

第7期 決算説明会資料

2013年8月1日～2014年1月31日



アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

目次



賃貸住宅特化型J-REIT最大のポートフォリオ **3**

確かな歩み 確かな成長 **4~5**

第7期決算実績と運用戦略 **6~11**

外部成長の実現 **12~15**

内部成長の実現 **16~20**

財務戦略 業績予想 **21~25**

参考資料 **26~58**

- 証券コード : 3269
- 略称 : ADR / アドバンスR / アドレジ
- 決算期 : 1月/7月
- メインスポンサー : 伊藤忠商事株式会社
- 運用資産 : 賃貸住宅

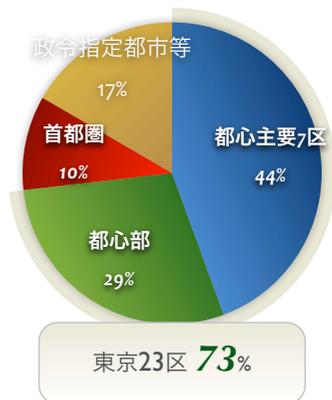
賃貸住宅特化型J-REIT最大のポートフォリオ

2014/2/6 現在

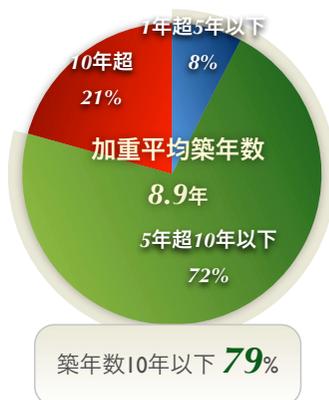
物件数	資産規模 (取得価格ベース)	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	NOI利回り*	償却後利回り*
221 物件	4,176 億円	19,077 戸	719,838 m ²	5.5%	4.3%

* NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは第7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算しています。なお、第7期末以降、2014/2/6までに取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。
 * 償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。なお、第7期末以降、2014/2/6までに取得した物件は、(取得時の鑑定評価書上の年間NOI-年換算想定減価償却費)÷取得価格で算出しています。

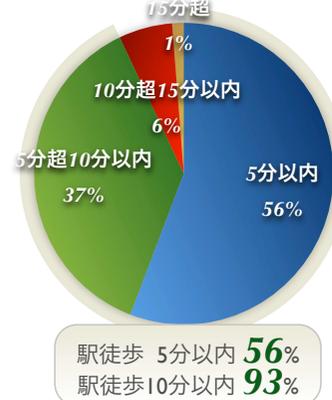
投資エリア (取得価格ベース)



築年数 (取得価格ベース)

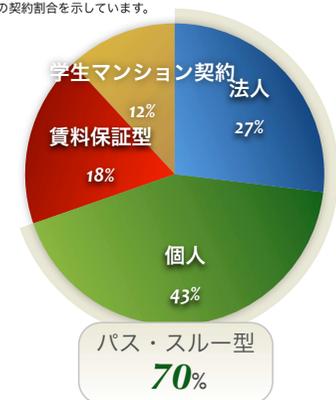


徒歩分数 (取得価格ベース)

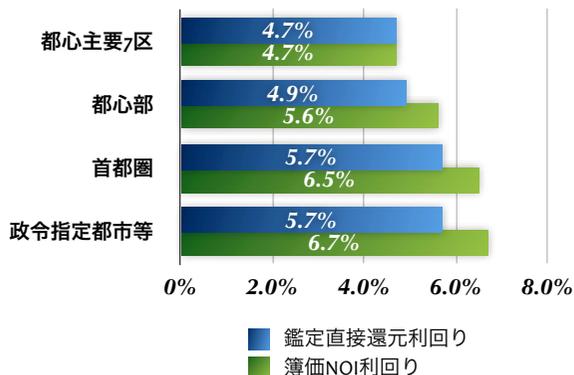


契約主体 (戸数ベース 2014/1末現在)

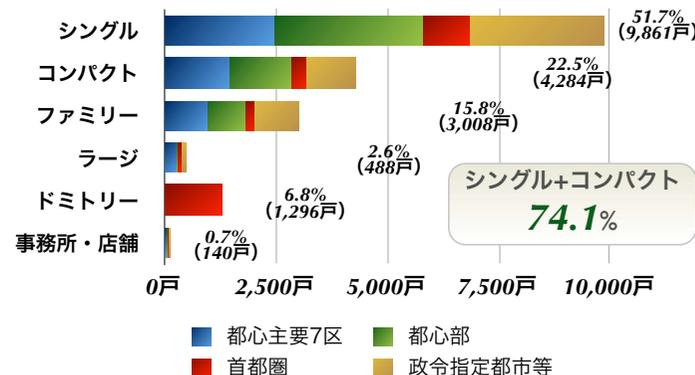
・学生マンション契約は運営型ドミトリータイプ及び学生専用マンションの契約割合を示しています。



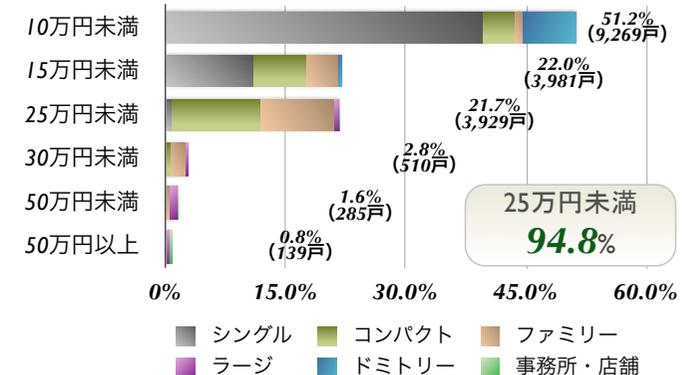
エリア別利回り (2014/1末現在)



住戸タイプ (戸数ベース)



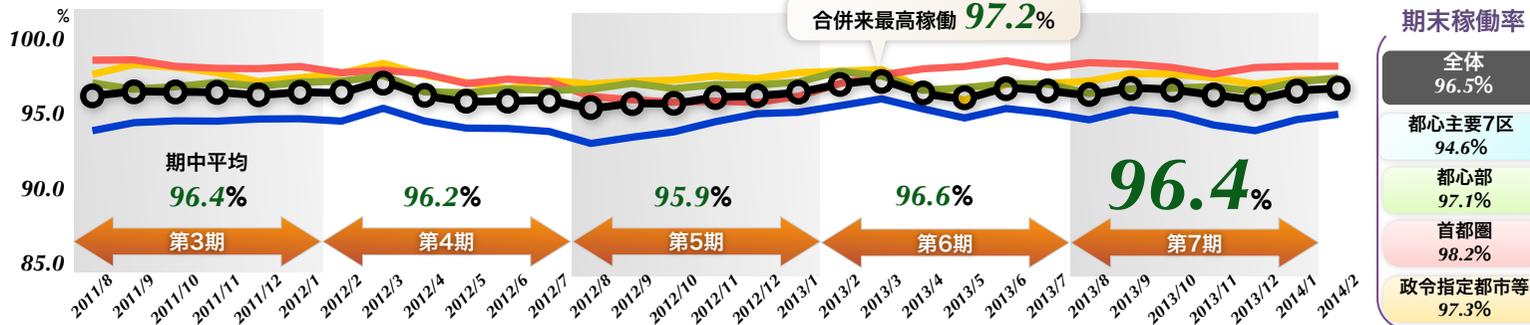
賃料帯 (戸数ベース 2014/1末現在)



確かな歩み 確かな成長

確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

稼働率



高稼働率の維持

直近稼働率 2月末

96.7%

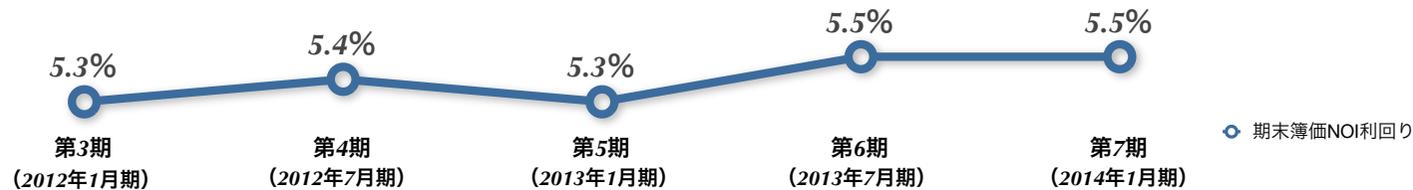
【第3期～第5期】

5.3%～5.4%
安定的に推移

【第6・7期】

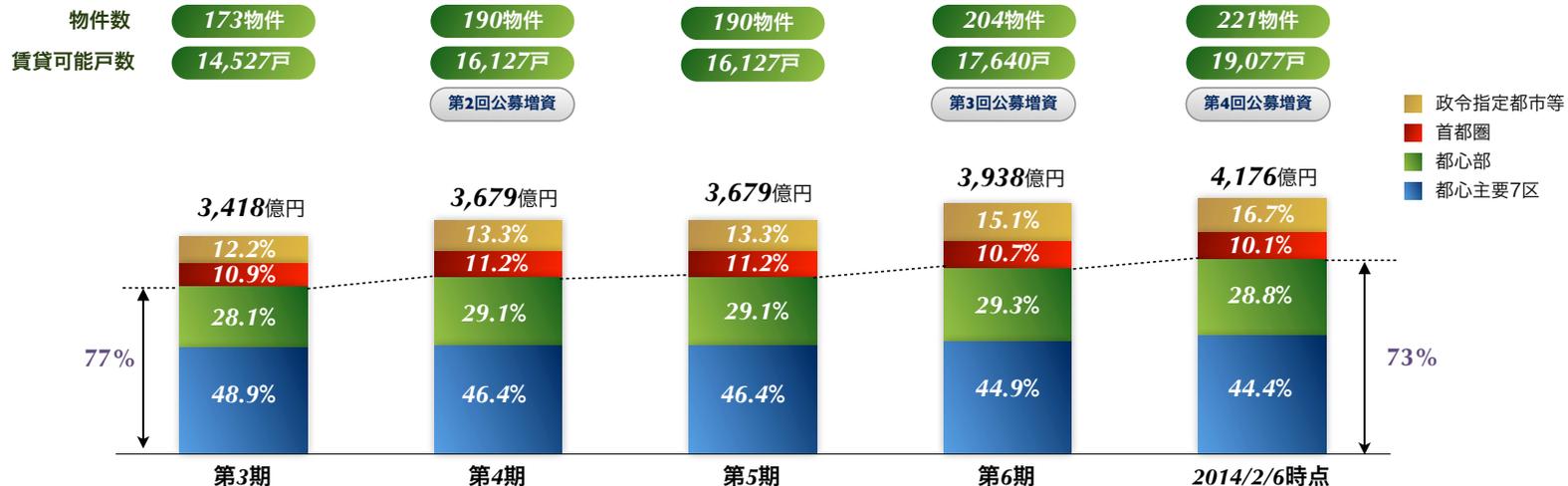
5.5%に向上
(高稼働率や高利回り物件の取得が寄与)

収益力



*簿価NOI利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIを運用日数に応じて年換算して合計し、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。

資産規模



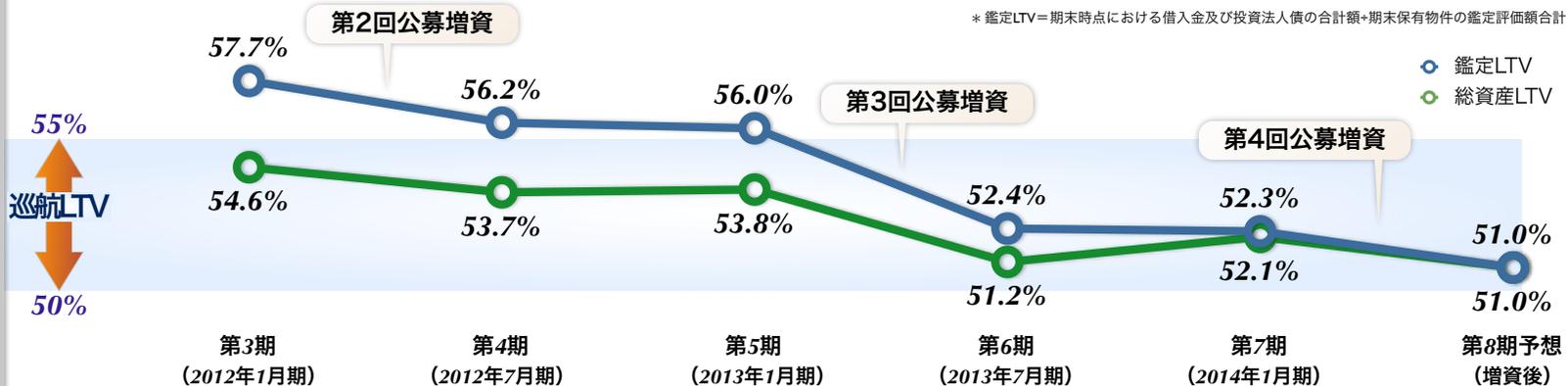
住宅系J-REIT
最大の資産規模

エリア分散を大きく
変えることなく
資産規模

4,000億円を達成

デット

LTV



巡航水準内で
余力を持った
LTVコントロール

取得余力
384億円
(第8期予想ベース)

負債

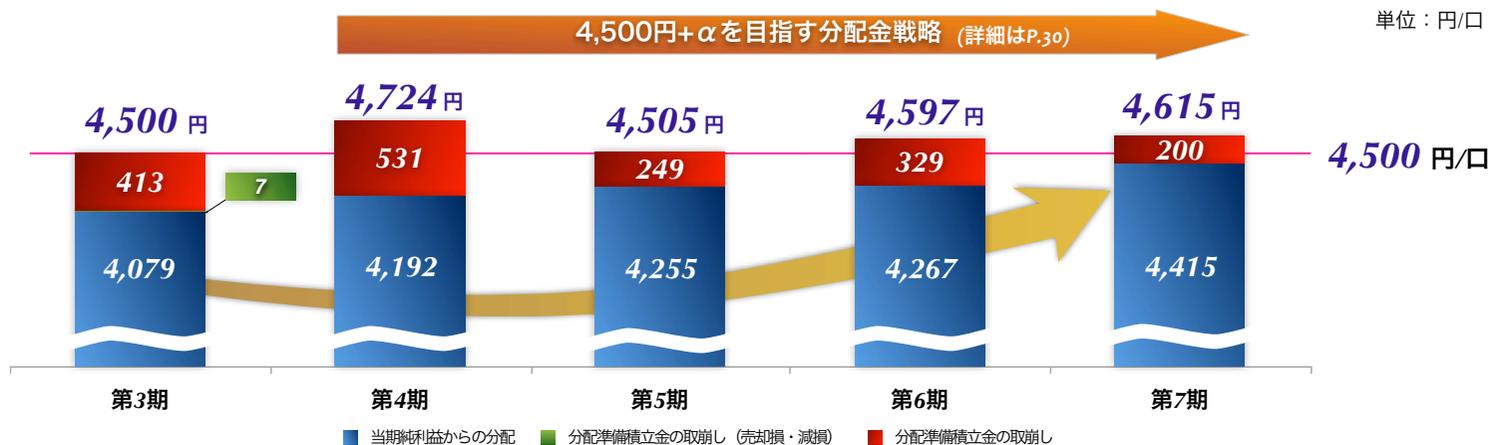


長期化の継続
固定化の継続
支払金利低減

※ 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。なお、金利スワップ契約の元本とヘッジ対象借入の元本が異なる場合には、そのスワップ契約元本はヘッジ対象借入の元本を上限としています。以下本資料では同様です。

エクイティ

分配金

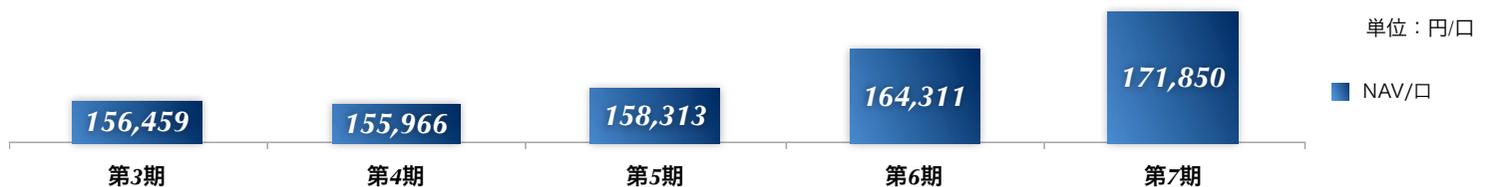


分配準備積立金の活用による
分配金安定化

約**337億円**
(第7期分配金支払後残高)

当期純利益/口
の向上

投資主価値



NAV/口の向上

※ 「(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数」で算出しています。



第7期決算実績と 運用戦略

Executive Summary

～長期安定的な利益分配の実現を目指して～

	期初予想 (2013年9月9日発表)	順調な運用と物件取得の結果 増益・増配を達成	当期実績 第7期(2014年1月期)	LTVを維持しつつ 増益・増配を達成	前期実績 第6期(2013年7月期)
鑑定LTV	52.4%	▲0.1pt	52.3%	▲0.1pt	52.4%
当期純利益/口	4,300円	+115円*	4,415円	+148円*	4,267円
分配金/口	4,500円	分配金戦略に基づき+115円 (詳細はP.30)	4,615円	+18円	4,597円

*当期純利益/口の差額の算出にあたっては端数を考慮していません。以下、本資料においては同様です。

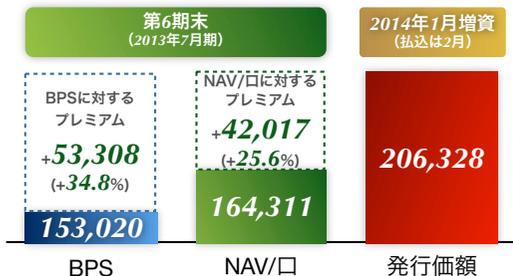
第7期の運用ハイライト

外部成長

☑ プレミアム増資の実施

60,000口 発行 123億円 調達
(第三者割当増資含む)

単位：円



☑ 物件取得 (第8期取得済み物件含む)

17物件 237億円 6.1%
(取得価格) (NOI利回り*)

☑ 優先交渉権の追加取得

～将来への布石～

4物件 42億円 6.1%
(優先交渉価格) (NOI利回り*)
(消費税込)

内部成長

☑ 高い期中平均稼働率の維持

96.4% (期初予想比: +0.4%)

☑ 募集経費の効率化

財務戦略

☑ 長期固定借入の継続 (将来の金利上昇に備えた財務基盤の構築)

第7期 決算実績 (損益計算書ベース)

2013年8月1日～2014年1月31日

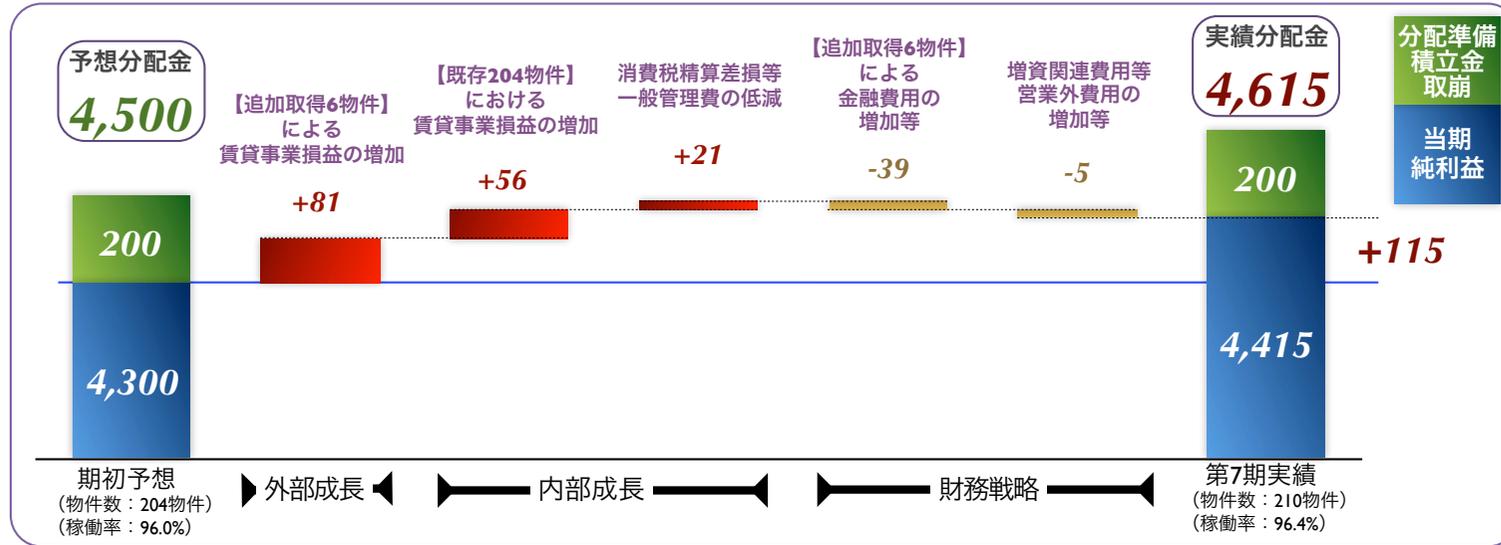
単位：百万円

	①期初業績予想	②第7期実績	差異	主な差異理由		③第6期実績	差異	主な差異理由	
	2013/9/9発表	2014/1/31	(② - ①)			2013/7/31	(② - ③)		
営業収益	13,593 (204物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	13,794 (210物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	+201	▷第7期追加取得6物件 賃料収入等の発生	+133	13,493 (204物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+300	▷第6期取得14物件 通期保有に伴う賃料収入等の増加	+274
				▷第6期末保有204物件 稼働率の上昇に伴う賃料収入の増加等 礼金・更新料収入の増加等	+46 +22			▷第7期追加取得6物件 賃料収入等の発生	+133
								▷第5期末保有190物件 (うち、稼働率低下に伴う賃料収入等の減少) (うち、非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少)	△107 (△31) (△76)
営業利益	6,938 (減価償却費：2,313) (固都税：658)	7,136 (減価償却費：2,332) (固都税：659)	+197	▷賃貸費用 6物件追加取得に伴う賃貸費用の増加	△30	6,976 (減価償却費：2,281) (固都税：612)	+159	▷賃貸費用 第6期取得14物件の通期保有に伴う費用の増加	△130
				第6期末保有204物件における費用の減少 外壁診断費用の発生	+19 △20			6物件取得に伴う費用の増加	△30
				▷一般管理費 取得等に伴う消費税精算差損の減少等	+27			2012年取得物件における固都税の通期費用化等 非繁忙期に伴う賃貸費用の減少	△47 +184
								▷一般管理費 消費税精算差損や資産規模拡大等に伴う費用増	△118
経常利益	5,333 (金融費用※：1,591)	5,475 (金融費用※：1,624)	+142	6物件追加取得に伴う金融費用の増加等 増資関連費用の発生	△48 △7	5,292 (金融費用※：1,648)	+183	第6期・第7期物件取得に伴う支払利息の増加 借換えに伴う金融費用の減少等	△18 +42
当期純利益	5,332	5,475	+142			5,291	+183		
当期純利益/口 (円)	4,300	4,415	+115			4,267	+148		
FFO/口 (円)	6,168	6,298	+130			6,109	+189		
鑑定LTV	52.4%	52.3%	△0.1pt			52.4%	△0.1pt		
当期純利益	5,332	5,475	+142			5,291	+183		
剰余金取崩額	+) 247	+) 247	0	分配金支払後剰余金：337億円		+) 408	△160		
分配金総額	=) 5,580	=) 5,722	+142	期末発行済投資口数 1,240,000口		=) 5,700	+22	期末発行済投資口数 1,240,000口	
分配金/口 (円)	4,500	4,615	+115	分配金戦略に関しては30ページをご参照ください。		4,597	+18	分配金戦略に関しては30ページをご参照ください。	

第7期決算実績 (当期純利益/口ベース)

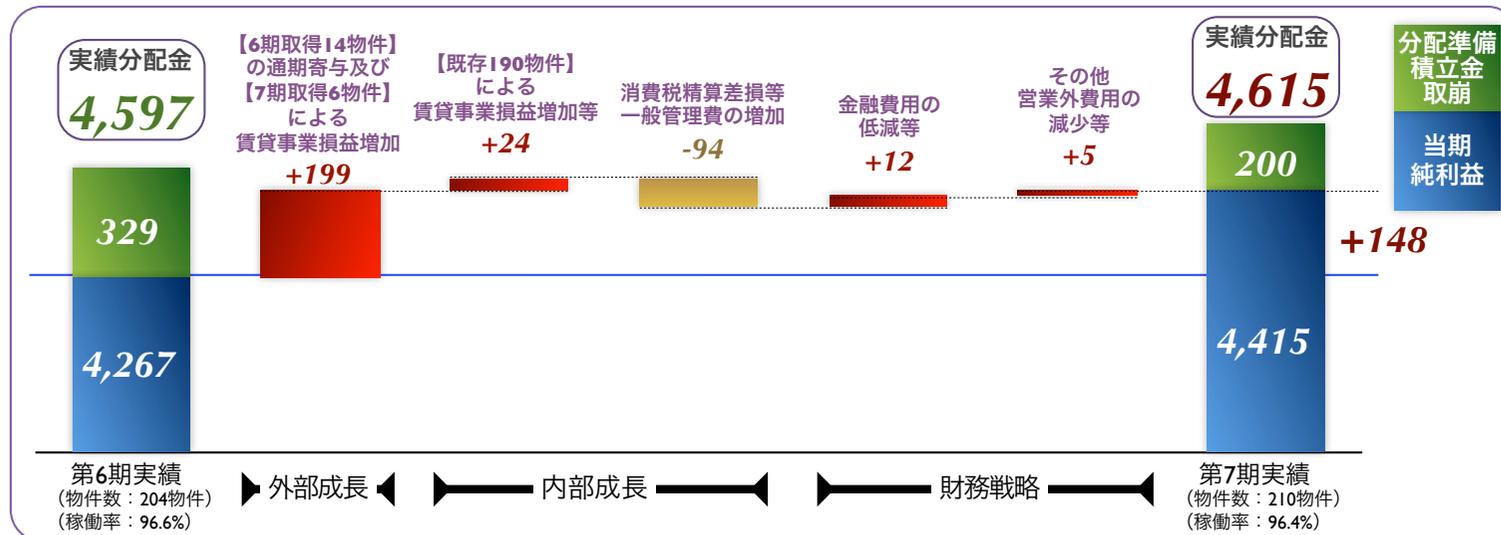
順調な運用と物件取得の結果、増益・増配を達成

期初予想対比/口(円)



	期初予想	第7期実績	差異
営業収益	13,593	13,794	+201
営業利益	6,938	7,136	+197
経常利益	5,333	5,475	+142
当期純利益	5,332	5,475	+142
当期純利益/口(円)	4,300	4,415	+115
分配金/口(円)	4,500	4,615	+115

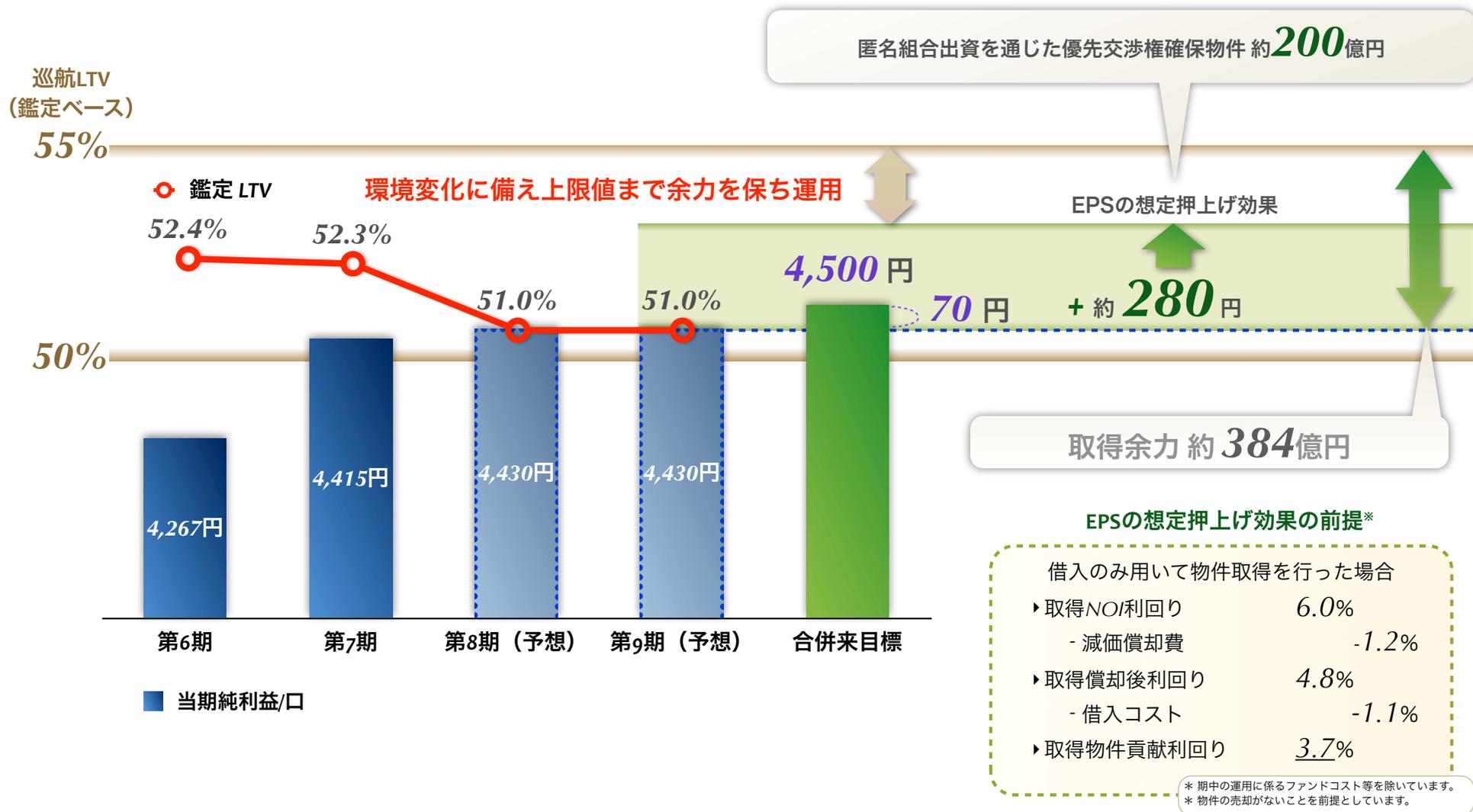
前期実績対比 /口(円)



	第6期実績	第7期実績	差異
営業収益	13,493	13,794	+300
営業利益	6,976	7,136	+159
経常利益	5,292	5,475	+183
当期純利益	5,291	5,475	+183
当期純利益/口(円)	4,267	4,415	+148
分配金/口(円)	4,597	4,615	+18

取得余力を活用した外部成長を基軸にEPS4,500円+αを目指す

将来の環境変化に備え、一定の余力を確保しつつ運用



運用戦略

～ 長期安定的な利益分配の実現に向けて～

第7期 当期純利益/口

4,415円

当期純利益/口

4,500円の早期達成

当期純利益/口

4,500円+αを見据える戦略へ

外部成長

ポートフォリオの収益性・質の向上

- 取得余力の活用
約**384**億円（第7期末現在）
 - スポンサー・パイプライン 開発中：**16**物件 + 着工前：**4**物件
 - ブリッジファンド **19**物件 **199**億円 **6.0%** **4.9%**
(税込優先交渉価格) (NOI利回り*) (償却後利回り*)
- 取得方針
 - ポートフォリオ利回りの維持向上
 - エリア分散の維持、築年数の低減を目指す
 - 売買市場活況時には、物件売却による入替も検討

内部成長

NOIの維持向上

- 高稼働率の維持
 - 募集・運営費用の効率化
 - 競争力の維持向上
- リーシング状況のきめ細かな把握と柔軟な募集賃料の設定
 - 礼金・更新料収入の積極取得や集約化によるスケールメリットの活用
 - 定期的、計画的な補修、バリューアップ工事の実施

財務戦略

将来の環境変化に対応可能な財務基盤の構築

- LTVコントロール
 - 返済期限の分散
 - 長期化・固定化の継続
- 鑑定LTV **55%**上限とし、環境変化に備え上限までの余力を保ち運用
 - コミットメントライン設定枠**200**億円以下の期当たり返済額を維持
 - 将来の環境変化に備え、長期固定金利での調達を中心に構成



外部成長の実現

公募増資による外部成長の実現

公募増資の概要

概要	第4回公募増資	※参考 第2回公募増資	※参考 第3回公募増資
発行決議日	2014年1月9日	2012年1月12日	2013年1月8日
公募価格	213,330円	133,770円	165,945円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	60,000口	120,000口	140,000口
調達金額	123億円	155億円	224億円
増資時物件取得 ※インプライドCapは 発行決議日時点	11物件 158億円 (NOI利回り 6.2%) (インプライドCap 4.3%)	15物件 234億円 (NOI利回り 6.0%) (インプライドCap 5.5%)	12物件 216億円 (NOI利回り 5.9%) (インプライドCap 4.8%)

増資後の投資口価格推移



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

第3・4回公募増資の効果

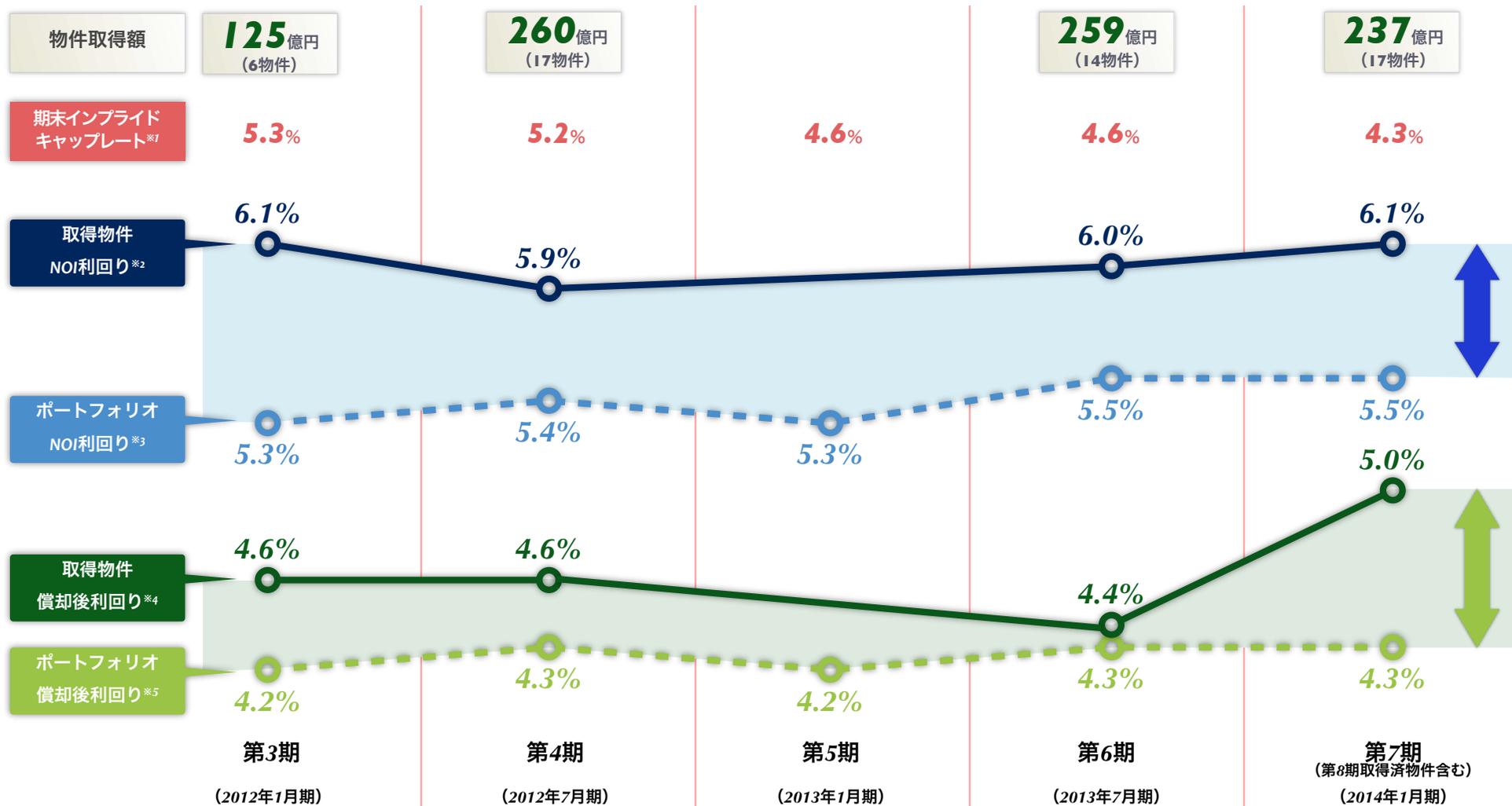
プレミアム増資の効果により、
主要な指標は全て向上

各種指標	第5期末 2013年1月期 (第3回公募増資前)	第7期末 2014年1月期 (第4回公募増資前)	第8期末予想 2014年7月期 (第4回公募増資後)
鑑定LTV	56.0%	52.3%	51.0%
NAV/口	158,313円	171,850円	176,169円
当期純利益/口	4,255円	4,415円	4,430円
FFO/口	6,152円	6,298円	6,315円
分配金/口	4,505円	4,615円	4,500円
発行済投資口数	1,100,000口	1,240,000口	1,300,000口

*NAV/口は各期における分配金支払後の数値を記載しています。

収益力の向上に寄与する物件取得実績

ポートフォリオのNOI利回り・償却後利回りを超える利回りでの物件取得を継続



※1 期末インプライドキャップレートは当該期のポートフォリオNOI実績を当該期の運用日数に応じて年換算した数値を分子とし、分母に期末有利子負債額+期末時点時価総額+預かり敷金及び保証金+信託預かり敷金及び保証金を用いて算出しています。
 ※2 取得物件NOI利回りは、各期において取得した各資産「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計)÷各期における取得価格×100」をそれぞれ記載しています。
 ※3 ポートフォリオNOI利回りは各期末ポートフォリオに係る「年換算実績NOIの合計+期末帳簿価格の合計×100」を、それぞれ記載しています。
 ※4 取得物件償却後利回りは各期において取得した各資産「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計-減価償却費(※)の合計)÷各期における取得価格合計×100」をそれぞれ記載しています。
 (※) 各取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。
 ※5 ポートフォリオ償却後利回りは、各期末ポートフォリオに係る「(年換算実績NOIの合計-年換算減価償却費の合計)÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

今後の外部成長に向けて

伊藤忠グループの開発例

東京23区を中心に案件が進行中

都心主要7区 (P)	6物件	251戸
都心部 (C)	9物件	774戸
政令指定都市等 (R)	1物件	137戸

開発地	戸数 (予定)
① 品川区南品川	49戸
② 品川区東中延	44戸
③ P 渋谷区渋谷	60戸
④ 渋谷区松濤	29戸
⑤ 世田谷区下馬	41戸
⑥ 千代田区外神田	28戸
⑦ 大田区大森北	65戸
⑧ 大田区南蒲田	110戸
⑨ 江東区亀戸	128戸
⑩ 大田区蒲田	148戸
⑪ C 中央区日本橋馬喰町	76戸
⑫ 文京区本郷	47戸
⑬ 墨田区緑	43戸
⑭ 台東区小島	99戸
⑮ 杉並区高円寺南	58戸
⑯ R 吹田市豊津町	137戸

+

建築確認前の素地案件

都心主要7区	3物件
都心部	1物件

- * 上記「伊藤忠グループの開発例」は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発案件の例であり、これらを本投資法人が取得する予定は現時点ではありません。
- * 上記表内で赤字は竣工済みの物件を表します。

匿名組合への出資を通じた優先交渉権の確保(ファンドの詳細はP.40)

ファンド	合同会社RISING3	合同会社RISING4			
出資年月	2013年3月/2013年10月 (当初9物件) (追加4物件)	2013年6月			
優先交渉期限	2014年11月30日	2015年8月30日			
優先交渉の際の価格条件	13物件 106億円 (消費税込*)	6物件 92億円 (消費税込*)			
加重平均NOI利回り※2	6.5%	5.4%			
裏付資産					
優先交渉権保有	合計	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等
物件数	19物件	3物件	4物件	2物件	10物件
優先交渉価格合計※1 (消費税込)	199億円	54億円	43億円	18億円	82億円
加重平均NOI利回り※2	6.0%	5.3%	5.6%	6.4%	6.5%
割合	100%	49%		9%	42%

合併来、既に5つのファンドにて優先交渉権を行使

ファンド	合同会社RBFA	合同会社RBFA2	合同会社RBFA3	合同会社RISING	合同会社RISING2
優先交渉の際の価格条件	5物件 92億円	4物件 45億円	3物件 35億円	6物件 86億円	5物件 71億円
加重平均NOI利回り※2	6.4%	6.5%	6.2%	6.2%	6.3%
物件購入資金	2012年1月増資資金	2013年1月増資資金		2014年1月増資資金	

- * 1 合同会社RISING3及びRISING4は将来的に消費税率の変更が生じた際に優先交渉の際の価格条件に影響がないよう、消費税込の金額を条件としています。
- * 2 加重平均NOI利回り=匿名組合出資時における裏付資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷優先交渉の際の価格条件の合計(消費税抜)×100



内部成長の実現

住宅における内部成長の実現

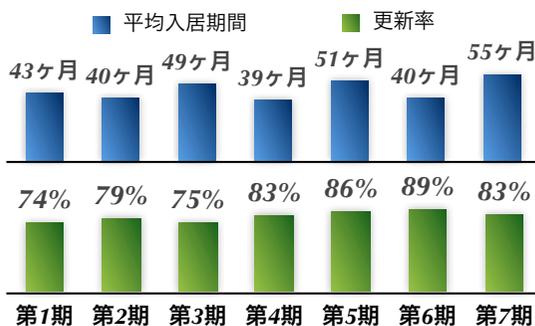
賃料減額幅は縮小、入居期間・更新率も好調に推移

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移

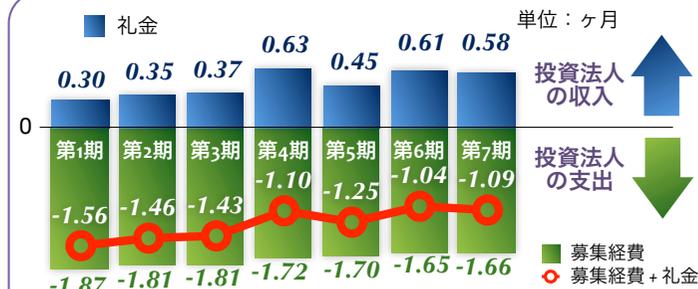


※ 期首・期末共に稼働している住戸のユニットを対象としています。

平均入居期間/平均更新率



募集関連収支の推移



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

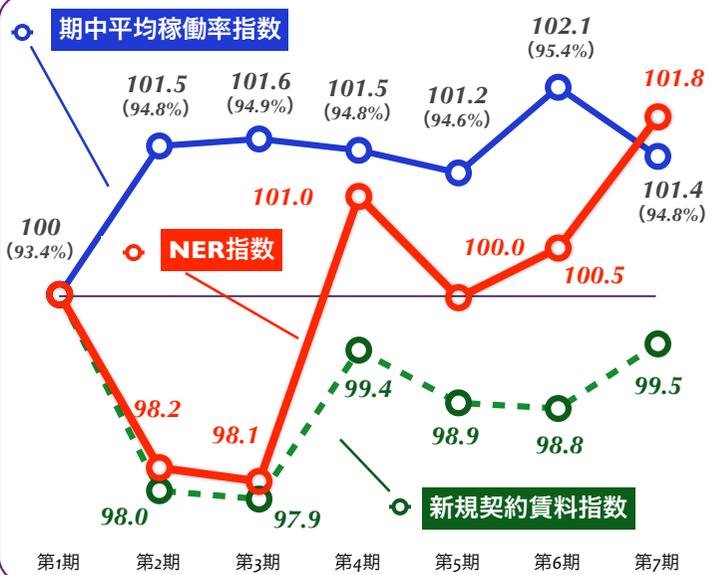
新規契約において内部成長を実現

Net Effective Rent (NER) の算出例

右記条件にて
新規契約を締結した場合

月額賃料 : 12万円
礼金 : 1ヶ月
募集経費 : 18万円

NERは下記の通り、11.75万円となります。



NER向上

稼働率向上

募集関連収支の改善

期中平均稼働率の向上

新規契約賃料の増減

内部成長を実現

※上記表においては第1期より通期保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件や1棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた119物件を対象としています。
 ※対象となる新規契約の件数は、第1期：1,837件、第2期：1,128件、第3期：918件、第4期：1,061件、第5期：1,040件、第6期：1,065件、第7期：909件です。
 ※Net Effective Rent指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の收受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値の加重平均値を指し、第1期を100として指数化したものです。
 ※新規契約賃料指数とは各期における新規契約の月額の賃料・共益費収入の坪単価を各月額賃料・共益費収入で加重平均した値を指し、第1期を100として指数化したものです。

競争力維持・向上に向けた工事事例

第7期 大規模修繕工事

レジディア目黒

-主な工事の概要-

- ・外壁補修
- ・外構整備
- ・共用部鉄部塗装
- ・エントランスバリューアップ 等
- ・バルコニー防水

工事代金 20,900千円

before



after



レジディア麻布十番

-主な工事の概要-

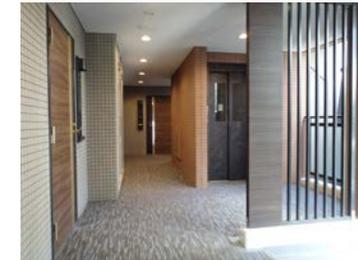
- ・外壁補修
- ・外構整備
- ・屋根ルーフィング(助成金使用)
- ・エントランスバリューアップ 等
- ・バルコニー防水
- ・共用部鉄部塗装 等

工事代金 46,400千円

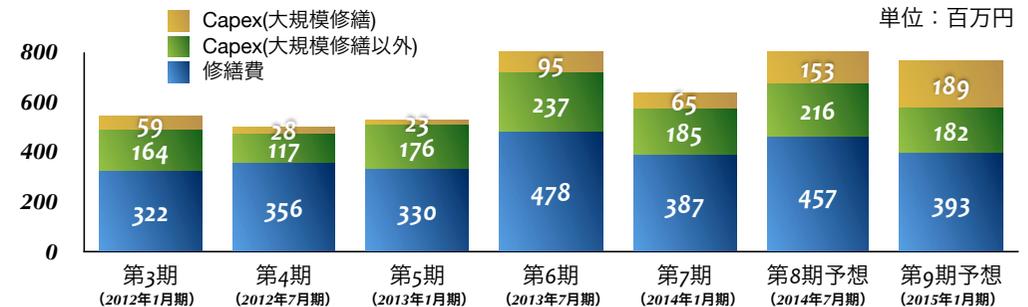
before



after



適切な工事を計画的に行うことにより競争力を維持・向上



競争力維持・向上に向けた工事事例

第7期リノベーション・バリューアップ (VU)

長期入居者の入替や設備更新のタイミングで実施

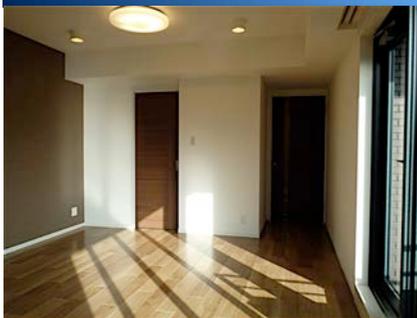
レジディア上目黒

工事金額 : **3,974**千円
うちVU費用 : **715**千円
回収期間(想定) ; **3**年
月額賃料(実績) ; **7.8%**アップ

before



after



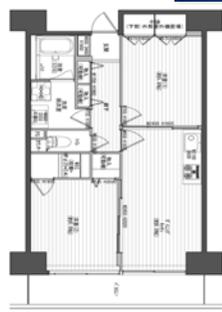
レジディア芝浦

工事金額 : **3,970**千円
うちVU費用 : **1,231**千円
回収期間(想定) ; **10**年
月額賃料(想定) ; **6.3%**アップ

before



after



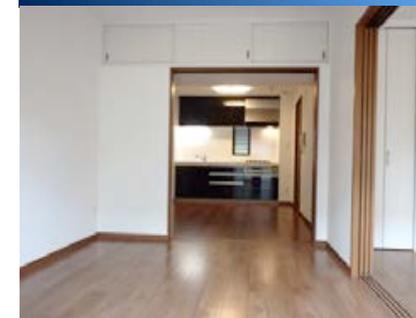
レジディア吉祥寺

工事金額 : **3,680**千円
うちVU費用 : **1,097**千円
回収期間(想定) ; **8**年
月額賃料(想定) ; **8.5%**アップ

before

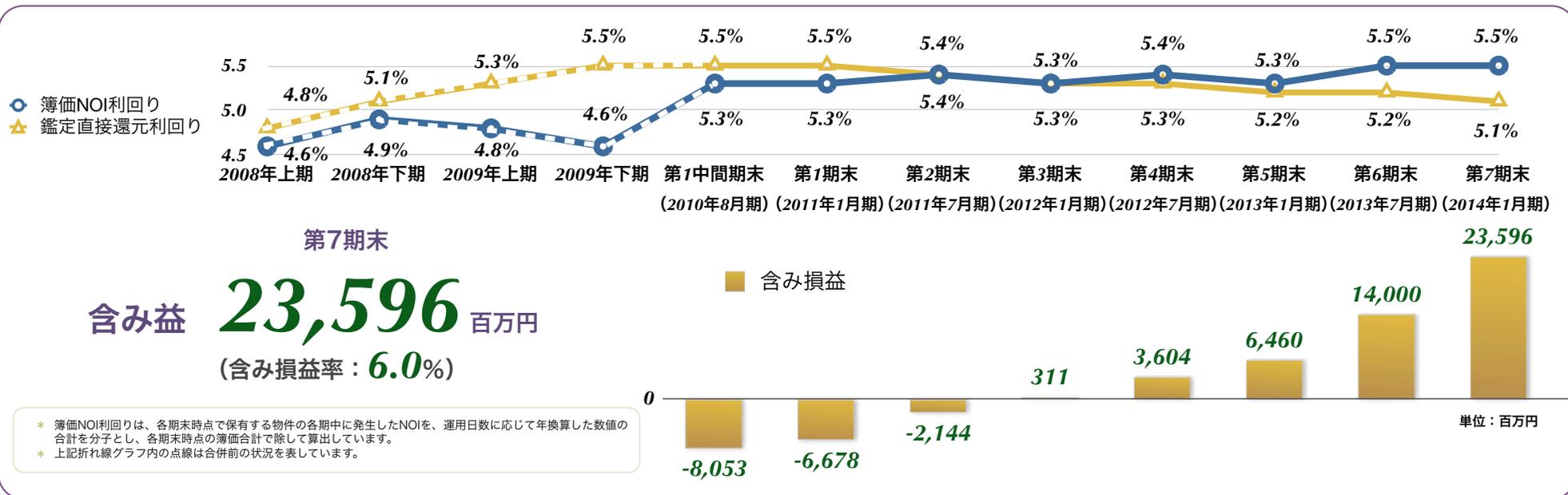


after



鑑定評価～含み益の拡大～

直接還元利回り及び含み損益の推移



第7期末鑑定評価サマリ

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)		直接還元利回り (%)		算定価格の推移			含み損益 (百万円)		
	第7期末	前期差異	第7期末	前期差異	第7期末	前期差異	改善	維持	悪化	帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
都心主要7区	178,622	3,106	8,589	-57	4.75	-0.12	68	10	2	176,361	2,260	1.28%
都心部	127,719	2,751	6,369	1	4.93	-0.11	53	12	0	116,028	11,690	10.08%
23区 計	306,341	5,857	14,959	-56	4.82	-0.11	121	22	2	292,389	13,951	4.77%
首都圏	44,425	575	2,536	-9	5.70	-0.09	17	5	0	40,592	3,832	9.44%
政令指定都市等	66,261	1,090	3,790	-4	5.68	-0.10	34	6	3	60,448	5,812	9.62%
全体	417,027	7,522	21,285	-70	5.05	-0.11	172件	33件	5件	393,430	23,596	6.00%

鑑定評価額の上昇 +75億

= 鑑定評価額への影響 △13億

+ 鑑定評価額への影響 +88億円



財務戦略

業績予想

安定的な財務基盤の構築

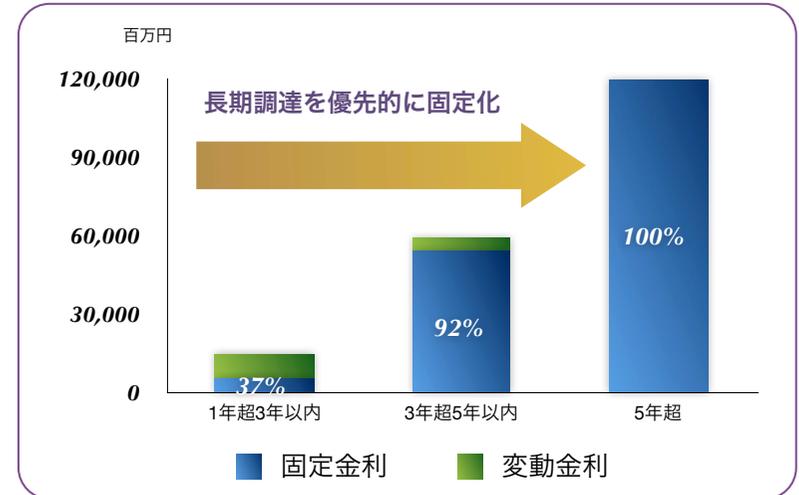
※ 本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いており、また億円未満は切り捨てて表しています。

財務基本情報

格付け **JCR : AA-** **R&I : A+**
(安定的→ポジティブ) (安定的)
 2013/11/8

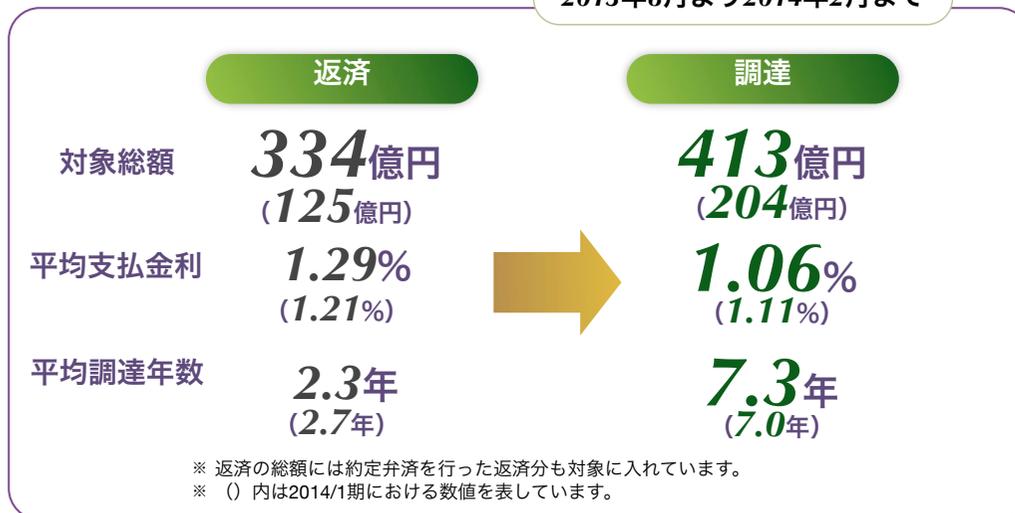
	第6期末	構成比率	第7期末	構成比率
借入金	1,772億円	84.3%	1,831億円	84.0%
(うち短期借入金)	-	-	(25億円)	(1.2%)
投資法人債	330億円	15.7%	350億円	16.0%
有利子負債合計	2,102億円	100.0%	2,181億円	100.0%
鑑定LTV	52.4%	-	52.3%	-

有利子負債の調達年限別固定化比率



調達の概要

2013年8月より2014年2月まで

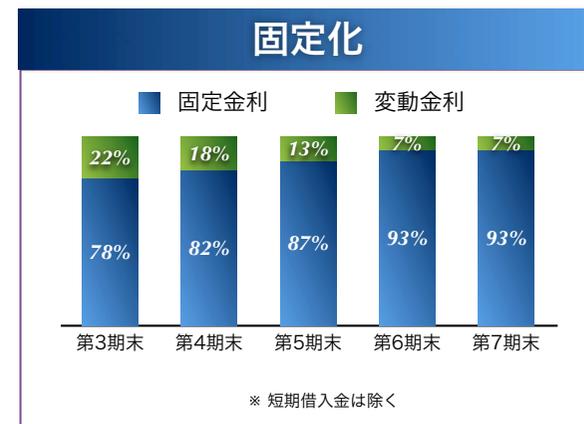
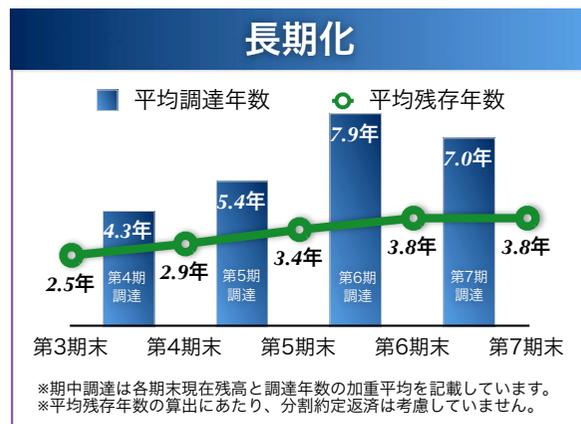
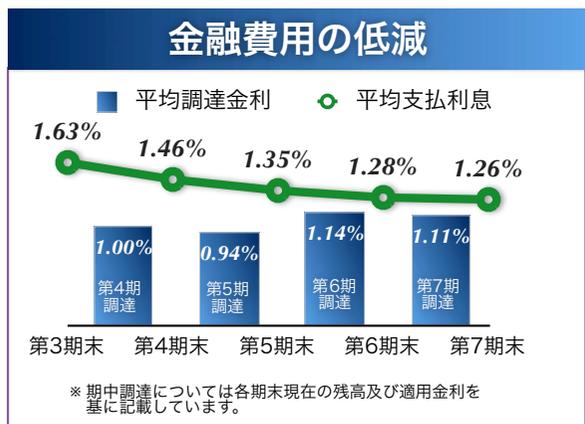


投資法人債の発行実績 ~住宅系REIT初の10年債・12年債を発行~

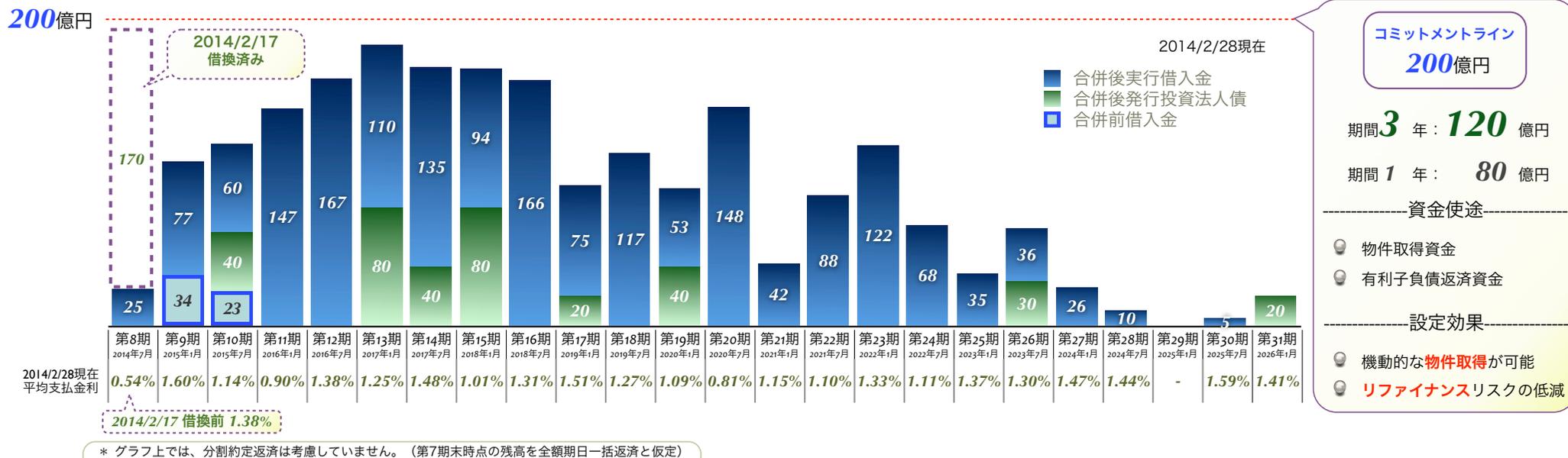
発行時点 発行年限	11年9月	12年4月	12年9月	13年4月	13年11月
3年		40億円 0.86%			
5年	80億円 1.27%	40億円 1.08%	80億円 0.87%		
7年	20億円 1.68%		40億円 1.23%		
10年				30億円 1.32%	
12年					20億円 1.41%

金融費用の低減と長期化・固定化・分散を同時に実現

※ 本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いており、また億円未満は切り捨てて表しています。



有利子負債返済期限の分散と長期コミットメントラインの設定



* グラフ上では、分割約定返済は考慮していません。(第7期末時点の残高を全額期日一括返済と仮定)

第8期・第9期 業績予想 (損益計算書ベース)

第8期：2014年2月1日～2014年7月31日

第9期：2014年8月1日～2015年1月31日

単位：百万円

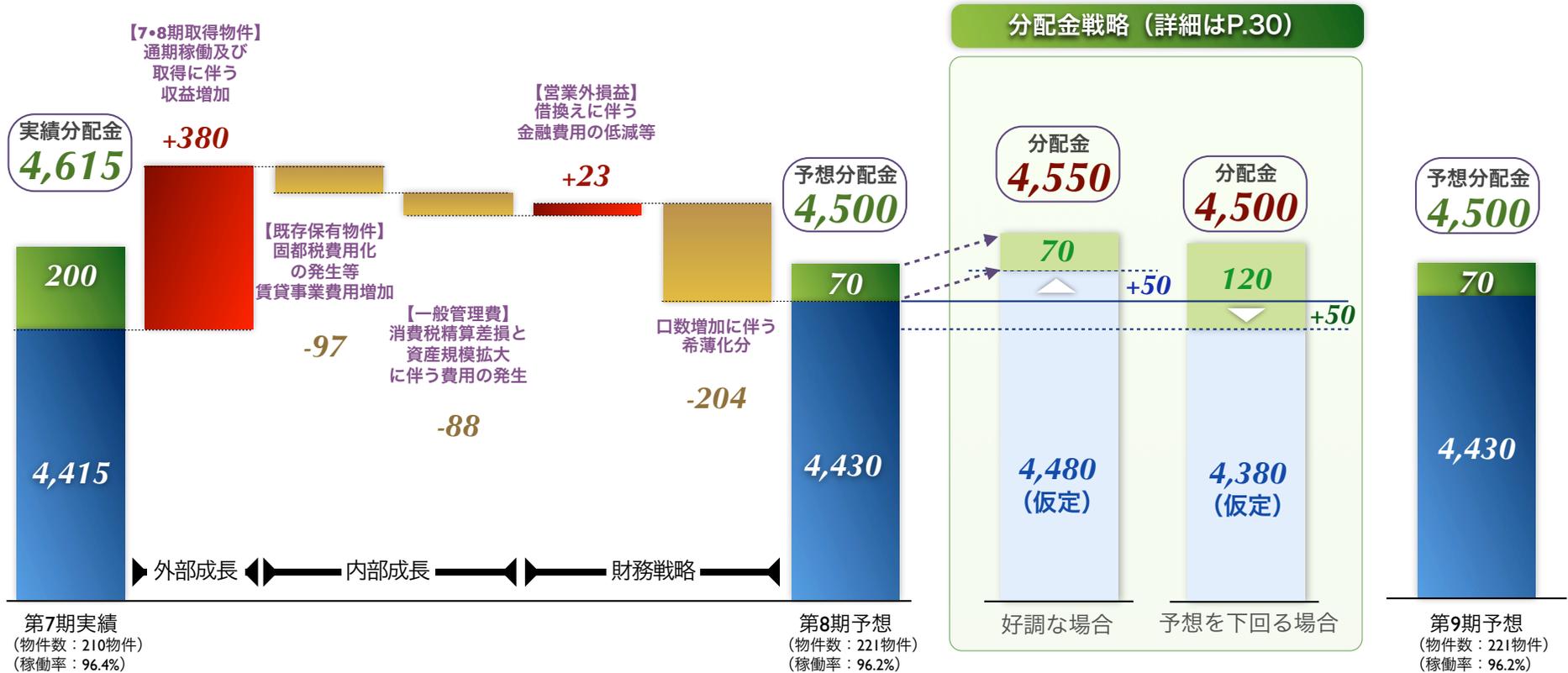
	①第7期 実績 2014/1/31	②第8期 業績予想 2014/3/12	差異 (② - ①)	主な差異理由
営業収益	13,794 (210物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	14,542 (221物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	+747	<ul style="list-style-type: none"> ▷第7期取得6物件 通期保有による賃料収入等の増加 +133 ▷第8期取得11物件 取得に伴う賃料収入等の増加 +603 ▷第6期末保有204物件 (うち、繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加等) (+25) (うち、稼働率低下による賃料収入の減少) (△14)
営業利益	7,136 (減価償却費：2,332) (固都税：659)	7,388 (減価償却費：2,447) (固都税：705)	+252	<ul style="list-style-type: none"> ▷賃貸事業費用 第6・7期物件取得に伴う賃貸事業費用の増加 △126 2013年取得物件に伴う固都税費用化等 △38 繁忙期に伴う新規/更新事務手数料等の増加 △100 物件取得等に伴う減価償却費の増加 △116 ▷一般管理費 消費税精算差損や資産規模拡大に伴う費用増 △115
経常利益	5,475 (金融費用※：1,624)	5,760 (金融費用※：1,604)	+284	借換えに伴う支払利息・融資関連費用の減少等 +40 増資関連費用等の増加 △8
当期純利益	5,475	5,759	+284	
当期純利益/口 (単位：円)	4,415	4,430	+15	
FFO/口 (単位：円)	6,298	6,315	+17	
鑑定LTV	52.3%	51.0%	△1.3%	
当期純利益	5,475	5,759	+284	
剰余金取崩額	+) 247	+) 90	△157	分配金支払後剰余金：336億円
分配金総額	=) 5,722	=) 5,850	+127	期末発行済投資口数想定：1,300,000口
分配金/口 (単位：円)	4,615	4,500	△115	分配金戦略の詳細に関しては 30ページをご参照ください。

	③第9期 業績予想 2014/3/12	差異 (③-②)	主な差異理由
営業収益	14,479 (221物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△63	非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少等 △63
営業利益	7,328 (減価償却費：2,448) (固都税：750)	△60	<ul style="list-style-type: none"> ▷賃貸事業費用 2013年取得物件に伴う固都税の通期費用化等 △45 非繁忙期に伴う募集経費等の減少 +76 ▷一般管理費 消費税精算差損や資産規模拡大に伴う費用増 △28
経常利益	5,760 (金融費用※：1,560)	△0	借換えに伴う融資関連費用の減少等 +60
当期純利益	5,759	△0	
当期純利益/口 (単位：円)	4,430	0	
FFO/口 (単位：円)	6,316	+1	
鑑定LTV	51.0%	-	
当期純利益	5,759	△0	
剰余金取崩額	+) 90	+0	分配金支払後剰余金：335億円
分配金総額	=) 5,850	0	期末発行済投資口数想定：1,300,000口
分配金/口 (単位：円)	4,500	0	分配金戦略の詳細に関しては 30ページをご参照ください。

第8期・第9期業績予想 (当期純利益/口ベース)

プレミアム増資を通じた物件取得で当期純利益/口の向上を見込む

単位：円



単位：百万円	第7期実績 (a)	第8期予想 (b)	差異 (b-a)	第9期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	13,794	14,542	+747	14,479	-63
営業利益	7,136	7,388	+252	7,328	-60
経常利益	5,475	5,760	+284	5,760	0
当期純利益	5,475	5,759	+284	5,759	0
当期純利益/口(円)	4,415	4,430	+15	4,430	0
分配金/口(円)	4,615	4,500	-115	4,500	0

分配準備
積立金
取崩額

当期
純利益



決算内容についての 参考資料

貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2014年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	13,836,485
信託現金及び信託預金	7,600,752
営業未収入金	293,941
有価証券	—
前払費用	330,726
未払消費税等	—
その他	17,393
貸倒引当金	△ 16,468
流動資産合計	22,062,830
固定資産	
有形固定資産	
建物	68,890,681
構築物	14,902
機械及び装置	19,379
工具、器具及び備品	52,891
土地	71,429,166
信託建物	116,473,616
信託構築物	86,418
信託機械及び装置	86,747
信託工具、器具及び備品	193,746
信託土地	133,305,012
信託建設仮勘定	54,101
有形固定資産合計	390,606,665
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	1,751,777
その他	7,188
無形固定資産合計	2,830,868
投資その他の資産	
投資有価証券	1,031,787
長期前払費用	642,400
差入保証金	463,559
信託差入保証金	995,717
その他	1,602
投資その他の資産合計	3,135,067
固定資産合計	396,572,601
繰延資産	
投資口交付費	19,544
投資法人債発行費	130,496
繰延資産合計	150,040
資産合計	418,785,472

当期 (2014年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	211,104
短期借入金	2,560,000
1年内返済予定の長期借入金	28,271,133
未払金	1,147,912
未払費用	206,116
未払消費税等	33,246
前受金	64,135
その他	40,438
流動負債合計	32,534,086
固定負債	
投資法人債	35,000,000
長期借入金	152,278,462
預り敷金及び保証金	1,248,074
信託預り敷金及び保証金	2,498,350
長期預り金	4,300
その他	1,360
固定負債合計	191,030,548
負債合計	223,564,634
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	102,557,018
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	33,968,500
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,475,039
剰余金合計	92,663,819
投資主資本合計	195,220,837
純資産合計	195,220,837
負債純資産合計	418,785,472

損益計算書

単位：千円

当期 (自 2013年 8月 1日 至 2014年 1月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	13,756,780
受取配当金	37,871
営業収益合計	13,794,651
営業費用	
賃貸事業費用	5,366,603
資産運用報酬	894,492
資産保管手数料	9,207
一般事務委託手数料	64,479
役員報酬	2,400
租税公課	134,167
貸倒引当金繰入額	—
貸倒損失	329
その他営業費用	186,697
営業費用合計	6,658,377
営業利益	7,136,274
営業外収益	
受取利息	10,137
有価証券利息	1,231
未払分配金戻入	16
貸倒引当金戻入額	1,050
その他	249
営業外収益合計	12,685
営業外費用	
支払利息	1,173,832
投資法人債利息	193,786
投資口交付費償却	4,324
投資法人債発行費償却	17,189
投資口公開関連費用	6,836
融資関連費用	256,629
その他	20,716
営業外費用合計	1,673,315
経常利益	5,475,644
税引前当期純利益	5,475,644
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	5,475,039
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	5,475,039

当期 (自 2013年 8月 1日 至 2014年 1月31日)	
A.不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	12,411,796
共益費収入	526,733
駐車場収入	413,966
計	13,352,496
その他収入	
付帯収入	36,533
その他	367,750
計	404,283
不動産賃貸事業収入合計	13,756,780
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	659,792
管理業務等委託費用	937,336
水道光熱費	262,130
修繕費	387,545
損害保険料	25,522
信託報酬	58,352
その他賃貸事業費用	703,909
減価償却費	2,332,014
不動産賃貸事業費用合計	5,366,603
C.不動産賃貸事業損益(A - B)	8,390,176

キャッシュ・フロー計算書

単位：千円

当期 (自 2013年 8月 1日 至 2014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	5,475,644
減価償却費	2,335,039
投資口交付費償却	4,324
投資法人債発行費償却	17,189
投資口公開関連費用	6,836
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 6,454
受取利息	△ 11,368
支払利息	1,173,832
投資法人債利息	193,786
営業未収入金の増減額 (△は増加)	23,328
未収消費税等の増減額 (△は増加)	45,609
前払費用の増減額 (△は増加)	127,049
未払消費税等の増減額 (△は減少)	33,246
営業未払金の増減額 (△は減少)	6,323
未払金の増減額 (△は減少)	62,173
未払費用の増減額 (△は減少)	24,174
前受金の増減額 (△は減少)	△ 3,156
長期前払費用の増減額 (△は増加)	9,660
その他	246
小計	9,517,486
利息の受取額	3,942
利息の支払額	△ 1,359,588
法人税等の支払額	1,941
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,163,781

当期 (自 2013年 8月 1日 至 2014年 1月31日)	
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△ 5,000,000
定期預金の払戻による収入	-
有価証券の取得による支出	-
有価証券の売却による収入	5,200,000
有形固定資産の取得による支出	△ 1,685,706
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,063,782
信託無形固定資産の取得による支出	-
預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	△ 5,927
信託預り敷金及び保証金の受入による収入 (純額)	15,227
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-
投資有価証券の取得による支出	△ 126,557
投資有価証券の払戻による収入	25,715
長期預り金の返還による支出	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,647,378
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	2,560,000
短期借入金の返済による支出	-
長期借入れによる収入	15,860,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,570,716
投資法人債の発行による収入	2,000,000
投資法人債発行費の支出	△ 14,444
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	-
投資口公開関連費用の支出	△ 744
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△ 2,721
分配金の支払額	△ 5,694,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,136,421
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,652,825
現金及び現金同等物の期首残高	14,784,412
現金及び現金同等物の期末残高	16,437,238

分配金戦略

従来の安定性に加え、成長性を加えた分配金戦略

従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合、前期決算短信発表の予想当期純利益/口からの超過額を目安として増配

単位：円

期初業績予想

前期決算短信に記載の予想

1口当たり当期純利益	4,430
1口当たり分配準備積立金取崩額	70
1口当たり分配金	4,500



当初業績予想

実績

好調な場合

当期純利益/口が **4,480** になったと仮定

予想超過額 **50** を
 予想分配金 **4,500** に加算
 増配分配金の目安 = **4,550**



実績が予想を上回った場合

業績予想に達しない場合

当期純利益/口が **4,400** になったと仮定

分配準備積立金の取崩しを **100** に増額
 分配金の目安 = **4,500**



実績が予想を下回った場合

* 最終的な支払分配金の額は、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、LTV（有利子負債比率）の水準、金融費用の状況、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。



外部成長についての 参考資料

住戸タイプ別 賃料帯別稼働率推移

シングル・タイプ

月額賃料の水準に関わらず、稼働率は安定的。

面積割合(第7期末)
10万円未満 8.8%
10万円以上 7.5%

16.2%



東京23区 + 首都圏

ファミリー/ラージ・タイプ

月額賃料25万円以上の住戸における稼働率の変動が大きい。

面積割合(第7期末)
15万円未満 1.2%
25万円未満 10.0%
25万円以上 6.8%

18.0%



コンパクト・タイプ

月額賃料15万円以上の住戸も直近では大きな稼働率の変動は見られない。

面積割合(第7期末)
15万円未満 3.7%
15万円以上 10.8%

14.5%



政令指定都市等

全タイプ

月額賃料15万円未満の住戸における稼働率は安定的。

面積割合(第7期末)
10万円未満 10.6%
15万円未満 6.7%
15万円以上 2.9%

20.3%



* 上記表では、賃料保証物件、事務所/店舗等の住戸以外の物件を除く、全体のポートフォリオ面積の69.0%の住戸を対象としています。「面積割合」は、全体ポートフォリオ面積に対する割合です。

良質なポートフォリオの形成

2014/2/6現在

合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	69物件	36物件
取得価格合計	1,110億円	393億円
加重平均NOI利回り	6.0%*1	4.9%*2
加重平均築年数*3	4.4年	9.9年

安定した都心部・政令指定都市等のシングルタイプを中心に取得

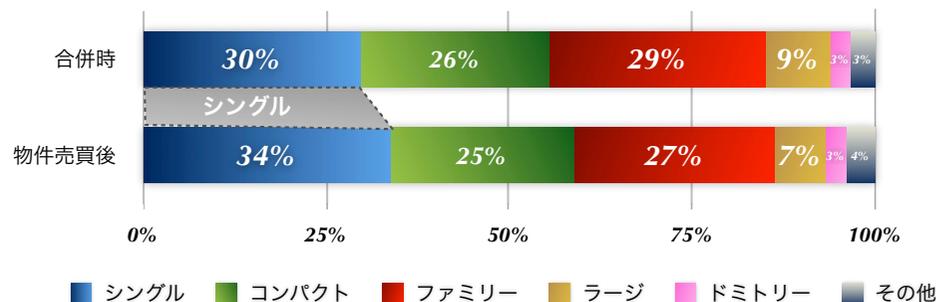
(単位：戸)

合併来のユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他	合計
都心主要7区	+484	△14	△32	△52	0	+9	+395
都心部	+1,222	+476	+370	+11	0	+8	+2,087
首都圏	+241	△18	△72	0	+172	△2	+321
政令指定都市等	+1,234	+470	+236	+55	0	△2	+1,993
合計	+3,181	+914	+502	+14	+172	+13	+4,796

収益力の向上と築年数の低下を実現



住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ※6※7	ブリッジファンド※8	その他	合計
物件数	14物件	23物件	32物件	69物件
取得価格合計	236億円	331億円	543億円	1,110億円
取得割合	21.3%	29.9%	48.9%	100.0%

※本ページにおけるデータは全て2014年2月6日現在の数値です。

*1 取得資産の加重平均NOI利回り= 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100

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

*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*4 年換算NOI÷第7期末簿価で算出。年換算NOIは第7期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。第7期末以降、2014/2/6までに取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。

*5 合併時保有していた保有資産を2014年2月6日まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。

*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は開発物件が9物件/取得価格合計161億円、その他（ウェアハウジング含む）が5物件/74億円です。なお、「その他（ウェアハウジング含む）」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング（本投資法人が直ちに不動産等を取引できない場合において、スポンサーが不動産等を取引及び一時的保有を行うことをいいます。）を依頼した物件を含みます。

*8 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

第7期・第8期取得物件

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	17	4	6	7
取得価格 (百万円)	23,775	8,585	4,983	10,187
(取得価格比率)	100.0%	36.1%	21.0%	42.9%
加重平均NOI利回り	6.1%	5.4%	5.8%	6.7%
加重平均築年数 (取得日時点)	6.4年	5.6年	6.5年	6.9年
賃貸可能戸数	1,437	350	378	709

P-96 レジディア中落合

取得先： 外部



エリア	都心主要7区
所在地	東京都新宿区
取得価格	3,656百万円
鑑定評価額	3,870百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	187戸
竣工年月	2008年3月

P-97 レジディア中目黒II

取得先： ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都目黒区
取得価格	1,119百万円
鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	50戸
竣工年月	2006年8月

P-98 アルティスコート南青山

取得先： ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得価格	1,720百万円
鑑定評価額	1,790百万円
NOI利回り	5.0%
賃貸可能戸数	23戸
竣工年月	2008年7月

P-99 レジディア四谷三丁目

取得先： ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都新宿区
取得価格	2,090百万円
鑑定評価額	2,430百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	90戸
竣工年月	2009年5月

C-66 レジディア高島平

取得先： 外部



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	502百万円
鑑定評価額	555百万円
NOI利回り	6.0%
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2007年2月

C-67 レジディア志村坂上

取得先： 外部



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	580百万円
鑑定評価額	633百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	44戸
竣工年月	2007年2月

C-68 レジディア志村坂上II

取得先： 外部



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	1,093百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	94戸
竣工年月	2007年3月

C-69 レジディア志村坂上III

取得先： 外部



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	411百万円
鑑定評価額	456百万円
NOI利回り	6.0%
賃貸可能戸数	36戸
竣工年月	2007年3月

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

第7期・第8期取得物件

C-70 レジディア池袋ウエスト

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	1,115百万円
鑑定評価額	1,180百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2007年10月

C-71 レジディア大島

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	1,282百万円
鑑定評価額	1,340百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	87戸
竣工年月	2007年11月

R-52 レジディアタワー仙台

取得先：外部



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,705百万円
鑑定評価額	1,750百万円
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2008年1月

R-53 レジディア東桜II

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋
取得価格	2,862百万円
鑑定評価額	3,380百万円
NOI利回り	6.8%
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	2006年2月

R-54 レジディア榴岡

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,796百万円
鑑定評価額	2,000百万円
NOI利回り	6.9%
賃貸可能戸数	168戸
竣工年月	2006年11月

R-55 レジディア神戸元町

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	1,052百万円
鑑定評価額	1,140百万円
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2007年1月

R-56 レジディア仙台北町

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,117百万円
鑑定評価額	1,330百万円
NOI利回り	7.1%
賃貸可能戸数	105戸
竣工年月	2007年6月

R-57 レジディア仙台原ノ町

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	593百万円
鑑定評価額	708百万円
NOI利回り	7.5%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2007年9月

R-58 レジディア南一条イースト

取得先：ブリッジファンド

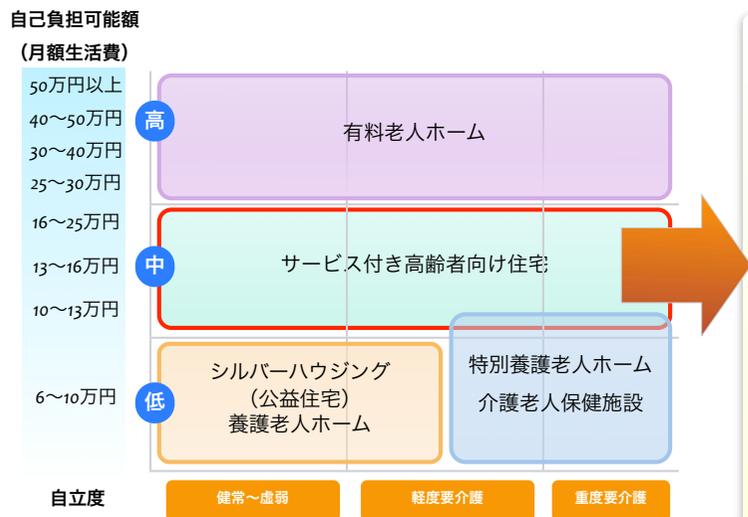


エリア	政令指定都市等
所在地	北海道札幌市
取得価格	1,062百万円
鑑定評価額	1,150百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2008年1月

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

シニア物件に対する考え方

サービス付き高齢者向け賃貸住宅（サ高住）に投資



S-29 ココファン日吉

第7期実績NOI利回り **7.0%**



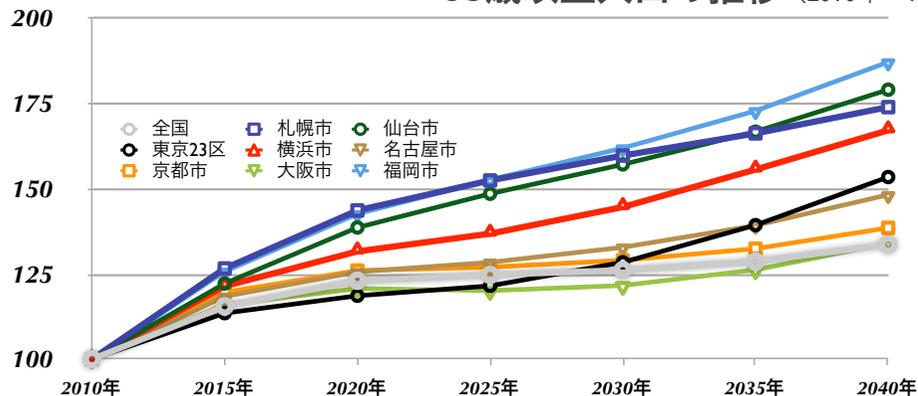
～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準 (5億円以上) に合致	取得価格: 1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ 東証1部上場企業のグループ会社	株学研ココファン サ高住運営施設数: 41施設 (2014/3/7現在)

(出典: 2014/3/7現在の株学研ココファンHPより運用会社作成)

拡大するシニアマーケット

65歳以上人口の推移 (2010年=100として指数化)



出典: 国立社会保障・人口問題研究所 (2013年3月集計)

全国的に見ても、
主要都市を見ても
65歳以上の人口は
増加する見込み

※参考 他シニア保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム 第7期実績NOI利回り **7.5%**



エリア	首都圏
所在地	神奈川県港北区
取得価格	1,670百万円
賃貸可能戸数	78戸
オペレーター	株生活科学運営

学生寮・学生マンションの運用

2014/2/6 現在

保有物件数	実績NOI利回り*	稼働率 (住宅部分)	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
15 物件	7.0%	100% (賃料保証型のため)	2,317 戸	18,506 百万円	4.4%

※ 実績NOI利回り=第7期実績NOIの年換算/第7期末簿価

運営型ドミトリータイプ※1

学生マンション※2

S-I 東京・スチューデントハウス日吉台



実績NOI利回り	10.8%
所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	920戸
竣工年月	1969年3月*
主要通学校	慶応義塾大学

2002年に耐震改修工事実施済み

P-3 レジディア中目黒



実績NOI利回り	5.7%
所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	88戸
竣工年月	2005年2月
主要通学校	聖心女子大学・慶応義塾大学

C-66 レジディア高島平



実績NOI利回り	6.2%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2007年2月
主要通学校	東洋大学・日本大学

S-15 レジディア大倉山



実績NOI利回り	6.1%
所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	64戸
竣工年月	1998年3月
主要通学校	神奈川大学・帝京大学

S-II 東京・スチューデントハウス和光



実績NOI利回り	6.1%
所在地	埼玉県和光市
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	1990年4月
主要通学校	早稲田大学

P-85 レジディア駒沢



実績NOI利回り	5.9%
所在地	東京都世田谷区
賃貸可能戸数	59戸
竣工年月	2008年10月
主要通学校	駒沢大学・青山学院大学

C-67 レジディア志村坂上



実績NOI利回り	5.7%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	44戸
竣工年月	2007年2月
主要通学校	東洋大学・日本大学

R-2 レジディア今出川



実績NOI利回り	6.9%
所在地	京都府京都市
賃貸可能戸数	154戸
竣工年月	1999年2月
主要通学校	同志社大学

S-23 カレッジコート田無



実績NOI利回り	7.4%
所在地	東京都西東京市
賃貸可能戸数	91戸
竣工年月	2010年2月
主要通学校	早稲田大学

C-28 レジディア王子



実績NOI利回り	6.3%
所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2005年2月
主要通学校	東京大学

C-68 レジディア志村坂上II



実績NOI利回り	6.0%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	94戸
竣工年月	2007年3月
主要通学校	東洋大学・日本大学

R-8 レジディア神戸ポートアイランド



実績NOI利回り	6.2%
所在地	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	404戸
竣工年月	2007年3月/2008年2月
主要通学校	神戸学院大学 神戸女子大学 兵庫医療大学

C-50 レジディア新板橋



実績NOI利回り	6.2%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2009年8月
主要通学校	帝京大学・東洋大学

C-69 レジディア志村坂上III



実績NOI利回り	6.1%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	36戸
竣工年月	2007年3月
主要通学校	東洋大学・日本大学

R-38 レジディア広瀬通



実績NOI利回り	7.6%
所在地	宮城県仙台市
賃貸可能戸数	63戸
竣工年月	2010年2月
主要通学校	東北大学

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

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

全国主要都市 人口流入データ

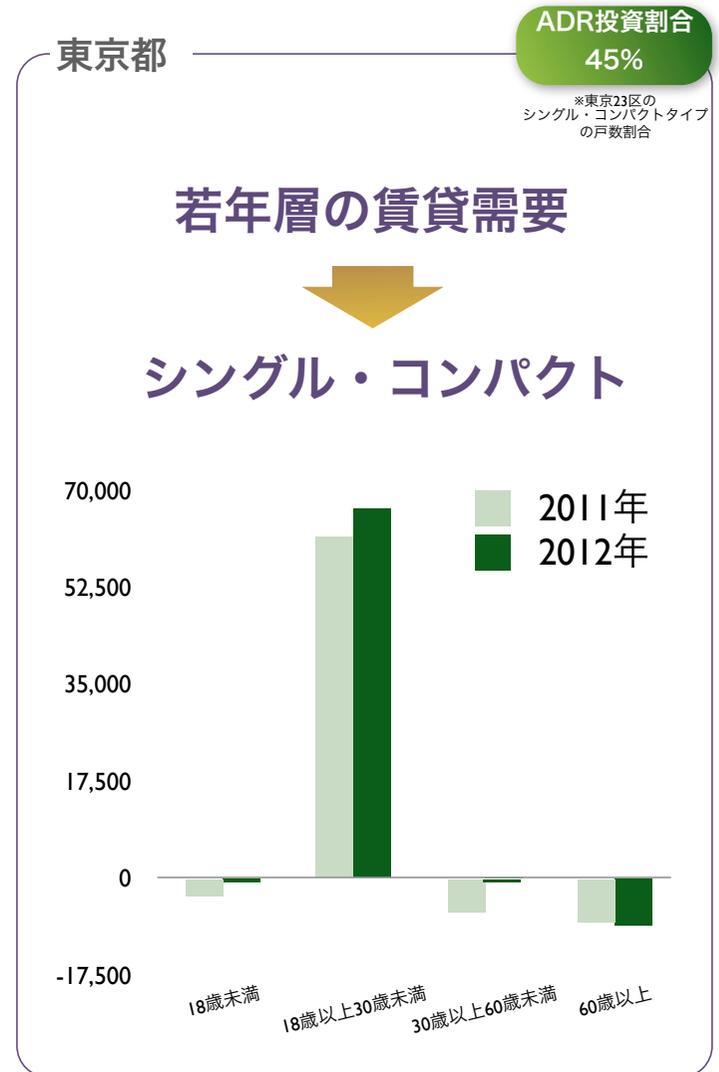
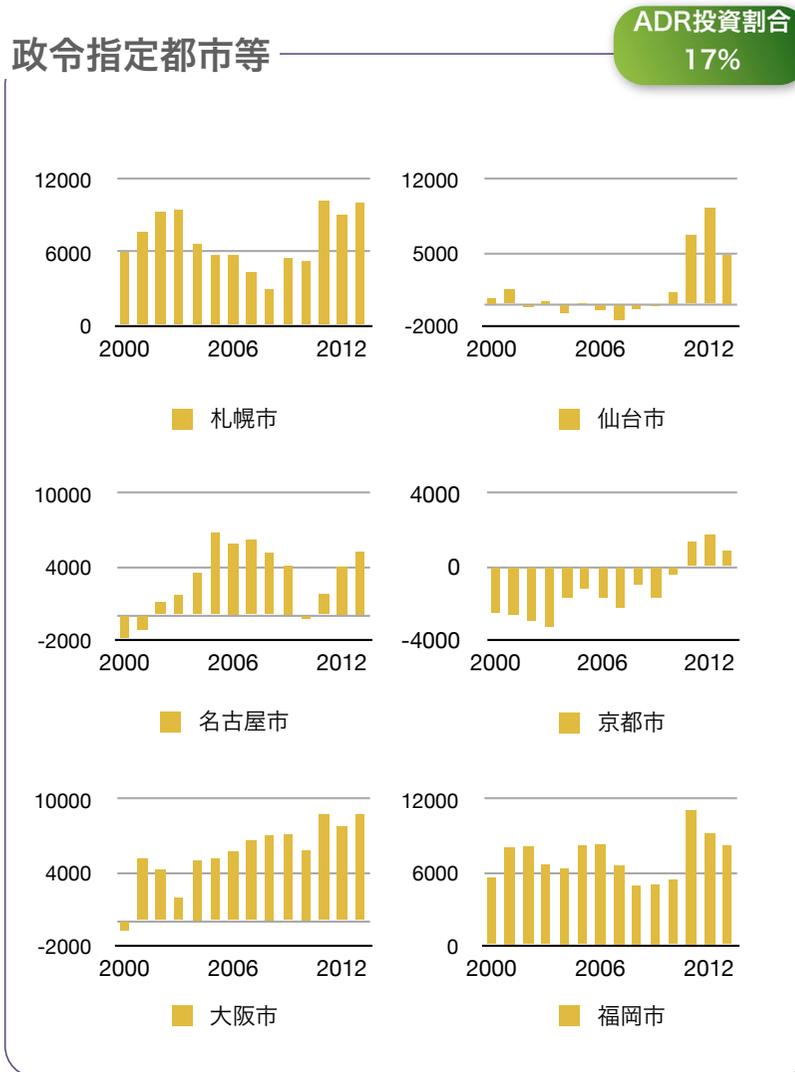
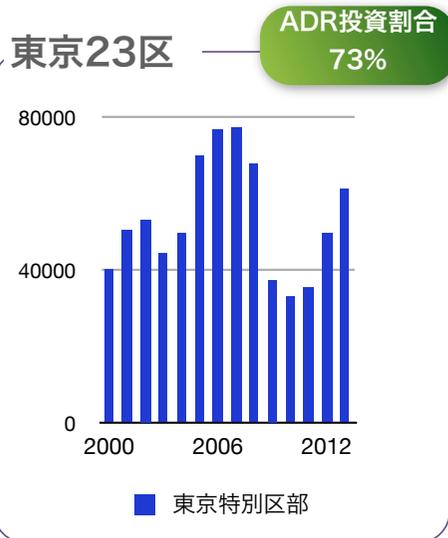
単位：人

都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

東京における若年層の流入は顕著

各都市の転入超過数推移

東京都への年齢別転入超過数推移



全国主要都市 着工データ

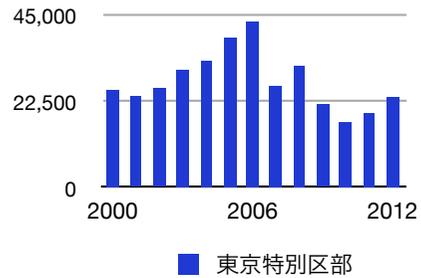
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

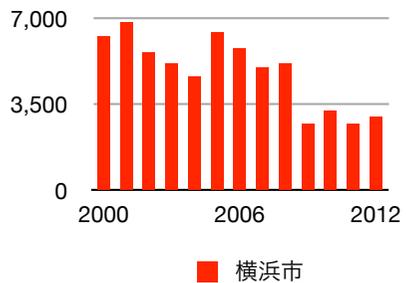
東京23区

ADR投資割合
73%



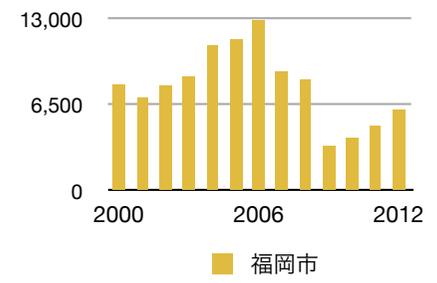
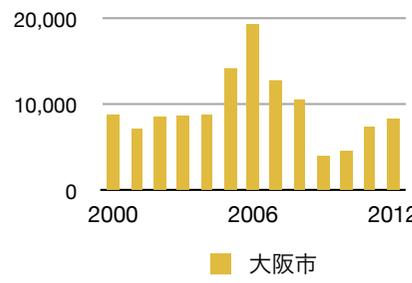
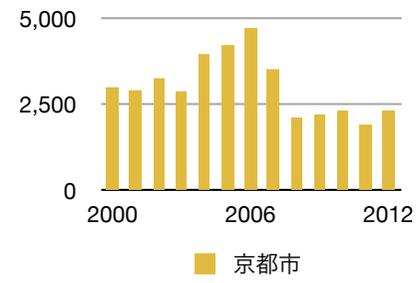
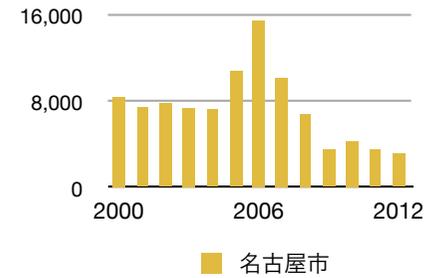
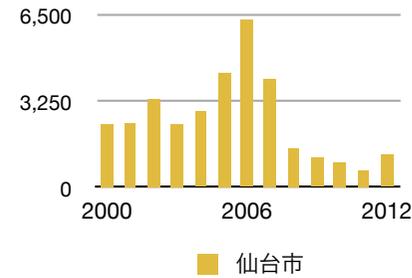
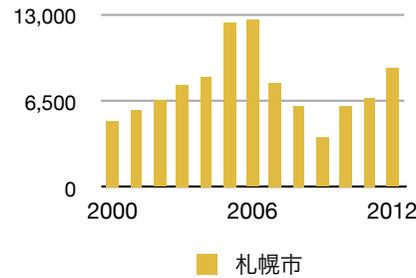
首都圏

ADR投資割合
10%



政令指定都市等

ADR投資割合
17%



出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2012年度版）

ブリッジファンドに関する取り組み

ブリッジファンド **19**物件 **199**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り：**6.0%** 加重平均償却後利回り：**4.9%**

RISING3における運用資産



13物件 **106**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り：**6.5%**

加重平均償却後利回り：**5.1%**

RISING4における運用資産



6物件 **92**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り：**5.4%**

加重平均償却後利回り：**4.7%**

ノンリコースローン
(LTV 約**60%~70%**)

匿名組合出資等
(ADR/その他出資者)

配当

良質な裏付資産から生まれる配当を享受できる

裏付資産の優先交渉権

取得余力を問わず、良質な物件を逃さず確保できる
(※取得義務はない)

RISING3：2014年11月30日まで
RISING4：2015年8月30日まで

※ 優先交渉権が付与されているのは本投資法人のみであり、その他のエクイティ出資者には優先交渉権は付与されていません。

匿名組合出資

RISING3：328百万円 (出資割合：10%)

RISING4：254百万円 (出資割合：10%)

アドバンス
レジデンス
投資法人

- ブリッジファンドにおけるその他出資者は**一般事業会社・海外投資家等**
- ADRを含むエクイティ出資者のIRRは概ね**10%程度**
- その他出資者はあくまでも**運用期間中の配当を収受する目的で投資**

* 加重平均NOI利回り=各運用資産のブリッジファンド取得時の鑑定評価書上の年間NOIの合計+優先交渉の価格条件の合計 (消費税8%抜) ×100

* 償却後利回り=(年換算NOIの合計-年換算減価償却費の合計)+優先交渉の価格条件の合計 (消費税8%抜) ×100で算出。なお、減価償却費の値は本投資法人の運用資産と同じく一定の仮定の下で算出しています。

ポर्टフォリオの構築方針



投資対象エリア*1	投資比率*2
都心主要7区	40 ~ 60%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20 ~ 40%
首都圏（東京23区を除く）	5 ~ 20%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5 ~ 20%

住戸タイプ	投資比率*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

1. 都心主要7区は、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県をいいます。政令指定都市とは首都圏以外に存する政令指定都市をいいます。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

ドミトリー・タイプ

浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設(共同浴場・ランドリー等)の利用によって賄われる住戸を指します。なお、ライフ&シニアハウス港北2及びココファン日吉、カレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。



内部成長・財務戦略 についての参考資料

スケールメリットを活かした費用効率化

合併来コスト削減効果合計
第7期コスト削減効果合計

281百万円（年換算）
23百万円（年換算）

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △76百万円/年

第7期 △7百万円/年

第1-6期 △68百万円/年



■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △37百万円/年

第7期 △-百万円/年

第1-6期 △37百万円/年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 △51百万円/年

第7期 △11百万円/年

第1-6期 △39百万円/年



■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計 △43百万円/年

第7期 △4百万円/年

第1-6期 △38百万円/年

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △60百万円/年

第7期 - 百万円/年

第1-6期 △60百万円/年



■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

■ インターネット会社集約

計 △11百万円/年

第7期 -百万円/年

第1-6期 △11百万円/年

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

課題

新築物件の供給

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理

日常清掃

設備点検

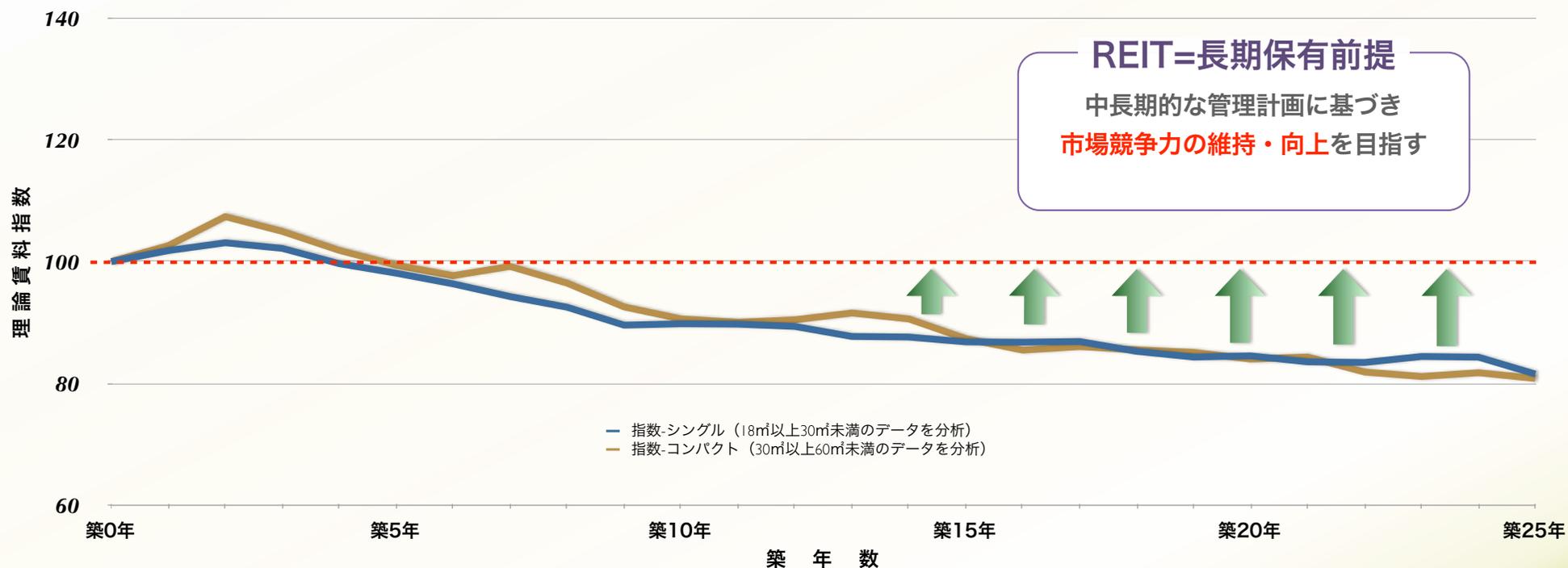
日常修繕

計画的な設備投資の実施

共用部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



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

弊社における事例

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取り組み

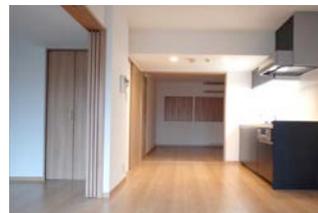
■P-73 レジディア芝浦

築 22年

共用部修繕工事
工事費：128百万円



専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,970千円
(うちVU費：1,231千円)



■S-19 レジディア吉祥寺

築 19年

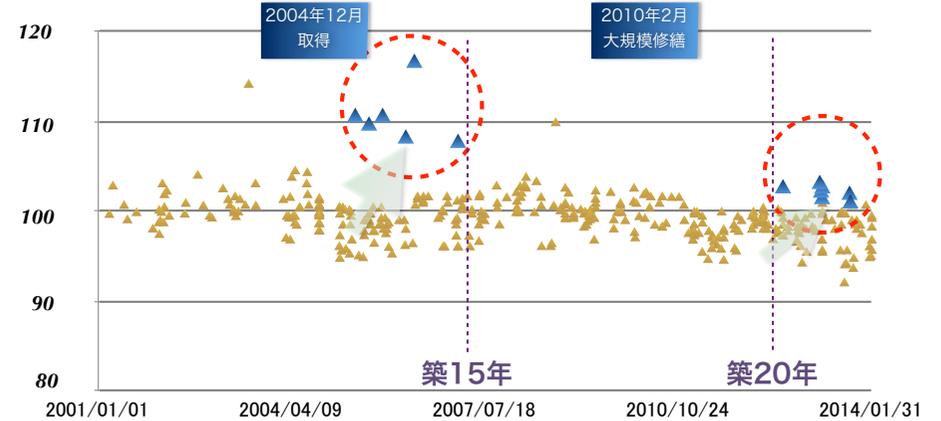
共用部修繕工事
工事費：32百万円



専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,680千円/戸
(うちVU費：1,097千円)



工事効果検証



* RD芝浦の成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

▲ RD芝浦 (専有部バリューアップ住戸) 成約
▲ RD芝浦成約



* RD吉祥寺の成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

▲ RD吉祥寺 (専有部バリューアップ住戸) 成約
▲ RD吉祥寺成約

ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

RESIDIA(レジディア)ブランド



RESIDENCE(レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA(アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



* 2014年2月6日現在
(名称変更予定を含む)

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

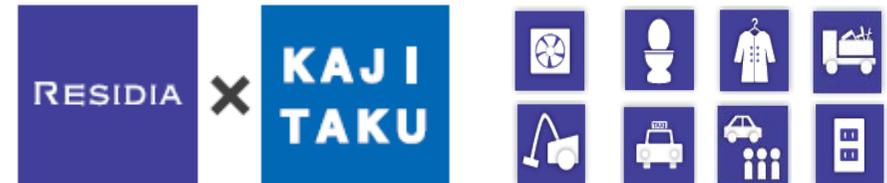
24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



リーシングサイト・館銘板によるブランディング



レジディアリーシングサイト

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



レジディア渋谷 館銘板

有利子負債の状況

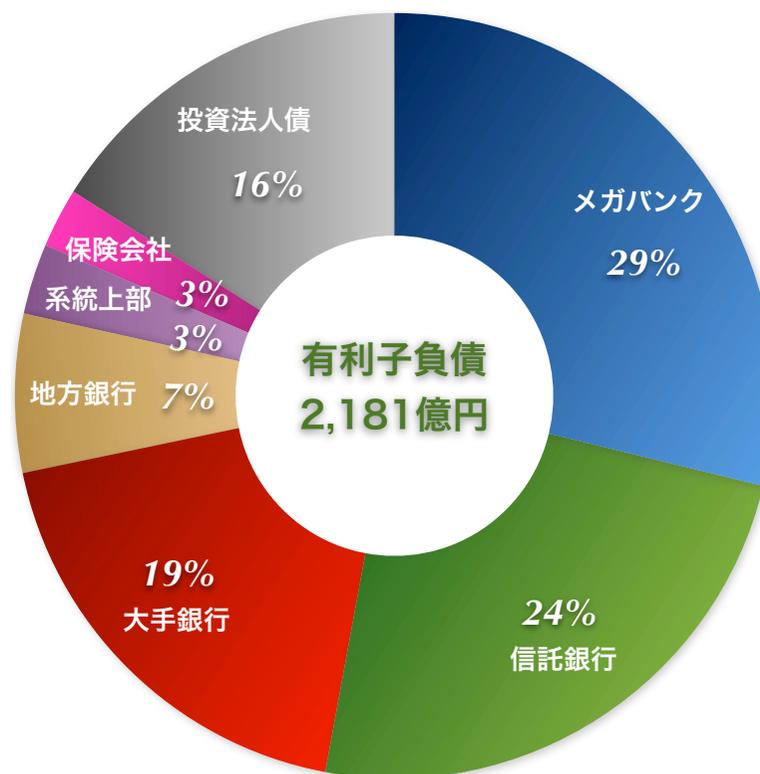
借入先は、3メガバンク・3信託銀行を含む、23社のレンダー構成

投資法人債

投資法人債の名称	発行総額 (億円)
ADR第13回無担保投資法人債	80
ADR第14回無担保投資法人債	20
ADR第15回無担保投資法人債	40
ADR第16回無担保投資法人債	40
ADR第17回無担保投資法人債	80
ADR第18回無担保投資法人債	40
ADR第19回無担保投資法人債	30
ADR第20回無担保投資法人債	20
合計	350

借入状況

借入先	借入残高 (億円)	残高割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	273	14.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	273	14.9
株式会社みずほ銀行	177	9.7
株式会社三井住友銀行	177	9.7
三菱UFJ信託銀行株式会社	156	8.6
株式会社日本政策投資銀行	141	7.8
株式会社あおぞら銀行	125	6.8
みずほ信託銀行株式会社	96	5.2
株式会社りそな銀行	91	5.0
農林中央金庫	65	3.5
株式会社新生銀行	51	2.8
株式会社福岡銀行	50	2.7
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	25	1.4
株式会社山口銀行	20	1.1
東京海上日動火災保険株式会社	15	0.8
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
株式会社東京都民銀行	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	10	0.5
株式会社広島銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	6	0.3
株式会社七十七銀行	5	0.3
合計 23社	1,831	100.0

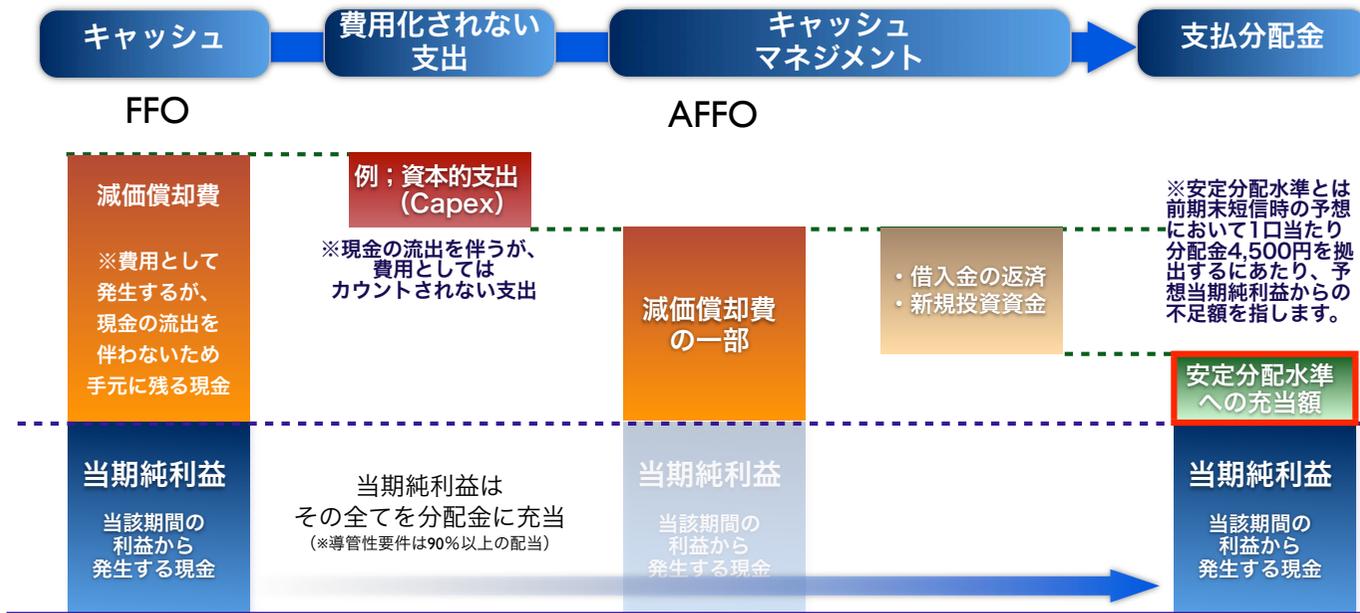


▶ 株式会社七十七銀行と新規取引を開始 (2013年9月)

コミットメントライン

年数	設定先	極度額 (億円)
3年	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	120
1年	株式会社みずほ銀行	40
1年	株式会社三井住友銀行	40
	合計	200

本投資法人のキャッシュフローの考え方

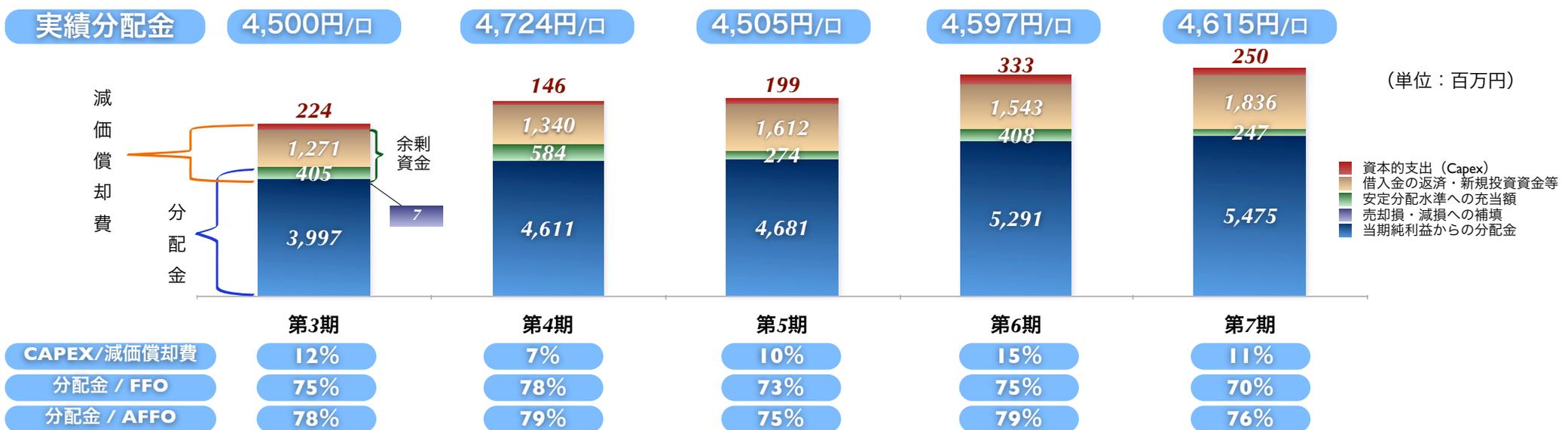


※左に記載のグラフ内においては売却損益は非考慮としています。

余剰資金の活用方法

- 財務基盤の維持
EX,)借入金の返済等
- 新規不動産投資資金
EX,)物件購入・匿名組合出資
- 分配水準の安定化
EX,)分配準備積立金を取崩し、分配金を安定化

合併来、効率的なキャッシュマネジメントを行い4,500円以上の安定配当を実施

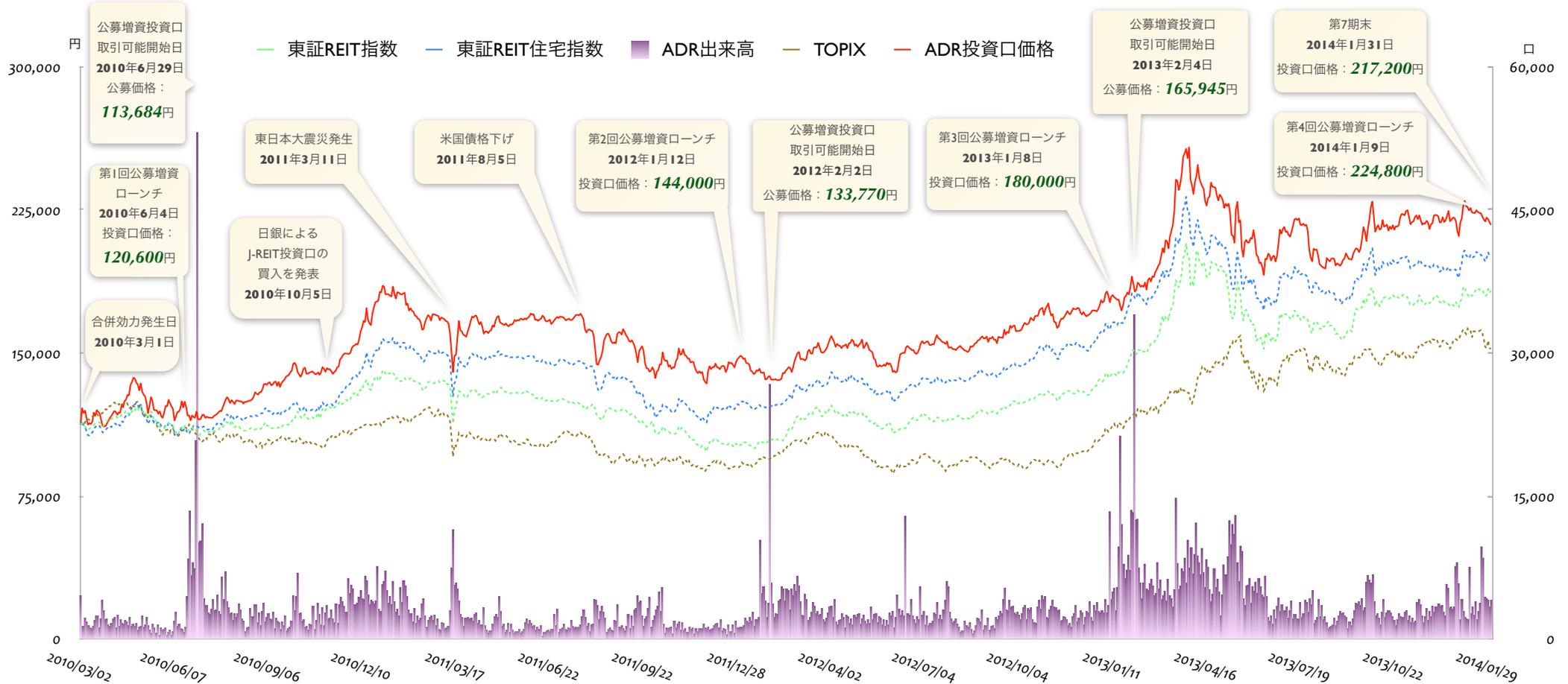




その他の参考資料

投資口価格の推移

主要指標	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末
時価総額	1,688億円 2011/1/31終値 @172,300円	1,589億円 2011/7/29終値 @162,200円	1,347億円 2012/1/31終値 @137,500円	1,681億円 2012/7/31終値 @152,900円	2,091億円 2013/1/31終値 @190,100円	2,456億円 2013/7/31終値 @198,100円	2,693億円 2014/1/31終値 @217,200円
投資口取引出来高	平均4.4億円/日 平均3,247口	平均3.1億円/日 平均1,917口	平均2.7億円/日 平均1,907口	平均4.6億円/日 平均3,160口	平均5.4億円/日 平均3,208口	平均12.9億円/日 平均6,055口	平均6.8億円/日 平均3,174口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%
1口当たりNAV	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円
1口当たりNAV (分配準備積立金(負ののれん)除く)	113,307円	117,984円	120,504円	124,465円	127,061円	136,917円	144,656円
BPS	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円
BPS (分配準備積立金(負ののれん)除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円	121,188円	125,626円	125,626円
インプライドキャップレート	5.1%	5.2%	5.3%	5.2%	4.6%	4.6%	4.3%



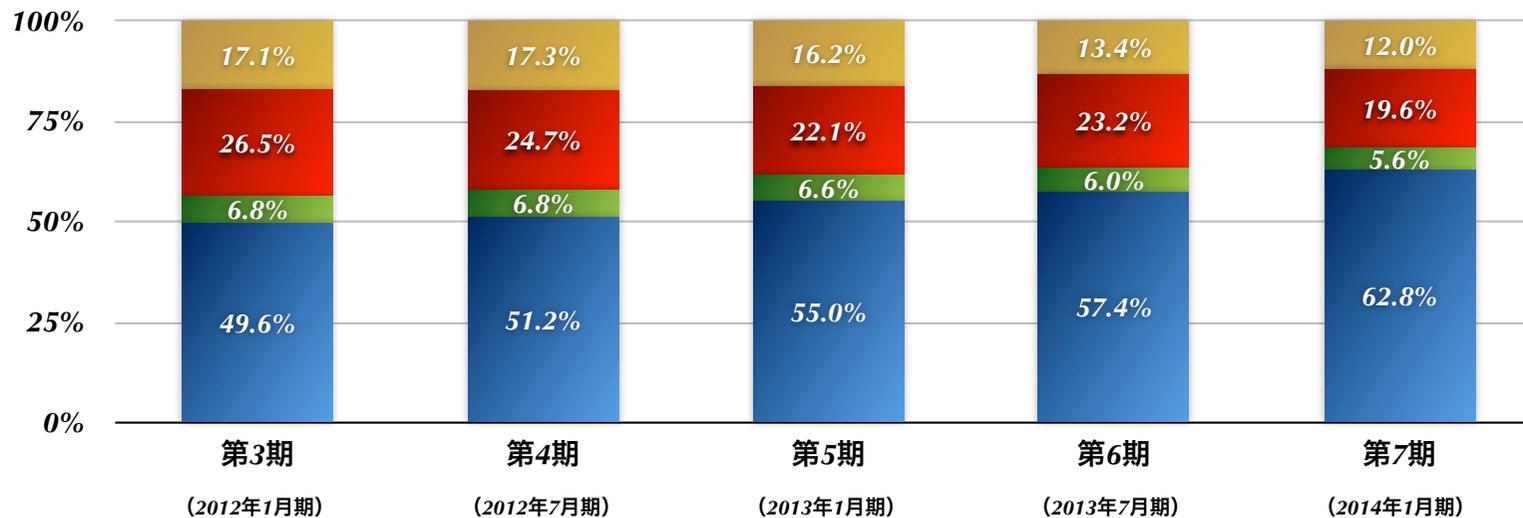
投資主構成

金融機関（証券会社含む）の保有口数割合が増加

第7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	778,347	62.8%	163	0.7%
その他国内法人	69,775	5.6%	315	1.4%
外国法人等	243,111	19.6%	223	1.0%
個人その他	148,767	12.0%	21,279	96.8%
合計	1,240,000	100.0%	21,980	100.0%

投資主名	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	311,860	25.2%
日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	90,607	7.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	64,704	5.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	63,204	5.1%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	39,244	3.2%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.8%
みずほ信託銀行株式会社	17,826	1.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	17,089	1.4%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1.1%
メットライフアリコ生命保険会社 ジイエィ カンパニー ジェーピーワイ	11,682	0.9%

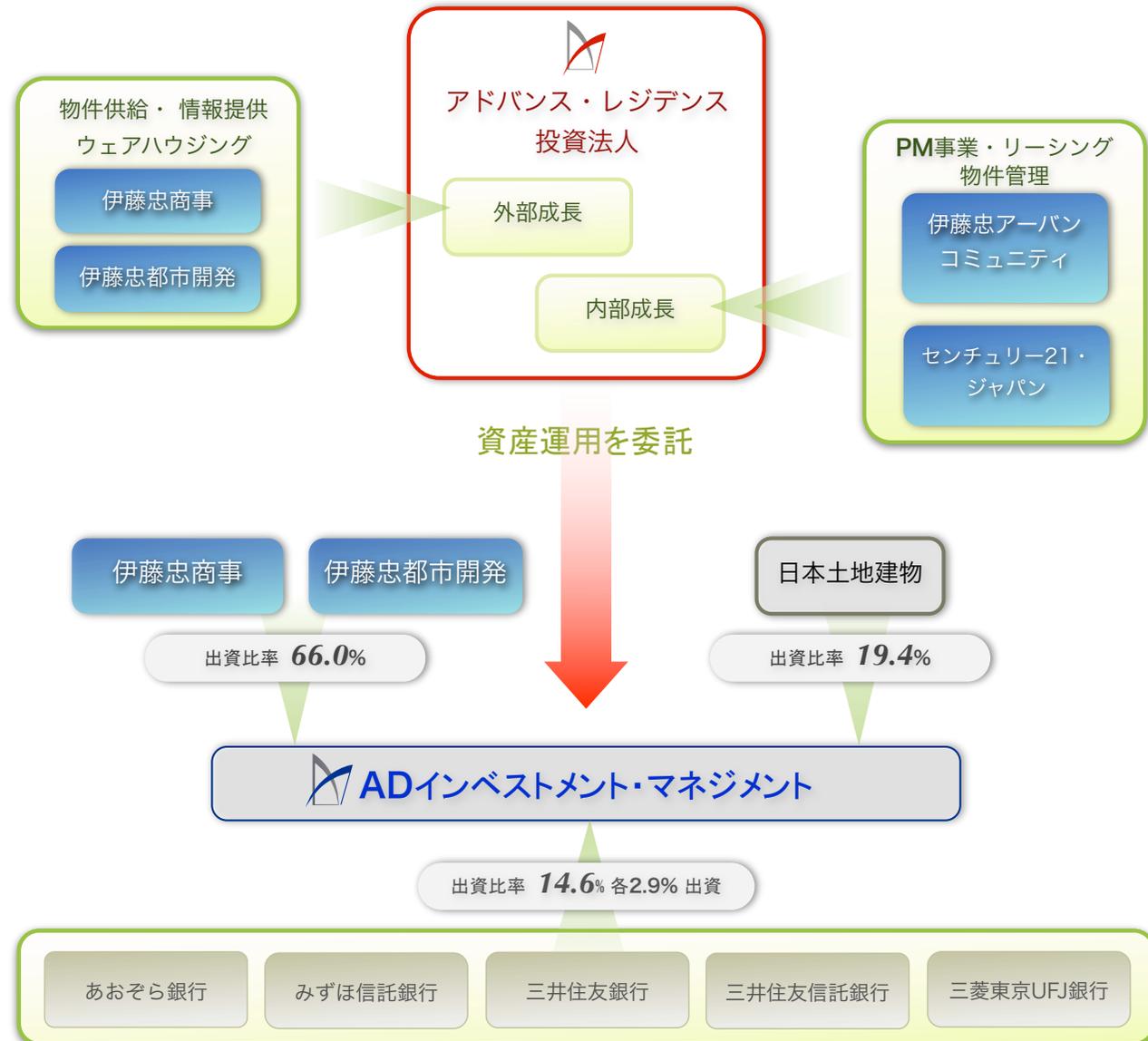
■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他国内法人 ■ 外国法人等 ■ 個人その他



スポンサーサポートの状況

伊藤忠グループサポート

商社の総合力を最大限に活用し、アドバンス・レジデンス投資法人の運用資産の外部及び内部成長を図ります。



運用会社出資企業

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

ポートフォリオ・マップ

合計221物件

2014年2月6日現在



- | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| P-2 レジディア島山 | P-34 レジディア豊登 | P-61 レジディア恵比寿南 | P-84 レジディア北新宿 | C-8 レジディア文京本郷Ⅱ | C-35 レジディア文京春日 | C-58 レジディア藤茶ノ水 | S-16 レジディア武蔵小杉 | R-13 KC21ビル | R-41 レジディア江坂 |
| P-3 レジディア白黒 | P-35 レジディア大町 | P-62 レジディアタワー麻布十番 | P-85 レジディア新沢 | C-9 レジディア池田 | C-36 レジディア文京千石 | S-17 レジディア大森 | S-17 レジディア松崎Ⅰ・Ⅱ | R-14 レジディア都都府 | R-42 レジディア西新 |
| P-4 レジディア出谷谷登 | P-36 レジディア恵比寿Ⅱ | P-63 レジディア渋谷 | P-86 レジディア芝浦KAIGAN | C-10 レジディア東横田 | C-37 レジディア文京湯島 | C-60 レジディア中村橋 | S-19 レジディア吉祥寺 | R-15 レジディア京都市駅前 | R-43 レジディア鶴橋 |
| P-5 レジディア麻布十番 | P-37 レジディア上落合 | P-64 レジディア中延 | P-87 レジディア市谷薬王寺 | C-11 レジディア日本橋人形町Ⅱ | C-38 レジディア池上 | C-61 レジディア藤がき | S-20 パシフィックリヤコート | R-16 レジディア神戸東 | R-44 レジディア神戸東 |
| P-7 レジディア地所大橋 | P-38 レジディア東品川 | P-65 レジディア麻布台 | P-88 レジディア用賀 | C-12 レジディア大森東 | C-39 レジディア日本橋人形町 | C-62 レジディア文京春日Ⅱ | みなとみらいオーシャンタワー | R-17 レジディア日比野 | R-45 レジディア北二条Ⅱ |
| P-9 レジディア九段下 | P-39 レジディア目黒Ⅱ | P-66 レジディア芝大門Ⅱ | P-89 レジディアタワー中目黒 | C-13 レジディア大森東 | C-40 レジディア文京千石Ⅱ | C-63 レジディア錦糸町Ⅱ | メゾン八千代台 | R-18 レジディア心斎橋ウエスト | R-46 レジディア丸の内 |
| P-10 レジディア雑ヶ谷 | P-40 レジディア虎ノ門 | P-67 レジディア神田 | P-90 レジディア豊塚Ⅱ | C-14 レジディア大森西 | C-41 レジディア入谷 | C-64 レジディア池袋Ⅱ | S-21 ライフ&シニアハウス北北2 | R-19 レジディア博多駅前 | R-47 レジディア丸の内 |
| P-13 レジディア板上海 | P-41 レジディア新茶屋ノ水 | P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ | P-91 レジディア目黒Ⅱ | C-15 レジディア大森西 | C-65 レジディア池袋Ⅰ | C-65 レジディア池袋Ⅰ | S-22 カレッジコート田無 | R-20 レジディア博多駅前 | R-48 レジディア丸の内 |
| P-14 レジディア北品川 | P-42 レジディア新茶屋 | P-69 レジディア西新Ⅱ | P-92 レジディア自由が丘Ⅱ | C-16 レジディア大森西 | C-66 レジディア高平 | C-66 レジディア高平 | S-23 カレッジコート田無 | R-21 マーレ | R-49 レジディア丸の内 |
| P-15 レジディア代々木本社 | P-43 レジディア大井町Ⅱ | P-70 レジディア広尾南 | P-93 レジディア九段下Ⅱ | C-17 レジディア大森西 | C-67 レジディア志村坂上 | C-67 レジディア志村坂上 | S-24 レジディア東横田 | R-22 レジディア丸の内 | R-50 レジディア丸の内 |
| P-16 レジディア新橋Ⅱ | P-44 レジディア自由が丘 | P-71 レジディア目黒Ⅱ | P-94 レジディア目黒Ⅱ | C-18 レジディア上落合 | C-68 レジディア志村坂上Ⅱ | C-68 レジディア志村坂上Ⅱ | S-25 レジディア南行徳 | R-23 レジディア丸の内 | R-51 レジディア丸の内 |
| P-19 レジディア新橋Ⅱ | P-47 レジディア水辺橋 | P-72 レジディア目黒Ⅱ | P-95 レジディア白金台 | C-19 レジディア上落合 | C-69 レジディア志村坂上Ⅲ | C-69 レジディア志村坂上Ⅲ | S-26 レジディア南行徳 | R-24 レジディア丸の内 | R-52 レジディア丸の内 |
| P-21 レジディア新橋Ⅱ | P-48 レジディアタワー乃木坂 | P-73 レジディア芝浦 | P-96 レジディア白金台 | C-20 レジディア上落合 | C-70 レジディア池袋ウエスト | C-70 レジディア池袋ウエスト | S-27 レジディア行徳 | R-25 レジディア丸の内 | R-53 レジディア丸の内 |
| P-22 レジディア新橋Ⅱ | P-49 レジディア赤坂 | P-74 レジディア目黒Ⅱ | P-97 レジディア中目黒Ⅱ | C-21 レジディア池袋 | C-71 レジディア池袋ウエスト | C-71 レジディア池袋ウエスト | S-28 レジディア行徳 | R-26 レジディア丸の内 | R-54 レジディア丸の内 |
| P-23 レジディア新橋Ⅱ | P-50 レジディア赤坂 | P-75 レジディア目黒Ⅱ | P-98 レジディア中目黒Ⅱ | C-22 レジディア池袋 | C-72 レジディア池袋ウエスト | C-72 レジディア池袋ウエスト | S-29 ココファン白吉 | R-27 レジディア丸の内 | R-55 レジディア丸の内 |
| P-24 レジディア新橋Ⅱ | P-51 レジディア代々木 | P-76 パークタワー芝浦ベイワード | P-99 レジディア中目黒Ⅱ | C-23 レジディア池袋 | S-1 東京・スターフロントハウス日吉台 | S-1 東京・スターフロントハウス日吉台 | S-30 カレッジコート田無 | R-28 レジディア丸の内 | R-56 レジディア丸の内 |
| P-25 レジディア新橋Ⅱ | P-52 レジディア代々木 | アルティマコート南青山 | C-1 レジディア三軒茶屋 | C-24 レジディア池袋 | S-2 チェスターハウス日吉台 | S-2 チェスターハウス日吉台 | S-31 カレッジコート田無 | R-29 レジディア丸の内 | R-57 レジディア丸の内 |
| P-26 レジディア新橋Ⅱ | P-53 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | C-2 レジディア三軒茶屋 | C-25 レジディア池袋 | S-3 東京・スターフロントハウス日吉台 | S-3 東京・スターフロントハウス日吉台 | S-32 カレッジコート田無 | R-30 レジディア丸の内 | R-58 レジディア丸の内 |
| P-29 レジディア新橋Ⅱ | P-54 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | C-3 レジディア三軒茶屋 | C-26 レジディア池袋 | S-4 レジディア東横田 | S-4 レジディア東横田 | S-33 カレッジコート田無 | R-31 レジディア丸の内 | |
| P-30 レジディア新橋Ⅱ | P-55 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | C-4 レジディア三軒茶屋 | C-27 レジディア池袋 | S-5 レジディア東横田 | S-5 レジディア東横田 | S-34 カレッジコート田無 | R-32 レジディア丸の内 | |
| P-31 レジディア新橋Ⅱ | P-56 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | C-5 レジディア三軒茶屋 | C-28 レジディア池袋 | S-6 レジディア東横田 | S-6 レジディア東横田 | S-35 カレッジコート田無 | R-33 レジディア丸の内 | |
| P-32 レジディア新橋Ⅱ | P-57 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | C-6 レジディア三軒茶屋 | C-29 レジディア池袋 | S-7 レジディア東横田 | S-7 レジディア東横田 | S-36 カレッジコート田無 | R-34 レジディア丸の内 | |
| P-33 レジディア新橋Ⅱ | P-58 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | C-7 レジディア三軒茶屋 | C-30 レジディア池袋 | S-8 レジディア東横田 | S-8 レジディア東横田 | S-37 カレッジコート田無 | R-35 レジディア丸の内 | |
| | P-59 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | | C-31 レジディア池袋 | S-9 レジディア東横田 | S-9 レジディア東横田 | S-38 カレッジコート田無 | R-36 レジディア丸の内 | |
| | P-60 レジディア代々木 | 元麻布プレイス | | C-32 レジディア池袋 | S-10 レジディア東横田 | S-10 レジディア東横田 | S-39 カレッジコート田無 | R-37 レジディア丸の内 | |
| | | | | C-33 レジディア池袋 | S-11 東京・スターフロントハウス日吉台 | S-11 東京・スターフロントハウス日吉台 | S-40 カレッジコート田無 | R-38 レジディア丸の内 | |
| | | | | C-34 レジディア池袋 | S-12 レジディア東横田 | S-12 レジディア東横田 | S-41 カレッジコート田無 | R-39 レジディア丸の内 | |
| | | | | | S-13 レジディア東横田 | S-13 レジディア東横田 | S-42 カレッジコート田無 | R-40 レジディア丸の内 | |
| | | | | | S-14 レジディア東横田 | S-14 レジディア東横田 | S-43 カレッジコート田無 | | |
| | | | | | S-15 レジディア東横田 | S-15 レジディア東横田 | S-44 カレッジコート田無 | | |

ポートフォリオ一覧

(2014年1月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.7%	2,900	2,502	15.9%	4.3%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.4%	1,810	1,513	19.6%	2.6%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3/11	28	1,229	0.3%	1,140	1,174	-2.9%	7.3%
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,820	1,970	-7.6%	4.2%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8/19	42	1,230	0.3%	1,220	1,211	0.7%	3.1%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.5%	2,230	2,129	4.7%	2.9%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,050	1,095	-4.2%	7.3%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7/7	39	1,120	0.3%	1,140	1,094	4.1%	7.0%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,670	2,642	1.0%	4.3%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3/8	22	732	0.2%	605	725	-16.7%	4.4%
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2/23	39	750	0.2%	736	751	-2.0%	4.3%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8/7	30	588	0.1%	638	576	10.7%	8.2%
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2/6	54	1,380	0.3%	1,470	1,339	9.7%	4.8%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.2%	952	911	4.4%	5.3%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2/12	65	1,520	0.4%	1,770	1,462	21.0%	4.1%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	905	848	6.7%	3.1%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.1%	576	532	8.1%	3.0%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	678	728	-6.9%	6.2%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.4%	1,780	1,594	11.6%	2.9%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	1,980	1,874	5.6%	5.3%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.1%	358	321	11.2%	8.5%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	344	317	8.2%	11.0%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	382	353	8.0%	9.9%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	301	276	8.8%	10.6%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.2%	973	908	7.1%	4.3%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.5%	2,520	2,238	12.6%	3.4%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,270	1,138	11.5%	4.8%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.5%	2,190	1,980	10.6%	4.0%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,200	1,167	2.8%	6.5%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9/22	63	1,320	0.3%	1,360	1,280	6.2%	3.3%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3/17	52	1,160	0.3%	1,170	1,131	3.4%	2.8%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	925	895	3.3%	2.1%
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7/2	40	1,050	0.3%	1,140	1,021	11.6%	4.8%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3/19	28	1,050	0.3%	1,070	1,013	5.6%	7.3%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.6%	2,380	2,231	6.6%	2.3%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8/31	68	3,660	0.9%	3,340	3,548	-5.9%	3.5%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,200	1,143	4.9%	8.3%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.6%	6,780	6,580	3.0%	2.8%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.5%	1,960	2,064	-5.1%	4.0%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.6%	2,640	2,415	9.3%	3.6%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	0.9%	3,670	3,530	5.6%	6.8%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1/7	358	16,500	4.0%	16,600	15,756	5.4%	1.8%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.7%	3,020	2,646	14.1%	2.7%

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	493	726	-32.1%	2.0%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10/29	64	1,620	0.4%	1,740	1,558	11.6%	3.4%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.3%	1,300	1,387	-6.3%	3.2%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3/6	39	2,020	0.5%	2,000	1,983	0.9%	7.1%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1/9	113	6,190	1.5%	5,560	6,080	-8.6%	0.7%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,330	1,227	8.3%	3.5%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	2,070	1,820	13.7%	3.4%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,610	1,577	2.1%	4.6%
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.4%	1,640	1,698	-3.5%	3.3%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,200	1,114	7.6%	4.9%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3/13	34	1,280	0.3%	1,320	1,249	5.7%	4.4%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.4%	1,940	1,772	9.5%	10.9%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.2%	901	897	0.4%	2.8%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.2%	1,010	945	6.9%	4.9%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.1%	5,020	4,515	11.2%	2.8%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.2%	824	905	-9.0%	7.9%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.3%	5,370	5,151	4.2%	7.8%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード ターミナルビル	東京都港区	2005/5/24	191	9,570	2.3%	9,760	9,249	5.5%	3.6%
P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.0%	6,110	8,307	-26.4%	9.7%
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/2/28	83	7,040	1.7%	5,790	6,842	-15.4%	1.5%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	884	873	1.2%	7.7%
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/7/15	6	1,100	0.3%	737	1,067	-31.0%	5.1%
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.4%	1,300	1,694	-23.3%	4.8%
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山 パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998/1/14	77	7,360	1.8%	6,040	7,253	-16.7%	6.7%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2/26	26	1,460	0.3%	1,430	1,420	0.7%	8.8%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,070	870	22.9%	10.0%
P-86	レジディア芝浦KAI GAN	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.6%	2,850	2,429	17.3%	4.4%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8/19	98	2,070	0.5%	2,340	2,087	12.1%	3.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,680	1,610	4.3%	10.3%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3/30	70	3,300	0.8%	3,700	3,451	7.2%	2.4%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1/21	166	3,760	0.9%	3,910	3,832	2.0%	4.2%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1/29	31	950	0.2%	1,050	987	6.3%	2.6%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10/31	17	778	0.2%	920	798	15.2%	5.4%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1/6	48	1,240	0.3%	1,410	1,277	10.3%	2.6%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3/2	90	1,620	0.4%	1,810	1,671	8.3%	2.2%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3/15	53	1,480	0.4%	1,670	1,524	9.5%	6.7%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3/3	187	3,656	0.9%	3,970	3,854	3.0%	A:2.9% B:2.9% C:3.0%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,120	1,686	25.7%	3.3%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.6%	3,130	2,308	35.6%	4.7%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,620	1,448	11.8%	7.1%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.4%	1,850	1,611	14.8%	4.6%

ポートフォリオ一覧

(2014年1月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,220	986	23.7%	2.9%	C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,540	2,001	26.9%	7.2%
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.2%	964	940	2.5%	9.2%	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12/18	52	1,129	0.3%	1,330	1,139	16.7%	4.4%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.8%	3,290	2,987	10.1%	2.1%	C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3/6	98	2,340	0.6%	2,640	2,394	10.3%	3.5%
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1/27	70	1,623	0.4%	1,630	1,597	2.1%	3.6%	C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.6%	3,120	2,596	20.2%	4.0%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	957	882	8.5%	9.1%	C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.6%	3,300	2,671	23.5%	5.3%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.3%	4,920	5,162	-4.7%	4.3%	C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.4%	1,970	1,809	8.8%	4.5%
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1/17	137	3,180	0.8%	3,270	3,082	6.1%	4.6%	C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.2%	1,100	1,017	8.1%	7.6%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,780	1,923	-7.5%	3.8%	C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9/7	80	2,090	0.5%	2,450	2,138	14.6%	4.2%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.0%	3,900	4,138	-5.8%	7.2%	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,310	1,173	11.6%	1.8%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	815	855	-4.7%	7.7%	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,220	1,095	11.3%	4.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.5%	1,900	1,819	4.4%	5.3%	C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.4%	2,090	1,839		4.9%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.1%	614	532	15.4%	6.4%	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.5%	2,550	2,375	7.3%	4.0%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	412	338	21.8%	3.8%	C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	744	686	8.4%	9.6%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.2%	1,050	972	8.0%	5.3%	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.2%	1,060	969	9.4%	3.5%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.3%	1,560	1,392	12.0%	3.4%	C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3/26	472	8,250	2.0%	9,380	8,812	6.4%	タワー：2.9% パーク：5.4% アネックス：5.7%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.4%	1,880	1,739	8.1%	6.9%	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2/22	45	502	0.1%	555	537	3.3%	4.8%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,310	1,167	12.2%	3.4%	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2/28	44	580	0.1%	633	617	2.5%	3.4%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.3%	1,420	1,239	14.6%	5.9%	C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3/6	94	1,093	0.3%	1,250	1,157	8.0%	5.6%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.1%	636	575	10.5%	3.5%	C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3/6	36	411	0.1%	456	439	3.7%	5.4%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	2,150	1,917	12.1%	4.0%	S-1	東京・スチューデントハウス日吉台	神奈川県横浜市	1969/3/31	920	3,420	0.8%	3,800	3,018	25.9%	7.1%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	932	821	13.5%	3.2%	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3/7	39	770	0.2%	696	743	-6.3%	5.5%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.3%	1,030	1,013	1.7%	2.3%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,060	1,085	-2.3%	4.6%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,150	1,059	8.6%	6.8%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1/30	131	1,920	0.5%	1,820	1,855	-1.9%	5.6%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.3%	1,450	1,318	10.0%	4.0%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,080	1,117	-3.3%	5.0%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.6%	2,660	2,367	12.3%	3.8%	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	687	721	-4.7%	10.2%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1/29	99	2,380	0.6%	2,380	2,310	3.0%	4.7%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	538	491	9.4%	2.9%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.8%	3,580	3,200	11.9%	4.7%	S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.4%	1,730	1,609	7.5%	8.4%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	777	669	16.0%	5.0%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	834	750	11.1%	5.3%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2/20	39	1,050	0.3%	1,150	1,001	14.8%	6.9%	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2/26	68	1,580	0.4%	1,600	1,533	4.3%	7.2%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	380	360	5.3%	8.5%	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3/1	172	2,730	0.7%	2,800	2,627	6.6%	I：3.6% II：3.4%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.1%	627	530	18.3%	5.6%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3/20	48	1,380	0.3%	1,460	1,438	1.5%	9.1%
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.3%	1,480	1,394	6.1%	4.1%	S-20	パブリックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.4%	14,500	12,860	12.8%	4.5%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.2%	1,020	935	9.0%	5.4%	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	869	839	3.5%	5.4%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.3%	1,410	1,280	10.1%	4.5%	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10/31	78	1,670	0.4%	1,730	1,604	7.8%	6.4%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.4%	1,850	1,808	2.3%	3.0%	S-23	カレッジコート田無	東京都西京市	2010/2/18	91	810	0.2%	993	809	22.6%	7.7%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.3%	1,300	1,249	4.0%	5.0%	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.5%	2,450	2,182	12.3%	6.7%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.3%	1,370	1,256	9.0%	3.9%	S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	964	864	11.5%	6.6%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.5%	6,360	6,011	5.8%	2.6%	S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	930	843	10.2%	7.5%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	737	649	13.4%	7.0%	S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	884	799	10.6%	6.1%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2/15	132	5,500	1.3%	6,140	5,300	15.8%	2.4%	S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.4%	1,910	1,708	11.8%	4.7%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	0.9%	4,770	3,815	25.0%	4.3%	S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1/29	85	1,050	0.3%	1,090	1,088	0.2%	7.5%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,070	890	20.1%	8.6%	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.4%	1,490	1,577	-5.6%	10.9%

ポートフォリオ一覧

(2014年1月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.3%	1,250	1,140	9.6%	3.4%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,140	1,596	-28.6%	4.2%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.2%	871	938	-7.2%	5.7%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9/1	404	3,740	0.9%	3,580	3,632	-1.5%	3.4%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,220	1,185	2.9%	3.4%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	947	827	14.4%	8.3%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.5%	2,490	2,086	19.3%	3.2%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	1,000	926	8.0%	2.4%
R-14	レジディア鞆公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,320	1,109	18.9%	6.6%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2/28	116	1,970	0.5%	2,160	1,874	15.3%	9.9%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,700	2,236	20.7%	3.5%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.3%	1,380	1,243	11.0%	3.9%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.2%	1,020	886	15.0%	4.9%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	350	303	15.4%	2.7%
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	716	644	11.1%	5.0%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,780	1,551	14.7%	0.9%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.3%	1,270	1,269	0.0%	1.1%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,220	1,064	14.6%	1.4%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	832	791	5.1%	4.1%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	700	678	3.1%	13.5%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	0.9%	3,850	3,517	9.4%	3.1%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2/2	56	1,050	0.3%	1,070	1,002	6.8%	1.2%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	770	721	6.7%	3.9%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8/2	109	2,010	0.5%	2,230	1,920	16.1%	0.9%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,440	1,163	23.7%	7.5%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2/1	57	652	0.2%	826	665	24.1%	4.8%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	675	540	24.9%	2.5%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	590	506	16.4%	2.8%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.3%	1,730	1,472	17.5%	8.7%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.2%	1,190	1,060	12.2%	7.8%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.2%	1,160	1,015	14.3%	4.8%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,760	2,428	13.7%	2.6%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,440	1,234	16.7%	3.6%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3/17	196	2,740	0.7%	3,300	2,797	18.0%	3.6%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3/1	56	894	0.2%	982	929	5.7%	1.1%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2/21	97	1,921	0.5%	2,130	1,979	7.6%	9.1%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1/16	86	972	0.2%	1,070	1,008	6.0%	2.8%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2/8	168	1,483	0.4%	1,800	1,542	16.7%	0.7%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9/4	57	1,227	0.3%	1,320	1,265	4.3%	8.9%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3/19	75	874	0.2%	922	904	1.9%	12.4%
R-51	レジディア都島I・II	大阪府大阪市	2006/9/3	178	3,232	0.8%	3,790	3,376	12.2%	7.1%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1/25	67	1,705	0.4%	1,780	1,827	-2.6%	2.3%
210物件合計				18,113	401,829	100.0%	417,027	393,430	6.0%	2.8%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	80	5,018	180,510	44.9%	178,622	176,361	1.3%
C 都心部	65	5,474	117,856	29.3%	122,719	116,028	10.1%
S 首都圏	22	2,982	42,274	10.5%	44,425	40,592	9.4%
R 政令指定都市等	43	4,639	61,188	15.2%	66,261	60,448	9.6%
合計	210	18,113	401,829	100.0%	417,027	393,430	6.0%

※参考 第8期取得済物件と取得後ポートフォリオ

(2014年2月6日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	取得時算定価格(百万円)
P-97	レジディア中目黒II	東京都目黒区	2006/8/10	50	1,119	1,210
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7/30	23	1,720	1,790
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5/8	90	2,090	2,430
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10/31	72	1,115	1,180
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11/20	87	1,282	1,340
R-53	レジディア東桜II	愛知県名古屋市	2006/2/27	127	2,862	3,380
R-54	レジディア福岡	宮城県仙台市	2006/11/11	168	1,796	2,000
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1/31	85	1,052	1,140
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6/20	105	1,117	1,330
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9/12	72	593	708
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1/22	85	1,062	1,150
11物件合計				964	15,808	17,658

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率
P 都心主要7区	83	5,181	185,439	44.4%
C 都心部	67	5,633	120,253	28.8%
S 首都圏	22	2,982	42,274	10.1%
R 政令指定都市等	49	5,281	69,670	16.7%
合計	221	19,077	417,637	100.0%

資産運用報酬体系の変更

～より投資主利益に連動した資産運用報酬体系へ～

NOI※¹ 及び 調整後EPU※² の実績に連動した資産運用報酬体系の導入

(投資主とのセムポート)

変更後

総資産額連動
(前期末)

報酬Ⅰ

NOI※¹連動

報酬Ⅱ

調整後EPU※² 連動

報酬Ⅲ

運用資産残高に連動する報酬

業績あるいは1口当たり利益に連動する報酬

変更前

総資産額連動
(前期末)

基本報酬

インセンティブ報酬
税引前当期純利益※³ 連動

変更後

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
報酬Ⅰ	総資産額 (前期末)	× 0.20%
報酬Ⅱ	NOI※ ¹	× 3.00%
報酬Ⅲ	(報酬Ⅰ + Ⅱ) × 調整後EPU※ ²	× 0.008% (注)
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格	× 0.50%
合併報酬	承継資産の評価額	× 0.50%

変更前

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
基本報酬	総資産額 (前期末)	× 0.40%
インセンティブ報酬	税引前当期純利益※ ³	× 3.00%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格	× 0.50%

変更なし

(注) EPUが4,500円までの部分については0.005%を上限料率とします。

※¹ NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計(減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額
 ※² 調整後EPU=報酬Ⅲの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益 / 当該決算日における発行済投資口数
 ※³ 税引前当期純利益=インセンティブ報酬控除前で、繰越欠損金がある時はその金額を補填した後の金額
 なお、上記の運用報酬体系の変更は、2014年7月期より本変更が適用される予定です。

本資料に関する注意事項

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

Advance Residence Investment Corporation



20140310