

ダイワJ-REITフェスタ2012

RESIDIA

アドバンス・レジデンス投資法人
説明会資料



3269

目 次



保有物件写真

3

J-REITの仕組み

4

アドバンス・レジデンス投資法人の強み

5

ポートフォリオの状況
財務の状況

6~15

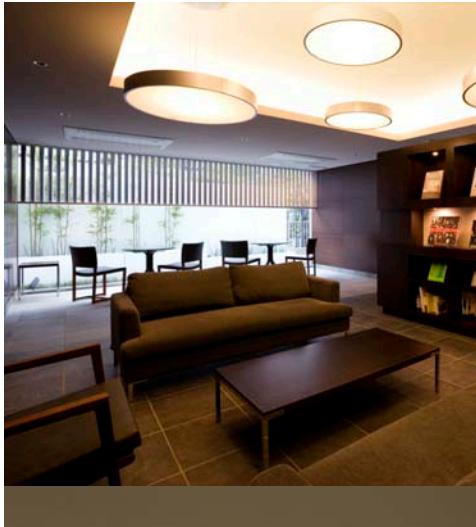
今後の運用戦略

16~21

参考資料

22~44

保有物件写真



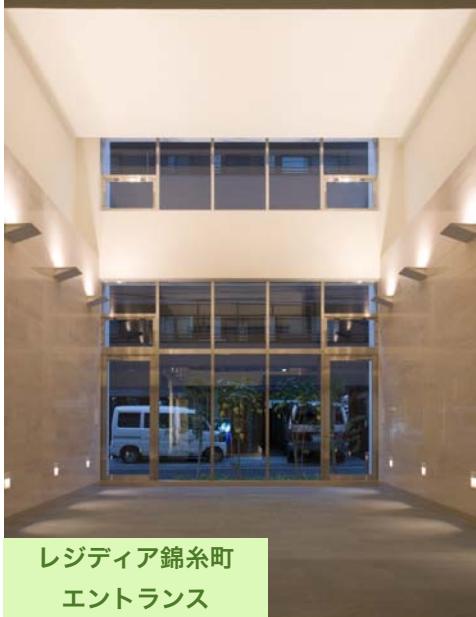
レジディア祐天寺
ロビー



レジディア南千住
外観



レジディアタワー目黒不動前
外観



レジディア錦糸町
エントランス



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 エントランスロビー



カレッジコート田無
食堂



日吉台学生ハイツ
ラウンジ

J-REITの仕組み

資産の運用

投資物件

不動産に分散して投資・運用することで
安定的に高い収益を得る



分散投資のメリット

●棟数/戸数の分散

→運用棟数/戸数が多い程、1棟/1室の空室(=解約)が与える影響が抑えられる

●地域分散

→景気動向・災害といった地域特有のリスクを低減できる

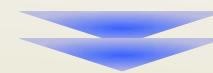
資金の調達

借入

銀行借入/投資法人債で調達

高格付を取得し、低金利・長期の資金調達を行う
+

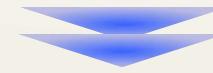
住宅賃料は変動幅の浮沈が少ない為、金利も固定化



長期固定化を図り、より安定的な当期純利益を実現

資本

当期純利益をほぼ全て分配することで、
投資法人段階での法人税が免除される



よって一般的に多くのJ-REITは
剰余金を保有していない

アドバンス・レジデンス投資法人の強み

資産の運用

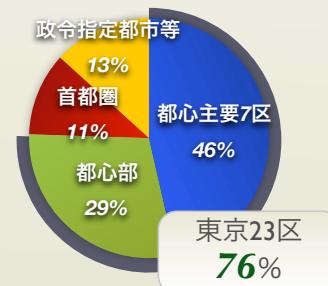
投資物件

住宅系J-REIT最大の分散の効いた保有物件

J-REIT NO.1の棟数/戸数の分散

物件数	賃貸可能戸数
190 棟	16,127 戸
資産規模	賃貸可能面積
3,679 億円	590,672 m ²

バランスのとれた地域分散



※ 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。

(2012年5月31日時点)
(取得価格ベース)

資金の調達

借入

安定した財務基盤 AA-格の格付を保有

固定化比率

78 %
(第3期末時点)

平均残存年数

2.86 年
(2012年5月31日時点)

資本

2010年3月の合併に伴い 多額の剰余金*が発生

J-REIT最大の剰余金を保有し 安定分配を実現

残高352億円

(第3期末分配金支払後剰余金残高)

*文中の剰余金とは貸借対照表上の分配準備積立金を指し、以下同じです。

ポートフォリオの状況 財務の状況

住宅特化型REIT最大規模のポートフォリオ

2012/5/31現在

物件数

190 棟

資産規模

3,679 億円

1棟当たり平均投資額

19.3 億円

賃貸可能戸数

16,127 戸

賃貸可能面積

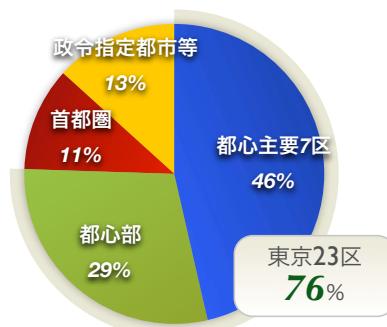
590,672 m²

NOI利回り*

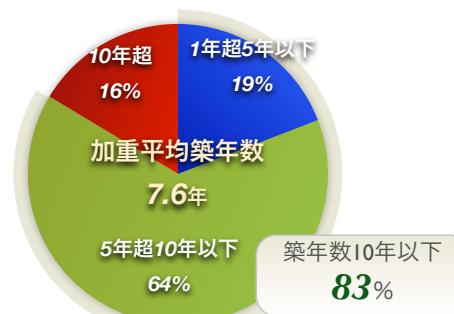
5.4%

* NOI利回り：年換算NOI÷取得価格で算出しています。第3期末（平成24年1月末）時点で保有している物件の年換算NOIは第2期と第3期の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。第4期中に取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを採用しています。

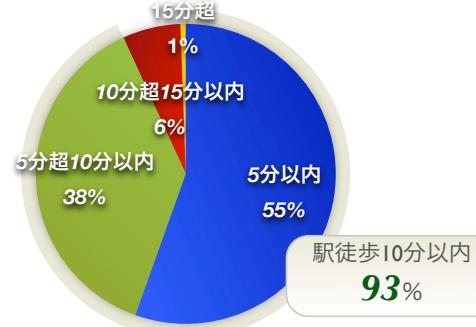
投資エリア (2012年5月31日時点)
(取得価格ベース)



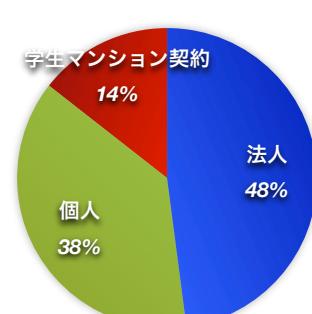
築年数 (2012年5月31日時点)
(取得価格ベース)



徒歩分数 (2012年1月31日時点)
(取得価格ベース)

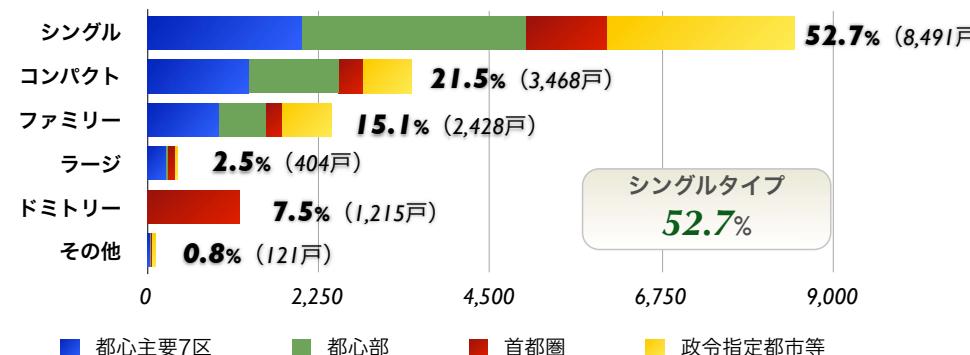


契約主体 (2012年1月31日時点)
(戸数ベース)

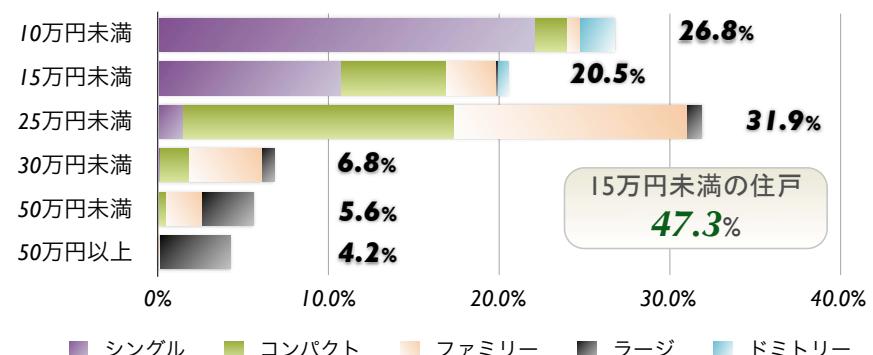


* 学生は運営型ドミトリータイプ及び学生専用マンションの契約割合を示しています。

住戸タイプ (2012年5月31日時点)
(戸数ベース)



賃料帯 (2012年1月31日時点)
(総賃料ベース)



好調な稼働率・テナント募集経費の削減

期中平均稼働率

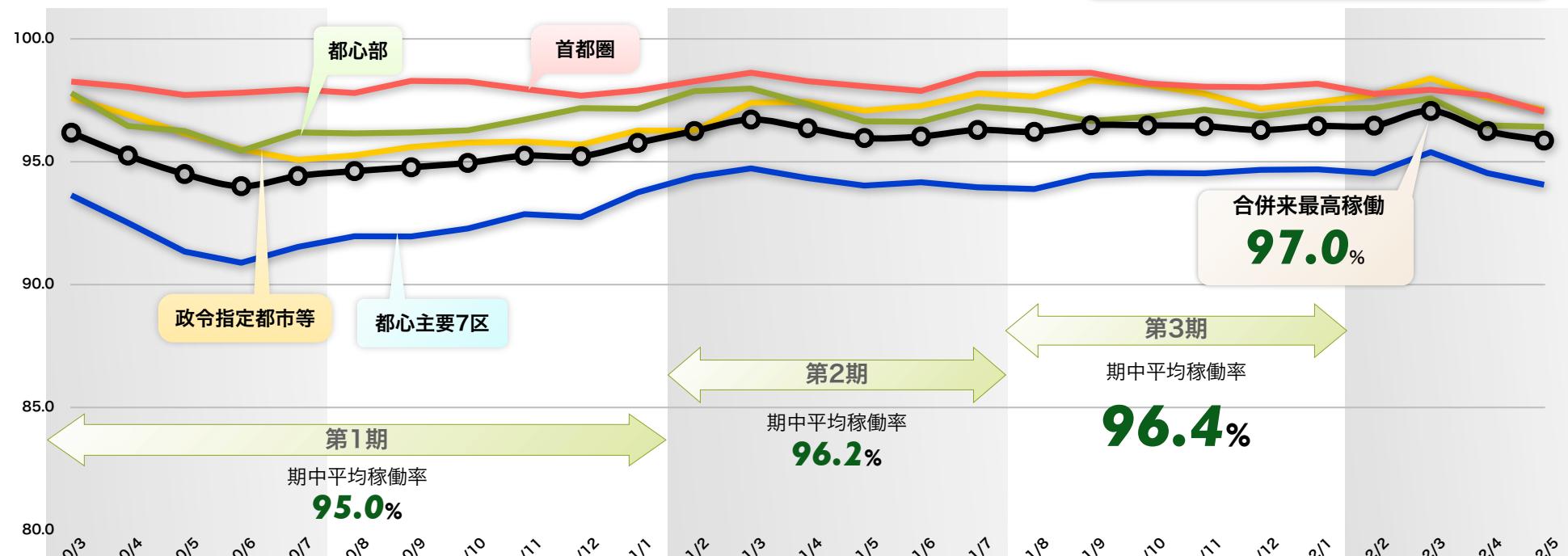
過去最高 第3期
96.4% を達成

第4期稼働率進捗

2012年3月末
過去最高 **97.0%** を達成

テナント募集経費

平均**0.80**ヶ月 (前年同期比-0.04ヶ月)
礼金収入 0.37ヶ月 (前年同期比0.07ヶ月増収)
広告宣伝費 平均1.18ヶ月 (前年同期比0.03ヶ月増加)



	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12	11/1	11/2	11/3	11/4	11/5	11/6	11/7	11/8	11/9	11/10	11/11	11/12	11/13	12/1	12/2	12/3	12/4	12/5
全体	96.2	95.2	94.5	94.0	94.4	94.6	94.7	94.9	95.2	95.7	95.7	96.2	96.7	96.3	95.9	96.0	96.3	96.2	96.5	96.4	96.4	96.3	96.4	96.4	97.0	96.2	95.8	
都心主要7区	93.6	92.5	91.3	90.9	91.5	91.9	91.9	92.3	92.8	92.7	93.7	94.4	94.7	94.3	94.0	94.1	93.9	93.9	94.4	94.5	94.5	94.6	94.7	94.5	95.4	94.5	94.0	
都心部	97.8	96.4	96.2	95.4	96.2	96.1	96.2	96.2	96.7	97.2	97.1	97.8	97.9	97.3	96.6	96.6	97.2	97.0	96.6	96.8	97.1	96.8	97.1	97.2	97.6	96.5	96.4	
首都圏	98.2	98.0	97.7	97.8	97.9	97.8	98.3	98.2	97.9	97.7	97.9	98.2	98.6	98.2	98.0	97.9	98.5	98.6	98.3	98.2	98.0	98.0	98.1	97.7	97.9	97.7	97.0	
政令指定都市	97.6	96.9	96.1	95.5	95.0	95.2	95.6	95.7	95.8	95.7	96.2	96.2	97.4	97.4	97.0	97.2	97.8	97.6	97.6	98.1	97.7	97.1	97.4	97.7	98.4	97.6	97.1	

賃料の推移

注)期首・期末共に稼働しているユニットを対象

賃料の底打ち感はより明確に

	1期	2期	3期
ポートフォリオ全体賃料増減率	-0.97%	-0.53%	-0.43%
入替テナントのみの賃料増減率	-7.13%	-5.29%	-3.60%

第3期平均入居期間 **49ヶ月**

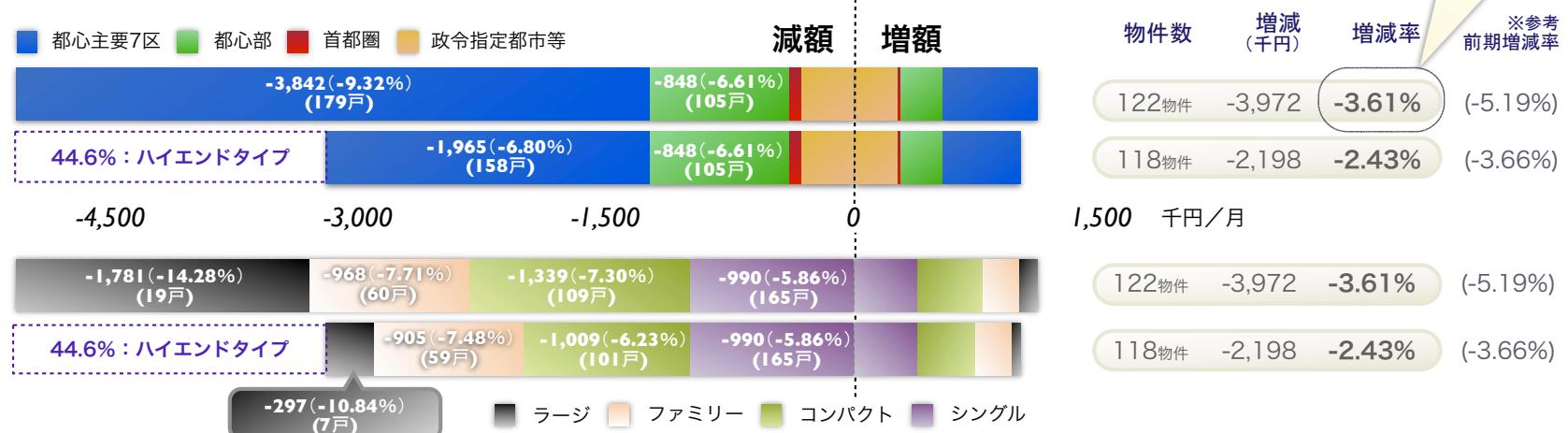
第3期更新率 **75%**

賃料保証型の契約・
店舗事務所を除く

-3.61%

賃料下落は都心主要7区のハイエンドタイプに限定

単位：千円/月



継続的な費用削減

合併来コスト削減効果合計

197百万円（年換算）

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △56百万円／年

PMフィー

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △35百万円／年

信託報酬

■ 委託物件増加に伴う鑑定報酬体系の見直し

計 △39百万円／年

鑑定評価
報酬

■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

計 △5百万円／年

損害保険
集約

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △48百万円／年

建物管理費

■ 共用部電力契約の見直し（37物件）

■ LED照明の導入（10物件）

計 △12百万円／年

共用部
電気代

収益ポテンシャルの維持向上

第3期中 工事実績^{※1} 23物件

180百万円 (税抜)

(うち資本的支出への計上額170百万円)

LED照明器具入替工事 共用部消費電力削減対策工事

年換算電気代削減効果：10棟 6百万円

共用部電気代の削減が見込める物件を対象に
LED照明器具（標準寿命：40,000時間^{※2}）の入替工事を実施



6棟の物件では助成金を活用し、導入コストを抑制

千代田区「新エネルギー及び省エネルギー機器導入助成制度」を利用

千代田区では、地球温暖化対策を推進するとともに、
環境保全の意識啓発を図るため、個人や事業主の方を対象に
新エネルギー及び省エネルギー機器等を導入する際の費用の一部を助成

LED照明の助成額 → 設置費用の20%（上限額100万円）

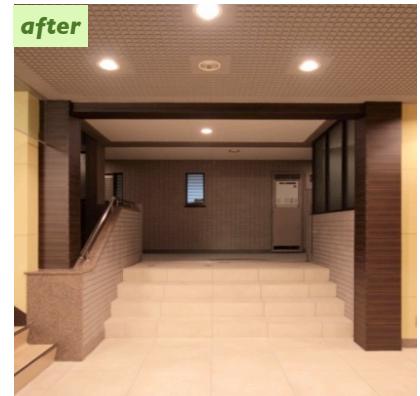
出典：千代田区総合ホームページ

共用部大規模修繕工事 デザイン性を取り入れた経年修繕工事

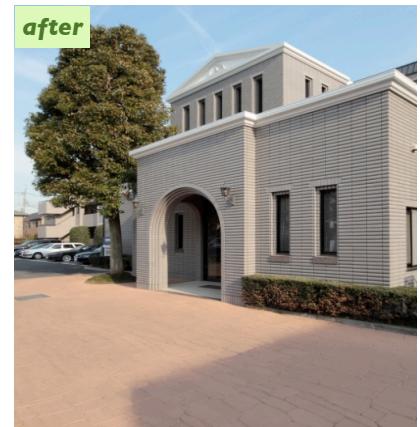
■S-19レジディア吉祥寺 1995年3月竣工

築17年

外壁補修・防水・塗装全般
延床面積 2,347.23m²



工事費 32,650千円



※1 1件100万円以上の工事実績を集計しています。※2 標準寿命は照明が切れる時間ではなく、取り付け時の明るさの70%となる時間を表しています。

収益ポテンシャルの維持向上

専有部間取り変更工事

長期空室化抑制及び賃料上昇への取り組み

■P-83 代官山パークサイドビレッジ 1982年11月竣工

築 29年

STUDIO(1K) → 2LDK 間取変更



before



after



before



after

工事費 7,950千円/戸 2戸実施

人気の薄い50m²を超えるSTUDIOタイプから
使い勝手のよい住戸仕様に間取り変更

専有部機能保全改修工事

賃料上昇への取り組み

■P-73 レジディア芝浦 1991年9月竣工

築 20年

仕様更新（シート・カーペット → フローリング）



before



after

住宅設備一式更新



before



after

工事費 4,500千円/戸 1戸実施

経年に伴う設備更新に時期をあわせて、リニューアル工事を実施

ブランド戦略

RESIDIA(レジディア)ブランド



RESIDENCE(レジデンス)

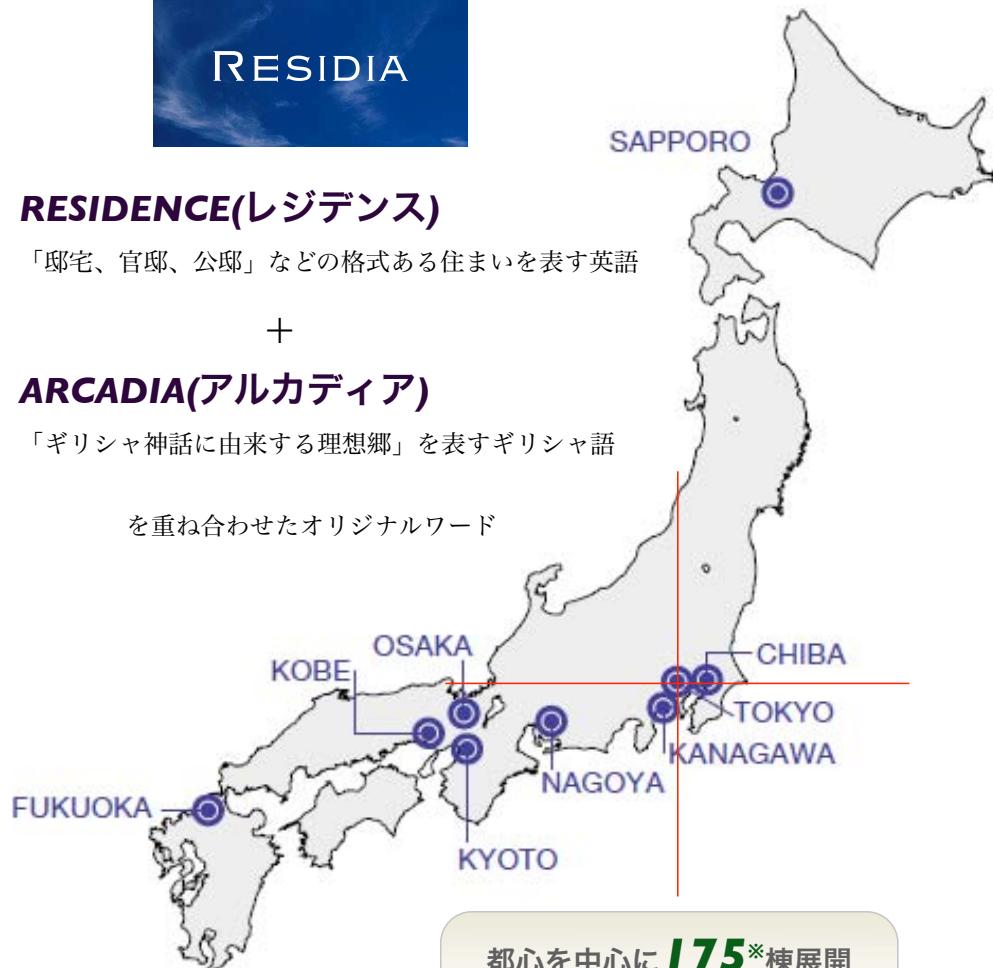
「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA(アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



都心を中心に **175*** 棟展開

* 2012年5月31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

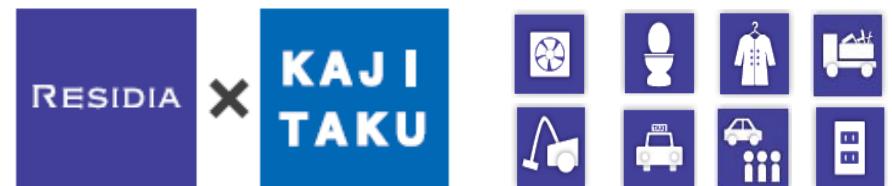
24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

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、入居者は引越し時の初期コストを抑えることができます。

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



リーシングサイト・館銘版によるブランディング



レジディア不動前館銘板

レジディアリーシングサイト

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

鑑定評価は上昇

含み損の解消 → 含み益 311百万円の発生

- 期末鑑定評価額はおよそ**6割**の物件で改善 (**108**物件/**173**物件)
- 直接還元利回りはおよそ**8割**の物件で改善 (**135**物件/**173**物件)

	第2期	第3期	差額
鑑定価格の上昇	3,368 億円	3,380 億円	+ 11 億円
還元利回りの改善	5.40%	5.31% (0.09ポイント改善)	+ 55 億円 <small>鑑定評価額への影響額</small>
正味キャッシュフローの減少	183 億円	181 億円 (207百万円減少)	- 43 億円
含み損益の推移	-21 億円	+3 億円	+ 24 億円

財務基本情報

信用格付

JCR : AA-

R&I : A+

Moody's : Baa1

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、**19**行のレンダー構成
2012/5/31時点

有利子負債残高

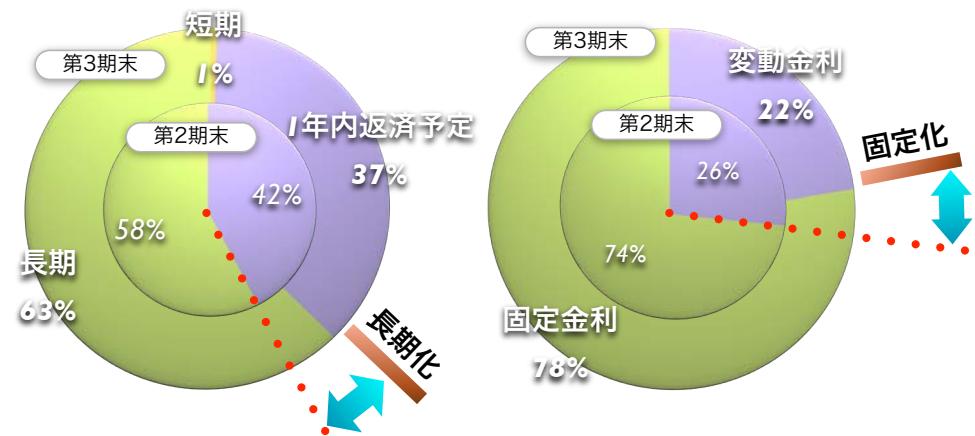
	第3期末	(直間比率)	2012/5/31	(直間比率)
借入金	1,535億円	(78.72%)	1,688億円	(81.83%)
投資法人債	415億円	(21.28%)	375億円	(18.17%)
有利子負債合計	1,950億円	(100%)	2,063億円	(100%)

支払利息・残存年数

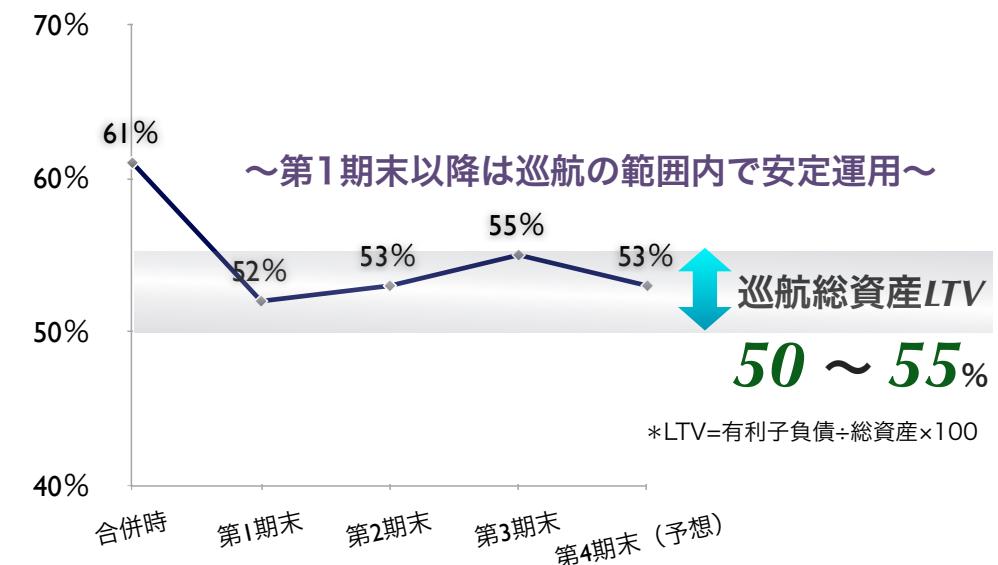
	第2期末	第3期中借入	第3期末	第4期中借入	2012/5/31
平均支払利息の削減	1.75%	1.24%	1.63%	1.02%	1.50%
残存年数の長期化	1.71 年	5.10 年	2.52 年	4.35 年	2.86 年

長期・低金利での借入に成功し、財務基盤はより強固に

長短比率・固定化比率



LTV（総資産有利子負債比率）の推移



今後の運用戦略

剰余金について

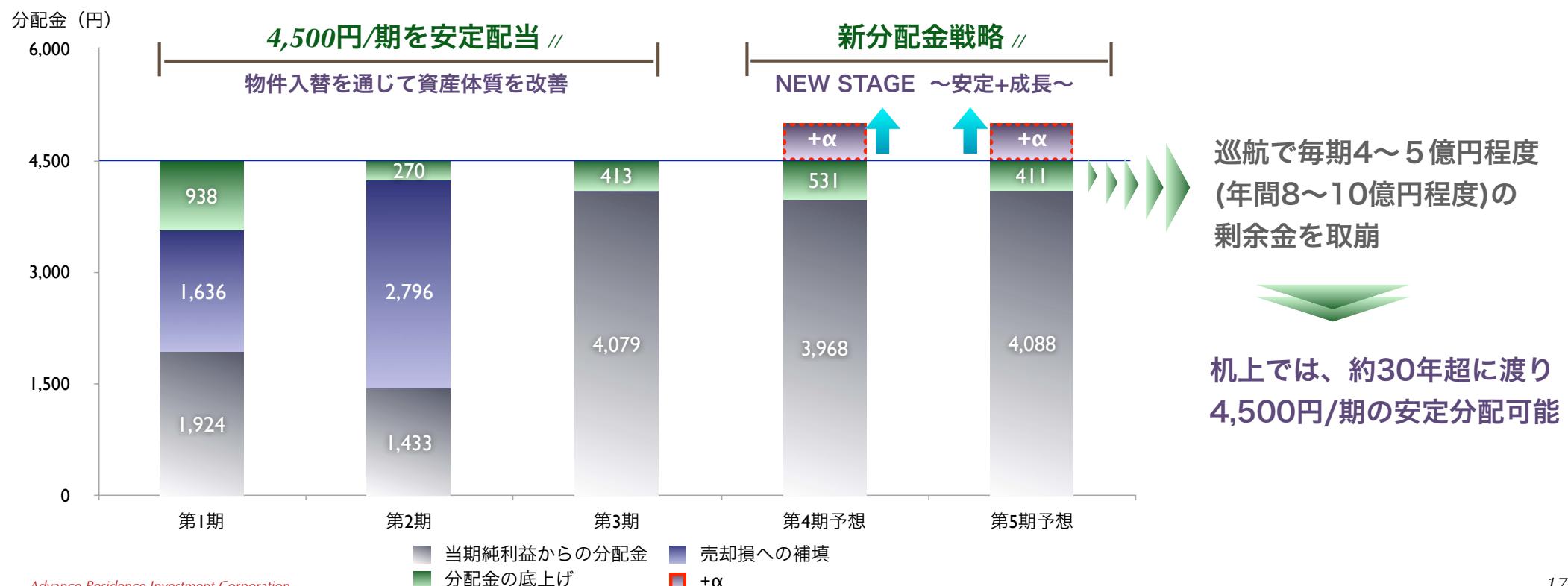
J-REIT最大の剰余金を積立て 残高352億円

剰余金の取崩し

現金の裏付けとなる減価償却費約**20億円/期**の範囲内で分配金の底上げが可能

分配金の底上げ

4期以降は**4,500円+ α** の分配を目指す



新分配金戦略

従来の安定性に加え、成長性をえた分配金戦略

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には、前期決算短信発表の予想1口当たり当期純利益からの超過額を目安として増配

当初第4期業績予想

前期(第3期)決算短信 に記載の予想

1口当たり当期純利益	3,968
1口当たり分配準備積立金取崩額	532
1口当たり分配金	4,500
	4,600

予想分配準備積立金取崩額

532

当初予想1口当たり

当期純利益

3,968

当初業績予想

好調な場合

1口当たり当期純利益が **4,068** になったと仮定

予想超過額 **100** を

予想分配金 **4,500** に加算

増配分配金の目安 = **4,600**

分配準備積立金取崩額

532

+100

実績1口当たり

当期純利益

4,068

実績が予想を上回った場合

業績予想に達しない場合

1口当たり当期純利益が **3,868** になったと仮定

分配準備積立金の取崩しを **632** に増額

分配金の目安 = **4,500**

分配準備積立金取崩額

632

実績1口当たり

当期純利益

3,868

実績が予想を下回った場合

* 最終的な支払分配金は 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、金融コストの状況、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。

第4・5期 業績予想

長期安定的な利益分配の実現

4,500円の安定分配に加え +α の成長性 剰余金残 341億円

(5期分配金支払後)

単位：百万円	①第3期 実績 2012/01/31	主な変動要因	②第4期 業績予想 2012/3/16	主な変動要因	③第5期 業績予想 2012/3/16
営業収益	11,259 (173棟ベース) 期中平均稼働率 96.4%	<ul style="list-style-type: none"> ・物件取得による収入増 ・物件取得による諸費用増 <p>金融コストの削減</p> <p>投資口数の増加</p>	12,068 (188棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%	<ul style="list-style-type: none"> ・前期取得物件の通期稼働 ・繁忙期と非繁忙期の収益差(礼金等) ・消費税等のその他費用増 <p>金融コストの削減</p>	12,099 (188棟ベース) 期中平均稼働率 96.0%
営業利益	5,984		6,317		6,261
経常利益	3,998		4,365		4,497
当期純利益	3,997		4,365		4,497
1口当たり当期純利益(円)	4,079		3,968		4,088
1口当たりFFO(円)	6,025		5,839		5,961
当期純利益	3,997		4,365		4,497
剰余金取崩し額	+) 412		+) 585		+) 453
分配金総額	=) 4,410		=) 4,950		=) 4,950
期末発行済投資口	980,000		1,100,000		1,100,000
1口当たり分配金(円)	4,500		4,500+α (新分配戦略)		4,500+α (新分配戦略)

一口当たり純利益4,500円に向けた戦略①

外部成長



賃料・稼働率共に安定したシングル・タイプを中心とした物件の取得を進める

伊藤忠グループの開発例^{※1}

都心主要7区 3棟 191戸 の開発案件が進行中
都心部 3棟 239戸

開発地	戸数（予定）
① 都心 主要7区 港区高輪	53戸
② 主要7区 千代田区神田神保町	48戸
③ 品川区南大井	90戸
④ 大田区大森北	65戸
⑤ 都心部 江東区亀戸	64戸
⑥ 大田区南蒲田	110戸



ブリッジファンドを通じた
優先交渉権確保物件

4物件 優先交渉の際の価格条件45億



*1 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。

* 鑑定NOI利回り = 鑑定評価上のNOI/各物件の優先交渉時の価格条件

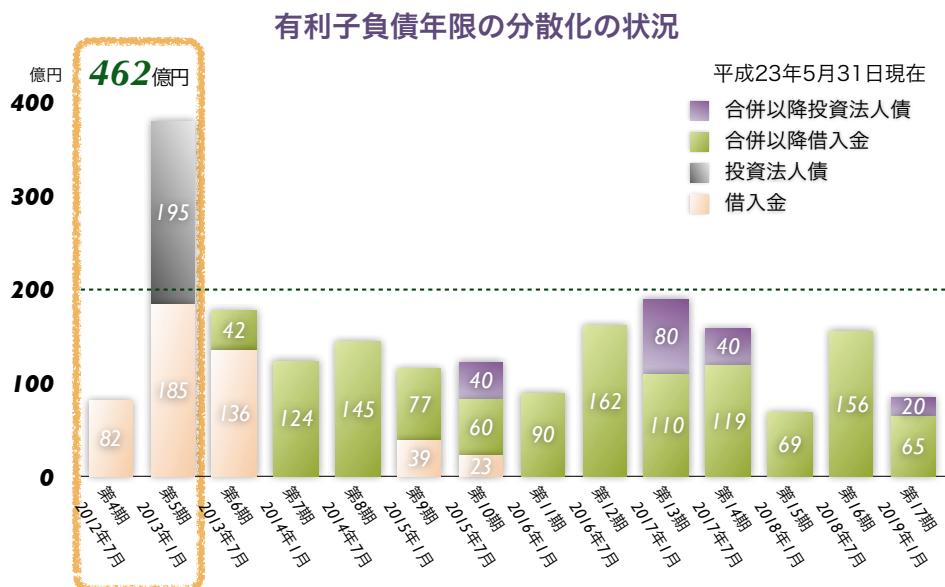
一口当たり純利益4,500円に向けた戦略②

財務戦略

第4期及び第5期において**462億円**のリファイナンスを予定

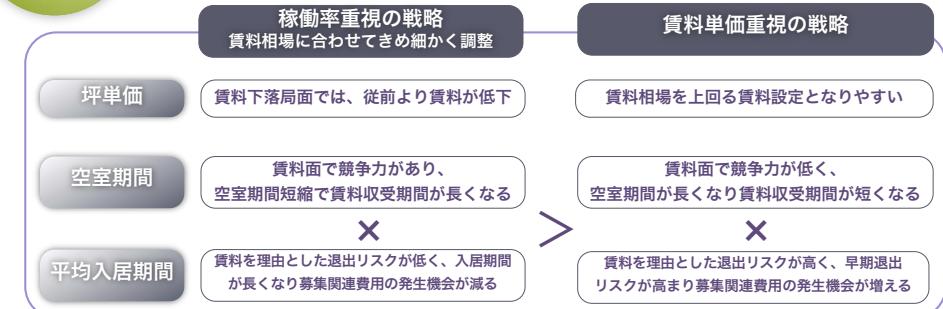
金融費用の削減
借入金の長期化
金利の固定化

に注力



稼働率重視

稼働率を重視したリーシング
及び賃貸事業費用等の運営費用の削減



募集経費
の削減

礼金の取得・広告宣伝費等の削減

稼働率が好調な物件においては礼金の取得及び広告宣伝費等の削減を行うことで、当期純利益の向上を目指す。

継続的な
費用削減

継続的な費用削減の実施

合併効果による費用削減は概ね実施済み。
更なる費用削減余地を追求し、当期純利益の向上を目指す。

参考資料

主要財務諸表	23～24	学生寮・学生マンションの運用	33
第3期までの歩み	25	ポートフォリオ・マップ/一覧	34～37
第2回 公募増資の概要	26	投資口価格の推移	38
住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移	27	投資主の状況	39
物件入替の効果	28	ポートフォリオ構築方針	40
第3期以降の新規取得物件	29～31	スポンサーサポートの状況	41
賃料調整の予測	32	資産運用会社の概要	42

貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2012年1月31日)		当期 (2012年1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	9,165,380	営業未払金	201,449																																																																																														
信託現金及び信託預金	5,844,046	短期借入金	1,040,000																																																																																														
営業未収入金	264,025	1年内償還予定の投資法人債	31,500,000																																																																																														
有価証券	2,000,000	1年内返済予定の長期借入金	40,505,729																																																																																														
前払費用	308,157	未払金	894,322																																																																																														
未払消費税等	12,767	未払費用	390,446																																																																																														
その他	12,652	未払消費税等	—																																																																																														
貸倒引当金	△ 21,647	前受金	42,433																																																																																														
流動資産合計	17,585,382	前受利息	—																																																																																														
固定資産		デリバティブ債務																																																																																															
有形固定資産		その他																																																																																															
建物	69,466,935		55,238																																																																																														
構築物	5,817	流動負債合計	74,629,618																																																																																														
機械及び装置	1,744	固定負債																																																																																															
工具、器具及び備品	36,348	土地	68,868,819	投資法人債	10,000,000	信託建物	87,320,870	長期借入金	111,956,450	信託構築物	95,137	預り敷金及び保証金	1,242,884	信託機械及び装置	74,364	信託預り敷金及び保証金	1,604,341	信託工具、器具及び備品	182,640	長期預り金	29,692	信託土地	110,457,838	その他	536	有形固定資産合計	336,510,515	固定負債合計	124,833,905	無形固定資産		負債合計		借地権	1,071,902	純資産の部		信託借地権	133,788	投資主資本		投資主資本		その他	2,051	無形固定資産合計	1,207,743	出資総額	64,561,818	投資その他の資産		剰余金		投資有価証券	290,042	出資剰余金	53,220,279	長期前払費用	581,988	分配準備積立金	35,648,605	差入保証金	644,641	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,997,454	その他	1,654	剰余金合計	92,866,339	投資その他の資産合計	1,518,327	投資主資本合計	157,428,157	固定資産合計		評価・換算差額等		繰延資産	339,236,586	繰延ヘッジ損益	—	投資口交付費	15,286	評価・換算差額等合計	—	投資法人債発行費	54,425	純資産合計	157,428,157	繰延資産合計	69,711	負債純資産合計	356,891,681	資産合計	356,891,681		
土地	68,868,819	投資法人債	10,000,000																																																																																														
信託建物	87,320,870	長期借入金	111,956,450																																																																																														
信託構築物	95,137	預り敷金及び保証金	1,242,884																																																																																														
信託機械及び装置	74,364	信託預り敷金及び保証金	1,604,341																																																																																														
信託工具、器具及び備品	182,640	長期預り金	29,692																																																																																														
信託土地	110,457,838	その他	536																																																																																														
有形固定資産合計	336,510,515	固定負債合計	124,833,905																																																																																														
無形固定資産		負債合計																																																																																															
借地権	1,071,902	純資産の部																																																																																															
信託借地権	133,788	投資主資本		投資主資本		その他	2,051	無形固定資産合計	1,207,743	出資総額	64,561,818	投資その他の資産		剰余金		投資有価証券	290,042	出資剰余金	53,220,279	長期前払費用	581,988	分配準備積立金	35,648,605	差入保証金	644,641	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,997,454	その他	1,654	剰余金合計	92,866,339	投資その他の資産合計	1,518,327	投資主資本合計	157,428,157	固定資産合計		評価・換算差額等		繰延資産	339,236,586	繰延ヘッジ損益	—	投資口交付費	15,286	評価・換算差額等合計	—	投資法人債発行費	54,425	純資産合計	157,428,157	繰延資産合計	69,711	負債純資産合計	356,891,681	資産合計	356,891,681																																								
投資主資本		投資主資本																																																																																															
その他	2,051	無形固定資産合計	1,207,743	出資総額	64,561,818	投資その他の資産		剰余金		投資有価証券	290,042	出資剰余金	53,220,279	長期前払費用	581,988	分配準備積立金	35,648,605	差入保証金	644,641	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,997,454	その他	1,654	剰余金合計	92,866,339	投資その他の資産合計	1,518,327	投資主資本合計	157,428,157	固定資産合計		評価・換算差額等		繰延資産	339,236,586	繰延ヘッジ損益	—	投資口交付費	15,286	評価・換算差額等合計	—	投資法人債発行費	54,425	純資産合計	157,428,157	繰延資産合計	69,711	負債純資産合計	356,891,681	資産合計	356,891,681																																														
無形固定資産合計	1,207,743	出資総額	64,561,818																																																																																														
投資その他の資産		剰余金																																																																																															
投資有価証券	290,042	出資剰余金	53,220,279																																																																																														
長期前払費用	581,988	分配準備積立金	35,648,605																																																																																														
差入保証金	644,641	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,997,454																																																																																														
その他	1,654	剰余金合計	92,866,339																																																																																														
投資その他の資産合計	1,518,327	投資主資本合計	157,428,157																																																																																														
固定資産合計		評価・換算差額等																																																																																															
繰延資産	339,236,586	繰延ヘッジ損益	—																																																																																														
投資口交付費	15,286	評価・換算差額等合計	—																																																																																														
投資法人債発行費	54,425	純資産合計	157,428,157																																																																																														
繰延資産合計	69,711	負債純資産合計	356,891,681																																																																																														
資産合計	356,891,681																																																																																																

損益計算書

単位：千円

当期 (自 2011年8月1日 至 2012年1月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	11,252,363
受取配当金	7,559
営業収益合計	11,259,923
営業費用	
賃貸事業費用	4,202,648
不動産等売却損	7,480
減損損失	—
資産運用報酬	739,700
資産保管手数料	11,860
一般事務委託手数料	66,729
役員報酬	2,400
租税公課	66,578
貸倒引当金繰入額	—
貸倒損失	213
その他営業費用	177,765
営業費用合計	5,275,376
営業利益	5,984,546
営業外収益	
受取利息	8,619
有価証券利息	1,229
未払分配金戻入	6,428
貸倒引当金戻入額	1,662
その他	2,160
営業外収益合計	20,100
営業外費用	
支払利息	1,263,473
投資法人債利息	364,055
投資口交付費償却	5,732
投資法人債発行費償却	8,741
投資口公開関連費用	27,816
融資関連費用	323,301
その他	13,467
営業外費用合計	2,006,587
経常利益	3,998,059
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	3,998,059
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	3,997,454
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,997,454

当期 (自 2011年8月1日 至 2012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	10,311,918
共益費収入	349,004
駐車場収入	333,596
計	10,994,518
その他収入	
付帯収入	25,126
その他	232,718
計	257,844
不動産賃貸事業収入合計	11,252,363
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	545,682
管理業務等委託費用	777,737
水道光熱費	180,557
修繕費	322,033
損害保険料	21,038
信託報酬	52,124
その他賃貸事業費用	403,439
減価償却費	1,900,033
不動産賃貸事業費用合計	4,202,648
C.不動産賃貸事業損益(A - B)	
	7,049,715

第3期までの歩み

第1期（2010年3月1日～2011年1月31日）

外部成長

取得 **6**物件（取得価格合計 10,467百万円） 売却 **18**物件（取得価格合計 18,134百万円）

内部成長

期中平均稼働率 **95.0%**

分配金

投資口1口当たり **8,250**円（6ヶ月換算**4,500**円）

2010年 3月 1日 旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併により設立。

2010年 3月 2日 株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に発行済投資口数722,306口で上場（銘柄コード**3269**）。

2010年 6月～7月 合併を行ったREITとしては初めての公募増資（公募増資の実施後の発行済み投資口数980,000口）を行う。当該公募増資により調達した資金等により、同年7月に6物件（取得価格の合計10,467百万円）を取得。

2010年 6月30日 格付機関ムーディーズ・ジャパン株式会社（以下「Moody's」）が、本投資法人の無担保長期債務格付を「Ba1」から「Baa3」に格上げ。

第2期（2011年2月1日～2011年7月31日）

外部成長

取得 **9**物件（取得価格合計 12,237百万円） 売却 **13**物件（取得価格合計 16,044百万円）

内部成長

期中平均稼働率 **96.2%**

分配金

投資口1口当たり **4,500**円

2011年 6月15日 本投資法人の借り入れに係る担保権を全て解除。

2011年 6月15日 Moody'sが、本投資法人の無担保長期債務格付を「Baa3」から「Ba1」に格上げ。

2011年 7月26日 本投資法人の長期優先債務につき、格付機関株式会社日本格付研究所（以下、JCR）より、「AA-」の格付を取得。

第3期（2011年8月1日～2012年1月31日）

外部成長

取得 **6**物件（取得価格合計 12,560百万円） 売却 **5**物件（取得価格合計 5,209百万円）

内部成長

期中平均稼働率 **96.4%**

分配金

投資口1口当たり **4,500**円

2011年 9月12日 本投資法人としては、本合併後初めて、J-REITとしても東日本大震災後初めての投資法人債を合計10,000百万円発行（内訳：5年債8,000百万円、7年債2,000百万円）。

2011年10月25日 格付機関株式会社格付投資情報センターが、本投資法人の発行体格付を「A」から「A+」に格上げ。

2012年 1月12日 第2回公募増資を決議し、当該公募増資により調達した資金等により、15物件（取得価格の合計23,470百万円）の取得を決定。当該公募増資により発行される新投資口は120,000口となり、平成24年3月16日現在、発行済投資口数は1,100,000口。

第2回 公募増資の概要

一口当たり当期純利益の向上とLTV(総資産負債比率)の低減を同時に達成

発行決議日	2012年1月12日 (投資口価格終値: 144,000 円)
発行価格等決定日	2012年1月23日 (投資口価格終値: 141,700 円)
公募価格	133,770 円※
新投資口発行数	120,000口 (第三者割当分 10,000口含む)
調達金額	155億円
資金使途	物件取得 15物件 取得価格総額 234億円 NOI利回り 6.0%

$$\text{※公募価格: } 133,770 \text{ 円} = \left(\frac{\text{価格決定日終値}}{141,700 \text{ 円}} - \frac{\text{第3期支払予定分配金}}{4,500 \text{ 円}} \right) \times (1 - \frac{\text{ディスカウント率}}{2.5\%})$$

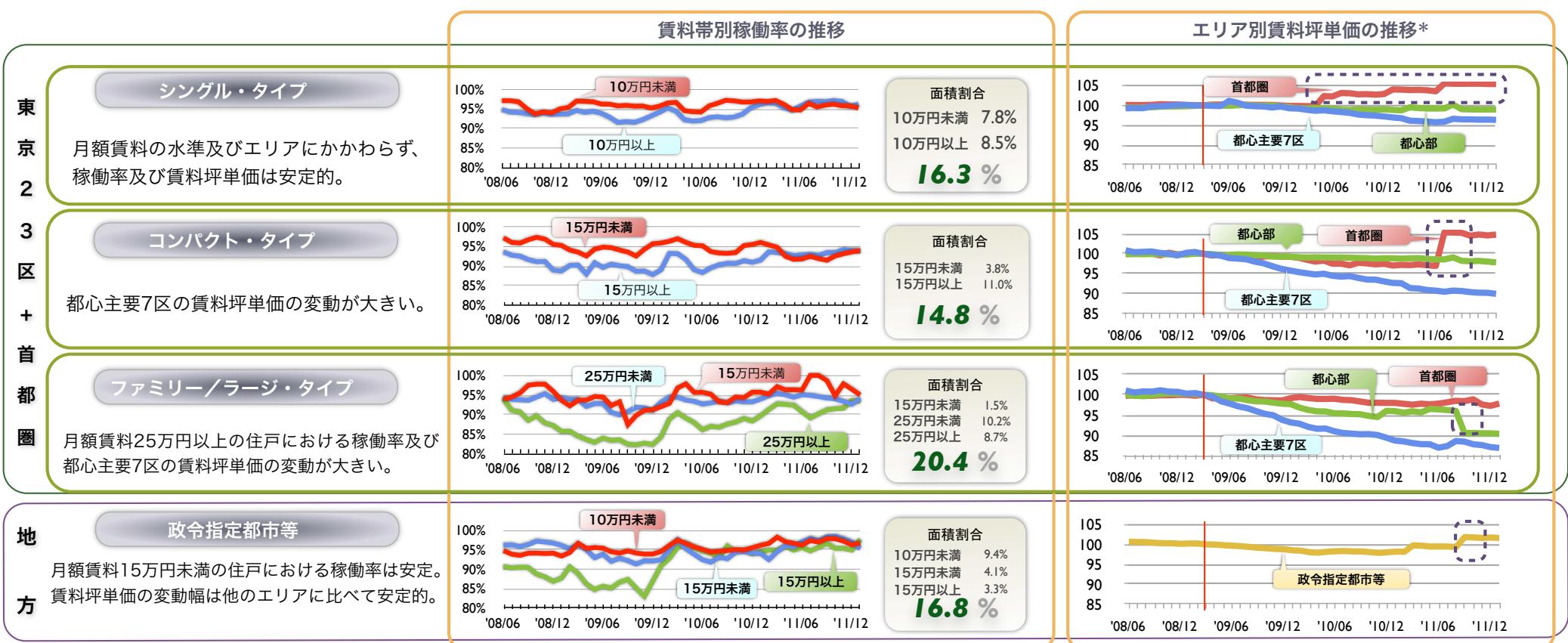


ポートフォリオの推移	公募増資前	取得資産	公募増資後	効果
物件数	173棟	+ 15棟	→ 188棟	ポートフォリオの拡大を通じた収益力の強化
資産規模	3,418億円	+ 234億円	→ 3,652億円	
主要指標の推移	第3期末	取得資産	第5期業績予想	効果
1口当たりNAV	156,459円	+ 含み益 11億	= 158,415円	含み益のある良質な物件取得による投資主価値の向上
分配金	4,500円	→	4,500円+α	新分配金戦略 安定した分配水準を維持しつつ、業績に応じて増配を検討

住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移

- シングルタイプは賃料・稼働率ともに安定的
- ファミリー・ラージタイプも15万円未満の稼働率は良好
- 政令指定都市は賃料・稼働率ともに安定的

- 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～2012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**68.3%**の住戸を対象としています。「面積割合」は、全体ポートフォリオ面積に対する割合です。

物件入替の効果

継続的な物件入替により収益力が向上

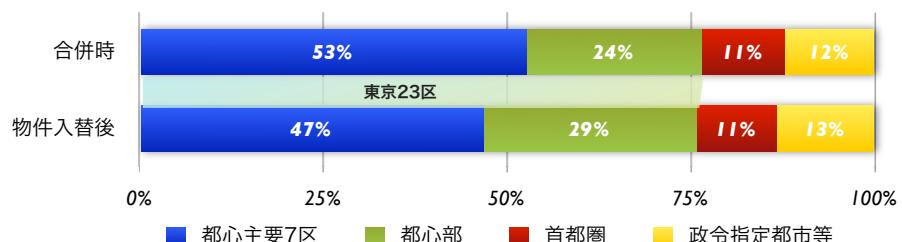
収益力の強化・築年数の改善

	合併時	物件入替後
NOI利回り	5.2%	5.4%*1
築年数	8.4年*2	7.4年*3

物件入替の実績（※2012/1/31までに取得・売却決議済の物件）

合併来物件入替実績	取得資産	売却資産
売買棟数	36棟	36棟
取得価格	58,735百万円	39,388百万円
取得価格/鑑定価格	93.7%	92.4%
加重平均NOI利回り	6.1%*4	4.9%*5
加重平均築年数*6	3.6年	9.9年

東京23区の投資比率は維持（取得価格ベース）

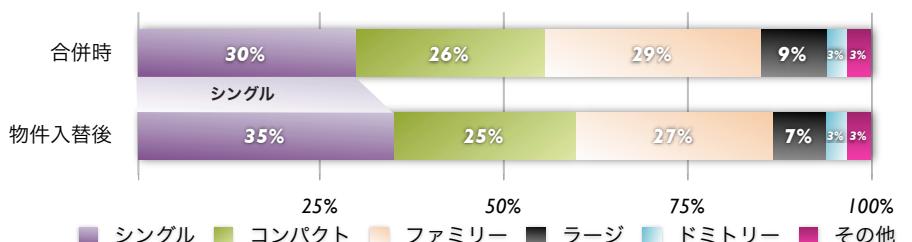


都心部・シングルタイプを強化

(単位：戸)

合併来 ユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミニ	その他	合計
都心主要7区	+50	△ 128	△ 55	△ 66	0	+5	△ 194
都心部	+842	+240	+138	+7	0	+2	+1,229
首都圏	+154	△ 35	△ 72	0	+91	△ 6	+132
政令指定都市等	+682	△ 7	△ 89	△ 11	0	△ 8	+567
合計	+1,728	+70	△ 78	△ 70	+91	△ 7	+1,734

シングルタイプの投資比率を増加（賃貸可能面積ベース）



※本ページにおけるデータには全て2012年1月31日時点での取得・売却決議済みの取得資産も含めております。

*1 年換算NOI÷取得価格で算出しています。

第3期末時点で保有している物件の年換算NOIは第2期と第3期の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。

第4期末に取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを採用しています。

*2 合併時保有していた保有資産を2012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 3/1時点

*4 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

*5 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

*6 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。

第3期以降の新規取得物件

(第3期中の取得物件)

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等	※参考 PO取得物件
棟数	21	2	10	3	6	15
取得価格（百万円）	36,030	7,060	16,869	2,386	9,715	23,470
(取得価格比率)	100.0%	19.6%	46.8%	6.6%	27.0%	65.1%
加重平均NOI利回り	6.0%	5.5%	5.8%	6.5%	6.6%	6.0%
加重平均築年数	4.6年	2.7年	5.2年	7.0年	4.2年	4.4年
賃貸可能戸数	2,119	236	879	234	770	1,443

P-89 レジディアタワー中目黒



第3期
バス・スルー型

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

C-54 レジディア月島III



第3期
バス・スルー型

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

C-55 レジディア南千住



第3期
バス・スルー型

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

C-56 レジディア荻窪



第3期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都杉並区
取得価格	1,710百万円
鑑定評価額	1,790百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	101戸
竣工年月	2003年3月

R-39 レジディア江戸堀



第3期
バス・スルー型

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

R-40 レジディア京町堀



第3期
バス・スルー型

エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,100百万円
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	84戸
竣工年月	2007年3月

第3期以降の新規取得物件

(増資による取得物件)

多様な取得先よりバランスよく取得

取得先の概要	メインスポンサー※1		ブリッジファンド※3	その他
棟数	開発物件	その他 ウエアハウジング含む※2		
取得価格合計	1棟	3棟	5棟	6棟
	3,760百万円	4,229百万円	9,206百万円	6,275百万円

※1 「メインスポンサー」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をいいます。

※2 「その他（ウエアハウジング含む）」とは、メインスポンサーが開発を行っていない物件をいい、3棟のうち2棟（レジディア御茶ノ水・レジディア江坂）は本投資法人が伊藤忠商事株式会社に対して
ウエアハウジング（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な保有を行うことをいいます。）を依頼した物件です。

※3 「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者をいいます。

P-90 レジディア笹塚II



第4期
バス・スルー型

エリア	都心主要7区
所在地	東京都渋谷区
取得価格	3,760百万円
鑑定評価額	3,810百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	166戸
竣工年月	2011年1月

C-57 レジディア門前仲町

C-57 レジディア門前仲町



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	970百万円
鑑定評価額	993百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	68戸
竣工年月	2005年2月

C-58 レジディア御茶ノ水



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得価格	2,090百万円
鑑定評価額	2,230百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	80戸
竣工年月	2005年9月

C-59 レジディア大森



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都大田区
取得価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,220百万円
NOI利回り	5.9%
賃貸可能戸数	75戸
竣工年月	2006年3月

C-60 レジディア中村橋

C-60 レジディア中村橋



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都練馬区
取得価格	1,075百万円
鑑定評価額	1,110百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	66戸
竣工年月	2008年2月

C-61 レジディア勝どき



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都中央区
取得価格	1,805百万円
鑑定評価額	1,950百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	55戸
竣工年月	2008年2月

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

第3期以降の新規取得物件

(増資による取得物件)

C-62 レジディア文京音羽II



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都文京区
取得価格	2,268百万円
鑑定評価額	2,330百万円
NOI利回り	5.4%
賃貸可能戸数	89戸
竣工年月	2008年2月

C-63 レジディア錦糸町III



第4期
バス・スルー型

エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	651百万円
鑑定評価額	665百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	51戸
竣工年月	2005年2月

S-25 レジディア南行徳



第4期
バス・スルー型

エリア	首都圏
所在地	千葉県市川市
取得価格	823百万円
鑑定評価額	872百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2005年2月

S-26 レジディア浦安II



第4期
バス・スルー型

エリア	首都圏
所在地	千葉県浦安市
取得価格	802百万円
鑑定評価額	850百万円
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	74戸
竣工年月	2005年2月

S-27 レジディア行徳



第4期
バス・スルー型

エリア	首都圏
所在地	千葉県市川市
取得価格	761百万円
鑑定評価額	807百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	75戸
竣工年月	2005年2月

R-41 レジディア江坂



第4期
バス・スルー型

エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府吹田市
取得価格	989百万円
鑑定評価額	1,040百万円
NOI利回り	6.1%
賃貸可能戸数	68戸
竣工年月	2007年7月

R-42 レジディア西新



第4期
バス・スルー型

エリア	政令指定都市等
所在地	福岡県福岡市
取得価格	2,380百万円
鑑定評価額	2,560百万円
NOI利回り	6.8%
賃貸可能戸数	173戸
竣工年月	2008年1月

R-43 レジディア鶴舞



第4期
バス・スルー型

エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,206百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	122戸
竣工年月	2008年2月

R-44 レジディア神戸磯上



第4期
バス・スルー型

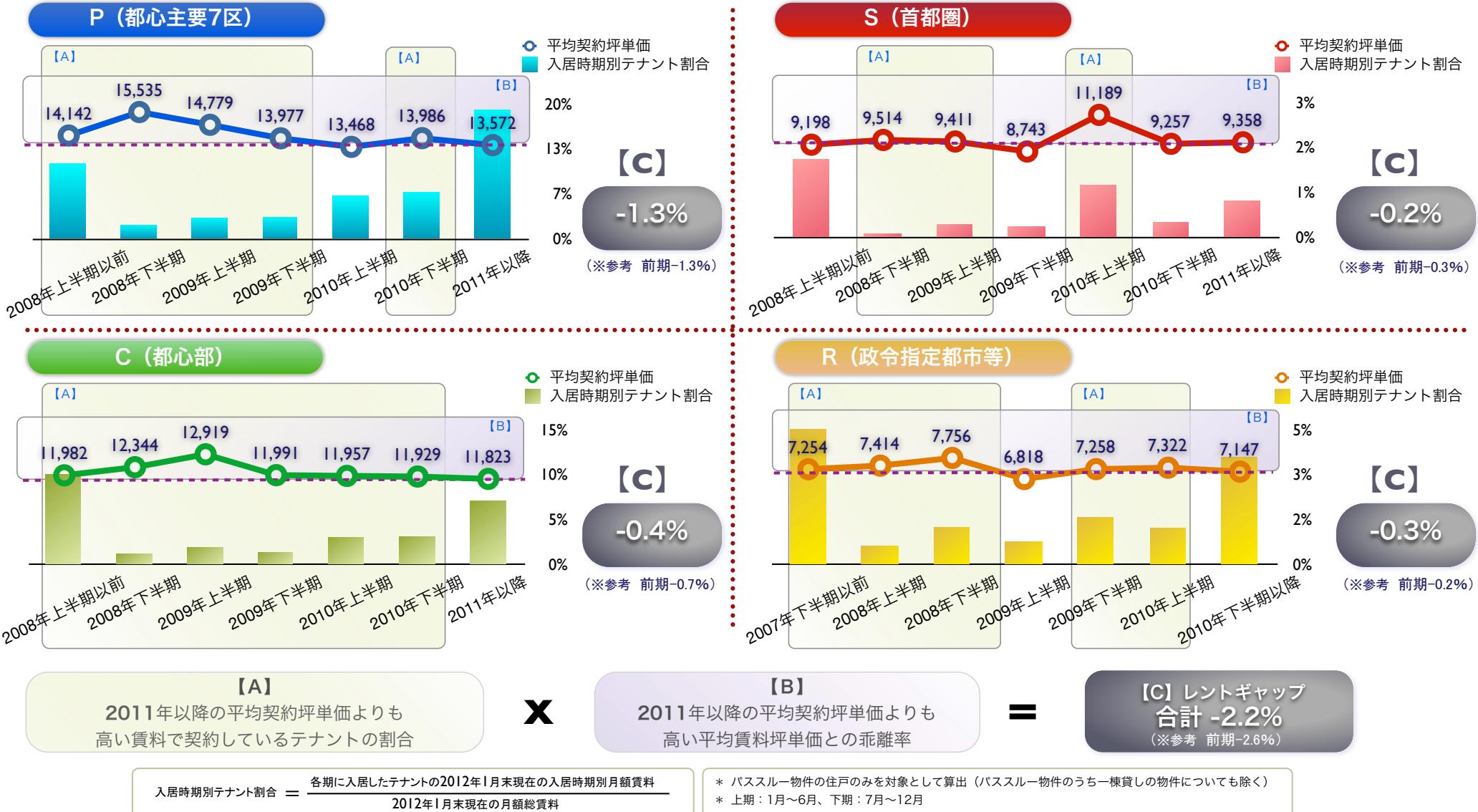
エリア	政令指定都市等
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	1,206百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.5%
賃貸可能戸数	122戸
竣工年月	2008年2月

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

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%程度と試算**

- * 「入居時期別テナント割合」(棒グラフ)は、2012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2012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。



学生寮・学生マンションの運用

保有物件数	実績NOI利回り	稼働率（住宅部分）	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
10 物件	6.8%	100% (賃料保証型のため)	2,035戸	15,426 百万円	4.2%

■ 運営型ドミトリータイプ※1

S-I 日吉台学生ハイツ



実績NOI利回り 9.5%

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	慶應義塾大学

*2002年に耐震改修工事実施済み



ロビー



ジム

S-II 和光学生ハイツ



実績NOI利回り 6.9%

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 7.4%

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



食堂

■ 学生マンション※2

P-3 レジディア中目黒



実績NOI利回り 5.1%

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

P-85 レジディア駒沢



実績NOI利回り 6.1%

所在地	東京都世田谷区
賃貸可能戸数	59戸
竣工年月	2008年10月

主要通学校 駒沢大学・青山学院大学

C-28 レジディア王子



実績NOI利回り 5.7%

所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2005年7月

主要通学校 東京大学

R-8 レジディア神戸ポートアイランド



実績NOI利回り 6.0%

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

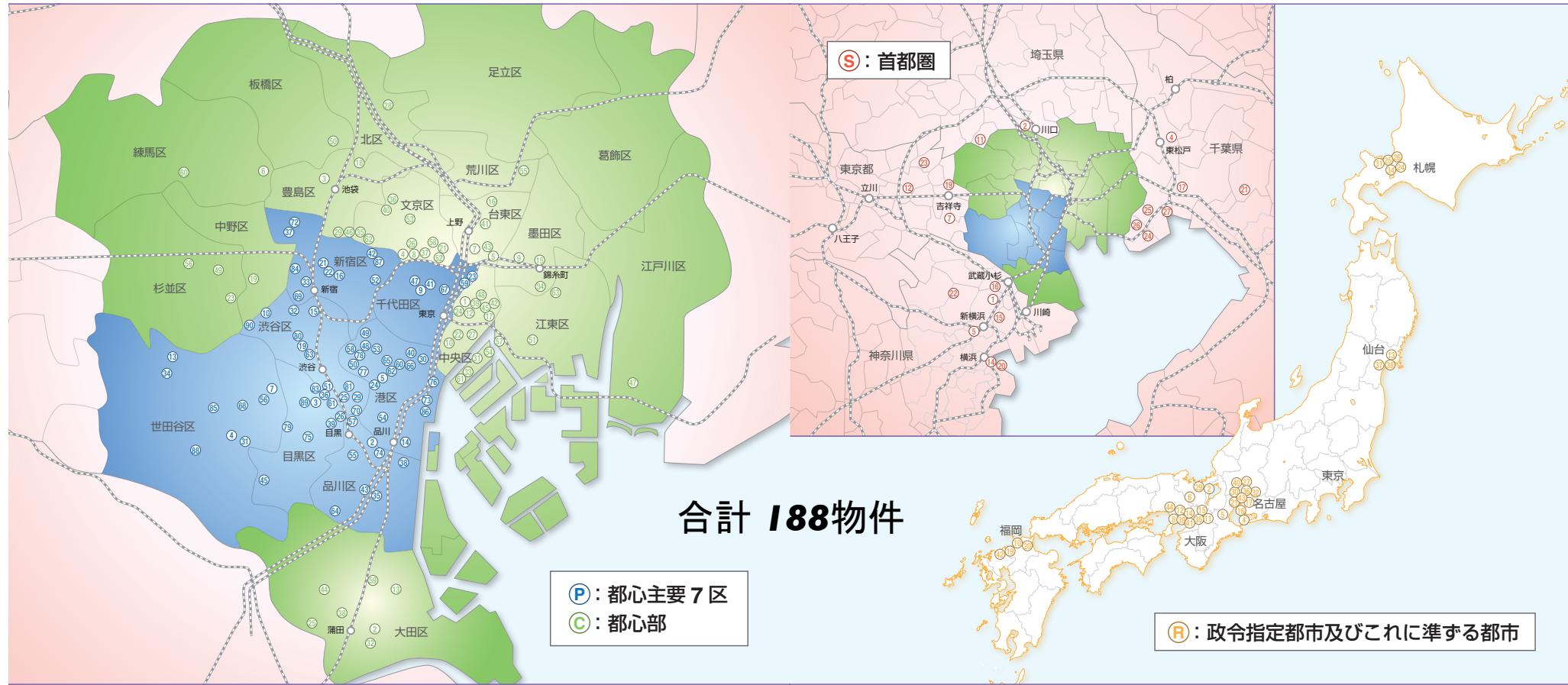
※1 朝夕食事つき・共同浴場完備等、通常の賃貸マンションにはない設備サービスを含む物件を指します。

※ 実績NOI利回り=第3期実績NOIの年換算/取得価格

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

ポートフォリオ・マップ

* 2012年3月1日現在



P-2 レジディア島津山	P-31 レジディア駿河大学	P-53 レジディア六本木地権公團	P-76 パークタワー芝浦ペイワード	C-5 レジディア浅草橋	C-49 レジディア王子	S-11 和光学生ハイツ	R-8 レジディア神戸ポート	R-32 レジディア徳川
P-3 レジディア中目黒	P-32 レジディア代々木	P-55 レジディアタワー目黒不動前	C-6 メゾンエクラレ江古田	C-40 レジディア白目Ⅱ	C-50 レジディア新板橋	S-12 レジディア国分寺	R-9 レジディアアーバンドーム	R-33 レジディア大通公園
P-4 レジディア世田谷ヶ丘	P-33 レジディア西新宿	P-56 レジディアアベニュウイング	C-7 レジディア横濱内	C-51 レジディア月島	S-13 レジディア横濱内	R-10 レジディア博多	R-34 レジディア大通	
P-5 レジディア麻布十番	P-34 レジディア絶壁堂	P-57 レジディアアベニュウイング	C-8 レジディアアベニュウイング	C-52 レジディアアベニュウイング	S-14 レジディア月島	R-11 レジディア天神橋	R-35 レジディアアキバ	
P-7 レジディア池尻大橋	P-35 レジディア大井町	P-58 レジディアアベニュウ芝居	C-9 レジディアアベニュウ一六本木	C-53 レジディアアベニュウ月島Ⅲ	S-15 レジディア大崎山	R-12 レジディアアスカ大通	R-36 レジディアアスカ大通	
P-9 レジディア九段下	P-36 レジディア東横	P-59 レジディアアベニュウ青山	C-10 レジディアアベニュウ六本木	C-54 レジディアアベニュウ月島Ⅳ	S-16 レジディア武蔵小杉	R-13 レジディア仙台宮町	R-37 レジディア仙台宮町	
P-10 レジディア築ヶ谷	P-37 レジディア上落合	P-60 レジディア東横麻布	C-11 レジディアアベニュウ東横	C-55 レジディアアベニュウ月島Ⅴ	S-17 レジディア船橋1・Ⅱ	R-14 KC2ビル	R-38 レジディア広瀬通	
P-11 レジディア北品川	P-38 レジディア東品川	P-61 レジディアアベニュウ寿南	C-12 レジディアアベニュウ六本木	C-56 レジディアアベニュウ月島Ⅵ	S-18 レジディア吉祥寺	R-15 レジディアアーバン	R-39 レジディア江戸堀	
P-13 レジディア桜上水	P-39 レジディア西品川	P-62 レジディアアベニュウ麻布十番	C-13 レジディアアベニュウ千石	C-57 レジディアアベニュウ千石	S-19 レジディア高岳	R-16 レジディア高岳	R-40 レジディア京町堀	
P-14 レジディア北品川II	P-40 レジディアア品川II	P-63 レジディア洗谷	C-14 レジディアアベニュウ麻布十番	C-58 レジディアアベニュウ千石	S-20 パシフィックロイヤルコート	R-17 レジディア日比野	R-41 レジディア江坂	
P-15 レジディア代々木の杜	P-41 レジディアア品川II	P-64 レジディアアベニュウ	C-15 レジディアアベニュウ千石	C-59 レジディアアベニュウ千石	S-21 メンソール千代田	R-18 レジディア日比野	R-42 レジディア西新	
P-16 レジディア代々木の杜	P-42 レジディアアベニュウ	P-65 レジディアアベニュウ	C-16 レジディア根岸	C-60 レジディアアベニュウ千石	S-22 ライブシニシアハウス港北2	R-19 レジディア天神橋	R-43 レジディア鶴舞	
P-17 レジディア新宿イーストIII	P-43 レジディアアベニュウ	P-66 レジディアアベニュウ	C-17 レジディア根岸	C-61 レジディアアベニュウ千石	S-23 カレッジコート田無	R-20 レジディア博多駅南	R-44 レジディア神戸隠	
P-19 オリバース宇田川町マンション	P-44 レジディアアベニュウ	P-67 レジディアアベニュウ	C-18 レジディア上井草	C-62 レジディアアベニュウ千石	S-24 レジディア浦安	R-21 マーク		
P-21 レジディア新宿イースト	P-45 レジディアアベニュウ	P-68 レジディアアベニュウ	C-19 レジディア上井草	C-63 レジディアアベニュウ千石	S-25 レジディア南行徳	R-22 レジディア南行徳		
P-22 レジディア新宿イースト	P-46 レジディアアベニュウ	P-69 レジディアアベニュウ	C-20 レジディア上井草	C-64 レジディア千鳥町	S-26 レジディア南行徳Ⅱ	R-23 レジディアアベニュウ		
P-23 レジディア神田本町	P-47 レジディアアベニュウ	P-70 レジディアアベニュウ	C-21 レジディア上井草	C-65 レジディア千鳥町	S-27 レジディアアベニュウ	R-24 レジディアアベニュウ		
P-24 レジディア麻布十番II	P-48 レジディアアベニュウ	P-71 レジディアアベニュウ	C-22 レジディアアベニュウ	C-66 レジディア千鳥町	S-28 レジディアアベニュウ	R-25 レジディアアベニュウ		
P-25 レジディア恵比寿	P-49 レジディアアベニュウ	P-72 レジディアアベニュウ	C-23 レジディアアベニュウ	C-67 レジディア千鳥町	S-29 レジディアアベニュウ	R-26 レジディアアベニュウ		
P-26 レジディア目黒	P-50 レジディアアベニュウ	P-73 レジディアアベニュウ	C-24 レジディアアベニュウ	C-68 レジディア千鳥町	S-30 レジディアアベニュウ	R-27 レジディアアベニュウ		
P-29 レジディア広尾II	P-51 レジディア代官山	P-74 レジディア御殿山	C-25 レジディアアベニュウ	C-69 レジディア千鳥町	S-31 レジディアアベニュウ	R-28 レジディアアベニュウ		
P-30 ピアナッタ汐留	P-52 レジディア市ヶ谷	P-75 レジディア祐天寺	C-26 レジディア後楽園	C-70 レジディアアベニュウ	S-32 レジディアアベニュウ	R-29 レジディアアベニュウ		
			C-27 レジディア日本橋浜町	C-71 レジディアアベニュウ	S-33 レジディアアベニュウ	R-30 レジディアアベニュウ		
			C-28 レジディア銀座	C-72 レジディアアベニュウ	S-34 レジディアアベニュウ	R-31 レジディア円山北五条		

第3期末(2012年1月31日)
以降取得物件

ポートフォリオ一覧

(2012年5月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.8%	2,760	2,585
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.5%	1,690	1,566
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%	1,169	1,189
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	1,957
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%	1,160	1,184
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%	2,208	2,180
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,050	1,112
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%	1,080	1,113
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,550	2,700
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%	575	736
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%	746	766
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%	601	582
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%	1,440	1,358
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%	907	926
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%	1,580	1,490
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	864	861
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.2%	554	542
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	628	714
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.5%	1,650	1,629
P-30	ピアナッタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	1,860	1,912
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%	339	327
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	319	322
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	356	358
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	279	281
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.3%	928	928
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%	2,350	2,261
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,210	1,160
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.6%	2,090	2,012
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,180	1,179
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	1,301
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%	1,130	1,147
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	924	905
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%	1,080	1,036
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%	1,060	1,032

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.6%	2,240	2,275
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%	3,330	3,603
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,170	1,163
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.8%	6,430	6,682
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.6%	1,950	2,107
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.7%	2,450	2,458
P-53	レジディア六本木椿町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	1.0%	3,560	3,520
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%	16,300	16,149
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%	2,710	2,705
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	554	740
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%	1,600	1,592
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.4%	1,350	1,410
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%	1,910	2,005
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%	5,600	6,140
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,260	1,240
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	1,970	1,851
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,570	1,593
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.5%	1,640	1,720
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,120	1,127
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%	1,270	1,266
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%	1,890	1,803
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.3%	895	910
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%	1,020	958
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.3%	4,830	4,566
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.3%	845	918
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.4%	5,170	5,206
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%	9,180	9,411
P-77	元麻布フレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.3%	7,590	8,368
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%	5,950	6,947
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	870	862
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%	778	1,085
P-81	ワインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.5%	1,530	1,723
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パーキサイドビル	東京都渋谷区	1998/1/14	77	7,360	2.0%	6,290	7,326
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	1,444

* 算定価格は、2012年1月末現在のものです。

* 第4期以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオ一覧

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,010	891
P-86	レジディア芝浦KAGAN	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.7%	2,690	2,478
P-87	レジディア市ヶ谷葉王寺	東京都新宿区	2008/8/19	98	2,070	0.6%	2,300	2,134
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,620	1,641
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%	3,520	3,508
P-90	レジディア笹塚II	東京都渋谷区	2011/1/21	166	3,760	1.0%	3,810	-
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	1,970	1,751
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.7%	2,930	2,409
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,530	1,473
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%	1,730	1,633
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,130	1,012
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.3%	940	960
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%	3,120	3,056
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%	1,600	1,629
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	927	900
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.4%	4,660	5,230
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%	3,130	3,147
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,750	1,969
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.1%	3,800	4,207
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	788	874
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.5%	1,880	1,849
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.2%	565	544
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	381	343
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	994
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.4%	1,490	1,428
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.5%	1,760	1,768
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,220	1,195
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.4%	1,300	1,269
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.2%	621	589
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	1,940	1,957
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	893	844
C-29	レジディア自白II	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.3%	1,010	1,032
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,130	1,080
C-32	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.4%	1,410	1,340

(2012年5月31日現在)								
物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
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	2,404
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%	2,360	2,347
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%	3,520	3,291
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	750	689
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%	1,090	1,026
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	369	369
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%	586	543
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%	1,430	1,418
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.3%	1,000	962
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%	1,330	1,296
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%	1,830	1,835
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.4%	1,320	1,271
C-45	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.4%	1,310	1,289
C-46	レジディア自白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.7%	6,200	6,138
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	720	665
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%	5,730	5,407
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%	4,520	3,915
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	911
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,370	2,055
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%	1,280	1,163
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%	2,530	2,449
C-54	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.7%	2,900	2,658
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.7%	3,080	2,798
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.5%	1,810	1,840
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.3%	993	-
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%	2,230	-
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,220	-
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,110	-
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.5%	1,950	-
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%	2,330	-
C-63	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	665	-
C-64	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.3%	981	-
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%	3,638	3,187
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%	679	761
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,020	1,121

* 算定価格は、2012年1月末現在のものです。

* 第4期以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

ポートフォリオ一覧

(2012年5月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
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%	1,700	1,901
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	1,142
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	611	702
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	514	505
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	1,655
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	786	740
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	1,558
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%	2,760	2,679
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%	1,410	1,401
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.8%	14,100	13,438
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	862	857
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%	1,650	1,640
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%	958	832
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.6%	2,540	2,233
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	872	-
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	850	-
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	807	-
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.5%	1,740	-
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.5%	1,537	1,620
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.4%	1,080	1,197
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,130	1,640
R-6	Zeus緑地PREMIUM	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.3%	889	964
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/3/20	404	3,740	1.0%	3,460	3,736
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,160	1,204
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	889	846
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.6%	2,280	2,154
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	849	878
R-14	レジディア鶴公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,170	1,141
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%	2,000	1,922
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,510	2,286
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%	1,340	1,292
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.3%	916	911
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	337	312
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	674	665

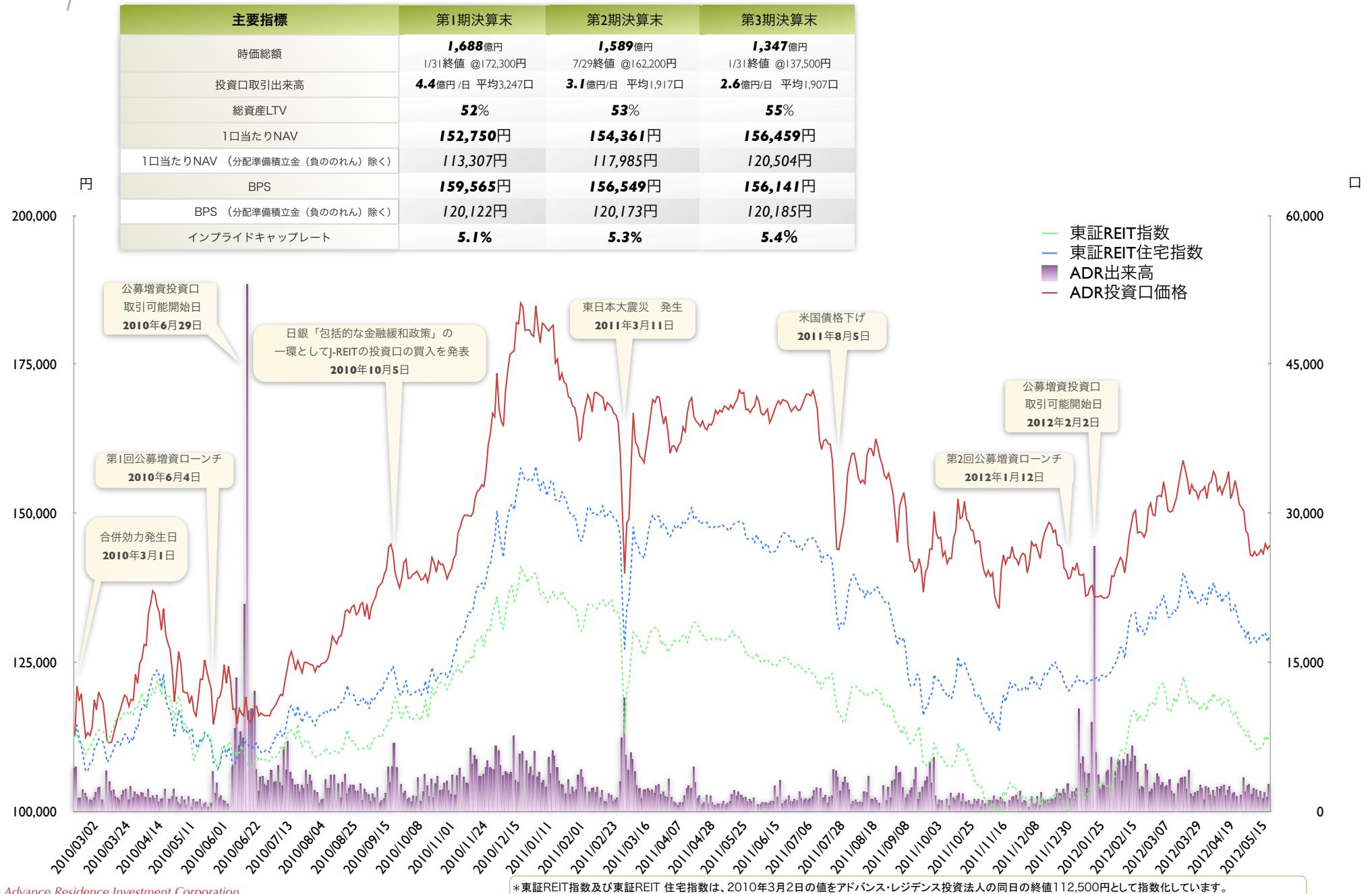
物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,690	1,597
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.4%	1,270	1,304
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,170	1,099
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	805	812
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	699	693
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	1.0%	3,760	3,612
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%	1,060	1,026
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	743	737
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%	2,120	1,968
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,240	1,198
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%	752	681
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	597	557
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	552	523
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.4%	1,570	1,512
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.3%	1,100	1,090
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.3%	1,040	-
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,560	-
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,250	-
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%	2,900	-
合計					15,970	365,293	100%	362,615
								337,716

エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)
P 都心主要7区	4,592	170,786	46.8%	164,660	164,913
C 都心部	4,783	107,020	29.0%	109,699	95,249
S 首都圏	2,897	41,224	10.8%	41,877	36,359
R 政令指定都市等	3,855	48,880	13.4%	49,099	41,194
合計	16,127	367,911	100%	365,336	337,716

* 算定価格は、2012年1月末現在のものです。

* 第4期以降に取得した物件の算定価格は取得時の鑑定価格を採用しています。

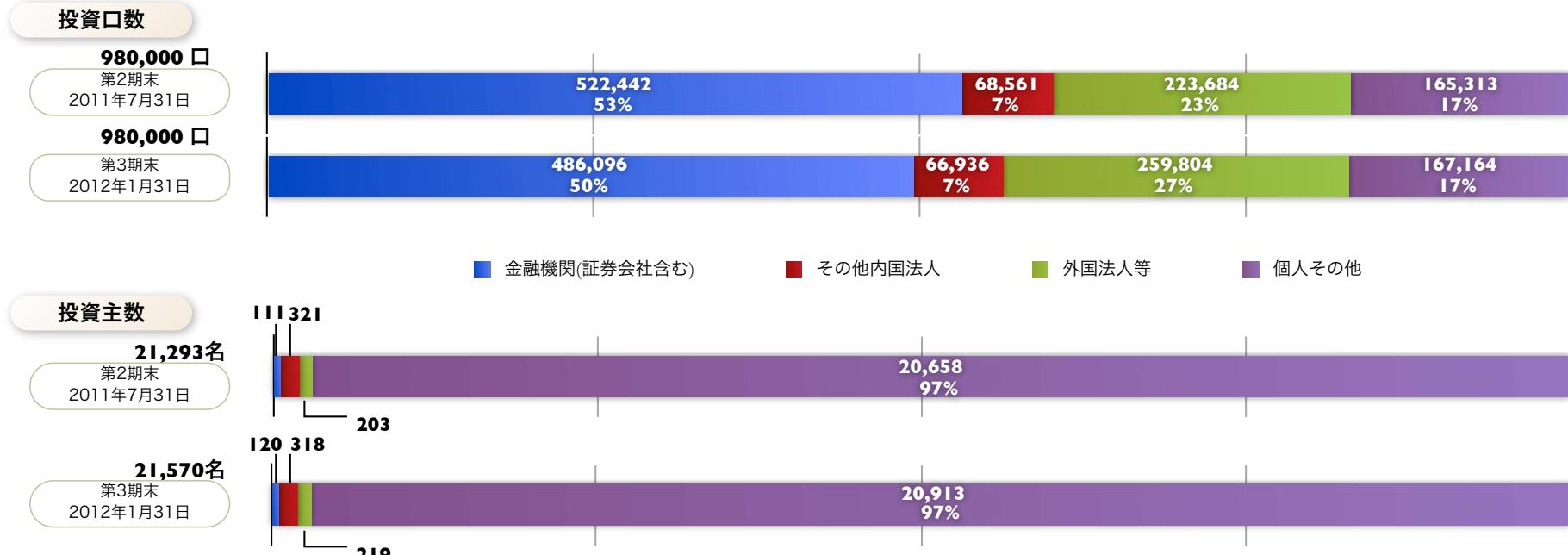
投資口価格の推移



投資主の状況

第3期	所有投資口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	486,096	49.6%	120	0.6%
その他国内法人	66,936	6.8%	318	1.5%
外国法人等	259,804	26.5%	219	1.0%
個人その他	167,164	17.1%	20,913	97.0%
合計	980,000	100.0%	21,570	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）	155,100	15.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	75,898	7.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	73,404	7.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	46,776	4.8%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.6%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	21,444	2.2%
JP MORGAN CHASE BANK 385174	16,925	1.7%
みずほ信託銀行	14,511	1.5%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	14,070	1.4%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104	13,011	1.3%



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

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

住戸タイプの定義

間取り	～30m ²	～40m ²	～50m ²	～60m ²	～70m ²	～80m ²	～90m ²	over 90m ²
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

1 Bedroom 1DK 、1LDK

2 Bedroom 2DK 、2LDK、1LDK+S等

3 Bedroom 3DK 、3LDK、2LDK+S等

4 Bedroom ~ 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

C = コンパクト・タイプ

F = ファミリー・タイプ

L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸

主に単身者及び小規模家族(2～3人)向けの住戸

主にファミリー向けの住戸

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

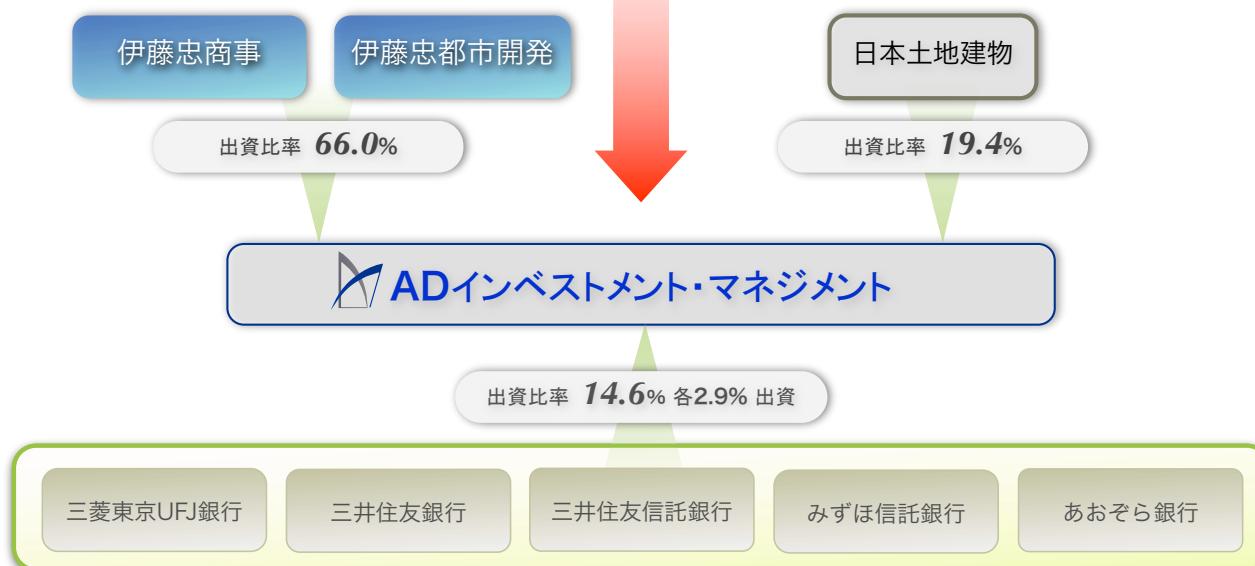
伊藤忠グループサポート

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 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

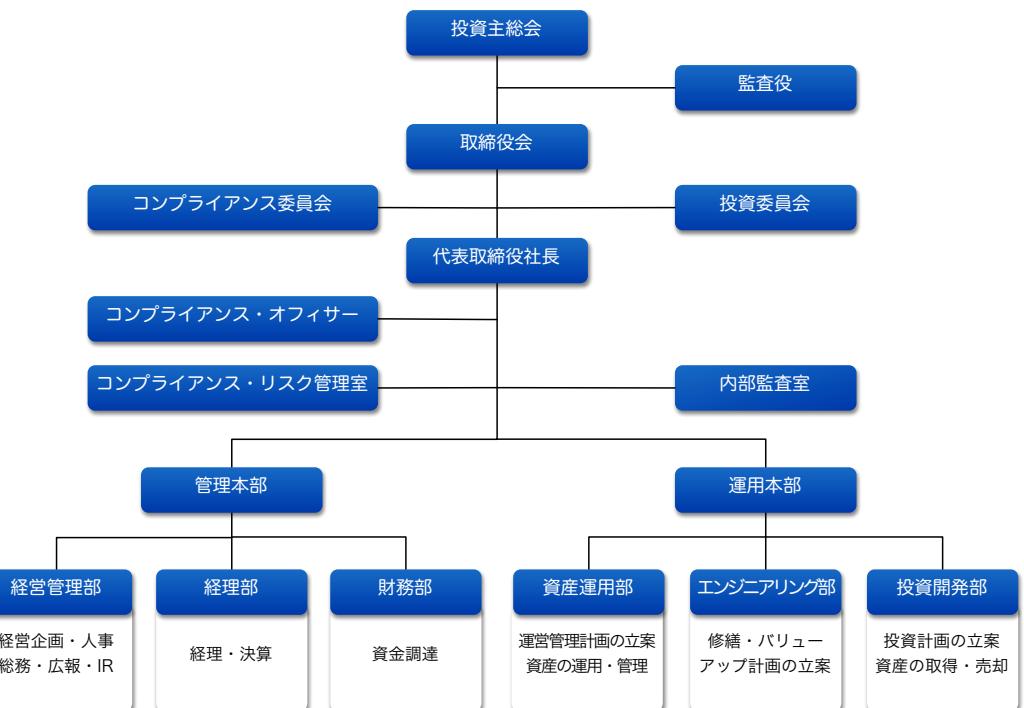
<http://www.adim.co.jp/>

投資法人ホームページ

<http://www.adr-reit.com/>



組織図



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。

20120420

Advance Residence Investment Corporation

