

アドバンス・レジデンス投資法人

第1期 決算説明資料

(2010年3月1日～2011年1月31日)

目次



東北地方太平洋沖地震の 影響について	3
-----------------------	---

<i>Executive Summary</i>	4
--------------------------	---

第1 期決算実績 第2・3 期業績予想	5～8
------------------------	-----

第1 期資産運用状況 物件入替実績	9～17
----------------------	------

財務実績	18～20
------	-------

基本運用方針 今後の運用戦略	21～22
-------------------	-------

参考資料	23～41
------	-------

東北地方太平洋沖地震の影響について

■ 東北地方太平洋沖地震の影響について(2010年3月15日正午時点)

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様には、心よりお見舞い申し上げます。

本地震による当投資法人保有資産への
人的被害や運用状況に重要な影響を及ぼす被害等は確認されていません。

被害 状況

- 外壁及び共用部壁、タイルのひび割れ及び剥がれ等の物的損害が確認された棟数
19物件／181物件(投資比率* : 15.3%)
- 修繕費用として第2期に概算50百万円を計上しております(P.7 第2期業績予想をご参照ください。)

東北 地方

- 当投資法人が保有する東北地方に保有する3物件(投資比率* : 0.6%)の状況について

物件番号	物件名称	所在地	状況
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市若林区	外壁の一部にひび割れ等
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区	共用部壁及び外壁タイルの一部にひび割れ等
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区	共用部壁の一部にひび割れ等

* 取得価格ベースの投資比率を記載しています。

PML

- 当投資法人の全保有物件におけるポートフォリオPML※は**5.15%**です。(2011年1月31日時点／176棟ベース)

※PML→(Probable Maximum Loss)

地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)の直接損失のみに関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

Executive Summary

✿ 長期安定的な利益分配の実現を目指す ✿

第1期(2011年1月期)

分配金

第1期実績分配金 : **8,250**円(11ヵ月分)
(年換算分配金 : **9,000**円)

物件入替

取得 **191**億円 **13**物件 NOI利回り **6.3**%
売却 **237**億円 **19**物件 NOI利回り **4.9**%

※第2期取得売却を含む
※当投資法人の取得価格ベース

財務改善

公募増資(2010年6月)

公募増資によるLTVの引き下げ

ローンスプレッドの低減
(借入期間3年のローンスプレッド※)

282億円

合併時

61%

中間期末

54%

第1期末

52%

1.75%
(合併決定前)

1.25%
(合併後)

1.10%
(公募増資後)

0.95%
(中間決算後)

※融資関連費用は除く



第 **1** 期決算実績 第 **2・3** 期業績予想

第1期 決算実績

単位:百万円

当期損益計算書

(2010年3月1日～2011年1月31日)

	業績予想 2010/10/15	第1期実績 2011/01/31	差異	主な変動要因
営業収益	20,857	20,881	+23	第1期期末棟数 期中平均稼働率
営業利益	9,446	7,414	△2,032	【賃貸事業収入および費用】 売却物件NOIロス 礼金・更新料等増 賃貸事業費用減 【売却損失】 売却損失 レジディア赤坂檜町減損損失 【その他】
経常利益	5,362	3,414	△1,948	金融コスト減
当期純利益	48,673	46,738	△1,934	貸倒引当戻入等

分配方針

(2011年1月31日)

	業績予想 2010/10/15	第1期実績 2011/01/31	差異	詳細
当期純利益	48,928	46,738	△1,934	
負ののれん発生益	-) 43,281	-) 43,281	0	特別利益の負ののれん発生益を一旦剰余金に振替え
剰余金取崩し額	+) 2,692	+) 4,627	+1,934	分配金支払後剰余金:386億円
分配金総額	=) 8,085	=) 8,085	0	
一口当たり分配金(円)	8,250	8,250	0	期末発行済投資口数: 980,000 口

第2期 業績予想

2011年2月1日～2011年7月31日

単位：百万円

	2010/10/15 業績予想	第2期 業績予想	差異	主な差異理由	業績予想の前提条件	
営業収益	11,382	11,236	△146	第1期期末売却物件(8物件) 賃貸収入減 △408 第2期取得物件(7物件) 賃貸収入増 +249 既存物件 賃貸収入増 +13	運用資産棟数 想定期中平均稼働率 賃貸事業収入ほぼ横ばいを予想	182棟 95%
営業利益	5,674	5,633	△41	賃貸費用改善 +78 投資法人コスト改善 +27	減価償却費 固都税 (東北地方太平洋沖地震に対する修繕費として概算50百万を計上)	1,909 530
経常利益	3,692	3,614	△78	融資関連費用増加 (物件取得に伴う借入)等 △37	金融コスト	2,068
当期純利益	3,692	3,614	△78			

分配方針

当期純利益	3,692	3,614	△78	
剰余金取崩し額	+) 718	+) 796	+78	分配金支払後剰余金: 378億円
分配金総額	=) 4,410	=) 4,410	0	
一口当たり分配金(円)	4,500	4,500		予想期末発行済投資口数 980,000口

第3期 業績予想

2011年8月1日～2012年1月31日

単位：百万円

	第2期 業績予想	第3期 業績予想	差異	主な差異理由	業績予想の前提条件	
営業収益	11,236	11,240	+4	第2期取得物件通期運用 +73 既存保有物件賃料下落 △69	運用資産棟数 想定期中平均稼働率 賃貸事業収入ほぼ横ばいを予想	182棟 95%
営業利益	5,633	5,677	+45	固都税等 対第2期比 +45(悪化)	減価償却費 固都税	1,910 576
経常利益	3,614	3,655	+41		金融コスト	2,028
当期純利益	3,614	3,655	+41			

分配方針

当期純利益	3,614	3,655	+41	
剰余金取崩し額	+) 796	+) 755	△41	分配金支払後剰余金：370億円
分配金総額	=) 4,410	=) 4,410	0	
一口当たり分配金(円)	4,500	4,500		予想期末発行済投資口数 980,000口



第 **1** 期資産運用状況 物件入替実績

物件入替の効果

(当期及び2011年2・3月)

収益の強化・築年数の改善

2011年3月16日現在	取得資産	売却資産
売買棟数	13棟	19棟
取得価格(a)	19,111百万円	23,767百万円
売買代金合計(b)	19,111百万円	20,123百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(c)	20,691百万円	21,821百万円
比率 (b) ÷ (c) × 100%	92.4%	92.2%
加重平均NOI利回り (d)/(a) × 100%	6.3%*1	4.9%*2
NOI(d)	1,198百万円	1,163百万円
加重平均築年数*3	1.8年	9.1年
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

築年数の改善

ポートフォリオ	合併時(A)*4	物件入替後(B)	B-A
築年数	7.3年	7.0年	-0.3年

※本ページにおけるデータには全て開示済みの取得予定資産も含めております。

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

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

※第1期中間期以前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(2009年9月から2010年2月まで)の実績NOIを採用しており、第1中間期以降の譲渡物件については第1中間期の実績NOI利回りを採用しています。年換算にあたっては、月割りで12ヶ月としています。

*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。

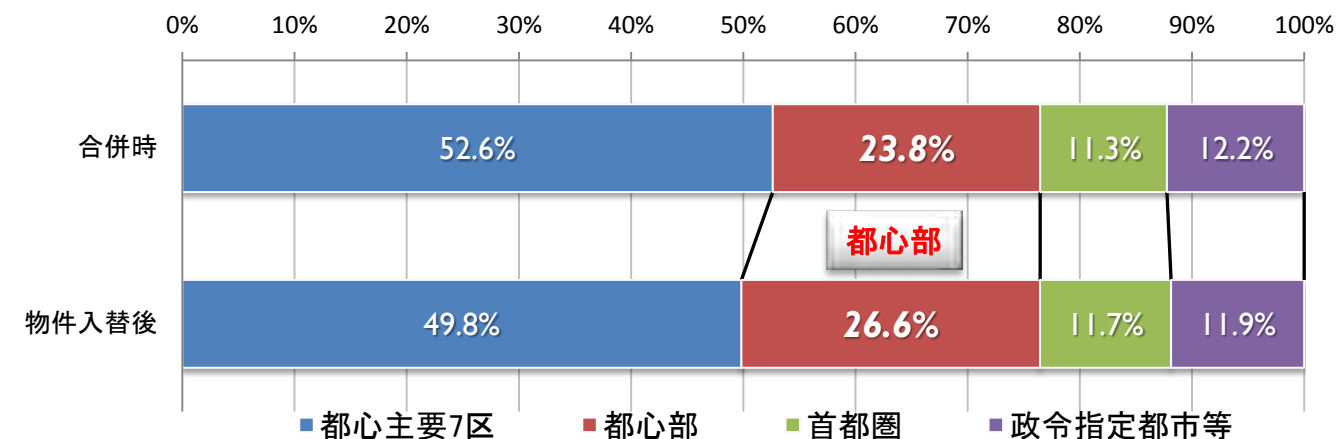
*4 合併時保有していた保有資産を2011年3月末日まで保有した場合の加重平均築年数を記載しています。

都心部・シングルを強化

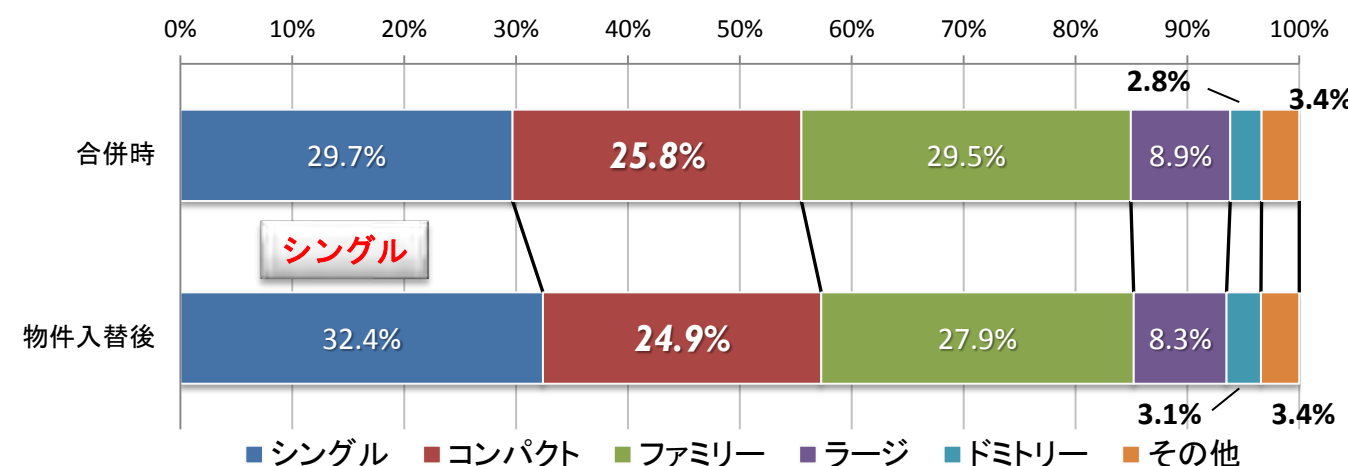
	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他	合計
都心主要7区	△ 57	△ 94	△ 66	△ 36	0	+5	△ 248
都心部	+428	+65	△ 17	+7	0	△ 1	+482
首都圏	△ 35	△ 1	0	0	+91	+1	+56
政令指定都市等	+171	△ 145	△ 91	△ 21	0	△ 17	△ 103
合計	+507	△ 175	△ 174	△ 50	+91	△ 12	+187

ポートフォリオの推移

■ エリア別投資比率 (取得価格ベース)



■ 住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)

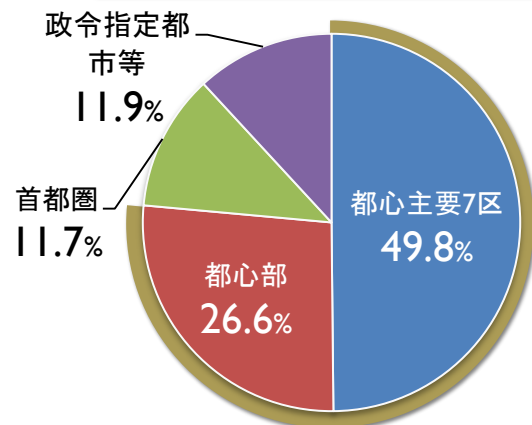


新規取得予定資産の詳細はP.32～P.33をご参照ください。

住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ

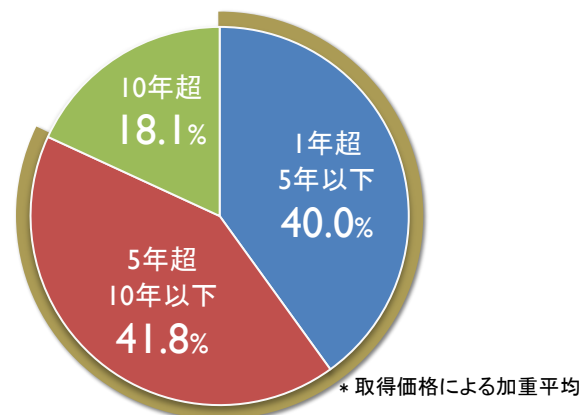
2011/03/31予定(取得予定資産含む)

投資エリア
取得価格ベース



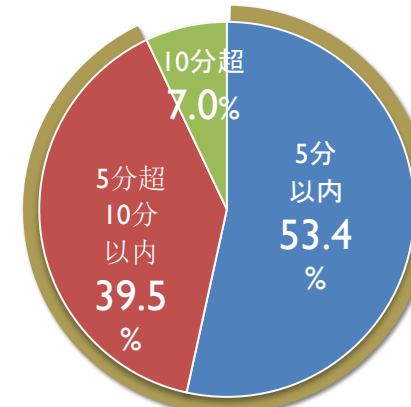
東京23区
76.4%

築年数別分散状況
取得価格ベース



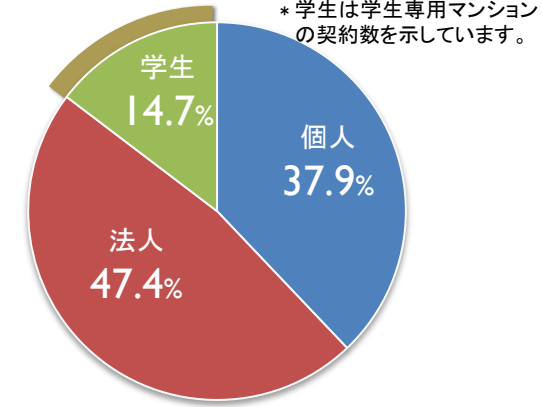
築年数10年以下
81.9%

徒歩分数
取得価格ベース



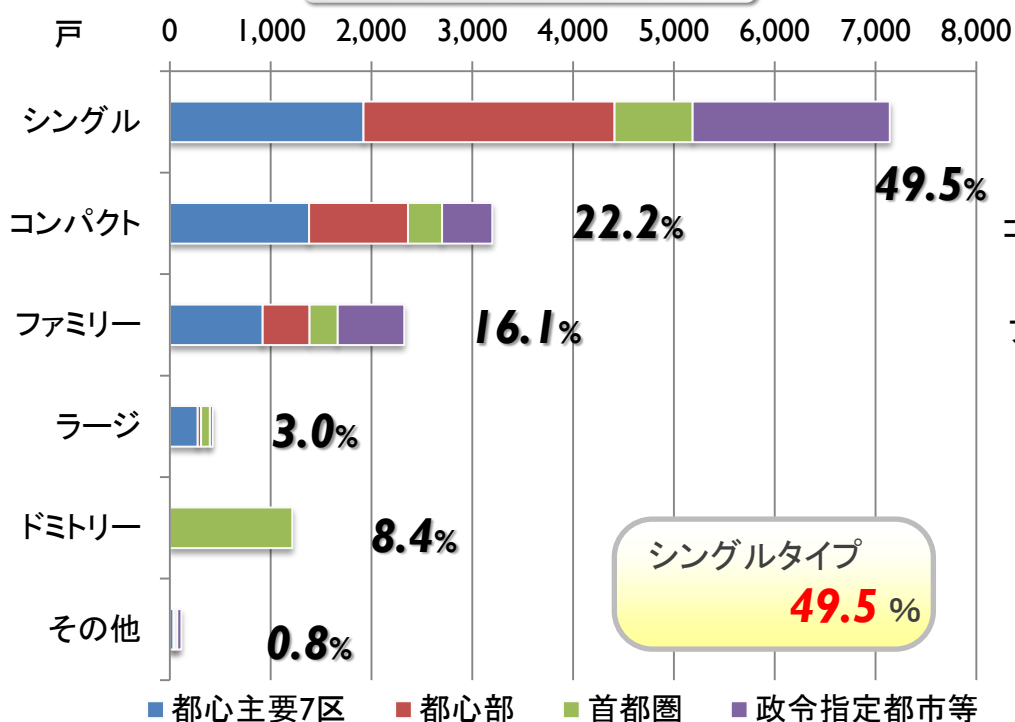
駅徒歩10分以内
93.0%

契約主体
戸数ベース



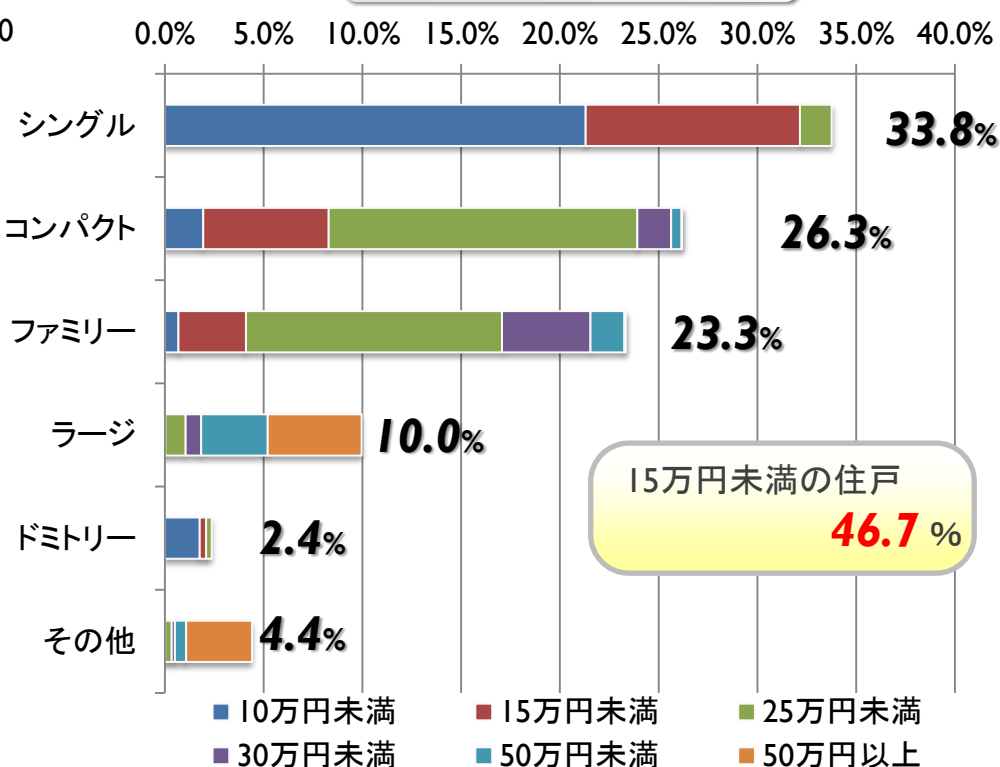
学生マンション比率
14.7%

住戸タイプ
戸数ベース



シングルタイプ
49.5%

賃料帯
総賃料ベース



15万円未満の住戸
46.7%

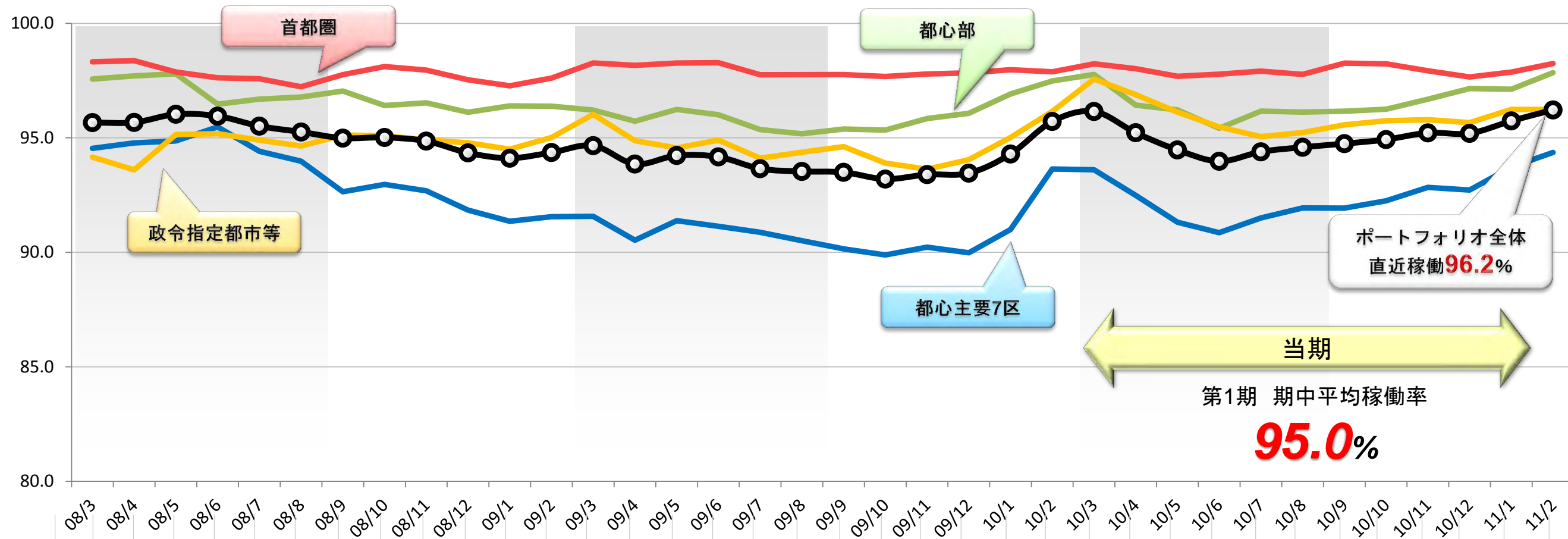
2011/03/31予定
(取得予定資産含む)

資産規模 **3,419**億円 (△46億)
(1棟当り平均投資額**18.7**億円)
賃貸可能戸数 **14,423**戸 (+187戸)
物件数 **182**棟 (△6棟)
賃貸可能面積 **543,870**㎡ (△2.0%)
実績NOI利回り **5.3%** *

* 括弧内の数値は2010年3月1日時点との比較数値を示しています。
* 当期の実績NOI利回り = 第1期保有物件の年換算実績NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100%を記載しています。

稼働率の推移

合併時より**95** %前後の高稼働率を維持。



	08/3	08/4	08/5	08/6	08/7	08/8	08/9	08/10	08/11	08/12	09/1	09/2	09/3	09/4	09/5	09/6	09/7	09/8	09/9	09/10	09/11	09/12	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	11/1	11/2
ポートフォリオ全体	95.7	95.7	96.0	95.9	95.5	95.3	95.0	95.0	94.9	94.3	94.1	94.4	94.7	93.9	94.2	94.2	93.7	93.5	93.5	93.2	93.4	93.5	94.3	95.7	96.2	95.2	94.5	94.0	94.4	94.6	94.7	94.9	95.2	95.2	95.7	96.2
都心主要7区	94.5	94.8	94.9	95.5	94.4	94.0	92.6	93.0	92.7	91.8	91.4	91.6	91.6	90.5	91.4	91.1	90.9	90.5	90.1	89.9	90.2	90.0	91.0	93.6	93.6	92.5	91.3	90.9	91.5	91.9	91.9	92.3	92.8	92.7	93.7	94.4
都心部	97.6	97.7	97.8	96.5	96.7	96.8	97.0	96.4	96.5	96.1	96.4	96.4	96.2	95.7	96.2	96.0	95.4	95.2	95.4	95.3	95.8	96.1	96.9	97.5	97.8	96.4	96.2	95.4	96.2	96.1	96.2	96.2	96.7	97.2	97.1	97.8
首都圏	98.3	98.4	97.9	97.6	97.6	97.2	97.8	98.1	98.0	97.5	97.3	97.6	98.3	98.2	98.3	98.3	97.8	97.8	97.8	97.7	97.8	97.8	98.0	97.9	98.2	98.0	97.7	97.8	97.9	97.8	98.3	98.2	97.9	97.7	97.9	98.2
政令指定都市等	94.2	93.6	95.1	95.2	94.9	94.6	95.1	95.1	94.9	94.8	94.5	95.0	96.0	94.9	94.6	94.9	94.1	94.4	94.6	93.9	93.6	94.0	95.0	96.2	97.6	96.9	96.1	95.5	95.0	95.2	95.6	95.7	95.8	95.7	96.2	96.2

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

賃料の推移

ポートフォリオ全体(サブリース物件含む) **-0.97%**

入替・更新時の賃料の推移

単位：百万円

■ポートフォリオ全体の賃料推移

	戸数	期首賃料	増減率
入替	1,739戸	255	-7.13%
更新	2,777戸	396	0.72%
異動なし	7,953戸	1,000	-0.08%
計	12,469戸 ^注	1,651	-0.97%

^注期首・期末共に稼働しているユニットを対象

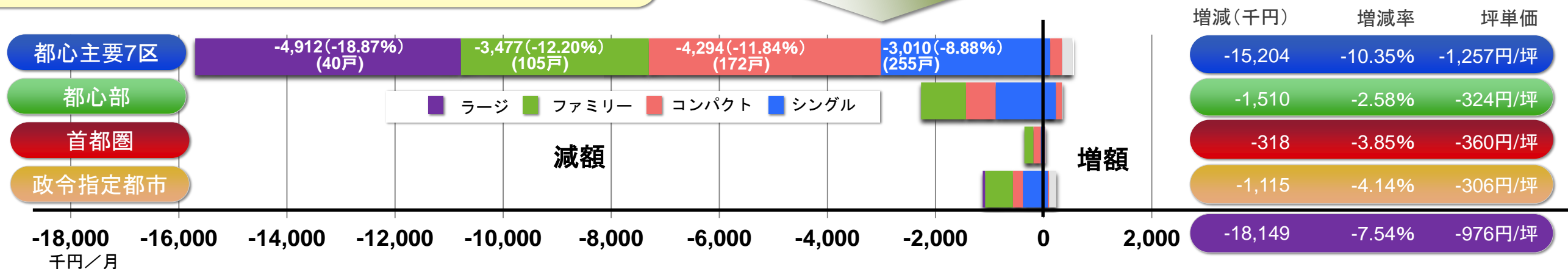
■入替住戸 (第1期平均入居期間[※]:43ヶ月)

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	359戸	43	45	2	3.68%
賃料下落	1,189戸	189	169	-20	-10.46%
賃料据置	191戸	23	23	-	-
計	1,739戸	255	237	-18	-7.13%

■更新住戸(更新率[※]:74.3%)

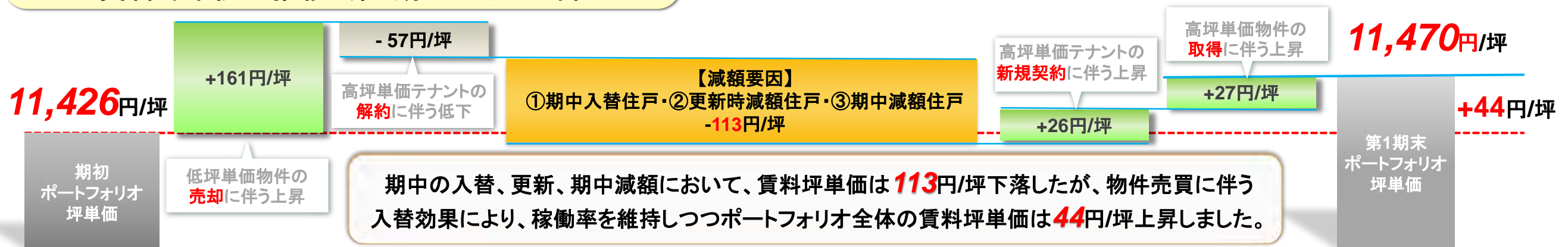
	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	489戸	93	99	6	6.48%
賃料下落	511戸	72	69	-3	-4.39%
賃料据置	1,777戸	231	231	-	-
計	2,777戸	396	399	3	0.72%

期中入替住戸 エリア別賃料増減の内訳[※]



[※]パススルー住戸を対象

賃料坪単価の推移 第1期 **+44円**上昇



※期中満期保有の物件を対象としています。

※期中入替住戸は期首に入居中のユニットが期末までに退去し、新しいテナントが入居したユニットを指します。

収益ポテンシャルの維持向上

【実績】 **13** 物件

【工事金額合計】 **182** 百万円

共用部大規模修繕工事 ～デザイン性を取り入れた劣化修繕工事

■S-6 レジディア南生田 1998年10月竣工

築 **12.3** 年

外壁補修・防水・塗装全般
延床面積 4,170.40㎡



before



after

工事費 **63,000**千円

■P-11 レジディア不動前 1991年4月竣工

築 **19.8** 年

外壁補修・防水・塗装全般
延床面積 3,410.97㎡



before



after

工事費 **50,000**千円

アンケートの結果、入居者の皆様より
「きれいになって嬉しい」との声が多く寄せられました。

実績

レジディア南生田 工事前空室7戸/46戸 → (現在 **100** %稼働)
レジディア不動前 工事前空室2戸/47戸 → (現在 **100** %稼働)

※2011/2/28時点申込ベース

専有部間取り変更工事 ～空室長期化及び賃料改善工事

■P-83 代官山パークサイドビレッジ 1982年11月竣工

築 **13.0** 年

STUDIO(1K) → 2LDK 間取変更
シャワーユニット → 独立水廻



before



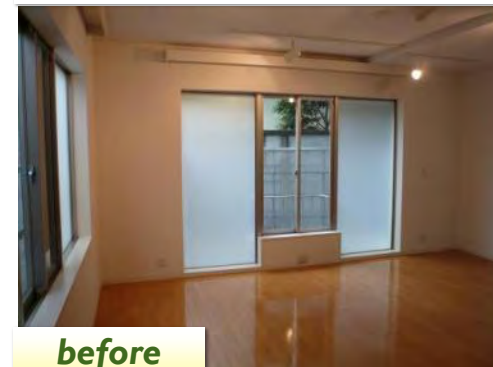
after

工事費 **6,600**千円/戸 3戸実施

■P-58 レジディア南青山 2005年3月竣工

築 **5.8** 年

STUDIO(1K) → 1LDK 間取変更
3点式ユニットバス → 独立水廻



before



after

工事費 **5,700**千円/戸 4戸実施

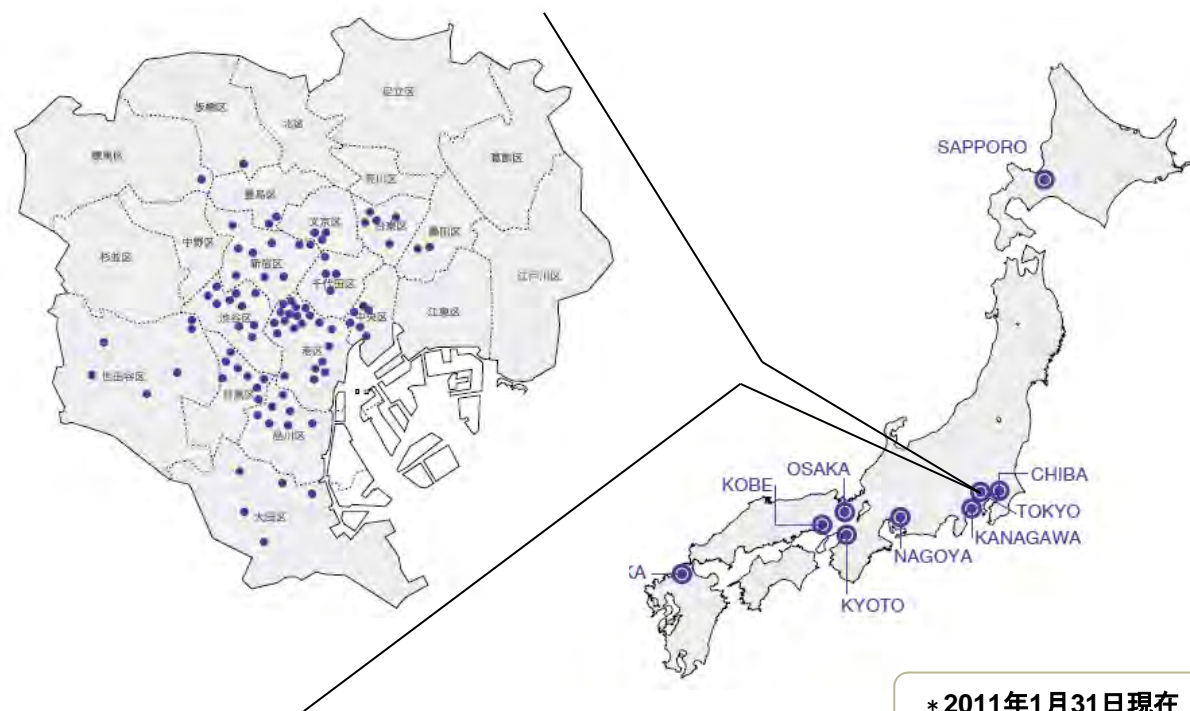
人気の薄い40㎡を超えるSTUDIOタイプから
使い勝手のよい間取りに変更

実績

工事実施長期空室住戸7戸 → 現在4戸入居 (稼働向上)
工事前住戸家賃 → 成約家賃(**10** %)UP

ブランド戦略

都心を中心に全 **160** 棟の展開



* 2011年1月31日現在

設備・仕様

「レジディア」シリーズでは、住まいをより充実させるため、機能性、快適性及びメンテナンス性を考慮した設備・仕様を各物件のコンセプトに応じて採用しています。

- | | | |
|---------------------|-----------------|---------------|
| ■コンシェルジュ | ■人造大理石キッチンカウンター | ■温水暖房洗浄便座 |
| ■ハンズフリーインターホン | ■ガラストップコンロ | ■浴室換気乾燥機 |
| ■ロータリーシリンダーリバーシブルキー | ■IHクッキングヒーター | ■シューズクローク |
| ■宅配BOX | ■シングルレバー水栓 | ■マルチメディアコンセント |



コンシェルジュ

エクササイズジム

ガラストップコンロ

マルチメディアコンセント

浴室換気乾燥機

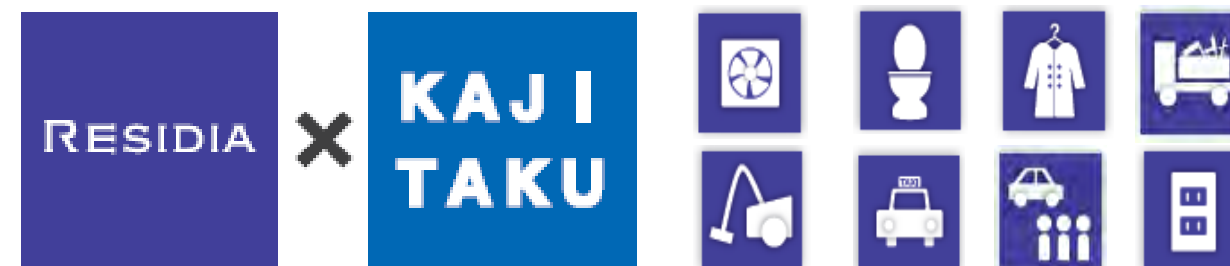
ハンズフリーインターホン

入居者サービス展開

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンター「レジディアカスタマーサポート」を設置いたしました。クリーニング等の家事代行サービスから水漏れ・鍵紛失等の緊急対応まで行います。

What's moving style?

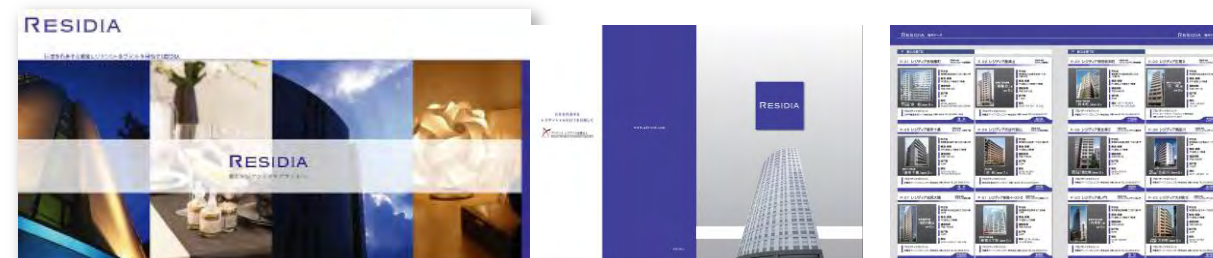
「ムービングスタイル」はライフスタイルの変化に応じ、レジディア同士の住み替えをサポートいたします。礼金・仲介手数料は頂きませんので、引越時の初期コストを抑えることができ、「レジディア」シリーズ内での回遊率を高める施策となります。



伊藤忠グループ会社「カジタク」との提携による入居者向けサービスを首都圏中心に展開。

リーシングチャネルへの訴求

顕在顧客、不動産仲介業者への媒体訴求によるリーシング展開の拡充。新たに館銘板デザインを開発し、エントランスアプローチを演出しています。



仲介業者向けブックレット

レジディアリーシングサイト
<http://www.residia.jp/>



レジディア不動前館銘板

合併効果の創出 → 第1期実績

当初想定 **103.6** 百万円(年換算) に対し、合計 **104.4** 百万円(年換算) 合併効果を創出

(1) PMフィー

- 管理会社集約化及び手数料料率の見直し
△ **32.8** 百万円/年

(2) 信託報酬

- 委託物件増加に伴う報酬体系の見直し
△ **11.9** 百万円/年

(3) 鑑定評価報酬

- 業務委託物件増加に伴う報酬体系の見直し
△ **40.0** 百万円/年

(4) 損害保険集約

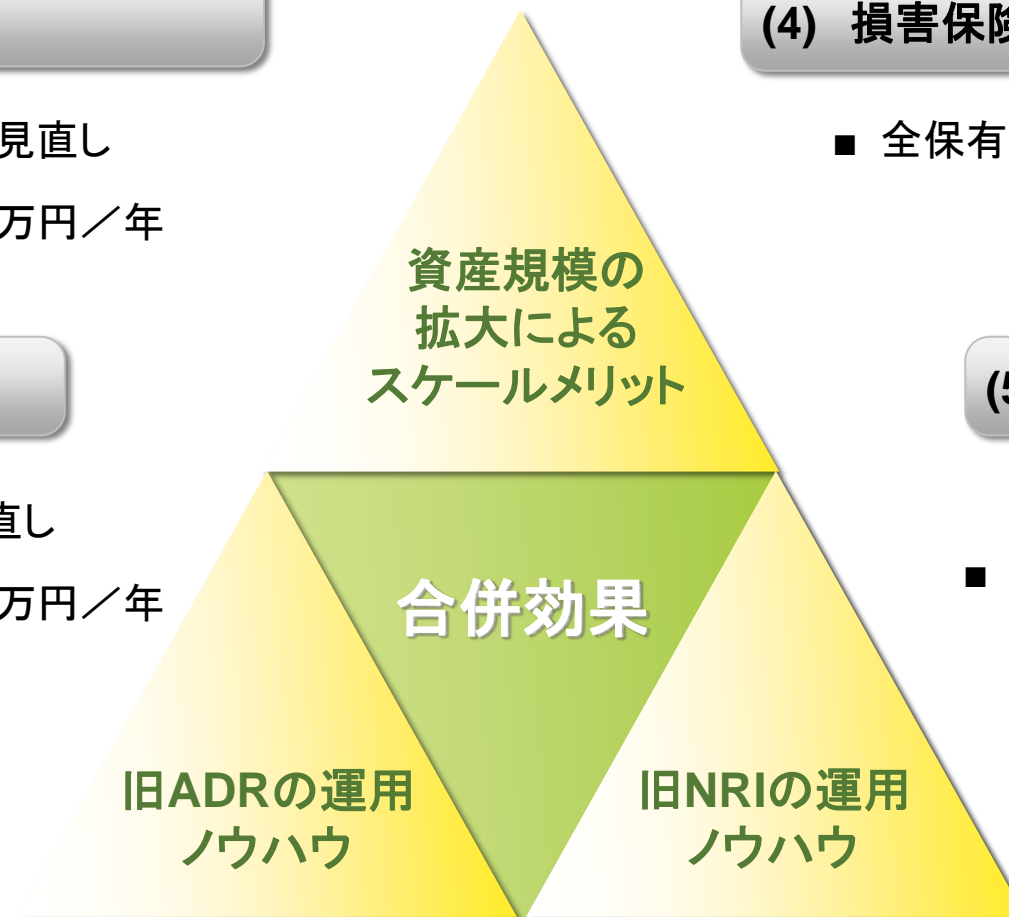
- 全保有物件を対象とした包括保険契約に変更
△ **5.3** 百万円/年

(5) 建物管理費

- 管理会社の集約化
△ **6.4** 百万円/年

(6) 共用部電気代

- 共有部電力契約の見直し (37物件)
△ **6.0** 百万円/年

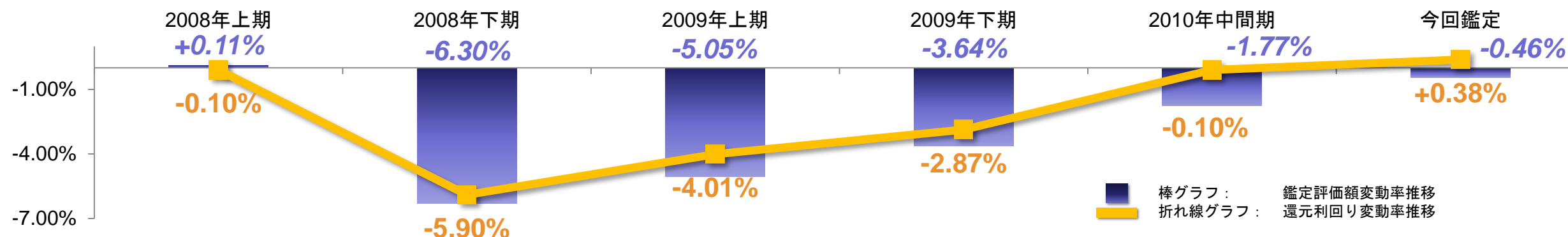


鑑定評価

鑑定評価額は底打ち。東京23区還元利回り **56** 物件で改善

鑑定評価額 上昇 **71** 物件 **>** 下落 **64** 物件 (据え置き41件)

前期対比鑑定評価額・還元利回り変動率



【算定価格差異内訳】

- 鑑定NCF減少による算定価格へのインパクト : **-27億円**
- 鑑定還元利回り上昇によるインパクト : **+12億円**

■ 鑑定NCFの下落要因

- ・経費の増加
- ・収入の低下

■ 礼金・更新料収受状況

礼金: **0.32**ヶ月
更新料: **0.81**ヶ月

	帳簿価格(百万円)			算定価格(百万円)			鑑定NCF(百万円)			直接還元利回り(%)			還元利回りの推移		
	第1期末 (a)	期末算定 価格との 差額(b)	(b)/(a)	第1期 中間期末	第1期末	差異	第1期 中間期末	第1期末	差異	第1期 中間期末	第1期末	差異	悪化	維持	改善
都心主要7区	170,784	-4,023	-2.36%	168,586	166,761	-1,825	8,856	8,723	-132	5.17	5.15	-0.02%	0	51	28
都心部	87,053	-605	-0.70%	86,040	86,448	+407	4,737	4,719	-17	5.45	5.40	-0.05%	0	21	28
23区 計	257,837	-4,628	-1.80%	254,626	253,209	-1,417	13,594	13,444	-150	5.27	5.24	-0.03%	0	72	56
首都圏	39,825	-631	-1.59%	39,140	39,193	+54	2,432	2,438	+5	6.24	6.24	0.00%	0	18	3
政令指定都市等	37,486	-1,418	-3.78%	36,153	36,068	-85	2,308	2,302	-5	6.32	6.33	+0.00%	1	25	1
全 体	335,149	-6,678	-1.99%	329,919	328,470	-1,448	18,335	18,185	-150	5.50	5.47	-0.02%	1件	115件	60件

注) ■ 期中売却物件は前回調査価格より除く。 ■ 期中取得物件は取得時鑑定価格を前回調査価格として採用。



財務実績

財務活動の実績

第1期 財務状況基本情報

借入残高

* 2011年1月末時点

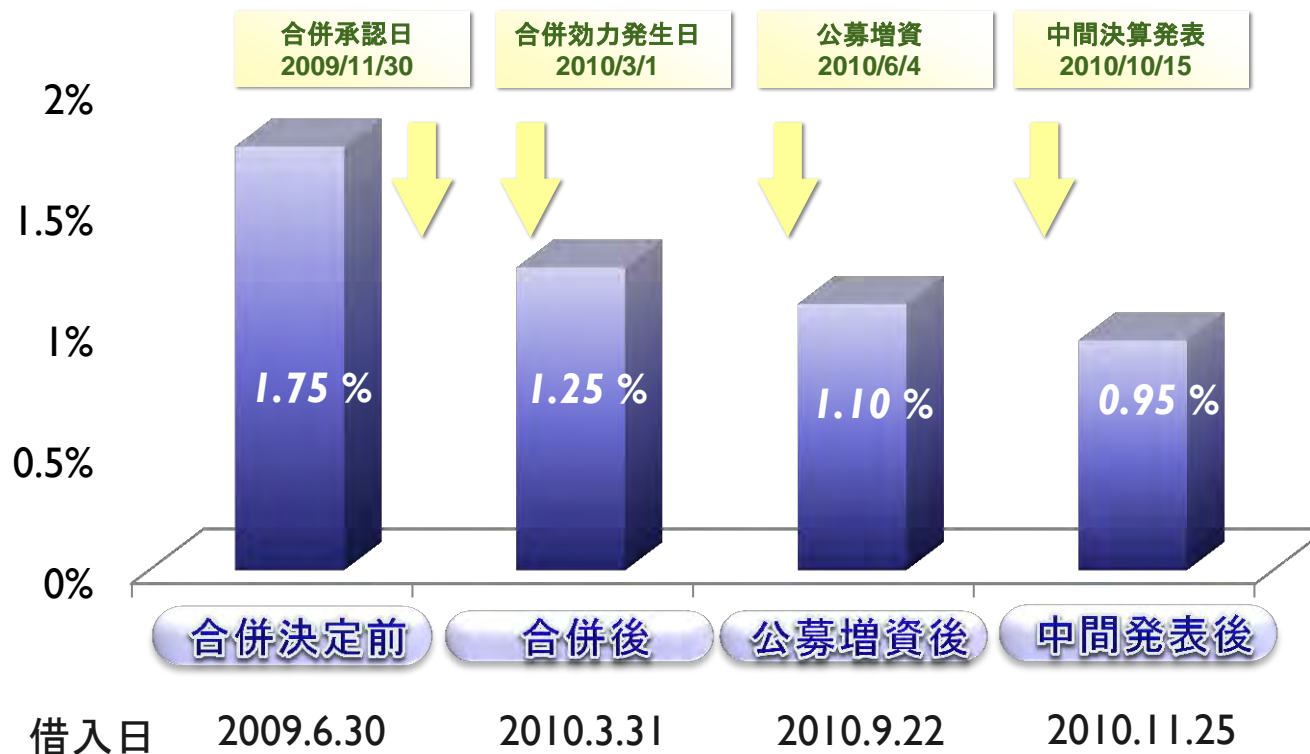
借入金残高 : **1,248** 億円 (62.82%) (期初実績: **1,377** 億円)

投資法人債残高 : **615** 億円 (37.18%) (期初実績: **815** 億円)

負債残高 : **1,863** 億円 (100%) (期初実績: **2,192** 億円)

合併後継続的なローンプレッドの低減を実現

借入期間3年のローンプレッド推移



* 融資関連費用除いています。

第1期 資金の流れ

資金調達

	金額
公募増資	282
コミットメント借入	18
リファイ借入	274
物件売却	155
合計	731

資金使途

	金額
期限前・アモチ返済	146
Bonds 償還	200
リファイ返済	274
物件購入	111
合計	732

LTVの低減

合併時 **61%** → 第1期末時点 **52%**
 (巡航総資産LTV50~55%)

* LTV=有利子負債÷総資産×100

格付け

発行体格付け : **A** (R&I)

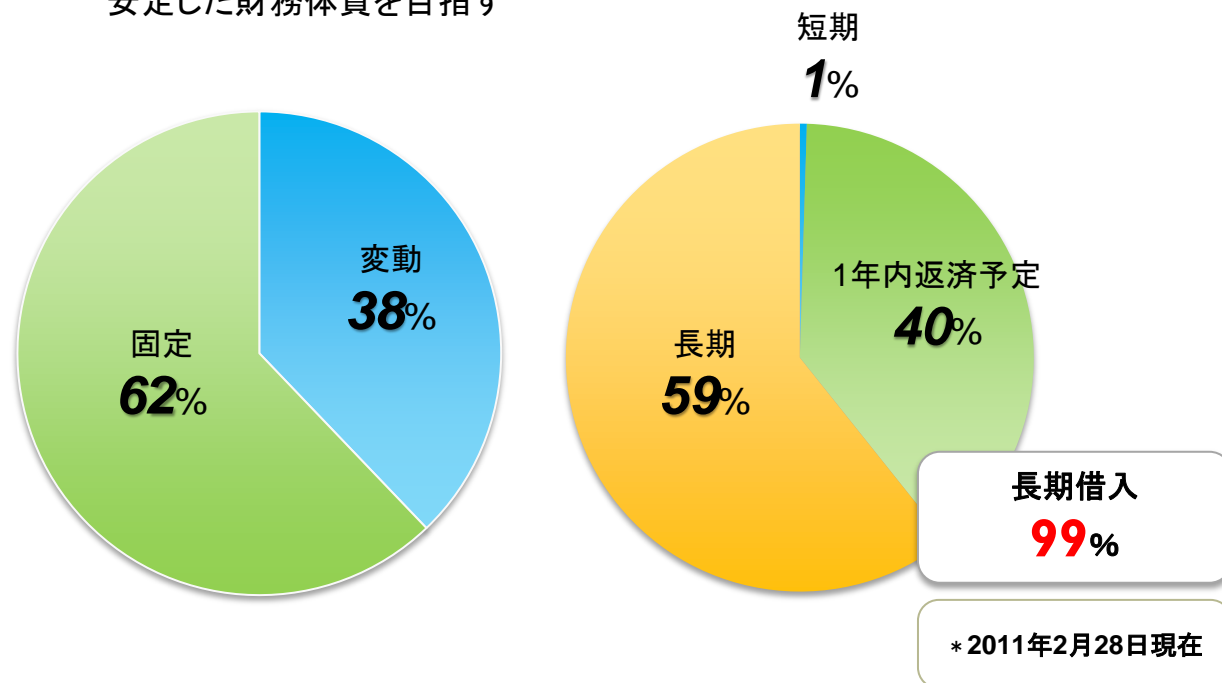
* 2011年1月末時点

債券格付け : **A** (R&I) / **Baa3** (ムーディーズ)

安定した財務基盤

有利子負債の長期化・分散化と金利の固定化の推進

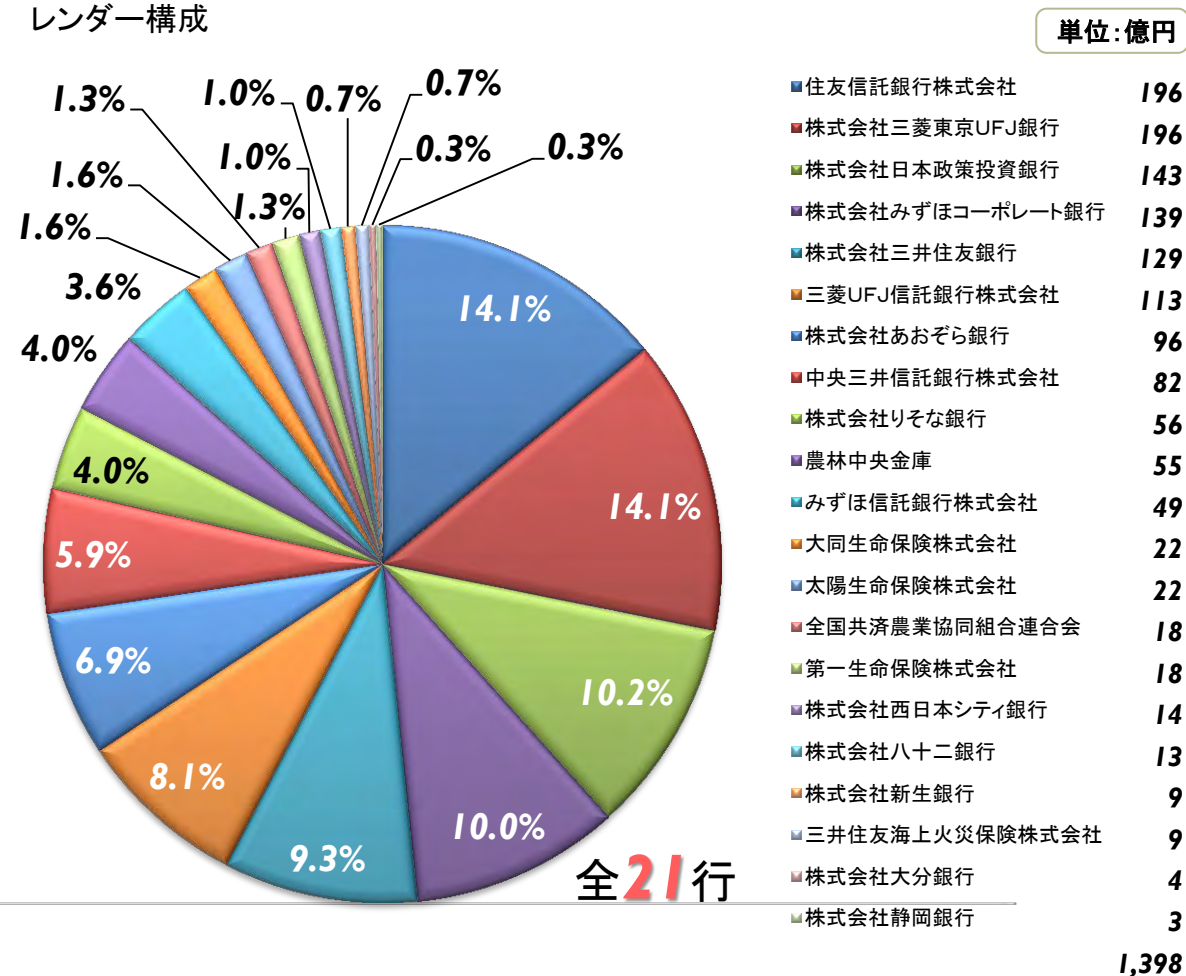
金融市場の情勢を見極めながら、
有利子負債の長期化・分散化及び金利の固定化を図り
安定した財務体質を目指す



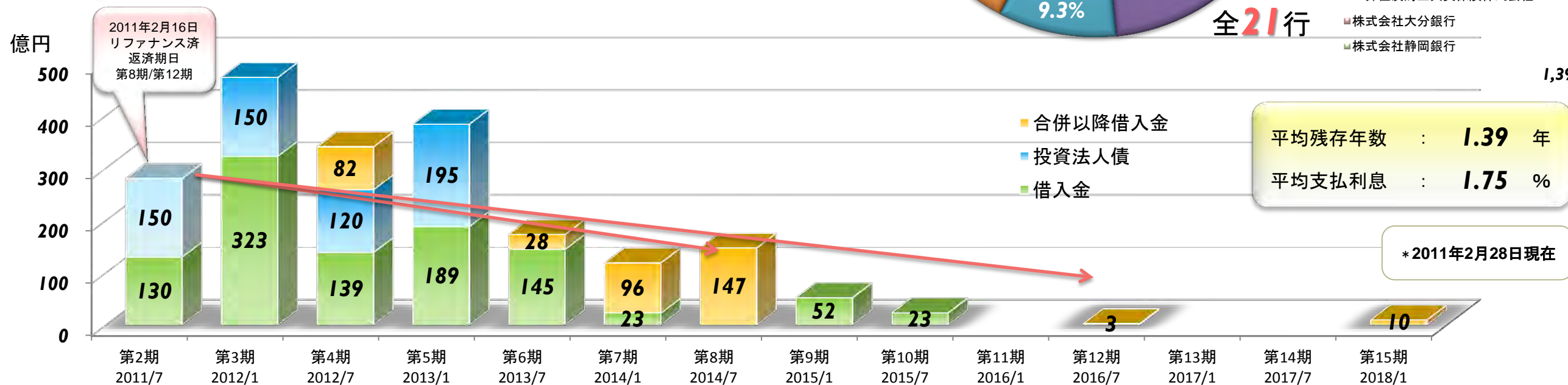
バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

* 2011年2月28日現在

安定的な資金調達を実現するために、**3**メガバンク・**4**信託銀行及び日本政策投資銀行をはじめとする、邦銀を中心としたレンダー構成



負債の返済・償還期限の分散状況等



基本運用方針 今後の運用戦略



基本方針／課題及び対策

■ 基本方針

長期安定的な利益分配の実現

中期戦略 「基礎収益力の強化」 「負ののれん活用による安定分配」

剰余金の取崩しに依存せず、分配金 **4,500** 円／口 を出せる収益基盤の構築を目指す



運用戦略達成時には一口当たり分配金の引き上げを検討

課 題

1. 物件入替によるポートフォリオ収益力の向上

1. 都心高額賃料物件の稼働率の向上
2. 合併によるスケールメリットの顕在化によるコストダウン

1. 財務基盤の更なる安定化
2. 金融コスト引下げ
3. 投資法人債の発行可能な環境作り

外 部
成 長

内 部
成 長

財 務
戦 略

対 策

1. ポートフォリオ実績NOI利回り5.3%及びインプライドキャップレート5.1%を超える、安定した賃料が見込める高利回り物件の取得
2. 築古、低収益物件の売却

1. 引続き稼働率重視のリーシングにより、都心高額賃料物件の稼働率の改善を図る
2. スケールメリットを活かすために、PM、BMの集約化を継続

1. 負債の返済期限の分散化・長期化及び金利の固定化
2. リファイナンス時に、順次金融コストの低減
3. 早期の担保解除及び信用格付の引上げ

参考資料

主要財務諸表	24～26
投資口価格の推移	27
投資主の状況	28
賃料調整の予測	29
住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移	30
学生寮・学生マンションの運用	31
新規取得物件	32～33
ポートフォリオ・マップ	34
ポートフォリオ一覧	35～37
ポートフォリオ構築方針	38
スポンサーサポートの状況	39
資産運用会社の概要	40



貸借対照表

(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	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	0
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	88,272,493
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	115,661,926
有形固定資産合計	334,077,614
無形固定資産	0
借地権	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	0
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

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	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
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	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
デリバティブ債務	62,426
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	0
出資総額	64,561,818
剰余金	0
出資剰余金	53,220,279
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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	0
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	164,458,370
負債純資産合計	355,990,420

損益計算書

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	20,881,794
不動産等売却益	24,683
営業収益合計	20,906,478
営業費用	
賃貸事業費用	7,641,272
不動産等売却損	2,940,623
減損損失	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	7
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	46,738,653

当 期 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 1月31日)	
A.不動産賃貸事業収益	
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

キャッシュ・フロー計算書

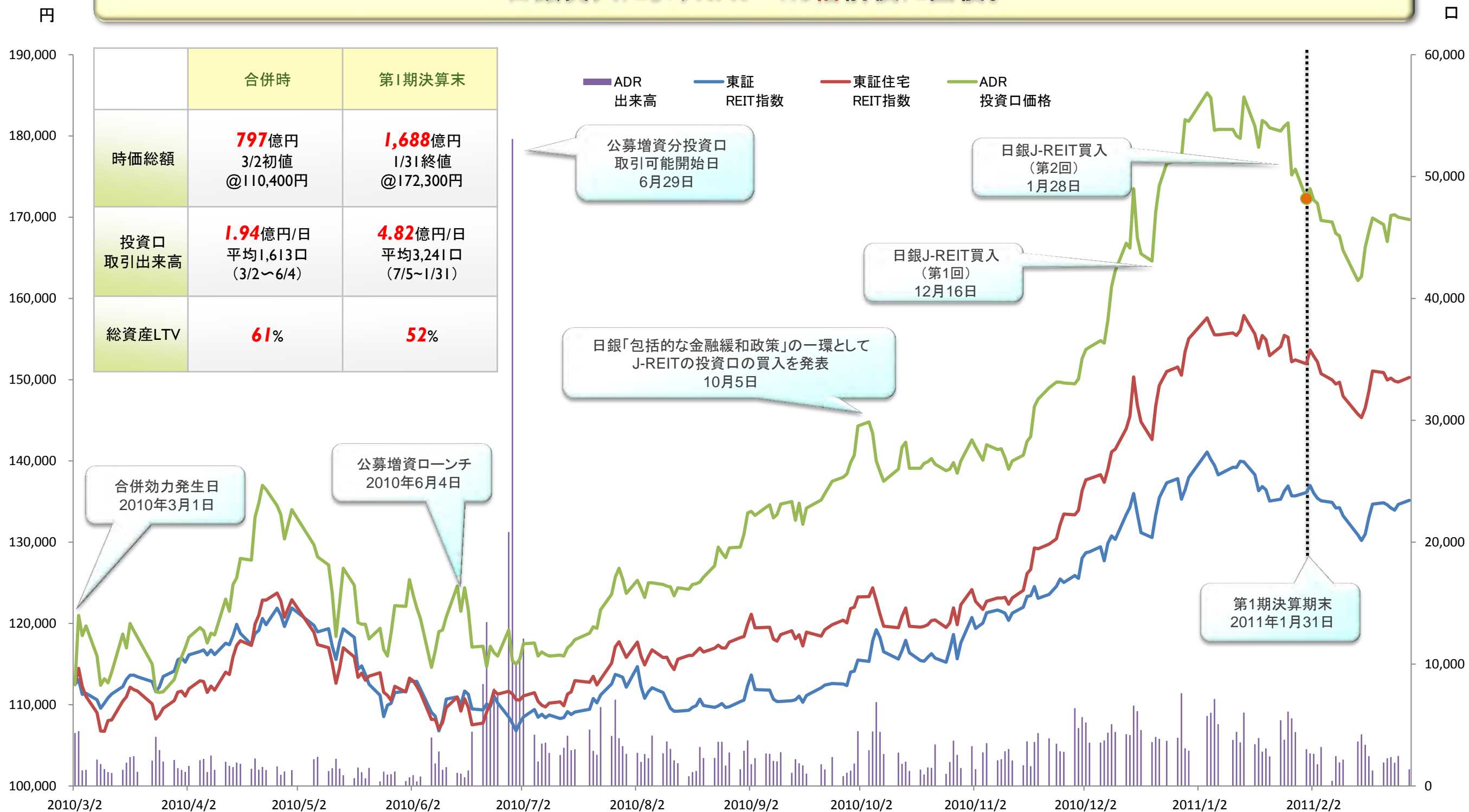
単位:千円

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
保険金の受取額	-
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

当期 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 1月31日)	
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△ 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
その他	-
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	12,441,973

投資口価格の推移

日銀買入によりNAV **1.0倍**前後に回復。



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

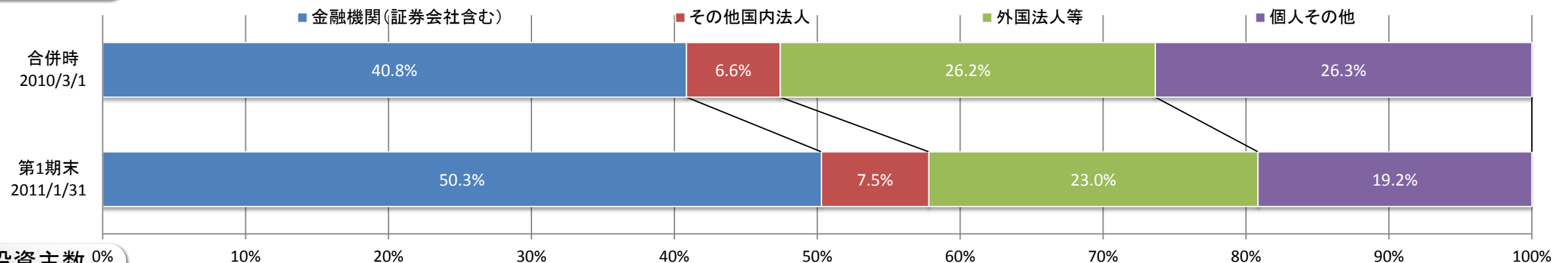
投資主の状況

第1期	所有投資口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	492,843	50.3%	108	0.5%
その他国内法人	73,675	7.5%	350	1.5%
外国法人等	225,678	23.0%	181	0.8%
個人その他	187,804	19.2%	22,243	97.2%
合計	980,000	100.0%	22,882	100.0%

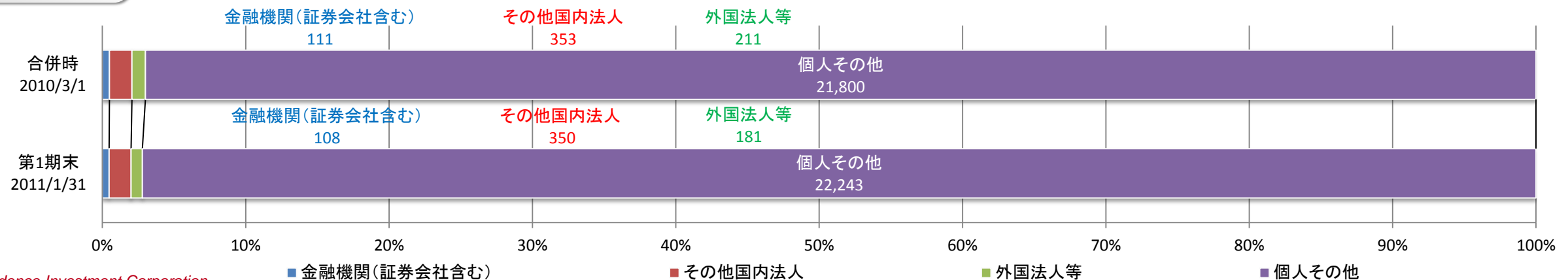
投資主名	保有口数	発行投資口数に 占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	160,017	16.3%
野村信託銀行株式会社(投信口)	91,337	9.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	75,190	7.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,547	4.9%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.6%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	26,845	2.7%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	19,339	2.0%
みずほ信託銀行	14,511	1.5%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー505104	10,996	1.1%
UBS AG LONDON A/C SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	9,574	1.0%

❖ 国内金融機関の投資口比率の増加が顕著、46% → 50%

投資口数



投資主数

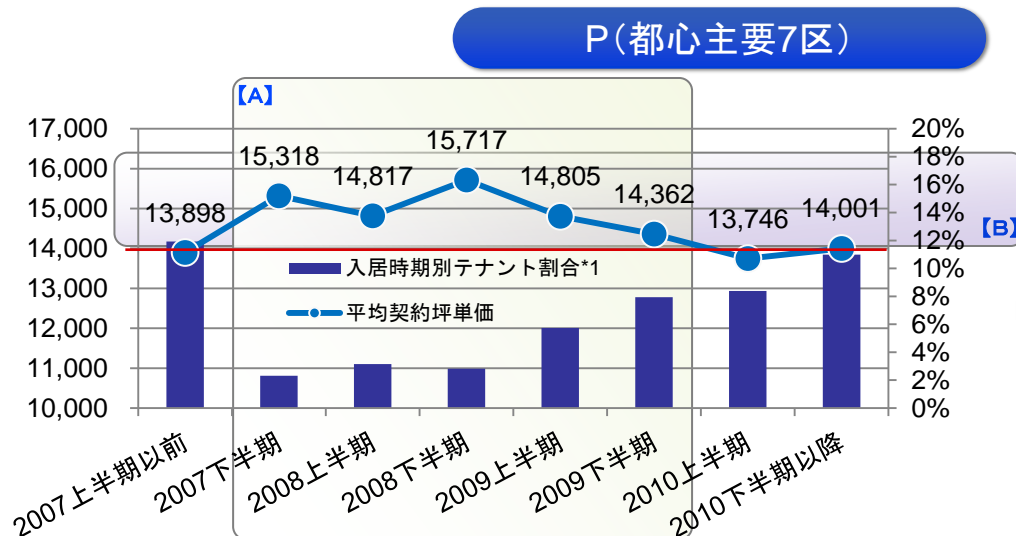


賃料調整の予測

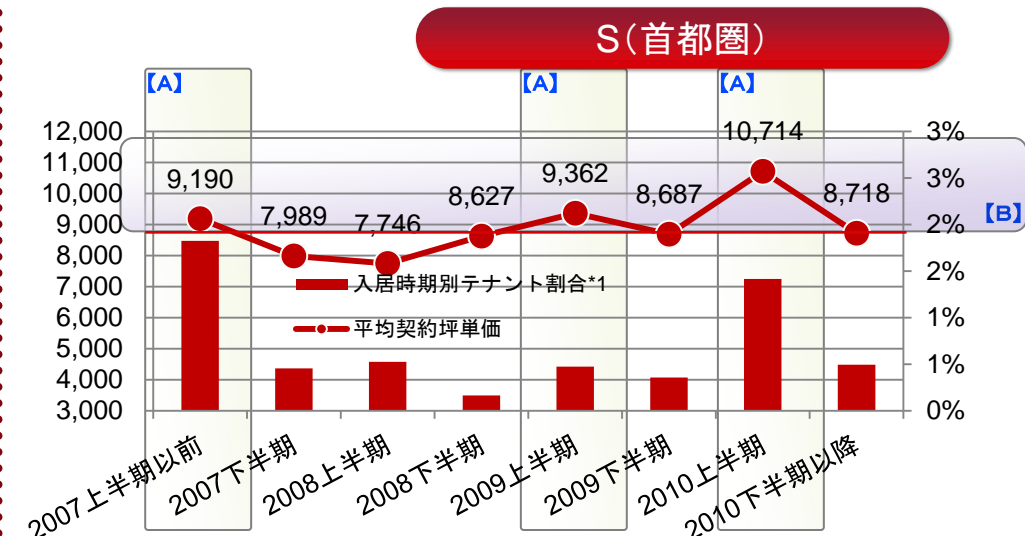
本ポートフォリオにおいて今後、賃料調整が予測される幅は **-2~-3%** と試算

*「入居時期別テナント割合」(棒グラフ)は、2011年1月末現在契約中のテナントの入居時期別割合を表しています。割合算出にあたっては、賃料をベースとしています。

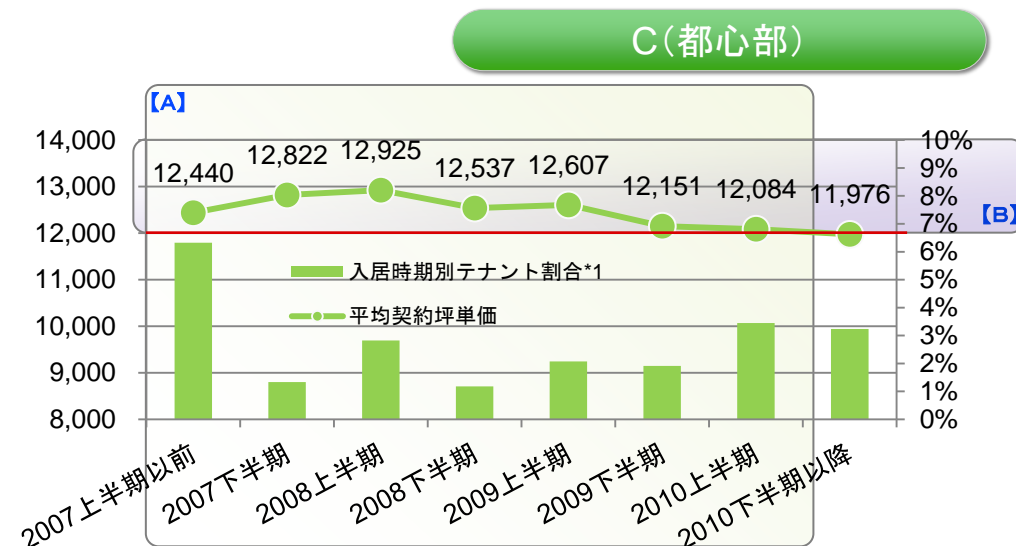
*「平均契約坪単価」(折れ線グラフ)は、各期に入居したテナントの2011年1月末現在の賃料の平均契約坪単価を表しています。なお、入居当時の坪単価ではありません。



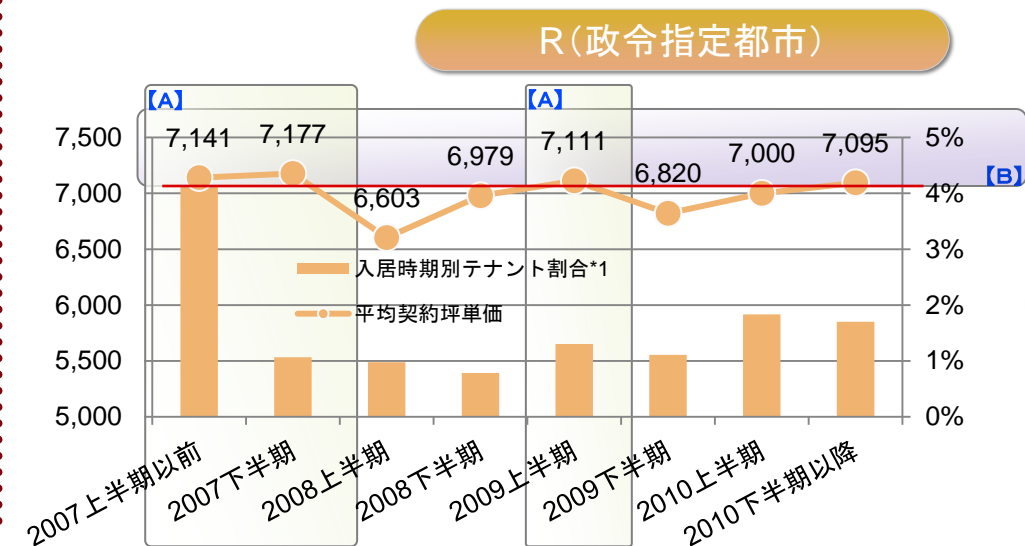
【C】
-1.2%



【C】
-0.4%



【C】
-0.7%



【C】
-0.1%

【A】
2010年下期以降の契約坪単価よりも
高い賃料で契約しているテナントの割合

X

【B】
2010年下期以降の平均契約坪単価よりも
高い平均賃料坪単価との乖離率

=

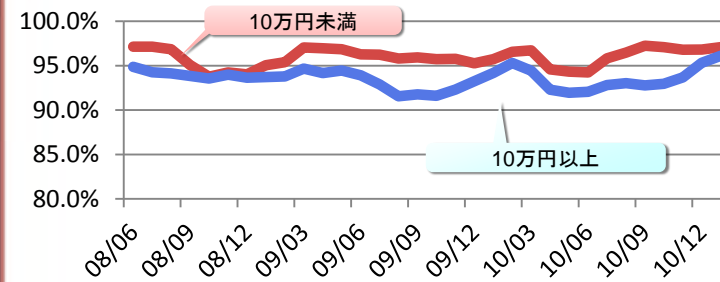
合計【C】 -2.4%

*1 入居時期別テナント割合 = $\frac{\text{各期に入居したテナントの2011年1月末現在の入居時期別月額賃料}}{\text{2011年1月末現在の月額総賃料}}$

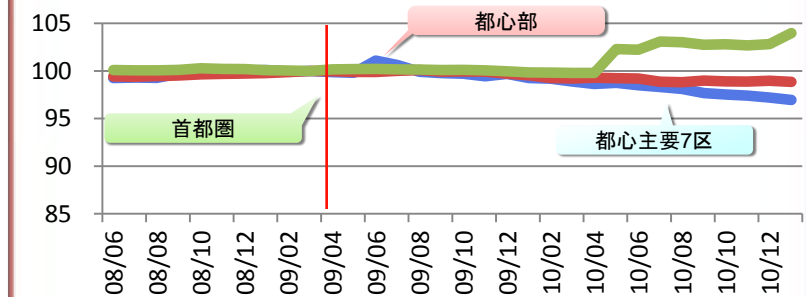
* パススルー物件の住戸のみを対象として算出(パススルー物件のうち一棟貸しの物件についても除く)
* 上期:1月~6月、下期:7月~12月

住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移

賃料帯別稼働率の推移



エリア別賃料坪単価の推移*



シングル・タイプ

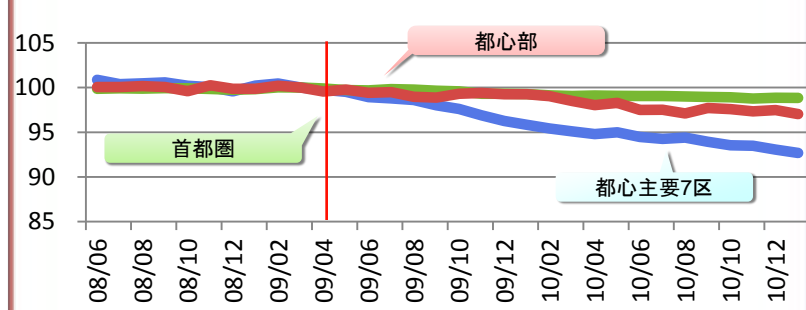
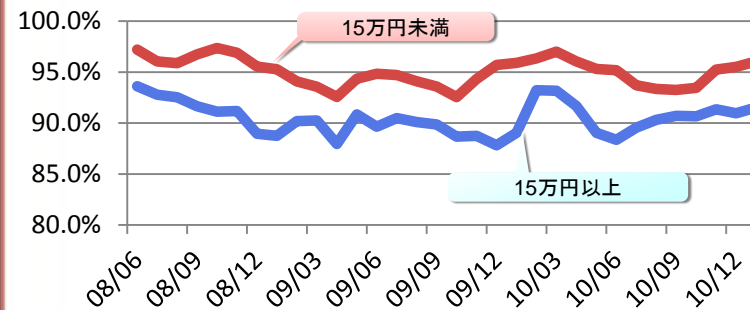
月額賃料の水準及び
エリアにかかわらず、
稼働率及び賃料坪単
価は安定的

面積割合
10万円未満 8.3%
10万円以上 9.2%
17.6%

コンパクト・タイプ

月額賃料15万円以上
の住戸における稼働
率及び都心主要7区
の賃料坪単価の変動
が大きい

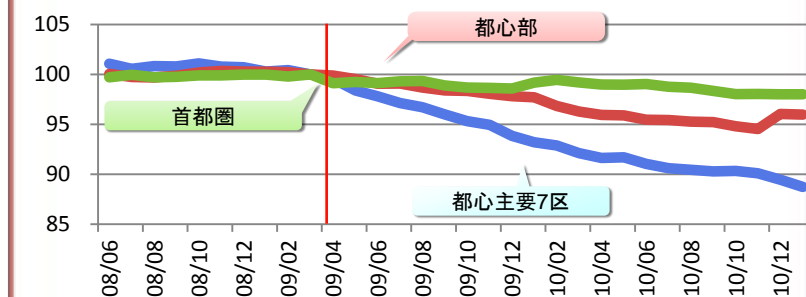
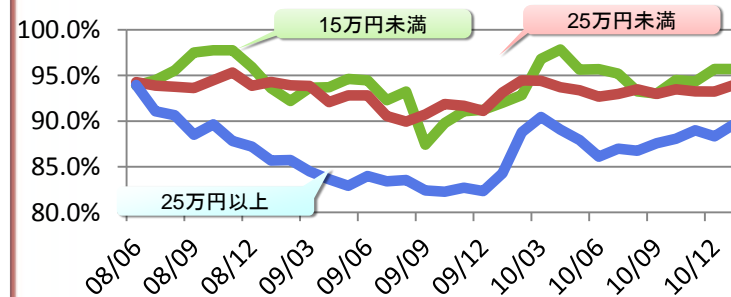
面積割合
15万円未満 4.0%
15万円以上 11.1%
15.1%



ファミリー／ラージ・タイプ

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

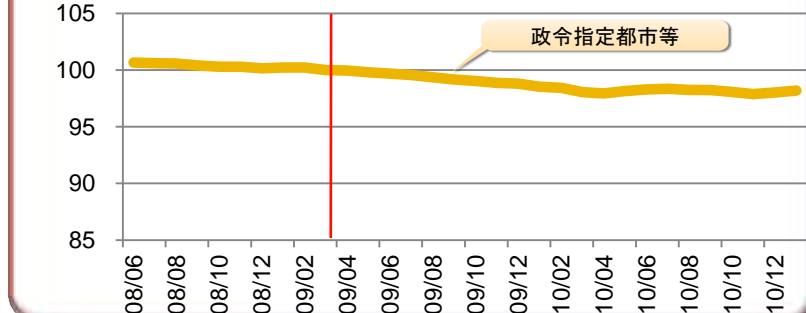
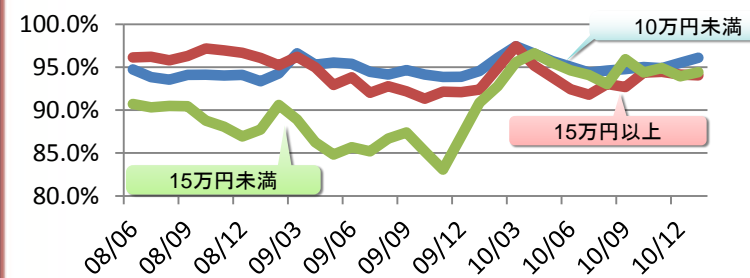
面積割合
15万円未満 2.0%
25万円未満 8.9%
25万円以上 9.7%
20.6%



政令指定都市等

月額賃料15万円未満
の住戸における稼働
率および賃料坪単価
の変動は安定

面積割合
10万円未満 7.8%
15万円未満 4.8%
15万円以上 2.8%
15.4%



* 賃料坪単価については、2009年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。なお、グラフの期間は2008年6月～2010年8月です。

* 上記表では、賃料保証物件、事務所／店舗等の住戸以外の物件を除く、全体のポートフォリオ面積の68.4%の住戸を対象としています。「面積割合」は、全体ポートフォリオ面積に対する割合です。

学生寮・学生マンションの運用

保有物件数	実績NOI利回り	稼働率(住宅部分)	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
10 物件	6.8 %	100 % (賃料保証型のため)	2,035 戸	15,426 百万円	4.56 %

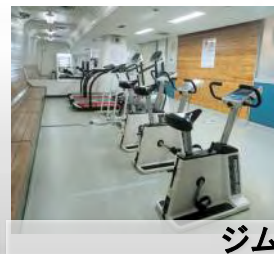
■ 運営型ドミトリータイプ※1

S-1 日吉台学生ハイツ

NOI利回り 9.3%



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

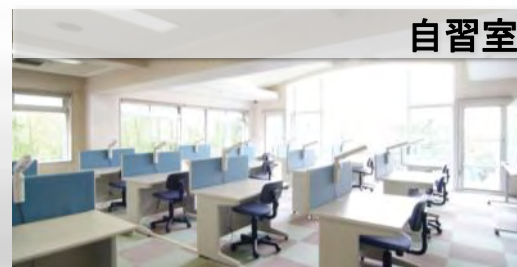


S-11 和光学生ハイツ

NOI利回り 7.0%



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



S-23 カレッジコート田無

NOI利回り 7.9%



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



■ 学生マンション※2

P-3 レジディア中目黒

NOI利回り 5.0%



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

C-50 レジディア新板橋

NOI利回り 6.5%



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

P-85 レジディア駒沢

NOI利回り 6.3%



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

S-15 レジディア大倉山

NOI利回り 5.9%



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

C-28 レジディア王子

NOI利回り 6.0%



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

R-2 レジディア今出川

NOI利回り 6.2%



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

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

NOI利回り 6.1%



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

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

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

新規取得物件

(合併～2011年3月31日 予定含)

	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等	合計
棟数	2	5	2	4	13
取得価格	3,270	10,141	2,925	2,776	19,112
(比率)	17.1%	53.1%	15.3%	14.5%	100.0%
加重平均NOI利回り	5.8%	6.1%	6.7%	7.0%	6.3%
加重平均築年数	1.3年	2.0年	0.7年	2.7年	1.8年
賃貸可能戸数	131	566	237	295	1,229

P-85 レジディア駒沢 (学生マンション)

(カレッジスクエア駒沢)

第1期



エリア	都心主要7区
所在地	東京都世田谷区
取得予定価格	870百万円
鑑定評価額	957百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	6.0%
賃貸可能戸数	59戸
竣工年月	2008年10月

新規取得物件

(合併～2011年3月31日 予定含)

13棟内訳

C-50 レジディア新板橋 (学生マンション)

(カレッジスクエア新板橋)

第1期



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得予定価格	888百万円
鑑定評価額	944百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2009年8月

P-86 レジディア芝浦KAIGAN

(カイガンアパートメント)

第2期



エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得予定価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,470百万円
稼働率	98.9%
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2010年1月

C-49 レジディア杉並方南町

(シティビラージ杉並方南町)

第1期



エリア	都心部
所在地	東京都杉並区
取得予定価格	3,834百万円
鑑定評価額	4,250百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	6.3%
賃貸可能戸数	194戸
竣工年月	2009年2月

C-51 レジディア木場

(グランシャルム木場)

第1期



エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得予定価格	1,950百万円
鑑定評価額	2,160百万円
稼働率	98.7%
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	155戸
竣工年月	2008年3月

新規取得物件

(合併～2011年3月31日 予定含)

C-52 レジディア文京湯島Ⅲ

(アルティス文京湯島)

第2期



エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得予定価格	1,129百万円
鑑定評価額	1,260百万円
稼働率	89.2%
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	52戸
竣工年月	2008年12月

S-24 レジディア浦安

(グランシャルム浦安Ⅵ)

第1期



エリア	首都圏
所在地	千葉県浦安市
取得予定価格	2,115百万円
鑑定評価額	2,260百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	146戸
竣工年月	2009年9月

R-36 レジディア久屋大通

(ベレーサ泉)

第2期



エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得予定価格	652百万円
鑑定評価額	740百万円
稼働率	79.9%
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	57戸
竣工年月	2007年2月

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) (予定)

第2期



エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得予定価格	2,340百万円
鑑定評価額	2,420百万円
稼働率	97.1%
NOI利回り	5.4%
賃貸可能戸数	98戸
竣工年月	2008年3月

新規取得物件 (合併～2011年3月31日 予定含)

13棟内訳

R-37 レジディア仙台宮町

(アルティス仙台宮町)

第2期



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得予定価格	529百万円
鑑定評価額	587百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2008年1月

S-23 カレッジコート田無 (ドミトリー)

第1期



エリア	首都圏
所在地	東京都西東京市
取得予定価格	810百万円
鑑定評価額	904百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	7.4%
賃貸可能戸数	91戸
竣工年月	2010年2月

R-35 レジディア谷町

(プレミアムタワー谷町)

第2期



エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得予定価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,190.百万円
稼働率	97.3%
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	108戸
竣工年月	2008年8月

R-38 レジディア広瀬通

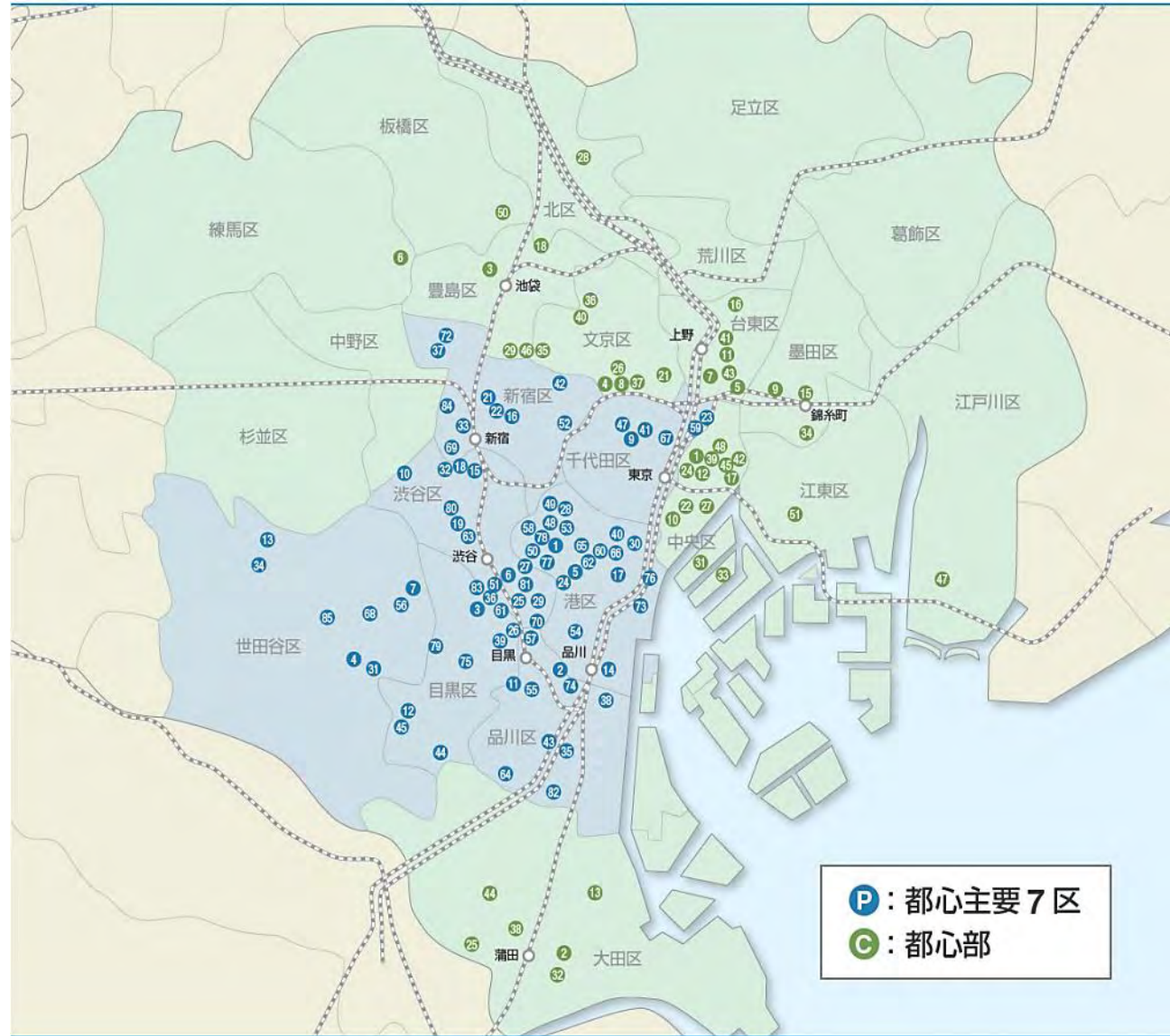
(アルティス仙台立町)

第2期



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得予定価格	494百万円
鑑定評価額	549百万円
稼働率	100.0%
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	63戸
竣工年月	2010年2月

ポートフォリオ・マップ



P-1 レジディア赤坂橋町	P-22 レジディア新宿イースト	P-41 レジディア新御茶ノ水	P-63 レジディア渋谷	P-82 レジディア大井	C-16 レジディア根岸	C-36 レジディア文京千石	S-4 レジディア東松戸	R-1 レジディア西本町	R-25 レジディア大通西
P-2 レジディア島津山	P-23 レジディア神田岩本町	P-42 レジディア神楽坂	P-64 レジディア中延	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	C-17 レジディア新川	C-37 レジディア文京湯島	S-5 レジディア新横浜	R-2 レジディア今出川	R-26 レジディア北三条
P-3 レジディア中目黒	P-24 レジディア麻布十番Ⅱ	P-43 レジディア大井町Ⅱ	P-65 レジディア麻布台	P-84 レジディア北新宿	C-18 レジディア上池袋	C-38 レジディア池上	S-6 レジディア南生田	R-4 レジディア東桜	R-27 レジディア白壁東
P-4 レジディア世田谷弦巻	P-25 レジディア恵比寿	P-44 レジディア大岡山	P-66 レジディア芝大門Ⅱ	P-85 レジディア駒沢	C-19 レジディア新中野	C-39 レジディア日本橋人形町	S-7 レジディア調布	R-5 レジディア亀山	R-28 レジディア堺東
P-5 レジディア麻布十番	P-26 レジディア目黒	P-45 レジディア自由が丘	P-67 レジディア神田	P-86 レジディア三軒茶屋Ⅱ	C-20 レジディア方南町	C-40 レジディア文京千石Ⅱ	S-8 レジディア国立	R-6 Zeus緑地PREMIUM	R-29 レジディア太秦
P-6 レジディア渋谷代官山	P-27 レジディア広尾	P-46 レジディア水道橋	P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ	C-1 レジディア三軒茶屋Ⅱ	C-21 レジディア文京湯島Ⅱ	C-41 レジディア入谷	S-11 和光学生ハイツ	R-8 レジディア神戸ポート アイランド	R-30 レジディア泉
P-7 レジディア池袋大橋	P-28 レジディア赤坂Ⅱ	P-47 レジディア目黒	P-69 レジディア西新宿Ⅱ	C-2 レジディア蒲田	C-22 レジディア築地	C-42 レジディア日本橋浜町	S-12 レジディア国分寺	R-10 レジディア博多	R-31 レジディア円山北五条
P-9 レジディア九段下	P-29 レジディア広尾Ⅱ	P-48 レジディアタワー乃木坂	P-70 レジディア目黒南	C-3 レジディア池袋	C-23 レジディア芝罘	C-43 レジディア新御徒町	S-14 レジディア横浜関内	R-11 レジディア天神橋	R-32 レジディア徳川
P-10 レジディア幡ヶ谷	P-30 ビアネッタ汐留	P-49 レジディア赤坂	P-72 レジディア白御留山	C-4 レジディア文京本郷	C-24 レジディア京橋	C-44 レジディア千鳥町	S-15 レジディア大倉山	R-12 レジディア三宮東	R-34 レジディア大通公園
P-11 レジディア不動前	P-31 レジディア駒沢大学	P-50 レジディア代官山	P-73 レジディア芝浦	C-5 レジディア浅草橋	C-25 レジディア多摩川	C-45 レジディア新川Ⅱ	S-16 レジディア武蔵小杉	R-13 KC21ビル	
P-12 レジディア都立大学	P-32 レジディア代々木	P-51 レジディア代官山	P-74 レジディア御殿山	C-6 メゾンエクレール江古田	C-26 レジディア後楽園	C-46 レジディア目白	S-17 レジディア杉並方南町	R-14 レジディア駒公園	
P-13 レジディア桜上水	P-33 レジディア西新宿	P-52 レジディア市ヶ谷	P-75 レジディア祐天寺	C-7 レジディア上野御徒町	C-27 レジディア銀座東	C-47 レジディア葛西	S-18 レジディア八王子	R-15 レジディア京都駅前	
P-14 レジディア北品川	P-34 レジディア経堂	P-53 レジディア六本木橋町公園	P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	C-8 レジディア文京本郷Ⅱ	C-28 レジディア王子	C-48 レジディア日本橋馬喰町	S-19 レジディア吉祥寺	R-16 レジディア高島	
P-15 レジディア代々木の杜	P-35 レジディア大井町	P-54 レジディア三軒茶屋	P-77 元麻布ブレイス	C-9 レジディア両国	C-29 レジディア目白Ⅱ	C-49 レジディア杉並方南町	S-20 バ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	R-17 レジディア日比野	
P-16 レジディア新宿イーストⅢ	P-36 レジディア恵比寿Ⅱ	P-55 レジディアタワー目黒不動前	P-78 レジディアタワー六本木	C-10 レジディア東銀座	C-30 レジディア月島	C-50 レジディア新板橋	S-21 メゾン八千代台	R-19 レジディア天神南	
P-17 レジディア芝大門	P-37 レジディア上落合	P-56 レジディア神田東	P-79 レジディア上目黒	C-11 レジディア上野	C-32 レジディア蒲田Ⅱ	C-51 レジディア木場	S-22 ライフ&シニアハウス港北2	R-20 レジディア博多駅南	
P-18 レジディア参宮橋	P-38 レジディア東品川	P-57 レジディア東麻布	P-80 レジディア代々木公園	C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ	C-33 レジディア月島Ⅱ	S-1 日吉台学生ハイツ	S-23 カレッジコート田無	R-21 マーレ	
P-19 レジディア宇田川町マンション	P-39 レジディア目黒Ⅱ	P-58 レジディア恵比寿南	P-81 ウィンザーハウス広尾	C-13 レジディア文京音羽	C-34 レジディア錦糸町Ⅱ	S-2 チェスターハウス川口	S-24 レジディア浦安	R-24 レジディア南一栄	
P-21 レジディア新宿イーストⅡ	P-40 レジディア虎ノ門	P-62 レジディアタワー麻布十番							

合計 176物件

ポートフォリオ一覧

(2011年1月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)
P-1	レジディア赤坂檜町	東京都港区	2004/12	111	4,930	1.46	3,940	4,076
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.85	2,650	2,630
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	88	1,730	0.51	1,640	1,594
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/03	28	1,229	0.36	1,202	1,200
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11	44	1,987	0.59	1,810	1,972
P-6	レジディア渋谷代官山	東京都渋谷区	2005/05	50	1,690	0.50	1,590	1,662
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/08	42	1,230	0.36	1,110	1,197
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/03	86	2,270	0.67	2,220	2,202
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/02	35	1,130	0.33	1,030	1,120
P-11	レジディア不動前	東京都品川区	1991/04	47	1,563	0.46	1,410	1,613
P-12	レジディア都立大学	東京都目黒区	2006/08	18	643	0.19	576	641
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/07	39	1,120	0.33	1,080	1,123
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/02	120	2,720	0.80	2,480	2,728
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/03	22	732	0.22	546	741
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/02	39	750	0.22	769	773
P-17	レジディア芝大門	東京都港区	2002/11	63	1,580	0.47	1,450	1,565
P-18	レジディア参宮橋	東京都渋谷区	2003/03	27	780	0.23	719	773
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/08	30	588	0.17	601	585
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/02	54	1,380	0.41	1,390	1,369
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/08	48	941	0.28	879	933
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/02	65	1,520	0.45	1,510	1,505
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/02	37	874	0.26	855	868
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/01	26	554	0.16	542	548
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.21	705	718
P-27	レジディア広尾	東京都渋谷区	1999/09	29	727	0.21	706	724
P-28	レジディア赤坂Ⅱ	東京都港区	2005/01	37	1,290	0.38	1,240	1,285
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.49	1,680	1,647
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/02	67	1,950	0.58	1,920	1,932
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.10	341	330
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/02	16	326	0.10	317	324

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/02	19	363	0.11	369	360
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/02	15	286	0.08	287	283
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.28	930	939
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/01	61	2,280	0.67	2,250	2,273
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/09	70	1,180	0.35	1,190	1,171
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/08	122	2,040	0.60	2,030	2,028
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/01	34	1,190	0.35	1,160	1,186
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/09	63	1,320	0.39	1,320	1,312
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/03	52	1,160	0.34	1,130	1,154
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/08	52	918	0.27	922	912
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/07	40	1,050	0.31	1,060	1,044
P-44	レジディア大岡山	東京都目黒区	2007/10	53	1,070	0.32	1,020	1,063
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/03	28	1,050	0.31	1,050	1,041
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.68	2,230	2,294
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/08	68	3,660	1.08	3,560	3,636
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/05	37	1,180	0.35	1,170	1,174
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/07	125	6,780	2.00	6,760	6,733
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/07	42	2,150	0.64	1,990	2,129
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/08	85	2,500	0.74	2,470	2,480
P-53	レジディア六本木榎町公園	東京都港区	1999/09	88	3,570	1.06	3,540	3,546
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/01	358	16,500	4.88	16,500	16,337
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/01	78	2,760	0.82	2,760	2,735
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/03	13	728	0.22	653	746
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.48	1,600	1,608
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/04	31	1,430	0.42	1,420	1,422
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/03	39	2,020	0.60	1,930	2,013
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/01	113	6,190	1.83	5,750	6,162
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/06	40	1,250	0.37	1,250	1,246
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.56	1,890	1,866
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/02	47	1,610	0.48	1,570	1,602

* 鑑定価格は、2011年1月末現在のものです。

ポートフォリオ一覧

(2011年1月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/08	48	1,740	0.51	1,690	1,730
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/06	43	1,140	0.34	1,120	1,135
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/03	34	1,280	0.38	1,220	1,274
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/05	74	1,830	0.54	1,830	1,819
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/08	26	923	0.27	915	917
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.29	970	966
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/09	154	4,670	1.38	4,710	4,616
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/01	16	930	0.27	863	926
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/08	118	5,260	1.55	5,140	5,234
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/05	191	9,570	2.83	9,320	9,494
P-77	元麻布ブレイス	東京都港区	2001/02	41	8,430	2.49	8,210	8,398
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/02	83	7,040	2.08	6,370	7,001
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/01	16	878	0.26	862	869
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/07	6	1,100	0.33	984	1,094
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/06	12	1,750	0.52	1,590	1,738
P-82	レジディア大井	東京都品川区	1989/10	22	972	0.29	944	961
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	2006/05/01 1982/11/01	77	7,360	2.18	6,920	7,347
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/02	26	1,460	0.43	1,460	1,451
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.26	974	901
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/02	105	1,920	0.57	1,930	1,784
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/03	166	2,640	0.78	2,790	2,460
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/03	60	1,520	0.45	1,460	1,487
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/07	65	1,680	0.50	1,690	1,648
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/08	47	1,060	0.31	1,070	1,026
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/03	93	953	0.28	901	970
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/02	127	3,160	0.93	3,140	3,091
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/01	70	1,623	0.48	1,560	1,645
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/02	48	913	0.27	908	909
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/09	169	5,251	1.55	4,670	5,264
C-11	レジディア上野	東京都台東区	2007/02	41	860	0.25	746	861

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/01	137	3,180	0.94	3,080	3,180
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/08	81	1,980	0.59	1,680	1,992
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.24	3,700	4,243
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.25	759	884
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/02	83	1,880	0.56	1,800	1,865
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.16	545	551
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/06	24	352	0.10	370	348
C-20	レジディア方南町	東京都杉並区	1992/03	91	941	0.28	965	929
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/03	63	1,010	0.30	986	999
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.43	1,440	1,446
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/03	96	1,800	0.53	1,760	1,784
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/01	52	1,220	0.36	1,210	1,210
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/09	98	1,300	0.38	1,260	1,285
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.18	609	596
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/09	94	2,000	0.59	1,940	1,980
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	61	867	0.26	876	856
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/07	63	1,050	0.31	1,050	1,042
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/02	40	1,100	0.33	1,100	1,092
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/09	78	1,360	0.40	1,370	1,351
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/09	105	2,440	0.72	2,440	2,423
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/01	99	2,380	0.70	2,360	2,365
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/08	104	3,380	1.00	3,440	3,338
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/02	33	707	0.21	723	698
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/02	39	1,050	0.31	1,070	1,039
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/07	19	378	0.11	372	374
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/03	25	557	0.16	564	550
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/04	45	1,440	0.43	1,390	1,431
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.29	1,000	976
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/08	45	1,310	0.39	1,290	1,304
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/03	69	1,860	0.55	1,800	1,849

* 鑑定価格は、2011年1月末現在のものです。

ポートフォリオ一覧

(2011年1月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/09	60	1,290	0.38	1,290	1,282
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/02	36	1,320	0.39	1,280	1,305
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/01	162	6,280	1.86	6,170	6,212
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/01	29	683	0.20	699	674
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/02	132	5,500	1.63	5,560	5,461
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/02	194	3,834	1.13	4,450	3,966
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	67	888	0.26	945	922
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/03	155	1,950	0.58	2,240	2,082
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	1969/03	920	3,420	1.01	3,503	3,270
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/03	39	770	0.23	631	743
S-3	レジディア柏	千葉県柏市	2000/03	26	545	0.16	416	556
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/04	44	1,100	0.33	932	1,139
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/01	131	1,920	0.57	1,710	1,924
S-6	レジディア南生田	神奈川県川崎市	1998/10	46	1,050	0.31	916	1,153
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/03	41	1,143	0.34	1,020	1,155
S-8	レジディア国立	東京都国立市	2007/04	46	635	0.19	550	643
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/04	127	675	0.20	569	709
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺	2003/02	33	518	0.15	518	512
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/08	102	1,700	0.50	1,720	1,678
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	64	755	0.22	764	748
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/02	68	1,580	0.47	1,580	1,571
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/03	172	2,730	0.81	2,700	2,706
S-18	レジディア八王子	東京都八王子市	1988/01	40	572	0.17	587	563
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/03	48	1,380	0.41	1,340	1,374
S-20	パンフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	4.14	13,900	13,739
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/08	39	882	0.26	852	869
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.49	1,670	1,658
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	91	810	0.24	905	844
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/09	146	2,115	0.63	2,410	2,261
R-1	レジディア西本町	大阪府大阪市	2002/06	50	560	0.17	463	535

* 鑑定価格は、2011年1月末現在のものです。

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	154	1,671	0.49	1,512	1,623
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市中区	2006/02	91	1,290	0.38	1,050	1,226
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/02	182	1,610	0.48	1,180	1,662
R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	2007/05	44	979	0.29	855	977
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	S・C 2007/03 N 2008/02	404	3,740	1.11	3,290	3,790
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/03	155	1,220	0.36	1,190	1,217
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/02	78	871	0.26	871	859
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.66	2,210	2,190
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/03	79	900	0.27	856	890
R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/01	94	1,170	0.35	1,160	1,157
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/02	116	1,970	0.58	1,970	1,947
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市中区	2007/08	198	2,330	0.69	2,320	2,311
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市中区	1992/04	124	1,340	0.40	1,290	1,318
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/01	56	936	0.28	908	925
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/01	39	324	0.10	326	318
R-21	マーレ	愛知県名古屋市中区	2005/02	38	685	0.20	676	676
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.48	1,650	1,622
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.39	1,280	1,322
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/01	100	1,130	0.33	1,150	1,116
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市中区	2005/05	33	831	0.25	824	823
R-28	レジディア堺東	大阪府堺市	2005/08	50	845	0.25	840	833
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/01	48	701	0.21	695	697
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市中区	2005/11	122	3,700	1.09	3,700	3,661
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/02	56	1,050	0.31	1,060	1,040
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市中区	2006/12	27	751	0.22	742	745
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/08	109	2,010	0.59	2,000	1,992
合計				14,017	338,276		328,470	335,149

エリア別		賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	鑑定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P	都心主要7区	4,577	172,978	51.1	166,761	170,744
C	都心部	3,833	87,534	25.9	86,448	87,029
S	首都圏	2,717	39,970	11.8	39,193	39,815
R	政令指定都市等	2,890	37,794	11.2	36,068	37,472
合計		14,017	338,276	100	328,470	335,149

簿価と鑑定価格との差の合計

-6,678

ポートフォリオの構築方針

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

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

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

住戸タイプ	投資比率*2
ドミトリー・タイプ	上限20%

* 注記

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

住戸タイプの定義

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

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

S = シングル・タイプ
C = コンパクト・タイプ
F = ファミリー・タイプ
L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸
 主に単身者及び小規模家族(2～3人)向けの住戸
 主にファミリー向けの住戸
 主に外国人向けの住戸

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

スポンサーサポートの状況

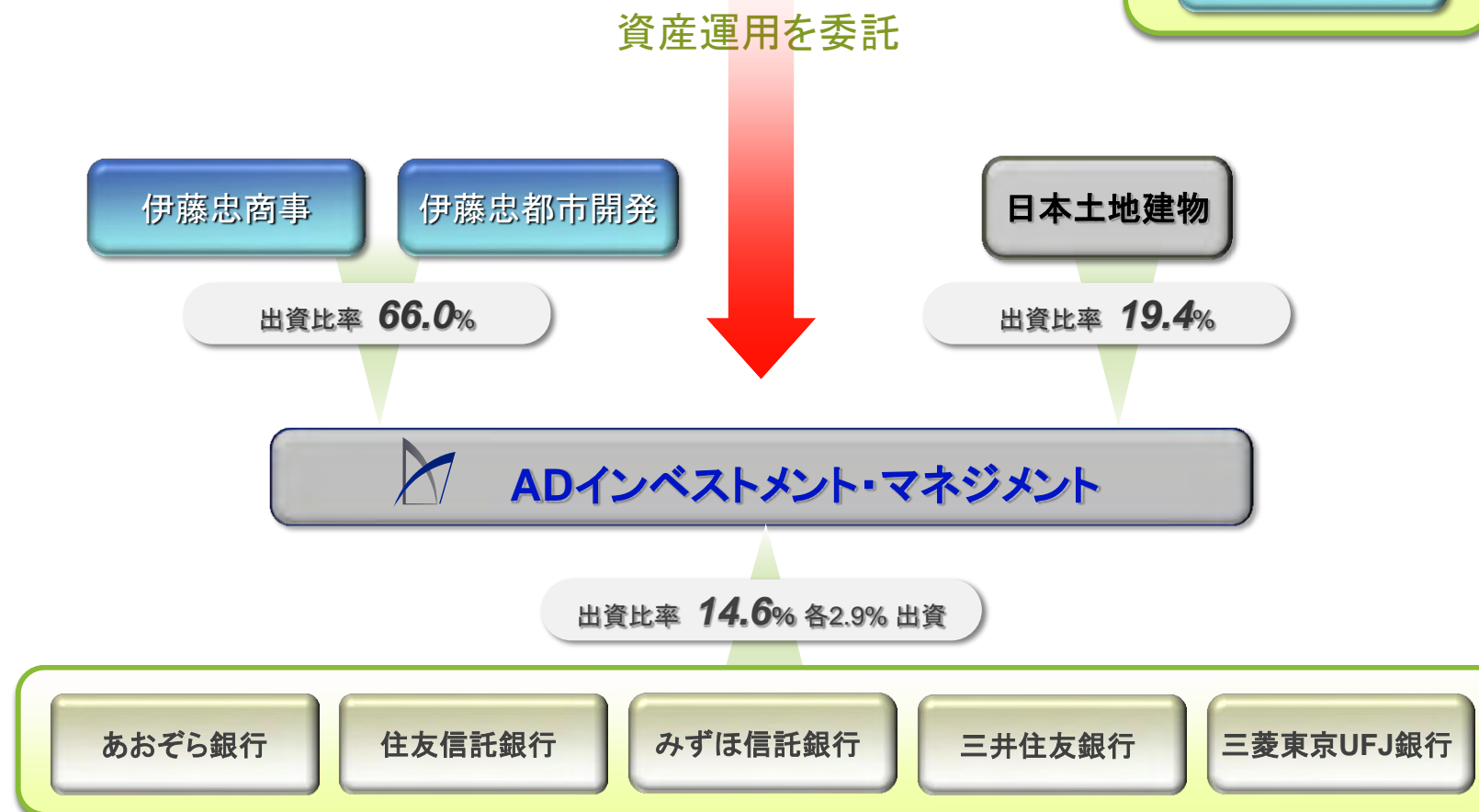
伊藤忠グループサポート

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



運用会社出資企業

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



資産運用会社の概要

Company Profile

名称： ADインベストメント・マネジメント株式会社

住所： 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階

代表者： 代表取締役社長 高坂 健司

資本金の額： 3億円

事業内容： 投資運用業

沿革： 平成17年 2月 2日 ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
平成17年 5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成22年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

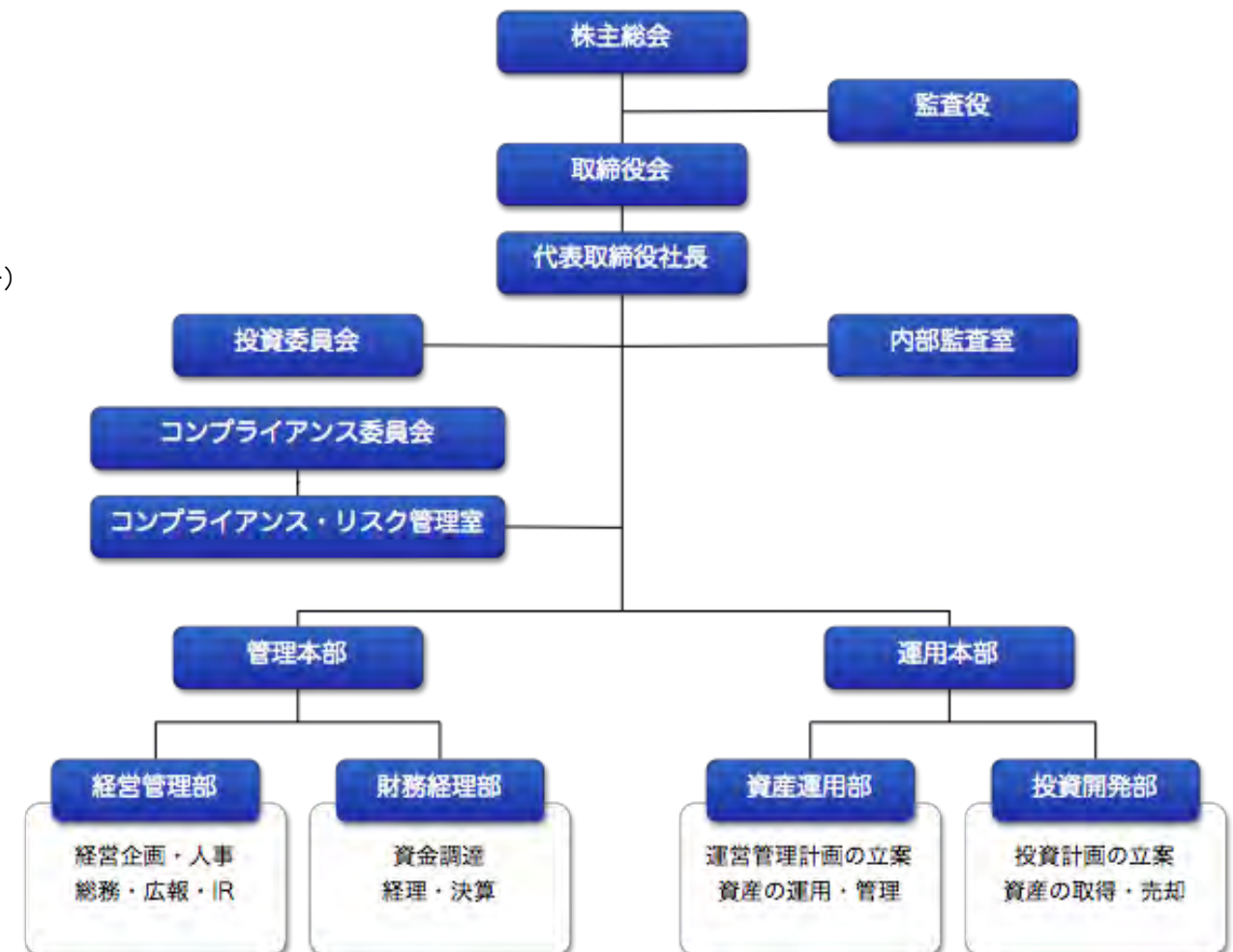
登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得(免許番号:東京都知事(2)第84325号)
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣認可第37号)
投信法上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号:内閣総理大臣第49号)
金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号)

運用会社ホームページ
投資法人ホームページ

<http://www.adim.co.jp/>
<http://www.adr-reit.com/>



Corporate Structure





本資料に関する注意事項

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