



[www.adr-reit.com](http://www.adr-reit.com)

アドバンス＊レジデンス投資法人

第 7 期 資産運用報告



2013.8.1 ＊ 2014.1.31

東京都千代田区神田錦町3-26 一ツ橋SIビル

Advance Residence Investment Corporation

## 投資主の皆さまへ



投資主の皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素より、アドバンス・レジデンス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期におきましては、合併来の中期的な目標である「1口当たり当期純利益4,500円」の達成に向けて、新たに6物件を取得するとともに、匿名組合出資等を通じた将来の外部成長の基盤固めを図りました。保有物件の

運用においては、期中平均稼働率が96.4%と引き続き高水準を維持するとともに、財務面では、長期固定金利による借入れを中心とした資金調達を行うことによって、将来的な資金調達環境の変化に柔軟な対応が可能な財務体質の構築に努めました。

結果、当期における当期純利益/口は、4,415円(前期比+148円)となりました。これは、期初の業績予想で公表した当期の同利益4,300円を115円上回る水準であることから、公表している分配金戦略に基づき、当期の1口当たり分配金についても、期初業績予想の4,500円から4,615円(前期比+18円)に増配しました。

また、当期の業績に寄与するものではありませんが、2014年1月9日には新投資口の発行(公募増資)を決議し、翌2月に総額123億円を調達させて頂きました。この調達資金によって取得した物件の増益効果により、第8期(2014年7月期)及び第9期(2015

年1月期)の業績予想における当期純利益/口を4,430円と予想しております。これは、合併来の中期的な目標である「1口当たり当期純利益4,500円」目前の水準であり、今後においても新規の物件取得等を通じて、同目標の早期達成を目指してまいります。

なお、当期における投資口価格は、安倍政権による経済対策や金融政策に加え2020年東京五輪開催への期待感もあり、前期末の198,100円から当期末217,200円(前期比+9.6%)と、大きく上昇しました。

改めて、投資主の皆さまのご支援に厚く御礼申し上げます。

さて、第7期の運用状況及び決算内容について、ご報告申し上げます。

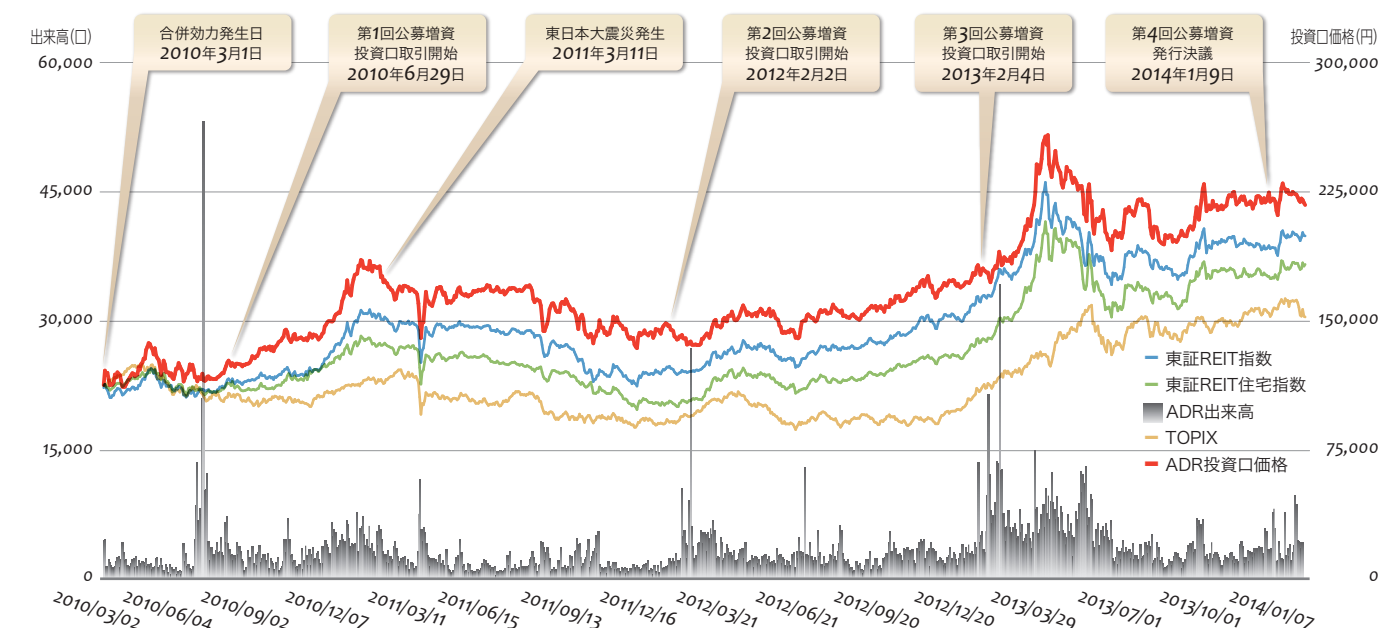
アドバンス・レジデンス投資法人  
執行役員  
ADインベストメント・マネジメント株式会社  
代表取締役

高坂 健司

## 長期安定的な利益分配の実現

中期的には、当期純利益の範囲内で1口当たり分配金4,500円を確保できる利益構造を構築することを目指しています

### 投資口価格の推移



\* 2010年3月2日における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、それぞれ同日の本投資法人の投資口価格「112,500円」に換算して、その後の推移を記録しています。



# 決算ハイライト

当初予想から115円増配

1口当たり分配金 **4,615円** (前期比+18円)

着実な外部成長の実現

ポートフォリオ収益力向上に資する **6物件** (計**79億円**) の取得  
**11物件** (計**158億円**) の取得を目的とした公募増資の決議

良好な運用環境

高い期中平均稼働率の維持 **96.4%** (前年同期比+0.5%)

財務戦略 ～ 長期・固定化の維持

長期固定化比率 **93.5%** 残存年数 **3.8年**

第8期・第9期業績予想

合併来の当期純利益/口の中長期目標**4,500円**目前まで向上

予想当期純利益/口 **4,430円**

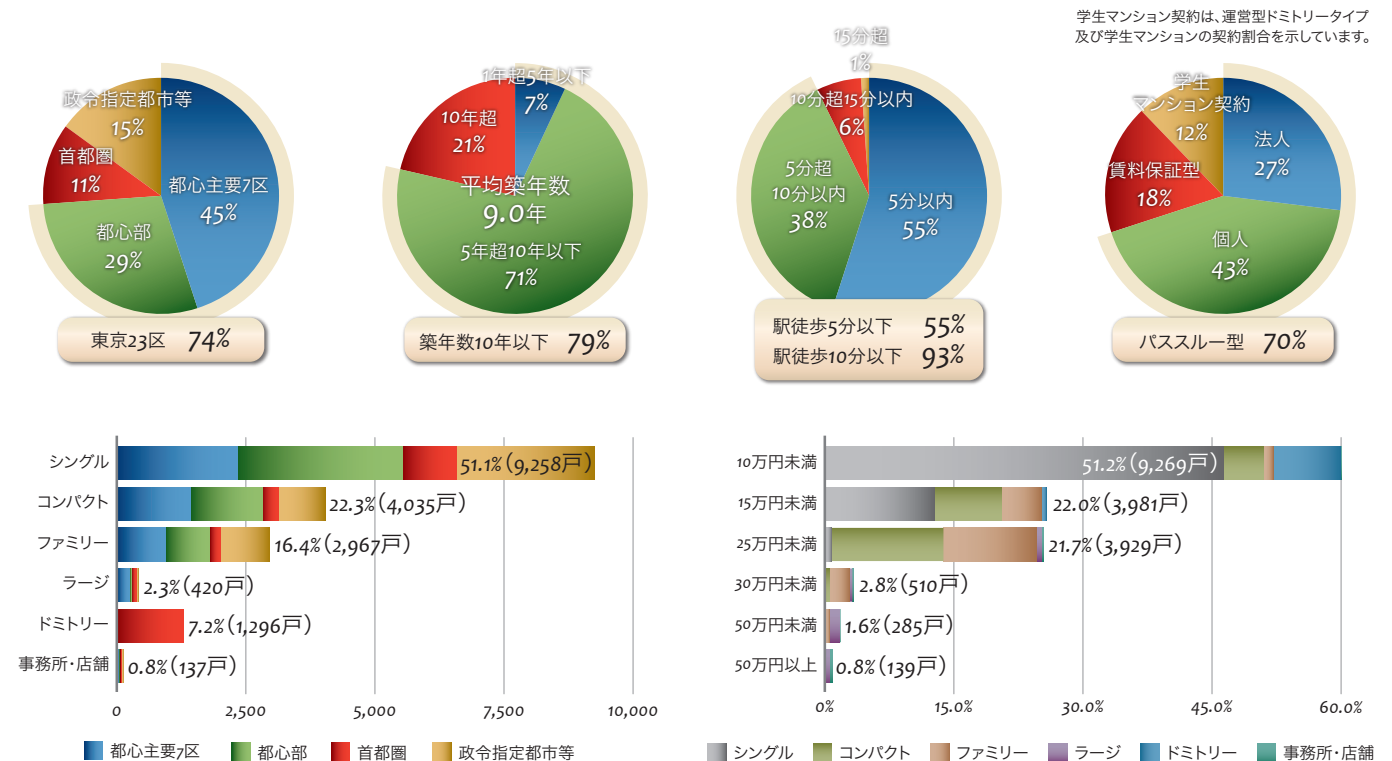
予想1口当たり分配金 **4,500円**

## 住宅系J-REIT最大のポートフォリオ

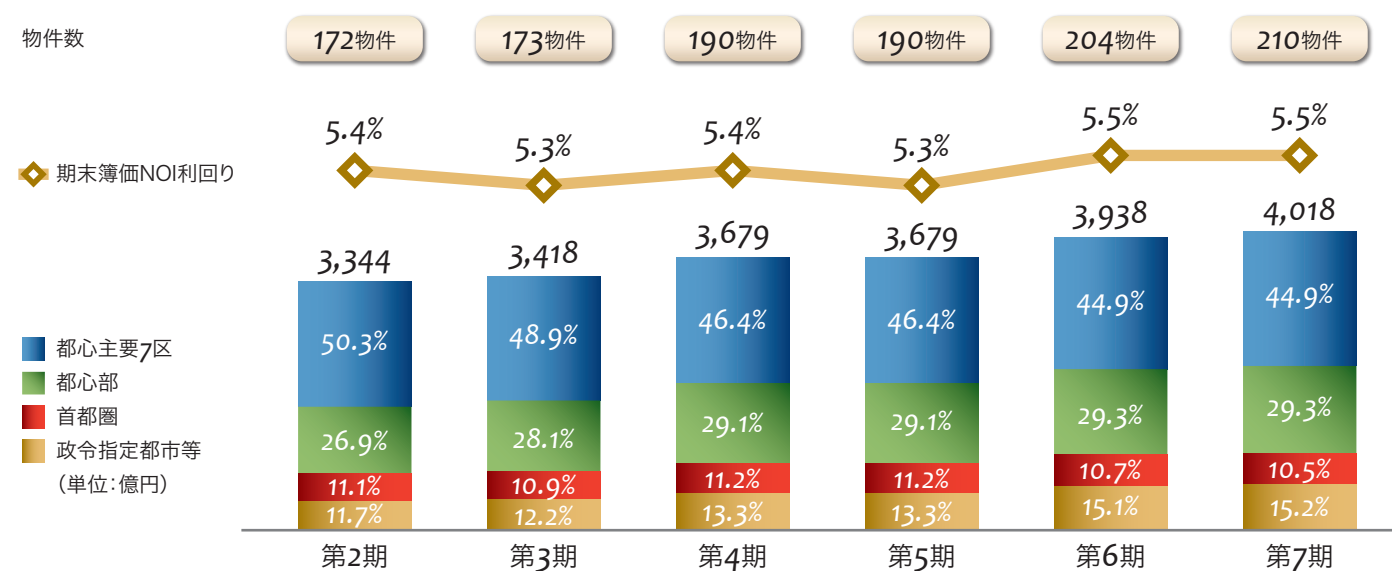
2014年1月31日現在

物件数 <b>210物件</b>	賃貸可能戸数 <b>18,113戸</b>	NOI利回り* <b>5.5%</b>	含み損益の額* <b>235億円</b>
資産規模 (取得価格ベース) <b>4,018億円</b>	賃貸可能面積 <b>684,547㎡</b>	1物件当たり平均投資額 <b>19.1億円</b>	

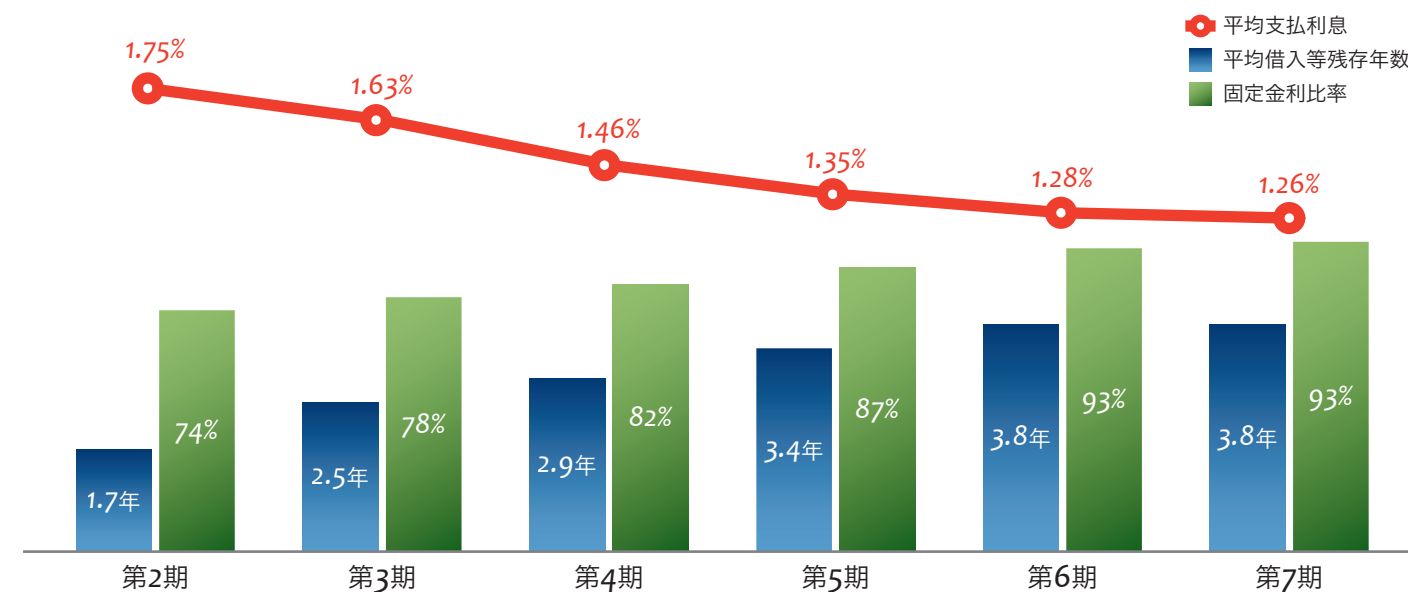
\* NOI : Net Operating Income(純営業利益)の頭文字をとったもので、不動産事業収支をいい、以下のように計算される。不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費＋固定資産除却損  
 \* NOI利回り：年換算NOI ÷ 期末簿価で算出しています。なお年換算NOIの算出にあたっては、期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算することで算出しています。  
 \* 含み損益：期末の鑑定評価額－期末簿価で算出しています。



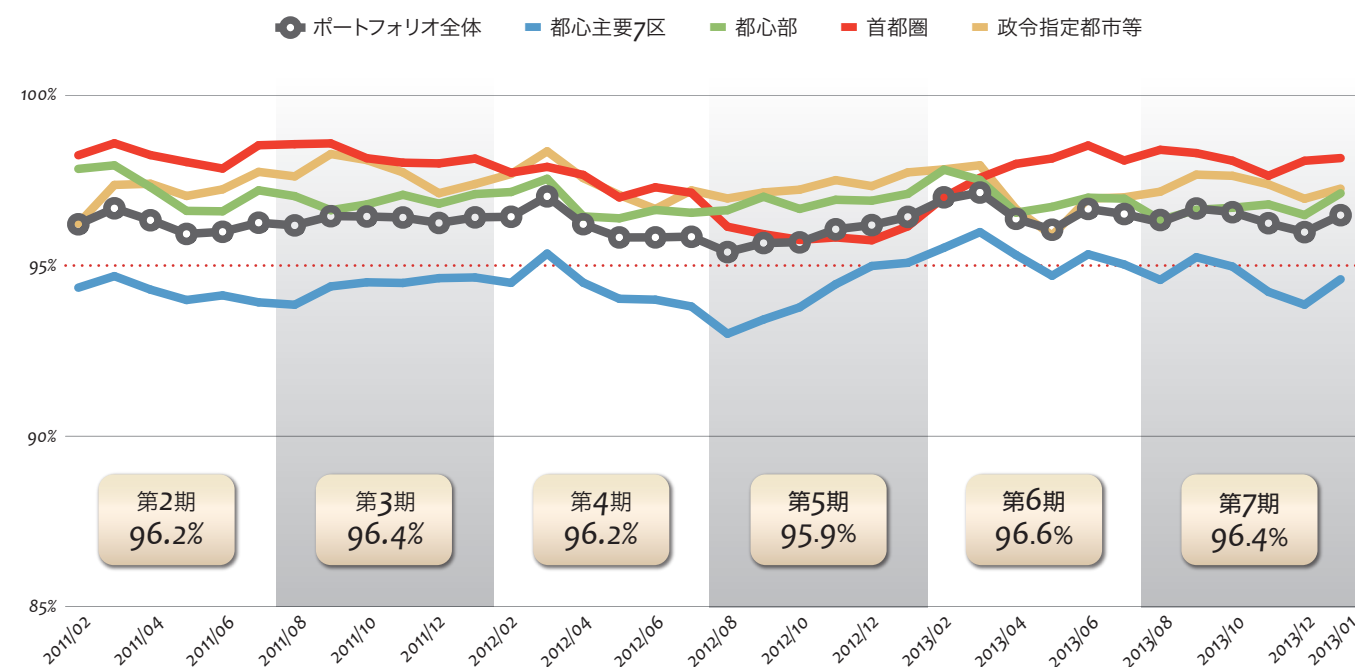
## 着実な外部成長



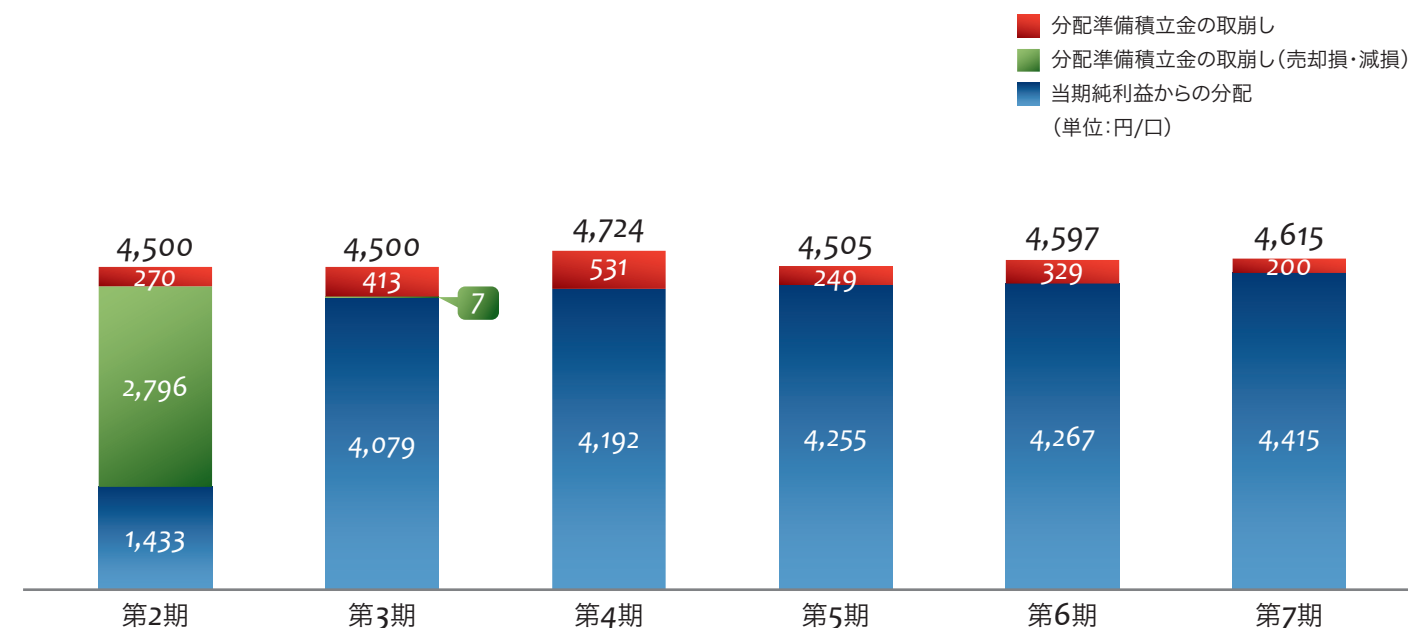
## 環境変化に柔軟な対応が可能な財務基盤



## 高水準で推移する稼働率



## 安定した分配金



\* 「分配準備積立金の取崩し(売却損・減損)」については、「不動産等売却損」及び「減損損失」の合計を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。



今後の運用戦略

長期安定的な利益分配の実現を目指して



外部成長戦略

物件の取得環境は、引き続き競争が激しい状況ですが、下記の多様な取得手段を用いることで、高収益物件の取得機会を逸することなく外部成長の実現を目指します。

- ・スポンサーからの物件供給
- ・本投資法人に寄せられる豊富な売買情報を活かした市場からの直接取得
- ・ブリッジファンドの活用等

内部成長戦略

稼働が好調な物件については、礼金収受状況の改善や募集経費の効率化等を進めることによって、物件収支の維持・向上を目指します。

また、今後も、築年数の経過に応じて大規模修繕工事を継続的に行うとともに、物件特性も考慮したバリューアップ工事を実施することによって、物件競争力の維持・向上に努めます。

財務戦略

金利動向を注視しつつ、引き続き返済期限の長期化、分散化及び金利の固定化に留意した資金調達を実施します。

これにより、将来の環境変化に柔軟な対応ができる調達構造の維持・構築を図り、長期安定的な利益分配の実現に努めます。

I. 資産運用報告

資産運用の概要

1 投資法人の運用状況等の推移

	期 営業期間	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
			自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日	自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日	自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日	自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
営業成績	営業収益	百万円	11,259	12,219	12,194	13,493	13,794
	(うち賃貸事業収入) a	百万円	11,252	12,193	12,155	13,462	13,756
	(うち不動産等売却益) b	百万円	—	—	—	—	—
	営業費用	百万円	5,275	5,660	5,773	6,517	6,658
	(うち賃貸事業費用) c	百万円	4,202	4,551	4,557	5,343	5,366
	(うち不動産等売却損) d	百万円	7	—	—	—	—
	(うち減損損失) e	百万円	—	—	—	—	—
	営業利益	百万円	5,984	6,559	6,420	6,976	7,136
財産等の 状況	経常利益 f	百万円	3,998	4,612	4,681	5,292	5,475
	当期純利益 g	百万円	3,997	4,611	4,681	5,291	5,475
	総資産額 h	百万円	356,891	384,091	383,476	410,989	418,785
	有利子負債額 i	百万円	195,002	206,359	206,166	210,269	218,116
1口当たり 分配金等の 状況	純資産額 j	百万円	157,428	173,155	172,640	195,446	195,220
	出資総額 k	百万円	64,561	80,087	80,087	102,557	102,557
	分配総額 l	百万円	4,410	5,196	4,955	5,700	5,722
	配当性向 l/g	%	110.3	112.7	105.9	107.7	104.5
	発行済投資口総数 m	口	980,000	1,100,000	1,100,000	1,240,000	1,240,000
	1口当たり純資産額 j/m	円	160,640	157,413	156,945	157,617	157,436
	1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,079	4,198	4,255	4,270	4,415
	1口当たり分配金額 l/m	円	4,500	4,724	4,505	4,597	4,615
	うち1口当たり利益分配金	円	4,500	4,724	4,505	4,597	4,615
	うち1口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
財務指標	年換算配当利回り (注3)	%	6.5	6.2	4.7	4.7	4.2
	投下資本利益率 (出資総額) (g+q) / (k+i) (注3)	%	4.5	4.7	4.7	4.9	4.8
	期末投下資本利益率 (時価総額) (g+q) / (m×r+i) (注3)	%	3.5	3.6	3.2	3.4	3.2
	1口当たりFFO (g-b+d+e+q) / m	円	6,025	6,075	6,152	6,109	6,298
	年換算 n (注3)	円	11,953	12,184	12,203	12,321	12,494
	FFO倍率 r / n	倍	11.5	12.5	15.6	16.1	17.4
	総資産経常利益率 f / h (注4)	%	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3
	年換算 (注3)	%	2.2	2.5	2.4	2.7	2.6
	自己資本比率 j / h	%	44.1	45.1	45.0	47.6	46.6
	自己資本利益率 g / j (注5)	%	2.5	2.8	2.7	2.9	2.8
	年換算 (注3)	%	5.0	5.6	5.4	5.8	5.6
	総資産有利子負債比率 i / h	%	54.6	53.7	53.8	51.2	52.1
	DSCR o / p	倍	4.6	5.3	5.6	6.6	6.7
	金利償却前当期純利益 o	百万円	7,525	8,241	8,243	8,940	9,177
	支払利息 p	百万円	1,627	1,558	1,476	1,364	1,367
	賃貸NOI a-c+q (注6)	百万円	8,949	9,711	9,681	10,401	10,722
	年換算NOI利回り (注3,7)	%	5.2	5.4	5.2	5.4	5.3
	減価償却費 q (注8)	百万円	1,900	2,071	2,085	2,284	2,335
	期末投資口価格 r	円	137,500	152,900	190,100	198,100	217,200

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、別段の記載のない限り同じです。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注3) 年換算をする場合において1年を365日とし、第3期営業期間を184日、第4期営業期間を182日、第5期営業期間を184日、第6期営業期間を181日、第7期営業期間を184日として年換算値を算出しています。

(注4) 総資産経常利益率＝経常利益 / {(期首総資産額＋期末総資産額) ÷ 2} × 100

(注5) 自己資本利益率＝当期純利益 / {(期首純資産額＋期末純資産額) ÷ 2} × 100

(注6) 賃貸NOIの計算上、賃貸事業費用に含まれる減価償却費のみを加算しています。

(注7) 年換算NOI利回り＝年換算NOI / 物件取得価格  
(年換算NOIは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。)

(注8) 減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。



## 2 当期の資産運用の経過

当期においては、本投資法人の中期的な目標である「1口当たり当期純利益4,500円」の達成に向け、新たに6物件（取得価格計79億円）を取得し、当期末現在の保有資産は210物件（取得価格計4,018億円）となりました。加えて、匿名組合出資持分の追加取得を行い、将来の外部成長を実現するための物件の確保を図りました。また、財務面においては、金融費用の削減によって当期純利益の向上を図るとともに、借入金及び投資法人債（以下、「借入金等」といいます。）の残存期間の長期化及び金利の固定化を意識した資金調達を行うことで、将来的な資金調達環境の変化に対する耐性を引き続き強化しました。

結果、当期の運用実績は、下記の通りとなりました。

項目	(参考)		当期実績	対 前期実績	対 期初業績予想
	前期実績	期初業績予想 <sup>(注1)</sup>			
営業収益	13,493百万円	13,593百万円	<b>13,794百万円</b>	+300百万円	+201百万円
営業利益	6,976百万円	6,938百万円	<b>7,136百万円</b>	+159百万円	+197百万円
経常利益	5,292百万円	5,333百万円	<b>5,475百万円</b>	+183百万円	+142百万円
当期純利益	5,291百万円	5,332百万円	<b>5,475百万円</b>	+183百万円	+142百万円
当期純利益／口	4,267円	4,300円	<b>4,415円</b>	+148円 <sup>(注2)</sup>	+115円 <sup>(注2)</sup>
1口当たり分配金	4,597円	4,500円	<b>4,615円</b>	+18円	+115円

(注1) 期初業績予想とは、2013年9月9日付「2013年7月期決算短信」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 当期純利益／口については、当期純利益を期末時点における発行済み投資口数で除すことによって算出しています。また、当期純利益／口の「対前期実績」及び「対期初業績予想」については、当期純利益／口の端数を考慮していません。

当期においては、賃貸住宅市場の繁忙期を含まないことから、期中平均稼働率は前期に比べて0.2ポイント低下し、96.4%となりました。一方、前期取得物件（14物件取得価格計259億円）の通期収益寄与及び期中に新規取得した6物件の収益貢献によって、前期比300百万円の増収を達成しました。加えて、借換えを通じた金融費用の削減を進め、当期純利益は前期比183百万円増の5,475百万円、当期純利益／口は前期比148円増の4,415円と、増益を達成することができました。

また、期初業績予想との比較においては、同予想時には想定していなかった6物件の新規取得に加え、期中平均稼働率が同予想時の前提（96.0%）を上回った結果、当期純利益／口は期初業績予想の4,300円を115円上回ることができました。この結果、公表している分配金戦略に基づき、1口当たり分配金は期初業績予想の金額4,500円から115円増配し、4,615円としました。

なお、本投資法人が2014年3月12日付で公表した「2014年1月期決算短信」においては、2014年7月期及び2015年1月期の当期純利益／口を合併来の中期的な目標である「1口当たり当期純利益4,500円」目前の4,430円と予想しています。合併来、本投資法人は運用戦略を確実に実行することによって、1口当たり当期純利益の着実な成長を実現してきましたが、後述する物件取得余力を活用した外部成長を軸に、今後も上記目標の早期達成を目指した運用を進めてまいります。

### a) 外部成長

当期においては、2013年9月に「レジディア中落合」、同年11月に「レジディアタワー仙台」、同年12月には「レジディア高島平」、「レジディア志村坂上」、「レジディア志村坂上Ⅱ」及び「レジディア志村坂上Ⅲ」と、計6物件を新たに取得しました。また、同年10月には、将来の外部成長を実現するための物件確保を主な目的として、4物件を新たに運用資産に組み入れた合同会社RISING3の匿名組合出資持分を追加取得しました。

加えて、本投資法人は2014年1月に決議した公募増資による調達資金等にて、2014年2月に新たに11物件（取得価格計158億円）を取得しています。同11物件は、本投資法人が2012年9月及び同年12月に匿名組合出資持分を取得した合同会社RISING及び合同会社RISING2の運用資産であり、本投資法人に付与された取得に関する優先交渉権を行使することで、取得に至ったものです。この結果、本書提出日時点における本投資法人の保有資産は221物件計4,176億円（取得価格の合計額）となり、引き続き住宅系J-REIT最大のポートフォリオを有しています。

本投資法人は、合併来継続してポートフォリオ収益力の向上に資する物件取得に徹してきました。当期及び2014年2月に取得した計17物件の平均想定NOI利回り<sup>(注3)</sup>は6.1%であり、これは本投資法人の当期末時点のポートフォリオにおける実績簿価NOI利回り<sup>(注3)</sup>（5.5%）を、大きく上回る水準です。なお、本書提出日時点において、本投資法人が匿名組合出資持分の取得を通じて、取得の優先交渉権を確保している物件は19物件計199億円（税込優先交渉価格ベース。平均想定NOI利回り6.0%）となっています。足許、不動産売買市場における取得環境は引き続き激しい競争下にありますが、今後につきましても、これら優先交渉権の活用に加え、開発物件を中心とし

たスポンサーからの物件供給等を通じて、引き続きポートフォリオ収益力並びに資産価値の向上に繋がる物件取得を目指します。

(注3) 取得物件の平均想定NOI利回りは、取得時の鑑定評価書における直接還元法上のNOI合計額を取得価格合計額で除すことによって算出し、実績簿価NOI利回りは、当該期におけるNOI合計額を年換算し、当該期末時点の帳簿価格合計額で除すことによって算出しています。また、優先交渉権を確保している物件の平均想定NOI利回りは、匿名組合出資持分取得時の鑑定評価書における直接還元法上のNOI合計額を優先交渉価格合計額（消費税が含まれる場合は、その税率を8%として求めた税抜価格）で除すことによって算出しています。以下同じです。

### b) 内部成長

当期の期中平均稼働率は96.4%となり、前年同期（2013年1月期）に比べ、0.5ポイント向上しました。

加えて、稼働状況が好調な物件を中心に礼金収受や募集経費の効率化を進めるとともに、プロパティ・マネジメント会社の集約による管理業務費の見直しや、一部の物件を対象とした電気契約容量の見直し（電子ブレーカー導入）によるコスト削減を実施することで、物件収支の向上に努めました。結果、前年同期と比較すると、実績簿価NOI利回りは5.3%から5.5%へと0.2ポイント改善しています。

また、物件競争力を維持・強化することを目的として、当期も5物件について、共用部の大規模修繕工事や室内設備の入替え、間取り及び仕様の変更等を通じたバリューアップ工事を行いました。

なお、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、2013年8月5日付でJ-REITの資産運用会社としては初めて一級建築士事務所の登録を受けています。これは、運用資産の将来的な経年に伴い、その資産価値の維持・向上を図るための大規模修繕工事やバリューアップ工事等の重要性が極めて高くなることに鑑みた取り組みです。本登録により、資産運用会社において、定期講習の受講等を通じた所属建築士の資質・能力の更なる向上や専門知識を有する人材の確保がしやすくなること等が期待でき、エンジニアリング体制の強化に資するものと考えます。併せて、本登録は、資産運用会社が一定の技術基準（事務所登録基準）を有していることの証明にも繋がり、結果として、本投資法人に対するステークホルダーからの信頼をより高めるものと考えています。

### c) 財務戦略

<デット・ファイナンス>

当期においても、金融費用の削減に加え、長期安定的な利益分配の実現という観点から、引き続き借入金等の残存期間の長期化、分散化及び金利の固定化に留意した資金調達を実施しました。

当期においては、総額184億円の借入れと総額20億円の投資法人債発行により、計204億円の資金調達を行いました。当期に返済した借入金等125億円の平均調達期間は2.7年（前期末時点の平均支払金利<sup>(注4)</sup>1.22%）であるのに対し、当期の資金調達の平均調達期間は7.0年（当期末時点の平均支払金利1.11%）であることから、調達期間の長期化と支払金利の削減を実現することができました。この結果、当期末時点における借入金等の平均残存年数<sup>(注5)</sup>は3.8年、長期固定化比率<sup>(注6)</sup>は93.5%、平均支払金利は1.26%となりました。加えて、期末時点における期毎の借入金等返済額は、設定済コミットメントライン契約の極度額の総額である200億円以下にいずれも抑えており、返済期限が分散された負債構成を維持しています。

このような長期化、固定化及び分散化に向けた取り組みは、主に将来的な資金調達環境の変化に備えることを目的として行ったものであり、結果、分配金の長期安定化に貢献するものと考えています。

なお、本投資法人は株式会社日本格付研究所（JCR）から「AA-（格付けの見通し：安定的）」の長期発行体格付を取得していましたが、2013年11月8日付で格付けの見通しが「ポジティブ」に変更されました。

(注4) 借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約が締結されている場合においては、各金利スワップ契約による金利固定化効果の反映後の支払金利を基に算出しています。以下、同じです。

(注5) 約定返済借入については、その借入残高全額を最終返済期日に一括返済するものと仮定して算出しています。以下、同じです。

(注6) 算出にあたっては、長期借入金（借入日から元本返済期日（最終）までの期間が1年超のものをいいます。）及び投資法人債のみを対象としています。なお、金銭消費貸借契約に基づく金利が変動金利であっても、金利スワップ契約により金利変動リスクがヘッジされている借入金においては、当該ヘッジがなされている部分を固定金利による借入金とみなして算出しています。以下、同じです。

<エクイティ・ファイナンス>

当期においては、2014年1月に公募増資を決議しました。調達資金の払込及び新投資口の受渡しは翌期である2月となりましたが、当期末時点の1口当たりNAV<sup>(注7)</sup>（171,850円）を34,478円上回る1口当たりの発行価額（206,328円）にて、総額123億円（第三者割当を含む。）の資金調達が完了しています。加えて、調達資金等を用いて取得した11物件（取得価格計158億円）が、鑑定評価額未満での取得となったことから、1口当たりNAVは本書提出日時点で174,865円<sup>(注8)</sup>となり、1口当たりNAVの成長を通じた投資主価値の向上を実現できたものと考えています。

なお、同11物件取得後の有利子負債比率は、公募増資の実施前に比べて低下しています。この結果、財務基盤の一層の安定化とともに、今後の外部成長に向けた物件取得余力の維持・確保が実現しており、更なる外部成長への準備を整えることができました。

(注7) 本書において、1口当たりNAVとは、保有物件の含み損益を加味した1口当たり純資産額をいい、1口当たり分配金控除後の数字をいいます。以下、同じです。



(注8) 本書提出日時点での1口当たりNAVは以下の通り計算しています。  
 本書提出日時点での1口当たりNAV 174,865円 = (当期末時点の純資産額 195,220,837,863円 - 当期支払予定分配金 5,722,600,000円 + 2014年1月決議の公募増資 (第三者割当増資を含む。) における発行価額総額 12,379,680,000円 + 当期末時点の含み益 23,596,653,790円 + 2014年2月取得11物件の鑑定評価額合計 17,658,000,000円 - 2014年2月取得11物件の取得価格合計 15,808,000,000円) ÷ (当期末発行済口数 1,240,000口 + 2014年1月決議公募増資 (第三者割当増資を含む。) における新投資口発行数 60,000口)

## d) 資産運用報酬体系の変更

2013年10月25日に開催された第2回投資主総会にて、資産運用会社に支払う資産運用報酬体系を変更する提案を行い、同日付で承認可決されました。(該当議案：第1号議案「規約一部変更の件」)

主な変更点は、運用資産残高に連動する報酬の比率を下げ、業績に連動する報酬の比率を高めるとともに、新たに「1口当たり利益」に連動する報酬を導入した点です。本変更は、投資主利益と資産運用報酬をこれまで以上に連動させることを目的としたものであり、この結果、本投資法人の投資主利益最大化を常に目指す資産運用会社の基本方針をより明確にすることができたものと考えています。

なお、変更後の資産運用報酬体系については、2014年7月期より適用されます。

## 3 今後の運用方針及び対処すべき課題

引き続き本投資法人の運用戦略の基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に向けて、外部成長、内部成長及び財務戦略を下記の方針に基づき着実に実行していきます。

### a) 外部成長戦略

物件の取得環境は、引き続き競争が激しい状況にあります。しかし、開発物件を中心としたスポンサーからの物件供給に加え、本投資法人に寄せられる豊富な売買情報を活かした市場からの直接取得やブリッジファンドの活用(匿名組合出資持分の取得を通じた、同ファンド運用物件の取得に関する優先交渉権の確保)等、多様な取得手段を用いることで、高収益物件の取得機会を逸することなく外部成長の実現を目指します。

### b) 内部成長戦略

稼働が好調な物件については、礼金収受や募集経費の効率化を進めることによって、物件収支の維持・向上を目指します。

また、今後も、築年数の経過に応じて大規模修繕工事を継続的に行うとともに、物件特性も考慮したバリューアップ工事を実施することによって、物件競争力の維持・向上に努めます。

### c) 財務戦略

金利動向を注視しつつ、引き続き借入金等の残存期間の長期化、返済期限の分散化及び金利の固定化に留意した資金調達を実施します。これにより、将来の環境変化に柔軟な対応ができる調達構造の維持・構築を図り、長期安定的な利益分配の実現に努めます。



S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーロビー

## 4 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2010年3月 1日	新設合併	722,306	722,306	36,262	36,262	(注1)
2010年6月28日	公募増資	240,000	962,306	26,355	62,618	(注2)
2010年7月30日	第三者割当増資	17,694	980,000	1,943	64,561	(注3)
2012年2月 1日	公募増資	110,000	1,090,000	14,231	78,793	(注4)
2012年2月29日	第三者割当増資	10,000	1,100,000	1,293	80,087	(注5)
2013年2月 1日	公募増資	135,000	1,235,000	21,667	101,754	(注6)
2013年2月27日	第三者割当増資	5,000	1,240,000	802	102,557	(注7)

(注1) 本投資法人は、旧アドバンス・レジデンス投資法人(以下「旧ADR」といいます。)と日本レジデンス投資法人(以下「NRI」といいます。)が2010年3月1日付で新設合併を行ったことにより設立されました。本投資法人は、成立に際し、旧ADRの投資口1口に対し本投資法人の投資口3口を割当交付し、NRIの投資口1口に対し本投資法人の投資口2口を割当交付しました。

(注2) 1口当たり発行価格113,684円(発行価額109,816円)にて、新規物件の取得資金の調達、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格109,816円にて、新規物件の取得資金の調達、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格133,770円(発行価額129,379円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格129,379円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格165,945円(発行価額160,498円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

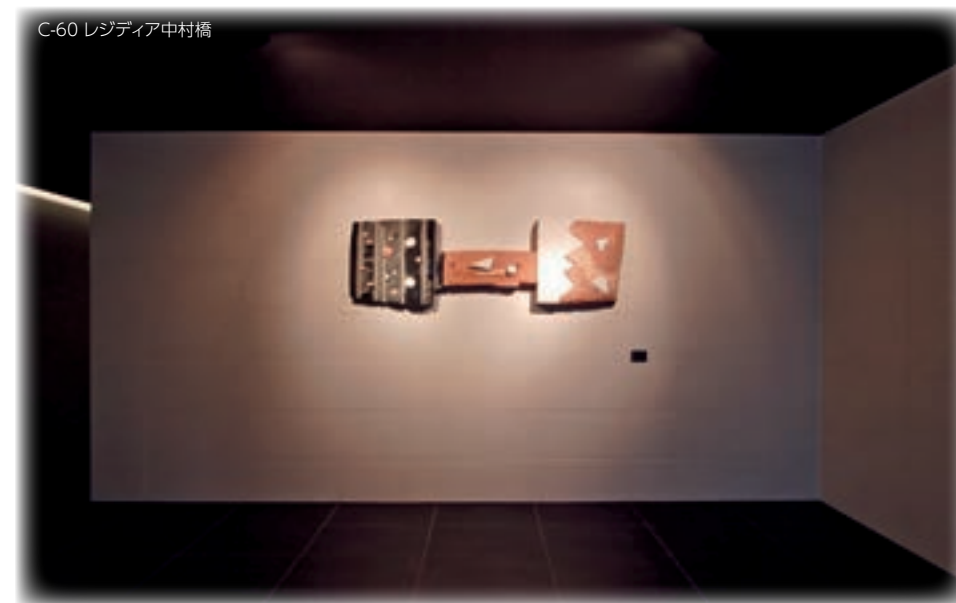
(注7) 1口当たり発行価格160,498円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 2014年2月3日に公募増資、2014年2月26日に第三者割当増資を行っています。詳細は後記6.決算後に生じた重要な事実をご参照ください。

### [投資証券の取引所価格の推移]

投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格(終値)は以下の通りです。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2012年1月期	2012年7月期	2013年1月期	2013年7月期	2014年1月期
最高	162,500円	159,400円	190,100円	257,900円	229,800円
最低	134,000円	135,800円	150,500円	182,200円	194,300円



C-60 レジディア中村橋

5 分配金等の実績

本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、分配準備積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うとともに、運用状況が好調な場合には、業績に応じた増配を検討することとします。

上記方針のもと、当期末処分利益5,475,039千円に、分配準備積立金取崩高247,560千円を加算した5,722,600千円を利益分配金として分配することとし、1口当たりの分配金を4,615円としました。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間	自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日	自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日	自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日	自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
当期純利益総額	3,997,454千円	4,611,435千円	4,681,376千円	5,291,809千円	5,475,039千円
利益留保額	35,236,060千円	34,651,095千円	34,376,971千円	33,968,500千円	33,720,940千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,410,000千円 (4,500円)	5,196,400千円 (4,724円)	4,955,500千円 (4,505円)	5,700,280千円 (4,597円)	5,722,600千円 (4,615円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,410,000千円 (4,500円)	5,196,400千円 (4,724円)	4,955,500千円 (4,505円)	5,700,280千円 (4,597円)	5,722,600千円 (4,615円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (0円)	－千円 (0円)	－千円 (0円)	－千円 (0円)	－千円 (0円)

6 決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

( i ) レジディア中目黒Ⅱ

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,119百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：東京都目黒区中目黒二丁目9番11号  
面積：土地 271.64㎡、建物 1,394.26㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
建築時期：2006年8月

( ii ) アルティスコート南青山

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,720百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：東京都港区南青山一丁目24番15号  
面積：土地 659.35㎡<sup>(注1)</sup>、建物 2,549.88㎡<sup>(注2)</sup>  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建  
建築時期：2008年7月

(注1) 敷地権全体の面積を記載しています。本投資法人の取得に係る敷地権の持分は100,000分の80,057です。  
(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得に係る区分所有権の持分は100,000分の80,057です。

( iii ) レジディア四谷三丁目

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：2,090百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：東京都新宿区荒木町17番地  
面積：土地 889.00㎡<sup>(注1)</sup>、建物 4,626.75㎡<sup>(注2)</sup>  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
建築時期：2009年5月

(注1) 敷地権全体の面積を記載しています。本投資法人の取得に係る敷地権の持分は333,645分の291,594です。  
(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得に係る区分所有権の持分は333,645分の291,594です。

( iv ) レジディア池袋ウエスト

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,115百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：東京都板橋区中丸町3番6号  
面積：土地 436.89㎡、建物 2,599.03㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建  
建築時期：2007年10月

( v ) レジディア大島

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,282百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：東京都江東区大島五丁目41番6号  
面積：土地 726.77㎡、建物 2,269.28㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建  
建築時期：2007年11月

( vi ) レジディア東桜Ⅱ

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：2,862百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番25号  
面積：土地 1,240.78㎡、建物 10,944.91㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建  
建築時期：2006年2月

( vii ) レジディア榴岡

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,796百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：宮城県仙台市宮城野区鉄砲町77番地（イースト棟）、81番地（ウエスト棟）  
面積：土地 1,460.00㎡  
建物 イースト棟：3,253.86㎡  
ウエスト棟：2,982.56㎡  
構造：イースト棟：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
ウエスト棟：鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
建築時期：2006年11月

( viii ) レジディア神戸元町

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,052百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：兵庫県神戸市中央区栄町通四丁目3番3号  
面積：土地 443.00㎡、建物 3,283.91㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建  
建築時期：2007年1月



- ( ix ) レジディア仙台北町

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,117百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：宮城県仙台市青葉区本町一丁目9番32号  
面積：土地 689.77㎡、建物 3,377.22㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建  
建築時期：2007年6月
- ( x ) レジディア仙台原ノ町

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：593百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：宮城県仙台市宮城野区原町三丁目1番37号  
面積：土地 581.71㎡、建物 2,380.81㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建  
建築時期：2007年9月
- ( xi ) レジディア南一条イースト

資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,062百万円  
取得日：2014年2月6日  
所在地：北海道札幌市中央区南1条東六丁目1番10号  
面積：土地 843.33㎡、建物 4,871.64㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建  
建築時期：2008年1月

(注) 取得価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

- ② 新投資口の発行

2014年1月9日開催の本投資法人の役員会において、不動産等（特定資産）の取得資金等の調達を目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口の発行については2014年2月3日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については、2014年2月26日に払込が完了しました。  
この結果、出資総額は114,936,698,304円、発行済投資口数は1,300,000口となっています。

- [公募による新投資口の発行（一般募集）]
- ① 発行新投資口数

② 発行価格

③ 発行価格の総額

④ 発行価額（引受価額）

⑤ 発行価額の総額

⑥ 払込期日
- ：58,000口

：1口当たり213,330円

：12,373,140,000円

：1口当たり206,328円

：11,967,024,000円

：2014年2月3日

- [第三者割当による新投資口の発行]
- ① 発行新投資口数

② 発行価額

③ 発行価額の総額

④ 申込期間（申込期日）

⑤ 払込期日

⑥ 割当先
- ：2,000口

：1口当たり206,328円

：412,656,000円

：2014年2月25日

：2014年2月26日

：みずほ証券株式会社

投資法人の概況

1 出資の状況

2014年1月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口総数、出資総額及び投資主数は、以下の通りです。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2012年1月期	2012年7月期	2013年1月期	2013年7月期	2014年1月期
発行可能投資口総口数	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口	6,000,000口
発行済投資口総数	980,000口	1,100,000口	1,100,000口	1,240,000口	1,240,000口
出資総額（注）	64,561百万円	80,087百万円	80,087百万円	102,557百万円	102,557百万円
投資主数	21,570人	23,147人	23,015人	23,413人	21,980人

(注) 2014年1月31日現在の貸借対照表上、出資総額以外に出資剰余金53,220百万円が計上されています。

2 投資口に関する事項

2014年1月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の 割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	311,860	25.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	90,607	7.30
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	64,704	5.21
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	63,204	5.09
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	39,244	3.16
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	34,800	2.80
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	17,826	1.43
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	17,089	1.37
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	13,278	1.07
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジェイエイカンパニージェイピーワイ	東京都墨田区太平四丁目1番3号	11,682	0.94
合計		664,294	53.57

(注) 「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

① 2014年1月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額（千円）
執行役員	高坂 健司（注1）	ADインベストメント・マネジメント株式会社： 代表取締役社長	－（注2）
監督役員	松田 秀次郎	公認会計士松田秀次郎事務所：所長	1,200
		株式会社ティ・ワイ・オー：監査役	
監督役員	大嶋 芳樹	赤坂総合法律事務所：所長	1,200
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ		22,360（注3）

（注1）高坂健司は、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成20年法律第65号）第1条の規定による改正前の金融商品取引法第31条の4第4項（本書の日付現在、同法第31条の4第1項）の規定に基づき、2008年3月5日付で金融庁長官に対して届け出ています。  
（注2）執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。  
（注3）会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（5,610千円）が含まれています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針  
会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2014年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分		名称
資産運用会社		ADインベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社		三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	（投資主名簿等管理）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者	（特別口座の管理）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者	（会計、税務、機関運営等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者		三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者		株式会社みずほ銀行

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	投資地域等	第6期 2013年7月31日現在		第7期 2014年1月31日現在	
		保有総額 （百万円）（注6）	対総資産比率 （％）（注7）	保有総額 （百万円）（注6）	対総資産比率 （％）（注7）
信託不動産（注1）	都心主要7区（注2）	100,182	24.4	103,755	24.8
	都心部（注3）	90,340	22.0	90,933	21.7
	首都圏（注4）	24,764	6.0	24,594	5.9
	政令指定都市等（注5）	31,069	7.6	32,667	7.8
小計		246,357	59.9	251,951	60.2
不動産（注1）	都心主要7区（注2）	72,914	17.7	72,605	17.3
	都心部（注3）	23,611	5.7	25,094	6.0
	首都圏（注4）	16,162	3.9	15,998	3.8
	政令指定都市等（注5）	27,944	6.8	27,780	6.6
小計		140,632	34.2	141,478	33.8
匿名組合出資持分（注8）		931	0.2	1,031	0.2
預金・その他の資産		23,067	5.6	24,323	5.8
資産総額計		410,989	100.0	418,785	100.0

（注1）信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。  
（注2）「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。  
（注3）「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。  
（注4）「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県をいいます。  
（注5）「政令指定都市等」とは、首都圏以外に存する政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。  
（注6）「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
（注7）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
（注8）第6期の「匿名組合出資持分」は、合同会社RISINGを営業者とする匿名組合、合同会社RISING2を営業者とする匿名組合、合同会社RISING3を営業者とする匿名組合及び合同会社RISING4を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。また、第7期の「匿名組合出資持分」は、合同会社RISINGを営業者とする匿名組合、合同会社RISING2を営業者とする匿名組合、合同会社RISING3を営業者とする匿名組合及び合同会社RISING4を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。  
（注9）切り捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。





2 主要な保有資産

2014年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注)	主たる用途
レジディアタワー目黒不動前	15,756	21,019.77	21,019.77	100.0	3.3	共同住宅
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	12,860	26,082.53	25,934.50	99.4	4.2	共同住宅
パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	9,249	13,490.67	12,727.30	94.3	2.2	共同住宅
レジディアタワー上池袋	8,812	31,250.61	30,189.97	96.6	5.2	共同住宅
元麻布プレイス	8,307	7,382.62	7,116.61	96.4	1.3	共同住宅
レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	7,253	5,977.18	5,513.58	92.2	1.3	共同住宅
レジディアタワー六本木	6,842	5,978.20	5,223.76	87.4	1.2	共同住宅
レジディア西麻布	6,580	7,078.64	6,737.02	95.2	1.5	共同住宅
レジディアタワー麻布十番	6,080	7,207.18	6,424.47	89.1	1.2	共同住宅
レジディア目白	6,011	13,069.70	12,305.52	94.2	1.6	共同住宅
合計	87,753	138,537.10	133,192.50	—	22.9	—

(注)「対総賃貸事業収入比率」とは、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

3 不動産等組入資産明細

2014年1月31日現在、本投資法人が保有する資産明細は以下の通りです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（2013.2.1～2013.7.31）				第7期（2013.8.1～2014.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
P-2	レジディア島津山	東京都品川区東五反田一丁目2番42号	信託受益権	2,502	2,900	1	95.7	88,238	0.7	1	95.9	88,803	0.6
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号	信託受益権	1,513	1,810	1	100.0	47,256	0.4	1	100.0	47,256	0.3
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号	信託受益権	1,174	1,140	1	100.0	37,147	0.3	1	93.7	35,653	0.3
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	信託受益権	1,970	1,820	1	95.9	53,458	0.4	1	98.0	52,248	0.4
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号	信託受益権	1,211	1,220	1	95.7	38,035	0.3	1	95.7	36,766	0.3
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地	信託受益権	2,129	2,230	1	97.7	68,292	0.5	1	94.9	68,544	0.5
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区本町六丁目35番4号	信託受益権	1,095	1,050	1	88.4	30,879	0.2	1	100.0	30,829	0.2
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号	信託受益権	1,094	1,140	1	100.0	33,882	0.3	1	100.0	34,093	0.2
P-14	レジディア北品川	東京都品川区北品川一丁目3番6号	信託受益権	2,642	2,670	1	100.0	75,888	0.6	1	100.0	75,888	0.6
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	信託受益権	725	605	1	90.8	20,171	0.1	1	97.1	18,654	0.1
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区新宿五丁目7番10号	信託受益権	751	736	1	100.0	23,385	0.2	1	100.0	23,206	0.2
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区宇田川町42番15号	信託受益権	576	638	1	100.0	17,957	0.1	1	100.0	17,944	0.1
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区新宿五丁目8番18号	信託受益権	1,339	1,470	1	95.8	44,441	0.3	1	94.6	44,413	0.3
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区新宿五丁目7番9号	信託受益権	911	952	1	100.0	30,896	0.2	1	94.1	30,638	0.2
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号	信託受益権	1,462	1,770	1	91.3	55,879	0.4	1	93.0	53,463	0.4

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（2013.2.1～2013.7.31）				第7期（2013.8.1～2014.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区南麻布一丁目3番9号	信託受益権	848	905	1	87.9	28,007	0.2	1	90.0	25,671	0.2
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目15番6号	信託受益権	532	576	1	100.0	18,767	0.1	1	90.0	17,747	0.1
P-26	レジディア目黒	東京都品川区上大崎二丁目18番3号	信託受益権	728	678	1	100.0	21,050	0.2	1	96.0	20,538	0.1
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号	不動産	1,594	1,780	1	98.8	51,900	0.4	1	97.7	52,631	0.4
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区東新橋二丁目4番8号	信託受益権	1,874	1,980	1	92.7	58,613	0.4	1	97.3	61,255	0.4
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号	信託受益権	321	358	1	86.8	11,356	0.1	1	100.0	10,745	0.1
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	信託受益権	317	344	1	100.0	10,975	0.1	1	100.0	11,171	0.1
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号	信託受益権	353	382	1	100.0	12,513	0.1	1	75.7	11,610	0.1
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号	信託受益権	276	301	1	100.0	10,572	0.1	1	100.0	9,079	0.1
P-35	レジディア大井町	東京都品川区大井一丁目22番3号	不動産	908	973	1	100.0	34,154	0.3	1	81.0	30,195	0.2
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号	不動産	2,238	2,520	1	100.0	72,418	0.5	1	93.6	70,676	0.5
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区上落合三丁目6番14号	不動産	1,138	1,270	1	96.4	42,516	0.3	1	98.8	41,779	0.3
P-38	レジディア東品川	東京都品川区東品川一丁目6番9号	不動産	1,980	2,190	1	95.0	68,454	0.5	1	94.1	67,307	0.5
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区目黒一丁目2番20号	不動産	1,167	1,200	1	95.5	37,473	0.3	1	94.7	36,264	0.3
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区西新橋二丁目12番1号	不動産	1,280	1,360	1	96.8	41,365	0.3	1	98.4	40,582	0.3
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地	不動産	1,131	1,170	1	95.3	36,341	0.3	1	98.4	36,239	0.3
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区山吹町336番地	不動産	895	925	1	94.7	31,324	0.2	1	98.1	30,585	0.2
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区大井一丁目20番12号	不動産	1,021	1,140	1	97.1	35,238	0.3	1	97.7	36,286	0.3
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目25番17号	信託受益権	1,013	1,070	1	89.5	35,578	0.3	1	89.8	33,438	0.2
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号	不動産	2,231	2,380	1	96.7	75,031	0.6	1	93.2	72,292	0.5
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区赤坂九丁目6番39号	不動産	3,548	3,340	1	93.7	91,275	0.7	1	89.8	94,242	0.7
P-49	レジディア赤坂	東京都港区赤坂七丁目5番10号	不動産	1,143	1,200	1	95.5	39,210	0.3	1	92.7	38,117	0.3
P-50	レジディア西麻布	東京都港区西麻布四丁目15番2号	信託受益権	6,580	6,780	1	95.5	201,810	1.5	1	95.2	201,841	1.5
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区代官山町1番4号	信託受益権	2,064	1,960	1	97.6	57,337	0.4	1	86.9	56,504	0.4
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町3番17号	信託受益権	2,415	2,640	1	93.8	75,041	0.6	1	95.6	74,848	0.5
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番50号	信託受益権	3,530	3,670	1	91.8	106,688	0.8	1	88.4	102,132	0.7
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目7番6号	不動産	15,756	16,600	1	100.0	459,816	3.4	1	100.0	459,176	3.3
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号	不動産	2,646	3,020	1	97.1	89,411	0.7	1	99.1	88,592	0.6
P-58	レジディア南青山	東京都港区南青山四丁目5番19号	不動産	726	493	1	100.0	16,556	0.1	1	89.2	14,917	0.1
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号	不動産	1,558	1,740	1	94.9	55,298	0.4	1	96.2	55,456	0.4
P-60	レジディア東麻布	東京都港区東麻布一丁目5番1号	不動産	1,387	1,300	1	91.0	37,949	0.3	1	86.8	36,937	0.3
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号	不動産	1,983	2,000	1	100.0	56,862	0.4	1	85.7	53,947	0.4
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区三田一丁目1番12号	不動産	6,080	5,560	1	89.5	175,319	1.3	1	89.1	168,640	1.2
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区宇田川町37番16号	不動産	1,227	1,330	1	91.3	40,272	0.3	1	90.7	36,482	0.3
P-64	レジディア中延	東京都品川区中延六丁目3番10号	信託受益権	1,820	2,070	1	95.4	62,249	0.5	1	95.4	60,273	0.4
P-65	レジディア麻布台	東京都港区麻布台三丁目4番9号	信託受益権	1,577	1,610	1	95.1	46,299	0.3	1	94.8	46,774	0.3
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区芝大門一丁目1番34号	信託受益権	1,698	1,640	1	98.0	51,845	0.4	1	93.7	47,885	0.3
P-67	レジディア神田	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2	不動産	1,114	1,200	1	100.0	38,391	0.3	1	98.0	37,632	0.3
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号	不動産	1,249	1,320	1	97.8	41,733	0.3	1	97.2	39,990	0.3
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号	不動産	1,772	1,940	1	90.7	57,196	0.4	1	93.6	58,590	0.4
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号	不動産	897	901	1	88.7	27,336	0.2	1	96.2	27,036	0.2
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区下落合四丁目4番24号	信託受益権	945	1,010	1	94.9	31,545	0.2	1	96.3	32,432	0.2
P-73	レジディア芝浦	東京都港区芝浦四丁目18番30号	信託受益権	4,515	5,020	1	90.9	164,448	1.2	1	90.3	153,755	1.1
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区北品川五丁目15番9号	不動産	905	824	1	100.0	26,991	0.2	1	100.0	29,976	0.2

# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（2013.2.1～2013.7.31）				第7期（2013.8.1～2014.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号	信託受益権	5,151	5,370	1	95.7	154,228	1.1	1	94.1	151,359	1.1
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区芝浦二丁目6番11号	信託受益権	9,249	9,760	1	92.1	292,787	2.2	1	94.3	301,481	2.2
P-77	元麻布プレイス	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、5番7号（B棟）、5番11号（C棟）、6番26号（D棟）、6番24号（E棟）、6番22号（F棟）	信託受益権	8,307	6,110	1	88.2	169,416	1.3	1	96.4	178,107	1.3
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区六本木七丁目6番18号	不動産	6,842	5,790	1	91.3	167,100	1.2	1	87.4	166,295	1.2
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号	信託受益権	873	884	1	100.0	29,009	0.2	1	94.5	28,373	0.2
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	信託受益権	1,067	737	1	100.0	27,450	0.2	1	100.0	28,790	0.2
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号	不動産及び 不動産の 賃借権	1,694	1,300	1	100.0	49,500	0.4	1	100.0	49,320	0.4
P-83	レジディア代官山猿楽町／ 代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区猿楽町9番8号	信託受益権	7,253	6,040	1	90.1	175,855	1.3	1	92.2	173,118	1.3
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号	不動産	1,420	1,430	1	88.5	41,191	0.3	1	80.8	38,280	0.3
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区駒沢三丁目2番21号	信託受益権	870	1,070	1	100.0	28,095	0.2	1	100.0	28,095	0.2
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区海岸三丁目15番5号	信託受益権	2,429	2,850	1	97.7	90,161	0.7	1	98.9	98,139	0.7
P-87	レジディア市谷葉王寺	東京都新宿区市谷葉王寺町59番地	信託受益権	2,087	2,340	1	100.0	61,172	0.5	1	100.0	61,307	0.4
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区用賀二丁目32番8号	不動産	1,610	1,680	1	97.4	51,537	0.4	1	95.0	49,525	0.4
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区上目黒二丁目15番1号	不動産	3,451	3,700	1	89.0	108,169	0.8	1	93.7	102,887	0.7
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号	信託受益権	3,832	3,910	1	94.3	120,007	0.9	1	91.6	115,689	0.8
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区目黒二丁目12番16号	信託受益権	987	1,050	1	96.7	25,577	0.2	1	94.2	31,174	0.2
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区深沢一丁目7番1号	信託受益権	798	920	1	97.9	25,991	0.2	1	91.3	28,987	0.2
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区神田神保町三丁目7番地	信託受益権	1,277	1,410	1	93.8	34,721	0.3	1	96.0	41,789	0.3
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区南大井六丁目17番7号	信託受益権	1,671	1,810	1	97.9	45,680	0.3	1	96.9	54,995	0.4
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区高輪一丁目5番9号	信託受益権	1,524	1,670	1	100.0	41,110	0.3	1	97.3	50,380	0.4
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区中落合一丁目5番5号（A棟）、5番3号（B棟）、5番2号（C棟）	信託受益権	3,854	3,970	-	-	-	-	1	95.6	89,873	0.7
C-1	レジディア三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号	信託受益権	1,686	2,120	1	95.2	67,114	0.5	1	95.2	64,931	0.5
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区蒲田五丁目21番5号	信託受益権	2,308	3,130	1	98.8	107,516	0.8	1	95.2	96,264	0.7
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区池袋二丁目24番20号	信託受益権	1,448	1,620	1	100.0	46,846	0.3	1	100.0	46,833	0.3
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区本郷一丁目24番4号	信託受益権	1,611	1,850	1	100.0	50,255	0.4	1	100.0	50,273	0.4
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区蔵前一丁目5番5号	信託受益権	986	1,220	1	97.5	38,770	0.3	1	97.5	38,136	0.3
C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号	信託受益権	940	964	1	93.6	36,925	0.3	1	100.0	35,977	0.3
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区台東四丁目7番2号	信託受益権	2,987	3,290	1	95.2	97,779	0.7	1	97.8	98,201	0.7
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区本郷三丁目17番6号	信託受益権	1,597	1,630	1	97.8	48,947	0.4	1	97.8	49,686	0.4
C-9	レジディア両国	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号	信託受益権	882	957	1	100.0	31,415	0.2	1	100.0	31,609	0.2
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区築地一丁目12番5号	信託受益権	5,162	4,920	1	100.0	137,276	1.0	1	100.0	136,862	1.0
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号	信託受益権	3,082	3,270	1	98.1	105,738	0.8	1	98.2	97,375	0.7
C-13	レジディア大森東	東京都大田区大森東一丁目7番27号	信託受益権	1,923	1,780	1	97.9	55,436	0.4	1	92.6	57,965	0.4
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目5番16号	信託受益権	4,138	3,900	1	97.7	116,500	0.9	1	95.8	116,410	0.8
C-16	レジディア根岸	東京都台東区根岸五丁目10番10号	信託受益権	855	815	1	92.6	26,165	0.2	1	100.0	26,963	0.2
C-17	レジディア新川	東京都中央区新川二丁目24番3号	信託受益権	1,819	1,900	1	92.6	59,669	0.4	1	92.6	55,575	0.4
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号	信託受益権	532	614	1	100.0	22,035	0.2	1	97.9	20,820	0.2
C-19	レジディア新中野	東京都中野区本町五丁目35番12号	信託受益権	338	412	1	90.0	15,028	0.1	1	100.0	14,636	0.1
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区湯島三丁目33番8号	信託受益権	972	1,050	1	93.0	33,635	0.2	1	93.3	31,858	0.2

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（2013.2.1～2013.7.31）				第7期（2013.8.1～2014.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
C-22	レジディア築地	東京都中央区築地一丁目9番13号	不動産	1,392	1,560	1	98.9	48,731	0.4	1	98.5	50,700	0.4
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区方南一丁目1番1号	信託受益権	1,739	1,880	1	94.7	60,471	0.4	1	95.4	60,243	0.4
C-24	レジディア京橋	東京都中央区京橋二丁目8番4号	不動産	1,167	1,310	1	100.0	38,001	0.3	1	100.0	38,001	0.3
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区矢口一丁目26番23号	信託受益権	1,239	1,420	1	100.0	40,381	0.3	1	100.0	40,381	0.3
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区小石川一丁目10番12号	信託受益権	575	636	1	97.2	20,398	0.2	1	100.0	21,176	0.2
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区湊三丁目4番10号	信託受益権	1,917	2,150	1	100.0	58,330	0.4	1	100.0	58,395	0.4
C-28	レジディア王子	東京都北区王子一丁目21番3号	信託受益権	821	932	1	100.0	34,584	0.3	1	100.0	34,584	0.3
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区高田三丁目33番6号	不動産	1,013	1,030	1	98.5	36,514	0.3	1	98.1	36,281	0.3
C-31	レジディア月島	東京都中央区月島三丁目9番2号	不動産	1,059	1,150	1	97.8	36,818	0.3	1	95.4	35,231	0.3
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田五丁目45番11号	不動産	1,318	1,450	1	95.3	46,416	0.3	1	96.5	46,737	0.3
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区月島二丁目13番12号	信託受益権	2,367	2,660	1	98.3	80,247	0.6	1	97.5	80,386	0.6
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目24番5号	不動産	2,310	2,380	1	91.7	73,128	0.5	1	96.2	71,441	0.5
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区大塚五丁目40番17号	信託受益権	3,200	3,580	1	100.0	108,352	0.8	1	100.0	107,846	0.8
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区千石四丁目45番15号	信託受益権	669	777	1	94.2	26,356	0.2	1	90.4	22,246	0.2
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区湯島二丁目18番2号	信託受益権	1,001	1,150	1	95.3	36,975	0.3	1	96.9	37,606	0.3
C-38	レジディア池上	東京都大田区池上八丁目8番6－1号（A棟）、6－2号（B棟）	信託受益権	360	380	1	97.1	13,632	0.1	1	93.7	14,371	0.1
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号	信託受益権	530	627	1	100.0	21,117	0.2	1	100.0	21,072	0.2
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区千石四丁目2番16号	不動産	1,394	1,480	1	96.8	45,414	0.3	1	91.8	43,677	0.3
C-41	レジディア入谷	東京都台東区下谷一丁目13番7号	信託受益権	935	1,020	1	93.9	35,713	0.3	1	89.2	34,152	0.2
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号	不動産	1,280	1,410	1	100.0	42,327	0.3	1	91.2	42,146	0.3
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区元浅草一丁目21番5号	不動産	1,808	1,850	1	95.8	59,300	0.4	1	98.2	56,349	0.4
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区千鳥二丁目9番20号	不動産	1,249	1,300	1	96.6	44,730	0.3	1	88.5	42,074	0.3
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区新川二丁目17番10号	信託受益権	1,256	1,370	1	98.5	42,215	0.3	1	92.9	40,518	0.3
C-46	レジディア目白	東京都豊島区高田二丁目7番2号	信託受益権	6,011	6,360	1	94.0	220,556	1.6	1	94.2	217,583	1.6
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号	信託受益権	649	737	1	93.3	28,389	0.2	1	96.7	26,727	0.2
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号	不動産	5,300	6,140	1	100.0	164,563	1.2	1	100.0	164,070	1.2
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区堀ノ内一丁目6番2号	信託受益権	3,815	4,770	1	100.0	137,315	1.0	1	100.0	137,171	1.0
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区板橋三丁目30番1号	信託受益権	890	1,070	1	100.0	29,739	0.2	1	100.0	29,739	0.2
C-51	レジディア木場	東京都江東区木場六丁目7番18号	信託受益権	2,001	2,540	1	99.4	78,248	0.6	1	96.1	76,957	0.6
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区湯島三丁目10番3号	信託受益権	1,139	1,330	1	100.0	44,127	0.3	1	100.0	39,018	0.3
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区本駒込三丁目29番1号	不動産	2,394	2,640	1	94.0	79,629	0.6	1	97.2	79,753	0.6
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区月島三丁目12番4号	信託受益権	2,596	3,120	1	97.3	91,841	0.7	1	96.0	89,387	0.6
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番6号	信託受益権	2,671	3,300	1	94.5	157,983	1.2	1	97.6	158,351	1.2
C-56	レジディア狹窪	東京都杉並区狹窪五丁目9番7号	不動産	1,809	1,970	1	98.0	63,336	0.5	1	98.9	62,186	0.5
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区永代二丁目36番4号	信託受益権	1,017	1,100	1	100.0	35,495	0.3	1	100.0	35,526	0.3
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区湯島三丁目1番4号	信託受益権	2,138	2,450	1	96.4	74,154	0.6	1	97.8	74,653	0.5
C-59	レジディア大森	東京都大田区大森北一丁目13番10号	信託受益権	1,173	1,310	1	98.7	40,715	0.3	1	100.0	42,086	0.3
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区中村三丁目14番6号	信託受益権	1,095	1,220	1	98.7	38,792	0.3	1	97.3	38,235	0.3
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区勝どき四丁目2番11号	信託受益権	1,839	2,090	1	94.5	63,911	0.5	1	96.7	65,488	0.5
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区音羽二丁目11番15号	信託受益権	2,375	2,550	1	97.8	80,729	0.6	1	100.0	80,418	0.6
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区毛利一丁目6番14号	信託受益権	686	744	1	100.0	25,491	0.2	1	100.0	25,414	0.2
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区蒲田四丁目18番23号	信託受益権	969	1,060	1	95.6	34,433	0.3	1	92.3	33,351	0.2



# I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（2013.2.1～2013.7.31）				第7期（2013.8.1～2014.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区上池袋一丁目37番22号 (タワー棟)、37番5号（パーク棟）、 37番16号（アネックス棟）	信託受益権	8,812	9,380	1	96.3	580,080	4.3	1	96.6	709,350	5.2
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区高島平九丁目18番12号	不動産	537	555	-	-	-	-	1	100.0	3,991	0.0
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区志村二丁目3番8号	不動産	617	633	-	-	-	-	1	100.0	4,277	0.0
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区小豆沢四丁目1番7号	信託受益権	1,157	1,250	-	-	-	-	1	100.0	8,498	0.1
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区坂下一丁目25番19号	不動産	439	456	-	-	-	-	1	100.0	3,225	0.0
S-1	東京・スチューデントハウス日吉台	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番	信託受益権	3,018	3,800	1	100.0	174,072	1.3	1	100.0	174,072	1.3
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号	信託受益権	743	696	1	94.9	29,428	0.2	1	94.9	28,667	0.2
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市東松戸二丁目6番地の1	信託受益権	1,085	1,060	1	88.5	41,857	0.3	1	100.0	42,601	0.3
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号	信託受益権	1,855	1,820	1	100.0	61,398	0.5	1	100.0	61,170	0.4
S-7	レジディア調布	東京都調布市八雲台一丁目8番地1	信託受益権	1,117	1,080	1	90.6	34,539	0.3	1	96.3	34,495	0.3
S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	信託受益権	721	687	1	100.0	26,182	0.2	1	100.0	26,182	0.2
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市本町四丁目1番16号	信託受益権	491	538	1	100.0	20,239	0.2	1	100.0	19,308	0.1
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地	信託受益権	1,609	1,730	1	92.1	59,006	0.4	1	99.1	57,187	0.4
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市中区大倉町67番地1	信託受益権	750	834	1	100.0	27,168	0.2	1	100.0	27,006	0.2
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5	不動産	1,533	1,600	1	98.8	56,682	0.4	1	96.8	55,080	0.4
S-17	レジディア船橋Ⅰ	千葉県船橋市本町六丁目10番1号 (Ⅰ)、9番3号（Ⅱ）	信託受益権	2,627	2,800	1	100.0	94,573	0.7	1	100.0	95,134	0.7
	レジディア船橋Ⅱ												
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号	信託受益権	1,438	1,460	1	91.9	44,756	0.3	1	89.8	47,090	0.3
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	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号	不動産及び 不動産の賃 借権	12,860	14,500	1	99.4	568,820	4.2	1	99.4	572,962	4.2
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番 2号（共同住宅部分）、1号（共同住宅 以外）	信託受益権	839	869	1	91.6	41,622	0.3	1	87.7	41,651	0.3
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号	不動産	1,604	1,730	1	100.0	70,704	0.5	1	100.0	70,704	0.5
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市田無町一丁目5番1号	信託受益権	809	993	1	100.0	32,760	0.2	1	100.0	32,760	0.2
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市北栄三丁目26番2号	信託受益権	2,182	2,450	1	97.2	74,494	0.6	1	90.9	78,816	0.6
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市相之川二丁目7番18号	信託受益権	864	964	1	100.0	38,874	0.3	1	94.1	35,035	0.3
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市北栄二丁目22番7号	信託受益権	843	930	1	97.3	32,979	0.2	1	100.0	32,008	0.2
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号	信託受益権	799	884	1	98.7	36,809	0.3	1	97.3	32,680	0.2
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目6番地6	信託受益権	1,708	1,910	1	100.0	63,602	0.5	1	98.2	61,677	0.4
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市中区日吉本町四丁目10番50号	信託受益権	1,088	1,090	1	100.0	25,500	0.2	1	100.0	45,000	0.3
R-2	レジディア今出川	京都府京都市上京区新町室町の間今出 川上る畠山町200番地1他	信託受益権	1,577	1,490	1	100.0	65,088	0.5	1	100.0	65,323	0.5
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番17号	信託受益権	1,140	1,250	1	96.6	48,045	0.4	1	99.0	47,643	0.3
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市南野町10番7号	信託受益権	1,596	1,140	1	97.1	61,938	0.5	1	97.1	61,499	0.4
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号	信託受益権	938	871	1	96.0	31,989	0.2	1	94.3	32,166	0.2
R-8	レジディア神戸ポートアイランド (サウス棟・センター棟)	兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16 号、17号	信託受益権	3,632	3,580	1	100.0	125,376	0.9	1	100.0	125,451	0.9
	レジディア神戸ポートアイランド (ノース棟)												
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号	不動産	1,185	1,220	1	100.0	51,432	0.4	1	98.8	50,185	0.4
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号	信託受益権	827	947	1	98.8	37,155	0.3	1	93.8	37,278	0.3
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号	不動産	2,086	2,490	1	94.7	90,475	0.7	1	95.4	89,425	0.7
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	不動産	926	1,000	1	97.1	41,782	0.3	1	99.0	42,543	0.3

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円) (注1)	第6期（2013.2.1～2013.7.31）				第7期（2013.8.1～2014.1.31）			
						テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注2)	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
R-14	レジディア靱公園	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番26号	不動産	1,109	1,320	1	97.7	48,724	0.4	1	97.8	47,474	0.3
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1	信託受益権	1,874	2,160	1	98.7	77,309	0.6	1	98.9	77,529	0.6
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市中区泉二丁目28番18号	不動産	2,236	2,700	1	100.0	89,977	0.7	1	100.0	89,599	0.7
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市中区熱田区比々野町19番地	信託受益権	1,243	1,380	1	99.2	68,628	0.5	1	97.0	67,587	0.5
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号	信託受益権	886	1,020	1	92.8	38,719	0.3	1	100.0	39,965	0.3
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号	信託受益権	303	350	1	97.5	16,232	0.1	1	94.8	15,989	0.1
R-21	マーレ	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号	不動産	644	716	1	100.0	27,344	0.2	1	88.8	25,747	0.2
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2	不動産	1,551	1,780	1	99.7	74,903	0.6	1	98.5	74,772	0.5
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番地30	不動産	1,269	1,270	1	98.7	57,189	0.4	1	97.0	57,389	0.4
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15	不動産	1,064	1,220	1	99.3	50,021	0.4	1	98.6	50,013	0.4
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市中区東区芳野一丁目18番7号	不動産	791	832	1	97.4	31,939	0.2	1	100.0	33,592	0.2
R-29	レジディア太秦	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3	不動産	678	700	1	97.9	35,454	0.3	1	95.8	34,860	0.3
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目3番43号	不動産	3,517	3,850	1	87.6	138,382	1.0	1	93.6	138,478	1.0
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号	不動産	1,002	1,070	1	89.3	44,065	0.3	1	94.9	44,036	0.3
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号	不動産	721	770	1	100.0	29,989	0.2	1	92.6	30,053	0.2
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102	不動産	1,920	2,230	1	99.0	92,670	0.7	1	100.0	93,265	0.7
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市中央区十二軒町7番1	不動産	1,163	1,440	1	99.0	48,328	0.4	1	99.0	48,881	0.4
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市中区泉一丁目10番18号	信託受益権	665	826	1	98.0	30,716	0.2	1	98.6	30,384	0.2
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号	信託受益権	540	675	1	100.0	26,023	0.2	1	100.0	23,986	0.2
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町5番13号	信託受益権	506	590	1	100.0	21,839	0.2	1	100.0	21,842	0.2
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀二丁目2番5号	不動産	1,472	1,730	1	98.4	62,134	0.5	1	95.4	61,009	0.4
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市西区京町堀二丁目2番6号	不動産	1,060	1,190	1	95.3	42,729	0.3	1	95.2	42,365	0.3
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号	信託受益権	1,015	1,160	1	90.3	38,408	0.3	1	96.5	40,824	0.3
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号	信託受益権	2,428	2,760	1	96.0	104,141	0.8	1	94.5	104,469	0.8
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号	信託受益権	1,234	1,440	1	100.0	55,890	0.4	1	98.4	55,341	0.4
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号	信託受益権	2,797	3,300	1	95.5	118,470	0.9	1	98.7	121,444	0.9
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地27	信託受益権	929	982	1	98.3	36,351	0.3	1	98.1	42,269	0.3
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市西区新町三丁目11番7号	信託受益権	1,979	2,130	1	88.7	65,314	0.5	1	96.0	74,470	0.5
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目2番10号	信託受益権	1,008	1,070	1	96.6	34,074	0.3	1	90.8	40,324	0.3
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市中央区北五条東二丁目1番地6	信託受益権	1,542	1,800	1	98.5	64,125	0.5	1	99.0	75,919	0.6
R-49	レジディア御所東	京都府京都市上京区新烏丸通下切通シ 上る新烏丸頭町186番地他	信託受益権	1,265	1,320	1	90.2	38,950	0.3	1	93.5	46,444	0.3
R-50	レジディア洛北	京都府京都市左京区田中西西浦町58番地2	信託受益権	904	922	1	95.9	29,729	0.2	1	94.7	34,478	0.3
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市都島区毛馬町二丁目3番 8号（Ⅰ号棟）、3番9号（Ⅱ号棟）	不動産	3,376	3,790	1	100.0	108,934	0.8	1	97.8	155,669	1.1
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市若林区五橋三丁目1番2号	信託受益権	1,827	1,780	-	-	-	-	1	98.4	23,344	0.2
合計				393,430	417,027	204	96.5	13,462,948	100.0	210	96.5	13,756,780	100.0

(注1)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、2014年1月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2)「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。  
なお、2014年1月31日現在の本投資法人の保有資産すべてについてマスターリース契約が締結されているので、「テナントの総数」の「合計」欄には、マスターリース契約数の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は13社となります。

(注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式により算出。

(注4)「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。



4 有価証券組入資産明細

2014年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社RISINGを営業者とする 匿名組合出資持分 (注2)	匿名組合 出資持分	－	－	261,231	－	257,000	△4,231	－
合同会社RISING2を営業者とする 匿名組合出資持分 (注3)	匿名組合 出資持分	－	－	204,401	－	201,860	△2,541	－
合同会社RISING3を営業者とする 匿名組合出資持分 (注4)	匿名組合 出資持分	－	－	315,210	－	311,202	△4,007	－
合同会社RISING4を営業者とする 匿名組合出資持分 (注5)	匿名組合 出資持分	－	－	250,944	－	248,308	△2,635	－
合計	－	－	－	1,031,787	－	1,018,372	△13,415	－

(注1) 評価額は、一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。  
(注2) 運用資産は、「フォレシティ大島」、「アルティスコート南青山」、「プレイアデ中目黒」、「N.S.ZEAL 東桜」、「ヒューマンハイム本町」及び「サンヴァーリオ原ノ町駅前」の不動産信託受益権です。  
(注3) 運用資産は、「シティヴィラージ四谷三丁目Ⅱ」、「池袋デュプレックスR's」、「ペルファース栄町」、「ペルファース榴岡 (WEST・EAST)」及び「アジリア札幌大通東」の不動産信託受益権です。  
(注4) 運用資産は、「リフェスタ警固」、「ビブレス札幌駅」、「ビブレス桑園」、「グランエターナ岡山」、「グランエターナ京都岡崎」、「グランエターナ練馬」、「グランエターナ相模原」、「グランエターナ仙台一番町」、「ルミエール横浜馬車道」、「プレミネンテパーク舞鶴Ⅱ」、「プレミネンテパーク薬院大通」、「プレミネンテパーク博多EAST」及び「プレミネンテパーク高宮」の不動産信託受益権です。  
(注5) 運用資産は、「チェスターコート御茶ノ水」、「チェスターハウス岩本町」、「チェスターハウス品川」、「チェスターコート浅草橋」、「チェスターハウス秋葉原」及び「チェスターハウス吾妻橋」の不動産信託受益権です。  
(注6) 本投資法人は、上記の他に金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、前記「3. 不動産等組入資産明細」に含めて記載しています。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2014年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2、3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	140,225,488	120,195,488	△1,056,142
合計		140,225,488	120,195,488	△1,056,142

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号) に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

6 その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2014年1月31日現在、同欄及び前記「4. 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。





保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

(単位：百万円)

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額		
			総額	当期支払額	既支払総額
レジディア六本木檜町公園 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2013年11月 至 2014年 3月	69	51	51
レジディア目白 (東京都豊島区)	大規模修繕工事 (前期)	自 2014年 5月 至 2014年 7月	60	－	－
レジディア恵比寿 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2014年 1月 至 2014年 3月	22	－	－
レジディア芝浦 (東京都港区)	専有部バリューアップ工事	自 2014年 2月 至 2014年 7月	16	－	－
レジディア吉祥寺 (東京都武蔵野市)	専有部バリューアップ工事	自 2014年 2月 至 2014年 7月	12	－	－

2 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主要な工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で250百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用387百万円と合わせ、合計638百万円の工事を実施しています。

(単位：百万円)

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額
レジディア麻布十番 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2013年11月 至 2014年 1月	45
レジディア目黒 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 2013年11月 至 2014年 1月	20
レジディア御茶ノ水 (東京都文京区)	外壁補修工事	自 2013年12月 至 2014年 1月	7
その他不動産	リニューアル工事等		177
合計			250

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内  
部留保に伴うものを含みます。）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。  
(単位：百万円)

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間	自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日	自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日	自 2012年8月 1日 至 2013年1月31日	自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
当期首積立金残高	1,843	1,748	1,704	1,671	1,625
当期積立額	245	261	320	357	455
当期積立金取崩額	341	304	353	403	397
次期繰越額	1,748	1,704	1,671	1,625	1,684



費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬（注1）	829,251（注2）	894,492（注3）
(b) 資産保管手数料	9,059	9,207
(c) 一般事務委託手数料	60,667	64,479
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他	272,427	321,194
合計	1,173,804	1,291,773

（注1） 資産運用報酬は基本報酬及びインセンティブ報酬の合計額です。  
（注2） 記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬が272,915千円あります。  
（注3） 記載金額のほかに不動産等の取得価額に算入した取得報酬が84,756千円あります。

2 借入状況

2014年1月31日現在における本投資法人の借入金の状況は以下の通りです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年1月31日	－	1,080	0.83%	2014年2月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,480					
	小計		－	2,560					
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2009年10月22日	250	3,554	3.10%	(注8)	分割返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2011年2月17日	13	13	1.86%	(注9)		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2010年9月22日	1,147	－	－	2013年9月21日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社		573	－				(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2010年11月25日	2,610	－	－	2013年11月15日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行		1,770	－				(注5)	
	株式会社あおぞら銀行		1,530	－				(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2010年11月30日	1,806	－	－	2013年11月15日		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年4月27日	1,300	－	－	2014年1月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,700	－				(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2011年2月17日	8,664	8,664	1.63% (注2)	2014年2月17日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社		4,332	4,332				(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年2月17日	443	443	1.63% (注2)	2014年2月17日	期限一括	(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社		443	443				(注6)	
	株式会社三井住友銀行		354	354				(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		265	265				(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年6月25日	657	657	0.54%	2014年6月30日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		343	343				(注5)	
	株式会社あおぞら銀行		800	800				(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行		700	700				(注5)	
	株式会社あおぞら銀行	2011年11月18日	－	2,400	0.70%	2014年10月31日		(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年8月31日	－	1,600	1.01% (注2)	2015年1月31日		(注5)	
	株式会社りそな銀行		－	2,000				(注5)	
	株式会社福岡銀行		－	1,000				(注5)	
	株式会社あおぞら銀行		－	700				(注5)	
	小計		29,705	28,271					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2008年6月25日	2,304	2,304	2.70%	2015年6月25日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2009年10月22日	3,429	－	－	(注8)	分割返済	(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2010年11月25日	956	956	1.90%	2017年11月24日	期限一括	(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	2011年2月17日	218	211	1.86%	(注9)	分割返済	(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2011年3月1日	1,083	1,083	1.68% (注2)	2016年2月29日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年3月1日	492	492	1.68% (注2)	2016年2月29日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		492	492				(注3)	
	株式会社三井住友銀行		2,264	2,264				(注3)	
	株式会社新生銀行		295	295				(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年3月10日	500	500	1.69% (注2)	2016年2月29日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		500	500				(注3)	
	株式会社新生銀行		700	700				(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,500	3,500				(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年4月28日	3,700	3,700	1.75% (注2)	2017年4月28日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000				(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年5月31日	2,500	2,500	1.52% (注2)	2016年2月29日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2011年6月30日	2,700	2,700	1.59% (注2)	2017年6月30日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2011年6月30日	890	890	1.76% (注2)	2018年6月29日		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年8月31日	1,600	－	－	2015年1月31日		(注5)	
	株式会社りそな銀行		2,000	－				(注5)	
	株式会社福岡銀行		1,000	－				(注5)	
	株式会社あおぞら銀行		700	－				(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年8月31日	500	500	1.16% (注2)	2015年12月18日	期限一括	(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		500	500				(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000				(注5)	
	農林中央金庫		1,000	1,000				(注5)	
	株式会社福岡銀行	2011年8月31日	1,000	1,000	1.31% (注2)	2017年1月31日		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500				(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2011年8月31日	2,000	2,000	1.16% (注2)	2015年12月18日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000				(注3)	
	株式会社りそな銀行	2011年8月31日	2,000	2,000	1.31% (注2)	2017年1月31日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年9月1日	750	750	1.31% (注2)	2017年1月31日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		750	750				(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年9月29日	1,000	1,000	1.62% (注2)	2018年9月28日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	2011年11月18日	2,400	－	－	2014年10月31日		(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年11月30日	1,300	1,300	1.57% (注2)	2018年11月30日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,300	1,300				(注5)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000				(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,900	1,900				(注5)	
	農林中央金庫	2011年12月26日	2,000	2,000	0.76%	2015年12月18日		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年12月26日	300	300	1.17% (注2)	2016年11月30日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		300	300				(注5)	
	株式会社三井住友銀行		450	450				(注5)	
	株式会社みずほ銀行		450	450				(注5)	
	農林中央金庫		2,500	2,500				(注5)	
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000				(注5)	
	太陽生命保険株式会社	2011年12月26日	1,500	1,500	1.21%	2016年11月30日		(注5)	



	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2012年1月25日	450	450	1.11% (注2)	2016年7月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,550	1,550					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年1月25日	500	500	1.43% (注2)	2018年7月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	みずほ信託銀行株式会社	2012年2月8日	1,000	1,000	0.72%	2015年7月31日		(注6)	
	株式会社山口銀行	2012年2月8日	500	500	0.79%	2015年7月31日		(注6)	
	株式会社東京都民銀行		500	500					
	株式会社伊予銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行	2012年2月8日	1,000	1,000	1.11% (注2)	2016年7月29日		(注6)	
	株式会社福岡銀行		2,000	2,000					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社東京都民銀行		500	500					
	株式会社伊予銀行		300	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年2月8日	500	500	1.42% (注2)	2018年7月31日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年2月28日	2,850	2,850	1.23%	2018年2月28日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2012年4月3日	2,700	2,700	0.64%	2015年3月31日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年4月27日	800	800	1.10% (注2)	2017年8月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三井住友銀行		2,800	2,800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,600	1,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年4月27日	1,500	1,500	1.20% (注2)	2018年4月27日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		2,100	2,100					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社群馬銀行	2012年5月31日	1,000	1,000	0.84% (注2)	2015年5月29日		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年6月25日	700	700	0.85% (注2)	2015年8月31日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		800	800					
株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年6月29日	1,200	1,200	1.25% (注2)	2019年6月28日	(注5)			
三井住友信託銀行株式会社		800	800						
株式会社あおぞら銀行		700	700						
太陽生命保険株式会社	2012年9月19日	1,500	1,500	0.94%	2017年9月29日	(注7)			
株式会社香川銀行	2012年9月21日	500	500	0.77% (注2)	2016年4月28日	(注6)			
株式会社香川銀行	2012年9月21日	500	500	0.92% (注2)	2017年9月29日	(注6)			
株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年9月21日	450	450	1.16%	2019年9月30日	(注6)			
三井住友信託銀行株式会社	2012年9月21日	450	450	1.16%	2019年9月30日	(注6)			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年11月20日	1,000	1,000	1.03% (注2)	2019年11月29日	(注6)			
株式会社広島銀行	2012年11月20日	500	500	0.50%	2015年11月30日	(注6)			
株式会社広島銀行	2012年11月20日	500	500	0.79% (注2)	2017年11月30日	(注6)			
株式会社三井住友銀行	2012年11月20日	1,200	1,200	0.95% (注2)	2019年11月29日	(注6)			
株式会社みずほ銀行		1,200	1,200						
株式会社日本政策投資銀行	2012年11月30日	600	600	0.74%	2017年5月31日	(注6)			
株式会社日本政策投資銀行	2012年11月30日	2,200	2,200	1.23%	2020年11月29日	(注5)			

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年11月30日	2,200	2,200	1.40%	2021年11月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証			
	東京海上日動火災保険株式会社	2012年12月28日	500	500	0.60%	2015年12月18日		(注5)				
	東京海上日動火災保険株式会社	2012年12月28日	1,000	1,000	0.72%	2017年3月31日		(注5)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年1月25日	2,703	2,703	1.28% (注2)	2019年7月25日		(注5)				
	三井住友信託銀行株式会社		3,595	3,595								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,799	1,799								
	株式会社あおぞら銀行		903	903								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年3月29日	1,200	1,200	0.81%	2020年3月24日		(注3)				
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月29日	1,200	1,200	0.82%	2020年3月24日		(注3)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年3月29日	1,300	1,300	0.81%	2020年3月24日		(注5)				
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月29日	1,300	1,300	0.82%	2020年3月24日		(注5)				
	株式会社日本政策投資銀行	2013年3月29日	1,150	1,150	1.08%	2021年3月24日		(注4)				
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月29日	920	920	0.88% (注2)	2020年3月24日		(注5)				
	株式会社あおぞら銀行		1,830	1,830								
	株式会社りそな銀行		1,370	1,370								
	株式会社福岡銀行	2013年4月19日	1,000	1,000	0.79% (注2)	2018年2月28日		(注3)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年4月30日	2,000	2,000	1.25% (注2)	2021年10月29日		(注5)				
	三井住友信託銀行株式会社		2,600	2,600								
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500								
	株式会社みずほ銀行	2013年6月25日	2,160	2,160	1.63% (注2)	2021年12月22日		(注5)				
	株式会社あおぞら銀行	2013年6月25日	1,379	1,379	1.54% (注2)	2021年6月25日		(注5)				
	株式会社りそな銀行		919	919								
	みずほ信託銀行株式会社	2013年9月13日	－	1,000	1.07% (注2)	2020年9月30日		(注3)				
	農林中央金庫		－	1,000								
	株式会社西日本シティ銀行	2013年9月13日	－	500	0.92% (注2)	2019年9月30日		(注3)				
	株式会社西日本シティ銀行	2013年9月13日	－	500	0.77% (注2)	2018年9月28日		(注3)				
	株式会社七十七銀行		－	500								
	株式会社みずほ銀行	2013年9月24日	－	1,140	0.30%	2015年11月30日		(注5)				
	みずほ信託銀行株式会社		－	570								
	三井住友信託銀行株式会社	2013年11月15日	－	2,600	1.47% (注2)	2023年11月15日		(注5)				
	株式会社三井住友銀行	2013年11月15日	－	3,550	1.37% (注2)	2022年11月15日		(注5)				
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	－	1,800	1.16% (注2)	2021年11月26日		(注3)				
	株式会社新生銀行	2013年12月19日	－	1,000	1.32% (注2)	2022年6月17日		(注3)				
	株式会社新生銀行	2013年12月19日	－	700	1.10% (注2)	2021年6月18日		(注3)				
	株式会社山口銀行	2013年12月19日	－	500	0.93% (注2)	2020年6月18日		(注3)				
	株式会社山口銀行	2013年12月19日	－	500	0.85% (注2)	2019年12月18日		(注3)				
	小計			147,555	152,278							
	合計			177,260	183,109							

(注1) 「利率」は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第3位で四捨五入して表示しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した金利固定化後の利率を記載しています。  
(注3) 資金使途は、特定資産の取得資金です。  
(注4) 資金使途は、特定資産の取得資金及び既存借入金の返済資金です。  
(注5) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。  
(注6) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。  
(注7) 資金使途は、既存借入金の返済資金及び既存投資法人債の償還資金です。  
(注8) 返済方法については、2010年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本62,500千円を返済し、2014年9月30日に残元本を一括返済する契約となっています。  
(注9) 返済方法については、2011年4月末日を初回とし、以降毎年1、4、7、10月の各月末に元本3,375千円を返済し、2016年2月17日に残元本を一括返済する契約となっています。

## 3 投資法人債の状況

2014年1月31日現在において本投資法人の投資法人債の発行残高は以下の通りです。

銘柄（注1）	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
アドバンス・レジデンス投資法人 第13回無担保投資法人債	2011年 9月12日	8,000	8,000	1.27	2016年 9月12日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第14回無担保投資法人債	2011年 9月12日	2,000	2,000	1.68	2018年 9月12日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第15回無担保投資法人債	2012年 4月26日	4,000	4,000	0.86	2015年 4月24日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第16回無担保投資法人債	2012年 4月26日	4,000	4,000	1.08	2017年 4月26日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第17回無担保投資法人債	2012年 9月12日	8,000	8,000	0.87	2017年 9月12日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第18回無担保投資法人債	2012年 9月12日	4,000	4,000	1.23	2019年 9月12日	期限一括	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第19回無担保投資法人債	2013年 4月25日	3,000	3,000	1.32	2023年 4月25日	期限一括	(注2)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第20回無担保投資法人債	2013年 11月14日	－	2,000	1.41	2025年 11月14日	期限一括	(注2)	無担保
合計		33,000	35,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。  
(注2) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。  
(注3) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。

## 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。



C-55 レジディア南千住

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
P-96	レジディア中落合	2013年 9月13日	3,656	－	－	－	－
R-52	レジディアタワー仙台	2013年11月29日	1,705	－	－	－	－
C-66	レジディア高島平	2013年12月19日	502	－	－	－	－
C-67	レジディア志村坂上	2013年12月19日	580	－	－	－	－
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	2013年12月19日	1,093	－	－	－	－
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	2013年12月19日	411	－	－	－	－
－	合同会社RISING3を営 業者とする匿名組合出 資持分	2013年10月29日	125	－	－	－	－
合計			8,072	－	－	－	－

(注) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格等）を記載しています。

### 2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。



P-73 レジディア芝浦



3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	物件 番号	物件名称	取得 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定機関	価格 時点
取得	不動産	C-66	レジディア高島平	2013年 12月19日	502	555	大和不動産 鑑定株式会社	2013年 10月31日
		C-67	レジディア志村坂上	2013年 12月19日	580	633	大和不動産 鑑定株式会社	2013年 10月31日
		C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	2013年 12月19日	411	456	大和不動産 鑑定株式会社	2013年 10月31日
	信託 不動産	P-96	レジディア中落合	2013年 9月13日	3,656	3,870	一般財団法人 日本不動産研究所	2013年 9月1日
		R-52	レジディアタワー仙台	2013年 11月29日	1,705	1,750	一般財団法人 日本不動産研究所	2013年 10月1日
		C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	2013年 12月19日	1,093	1,250	大和不動産 鑑定株式会社	2013年 10月31日

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 2011年11月24日付で投資信託及び投資法人に関する法律が改正され、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限ります。）の取得又は譲渡に先だって不動産鑑定評価を行わせている場合には、価格等の調査は不要とされたため、上記各物件については、特定資産の価格等の調査を行っていません。

(2) 匿名組合出資持分

取得又は 譲渡	名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	合同会社RISING3を営業者とする匿名組合出資持分	2013年10月29日	125	125

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、有限責任監査法人トーマツが日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得（出資）に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(3) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」及び「(2) 匿名組合出資持分」に記載されている取引以外の取引については、有限責任監査法人トーマツにその調査を委託しています。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況  
該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額  
第7期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		割合 (B)／(A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,164,051	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	664,684	57.1
その他賃貸事業費用	115,009	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	62,383	54.2
広告宣伝費	5,875	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	3,210	54.6
その他手数料	124,965	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	28,625	22.9
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.1

(注1) 形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

(注2) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、第7期において取引のあった者は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

C-52 レジディア文京湯島III



## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。



P-98 アルティスコート南青山

## その他

### 1 お知らせ

投資法人役員会  
当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2013年10月24日	投資法人債発行に係る一般事務の委託の件	アドバンス・レジデンス投資法人第20回無担保投資法人債発行に係る一般事務の委託につき、受託者を選定しました。
2013年11月21日	資産運用委託契約改定の件（資産運用委託契約の変更に関する覚書の締結）	本投資法人と資産運用会社との間で2010年3月1日付で締結した資産運用委託契約書につき、資産運用報酬体系を変更する旨の覚書を締結することを決定しました。
2014年1月9日	新投資口引受契約等の締結の件	新投資口発行に係る投資口の募集に関する一般事務の委託につき、受託者を選定しました。

### 2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。



P-78 レジディアタワー六本木



## Ⅱ. 貸借対照表

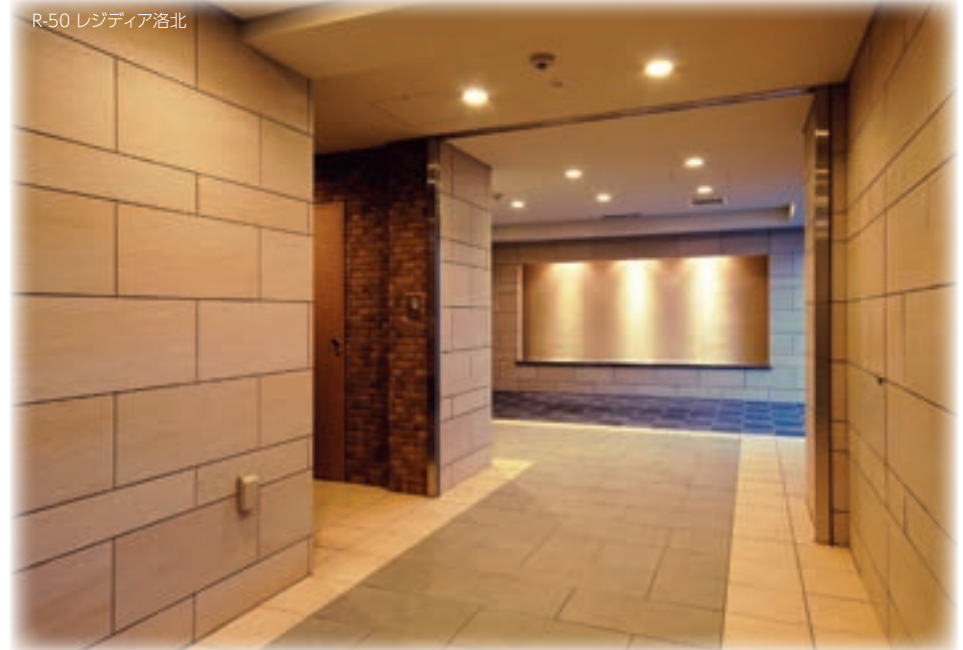
(単位：千円)

	前期（ご参考） 2013年7月31日	当期 2014年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,415,835	13,836,485
信託現金及び信託預金	7,368,577	7,600,752
営業未収入金	317,270	293,941
有価証券	5,200,000	—
前払費用	457,775	330,726
未収消費税等	45,609	—
その他	17,861	17,393
貸倒引当金	△ 22,922	△ 16,468
流動資産合計	20,800,007	22,062,830
固定資産		
有形固定資産		
建物	74,359,445	74,935,612
減価償却累計額	△ 5,225,498	△ 6,044,931
建物（純額）	69,133,947	68,890,681
構築物	10,851	16,632
減価償却累計額	△ 1,330	△ 1,729
構築物（純額）	9,520	14,902
機械及び装置	12,097	20,787
減価償却累計額	△ 773	△ 1,407
機械及び装置（純額）	11,323	19,379
工具、器具及び備品	102,499	112,632
減価償却累計額	△ 54,327	△ 59,741
工具、器具及び備品（純額）	48,171	52,891
土地	70,357,878	71,429,166
信託建物	125,953,680	128,425,812
減価償却累計額	△ 10,511,586	△ 11,952,196
信託建物（純額）	115,442,093	116,473,616
信託構築物	147,571	152,279
減価償却累計額	△ 60,810	△ 65,860
信託構築物（純額）	86,761	86,418
信託機械及び装置	134,231	140,691
減価償却累計額	△ 49,249	△ 53,944
信託機械及び装置（純額）	84,982	86,747
信託工具、器具及び備品	510,941	533,098
減価償却累計額	△ 318,008	△ 339,351
信託工具、器具及び備品（純額）	192,933	193,746
信託土地	128,764,575	133,305,012
信託建設仮勘定	—	54,101
有形固定資産合計	384,132,186	390,606,665
無形固定資産		
借地権	1,071,902	1,071,902
信託借地権	1,786,215	1,751,777
その他	10,213	7,188
無形固定資産合計	2,868,331	2,830,868
投資その他の資産		
投資有価証券	931,291	1,031,787
長期前払費用	652,060	642,400
差入保証金	457,830	463,559
信託差入保証金	995,717	995,717
その他	1,602	1,602
投資その他の資産合計	3,038,501	3,135,067
固定資産合計	390,039,019	396,572,601
繰延資産		
投資口交付費	16,886	19,544
投資法人債発行費	133,240	130,496
繰延資産合計	150,127	150,040
資産合計	410,989,155	418,785,472

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2013年7月31日	当期 2014年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	193,547	211,104
短期借入金	—	2,560,000
1年内返済予定の長期借入金	29,705,215	28,271,133
未払金	1,061,359	1,147,912
未払費用	173,911	206,116
未払消費税等	—	33,246
前受金	67,292	64,135
その他	34,800	40,438
流動負債合計	31,236,125	32,534,086
固定負債		
投資法人債	33,000,000	35,000,000
長期借入金	147,555,096	152,278,462
預り敷金及び保証金	1,254,001	1,248,074
信託預り敷金及び保証金	2,483,123	2,498,350
長期預り金	10,648	4,300
その他	4,082	1,360
固定負債合計	184,306,951	191,030,548
負債合計	215,543,077	223,564,634
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,557,018	102,557,018
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
分配準備積立金	34,376,971	33,968,500
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,291,809	5,475,039
剰余金合計	92,889,059	92,663,819
投資主資本合計	195,446,078	195,220,837
純資産合計	※1 195,446,078	※1 195,220,837
負債純資産合計	410,989,155	418,785,472

R-50 レジディア洛北



Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日		当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,462,948	※1	13,756,780
受取配当金		30,874		37,871
営業収益合計		13,493,823		13,794,651
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,343,295	※1	5,366,603
資産運用報酬		829,251		894,492
資産保管手数料		9,059		9,207
一般事務委託手数料		60,667		64,479
役員報酬		2,400		2,400
租税公課		72,877		134,167
貸倒引当金繰入額		2,080		－
貸倒損失		361		329
その他営業費用		197,107		186,697
営業費用合計		6,517,100		6,658,377
営業利益		6,976,722		7,136,274
営業外収益				
受取利息		10,428		10,137
有価証券利息		3,738		1,231
未払分配金戻入		2,790		16
貸倒引当金戻入額		－		1,050
その他		1,983		249
営業外収益合計		18,941		12,685
営業外費用				
支払利息		1,190,245		1,173,832
投資法人債利息		174,350		193,786
投資口交付費償却		8,146		4,324
投資法人債発行費償却		16,543		17,189
投資口公開関連費用		20,966		6,836
融資関連費用		283,599		256,629
その他		9,397		20,716
営業外費用合計		1,703,249		1,673,315
経常利益		5,292,414		5,475,644
税引前当期純利益		5,292,414		5,475,644
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		5,291,809		5,475,039
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		5,291,809		5,475,039

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）

(単位：千円)

	出 資 総 額	投資主資本 剰 余 金				投資主資本 合 計	純資産合計
		出資剰余金	分 配 準 備 積 立 金	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	80,087,298	53,220,279	34,651,095	4,681,376	92,552,750	172,640,048	172,640,048
当期変動額							
新投資口の発行	22,469,720					22,469,720	22,469,720
分配準備積立金の取崩			△ 274,123	274,123	－	－	－
剰余金の配当				△ 4,955,500	△ 4,955,500	△ 4,955,500	△ 4,955,500
当期純利益				5,291,809	5,291,809	5,291,809	5,291,809
当期変動額合計	22,469,720	－	△ 274,123	610,433	336,309	22,806,029	22,806,029
当期末残高	102,557,018	53,220,279	34,376,971	5,291,809	92,889,059	195,446,078	195,446,078

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

(単位：千円)

	出 資 総 額	投資主資本 剰 余 金				投資主資本 合 計	純資産合計
		出資剰余金	分 配 準 備 積 立 金	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	102,557,018	53,220,279	34,376,971	5,291,809	92,889,059	195,446,078	195,446,078
当期変動額							
分配準備積立金の取崩			△ 408,470	408,470	－	－	－
剰余金の配当				△ 5,700,280	△ 5,700,280	△ 5,700,280	△ 5,700,280
当期純利益				5,475,039	5,475,039	5,475,039	5,475,039
当期変動額合計	－	－	△ 408,470	183,230	△ 225,240	△ 225,240	△ 225,240
当期末残高	102,557,018	53,220,279	33,968,500	5,475,039	92,663,819	195,220,837	195,220,837



重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。 (2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。 (2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 5～46年 構築物 6～50年 機械及び装置 10～15年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 23～65年 ソフトウェア 3～5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 5～46年 構築物 6～50年 機械及び装置 10～15年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 23～65年 ソフトウェア 3～5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は109,038千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は4,763千円です。

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 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、信託借地権 ③ 信託差入保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産及び繰延資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 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、信託借地権 ③ 信託差入保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産及び繰延資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっています。

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2013年7月31日	当期 2014年1月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 借入実行残高 差引額 20,000,000千円 －千円 20,000,000千円	2. 本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントラインの総額 借入実行残高 差引額 20,000,000千円 2,560,000千円 17,440,000千円

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸料収入 共益費収入 駐車場収入 計 12,107,204 502,535 402,624 13,012,364 その他収入 付帯収入 その他 415,967 450,584 不動産賃貸事業収入合計 13,462,948	A. 不動産賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸料収入 共益費収入 駐車場収入 計 12,411,796 526,733 413,966 13,352,496 その他収入 付帯収入 その他 36,533 367,750 404,283 不動産賃貸事業収入合計 13,756,780
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 管理業務等委託費用 水道光熱費 修繕費 損害保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 不動産賃貸事業費用合計 5,343,295 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,119,652	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 管理業務等委託費用 水道光熱費 修繕費 損害保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 不動産賃貸事業費用合計 5,366,603 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,390,176

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口数 6,000,000口 1,240,000口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口数 6,000,000口 1,240,000口

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 合併時受入評価差額 繰越欠損金 その他 小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額 7,830 13,207,387 1,483,134 12,552 14,710,904 △14,710,904 － －	(繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 合併時受入評価差額 繰越欠損金 その他 小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額 5,625 13,090,534 1,483,134 31,176 14,610,470 △14,610,470 － －
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率 (調整) 評価性引当額の増減 分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率 36.59 △2.45 △34.16 0.03 0.01	法定実効税率 (調整) 評価性引当額の増減 分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率 36.59 △1.83 △34.77 0.03 0.01

P-42 レジディア西新





リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日																																																																				
<div>1. ファイナンス・リース取引（借主側）</div> <div>所有権移転外ファイナンス・リース取引</div> <div>①リース資産の内容</div> <div>無形固定資産 ソフトウェアです。</div> <div>②リース資産の減価償却の方法</div> <div>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</div> <div>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りです。</div> <div>(借主側)</div> <div>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</div> <div>(単位：千円)</div> <table><tr><th></th><th>取得価額相当額</th><th>減価償却累計額相当額</th><th>期末残高相当額</th></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>6,974</td><td>4,255</td><td>2,718</td></tr><tr><td>計</td><td>6,974</td><td>4,255</td><td>2,718</td></tr></table> <div>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</div> <div>(2) 未経過リース料期末残高相当額</div> <table><tr><td>一年内</td><td>709千円</td></tr><tr><td>一年超</td><td>2,010千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>2,720千円</td></tr></table> <div>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</div> <table><tr><td>支払リース料</td><td>354千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>354千円</td></tr></table> <div>(4) 減価償却費相当額の算定方法</div> <div>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</div> <div>2. オペレーティング・リース取引</div> <div>(借主側)</div> <div>未経過リース料</div> <table><tr><td>一年内</td><td>706,812千円</td></tr><tr><td>一年超</td><td>15,398,829千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,105,641千円</td></tr></table> <div>なお、リース料の確定していないものは、注記金額に見積金額を含めています。</div> <div>(貸主側)</div> <div>未経過リース料</div> <table><tr><td>一年内</td><td>4,484,248千円</td></tr><tr><td>一年超</td><td>10,378,491千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>14,862,740千円</td></tr></table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、器具及び備品	6,974	4,255	2,718	計	6,974	4,255	2,718	一年内	709千円	一年超	2,010千円	合計	2,720千円	支払リース料	354千円	減価償却費相当額	354千円	一年内	706,812千円	一年超	15,398,829千円	合計	16,105,641千円	一年内	4,484,248千円	一年超	10,378,491千円	合計	14,862,740千円	<div>1. ファイナンス・リース取引（借主側）</div> <div>所有権移転外ファイナンス・リース取引</div> <div>①リース資産の内容</div> <div>無形固定資産 ソフトウェアです。</div> <div>②リース資産の減価償却の方法</div> <div>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</div> <div>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りです。</div> <div>(借主側)</div> <div>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</div> <div>(単位：千円)</div> <table><tr><th></th><th>取得価額相当額</th><th>減価償却累計額相当額</th><th>期末残高相当額</th></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>6,974</td><td>4,610</td><td>2,364</td></tr><tr><td>計</td><td>6,974</td><td>4,610</td><td>2,364</td></tr></table> <div>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。</div> <div>(2) 未経過リース料期末残高相当額</div> <table><tr><td>一年内</td><td>709千円</td></tr><tr><td>一年超</td><td>1,655千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>2,365千円</td></tr></table> <div>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</div> <table><tr><td>支払リース料</td><td>354千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>354千円</td></tr></table> <div>(4) 減価償却費相当額の算定方法</div> <div>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</div> <div>2. オペレーティング・リース取引</div> <div>(借主側)</div> <div>未経過リース料</div> <table><tr><td>一年内</td><td>706,812千円</td></tr><tr><td>一年超</td><td>15,045,423千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>15,752,235千円</td></tr></table> <div>なお、リース料の確定していないものは、注記金額に見積金額を含めています。</div> <div>(貸主側)</div> <div>未経過リース料</div> <table><tr><td>一年内</td><td>4,497,229千円</td></tr><tr><td>一年超</td><td>9,979,534千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>14,476,763千円</td></tr></table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、器具及び備品	6,974	4,610	2,364	計	6,974	4,610	2,364	一年内	709千円	一年超	1,655千円	合計	2,365千円	支払リース料	354千円	減価償却費相当額	354千円	一年内	706,812千円	一年超	15,045,423千円	合計	15,752,235千円	一年内	4,497,229千円	一年超	9,979,534千円	合計	14,476,763千円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																																		
信託工具、器具及び備品	6,974	4,255	2,718																																																																		
計	6,974	4,255	2,718																																																																		
一年内	709千円																																																																				
一年超	2,010千円																																																																				
合計	2,720千円																																																																				
支払リース料	354千円																																																																				
減価償却費相当額	354千円																																																																				
一年内	706,812千円																																																																				
一年超	15,398,829千円																																																																				
合計	16,105,641千円																																																																				
一年内	4,484,248千円																																																																				
一年超	10,378,491千円																																																																				
合計	14,862,740千円																																																																				
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																																		
信託工具、器具及び備品	6,974	4,610	2,364																																																																		
計	6,974	4,610	2,364																																																																		
一年内	709千円																																																																				
一年超	1,655千円																																																																				
合計	2,365千円																																																																				
支払リース料	354千円																																																																				
減価償却費相当額	354千円																																																																				
一年内	706,812千円																																																																				
一年超	15,045,423千円																																																																				
合計	15,752,235千円																																																																				
一年内	4,497,229千円																																																																				
一年超	9,979,534千円																																																																				
合計	14,476,763千円																																																																				

金融商品に関する注記

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等に際し、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金及び国債のみを対象としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済または投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメントライン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2013年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	7,415,835	7,415,835	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,368,577	7,368,577	－
(3) 有価証券	5,200,000	5,200,000	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(29,705,215)	(29,840,878)	135,663
(5) 投資法人債	(33,000,000)	(33,427,935)	427,935
(6) 長期借入金	(147,555,096)	(150,068,713)	2,513,617
(7) デリバティブ取引（注2）	－	△454,082	△454,082

(注1) 負債に計上されるものについては、（ ）で表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券

譲渡性預金であり、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時価（※2,3）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	135,945,488	111,345,488	△454,082

（※1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（※3）「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（注4）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額931,291千円）は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

（注5）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	7,415,835	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,368,577	－	－	－	－	－
有価証券	5,200,000	－	－	－	－	－
合計	19,984,412	－	－	－	－	－

（注6）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	29,705,215	－	－	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	－	12,000,000	8,000,000	9,000,000
長期借入金	－	19,448,195	29,732,572	24,500,000	26,146,329	47,728,000
合計	29,705,215	23,448,195	29,732,572	36,500,000	34,146,329	56,728,000

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等に際し、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金及び国債のみを対象としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済または投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメントライン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2014年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	13,836,485	13,836,485	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,600,752	7,600,752	－
(3) 短期借入金	(2,560,000)	(2,560,872)	872
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(28,271,133)	(28,394,918)	123,785
(5) 投資法人債	(35,000,000)	(35,641,013)	641,013
(6) 長期借入金	(152,278,462)	(154,792,579)	2,514,117
(7) デリバティブ取引（注2）	－	△1,056,142	△1,056,142

（注1）負債に計上されるものについては、（ ）で表示しています。

（注2）「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（注3）金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次の通りです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時価（※2,3）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	140,225,488	120,195,488	△1,056,142

（※1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（※3）「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（注4）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額1,031,787千円）は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

（注5）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	13,836,485	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,600,752	－	－	－	－	－
合計	21,437,238	－	－	－	－	－

（注6）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,560,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	28,271,133	－	－	－	－	－
投資法人債	－	4,000,000	8,000,000	12,000,000	2,000,000	9,000,000
長期借入金	－	23,028,311	27,725,822	22,956,329	24,190,000	54,378,000
合計	30,831,133	27,028,311	35,725,822	34,956,329	26,190,000	63,378,000



賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）（ご参考）  
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
361,372,519	25,617,784	386,990,304	400,991,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。  
（注2）当期増減額のうち、主な増加額は不動産1件の取得（3,399,796千円）、不動産信託受益権13件の取得（24,166,537千円）であり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。  
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2013年7月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）  
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
386,990,304	6,440,041	393,430,346	417,027,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。  
（注2）当期増減額のうち、主な増加額は不動産3件の取得（1,596,575千円）、不動産信託受益権3件の取得（6,853,471千円）であり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。  
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2014年1月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2013年2月1日 至 2013年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	直接2.81% 間接0.36%	信託受益権の 取得（注1）	4,446,059 （注2）（注3）	－	－
利害関係人等	伊藤忠アーバン コミュニティ株式会社	不動産業	－	管理業務の 委託（注4）	694,688	営業未払金	56,291 （注3）
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及 び信託業務	－	資金の借入れ （返済）（注5）	6,020,000 （7,446,106）	1年内返済予定 の長期借入金	5,096,838
				譲渡性預金の 預入れ （解約）（注5）	6,600,000 （5,000,000）	有価証券	1,600,000

取引条件及び取引条件の決定方針  
（注1）信託受益権の購入については、近隣の取引実勢、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しています。  
（注2）信託受益権の購入にかかる取引金額には固定資産税等の精算金11,809千円が含まれています。

（注3）消費税等が含まれています。  
（注4）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。  
（注5）資金の借入れ及び譲渡性預金の預入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

当期（自 2013年8月1日 至 2014年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及 び信託業務	－	資金の借入れ （返済）（注1）	4,080,000 （4,310,781）	短期借入金	1,480,000
						1年内返済予定 の長期借入金	786,057
						長期借入金	25,097,286

取引条件及び取引条件の決定方針  
（注1）資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日		当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日	
1口当たり純資産額	157,617円	1口当たり純資産額	157,436円
1口当たり当期純利益	4,270円	1口当たり当期純利益	4,415円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
当期純利益（千円）	5,291,809	5,475,039
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,291,809	5,475,039
期中平均投資口数（口）	1,239,282	1,240,000

重要な後発事象に関する注記

当期（自 2013年 8月 1日 至 2014年 1月31日）

1. 資産の取得  
本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得しました。
- (1) レジディア中目黒Ⅱ  
資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：1,119百万円

- 取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 東京都目黒区中目黒二丁目9番11号

面積 : 土地 271.64㎡、建物 1,394.26㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

建築時期 : 2006年8月
- (2) アルティスコート南青山
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,720百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 東京都港区南青山一丁目24番15号

面積 : 土地 659.35㎡ (注1)、建物 2,549.88㎡ (注2)

構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建

建築時期 : 2008年7月

(注1) 敷地権全体の面積を記載しています。本投資法人の取得に係る敷地権の持分は100,000分の80,057です。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得に係る区分所有権の持分は100,000分の80,057です。
- (3) レジディア四谷三丁目
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 2,090百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 東京都新宿区荒木町17番地

面積 : 土地 889.00㎡ (注1)、建物 4,626.75㎡ (注2)

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期 : 2009年5月

(注1) 敷地権全体の面積を記載しています。本投資法人の取得に係る敷地権の持分は333,645分の291,594です。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得に係る区分所有権の持分は333,645分の291,594です。
- (4) レジディア池袋ウエスト
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,115百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 東京都板橋区中丸町3番6号

面積 : 土地 436.89㎡、建物 2,599.03㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

建築時期 : 2007年10月
- (5) レジディア大島
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,282百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 東京都江東区大島五丁目41番6号

面積 : 土地 726.77㎡、建物 2,269.28㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

建築時期 : 2007年11月
- (6) レジディア東桜Ⅱ
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 2,862百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番25号

面積 : 土地 1,240.78㎡、建物 10,944.91㎡

構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建

建築時期 : 2006年2月
- (7) レジディア榴岡
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,796百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 宮城県仙台市宮城野区鉄砲町77番地 (イースト棟)、81番地 (ウエスト棟)

- 面積 : 土地 1,460.00㎡

建物 イースト棟: 3,253.86㎡

ウエスト棟: 2,982.56㎡

構造 : イースト棟: 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

ウエスト棟: 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

建築時期 : 2006年11月
- (8) レジディア神戸元町
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,052百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 兵庫県神戸市中央区栄町通四丁目3番3号

面積 : 土地 443.00㎡、建物 3,283.91㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建

建築時期 : 2007年1月
- (9) レジディア仙台北町
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,117百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 宮城県仙台市青葉区本町一丁目9番32号

面積 : 土地 689.77㎡、建物 3,377.22㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期 : 2007年6月
- (10) レジディア仙台原ノ町
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 593百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 宮城県仙台市宮城野区原町三丁目1番37号

面積 : 土地 581.71㎡、建物 2,380.81㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

建築時期 : 2007年9月
- (11) レジディア南一条イースト
- 資産の種類: 不動産信託受益権

取得価格 : 1,062百万円

取得日 : 2014年2月6日

所在地 : 北海道札幌市中央区南1条東六丁目1番10号

面積 : 土地 843.33㎡、建物 4,871.64㎡

構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建

建築時期 : 2008年1月

(注) 取得価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

2. 新投資口の発行

2014年1月9日開催の本投資法人の役員会において、不動産等（特定資産）の取得資金等の調達を目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口の発行については2014年2月3日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2014年2月26日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は114,936,698,304円、発行済投資口数は1,300,000口となっています。

[公募による新投資口の発行（一般募集）]		[第三者割当による新投資口の発行]	
発行新投資口数	: 58,000口	発行新投資口数	: 2,000口
発行価格	: 1口当たり213,330円	発行価額	: 1口当たり206,328円
発行価格の総額	: 12,373,140,000円	発行価額の総額	: 412,656,000円
発行価額（引受価額）	: 1口当たり206,328円	申込期間（申込期日）	: 2014年2月25日
発行価額の総額	: 11,967,024,000円	払込期日	: 2014年2月26日
払込期日	: 2014年2月3日	割当先	: みずほ証券株式会社



(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
I 当期末処分利益	5,291,809,231	5,475,039,805
II 分配準備積立金取崩高	408,470,769	247,560,195
III 分配金の額	5,700,280,000	5,722,600,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(4,597)	(4,615)
IV 次期繰越利益	0	0
分配金の額の算出方法	<p>                             本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、分配準備積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うとともに運用状況が好調な場合には、業績に応じた増配を検討することとします。                         </p> <p>                             上記方針のもと、当期末処分利益5,291,809,231円に、分配準備積立金取崩高408,470,769円を加算した5,700,280,000円を利益分配金として分配することとしました。                         </p> <p>                             なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。                         </p>	
	<p>                             本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、分配準備積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うとともに運用状況が好調な場合には、業績に応じた増配を検討することとします。                         </p> <p>                             上記方針のもと、当期末処分利益5,475,039,805円に、分配準備積立金取崩高247,560,195円を加算した5,722,600,000円を利益分配金として分配することとしました。                         </p> <p>                             なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。                         </p>	

P-98 アルティコート南青山



独立監査人の監査報告書

2014年3月12日

アドバンス・レジデンス投資法人

役 員 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

大村 聡

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

太田 健司

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、アドバンス・レジデンス投資法人の2013年8月1日から2014年1月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任  
 経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任  
 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。  
 監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。  
 当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見  
 当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項  
 重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は営業期間末日後に資産の取得及び新投資口の発行を行っている。  
 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係  
 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上



(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,292,414	5,475,644
減価償却費	2,284,585	2,335,039
投資口交付費償却	8,146	4,324
投資法人債発行費償却	16,543	17,189
投資口公開関連費用	20,966	6,836
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△ 6,728	△ 6,454
受取利息	△ 14,167	△ 11,368
支払利息	1,190,245	1,173,832
投資法人債利息	174,350	193,786
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 47,427	23,328
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 45,609	45,609
前払費用の増減額（△は増加）	△ 131,860	127,049
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 35,901	33,246
営業未払金の増減額（△は減少）	15,603	6,323
未払金の増減額（△は減少）	63,488	62,173
未払費用の増減額（△は減少）	△ 24,915	24,174
前受金の増減額（△は減少）	13,308	△ 3,156
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 58,091	9,660
その他	18,733	246
小計	8,733,685	9,517,486
利息の受取額	10,133	3,942
利息の支払額	△ 1,383,757	△ 1,359,588
法人税等の支払額	△ 2,917	1,941
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,357,143	8,163,781
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△ 5,000,000
定期預金の払戻による収入	3,000,000	—
有価証券の取得による支出	△ 5,200,000	—
有価証券の売却による収入	5,000,000	5,200,000
有形固定資産の取得による支出	△ 3,502,538	△ 1,685,706
信託有形固定資産の取得による支出	△ 22,699,381	△ 7,063,782
信託無形固定資産の取得による支出	△ 1,686,789	—
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	21,328	△ 5,927
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	589,839	15,227
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 813,333	—
投資有価証券の取得による支出	△ 462,602	△ 126,557
投資有価証券の払戻による収入	452,912	25,715
長期預り金の返還による支出	△ 6,348	△ 6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,306,911	△ 8,647,378
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,560,000
短期借入金の返済による支出	△ 4,148,000	—
長期借入れによる収入	21,828,000	15,860,000
長期借入金の返済による支出	△ 16,574,139	△ 12,570,716
投資法人債の発行による収入	3,000,000	2,000,000
投資法人債発行費の支出	△ 20,679	△ 14,444
投資口の発行による収入	22,469,720	—
投資口交付費の支出	△ 11,739	—
投資口公開関連費用の支出	△ 33,370	△ 744
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△ 2,721	△ 2,721
分配金の支払額	△ 4,956,774	△ 5,694,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,550,295	2,136,421
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,600,527	1,652,825
現金及び現金同等物の期首残高	11,183,885	14,784,412
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,784,412	※1 16,437,238

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

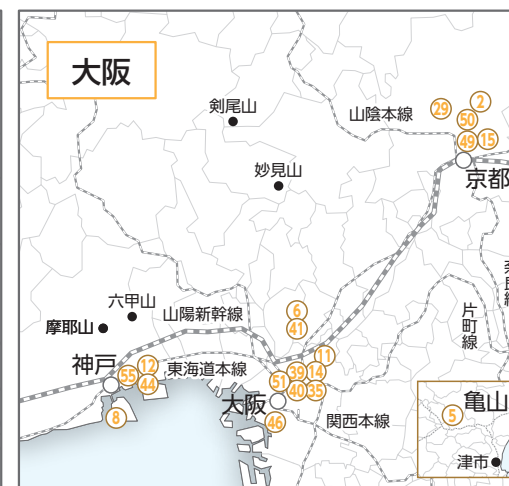
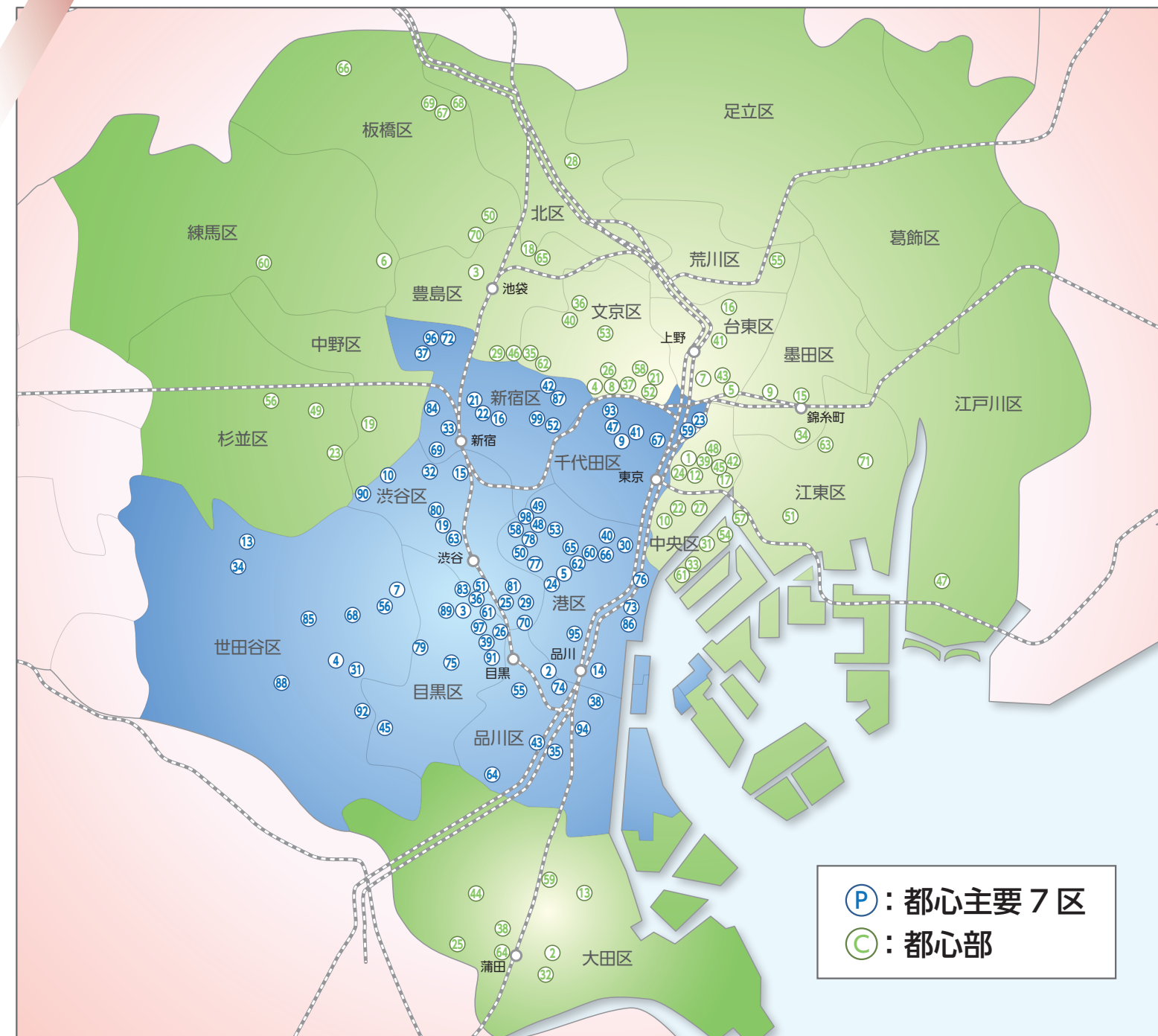
キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2013年2月 1日 至 2013年7月31日	当期 自 2013年8月 1日 至 2014年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	預入期間が3ヶ月を超える定期預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
7,415,835	13,836,485
7,368,577	7,600,752
—	△5,000,000
14,784,412	16,437,238

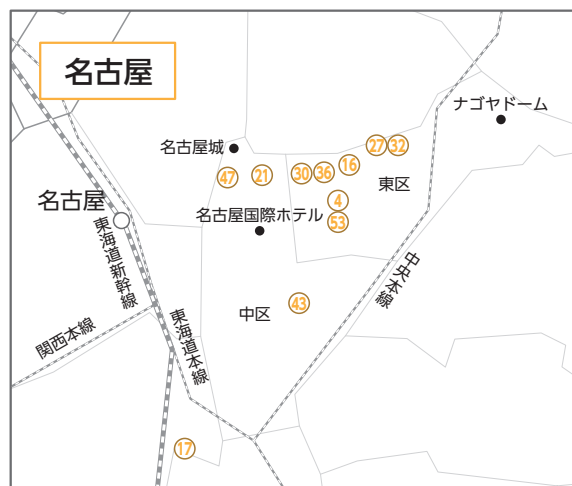
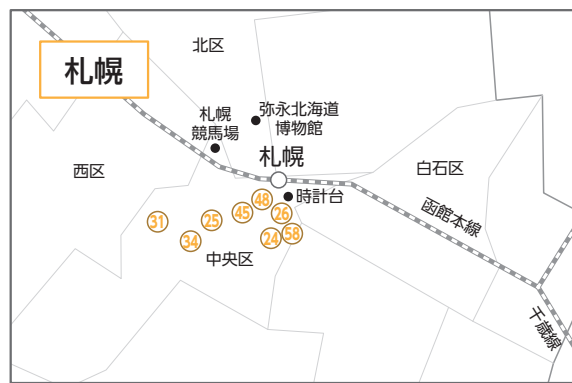
S-1 東京・スチューデントハイツ日吉台







(R) : 政令指定都市及びこれに準ずる都市



- |                     |                    |                                    |                    |                   |                      |                      |                                      |                 |                   |
|---------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| P-2 レジディア島津山        | P-34 レジディア経堂       | P-61 レジディア恵比寿南                     | P-84 レジディア北新宿      | C-8 レジディア文京本郷Ⅱ    | C-35 レジディア文京吾羽       | C-58 レジディア御茶ノ水       | S-16 レジディア武蔵小杉                       | R-13 KC21ビル     | R-41 レジディア江坂      |
| P-3 レジディア中目黒        | P-35 レジディア大井町      | P-62 レジディアタワー麻布十番                  | P-85 レジディア駒沢       | C-9 レジディア両国       | C-36 レジディア文京千石       | C-59 レジディア大森         | S-17 レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ                      | R-14 レジディア靱公園   | R-42 レジディア西新      |
| P-4 レジディア世田谷弦巻      | P-36 レジディア恵比寿Ⅱ     | P-63 レジディア渋谷                       | P-86 レジディア芝浦KAIGAN | C-10 レジディア東銀座     | C-37 レジディア文京湯島       | C-60 レジディア中村橋        | S-19 レジディア吉祥寺                        | R-15 レジディア京都駅前  | R-43 レジディア鶴舞      |
| P-5 レジディア麻布十番       | P-37 レジディア上落合      | P-64 レジディア中延                       | P-87 レジディア市谷薬王寺    | C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ | C-38 レジディア池上         | C-61 レジディア勝どき        | S-20 パシフィックロイヤルコート<br>みなとみらいオーシャンタワー | R-16 レジディア高岳    | R-44 レジディア神戸磯上    |
| P-7 レジディア池尻大橋       | P-38 レジディア東品川      | P-65 レジディア麻布台                      | P-88 レジディア用賀       | C-13 レジディア大森東     | C-39 レジディア日本橋人形町     | C-62 レジディア文京吾羽Ⅱ      | S-21 メゾン八千代台                         | R-17 レジディア日比野   | R-45 レジディア北二条イースト |
| P-9 レジディア九段下        | P-39 レジディア目黒Ⅱ      | P-66 レジディア芝大門Ⅱ                     | P-89 レジディアタワー中目黒   | C-15 レジディア錦糸町     | C-40 レジディア文京千石Ⅱ      | C-63 レジディア錦糸町Ⅲ       | S-22 ライフ&シニアハウス港北2                   | R-19 レジディア天神南   | R-46 レジディア心斎橋ウエスト |
| P-10 レジディア幡ヶ谷       | P-40 レジディア虎ノ門      | P-67 レジディア神田                       | P-90 レジディア芝塚Ⅱ      | C-16 レジディア根岸      | C-41 レジディア入谷         | C-64 レジディア蒲田Ⅲ        | S-23 カレッジコート田無                       | R-20 レジディア博多駅南  | R-47 レジディア丸の内     |
| P-13 レジディア桜上水       | P-41 レジディア新御茶ノ水    | P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ                    | P-91 レジディア目黒Ⅲ      | C-17 レジディア新川      | C-42 レジディア日本橋浜町      | C-65 レジディアタワー上池袋     | S-24 レジディア浦安Ⅱ                        | R-21 マーレ        | R-48 レジディア札幌駅前    |
| P-14 レジディア北品川       | P-42 レジディア神楽坂      | P-69 レジディア西新宿Ⅱ                     | P-92 レジディア自由が丘Ⅱ    | C-18 レジディア上池袋     | C-43 レジディア新御徒町       | C-66 レジディア高島平        | S-25 レジディア南行徳                        | R-24 レジディア南一条   | R-49 レジディア御所東     |
| P-15 レジディア代々木の杜     | P-43 レジディア大井町Ⅱ     | P-70 レジディア広尾南                      | P-93 レジディア九段下Ⅱ     | C-19 レジディア新中野     | C-44 レジディア千鳥町        | C-67 レジディア志村坂上       | S-26 レジディア浦安Ⅱ                        | R-25 レジディア大通西   | R-50 レジディア洛北      |
| P-16 レジディア新宿イーストⅢ   | P-45 レジディア自由が丘     | P-72 レジディア目白御留山                    | P-94 レジディア大森Ⅱ      | C-21 レジディア文京湯島Ⅱ   | C-45 レジディア新川Ⅱ        | C-68 レジディア志村坂上Ⅱ      | S-27 レジディア行徳                         | R-26 レジディア北三条   | R-51 レジディア都島Ⅰ・Ⅱ   |
| P-19 レジディア宇田川町マンション | P-47 レジディア水道橋      | P-73 レジディア芝浦                       | P-95 レジディア白金高輪     | C-22 レジディア築地      | C-46 レジディア目白         | C-69 レジディア志村坂上Ⅲ      | S-28 レジディア川崎                         | R-27 レジディア白壁東   | R-52 レジディアタワー仙台   |
| P-21 レジディア新宿イーストⅡ   | P-48 レジディアタワー乃木坂   | P-74 レジディア御殿山                      | P-96 レジディア中落合      | C-23 レジディア笹塚      | C-47 レジディア葛西         | C-70 レジディア池袋ウエスト     | S-29 ココファン日吉                         | R-29 レジディア太秦    | R-53 レジディア東横Ⅱ     |
| P-22 レジディア新宿イースト    | P-49 レジディア赤坂       | P-75 レジディア祐天寺                      | P-97 レジディア中目黒Ⅱ     | C-24 レジディア京橋      | C-48 レジディア日本橋馬喰町     | C-71 レジディア大島         | S-30 レジディア今出川                        | R-30 レジディア泉     | R-54 レジディア福岡      |
| P-23 レジディア西麻布       | P-50 レジディア麻布       | P-76 パークタワー芝浦ベイワード<br>アーバンウイング     | P-98 アルティスコート南青山   | C-25 レジディア多摩川     | C-49 レジディア杉並方南町      | S-1 東京・スチューデントハウス日吉台 | R-2 レジディア東横                          | R-31 レジディア丸山北五条 | R-55 レジディア神戸元町    |
| P-24 レジディア麻布十番Ⅱ     | P-51 レジディア代官山      |                                    | P-99 レジディア四谷三丁目    | C-26 レジディア後楽園     | C-50 レジディア新板橋        | S-2 チェスターハウス川口       | R-4 レジディア東横                          | R-32 レジディア徳川    | R-56 レジディア仙台本町    |
| P-25 レジディア恵比寿       | P-52 レジディア市ヶ谷      | P-77 元麻布プレイス                       |                    | C-27 レジディア銀座東     | C-51 レジディア木場         | S-3 レジディア東松戸         | R-5 レジディア亀山                          | R-34 レジディア大通公園  | R-57 レジディア仙台原ノ町   |
| P-26 レジディア目黒        | P-53 レジディア西麻布町公園   | P-78 レジディアタワー六本木                   |                    | C-28 レジディア王子      | C-52 レジディア文京湯島Ⅲ      | S-4 レジディア新横浜         | R-6 レジディア緑地公園                        | R-35 レジディア谷町    | R-58 レジディア南一条イースト |
| P-29 レジディア広尾Ⅱ       | P-55 レジディアタワー目黒不動前 | P-79 レジディア上目黒                      |                    | C-29 レジディア目白Ⅱ     | C-53 レジディア文京本駒込      | S-7 レジディア調布          | R-8 レジディア神戸ポート<br>アイランド              | R-36 レジディア久屋大通  |                   |
| P-30 ピアネッタ汐留        | P-56 レジディア三軒茶屋     | P-80 レジディア代々木公園                    |                    | C-31 レジディア月島Ⅲ     | C-54 東京・スチューデントハウス和光 | S-11                 |                                      | R-37 レジディア仙台宮町  |                   |
| P-31 レジディア駒沢大学      | P-58 レジディア南青山      | P-81 ウインザーハウス広尾                    |                    | C-32 レジディア蒲田Ⅱ     | S-12 レジディア国分寺        |                      | R-10 レジディア博多                         | R-38 レジディア広瀬通   |                   |
| P-32 レジディア代々木       | P-59 レジディア神田東      | P-83 レジディア代官山猿楽町ノ<br>代官山パークサイドビレッジ |                    | C-33 レジディア月島Ⅱ     | S-14 レジディア横濱関内       |                      | R-11 レジディア天神橋                        | R-39 レジディア江戸堀   |                   |
| P-33 レジディア西新宿       | P-60 レジディア東麻布      |                                    |                    | C-34 レジディア錦糸町Ⅱ    | S-15 レジディア大倉山        |                      | R-12 レジディア三宮東                        | R-40 レジディア京町堀   |                   |

第7期末 (2014年1月31日)  
以降取得物件



2014年1月31日現在

投資対象 エリア	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率	PML値
都心主要7区	P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004年12月	3,474.37	115	2,860	0.71%	4.3%
	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005年 2月	1,694.18	88	1,730	0.43%	2.6%
	P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002年 3月	1,769.67	28	1,229	0.31%	7.3%
	P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999年11月	1,986.76	44	1,987	0.49%	4.2%
	P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005年 8月	1,423.38	42	1,230	0.31%	3.1%
	P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004年 3月	2,845.89	86	2,270	0.56%	2.9%
	P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006年 2月	1,129.72	35	1,130	0.28%	7.3%
	P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006年 7月	1,201.37	39	1,120	0.28%	7.0%
	P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007年 2月	2,897.99	120	2,720	0.68%	4.3%
	P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007年 3月	723.10	22	732	0.18%	4.4%
	P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009年 2月	818.74	39	750	0.19%	4.3%
	P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001年 8月	623.80	30	588	0.15%	8.2%
	P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004年 2月	1,743.06	54	1,380	0.34%	4.8%
	P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000年 8月	1,219.08	48	941	0.23%	5.3%
	P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004年 2月	2,354.20	65	1,520	0.38%	4.1%
	P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001年 2月	1,018.71	37	874	0.22%	3.1%
	P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001年 1月	653.04	26	554	0.14%	3.0%
	P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999年10月	701.01	20	722	0.18%	6.2%
	P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005年11月	1,733.63	76	1,660	0.41%	2.9%
	P-30	ピアネット汐留	東京都港区	2005年 2月	2,274.19	67	1,950	0.49%	5.3%
	P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004年10月	488.51	18	333	0.08%	8.5%
	P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005年 2月	464.64	16	326	0.08%	11.0%
	P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005年 2月	478.57	19	363	0.09%	9.9%
	P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005年 2月	509.66	15	286	0.07%	10.6%
	P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005年12月	1,249.56	48	947	0.24%	4.3%
	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006年 1月	2,194.56	61	2,280	0.57%	3.4%
	P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006年 9月	1,740.50	70	1,180	0.29%	4.8%
	P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006年 8月	2,588.01	122	2,040	0.51%	4.0%
	P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006年 1月	1,448.84	34	1,190	0.30%	6.5%
	P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006年 9月	1,353.41	63	1,320	0.33%	3.3%
	P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006年 3月	1,422.45	52	1,160	0.29%	2.8%
	P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006年 8月	1,182.34	52	918	0.23%	2.1%
	P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007年 7月	1,321.76	40	1,050	0.26%	4.8%
	P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002年 3月	1,435.93	28	1,050	0.26%	7.3%
	P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004年12月	3,039.14	65	2,310	0.57%	2.3%
	P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004年 8月	3,485.00	68	3,660	0.91%	3.5%
	P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004年 5月	1,352.02	37	1,180	0.29%	8.3%
	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004年 7月	7,078.64	125	6,780	1.69%	2.8%
	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004年 7月	2,067.08	42	2,150	0.54%	4.0%
	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004年 8月	3,003.34	85	2,500	0.62%	3.6%
	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999年 9月	4,803.29	88	3,570	0.89%	6.8%
	P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007年 1月	21,019.77	358	16,500	4.11%	1.8%
	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005年 1月	2,847.19	78	2,760	0.69%	2.7%
	P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005年 3月	782.33	13	728	0.18%	2.0%
	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003年10月	2,544.25	64	1,620	0.40%	3.4%
	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006年 4月	1,582.54	31	1,430	0.36%	3.2%
	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007年 3月	2,023.88	39	2,020	0.50%	7.1%
	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003年 1月	7,207.18	113	6,190	1.54%	0.7%
	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006年 6月	1,285.42	40	1,250	0.31%	3.5%
	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005年11月	2,855.06	65	1,880	0.47%	3.4%
	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006年 2月	1,732.06	47	1,610	0.40%	4.6%
	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006年 8月	2,023.20	48	1,740	0.43%	3.3%
	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006年 6月	1,534.57	43	1,140	0.28%	4.9%
	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006年 3月	1,933.54	34	1,280	0.32%	4.4%
	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007年 5月	2,478.31	74	1,830	0.46%	10.9%
	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007年 8月	1,035.75	26	923	0.23%	2.8%
	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002年12月	1,679.94	19	974	0.24%	4.9%
	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991年 9月	8,508.36	154	4,670	1.16%	2.8%
	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007年 1月	1,228.15	16	930	0.23%	7.9%
	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006年 8月	5,423.36	118	5,260	1.31%	7.8%
	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年 5月	13,490.67	191	9,570	2.38%	3.6%
	P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001年 2月	7,382.62	41	8,430	2.10%	9.7%
	P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006年 2月	5,978.20	83	7,040	1.75%	1.5%
	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993年 1月	1,473.68	16	878	0.22%	7.7%
	P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998年 7月	1,545.36	6	1,100	0.27%	5.1%
	P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003年 6月	2,172.91	12	1,750	0.44%	4.8%
	P-83	レジディア代官山猿楽町ノ代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998年 1月	5,977.18	77	7,360	1.83%	6.7%
	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997年 2月	2,173.62	26	1,460	0.36%	8.8%
	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008年10月	1,182.47	59	870	0.22%	10.0%
	P-86	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区	2010年 1月	3,898.10	72	2,400	0.60%	4.4%
	P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008年 8月	2,169.57	98	2,070	0.52%	3.0%
	P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008年 6月	1,996.81	66	1,523	0.38%	10.3%
	P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007年 3月	3,989.13	70	3,300	0.82%	2.4%
	P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011年 1月	4,548.96	166	3,760	0.94%	4.2%
	P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010年 1月	1,206.38	31	950	0.24%	2.6%
	P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007年10月	1,127.78	17	778	0.19%	5.4%
	P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012年 1月	1,612.65	48	1,240	0.31%	2.6%
	P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012年 3月	2,171.74	90	1,620	0.40%	2.2%
	P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012年 3月	1,888.07	53	1,480	0.37%	6.7%
									2.9%
	P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008年 3月	5,529.19	187	3,656	0.91%	2.9%
									3.0%

2014年1月31日現在

投資対象 エリア	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率	PML値
都心部	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005年 2月	2,552.07	105	1,920	0.48%	3.3%
	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005年 3月	4,110.54	166	2,640	0.66%	4.7%
	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005年 3月	2,207.63	60	1,520	0.38%	7.1%
	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005年 7月	2,165.35	65	1,680	0.42%	4.6%
	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005年 8月	1,816.14	47	1,060	0.26%	2.9%
	C-6	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	1993年 3月	1,591.71	93	954	0.24%	9.2%
	C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006年 2月	4,009.27	127	3,160	0.79%	2.1%
	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006年 1月	1,960.40	70	1,623	0.40%	3.6%
	C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006年 2月	1,378.84	48	913	0.23%	9.1%
	C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006年 9月	4,871.02	169	5,251	1.31%	4.3%
	C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007年 1月	3,541.09	137	3,180	0.79%	4.6%
	C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007年 8月	1,928.71	81	1,980	0.49%	3.8%
	C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007年11月	4,326.80	157	4,200	1.05%	7.2%
	C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005年12月	1,571.54	28	856	0.21%	7.7%
	C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003年 2月	2,764.70	83	1,880	0.47%	5.3%
	C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001年12月	979.04	44	558	0.14%	6.4%
	C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002年 6月	615.28	24	352	0.09%	3.8%
	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004年 3月	1,368.01	63	1,010	0.25%	5.3%
	C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005年12月	2,043.00	54	1,460	0.36%	3.4%
	C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000年 3月	2,855.98	96	1,800	0.45%	6.9%
	C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005年 1月	1,440.11	52	1,220	0.30%	3.4%
	C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004年 9月	2,137.41	98	1,300	0.32%	5.9%
	C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004年10月	770.11	31	603	0.15%	3.5%
	C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004年 9月	2,824.17	94	2,000	0.50%	4.0%
	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005年 2月	1,659.09	61	867	0.22%	3.2%
	C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005年 7月	1,450.16	63	1,050	0.26%	2.3%
	C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006年 2月	1,694.38	40	1,100	0.27%	6.8%
	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006年 9月	1,929.24	78	1,360	0.34%	4.0%
	C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006年 9月	3,074.47	105	2,440	0.61%	3.8%
	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008年 1月	3,394.21	99	2,380	0.59%	4.7%
	C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003年 8月	5,970.11	104	3,380	0.84%	4.7%
	C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003年 2月	1,104.50	33	707	0.18%	5.0%
	C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003年 2月	1,623.62	39	1,050	0.26%	6.9%
	C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003年 7月	764.84	19	378	0.09%	8.5%
	C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004年 3月	848.24	25	557	0.14%	5.6%
	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005年 4月	2,117.47	45	1,440	0.36%	4.1%
	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004年12月	1,826.54	49	990	0.25%	5.4%
	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006年 8月	1,915.92	45	1,310	0.33%	4.5%
	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007年 3月	2,531.81	69	1,860	0.46%	3.0%
	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006年 9月	2,105.15	60	1,290	0.32%	5.0%
	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003年 2月	2,119.34	36	1,320	0.33%	3.9%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999年 1月	13,069.70	162	6,280	1.56%	2.6%	
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000年 1月	2,177.89	29	683	0.17%	7.0%	
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007年 2月	8,502.12	132	5,500	1.37%	2.4%	
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009年 2月	6,953.96	194	3,834	0.95%	4.3%	
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009年 8月	1,413.22	67	888	0.22%	8.6%	
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008年 3月	3,255.00	155	1,950	0.49%	7.2%	
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008年12月	1,296.27	52	1,129	0.28%	4.4%	
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008年 3月	3,488.24	98	2,340	0.58%	3.5%	
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008年 2月	3,152.45	119	2,570	0.64%	4.0%	
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007年 3月	10,097.88	175	2,580	0.64%	5.3%	
C-56	レジディア狹窪	東京都杉並区	2003年 3月	2,830.20	101	1,710	0.43%	4.5%	
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005年 2月	1,458.45	68	970	0.24%	7.6%	
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005年 9月	3,164.96	80	2,090	0.52%	4.2%	
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006年 3月	1,528.00	75	1,150	0.29%	1.8%	
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008年 2月	1,501.41	66	1,075	0.27%	4.5%	
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008年 2月	2,750.82	55	1,805	0.45%	4.9%	
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008年 2月	3,063.83	89	2,268	0.56%	4.0%	
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005年 2月	1,072.75	51	651	0.16%	9.6%	
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007年 3月	1,404.35	53	948	0.24%	3.5%	
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009年 3月	31,250.61	472	8,250	2.05%	2.9%	
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007年 2月	977.96	45	502	0.12%	5.4%	
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007年 2月	995.37	44	580	0.14%	5.7%	
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007年 3月	2,066.19	94	1,093	0.27%	3.4%	
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007年 3月	796.76	36	411	0.10%	5.6%	
S-1	東京・スチューデントハウス日吉台	神奈川県横浜市	1969年 3月	8,552.00	920	3,420	0.85%	5.4%	
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991年 3月	2,023.11	39	771	0.19%	7.1%	
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007年 4月	3,431.44	44	1,100	0.27%	5.5%	
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007年 1月	3,277.62	131	1,920	0.48%	4.6%	
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007年 3月	1,750.49	41	1,143	0.28%	5.6%	
S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990年 4月	1,684.02	127	675	0.17%	5.0%	
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003年 2月	879.44	33	518	0.13%	10.2%	
S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市	2004年 8月	2,359.60	102	1,700	0.42%	2.9%	
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998年 3月	1,334.56	64	755	0.19%	8.4%	
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007年 2月	2,560.40	68	1,580	0.39%	5.3%	
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007年 3月	4,567.44	172	2,730	0.68%	7.2%	
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995年 3月	2,214.73	48	1,380	0.34%	3.4%	
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市中区	2007年11月	26,082.53	416	14,000	3.48%	9.1%	
S-21	メゾンハ千代台	千葉県八千代市	1989年 8月	3,506.54	39	882	0.22%	4.5%	
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003年10月	5,433.40	78	1,670	0.42%	5.4%	
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010年 2月	1,136.09	91	810	0.20%	6.4%	
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009年 9月	3,692.76	146	2,115	0.53%	7.7%	
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005年 2月	1,785.00	85	823	0.20%	6.7%	
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005年 2月	1,554.00	74	802	0.20%	6.6%	
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005年 2月	1,569.74	75	761	0.19%	7.5%	
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007年 3月	2,644.73	104	1,670	0.42%	6.1%	
S-29	コファアン日吉	神奈川県横浜市	2010年 1月	5,247.90	85	1,050	0.26%	4.7%	



									2014年1月31日現在	
投資対象 エリア	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率	PML値	
地方 政令 指定都市およびこれに準ずる都市	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999年 2月	3,714.11	154	1,671	0.42%	10.9%	
	R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006年 2月	3,084.03	91	1,290	0.32%	3.4%	
	R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007年 2月	6,065.11	182	1,610	0.40%	4.2%	
	R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007年 5月	2,391.35	44	979	0.24%	5.7%	
	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007年 9月	9,708.00	404	3,740	0.93%	6.8% 6.7%	
	R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002年 3月	3,955.24	155	1,220	0.30%	3.4%	
	R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000年 2月	2,113.91	78	871	0.22%	8.3%	
	R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005年11月	5,698.03	161	2,220	0.55%	3.2%	
	R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997年 3月	2,716.11	79	900	0.22%	2.4%	
	R-14	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006年 1月	2,741.46	94	1,170	0.29%	6.6%	
	R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006年 2月	4,010.85	116	1,970	0.49%	9.9%	
	R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋	2007年 8月	5,944.56	198	2,330	0.58%	3.5%	
	R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋	1992年 4月	7,598.40	124	1,340	0.33%	3.9%	
	R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004年 1月	3,179.96	56	936	0.23%	4.9%	
	R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003年 1月	1,606.29	39	324	0.08%	2.7%	
	R-21	マーレ	愛知県名古屋	2005年 2月	1,930.70	38	685	0.17%	5.0%	
	R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006年12月	5,928.51	179	1,640	0.41%	0.9%	
	R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006年12月	4,512.24	103	1,320	0.33%	1.1%	
	R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007年 1月	3,867.60	100	1,130	0.28%	1.4%	
	R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋	2005年 5月	2,709.97	33	831	0.21%	4.1%	
	R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000年 1月	3,201.93	48	701	0.17%	13.5%	
	R-30	レジディア泉	愛知県名古屋	2005年11月	9,715.22	122	3,700	0.92%	3.1%	
	R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007年 2月	3,920.00	56	1,050	0.26%	1.2%	
	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋	2006年12月	2,282.49	27	751	0.19%	3.9%	
	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007年 8月	6,230.49	109	2,010	0.50%	0.9%	
	R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008年 8月	2,655.18	108	1,100	0.27%	7.5%	
	R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋	2007年 2月	1,684.19	57	653	0.16%	4.8%	
	R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008年 1月	2,005.48	67	529	0.13%	2.5%	
	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010年 2月	1,564.29	63	494	0.12%	2.8%	
	R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007年 2月	3,369.51	127	1,400	0.35%	8.7%	
	R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007年 3月	2,398.90	84	1,000	0.25%	7.8%	
	R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007年 7月	2,177.04	68	990	0.25%	4.8%	
	R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008年 1月	7,282.78	173	2,380	0.59%	2.6%	
	R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋	2008年 2月	3,116.98	122	1,206	0.30%	3.6%	
	R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008年 3月	6,714.74	196	2,740	0.68%	3.6%	
	R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006年 3月	3,808.98	56	894	0.22%	1.1%	
	R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007年 2月	4,243.06	97	1,921	0.48%	9.1%	
	R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋	2007年 1月	2,349.52	86	972	0.24%	2.8%	
	R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007年 2月	6,088.03	168	1,483	0.37%	0.7%	
	R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007年 9月	2,601.26	57	1,227	0.31%	8.9%	
	R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008年 3月	2,101.83	75	874	0.22%	12.4%	
	R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006年 9月	12,724.11	178	3,232	0.80%	7.1%	
	R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008年 1月	5,088.45	67	1,705	0.42%	2.3%	
	合計						18,113	401,829	100.00%	2.8%

第8期取得物件									
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006年 8月	1,259.45	50	1,119	7.08%	2.7%	
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008年 7月	1,717.68	23	1,720	10.88%	3.9%	
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009年 5月	2,915.94	90	2,090	13.22%	3.8%	
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007年10月	1,996.47	72	1,115	7.05%	3.0%	
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007年11月	1,824.39	87	1,282	8.11%	6.1%	
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋	2006年 2月	8,467.67	127	2,862	18.10%	3.1%	
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006年11月	5,415.90	168	1,796	11.36%	2.6% 2.7%	
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007年 1月	2,373.77	85	1,052	6.65%	5.8%	
R-56	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007年 6月	3,143.80	105	1,117	7.07%	2.3%	
R-57	レジディア仙台東ノ町	宮城県仙台市	2007年 9月	2,111.76	72	593	3.75%	2.1%	
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008年 1月	4,063.96	85	1,062	6.72%	1.1%	
合計					964	15,808	100.00%		

(注1)「投資対象エリア」欄における、「都心主要7区」とは、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、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「首都圏」とは、東京23区を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県を、「政令指定都市及びこれに準ずる都市」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。

(注2)「建築時期」欄には、複数の建物における建築時期が異なる場合においては、各建物の延床面積で加重平均した建築時期を記載しています。

(注3)「取得価格」欄には、百万円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。



ADインベストメント・マネジメント株式会社

東京都千代田区神田錦町3-26 一ツ橋SIビル9F

役 員

(2014年4月1日現在)

代表取締役社長	高 坂 健 司
専務取締役	高 野 剛
常務取締役	東海林 淳一
取締役	木 村 知 之
取締役	川 上 博
取締役	河 西 正 人
取締役（非常勤）	甲 本 佳 徳
取締役（非常勤）	深 城 浩 二
取締役（非常勤）	後 藤 伸 実
監査役	山 本 宏 政
監査役（非常勤）	岩 澤 香 織



事 業 内 容  
会社の沿革

投資運用業	
2005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
2005年 4月 9日	宅建物取引業者免許取得（免許証番号 東京都知事（2）第84325号）
2005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
2005年 6月23日	宅建業法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）
2005年 9月 8日	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）
2007年 9月30日	金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
2010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
2013年 8月 5日	一級建築士事務所の登録（東京都知事登録 第58856号）

株 主 構 成	名 称	所有株式数（株）	比率（%）
	伊藤忠商事株式会社	2,880	46.6
	伊藤忠都市開発株式会社	1,200	19.4
	日本土地建物株式会社	1,200	19.4
	株式会社あおぞら銀行	180	2.9
	みずほ信託銀行株式会社	180	2.9
	株式会社三井住友銀行	180	2.9
	三井住友信託銀行株式会社	180	2.9
	株式会社三菱東京UFJ銀行	180	2.9
	合 計	6,180	100.0

※上記表における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

投資主メモ

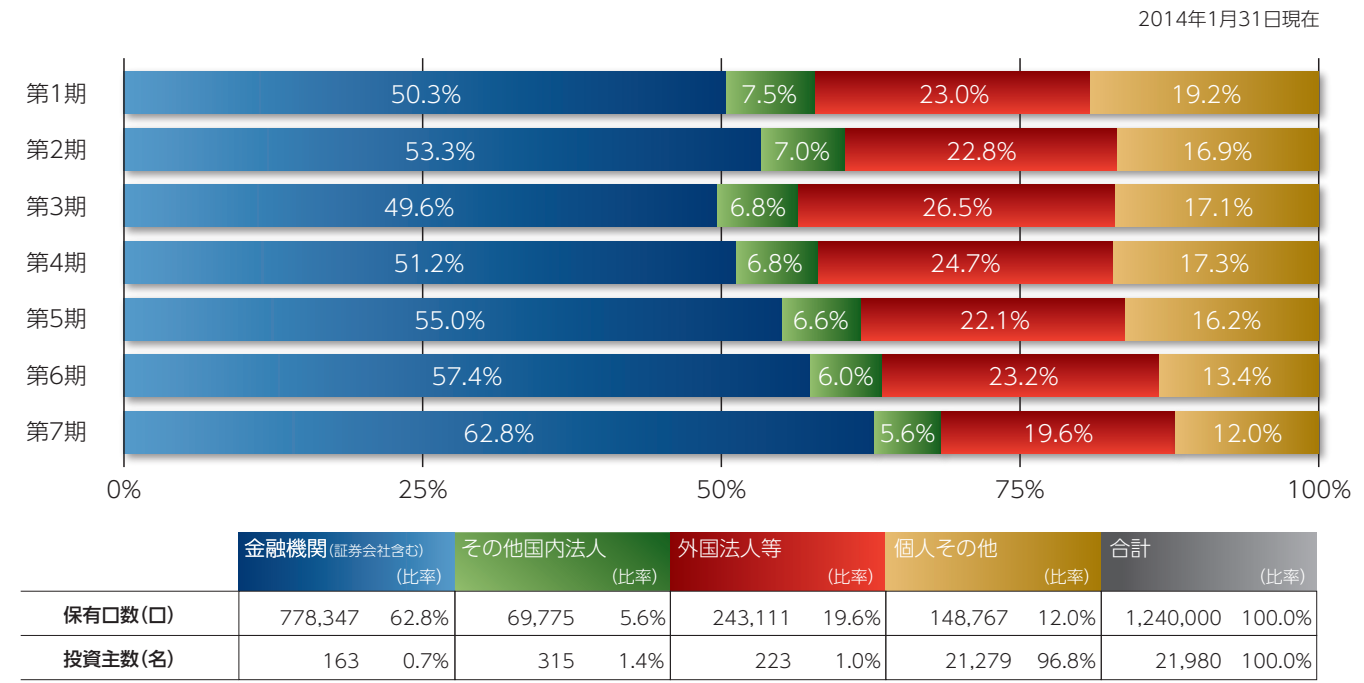
決算期	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	2年に1回以上の開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード：3269)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行 本店証券代行部
郵送物送付先及び	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話お問合せ先	みずほ信託銀行 証券代行部 TEL:0120-288-324 (フリーダイヤル)

年間スケジュール

2014. 4	第7期 資産運用報告 発送
	第7期 分配金支払い 開始
2014. 5	投資主向け運用状況報告会 開催
2014. 7	第8期 決算期末
2014. 9	第8期 決算発表
2014.10	第8期 資産運用報告 発送
	第8期 分配金支払い 開始
2014.11	投資主向け運用状況報告会 開催
2015. 1	第9期 決算期末
2015. 3	第9期 決算発表



投資主の構成



投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き（住所、氏名、分配金振込口座の指定、変更等）に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる振替口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ホームページによる情報提供について

アドバンス・レジデンス投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（決算短信、決算説明会資料等）、保有資産情報といったさまざまな情報・データを掲載しており、投資主の皆さまへ、分かりやすくタイムリーな情報の提供に努めています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。（注：窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。）また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社にご連絡ください。