アドバンス・レジデンス投資法人

第5期　決算説明資料

（2012年8月1日～2013年1月31日）

目　次

Executive Summary	3
確かな歩み　確かな成長	4～5
住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ	6
第5期決算実績 第6･7期業績予想	7～9
外部成長の実現	10～14
財務戦略の実現	15～17
内部成長の実現	18～20
今後の運用戦略	21～22
参考資料	23～53

Executive Summary

～長期安定的な利益分配の実現を目指して～

4,500円を超える安定分配を継続

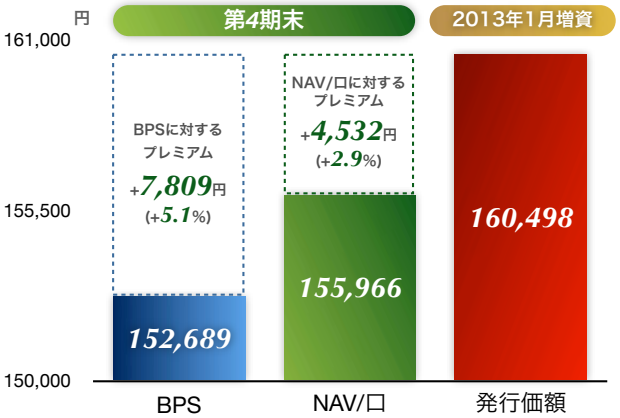
	当初予想（2012/9/14発表）		当期実績（2013年1月期）
当期純利益/口	4,250円	当期純利益/口は+5円 →	4,255円
分配金/口	4,500円	新分配金戦略に基づき+5円（詳細はP.29） →	4,505円

分配準備積立金残高（第5期分配金支払後）

343億円

Topic. プレミアム増資の実施→時価総額2,000億円の達成

投資主価値の向上 投資主利益の拡大



＊NAV及びBPSは第4期における分配金支払後の数値を記載しています。

LTVは大幅に低減 取得余力の確保

（増資前）53.8%（第5期実績（2013年1月期））

大幅に低減 →

（増資後）50.7%（第7期予想（2013/3/15発表））

取得余力

180億円 ～ **360**億円

＊LTVとは総資産有利子負債比率を指します。以下同じです。

増資後の予想当期純利益/口（巡航ベース）

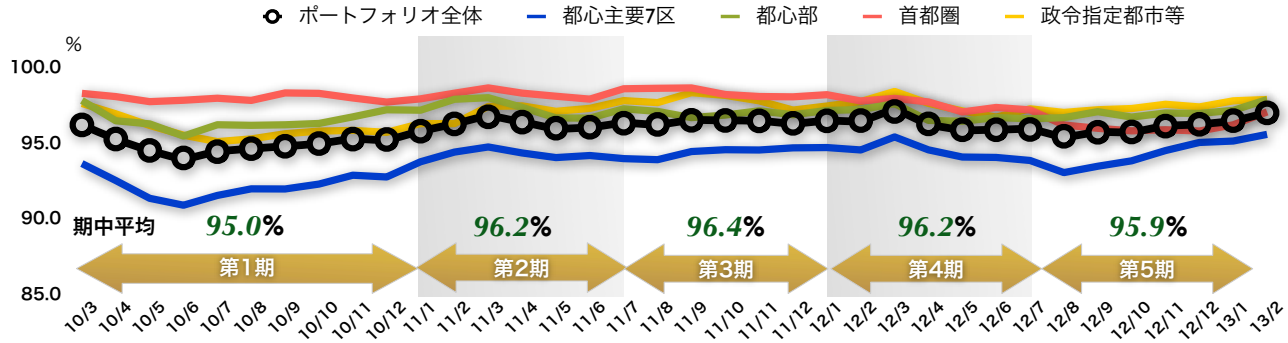
	第7期予想（2014年1月期）2013/3/15発表
予想当期純利益/口	4,250円
予想分配金/口	4,500円

確かな歩み　確かな成長

各種施策の実施により当期純利益/口が向上

アセット

稼働率



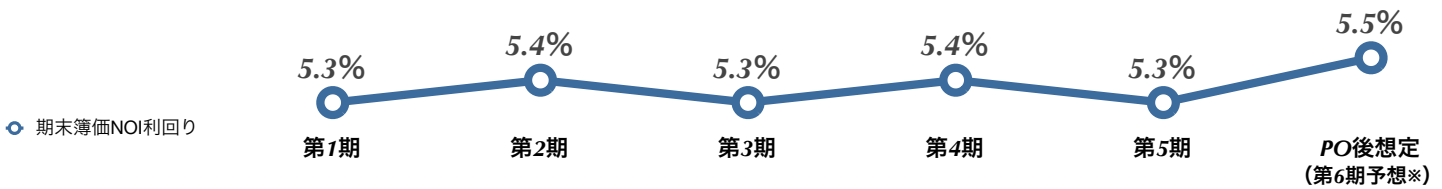
期末稼働率

- 全体 期末：96.4%
- 都心主要7区 期末：95.1%
- 都心部 期末：97.1%
- 首都圏 期末：96.2%
- 政令指定都市等 期末：97.7%

高稼働率の維持

直近稼働率
(2013年2月末)
96.9%

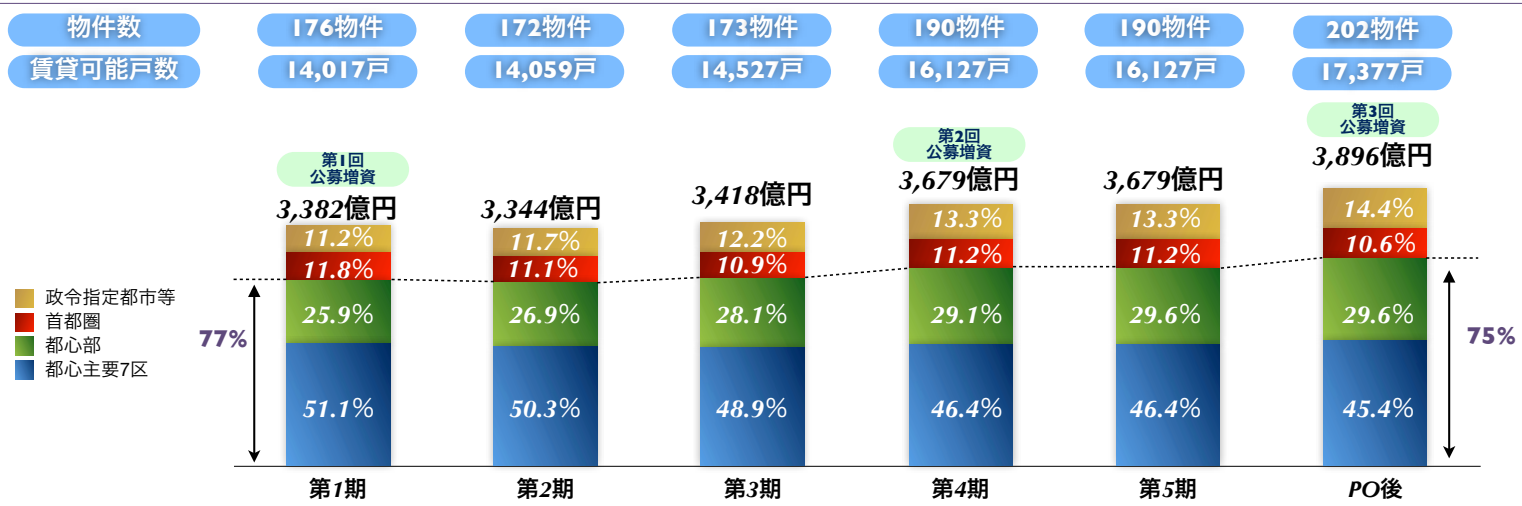
収益力



＊2013年3月15日発表の第6期の運用状況の予想の前提となるポートフォリオの簿価NOI利回りを使用しています。
＊簿価NOI利回りは各期末時点で保有する物件の期中に発生したNOIを、運用日数に応じて年換算した数値の合計を各期末時点の簿価合計で除して算出しています。

収益力の維持・向上

資産規模

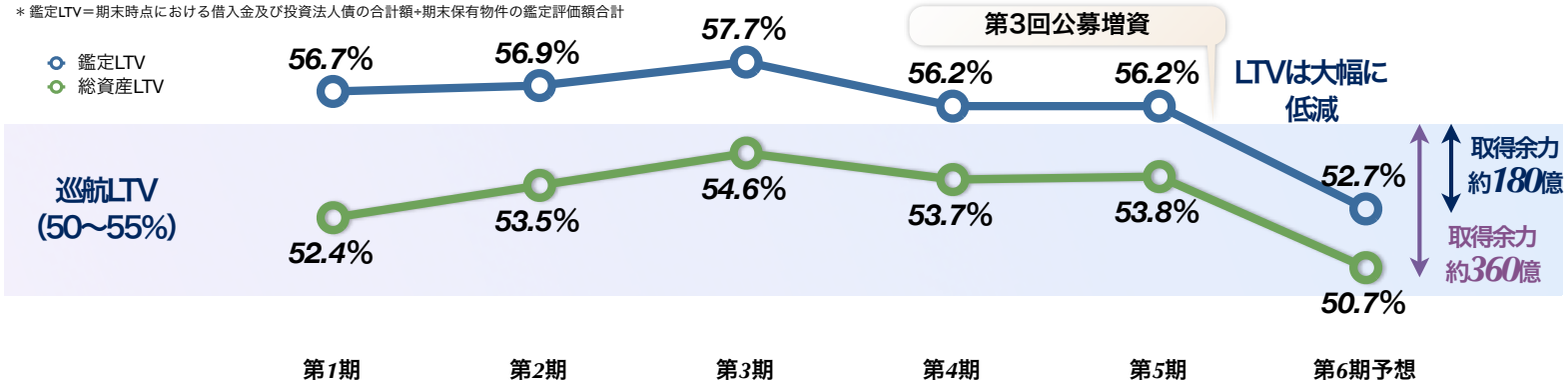


住宅系J-REIT最大の資産規模

エリア割合を維持しながら資産規模を拡大

デット

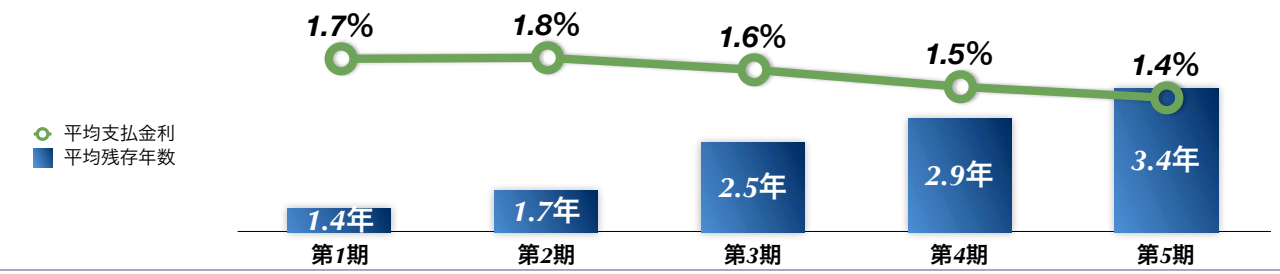
LTV



適正水準での
LTVコントロール

増資により
取得余力を確保
約180～約360億

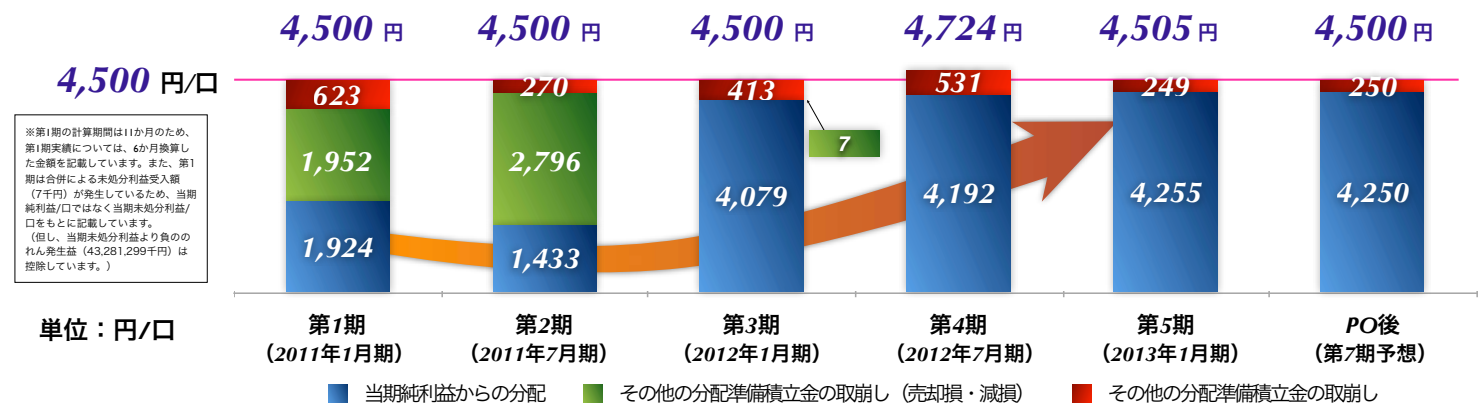
負債



有利子負債の
長期化・固定化を
図りつつ
金融費用を低減

エクイティ

分配金

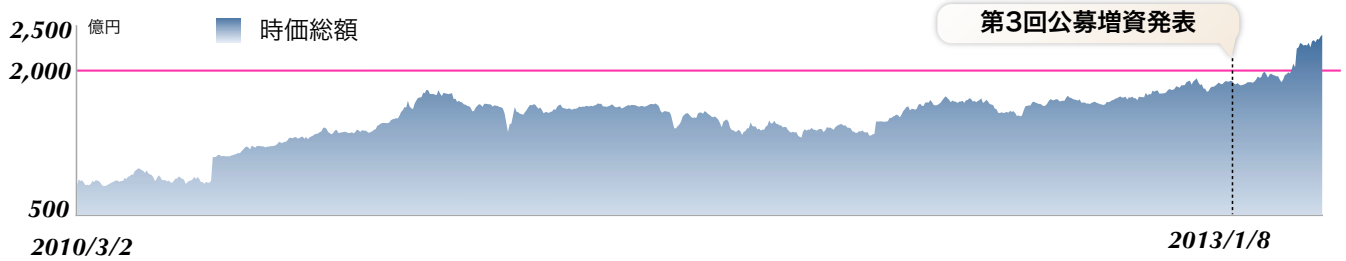


分配準備積立金の
活用による
分配金安定化

残高 約343億円
（第5期分配金支払後）

当期純利益/口
の向上

流動性



時価総額
2,000億を達成

流動性の向上

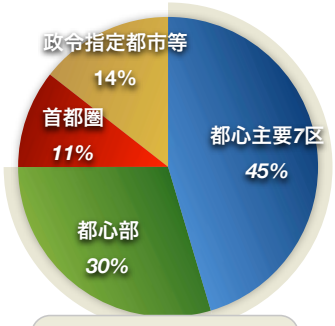
住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ

2013年3月1日時点

物件数	資産規模（取得価格ベース）	1棟当り平均投資額	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	NOI利回り＊
202 棟	3,896億円	19.2億円	17,377 戸	651,121㎡	5.5%

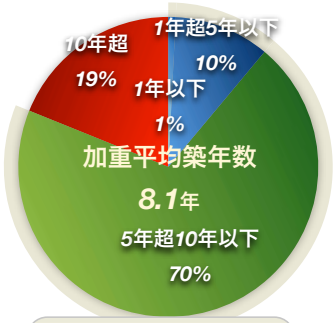
＊ NOI利回り ：2013年3月15日発表の第6期の運用状況の予想の前提となるポートフォリオの簿価NOI利回りを使用しています。

投資エリア
（取得価格ベース 2013/3/1時点）



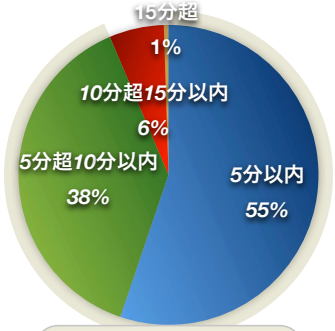
東京23区 75%

築年数
（取得価格ベース 2013/3/1時点）



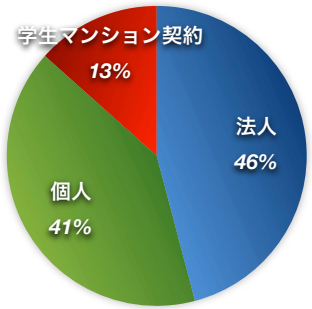
築年数10年以下 81%

徒歩分数
（取得価格ベース 2013/1末時点）



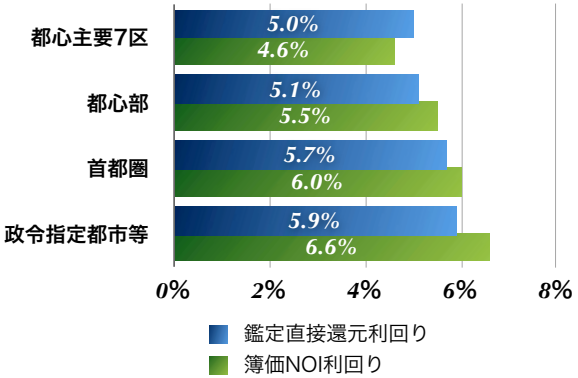
駅徒歩 5分以内 55%
駅徒歩10分以内 94%

契約主体
（戸数ベース 2013/1末時点）



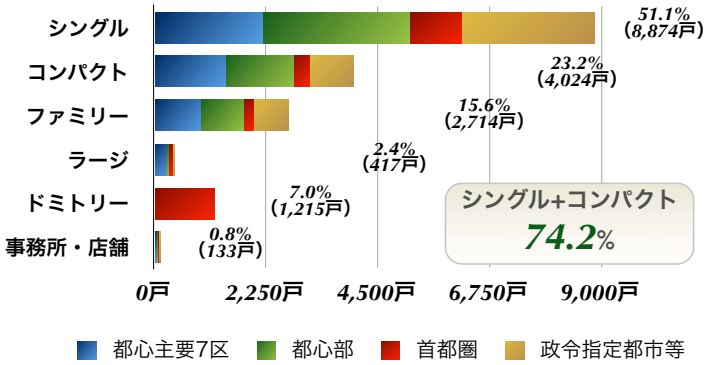
＊ 学生マンション契約は運営型ドミトリータイプ及び学生専用マンションの契約割合を示しています。

エリア別利回り
（2013/1末時点）

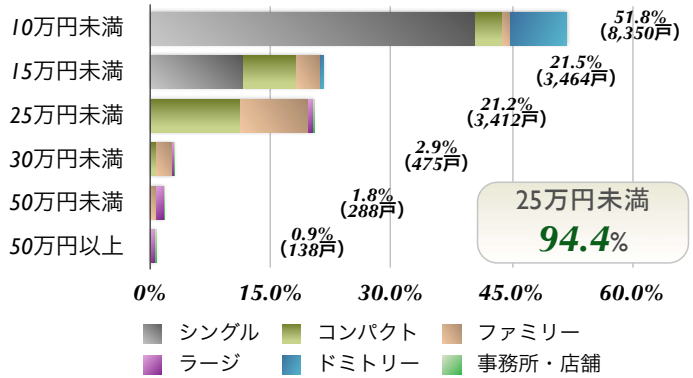


※運営型ドミトリータイプは除いて記載しています

住戸タイプ
（戸数ベース 2013/3/1末時点）



賃料帯
（戸数ベース 2013/1末時点）



第5期決算実績
第6・7期業績予想

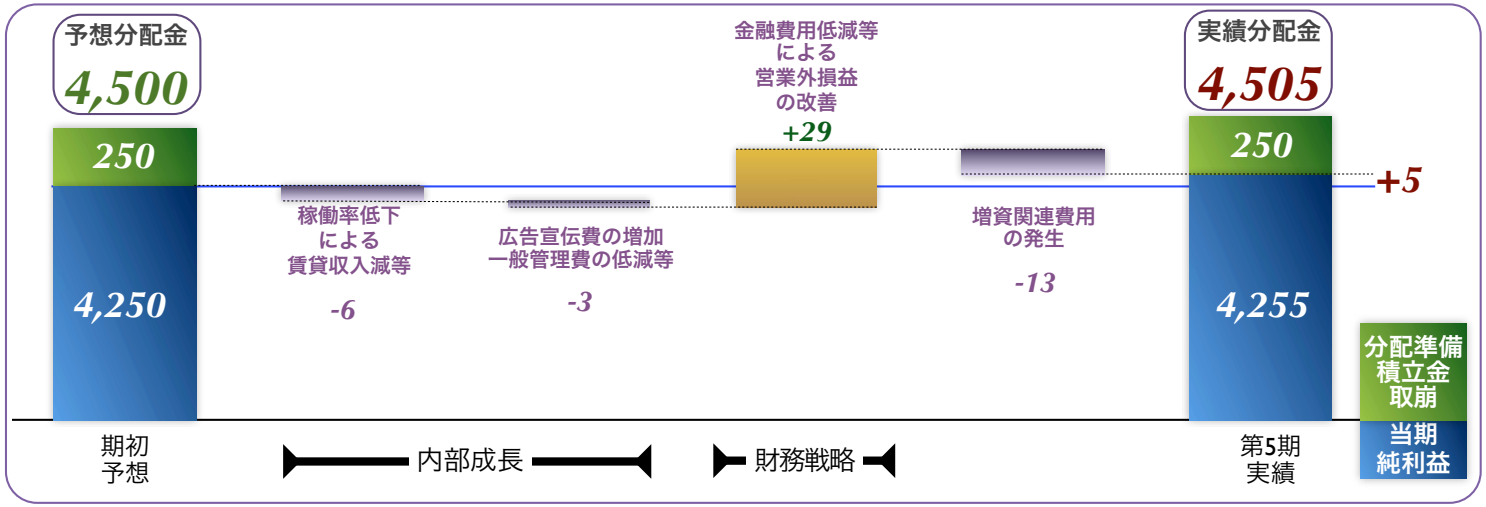
- 第5期　　決算実績
- 第6・7期　業績予想

第5期決算分析の詳細は
27ページをご参照ください。

第5期決算実績

増資関連費用が発生するも金融費用の低減を受け増配を達成

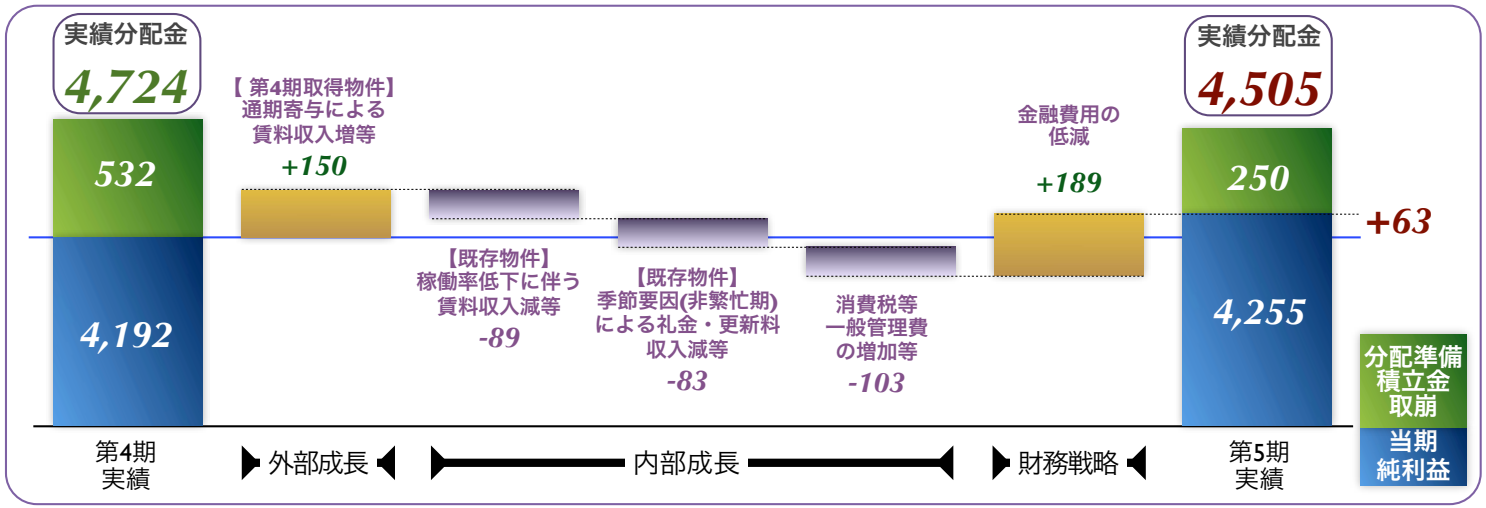
当初予想対比/口(円)



単位：百万円

	期初予想	第5期実績	差異
営業収益	12,201	12,194	△6
営業利益	6,431	6,420	△11
経常利益	4,676	4,681	+5
当期純利益	4,675	4,681	+5
当期純利益/口(円)	4,250	4,255	+5
分配金 /口(円)	4,500	4,505	+5

前期実績対比 /口(円)



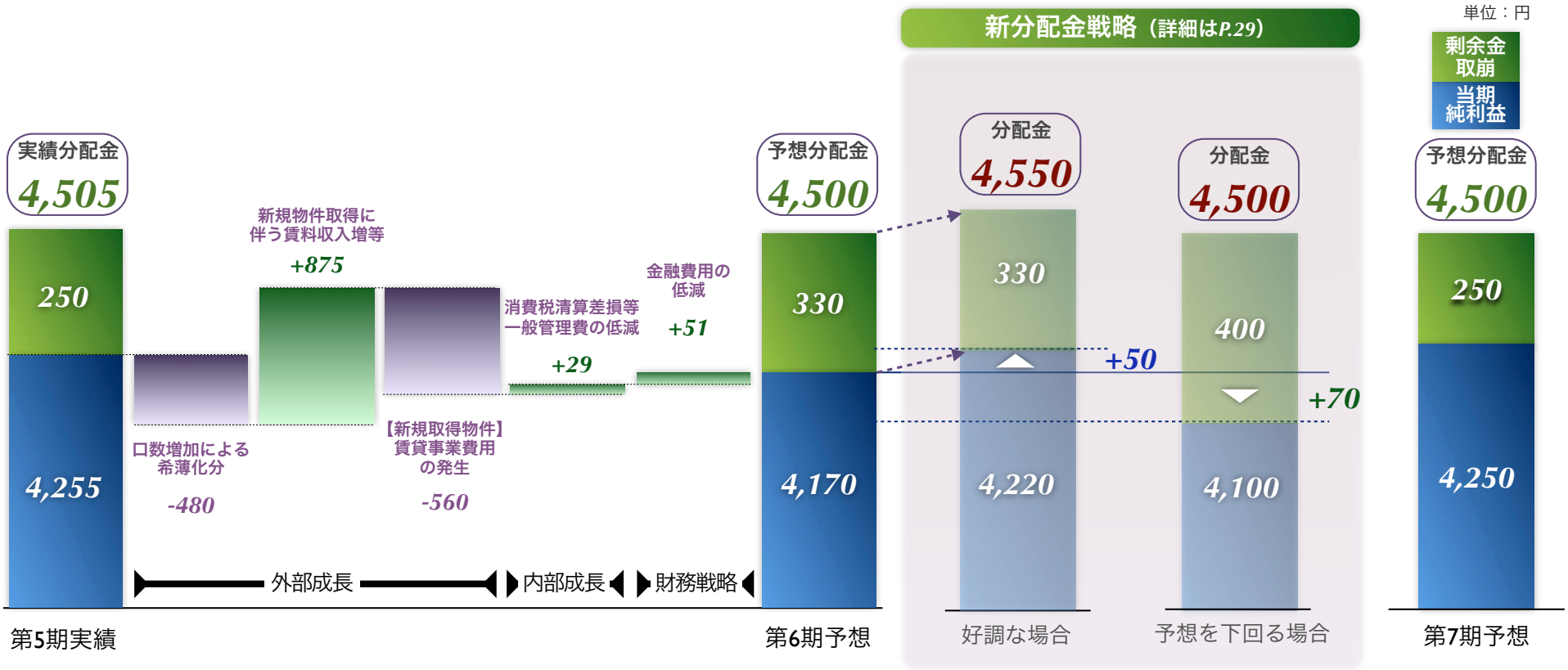
単位：百万円

	第4期実績	第5期実績	差異
営業収益	12,219	12,194	△25
営業利益	6,559	6,420	△138
経常利益	4,612	4,681	+69
当期純利益	4,611	4,681	+69
当期純利益/口(円)	4,192	4,255	+63
分配金 /口(円)	4,724	4,505	△219

第6・7期決算分析の詳細は
28ページをご参照ください。

第6・7期業績予想

増資により大幅にLTVを下げつつも巡航ベースの当期純利益/口を維持



単位：百万円

	第5期実績（a）	第6期予想（b）	差異（b-a）
営業収益	12,194	13,279	+1,085
営業利益	6,420	6,847	+426
経常利益	4,681	5,172	+490
当期純利益	4,681	5,171	+490
当期純利益/口（円）	4,255	4,170	-85
分配金/口（円）	4,505	4,500	-5

	第7期予想（c）	差異（c-b）
営業収益	13,354	+74
営業利益	6,834	-13
経常利益	5,271	+98
当期純利益	5,270	+98
当期純利益/口（円）	4,250	+80
分配金/口（円）	4,500	-

外部成長の実現

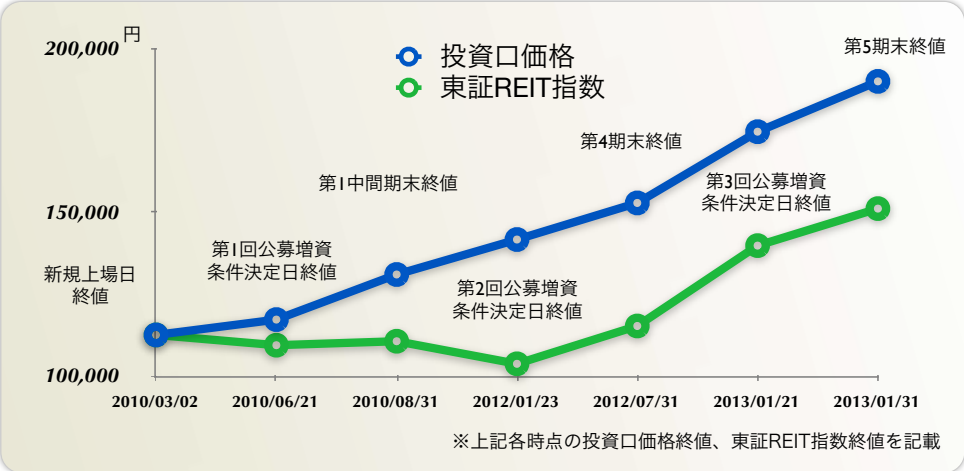
- 公募増資による外部成長の実現
- 良質なポートフォリオの形成
- 鑑定評価 ～含み益の拡大～
- 今後の外部成長に向けて

公募増資による外部成長の実現

公募増資の概要

概要	第3回公募増資	※参考 第2回公募増資	※参考 第1回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2012年1月12日	2010年6月4日
公募価格	165,945 円	133,770 円	113,684 円
新投資口発行数（第三者割当分含む）	140,000口	120,000口	257,694口
調達金額	224億円	155億円	282億円
増資時物件取得 ※インプライドCapは発行決議日時点	12物件 216億円（NOI利回り 5.9%）（インプライドCap 4.8%）	15物件 234億円（NOI利回り 6.0%）（インプライドCap 5.5%）	6物件 104億円（NOI利回り 6.4%）

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2・3回公募増資の効果

当期純利益/口の底上げ

＋

LTVの低下

各種指標	第3期末（第2回公募増資前）		第5期末（第3回公募増資前）		第7期末予想（第3回公募増資後）
発行済投資口数	980,000口	→	1,100,000口	→	1,240,000口
物件数	173物件	→	190物件	→	202物件
資産規模（取得価格ベース）	3,418億円	→	3,679億円	→	3,896億円
LTV	54.6%	→	53.8%	→	50.7%
NAV/口	156,459円	→	158,313円	→	161,439円
NAV/口（負ののれん除く）	120,504円	→	127,061円	→	134,294円
当期純利益/口	4,079円	→	4,255円	→	4,250円
FFO/口	6,025円	→	6,152円	→	6,094円
分配金/口	4,500円	→	4,505円	→	4,500円

＊NAVは各期における分配金支払後の数値を記載しています。

新規取得物件の詳細については、
32～33ページをご参照ください。

良質なポートフォリオの形成

物件売買により収益力は向上、築年数は低下

	合併時		物件売買後
簿価NOI利回り	5.2%	→	5.5%*1
築年数	9.3年*2	→	8.1年

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※3※4	ブリッジファンド※5	その他	合計
物件数	14物件	12物件	24物件	50物件
取得価格合計	236億円	173億円	420億円	830億円
取得割合	28.4%	20.9%	50.7%	100.0%

合併来の物件売買の詳細

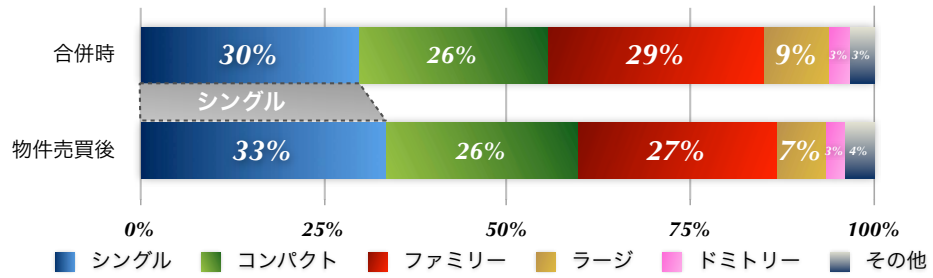
合併来物件入替実績	取得資産	売却資産
売買物件数	50物件	36物件
取得価格合計	830億円	393億円
加重平均NOI利回り	6.0%*6	4.9%*7
加重平均築年数*8	3.7年	9.9年

都心部・政令指定都市等のシングルタイプを中心に安定資産を取得

（単位：戸）

合併来 ユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+196	△ 44	△ 53	△ 62	0	+8	+45
都心部	+907	+458	+370	+11	0	+8	+1,754
首都圏	+241	△ 18	△ 72	0	+91	△ 6	+236
政令指定都市等	+895	+258	△ 37	△ 6	0	△ 4	+1,106
合計	+2,239	+654	208	△ 57	+91	+6	+3,141

住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



※本ページにおけるデータは全て2013年3月1日時点の数値です。

＊1　2013年3月15日発表の第6期の運用状況の予想の前提となるポートフォリオの簿価NOI利回りを使用しています。

＊2　合併時保有していた保有資産を2013年3月1日まで保有した場合の加重平均築年数を記載しています。

＊3　「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。

＊4　「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棟/取得価格合計161億円/取得割合19.5%、その他（ウェアハウジング含む）が5棟/74億円/9.0%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得できない場合等において、スポンサーが不動産等を取得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。

＊5　「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。

＊6　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

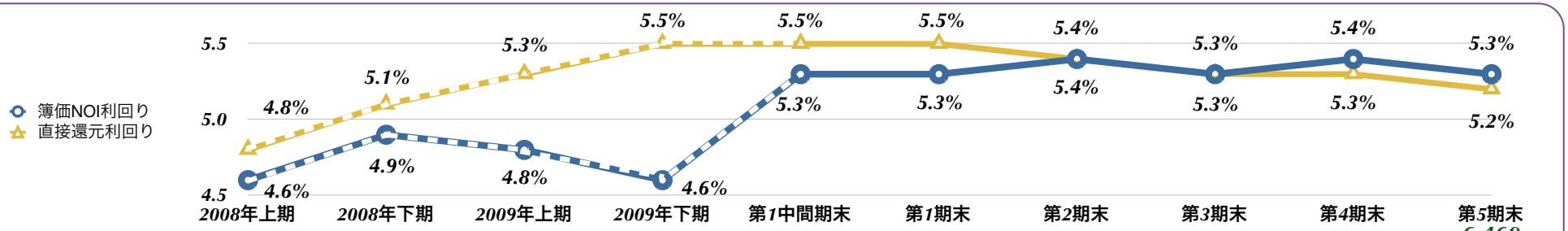
＊7　売却資産の加重平均NOI利回り ＝ 売却資産の直近期実績NOIの合計（年換算）÷ 取得価格の合計 × 100

＊8　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。

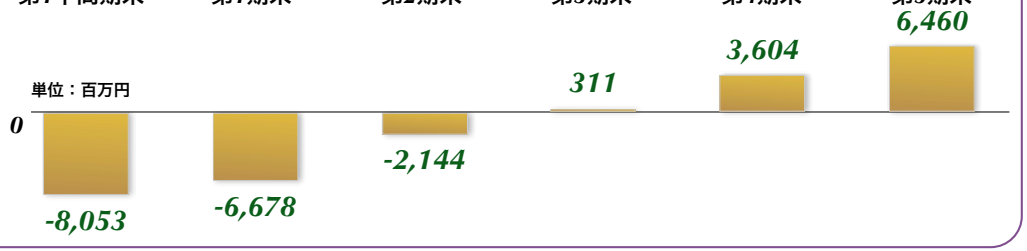
個別物件の鑑定評価については、
参考資料46～48ページをご参照ください。

鑑定評価～ 含み益の拡大～

直接還元利回り 含み損益　期末時点推移



含み益の拡大　第5期末 6,460 百万円



＊ 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中に発生したNOIを、運用日数に応じて年換算した数値の合計を分子とし、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。
＊ 上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。

第5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5期末	前期差異	第5期末	前期差異	第5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	163,216	-487	8,197	-101	4.95	-0.05	33	26	15	167,453	-4,237	-2.53%
都心部	110,515	662	5,767	-4	5.11	-0.04	31	18	11	105,604	5,911	5.60%
23区　計	274,731	175	13,964	-106	5.02	-0.04	64	44	26	273,057	1,673	0.61%
首都圏	42,172	53	2,491	-14	5.89	-0.04	11	4	6	40,091	2,080	5.19%
政令指定都市等	50,929	743	3,033	14	5.91	-0.07	30	4	1	48,223	2,705	5.61%
全　体	367,832	972	19,490	-106	5.24	-0.04	105件	52件	33件	361,372	6,460	1.79%

NCF減少の内訳	NCF 前期対比	鑑定評価額への影響
収入面	-117百万円	-22億円
費用面	+11百万円	+2億円
うちER再取得による減額インパクト	-9百万円	-1億円

直接還元利回り改善の内訳	鑑定評価額への影響
一定の築年数経過による利回りの悪化	該当なし
一定の築年数経過に対するスプレッドの見直し	+6億円
取引利回りを反映した改善	+23億円

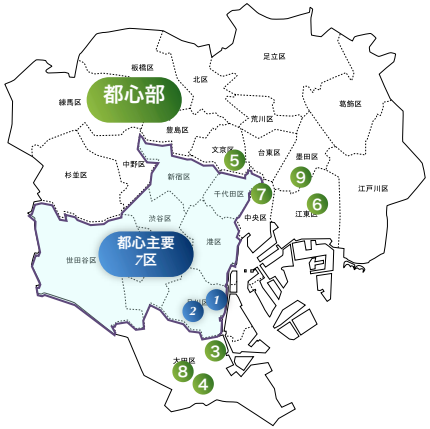
今後の外部成長に向けて

伊藤忠グループの開発例

東京23区で開発案件が進行中

都心主要7区	2物件	93戸
都心部	7物件	616戸

		開発地	戸数（予定）
①	都心主要7区	品川区南品川	49戸
②	都心主要7区	品川区東中延	44戸
③	都心部	大田区大森北	65戸
④	都心部	大田区南蒲田	110戸
⑤	都心部	文京区本郷	47戸
⑥	都心部	江東区亀戸	128戸
⑦	都心部	中央区日本橋馬喰町	76戸
⑧	都心部	大田区蒲田	148戸
⑨	都心部	墨田区緑	42戸



＋

建築確認前の素地案件

都心主要7区　2 物件
都心部　1 物件

匿名組合への出資を通じた優先交渉権確保

	合同会社RISING	ファンド	合同会社RISING2
	2014年5月末日	優先交渉期限	2014年8月末日
	6物件 86億円	優先交渉の際の価格条件	5物件 71億円
	6.1%	加重平均NOI利回り	6.3%

裏付資産

フォレシティ大島

アルティスコート南青山

プレイアデ中目黒

N.S ZEAL東桜

ヒューマンハイム本町

サンヴァーリオ原ノ町駅前

シティヴィラージ四谷三丁目II

池袋デュープレックスR's

ベルファース栄町

アジリア札幌大通東

ベルファース榴岡（WEST・EAST）

優先交渉権保有	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	11物件	3物件	2物件	6物件
取得価格合計	158億円	49億円	23億円	84億円
加重平均NOI利回り	6.2%	5.5%	5.7%	6.7%
取得割合	100%	46%		54%

＊ 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。

合併来、既に3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
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
加重平均NOI利回り	6.4%	6.5%	6.2%
物件購入資金	2012年1月増資資金	2013年1月増資資金	

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

財務戦略の実現

- 第5期末時点　財務基本情報
- 良好な資金調達環境を追い風に財務基盤を強化

第5期末時点 財務基本情報

発行体格付

JCR：AA-（安定的）　R&I：A+（安定的）

有利子負債残高

	第4期末	（直間比率）	第5期末	（直間比率）
借入金	1,688億円	（81.8%）	1,761億円	（85.4%）
投資法人債	375億円	（18.2%）	300億円	（14.6%）
有利子負債合計	2,063億円	（100%）	2,061億円	（100%）

投資法人債の調達環境も良好

発行年限＼発行時点	11年9月発行	12年4月発行	12年9月発行
発行年限3年		40億円 0.86%	
発行年限5年	80億円 1.27%	40億円 1.08%	80億円 0.87%
発行年限7年	20億円 1.68%		40億円 1.23%

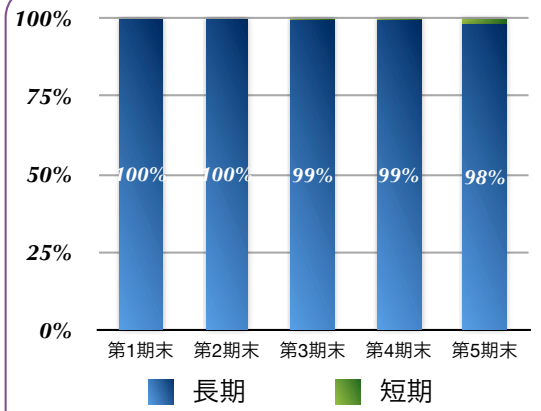
バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、22社のレンダー構成

▶3社と新規取引開始
（東京海上日動火災保険・香川銀行・広島銀行）

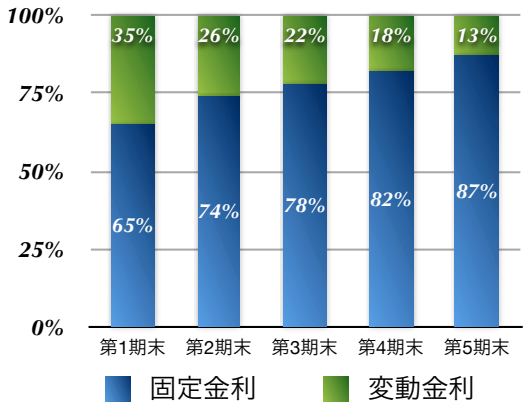
有利子負債の長期化・固定化

長短比率の推移



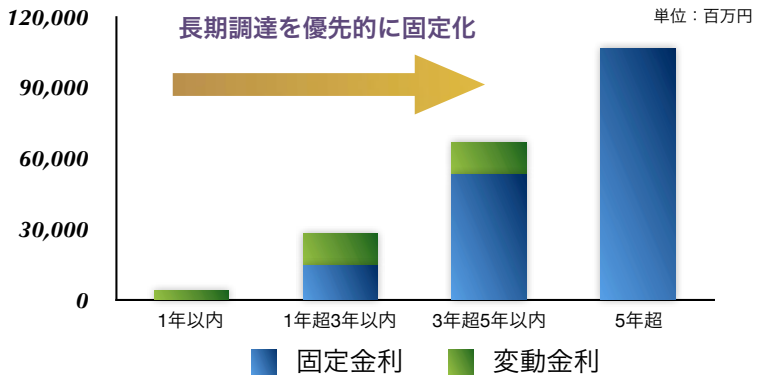
※ 1年内返済予定の長期借入金及び投資法人債も長期借入金として算出しています。

固定化比率の推移



※ 短期借入金は除く

有利子負債の調達年限別固定化比率



※ 残高は第5期末時点を記載しています。

※ 本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いて表しています。

良好な資金調達環境を追い風に財務基盤を強化

金融費用の低減と有利子負債の長期化を同時に達成

＊ 下記3つの表内では第5期中に借入及び投資法人債の発行に関する契約を締結し、借換えを実施したものを対象としています。

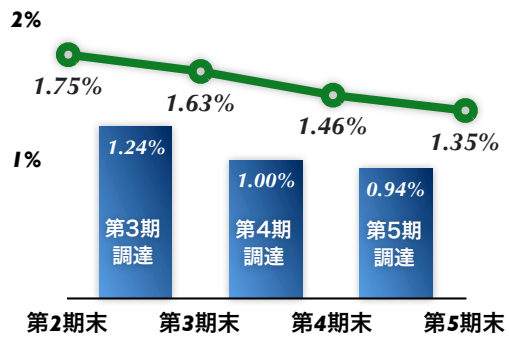
第5期の借換の概要

第5期借換総額　約300億円

借換前 支払金利　1.58%（第5期分）

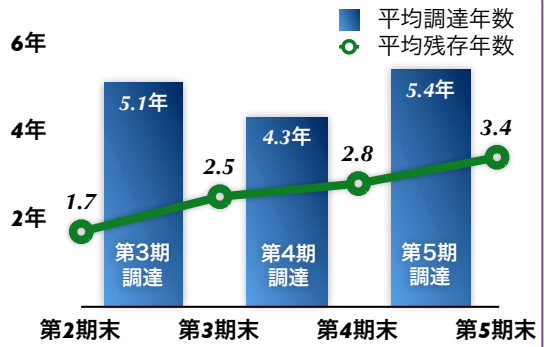
借換後 支払金利　0.94%（第5期分）

平均支払金利の推移



※ 期中調達については各期末時点の残高及び適用金利を基に記載しています。

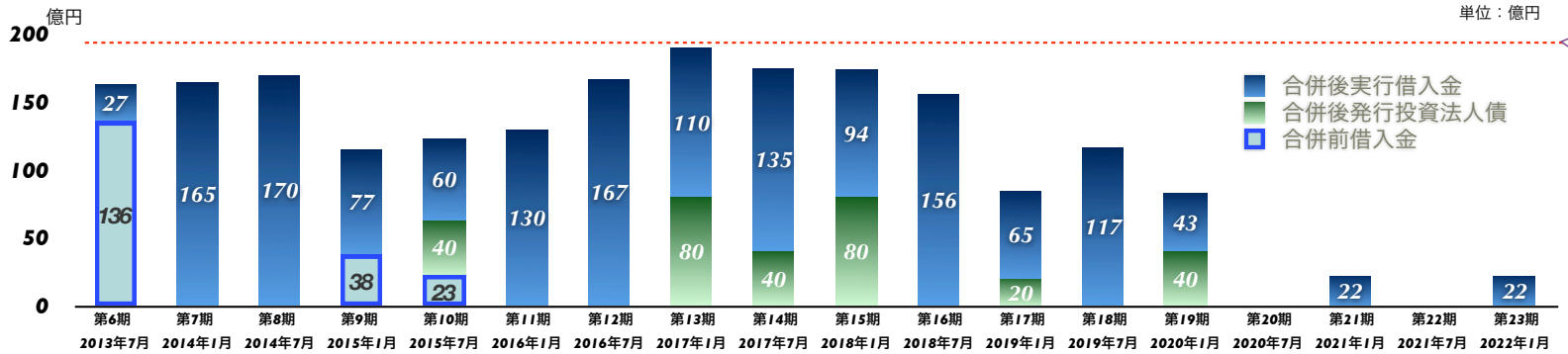
平均残存年数の推移



※期中調達は各期末時点残高と調達年数の加重平均を記載しています。
※平均残存年数の算出にあたり、分割約定返済は考慮していません。

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

億円未満は切捨て



	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
第5期末時点平均支払金利	2.14%	1.03%	1.47%	1.64%	1.16%	0.99%	1.39%	1.25%	1.48%	1.01%	1.35%	1.60%	1.27%	1.12%	-	1.23%	-	1.40%

コミットメントライン 200億円

期間 1 年：100 億円

期間 3 年：100 億円

資金使途

- 物件取得資金
- 有利子負債返済資金

設定効果

- 機動的な物件取得が可能
- リファイナンスリスクの低減

＊ グラフ上では、分割約定返済は考慮していません。（第5期末時点の残高を全額期日一括返済と仮定）
＊ 平均支払金利は第5期末の残高及び適用金利をもとに算出しています。

※ 本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いて表しています。

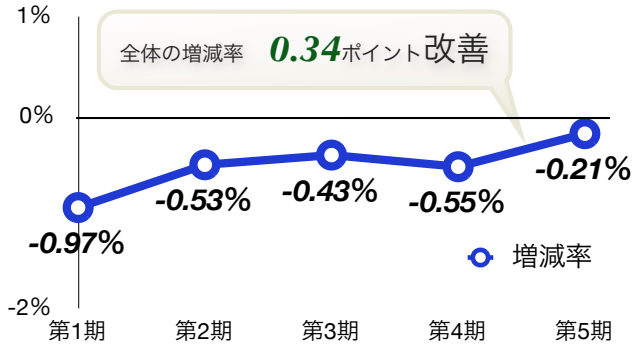
内部成長の実現

- 内部成長
- 弊社における工事事例

内部成長

賃料減額は底打ち、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

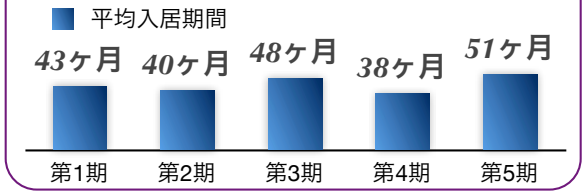


単位：百万円

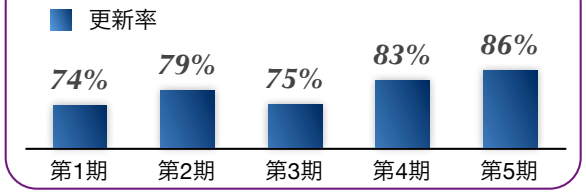
	戸数	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
入替	1,031戸	143	140	-3	-2.13%
更新	1,649戸	191	190	-0	-0.28%
異動なし	12,436戸	1,525	1,525	-0	-0.01%
計	15,116戸	1,860	1,856	-3	-0.21%

※　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。

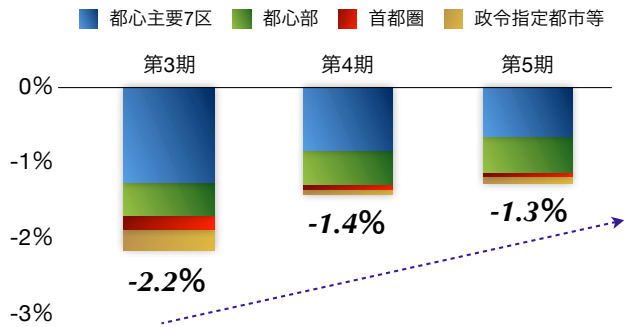
平均入居期間



平均更新率

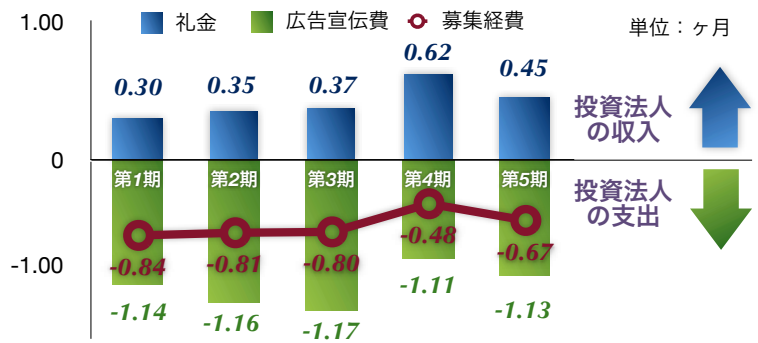


レントギャップも更に縮小



※　レントギャップの詳細はP.31をご参照下さい。

テナント募集経費は前年同期比で着実に改善



※　上グラフ内単位：`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。

スケールメリットを活かした費用効率化を推進

合併来の削減効果合計

248百万円（年換算）

第5期削減効果

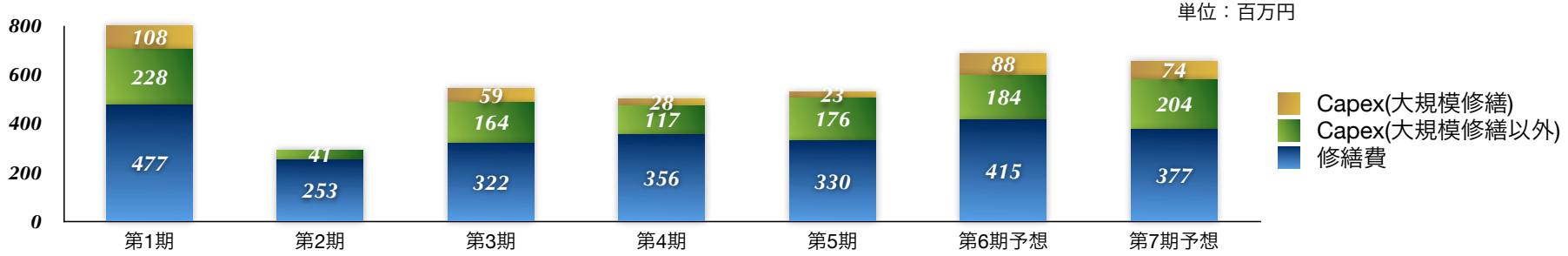
12百万円（年換算）

※　詳細はP.35をご参照ください。

弊社における工事事例

毎期、適切な工事を行うことによりポートフォリオ競争力を維持

単位：百万円



合併来の工事事例

第5期工事事例

大規模修繕工事等

レジディア大倉山

before

after

レジディア吉祥寺

before

after

チェスターハウス川口

before

after

レジディア世田谷弦巻

before

after

※大規模修繕工事と同等の
外壁等塗装中心の修繕を実施

レジディア上目黒

before

after

before

after

リノベーション・バリューアップ

レジディア月島

before

after

レジディア南青山

before

after

レジディア吉祥寺

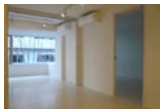
before

after

レジディア代官山猿楽町/PSV

before

after



レジディアタワー麻布十番

before

after

レジディア芝浦

before

after

レジディア吉祥寺

before

after

今後の運用戦略

アドバンス・レジデンス投資法人の運用目標

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180～360億円）
  - → スポンサー・パイプライン　開発中：9物件 + 着工前：3物件
  - → ブリッジファンド　11物件　158億円　6.2%
- **取得方針**
  - → ポートフォリオ利回りの維持向上
  - → エリア分散は維持、築年数は低減を目指す
  - → 売買市場高騰時には、物件売却による入替も検討

内部成長　NOIの維持向上

- **稼働率の維持向上** → リーシング状況の把握と柔軟な募集賃料の設定
- **募集・運営費用の効率化** → 集約化によるスケールメリットの活用
- **競争力の維持向上** → 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　財務安定性の確保と金融コスト低減

- **適切なLTVコントロール** → 総資産LTV 55%を上限
- **返済期限の分散** → 期当たり返済額をコミットメントライン設定枠200億円の範囲内に
- **長期化・固定化の推進** → 住宅賃料の安定性と将来の金利上昇を考慮し、長期化・固定化を推進

参考資料

主要財務諸表	24〜26
第5期　決算実績	27
第6・7期　業績予想	28
新分配金戦略	29
住戸タイプ別　稼働率・坪単価推移	30
賃料の推移	31
第5期以降の新規取得物件	32〜33
ブリッジファンドに関する取り組み	34
スケールメリットを活かした費用効率化	35
経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み	36
弊社における事例	37
ブランド戦略	38
学生寮・学生マンションの運用	39
バンクフォーメーション	40
本投資法人のキャッシュフローの考え方	41
※参考　マーケット分析	42
制度改正について	43
投資口価格の推移	44
投資主の状況	45
ポートフォリオ一覧	46〜48
ポートフォリオの構築方針	49
スポンサーサポートの状況	50
資産運用会社の概要	51
ポートフォリオ・マップ	52

貸借対照表

（単位：千円）

当 期 （2013年1月31日）	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	7,864,275
信託現金及び信託預金	6,319,609
営業未収入金	269,842
有価証券	5,000,000
前払費用	325,915
未払消費税等	－
その他	30,747
貸倒引当金	△ 29,650
流動資産合計	19,780,740
固定資産	
有形固定資産	
建物	67,921,712
構築物	6,817
機械及び装置	8,654
工具、器具及び備品	40,248
土地	68,868,819
信託建物	100,635,099
信託構築物	91,293
信託機械及び装置	86,319
信託工具、器具及び備品	182,294
信託土地	122,331,287
有形固定資産合計	360,172,547
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	128,069
その他	13,239
無形固定資産合計	1,213,211
投資その他の資産	
投資有価証券	927,092
長期前払費用	593,968
差入保証金	634,485
その他	1,654
投資その他の資産合計	2,157,201
固定資産合計	363,542,960
繰延資産	
投資口交付費	23,773
投資法人債発行費	129,105
繰延資産合計	152,878
資産合計	383,476,579

当 期 （2013年1月31日）	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	176,888
短期借入金	4,148,000
1年内償還予定の投資法人債	－
1年内返済予定の長期借入金	29,144,855
未払金	1,011,380
未払費用	217,987
未払消費税等	35,901
前受金	53,984
前受利息	－
デリバティブ債務	－
その他	36,180
流動負債合計	34,825,179
固定負債	
投資法人債	30,000,000
長期借入金	142,861,595
預り敷金及び保証金	1,232,672
信託預り敷金及び保証金	1,893,284
長期預り金	16,996
その他	6,804
固定負債合計	176,011,351
負債合計	210,836,530
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	80,087,298
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	34,651,095
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,681,376
剰余金合計	92,552,750
投資主資本合計	172,640,048
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	－
評価・換算差額等合計	－
純資産合計	172,640,048
負債純資産合計	383,476,579

損益計算書

単位：千円

当 期 （自 2012年 8月 1日　至 2013年 1月31日）	
営業収益	
賃貸事業収入	12,155,922
受取配当金	38,589
営業収益合計	12,194,512
営業費用	
賃貸事業費用	4,557,030
不動産等売却損	－
減損損失	－
資産運用報酬	822,488
資産保管手数料	10,628
一般事務委託手数料	60,073
役員報酬	2,400
租税公課	138,303
貸倒引当金繰入額	11,345
貸倒損失	－
その他営業費用	171,720
営業費用合計	5,773,989
営業利益	6,420,522
営業外収益	
受取利息	9,018
有価証券利息	2,989
未払分配金戻入	3,408
貸倒引当金戻入額	－
その他	3,184
営業外収益合計	18,600
営業外費用	
支払利息	1,261,904
投資法人債利息	214,384
投資口交付費償却	8,100
投資法人債発行費償却	16,385
投資口公開関連費用	15,317
融資関連費用	228,815
その他	12,233
営業外費用合計	1,757,141
経常利益	4,681,981
特別損失	
災害による損失	－
特別損失合計	－
税引前当期純利益	4,681,981
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	4,681,376
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,681,376

当 期 （自 2012年 8月 1日　至 2013年 1月31日）	
A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	11,044,017
共益費収入	432,368
駐車場収入	370,576
計	11,846,942
その他収入	
付帯収入	29,574
その他	279,405
計	308,980
不動産賃貸事業収入合計	12,155,922
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	566,806
管理業務等委託費用	844,116
水道光熱費	209,084
修繕費	333,385
損害保険料	22,780
信託報酬	56,010
その他賃貸事業費用	444,375
減価償却費	2,082,900
不動産賃貸事業費用合計	4,557,030
C.不動産賃貸事業損益(Ａ－Ｂ)	7,598,892

キャッシュ・フロー計算書

単位：千円

当期 （自 2012年 8月 1日　至 2013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	4,681,981
減価償却費	2,085,926
投資口交付費償却	8,100
投資法人債発行費償却	16,385
投資口公開関連費用	15,317
貸倒引当金の増減額（△は減少）	7,104
受取利息	△ 12,007
支払利息	1,261,904
投資法人債利息	214,384
営業未収入金の増減額（△は増加）	21,233
未収消費税等の増減額（△は増加）	31,779
前払費用の増減額（△は増加）	80,177
未払消費税等の増減額（△は減少）	35,901
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 1,616
未払金の増減額（△は減少）	31,602
未払費用の増減額（△は減少）	24,389
前受金の増減額（△は減少）	6,930
有形固定資産の売却による減少額	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-
長期前払費用の増減額（△は増加）	62,678
その他	△ 2,617
小計	8,569,556
利息の受取額	5,075
利息の支払額	△ 1,549,621
法人税等の支払額	△ 4,590
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,020,420

当期 （自 2012年 8月 1日　至 2013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	△ 3,000,000
定期預金の払戻による収入	2,000,000
有価証券の取得による支出	△ 5,000,000
有価証券の売却による収入	4,500,000
有形固定資産の取得による支出	△ 41,717
信託有形固定資産の取得による支出	△ 111,327
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	△ 2,124
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	16,785
差入敷金及び保証金の回収による収入	-
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	-
投資有価証券の取得による支出	△ 487,770
投資有価証券の払戻による収入	-
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	△ 2,132,502
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	4,148,000
短期借入金の返済による支出	△ 1,500,000
長期借入れによる収入	23,300,000
長期借入金の返済による支出	△ 18,638,061
投資法人債の発行による収入	12,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 19,500,000
投資法人債発行費の支出	△ 62,537
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	△ 2,913
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	△ 5,202,639
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,460,873
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 572,955
現金及び現金同等物の期首残高	11,756,841
現金及び現金同等物の期末残高	11,183,885

第5期　決算実績

2012年8月1日～2013年1月31日

単位： 百万円

	①期初業績予想 2012/9/14	②第5期実績 2013/1/31	差異 (② - ①)	主な差異理由		③第4期実績 2012/7/31	差異 (②- ③)	主な差異理由	
営業収益	12,201 （190物件ベース） 期中平均稼働率 96.0%	12,194 （190物件ベース） 期中平均稼働率 95.9%	△6	稼働率の低下及び礼金収入の減少 更新料収入の増加等 匿名組合出資にかかる受取配当金の増加	△25 +9 +10	12,219 （190物件ベース） 期中平均稼働率 96.2%	△25	4期取得17物件の期中稼働による賃収増 稼働率低下や賃料改定に伴う減少 受取配当金・その他付帯収入増 非繁忙期に伴う礼金収入の減少 非繁忙期に伴う更新料収入の減少	+165 △130 +31 △50 △41
営業利益	6,431 (減価償却費：2,081) (固都税： 565)	6,420 (減価償却費：2,082) (固都税： 566)	△11	稼働回復を企図した広告宣伝費の増加 修繕費等の減少 一般管理費の減少	△46 +12 +29	6,559 (減価償却費：2,069) (固都税： 555)	△138	物件取得等に伴う減価償却費の増加 賃貸事業費用の減少 消費税清算差損等一般管理費の増加	△13 +9 △109
経常利益	4,676 (金融費用※：1,734)	4,681 (金融費用※：1,705)	+5	金融費用の減少 増資関連費用の発生	+32 △15	4,612 (金融費用※：1,937)	+69	営業外収益の減少 借換えによる支払利息の減少 融資関連費用等の減少	△9 +82 +134
当期純利益	4,675	4,681	+5			4,611	+69		
当期純利益/口（円）	4,250	4,255	+5			4,192	+63		
FFO/口（円）	6,145	6,152	+7			6,075	+77		
当期純利益	4,675	4,681	+5			4,611	+69		
剰余金取崩し額	+) 274	+) 274	-	分配金支払後剰余金：343億円		+) 584	△310		
分配金総額	=） 4,950	=） 4,955	+5	期末発行済投資口数 1,100,000口		=） 5,196	△240	期末発行済投資口数 1,100,000口	
分配金/口（円）	4,500	4,505	+5	新分配金戦略に関しては29ページをご参照ください。		4,724	△219	新分配金戦略に関しては29ページをご参照ください。	

※上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。

第6・7期　業績予想

単位： 百万円

	第6期：2013年2月1日～2013年7月31日					第7期：2013年8月1日～2014年1月31日			
	①第5期 実績 2013/1/31	②第6期 業績予想 2013/3/15	差異 (② - ①)	主な差異理由		③第7期 業績予想 2013/3/15	差異 (③-②)	主な差異理由	
営業収益	12,194 (190物件ベース) 期中平均稼働率 95.9%	13,279 (202物件ベース) 期中平均稼働率 96.1%	+1,085	【新規12物件取得に伴う営業収益の増加】 （うち、賃料共益費収入の増加） （うち、礼金・更新料等その他収入の増加） 【既存190物件における営業収益の増加】 （うち、賃料共益費収入の増加） （うち、繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加） （うち、物件取得に伴う受取配当金の減少）	+1,001 +946 +55 +84 +87 +12 △15	13,354 (202物件ベース) 期中平均稼働率 95.7%	+74	12物件の通期寄与による賃収の増加 稼働率低下に伴う賃収の減少 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少等	+169 △30 △65
営業利益	6,420 (減価償却費：2,082) (固都税： 566)	6,847 (減価償却費：2,262) (固都税： 599)	+426	【賃貸事業費用】 （うち、新規取得に伴う賃貸事業費用の増加） （うち、新規取得に伴う減価償却費の増加） （うち、繁忙期による賃貸事業費用の増加） 【消費税清算差損等の一般管理費の減少】	△696 △380 △180 △136 +37	6,834 (減価償却費：2,283) (固都税： 632)	△13	第4期取得物件の固都税費用化等 非繁忙期に伴う賃貸費用の減少等 減価償却費通期寄与 消費税清算差損等の一般管理費の増加	△33 +50 △21 △83
経常利益	4,681 (金融費用※：1,705)	5,172 (金融費用※：1,639)	+490	営業外収益（受取利息等）の減少 支払利息の減少 コミットメントライン更新関連費用の増加等	△8 +129 △57	5,271 (金融費用※：1,541)	+98	支払利息等の減少 融資関連費用の減少 増資関連費用の発生なし	+42 +48 +21
当期純利益	4,681	5,171	+490			5,270	+98		
当期純利益/口（円）	4,255	4,170	△85			4,250	0		
FFO/口（円）	6,152	5,997	△155			6,094	+97		
当期純利益	4,681	5,171	+490			5,270	98		
剰余金取崩し額	+) 274	+) 408	+134	分配金支払後剰余金：339億円		+) 309	△99	分配金支払後剰余金：336億円	
分配金総額	=) 4,955	=) 5,580	+625	期末発行済投資口数想定：1,240,000口		=) 5,580	0	期末発行済投資口数想定：1,240,000口	
分配金 /口（円）	4,505	4,500	△5	新分配金戦略の詳細に関しては 29ページをご参照ください。		4,500	0	新分配金戦略の詳細に関しては 29ページをご参照ください。	

※上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。

新分配金戦略

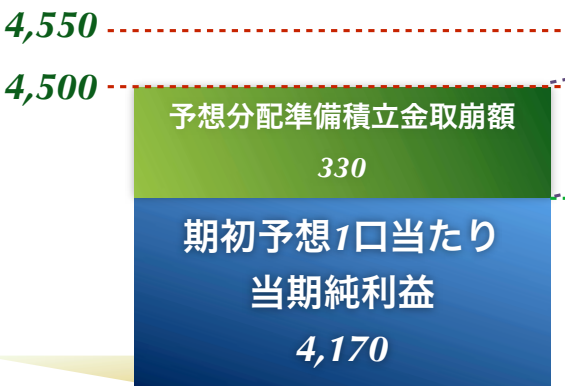
従来の安定性に加え、成長性を加えた分配金戦略

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

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	4,170
1口当たり分配準備積立金取崩額	330
1口当たり分配金	4,500



当初業績予想

実績

単位：円

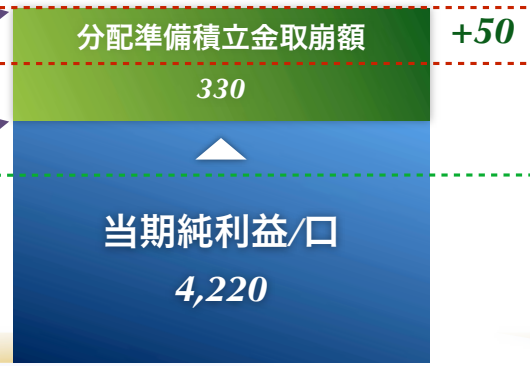
好調な場合

当期純利益/口が **4,220** 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 **4,100** に
なったと仮定

分配準備積立金の取崩しを **400** 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。

住戸タイプ別　稼働率・坪単価推移

賃料帯別稼働率の推移

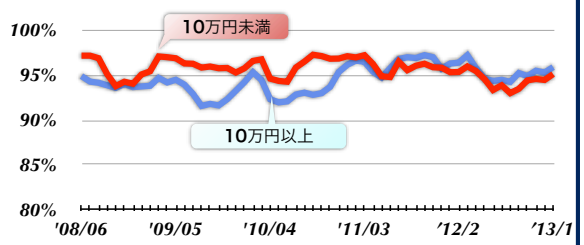
エリア別賃料坪単価の推移*

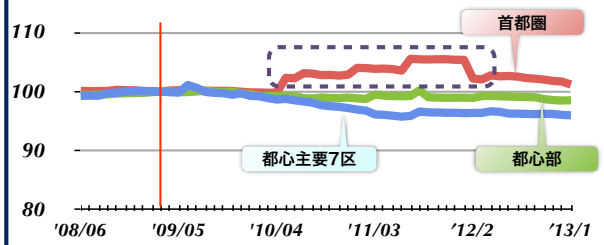
東京23区＋首都圏

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(第5期末)
10万円未満 10.2%
10万円以上 8.6%
18.8 %

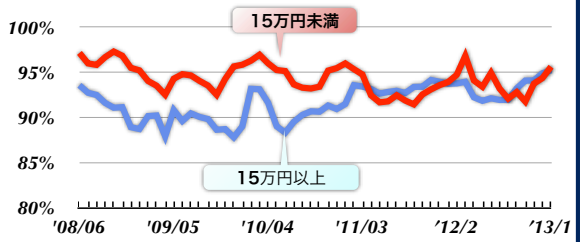


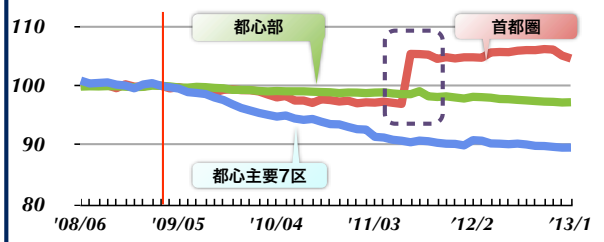


コンパクト・タイプ

都心主要7区の賃料坪単価の変動が大きい。

面積割合(第5期末)
15万円未満 4.0%
15万円以上 11.5%
15.5 %

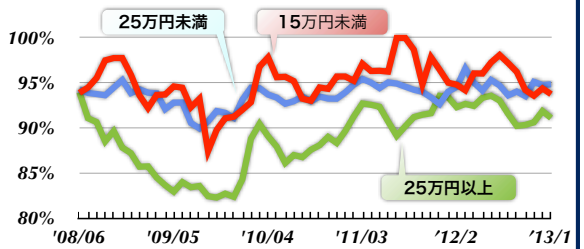


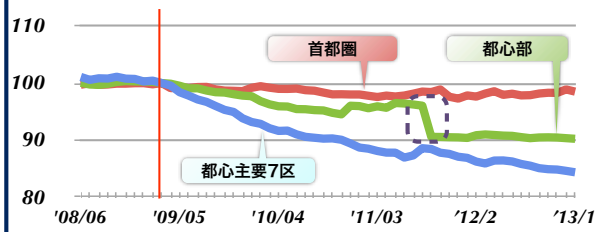


ファミリー／ラージ・タイプ

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(第5期末)
15万円未満 1.5%
25万円未満 9.7%
25万円以上 7.9%
19.1 %



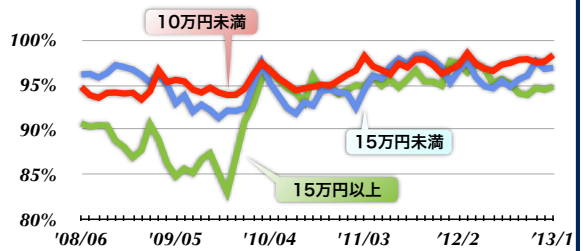


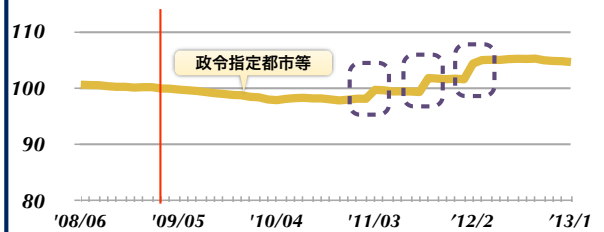
政令指定都市等

政令指定都市等

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

面積割合(第5期末)
10万円未満 10.9%
15万円未満 4.8%
15万円以上 3.4%
19.1 %





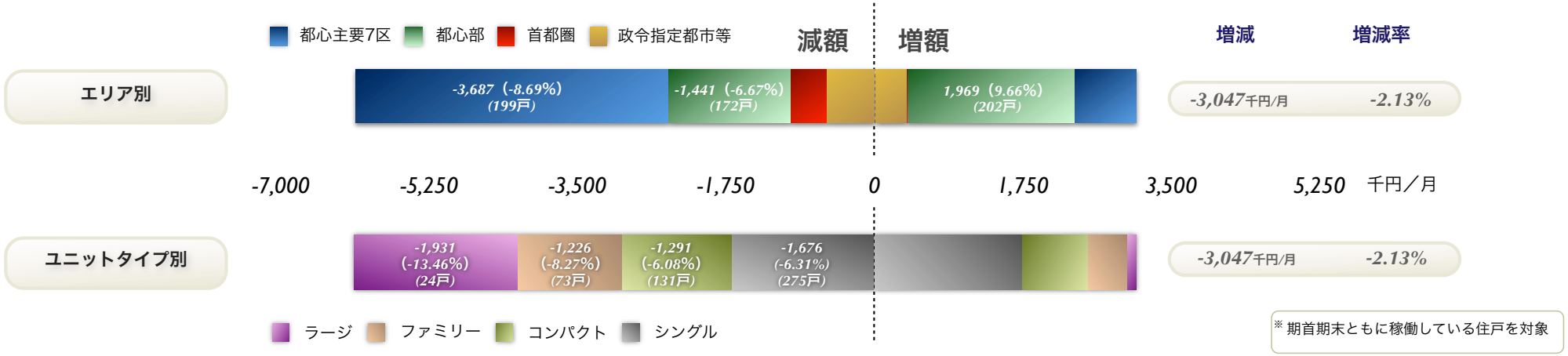
■急激な坪単価の上昇
・低坪単価物件の売却による上昇
・高坪単価物件の取得による上昇

■急激な坪単価の下落
・低坪単価物件の取得による下落

＊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～2013年1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72.4%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。

賃料の推移

期中入替住戸　エリア別賃料増減の内訳



※ 期首期末ともに稼働している住戸を対象

賃料調整はマーケット水準並に収斂

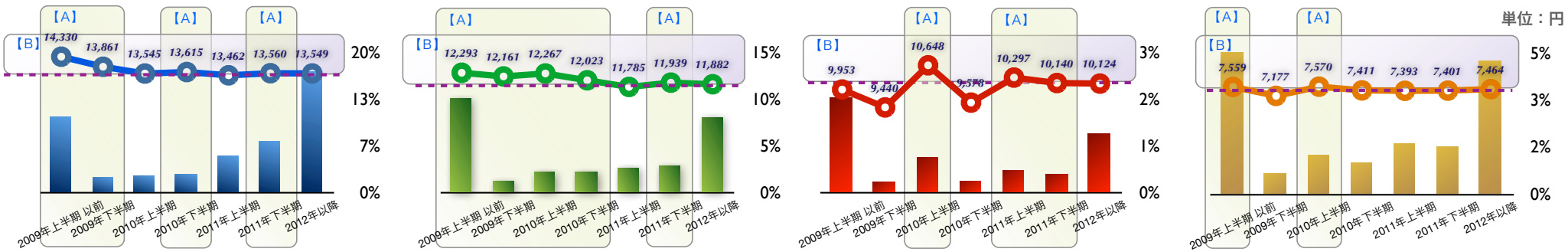
【A】
2012年以降の平均契約坪単価よりも
高い賃料で契約しているテナントの割合

×

【B】
2012年以降の平均契約坪単価よりも
高い平均賃料坪単価との乖離率

＝

【C】レントギャップ
合計 -1.3%
（※参考　前期-1.4%）



P（都心主要7区）：-0.7%

C（都心部）：-0.5%

S（首都圏）：-0.1%以下

R（政令指定都市等）：-0.1%

＊ パススルー物件の住戸のみを対象として算出（パススルー物件のうち一棟貸しの物件についても除く）
＊ 特殊要因であるレジディア南千住の定期借家契約の再契約分は除く
＊ 上期：1月～6月、下期：7月～12月

＊ 「入居時期別テナント割合」（棒グラフ）は、2013年1月末現在契約中のテナントの入居時期別割合を表しています。割合算出にあたっては、賃料をベースとしています。
＊ 「平均契約坪単価」（折れ線グラフ）は、各期に入居したテナントの2013年1月末現在の賃料の平均契約坪単価を表しています。なお、入居当時の坪単価ではありません。

第5期以降の新規取得物件

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	12	5	1	6
取得価格（百万円）	21,689	6,068	8,250	7,371
（取得価格比率）	100.0%	28.0%	38.0%	34%
加重平均NOI利回り	5.9%	5.4%	5.7%	6.5%
加重平均築年数（取得決議時点）	3.9年	1.9年	3.9年	5.9年
賃貸可能戸数	1,250	239	472	539

C-65 レジディアタワー上池袋

取得先：外部

タワー棟　2009年5月竣工

シングルからファミリー向けの賃貸住宅と薬局やクリニック等の店舗施設から構成される高層棟の建物

エリア	都心部
所在地	東京都豊島区
取得価格	8,250百万円
鑑定評価額	8,340百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	472戸

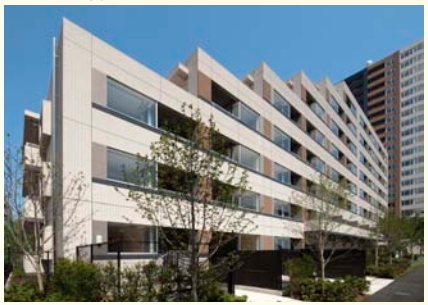
アネックス棟　2008年9月竣工

商業施設2戸が入居する商業棟

■スポーツジム
→セントラルスポーツ

■スーパーマーケット
→ピーコックストア

パーク棟　2009年2月竣工



主にファミリー向けの賃貸住宅で構成される低層棟の建物

高齢者向け優良賃貸住宅も10戸整備

P-91 レジディア目黒III

取得先：外部

エリア	都心主要7区
所在地	東京都目黒区
取得価格	950百万円
鑑定評価額	1,000百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	31戸
竣工年月	2010年1月

P-92 レジディア自由が丘II

取得先：ブリッジファンド

エリア	都心主要7区
所在地	東京都世田谷区
取得価格	778百万円
鑑定評価額	885百万円
NOI利回り	5.9%
賃貸可能戸数	17戸
竣工年月	2007年10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。
* 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5期以降の新規取得物件

P-93 レジディア九段下II

取得先：スポンサー

エリア	都心主要7区
所在地	東京都千代田区
取得価格	1,240百万円
鑑定評価額	1,290百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	48戸
竣工年月	2012年1月

P-94 レジディア大森II

取得先：スポンサー

エリア	都心主要7区
所在地	東京都品川区
取得価格	1,620百万円
鑑定評価額	1,740百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	90戸
竣工年月	2012年3月

P-95 レジディア白金高輪

取得先：スポンサー

エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得価格	1,480百万円
鑑定評価額	1,570百万円
NOI利回り	5.2%
賃貸可能戸数	53戸
竣工年月	2012年3月

R-45 レジディア北二条イースト

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	894百万円
鑑定評価額	968百万円
NOI利回り	6.8%
賃貸可能戸数	56戸
竣工年月	2006年3月

R-46 レジディア心斎橋ウエスト

取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,921百万円
鑑定評価額	2,050百万円
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	97戸
竣工年月	2007年2月

R-47 レジディア丸の内

取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	972百万円
鑑定評価額	1,010百万円
NOI利回り	6.1%
賃貸可能戸数	86戸
竣工年月	2007年1月

R-48 レジディア札幌駅前

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	1,483百万円
鑑定評価額	1,710百万円
NOI利回り	7.1%
賃貸可能戸数	168戸
竣工年月	2007年2月

R-49 レジディア御所東

取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	京都府京都市
取得価格	1,227百万円
鑑定評価額	1,280百万円
NOI利回り	6.2%
賃貸可能戸数	57戸
竣工年月	2007年9月

R-50 レジディア洛北

取得先：ブリッジファンド

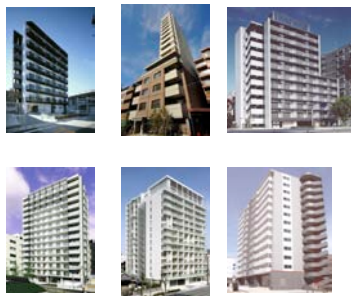
エリア	政令指定都市等
所在地	京都府京都市
取得価格	874百万円
鑑定評価額	898百万円
NOI利回り	6.3%
賃貸可能戸数	75戸
竣工年月	2008年3月

* 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。
* 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。

ブリッジファンドに関する取り組み

ブリッジファンド

4号ファンドにおける運用資産



6物件 86億円

加重平均NOI利回り：**6.1%**

運　用　資　産

5号ファンドにおける運用資産

5物件 71億円

加重平均NOI利回り：**6.3%**

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)

- その他出資者は手元資金の運用を目的とした**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における配当目的で投資**

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)
4号ファンド：2014年5月末まで
5号ファンド：2014年8月末まで

※ 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

4号ファンド：257百万円（出資割合: 約10%）
5号ファンド：222百万円（出資割合: 約10%）

アドバンス・レジデンス投資法人

＊ 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×100

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　248百万円（年換算）
第5期コスト削減効果合計　12百万円（年換算）

■PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △69百万円／年

第5期	△1百万円／年
第1-4期	△67百万円／年

■委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △36百万円／年

第5期	△0.3百万円／年
第1-4期	△36百万円／年

■委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 △39百万円／年

第5期	- 百万円／年
第1-4期	△39百万円／年

■共用部電力契約の見直し
■ LED照明の導入

計 △31百万円／年

第5期	△6百万円／年
第1-4期	△24百万円／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5期	- 百万円／年
第1-4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 △10百万円／年

第5期	△4百万円／年
第1-4期	△6百万円／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

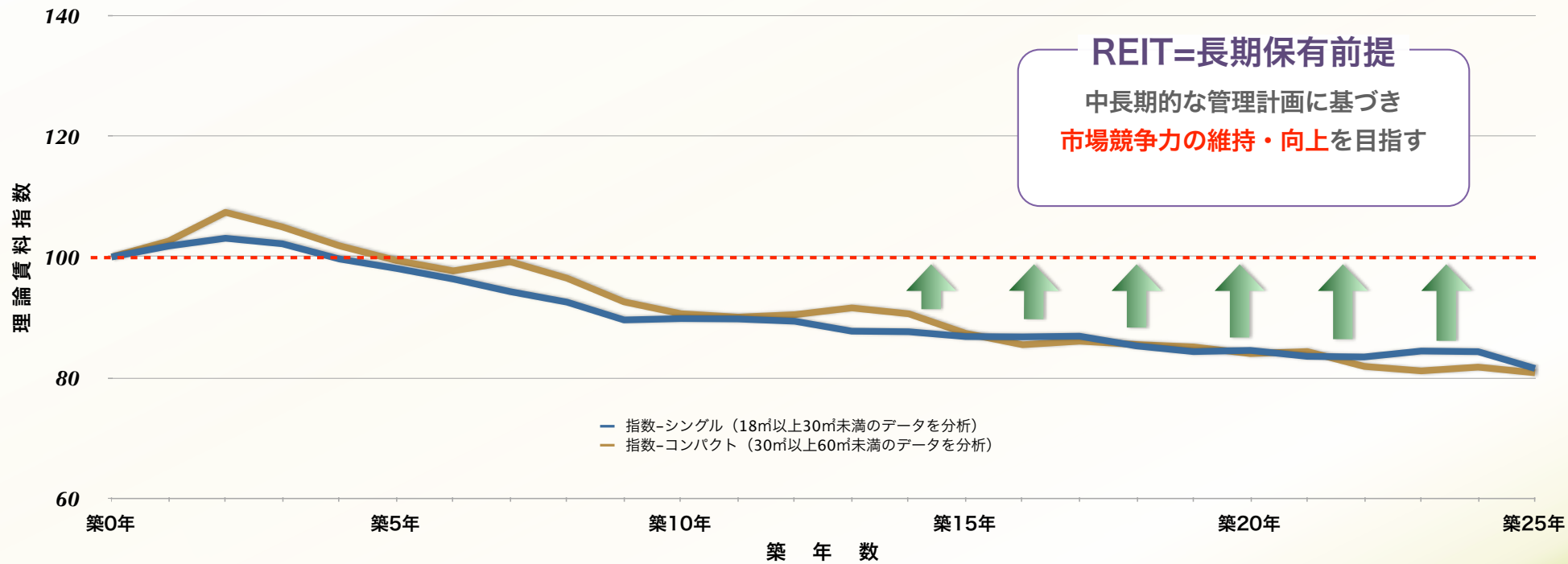
競争力の下落による収益力の低下懸念

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



REIT=長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき
市場競争力の維持・向上を目指す

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 *21*年

共用部修繕工事
（工事費：128百万円）

before

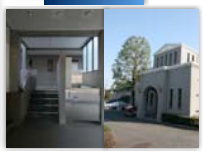
専有部
バリューアップ工事
（工事費：4,500千円/戸）

before

▪S-19 レジディア吉祥寺　　築 *18*年

共用部修繕工事
（工事費：32百万円）

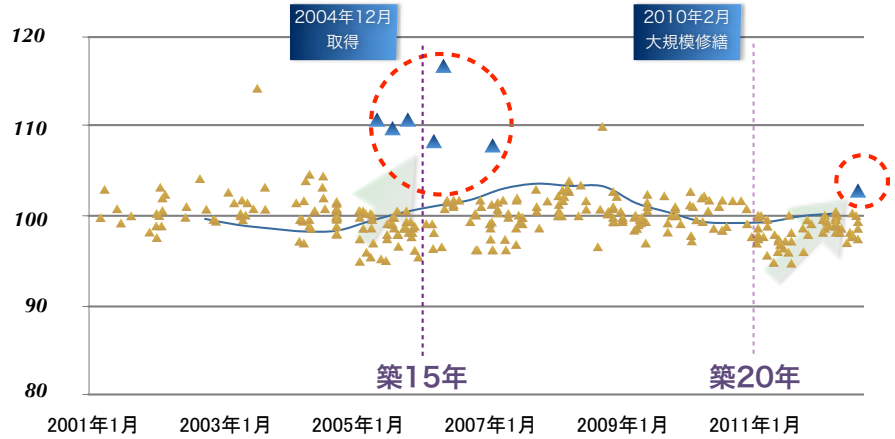
before



専有部
バリューアップ工事
（工事費：4,390千円/戸）

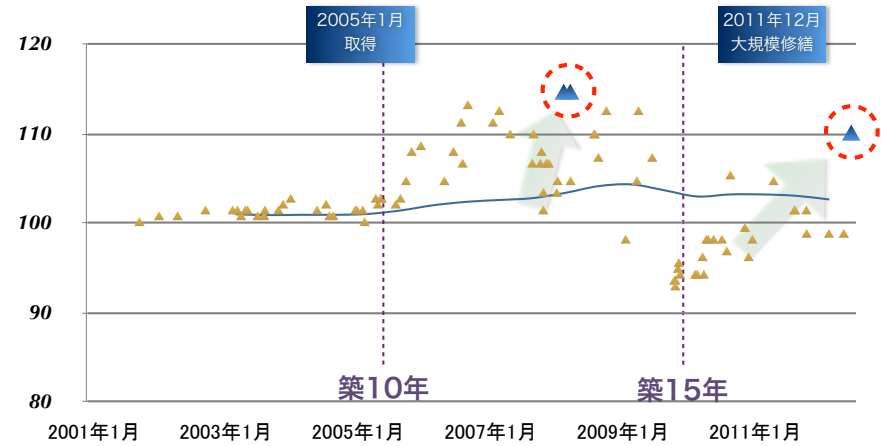
before

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
✳ 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ドニックアプローチによる賃料モデルをゾーン別に構築して算出した理論賃料を指数化。コンパクトは30㎡以上60㎡未満。理論賃料指数は築年数を10年に固定して算出。

▲ RD芝浦（専有部バリューアップ住戸）成約
▲ RD芝浦成約
— 芝・浜松町ゾーン/コンパクトタイプ理論賃料指数



✳ 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
✳ 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ドニックアプローチによる賃料モデルをゾーン別に構築して算出した理論賃料を指数化。コンパクトは30㎡以上60㎡未満。 理論賃料指数は築年数を10年に固定して算出。

▲ RD吉祥寺（専有部バリューアップ住戸）成約
▲ RD吉祥寺成約
— 中野・吉祥寺ゾーン/コンパクトタイプ理論賃料指数

ブランド戦略

RESIDIA(レジディア)ブランド

RESIDIA

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

都心を中心に175※物件保有

＊ 2013年1月末日現在

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

RESIDIA × KAJI TAKU

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

学生寮・学生マンションの運用

保有物件数	実績ＮＯＩ利回り※	稼働率（住宅部分）	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
11物件	7.1%	100%（賃料保証型のため）	2,098戸	15,920百万円	4.1%

※　実績NOI利回り＝第5期実績NOIの年換算/第5期末簿価

運営型ドミトリータイプ※1

S-1　日吉台学生ハイツ

実績NOI利回り　10.5%

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

2002年に耐震改修工事実施済み

ロビー

ジム

S-11　和光学生ハイツ

実績NOI利回り　6.8%

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

自習室

S-23 カレッジコート田無

実績NOI利回り　7.3%

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

食堂

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

学生マンション※2

P-3 レジディア中目黒

実績NOI利回り　5.7%

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-50 レジディア新板橋

実績NOI利回り　6.1%

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

P-85 レジディア駒沢

実績NOI利回り　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

S-15 レジディア大倉山

実績NOI利回り　6.4%

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

C-28 レジディア王子

実績NOI利回り　6.2%

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

R-2 レジディア今出川

実績NOI利回り　6.1%

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

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

実績NOI利回り　6.1%

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

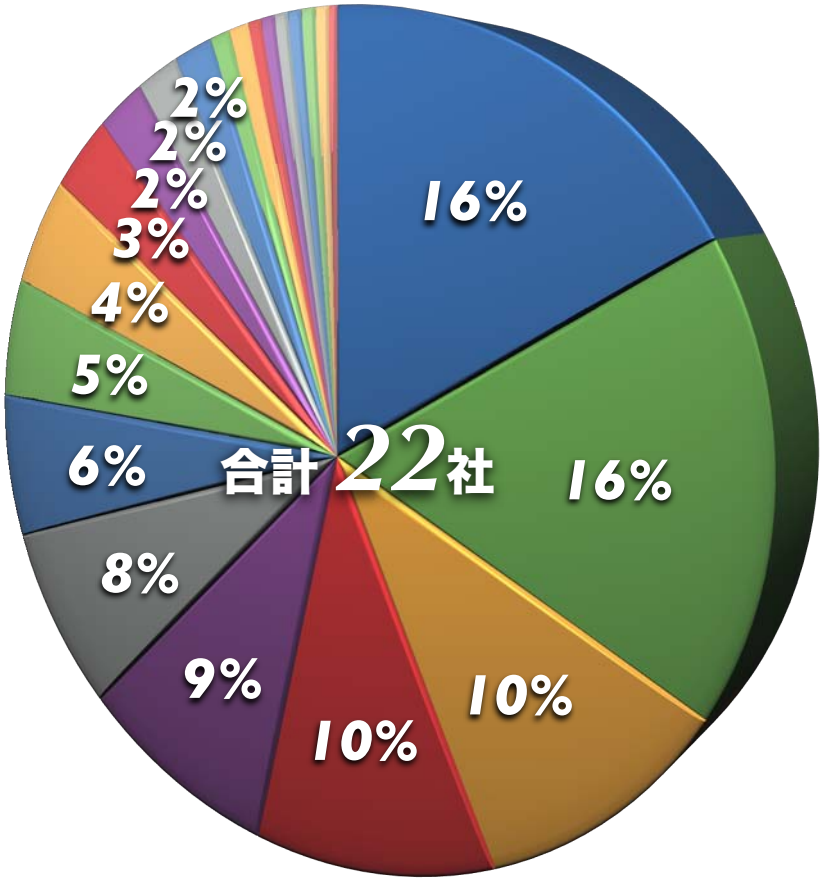
R-38 レジディア広瀬通

実績NOI利回り　7.5%

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

※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。

バンクフォーメーション

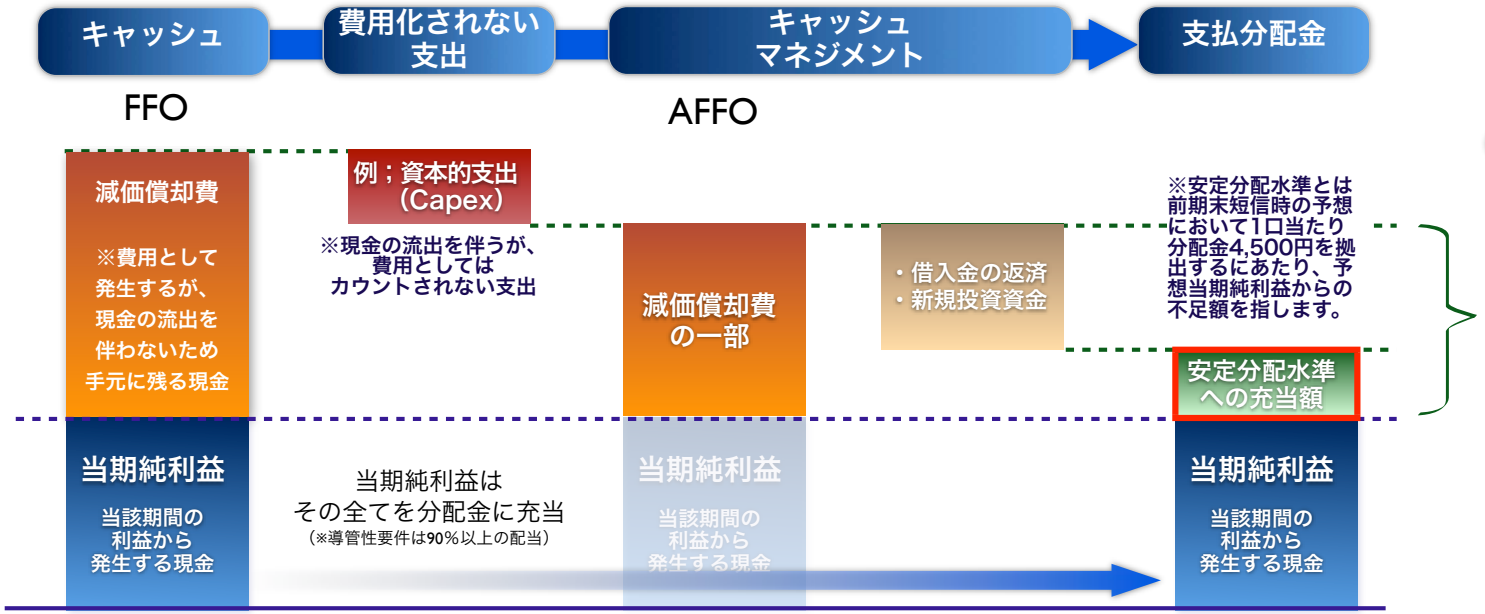


2013年1月末日時点

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	290	16.5
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	290	16.5
株式会社みずほコーポレート銀行	183	10.4
株式会社三井住友銀行	183	10.4
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	156	8.9
株式会社日本政策投資銀行	133	7.6
株式会社あおぞら銀行	104	5.9
みずほ信託銀行株式会社	86	4.9
株式会社りそな銀行	78	4.4
農林中央金庫	55	3.1
株式会社福岡銀行	40	2.3
株式会社新生銀行	34	2.0
太陽生命保険株式会社	30	1.7
株式会社西日本シティ銀行	15	0.9
東京海上日動火災保険株式会社	15	0.9
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.6
株式会社山口銀行	10	0.6
株式会社東京都民銀行	10	0.6
株式会社群馬銀行	10	0.6
株式会社香川銀行	10	0.6
株式会社広島銀行	10	0.6
株式会社伊予銀行	6	0.3
合計	1,761	100.0

3メガバンク・3信託銀行を含む、
22社のレンダー構成

本投資法人のキャッシュフローの考え方

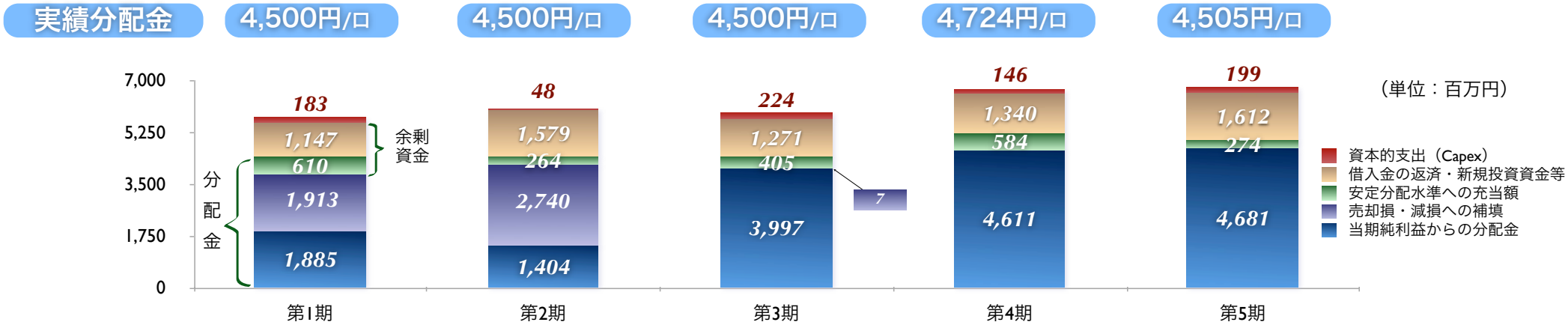


※左に記載のグラフ内においては売買損益は非考慮としています。

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



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
実績分配金	4,500円/口	4,500円/口	4,500円/口	4,724円/口	4,505円/口
CAPEX/減価償却費	9%	3%	12%	7%	10%
分配金 / FFO	77%	73%	75%	78%	73%
分配金 / AFFO	80%	74%	78%	79%	75%

※第1期の計算期間は11か月のため、第1期実績については、6か月換算した金額を記載しています。また、第1期は合併による未処分利益受入額（7千円）が発生しているため、当期純利益ではなく当期未処分利益をもとに記載しています。
※第1期の数値には当期期において発生した売却益（24百万円）を含めた形で記載しています。

※参考　マーケット分析

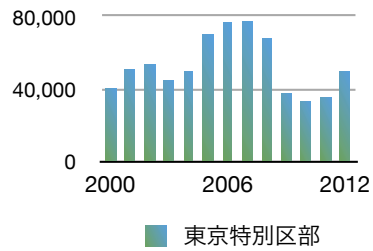
単位：人

都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移

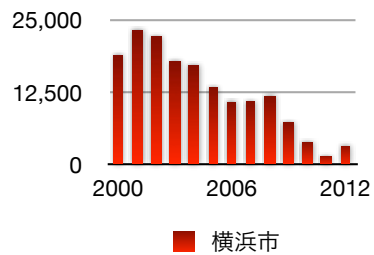
東京23区

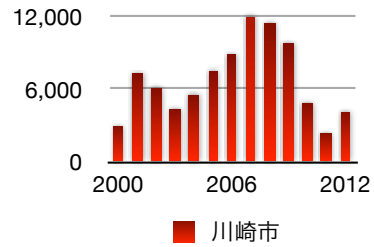
ADR投資割合 75%



首都圏

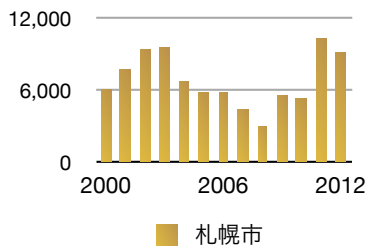
ADR投資割合 11%

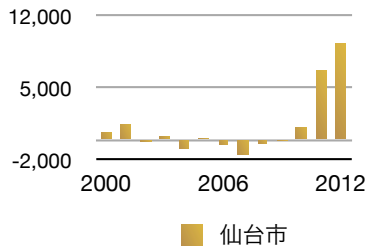


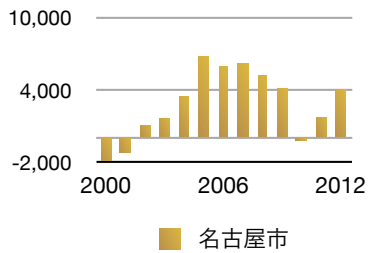


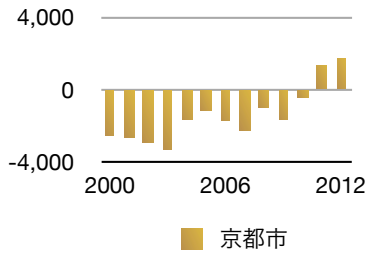
政令指定都市等

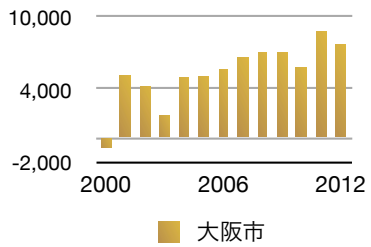
ADR投資割合 14%

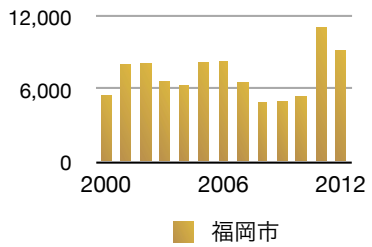












東京における若年層の流入は顕著

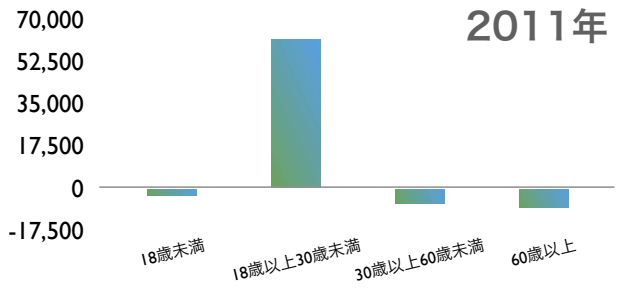
東京都への年齢別転入超過数推移

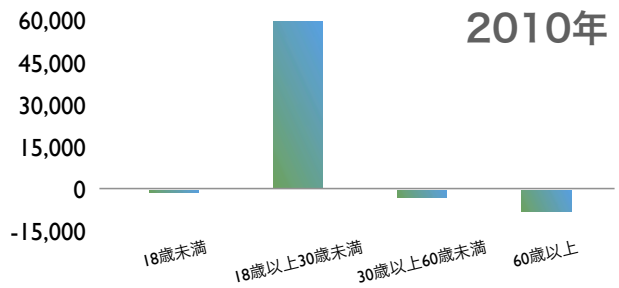
東京都

ADR投資割合 46%

※東京23区の
シングル・コンパクトタイプ
の戸数割合

若年層の賃貸需要 → シングルコンパクト





出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告

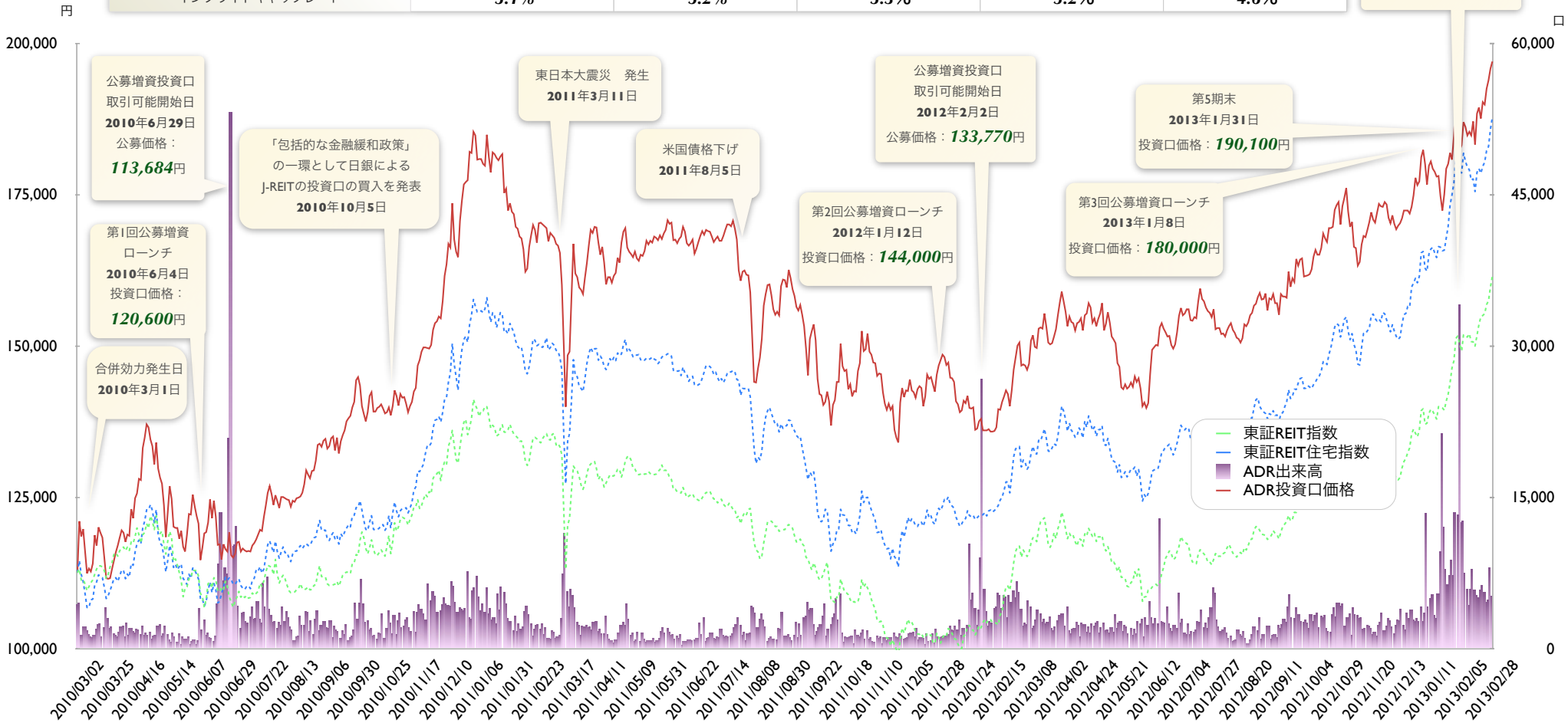
出典：東京都 総務局 統計部 住民基本台帳移動報告

制度改正について

	期待される効果	本投資法人にとって
ライツオファリング	▶ 資金調達手法の多様化 ▶ 投資口価格がBPS、NAV以下の状態においても、既存投資主に配慮した資本調達が行える	▶ 既存投資主に配慮したファイナンスの選択肢として検討
自己投資口の取得	▶ 発行会社による割安感のアナウンスメント効果 ▶ 投資口を割安な価格で取得することによる純資産価値の向上および投資効率の向上	▶ 自己投資口取得枠の設定及び実施については、投資主利益、投資機会、財務状態を踏まえて検討
無償減資	▶ キャッシュフローに見合う分配を可能とする	▶ 分配準備積立金があるため、影響は限定的
国外SPCへの過半出資	▶ 国外SPCが利用可能となり、海外不動産投資におけるリスクを低減	▶ 国内外の投資家の意向によっては検討

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
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
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1,920口	平均2.7億円/日 平均1,908口	平均4.7億円/日 平均3,160口	平均5.4億円/日 平均3,208口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%
1口当たりNAV	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313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
BPS	159,564円	156,548円	156,141円	152,689円	152,440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
インプライドキャップレート	5.1%	5.2%	5.3%	5.2%	4.6%



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

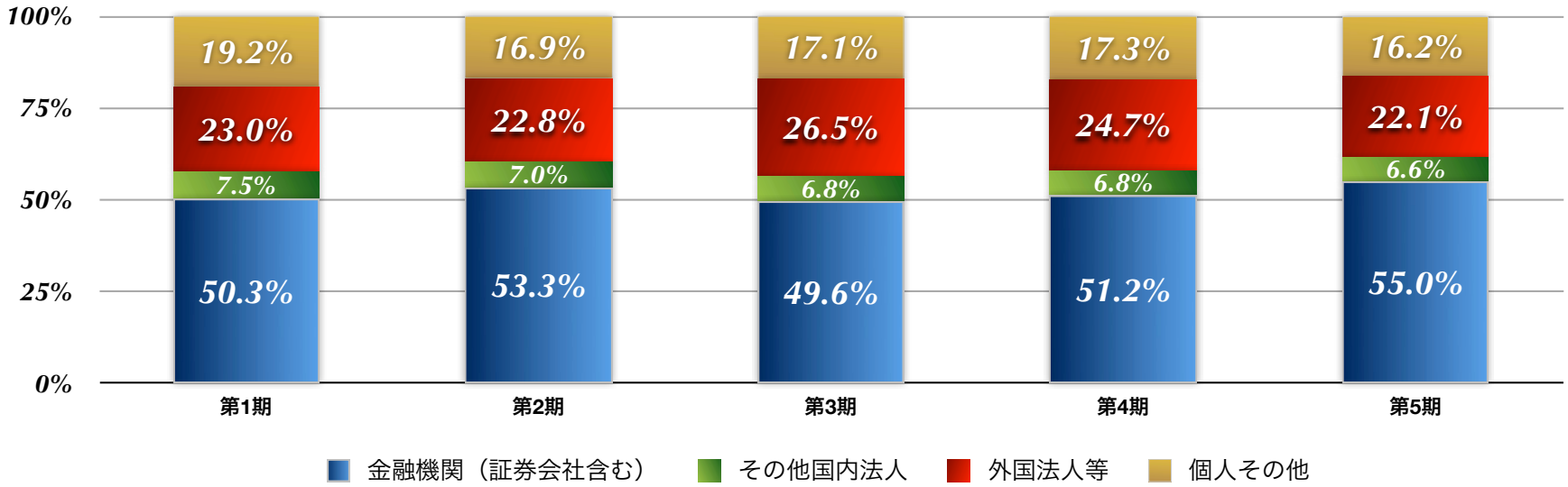
投資主の状況

第5期は金融機関（証券会社含む）の保有口数割合が増加

第5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）	605,302	55.0%	133	0.6%
その他国内法人	72,634	6.6%	335	1.5%
外国法人等	243,376	22.1%	228	1.0%
個人その他	178,688	16.2%	22,319	97.0%
合計	1,100,000	100.0%	23,015	100.0%

投資主名	保有口数	発行投資口数に占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	226,869	20.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	69,646	6.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	61,629	5.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	55,540	5.0%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	43,573	4.0%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.2%
みずほ信託銀行株式会社	14,468	1.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	14,113	1.3%
株式会社池田泉州銀行	12,495	1.1%
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	11,458	1.0%

投資口数割合



ポートフォリオ一覧

（2013年1月末日現在）

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	0.8%	2,800	2,541	10.2%	6.28
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.5%	1,730	1,539	12.4%	2.66
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%	1,138	1,184	-3.9%	8.15
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,801	1,941	-7.2%	6.34
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%	1,190	1,171	1.6%	6.26
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.6%	2,207	2,154	2.5%	6.26
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,030	1,103	-6.7%	8.13
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%	1,090	1,104	-1.3%	5.11
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,570	2,671	-3.8%	5.97
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%	588	731	-19.6%	11.49
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%	703	758	-7.3%	8.17
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	0.2%	613	579	5.7%	11.24
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	0.4%	1,450	1,347	7.6%	7.86
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.3%	924	918	0.6%	9.28
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%	1,620	1,474	9.8%	7.13
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	866	854	1.3%	3.14
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.2%	557	538	3.4%	3.95
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	639	711	-10.2%	5.26
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.5%	1,670	1,612	3.6%	2.82
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	1,890	1,893	-0.2%	5.47
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%	350	325	7.6%	4.48
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	326	320	1.8%	2.87
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	367	356	3.0%	4.89
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	290	279	3.9%	3.86
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.3%	953	918	3.7%	3.09
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.6%	2,340	2,250	4.0%	6.34
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,230	1,149	7.0%	7.83
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.6%	2,130	1,995	6.7%	3.46
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,190	1,173	1.4%	9.52
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9/22	63	1,320	0.4%	1,310	1,291	1.5%	5.64
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%	1,160	1,139	1.8%	9.08
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	915	897	1.9%	8.11
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%	1,090	1,028	6.0%	3.86
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%	1,050	1,023	2.6%	5.02
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%	2,320	2,253	2.9%	4.39
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8/31	68	3,660	1.0%	3,260	3,575	-8.8%	8.05
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,150	1,153	-0.3%	12.33

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-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.8%	6,650	6,631	0.3%	5.00
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.6%	1,930	2,086	-7.5%	4.98
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.7%	2,540	2,437	4.2%	4.98
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	1.0%	3,490	3,499	-0.3%	12.79
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	4.5%	16,200	15,951	1.6%	3.29
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.8%	2,790	2,676	4.2%	2.29
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	489	733	-33.3%	5.22
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%	1,640	1,576	4.0%	5.17
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.4%	1,280	1,398	-8.5%	8.45
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%	1,900	1,994	-4.7%	6.05
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	1.7%	5,350	6,108	-12.4%	1.57
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,290	1,234	4.5%	2.74
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	1,960	1,835	6.8%	5.91
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,550	1,585	-2.2%	8.13
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.5%	1,600	1,709	-6.4%	4.98
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,130	1,122	0.7%	6.11
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%	1,290	1,257	2.6%	5.93
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.5%	1,870	1,787	4.6%	4.18
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.3%	895	904	-1.1%	3.63
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.3%	990	952	3.9%	4.61
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.3%	4,890	4,548	7.5%	6.28
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.3%	801	912	-12.2%	10.52
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.4%	5,200	5,179	0.4%	7.56
P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	東京都港区	2005/5/24	191	9,570	2.6%	9,470	9,330	1.5%	3.72
P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.3%	6,370	8,338	-23.6%	6.03
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/2/28	83	7,040	1.9%	5,610	6,892	-18.6%	3.98
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	858	881	-2.7%	6.74
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%	736	1,076	-31.6%	7.34
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.5%	1,280	1,709	-25.1%	12.25
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998/1/14	77	7,360	2.0%	6,040	7,288	-17.1%	10.27
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2/26	26	1,460	0.4%	1,460	1,431	2.0%	12.06
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,020	880	15.8%	12.30
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.7%	2,770	2,453	12.9%	5.43
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	0.6%	2,300	2,111	8.9%	6.76
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,640	1,625	0.9%	10.45
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	0.9%	3,600	3,477	3.5%	5.70
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1/21	166	3,760	1.0%	3,830	3,865	-0.9%	6.50

ポートフォリオ一覧

（2013年1月末日現在）

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
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,020	1,718	17.6%	4.72
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.7%	3,040	2,359	28.9%	6.36
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,560	1,459	6.9%	7.86
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.5%	1,770	1,619	9.3%	5.43
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,180	999	18.1%	4.27
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.3%	938	950	-1.3%	3.29
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.9%	3,180	3,021	5.2%	1.84
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%	1,570	1,612	-2.7%	5.37
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	935	891	4.9%	6.38
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.4%	4,740	5,196	-8.8%	6.19
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	0.9%	3,150	3,115	1.1%	5.35
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,730	1,946	-11.1%	9.32
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.1%	3,790	4,173	-9.2%	6.24
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	778	865	-10.1%	6.01
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.5%	1,830	1,835	-0.3%	9.61
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.2%	580	539	7.5%	6.60
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	402	342	17.2%	3.60
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.3%	1,030	983	4.7%	5.32
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.4%	1,530	1,410	8.5%	4.21
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.5%	1,830	1,752	4.4%	10.73
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,230	1,181	4.1%	6.03
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.4%	1,350	1,252	7.7%	12.83
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.2%	622	582	6.7%	7.67
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	2,030	1,935	4.9%	6.28
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	915	833	9.8%	7.15
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	1,022	0.7%	7.75
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,110	1,069	3.8%	6.64
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.4%	1,400	1,329	5.3%	7.15
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.7%	2,530	2,386	6.0%	10.15
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%	2,370	2,328	1.8%	5.15
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.9%	3,570	3,245	10.0%	6.36
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	773	679	13.8%	6.58
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%	1,130	1,013	11.5%	3.89
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	380	365	4.1%	6.80
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.2%	610	537	13.5%	9.52
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.4%	1,440	1,406	2.4%	6.44
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.3%	1,010	947	6.5%	3.77

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-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.4%	1,340	1,288	4.0%	7.77
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.5%	1,840	1,821	1.0%	6.64
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.4%	1,280	1,260	1.5%	7.48
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.4%	1,350	1,273	6.0%	6.52
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.7%	6,220	6,069	2.5%	2.69
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	720	657	9.5%	9.02
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	1.5%	5,780	5,354	8.0%	5.45
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	1.0%	4,570	3,866	18.2%	9.39
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,020	901	13.2%	11.28
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,450	2,028	20.8%	6.17
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%	1,270	1,151	10.3%	2.29
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%	2,570	2,421	6.1%	10.54
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.7%	2,980	2,627	13.4%	5.02
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.7%	3,200	2,735	17.0%	6.95
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.5%	1,880	1,825	3.0%	8.45
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.3%	1,040	1,030	1.0%	4.21
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9/7	80	2,090	0.6%	2,350	2,153	9.1%	2.76
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,260	1,185	6.3%	6.90
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,160	1,108	4.6%	10.75
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.5%	1,990	1,859	7.0%	3.19
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.6%	2,430	2,399	1.3%	2.92
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	712	693	2.6%	6.17
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.3%	1,020	978	4.2%	6.74
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	1969/3/31	920	3,420	0.9%	3,711	3,103	19.6%	13.82
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%	692	753	-8.1%	5.83
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,030	1,102	-6.6%	10.04
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%	1,760	1,878	-6.3%	11.52
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,070	1,130	-5.3%	5.74
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	620	696	-10.9%	13.18
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	513	498	3.0%	5.66
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.5%	1,720	1,632	5.3%	13.55
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	805	760	5.9%	13.79
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%	1,590	1,545	2.9%	11.82
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%	2,780	2,653	4.8%	8.58/9.33
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3/20	48	1,380	0.4%	1,390	1,424	-2.4%	4.50
S-20	ﾊﾟｼｵﾌｨｯﾀﾛｰｼﾞｬﾙﾌｫｰﾄみなとみらい	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.8%	14,200	13,136	8.1%	4.63
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	862	853	1.1%	6.44

ポートフォリオ一覧

（2013年1月末日現在）

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
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	0.5%	1,640	1,623	1.0%	8.86
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2/18	91	810	0.2%	962	821	17.1%	10.16
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.6%	2,340	2,206	6.0%	8.28
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	924	876	5.4%	10.38
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	901	853	5.5%	10.22
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	852	810	5.1%	10.08
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.5%	1,810	1,731	4.5%	9.44
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.5%	1,574	1,605	-2.0%	12.61
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.4%	1,180	1,169	0.9%	13.43
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,150	1,618	-29.0%	15.40
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.3%	870	951	-8.5%	10.47
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	1.0%	3,500	3,683	-5.0%	10.89/11.47
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,190	1,191	-0.1%	1.42
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	910	833	9.1%	8.58
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.6%	2,400	2,118	13.3%	5.47
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	883	869	1.5%	1.39
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,270	1,125	12.8%	10.27
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%	2,080	1,898	9.6%	9.22
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,640	2,260	16.8%	13.52
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.4%	1,360	1,268	7.2%	11.76
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.3%	965	897	7.5%	2.66
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	338	307	10.1%	1.39
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	693	654	5.8%	12.59
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,720	1,576	9.1%	1.81
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.4%	1,270	1,287	-1.4%	2.12
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,180	1,082	9.0%	2.63
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	814	802	1.4%	13.35
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	709	686	3.3%	7.17
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	1.0%	3,770	3,564	5.8%	12.14
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	1,012	5.7%	1.42
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	759	729	4.0%	12.55
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%	2,190	1,944	12.6%	1.39
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,370	1,181	16.0%	10.08
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%	782	673	16.2%	13.97
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	642	549	16.9%	3.07
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	570	514	10.7%	2.69
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.4%	1,690	1,492	13.2%	12.38
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.3%	1,150	1,075	6.9%	11.69
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.3%	1,080	1,027	5.2%	12.83
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,650	2,469	7.3%	4.02
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,360	1,253	8.5%	12.07
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%	3,150	2,843	10.8%	7.56
合計				16,127	367,911	100%	367,832	361,372	1.8%	5.02

	エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格（百万円）	期末簿価(百万円)	含み損益率
P	都心主要7区	4,592	170,786	46.4%	163,216	167,453	-2.5%
C	都心部	4,783	107,020	29.1%	111,515	105,604	5.6%
S	首都圏	2,897	41,224	11.2%	42,172	40,091	5.2%
R	政令指定都市等	3,855	48,880	13.3%	50,929	48,223	5.6%
	合計	16,127	367,911	100%	367,832	361,372	1.8%

※参考　第6期取得済物件と取得後ポートフォリオ

（2013年3月1日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	算定価格(百万円)
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1/29	31	950	1,000
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10/31	17	778	885
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1/6	48	1,240	1,290
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3/2	90	1,620	1,740
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3/15	53	1,480	1,570
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	8,340
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	968
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	2,050
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1/16	86	972	1,010
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2/8	168	1,483	1,710
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9/4	57	1,227	1,280
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3/19	75	874	898
合計				1,250	21,689	22,741

	エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格（百万円）
P	都心主要7区	4,831	176,854	45.4%	169,701
C	都心部	5,255	115,270	29.6%	119,855
S	首都圏	2,897	41,224	10.6%	42,172
R	政令指定都市等	4,394	56,251	14.4%	58,845
	合計	17,377	389,600	100%	390,573

ポートフォリオの構築方針

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

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

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

住戸タイプ	投資比率＊2
ドミトリー・タイプ	上限20%

＊注記
1. 比率は、取得価格ベースとします。
2. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。
3. 都心主要7区は、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県をいいます。
4. 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。

住戸タイプの定義

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

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

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

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

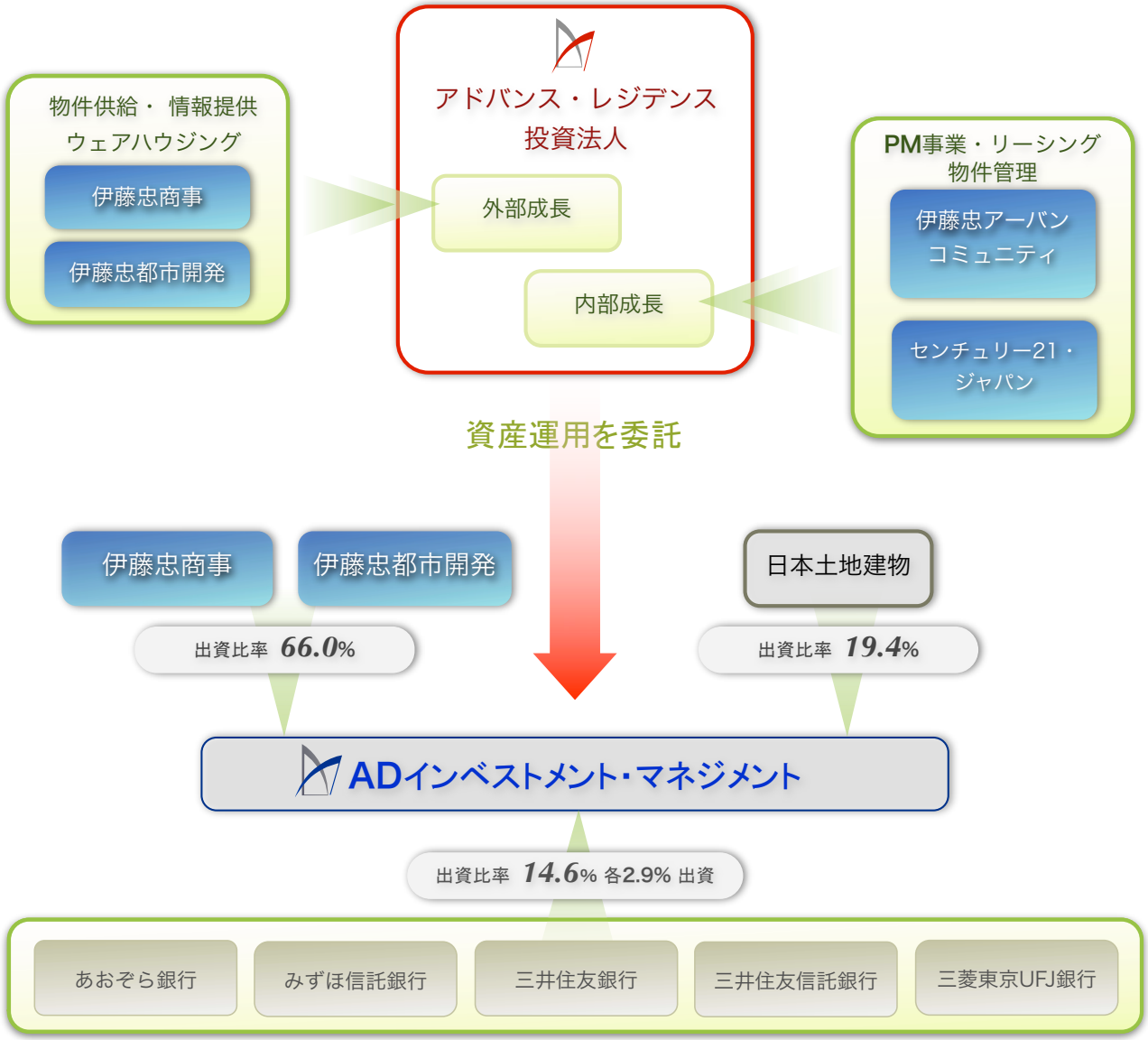
スポンサーサポートの状況

伊藤忠グループサポート

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

運用会社出資企業

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



資産運用会社の概要

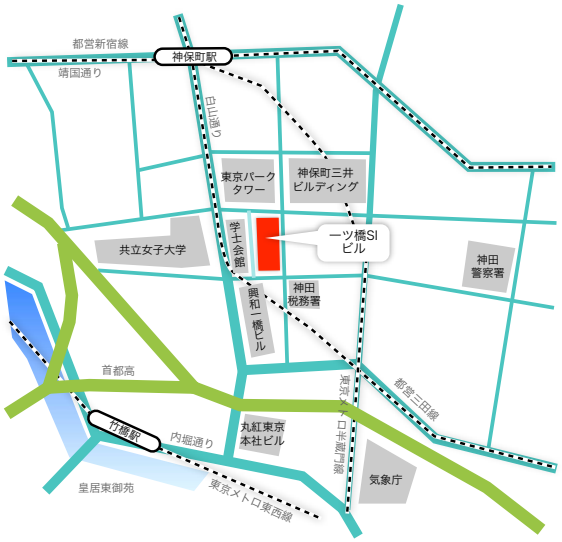
会社概要

名称：　ADインベストメント・マネジメント株式会社

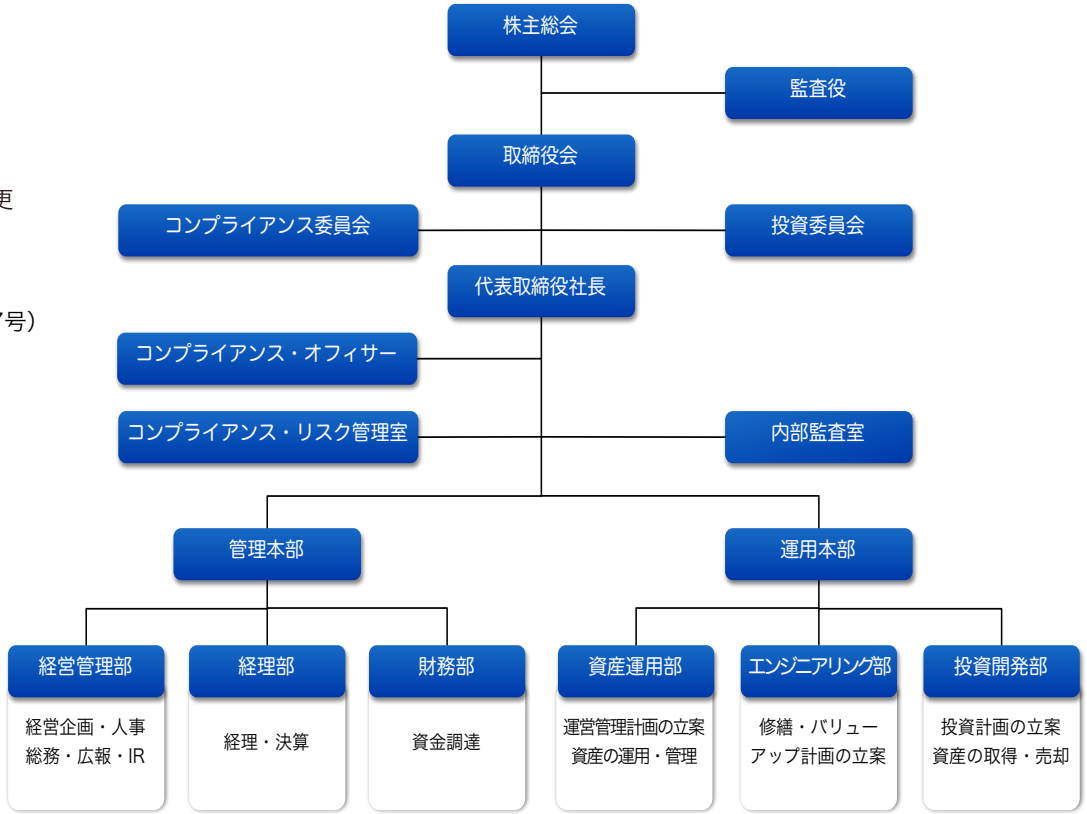
住所：　東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階
代表者：　代表取締役社長 髙坂 健司
資本金の額：　3億円
事 業 内 容：　投資運用業
沿革：　平成17年 2月　2日　ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
平成17年 5月17日　ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成22年 3月　1日　パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

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

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

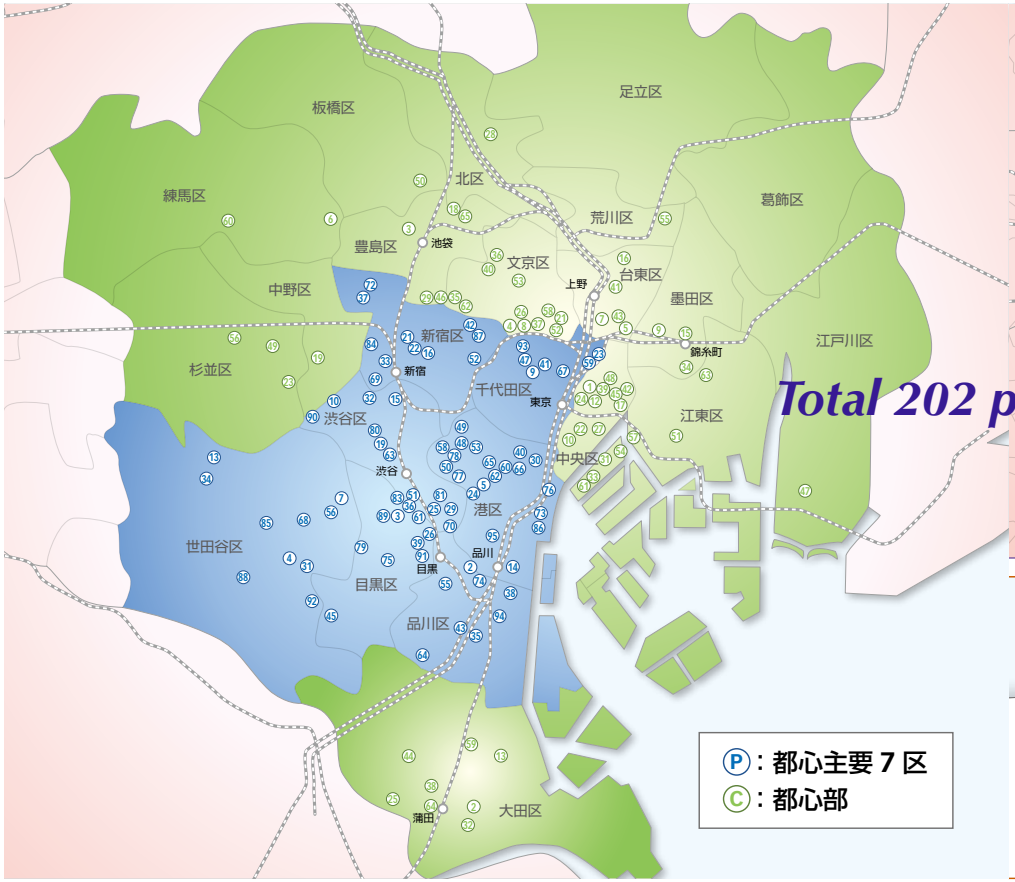


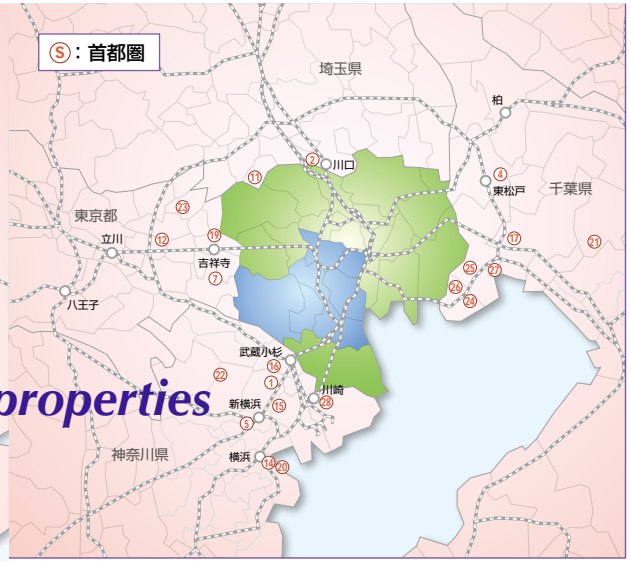
組織図



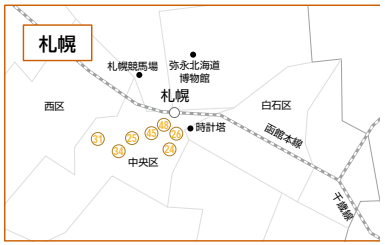
ポートフォリオ・マップ

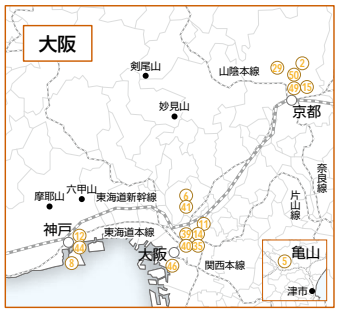
2013年3月1日現在





Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市





P-2 レジディア島津山
P-3 レジディア中目黒
P-4 レジディア世田谷弦巻
P-5 レジディア麻布十番
P-7 レジディア池尻大橋
P-9 レジディア九段下
P-10 レジディア幡ヶ谷
P-13 レジディア桜上水
P-14 レジディア北品川
P-15 レジディア代々木の杜
P-16 レジディア新宿イーストⅢ
P-19 レオパレス宇田川町マンション
P-21 レジディア新宿イーストⅡ
P-22 レジディア新宿イースト
P-23 レジディア神田岩本町
P-24 レジディア麻布十番Ⅱ
P-25 レジディア恵比寿
P-26 レジディア目黒
P-29 レジディア広尾Ⅱ
P-30 ピアネッタ汐留
P-31 レジディア駒沢大学
P-32 レジディア代々木
P-33 レジディア西新宿
P-34 レジディア経堂
P-35 レジディア大井町
P-36 レジディア恵比寿Ⅱ
P-37 レジディア上落合
P-38 レジディア東品川
P-39 レジディア目黒Ⅱ
P-40 レジディア虎ノ門
P-41 レジディア新御茶ノ水
P-42 レジディア神楽坂
P-43 レジディア大井町Ⅱ
P-45 レジディア自由が丘
P-47 レジディア水道橋
P-48 レジディアタワー乃木坂
P-49 レジディア赤坂
P-50 レジディア西麻布
P-51 レジディア代官山
P-52 レジディア市ヶ谷
P-53 レジディア六本木檜町公園
P-55 レジディアタワー目黒不動前
P-56 レジディア三軒茶屋
P-58 レジディア南青山
P-59 レジディア神田東
P-60 レジディア東麻布
P-61 レジディア恵比寿南
P-62 レジディアタワー麻布十番
P-63 レジディア渋谷
P-64 レジディア中延
P-65 レジディア麻布台
P-66 レジディア芝大門Ⅱ
P-67 レジディア神田
P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ
P-69 レジディア西新宿Ⅱ
P-70 レジディア広尾南
P-72 レジディア目白御留山
P-73 レジディア芝浦
P-74 レジディア御殿山
P-75 レジディア祐天寺
P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング
P-77 元麻布プレイス
P-78 レジディアタワー六本木
P-79 レジディア上目黒
P-80 レジディア代々木公園
P-81 ウインザーハウス広尾
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-84 レジディア北新宿
P-85 レジディア駒沢
P-86 レジディア芝浦KAIGAN
P-87 レジディア市谷薬王寺
P-88 レジディア用賀
P-89 レジディアタワー中目黒
P-90 レジディア笹塚Ⅱ
P-91 レジディア目黒Ⅲ
P-92 レジディア自由が丘Ⅱ
P-93 レジディア九段下Ⅱ
P-94 レジディア大森Ⅱ
P-95 レジディア白金高輪
C-1 レジディア三越前
C-2 レジディア蒲田
C-3 レジディア池袋
C-4 レジディア文京本郷
C-5 レジディア浅草橋
C-6 メゾンエクレール江古田
C-7 レジディア上野御徒町
C-8 レジディア文京本郷Ⅱ
C-9 レジディア両国
C-10 レジディア東銀座
C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ
C-13 レジディア大森東
C-15 レジディア錦糸町
C-16 レジディア根岸
C-17 レジディア新川
C-18 レジディア上池袋
C-19 レジディア新中野
C-21 レジディア文京湯島Ⅱ
C-22 レジディア築地
C-23 レジディア笹塚
C-24 レジディア京橋
C-25 レジディア多摩川
C-26 レジディア後楽園
C-27 レジディア銀座東
C-28 レジディア王子
C-29 レジディア目白Ⅱ
C-31 レジディア月島
C-32 レジディア蒲田Ⅱ
C-33 レジディア月島Ⅱ
C-34 レジディア錦糸町Ⅱ
C-35 レジディア文京音羽
C-36 レジディア文京千石
C-37 レジディア文京湯島
C-38 レジディア池上
C-39 レジディア日本橋人形町
C-40 レジディア文京千石Ⅱ
C-41 レジディア入谷
C-42 レジディア日本橋浜町
C-43 レジディア新御徒町
C-44 レジディア千鳥町
C-45 レジディア新川Ⅱ
C-46 レジディア目白
C-47 レジディア葛西
C-48 レジディア日本橋馬喰町
C-49 レジディア杉並方南町
C-50 レジディア新板橋
C-51 レジディア本場
C-52 レジディア文京湯島Ⅲ
C-53 レジディア文京本駒込
C-54 レジディア月島Ⅲ
C-55 レジディア南千住
C-56 レジディア荻窪
C-57 レジディア門前仲町
C-58 レジディア御茶ノ水
C-59 レジディア大森
C-60 レジディア中村橋
C-61 レジディア勝どき
C-62 レジディア文京音羽Ⅱ
C-63 レジディア錦糸町Ⅲ
C-64 レジディア蒲田Ⅲ
C-65 レジディアタワー上池袋
S-1 日吉台学生ハイツ
S-2 チェスターハウス川口
S-4 レジディア東松戸
S-5 レジディア新横浜
S-7 レジディア調布
S-11 和光学生ハイツ
S-12 レジディア国分寺
S-14 レジディア横須賀内
S-15 レジディア大倉山
S-16 レジディア武蔵小杉
S-17 レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ
S-19 レジディア吉祥寺
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
S-21 メゾン八千代台
S-22 ライフ&シニアハウス港北2
S-23 カレッジコート田無
S-24 レジディア浦安
S-25 レジディア南行徳
S-26 レジディア浦安Ⅱ
S-27 レジディア行徳
S-28 レジディア川崎
R-2 レジディア今出川
R-4 レジディア東桜
R-5 レジディア亀山
R-6 レジディア緑地公園
R-8 レジディア神戸ポートアイランド
R-10 レジディア博多
R-11 レジディア天神橋
R-12 レジディア三宮東
R-13 KC21ビル
R-14 レジディア鞆公園
R-15 レジディア京都駅前
R-16 レジディア高岳
R-17 レジディア日比野
R-19 レジディア天神南
R-20 レジディア博多駅南
R-21 マーレ
R-24 レジディア南一条
R-25 レジディア大通西
R-26 レジディア北三条
R-27 レジディア白壁東
R-29 レジディア太秦
R-30 レジディア泉
R-31 レジディア円山北五条
R-32 レジディア徳川
R-34 レジディア大通公園
R-35 レジディア谷町
R-36 レジディア久屋大通
R-37 レジディア仙台宮町
R-38 レジディア広瀬通
R-39 レジディア江戸堀
R-40 レジディア京町堀
R-41 レジディア江坂
R-42 レジディア西新
R-43 レジディア鶴舞
R-44 レジディア神戸磯上
R-45 レジディア北二条イースト
R-46 レジディア心斎橋ウエスト
R-47 レジディア丸の内
R-48 レジディア札幌駅前
R-49 レジディア御所東
R-50 レジディア洛北

…第5期末（平成25年1月31日）以降取得物件

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。

Note

Note

Advance Residence Investment Corporation

20130315