



# アドバンス・レジデンス(ADR)





証券コード

3269

2019年11月18日現在

投資対象

スポンサー

決算月

配当月

: 賃貸住宅

:伊藤忠商事

: 1月 / 7月

:4月 / 10月

最低購入単位

予想分配金

分配金利回り

: 1口 (347,000円)

: 11,000円 (業績予想2期分)

: 3.2%\*

格付機関による評価

日本格付研究所

格付投資情報センター

AA

(安定的)

AA-

(安定的)

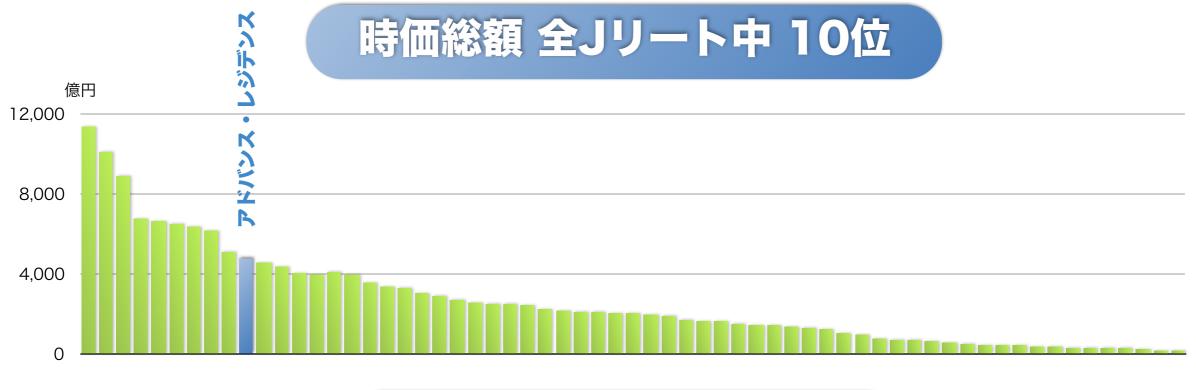
<sup>\*</sup> 想定利回りは、2019年11月18日現在の投資口価格及び2020/1期、2020/7期予想分配金を基に算出。



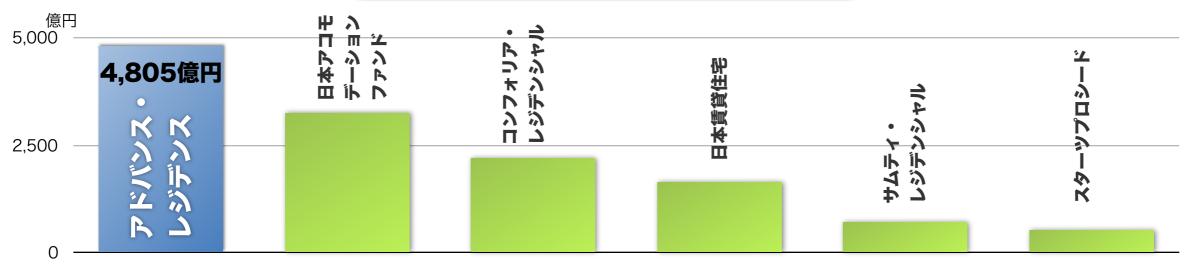
# **Jリート市場における位置**



2019年11月18日現在



## 住宅特化型 6銘柄中 最大



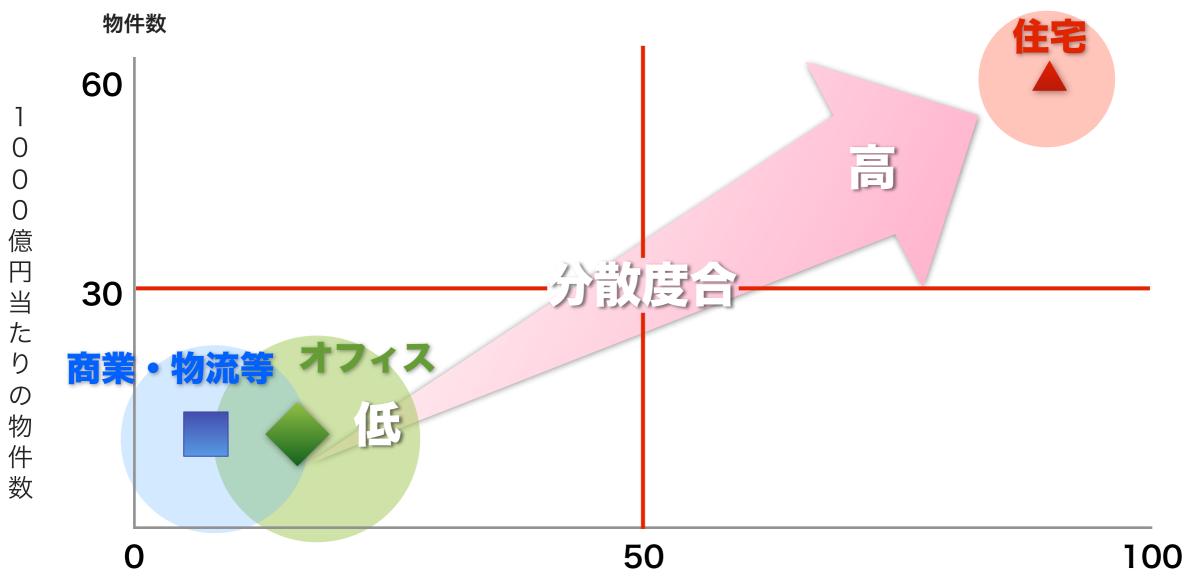




# 賃貸住宅の特徴



## 物件・テナントともに分散が図られている



1物件当たりテナント数

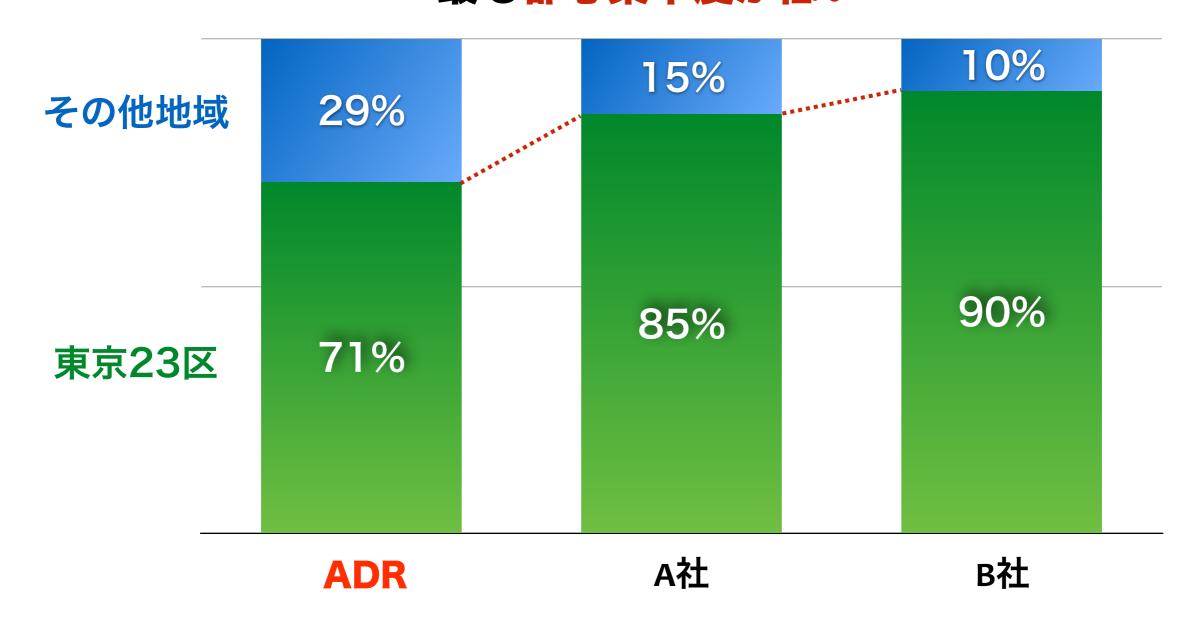




# ADRのエリア分散



# 住宅特化型の主要銘柄の中で最も都心集中度が低い





# アドバンス・レジデンスの強み









# 業績安定性の高いリート



2019年11月18日現在

# 資產

住宅系Jリート 最大\*の資産規模

4,495<sub>億円</sub>

# 負債

長期×固定×分散による安定性

信用格付

JCR AA R&I AA-

## 純資産

Jリート 最大\*の 負のれん益 内部留保金(積立金)

3 1 5 億円 (2019/7期分配後)

<sup>\*</sup> 資産運用会社調べ:2019年11月18日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。





# 資産規模と分散



# 資産規模 住宅系Jリート NO. 1\*

保有物件数

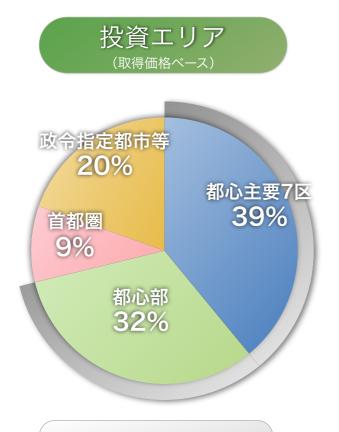
運用資産規模

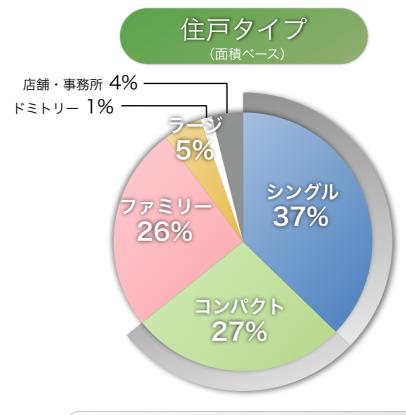
賃貸可能戸数

266物件

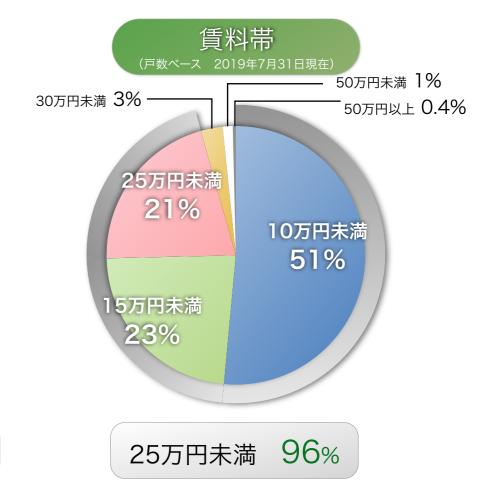
4,495億円

21,238月





単身者・若年世帯向け 65%



\* 資産運用会社調べ:2019年11月18日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。



東京23区

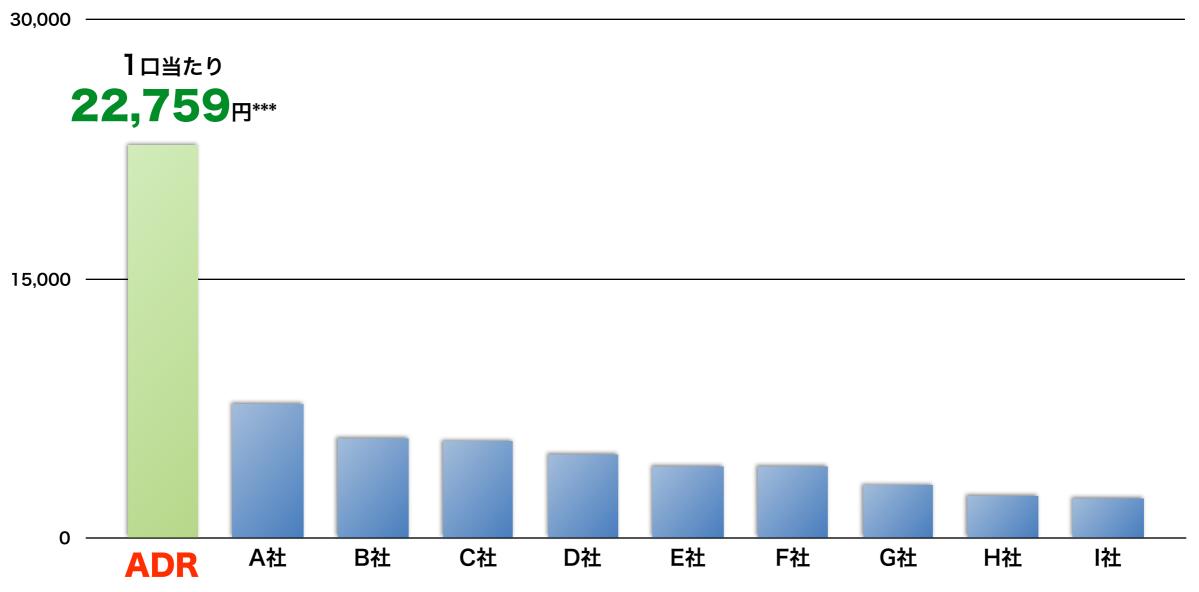
71%



# 最大の積立金



# Jリート No. 1\*315億円\*\*



- \* 資産運用会社調べ:2019年11月18日現在における各Jリートの開示資料に基づきます。
- \*\* 2019/7期分配後残高
- \*\*\* 発行済投資口数 1.385.000口の場合





## 積立金の活用 その1



# 積立金を50年以内に均等以上の取り崩し



毎期の取崩額

3.35 億円以上

**242** 円以上を分配

(発行済投資口数 1,385,000口の場合)

資産運用会社調べ:2019年11月18日現在における各Jリートの開示資料に基づきます。

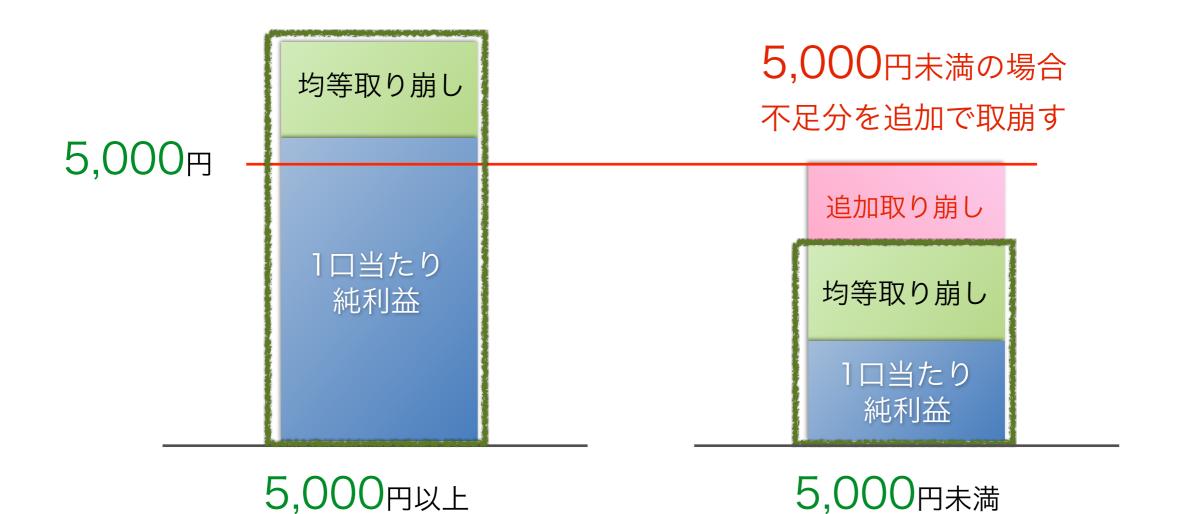




# 積立金の活用 その2



# 分配金は 5,000円/期 以上を確保する方針



DEL HANNEN DEL 19EL



# メモ





# 運用状況

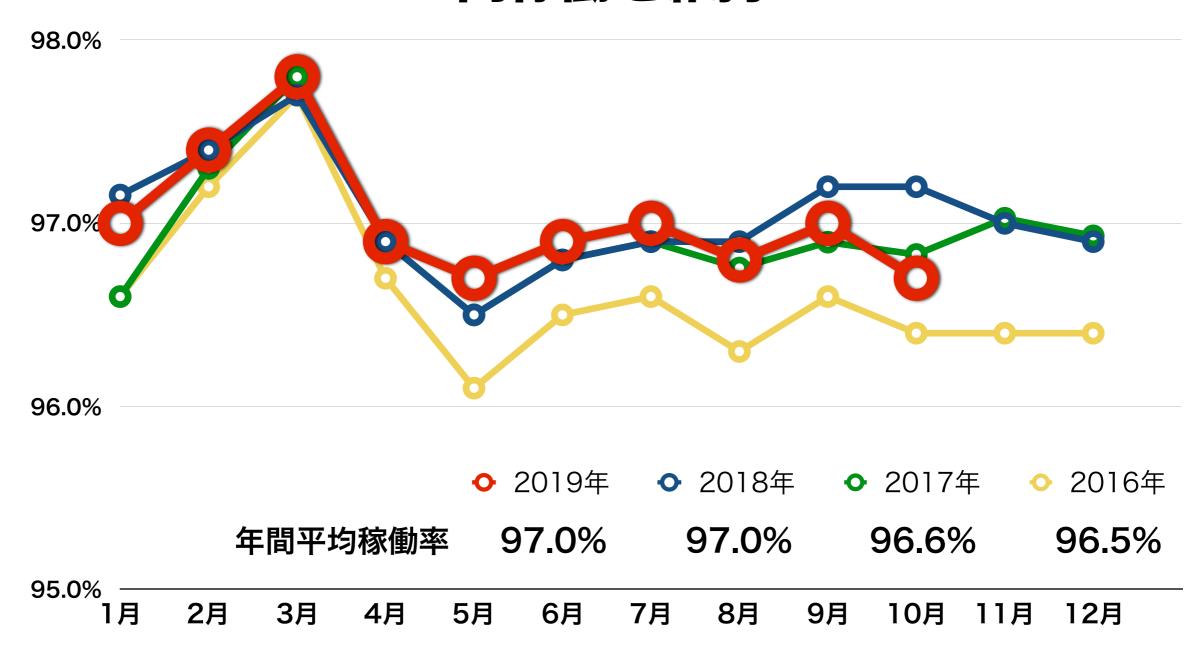




# 稼働率の推移



## 高稼働を維持





# エリア別 賃料変動率



## ポートフォリオ全体

入替\* +5.0% 更新\* +0.8%

## 関西エリア

(面積シェア12.0%)

入替 +3.4%

更新 +0.3%

## 福岡エリア

(面積シェア 3.8%)

入替 +1.8%

更新 +0.2%

## 名古屋エリア

(面積シェア 7.5%)

入替 △0.2%

更新 +0.4%

## 札幌エリア (面積シェア\*\* 5.8%)

入替 +1.8% 更新 +0.0%

## 仙台エリア (面積シェア 3.2%)

入替 △0.5% 更新 +0.5%

## 首都圏エリア

(面積シェア 67.7%)

入替 +6.2% 更新 +1.0%

## 東京23区全体 (面積シェア 57.2%)

入替 +6.5% 更新 +1.0%

- 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。
- \*\* 面積シェアとは各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。





# 資産管理 その1(資産価値の維持)



## 通常の大規模修繕 + 共用部の化粧直し

## レジディアタワー乃木坂 築15年

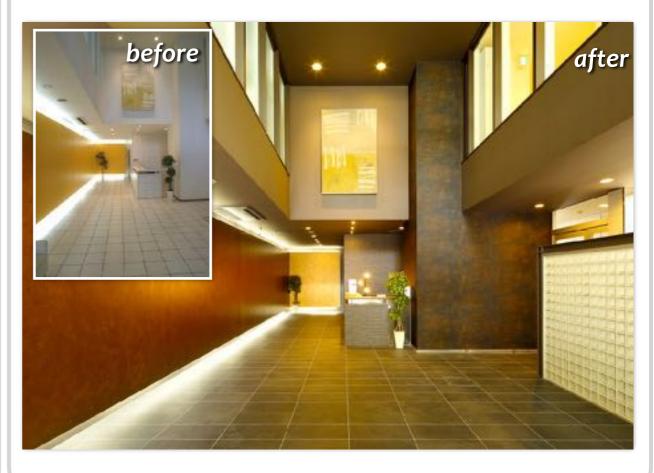
外壁タイルの剥落防止対策の実施 無機質な共用廊下の質感を向上





レジディア東桜 II 築<sub>13</sub>年

重厚感のあるエントランスに





# 資産管理 その2(競争力の強化)



## 上場来の9年間で専有部のリフォームを336室で実施 平均賃料上昇率 + 16.8 %\*

## レジディアタワー麻布十番 (東京都港区) 築17年



面積/間取り 118.50㎡ / 2LDK

工事費用 7百万円

**賃料上昇率\*** +33.3%



<sup>\*</sup> リフォーム工事実施前の月額賃料から工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率を記載しています。



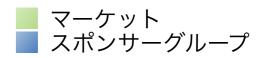
# 取得状況



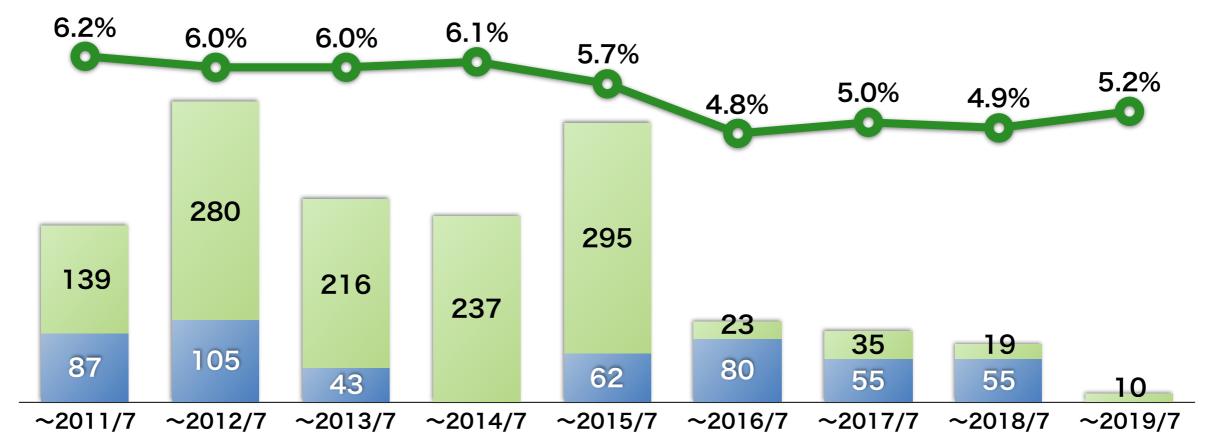


## 厳選取信

## 取得実績



単位:億円



<sup>\*</sup>取得物件の平均NOI利回り:各物件の取得時の鑑定評価書におけるNOI:取得価格





# 安定志向の財務運営



2019/7期末現在

単位:億円

# 金利を固定化(金利の固定化比率 98%) 返済日を分散させた調達

誓約融資枠(コミットメントライン) 200億円



各期の返済・償還額

投資法人債 借入金

# 今後の運用

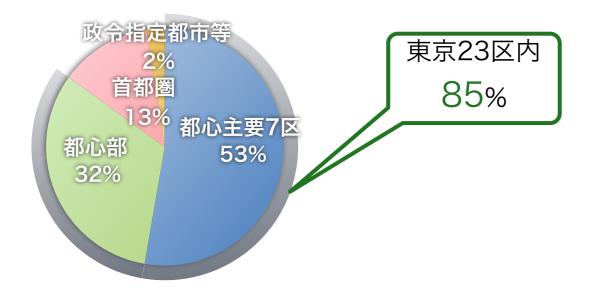


# 優良な物件の取得



# 伊藤忠グループの開発物件 計24物件 想定規模 約406億円

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
都心主要7区	12 物件	773 戸	214 億円	179 億円
都心部	9 物件	386 戸	131 億円	109 億円
首都圏	2 物件	445戸	51 億円	51 億円
政令指定都市等	1 物件	94 戸	10 億円	-
計	24 物件	1,698 戸	406 億円	339 億円



## 東京23区内における開発案件の所在地

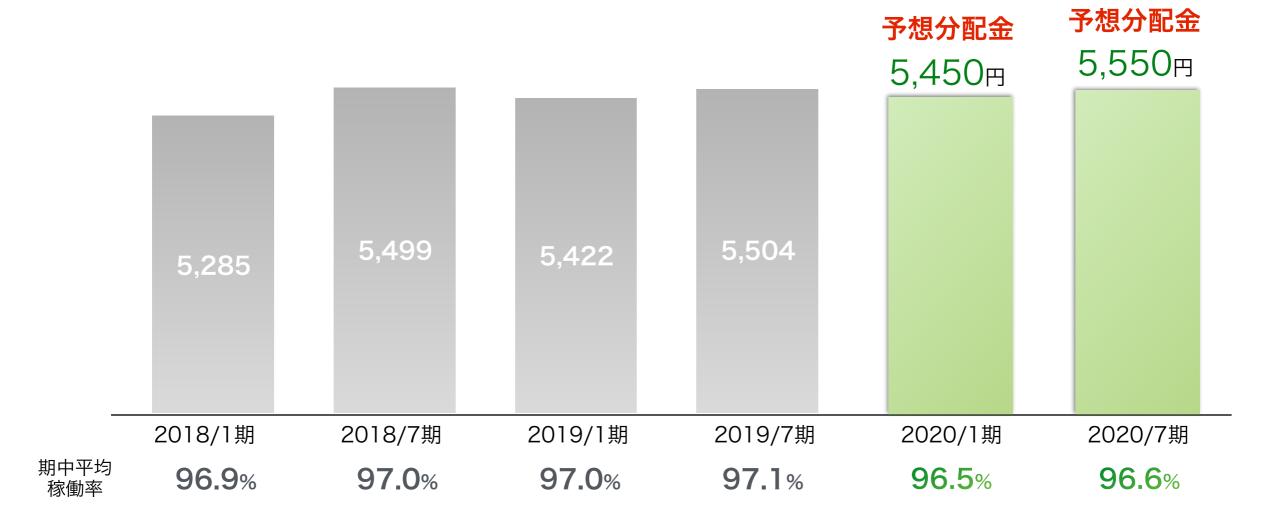




# 安定的な分配金の成長を目指す



# 年間 11,000円の分配金



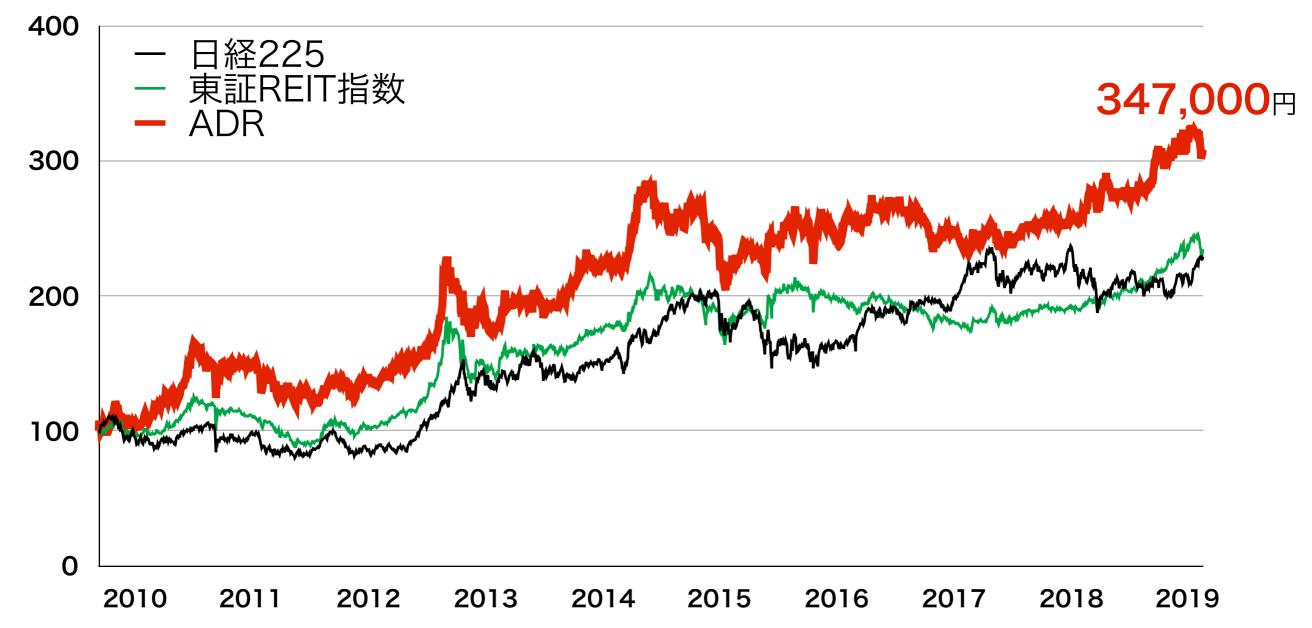


# 投資口価格の推移



分配金利回り 3.2%

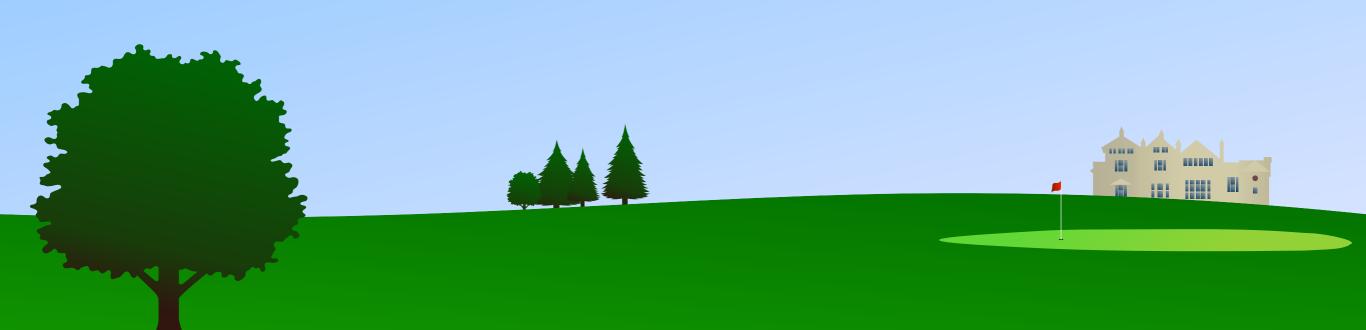
2019年11月18日現在



\*合併後の再上場日である2010年3月2日時点の終値を基に指数化。\*\* 分配金利回りは、2019年11月18日現在の投資口価格及び2020/1期、2020/7期予想分配金を基に算出。



# 参考情報





# 住宅系Jリート最大\*のポートフォリオ



物件数

賃貸可能面積

791,673 m

賃貸可能戸数

資産規模 (取得価格ベース)

2019年7月31日現在

265 物件

21,322 戸

4,487 億円

2020年4月22日予定

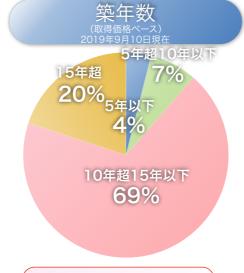
273 物件

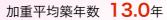
805,775 m<sup>2</sup>

21,641 戸

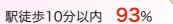
4,589 億円

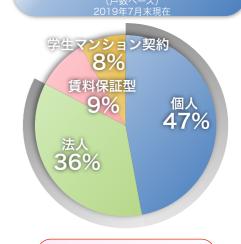
# 投資エリア (取得価格ペース) 政令指定都市等 20% 首都圏 9% 都心部 32% 東京23区 71%



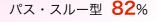


## 徒歩分数 (取得価格ベース) 15分超 0.4% 10分超15分以内 6% 5分超10分以内 5分以内 56%

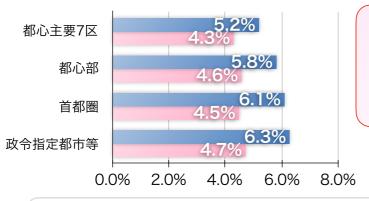


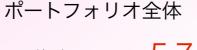


契約主体



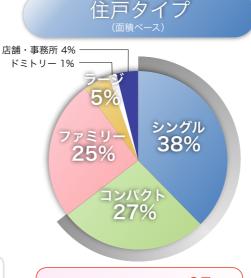
## 取得価格利回り\*\*\*



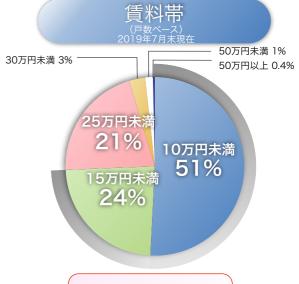


NOI利回り 5.7<sub>%</sub> 償却後利回り 4.5<sub>%</sub>

取得価格NOI利回り 取得価格償却後利回り



シングル+コンパクト 65%



15万円未満 74%

100 ENIVARE LEGE

<sup>\*</sup> 資産運用会社調べ:2019年11月18日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

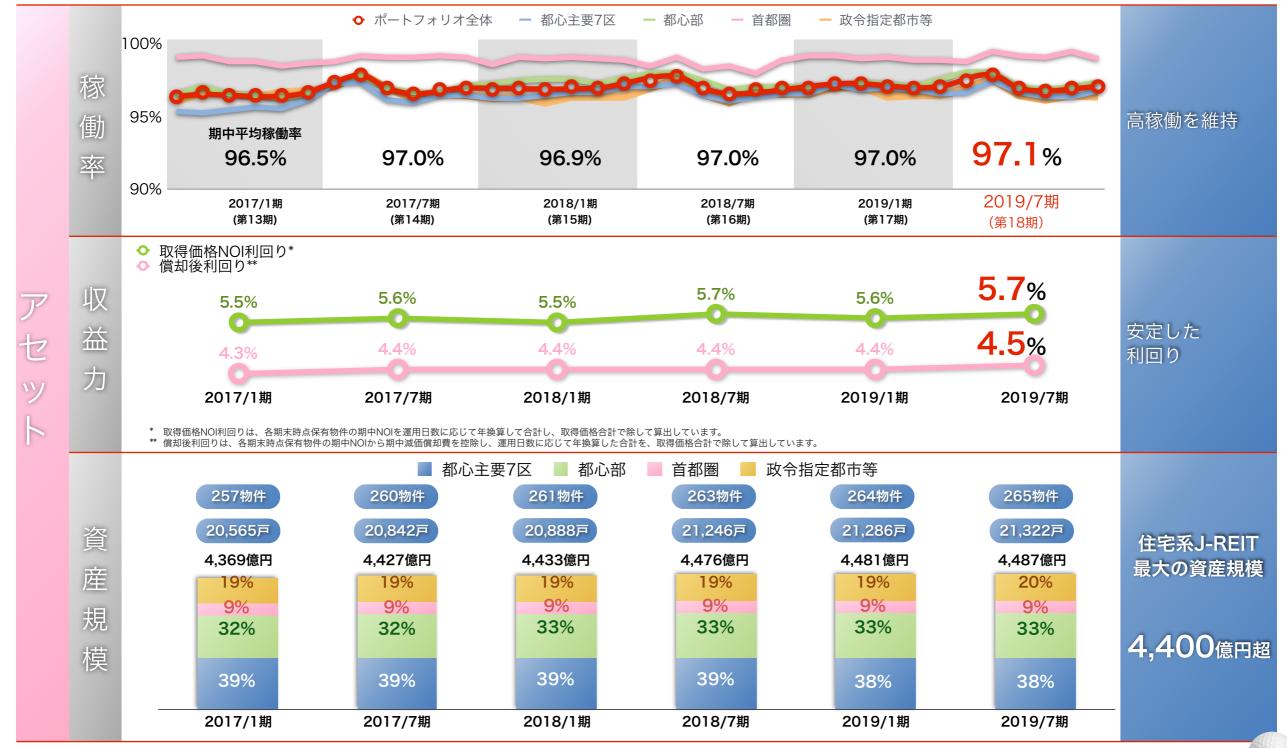
<sup>\*\*</sup> 特に記載のない限り2020/1期及び2020/7期に予定している資産の取得譲渡による変動を含みます。

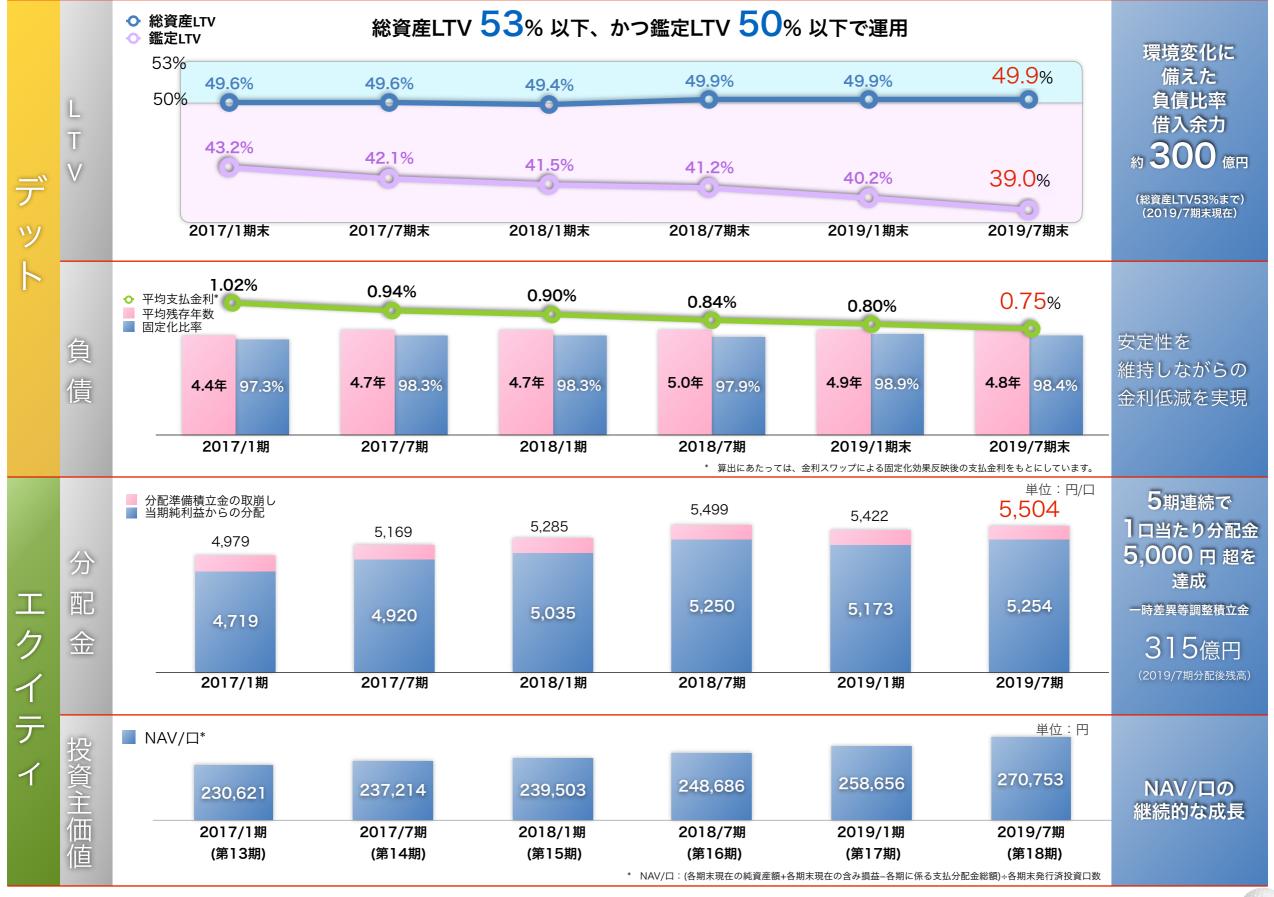
<sup>\*\*\*</sup> NOI利回り:2019/7期年換算実績NOI÷取得価格 償却後利回り:(2019/7期年換算実績NOI-年換算減価償却費)÷取得価格



# 確かな歩み確かな成長



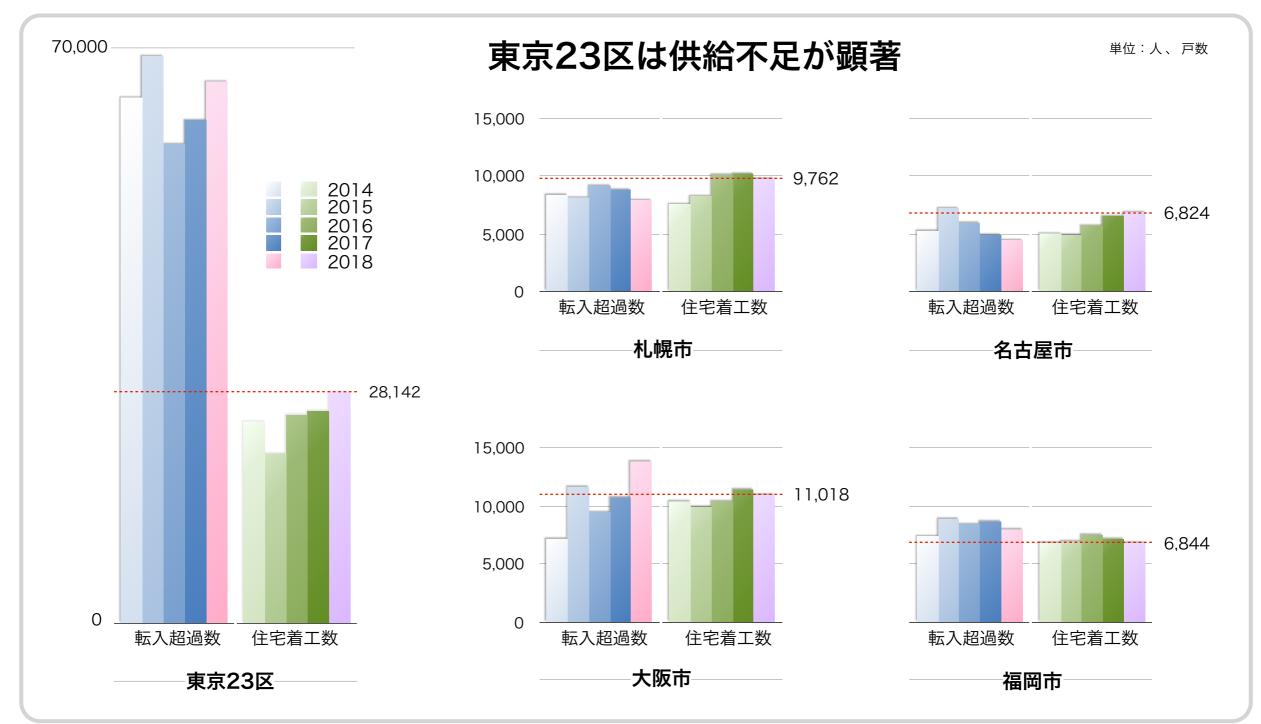






# 全国主要都市 需給動向





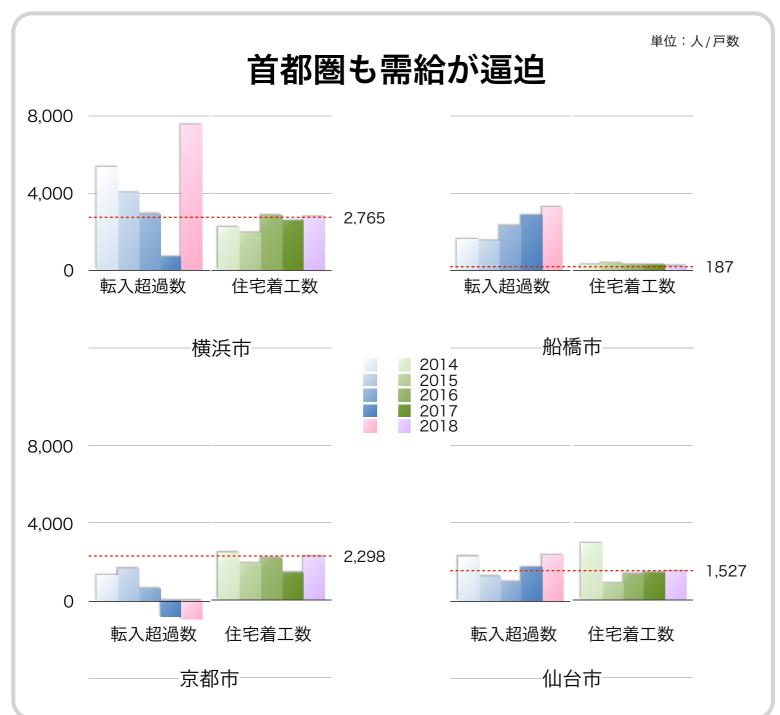
出典: 総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(2018年度版) 国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」(貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て)(2018年次)

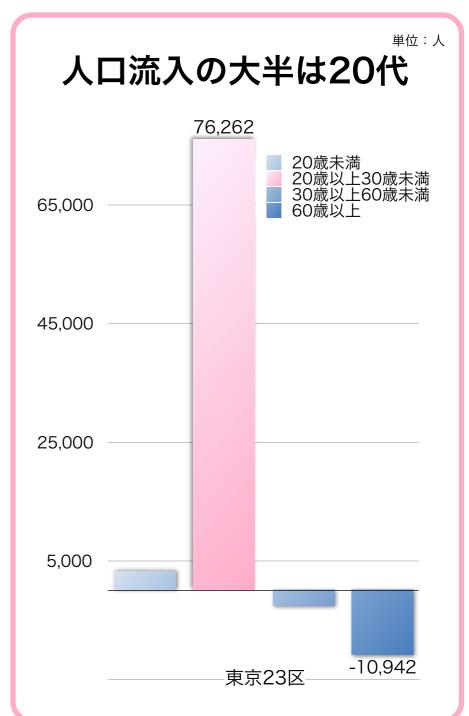




# 需給動向 & 世代別人口流入







出典: 総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(2018年度版) 国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」(貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て)(2018年次)





# 募集関連収支の推移





**2011/1期 2011/7期** (第1期) (第2期)

-1.56

2016/7期 2017/1期 2017/7期 2018/1期 2018/7期 2019/1期 2019/7期 2016/1期 (第11期) (第12期) (第13期) (第18期) (第14期) (第15期) (第16期) (第17期)

-1.53

-1.50

>>>

-1.67

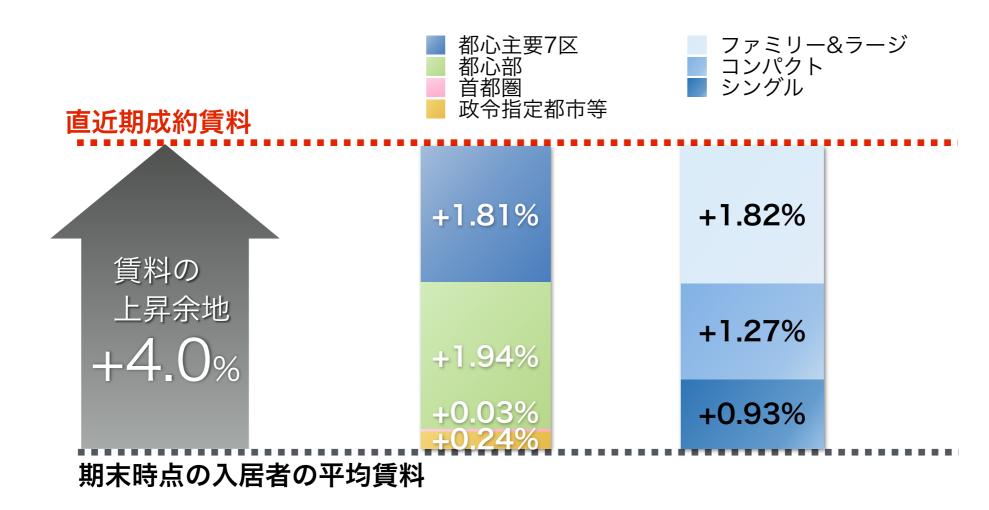


# 賃料上昇余地の拡大



## 直近期成約賃料まで引き上げることで、

# 分配金は1口当たり 315円 (毎期30円ずつ) の上昇余地\*



<sup>\*</sup> 第6回公募増資後の発行済投資口数1,385,000口を前提に2019/1期以前の成約住戸が2019/7期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合における1口当たり分配金への影響額を算出しています。 また、影響額を直近1年間における平均入替期間4.3年で除すことで1期毎の増加金額を算出しています。





# シニア向け賃貸住宅の運用



物件数

資産規模

投資比率

賃貸可能戸数

稼働率

取得価格NOI利回り

2019年7月31日現在

2 物件

27億円

0.6%

163<sub>F</sub>

100%

(賃料保証型契約のため)

**6.7**%

(取得価格合計)

## 取得方針

## 今後も優良な投資案件を探索

アセットタイプ

将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。

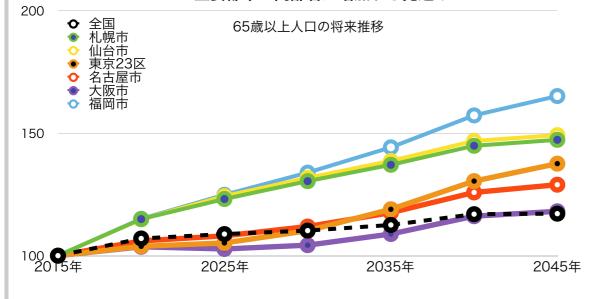
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。

期待利回り

将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する

利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

## 主要都市で高齢者が増加する見込み



出典:国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口(2018年3月推計)

## 保有物件

### S-22 ライフ&シニアハウス港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。 周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。



### S-29 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。 店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。



物	件番号物件名	<b>新</b> 所在	在建築時期	NOI利回り
1 S-	22 ライフ8	なシニアハウス港北2 神教	奈川県横浜市 20	003/10 6.9%
2 S-	29 ココフ:	アン日吉神系	奈川県横浜市 20	010/01 6.5%





# 学生向け賃貸住宅の運用



物件数

資産規模

投資比率 賃貸可能戸数

稼働率

取得価格NOI利回り

2019年7月31日現在

19 物件

180億円

4.0%

1,709 **F** 

100%

**5.8**%

## ドミトリータイプ

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや 食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-23 カレッジコート田無



	物件番号	物件名称	所在	建築時期 NO	利回り
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	6.7%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.6%

## 学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-8 レジディア神戸ポートアイランド





	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02		4.8%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10		5.9%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02		5.5%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08		6.2%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02		5.8%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02		5.6%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03		5.8%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03		5.9%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03		5.4%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03		5.4%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03		6.1%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05		6.1%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02		5.5%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09		5.5%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02		7.8%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03		6.2%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03		5.8%





# ボートフォリオの構築方針



## 投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア <sup>*1</sup>	投資比率* <sup>2</sup>
東京23区	
都心主要7区	70 ~ 100%
都心部(都心主要7区を除く東京23区)	
その他地域	
首都圏(東京23区を除く)	0 ~ 30%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

住戸タイプ	投資比率* <sup>3</sup>
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%

付戸タイプとしては、ト記タイプの他に下記ドミトリー・タイプにも投資をします。

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

### \*注記

- 1. 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、 新宿区、目黒区、世田谷区、 品川区を 都心主要7区とし、都心主要7区を除く 東京23区を都心部として分類します。 その他地域とは、東京23区を除く首都圏 (東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県 をいいます。)、政令指定都市及びこれに 準ずる存する都市を指します。
- 2. 比率は、取得価格ベースとします。
- 3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

## 住戸タイプの定義

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

1R、1K、STUDIO Studio

1Bedroom 1DK、1LDK

2DK、2LDK、1LDK+S等 2Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等 3Bedroom

4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの 4Bedroom

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。 なお、ライフ&シニアハウス港北2、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。





# 良質なポートフォリオの形成



2019年7月31日現在

## 合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	122物件	45物件
取得価格合計	1,749億円	720億円
加重平均NOI利回り	5.8% *1	4.6% *2
加重平均築年数*3	4.9年	13.3年

## 収益力の向上と築年数の低下を実現

合併時

物件売買後

取得価格NOI利回り

5.2%



5.7% \*4

15.7年 \*5

13.2年

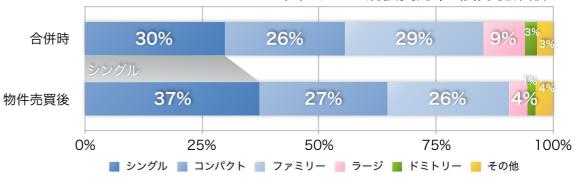
## バランスのとれたソーシング力

合併来 物件取得実績	スポンサー グループ * <sup>6</sup>	ブリッジ ファンド * <sup>7</sup>	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	53物件	122物件
取得価格合計	489億円	524億円	734億円	1,749億円
取得割合	28.0%	30.0%	42.0%	100%

## シングルタイプを中心に取得

合併来の ユニット推移(戸)	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	+850	+4	△48	△179	0	0	+627
都心部	+2,154	+715	+436	+11	0	+14	+3,330
東京23区	+3,004	+719	+388	△168	0	+14	+3,957
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,927	+1,178	+323	+63	0	+2	+3,493
その他地域	+2,410	+1,188	+218	+63	△748	△2	+3,129
合計	+5,414	+1,907	+606	△105	△748	+12	+7,086

### 住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



- \*1 取得資産の加重平均NOI利回り=取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100
- \*2 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近期実績NOIの合計(年換算)÷ 取得価格の合計 x 100
- \*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- \*4 2019/7期実績年換算NOI÷取得価格 × 100で算出しています。
- \*5 合併時保有していた保有資産を2019/7/31まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- \*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- \*7 「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。

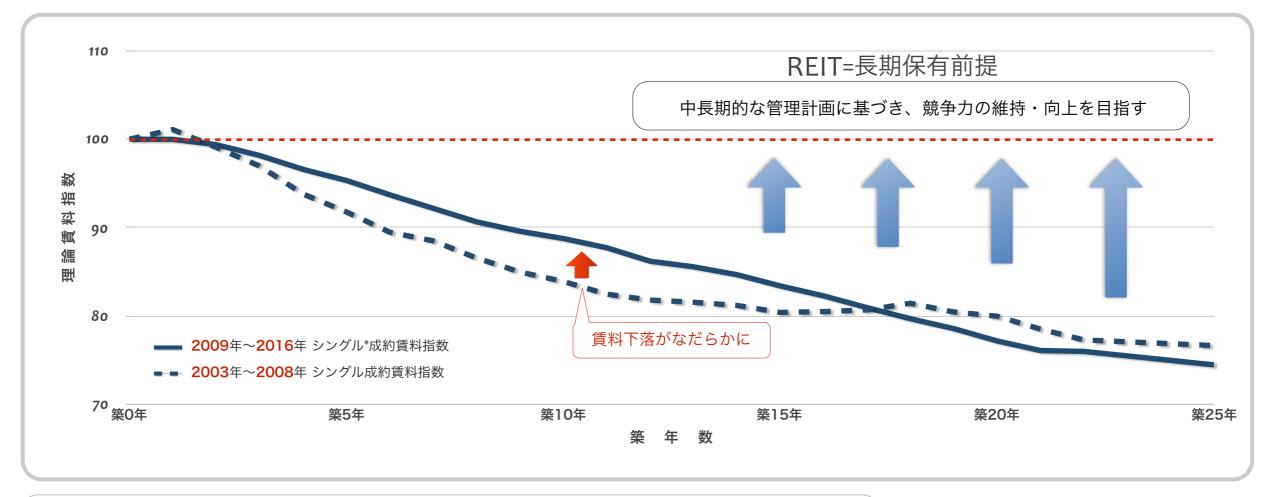




# 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み







椿 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、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。



<sup>\*</sup> 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。



# 経年に対する取組みの効果



### 適切な対策を行うことにより競争力を維持

#### レジディア芝浦

共用部修繕工事

工事費:123百万円

専有部 バリューアップ(VU)工事 工事費: 3,822千円/戸 before

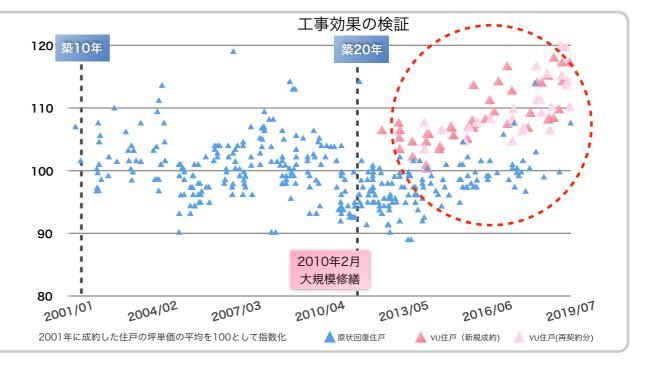




after



築28年



#### レジディア吉祥寺

共用部修繕工事 工事費:30百万円

専有部 バリューアップ(VU)工事 工事費:3,579千円/戸

before

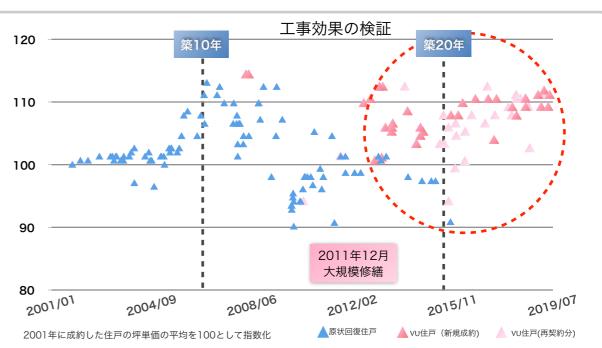




築 24年









## サステナビリティに関する取組み



## 多種多様な取り組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

### 環境への配慮 (Environmental)

- ▲ LED照明の導入
- 學 省エネ啓蒙ポスター掲示
- ▶ 大規模修繕工事実施
- 地域の清掃活動等への参加





#### ガバナンス (Governance)

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 従業員持投資口制度の導入
- 積極的な情報開示
- ♪ 総資産連動を廃止し、業績連動性の高い報酬体系へ

投資主とのセイムボート

#### 韓泉野||

NOI\*連動

NOI\* × 7.00%

#### 報酬Ⅱ

調整後FFO/口\*連動 報酬 I ×調整後FFO/口 × 0.005%

- \* NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計(減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額
- \*\* 調整後FFO/ロ=運用報酬 || 控除前FFO / 当該決算日における発行済投資口数

#### 社会への貢献 (Social)

- (1) テナント満足度の向上
- 虆 防災マップの掲示
- 豪 防災グッズの配布



- (2) 地域社会への貢献
  - 寄付型自販機の設置
  - § AEDの設置
- 學 学生コンペ実施
- ୬ 学生へ活動機会の提供

第3回 大学生対抗IRプレゼンコンテストにおいて、 アドバンス・レジデンス投資法人を担当した國學院大學の学生の発表風景



- (3) 従業員の啓蒙及び満足度向上
- ቇ 各種研修の実施
- 働き方改革実施 (時間有給休暇制度の設立)
- 従業員の健康増進への取組み (禁煙タイム導入)
- 福利厚生の充実







## サステナビリティに関する評価



## 複数の高評価を取得 投資主価値の更なる向上を図る

GRESBリアルエステイト評価取得

2014年 に住宅系Jリートとして初めて参加 4年連続で「**Green Star**」を取得中



GRESBリアルエステイト評価(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社 運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています

グリーンボンドの発行

住宅系Jリートとして初となる **グリーンボンド**を発行

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価

最高 Green 1 (F)取得

#### ESG格付け

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

最高 Sランク 取得

2018年11月 J-REIT向けESG評価ローンによる資金調達を実施

#### DBJ Green Building認証取得

11物件にて取得

P-55 レジディアタワー目黒不動前









## 投資主利益との連動性をより高める報酬体系へ



### 総資産連動を廃止し、業績連動性の向上

改定後

2020年2月より

- 韓東朝 - [

NOI※1連動

 $NOI \times 1 \times 7.00\%$ 

報表酬 [[

1口当たり調整後 FFO<sup>※2</sup> 連動

1口当たり調整後 FFO × 0.005%

譲渡損益等の一時損益の影響を除くため、

FFO/口 に変更

報酬

廃止

総資産額連動 総資産額 (前期末) × 0.20% 報酬Ⅱ

料率変更

NOI\*1連動  $NOI*1 \times 3.00\%$  報酬

調整後EPU\*3 連動

(報酬 I + II) × 調整後EPU × 0.008%

### 改定後

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
運用報酬 I	NOI*1	× 7.00%
運用報酬 Ⅱ	報酬 I × 1口当たり調整後FFO <sup>※2</sup>	× 0.005%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格 ≧ 帳簿価額 譲渡価格	× 0.50%
武 / 文	譲渡価格 < 帳簿価額(譲渡損が発生)	なし
合併報酬	承継資産の評価額	× 0.50%

廃止

料率の変更

計算対象変更

譲渡損の場合※4 は報酬なし

#### 現行

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
運用報酬I	総資産(前期末)	× 0.20%
運用報酬 II	NOI*1	× 3.00%
運用報酬 Ⅲ	(報酬 I + 報酬 II) × 調整後EPU <sup>※3</sup>	× 0.008%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格	× 0.50%
合併報酬	承継資産の評価額	× 0.50%

<sup>※3</sup> 調整後EPU=報酬IIIの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益/当該決算日における発行済投資口数 ※4 譲渡損が生じる場合とは、譲渡価格が譲渡時の帳簿価額を下回る場合のことを指します。



<sup>※1</sup> NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計(減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額

<sup>※2</sup> 調整後FFO/ロ=(運用報酬 II 控除前当期純利益 + 減価償却費 - 売却益 + 売却損 + 減損損失) / 当該決算日における発行済投資口数



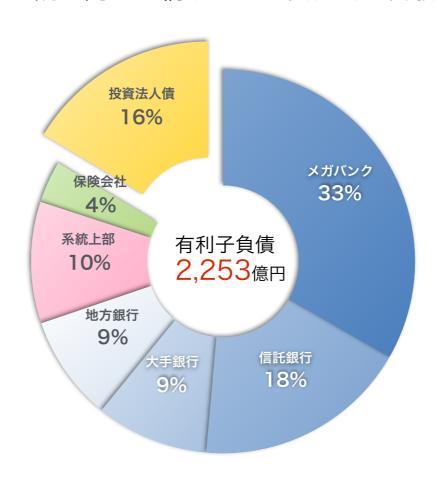
# 有利子負債の構成



### 多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2019/7期末現在

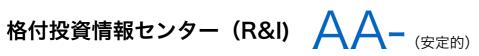
	発行時期	発行期間	発行額 (億円)
第18回債	2012/09	7.0	40
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債(私募)	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
第31回債 (グリーンボンド)	2019/07	5.0	50
第32回債(私募)	2019/7	10.0	30
	合計		370



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	393	17.5
三井住友信託銀行	286	12.7
みずほ銀行	191	8.5
三井住友銀行	165	7.4
日本政策投資銀行	146	6.5
みずほ信託銀行	121	5.4
あおぞら銀行	90	4.0
りそな銀行	81	3.6
農林中央金庫	70	3.1
福岡銀行	60	2.7
西日本シティ銀行	45	2.0
新生銀行	42	1.9
山口銀行	30	1.3
太陽生命保険	30	1.3
伊予銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
信金中央金庫	15	0.7
三井住友海上火災保険	10	0.4
中国銀行	10	0.4
東京海上日動火災保険	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
群馬銀行	10	0.4
京都銀行	10	0.4
七十七銀行	10	0.4
きらぼし銀行	5	0.2
合計 25社	1,883	83.6

### 信用格付

日本格付研究所(JCR)







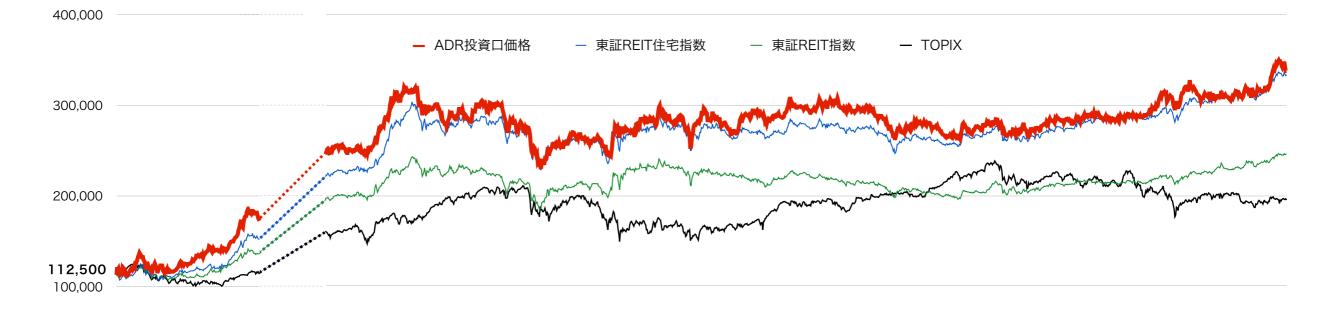
# 投資口価格の推移



主要指標	2011/1末
時価総額 @期末終値	<b>1,688億円</b> @172,300円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円 /3,247口
総資産LTV	52.4%
1口当たりNAV*	152,749円
BPS*	159,564円
インプライドキャップレート	5.3%

<sup>\*</sup> 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。





**2010/3** (合併時)

0

2011/1 (第1期末)

2015/1 (第9期末)

**2015/7** (第10期末)

2016/1 (第11期末)

2016/7 (第12期末)

2017/1 (第13期末)

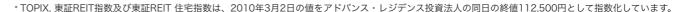
2017/7 (第14期末)

2018/1 (第15期末)

2018/7 (第16期末)

2019/1 (第17期末)

2019/7







# 投資主構成



### 国内金融機関の比率が前期より増加

2019/7期	投資主数		保有口数		
2013/1期	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	188	+1	930,874	+24,044	69.0%
信託銀行	13	-	664,287	+13,696	49.2%
(うち投資信託口)	23	-	484,878	+7,433	35.9%
地方銀行	50	+1	114,559	+87	8.5%
生命保険	10	-	36,903	△1,919	2.7%
証券会社	20	+3	59,896	+7,276	4.4%
損害保険	4	∆3	15,088	+8,119	1.1%
信用組合・農協他	48	+2	23,963	△2,956	1.8%
信用金庫	43	△2	16,178	△259	1.2%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	216	△15	60,417	△398	4.5%
外国法人等	270	△5	270,940	△20,489	20.1%
個人その他	13,459	△529	87,769	△3,157	6.5%
合計	14,133	△548	1,350,000	-	100.0%

投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	302,596	22.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	220,453	16.3%
野村信託銀行株式会社(投信口)	56,030	4.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	39,017	2.9%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
みずほ証券株式会社	19,171	1.4%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,605	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,174	1.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	14,214	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	13,776	1.0%
合計	733,836	54.4%







# 貸借対照表



単位:千円

当期 (2019年7月31日)	
資産の部 流動資産	
現金及び預金 信託現金及び信託預金 営業未収入金 前払費用 その他 貸倒引当金 流動資産合計	14,777,247 9,747,503 96,656 435,609 1,105 △ 7,949 25,160,126
固定資産	
有形固定資産 建物 構築物 機械及び装置 工具、器具及び備品 土地 建物仮勘定 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 有形固定資産合計	61,993,443 17,350 73,476 202,558 74,918,371 1,863 126,729,188 83,332 77,493 322,639 157,508,159 109,521 422,037,398
信託借地権 その他	1,906,079 5,127
無形固定資産合計	1,911,207
投資その他の資産 長期前払費用 差入保証金 信託差入保証金	721,020 562,774 1,038,903
その他 投資その他の資産合計	
投資での他の資産ロ司 固定資産合計	426,272,484
繰延資産	
投資口交付費 投資法人債発行費	231 156,725
繰延資産合計	156,956
資産合計	451,589,567

	=   ・   1   1
当期 (2019年7月31日)	
負債の部 流動負債	
営業未払金 短期借入金 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 未払金 未払費用 未払消費税等 前受金 その他 流動負債合計	253,419 2,000,000 4,000,000 20,870,000 1,392,961 78,237 26,631 69,792 18,795 28,709,838
固定負債	20,703,030
投資法人債 長期借入金 預り敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金 デリバティブ債務 固定負債合計	33,000,000 165,448,000 1,275,575 3,294,022 
負債合計	231,752,536
純資産の部 投資主資本	
出資総額 剰余金 出資剰余金 一時差異等調整積立金 当期未処分利益又は当期未処理損失 (△) 剰余金合計 投資主資本合計 評価・換算差額等合計	127,690,098 53,220,279 31,857,520 7,094,233 92,172,033 219,862,132 △ 25,100
純資産合計 負債純資産合計	219,837,031 451,589,567





# 損益計算書



単位	:	千	円
----	---	---	---

当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	16,465,789
営業収益合計	16,465,789
営業費用	
賃貸事業費用	6,519,835
資産運用報酬	1,195,611
資産保管手数料	9,774
一般事務委託手数料	57,929
役員報酬	3,600
租税公課	285,035
貸倒引当金繰入額	1,493
貸倒損失	-
その他営業費用	190,164
営業費用合計	8,263,445
営業利益	8,202,344
営業外収益	0.005
受取利息	6,825
受取補償金	98 1,284
未払分配金戻入 その他	226
Toole	8,434
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	0,434
支払利息	771,790
投資法人債利息	124,750
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	11,214
投資口公開関連費用	1,562
融資関連費用	183,377
その他	21,856
	1,115,940
経常利益	7,094,838
税引前当期純利益	7,094,838
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,094,233
前期繰越利益	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	7,094,233

	+ 四・111
当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	14,458,933
共益費収入	812,679
駐車場収入	438,764
 計	15,710,377
その他収入	
付帯収入	90,133
その他	665,278
 計	755,411
不動産賃貸事業収入合計	16,465,789
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	880,277
管理業務等委託費用	1,180,620
水道光熱費	256,973
修繕費	652,724
損害保険料	25,540
信託報酬	69,575
その他賃貸事業費用	723,524
減価償却費	2,730,600
不動産賃貸事業費用合計	6,519,835
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,945,954
NOI (C + 減価償却費)	12,676,555





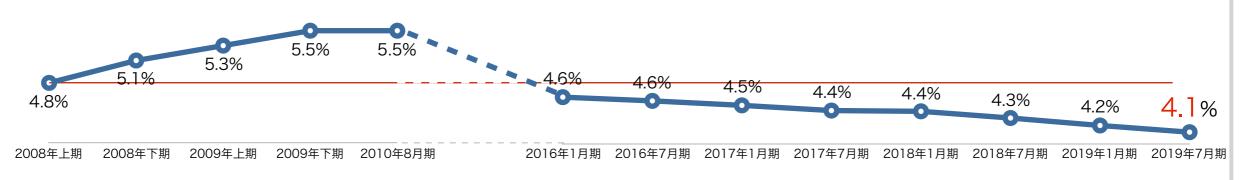
## 鑑定評価の推移



### 鑑定Cap Rateの推移

Cap Rateの低下傾向は継続

○ 鑑定直接還元利回り



#### 2019/7期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 1,531 <sub>億円</sub> (含み益率: 36.1%)

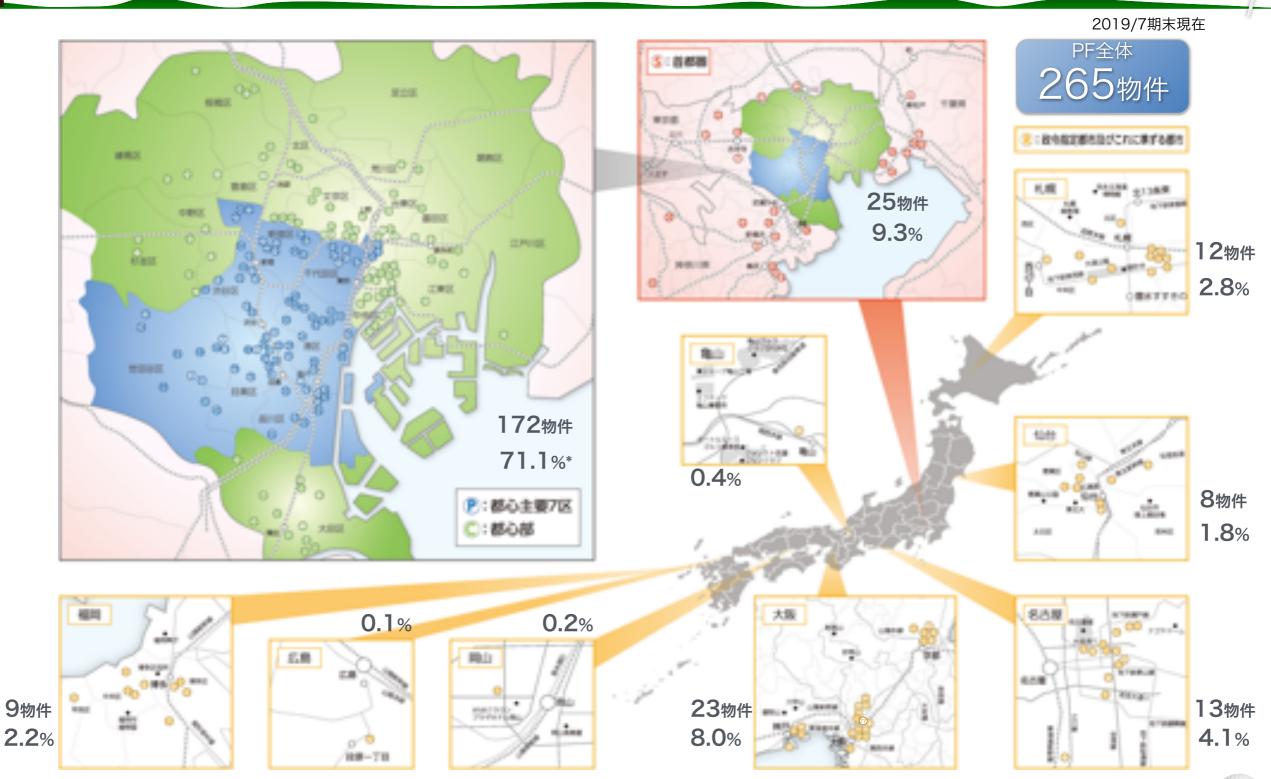
	算定価格	(百万円)		鑑定NC	F (百万円)		直接還	元利回り	含	み損益 (百万円)	
	19/7期末	前期差異*	19/7期末	前期 差異	前期差昇 賃貸収支	星 内訳** ER再取得	19/7期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との 差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	216,443	+6,715	8,539	+49	+63	△14	3.88%	riangle0.1pt	160,783	55,659	34.6%
都心部	197,537	+5,060	8,100	+41	+59	△18	4.04%	△0.1pt	142,163	55,373	39.0%
東京23区	413,980	+11,775	16,640	+90	+123	∆32	3.96%	$\triangle$ 0.1pt	302,947	111,032	36.7%
首都圏	50,344	+784	2,337	+2	+47	△1	4.60%	riangle0.1pt	37,444	12,899	34.5%
政令指定都市等	112,730	+2,233	5,300	+2	+66	△4	4.65%	△0.1pt	83,551	29,178	34.9%
全 体	577,054	+14,792	24,279	+95	+134	∆39	4.15%	$\triangle$ 0.1pt	423,943	153,110	36.1%





# ポートフォリオ・マップ









			7-25.645	( <del>-</del> (4) (4)	取得体技	JII. Ver		<b>加士德</b> //	A 7.		****				7.22 ///	<b>在供</b> 一块	取得体权	JII. Ver	/// / / / / / / / / / / / / / / / / /	和士傑伍	A 7.		****
物件No.	物件名称 	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期木 稼働率	物件No.	物件名称 	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	(百万円)	投資 比率	算定価格 <sup>3</sup> (百万円)	明末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	3,530	2,310	52.8%	4.3%	94.5%	P-36	レジディア恵比寿 II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,990	2,209	35.3%	3.4%	98.9%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,270	1,375	65.1%	2.6%	100.0%	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,550	1,079	43.6%	4.8%	98.8%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,330	1,154	15.2%	7.3%	85.5%	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,560	1,891	35.3%	4.0%	96.6%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,500	1,137	31.9%	3.1%	90.7%	P-39	レジディア目黒 II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,460	1,134	28.7%	6.5%	97.7%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,750	2,050	34.1%	2.9%	96.8%	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,770	1,225	44.4%	3.3%	98.4%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,310	1,052	24.5%	7.3%	100.0%	P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,630	1,086	50.0%	2.8%	100.0%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,360	1,046	30.0%	7.0%	98.2%	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,150	855	34.4%	2.1%	98.2%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,170	2,492	27.2%	4-3%	100.0%	P-43	レジディア大井町 II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,370	979	39.9%	4.8%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	763	699	9.1%	4.4%	100.0%	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,370	1,015	34.9%	7.3%	97.3%
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	972	708	37.2%	4.3%	97.5%	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,930	2,118	38.3%	2.3%	93.0%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	778	557	39.5%	8.2%	100.0%	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,380	3,518	24.5%	3.5%	94.2%
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	1,890	1,382	36.7%	4.8%	100.0%	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,550	1,130	37.1%	8.3%	94.7%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,260	917	37-3%	5.3%	100.0%	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	8,750	6,493	34.8%	2.8%	97.2%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,220	1,376	61.2%	4.1%	100.0%	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,300	2,021	13.8%	4.0%	94.3%
P-24	レジディア麻布十番	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,160	887	30.8%	3.1%	91.7%	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	3,320	2,399	38.3%	3.6%	94.3%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	756	568	32.9%	3.0%	91.7%	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,120	3,581	43.0%	6.8%	97.2%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	777	730	6.3%	6.2%	95.2%	P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.7%	19,500	14,708	32.6%	1.8%	100.0%
P-29	レジディア広尾	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,300	1,498	53.5%	2.9%	93.9%	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,640	2,485	46.4%	2.7%	98.2%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,350	1,770	32.7%	5.3%	97.3%	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,280	1,531	48.9%	3.4%	93.5%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	402	305	31.7%	8.5%	100.0%	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,600	1,350	18.5%	3.2%	90.7%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	409	305	33.7%	11.0%	100.0%	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,350	1,922	22.2%	7.1%	97.3%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	452	340	32.6%	9.9%	100.0%	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	7,910	6,108	29.5%	0.7%	95.9%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	348	262	32.8%	10.6%	91.5%	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,690	1,201	40.7%	3.5%	94.8%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,200	854	40.4%	4.3%	98.0%	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,520	1,739	44.9%	3.4%	96.8%





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	期末 稼働率
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,980	1,534	29.0%	4.6%	97.4%
P-66	レジディア芝大門 II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,080	1,662	25.1%	3.3%	91.7%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,570	1,080	45.4%	4.9%	98.0%
P-68	レジディア三軒茶屋 II	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,590	1,207	31.7%	4.4%	96.9%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,270	1,688	34.4%	10.9%	90.4%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,140	863	32.0%	2.8%	92.5%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,210	969	24.8%	4.9%	100.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	6,260	4,347	44.0%	2.8%	95.4%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,040	873	19.0%	7.9%	100.0%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,420	5,008	28.2%	7.8%	94.6%
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	191	9,570	2.1%	12,200	8,813	38.4%	3.6%	94.4%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,140	840	35.7%	7.7%	94.6%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,720	1,355	26.9%	8.8%	100.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,290	814	58.3%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦KA I GAN	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,220	2,293	40.4%	4.4%	93.7%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,750	1,960	40.3%	3.0%	95.7%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,970	1,528	28.9%	10.3%	100.0%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	4,900	3,289	48.9%	2.4%	95.7%
P-90	レジディア笹塚 II	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,890	3,656	33.7%	4.2%	97.5%
P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,450	947	53.1%	2.6%	96.7%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,030	774	33.0%	5.4%	100.0%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,840	1,216	51.2%	2.6%	98.4%
P-94	レジディア大森 II	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,310	1,583	45.9%	2.2%	100.0%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,130	1,455	46.4%	6.7%	98.6%

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	期末 稼働率
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,580	3,758	21.8%	(A棟) <b>2.9</b> % (B棟) <b>2.9</b> % (C棟) <b>3.0</b> %	96.4%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,570	1,108	41.7%	2.7%	96.0%
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	1,960	1,722	13.8%	3.9%	91.3%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,890	2,064	40.0%	3.8%	99.2%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,160	938	23.6%	5.4%	97.9%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	858	648	32.4%	3.3%	95.9%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	998	717	39.1%	5.2%	100.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,530	1,190	28.5%	8.7%	95.5%
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,950	3,160	25.0%	2.4%	97.2%
P-105	レジディア神田岩本町 II	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,710	1,293	32.2%	2.8%	95.7%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,310	991	32.1%	4.0%	100.0%
P-107	レジディア代々木॥	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,010	893	13.1%	8.4%	97.4%
P-108	レジディア中延 II	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,140	934	22.0%	3.9%	100.0%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,040	838	24.1%	4.1%	100.0%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,390	1,182	17.6%	4.1%	100.0%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,760	1,523	81.2%	3.3%	96.1%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,760	2,038	84.4%	4.7%	96.3%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,850	1,372	34.8%	7.1%	97.2%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,370	1,535	54.4%	4.6%	96.5%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,520	917	65.6%	2.9%	97.5%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,140	893	27.6%	9.2%	95.8%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	3,980	2,800	42.1%	2.1%	96.7%
C-8	レジディア文京本郷 II	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	2,110	1,512	39.5%	3.6%	98.9%





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	期末 稼働率
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,310	833	57.1%	9.1%	100.0%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,740	4,980	15.2%	4.3%	93.4%
C-12	レジディア日本橋人形町 II	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	4,180	2,913	43.5%	4.6%	99.4%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,190	1,799	21.7%	3.8%	100.0%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	4,840	3,951	22.5%	7.2%	95.4%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,030	797	29.2%	7.7%	96.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,570	1,792	43.4%	5.3%	95.8%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	741	529	40.0%	6.4%	93.4%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	537	344	56.0%	3.8%	100.0%
C-21	レジディア文京湯島	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,260	949	32.7%	5.3%	94.0%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,020	1,296	55.7%	3.4%	90.8%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,270	1,776	27.7%	6.9%	95.0%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,560	1,097	42.2%	3.4%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,730	1,149	50.5%	5.9%	98.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	797	537	48.3%	3.5%	93.9%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	2,770	1,867	48.3%	4.0%	98.3%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,060	771	37.3%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白 II	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,290	961	34.1%	2.3%	93.3%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,360	1,000	35.9%	6.8%	97.8%
C-32	レジディア蒲田 II	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,760	1,262	39.4%	4.0%	96.5%
C-33	レジディア月島 II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,160	2,304	37.1%	3.8%	94.7%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,790	2,210	26.2%	4.7%	97.0%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	4,400	3,064	43.6%	4.7%	96.3%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	960	655	46.5%	5.0%	94.2%

											U
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	期末 稼働率
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,450	990	46.4%	6.9%	95.3%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	438	353	23.8%	8.5%	75.1%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	850	513	65.5%	5.6%	93.3%
C-40	レジディア文京千石	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,840	1,331	38.2%	4.1%	92.0%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,220	857	42.4%	5.4%	100.0%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,670	1,237	34.9%	4.5%	97.9%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,230	1,742	28.0%	3.0%	92.1%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,490	1,189	25.3%	5.0%	95.2%
C-45	レジディア新川 II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,730	1,256	37.6%	3.9%	92.5%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,290	6,009	37.9%	2.6%	97.0%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	811	646	25.4%	7.0%	100.0%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,630	5,021	51.9%	2.4%	99.5%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.9%	5,740	3,546	61.8%	4.3%	98.8%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,270	833	52.4%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,260	1,853	75.9%	7.2%	100.0%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.3%	1,650	1,075	53.4%	4.4%	100.0%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,220	2,244	43.5%	3.5%	97.1%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,880	2,427	59.8%	4.0%	92.2%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,750	2,332	60.8%	5.3%	96.9%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,450	1,783	37.4%	4.5%	98.0%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,430	948	50.8%	7.6%	97.1%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,080	2,001	53.8%	4.2%	93.3%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,570	1,105	42.0%	1.8%	97.3%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,460	1,021	43.0%	4.5%	97.2%





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	期末 稼働率
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,630	1,728	52.2%	4.9%	98.1%
C-62	レジディア文京音羽 II	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,260	2,253	44.7%	4.0%	99.3%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	892	637	40.0%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,320	920	43.4%	3.5%	100.0%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	12,200	7,686	58.7%	(アネックス棟) 5.7% (パーク棟) 5.4% (タワー棟) 2.9%	97.9%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	641	516	24.0%	4.8%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	738	602	22.4%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,450	1,119	29.5%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	523	428	22.1%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,430	1,097	30.3%	3.0%	93.7%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,690	1,259	34.2%	6.1%	100.0%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,420	1,172	21.1%	3.2%	100.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,170	1,811	19.8%	3.8%	98.8%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	679	509	33.4%	3.9%	100.0%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	521	394	32.0%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	832	688	20.8%	4.1%	100.0%
C-77	レジディア荻窪 II	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	577	484	19.0%	5.1%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,570	1,345	16.7%	4.4%	97.9%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,290	986	30.8%	5.1%	97.6%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,200	882	35.9%	3.5%	98.3%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,770	1,408	25.7%	3.1%	98.7%
C-82	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	2,640	2,000	32.0%	3.8%	100.0%

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	期末 稼働率
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,440	1,846	32.2%	3.7%	96.6%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,050	1,682	21.9%	4.7%	96.9%
C-85	レジディア新御徒町	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	5,780	4,729	22.2%	1.9%	100.0%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,520	3,056	15.2%	5.9%	99.2%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,650	1,414	16.7%	3.9%	97.1%
C-88	レジディア蒲田V	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,660	2,365	12.5%	6.4%	97.5%
C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,770	3,367	12.0%	4.7%	99.4%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	756	687	9.9%	5.5%	100.0%
	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,260	994	26.7%	4.6%	95.4%
	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,120	1,732	22.3%	5.6%	100.0%
	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,230	1,051	17.0%	5.0%	96.4%
	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	743	651	14.0%	10.2%	100.0%
	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	678	491	37.9%	2.9%	100.0%
	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,910	1,483	28.7%	8.4%	94.1%
	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	964	702	37.3%	5.3%	100.0%
	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.4%	2,040	1,468	39.0%	7.2%	98.8%
	レジディア船橋   ・	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,420	2,496	37.0%	(I) <b>3.6</b> % (II) <b>3.4</b> %	97.9%
	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,830	1,429	28.0%	9.1%	95.9%
	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	416	14,000	3.1%	15,700	11,250	39.5%	4.5%	100.0%
	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,330	1,649	41.2%	6.4%	100.0%
	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,160	747	55.2%	7.7%	100.0%
	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,050	2,030	50.2%	6.7%	97.2%
	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,110	800	38.6%	6.6%	98.8%
	レジディア浦安 II	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,090	781	39.5%	7.5%	97.3%





																					U
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	期末 稼働率	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 含み (百万円) 損益率	PML値 期末 稼働率
	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,020	738	38.0%	6.1%	100.0%	R-21	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	825	588 40.3%	5.0% 84.8%
	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,330	1,586	46.8%	4.7%	97.0%	R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,030	1,426 42.3%	0.9% 96.7%
	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	969	20.7%	7.5%	100.0%		レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,440	1,172 22.8%	1.1% 98.6%
	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,320	1,032	27.9%	6.8%	100.0%		レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,460	975 49.7%	1.4% 96.4%
	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,020	767	32.9%	11.5%	100.0%		レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	958	737 29.9%	4.1% 93.7%
	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	744	630	18.0%	11.0%	98.1%		レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	785	724 8.3%	13.5% 100.0%
	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	737	660	11.5%	5.0%	100.0%		レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,510	3,248 38.8%	3.1% 93.7%
	レジディア船橋IV	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	612	606	0.8%	5.2%	95.3%		レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,270	929 36.7%	1.2% 92.5%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,730	1,504	15.0%	10.9%	100.0%	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	915	705 29.6%	3.9% 92.6%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,460	986	48.1%	3.4%	93.1%	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,610	1,809 44.3%	0.9% 96.3%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,180	1,491	-20.9%	4.2%	98.3%	R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,690	1,068 58.1%	7.5% 95.8%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	957	866	10.4%	5.7%	88.0%	R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	985	623 58.0%	4.8% 96.3%
R-8	レジディア	兵庫県神戸市	3007/0			- 9%				(サウス棟・センター棟) <b>6.8</b> %	100.0%	R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	784	495 58.2%	2.5% 100.0%
N-0	神戸ポートアイランド	大件示符户问	2007/9	404	3,740	0.8%	4,310	3,342	28.9%	(ノース棟) <b>6.7</b> %	100.0%	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	695	462 50.1%	2.8% 100.0%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,540	1,235	24.6%	3.4%	98.7%	R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,900	1,367 39.0%	8.7% 95.5%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,190	821	44.9%	8.3%	89.8%	R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,420	982 44.6%	7.8% 95.0%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,970	1,902	56.1%	3.2%	96.3%	R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,300	997 30.4%	4.8% 100.0%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	984	847	16.1%	2.4%	98.1%	R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,300	2,205 49.6%	2.6% 98.4%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,610	1,021	57.7%	6.6%	98.8%	R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,130 52.2%	3.6% 93.0%
	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,660	1,740	52.8%	9.9%	98.7%		レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,880	2,548 52.3%	3.6% 96.4%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,350	2,104	59.2%	3.5%	95.9%	R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,130	853 32.4%	1.1% 96.5%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,530	1,100	39.0%	3.9%	97.6%	R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,580	1,853 39.2%	9.1% 93.6%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,190	901	32.0%	4.9%	96.4%	R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,240	930 33.3%	2.8% 97.8%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	422	307	37.0%	2.7%	97.4%	R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,220	1,397 58.9%	0.7% 93.7%





物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,650	1,183	39.4%	8.9%	90.5%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,090	846	28.7%	12.4%	97.5%
R-51	レジディア都島I・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,130	3,180	61.3%	7.1%	94.5%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,030	1,707	18.9%	2.3%	94.9%
R-53	レジディア東桜 II	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,710	2,915	27.3%	3.1%	92.9%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,460	1,720	43.0%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	95.9%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,380	1,022	35.0%	5.8%	96.6%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,670	1,077	55.0%	2.3%	98.3%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	878	563	55.9%	2.1%	93.7%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,410	1,025	37.5%	1.1%	91.7%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,760	2,725	37.9%	6.2%	97.3%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,040	823	26.3%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.1%	318	232	36.8%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,350	1,075	25.6%	2.4%	100.0%
	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	741	539	37.4%	1.2%	95.4%

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	期末 稼働率
	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	587	491	19.4%	6.1%	100.0%
	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	538	382	40.5%	1.4%	98.3%
	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,320	1,122	17.6%	3.4%	98.9%
	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,340	1,127	18.8%	4.5%	97.8%
	レジディア博多 II	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,630	1,357	20.1%	1.8%	96.2%
	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,170	831	40.7%	2.3%	100.0%
	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,110	934	18.7%	4.4%	96.4%
	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	965	927	4.0%	4.2%	94.8%
	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,720	1,523	12.9%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,420	2,229	8.5%	5.2%	100.0%
	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.2%	706	742	-4.9%	1.5%	97.6%
	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	737	690	6.8%	5.9%	97.7%
R-76	レジディア北二条イースト III	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	439	447	-1.9%	1.2%	97.5%
R-77	レジディア新大阪 II	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	701	696	0.7%	8.9%	100.0%
	265物件合計			21,322	448,765	100.0%	577,054	423,943	36.1%	2.4%	97.0%

エリア別	物件数	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値
P 都心主要7区	87	5,413	169,532	37.8%	216,443	160,783	34.6%	-%
€ 都心部	85	6,831	149,693	33.4%	197,537	142,163	39.0%	-%
東京23区小計	172	12,244	319,225	71%	41,980	423,943	36.7%	3.5%
5 首都圏	25	2,297	41,552	9.3%	50,344	37,444	34.5%	-%
R 政令指定都市等	68	6,781	87,987	19.5%	112,730	83,551	34.9%	-%
合計	265	21,322	448,765	100%	577,054	423,943	36.1%	2.4%%





# 台風19号の影響について



2019年11月18日現在

## 人的被害なし 物件の損害は軽微\*

## 損害状況の一例

- ፟
   雨水の侵入・漏水の発生
- ፝単植栽の倒木
- ቇ ガラスの破損
- № 外壁タイルの一部落下



#### 外壁タイルの一部落下







## 資産運用会社について





2019年7月期末現在

所在地: 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

神保町三井ビルディング17階

代表者: 代表取締役社長 高野 剛

資本金の額: 3億円

事 業 内 容: 投資運用業 第二種金融商品取引業

役職員数: 76名

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(3)第84325号)

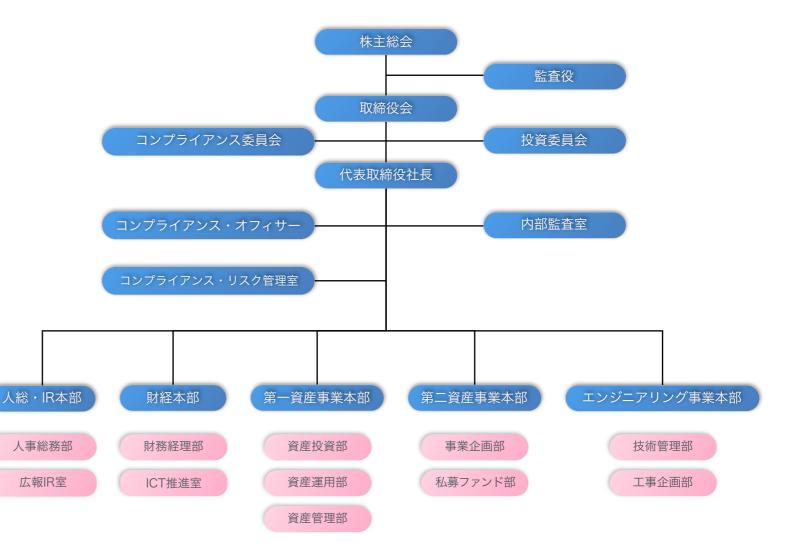
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号:国土交通大臣認可第37号)

金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号) 一級建築士事務所登録(東京都知事登録 第58856号)

運用会社ホームページ https://www.adim.co.jp/

#### 資産運用会社の主な取組み

- √ 一級建築士事務所登録
- √ 新卒社員採用(6期/計13名)
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付\*」取得
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催





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。

## アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

## お問い合わせ

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IR 担当

TEL 03-3518-0432

MAIL ir@adr-reit.com