RESIDIA

アドバンス・レジデンス投資法人

第２期　決算説明資料

(2011年2月1日～2011年7月31日)

3269

目次

Executive Summary	3
第2期決算実績 第3・4期業績予想	4〜7
内部成長	8〜11
外部成長への取り組み	12〜15
ポートフォリオ分析	16〜19
財務戦略の実現	20〜22
基本運用方針	23〜24
参考資料	25〜43

Executive Summary

長期安定的な利益分配の実現を目指して

期中稼働率改善が一口当たり純利益の向上に寄与

想定期中平均稼働率 95.0%　　実績期中平均稼働率 96.2%

一口当り純利益

当初予想 3,687円 → 第2期 4,140円（売却損・減損損失を除く）

→ 第2期実績 1,433円

第2期分配金 4,500円　分配金利回り 5.5%（2011年7月末日現在）

ポートフォリオの収益力の向上

- 取得 220億円 13物件 NOI利回り 6.1%
- 売却 212億円 18物件 NOI利回り 4.6%

＊第3期取得売却予定を含む
＊本投資法人の取得価格ベース

財務戦略の実現

- 担保解除の実現・投資法人債発行　2011/6/15 担保権解除実行　2011/9/12 投資法人債発行
- AA- 格付けの取得・格付けの向上　JCR：AA-（新規）　moody's：Baa3→Baa1（継続）
- ローンスプレッドの低減・借入の長期化

	（中間期）		（第1期）		（第2期）
借入期間3年ローンスプレッドの推移	1.10%	→	0.95%	→	0.65%
残存年数の推移	1.55年		1.39年		1.71年

第2期決算実績
第3・4期業績予想

財務諸表については、参考資料
26～28ページをご参照ください。

第2期　決算実績

期中稼働率改善による基礎収益力の向上

- 売却損・減損損失を除く　当期純利益4,057百万円（当初予想比　+444百万円）
- 売却損・減損損失の発生により　当期純利益1,404百万円（当初予想比　△2,208百万円）

損益計算書

（2011年2月1日～2011年7月31日）

	①当初業績予想 2011/3/16	②第2期実績 2011/07/31	差異 (②-①)	主な変動要因		③第2期（売却損・減損損失除く）	差異 (③-①)
営業収益	11,235	11,345	+109	第2期末棟数 期中平均稼働率 【賃貸事業収入】 既存物件の稼働改善等による賃料収入増 物件入替えによる影響 礼金・更新料収入 その他収入	172棟 96.2% +60 +1 +50 △2	11,345	+109
営業利益	5,632	3,453	△2,179	管理報酬・募集費用等減 震災による損失（当初見込み50百万円）を特別損失に計上 売却損失・減損損失 減価償却費 その他	+56 +50 △2,740 +16 +328	6,106	+473
経常利益	3,614	1,465	△2,148	金融コスト減	+30	4,118	+504
当期純利益	3,613	1,404	△2,208	災害による損失を計上	△60	4,057	+444
一口当たり当期純利益	3,687	1,433	△2,254		-	4,140	+453
1口当たりFFO（円）	5,635	6,161	+525		-	-	-

単位：百万円

分配方針

（2011年7月31日）

	当初業績予想 2011/3/16	第2期実績 2011/07/31	差異	詳細
当期純利益	3,613	1,404	△2,208	
剰余金取崩し額	+) 796	+) 3,005	+2,208	分配金支払後剰余金：356億円
分配金総額	=) 4,410	=) 4,410	0	
一口当たり分配金（円）	4,500	4,500	0	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 実績 2011/07/31	第3期 業績予想 2011/09/14	差異	主な差異理由		業績予想の前提条件	
営業収益	11,345	11,186	△159	【賃貸事業収入】 既存物件の稼働率・賃料減 取得と売却の運用日数差による減 礼金・更新料収入 その他収入	 △55 △53 △63 +14	運用資産棟数 期中平均稼働率	171棟 95.8%
営業利益	3,453	5,896	+2,442	各種賃貸事業費用削減等 売却損発生なし 減価償却費 消費税 投資法人コストの見直し等	+18 +2,735 +5 △56 △99	減価償却費 固都税	1,887 544
経常利益	1,465	3,925	+2,459	金融コストの削減等	+16	金融コスト	1,964
当期純利益	1,404	3,924	+2,519	震災による損失発生なし	+60		
1口当たり当期純利益（円）	1,433	4,004	+2,571				
1口当たりFFO（円）	6,161	5,935	△225				

分配方針

当期純利益	1,404	3,924	+2,519	
剰余金取崩し額	+) 3,005	+) 485	△2,519	分配金支払後剰余金：351億円
分配金総額	=) 4,410	=) 4,410	0	

1口当たり分配金（円）	4,500	4,500	0	予想期末発行済投資口数　980,000口

第4期　業績予想

2012年2月1日～2012年7月31日

単位：百万円

	第3期 業績予想	第4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	11,186	11,250	+64	【賃貸事業収入】 既存稼働物件の賃料収入減 取得物件の通期稼働 礼金更新料収入 その他収入	 △43 +61 +42 +4	運用資産棟数 期中平均稼働率	171棟 96.0%
営業利益	5,896	5,862	△33	固都税等コスト増 消費税等 減価償却費	△50 △50 +3	減価償却費 固都税	1,884 579
経常利益	3,925	3,939	+13	金融コストの削減等	+47	金融コスト	1,910
当期純利益	3,924	3,938	+13				
1口当たり当期純利益（円）	4,004	4,018	+14				
1口当たりFFO（円）	5,935	5,941	+5				

分配方針

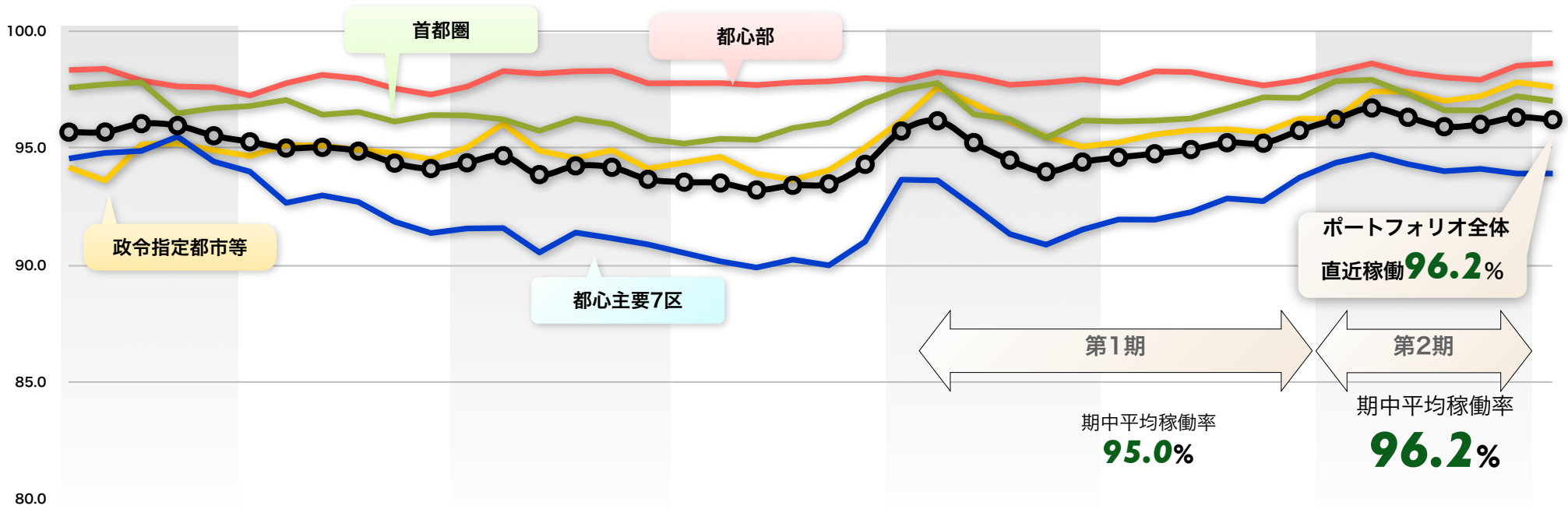
当期純利益	3,924	3,938	+13	
剰余金取崩し額	+)　485	+)　471	△13	分配金支払後剰余金：346億円
分配金総額	=)　4,410	=)　4,410	0	
1口当たり分配金（円）	4,500	4,500		予想期末発行済投資口数　980,000口

内部成長

- 期中稼働率の向上
- 継続的な費用削減
- 賃料の推移

期中稼働率の向上

期中平均稼働率96.2%を達成



	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	11/3	11/4	11/5	11/6	11/7	11/8
																																				期初					期末	
全体	95.7	95.7	96.0	95.9	95.5	95.3	95.0	95.0	94.9	94.3	94.1	94.4	94.7	93.9	94.2	94.2	93.7	93.5	93.5	93.2	93.4	93.5	94.3	95.7	96.2	95.2	94.5	94.0	94.4	94.6	94.7	94.9	95.2	95.2	95.7	96.2	96.7	96.3	95.9	96.0	96.3	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	94.7	94.3	94.0	94.1	93.9	93.9
都心部	97.6	97.7	97.8	96.5	96.7	96.8	97.0	96.4	96.5	96.1	96.4	96.4	96.2	95.7	96.2	96.0	95.4	95.2	95.4	95.3	95.8	96.1	96.9	97.5	97.8	96.4	96.2	95.4	96.2	96.1	96.2	96.2	96.7	97.2	97.1	97.8	97.9	97.3	96.6	96.6	97.2	97.0
首都圏	98.3	98.4	97.9	97.6	97.6	97.2	97.8	98.1	98.0	97.5	97.3	97.6	98.3	98.2	98.3	98.3	97.8	97.8	97.8	97.7	97.8	97.8	98.0	97.9	98.2	98.0	97.7	97.8	97.9	97.8	98.3	98.2	97.9	97.7	97.9	98.2	98.6	98.2	98.0	97.9	98.5	98.6
政令指定都市	94.2	93.6	95.1	95.2	94.9	94.6	95.1	95.1	94.9	94.8	94.5	95.0	96.0	94.9	94.6	94.9	94.1	94.4	94.6	93.9	93.6	94.0	95.0	96.2	97.6	96.9	96.1	95.5	95.0	95.2	95.6	95.7	95.8	95.7	96.2	96.2	97.4	97.4	97.0	97.2	97.8	97.6

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

継続的な費用削減

- 第2期コスト削減効果合計　35百万円（年換算）
- 合併来コスト削減効果合計　139百万円（年換算）

(1) PMフィー

■ 管理会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △48百万円／年

第1期 △34百万円／年　第2期 △14百万円／年

(2) 信託報酬

■ 委託物件増加に伴う報酬体系の見直し

計 △23百万円／年

第1期 △11百万円／年　第2期 △11百万円／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

計 △39百万円／年

第1期 △39百万円／年　第2期 ー 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

計 △5百万円／年

第1期 △5百万円／年　第2期 ー 百万円／年

(5) 建物管理費

■ 管理会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △16百万円／年

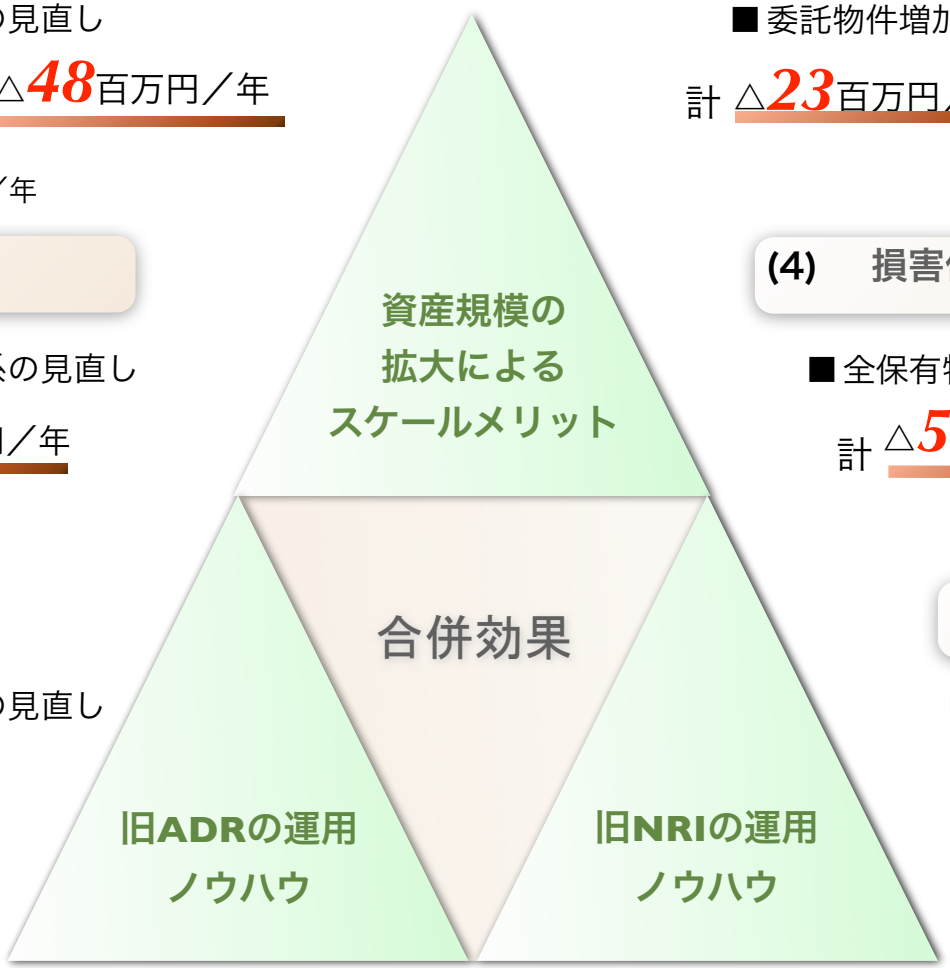
第1期 △6百万円／年　第2期 △9百万円／年

(6) 共用部電気代

■ 共有部電力契約の見直し（37物件）

計 △5百万円／年

第1期 △5百万円／年　第2期 ー 百万円／年



賃料の推移

賃料減額幅は減速　-0.53%

入替・更新時の賃料の推移

注期首・期末共に稼働しているユニットを対象

単位：百万円

■ポートフォリオ全体の賃料推移

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
入替	832戸	119	113	-6	-5.29%
更新	2,474戸	229	228	-1	-0.44%
異動なし	9,314戸	1,269	1,267	-1	-0.09%
計	12,620戸注	1,618	1,609	-8	-0.53%

全体の増減率　0.44ポイント改善
（前期増減率-0.97%）

■入替住戸　（第2期平均回転期間※：40ヶ月）

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	206戸	23	24	0	4.21%
賃料下落	500戸	77	70	-7	-9.43%
賃料据置	126戸	18	18	-	-
計	832戸	119	113	-6	-5.29%

入替え住戸の増減率　1.83ポイント改善
（前期増減率-7.13%）

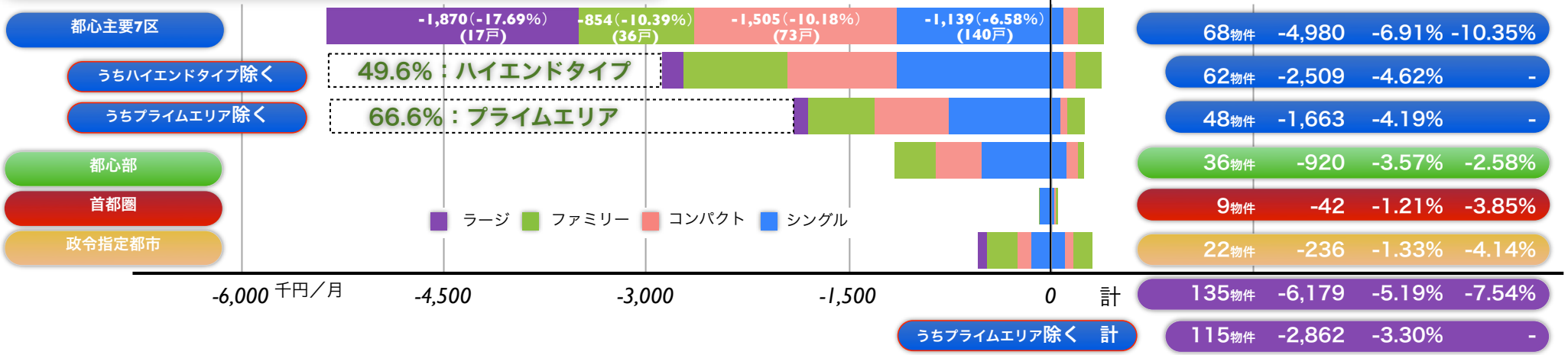
■更新住戸（更新率※：79.5 %）

	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料上昇	1戸	0	0	0	3.77%
賃料下落	165戸	26	25	-1	-3.77%
賃料据置	2,308戸	202	202	-	-
計	2,474戸	229	228	-1	-0.44%

更新住戸の増減率　0.52ポイント改善*
（※前期、特殊要因である大型サブリース物件の更新時増額6百万円を除く増減率-0.96%との比較）

賃料減額は都心主要7区の特定エリアに集約

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（1棟貸し除く）
ハイエンドタイプ：レジディアタワー麻布十番・元麻布プレイス・レジディアタワー六本木・レジディア代々木公園・ウインザーハウス広尾・レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ(6物件)
プライムエリア：　六本木・麻布・赤坂・恵比寿・広尾・代官山のエリアに保有する物件+レジディア代々木公園（20物件）

外部成長への取り組み

- 住戸タイプ別　稼働率・坪単価推移
- 物件入替の効果
- 新規物件取得機会の創出

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*

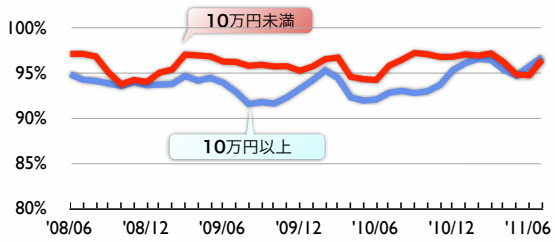
首都圏

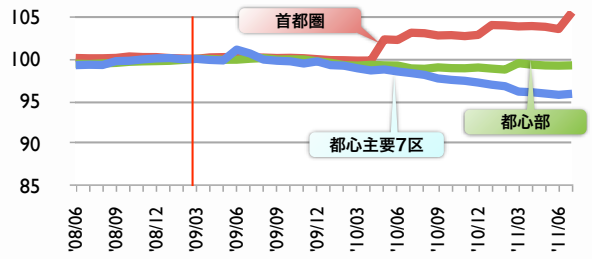
シングル・タイプ

月額賃料の水準及びエリアにかかわらず、稼働率及び賃料坪単価は安定的。

面積割合

10万円未満	7.7%
10万円以上	9.0%
	16.7 %



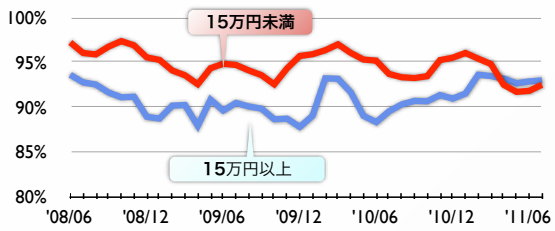


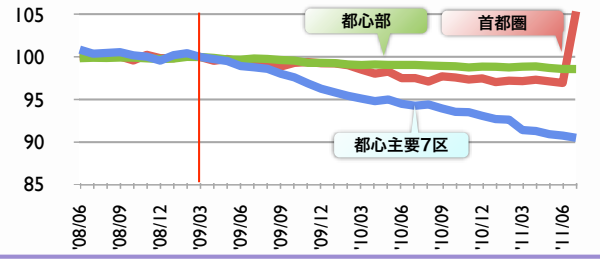
コンパクト・タイプ

都心主要7区の賃料坪単価の変動が大きい。

面積割合

15万円未満	3.7%
15万円以上	11.0%
	14.7 %



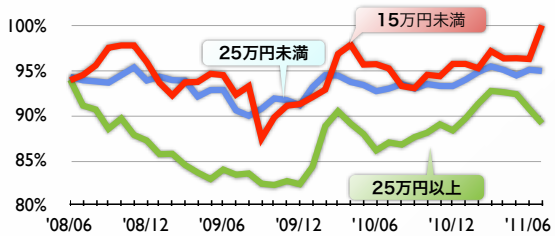


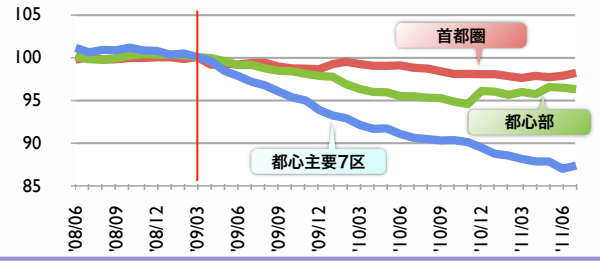
ファミリー／ラージ・タイプ

月額賃料15万円未満の住戸は極めて好調。
月額賃料25万円以上の住戸における稼働率及び都心主要7区の賃料坪単価の変動が大きい。

面積割合

15万円未満	1.2%
25万円未満	9.3%
25万円以上	9.1%
	19.6 %





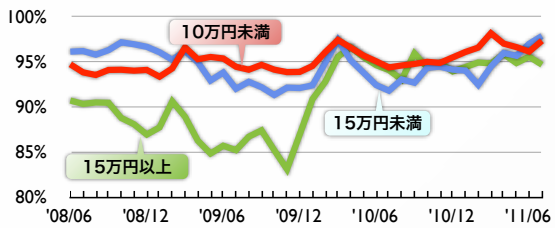
地方

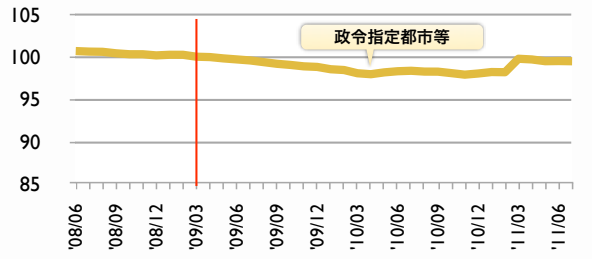
政令指定都市等

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

面積割合

10万円未満	8.6%
15万円未満	4.2%
15万円以上	3.4%
	16.2 %





＊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～2011年7月です。
＊上記表では、賃料保証物件、事務所／店舗等の住戸以外の物件を除く、全体のポートフォリオ面積の67.3%の住戸を対象としています。「面積割合」は、全体ポートフォリオ面積に対する割合です。

物件入替の効果

新規取得資産（2011/9/1までの取得物件含む）の詳細はP.32～P.33をご参照ください。

継続的な物件入替により収益力が向上

収益力の強化・築年数の改善

第2期物件入替実績（2011/9/1までの取得売却も含む）

	取得資産	売却資産
売買棟数	13棟	18棟
加重平均NOI利回り	6.1%*1	4.6%*2
加重平均築年数*3	3.3年	9.7年

合併来物件入替実績

	取得資産	売却資産
売買棟数	19棟	36棟
取得価格（a）	32,554百万円	39,388百万円
売買代金合計(付随費用除く)（b）	32,554百万円	33,996百万円
鑑定評価額又は調査価格合計（c）	35,211百万円	36,809百万円
比率 (b) ÷ (c) × 100%	92.5%	92.4%
加重平均NOI利回り(d)/(a) ×100%）	6.2%*1	4.9%*2
NOI(d)	2,010百万円	1,944百万円
加重平均築年数*3	2.7年	9.9年

築年数の改善

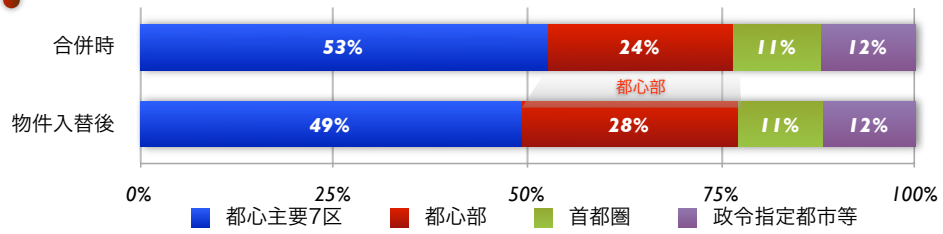
ポートフォリオ	合併時（A）*4	物件入替後（B）	B-A
築年数	7.9年	7.1年	-0.7年

都心部・シングルタイプを強化

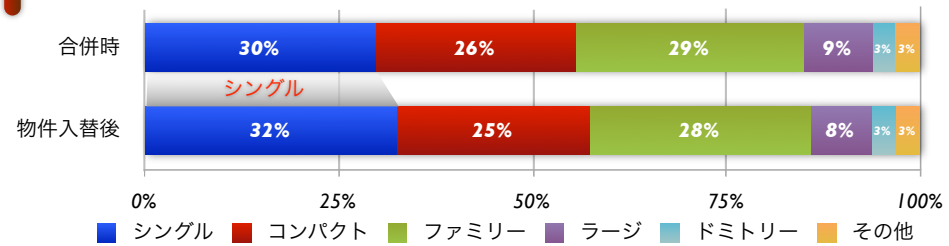
（単位：戸）

合併来ユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	△ 87	△ 155	△ 55	△ 66	0	+3	△ 360
都心部	+401	+117	+121	+7	0	△ 2	+644
首都圏	△ 80	△ 35	△ 72	0	+91	△ 6	△ 102
政令指定都市等	+246	△ 145	△ 141	△ 21	0	△ 15	△ 76
合計	+480	△ 218	△ 147	△ 80	+91	△ 20	+106

エリア別投資比率（取得価格ベース）



住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



※本ページにおけるデータには全て2011年9月1日時点で開示済みの取得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 売却資産の加重平均NOI利回り = 売却資産の直近期実績NOIの合計（年換算）÷ 取得価格の合計 × 100

*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9月1日まで保有した場合の加重平均築年数を記載しています。

新規物件取得機会の創出

不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分の取得

平成23年8月26日
匿名組合契約締結

平成23年8月30日
匿名組合出資

平成23年8月31日
匿名組合営業者による
信託対象不動産の取得

機動的な物件取得が可能に

平成24年10月31日
優先交渉権行使期限

優先交渉権付与期間

スキーム図

不動産信託受益権等
9,680百万円

ノンリコースローン
8,580百万円

匿名組合出資等
1,100百万円

5物件の優先交渉権の獲得
＋
出資持分に応じて、各信託対象不動産からの賃料収入を原資とする利益配当を享受

本投資法人出資分：10百万円（出資割合：0.91%）

信託対象不動産の概要

売買棟数	5棟
優先交渉の際の価格条件	9,206百万円
加重平均NOI利回り	6.4%*

*鑑定NOI利回り＝鑑定評価上のNOI/各物件の優先交渉時の価格条件

アジールコート中村橋

所在地	東京都練馬区
賃貸可能戸数	66戸
竣工年月	2008年2月
鑑定評価額	1,090百万円
優先交渉の際の価格条件	1,075百万円
鑑定NOI利回り※	5.6%

パシフィックレジデンス神戸磯上

所在地	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	196戸
竣工年月	2008年3月
鑑定評価額	2,870百万円
優先交渉の際の価格条件	2,740百万円
鑑定NOI利回り※	6.6%

パシフィックレジデンス西新

所在地	福岡県福岡市
賃貸可能戸数	173戸
竣工年月	2008年1月
鑑定評価額	2,560百万円
優先交渉の際の価格条件	2,380百万円
鑑定NOI利回り※	6.9%

コスモグラシア勝どき

所在地	東京都中央区
賃貸可能戸数	55戸
竣工年月	2008年2月
鑑定評価額	1,890百万円
優先交渉の際の価格条件	1,805百万円
鑑定NOI利回り※	5.6%

パシフィックレジデンス鶴舞

所在地	愛知県名古屋市
賃貸可能戸数	122戸
竣工年月	2008年2月
鑑定評価額	1,240百万円
優先交渉の際の価格条件	1,206百万円
鑑定NOI利回り※	6.6%

ポートフォリオ分析

- 住宅特化型REIT最大のポートフォリオ
- 賃料調整の予測
- 鑑定評価

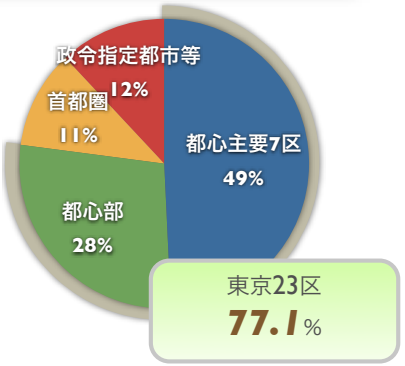
住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ

2011/9/1現在

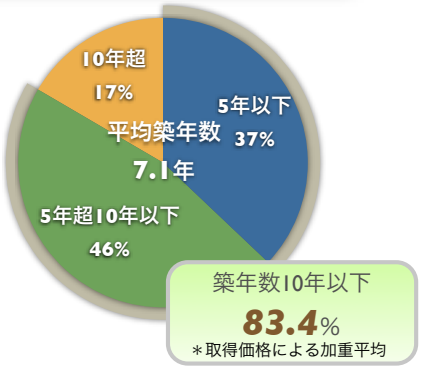
資産規模	1棟当り平均投資額	賃貸可能戸数	物件数	賃貸可能面積	実績NOI利回り＊
3,391億円	19.8億円	14,342戸	171棟	538,104㎡	5.4%

＊ 実績NOI利回り = 第2期末保有物件の実績NOIの合計 ÷ 取得価格の合計（運用日数案分）× 100%を記載しています。第2期期中売却物件を含めた実績NOI利回りは5.3%です。

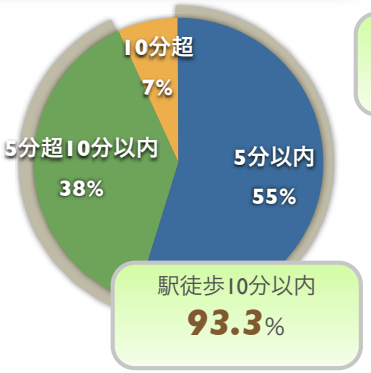
投資エリア
（取得価格ベース）



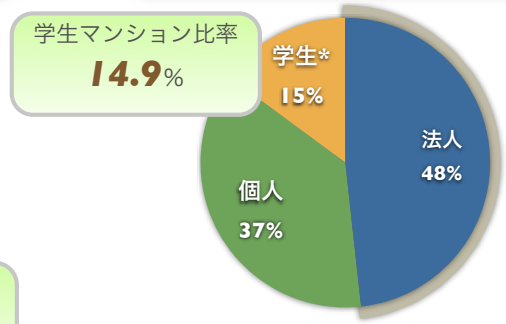
築年数別分散状況
（取得価格ベース）



徒歩分数（2011年7月31日時点）
（取得価格ベース）

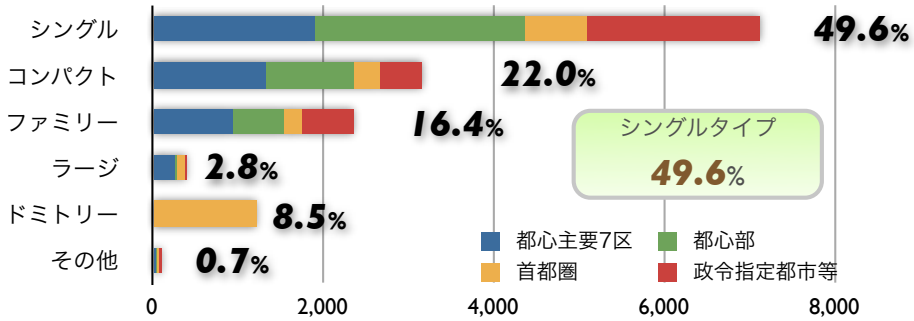


契約主体（2011年7月31日時点）
（戸数ベース）

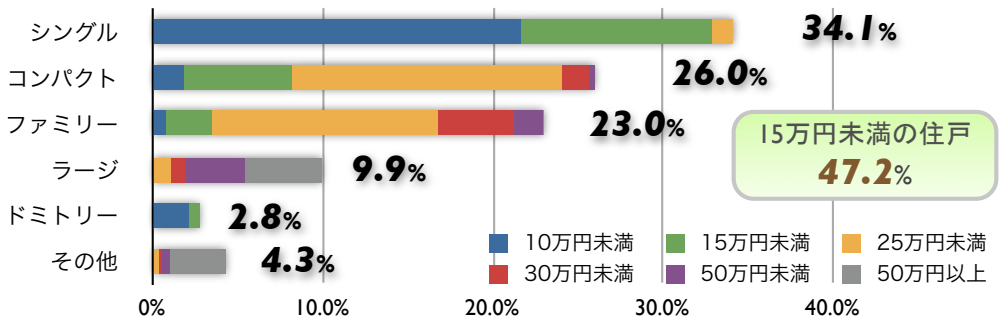


＊ 学生は学生専用マンションの契約割合を示しています。

住戸タイプ
（戸数ベース）



賃料帯（2011年7月31日時点）
（総賃料ベース）

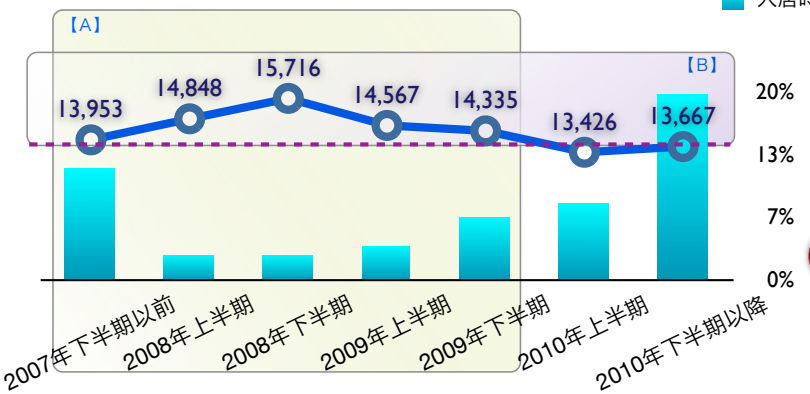


賃料調整の予測

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%程度と試算

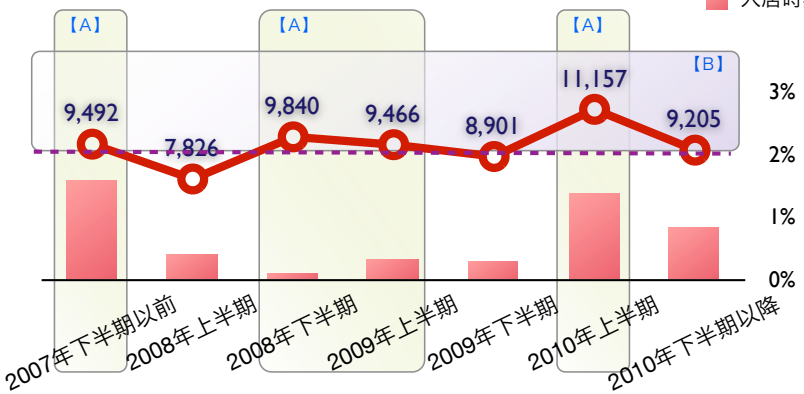
＊「入居時期別テナント割合」（棒グラフ）は、2011年7月末現在契約中のテナントの入居時期別割合を表しています。割合算出にあたっては、賃料をベースとしています。
＊「平均契約坪単価」（折れ線グラフ）は、各期に入居したテナントの2011年7月末現在の賃料の平均契約坪単価を表しています。なお、入居当時の坪単価ではありません。

P（都心主要7区）



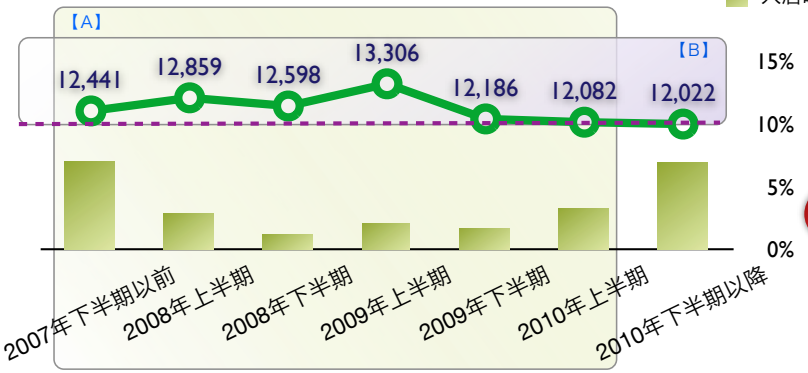
【C】 -1.3%

S（首都圏）



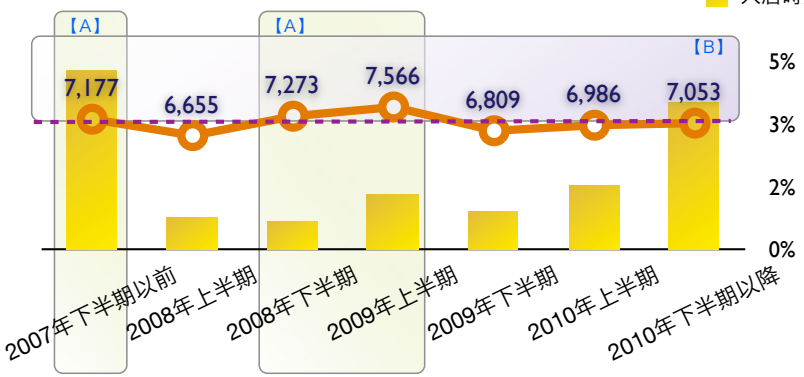
【C】 -0.3%

C（都心部）



【C】 -0.7%

R（政令指定都市）



【C】 -0.2%

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

x

【B】
2010年下半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

=

【C】
合計 -2.6%

入居時期別テナント割合 ＝ 各期に入居したテナントの2011年7月末現在の入居時期別月額賃料 ／ 2011年7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

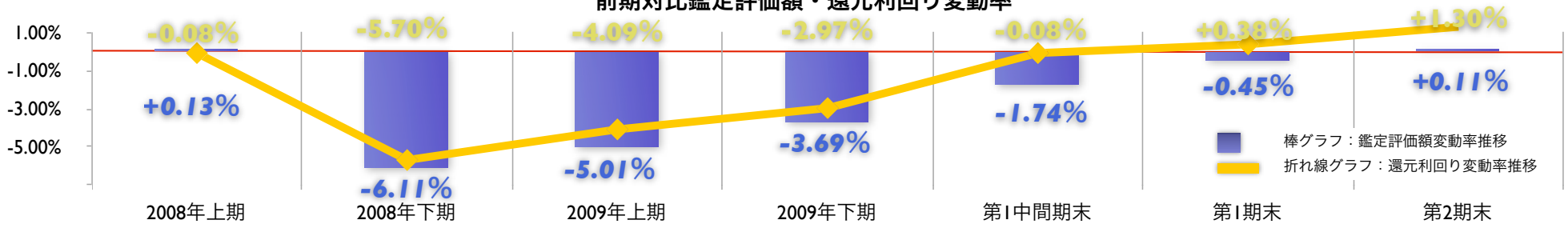
鑑定評価

個別物件の鑑定評価については、参考資料
36～38ページをご参照ください。

利回りの改善・鑑定評価額は2008年上期以来の上昇傾向に反転

鑑定評価額　上昇 **96**物件 ＞ 下落 **47**物件　（据え置き29件）

前期対比鑑定評価額・還元利回り変動率



	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2期末 (a)	期末算定価格との差額(b)	(b)/(a)	第1期末	第2期末	差異	第1期末	第2期末	差異	第1期末	第2期末	差異	悪化	維持	改善
都心主要7区	165,765	-3,596	-2.17%	163,556	162,169	-1,387	8,564	8,399	-164	5.16	5.10	-0.05%	2	26	48
都心部	89,065	1,089	1.22%	89,163	90,155	+992	4,857	4,825	-31	5.39	5.29	-0.09%	0	6	44
23区　計	254,830	-2,506	-0.98%	252,719	252,324	-395	13,421	13,225	-196	5.24	5.17	-0.07%	2	32	92
首都圏	36,604	988	2.70%	36,724	37,593	+868	2,281	2,286	+5	6.23	6.11	-0.12%	1	6	10
政令指定都市等	38,841	-626	-1.61%	37,831	38,215	+384	2,408	2,391	-16	6.31	6.22	-0.09%	0	13	16
全　体	330,276	-2,144	-0.65%	327,274	328,132	+857	18,111	17,904	-207	5.47	5.40	-0.07%	3件	51件	118件

【算定価格差異内訳】

■鑑定ＮＣＦ減少による算定価格へのインパクト　：　**-38**億円

■鑑定還元利回り改善によるインパクト　：　**+47**億円

直接還元利回りはおよそ**7**割の物件で改善（**118**物件/**172**物件）

《改善理由》
- 一部高額帯物件を除く賃料の安定化
- 売買市場における取引の活発化

注）■期中売却物件は第1期末時点の各種記載データより除く。■期中取得物件は取得時鑑定価格を前回調査価格として採用。

財務戦略の実現

- 課題の達成状況
- 財務の状況

課題の達成状況

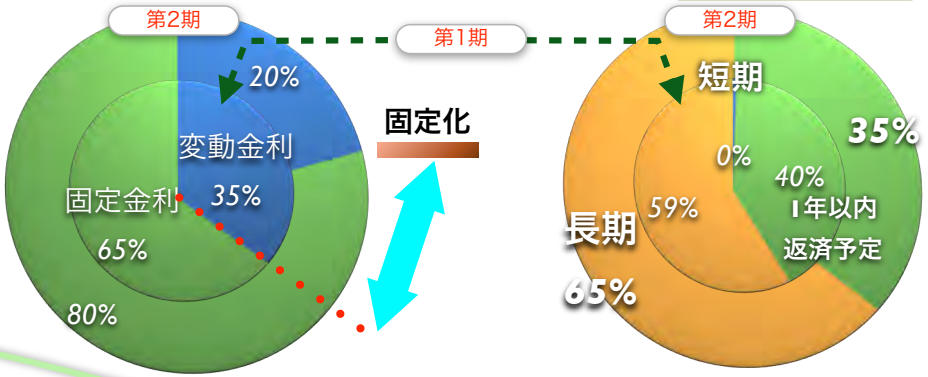
＊ 億円未満は切捨てて記載しています。

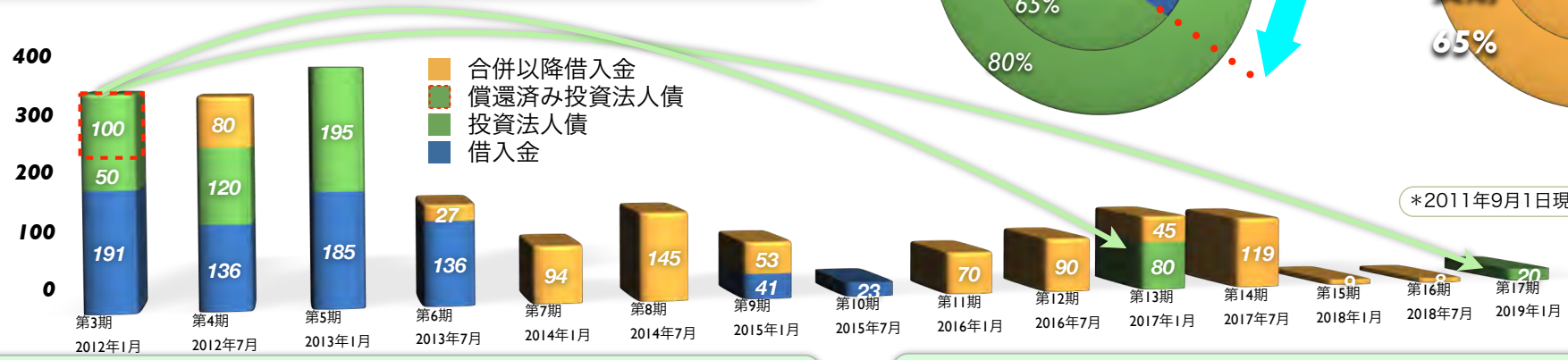
(1) 負債の返済期限の分散化・長期化及び金利の固定化

残存年数の長期化

第1期末	第2期末
平均残存年数： 1.39年	平均残存年数： 1.71年
平均支払利息： 1.74%	平均支払利息： 1.75%

＊2011年9月1日現在





＊2011年9月1日現在、 単位：億円

(2) 早期の担保解除及び信用格付の引上げ

2011年6月15日　全ての担保権を解除

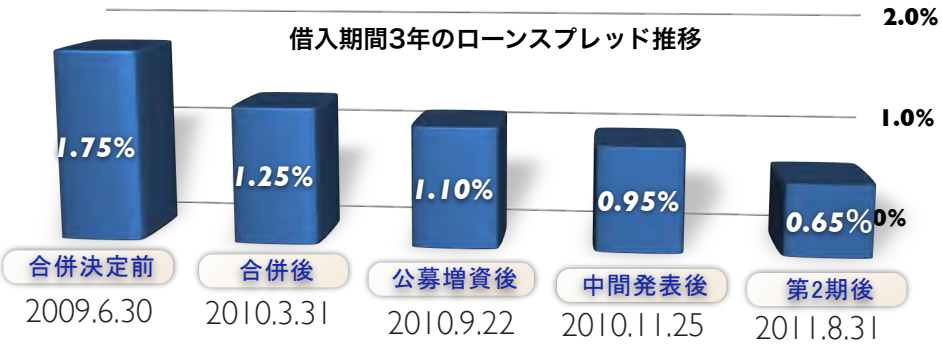
格付けの新規取得：**AA-**(JCR)（長期優先債務格付け）

債券格付けの向上：**Baa3→Baa1**（moody`s）

債券格付け：**A**（R&I）/ **Baa1**（moody`s）

(3) リファイナンス時に、順次金融コストの低減

＊ 融資関連費用を除いています。



財務の状況

合併後 初の投資法人債を発行

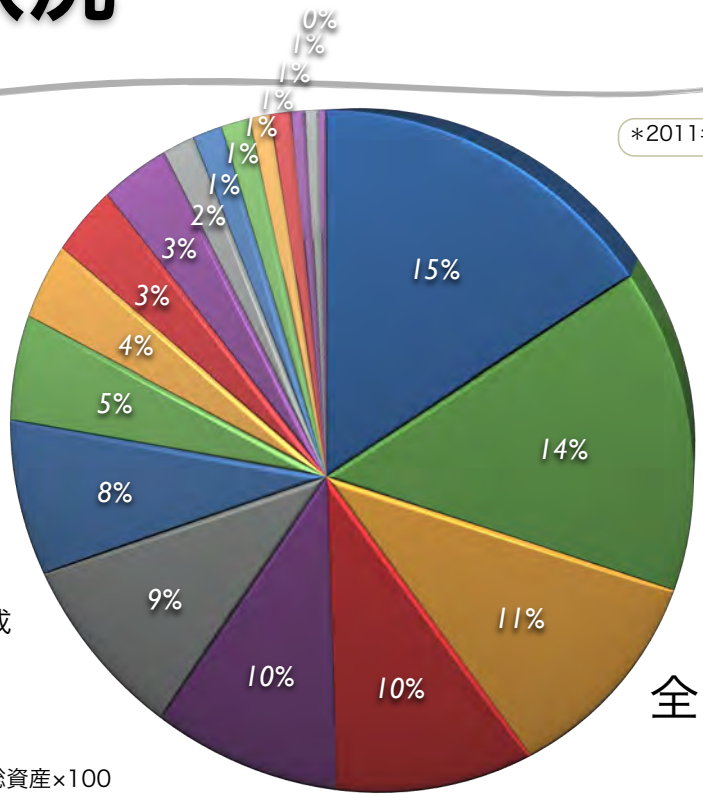
資金使途 → 投資法人債の償還資金（旧NRI 第9回無担保投資法人債）

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

バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

3メガバンク・4信託銀行をはじめとする、邦銀を中心としたレンダー構成

▶ 福岡銀行と新規取引開始（2011年8月）



＊2011年9月1日現在

全19行

単位：億円

株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	216
住友信託銀行株式会社	204
株式会社三井住友銀行	156
株式会社みずほコーポレート銀行	145
株式会社日本政策投資銀行	139
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	136
株式会社あおぞら銀行	116
株式会社りそな銀行	76
農林中央金庫	55
中央三井信託銀行株式会社	49
みずほ信託銀行株式会社	49
太陽生命保険株式会社	22
株式会社福岡銀行	20
株式会社新生銀行	19
株式会社西日本シティ銀行	13
株式会社八十二銀行	13
第一生命保険株式会社	9
三井住友海上火災保険株式会社	9
株式会社大分銀行	4
	1,458

LTVの推移

＊LTV=有利子負債÷総資産×100

合併時61% → 第1期末 52% → 第2期末 53%

（巡航総資産ＬＴＶ50～55%）

有利子負債残高推移

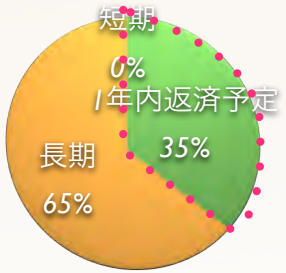
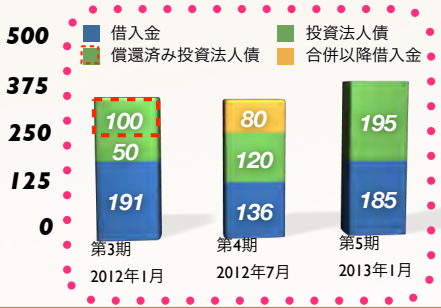
有利子負債残高

	第1期末	（直間比率）	第2期末	（直間比率）	2011/9/1	（直間比率）
借入金残高	1,248億円	（67.00%）	1,401億円	（75.09%）	1,458億円	（75.83%）
投資法人債残高	615億円	（33.00%）	465億円	（24.91%）	465億円	（24.17%）
負債残高	1,863億円	（100%）	1,866億円	（100%）	1,923億円	（100%）

基本運用方針

一口当たり純利益4,500円に向けた戦略

『長期安定的な利益分配の実現』

課題	対策
戦略1　外部成長 ・ポートフォリオ基礎収益力の向上 ・優良物件の取得競争が引続き厳しい環境の中での高収益物件の取得	・ポートフォリオNOI利回り5.4%及びインプライドキャップレート5.3%を超える、安定した賃料が見込める高利回り物件の取得 ・築古、低収益など将来収益の下振れが想定される物件の売却 ・ブリッジファンドを用いた機動的取得機会の創出
戦略2　内部成長 ・高稼働率の維持 ・都心部《ハイエンド/プライムエリア》物件の稼働向上 ・固都税減免措置の終了によるコスト増	・稼働率を重視し、柔軟な募集条件によるリーシング ・高稼働物件においては募集コストの削減や礼金の取得を推進 ・スケールメリットを活かすために、PM、BMの集約化を継続
戦略3　財務戦略 ・財務基盤の更なる安定化 ・金融コスト引下げ	1年内返済予定借入金は35%、3〜5期に959億のリファイナンスが到来 （2011年9月1日現在）   金融コストの削減 分散化　を加速 長期化・固定化

参考資料

主要財務諸表	26～28
東北地方太平洋沖地震の影響について	29
投資口価格の推移	30
投資主の状況	31
新規取得物件	32～33
学生寮・学生マンションの運用	34
ポートフォリオ・マップ	35
ポートフォリオ一覧	36～38
ポートフォリオ構築方針	39
スポンサーサポートの状況	40
資産運用会社の概要	41

貸借対照表

（単位：千円）

	当 期 （平成23年7月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	8,573,398
信託現金及び信託預金	5,739,346
営業未収入金	294,428
有価証券	3,000,000
前払費用	301,870
その他	10,609
貸倒引当金	△ 39,909
流動資産合計	17,879,743
固定資産	
有形固定資産	
建物	66,794,588
構築物	4,791
工具、器具及び備品	38,334
土地	65,184,714
信託建物	85,582,738
信託構築物	86,196
信託機械及び装置	77,980
信託工具、器具及び備品	189,016
信託土地	111,246,617
有形固定資産合計	329,204,979
無形固定資産	
借地権	1,071,902
その他	2,350
無形固定資産合計	1,074,253
投資その他の資産	
長期前払費用	516,160
差入保証金	451,651
その他	1,704
投資その他の資産合計	969,516
固定資産合計	331,248,750
繰延資産	0
投資口交付費	21,019
投資法人債発行費	8,951
繰延資産合計	29,970
資産合計	349,158,463

	当 期 （平成23年7月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	158,823
短期借入金	－
1年内償還予定の投資法人債	27,000,000
1年内返済予定の長期借入金	51,594,701
未払金	870,448
未払費用	470,023
未払消費税等	152,339
前受金	126,631
前受利息	11,269
デリバティブ債務	12,723
その他	59,335
流動負債合計	80,456,297
固定負債	0
投資法人債	19,500,000
長期借入金	88,544,511
預り敷金及び保証金	1,202,363
信託預り敷金及び保証金	1,588,952
長期預り金	36,040
長期前受金	2,318
固定負債合計	110,874,186
負債合計	191,330,483
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
分配準備積立金	38,653,653
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,404,952
剰余金合計	93,278,884
投資主資本合計	157,840,703
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△ 12,722
評価・換算差額等合計	△ 12,722
純資産合計	157,827,980
負債純資産合計	349,158,463

損益計算書

単位：千円

当 期 （自 平成23年 2月 1日　至 平成23年 7月31日）	
営業収益	
賃貸事業収入	11,345,660
不動産等売却益	－
営業収益合計	11,345,660
営業費用	
賃貸事業費用	4,199,596
不動産等売却損	2,000,813
減損損失	739,529
資産運用報酬	661,333
資産保管手数料	11,928
一般事務委託手数料	65,637
役員報酬	2,400
租税公課	24,333
貸倒引当金繰入額	3,927
貸倒損失	93
その他営業費用	182,797
営業費用合計	7,892,390
営業利益	3,453,269
営業外収益	
受取利息	8,659
有価証券利息	1,335
未払分配金戻入	5,232
その他	5,405
営業外収益合計	20,632
営業外費用	
支払利息	1,247,293
投資法人債利息	367,517
投資口交付費償却	5,732
投資法人債発行費償却	6,176
投資口公開関連費用	－
上場関連費用	－
融資関連費用	375,797
その他	5,819
営業外費用合計	2,008,336
経常利益	1,465,565
特別利益	
貸倒引当金戻入額	－
保険差益	－
保険解約益	－
投資法人債償還益	－
委託契約解約益	－
負ののれん発生益	－
特別利益合計	－
特別損失	
災害による損失	60,008
特別損失合計	60,008
税引前当期純利益	1,405,557
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	1,404,952
合併による未処分利益受入額	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,404,952

当 期 （自 平成23年 2月 1日　至 平成23年 7月31日）	
A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	10,371,723
共益費収入	333,625
駐車場収入	328,868
計	11,034,218
その他収入	
付帯収入	23,851
その他	287,590
計	311,442
不動産賃貸事業収入合計	11,345,660
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	541,645
管理業務等委託費用	849,951
水道光熱費	168,677
修繕費	253,642
損害保険料	20,859
信託報酬	67,066
その他賃貸事業費用	404,893
減価償却費	1,892,859
不動産賃貸事業費用合計	4,199,596
C.不動産賃貸事業損益(A－B)	7,146,064

キャッシュ・フロー計算書

単位：千円

	当期 （自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,405,557
減価償却費	1,893,158
減損損失	739,529
災害による損失	60,008
負ののれん発生益	-
投資口交付費償却	5,732
投資法人債発行費償却	6,176
投資法人債償還益	-
投資口公開関連費用	-
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△ 9,031
受取利息	△ 9,995
支払利息	1,247,293
投資法人債利息	367,517
営業未収入金の増減額（△は増加）	52,432
前払費用の増減額（△は増加）	△ 73,335
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 37,379
営業未払金の増減額（△は減少）	10,153
未払金の増減額（△は減少）	△ 196,890
未払費用の増減額（△は減少）	△ 26,966
前受金の増減額（△は減少）	△ 14,161
有形固定資産の売却による減少額	2,108,263
信託有形固定資産の売却による減少額	13,090,695
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 248,590
その他	2,526
小計	20,372,691
災害損失の支払額	△ 29,199
利息の受取額	5,847
利息の支払額	△ 1,771,513
法人税等の支払額	△ 1,561
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,576,263

	当期 （自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日）
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△ 2,500,000
定期預金の払戻による収入	4,100,000
有価証券の取得による支出	△ 3,000,000
有価証券の売却による収入	3,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 5,305,641
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,675,915
無形固定資産の取得による支出	-
差入保証金の回収による収入	-
差入保証金の差入による支出	-
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	1,411
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	5,762
長期預り金の返還による支出	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,380,730
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	7,660,000
短期借入金の返済による支出	△ 8,560,000
長期借入れによる収入	36,690,000
長期借入金の返済による支出	△ 20,540,991
投資法人債の償還による支出	△ 15,000,000
投資法人債の買入消却による支出	-
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	-
投資口公開関連費用	-
分配金の支払額	△ 8,073,770
その他	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,824,762
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 629,228
現金及び現金同等物の期首残高	12,441,973
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-
現金及び現金同等物の期末残高	11,812,744

東北地方太平洋沖地震の影響について

災害による損失として要した修繕費用を全て第2期中の特別損失に計上

損失費用　（※P.5　第2期決算実績をご参照ください。）

第2期特別損失計上額　60百万円（修繕費用56百万円+調査費用3百万円）

※いずれの物件も運用上重要な影響を及ぼす被害はなし

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

東北地方

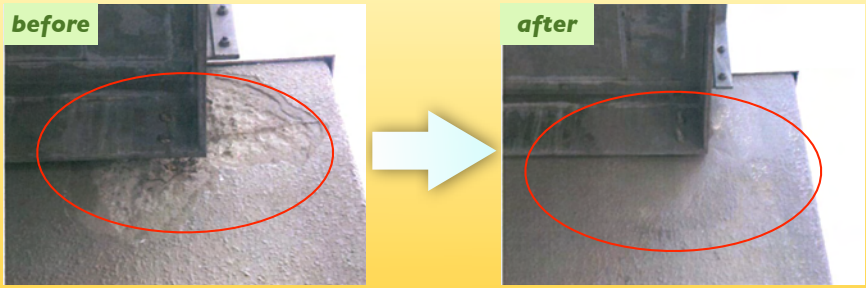
物件番号	物件名称	所在地	状況
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市若林区	外壁の一部にひび割れ等
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区	共用部壁及び外壁タイルの一部にひび割れ等
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区	共用部壁の一部にひび割れ等

＊2011年7月末日時点の取得価格ベースの投資比率を記載しています。

補修状況について

R-13 KC21ビル

内壁モルタル剥落

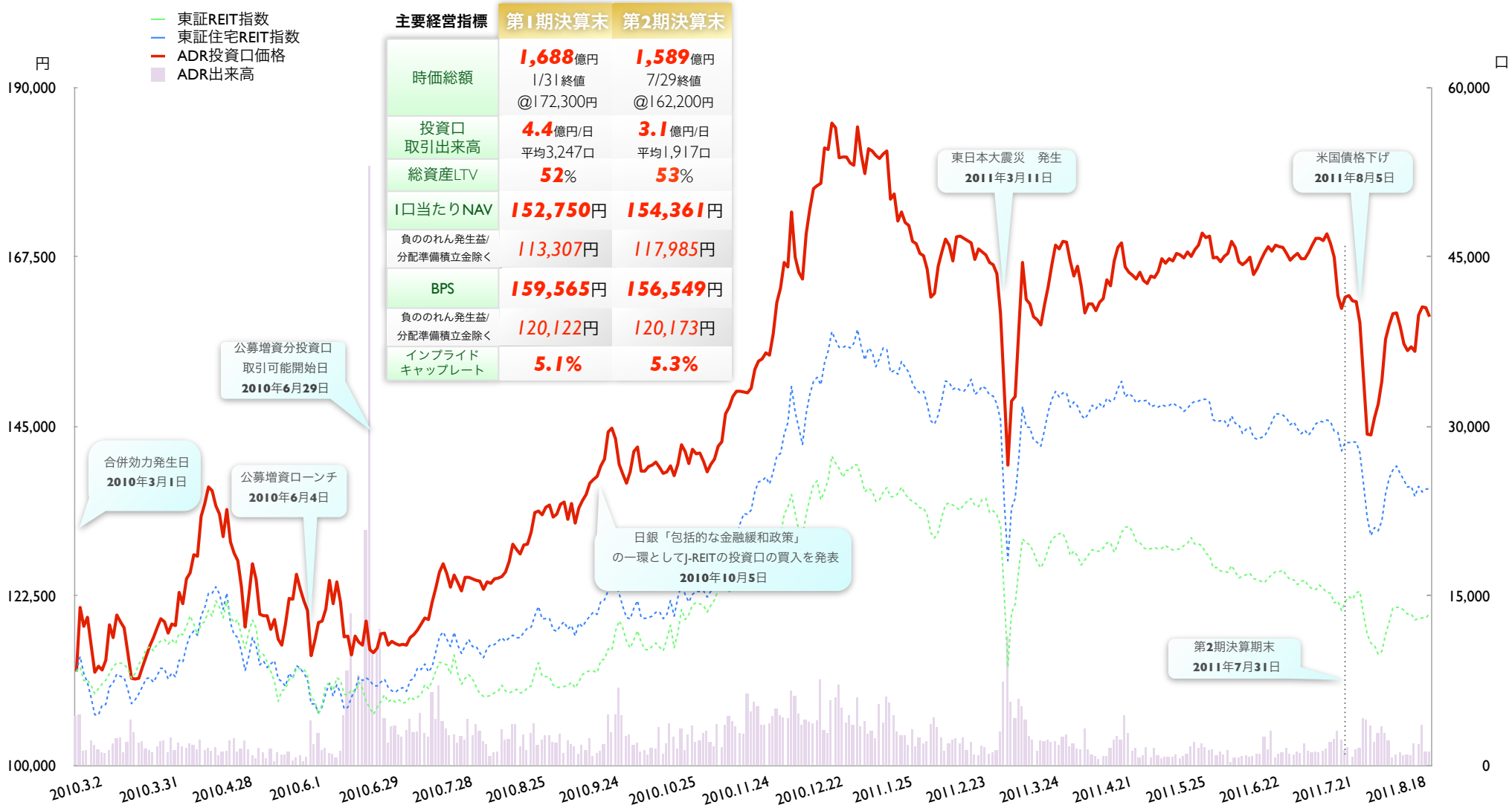


共用部壁タイル剥落

投資口価格の推移

震災による影響は一時的　7月末には16万円台に回復

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



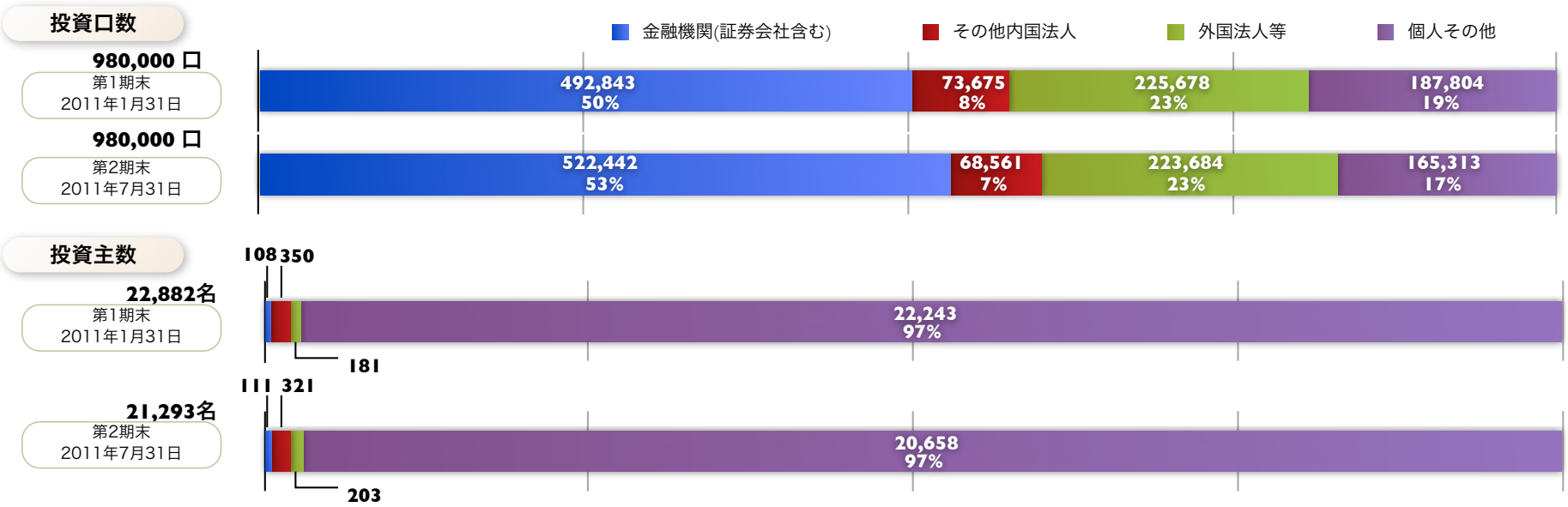
＊東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主の状況

2期連続で国内金融機関の投資口比率が増加　（合併直後）41% → （第1期）50% → （第2期）53%

第2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）	522,442	53.3%	111	0.5%
その他国内法人	68,561	7.0%	321	1.5%
外国法人等	223,684	22.8%	203	1.0%
個人その他	165,313	16.9%	20,658	97.0%
合計	980,000	100.0%	21,293	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）	178,824	18.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	82,357	8.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	78,696	8.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	47,308	4.8%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.6%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	25,399	2.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385174	17,630	1.8%
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	11,862	1.2%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	10,187	1.0%



第2期　新規取得物件

（2011/9/1までの取得物件も含む）

	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等	合計
棟数	4	4	0	5	13
取得価格（百万円）	9,293	8,619	0	4,175	22,087
（比率）	42.1%	39.0%	0%	18.9%	100.0%
加重平均NOI利回り	5.7%	6.1%	-	6.9%	6.1%
加重平均築年数	3.0年	3.6年	-	3.4年	3.3年
賃貸可能戸数	306	444	0	422	1,172

新規取得物件
（ 2011/9/1までの取得物件も含む）
13棟内訳

P-86　レジディア芝浦KAIGAN　第2期
パス・スルー型

エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,470百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2010年1月

C-52 レジディア文京湯島III　第2期
パス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得価格	1,129百万円
鑑定評価額	1,260百万円
NOI利回り	6.0%
賃貸可能戸数	52戸
竣工年月	2008年12月

P-87　レジディア市谷薬王寺　第2期
賃料保証型

エリア	都心主要7区
所在地	東京都新宿区
取得価格	2,070百万円
鑑定評価額	2,230百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	98戸
竣工年月	2008年8月

P-88 レジディア用賀　第2期
パス・スルー型

エリア	都心主要7区
所在地	東京都世田谷区
取得価格	1,523百万円
鑑定評価額	1,570百万円
NOI利回り	5.5%
賃貸可能戸数	66戸
竣工年月	2008年6月

C-53 レジディア文京本駒込　第2期
パス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得価格	2,340百万円
鑑定評価額	2,420百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	98戸
竣工年月	2008年3月

第2期　新規取得物件

（2011/9/1までの取得物件も含む）

R-35 レジディア谷町

第2期
パス・スルー型

エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,190百万円
NOI利回り	6.8%
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

第2期
賃料保証型

エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	494百万円
鑑定評価額	549百万円
NOI利回り	7.1%
賃貸可能戸数	63戸
竣工年月	2010年2月

C-54 レジディア月島III

第3期
パス・スルー型

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

R-36 レジディア久屋大通

第2期
パス・スルー型

エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	652百万円
鑑定評価額	740百万円
NOI利回り	7.0%
賃貸可能戸数	57戸
竣工年月	2007年2月

新規取得物件

（2011/9/1までの取得物件も含む）

13棟内訳

C-55 レジディア南千住

第3期
パス・スルー型

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

R-37 レジディア仙台宮町

第2期
賃料保証型

エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	529百万円
鑑定評価額	587百万円
NOI利回り	7.2%
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2008年1月

P-89 レジディアタワー中目黒

第3期
パス・スルー型

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

R-39 レジディア江戸堀

第3期
パス・スルー型

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

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

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	6.9%	100%（賃料保証型のため）	2,035戸	15,426百万円	4.61%

運営型ドミトリータイプ※1

S-I　日吉台学生ハイツ

実績NOI利回り　9.6%

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

※2002年に耐震改修工事実施済み

ロビー

ジム

S-II　和光学生ハイツ

実績NOI利回り　6.1%

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

自習室

S-23 カレッジコート田無

実績NOI利回り　7.8%

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

食堂

※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。

学生マンション※2

P-3 レジディア中目黒

実績NOI利回り　5.1%

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

C-50 レジディア新板橋

実績NOI利回り　6.4%

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

P-85 レジディア駒沢

実績NOI利回り　6.3%

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

実績NOI利回り　5.7%

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

C-28 レジディア王子

実績NOI利回り　6.1%

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

R-2 レジディア今出川

実績NOI利回り　6.5%

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

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

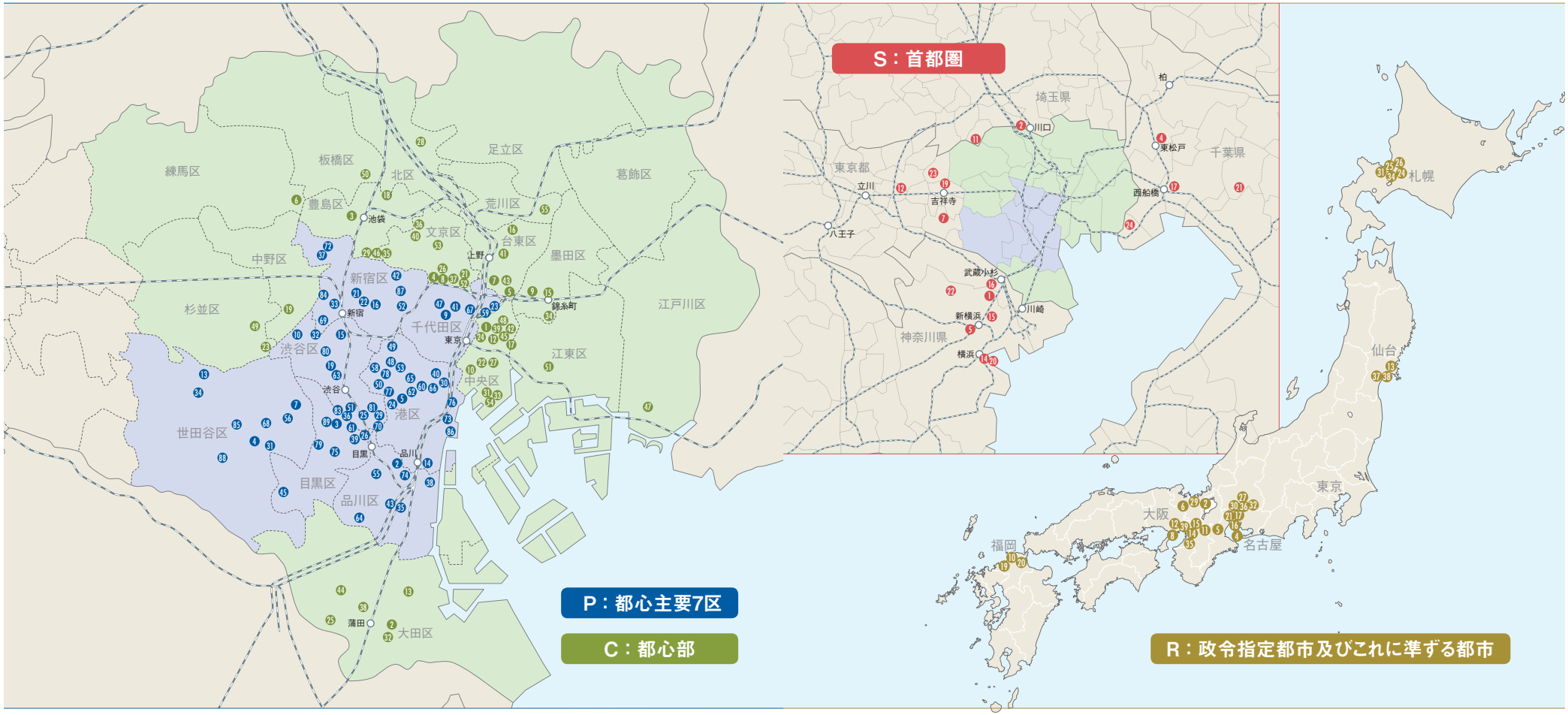
実績NOI利回り　6.0%

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

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

※　実績NOI利回り＝第2期実績NOIの年換算/取得価格

ポートフォリオ・マップ



P-2	レジディア島津山	P-29	レジディア広尾Ⅱ	P-49	レジディア赤坂	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	C-18	レジディア上池袋	C-38	レジディア池上	S-1	日吉台学生ハイツ	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-30	ピアネッタ汐留	P-50	レジディア西麻布	P-70	レジディア広尾南	P-88	レジディア用賀	C-19	レジディア新中野	C-39	レジディア日本橋人形町	S-2	チェスターハウス川口	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-31	レジディア駒沢大学	P-51	レジディア代官山	P-72	レジディア目白御留山	P-89	レジディアタワー中目黒	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	S-4	レジディア東松戸	R-5	レジディア亀山	R-29	レジディア太秦
P-5	レジディア麻布十番	P-32	レジディア代々木	P-52	レジディア市ヶ谷	P-73	レジディア芝浦	C-1	レジディア三越前	C-22	レジディア築地	C-41	レジディア入谷	S-5	レジディア新横浜	R-6	Zeus緑地PREMIUM	R-30	レジディア泉
P-7	レジディア池尻大橋	P-33	レジディア西新宿	P-53	レジディア六本木檜町公園	P-74	レジディア御殿山	C-2	レジディア蒲田	C-23	レジディア笹塚	C-42	レジディア日本橋浜町	S-7	レジディア調布	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	R-31	レジディア円山北五条
P-9	レジディア九段下	P-34	レジディア経堂	P-55	レジディアタワー目黒不動前	P-75	レジディア祐天寺	C-3	レジディア池袋	C-24	レジディア京橋	C-43	レジディア新御徒町	S-11	和光学生ハイツ	R-10	レジディア博多	R-32	レジディア徳川
P-10	レジディア幡ヶ谷	P-35	レジディア大井町	P-56	レジディア三軒茶屋	P-76	パークタワー芝浦	C-4	レジディア文京本郷	C-25	レジディア多摩川	C-44	レジディア千鳥町	S-12	レジディア国分寺	R-11	レジディア天神橋	R-34	レジディア久屋大通公園
P-13	レジディア桜上水	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	P-58	レジディア南青山		ベイワード アーバンウイング	C-5	レジディア浅草橋	C-26	レジディア後楽園	C-45	レジディア新川Ⅱ	S-14	レジディア横濱関内	R-12	レジディア三宮東	R-35	レジディア谷町
P-14	レジディア北品川	P-37	レジディア上落合	P-59	レジディア神田東	P-77	元麻布プレイス	C-6	メゾンエクレール江古田	C-27	レジディア銀座東	C-46	レジディア目白	S-15	レジディア大倉山	R-13	KC21ビル	R-36	レジディア久屋大通
P-15	レジディア代々木の杜	P-38	レジディア東品川	P-60	レジディア東麻布	P-78	レジディアタワー六本木	C-7	レジディア上野御徒町	C-28	レジディア王子	C-47	レジディア葛西	S-16	レジディア武蔵小杉	R-14	レジディア駒公園	R-37	レジディア仙台宮町
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	P-39	レジディア目黒Ⅱ	P-61	レジディア恵比寿南	P-79	レジディア上目黒	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	C-29	レジディア目白Ⅱ	C-48	レジディア日本橋馬喰町	S-17	レジディア船橋Ⅰ･Ⅱ	R-15	レジディア京都駅前	R-38	レジディア広瀬通
P-19	レオパレス宇田川町マンション	P-40	レジディア虎ノ門	P-62	レジディアタワー麻布十番	P-80	レジディア代々木公園	C-9	レジディア両国	C-31	レジディア月島	C-49	レジディア杉並方南町	S-19	レジディア吉祥寺	R-16	レジディア高岳	R-39	レジディア江戸堀
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	P-41	レジディア新御茶ノ水	P-63	レジディア渋谷	P-81	ウインザーハウス広尾	C-10	レジディア東銀座	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	C-50	レジディア新板橋	S-20	パシフィックロイヤルコート	R-17	レジディア日比野		
P-22	レジディア新宿イースト	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／	C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	C-33	レジディア月島Ⅱ	C-51	レジディア木場		みなとみらい オーシャンタワー	R-19	レジディア天神南		
P-23	レジディア神田岩本町	P-43	レジディア大井町Ⅱ	P-65	レジディア麻布台		代官山パークサイドビレッジ	C-13	レジディア大森東	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	S-21	メゾン八千代台	R-20	レジディア博多駅南		
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	P-45	レジディア自由が丘	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	P-84	レジディア北新宿	C-15	レジディア錦糸町	C-35	レジディア文京音羽	C-53	レジディア文京本駒込	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	R-21	マーレ		
P-25	レジディア恵比寿	P-47	レジディア水道橋	P-67	レジディア神田	P-85	レジディア駒沢	C-16	レジディア根岸	C-36	レジディア文京千石	C-54	レジディア月島Ⅲ	S-23	カレッジコート田無	R-24	レジディア南一条		
P-26	レジディア目黒	P-48	レジディアタワー乃木坂	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	P-86	レジディア芝浦KAIGAN	C-17	レジディア新川	C-37	レジディア文京湯島	C-55	レジディア南千住	S-24	レジディア浦安	R-25	レジディア大通西		

合計 171物件

＊ 2011年9月1日現在

ポートフォリオ一覧

（2011年9月1日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.84%	2,700	2,607
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02/10	88	1,730	0.51%	1,660	1,580
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/03/11	28	1,229	0.36%	1,190	1,195
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.59%	1,825	1,963
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/08/19	42	1,230	0.36%	1,130	1,190
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/03/09	86	2,270	0.67%	2,219	2,190
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/02/09	35	1,130	0.33%	1,020	1,116
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/07/07	39	1,120	0.33%	1,080	1,118
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/02/23	120	2,720	0.80%	2,500	2,714
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/03/08	22	732	0.22%	560	739
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/02/23	39	750	0.22%	781	770
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/08/07	30	588	0.17%	601	584
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/02/06	54	1,380	0.41%	1,410	1,363
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/08/01	48	941	0.28%	890	929
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/02/12	65	1,520	0.45%	1,540	1,497
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/02/14	37	874	0.26%	846	864
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/01/31	26	554	0.16%	547	545
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.21%	710	716
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11/01	76	1,660	0.49%	1,670	1,638
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/02/18	67	1,950	0.58%	1,900	1,922
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.10%	341	328
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/02/24	16	326	0.10%	314	322
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/02/18	19	363	0.11%	357	359
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/02/23	15	286	0.08%	281	282
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.28%	928	934
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/01/31	61	2,280	0.67%	2,300	2,267
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/09/05	70	1,180	0.35%	1,190	1,166
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/08/01	122	2,040	0.60%	2,070	2,020
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/01/31	34	1,190	0.35%	1,170	1,182
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/09/22	63	1,320	0.39%	1,320	1,306

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/03/17	52	1,160	0.34%	1,130	1,150
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/08/04	52	918	0.27%	923	909
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/07/02	40	1,050	0.31%	1,060	1,040
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/03/19	28	1,050	0.31%	1,050	1,036
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.68%	2,220	2,282
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/08/31	68	3,660	1.08%	3,500	3,620
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/05/21	37	1,180	0.35%	1,140	1,168
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/07/15	125	6,780	2.00%	6,530	6,709
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/07/23	42	2,150	0.63%	1,950	2,118
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/08/20	85	2,500	0.74%	2,480	2,469
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/09/16	88	3,570	1.05%	3,540	3,533
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/01/07	358	16,500	4.87%	16,500	16,236
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/01/11	78	2,760	0.81%	2,700	2,720
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/03/14	13	728	0.21%	577	743
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10/29	64	1,620	0.48%	1,580	1,599
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/04/17	31	1,430	0.42%	1,390	1,416
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/03/06	39	2,020	0.60%	1,910	2,007
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/01/09	113	6,190	1.83%	5,600	6,141
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/06/22	40	1,250	0.37%	1,250	1,243
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.55%	1,910	1,858
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/02/28	47	1,610	0.47%	1,570	1,598
P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/08/24	48	1,740	0.51%	1,640	1,725
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/06/01	43	1,140	0.34%	1,120	1,131
P-68	レジディア三軒茶屋II	東京都世田谷区	2006/03/13	34	1,280	0.38%	1,210	1,270
P-69	レジディア西新宿II	東京都新宿区	2007/05/16	74	1,830	0.54%	1,840	1,811
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/08/30	26	923	0.27%	903	914
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.29%	991	962
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/09/30	154	4,670	1.38%	4,800	4,587
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/01/29	16	930	0.27%	880	922
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/08/24	118	5,260	1.55%	5,140	5,220

* 算定価格は、2011年7月末現在のものです。
* 第2期末以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオ一覧

（2011年9月1日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-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	2005/05/24	191	9,570	2.82%	9,100	9,453
P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001/02/05	41	8,430	2.49%	8,020	8,383
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/02/28	83	7,040	2.08%	6,130	6,973
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/01/27	16	878	0.26%	870	864
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/07/15	6	1,100	0.32%	971	1,089
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/06/13	12	1,750	0.52%	1,570	1,730
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998/01/14	77	7,360	2.17%	6,470	7,329
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/02/26	26	1,460	0.43%	1,450	1,446
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.26%	992	896
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/01/06	72	2,400	0.71%	2,550	2,491
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/08/19	98	2,070	0.61%	2,270	2,146
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/06/03	66	1,523	0.45%	1,600	1,634
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/03/30	70	3,300	0.97%	3,510	-
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/02/07	105	1,920	0.57%	1,950	1,768
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/03/09	166	2,640	0.78%	2,870	2,435
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/03/15	60	1,520	0.45%	1,500	1,480
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/07/23	65	1,680	0.50%	1,730	1,640
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/08/27	47	1,060	0.31%	1,110	1,019
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/03/31	93	953	0.28%	927	966
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/02/20	127	3,160	0.93%	3,120	3,073
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/01/27	70	1,623	0.48%	1,590	1,637
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/02/10	48	913	0.27%	919	905
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/09/01	169	5,251	1.55%	4,640	5,247
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/01/17	137	3,180	0.94%	3,140	3,163
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/08/06	81	1,980	0.58%	1,720	1,980
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.24%	3,780	4,225
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/02	28	856	0.25%	765	879
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/02/10	83	1,880	0.55%	1,830	1,857
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.16%	565	548
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/06/07	24	352	0.10%	377	345

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/03/01	63	1,010	0.30%	1,000	993
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/06	54	1,460	0.43%	1,480	1,437
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/03/15	96	1,800	0.53%	1,760	1,776
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/01/18	52	1,220	0.36%	1,210	1,202
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/09/29	98	1,300	0.38%	1,290	1,277
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.18%	615	593
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/09/07	94	2,000	0.59%	1,940	1,968
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02/15	61	867	0.26%	876	850
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/07/13	63	1,050	0.31%	1,040	1,037
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/02/27	40	1,100	0.32%	1,110	1,086
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/09/03	78	1,360	0.40%	1,390	1,346
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/09/22	105	2,440	0.72%	2,460	2,413
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/01/29	99	2,380	0.70%	2,360	2,356
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/08/04	104	3,380	1.00%	3,490	3,314
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/02/19	33	707	0.21%	723	693
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/02/20	39	1,050	0.31%	1,090	1,032
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/07/02	19	378	0.11%	377	372
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/03/03	25	557	0.16%	575	547
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/04/15	45	1,440	0.42%	1,410	1,424
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/08	49	990	0.29%	1,000	969
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/08/31	45	1,310	0.39%	1,290	1,300
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/03/16	69	1,860	0.55%	1,830	1,842
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/09/05	60	1,290	0.38%	1,310	1,276
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/02/26	36	1,320	0.39%	1,290	1,297
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/01/12	162	6,280	1.85%	6,180	6,175
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/01/18	29	683	0.20%	712	670
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/02/15	132	5,500	1.62%	5,610	5,434
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/02/26	194	3,834	1.13%	4,430	3,941
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08/04	67	888	0.26%	999	917
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/03/13	155	1,950	0.58%	2,290	2,069

* 算定価格は、2011年7月末現在のものです。
* 第2期末以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオ一覧

（2011年9月1日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格（百万円）	投資比率	算定価格（百万円）	期末簿価（百万円）
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12/18	52	1,129	0.33%	1,280	1,169
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/03/06	98	2,340	0.69%	2,450	2,441
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/02/25	119	2,570	0.76%	2,700	-
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/03/03	175	2,580	0.76%	2,970	-
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	1969/03/31	920	3,420	1.01%	3,638	3,229
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/03/07	39	770	0.23%	642	738
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/04/23	44	1,100	0.32%	1,030	1,130
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/01/30	131	1,920	0.57%	1,740	1,912
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/03/07	41	1,143	0.34%	1,060	1,149
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/04/30	127	675	0.20%	593	707
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/02/10	33	518	0.15%	514	508
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/08/17	102	1,700	0.50%	1,720	1,666
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03/02	64	755	0.22%	764	744
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/02/26	68	1,580	0.47%	1,590	1,564
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/03/01	172	2,730	0.81%	2,720	2,692
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/03/20	48	1,380	0.41%	1,350	1,371
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	2007/11/06	416	14,000	4.13%	14,300	13,588
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/08/07	39	882	0.26%	855	863
S-22	ライフ＆シニアハウス港北２	神奈川県横浜市	2003/10/31	78	1,670	0.49%	1,670	1,649
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02/18	91	810	0.24%	957	838
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/09/18	146	2,115	0.62%	2,450	2,247
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02/26	154	1,671	0.49%	1,537	1,611
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/02/20	91	1,290	0.38%	1,070	1,211
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/02/20	182	1,610	0.47%	1,190	1,651
R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	2007/05/07	44	979	0.29%	885	971
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/03/20	404	3,740	1.10%	3,400	3,763
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/03/12	155	1,220	0.36%	1,170	1,210
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/02/15	78	871	0.26%	883	853
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/07	161	2,220	0.65%	2,200	2,172
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/03/12	79	900	0.27%	835	884
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/01/11	94	1,170	0.35%	1,130	1,149
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/02/28	116	1,970	0.58%	1,990	1,935
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/08/20	198	2,330	0.69%	2,450	2,298
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/04/10	124	1,340	0.40%	1,320	1,306
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/01/15	56	936	0.28%	910	918
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/01/14	39	324	0.10%	329	315
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/02/02	38	685	0.20%	682	670
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.48%	1,670	1,609
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/05	103	1,320	0.39%	1,270	1,313
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/01/25	100	1,130	0.33%	1,150	1,107
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/05/25	33	831	0.25%	811	818
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/01/17	48	701	0.21%	695	692
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	1.09%	3,720	3,635
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/02/02	56	1,050	0.31%	1,060	1,033
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.22%	744	741
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/08/02	109	2,010	0.59%	2,070	1,980
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/08/22	108	1,100	0.32%	1,190	1,207
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/02/01	57	652	0.19%	742	685
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/01/30	67	529	0.16%	571	561
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02/22	63	494	0.15%	541	526
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/02/11	127	1,400	0.41%	1,540	-
合計				14,342	339,112	100%	334,005	325,864

	エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格（百万円）	期末簿価(百万円)
P	都心主要7区	4,426	167,026	49.25%	161,587	162,011
C	都心部	4,145	94,353	27.82%	95,070	88,407
S	首都圏	2,559	37,168	10.96%	37,593	36,604
R	政令指定都市等	3,212	40,564	11.96%	39,755	38,841
	合計	14,342	339,112	100%	334,005	325,864

* 算定価格は、2011年7月末現在のものです。
* 第2期末以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオの構築方針

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

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

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

住戸タイプ	投資比率＊2
ドミトリー・タイプ	上限20%

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

住戸タイプの定義

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

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

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

スポンサーサポートの状況

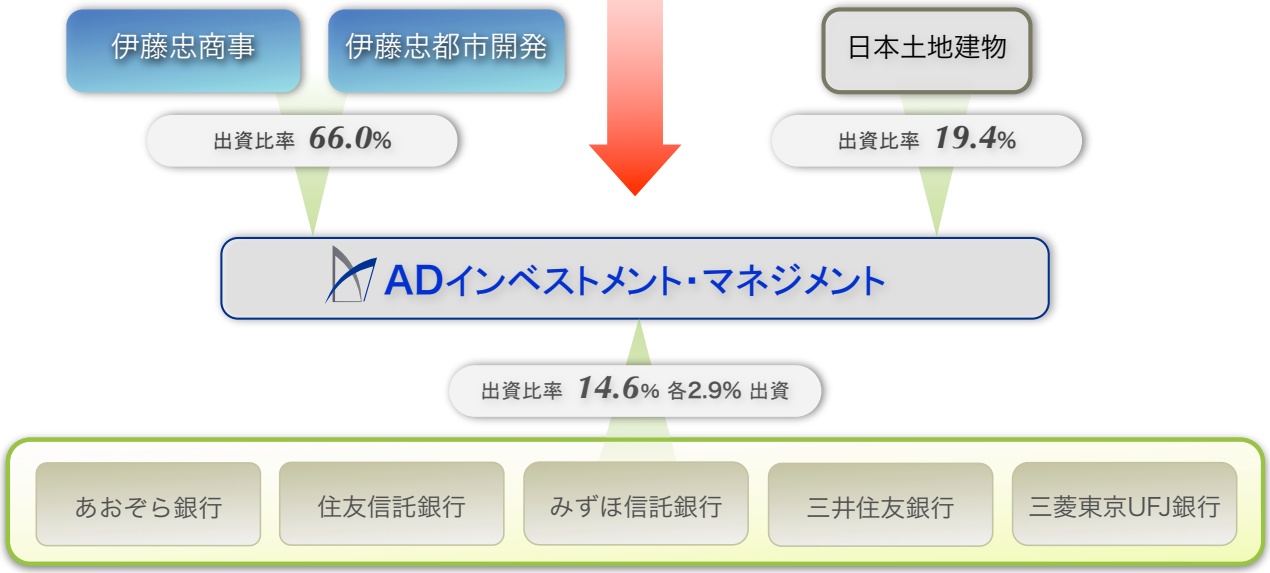
伊藤忠グループサポート

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

資産運用を委託

運用会社出資企業

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



資産運用会社の概要

会社概要

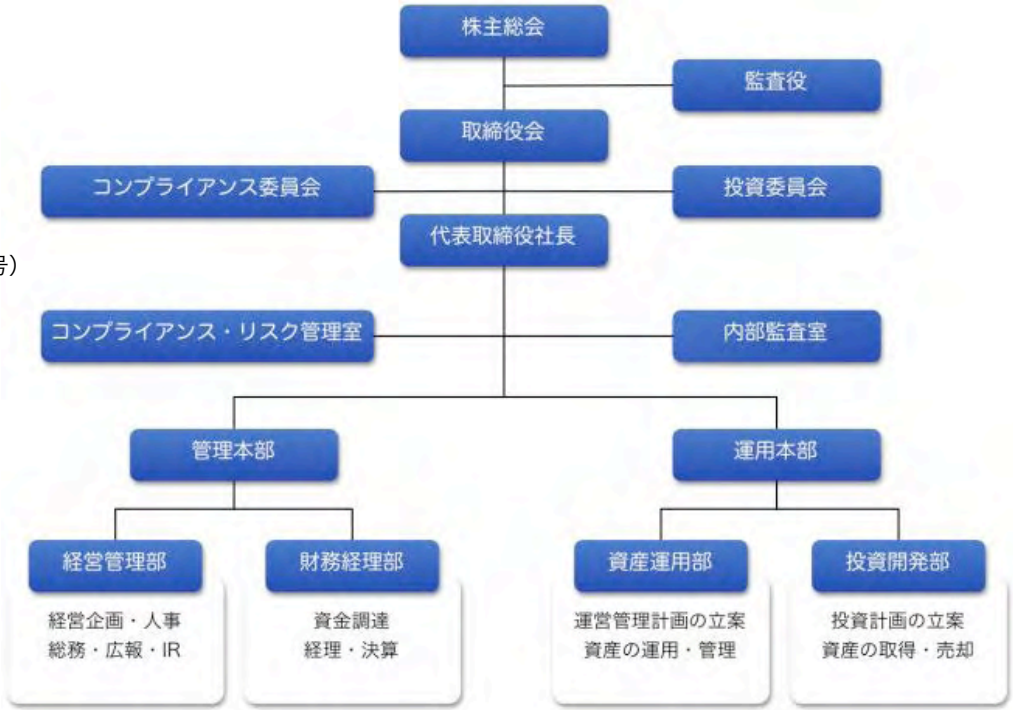
名称：　ADインベストメント・マネジメント株式会社

住所：　東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階
代表者：　代表取締役社長 髙坂 健司
資本金の額：　3億円
事 業 内 容：　投資運用業
沿革：　平成17年 2月　2日　ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
平成17年 5月17日　ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成22年 3月　1日　パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

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

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

組織図



Note

本資料に関する注意事項

✳本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

✳なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

✳本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

✳本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

Advance Residence Investment Corporation

20111005