

第 三 期
資 産 運 用 報 告

平成 23 年 8 月 1 日 ● 平成 24 年 1 月 31 日



アドバンス・レジデンス投資法人

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
- 4 資産運用報告
- 64 ポートフォリオマップ
- 66 物件一覧
- 69 資産運用会社の概要
- 70 投資主インフォメーション

投資主の皆さまにおかれましては、ますます、ご清栄のこととお喜び申し上げます。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。

当期におきましては、本投資法人の運用資産の期中平均稼働率は、96.4%と極めて高い稼働率を達成しました。

また、当期の資産入替、6物件の取得、5物件の売却により、ポートフォリオの再構築に一定の成果を見たことから、平成22年3月1日の新設合併による設立以来、収益力の強化のために行ってきた資産の入替えに一旦の終止符を打ちました。

更に、本投資法人としては合併以来初の投資法人債を平成23年9月に発行し、期末直前には、新投資口の発行による公募増資の決議を行いました。

この公募増資では、新投資口120,000口（第三者割当10,000口を含みます。）を発行し、平成24年3月16日現在、増資後の発行済投資口数を1,100,000口とし、155億円を調達しました。この公募増資により負債比率の低下と、調達資金等による15物件の取得により、収益力の更なる強化を見込んでいます。

上記を踏まえ、公募増資後を新たな成長ステージ「New Stage」と位置づけ、来期より好業績が分配金に反映する分配戦略を決定しました。

投資口価格は、期初163,300円から、ギリシャの債務問題や米国の信用格付の格下げ等、各国の財政政策の問題が再燃する度に下落とその後の上昇を繰り返しました。平成23年11月25日に当期中最安値の133,800円をつけてからは、年末から年初にかけて幾分回復し、平成24年1月12日に発表の第2回公募増資を経て、期末では137,500円となりました。

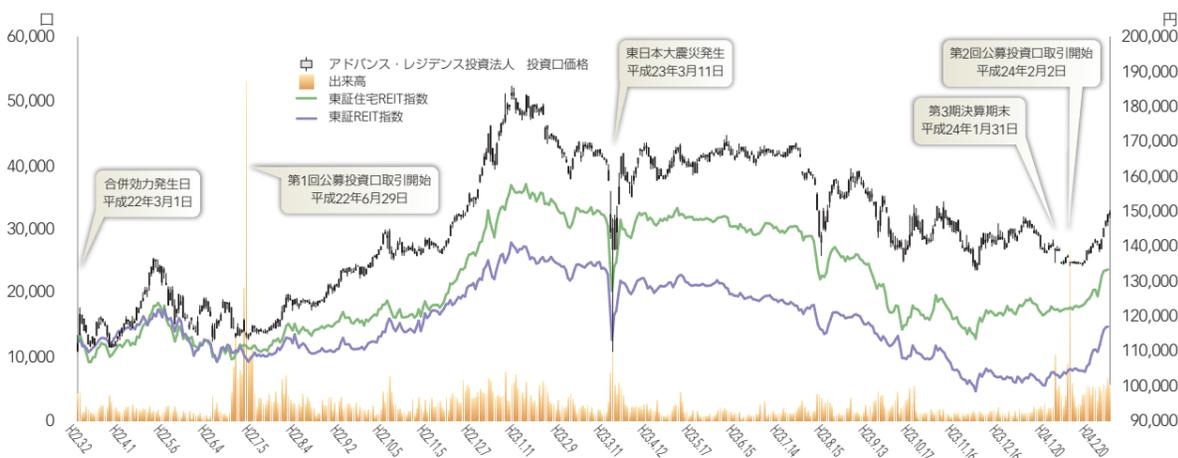
また、平成24年3月16日現在、権利落後も公募価格を下回ることなく底堅く推移していることから、投資家の皆さまには本投資法人の成長戦略をご評価いただけたのではないかと思います。

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23年8月1日～平成24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



(注) 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3期分配金

一口当たり分配金 **4,500円**

第3期の実質稼働日数は、平成23年8月1日から平成24年1月31日の184日間です。

第4期・第5期 予想分配金 **4,500円** (平成24年3月16日現在の予想)

第4期の運用期間は、平成24年2月1日から平成24年7月31日です。

第5期の運用期間は、平成24年8月1日から平成25年1月31日です。

物件入替による収益基盤の強化

取得資産	譲渡資産
6物件 12,560 百万円* NOI利回り 6.1%	5物件 5,209 百万円* NOI利回り 4.5%

*金額は、本投資法人が資産を取得した際の価格の合計です。

財務基盤の強化

投資法人債発行による調達手段の多様化 平成23年9月12日 投資法人債**100**億円を発行
有利子負債の残存年数の長期化 第2期 **1.71**年 → 第3期 **2.52**年

沿革

第1期 (平成22年3月1日～平成23年1月31日)

- 外部成長 取得6物件 (取得価格合計 10,467百万円) 売却18物件 (取得価格合計 18,134百万円)
- 内部成長 期中平均稼働率 95.0%
- 分配金 投資口1口当たり8,250円 (6ヶ月換算4,500円)
- 平成22年 3月1日 旧アドバンス・レジデンス投資法人 (以下「旧ADRJ」と日本レジデンシャル投資法人 (以下「NRIJ」との新設合併により設立。
- 平成22年 3月2日 株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」) 不動産投資信託証券市場に発行済投資口数722,306口で上場 (銘柄コード3269)。
- 平成22年 6月～7月 合併を行ったREITとしては初めての公募増資 (公募増資等の実施後の発行済投資口数980,000口) を行う。当該公募増資により調達した資金等により、同年7月に6物件 (取得価格の合計10,467百万円) を取得。
- 平成22年 6月30日 格付機関ムーディーズ・ジャパン株式会社 (以下「Moody's」) が、本投資法人の無担保長期債務格付を「Ba1」から「Baa3」に格上げ。

第2期 (平成23年2月1日～平成23年7月31日)

- 外部成長 取得9物件 (取得価格合計 12,237百万円) 売却13物件 (取得価格合計 16,044百万円)
- 内部成長 期中平均稼働率 96.2%
- 分配金 投資口1口当たり4,500円
- 平成23年 6月15日 本投資法人の借入れに係る担保権を全て解除。
- 平成23年 6月15日 Moody'sが、本投資法人の無担保長期債務格付を「Baa3」から「Baa1」に格上げ。
- 平成23年 7月26日 本投資法人の長期優先債務につき、格付機関株式会社日本格付研究所より、「AA-」の格付を取得。

第3期 (平成23年8月1日～平成24年1月31日)

- 外部成長 取得6物件 (取得価格合計 12,560百万円) 売却5物件 (取得価格合計 5,209百万円)
- 内部成長 期中平均稼働率 96.4%
- 分配金 投資口1口当たり4,500円
- 平成23年 9月12日 本投資法人としては、合併後初めて、J-REITとしても東日本大震災後初めての投資法人債を合計10,000百万円発行 (内訳: 5年債8,000百万円、7年債2,000百万円)。
- 平成23年 10月25日 格付機関株式会社格付投資情報センターが、本投資法人の発行体格付を「A」から「A+」に格上げ。
- 平成24年 1月12日 第2回公募増資を決議し、当該公募増資により調達した資金等により、15物件 (取得価格合計23,470百万円) の取得を決定。当該公募増資により発行される新投資口は120,000口となり、平成24年3月16日現在、発行済投資口数は1,100,000口。

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	第2期	第3期	
			自平成22年3月1日 至平成23年1月31日	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	
営業成績	営業収益	百万円	20,906	11,345	11,259	
	(うち賃貸事業収入)	a	20,881	11,345	11,252	
	(うち不動産等売却益)	b	24	-	-	
	営業費用	百万円	13,491	7,892	5,275	
	(うち賃貸事業費用)	c	7,641	4,199	4,202	
	(うち不動産等売却損)	d	2,940	2,000	7	
	(うち減損損失)	e	567	739	-	
	営業利益	百万円	7,414	3,453	5,984	
	経常利益	f	3,414	1,465	3,998	
	当期純利益	g (注2)	46,738	1,404	3,997	
財産等の状況	総資産額	百万円	355,990	349,158	356,891	
	有利子負債額	百万円	186,390	186,639	195,002	
	純資産額	百万円	164,458	157,827	157,428	
	出資総額	百万円	64,561	64,561	64,561	
1口当たり分配金等の状況	分配総額	百万円	8,085	4,410	4,410	
	配当性向	l/g	%	17.3	313.9	110.3
	発行済投資口総数	m	口	980,000	980,000	980,000
	1口当たり純資産額	j/m	円	167,814	161,048	160,640
	1口当たり当期純利益	g/m (注2, 3)	円	52,673	1,433	4,079
	1口当たり分配金額	l/m	円	8,250	4,500	4,500
	うち1口当たり利益分配金		円	8,250	4,500	4,500
	うち1口当たり利益超過分配金		円	-	-	-
	年換算配当利回り	(注4)	%	5.2	5.6	6.5
	財務指標	投下資本利益率(出資総額)	(g+q)/(k+i) (注4)	%	21.7	2.6
期末投下資本利益率(時価総額)		(g+q)/(m×r+i) (注4)	%	15.3	1.9	3.5
1口当たりFFO		(g-b+d+e+q)/m (注2)	円	54,879	6,161	6,025
年換算		n (注2, 4)	円	59,438	12,425	11,953
FFO倍率		r/n	倍	2.9	13.1	11.5
総資産経常利益率		f/h (注5)	%	1.0	0.4	1.1
年換算		(注4)	%	1.0	0.8	2.2
自己資本比率		j/h	%	46.2	45.2	44.1
自己資本利益率		g/j (注6)	%	36.8	0.9	2.5
年換算		(注4)	%	39.8	1.8	5.0
総資産有利子負債比率	i/h	%	52.4	53.5	54.6	
DSCR	o/p	倍	17.1	3.0	4.6	
金利償却前当期純利益	o	百万円	53,425	4,912	7,525	
支払利息	p	百万円	3,126	1,614	1,627	
賃貸NOI	a-c+q (注7)	百万円	16,799	9,038	8,949	
年換算NOI利回り	(注4, 8)	%	5.3	5.3	5.2	
当期減価償却費	q (注9)	百万円	3,559	1,893	1,900	
期末投資口価格	r	円	172,300	162,200	137,500	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 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。
(注3) 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。
(注4) 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、第2期営業期間を181日、第3期営業期間を184日として年換算値を算出しています。
(注5) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
(注6) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
(注7) 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。
(注8) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格
(年換算NOIは、物件毎に実質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。)
(注9) 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。

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。
中期においては、負ののれん発生益によって得られた分配準備積立金に依存せずに、
当期純利益の範囲内で1口当たり分配金4,500円を確保できる
収益構造を構築することを目標としています。

実績の概況

当期は、上記の運用戦略の基本方針の目標の実現のために、当期対処すべき課題として前期末に掲げた以下の外部成長、内部成長及び財務戦略における各施策を実施した結果、1口当たり当期純利益は、4,079円とすることができました。

- 外部成長:** ポートフォリオ構築方針に沿った資産の入替えによるポートフォリオ収益力の向上
- 内部成長:** 高稼働率の維持、礼金の取得や広告宣伝費等の削減による更なる収益力の向上、スケールメリットを活かしたコスト削減の実施
- 財務戦略:** 金融コストの引下げ、有利子負債の金利の固定化及び返済期限の長期化・分散化

なお、期中に物件を取得し運用資産が増加したこと、稼働率が前提を上回る水準を維持できたことにより、公募増資関連費用や予想外に多く発生した修繕費を補うことができ、期初の予想1口当たり当期純利益を75円上回りました。

分配金につきましては、当期純利益の3,997百万円に対し分配準備積立金412百万円(取崩後の残高35,236百万円)を取崩すことで業績予想通り、本投資口1口当たり4,500円を分配します。

	当期運用実績	(前期比)
営業収益	11,259 百万円	(0.8%減)
営業利益	5,984 百万円	(73.3%増)
経常利益	3,998 百万円	(172.8%増)
当期純利益	3,997 百万円	(184.5%増)
一口当たり当期純利益	4,079 円	
一口当たり分配金	4,500 円	



C-53 レジティア文京本駒込

外部成長の実績

物件入替えによるポートフォリオ収益力向上の実績

当期、外部成長における施策の一環として、下表の通り6物件の取得（取得価格合計 12,560百万円）、5物件の売却（取得価格合計 5,209百万円）を行いました。

	購入物件	売却物件
主なエリア・タイプ	主にシングル・タイプ	主に低収益または築古の物件
売買物件数	6物件	5物件
取得価格の合計	12,560百万円	5,209百万円
売買代金（付随費用除く）合計 (a)	12,560百万円	4,497百万円
鑑定評価額又は調査価格合計 (b)	13,610百万円	4,847百万円
比率 (a) ÷ (b) × 100%	92.3%	92.4%
加重平均賃貸事業収支 (NOI) 利回り	6.1%	4.5%
加重平均築年数	4.8年	9.9年

シングル・タイプを中心に、高利回りかつ将来的に安定したパフォーマンスが見込める物件を取得し、低収益物件や築古の物件を中心に、将来的に収益の下振れリスクが想定される物件を売却することで、ポートフォリオ収益力の引き上げに寄与する資産の入替えを実施しました。

ポートフォリオ全体のNOI利回りは、合併時の5.2%から本合併以来続けて参りました資産の入替えにより、当期末5.3%（期中売却物件を除く）に向上することができました。

なお、ポートフォリオの地域別の配分につきましては、東京23区全体の占める割合が、合併時76%、当期末現在77%とほとんど変わっておらず、取得物件を厳選することで収益利回りの高い地方物件の比率を増やすことなく収益力向上を実現することができました。

また、当期をもって運用資産の入替え戦略による1口当たり当期純利益の向上及びポートフォリオの質の向上に一定の成果が得られたと判断し、第1期より継続して行ってきました大規模な資産の入替えは一旦終了します。

第3期 新規取得物件



P-89 レジディアタワー中目黒



C-54 レジディア青島Ⅲ



C-55 レジディア南千住



C-56 レジディア荻窪



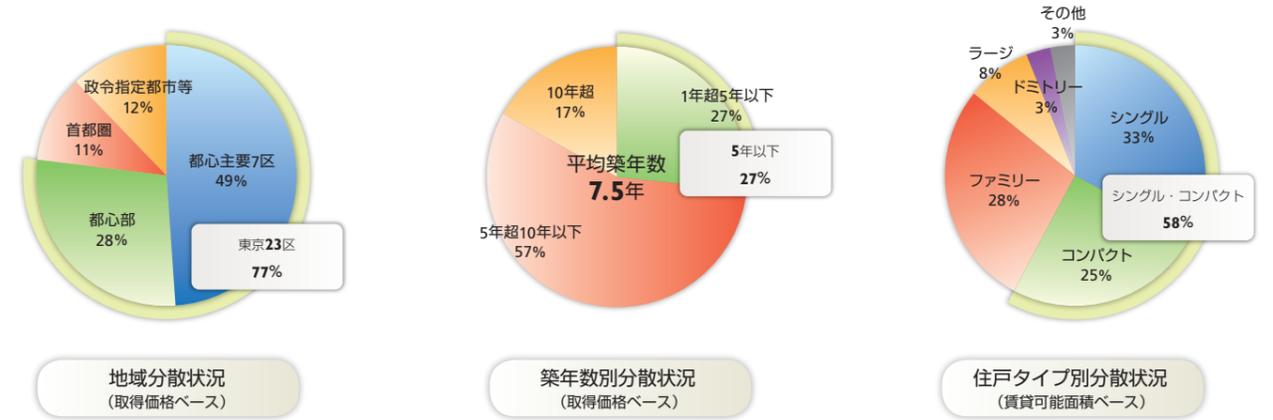
R-39 レジディア江戸堀



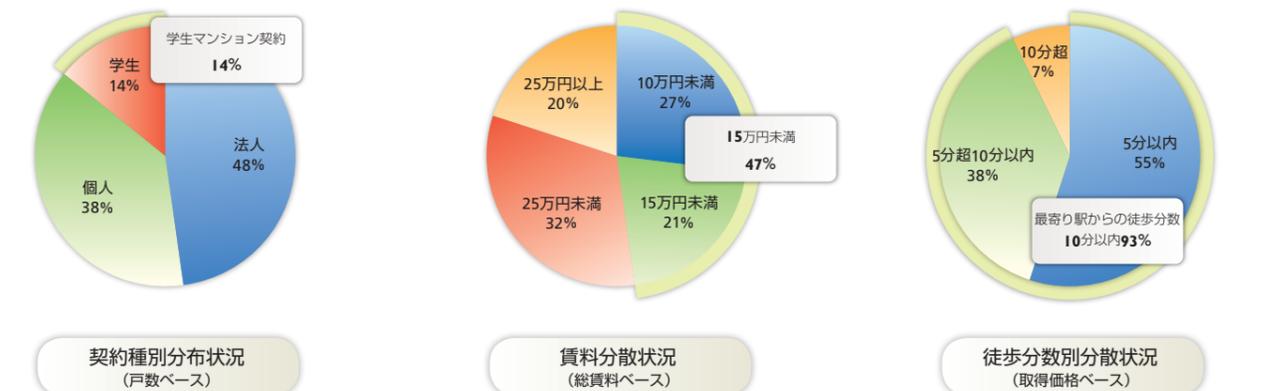
R-40 レジディア京町堀

保有資産の概要

当期末現在の本投資法人のポートフォリオ概要は以下の通りです。



資産規模 **3,418** 億円
 保有物件数 **173** 物件
 賃貸可能戸数 **14,527** 戸
 賃貸可能面積 **543,333.54** m²



※比率については、小数点第1位を四捨五入して記載しているため、表記比率の合計は100%とならない場合があります。

第2回公募増資による15物件取得を決定

今後の外部成長戦略を運用資産の入替え戦略から、運用資産の拡大戦略に転換したことを受け、平成24年1月12日に第2回公募増資等とその調達資金等による15物件の取得を決定しました。

ポートフォリオの推移	公募増資前	取得資産	公募増資後
物件数	173棟	15棟	188棟
資産規模	3,418億円	234億円	3,652億円

なお、取得物件の詳細につきましては、後記17頁「6.決算後に生じた重要な事実 ① 資産の取得」をご参照ください。

内部成長の実績

高稼働率の維持向上 — 期中平均稼働率 96.4% —

当期においては、常に96%以上の月末稼働率を維持し、期初業績予想で前提としていた期中平均稼働率95.8%を大きく上回る96.4%の期中平均稼働率を達成しました。また、高額賃料物件が集中する都心主要7区^(注)においても、前期において期中平均稼働率94.2%であったのに対し、当期は期中平均稼働率94.4%と改善しています。

このような高稼働率を維持できたのは、市場動向をきめ細かく分析し、適正な賃貸条件を機動的に設定できたためと思われます。

(注) 都心主要7区の定義については、後記「投資法人運用資産の状況 1.投資法人の財産構成」をご参照ください。



賃料の動向

保有物件のうち、期初期末ともに稼働していた住戸の月額賃料は、前々期、従前賃料比0.97%下げたのに対し、前期、従前賃料比0.53%の下げに留まり、当期は従前賃料比0.43%に収まるなど賃料下落の底打ち感はより鮮明になっています。賃料の減額が必要な物件は、都心主要7区の一部特定エリアの大型住戸に限定され、一部の物件では賃料の上昇が確認できるなど賃貸マーケット全体に回復の兆しが伺えます。

	戸数	従前 月額賃料合計	新規 月額賃料合計	増減額	増減率
入居者入替住戸	684戸	110百万円	106百万円	△3百万円	△3.60%
契約更新住戸	1,091戸	160百万円	159百万円	△1百万円	△1.11%
その他の住戸	11,319戸	1,385百万円	1,383百万円	△1百万円	△0.11%
計	13,094戸	1,656百万円	1,649百万円	△7百万円	△0.43%

礼金の収受状況及び募集関連費用の削減状況

当期は、稼働率が好調に推移している物件について、礼金収受状況の改善や広告宣伝費等の募集関連費用の削減による増収がどこまで可能かを追求しました。

その結果、広告宣伝費の平均支払月数は、前年同期比0.03ヶ月増加し1.18ヶ月になったものの、礼金の平均収受月数は、前年同期比0.07ヶ月増え0.37ヶ月とすることができ、差引で0.04ヶ月の改善を実現しました。

コスト削減の実績

合併以来、合併効果の創出を狙いスケールメリットを活かしたコスト削減を継続しています。

合併以来の実績としては、総額年換算で197百万円の費用削減効果を実現しました。当期は、新たに一部の物件において共有部の照明のLED化を行い、ランニングコストの低減を図ったほか、以下の削減策を実施し、当期の費用削減効果の年換算合計は57百万円となりました。

項目	前期 (平成23年7月期)	当期 (平成24年1月期)	合併以来合計
賃貸借管理業務費 (PMフィー)	14百万円/年	7百万円/年	56百万円/年
信託報酬	11百万円/年	12百万円/年	35百万円/年
建物管理費 (BMフィー)	9百万円/年	31百万円/年	48百万円/年
共用部電気代 (LED化含む)	-	6百万円/年	12百万円/年
不動産鑑定報酬	-	-	39百万円/年
損害保険	-	-	5百万円/年
合計	35百万円/年	57百万円/年	197百万円/年

バリューアップ及び大規模修繕工事

収益力の下落リスクを低減させるため、当期において一件当たり1百万円を超えるバリューアップ及び大規模修繕工事等を23物件に対し総額180百万円 (工事費合計) 行いました。下記の掲載写真は、実施例です。



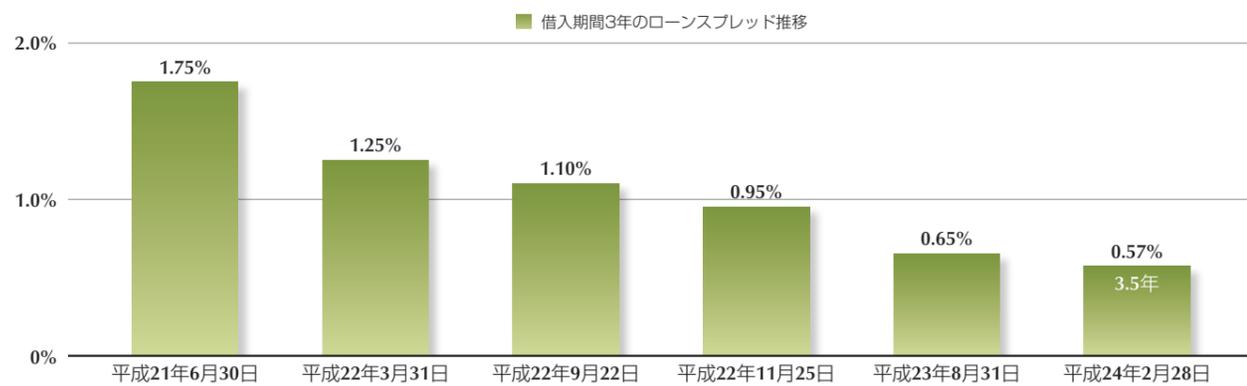
財務戦略の実現

当期、本投資法人は、より強固な財務基盤を構築するべく、ローンスプレッドの低減等による金融コストの削減、有利子負債の金利の固定化及び返済期限の長期化・分散化の実現に努めました。

なお、当期末総資産有利子負債比率（以下、「LTV」といいます。）は54.6%となりましたが、第2回公募増資により、来期末は53.5%程度まで引き下げることが可能となりました。なお、来期末予想LTVは、当期末総資産残高に当期末後に取得した15物件等を加えた来期末予想総資産を分母に、来期末予想有利子負債残高を分子として算出しています。

財務基盤の強化 — 金融コストの削減 —

当期の期中発生金融コスト（支払金利及びその他金融費用）は、(a) 借入に係る担保権が全て解除されたことに伴いエージェントフィー等の金融関連費用が減少したこと、(b) 本投資法人の信用格付の上昇等により、ローンスプレッドが下がったことに加え、市場金利が低位安定していたこと等により、前期比37百万円減少、期中平残金融コスト*も前期年率2.1%から、当期同2.0%と低下しました。



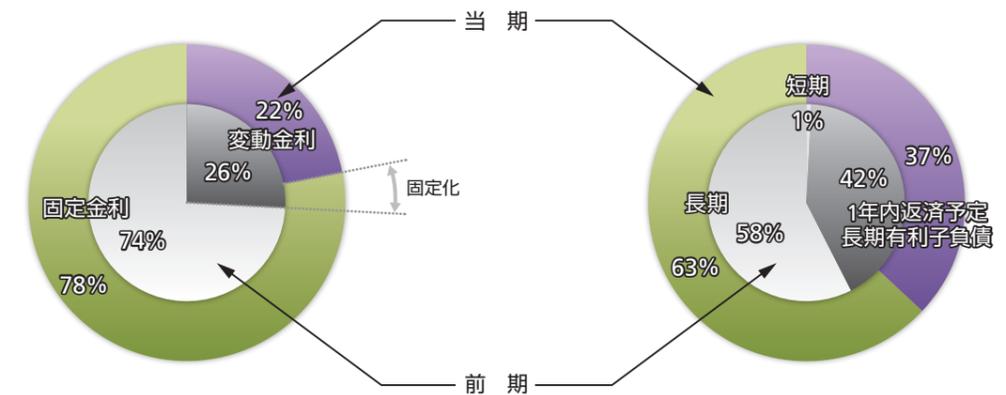
*期中平残金融コストとは、期中発生金融コスト（支払金利及びその他金融費用）を有利子負債の期中平均残高で除し、年率換算した利率です。

財務基盤の強化 — 有利子負債の金利の固定化と返済償還期限の長期化・分散化の推進 —

長期有利子負債^(注1)に占める固定有利子負債^(注2)の割合は、前期末74%から当期末78%と増加し、金利の固定化が進展しました。

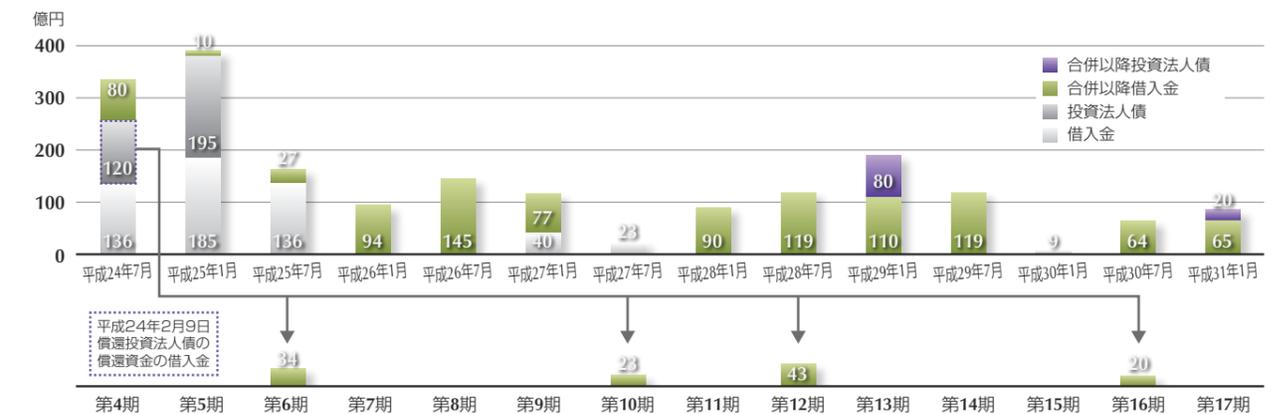
有利子負債の長期化については、1年超長期有利子負債^(注3)の比率が前期末58%だったのに対し、当期末63%となり、平均残存年数も、前期末1.71年から当期末2.52年と長期化を達成しました。

有利子負債の金利の固定化と返済償還期限の長期化の状況



*比率については、小数点第1位を四捨五入して記載しているため、表記比率の合計は100%と異なる場合があります。

有利子負債の返済償還期限の長期化と分散化の状況



(注1) 借入時の借入期間又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) 金銭消費貸借契約又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又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) 決算日の翌日から返済期限又は償還期限までの期間が、1年超のものを1年超長期有利子負債としています。
 (注4) 上記図表においては、第3期末現在の返済償還期限の分散の状況を表しています。また、分割約定返済分につきましては記載を省略しています。

投資法人債を発行

平成23年6月15日に本投資法人の債務に係る全担保権を解除し、同年9月13日に償還期限を迎えた日本レジデンシャル投資法人第9回無担保投資法人債の償還に備え、同年9月12日、本投資法人としては合併後初の、またJ-REITとしても、東日本大震災後初めて投資法人債を合計10,000百万円（内訳：5年債8,000百万円、7年債2,000百万円）発行しました。

なお、当期末現在における投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘柄 ^(注1)	発行年月日	償還期限	残高	利率 ^(注2)
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	平成24年11月21日	5,000百万円	2.03%
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	平成24年9月24日	9,700百万円	1.28%
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	平成24年2月9日	12,000百万円	1.84%
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	平成24年9月13日	4,800百万円	1.90%
アドバンス・レジデンス投資法人 第13回無担保投資法人債	平成23年9月12日	平成28年9月12日	8,000百万円	1.27%
アドバンス・レジデンス投資法人 第14回無担保投資法人債	平成23年9月12日	平成30年9月12日	2,000百万円	1.68%
合計			41,500百万円	

(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、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

信用格付の改善

信用格付の状況は以下の通りですが、当期においては、平成23年9月の投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び有利子負債の長期化の進捗が、格付機関株式会社格付投資情報センターより評価され、平成23年10月25日、本投資法人の発行体格付は「A」から「A+」に格上げされました。

信用格付業者の名称	前期（平成23年7月期）	当期（平成24年1月期）	変化
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付：AA-（安定的）	長期優先債務格付：AA-（安定的）	-
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A（安定的）	発行体格付：A+（安定的）	格上げ
	長期個別債務格付：A	長期個別債務格付：A	-
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付：Baa1	無担保長期債務格付：Baa1	-

コミットメントライン契約の変更 — 借入極度額の増額 —

当期において財務の安定性と資金調達の柔軟性・機動性の確保を狙い、平成24年1月12日、第2回公募増資の発表と同日付けで借入極度額を130億円から200億円に増額するコミットメントライン契約を締結しました。

本契約の効力発生日は、平成24年2月1日です。

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

ギリシャを始めとする欧州の債務危機の影響により安全資産への指向が高まった煽りを受け、昨年来投資口売買市場は軟調に推移していましたが、年末年始にかけては資金が再び株式市場に戻り始めたことに加え、本投資法人を含め4社が投資口の新規発行による増資を順調に行っており、回復の兆しが出てきています。

間接金融市場においては、財政問題を見据え、各国において量的緩和政策が採られていることにより金利が低く抑えられていることや、一般事業法人の資金需要も低いことから、J-REITへの前向きな融資姿勢は、変化なく順調に推移するものと思われる。

不動産売買市場

不動産売買市場では、リーマンショックで停滞していた新規賃貸住宅開発が、大手デベロッパーを中心に再開しているものの、品薄感を解消するには至っておらず、築浅の優良な賃貸住宅物件の取得競争は、引き続き激しい状況にあります。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が低下していますが、すでに高値圏にあり今後さらに利回りが大きく低下することは無いものと思われる。

賃貸住宅市場

賃料水準の調整が進んだことから、都心の外国人向けの高額住戸を除き、J-REITの賃貸住宅は全般に堅調に稼働しています。

特に都心周縁部のシングルタイプの住戸においては、一部で賃料が上昇してきている物件も出てきています。

外国人向けの高額住戸は、引き続き需要低迷が予想されるものの、賃料の低下には一服感が出てくるものと思われる。



P-73 レジディア芝浦 ヒロディー

運用環境の見通し

本投資法人は、このような運用環境の見通しを踏まえ、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、中期の運用目標である1口当たり当期純利益4,500円の達成のために、外部成長、内部成長及び財務戦略の着実な実現を下記の方針に基づき実行していきます。

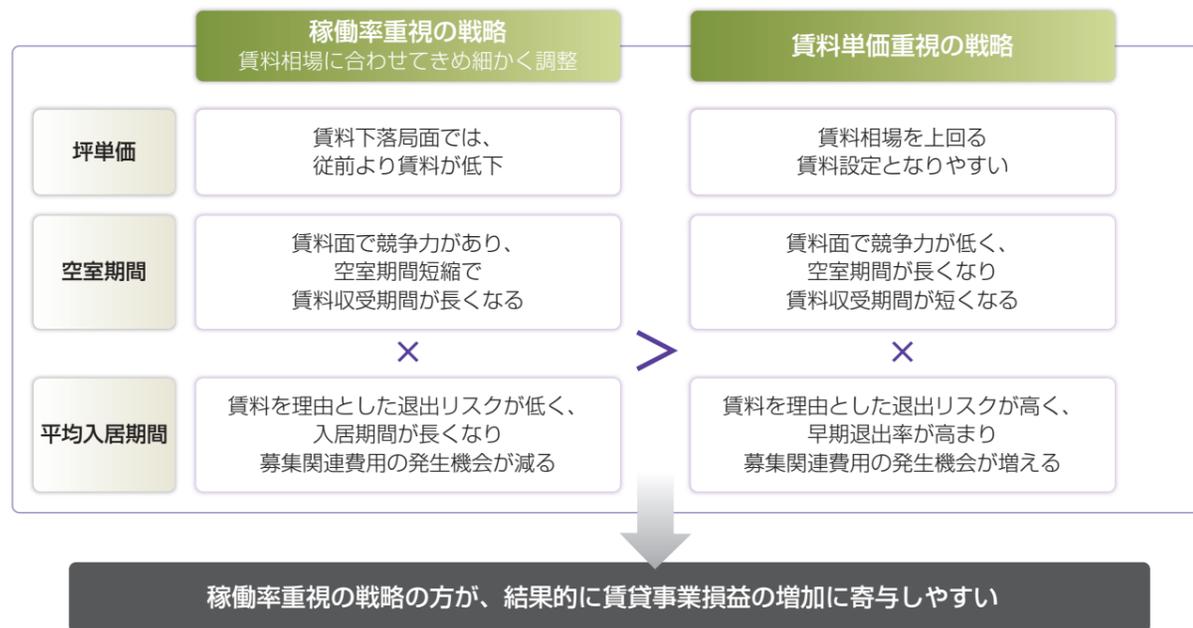
ポートフォリオの構築方針

地域別の投資配分は現状を維持しつつ、高収益物件を取得し、ポートフォリオ収益力の向上を伴った外部成長の実現を目指します。

物件の取得に際しては、スポンサーからの物件供給に加え、ウェアハウジング（スポンサーによる取得及び一時的な保有）、ブリッジファンド組成及び市場からの直接取得等の多様な取得手段を適時的確に活用します。

内部成長に関する取り組み

下記に記載の戦略分析に基づき、今後とも稼働率を重視したリーシングを行います。



特に、外国人向けの高額賃料物件については、柔軟な賃料設定による収益の安定化を引き続き重点課題とし、一方で稼働が好調な物件については、礼金収受状況の改善や広告宣伝費等の募集費用削減による賃貸事業損益全体での収益拡大を進めていく方針です。

また、築年数による物件の経年劣化に伴う収益力の下落リスクについては、バリューアップ及び大規模修繕等、計画的なリニューアル工事を毎期200百万円～300百万円程度実施することにより抑制していきます。

財務基盤強化の取り組み

前期より実現した、担保解除、格付の向上といった安定した財務基盤を軸として、金融コストの削減及び更なる有利子負債の金利の固定化及び返済償還期限の長期化・分散化を進めていきます。

特に、来期、再来期においては、返済償還期限が到来する負債が比較的多いため、上記の施策により将来の収益向上への寄与度が借換時を機に高まることが期待できます。

新分配金戦略 — 好業績連動型 —

本投資法人は、合併以来、1口当たり当期純利益4,500円の達成に向けて、「有言実行」の考えのもと外部成長・内部成長・財務戦略における様々な施策を着実に実現してきました。

その結果、実績においては物件売却に係る売却損等の発生により、一時的な当期純利益の低下はあったものの、巡航ベース（期初に保有する物件が通期稼働する前提）の1口当たり当期純利益は確実に向上し、ポートフォリオ収益力の強化が進んだものと考えます。

これらの成果を踏まえ、本投資法人は、今回の第2回公募増資後を新たな成長ステージ「New Stage」と位置付け、第4期以降の分配金につきまして、新たな分配金戦略を決定しました。

新分配金戦略概要

新分配金戦略では、従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、前期決算短信にて公表した予想1口当たり当期純利益を超過した額（予想実績差異）、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、負債比率の状況、金融コストの状況及び分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して増配を行うものです。

増配を検討するにあたり、予想実績差異についての考え方を図示すると以下のとおりです。なお、以下ではその他の要素による増減がないことを前提としています。

仮に、前期末決算短信に記載の当該期の業績予想を

1口当たり当期純利益 **100**、
1口当たり分配準備積立金取崩額 **50**、
1口当たり分配金 **150**とします。

当該期、実績が好調な場合

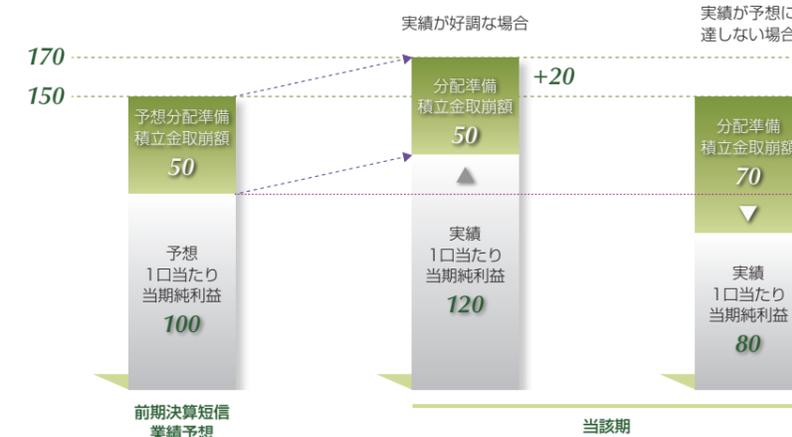
実績の1口当たり当期純利益が**120**になったと仮定、

予想1口当たり当期純利益を超過した額**20**を、予想分配金**150**に上乗せした**170**が増配分配金の目安となります。

当該期、実績が予想業績に達しない場合

実績の1口当たり当期純利益が**80**になったと仮定、

分配準備積立金の取崩しを**70**に増やし、予想1口当たり分配金の**150**が分配金の目安となります。



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	新設合併	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口当たり発行価格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に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。

(注4) 平成24年2月1日に公募増資、平成24年2月29日に第三者割当増資を行っています。詳細は後記6. 決算後に生じた重要な事実をご参照ください。

【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	第2期	第3期
決算年月	平成23年1月期	平成23年7月期	平成24年1月期
最高	185,300円	173,500円	162,500円
最低	111,500円	139,900円	134,000円

5. 分配金等の実績

当期（第3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、将来に渡って安定した配当を行うために分配準備積立金を利用することとし、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、当期末処分利益3,997,454千円に、分配準備積立金取崩高412,545千円を加算した4,410,000千円を利益分配金として分配することとし、1口当たり分配金を4,500円としました。

期	第1期	第2期	第3期
営業期間	自平成22年3月1日 至平成23年1月31日	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
当期純利益総額	46,738,646千円	1,404,952千円	3,997,454千円
利益留保額	38,653,653千円	35,648,605千円	35,236,060千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	8,085,000千円 (8,250円)	4,410,000千円 (4,500円)	4,410,000千円 (4,500円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	8,085,000千円 (8,250円)	4,410,000千円 (4,500円)	4,410,000千円 (4,500円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－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。

- | | |
|--|---|
| <p>(i) レジディア笹塚Ⅱ
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：3,760百万円
取得日：平成24年2月24日
所在地：東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号
面積：土地 1,217.79㎡、建物 5,504.20㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期：平成23年1月</p> | <p>(vi) レジディア南行徳
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：823百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県市川市相之川二丁目7番18号
面積：土地 941.00㎡、建物 2,258.62㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期：平成17年2月</p> |
| <p>(ii) レジディア門前仲町
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：970百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都江東区永代二丁目36番4号
面積：土地 367.12㎡、建物 1,680.27㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期：平成17年2月</p> | <p>(vii) レジディア浦安Ⅱ
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：802百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県浦安市北栄二丁目22番7号
面積：土地 901.00㎡、建物 1,651.93㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期：平成17年2月</p> |
| <p>(iii) レジディア中村橋
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,075百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都練馬区中村三丁目14番6号
面積：土地 527.96㎡、建物 1,639.30㎡
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2月</p> | <p>(viii) レジディア行徳
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：761百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号
面積：土地 810.00㎡、建物 1,756.33㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期：平成17年2月</p> |
| <p>(iv) レジディア勝どき
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,805百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都中央区勝どき四丁目2番11号
面積：土地 403.46㎡、建物 3,447.18㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建
建築時期：平成20年2月</p> | <p>(ix) レジディア西新
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,380百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号
面積：土地 1,944.05㎡、建物 9,233.43㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期：平成20年1月</p> |
| <p>(v) レジディア錦糸町Ⅲ
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：651百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都江東区毛利一丁目6番14号
面積：土地 375.75㎡、建物 1,412.90㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期：平成17年2月</p> | <p>(x) レジディア鶴舞
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,206百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号
面積：土地 661.98㎡、建物 3,389.13㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
建築時期：平成20年2月</p> |

- (xi) レジディア神戸磯上
 資産の種類：不動産信託受益権
 取得価格：2,740百万円
 取得日：平成24年2月28日
 所在地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号
 面積：土地 1,196.23㎡、建物 7,438.91㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建
 建築時期：平成20年3月
- (xii) レジディア文京音羽Ⅱ
 資産の種類：不動産信託受益権
 取得価格：2,268百万円
 取得日：平成24年2月29日
 所在地：東京都文京区音羽二丁目11番15号
 面積：土地 547.29㎡、建物 4,110.90㎡
 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建
 建築時期：平成20年2月
- (xiii) レジディア御茶ノ水
 資産の種類：不動産信託受益権
 取得価格：2,090百万円
 取得日：平成24年3月1日
 所在地：東京都文京区湯島三丁目1番4号
 面積：土地 553.55㎡、建物 3,674.78㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根17階建
 建築時期：平成17年9月
- (xiv) レジディア大森
 資産の種類：不動産信託受益権
 取得価格：1,150百万円
 取得日：平成24年3月1日
 所在地：東京都大田区大森北一丁目13番10号
 面積：土地 317.47㎡、建物 1,769.98㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 建築時期：平成18年3月
- (xv) レジディア江坂
 資産の種類：不動産信託受益権
 取得価格：989百万円
 取得日：平成24年3月1日
 所在地：大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号
 面積：土地 570.00㎡、建物 2,790.89㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
 建築時期：平成19年7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。



② 資金の借入れ

本投資法人は、上記不動産信託受益権の取得資金及び投資法人債の償還資金として、以下の借入れを行いました。

- (i) 短期借入金（期間1年）
 借入先：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、株式会社みずほコーポレート銀行
 借入金額：3,400百万円
 利率：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+1.05%
 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
 借入日：平成24年2月8日
 返済期日：平成25年2月8日
- (ii) 長期借入金（期間3年6ヶ月）
 借入先：みずほ信託銀行株式会社
 借入金額：1,000百万円
 利率：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.57%
 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
 借入日：平成24年2月8日
 返済期日：平成27年7月31日
- (iii) 長期借入金（期間3年6ヶ月）
 借入先：株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行
 借入金額：1,300百万円
 利率：基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.57%
 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
 借入日：平成24年2月8日
 返済期日：平成27年7月31日
- (iv) 長期借入金（期間4年6ヶ月）
 借入先：株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行
 借入金額：4,300百万円
 利率：1.1050%
 （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せん。）
 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
 借入日：平成24年2月8日
 返済期日：平成28年7月29日
- (v) 長期借入金（期間6年6ヶ月）
 借入先：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
 借入金額：2,000百万円
 利率：1.4240%
 （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せん。）
 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
 借入日：平成24年2月8日
 返済期日：平成30年7月31日

(vi) 短期借入金（期間1年）

借入先：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、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額：3,100百万円
利率：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.95%
借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
借入日：平成24年2月28日
返済期日：平成25年2月28日

(vii) 長期借入金（期間6年）

借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額：2,850百万円
利率：1.2325%
借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
借入日：平成24年2月28日
返済期日：平成30年2月28日

(viii) 短期借入金（期間1年）

借入先：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、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額：3,050百万円
利率：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.95%
借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
借入日：平成24年3月1日
返済期日：平成25年2月28日

③ 新投資口の発行

平成24年1月12日開催の本投資法人役員会において、不動産等（特定資産）の取得等を目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行については平成24年2月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については平成24年2月29日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は80,087,298,304円、発行済投資口数は1,100,000口となっています。

[公募による新投資口の発行（一般募集）]

発行新投資口数：110,000口
発行価格：1口当たり133,770円
発行価格の総額：14,714,700,000円
発行価額（引受価額）：1口当たり129,379円
発行価額の総額：14,231,690,000円
払込期日：平成24年2月1日

[第三者割当による新投資口の発行]

発行新投資口数：10,000口
発行価額：1口当たり129,379円
発行価額の総額：1,293,790,000円
申込期間（申込期日）：平成24年2月28日
払込期日：平成24年2月29日
割当先：みずほ証券株式会社

投資法人の概況

1. 出資の状況

平成24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	第2期	第3期
決算年月	平成23年1月期	平成23年7月期	平成24年1月期
発行可能投資口総口数	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口
発行済投資口総数	980,000口	980,000口	980,000口
出資総額（注）	64,561百万円	64,561百万円	64,561百万円
投資主数	22,882人	21,293人	21,570人

（注）平成24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。

2. 投資口に関する事項

平成24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	155,100	15.82
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	75,898	7.74
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	73,404	7.49
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	46,776	4.77
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
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	21,444	2.18
JP MORGAN CHASE BANK 385174	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	16,925	1.72
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	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	14,070	1.43
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	13,011	1.32
合計		465,939	47.54

（注）「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

平成24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	高坂 健司(注1)	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2)
監督役員	松田 秀次郎	公認会計士松田秀次郎事務所：所長 株式会社ティ・ワイ・オー：監査役	1,200
監督役員	大嶋 芳樹	赤坂総合法律事務所：所長	1,200
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ		43,800(注3)

(注1) 高坂健司は、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) 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3) 会計監査人への報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(24,700千円)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24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・マーケット株式会社



R-44 レジディア神戸機上エントランスホール

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2期 平成23年7月31日現在		第3期 平成24年1月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注6)	対総資産比率 (%)(注7)	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)	94,190	27.0	91,029	25.5
	都心部(注3)	66,877	19.2	71,304	20.0
	首都圏(注4)	19,801	5.7	19,722	5.5
	政令指定都市等(注5)	16,312	4.7	16,208	4.5
	小計	197,182	56.5	198,264	55.6
不動産(注1)	都心主要7区(注2)	71,575	20.5	73,883	20.7
	都心部(注3)	22,187	6.4	23,945	6.7
	首都圏(注4)	16,802	4.8	16,637	4.7
	政令指定都市等(注5)	22,528	6.5	24,985	7.0
	小計	133,094	38.1	139,451	39.1
匿名組合出資持分	(注8)	-	-	290	0.1
預金・その他の資産		18,881	5.4	18,885	5.3
資産総額計		349,158	100.0	356,891	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、東京都の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、決算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)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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おり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「匿名組合出資持分」は合同会社RBFAを営業者とする匿名組合及び合同会社RBFA2を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注9) 切り捨て、四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。

2. 主要な保有資産

平成24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(m ²)	賃貸面積 (m ²)	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	16,149	21,019.77	21,019.77	100.0	4.3	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	13,438	26,082.53	25,760.33	98.8	5.3	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	9,411	13,490.67	12,783.59	94.8	2.6	共同住宅
元麻布プレイス	8,368	7,382.62	6,250.14	84.7	1.8	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	7,326	5,977.18	5,602.47	93.7	1.6	共同住宅
レジディアタワー六本木	6,947	5,978.20	5,297.30	88.6	1.5	共同住宅
レジディア西麻布	6,682	7,078.64	6,804.78	96.1	1.9	共同住宅
レジディアタワー麻布十番	6,140	7,207.18	6,253.10	86.8	1.5	共同住宅
レジディア目白	6,138	13,069.70	12,669.08	96.9	2.1	共同住宅
レジディア日本橋馬喰町	5,407	8,502.12	8,502.12	100.0	1.4	共同住宅
合計	86,011	115,788.61	110,942.68	-	23.9	-

(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24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2期（H23.2.1～H23.7.31）				第3期（H23.8.1～H24.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (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 (%)	テナント 総数 期末時点 (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-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	2,585	2,760	1	94.9	87,905	0.8	1	92.2	86,876	0.8
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	1,566	1,690	1	100.0	47,256	0.4	1	100.0	47,256	0.4
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	1,189	1,169	1	92.4	34,853	0.3	1	96.4	35,056	0.3
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	1,957	1,801	1	97.2	51,357	0.5	1	96.9	52,013	0.5
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	1,184	1,160	1	100.0	37,157	0.3	1	97.8	35,366	0.3
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	2,180	2,208	1	98.7	69,914	0.6	1	97.7	68,824	0.6
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	1,112	1,050	1	100.0	31,382	0.3	1	100.0	31,760	0.3
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	1,113	1,080	1	92.7	33,410	0.3	1	96.3	32,258	0.3
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	2,700	2,550	1	100.0	75,888	0.7	1	100.0	75,888	0.7
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	736	575	1	100.0	19,557	0.2	1	97.0	20,099	0.2
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	766	746	1	100.0	30,049	0.3	1	100.0	25,778	0.2
P-19	レオバ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	582	601	1	100.0	17,944	0.2	1	100.0	17,944	0.2
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	1,358	1,440	1	94.6	45,186	0.4	1	93.9	45,256	0.4
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	926	907	1	98.0	31,307	0.3	1	93.9	30,608	0.3
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	1,490	1,580	1	97.4	52,509	0.5	1	99.0	54,720	0.5
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	861	864	1	100.0	28,363	0.2	1	95.0	28,049	0.2
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	542	554	1	92.8	19,099	0.2	1	100.0	18,648	0.2
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	714	628	1	92.8	22,699	0.2	1	92.1	20,011	0.2
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	1,629	1,650	1	96.6	51,367	0.5	1	91.7	51,946	0.5
P-30	ピアネット汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	1,912	1,860	1	100.0	64,400	0.6	1	93.4	60,180	0.5
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	327	339	1	100.0	12,197	0.1	1	90.3	10,819	0.1
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	322	319	1	87.7	10,284	0.1	1	100.0	10,839	0.1
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	358	356	1	91.4	12,294	0.1	1	100.0	11,355	0.1
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	281	279	1	93.9	9,950	0.1	1	93.8	10,121	0.1
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	928	928	1	95.8	32,566	0.3	1	87.3	33,391	0.3
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	2,261	2,350	1	96.5	69,847	0.6	1	95.3	71,629	0.6
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	1,160	1,210	1	100.0	43,895	0.4	1	95.1	40,993	0.4
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	2,012	2,090	1	98.4	69,552	0.6	1	94.2	68,256	0.6
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	1,179	1,180	1	100.0	35,706	0.3	1	92.4	37,054	0.3
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	1,301	1,310	1	95.3	41,444	0.4	1	96.8	38,565	0.3
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	1,147	1,130	1	98.5	37,116	0.3	1	90.8	37,309	0.3
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	905	924	1	98.2	31,354	0.3	1	100.0	30,586	0.3
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	1,036	1,080	1	94.6	34,834	0.3	1	90.6	34,627	0.3
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	1,032	1,060	1	100.0	35,564	0.3	1	90.3	34,584	0.3
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	2,275	2,240	1	97.0	74,548	0.7	1	98.6	75,729	0.7
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	3,603	3,330	1	91.1	96,371	0.8	1	91.1	96,291	0.9
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	1,163	1,170	1	92.9	38,944	0.3	1	97.7	38,652	0.3
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	6,682	6,430	1	91.8	207,898	1.8	1	96.1	210,461	1.9
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	2,107	1,950	1	100.0	62,207	0.5	1	90.8	57,949	0.5
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	2,458	2,450	1	88.7	75,321	0.7	1	98.7	74,713	0.7
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	3,520	3,560	1	90.5	105,485	0.9	1	92.2	107,540	1.0
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	16,149	16,300	1	100.0	481,130	4.2	1	100.0	480,800	4.3
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	2,705	2,710	1	98.2	89,759	0.8	1	93.6	84,241	0.7
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	740	554	1	72.6	15,832	0.1	1	78.5	14,651	0.1
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	1,592	1,600	1	96.6	55,934	0.5	1	98.4	54,954	0.5
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	1,410	1,350	1	86.4	37,737	0.3	1	88.1	38,195	0.3

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2期（H23.2.1～H23.7.31）				第3期（H23.8.1～H24.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (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 (%)	テナント 総数 期末時点 (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-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	2,005	1,910	1	100.0	54,205	0.5	1	100.0	53,496	0.5
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	6,140	5,600	1	82.9	170,779	1.5	1	86.8	171,743	1.5
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	1,240	1,260	1	93.1	38,289	0.3	1	98.0	40,511	0.4
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	1,851	1,970	1	97.1	59,956	0.5	1	96.9	61,165	0.5
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	1,593	1,570	1	91.8	46,709	0.4	1	93.4	43,985	0.4
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	1,720	1,640	1	89.6	49,230	0.4	1	97.9	49,956	0.4
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	1,127	1,120	1	97.6	38,903	0.3	1	93.6	37,708	0.3
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	1,266	1,270	1	94.1	37,967	0.3	1	100.0	41,276	0.4
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	1,803	1,890	1	91.8	59,237	0.5	1	88.9	57,092	0.5
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	910	895	1	84.9	26,732	0.2	1	92.5	25,708	0.2
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	958	1,020	1	100.0	34,049	0.3	1	100.0	33,992	0.3
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	4,566	4,830	1	95.5	167,096	1.5	1	93.0	163,398	1.5
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	918	845	1	93.8	28,964	0.3	1	86.7	27,029	0.2
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	5,206	5,170	1	96.9	153,121	1.3	1	92.9	150,394	1.3
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	9,411	9,180	1	90.1	290,742	2.6	1	94.8	293,779	2.6
P-77	元麻布ブレイス	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6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	8,368	7,590	1	87.3	217,645	1.9	1	84.7	203,101	1.8
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	6,947	5,950	1	87.2	167,492	1.5	1	88.6	163,787	1.5
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	862	870	1	93.4	27,753	0.2	1	92.2	24,775	0.2
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	1,085	778	1	54.6	28,299	0.2	1	100.0	22,089	0.2
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	1,723	1,530	1	100.0	51,292	0.5	1	100.0	53,016	0.5
P-83	レジディア代官山麓/代官山パークサイドレジ	東京都渋谷区猿楽町9番8号	信託受益権	7,326	6,290	1	94.2	198,515	1.7	1	93.7	179,727	1.6
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	1,444	1,460	1	73.1	44,784	0.4	1	96.2	39,946	0.4
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	891	1,010	1	100.0	28,095	0.2	1	100.0	28,095	0.2
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区海岸三丁目15番5号	信託受益権	2,478	2,690	1	98.6	68,862	0.6	1	95.7	89,190	0.8
P-87	レジディア市谷葉王寺	東京都新宿区市谷葉王寺町59番地	信託受益権	2,134	2,300	1	100.0	27,335	0.2	1	100.0	61,234	0.5
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区用賀二丁目32番8号	不動産	1,641	1,620	1	88.4	6,759	0.1	1	93.7	49,339	0.4
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区上目黒二丁目15番1号	不動産	3,508	3,520	-	-	-	-	1	93.8	90,688	0.8
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	1,751	1,970	1	94.2	65,792	0.6	1	92.8	64,557	0.6
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	2,409	2,930	1	99.4	105,699	0.9	1	98.1	98,770	0.9
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	1,473	1,530	1	100.0	46,846	0.4	1	100.0	46,833	0.4
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	1,633	1,730	1	100.0	50,255	0.4	1	100.0	50,271	0.4
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	1,012	1,130	1	95.0	38,576	0.3	1	95.6	39,097	0.3
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	960	940	1	95.7	34,730	0.3	1	96.8	35,670	0.3
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	3,056	3,120	1	96.0	98,563	0.9	1	97.5	97,406	0.9
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	1,629	1,600	1	100.0	49,564	0.4	1	97.8	49,766	0.4
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	900	927	1	93.9	30,648	0.3	1	100.0	30,272	0.3
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	5,230	4,660	1	100.0	138,820	1.2	1	100.0	136,751	1.2
C-12													

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	第2期（H23.2.1～H23.7.31）						第3期（H23.8.1～H24.1.31）					
				期末帳簿価額(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	テナント総数 (注2)	稼働率(%) (注3)	賃貸事業収入(千円) (注4)	対総賃貸事業収入比率(%)	テナント総数 (注2)	稼働率(%) (注3)	賃貸事業収入(千円) (注4)	対総賃貸事業収入比率(%)		
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	1,195	1,220	1	100.0	40,002	0.4	1	100.0	40,002	0.4		
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	1,269	1,300	1	100.0	40,381	0.4	1	100.0	40,381	0.4		
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	589	621	1	87.2	20,262	0.2	1	100.0	20,382	0.2		
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	1,957	1,940	1	100.0	58,330	0.5	1	100.0	58,389	0.5		
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	844	893	1	100.0	34,554	0.3	1	100.0	34,492	0.3		
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	1,032	1,010	1	94.2	35,173	0.3	1	95.4	35,538	0.3		
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	1,080	1,130	1	95.0	34,906	0.3	1	100.0	36,889	0.3		
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	1,340	1,410	1	94.9	46,589	0.4	1	91.8	46,255	0.4		
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	2,404	2,530	1	94.1	79,719	0.7	1	95.1	80,501	0.7		
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	2,347	2,360	1	93.9	80,527	0.7	1	89.8	77,089	0.7		
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	3,291	3,520	1	100.0	111,644	1.0	1	100.0	109,197	1.0		
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	689	750	1	97.2	24,392	0.2	1	97.2	25,705	0.2		
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	1,026	1,090	1	95.3	36,502	0.3	1	94.4	37,166	0.3		
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	369	369	1	81.9	13,066	0.1	1	83.8	12,220	0.1		
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	543	586	1	100.0	17,822	0.2	1	100.0	17,822	0.2		
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	1,418	1,430	1	92.9	45,898	0.4	1	98.3	47,664	0.4		
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	962	1,000	1	98.2	35,936	0.3	1	87.6	35,179	0.3		
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	1,296	1,330	1	95.6	43,846	0.4	1	95.7	42,582	0.4		
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	1,835	1,830	1	94.8	60,717	0.5	1	98.7	55,298	0.5		
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	1,271	1,320	1	95.0	43,691	0.4	1	88.6	45,541	0.4		
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	1,289	1,310	1	95.6	43,670	0.4	1	94.3	41,806	0.4		
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	6,138	6,200	1	97.0	229,373	2.0	1	96.9	231,560	2.1		
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	665	720	1	100.0	29,359	0.3	1	93.8	27,966	0.2		
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	5,407	5,730	1	100.0	159,469	1.4	1	100.0	159,420	1.4		
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	3,915	4,520	1	100.0	137,353	1.2	1	100.0	136,707	1.2		
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	911	1,020	1	100.0	29,739	0.3	1	100.0	29,739	0.3		
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	2,055	2,370	1	100.0	79,162	0.7	1	98.7	78,631	0.7		
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区湯島三丁目10番3号	信託受益権	1,163	1,280	1	96.9	37,009	0.3	1	100.0	39,980	0.4		
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区本駒込三丁目29番1号	不動産	2,449	2,530	1	94.9	27,547	0.2	1	96.7	82,951	0.7		
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区月島三丁目12番4号	信託受益権	2,658	2,900	-	-	-	-	1	97.4	76,176	0.7		
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番6号	信託受益権	2,798	3,080	-	-	-	-	1	97.4	131,538	1.2		
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区荻窪五丁目9番7号	不動産	1,840	1,810	-	-	-	-	1	97.0	40,322	0.4		
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	3,187	3,638	1	100.0	174,072	1.5	1	100.0	174,072	1.5		
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	761	679	1	100.0	30,006	0.3	1	92.3	28,762	0.3		
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	1,121	1,020	1	100.0	43,246	0.4	1	95.7	43,712	0.4		
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	1,901	1,700	1	100.0	62,426	0.6	1	100.0	62,551	0.6		
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	1,142	1,070	1	91.1	36,032	0.3	1	100.0	35,805	0.3		
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	702	611	1	100.0	26,182	0.2	1	100.0	26,182	0.2		
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	505	514	1	100.0	19,506	0.2	1	97.0	19,334	0.2		
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市中央区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,655	1,720	1	97.1	61,314	0.5	1	97.2	58,174	0.5		
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	740	786	1	100.0	26,670	0.2	1	100.0	26,744	0.2		
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	1,558	1,590	1	95.5	59,973	0.5	1	97.7	54,365	0.5		
S-17	レジディア船橋Ⅰ レジディア船橋Ⅱ	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	2,679	2,760	1	100.0	94,530	0.8	1	100.0	94,558	0.8		
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	1,401	1,410	1	93.9	47,553	0.4	1	93.5	47,136	0.4		
S-20	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オアシスタワー	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	13,438	14,100	1	98.8	595,260	5.2	1	98.8	596,526	5.3		
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	857	862	1	91.6	42,451	0.4	1	91.6	42,843	0.4		

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	第2期（H23.2.1～H23.7.31）						第3期（H23.8.1～H24.1.31）					
				期末帳簿価額(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	テナント総数 (注2)	稼働率(%) (注3)	賃貸事業収入(千円) (注4)	対総賃貸事業収入比率(%)	テナント総数 (注2)	稼働率(%) (注3)	賃貸事業収入(千円) (注4)	対総賃貸事業収入比率(%)		
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	1,640	1,650	1	100.0	70,704	0.6	1	100.0	70,704	0.6		
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	832	958	1	100.0	32,760	0.3	1	100.0	32,760	0.3		
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	2,233	2,540	1	100.0	90,971	0.8	1	95.5	88,588	0.8		
R-2	レジディア今出川	東京都京都市上京区新町御所の高今出川上る島山町200番地1地	信託受益権	1,620	1,537	1	100.0	66,078	0.6	1	100.0	66,078	0.6		
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番17号	信託受益権	1,197	1,080	1	94.4	46,140	0.4	1	91.0	45,917	0.4		
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	1,640	1,130	1	100.0	68,829	0.6	1	100.0	68,980	0.6		
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	964	889	1	100.0	31,250	0.3	1	100.0	31,250	0.3		
R-8	レジディア神戸ポートアイランド(サウス・センター等) レジディア神戸ポートアイランド(ノース棟)	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	3,736	3,460	1	100.0	125,431	1.1	1	100.0	125,425	1.1		
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	1,204	1,160	1	98.0	52,027	0.5	1	98.0	51,907	0.5		
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	846	889	1	98.8	37,581	0.3	1	95.0	37,264	0.3		
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	2,154	2,280	1	100.0	92,816	0.8	1	97.5	91,115	0.8		
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	878	849	1	100.0	39,914	0.4	1	100.0	39,753	0.4		
R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市西区鞠本町一丁目10番26号	不動産	1,141	1,170	1	97.1	46,956	0.4	1	100.0	48,334	0.4		
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿町31番地1	信託受益権	1,922	2,000	1	99.3	76,806	0.7	1	93.9	76,494	0.7		
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市中区泉二丁目28番18号	不動産	2,286	2,510	1	100.0	88,840	0.8	1	100.0	89,206	0.8		
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,292	1,340	1	92.8	67,736	0.6	1	94.5	67,070	0.6		
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	911	916	1	96.4	37,373	0.3	1	91.1	39,149	0.3		
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	312	337	1	97.5	16,394	0.1	1	97.4	16,543	0.1		
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	665	674	1	97.8	27,303	0.2	1	100.0	28,357	0.3		
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市中央区南一条二丁目1番地2	不動産	1,597	1,690	1	98.4	75,475	0.7	1	98.3	73,627	0.7		
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	1,304	1,270	1	95.8	52,911	0.5	1	97.7	57,179	0.5		
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	1,099	1,170	1	99.3	49,101	0.4	1	99.3	49,561	0.4		
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市中区芳野一丁目18番7号	不動産	812	805	1	96.7	31,857	0.3	1	91.9	32,882	0.3		
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	693	699	1	100.0	36,106	0.3	1	96.1	35,093	0.3		
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	不動産	3,612	3,760	1	92.1	145,703	1.3	1	96.3	144,892	1.3		
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	1,026	1,060	1	98.4	45,732	0.4	1	100.0	46,100	0.4		
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号	不動産	737	743	1	96.3	29,440	0.3	1	96.7	29,405	0.3		
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	1,968	2,120	1	98.1	92,094	0.8	1	96.2	91,151	0.8		
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市中央区十二軒町7番1	不動産	1,198	1,240	1	97.5	41,282	0.4	1	97.0	47,281	0.4		
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市中区泉一丁目10番18号	信託受益権	681	752	1	100.0	23,087	0.2	1	94.1	29,827	0.3		
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号	信託受益権	557	597	1	100.0	18,922	0.2	1	100.0	26,122	0.2		
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町5番13号	信託受益権	523	552	1	100.0	17,225	0.2	1	100.0	21,880	0.2		
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀二丁目2番5号	不動産	1,512	1,570	-	-	-	-	1	96.9	52,283	0.5		
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀二丁目2番6号	不動産	1,090	1,100	-	-	-	-	1	97.7	28,954	0.3		
合計				337,716	338,028	167	96.3	10,758,144	94.8	173	96.4	11,242,406	99.9		

(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24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24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数の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は14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) 第3期における売却物件は記載対象外としています。したがって上記表中の第2期の「合計」額は第2期の資産運用報告上の「合計」額とは一致しません。

4. 有価証券組入資産明細

平成24年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社RBFAを営業者とする 匿名組合出資持分 (注2)	匿名組合 出資持分	—	—	11,955	—	10,000	△1,955	—
合同会社RBFA2を営業者とする 匿名組合出資持分 (注3)	匿名組合 出資持分	—	—	278,087	—	275,000	△3,087	—
合計	—	—	—	290,042	—	285,000	△5,042	—

(注1) 評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。
 (注2) 運用資産は、「アジュールコート中村橋」「パシフィックレジデンス神戸磯上」「パシフィックレジデンス西新」「パシフィックレジデンス鶴舞」「コスモグラシア勝どき」の不動産信託受益権です。
 (注3) 運用資産は、「パシフィックレジデンス御所東」「パシフィックレジデンス洛北」「カレント丸の内」「カレント札幌工務局」の不動産信託受益権です。
 (注4) 本投資法人は、上記の他に金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、上記「3. 不動産等組入資産明細」に含めて記載しています。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24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とおりです。
 (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	97,868,061	88,289,090	△268,495
合計		97,868,061	88,289,090	△268,495

(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。

6. 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24年1月31日現在、同欄及び前記「4. 有価証券組入資産明細」に記載の資産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。



7. 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
KC21ビル (宮城県仙台市)	大規模修繕工事	自平成24年4月 至平成24年7月	44	—	—
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)	専有部バリューアップ工事	自平成24年5月 至平成24年7月	21	—	—
レジディア芝浦 (東京都港区)	インターホン更新工事	自平成24年3月 至平成24年7月	16	—	—
レジディア芝浦 (東京都港区)	専有部バリューアップ工事	自平成24年5月 至平成24年7月	15	—	—

2. 期中の資本的支出

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224百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用322百万円と合わせ、合計546百万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
レジディア吉祥寺 (東京都武蔵野市)	大規模修繕工事	自平成23年9月 至平成23年12月	31
チェスターハウス川口 (埼玉県川口市)	大規模修繕工事	自平成23年10月 至平成24年1月	27
レジディアタワー目黒不動前 (東京都品川区)	共用部照明LED化工事	平成24年1月	13
その他不動産	リニューアル工事等		151
合計			224

(注) 百万円未満を切り捨てています。したがって、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。

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みます。)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	第2期	第3期
営業期間	自平成22年3月1日 至平成23年1月31日	自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	自平成23年8月1日 至平成24年1月31日
当期首積立金残高	1,899	1,899	1,843
当期積立額	—	460	245
当期積立金取崩額	—	516	341
次期繰越額	1,899	1,843	1,748

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2期	第3期
(a) 資産運用報酬(注1)(注2)	661,333	739,700
(b) 資産保管手数料	11,928	11,860
(c) 一般事務委託手数料	65,637	66,729
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他	211,152	244,557
合計	952,452	1,065,248

(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不動産等の取得価額に算入した取得報酬が128,450千円あります。また、不動産等売却損益に加減算した譲渡報酬が22,487千円あります。

2. 借入状況

平成24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	用途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年11月18日	-	320	1.23%	平成24年11月19日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		-	320					
	株式会社三井住友銀行		-	200					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	200					
小計		-	1,040						
1年内返済予定 の長期借入金	第一生命保険株式会社	平成18年8月29日	903	-	-	平成23年8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社		1,354	-					
	第一生命保険株式会社	平成18年12月26日	903	-	-	平成23年12月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		903	-					
	農林中央金庫	平成18年12月26日	4,516	-	-	平成23年12月26日			
	株式会社八十二銀行		903	-					
	太陽生命保険株式会社	平成19年9月19日	-	903	1.79%	平成24年9月19日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年11月30日	-	1,806	1.74%	平成24年11月30日			
	株式会社新生銀行		921	-					
	株式会社日本政策投資銀行		921	-					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		921	-					
	株式会社りそな銀行	平成20年1月25日	921	-	-	平成24年1月25日			
	株式会社あおぞら銀行		460	-					
	株式会社大分銀行		460	-					
	株式会社八十二銀行		460	-					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,382					
	住友信託銀行株式会社	平成20年1月25日	-	921	1.71% (注2)	平成25年1月25日			
	株式会社日本政策投資銀行		-	921					
	株式会社りそな銀行		-	921					
	住友信託銀行株式会社		1,797	1,797					
	株式会社西日本シティ銀行	平成20年6月25日	1,382	1,382	2.22% (注2)	平成24年6月25日			
	株式会社りそな銀行		921	921					
	株式会社あおぞら銀行		875	875					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月27日	-	1,806	0.86%	平成24年11月30日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月30日	2,711	2,711	1.93%	平成24年6月29日				
株式会社あおぞら銀行		535	535						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,815	1,815						
住友信託銀行株式会社	平成21年10月22日	1,815	1,815	1.98%	平成24年4月27日				
株式会社三井住友銀行		1,815	1,815						

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	用途	摘要					
1年内返済予定 の長期借入金	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7)	分割 返済	(注6)	無担保 無保証					
	住友信託銀行株式会社	平成21年11月25日	921	-	-	平成23年11月30日	期限 一括	(注5)						
	株式会社あおぞら銀行		1,843	-										
	株式会社みずほコーポレート銀行		921	-										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,843	-										
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年11月25日	50	824	1.92%	(注8)	分割 返済	(注5)						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年11月30日	2,722	-	-	平成23年8月31日	期限 一括	(注5)						
	中央三井信託銀行株式会社		1,205	-										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		933	-										
	住友信託銀行株式会社		1,166	-										
	株式会社りそな銀行		1,861	-										
	株式会社あおぞら銀行		622	-										
	農林中央金庫		972	-										
	株式会社三菱東京UFJ銀行			-						2,714	1.53%	平成25年1月25日	期限 一括	(注5)
	中央三井信託銀行株式会社			-						1,806				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		平成22年2月19日	-						1,806				
	住友信託銀行株式会社		-	1,806										
	株式会社あおぞら銀行		-	907	1.54%	平成24年4月27日	期限 一括	(注5)						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年5月31日	1,806	1,806										
	株式会社三井住友銀行		1,806	1,806										
	住友信託銀行株式会社		1,625	1,625										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,625	1,625										
	中央三井信託銀行株式会社		1,174	1,174										
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年2月17日	13	13	1.86%	(注9)	分割 返済	(注6)						
小計			51,594	40,505										
長期借入金	太陽生命保険株式会社	平成19年9月19日	903	-	-	平成24年9月19日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年11月30日	1,806	-	-	平成24年11月30日								
	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月25日	1,382	-	-	平成25年1月25日				期限 一括	(注4)			
	住友信託銀行株式会社		921	-										
	株式会社日本政策投資銀行		921	-										
	株式会社りそな銀行		921	-										
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,765	2,765	2.45% (注2)	平成25年6月25日				期限 一括	(注5)			
	株式会社あおぞら銀行	平成20年6月25日	1,382	1,382										
	株式会社りそな銀行		921	921	2.70%	平成27年6月25日				期限 一括	(注5)			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月25日	2,304	2,304										
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年6月27日	1,806	-								-	平成24年11月30日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年8月31日	3,172	2,965	2.18%	平成25年4月30日				期限 一括	(注5)			
	住友信託銀行株式会社		3,772	3,526										
	株式会社三井住友銀行		2,258	2,110										
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年10月22日	3,929	3,804	3.10%	(注7)				分割 返済	(注6)			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年11月25日	799	-	-	(注8)				分割 返済	(注5)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年2月19日	2,714	-	-	平成25年1月25日				期限 一括	(注5)			
	中央三井信託銀行株式会社		1,806	-										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,806	-										
	住友信託銀行株式会社		1,806	-										
株式会社あおぞら銀行	907		-											
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年3月31日		1,384	1,384			1.59%	平成25年3月29日	期限 一括			(注5)		
住友信託銀行株式会社			1,384	1,384			1.50% (注2)	平成25年9月21日	期限 一括			(注6)		
株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年9月22日		1,147	1,147										
みずほ信託銀行株式会社			573	573			1.38% (注2)	平成25年11月15日	期限 一括			(注5)		
住友信託銀行株式会社			2,610	2,610										
株式会社三井住友銀行	平成22年11月25日	1,770	1,770											
株式会社あおぞら銀行		1,530	1,530	1.90%	平成29年11月24日	期限 一括	(注5)							
株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月25日	956	956											

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	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年11月30日	1,806	1,806	1.38% (注2)	平成25年11月15日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年2月17日	8,664	8,664	1.62% (注2)	平成26年2月17日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社		4,332	4,332					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月17日	443	443	1.62% (注2)	平成26年2月17日		(注6)	
	住友信託銀行株式会社		443	443					
	株式会社三井住友銀行		354	354					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		265	265					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年2月17日	245	238	1.86%	(注9)	分割 返済	(注6)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年3月1日	1,083	1,083	1.68% (注2)	平成28年2月29日	期限 一括	(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月1日	492	492	1.68% (注2)	平成28年2月29日		(注3)	
	住友信託銀行株式会社		492	492					
	株式会社三井住友銀行		2,264	2,264					
	株式会社新生銀行		295	295					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月10日	500	500	1.69% (注2)	平成28年2月29日		(注3)	
	住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年4月28日	3,500	3,500	1.75% (注2)	平成29年4月28日		(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,700	3,700					
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年5月31日	2,500	2,500	1.52% (注2)	平成28年2月29日	(注3)		
	株式会社三井住友銀行	平成23年6月30日	2,700	2,700	1.59% (注2)	平成29年6月30日	(注5)		
	住友信託銀行株式会社	平成23年6月30日	890	890	1.76% (注2)	平成30年6月29日	(注5)		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	-	1,600	1.01% (注2)	平成27年1月31日	(注5)		
	株式会社りそな銀行		-	2,000					
	株式会社福岡銀行		-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	500					
	住友信託銀行株式会社		-	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,000					
	農林中央金庫		-	1,000					
株式会社福岡銀行	-		1,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日		-	500			1.31% (注2)	平成29年1月31日	(注5)
住友信託銀行株式会社			-	500					
株式会社あおぞら銀行	平成23年8月31日		-	2,000			1.16% (注2)	平成27年12月18日	(注3)
株式会社三井住友銀行			-	1,000					
株式会社りそな銀行	平成23年8月31日		-	2,000			1.31% (注2)	平成29年1月31日	(注3)
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月1日	-	750	1.31% (注2)	平成29年1月31日	(注3)			
住友信託銀行株式会社		-	750						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年9月29日	-	1,000	1.62% (注2)	平成30年9月28日	(注3)			
株式会社あおぞら銀行	平成23年11月18日	-	2,400	0.73%	平成26年10月31日	(注6)			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年11月30日	-	1,300	1.57% (注2)	平成30年11月30日	(注5)			
住友信託銀行株式会社		-	1,300						
株式会社みずほコーポレート銀行		-	1,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,900						
農林中央金庫		平成23年12月26日	-			2,000	0.80%	平成27年12月18日	(注5)
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	-	300	1.17% (注2)	平成28年11月30日	(注5)			
住友信託銀行株式会社		-	300						
株式会社三井住友銀行		-	450						
株式会社みずほコーポレート銀行		-	450						
農林中央金庫		-	2,500						
三井住友海上火災保険株式会社		-	1,000						
小計			88,544	111,956					
合計			140,139	153,502					

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	用途	摘要
長期借入金	太陽生命保険株式会社	平成23年12月26日	-	1,500	1.21%	平成28年11月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年1月25日	-	450	1.11% (注2)	平成28年7月29日		(注5)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	1,550					
	株式会社りそな銀行		-	900					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年1月25日	-	500	1.43% (注2)	平成30年7月31日		(注5)	
	住友信託銀行株式会社		-	500					
	株式会社三井住友銀行		-	650					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	900					
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000					
株式会社新生銀行	-		1,500						
小計			88,544	111,956					
合計			140,139	153,502					

(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）を小数点第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金利固定化後の利率を記載しています。
(注3)資金使途は、特定資産の取得資金です。
(注4)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5)資金使途は、既存借入金の返済資金です。
(注6)資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。
(注7)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8)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。
(注9)返済方法については、平成23年4月末日を初回とし、以降毎年1、4、7、11月の各月末に元本3,375千円を返済し、平成28年2月17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24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	用途	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	-	-	平成23年 11月21日	期限一括	(注3)	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3)	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4)	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3)	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	-	-	平成23年 9月13日	期限一括	(注5)	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5)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第13回無担保投資法人債	平成23年 9月12日	-	8,000	1.27	平成28年 9月12日	期限一括	(注6)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第14回無担保投資法人債	平成23年 9月12日	-	2,000	1.68	平成30年 9月12日	期限一括	(注6)	無担保
合計		46,500	41,500					

(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、小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注3) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。
(注4) 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5) 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6) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。
(注7) 日本レジデンシャル投資法人第7回無担保投資法人債については、平成24年2月9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)
P-89	レジディアタワー中目黒	平成23年 8 月31日	3,300	-	-	-	-
C-54	レジディア月島Ⅲ	平成23年 8 月31日	2,570	-	-	-	-
C-55	レジディア南千住	平成23年 9 月 1 日	2,580	-	-	-	-
R-39	レジディア江戸堀	平成23年 9 月 1 日	1,400	-	-	-	-
C-56	レジディア荻窪	平成23年 9 月29日	1,710	-	-	-	-
R-40	レジディア京町堀	平成23年 9 月30日	1,000	-	-	-	-
-	合同会社RBFAを 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年 8 月30日	10	-	-	-	-
-	合同会社RBFA2を 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年12月14日	275	-	-	-	-
P-82	レジディア大井	-	-	平成23年 8 月 4 日	905	887	△3
P-44	レジディア大岡山	-	-	平成23年 8 月 5 日	961	942	△0
P-27	レジディア広尾	-	-	平成23年 8 月12日	655	641	△1
P-17	レジディア芝大門	-	-	平成23年 8 月19日	1,305	1,279	△2
C-11	レジディア上野	-	-	平成23年 8 月19日	671	657	△0
合計			12,845		4,497	4,408	△7

(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。

R-42 レジディア西新



3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得	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)
		R-39	レジディア江戸堀	平成23年 9 月 1 日	1,400	1,540
		C-56	レジディア荻窪	平成23年 9 月29日	1,710	1,790
		R-40	レジディア京町堀	平成23年 9 月30日	1,000	1,100
	信託不動産	C-54	レジディア月島Ⅲ	平成23年 8 月31日	2,570	2,700
		C-55	レジディア南千住	平成23年 9 月 1 日	2,580	2,970

譲渡	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)
		P-82	レジディア大井	平成23年 8 月 4 日	905	933
	信託不動産	P-27	レジディア広尾	平成23年 8 月12日	655	689
		P-17	レジディア芝大門	平成23年 8 月19日	1,305	1,460
		C-11	レジディア上野	平成23年 8 月19日	671	747

(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 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	取得年月日	取得価格 (千円)	特定資産の 調査価格 (千円)
取得	合同会社RBFAを 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年 8 月30日	10,000	10,000
取得	合同会社RBFA2を 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年12月14日	275,000	275,000

(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」は、当該匿名組合出資持分の取得（出資）に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

③ 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」及び「②匿名組合出資持分」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

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第3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	212,282	伊藤忠商事株式会社	9,610	4.5
信託受益権売買手数料	130,779	伊藤忠商事株式会社	28,814	22.0
管理業務費	996,880	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	548,740	55.0
その他賃貸事業費用	117,131	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	55,852	47.7
その他手数料	123,386	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	36,026	29.2
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	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うち、第3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及び伊藤忠人事総務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。

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

(1) 平成23年10月28日に、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・租税特別措置法及び租税特別措置法施行令の改正に伴う必要な規定の新設及び字句の修正等 ・補欠役員の選任決議が効力を有する期間に係る規定の新設 ・資産運用の対象とする資産の種類に関する規定の変更 ・不動産に関する匿名組合出資持分等の資産評価方法を合理的な方法に変更するための必要な字句の修正等 ・本投資法人の成立に際して定めた規定のうち、既に不要となった条項及び既に手続きが完了した条項を削除し、規約の簡素化を図るとともに、その他字句の修正、表現の変更及び条数の整理等の必要な修正
第2号議案 執行役員1名選任の件	高坂健司が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	高野剛が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	松田秀次郎及び大嶋芳樹が監督役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員2名選任の件	遠藤今朝夫及び小林覚が補欠監督役員に選任されました。

(2) 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23年8月26日	投資法人債発行に係る一般事務の委託の件	アドバンス・レジデンス投資法人第13回無担保投資法人債及び同第14回無担保投資法人債発行に係る一般事務の委託につき、受託者を選定しました。
平成24年1月12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及び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の発行を決定しました。
	新投資口引受契約等の締結の件	新投資口発行に伴い、みずほ証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

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)

	前期 (ご参考) (平成23年 7月31日)	当期 (平成24年 1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,573,398	9,165,380
信託現金及び信託預金	5,739,346	5,844,046
営業未収入金	294,428	264,025
有価証券	3,000,000	2,000,000
前払費用	301,870	308,157
未収消費税等	—	12,767
その他	10,609	12,652
貸倒引当金	△ 39,909	△ 21,647
流動資産合計	17,879,743	17,585,382
固定資産		
有形固定資産		
建物	68,853,220	72,297,097
減価償却累計額	△ 2,058,631	△ 2,830,161
建物 (純額)	66,794,588	69,466,935
構築物	5,118	6,340
減価償却累計額	△ 326	△ 523
構築物 (純額)	4,791	5,817
機械及び装置	—	1,785
減価償却累計額	—	△ 40
機械及び装置 (純額)	—	1,744
工具、器具及び備品	62,401	68,121
減価償却累計額	△ 24,066	△ 31,773
工具、器具及び備品 (純額)	38,334	36,348
土地	65,184,714	68,868,819
信託建物	91,218,487	93,934,944
減価償却累計額	△ 5,635,749	△ 6,614,074
信託建物 (純額)	85,582,738	87,320,870
信託構築物	128,041	141,254
減価償却累計額	△ 41,844	△ 46,116
信託構築物 (純額)	86,196	95,137
信託機械及び装置	111,616	111,616
減価償却累計額	△ 33,635	△ 37,252
信託機械及び装置 (純額)	77,980	74,364
信託工具、器具及び備品	436,368	444,731
減価償却累計額	△ 247,352	△ 262,091
信託工具、器具及び備品 (純額)	189,016	182,640
信託土地	111,246,617	110,457,838
有形固定資産合計	329,204,979	336,510,515
無形固定資産		
借地権	1,071,902	1,071,902
信託借地権	—	133,788
その他	2,350	2,051
無形固定資産合計	1,074,253	1,207,743
投資その他の資産		
投資有価証券	—	290,042
長期前払費用	516,160	581,988
差入保証金	451,651	644,641
その他	1,704	1,654
投資その他の資産合計	969,516	1,518,327
固定資産合計	331,248,750	339,236,586
繰延資産		
投資口交付費	21,019	15,286
投資法人債発行費	8,951	54,425
繰延資産合計	29,970	69,711
資産合計	349,158,463	356,891,681

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年 7月31日)	当期 (平成24年 1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	158,823	201,449
短期借入金	—	1,040,000
1年内償還予定の投資法人債	27,000,000	31,500,000
1年内返済予定の長期借入金	51,594,701	40,505,729
未払金	870,448	894,322
未払費用	470,023	390,446
未払消費税等	152,339	—
前受金	126,631	42,433
前受利息	11,269	—
デリバティブ債務	12,723	—
その他	59,335	55,238
流動負債合計	80,456,297	74,629,618
固定負債		
投資法人債	19,500,000	10,000,000
長期借入金	88,544,511	111,956,450
預り敷金及び保証金	1,202,363	1,242,884
信託預り敷金及び保証金	1,588,952	1,604,341
長期預り金	36,040	29,692
その他	2,318	536
固定負債合計	110,874,186	124,833,905
負債合計	191,330,483	199,463,523
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,561,818	64,561,818
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
分配準備積立金	38,653,653	35,648,605
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,404,952	3,997,454
剰余金合計	93,278,884	92,866,339
投資主資本合計	157,840,703	157,428,157
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	※1 157,827,980	※1 157,428,157
負債純資産合計	349,158,463	356,891,681

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)		当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,345,660	※1	11,252,363
受取配当金		—		7,559
営業収益合計		11,345,660		11,259,923
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,199,596	※1	4,202,648
不動産等売却損	※2	2,000,813	※2	7,480
減損損失	※3	739,529		—
資産運用報酬		661,333		739,700
資産保管手数料		11,928		11,860
一般事務委託手数料		65,637		66,729
役員報酬		2,400		2,400
租税公課		24,333		66,578
貸倒引当金繰入額		3,927		—
貸倒損失		93		213
その他営業費用		182,797		177,765
営業費用合計		7,892,390		5,275,376
営業利益		3,453,269		5,984,546
営業外収益				
受取利息		8,659		8,619
有価証券利息		1,335		1,229
未払分配金戻入		5,232		6,428
貸倒引当金戻入額		—		1,662
その他		5,405		2,160
営業外収益合計		20,632		20,100
営業外費用				
支払利息		1,247,293		1,263,473
投資法人債利息		367,517		364,055
投資口交付費償却		5,732		5,732
投資法人債発行費償却		6,176		8,741
投資口公開関連費用		—		27,816
融資関連費用		375,797		323,301
その他		5,819		13,467
営業外費用合計		2,008,336		2,006,587
経常利益		1,465,565		3,998,059
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		3,998,059
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		1,404,952		3,997,454
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,404,952		3,997,454

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)		当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		64,561,818		64,561,818
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高		64,561,818		64,561,818
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		53,220,279		53,220,279
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高		53,220,279		53,220,279
分配準備積立金				
当期首残高		—		38,653,653
当期変動額		38,653,653		—
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		△ 3,005,047
当期変動額合計		38,653,653		△ 3,005,047
当期末残高		38,653,653		35,648,605
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		46,738,653		1,404,952
当期変動額		△ 38,653,653		—
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		3,005,047
剰余金の配当		△ 8,085,000		△ 4,410,000
当期純利益		1,404,952		3,997,454
当期変動額合計		△ 45,333,701		2,592,502
当期末残高		1,404,952		3,997,454
剰余金合計				
当期首残高		99,958,932		93,278,884
当期変動額		—		—
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△ 8,085,000		△ 4,410,000
当期純利益		1,404,952		3,997,454
当期変動額合計		△ 6,680,047		△ 412,545
当期末残高		93,278,884		92,866,339
投資主資本合計				
当期首残高		164,520,751		157,840,703
当期変動額		△ 8,085,000		△ 4,410,000
剰余金の配当		1,404,952		3,997,454
当期変動額合計		△ 6,680,047		△ 412,545
当期末残高		157,840,703		157,428,157
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		△ 62,380		△ 12,722
当期変動額		49,658		12,722
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		—
当期変動額合計		49,658		12,722
当期末残高		△ 12,722		—
評価・換算差額等合計		△ 62,380		△ 12,722
当期首残高		—		—
当期変動額		49,658		12,722
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		—
当期変動額合計		49,658		12,722
当期末残高		△ 12,722		—
純資産合計				
当期首残高		164,458,370		157,827,980
当期変動額		△ 8,085,000		△ 4,410,000
剰余金の配当		1,404,952		3,997,454
当期純利益		49,658		12,722
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△ 6,630,389		△ 399,823
当期変動額合計		—		—
当期末残高		157,827,980		157,428,157

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日 至平成24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。	(1) 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) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方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。	(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。 信託借地権 24年 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。	(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。	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30,541千円です。	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14,483千円です。

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日 至平成24年 1月31日)
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。	(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。
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。	(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、信託借地権 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。

会計方針の変更に関する注記

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
(資産除去債務に関する会計基準等の適用) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	-

追加情報

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
-	(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

貸借対照表に関する注記

前期 (ご参考) (至平成23年 7月31日)	当期 (至平成24年 1月31日)
※1. 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	※1. 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
2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 13,000,000千円 借入実行残高 -千円 差引額 13,000,000千円	2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 13,000,000千円 借入実行残高 1,040,000千円 差引額 11,960,000千円



損益計算書に関する注記

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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 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	A. 不動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸料収入 10,311,918 共益費収入 349,004 駐車場収入 333,596 計 10,994,518 その他収入 付帯収入 25,126 その他 232,718 計 257,844 不動産賃貸事業収入合計 11,252,363
B. 不動産賃貸事業費用 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	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 545,682 管理業務等委託費用 777,737 水道光熱費 180,557 修繕費 322,033 損害保険料 21,038 信託報酬 52,124 その他賃貸事業費用 403,439 減価償却費 1,900,033 不動産賃貸事業費用合計 4,202,648
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,146,064	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,049,715
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
(レジディア赤坂檜町) 不動産等売却収入 4,180,000 不動産等売却原価 4,070,248 その他売却費用 120,440 不動産等売却損 10,688	(レジディア芝大門) 不動産等売却収入 1,305,000 不動産等売却原価 1,279,600 その他売却費用 27,459 不動産等売却損 2,060
(レジディア堺東) 不動産等売却収入 740,000 不動産等売却原価 826,497 その他売却費用 24,375 不動産等売却損 110,873	(レジディア広尾) 不動産等売却収入 655,000 不動産等売却原価 641,282 その他売却費用 14,807 不動産等売却損 1,090
(レジディア不動前) 不動産等売却収入 1,270,000 不動産等売却原価 1,605,476 その他売却費用 28,039 不動産等売却損 363,515	(レジディア大岡山) 不動産等売却収入 961,000 不動産等売却原価 942,188 その他売却費用 19,402 不動産等売却損 590
(レジディア柏) 不動産等売却収入 405,000 不動産等売却原価 553,061 その他売却費用 10,569 不動産等売却損 158,631	(レジディア大井) 不動産等売却収入 905,000 不動産等売却原価 887,581 その他売却費用 20,676 不動産等売却損 3,257
(レジディア渋谷代官山) 不動産等売却収入 1,425,000 不動産等売却原価 1,656,183 その他売却費用 30,872 不動産等売却損 262,055	(レジディア上野) 不動産等売却収入 671,400 不動産等売却原価 657,848 その他売却費用 14,031 不動産等売却損 479

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
(レジディア都立大学)		
不動産等売却収入	540,000	
不動産等売却原価	637,863	
その他売却費用	12,810	
不動産等売却損	110,673	
(レジディア南生田)		
不動産等売却収入	860,000	
不動産等売却原価	1,145,459	
その他売却費用	20,958	
不動産等売却損	306,417	
(レジディア参宮橋)		
不動産等売却収入	647,100	
不動産等売却原価	770,093	
その他売却費用	16,320	
不動産等売却損	139,314	
(レジディア赤坂Ⅱ)		
不動産等売却収入	1,116,000	
不動産等売却原価	1,281,765	
その他売却費用	24,545	
不動産等売却損	190,311	
(レジディア方南町)		
不動産等売却収入	872,000	
不動産等売却原価	922,645	
その他売却費用	20,553	
不動産等売却損	71,198	
(レジディア国立)		
不動産等売却収入	495,000	
不動産等売却原価	639,328	
その他売却費用	13,084	
不動産等売却損	157,413	
(レジディア八王子)		
不動産等売却収入	540,000	
不動産等売却原価	558,943	
その他売却費用	15,322	
不動産等売却損	34,266	
(レジディア西本町)		
不動産等売却収入	465,000	
不動産等売却原価	531,389	
その他売却費用	19,063	
不動産等売却損	85,453	

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)								
※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。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション (5棟)</td> <td>建物、土地、信託建物、 信託土地等</td> <td>東京都</td> <td>739,529</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	賃貸マンション (5棟)	建物、土地、信託建物、 信託土地等	東京都	739,529	
主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)							
賃貸マンション (5棟)	建物、土地、信託建物、 信託土地等	東京都	739,529							
	<p>※上記賃貸マンションの名称は、レジディア芝大門・レジディア広尾・レジディア大岡山・レジディア大井・レジディア上野です。</p> <p>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5件について、売却の意思決定及び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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>									



投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24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	発行可能投資口総口数 6,000,000口
発行済投資口数 980,000口	発行済投資口数 980,000口

税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24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原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額 15,696	貸倒引当金繰入超過額 7,394
前受利息 4,432	合併時受入評価差額 13,860,698
繰延ヘッジ損益 5,003	繰越欠損金 1,483,134
合併時受入評価差額 16,468,798	その他 814
減損損失 290,856	小計 15,352,041
繰越欠損金 1,707,602	評価性引当額 △15,352,041
その他 3,979	繰延税金資産合計 -
小計 18,496,369	繰延税金資産の純額 -
評価性引当額 △18,496,369	
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：%)	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	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
評価性引当額の増減 △40.72	評価性引当額の増減 △78.65
その他 1.43	税率変更による増減 54.32
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	分配金の損金算入額 △15.13
	その他 0.14
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02



リースにより使用する固定資産に関する注記

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24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。	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)	(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)	(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	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 2,836 4,137	信託工具、器具及び備品 6,974 3,191 3,782
計 6,974 2,836 4,137	計 6,974 3,191 3,782
(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。	(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	(2) 未経過リース料期末残高相当額
一年内 709千円	一年内 709千円
一年超 3,429千円	一年超 3,075千円
合計 4,139千円	合計 3,784千円
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料 354千円	支払リース料 354千円
減価償却費相当額 354千円	減価償却費相当額 354千円
(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。	(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)	2. オペレーティング・リース取引 (借主側)
未経過リース料	未経過リース料
一年内 70,524千円	一年内 140,076千円
一年超 1,528,020千円	一年超 3,069,270千円
合計 1,598,544千円	合計 3,209,346千円
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。	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)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
一年内 3,532,539千円	一年内 2,797,456千円
一年超 4,850,352千円	一年超 4,348,437千円
合計 8,382,892千円	合計 7,145,894千円

金融商品に関する注記

前期（自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日）（ご参考）

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、コミットメントライン契約の締結、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る場合、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7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	8,573,398	8,573,398	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,739,346	5,739,346	－
(3) 有価証券	3,000,000	3,000,000	－
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(27,000,000)	(27,019,467)	19,467
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(51,594,701)	(51,602,350)	7,649
(6) 投資法人債	(19,500,000)	(19,554,850)	54,850
(7) 長期借入金	(88,544,511)	(88,992,512)	448,001

(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) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(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	8,573,398	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,739,346	－	－	－	－	－
有価証券	3,000,000	－	－	－	－	－
合計	17,312,744	－	－	－	－	－

(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
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	－	－	－	－	－
投資法人債	－	19,500,000	－	－	－	－
長期借入金	－	35,812,200	24,205,215	5,748,195	9,032,572	13,746,329
合計	78,594,701	55,312,200	24,205,215	5,748,195	9,032,572	13,746,329

当期（自 平成23年8月1日 至 平成24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、コミットメントライン契約の締結、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る場合、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24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	9,165,380	9,165,380	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,844,046	5,844,046	－
(3) 有価証券	2,000,000	2,000,000	－
(4) 短期借入金	(1,040,000)	(1,045,240)	5,240
(5) 1年内償還予定の投資法人債	(31,500,000)	(31,553,090)	53,090
(6) 1年内返済予定の長期借入金	(40,505,729)	(40,692,745)	187,016
(7) 投資法人債	(10,000,000)	(10,004,400)	4,400
(8) 長期借入金	(111,956,450)	(113,114,402)	1,157,952
(9) デリバティブ取引 (注2)	－	△268,495	△268,495

(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。

(注3) 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。
- (9) デリバティブ取引
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
- (2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	97,868,061	88,289,090	△268,495 (※3)

- (※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
- (※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。
- (※3) 「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。

- (注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
投資有価証券
匿名組合出資持分(貸借対照表計上額290,042千円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

(注5) 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	9,165,380	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,844,046	-	-	-	-	-
有価証券	2,000,000	-	-	-	-	-
合計	17,009,427	-	-	-	-	-

(注6) 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	1,040,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	31,500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	40,505,729	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	8,000,000	2,000,000
長期借入金	-	26,144,855	20,471,133	16,618,311	18,425,822	30,296,329
合計	73,045,729	26,144,855	20,471,133	16,618,311	26,425,822	32,296,329

賃貸等不動産に関する注記

前期(自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日) (ご参考)
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 (注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
335,149,517	△4,872,634	330,276,882	327,783,000

- (注1) 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2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産3件の取得(5,298,815千円)、不動産信託受益権6件の取得(7,611,739千円)であり、主な減少額は不動産2件の売却(2,108,263千円)、不動産信託受益権11件の売却(13,090,695千円)、5物件の減損損失(739,529千円)、減価償却費の計上によるものです。
- (注3) 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。

当期(自 平成23年8月1日 至 平成24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 (注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
330,276,882	7,439,324	337,716,207	338,028,100

- (注1) 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2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産4件の取得(7,988,962千円)、不動産信託受益権2件の取得(5,499,150千円)であり、主な減少額は不動産1件の売却(942,188千円)、不動産信託受益権4件の売却(3,466,314千円)、減価償却費の計上によるものです。
- (注3) 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

前期(自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日) (ご参考)

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)
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2)	5,120,000 (4,207,035)	短期借入金 1年内返済予定 の長期借入金 長期借入金	- 7,327,970 (注1) 12,821,596 (注1)

- 取引条件及び取引条件の決定方針
(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。
(注2) 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。

当期(自 平成23年8月1日 至 平成24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	伊藤忠アーバン コミュニティ株式会社	不動産業	-	管理業務の委託 (注2)	548,740	営業未払金	43,031 (注1)
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4)	5,210,000 (3,374,685)	短期借入金 1年内返済予定 の長期借入金 長期借入金	320,000 (注3) 7,967,651 (注3) 13,697,230 (注3)

- 取引条件及び取引条件の決定方針
(注1) 取引金額には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。
(注3) 取引金額には消費税等が含まれていません。
(注4) 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

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
1口当たり純資産額 161,048円	1口当たり純資産額 160,640円
1口当たり当期純利益 1,433円	1口当たり当期純利益 4,079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。	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。

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
当期純利益 (千円)	1,404,952	3,997,454
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)	1,404,952	3,997,454
期中平均投資口数 (口)	980,000	980,000

重要な後発事象に関する注記

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
<p>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。</p> <p>(1) レジディアタワー中目黒 資産の種類：不動産 取得価格：3,300百万円 取得日：平成23年8月31日 所在地：東京都目黒区上目黒二丁目15番1号 面積：土地 1,143.05㎡、建物 5,594.51㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き19階建 建築時期：平成19年3月</p> <p>(2) レジディア月島Ⅲ 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：2,570百万円 取得日：平成23年8月31日 所在地：東京都中央区月島三丁目12番4号 面積：土地 590.99㎡、建物 3,286.47㎡ 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2月</p> <p>(3) レジディア江戸堀 資産の種類：不動産 取得価格：1,400百万円 取得日：平成23年9月1日 所在地：大阪府大阪市西区江戸堀二丁目2番5号 面積：土地 489.57㎡、建物 3,638.90㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 建築時期：平成19年2月</p>	<p>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。</p> <p>(1) レジディア笹塚Ⅱ 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：3,760百万円 取得日：平成24年2月24日 所在地：東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号 面積：土地 1,217.79㎡、建物 5,504.20㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 建築時期：平成23年1月</p> <p>(2) レジディア門前仲町 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：970百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：東京都江東区永代二丁目36番4号 面積：土地 367.12㎡、建物 1,680.27㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 建築時期：平成17年2月</p> <p>(3) レジディア中村橋 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：1,075百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：東京都練馬区中村三丁目14番6号 面積：土地 527.96㎡、建物 1,639.30㎡ 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2月</p>

前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
<p>(4) レジディア南千住 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：2,580百万円 取得日：平成23年9月1日 所在地：東京都荒川区南千住三丁目41番6号 面積：土地 4,813.00㎡、建物 10,537.39㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 建築時期：平成19年3月</p> <p>(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>	<p>(4) レジディア勝どき 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：1,805百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：東京都中央区勝どき四丁目2番11号 面積：土地 403.46㎡、建物 3,447.18㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建 建築時期：平成20年2月</p> <p>(5) レジディア錦糸町Ⅲ 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：651百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：東京都江東区毛利一丁目6番14号 面積：土地 375.75㎡、建物 1,412.90㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 建築時期：平成17年2月</p> <p>(6) レジディア南行徳 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：823百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：千葉県市川市相之川二丁目7番18号 面積：土地 941.00㎡、建物 2,258.62㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期：平成17年2月</p> <p>(7) レジディア浦安Ⅱ 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：802百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：千葉県浦安市北栄二丁目22番7号 面積：土地 901.00㎡、建物 1,651.93㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期：平成17年2月</p> <p>(8) レジディア行徳 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：761百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号 面積：土地 810.00㎡、建物 1,756.33㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期：平成17年2月</p> <p>(9) レジディア西新 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：2,380百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号 面積：土地 1,944.05㎡、建物 9,233.43㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 建築時期：平成20年1月</p>

前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日) (至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日) (至平成24年 1月31日)	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日) (至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日) (至平成24年 1月31日)
	<p>(10) レジディア鶴舞 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：1,206百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号 面積：土地 661.98㎡、建物 3,389.13㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 建築時期：平成20年2月</p> <p>(11) レジディア神戸磯上 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：2,740百万円 取得日：平成24年2月28日 所在地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号 面積：土地 1,196.23㎡、建物 7,438.91㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建 建築時期：平成20年3月</p> <p>(12) レジディア文京音羽Ⅱ 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：2,268百万円 取得日：平成24年2月29日 所在地：東京都文京区音羽二丁目11番15号 面積：土地 547.29㎡、建物 4,110.90㎡ 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建 建築時期：平成20年2月</p> <p>(13) レジディア御茶ノ水 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：2,090百万円 取得日：平成24年3月1日 所在地：東京都文京区湯島三丁目1番4号 面積：土地 553.55㎡、建物 3,674.78㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根17階建 建築時期：平成17年9月</p> <p>(14) レジディア大森 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：1,150百万円 取得日：平成24年3月1日 所在地：東京都大田区大森北一丁目13番10号 面積：土地 317.47㎡、建物 1,769.98㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 建築時期：平成18年3月</p> <p>(15) レジディア江坂 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格：989百万円 取得日：平成24年3月1日 所在地：大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号 面積：土地 570.00㎡、建物 2,790.89㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 建築時期：平成19年7月</p> <p>(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>	<p>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、以下の借入れを行いました。</p> <p>(1) 長期借入金 (期間4年4ヶ月) 借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行 借入金額：3,000百万円 利率：1.1600% (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：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成23年8月31日 返済期日：平成27年12月18日</p> <p>(2) 長期借入金 (期間5年5ヶ月) 借入先：株式会社りそな銀行 借入金額：2,000百万円 利率：1.3075% (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：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成23年8月31日 返済期日：平成29年1月31日</p> <p>(3) 長期借入金 (期間5年5ヶ月) 借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社 借入金額：1,500百万円 利率：1.3075% (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：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成23年9月1日 返済期日：平成29年1月31日</p>	<p>2. 資金の借入れ 本投資法人は、上記不動産信託受益権の取得資金及び投資法人債の償還資金として、以下の借入れを行いました。</p> <p>(1) 短期借入金 (期間1年) 借入先：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、株式会社みずほコーポレート銀行 借入金額：3,400百万円 利率：基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +1.05% 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成24年2月8日 返済期日：平成25年2月8日</p> <p>(2) 長期借入金 (期間3年6ヶ月) 借入先：みずほ信託銀行株式会社 借入金額：1,000百万円 利率：基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.57% 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成24年2月8日 返済期日：平成27年7月31日</p> <p>(3) 長期借入金 (期間3年6ヶ月) 借入先：株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行 借入金額：1,300百万円 利率：基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.57% 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成24年2月8日 返済期日：平成27年7月31日</p> <p>(4) 長期借入金 (期間4年6ヶ月) 借入先：株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行 借入金額：4,300百万円 利率：1.1050% (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：無担保・無保証・期日一括返済 借入日：平成24年2月8日 返済期日：平成28年7月29日</p>

前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日) (至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日) (至平成24年 1月31日)	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日) (至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日) (至平成24年 1月31日)																								
	<p>(5) 長期借入金 (期間6年6ヶ月) 借入先: 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 借入金額: 2,000百万円 利率: 1.4240% (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: 無担保・無保証・期日一括返済 借入日: 平成24年2月8日 返済期日: 平成30年7月31日</p> <p>(6) 短期借入金 (期間1年) 借入先: 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、株式会社みずほコーポレート銀行 借入金額: 3,100百万円 利率: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.95% 借入方法: 無担保・無保証・期日一括返済 借入日: 平成24年2月28日 返済期日: 平成25年2月28日</p> <p>(7) 長期借入金 (期間6年) 借入先: 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額: 2,850百万円 利率: 1.2325% 借入方法: 無担保・無保証・期日一括返済 借入日: 平成24年2月28日 返済期日: 平成30年2月28日</p> <p>(8) 短期借入金 (期間1年) 借入先: 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、株式会社みずほコーポレート銀行 借入金額: 3,050百万円 利率: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.95% 借入方法: 無担保・無保証・期日一括返済 借入日: 平成24年3月1日 返済期日: 平成25年2月28日</p>	<p>3. 投資法人債の発行 平成23年7月29日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行にかかる包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を平成23年9月12日付で発行しました。</p> <p>(1) アドバンス・レジデンス投資法人第13回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額: 8,000百万円 払込金額: 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率: 1.2700% 担保・保証: 無担保・無保証 償還期限: 平成28年9月12日に本投資法人債の総額を償還する。買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 利払日: 毎年3月12日および9月12日 資金使途: 平成23年9月13日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第9回無担保投資法人債 (10,000百万円) の償還資金</p> <p>(2) アドバンス・レジデンス投資法人第14回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額: 2,000百万円 払込金額: 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率: 1.6800% 担保・保証: 無担保・無保証 償還期限: 平成30年9月12日に本投資法人債の総額を償還する。買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 利払日: 毎年3月12日および9月12日 資金使途: 平成23年9月13日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第9回無担保投資法人債 (10,000百万円) の償還資金</p>	<p>3. 新投資口の発行 平成24年1月12日開催の役員会において、不動産等 (特定資産) の取得等を目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行については平成24年2月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については平成24年2月29日に払込が完了しました。この結果、出資総額は80,087,298,304円、発行済投資口数は1,100,000口となっています。</p> <p>[公募による新投資口の発行 (一般募集)]</p> <table border="1"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 110,000口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>: 1口当たり133,770円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 14,714,700,000円</td></tr> <tr><td>発行価額 (引受価額)</td><td>: 1口当たり129,379円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 14,231,690,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成24年2月1日</td></tr> </table> <p>[第三者割当による新投資口の発行]</p> <table border="1"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 10,000口</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり129,379円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 1,293,790,000円</td></tr> <tr><td>申込期間 (申込期日)</td><td>: 平成24年2月28日</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成24年2月29日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>: みずほ証券株式会社</td></tr> </table>	発行新投資口数	: 110,000口	発行価格	: 1口当たり133,770円	発行価格の総額	: 14,714,700,000円	発行価額 (引受価額)	: 1口当たり129,379円	発行価額の総額	: 14,231,690,000円	払込期日	: 平成24年2月1日	発行新投資口数	: 10,000口	発行価額	: 1口当たり129,379円	発行価額の総額	: 1,293,790,000円	申込期間 (申込期日)	: 平成24年2月28日	払込期日	: 平成24年2月29日	割当先	: みずほ証券株式会社
発行新投資口数	: 110,000口																										
発行価格	: 1口当たり133,770円																										
発行価格の総額	: 14,714,700,000円																										
発行価額 (引受価額)	: 1口当たり129,379円																										
発行価額の総額	: 14,231,690,000円																										
払込期日	: 平成24年2月1日																										
発行新投資口数	: 10,000口																										
発行価額	: 1口当たり129,379円																										
発行価額の総額	: 1,293,790,000円																										
申込期間 (申込期日)	: 平成24年2月28日																										
払込期日	: 平成24年2月29日																										
割当先	: みずほ証券株式会社																										



(単位：円)

	前期 (ご参考) (自平成23年 2月1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月1日 至平成24年 1月31日)
I 当期末処分利益	1,404,952,043	3,997,454,500
II 分配準備積立金取崩高	3,005,047,957	412,545,500
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,410,000,000 (4,500)	4,410,000,000 (4,500)
IV 次期繰越利益	0	0
分配金の額の算出方法	<p>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、将来に渡って安定した配当を行うために分配準備積立金を利用することとし、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。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益1,404,952,043円に、分配準備積立金取崩高3,005,047,957円を加算した4,410,000,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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、将来に渡って安定した配当を行うために分配準備積立金を利用することとし、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。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益3,997,454,500円に、分配準備積立金取崩高412,545,500円を加算した4,410,000,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>

P-39 レジディア目黒II



独立監査人の監査報告書

平成24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

指定有限責任社員

業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員

業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員

業務執行社員 公認会計士

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23年8月1日から平成24年1月31日までの第3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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は営業期間末日後に資産の取得、資金の借入れ及び新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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)	
	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日 至平成24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	1,405,557	3,998,059
減価償却費	1,893,158	1,900,332
減損損失	739,529	-
災害による損失	60,008	-
投資口交付費償却	5,732	5,732
投資法人債発行費償却	6,176	8,741
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 9,031	△ 18,262
受取利息	△ 9,995	△ 9,848
支払利息	1,247,293	1,263,473
投資法人債利息	367,517	364,055
営業未収入金の増減額 (△は増加)	52,432	30,402
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△ 12,767
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 73,335	△ 6,352
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 37,379	△ 152,339
営業未払金の増減額 (△は減少)	10,153	△ 17,610
未払金の増減額 (△は減少)	△ 196,890	36,432
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 26,966	13,387
前受金の増減額 (△は減少)	△ 14,161	△ 84,198
有形固定資産の売却による減少額	2,108,263	942,188
信託有形固定資産の売却による減少額	13,090,695	3,466,314
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 248,590	△ 65,827
その他	2,526	△ 2,074
小計	20,372,691	11,659,838
災害損失の支払額	△ 29,199	△ 30,808
利息の受取額	5,847	4,368
利息の支払額	△ 1,771,513	△ 1,731,697
法人税等の支払額	△ 1,561	△ 405
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,576,263	9,901,294
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	△ 3,000,000
定期預金の払戻による収入	4,100,000	2,500,000
有価証券の取得による支出	△ 3,000,000	△ 2,000,000
有価証券の売却による収入	3,000,000	3,000,000
有形固定資産の取得による支出	△ 5,305,641	△ 8,052,134
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,675,915	△ 5,481,268
信託無形固定資産の取得による支出	-	△ 136,171
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	1,411	40,520
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	5,762	15,389
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△ 186,869
投資有価証券の取得による支出	-	△ 289,843
長期預り金の返還による支出	△ 6,348	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,380,730	△ 13,596,725
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,660,000	4,420,000
短期借入金の返済による支出	△ 8,560,000	△ 3,380,000
長期借入れによる収入	36,690,000	42,650,000
長期借入金の返済による支出	△ 20,540,991	△ 30,327,033
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 15,000,000	△ 15,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△ 54,215
分配金の支払額	△ 8,073,770	△ 4,416,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,824,762	3,892,112
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 629,228	196,682
現金及び現金同等物の期首残高	12,441,973	11,812,744
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,812,744	※1 12,009,427

重要な会計方針に係る事項に関する注記

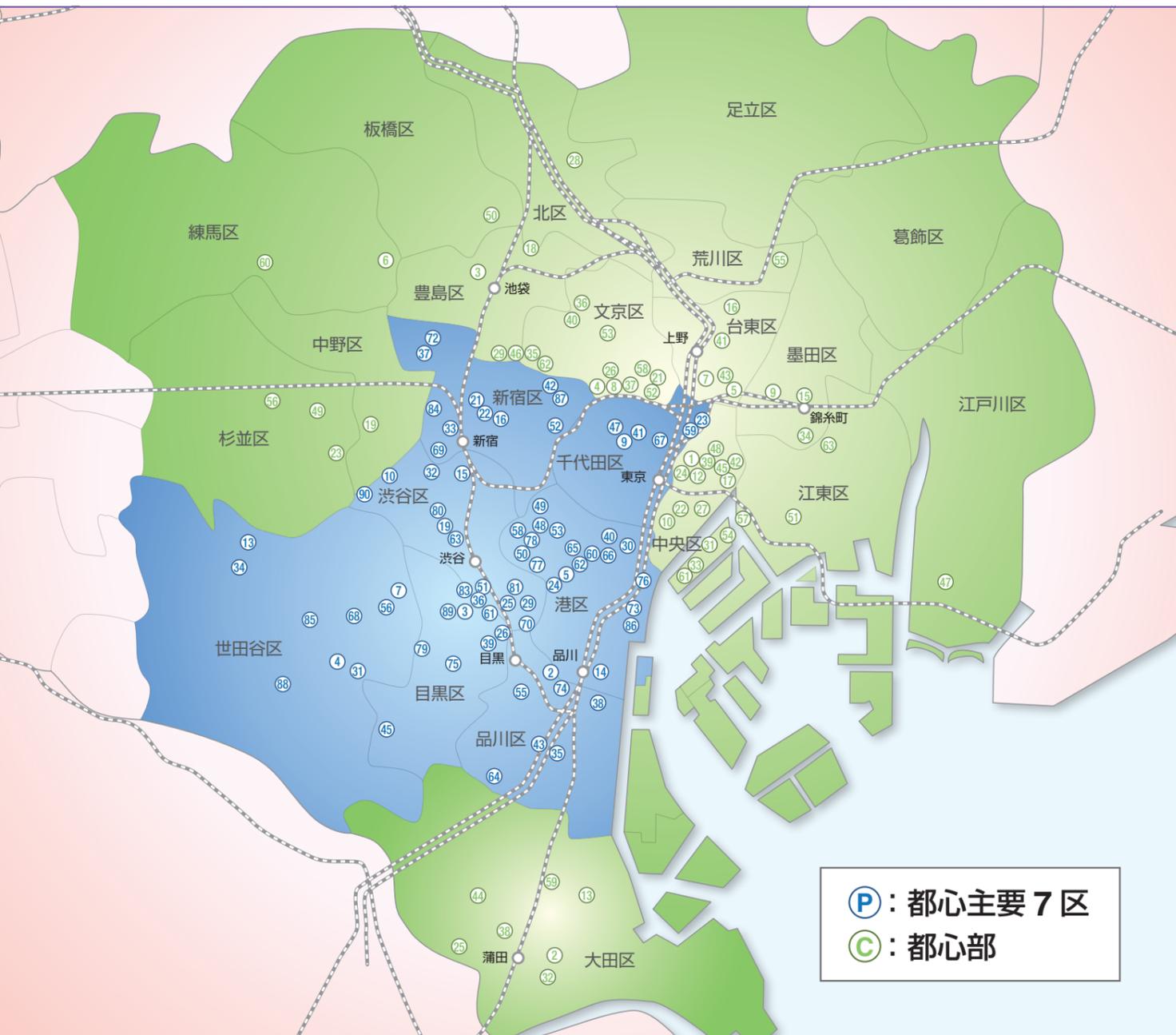
	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日 至平成24年 1月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の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

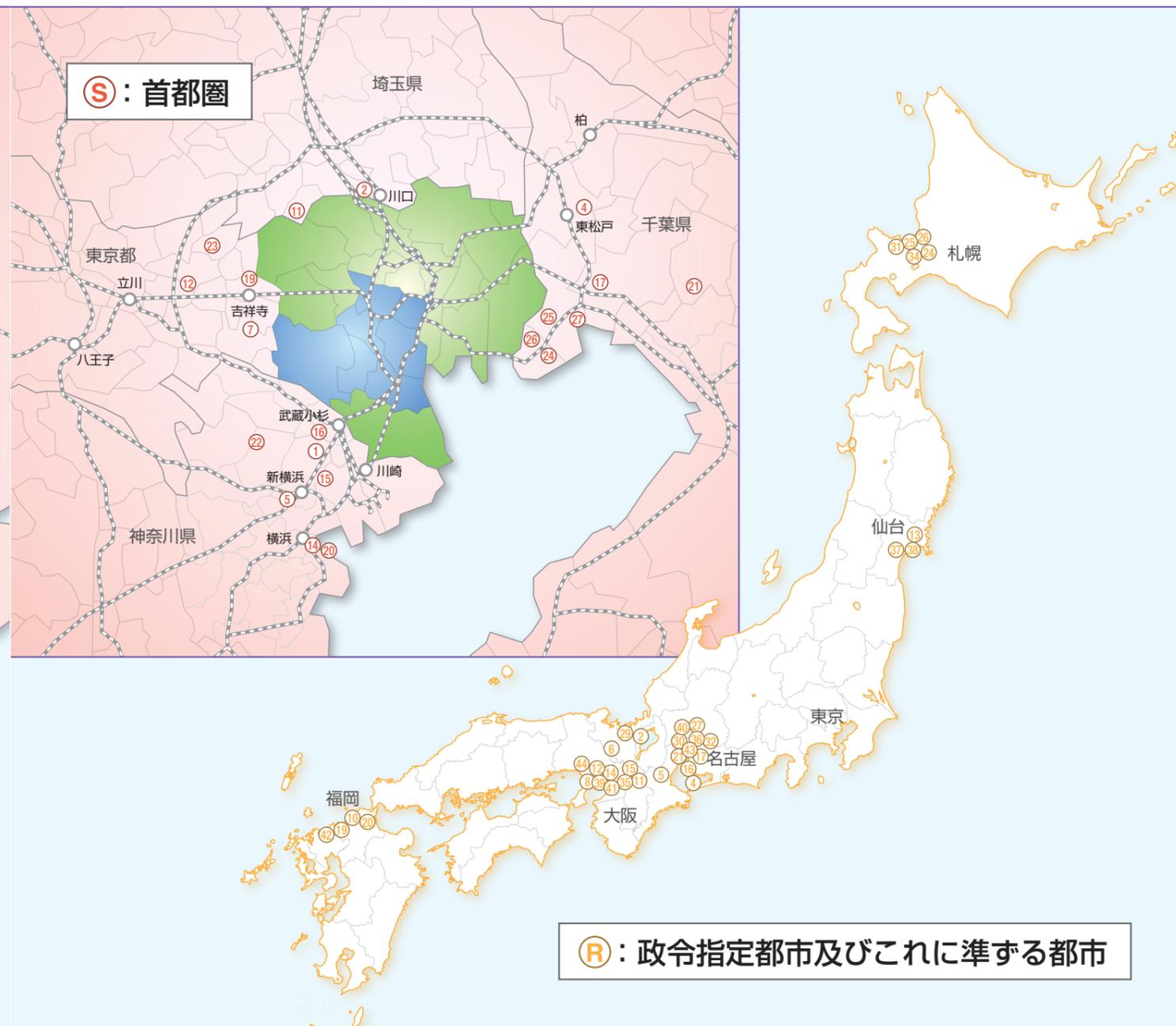
	前期 (ご参考) (自平成23年 2月 1日 至平成23年 7月31日)	当期 (自平成23年 8月 1日 至平成24年 1月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	8,573,398	9,165,380
信託現金及び信託預金	5,739,346	5,844,046
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△ 2,500,000	△ 3,000,000
現金及び現金同等物	11,812,744	12,009,427
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		



ポートフォリオマップ



P : 都心主要7区
C : 都心部



R : 政令指定都市及びこれに準ずる都市

- | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|----------------|
| P-2 レジディア島津山 | P-31 レジディア駒沢大学 | P-53 レジディア六本木榎町公園 | P-76 パークタワー芝浦ベイワード | C-5 レジディア浅草橋 | C-28 レジディア王子 | C-49 レジディア杉並方南町 | S-11 和光学生ハイツ | R-8 レジディア神戸ポート | R-32 レジディア徳川 |
| P-3 レジディア中目黒 | P-32 レジディア代々木 | P-55 レジディアタワー目黒不動前 | P-77 アーバンウイング | C-6 メゾンエクレールレ江古田 | C-29 レジディア目白II | C-50 レジディア新板橋 | S-12 レジディア国分寺 | R-9 アイランド | R-33 レジディア大通公園 |
| P-4 レジディア世田谷弦巻 | P-33 レジディア西新宿 | P-56 レジディア三軒茶屋 | P-78 元麻布ブレイス | C-7 レジディア上野御徒町 | C-31 レジディア月島 | C-51 レジディア木場 | S-14 レジディア横須関内 | R-10 レジディア博多 | R-34 レジディア谷町 |
| P-5 レジディア麻布十番 | P-34 レジディア経堂 | P-58 レジディア南青山 | P-79 レジディアタワー六本木 | C-8 レジディア文京本郷II | C-32 レジディア蒲田II | C-52 レジディア文京湯島III | S-15 レジディア大倉山 | R-11 レジディア天神橋 | R-35 レジディア谷町 |
| P-7 レジディア池尻大橋 | P-35 レジディア大井町 | P-59 レジディア神田東 | P-80 レジディア代々木公園 | C-9 レジディア両国 | C-33 レジディア月島II | C-53 レジディア文京本駒込 | S-16 レジディア武蔵小杉 | R-12 レジディア三宮東 | R-36 レジディア久屋大通 |
| P-9 レジディア九段下 | P-36 レジディア恵比寿II | P-60 レジディア東麻布 | P-81 ウィンザーハウス広尾 | C-10 レジディア東銀座 | C-34 レジディア錦糸町II | C-54 レジディア月島III | S-17 レジディア船橋I・II | R-13 KC21ビル | R-37 レジディア仙台宮町 |
| P-10 レジディア幡ヶ谷 | P-37 レジディア上落合 | P-61 レジディア恵比寿南 | P-82 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-12 レジディア日本橋人形町II | C-35 レジディア文京音羽 | C-55 レジディア南千住 | S-19 レジディア吉祥寺 | R-14 レジディア駒公園 | R-38 レジディア広瀬通 |
| P-13 レジディア桜上水 | P-38 レジディア東品川 | P-62 レジディアタワー麻布十番 | P-83 レジディア北新宿 | C-13 レジディア大森東 | C-36 レジディア文京千石 | C-56 レジディア門仲仲町 | S-20 パシフィックロイヤルコート | R-15 レジディア京都駅前 | R-39 レジディア江戸堀 |
| P-14 レジディア北品川 | P-39 レジディア目黒II | P-63 レジディア渋谷 | P-84 レジディア駒沢 | C-15 レジディア錦糸町 | C-37 レジディア文京湯島 | C-57 レジディア門仲仲町 | S-21 メゾン八千代台 | R-16 レジディア高島 | R-40 レジディア京町堀 |
| P-15 レジディア代々木の杜 | P-40 レジディア虎ノ門 | P-64 レジディア中延 | P-85 レジディア駒沢 | C-16 レジディア根岸 | C-38 レジディア池上 | C-58 レジディア御茶ノ水 | S-22 ライフ&シニアハウス港北2 | R-17 レジディア日比野 | R-41 レジディア江坂 |
| P-16 レジディア新宿イーストIII | P-41 レジディア新御茶ノ水 | P-65 レジディア麻布台 | P-86 レジディア芝浦KAIGAN | C-17 レジディア新川 | C-39 レジディア日本橋人形町 | C-59 レジディア大森 | S-23 カレッジコート田無 | R-18 レジディア天神南 | R-42 レジディア西新 |
| P-19 レジディア宇田川町マンション | P-42 レジディア神楽坂 | P-66 レジディア芝大門II | P-87 レジディア市谷薬王寺 | C-18 レジディア上池袋 | C-40 レジディア文京千石II | C-60 レジディア中村橋 | S-24 レジディア浦安 | R-19 レジディア博多駅南 | R-43 レジディア鶴舞 |
| P-21 レジディア新宿イーストII | P-43 レジディア大井町II | P-67 レジディア神田 | P-88 レジディア用賀 | C-19 レジディア新中野 | C-41 レジディア入谷 | C-61 レジディア勝どき | S-25 レジディア南行徳 | R-20 レジディア浦安 | R-44 レジディア神戸磯上 |
| P-22 レジディア新宿イースト | P-44 レジディア自由が丘 | P-68 レジディア三軒茶屋II | 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-42 レジディア日本橋浜町 | C-62 レジディア文京音羽II | S-26 レジディア浦安II | R-21 マーレ | |
| P-23 レジディア神田岩本町 | P-47 レジディア水道橋 | P-69 レジディア西新宿II | P-90 レジディア笹塚II | C-22 レジディア築地 | C-43 レジディア新御徒町 | C-63 レジディア錦糸町III | S-27 レジディア行徳 | R-22 レジディア南一条 | |
| P-24 レジディア麻布十番II | P-48 レジディアタワー乃木坂 | P-70 レジディア広尾南 | C-1 レジディア三越前 | C-23 レジディア笹塚 | C-44 レジディア千鳥町 | S-1 日吉台学生ハイツ | R-2 レジディア今出川 | R-23 レジディア大通西 | |
| P-25 レジディア恵比寿 | P-49 レジディア赤坂 | P-72 レジディア目白御留山 | C-2 レジディア蒲田 | C-24 レジディア京橋 | C-45 レジディア新川II | S-2 チェスターハウス川口 | R-3 レジディア東桜 | R-24 レジディア北三条 | |
| P-26 レジディア目黒 | P-50 レジディア西麻布 | P-73 レジディア芝浦 | C-3 レジディア池袋 | C-25 レジディア多摩川 | C-46 レジディア目白 | S-4 レジディア東松戸 | R-4 レジディア東松 | R-25 レジディア白壁東 | |
| P-29 レジディア広尾II | P-51 レジディア代官山 | P-74 レジディア御殿山 | C-4 レジディア文京本郷 | C-26 レジディア後楽園 | C-47 レジディア葛西 | S-5 レジディア新横浜 | R-5 レジディア亀山 | R-26 レジディア泉 | |
| P-30 ピアネッタ汐留 | P-52 レジディア市ヶ谷 | P-75 レジディア祐天寺 | C-5 レジディア文京本郷 | C-27 レジディア銀座東 | C-48 レジディア日本橋馬喰町 | S-7 レジディア調布 | R-6 Zeus緑地PREMIUM | R-27 レジディア太秦 | |

…第3期末(平成24年1月31日)以降取得物件

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 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期	予想最大損失率 (PML) (%)
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	平成16年12月	6.28
	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	1,730	1,694.18	88	平成17年 2月	2.66
	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	平成14年 3月	8.15
	P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1,987	1,986.76	44	平成11年11月	6.34
	P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	1,423.38	42	平成17年 8月	6.26
	P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2,270	2,845.89	86	平成16年 3月	6.26
	P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	1,129.72	35	平成18年 2月	8.13
	P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	1,120	1,201.37	39	平成18年 7月	5.11
	P-14	レジディア桜品川	東京都品川区	2,720	2,897.99	120	平成19年 2月	5.97
	P-15	レジディア代々木の社	東京都渋谷区	732	723.10	22	平成19年 3月	11.49
	P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	750	818.74	39	平成21年 2月	8.17
	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	平成13年 8月	11.24
	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	平成16年 2月	7.86
	P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	941	1,219.08	48	平成12年 8月	9.28
	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	平成16年 2月	7.13
	P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	874	1,018.71	37	平成13年 2月	3.14
	P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	554	653.04	26	平成13年 1月	3.95
	P-26	レジディア目黒	東京都品川区	722	701.01	20	平成11年10月	5.26
	P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	1,660	1,733.63	76	平成17年11月	2.82
	P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	1,950	2,274.19	67	平成17年 2月	5.47
	P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	333	488.51	18	平成16年10月	4.48
	P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	326	464.64	16	平成17年 2月	2.87
	P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	363	478.57	19	平成17年 2月	4.89
	P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	286	509.66	15	平成17年 2月	3.86
	P-35	レジディア大井町	東京都品川区	947	1,249.56	48	平成17年12月	3.09
	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,280	2,194.56	61	平成18年 1月	6.34
	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	1,180	1,740.50	70	平成18年 9月	7.83
	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2,040	2,588.01	122	平成18年 8月	3.46
	P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	1,190	1,448.84	34	平成18年 1月	9.52
	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	1,320	1,353.41	63	平成18年 9月	5.64
	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	平成18年 3月	9.08
	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	918	1,182.34	52	平成18年 8月	8.11
	P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	1,050	1,321.76	40	平成19年 7月	3.86
	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	1,050	1,435.93	28	平成14年 3月	5.02
	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2,310	3,039.14	65	平成16年12月	4.39
	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	3,660	3,485.00	68	平成16年 8月	8.05
	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	1,180	1,352.02	37	平成16年 5月	12.33
	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	6,780	7,078.64	125	平成16年 7月	5.00
	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2,150	2,067.08	42	平成16年 7月	4.98
	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2,500	3,003.34	85	平成16年 8月	4.98
	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	平成11年 9月	12.79
	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	平成19年 1月	3.29
	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2,760	2,847.19	78	平成17年 1月	2.29
	P-58	レジディア南青山	東京都港区	728	782.33	13	平成17年 3月	5.22
	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	1,620	2,544.25	64	平成15年10月	5.17
	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	1,430	1,582.54	31	平成18年 4月	8.45
	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2,020	2,023.88	39	平成19年 3月	6.05
	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	平成15年 1月	1.57
	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	1,250	1,285.42	40	平成18年 6月	2.74
	P-64	レジディア中延	東京都品川区	1,880	2,855.06	65	平成17年11月	5.91
	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	1,610	1,732.06	47	平成18年 2月	8.13
	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	1,740	2,023.20	48	平成18年 8月	4.98
	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	1,140	1,534.57	43	平成18年 6月	6.11
	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	平成18年 3月	5.93
	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,830	2,478.31	74	平成19年 5月	4.18
	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	923	1,035.75	26	平成19年 8月	3.63
	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	974	1,679.94	19	平成14年12月	4.61
	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	4,670	8,508.36	154	平成 3年 9月	6.28
	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	930	1,228.15	16	平成19年 1月	10.52
	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	5,260	5,423.36	118	平成18年 8月	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	9,570	13,490.67	191	平成17年 5月	3.72
	P-77	元麻布ブレイス	東京都港区	8,430	7,382.62	41	平成13年 2月	6.03
	P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	7,040	5,978.20	83	平成18年 2月	3.98
	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	878	1,473.68	16	平成 5年 1月	6.74
	P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1,100	1,545.36	6	平成10年 7月	7.34
	P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	1,750	2,172.91	12	平成15年 6月	12.25
	P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	7,360	5,977.18	77	平成10年 1月	10.27
	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1,460	2,173.62	26	平成 9年 2月	12.06
	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	870	1,182.47	59	平成20年10月	12.30
	P-86	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区	2,400	3,898.10	72	平成22年 1月	5.43

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 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期	予想最大損失率 (PML) (%)
都心部	P-87	レジディア市谷薬王寺	東京都新宿区	2,070	2,169.57	98	平成20年 8月	6.76
	P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	1,523	1,996.81	66	平成20年 6月	10.45
	P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	3,300	3,989.13	70	平成19年 3月	5.70
	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	1,920	2,552.07	105	平成17年 2月	4.72
	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2,640	4,110.54	166	平成17年 3月	6.36
	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	1,520	2,207.63	60	平成17年 3月	7.86
	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	1,680	2,165.35	65	平成17年 7月	5.43
	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	1,060	1,816.14	47	平成17年 8月	4.27
	C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	953	1,591.71	93	平成 5年 3月	3.29
	C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	3,160	4,009.27	127	平成18年 2月	1.84
	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	1,623	1,960.40	70	平成18年 1月	5.37
	C-9	レジディア両国	東京都墨田区	913	1,378.84	48	平成18年 2月	6.38
	C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	5,251	4,871.02	169	平成18年 9月	6.19
	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	平成19年 1月	5.35
	C-13	レジディア大森東	東京都大田区	1,980	1,928.71	81	平成19年 8月	9.32
	C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	4,200	4,326.80	157	平成19年11月	6.24
	C-16	レジディア根岸	東京都台東区	856	1,571.54	28	平成17年12月	6.01
	C-17	レジディア新川	東京都中央区	1,880	2,764.70	83	平成15年 2月	9.61
	C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	558	979.04	44	平成13年12月	6.60
	C-19	レジディア新中野	東京都中野区	352	615.28	24	平成14年 6月	3.60
	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	1,010	1,368.01	63	平成16年 3月	5.32
	C-22	レジディア築地	東京都中央区	1,460	2,043.00	54	平成17年12月	4.21
	C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	1,800	2,855.98	96	平成12年 3月	10.73
	C-24	レジディア京橋	東京都中央区	1,220	1,440.11	52	平成17年 1月	6.03
	C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	1,300	2,137.41	98	平成16年 9月	12.83
	C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	603	770.11	31	平成16年10月	7.67
	C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2,000	2,824.17	94	平成16年 9月	6.28
	C-28	レジディア王子	東京都北区	867	1,659.09	61	平成17年 2月	7.15
	C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	1,050	1,450.16	63	平成17年 7月	7.75
	C-31	レジディア月島	東京都中央区	1,100	1,694.38	40	平成18年 2月	6.64
	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	1,360	1,929.24	78	平成18年 9月	7.15
	C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2,440	3,074.47	105	平成18年 9月	10.15
	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2,380	3,394.21	99	平成20年 1月	5.15
	C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	3,380	5,970.11	104	平成15年 8月	6.36
	C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	707	1,104.50	33	平成15年 2月	6.58
	C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	1,050	1,623.62	39	平成15年 2月	3.89
	C-38	レジディア池上	東京都大田区	378	764.84	19	平成15年 7月	6.80
	C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	557	848.24	25	平成16年 3月	9.52
	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	1,440	2,117.47	45	平成17年 4月	6.44
	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	990	1,826.54	49	平成16年12月	3.77
	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	1,310	1,915.92	45	平成18年 8月	7.77
	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	1,860	2,531.81	69	平成19年 3月	6.64
	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	1,290	2,105.15	60	平成18年 9月	7.48
	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	1,320	2,119.34	36	平成15年 2月	6.52
	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	6,280	13,069.70	162	平成11年 1月	2.69
	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	683	2,177.89	29	平成12年 1月	9.02
	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	平成19年 2月	5.45
	C-49	レジディア桜並方南町	東京都杉並区	3,834	6,953.96	194	平成21年 2月	9.39
	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	888	1,413.22	67	平成21年 8月	11.28
	C-51	レジディア木場	東京都江東区	1,950	3,255.00	155	平成20年 3月	6.17
	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	1,129	1,296.27	52	平成20年12月	2.29
	C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2,340	3,488.24	98	平成20年 3月	10.54
	C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2,570	3,152.45	119	平成20年 3月	5.02
	C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2,580	10,097.88	175	平成19年 3月	6.95
	C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	1,710	2,830.20	101	平成15年 3月	8.45

資産運用会社の概要

概要 (平成24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	高坂 健司	
	専務取締役	高野 剛	
	取締役	山本 宏政	
	取締役	木村 知之	
	取締役	福沢 達也	
	取締役	川上 博	
	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)	杉江 康次	
	取締役 (非常勤)	高原 伸生	
	監査役	服部 雅充	
	監査役 (非常勤)	鈴木 正一	
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 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期	予想最大損失率 (PML) (%)	
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	昭和44年 3月	13.82	
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	2,023.11	39	平成 3年 3月	5.83	
	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	1,100	3,431.44	44	平成19年 4月	10.04	
	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	1,920	3,277.62	131	平成19年 1月	11.52	
	S-7	レジディア調布	東京都調布市	1,143	1,750.49	41	平成19年 3月	5.74	
	S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	675	1,684.02	127	平成 2年 4月	13.18	
	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	518	879.44	33	平成15年 2月	5.66	
	S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市	1,700	2,359.60	102	平成16年 8月	13.55	
	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	755	1,334.56	64	平成10年 3月	13.79	
	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,580	2,560.40	68	平成19年 2月	11.82	
	S-17	レジディア船橋 I レジディア船橋 II	千葉県船橋市	2,730	4,567.44	172	平成19年 3月	8.58 9.33	
	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1,380	2,214.73	48	平成 7年 3月	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	14,000	26,082.53	416	平成19年11月	4.63	
	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	882	3,506.54	39	平成元年 8月	6.44	
	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	平成15年10月	8.86	
	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	810	1,136.09	91	平成22年 2月	10.16	
	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2,115	3,692.76	146	平成21年 9月	8.28	
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1,671	3,714.11	154	平成11年 2月	12.61
		R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	1,290	3,084.03	91	平成18年 2月	13.43
		R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	1,610	6,065.11	182	平成19年 2月	15.40
		R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	979	2,391.35	44	平成19年 5月	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) レジディア神戸ポートアイランド (ノース棟)	兵庫県神戸市	3,740	9,708.00	404	平成19年 3月	10.89 11.47
		R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	1,220	3,955.24	155	平成14年 3月	1.42
		R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	871	2,113.91	78	平成12年 2月	8.58
R-12		レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2,220	5,698.03	161	平成17年11月	5.47	
R-13		KC21ビル	宮城県仙台市	900	2,716.11	79	平成 9年 3月	1.39	
R-14		レジディア靱公園	大阪府大阪市	1,170	2,741.46	94	平成18年 1月	10.27	
R-15		レジディア京都駅前	京都府京都市	1,970	4,010.85	116	平成18年 2月	9.22	
R-16		レジディア高岳	愛知県名古屋市	2,330	5,944.56	198	平成19年 8月	13.52	
R-17		レジディア日比野	愛知県名古屋市	1,340	7,598.40	124	平成 4年 4月	11.76	
R-19		レジディア天神南	福岡県福岡市	936	3,179.96	56	平成16年 1月	2.66	
R-20		レジディア博多駅南	福岡県福岡市	324	1,606.29	39	平成15年 1月	1.39	
R-21		マーレ	愛知県名古屋市	685	1,930.70	38	平成17年 2月	12.59	
R-24		レジディア南一条	北海道札幌市	1,640	5,928.51	179	平成18年12月	1.81	
R-25		レジディア大通西	北海道札幌市	1,320	4,512.24	103	平成18年12月	2.12	
R-26		レジディア北三条	北海道札幌市	1,130	3,867.60	100	平成19年 1月	2.63	
R-27		レジディア白壁東	愛知県名古屋市	831	2,709.97	33	平成17年 5月	13.35	
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	701	3,201.93	48	平成12年 1月	7.17		
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	3,700	9,715.22	122	平成17年11月	12.14		
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	1,050	3,920.00	56	平成19年 2月	1.42		
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	751	2,282.49	27	平成18年12月	12.55		
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2,010	6,230.49	109	平成19年 8月	1.39		
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	1,100	2,655.18	108	平成20年 8月	10.08		
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	652	1,684.19	57	平成19年 2月	13.97		
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	529	2,005.48	67	平成20年 1月	3.07		
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	494	1,564.29	63	平成22年 2月	2.69		
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	1,400	3,369.51	127	平成19年 2月	12.38		
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	1,000	2,398.90	84	平成19年 3月	11.69		
合 計				341,821	543,333.54	14,527		5.05	

(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、「政令指定都市及びこれに準ずる都市」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。

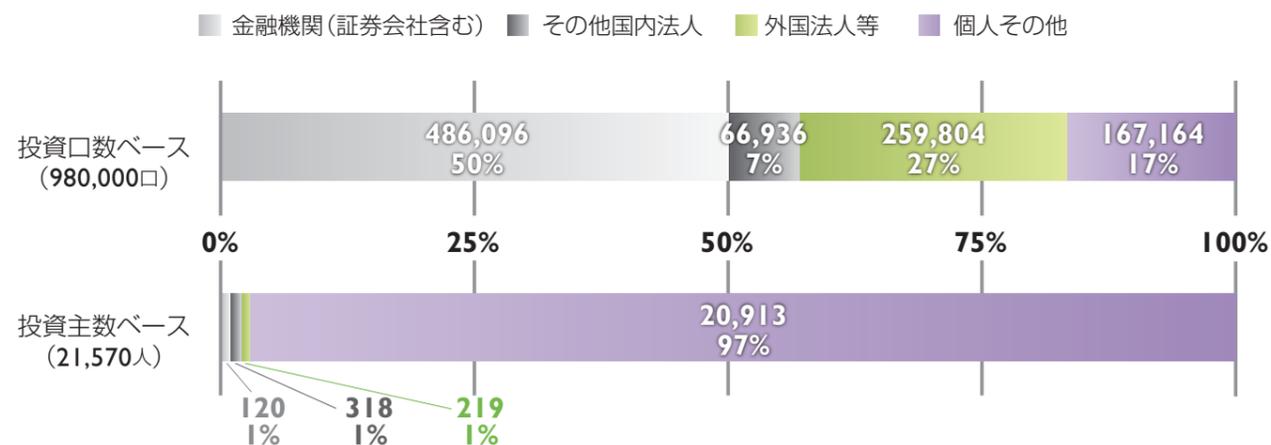
(注2)「取得価格」欄には、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

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。

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。

