

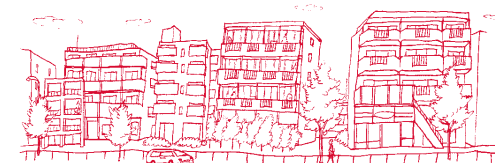


アドバンス・レジデンス投資法人

第1期 中間決算説明資料

(2010年3月1日～2010年8月31日)

目 次



Executive Summary	3
中間決算実績/分配金予想	4～10
資産運用の状況	11～18
財務実績	19～21
今後の運用戦略	22～23
参考資料	24～37



Executive Summary

✧ 長期安定的な利益分配の実現を目指す ✧



合併・公募増資の実施

2010年3月1日 合併

負ののれん **432億円** が発生

2010年6月 公募増資

新規投資口発行 **257,694口** 調達額 **283億円**

資産入替えによる収益性の向上

低収益物件を売却し、高収益物件を取得する資産の入替を実施

NOI利回り 11物件 売却 6物件 取得
5.0% / **6.4%**

財務体質の改善

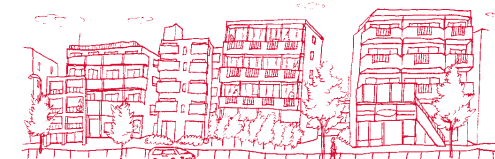
公募増資によりLTVを低減	増資前LTV 61%	➡	中間期末 54%	/	第1期末見込み 53%
金融コストの削減 (借入期間3年 ローンスプレッド*)	合併決定前 1.75%	➡	合併後 1.25%	➡	公募増資後 1.10%

*融資関連費用除く



中間決算実績 /分配金予想

第1期 中間決算



当中間期 損益計算書

(2010年3月1日～2010年8月31日)

単位：百万円

	半期実績	詳細
営業収益	11,415	運用資産棟数 183棟 期中平均稼働率 94.8%
営業利益	4,766	減価償却費 1,936
		固都税 448
		資産売却損 1,053
		合併関連費用 177
		担保設定費用 275
経常利益	2,310	新投資口発行費用 65
		東証関連費用 195
		融資関連費用 399
当中間期純利益	45,622	特別利益（負ののれん発生益） 43,281

剰余金として内部留保される 負ののれん発生益 432億円

当中間期 貸借対照表

(2010年8月31日)

単位：百万円

	半期実績	詳細
流動資産	21,935	現金及び預金 18,500
		信託現金及び信託預金 2,907
固定資産	346,477	物件帳簿価格 345,771
総資産	368,464	
流動負債	63,776	1年以内償還予定投資法人債 23,800
		1年以内返済予定長期借入金 38,032
固定負債	141,438	投資法人債 46,500
		借入金 91,896
純資産	163,249	負ののれん発生益 43,281
負債・純資産	368,464	

※ 百万円 以下切捨て

財務諸表については、参考資料25～27ページをご参照ください

第1期 分配金予想



2010年3月1日～2011年1月31日

単位：百万円

	6月4日開示 業績予想	中間短信 業績予想	差異	主な差異理由	中間短信業績予想の前提条件
営業収益	21,024	20,857	-167	2物件売却による収入ロス -96 賃料ダウンによる収入ロス -71	運用資産棟数 183棟 想定期中平均稼働率 94.7%
営業利益	9,085	9,446	361	2物件の売却損 -106 賃貸事業費用の改善 +155 減価償却費の会計処理確定 +311 東証上場費用の科目振替 → 営業外費用 +168	減価償却費 3,562 固都税 799 資産売却損 1,053
経常利益	4,994	5,362	368	東証上場費用の科目振替 ← 販管費 -168 新投資口発行費用 +37 金融コスト +138	東証上場費用 168 新投資口発行費用 92 金融コスト 3,812
当期純利益	48,928	48,673	-255	負ののれん発生益 439億円 → 432億円	特別利益（負ののれん発生益） 43,281

分配方針

単位：百万円

当期純利益	48,928	48,673	-255	
負ののれん発生益	-) 43,943	-) 43,281	-662	特別利益の負ののれん発生益を一旦剰余金に振替え
剰余金取崩し額	+) 3,100	+) 2,692	-407	
分配金総額	=) 8,085	=) 8,085	0	
一口当たり分配金 (円)	8,250	8,250		予想期末発行済投資口数 980,000口
分配金利回り	6.9%	6.9%		(8月31日終値 131,000円)

第2期 分配金予想



2011年2月1日～2011年7月31日

単位：百万円

	6月4日開示 業績予想	中間短信 業績予想	差異	主な差異理由	中間短信業績予想の前提条件	
営業収益	11,580	11,381	-198	2物件売却による収入ロス 稼働率／賃料ダウンによる収入ロス 95.1%→95.0%	-115 -83 運用資産棟数 想定期中平均稼働率	183棟 95.0%
営業利益	5,655	5,673	18	減価償却費の会計処理確定	+216 減価償却費 固都税	1,909 575
経常利益	3,513	3,692	179	受取利息他 新投資口発行費用 金融コスト	+8 +6 +146 金融コスト	1,983
当期純利益	3,508	3,691	183			

分配方針

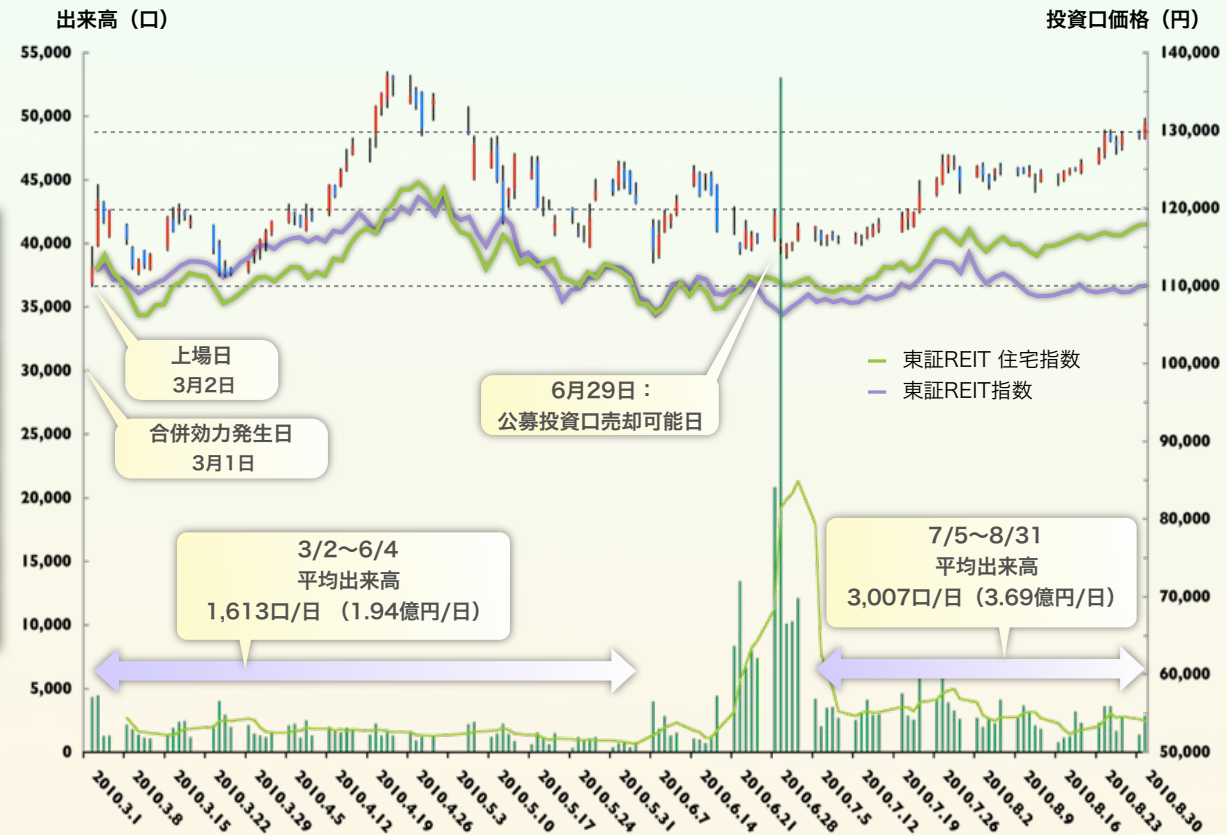
単位：百万円

当期純利益	3,508	3,691	183	
剰余金取崩し額	+) 902	+) 718	-183	
分配金総額	=) 4,410	=) 4,410	0	
一口当たり分配金 (円)	4,500	4,500		予想期末発行済投資口数 980,000口
分配金利回り	6.9%	6.9%		(8月31日終値 131,000円)

公募増資の概要



ローンチ日	2010年6月4日
公募条件決定日	2010年6月21日
募集価格	一口当たり 113,684 円
募集口数	257,694 口
公募増資後発行済総口数	980,000 口
オフリングサイズ	293 億円
調達金額	283 億円



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

公募増資により、1) 時価総額の拡大 2) 投資口流動性の向上 3) LTVの引下げを実現

	合併時	第1回 公募増資後
時価総額	797億円 (3/2初値 @110,400円)	1,283億円 (8/31終値 @131,000円)
投資口取引出来高	1.94億円/日 (3/2~6/4)	3.69億円/日 (7/5~8/31)
総資産LTV	61%	54% (中間期末) / 53% (第1期末見込み)

投資主の状況

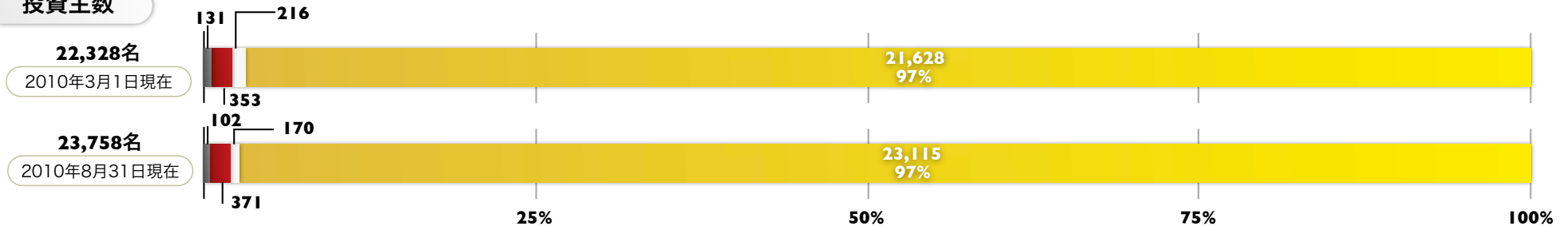


	所有投資口数		投資主数	
	口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
金融機関 (証券会社含む)	450,803	46.0%	102	0.4%
その他の国内法人	76,229	7.8%	371	1.6%
外国法人等	259,875	26.5%	170	0.7%
個人その他	193,093	19.7%	23,115	97.3%
合計	980,000	100.0%	23,758	100.0%

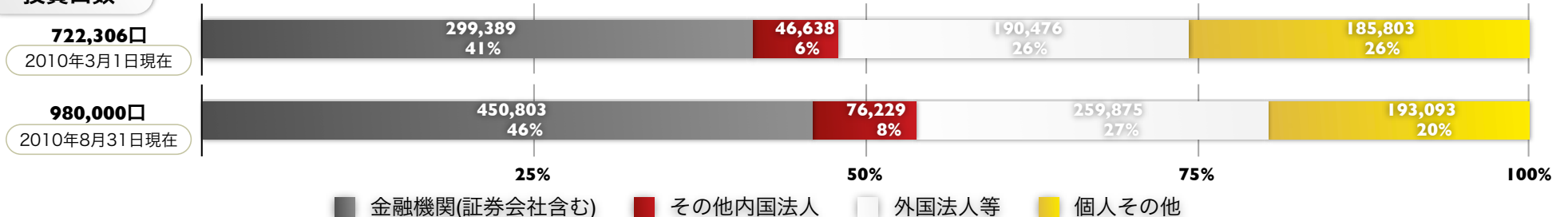
	保有口数	発行投資口数に 占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	123,430	12.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	112,455	11.5%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	66,960	6.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	47,593	4.9%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	36,805	3.8%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	35,050	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.6%
モルガン スタンレー アンド カンパニー インク	14,118	1.4%
ノムラ インターナショナル ピーエルシー アカント ジャパン フロウ	10,045	1.0%
オジェ ファイデューシャリー サービスズ (ケイマン) リミテッド	10,000	1.0%

- ❖ 個人投資主を中心に投資主数1,430名増加するものの、個人投資主の投資口比率は、26% → 20%へ減少。
- ❖ 国内金融機関の投資口比率の増加が顕著、41% → 46%。

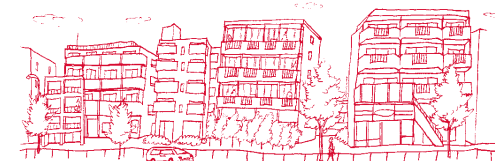
投資主数



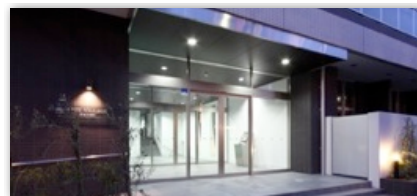
投資口数



当中間期 新規取得物件



C-51レジディア木場



C-49 レジディア杉並方南町



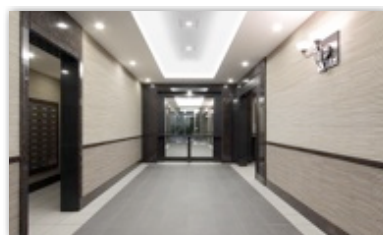
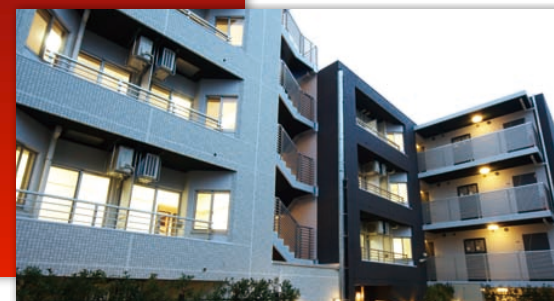
S-23 カレッジコート田無



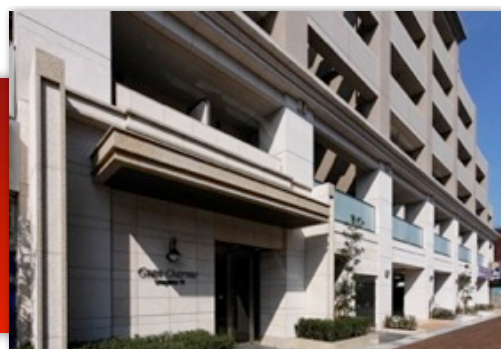
C-50 レジディア新板橋



P-58レジディア駒沢



S-24レジディア浦安





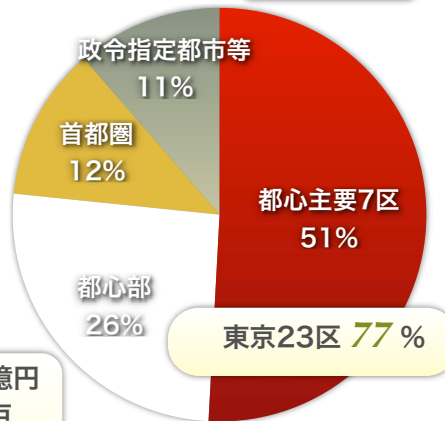
資産運用の状況

住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ



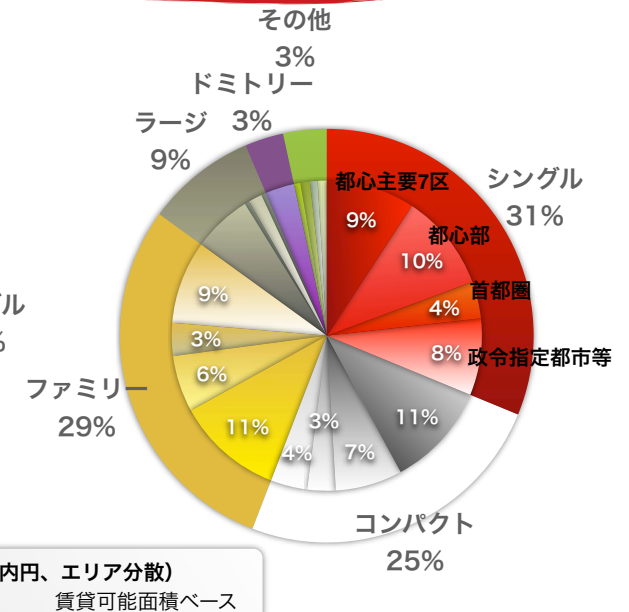
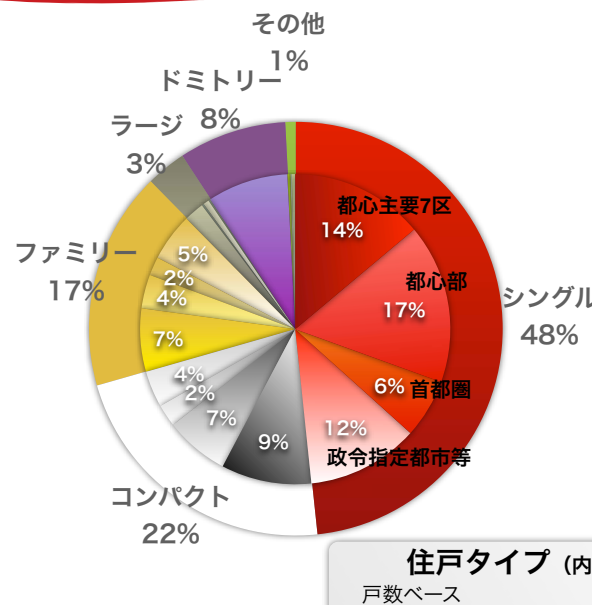
* 2010年8月31日現在

投資エリア
取得価格ベース

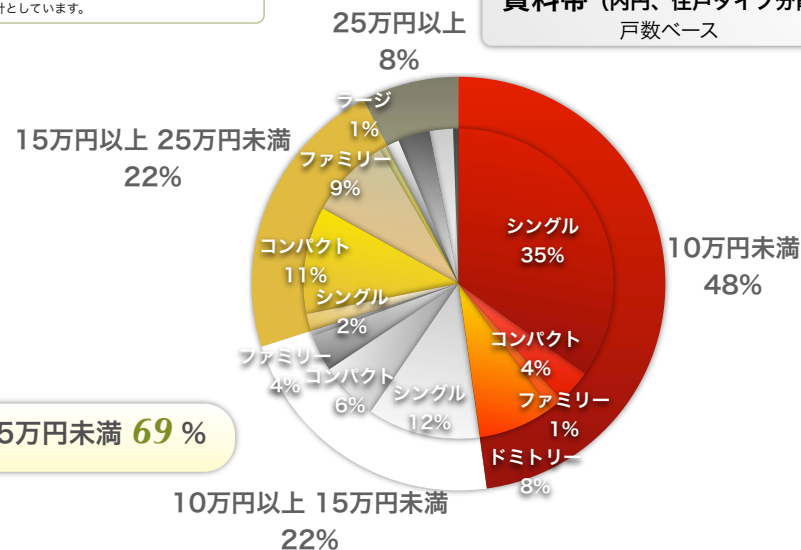


資産規模 **3,467 億円**
 賃貸可能戸数 **14,416 戸**
 物件数 **183 棟**
 賃貸可能面積 **550,039 m²**
 実績NOI利回り **5.3 %***

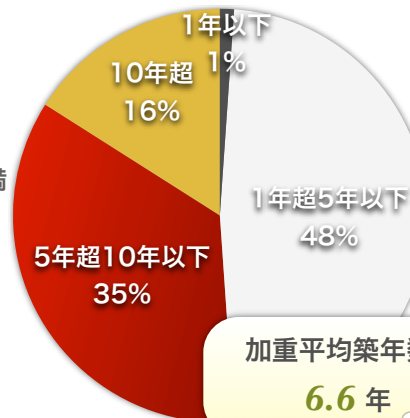
* 当中間期の実績NOI利回り = 2010年8月末現在保有物件の年換算実績NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100%
 * 年換算NOIは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。



賃料帯 (内円、住戸タイプ分散)
戸数ベース



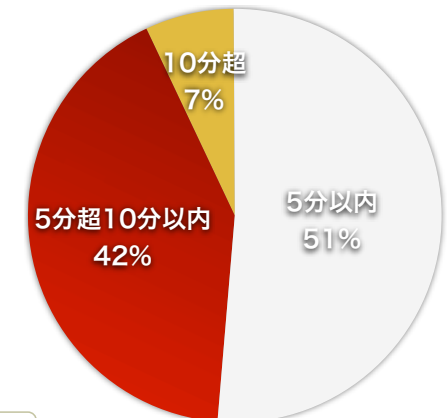
築年数別分散状況
取得価格ベース



加重平均築年数*
6.6 年

* 取得価格による加重平均

徒歩分数
取得価格ベース

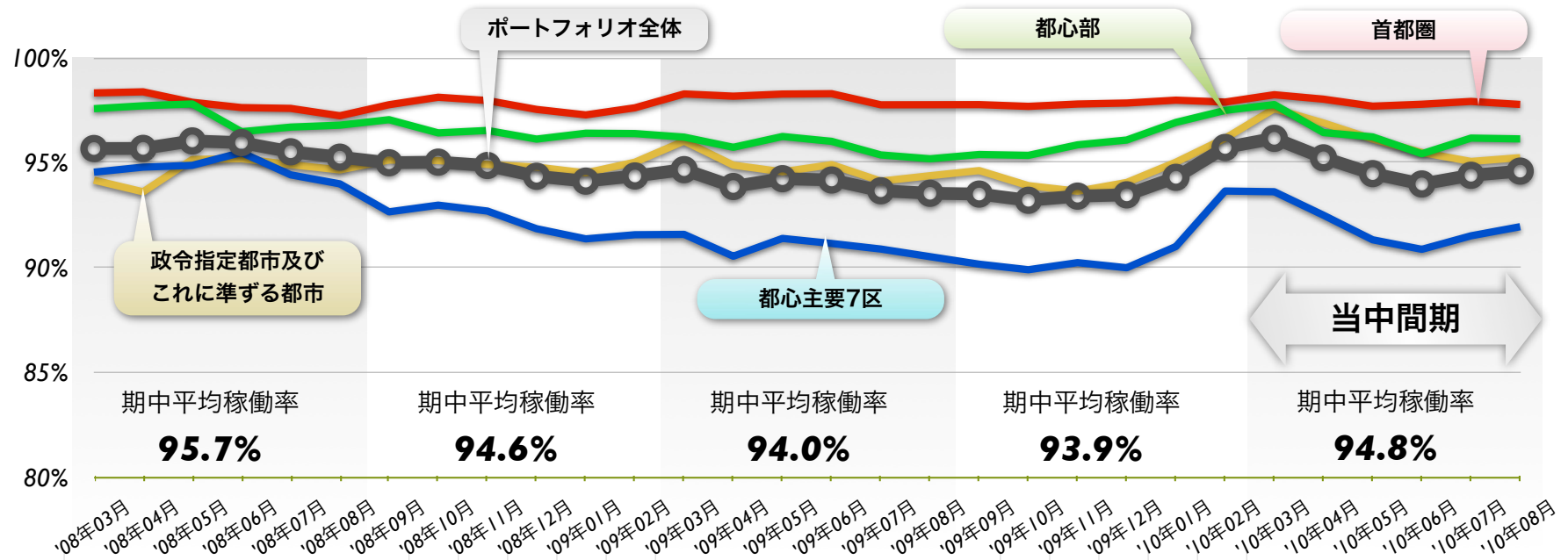


稼働率の推移



市場動向の変化に対応した柔軟なリーシングにより、稼働率は95%前後を維持

- 1～3月： 春先の繁忙期に対応し、年々前倒しになるリーシング対策を先行実施
- 4～6月： 稼働が回復したことから、賃料水準を調整し市場相場を模索
- 7～8月： 適正賃料水準でのリーシング活動



ポートフォリオ全体	95.7%	95.7%	96.0%	95.9%	95.5%	95.3%	95.0%	95.0%	94.9%	94.3%	94.1%	94.4%	94.7%	93.9%	94.2%	94.2%	93.7%	93.5%	93.5%	93.2%	93.4%	93.5%	94.3%	95.7%	96.2%	95.2%	94.5%	94.0%	94.4%	94.6%
都心主要7区	94.5%	94.8%	94.9%	95.5%	94.4%	94.0%	92.6%	93.0%	92.7%	91.8%	91.4%	91.6%	91.6%	90.5%	91.4%	91.1%	90.9%	90.5%	90.1%	89.9%	90.2%	90.0%	91.0%	93.6%	93.6%	92.5%	91.3%	90.9%	91.5%	91.9%
都心部	97.6%	97.7%	97.8%	96.5%	96.7%	96.8%	97.0%	96.4%	96.5%	96.1%	96.4%	96.4%	96.2%	95.7%	96.2%	96.0%	95.4%	95.2%	95.4%	95.3%	95.8%	96.1%	96.9%	97.5%	97.8%	96.4%	96.2%	95.4%	96.2%	96.1%
首都圏	98.3%	98.4%	97.9%	97.6%	97.6%	97.2%	97.8%	98.1%	98.0%	97.5%	97.3%	97.6%	98.3%	98.2%	98.3%	98.3%	97.8%	97.8%	97.8%	97.7%	97.8%	97.8%	98.0%	97.9%	98.2%	98.0%	97.7%	97.8%	97.9%	97.8%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	94.2%	93.6%	95.1%	95.2%	94.9%	94.6%	95.1%	95.1%	94.9%	94.8%	94.5%	95.0%	96.0%	94.9%	94.6%	94.9%	94.1%	94.4%	94.6%	93.9%	93.6%	94.0%	95.0%	96.2%	97.6%	96.9%	96.1%	95.5%	95.0%	95.2%

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

賃料推移



当中間期（2010年3～8月）新規入替・更新住戸合計 賃料改定実績

戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
2,737戸	398,109	381,053	-17,055	-4.3%

新規入替住戸

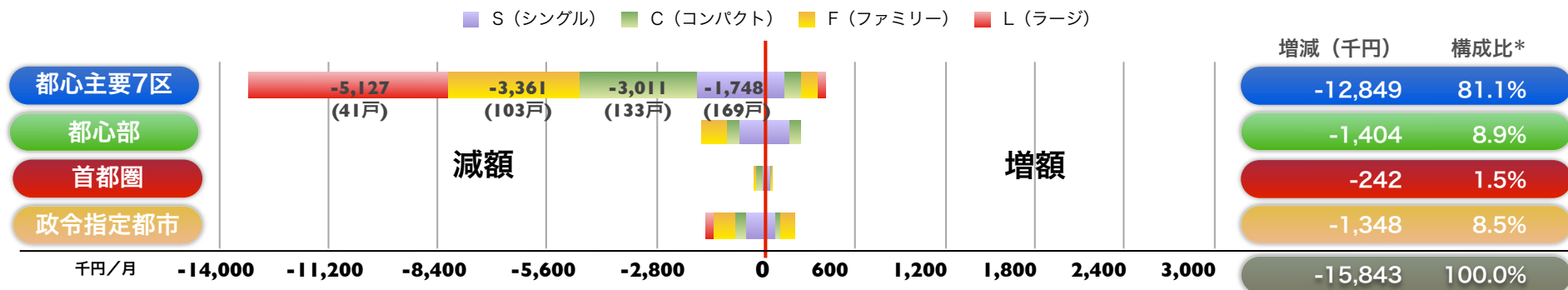
	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	181戸	21,230	22,096	867	4.1%
賃料下落	822戸	146,883	130,174	-16,709	-11.4%
賃料据置	228戸	24,456	24,456	—	—
計	1,231戸	192,568	176,726	-15,842	-8.2%

更新住戸 (更新率 72.9%)

	戸数	従前賃料 (千円/月)	新規賃料 (千円/月)	増減額 (千円/月)	増減率
賃料上昇	0戸	0	0	0	—
賃料下落	63戸	16,761	15,548	-1,213	-7.2%
賃料据置	1,443戸	188,779	188,779	—	—
計	1,506戸	205,540	204,327	-1,213	-0.6%

新規入替住戸 賃料増減内訳

新規入替賃料の減額は、概ね都心主要7区に限定され、首都圏は安定的に推移。



*「構成比」は、中間期における月額賃料の増減額（店舗事務所および賃料保証物件の月額賃料を除く）に対する各エリアの増減額割合です。

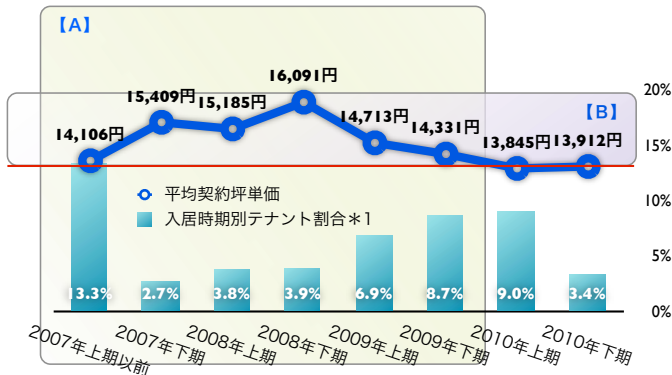
賃料調整の予測



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

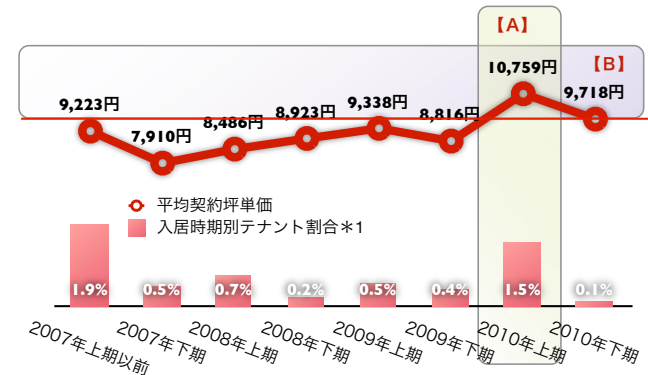
*「入居時期別テナント割合」（棒グラフ）は、2010年8月末現在契約中のテナントの入居時期別割合を表しています。割合算出にあたっては、賃料をベースとしています。
*「平均契約坪単価」（折れ線グラフ）は、各期に入居したテナントの2010年8月末現在の賃料の平均契約坪単価を表しています。なお、入居当時の坪単価ではありません。

P（都心主要7区）



[c]
-1.9%

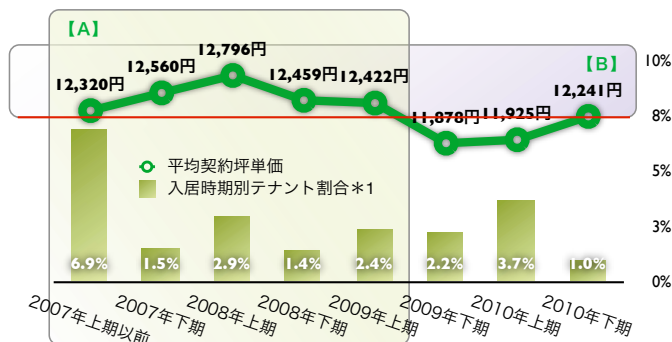
S（首都圏）



[c]
-0.1%

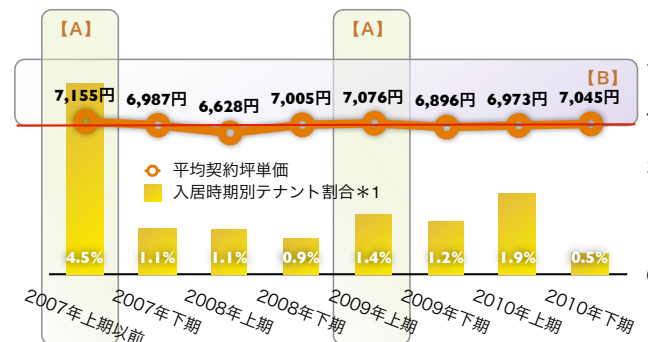
計算例
[A] 1.5% × $\frac{(9,718円 - 10,759円)}{10,759円}$

C（都心部）



[c]
-0.3%

R（政令指定都市）



[c]
-0.1%

[A]
2010年下期の契約坪単価よりも
高い賃料で契約しているテナントの割合

X

[B]
2010年下期の平均契約坪単価よりも
高い平均賃料坪単価との乖離率

=

[c]
合計 -2.4%

*1 入居時期別テナント割合 = $\frac{\text{各期に入居したテナントの2010年8月末現在の入居時期別月額賃料}}{\text{2010年8月末現在の月額総賃料}}$

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

ポートフォリオ分析



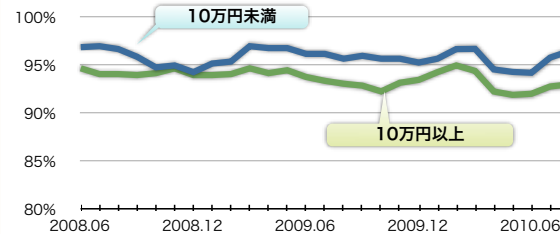
首都圏

シングル・タイプ

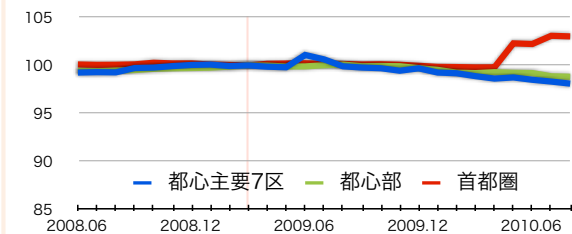
月額賃料の水準及び
エリアにかかわらず、稼働率及び賃料
坪単価は安定的

面積割合
10万円未満 7.6%
10万円以上 9.0%
16.6%

賃料帯別稼働率の推移



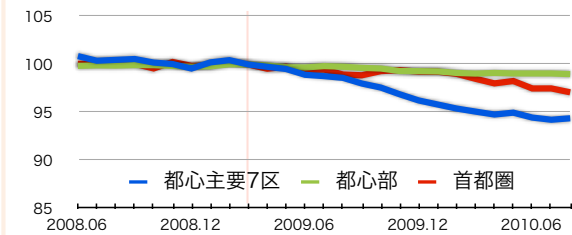
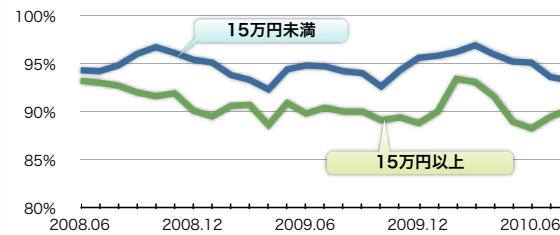
エリア別賃料坪単価の推移*



コンパクト・タイプ

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

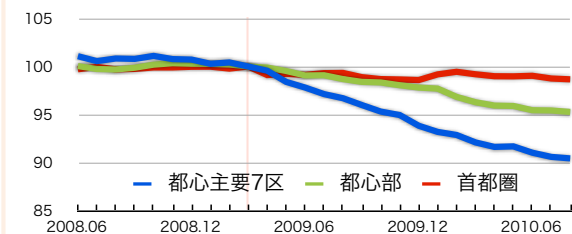
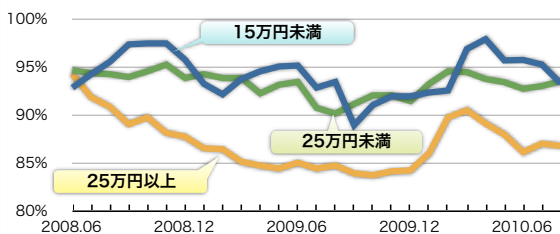
面積割合
15万円未満 3.7%
15万円以上 10.9%
14.6%



ファミリー/ラージ・タイプ

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

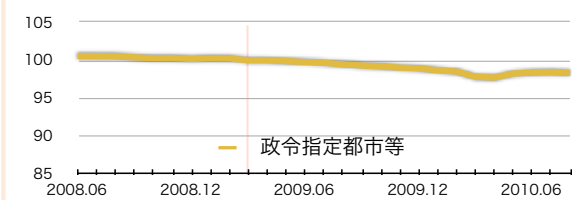
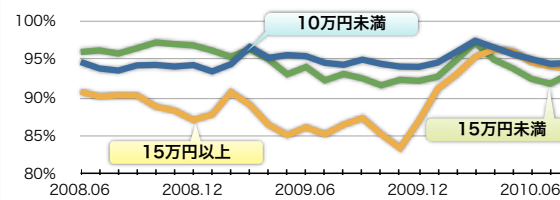
面積割合
15万円未満 2.2%
25万円未満 8.7%
25万円以上 10.3%
21.1%



政令指定都市等

月額賃料15万円未満
の住戸における稼働
率および賃料坪単価
の変動は安定

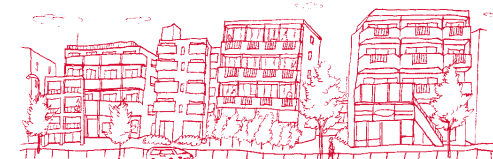
面積割合
10万円未満 8.0%
15万円未満 4.7%
15万円以上 3.3%
16.1%



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

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

当中間期 物件入替の実績



物件収益の安定化

— 賃料・稼働率の安定度が高いエリア及び住戸タイプへの投資 —
東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプへの重点投資

ポートフォリオ収益力の向上

— 負ののれん発生益を活用した物件入替 —
低収益物件の売却 × 高収益物件の取得

当中間期（2010年3～8月期）物件入替の概要

	取得資産	売却資産
売買棟数	6棟	11棟
取得価格・売却合計 (a)	10,467百万円	8,930百万円
鑑定評価額又は調査価格合計 (b)	11,475百万円	9,932百万円
比率 (a) ÷ (b) × 100%	91.2%	89.9%
加重平均NOI利回り	6.4%*1	5.0%*2
加重平均築年数*3	1.5年	8.6年
主なエリア・タイプ	東京23区及びその近郊エリアの シングル・タイプ	都心7区コンパクト・タイプ、 築古の物件及び政令指定都市等の物件

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

*2 当中間期売却資産の加重平均NOI利回り = 当中間期売却資産の年換算実績NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100%

旧アドバンス・レジデンス投資法人（旧ADR）が保有していた物件については、旧ADR第8期（2009年7月1日～2009年12月31日）の6ヶ月間、日本レジデンシャル投資法人（NRI）、NRI第12期（2009年6月1日～2009年11月30日）の6ヶ月間の実績NOIを年換算しています。年換算にあたっては、月割りで12ヶ月としています。

*3 2010年8月31日現在の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

当中間期（2010年3～8月期）物件入替による住戸タイプの増減

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+24戸	△119戸	△38戸	△10戸	—	—	△143戸
都心部	+337戸	+47戸	+26戸	+6戸	—	—	+416戸
首都圏	+76戸	△1戸	—	—	+91戸	+1戸	+167戸
政令指定都市等	△105戸	△95戸	△29戸	△21戸	—	△10戸	△260戸
合計	+332戸	△168戸	△41戸	△25戸	+91戸	△9戸	+180戸

鑑定評価



個別物件の鑑定評価については、参考資料
31～33ページをご参照ください

	前回調査価格（注） （2010年2月末）			帳簿価格 （億円）	当中間期 （2010年8月末）				差 異			還元利回りの推移		
	算定価格 （億円）	鑑定NCF （百万円）	直接還元 利回り （%）		算定価格 （億円）	差額 （億円）	鑑定NCF （百万円）	直接還元 利回り （%）	算定価格 （億円）	鑑定NCF （百万円）	直接還元 利回り （%）	悪化	維持	改善
都心主要7区	1,746.4	9,188	5.2%	1,754.1	1,719.9	-34.2	9,039	5.2%	-26.6	-148.9	-0.0%	6件	66件	8件
都心部 （上記以外の16区）	881.3	4,849	5.5%	893.8	875.5	-18.3	4,828	5.5%	-5.8	-21.0	0.0%	6件	43件	2件
23区 計	2,627.7	14,036	5.3%	2,647.9	2,595.3	-52.5	13,866	5.3%	-32.3	-170.0	0.0%	12件	109件	10件
首都圏	405.2	2,517	6.2%	416.7	405.2	-11.5	2,517	6.2%	0.1	0.1	0.0%	3件	20件	0件
政令指定都市等	377.7	2,421	6.4%	393.2	376.6	-16.5	2,413	6.4%	-1.1	-7.7	0.0%	0件	29件	0件
全 体	3,410.6	18,974	5.5%	3,457.7	3,377.2	-80.5	18,796	5.5%	-33.4	-177.5	0.0%	15件	158件	10件

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

◆ 概算内訳

鑑定還元利回り上昇によるインパクト： -1.1億円
鑑定NCF減少によるインパクト： -32.3億円

◆ 築年数経過による利回り見直し

◆ 都心好立地物件



財務実績

財務活動の実績



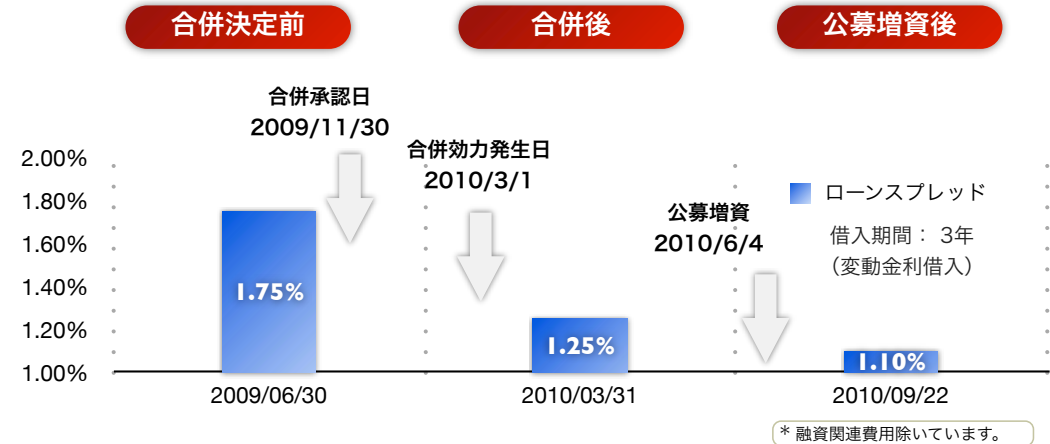
LTVを低減

巡航総資産LTV* **50～55%**

* LTV=有利子負債÷総資産×100

公募増資を実施によるLTVの引下げ
増資前LTV **61%** → 第1期末LTV **53% (見込)**

ローンスプレッドの低減



コミットメント型タームローンの設定：総額 **250** 億円

2011年2月までに償還期限が到来する投資法人債（150億円）の償還資金及び物件取得資金を機動的かつ安定的な資金調達手段で確保

公募増資後の主な資金の流れ

単位：億円

資金調達	金額 (実行済み)	金額 (予定)
公募増資	282	
コミットメント借入*1	18	
リファイ借入		130
物件売却	89	
合計	390	130

*1コミットメント型タームローンより借入

資金使途	金額 (実行済み)	金額 (予定)
投資法人債の償還	200	
借入金の返済	76	130
物件購入	113	
合計	390	130

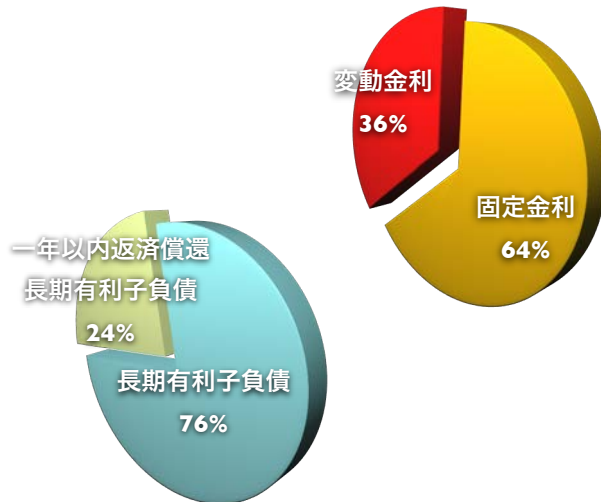
安定した財務基盤



* 2010年8月31日現在

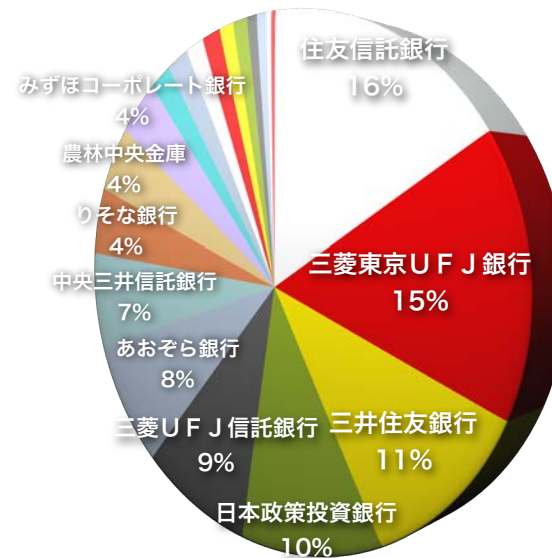
有利子負債の長期化・分散化と金利の固定化の推進

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



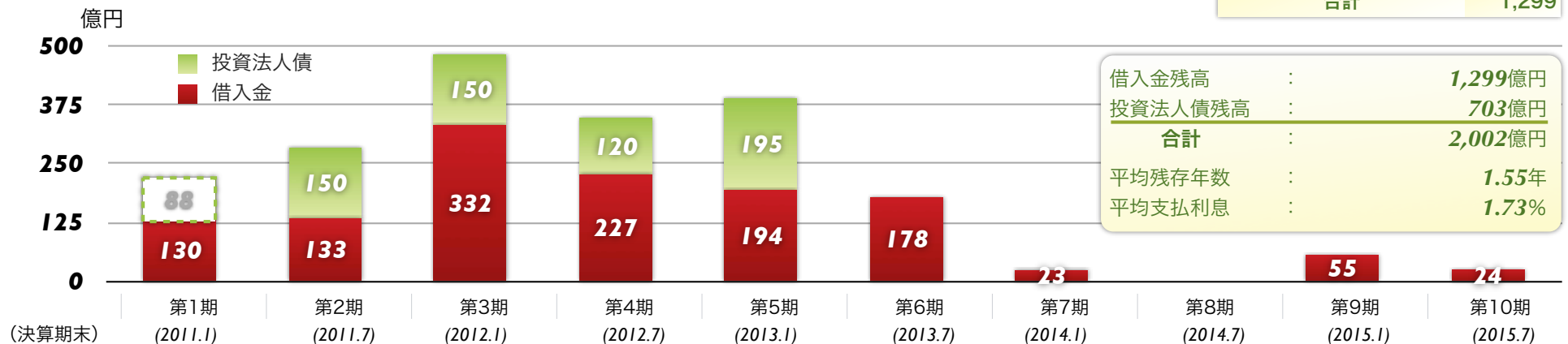
バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

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



借入先金融機関	借入残高 (億円)
住友信託銀行	208
三菱東京UFJ銀行	195
三井住友銀行	144
日本政策投資銀行	136
三菱UFJ信託銀行	114
あおぞら銀行	109
中央三井信託銀行	85
りそな銀行	58
農林中央金庫	57
みずほコーポレート銀行	48
太陽生命保険	23
大同生命保険	23
第一生命保険	18
全国共済農業協同組合連合会	18
西日本シティ銀行	14
八十二銀行	14
新生銀行	9
三井住友海上火災保険	9
大分銀行	4
静岡銀行	4
合計	1,299

負債の返済・償還期限の分散状況等

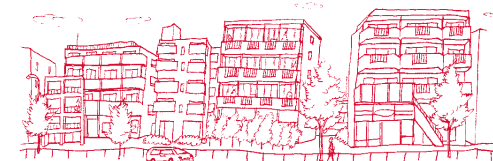


* 億円未満は切捨てて記載しています。



今後の運用戦略

基本方針



長期安定的な利益分配の実現

実績

「規模の拡大」「財務体質の改善」

1. 合併：住宅特化型REIT No.1の資産規模と投資口流動性
2. 公募増資：LTVを低減



中期戦略

「基礎収益力の強化」「負ののれん活用による安定分配」

1. ポートフォリオの収益力向上

2. 金融コストの削減

外部成長

物件入替によるポートフォリオの収益力向上

内部成長

- 1) 都心高額物件の稼働率改善を優先
- 2) スケールメリットを活かしたコスト削減

財務戦略

- 1) 早期担保解除
- 2) 格付けアップ
- 3) マチュリティの分散

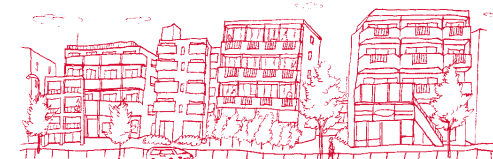
剰余金の取崩しに依存せず、分配金 **4,500**円/口 を出せる収益基盤の構築を目指す



参 考 資 料

主要財務諸表	25～27
ポートフォリオ・ギャラリー	28
ポートフォリオ・マップ	29
ポートフォリオ構築方針	30
ポートフォリオ一覧	31～33
合併効果の創出	34
ブランディング戦略	35
スポンサーサポートの状況	36
資産運用会社の概要	37

貸借対照表



単位：千円

	当中間期 (平成22年8月31日)		当中間期 (平成22年8月31日)
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	18,500,648	営業未払金	138,803
信託現金及び信託預金	2,907,778	1年内償還予定の投資法人債	23,800,000
営業未収入金	308,046	1年内返済予定の長期借入金	38,032,178
前払費用	247,058	未払金	1,058,842
その他	23,568	未払費用	324,130
貸倒引当金	△ 51,890	未払消費税等	113,727
流動資産合計	21,935,210	前受金	120,556
固定資産		前受利息	125,634
有形固定資産		その他	62,993
建物	66,768,026	流動負債合計	63,776,866
構築物	3,111	固定負債	
工具、器具及び備品	47,377	投資法人債	46,500,000
土地	64,177,931	長期借入金	91,896,521
信託建物	92,782,794	預り敷金及び保証金	1,222,702
信託構築物	114,346	信託預り敷金及び保証金	1,619,853
信託機械及び装置	110,622	長期預り金	47,678
信託工具、器具及び備品	265,123	デリバティブ債務	151,264
信託土地	120,430,488	固定負債合計	141,438,019
有形固定資産合計	344,699,821	負債合計	205,214,886
無形固定資産			
借地権	1,071,902	純資産の部	
ソフトウェア	2,898	投資主資本	
無形固定資産合計	1,074,801	出資総額	64,561,818
投資その他の資産		剰余金	
長期前払費用	260,815	出資剰余金	53,220,279
差入保証金	440,429	中間未処分利益又は中間未処理損失 (△)	45,622,194
その他	1,666	剰余金合計	98,842,473
投資その他の資産合計	702,911	投資主資本合計	163,404,292
固定資産合計	346,477,534	評価・換算差額等	
繰延資産		繰延ヘッジ損益	△ 154,630
投資口交付費	31,528	評価・換算差額等合計	△ 154,630
投資法人債発行費	20,274	純資産合計	163,249,661
繰延資産合計	51,803	負債純資産合計	368,464,548
資産合計	368,464,548		

損益計算書



単位：千円

	当中間期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日
営業収益	
賃貸事業収入	11,415,766
営業収益合計	11,415,766
営業費用	
賃貸事業費用	4,164,849
不動産等売却損	1,053,929
資産運用報酬	741,814
資産保管手数料	12,076
一般事務委託手数料	78,146
役員報酬	2,400
租税公課	387,870
貸倒損失	1,122
その他営業費用	207,230
営業費用合計	6,649,440
営業利益	4,766,325
営業外収益	
受取利息	8,961
その他	7,957
営業外収益合計	16,918
営業外費用	
支払利息	1,209,203
投資法人債利息	571,723
投資口交付費償却	2,866
投資法人債発行費償却	6,176
新投資口公開関連費用	65,551
上場関連費用	195,383
融資関連費用	399,254
その他	22,964
営業外費用合計	2,473,123
経常利益	2,310,121
特別利益	
負ののれん発生益	43,281,299
その他特別利益	44,265
特別利益合計	43,325,566
特別損失	
事故損失	12,896
特別損失合計	12,896
税引前中間純利益	45,622,792
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
中間純利益	45,622,187
合併による未処分利益受入額	7
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	45,622,194

	当中間期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料	10,487,481
共益費	298,970
水道光熱費収入	49,278
駐車場収入	341,865
その他賃貸事業収入	238,171
不動産賃貸事業収益合計	11,415,766
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	905,287
修繕費	254,252
水道光熱費	176,422
公租公課	448,648
損害保険料	21,522
信託報酬	82,763
減価償却費	1,936,698
その他賃貸事業費用	339,255
不動産賃貸事業費用合計	4,164,849
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	7,250,916

キャッシュ・フロー計算書

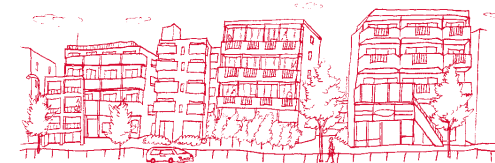


単位：千円

	当中間期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	45,622,792
減価償却費	1,936,951
負ののれん発生益	△ 43,281,299
投資口交付費償却	2,866
投資法人債発行費償却	6,176
投資法人債償還益	△ 120
新投資口公開関連費用	65,551
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△ 24,785
受取利息	△ 9,761
支払利息	1,209,203
投資法人債利息	571,723
営業未収入金の増減額（△は増加）	116,714
前払費用の増減額（△は増加）	171,213
未払消費税等の増減額（△は減少）	102,692
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 166,343
未払金の増減額（△は減少）	△ 391,531
未払費用の増減額（△は減少）	3,678
前受金の増減額（△は減少）	△ 3,758
有形固定資産の売却による減少額	4,278,083
信託有形固定資産の売却による減少額	5,389,227
長期前払費用の増減額（△は増加）	18,941
その他	554,233
小 計	16,172,450
利息の受取額	3,640
利息の支払額	△ 1,803,575
法人税等の支払額	355
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,372,870

	当中間期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△ 15,166
信託有形固定資産の取得による支出	△ 11,135,101
無形固定資産の取得による支出	△ 2,794
差入預託保証金の差入による支出	△ 10,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 114,652
信託預り敷金保証金の受入による収入	31,109
長期預り金の返還による支出	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,252,953
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	2,900,000
短期借入金の返済による支出	△ 8,802,660
長期借入れによる収入	11,520,076
長期借入金の返済による支出	△ 13,395,097
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000
投資法人債の買入却却による支出	△ 1,199,880
投資口の発行による収入	28,298,924
投資口交付費の支出	△ 34,394
新投資口公開関連費用	△ 65,551
分配金の支払額	△ 1,827,755
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,393,661
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	10,513,577
現金及び現金同等物の期首残高	—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	10,894,849
現金及び現金同等物の期末残高	21,408,427

ポートフォリオ・ギャラリー



P-76 パークタワー芝浦ベイワード
アーバンウィング



P-75 レジディア祐天寺



P-39 レジディア目黒II



P-55 レジディアタワー目黒不動産前



P-83
レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ



P-81 ウィンザーハウス広尾



P-82 レジディア大井



P-30 ピアネッタ汐留



P-74 レジディア御殿山



P-38 レジディア東品川



P-53 レジディア六本木檜町公園



P-69 レジディア西新宿II



C-15 レジディア錦糸町



C-12 レジディア日本橋人形町II



P-78 レジディアタワー六本木



P-28 レジディア赤坂II

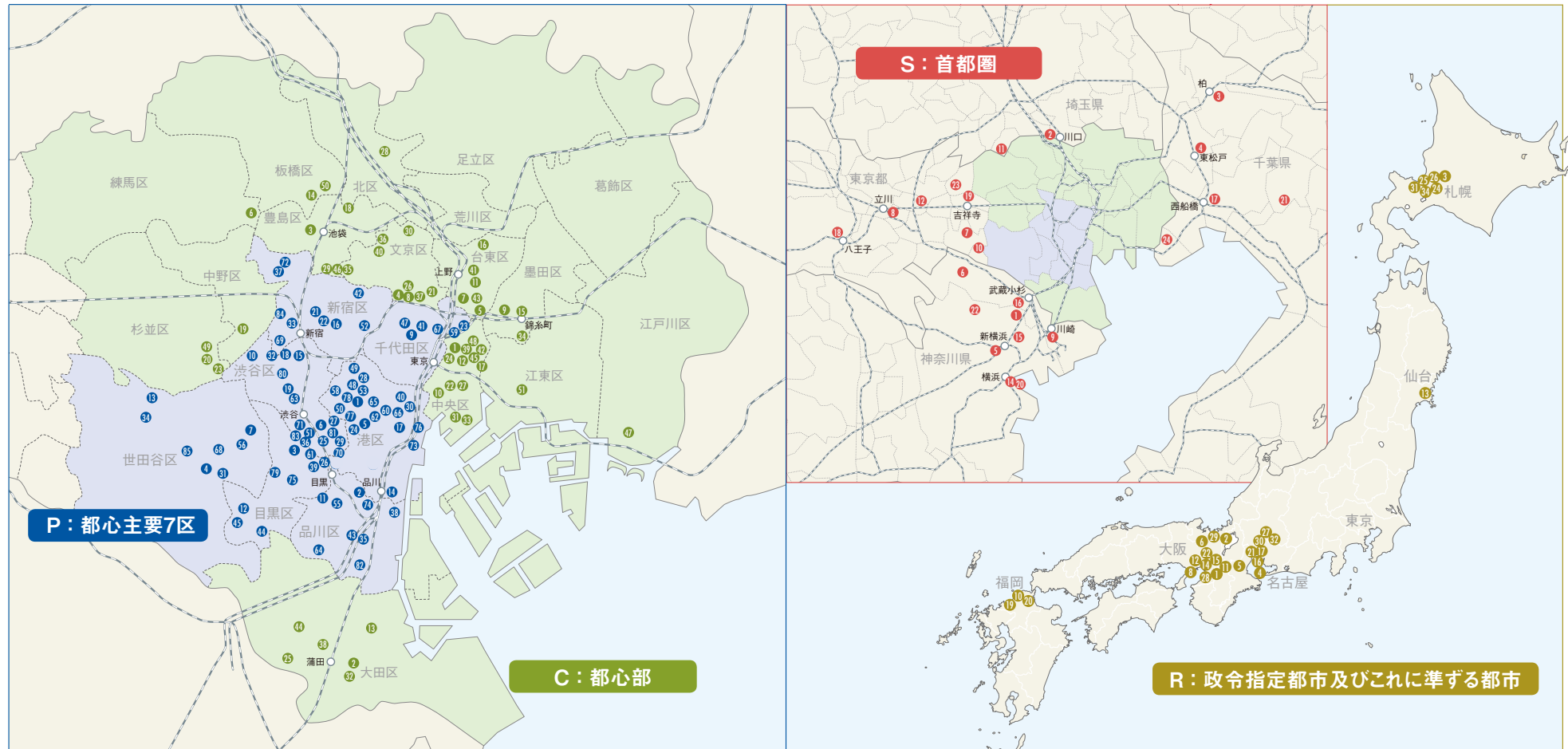


C-8 レジディア文京本郷II



P-77 元麻布プレイス

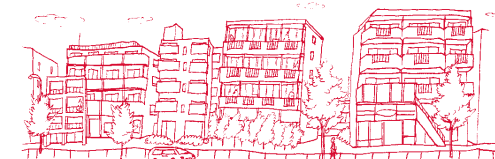
ポートフォリオ・マップ



P-1 レジディア赤坂椿町	P-22 レジディア新宿イースト	P-41 レジディア新御茶ノ水	P-63 レジディア渋谷	P-81 ウインザーハウス広尾	C-14 レジデンス大山	C-33 レジディア月島Ⅱ	S-1 日吉台学生ハイツ	S-21 メゾン八千代台	R-19 レジディア天神南
P-2 レジディア島津山	P-23 レジディア神田岩本町	P-42 レジディア神楽坂	P-64 レジディア中延	P-82 レジディア大井	C-15 レジディア錦糸町	C-34 レジディア錦糸町Ⅱ	S-2 チェスターハウス川口	S-22 ライフ&シニアハウス港北Ⅰ	R-20 レジディア博多駅前
P-3 レジディア中目黒	P-24 レジディア麻布十番Ⅱ	P-43 レジディア大井町Ⅱ	P-65 レジディア麻布台	P-83 レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	C-16 レジディア板橋	C-35 レジディア文京音羽	S-3 レジディア柏	S-23 カレッジコート田無	R-21 マーレ
P-4 レジディア世田谷弦巻	P-25 レジディア恵比寿	P-44 レジディア大岡山	P-66 レジディア芝大門Ⅱ	P-84 レジディア北新宿	C-17 レジディア新川	C-36 レジディア文京千石	S-4 レジディア東松戸	S-24 レジディア浦安	R-22 メロディハイム新大阪
P-5 レジディア麻布十番	P-26 レジディア目黒	P-45 レジディア自由が丘	P-67 レジディア神田	P-85 レジディア駒沢	C-18 レジディア上池袋	C-37 レジディア文京湯島	S-5 レジディア新横浜	R-1 レジディア南一本	R-24 レジディア南一条
P-6 レジディア渋谷代官山	P-27 レジディア広尾	P-46 レジディア水越橋	P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ	C-1 レジディア三軒茶屋	C-19 レジディア新中野	C-38 レジディア池上	S-6 レジディア南生田	R-2 レジディア今出川	R-25 レジディア大通西
P-7 レジディア池尻大橋	P-28 レジディア赤坂Ⅱ	P-47 レジディア水越橋	P-69 レジディア西新宿Ⅱ	C-2 レジディア南田	C-20 レジディア文京湯島Ⅱ	C-39 レジディア日本橋人形町	S-7 レジディア調布	R-3 オ・ドミール南郷街	R-26 レジディア北三条
P-8 レジディア九段下	P-29 レジディア赤坂Ⅱ	P-48 レジディア赤坂	P-70 レジディア広尾南	C-3 レジディア池袋	C-21 レジディア文京湯島Ⅱ	C-40 レジディア文京千石Ⅱ	S-8 レジディア国立	R-4 レジディア東横	R-27 レジディア白星東
P-9 レジディア橋ヶ谷	P-30 ビアネット汐留	P-49 レジディア赤坂	P-71 レジディア渋谷桜丘	C-4 レジディア文京本郷	C-22 レジディア川崎元木	C-41 レジディア入谷	S-9 レジディア川崎元木	R-5 レジディア鶴山	R-28 レジディア東横
P-10 レジディア不動前	P-31 レジディア駒沢大学	P-50 レジディア西麻布	P-72 レジディア目白御山	C-5 レジディア浅草橋	C-23 レジディア国領	C-42 レジディア日本橋浜町	S-10 レジディア国領	R-6 Zeus緑地PREMIUM	R-29 レジディア太秦
P-11 レジディア都立大学	P-32 レジディア代々木	P-51 レジディア代官山	P-73 レジディア市ヶ谷	C-6 メゾンエクレール江古田	C-24 レジディア京橋	C-43 レジディア新御徒町	S-11 和光学生ハイツ	R-8 レジディア神戸	R-30 レジディア泉
P-12 レジディア桜上水	P-33 レジディア西新宿	P-52 レジディア六本木三軒茶屋公園	P-74 レジディア赤坂	C-7 レジディア上野御徒町	C-25 レジディア多摩川	C-44 レジディア千鳥町	S-12 レジディア国分寺	R-10 レジディア横濱園内	R-31 レジディア円山北五条
P-13 レジディア北品川	P-34 レジディア経堂	P-53 レジディア目黒不動前	P-75 レジディア赤坂	C-8 レジディア文京本郷Ⅱ	C-26 レジディア後楽園	C-45 レジディア新川Ⅱ	S-13 レジディア横濱	R-11 レジディア天神橋	R-32 レジディア恵比寿
P-14 レジディア代々木	P-35 レジディア大井町	P-54 レジディア三軒茶屋	P-76 パークタワー三軒茶屋	C-9 レジディア関国	C-27 レジディア豊島	C-46 レジディア目白	S-14 レジディア大倉山	R-12 レジディア三宮東	R-34 レジディア大瀬公園
P-15 レジディア新宿イーストⅢ	P-36 レジディア恵比寿Ⅱ	P-55 レジディア南青山	P-77 アーバンウィング	C-10 レジディア東横	C-28 レジディア王子	C-47 レジディア日本橋馬場町	S-15 レジディア丸の内線	R-13 KC21ビル	
P-16 レジディア芝大門	P-37 レジディア上落合	P-56 レジディア神田東	P-78 レジディアタワー六本木	C-11 レジディア上野	C-29 レジディア目白Ⅱ	C-48 レジディア日本橋馬場町	S-16 レジディア八王子	R-14 レジディア都立公園	
P-17 レジディア芝大門	P-38 レジディア東品川	P-57 レジディア東品川	P-79 レジディア上目黒	C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ	C-30 K2	C-49 レジディア杉並南町	S-17 レジディア吉祥寺	R-15 レジディア京都駅前	
P-18 レジディア参宮橋	P-39 レジディア目黒Ⅱ	P-60 レジディア東品川	P-80 レジディア代々木公園	C-13 レジディア大森東	C-31 レジディア月島	C-50 レジディア新板橋	S-18 レジディア吉祥寺	R-16 レジディア日比野	
P-19 レジディア新大塚Ⅱ	P-40 レジディア虎ノ門	P-61 レジディア恵比寿南			C-32 レジディア蒲田Ⅱ	C-51 レジディア木場	S-19 レジディア吉祥寺		
P-21 レジディア新宿イーストⅡ		P-62 レジディアタワー麻布十番					S-20 ハンズロイヤルコート みなとみらい オークタワー		

合計 **183** 物件

ポートフォリオの構築方針



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

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

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

住戸タイプ	投資比率*2
ドミトリー・タイプ	上限20%

*1 比率は、投資金額ベースとします。

*2 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

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

ポートフォリオ一覧



(2010年8月31日現在)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格(百万円)	簿価(百万円)	鑑定価格 ^{*1} (百万円)	投資比率 (%)
都心主要7区	P-1	レジディア赤坂檜町	東京都港区	2004/12	111	4,602.70	4,930	4,675	4,090	1.4%
	P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	3,474.37	2,860	2,654	2,690	0.8%
	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	88	1,694.18	1,730	1,609	1,620	0.5%
	P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/03	28	1,769.67	1,229	1,205	1,201	0.4%
	P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11	44	1,986.76	1,987	1,979	1,797	0.6%
	P-6	レジディア渋谷代官山	東京都渋谷区	2005/05	50	1,654.29	1,690	1,667	1,570	0.5%
	P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/08	42	1,423.38	1,230	1,203	1,130	0.4%
	P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/03	86	2,845.89	2,270	2,213	2,218	0.7%
	P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/02	35	1,129.72	1,130	1,124	1,030	0.3%
	P-11	レジディア不動前	東京都品川区	1991/04	47	2,528.10	1,563	1,570	1,420	0.5%
	P-12	レジディア都立大学	東京都目黒区	2006/08	18	737.91	643	644	576	0.2%
	P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/07	39	1,201.37	1,120	1,127	1,060	0.3%
	P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/02	120	2,897.99	2,720	2,741	2,430	0.8%
	P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/03	22	723.10	732	743	564	0.2%
	P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/02	39	818.74	750	777	756	0.2%
	P-17	レジディア芝大門	東京都港区	2002/11	63	2,209.98	1,580	1,572	1,490	0.5%
	P-18	レジディア参宮橋	東京都渋谷区	2003/03	27	1,211.74	780	776	742	0.2%
	P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/08	30	623.80	588	586	589	0.2%
	P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/02	54	1,743.06	1,380	1,374	1,380	0.4%
	P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/08	48	1,219.08	941	937	912	0.3%
	P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/02	65	2,354.20	1,520	1,512	1,500	0.4%
	P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/02	37	1,018.71	874	870	862	0.3%
	P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/01	26	653.04	554	551	552	0.2%
	P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	701.01	722	720	719	0.2%
	P-27	レジディア広尾	東京都渋谷区	1999/09	29	949.60	727	725	716	0.2%
	P-28	レジディア赤坂Ⅱ	東京都港区	2005/01	37	1,480.47	1,290	1,289	1,250	0.4%
	P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,733.63	1,660	1,654	1,650	0.5%
	P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/02	67	2,274.19	1,950	1,940	1,950	0.6%
	P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10	18	488.51	333	331	335	0.1%
	P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/02	16	464.64	326	325	322	0.1%
	P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/02	19	478.57	363	362	368	0.1%
	P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/02	15	509.66	286	284	281	0.1%

*1 鑑定価格は、2010年8月末現在のものです。

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格(百万円)	簿価(百万円)	鑑定価格 ^{*1} (百万円)	投資比率 (%)
都心主要7区	P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	1,249.56	947	943	929	0.3%
	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/01	61	2,194.56	2,280	2,278	2,280	0.7%
	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/09	70	1,740.50	1,180	1,176	1,180	0.3%
	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/08	122	2,588.01	2,040	2,034	2,040	0.6%
	P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/01	34	1,448.84	1,190	1,189	1,170	0.3%
	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/09	63	1,353.41	1,320	1,316	1,320	0.4%
	P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/03	52	1,422.45	1,160	1,158	1,140	0.3%
	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/08	52	1,182.34	918	915	911	0.3%
	P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/07	40	1,321.76	1,050	1,047	1,050	0.3%
	P-44	レジディア大岡山	東京都目黒区	2007/10	53	1,522.52	1,070	1,067	1,040	0.3%
	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/03	28	1,435.93	1,050	1,044	1,050	0.3%
	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	3,039.14	2,310	2,303	2,230	0.7%
	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/08	68	3,485.00	3,660	3,648	3,630	1.1%
	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/05	37	1,352.02	1,180	1,178	1,170	0.3%
	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/07	125	7,078.64	6,780	6,754	6,760	2.0%
	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/07	42	2,067.08	2,150	2,138	2,060	0.6%
	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/08	85	3,003.34	2,500	2,489	2,470	0.7%
	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/09	88	4,803.29	3,570	3,557	3,540	1.0%
	P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/01	358	21,019.77	16,500	16,421	16,500	4.8%
	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/01	78	2,847.19	2,760	2,748	2,760	0.8%
	P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/03	13	782.33	728	727	663	0.2%
	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	2,544.25	1,620	1,615	1,600	0.5%
	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/04	31	1,582.54	1,430	1,427	1,410	0.4%
	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/03	39	2,023.88	2,020	2,018	1,990	0.6%
	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/01	113	7,207.18	6,190	6,179	5,990	1.8%
	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/06	40	1,285.42	1,250	1,249	1,230	0.4%
	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	2,855.06	1,880	1,872	1,890	0.5%
	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/02	47	1,732.06	1,610	1,606	1,550	0.5%
	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/08	48	2,023.20	1,740	1,734	1,710	0.5%
	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/06	43	1,534.57	1,140	1,138	1,140	0.3%

ポートフォリオ一覧



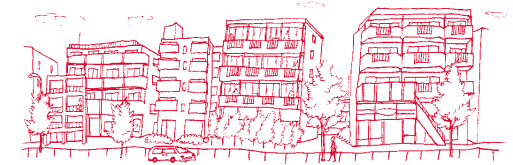
(2010年8月31日現在)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格(百万円)	簿価(百万円)	鑑定価格 ^{*1} (百万円)	投資比率(%)
都心主要7区	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/03	34	1,933.54	1,280	1,277	1,260	0.4%
	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/05	74	2,478.31	1,830	1,825	1,830	0.5%
	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/08	26	1,035.75	923	920	923	0.3%
	P-71	レジディア渋谷桜丘	東京都渋谷区	2003/04	66	4,077.88	3,520	3,506	3,400	1.0%
	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	1,679.94	974	969	973	0.3%
	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/09	154	8,508.36	4,670	4,641	4,670	1.3%
	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/01	16	1,228.15	930	929	903	0.3%
	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/08	118	5,423.36	5,260	5,246	5,190	1.5%
	P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/05	191	13,490.67	9,570	9,528	9,480	2.8%
	P-77	元麻布ブレイス	東京都港区	2001/02	41	7,382.62	8,430	8,410	8,430	2.4%
	P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/02	83	5,978.20	7,040	7,024	6,660	2.0%
	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/01	16	1,473.68	878	874	860	0.3%
	P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/07	6	1,545.36	1,100	1,098	1,020	0.3%
	P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/06	12	2,172.91	1,750	1,744	1,640	0.5%
	P-82	レジディア大井	東京都品川区	1989/10	22	2,322.37	972	966	937	0.3%
都心部	P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山 パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	2006/05 1982/11	77	5,977.18	7,360	7,342	7,230	2.1%
	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/02	26	2,173.62	1,460	1,456	1,450	0.4%
	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	1,182.47	870	906	957	0.3%
	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/02	105	2,552.07	1,920	1,800	1,930	0.6%
	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/03	166	4,110.54	2,640	2,482	2,780	0.8%
	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/03	60	2,207.63	1,520	1,494	1,460	0.4%
	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/07	65	2,165.35	1,680	1,654	1,680	0.5%
	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/08	47	1,816.14	1,060	1,032	1,060	0.3%
	C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/03	93	1,591.71	953	972	887	0.3%
	C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/02	127	4,009.27	3,160	3,106	3,130	0.9%
	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/01	70	1,960.40	1,623	1,652	1,530	0.5%
	C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/02	48	1,378.84	913	913	903	0.3%
	C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/09	169	4,871.02	5,251	5,278	4,700	1.5%
	C-11	レジディア上野	東京都台東区	2007/02	41	1,184.44	860	866	734	0.2%
	C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/01	137	3,541.09	3,180	3,194	3,030	0.9%
	C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/08	81	1,928.71	1,980	2,002	1,680	0.6%
	C-14	レジデンス大山	東京都板橋区	1991/09	59	3,383.10	1,490	1,640	1,220	0.4%

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格(百万円)	簿価(百万円)	鑑定価格 ^{*1} (百万円)	投資比率(%)
都心部	C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,326.80	4,200	4,258	3,640	1.2%
	C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	1,571.54	856	889	761	0.2%
	C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/02	83	2,764.70	1,880	1,872	1,770	0.5%
	C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	979.04	558	554	549	0.2%
	C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/06	24	615.28	352	349	353	0.1%
	C-20	レジディア方南町	東京都杉並区	1992/03	91	2,054.22	941	934	950	0.3%
	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/03	63	1,368.01	1,010	1,004	971	0.3%
	C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	2,043.00	1,460	1,453	1,460	0.4%
	C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/03	96	2,855.98	1,800	1,791	1,790	0.5%
	C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/01	52	1,440.11	1,220	1,216	1,210	0.4%
	C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/09	98	2,137.41	1,300	1,292	1,260	0.4%
	C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	770.11	603	599	595	0.2%
	C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/09	94	2,824.17	2,000	1,989	1,940	0.6%
	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	61	1,659.09	867	861	860	0.3%
	C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/07	63	1,450.16	1,050	1,046	1,050	0.3%
都心部	C-30	K2	東京都文京区	1992/09	25	773.30	286	284	286	0.1%
	C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/02	40	1,694.38	1,100	1,096	1,100	0.3%
	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/09	78	1,929.24	1,360	1,356	1,360	0.4%
	C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/09	105	3,074.47	2,440	2,430	2,440	0.7%
	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/01	99	3,394.21	2,380	2,373	2,350	0.7%
	C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/08	104	5,970.11	3,380	3,357	3,380	1.0%
	C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/02	33	1,104.50	707	702	701	0.2%
	C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/02	39	1,623.62	1,050	1,044	1,060	0.3%
	C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/07	19	764.84	378	376	374	0.1%
	C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/03	25	848.24	557	553	554	0.2%
	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/04	45	2,117.47	1,440	1,436	1,390	0.4%
	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	1,826.54	990	982	989	0.3%
	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/08	45	1,915.92	1,310	1,308	1,300	0.4%
	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/03	69	2,531.81	1,860	1,855	1,850	0.5%
	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/09	60	2,105.15	1,290	1,287	1,290	0.4%
	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/02	36	2,119.34	1,320	1,312	1,300	0.4%
	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/01	162	13,069.70	6,280	6,243	6,210	1.8%

*1 鑑定価格は、2010年8月末現在のものです。

ポートフォリオ一覧



(2010年8月31日現在)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格(百万円)	簿価(百万円)	鑑定価格 ¹ (百万円)	投資比率(%)
都心部	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/01	29	2,177.89	683	678	684	0.2%
	C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/02	132	8,502.12	5,500	5,483	5,500	1.6%
	C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/02	194	6,953.96	3,834	3,987	4,370	1.1%
	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	67	1,413.22	888	926	945	0.3%
	C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/03	155	3,255.00	1,950	2,094	2,230	0.6%
首都圏	S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市中区	1969/03	920	8,552.00	3,420	3,305	3,445	1.0%
	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/03	39	2,023.11	770	747	669	0.2%
	S-3	レジディア柏	千葉県柏市	2000/03	26	1,794.44	545	559	416	0.2%
	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/04	44	3,431.44	1,100	1,147	920	0.3%
	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市中区	2007/01	131	3,277.62	1,920	1,934	1,710	0.6%
	S-6	レジディア南生田	神奈川県川崎市多摩区	1998/10	46	3,165.70	1,050	1,099	890	0.3%
	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/03	41	1,750.49	1,143	1,160	1,020	0.3%
	S-8	レジディア国立	東京都国立市	2007/04	46	1,176.66	635	647	550	0.2%
	S-9	レジディア川崎元木	神奈川県川崎市川崎区	2007/03	49	1,012.98	668	681	563	0.2%
	S-10	レジディア国領	東京都調布市	2008/03	62	1,489.97	930	949	821	0.3%
	S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/04	127	1,684.02	675	713	569	0.2%
	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/02	33	879.44	518	514	511	0.1%
	S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市中区	2004/08	102	2,359.60	1,700	1,688	1,700	0.5%
	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市中区	1998/03	64	1,334.56	755	752	751	0.2%
	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2007/02	68	2,560.40	1,580	1,576	1,580	0.5%
	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/03	172	4,567.44	2,730	2,716	2,690	0.8%
	S-18	レジディア八王子	東京都八王子市	1988/01	40	2,106.67	572	568	570	0.2%
	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/03	48	2,214.73	1,380	1,377	1,350	0.4%
	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	神奈川県横浜市中区	2007/11	416	26,082.53	14,000	13,866	14,000	4.0%
	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/08	39	3,506.54	882	874	854	0.3%
	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市中区	2003/10	78	5,433.40	1,670	1,666	1,660	0.5%
	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/02	91	1,136.09	810	849	904	0.2%
	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/09	146	3,692.76	2,115	2,272	2,380	0.6%

都心主要7区 合計	4,643	209,392.27	176,498	175,406	171,986	50.9%
都心部 合計	3,917	134,724.96	89,311	89,379	87,546	25.8%
首都圏 合計	2,828	85,232.59	41,569	41,670	40,523	12.0%
政令指定都市等 合計	3,028	120,689.21	39,355	39,316	37,662	11.3%

*1 鑑定価格は、2010年8月末現在のものです。

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格(百万円)	簿価(百万円)	鑑定価格 ¹ (百万円)	投資比率(%)
政令市指定都市等	R-1	レジディア西本町	大阪府大阪市西区	2002/06	50	1,195.10	560	539	462	0.2%
	R-2	レジディア今出川	京都府京都市上京区	1999/02	154	3,714.11	1,671	1,633	1,522	0.5%
	R-3	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市白石区	1986/12	68	4,535.26	827	896	781	0.2%
	R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市中区	2006/02	91	3,084.03	1,290	1,238	1,050	0.4%
	R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/02	182	6,065.11	1,610	1,671	1,190	0.5%
	R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	2007/05	44	2,391.35	979	983	853	0.3%
	R-8	レジディア神戸ポート アイランド	兵庫県神戸市中央区	S・C 2007/03 N 2008/02	404	9,708.00	3,740	3,813	3,290	1.1%
	R-10	レジディア博多	福岡県福岡市博多区	2002/03	155	3,955.24	1,220	1,220	1,210	0.4%
	R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市北区	2000/02	78	2,113.91	871	865	871	0.3%
	R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市中央区	2005/11	161	5,698.03	2,220	2,205	2,220	0.6%
	R-13	KC21ビル	宮城県仙台市若林区	1997/03	79	2,716.11	900	895	870	0.3%
	R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市西区	2006/01	94	2,741.46	1,170	1,164	1,160	0.3%
	R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市南区	2006/02	116	4,010.85	1,970	1,957	1,970	0.6%
	R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市中区	2007/08	198	5,944.56	2,330	2,322	2,320	0.7%
	R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市中区	1992/04	124	7,598.40	1,340	1,326	1,300	0.4%
	R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市中央区	2004/01	56	3,179.96	936	929	931	0.3%
	R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市博多区	2003/01	39	1,606.29	324	321	327	0.1%
	R-21	マーレ	愛知県名古屋市中区	2005/02	38	1,930.70	685	680	677	0.2%
	R-22	メロディハイム新大阪	大阪府大阪市東淀川区	1994/04	70	2,885.48	734	729	728	0.2%
	R-24	レジディア南一条	北海道札幌市中央区	2006/12	179	5,928.51	1,640	1,632	1,640	0.5%
	R-25	レジディア大通西	北海道札幌市中央区	2006/12	103	4,512.24	1,320	1,315	1,320	0.4%
	R-26	レジディア北三条	北海道札幌市中央区	2007/01	100	3,867.60	1,130	1,124	1,150	0.3%
	R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市中区	2005/05	33	2,709.97	831	827	825	0.2%
	R-28	レジディア堺東	大阪府堺市堺区	2005/08	50	3,246.81	845	839	840	0.2%
	R-29	レジディア太秦	京都府京都市右京区	2000/01	48	3,201.93	701	699	693	0.2%
	R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市中区	2005/11	122	9,715.22	3,700	3,682	3,660	1.1%
	R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市中央区	2007/02	56	3,920.00	1,050	1,045	1,050	0.3%
	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市中区	2006/12	27	2,282.49	751	748	742	0.2%
	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市中央区	2007/08	109	6,230.49	2,010	2,002	2,010	0.6%
合計					14,416	550,039.03	346,734	345,771	337,717	100.0%

簿価と鑑定価格との差の合計

-8,053

合併効果の創出



費用効率化実施事項

(1) PMフィー

- 伊藤忠アーバンコミュニティを中心としたPM業務集約化推進

既存委託物件の手数料軽減 $\Delta 12$ 百万円/年

新規事務委託手数料軽減 $\Delta 22$ 百万円/年

(2) 信託報酬

- 委託物件増加に基づく期中信託報酬の見直し

$\Delta 11.9$ 百万円/年

(3) 鑑定評価報酬

- 鑑定業務委託物件増加に伴い、報酬体系を見直し

$\Delta 40$ 百万円/年

(4) 建物保険集約

- 全保有物件を対象とした包括保険契約に変更

$\Delta 5.3$ 百万円/年（従前対比 Δ 約13%）

(5) 建物管理費

- 新規取得物件へBM集約スキームを適用（賃料保証型を除く3物件）

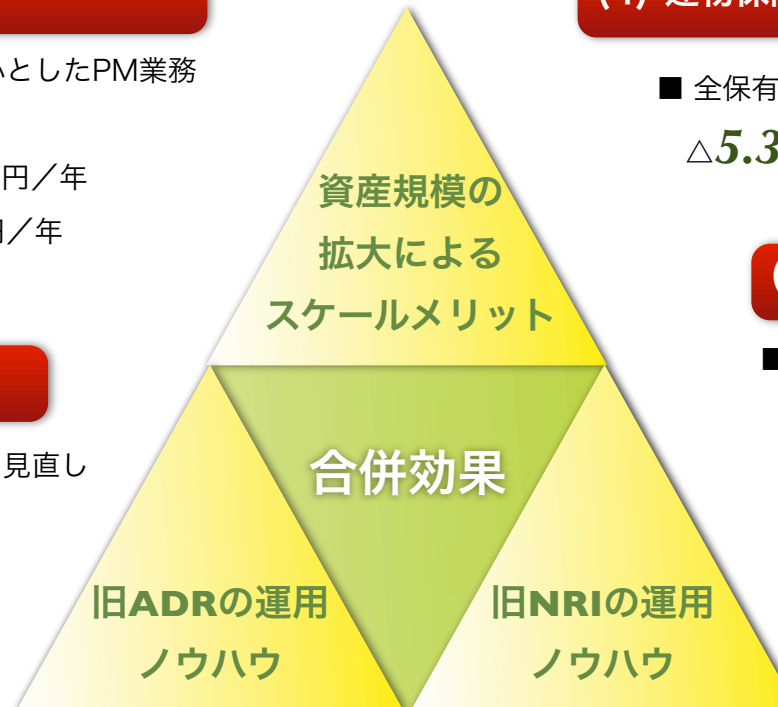
$\Delta 6.4$ 百万円/年

（対取得前実績 Δ 約30%）

(6) 共用部電気代

- 共有部低圧電力契約の見直し

（37物件） $\Delta 6$ 百万円/年



合計 年換算 **103.6** 百万円 の合併効果、創出見込み

※年換算の為、第1期のみに係るものではありません。

ブランディング戦略



新専用ブランド

RESIDIA

の立ち上げ

Residence（住まい）× Arcadia（理想郷）

保有物件183棟のうち**163**棟に新ブランドを導入

チャネル戦略

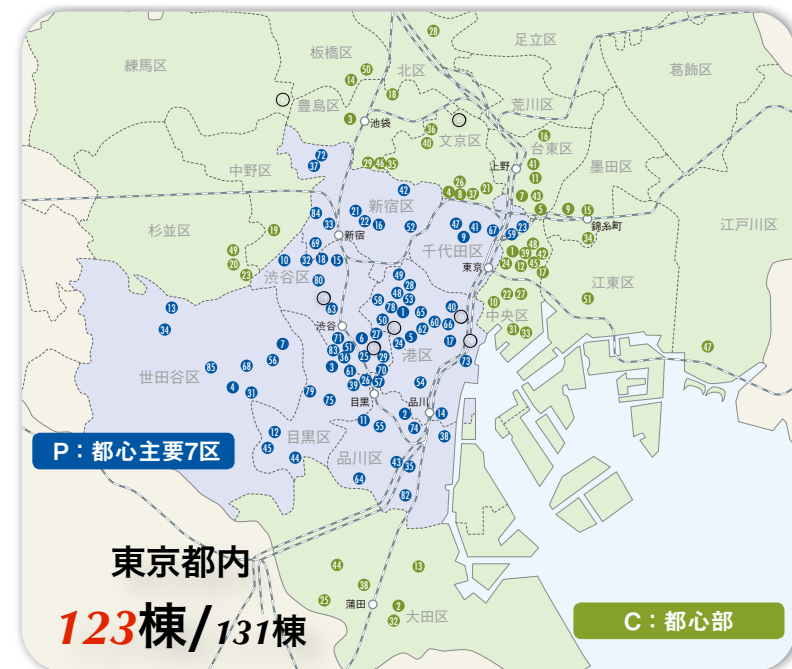
本ブランド専用リーシングウェブサイト「RESIDIA」

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

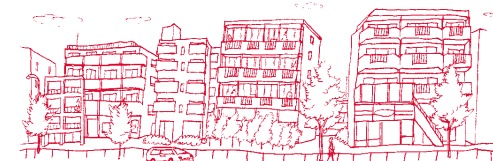
入居者専用サービス

「レジディアカスタマーサポート」

24時間365日のフリーダイヤル入居者生活サポート。



スポンサーサポートの状況



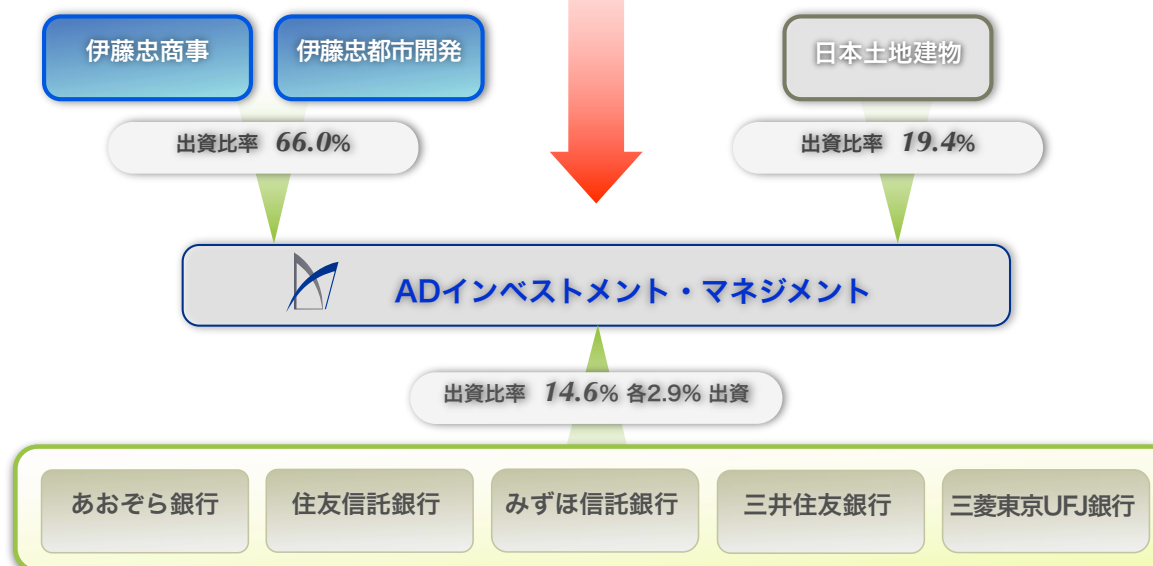
伊藤忠グループサポート

伊藤忠グループの一員として、商社の総合力を最大限に活用して、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ます。



資産運用会社の概要



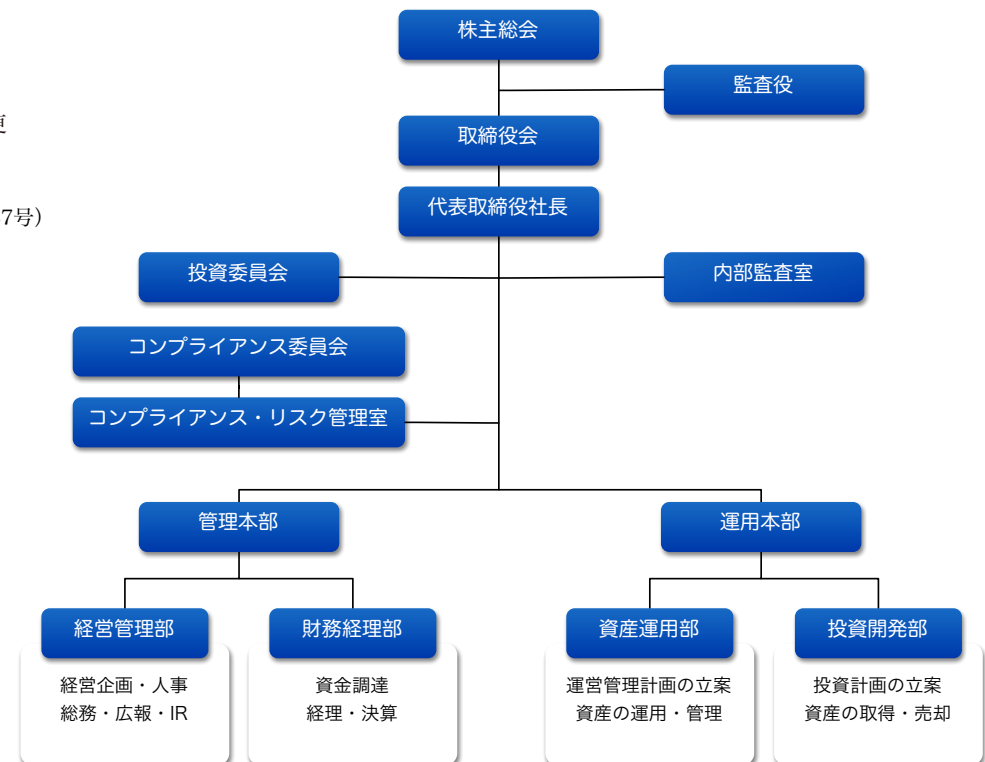
Company Profile

名称: ADインベストメント・マネジメント株式会社
住所: 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階
代表者: 代表取締役社長 高坂 健司
資本金の額: 3億円
事業内容: 投資運用業
沿革: 平成17年 2月 2日 ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
 平成17年 5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
 平成22年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併
登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
 投信法上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号：内閣総理大臣第49号）
 金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

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



Corporate Structure





本資料に関する注意事項

- * 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
- * なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- * 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来を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。