。分配金補充額4,627,645,859円の内訳は、不動産等売却損失分（純額）の補充が2,915,939,466円、減損損失分の補充が567,023,722円、その他の補充額が1,144,682,671円となっています。

なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

また、上記負ののれん発生益のうち分配しなかった残額38,653,653,549円は、将来の安定配当のために分配準備積立金として積立を行うこととしました。

P-75 レジディア祐天寺

独立監査人の監査報告書

平成２３年３月１６日

アドバンス・レジデンス投資法人
役　　員　　会　御中

有限責任監査法人　ト　ー　マ　ツ

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　深田建太郎

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　野根俊和

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の平成２２年３月１日から平成２３年１月３１日までの第１期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

		当期 （自 平成22年 3月 1 日 至 平成23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		46,739,755
減価償却費		3,559,837
減損損失		567,023
負ののれん発生益		△ 43,281,299
投資口交付費償却		7,643
投資法人債発行費償却		11,323
投資法人債償還益		△ 120
投資口公開関連費用		65,557
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△ 27,734
受取利息		△ 18,506
支払利息		2,181,947
投資法人債利息		945,037
営業未収入金の増減額（△は増加）		77,900
前払費用の増減額（△は増加）		189,590
未払消費税等の増減額（△は減少）		178,683
営業未払金の増減額（△は減少）		△ 162,791
未払金の増減額（△は減少）		△ 395,792
未払費用の増減額（△は減少）		35,573
前受金の増減額（△は減少）		16,477
有形固定資産の売却による減少額		5,002,949
信託有形固定資産の売却による減少額		13,313,616
長期前払費用の増減額（△は増加）		12,186
その他		544,246
小計		29,563,106
利息の受取額		3,820
利息の支払額		△ 2,966,183
法人税等の支払額		△ 339
営業活動によるキャッシュ・フロー		26,600,403
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		△ 4,100,000
有価証券の取得による支出		△ 3,000,000
有形固定資産の取得による支出		△ 72,820
信託有形固定資産の取得による支出		△ 11,283,502
無形固定資産の取得による支出		△ 2,794
差入保証金の回収による収入		20,000
差入保証金の差入による支出		△ 10,000
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）		△ 136,403
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）		△ 5,553
長期預り金の返還による支出		△ 11,638
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 18,602,712
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		6,900,000
短期借入金の返済による支出		△ 11,902,660
長期借入れによる収入		22,390,076
長期借入金の返済による支出		△ 30,203,593
投資法人債の償還による支出		△ 18,800,000
投資法人債の買入消却による支出		△ 1,199,880
投資口の発行による収入		28,298,924
投資口交付費の支出		△ 34,394
投資口公開関連費用		△ 65,557
分配金の支払額		△ 1,833,481
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,450,566
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,547,123
現金及び現金同等物の期首残高		—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		10,894,849
現金及び現金同等物の期末残高	※1	12,441,973

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	当 期 （自 平成22年 3月 1 日 至 平成23年 1月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

当 期
（自 平成22年 3月 1 日
至 平成23年 1月31日）

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

現金及び預金	10,983,321
信託現金及び信託預金	5,558,652
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,100,000
現金及び現金同等物	12,441,973

2 重要な非資金取引の内容

本投資法人は旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人を消滅法人とする新設合併により設立されましたが、両投資法人より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は、次の通りです。なお、合併による出資総額及び出資剰余金の増加は、それぞれ36,262,894千円及び53,220,279千円です。

（単位：千円）

流動資産	12,210,913
固定資産	346,927,280
繰延資産	26,450
資産合計	359,164,644
流動負債	67,277,175
固定負債	158,917,181
負債合計	226,194,356

P-78 レジディアタワー六本木室内

資産運用会社の概要

概　要（平成23年1月31日現在）

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3-26 一ツ橋SIビル9F	
役　　員	代表取締役社長	髙坂　健司
	専務取締役	高野　　剛
	取締役	赤松　和人
	取締役	山本　宏政
	取締役	木村　知之
	取締役（非常勤）	松　　典男
	取締役（非常勤）	甲本　佳徳
	取締役（非常勤）	江野脇正広
	取締役（非常勤）	杉江　康次
	監査役	服部　雅充
	監査役（非常勤）	山口　　真
資本の額	300百万円	
事業の内容	投資運用業	
会社の沿革	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
	平成17年 4月 9日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号　東京都知事（2）第84325号）
	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17年 6月23日	宅建業法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）
	平成17年 9月 8日	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）
	平成19年 9月30日	金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
	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

株主構成

名称	所有株式数（株）	比率（%）
伊藤忠商事株式会社	2,880	46.6
伊藤忠都市開発株式会社	1,200	19.4
日本土地建物株式会社	1,200	19.4
株式会社あおぞら銀行	180	2.9
住友信託銀行株式会社	180	2.9
みずほ信託銀行株式会社	180	2.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	180	2.9
株式会社三井住友銀行	180	2.9
合　　計	**6,180**	**100.0**

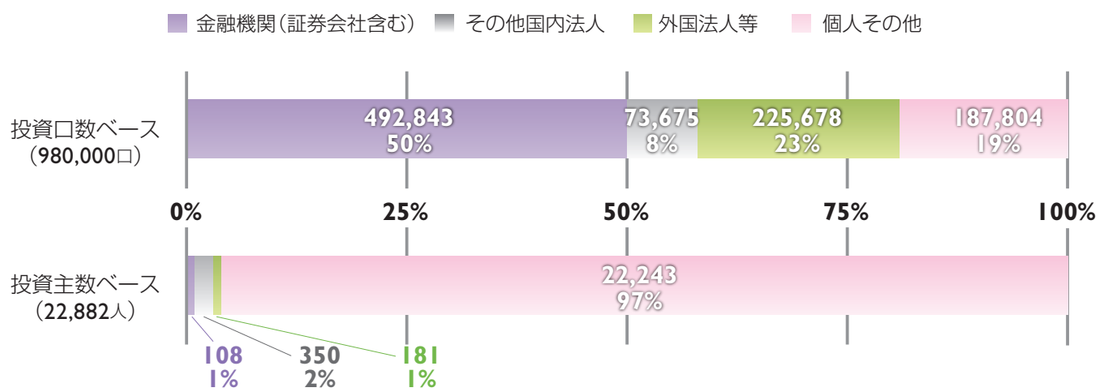
（注）上記表における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

投資主インフォメーション

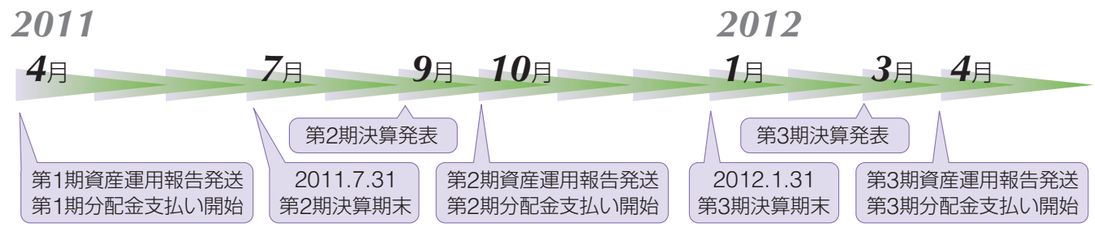
投資主メモ

決算期	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3269）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行　本店証券代行部
郵送物送付先及び	〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話お問合せ先	みずほ信託銀行株式会社　証券代行部　TEL:0120-288-324（フリーダイヤル）

投資主の構成



年間スケジュール



投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き（住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等）に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる振替口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

特別口座について

株券電子化前にお手元に投資証券をお持ちの方で、「ほふり（株式会社証券保管振替機構）」を利用されていない方につきましては、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行に「特別口座」を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話お問合せ先へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。（注：窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。）また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社にご連絡ください。

ホームページによる情報提供について

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（決算短信、決算説明会資料等）、保有資産情報といったさまざまな情報・データを掲載しており、投資主の皆さまへ、分かりやすくタイムリーな情報の提供に努めています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

www.adr-reit.com

後発事象に関する注記等の補足

計算書類の承認日及び監査報告書の日付である平成23年3月16日後に、平成23年4月1日現在、後発事象に関する注記等に関して記載と異なる状況が生じているため、ご報告申し上げます。

21ページの「6. 決算後に生じた重要な事実」及び54ページの「重要な後発事象に関する注記」に記載のとおり、レジディア文京本駒込の取得を平成23年3月30日に予定していましたが、東北地方太平洋沖地震による影響を確認し、売主との間で引渡しについての合意に至るまでの間、取得を延期することとしました。

また、同物件の取得資金については、平成23年2月25日付で借入契約を締結し、同物件の取得予定日である平成23年3月30日に2,500百万円の借入れを行うことを予定していましたが、同物件の取得延期に伴い、別途借入先と合意する日に借入を行う旨の変更契約を締結しています。

なお、平成23年3月25日において、同物件の取得及び借入れの延期について下記の通りプレスリリースを行っています。

東北地方太平洋沖地震の影響による資産の取得の延期に関するお知らせ

平成23年3月11日に発生いたしました「東北地方太平洋沖地震」により被災された皆さまには、心よりお見舞い申し上げます。

本投資法人は、平成23年2月24日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました国内不動産及び信託受益権合計7物件のうち、未決済のレジディア文京本駒込（以下「本件不動産」といいます。）につきましては、地震による影響を確認し、売主との間で引渡しについての合意に至るまでの間、取得を延期することといたしましたのでお知らせいたします。

なお、本件不動産に関して本日現在、取得後の運用に重要な影響を及ぼす可能性のある被害等は確認されておりませんが、本件不動産の取得にあたって外部機関への調査委託等を実施し、問題がないことが確認された後に取得を実施する予定です。

本件不動産の取得の実施時期等につきましては、当該調査の結果を踏まえた上で改めてお知らせいたします。

記

1. 取得の延期

物件番号	取得予定資産の名称（注）	取得予定資産の種類	取得予定価格（百万円）	取得予定日
C-53	レジディア文京本駒込（パシフィックレジデンス本駒込）	不動産	2,340	売主と別途合意する日

（注）本投資法人は、上記取得予定資産の取得後に物件名称を変更する予定です。名称変更予定の取得予定資産については変更後の名称で記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

2. 運用状況の予想に与える影響

本件不動産の取得延期による平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）及び平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）の運用状況の予想の修正の有無については、現時点では取得予定日が未定のため、取得予定日が確定し次第お知らせいたします。

金銭消費貸借契約の変更に関するお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成23年2月24日付「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしました資金の借入れに関し、下記の通り金銭消費貸借契約を変更することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 変更の理由

本日付「東北地方太平洋沖地震の影響による資産の取得の延期に関するお知らせ」にてお知らせしましたレジディア文京本駒込の取得延期に伴い、同物件の取得資金並びに関連する諸費用の支払に充当することを目的として平成23年2月25日付で金銭消費貸借契約（分割実行、借入総額7,800百万円）を締結した資金の借入れの一部（第3回借入れ　借入予定日：平成23年3月30日、借入予定先：三菱UFJ信託銀行株式会社、借入予定金額：2,500百万円）について、借入予定日等の変更を行う必要が生じたため。

2. 変更の内容

下記変更等を目的として、平成22年3月30日付で、取引金融機関と金銭消費貸借契約の変更契約を締結する予定です。

（変更前）

借入予定先	借入金額	利率（注1）	借入予定日	元本弁済期日
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500百万円	未定	平成23年3月30日	平成28年2月29日

（変更後：変更箇所下線）

借入予定先	借入金額	利率（注1）	借入予定日（注2）	元本弁済期日
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500百万円	未定	<u>借入予定先と別途合意する日</u>	平成28年2月29日

（注1）利率については、決定した時点で改めてお知らせいたします。
（注2）変更後の借入予定日については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

3. 運用状況の予想に与える影響

本件借入予定日等の変更による平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）及び平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）の運用状況の予想の修正の有無については、現時点では借入予定日等が未定のため、借入予定日等が確定し次第お知らせいたします。

以　上