

2014年7月期（第8期） 決算説明会資料

2014年2月1日～2014年7月31日



アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

目 次



賃貸住宅特化型J-REIT最大のポートフォリオ **3**

確かな歩み 確かな成長 **4～5**

2014年7月期 決算実績 **6～9**

外部成長の実現 **10～13**

内部成長の実現 **14～18**

財務戦略 **19～21**

運用戦略 業績予想 **22～27**

参考資料 **28～59**

● 証券コード : 3269
● 略称 : ADR / アドバンスR / アドレジ
● 決算期 : 1月/7月
● メインスポンサー : 伊藤忠商事株式会社
● 運用資産 : 賃貸住宅

賃貸住宅特化型J-REIT最大のポートフォリオ

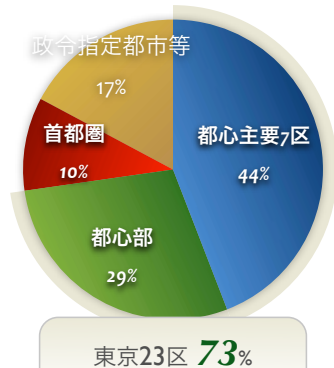
Advance Residence Investment Corporation

2014/8/1 現在

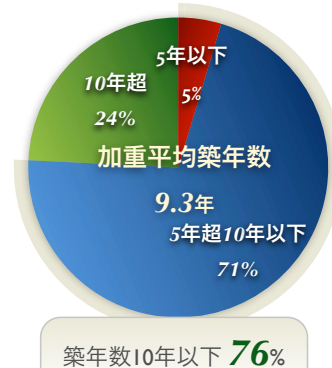
物件数	資産規模 (取得価格ベース)	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	NOI利回り*	償却後利回り*
222 物件	4,202 億円	19,286 戸	725,139 m ²	5.6%	4.4%

* NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2014/7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算しています。なお、2014/7末以降、2014/8/1までに取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。
* 償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。なお、2014/7末以降、2014/8/1までに取得した物件は、(取得時の鑑定評価書上の年間NOI-年間想定減価償却費)÷取得価格で算出しています。

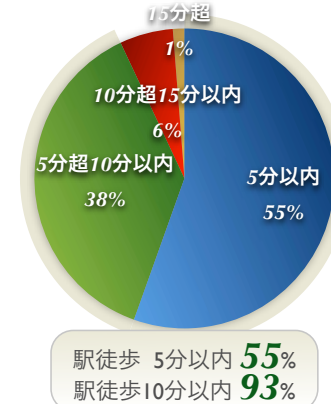
投資エリア (取得価格ベース)



築年数 (取得価格ベース)



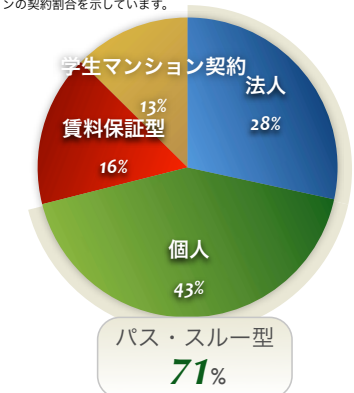
徒歩分数 (取得価格ベース)



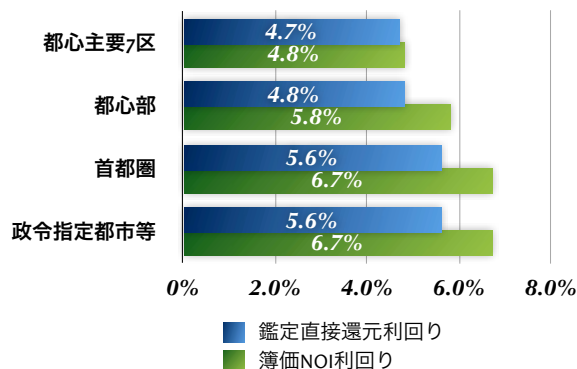
契約主体

(戸数ベース 2014/7末現在)

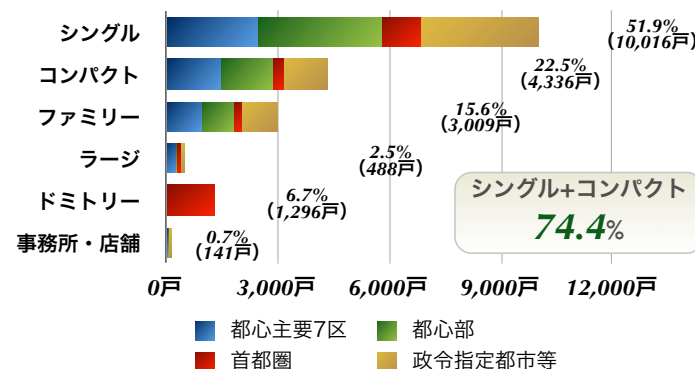
・学生マンション契約は運営型ドミトリータイプ及び学生専用マンションの契約割合を示しています。



エリア別利回り (2014/7末現在)

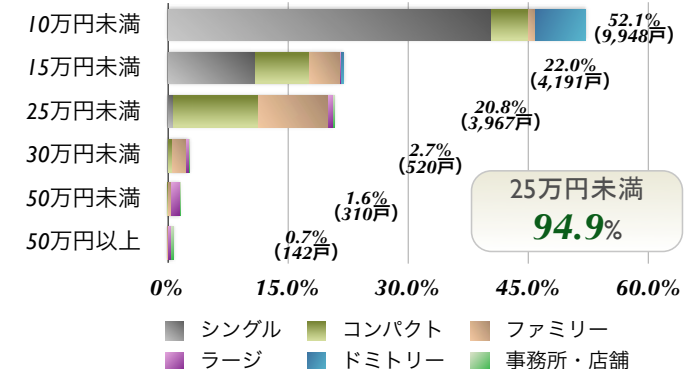


住戸タイプ (戸数ベース)



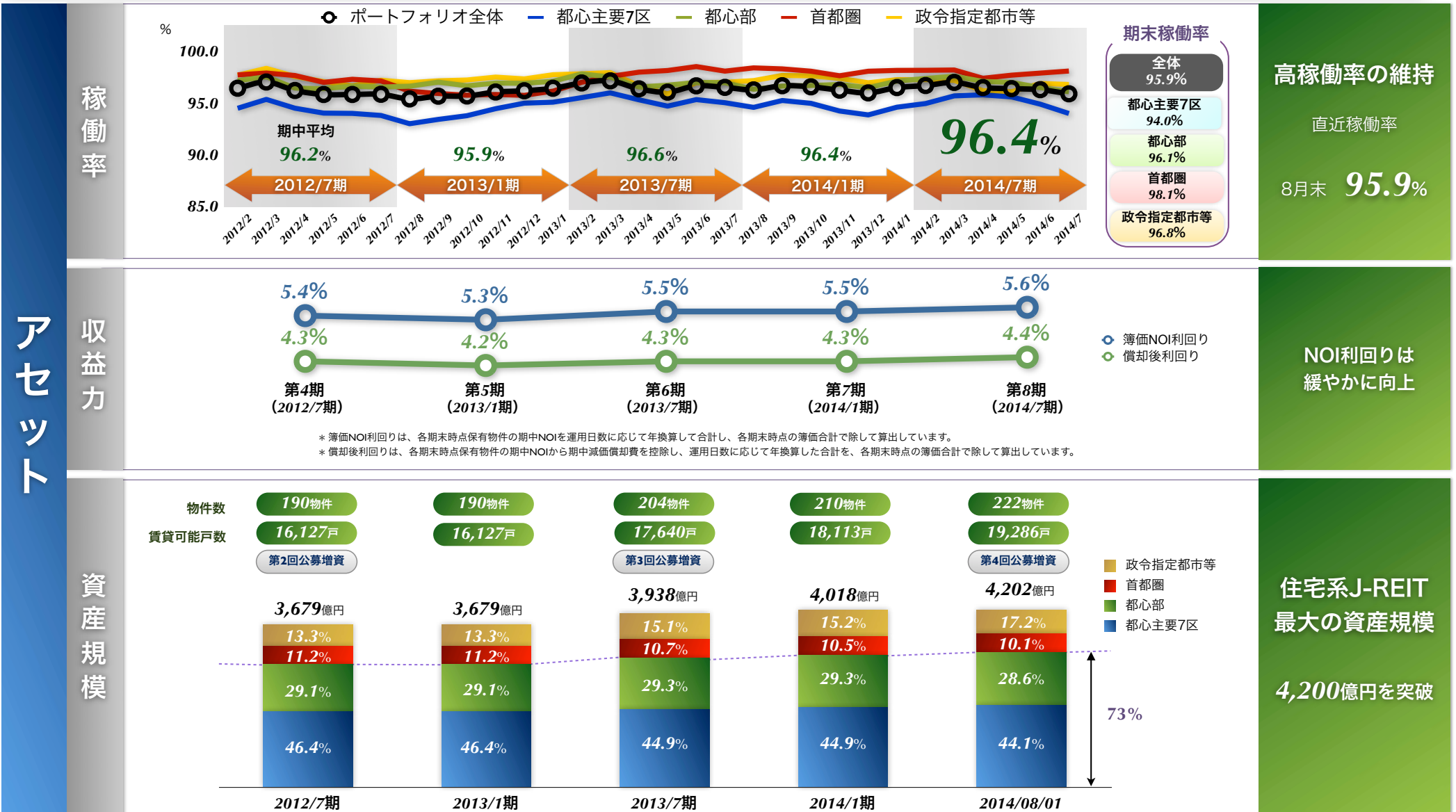
賃料帯

(戸数ベース 2014/7末現在)



確かな歩み 確かな成長

確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

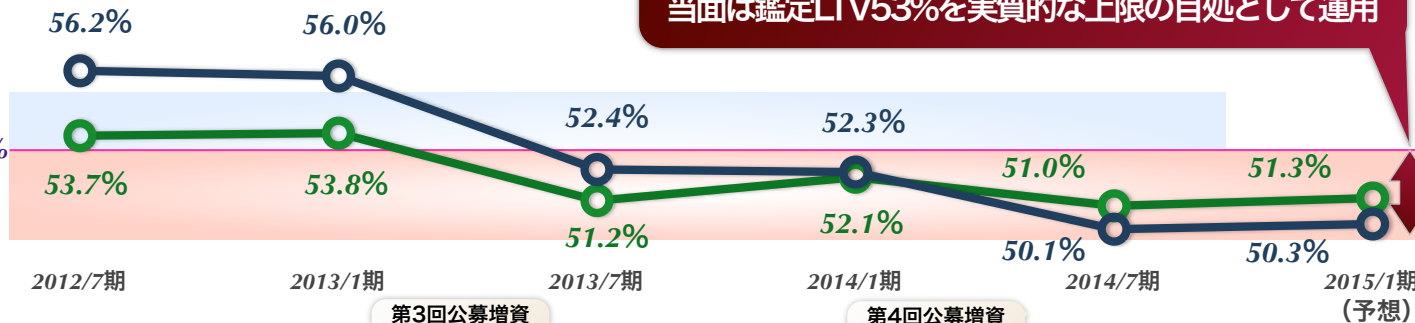


デット

LTV

- 鑑定LTV
- 総資産LTV

55%
巡航LTV
53%
50%

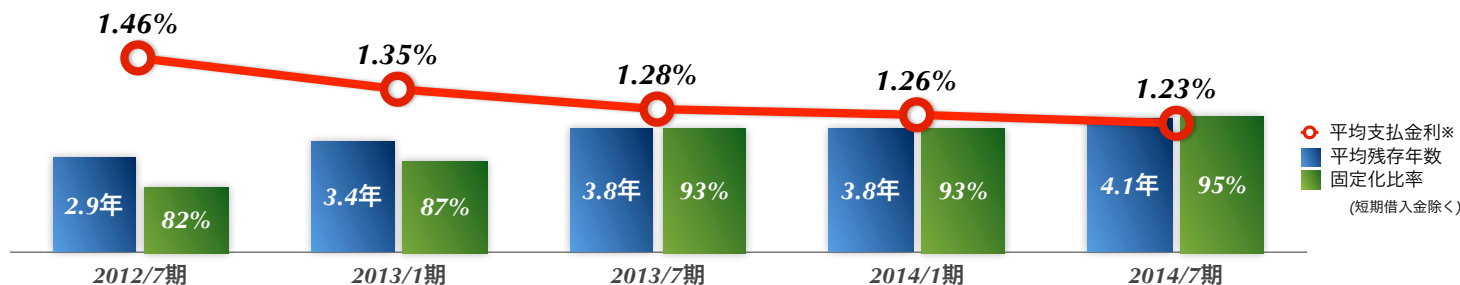


* 鑑定LTV=期末時点における借入金及び投資法人債の合計額÷期末保有物件の鑑定評価額合計

鑑定LTV53%
までの取得余力

254億円
(2015/1期末想定)

負債

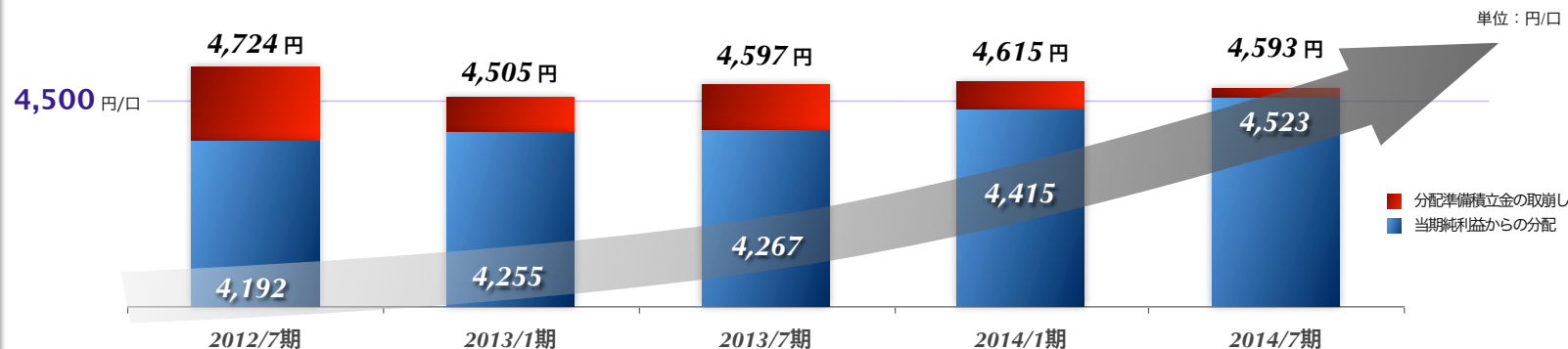


* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。なお、金利スワップ契約の元本とヘッジ対象借入の想定元本が異なる場合には、そのスワップ契約想定元本はヘッジ対象借入の元本を上限としています。以下本資料では同様です。

長期固定化を推進

エクイティ

分配金



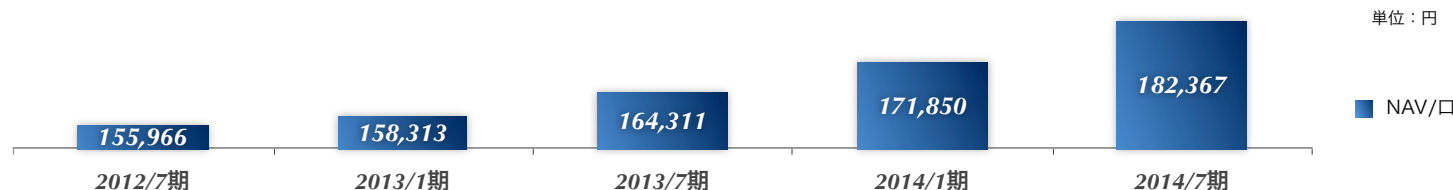
分配準備積立金残高

336億円

(2014/7期分配金支払後残高)

当期純利益/口
の向上

投資主価値



* 「(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数」で算出しています。

NAV/口の向上



2014年7月期 決算実績

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して ～

2014/7期 決算実績

当期純利益／口は初めて4,500円を上回る

		(期初予想比)	(前期比)
当期純利益/口	4,523円	+93円	+108円
1口当たり分配金	4,593円	+93円	▲22円

※当期純利益/口の差額算出において端数不考慮、以下同様

2014/7期 運用ハイライト

当期純利益/口の向上に資する運用

外部成長

2015/1月期取得済物件含む

ポートフォリオ収益力向上に資する物件取得

	取得価格	NOI 利回り	償却後 利回り
12物件	184億円	6.2%	5.0%

内部成長

高稼働率を維持

	期中平均	(期初予想比)	(前期比)
	96.4%	+0.2%	+0.0%

財務運営

良好な調達環境を逸せず財務基盤を強化

- ① プレミアム増資の実施
- ② 2015/1期までの借換契約を先行して締結
(長期固定)

2014/7期 決算実績 (損益計算書ベース)

2014年2月1日～2014年7月31日

Advance Residence Investment Corporation

単位：百万円

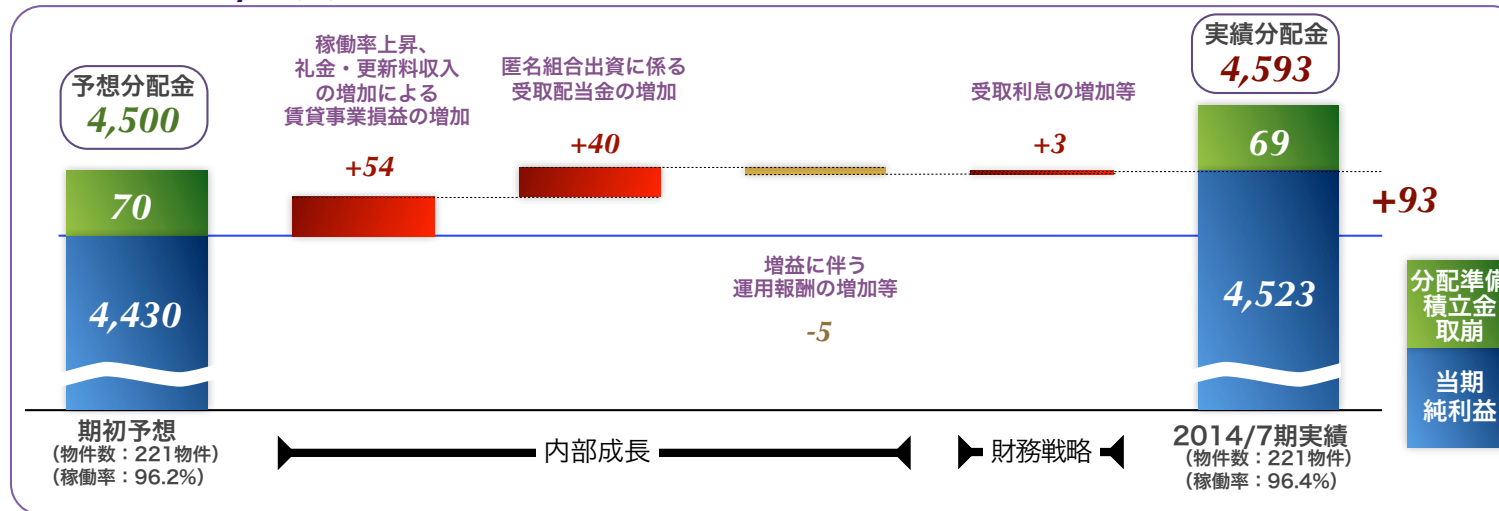
①第8期予想		②第8期実績		②-①	③第7期		②-③
期初業績予想 (2014/3/12発表)		2014/7期実績		差異	2014/1期実績		差異
主な差異理由		主な差異理由			主な差異理由		
営業収益	14,542 (221物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	14,668 (221物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	+126	稼働率の上昇に伴う賃料収入の増加等 礼金・更新料収入の増加等 匿名組合出資の最終配当金増加等 +42 +31 +53	13,794 (210物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	+873	▷2014/1期取得6物件 通期保有に伴う賃料収入等の増加 +136 ▷2014/7期取得11物件 賃料収入等の発生 +609 ▷その他(既存保有物件、匿名組合出資等) 礼金・更新料収入の増加等 +88 受取配当金(最終配当)の増加 +40
営業利益	7,388 (減価償却費：2,447) (固都税：705)	7,504 (減価償却費：2,454) (固都税：705)	+115	▷賃貸事業費用 外壁診断費用の発生 △30 原状回復費の減少等 +28 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等 △9	7,136 (減価償却費：2,332) (固都税：659)	+368	▷賃貸事業費用 物件取得に伴う費用の増加等 △227 繁忙期に伴う賃貸費用の増加 △109 2013年取得物件における固都税の費用化等 △46 ▷一般管理費 消費税精算差損や資産規模拡大等に伴う費用増 △123
経常利益	5,760 (金融費用※：1,604)	5,880 (金融費用※：1,629)	+120	受取利息の増加等 +4	5,475 (金融費用※：1,624)	+405	未払分配金戻入額の増加等 +37
当期純利益	5,759	5,880	+120		5,475	+405	
当期純利益/口(円)	4,430	4,523	+93		4,415	+108	
FFO/口(円)	6,315	6,413	+98		6,298	+115	
鑑定LTV	51.0%	50.1%	△0.9pt		52.3%	△2.2pt	
当期純利益	5,759	5,880	+120		5,475	+405	
剰余金取崩額	+) 90	+) 90	0	分配金支払後剰余金：336億円	+) 247	△156	
分配金総額	=) 5,850	=) 5,970	+120	期末発行済投資口数 1,300,000口	=) 5,722	+248	期末発行済投資口数 1,240,000口
分配金/口(円)	4,500	4,593	+93	分配金戦略に関しては23ページをご参照ください。	4,615	△22	分配金戦略に関しては23ページをご参照ください。

※上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。
 ※ FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。以下、本資料においては同様です。

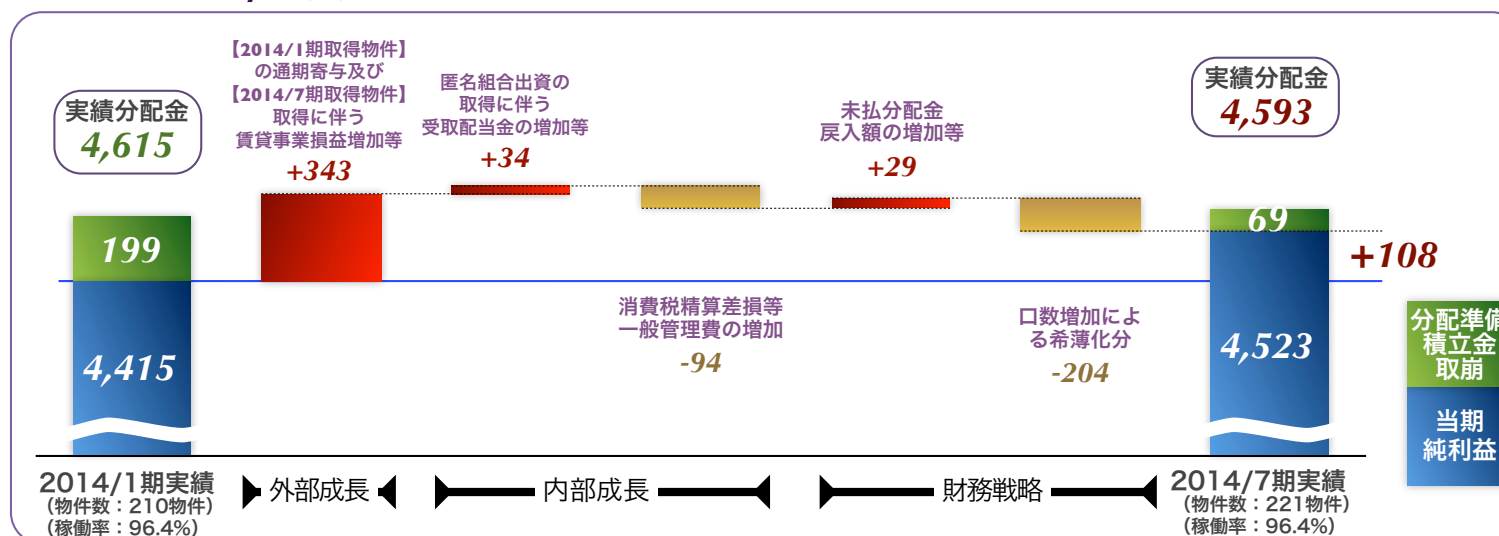
2014/7期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

順調な運用と一過性収入の発生により当期純利益/口 4,500円を達成

期初予想対比/口(円)



前期実績対比 /口(円)

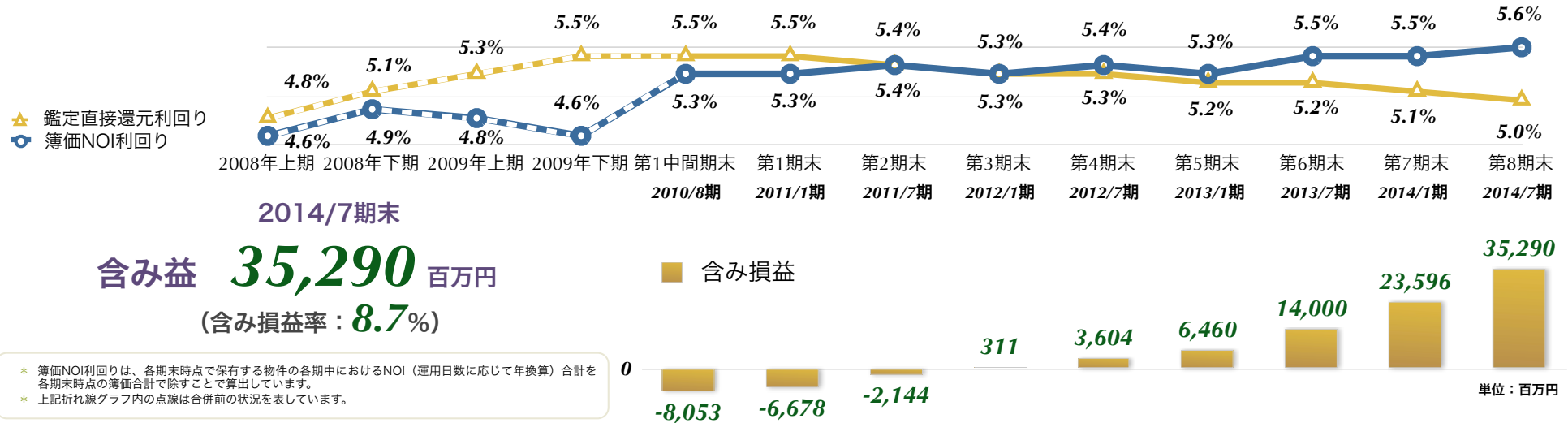




外部成長の実現

鑑定評価～含み益の拡大～

直接還元利回り及び含み損益の推移



2014/7期末鑑定評価サマリ

※2014/7期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用。

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)		直接還元利回り (%)		算定価格の推移 (件)			含み損益 (百万円)		
	2014/7期末	前期差異	2014/7期末	前期差異	2014/7期末	前期差異	改善	維持	悪化	帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
都心主要7区	186,953	2,901	8,825	-30	4.66%	-0.09%	71	6	6	180,789	6,163	3.41%
都心部	133,156	2,917	6,503	2	4.83%	-0.11%	62	1	4	117,895	15,260	12.94%
23区 計	320,109	5,818	15,328	-28	4.73%	-0.10%	133	7	10	298,684	21,424	7.17%
首都圏	45,216	791	2,530	-5	5.59%	-0.11%	20	1	1	40,256	4,959	12.32%
政令指定都市等	77,771	1,802	4,371	22	5.58%	-0.11%	47	2	0	68,864	8,906	12.93%
全体	443,096	8,411	22,230	-12	4.96%	-0.10%	200	10	11	407,805	35,290	8.65%

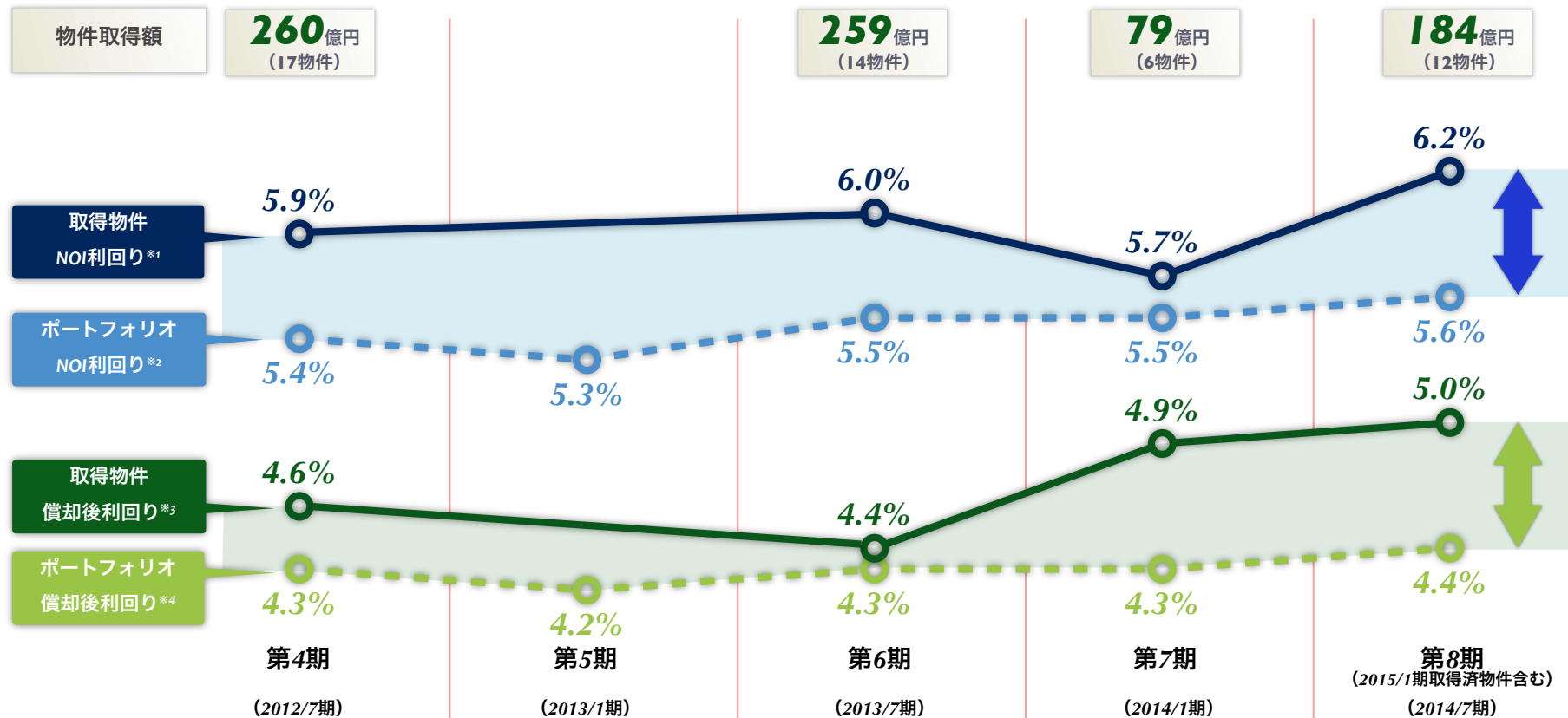
ER※再取得等による資本的支出への影響 (△23百万円) を除けば
鑑定NCFは前期対比 **+11** 百万円

算定価格への影響
前期差異 **+84** 億 = NCFの影響 **△2** 億 + 直接還元利回りの影響 **+86** 億

※ ER：エンジニアリングレポート

収益力の向上に寄与する物件取得実績

ポートフォリオ収益力の向上を意識した物件取得の継続



※1 取得物件NOI利回りは、各期において取得した各資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計)÷各期における取得価格×100」をそれぞれ記載しています。

※2 ポートフォリオNOI利回りは、各期末ポートフォリオに係る「年換算実績NOIの合計÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

※3 取得物件償却後利回りは、各期において取得した各資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計-年換算減価償却費(※)の合計)÷各期における取得価格合計×100」をそれぞれ記載しています。
(※) 各取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値(定額法)です。

※4 ポートフォリオ償却後利回りは、各期末ポートフォリオに係る「(年換算実績NOIの合計-年換算減価償却費の合計)÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

今後の外部成長に向けて

外部からの取得

活況な売買市場において
希少な新築物件を
相対取引で取得

取得日：2014/8/1

レジディア新大阪



取得先	外部
エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
鑑定評価額	3,060百万円
取得価格	2,644百万円
NOI利回り	6.3%
償却後利回り	5.1%
賃貸可能戸数	208戸
竣工年月	2014年2月

※ 取得時の鑑定評価額における直接還元法上の固都税額（年額）は12百万円です。

伊藤忠グループの開発例

東京23区を中心に案件が進行中

都心主要7区 7 物件 320戸 都心部 9 物件 774戸

都心主要7区	予定戸数	都心部	予定戸数
① 品川区南品川	49戸	⑨ 大田区大森北	65戸
② 品川区東中延	44戸	⑩ 大田区南蒲田	110戸
③ 渋谷区渋谷	60戸	⑪ 江東区亀戸	128戸
④ 千代田区外神田	28戸	⑫ 大田区蒲田	148戸
⑤ 世田谷区下馬	41戸	⑬ 中央区日本橋馬喰町	76戸
⑥ 渋谷区松濤	29戸	⑭ 文京区本郷	47戸
⑦ 世田谷区三軒茶屋	69戸	⑮ 墨田区緑	43戸
		⑯ 台東区小島	99戸
		⑰ 杉並区高円寺南	58戸

政令指定都市等 1 物件 137戸

政令指定都市 予定戸数
⑧ 吹田市豊津町 137戸

* 表内で赤字は竣工済みの物件を表します。

計 17 物件 1,231戸

+

建築確認前の素地案件

都心主要7区 3 物件 都心部 2 物件

政令指定都市等 1 物件

計 6 物件

* 上記「伊藤忠グループの開発例」は、2014/8/7現在における伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発案件例の状況であり、これらを本投資法人が取得する予定は現時点ではありません。

匿名組合への出資を通じた優先交渉権の確保

ファンド	合同会社RISING3	合同会社RISING4
出資年月	当初9物件:2013年3月 / 追加4物件:2013年10月	2013年6月
優先交渉期限	2014年11月30日	2015年8月30日
優先交渉の際の価格条件	13 物件 106億円 ^{※1}	6 物件 92億円 ^{※1}
加重平均NOI利回り ^{※2}	6.5%	5.4%
裏付資産	<div> <div>グランエターナ 仙台一番町</div> <div>グランエターナ 練馬</div> <div>グランエターナ 相模原</div> <div>グランエターナ 京都岡崎</div> <div>グランエターナ 岡山</div> <div>リフェスタ 豊田</div> <div>ピブレス 札幌駅</div> <div>ピブレス 盛岡</div> <div>ルミエール 横浜高車道</div> <div>プレミネンテパーク 薬院大通</div> <div>プレミネンテパーク 博多EAST</div> <div>プレミネンテパーク 舞鶴II</div> <div>プレミネンテパーク 高宮</div> </div>	<div> <div>チェスターハウス 若本町</div> <div>チェスターコート 御茶ノ水</div> <div>チェスターハウス 品川</div> <div>チェスターコート 洗車橋</div> <div>チェスターハウス 秋葉原</div> <div>チェスターハウス 吾妻橋</div> </div>

優先交渉権保有	合計	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等
物件数	19物件	3物件	4物件	2物件	10物件
優先交渉価格合計 ^{※1} (消費税込)	199億円	54億円	43億円	18億円	82億円
加重平均NOI利回り ^{※2}	6.0%	5.3%	5.6%	6.4%	6.5%
割合	100%	49%		9%	42%

※ 上記に記載の19物件合計の加重平均償却後利回りは4.9%です。

※ 匿名組合出資取得時の各物件の鑑定評価額における直接還元法上の固都税額（年額）の合計は89百万円です。

合併来、既に5つのファンドにて優先交渉権を行使

* 1 合同会社RISING3及びRISING4は将来的に消費税率の変更が生じた際に優先交渉の際の価格条件に影響がないよう、消費税込の金額を条件としています。
* 2 加重平均NOI利回り=匿名組合出資時における裏付資産の鑑定評価額上の年間NOIの合計÷優先交渉の際の価格条件の合計（消費税抜）×100

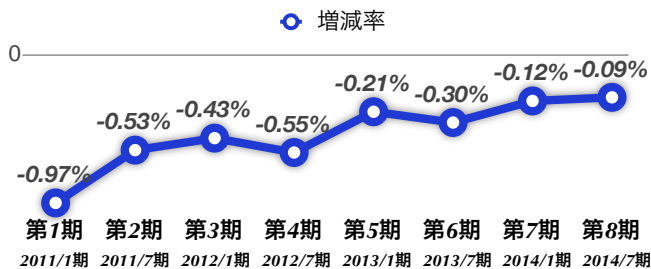


内部成長の実現

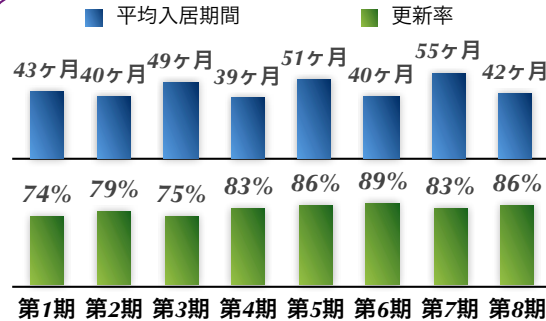
住宅における内部成長の実現

賃料減額幅は縮小、礼金收受も好調に推移

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移



平均入居期間/更新率



募集関連収支の推移



新規契約において内部成長を実現

Net Effective Rent (NER) の算出例

右記条件にて
新規契約を締結した場合

月額賃料 : 12万円
礼金 : 1ヶ月
募集経費 : 18万円

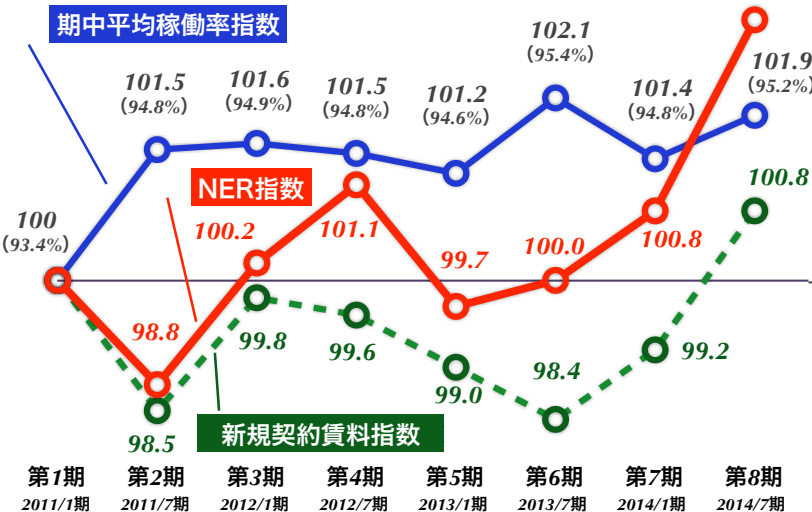
NERは下記の通り、11.75万円となります。

月額賃料 12万円
礼金収入 12万円
募集経費 18万円

▽ 2年で按分 ▽
(24ヶ月)

月額賃料 12万円 + 0.5万円/月 - 0.75万円/月

NER
11.75万円



NER向上

稼働率向上

募集関連
収支の
改善

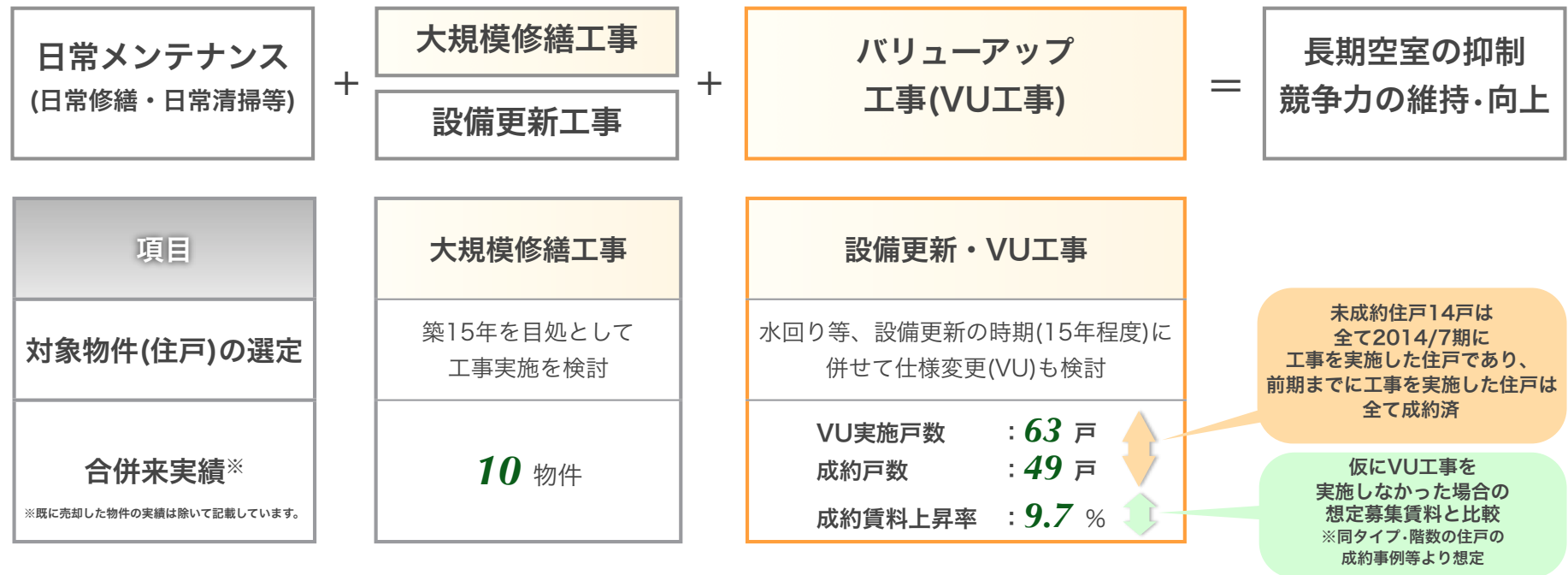
新規契約賃料
の増減

※NER指数及び新規契約賃料指数は算出方法を変更したため(加重平均要素を強化)したため、前期までの値が過去の開示資料と異なります

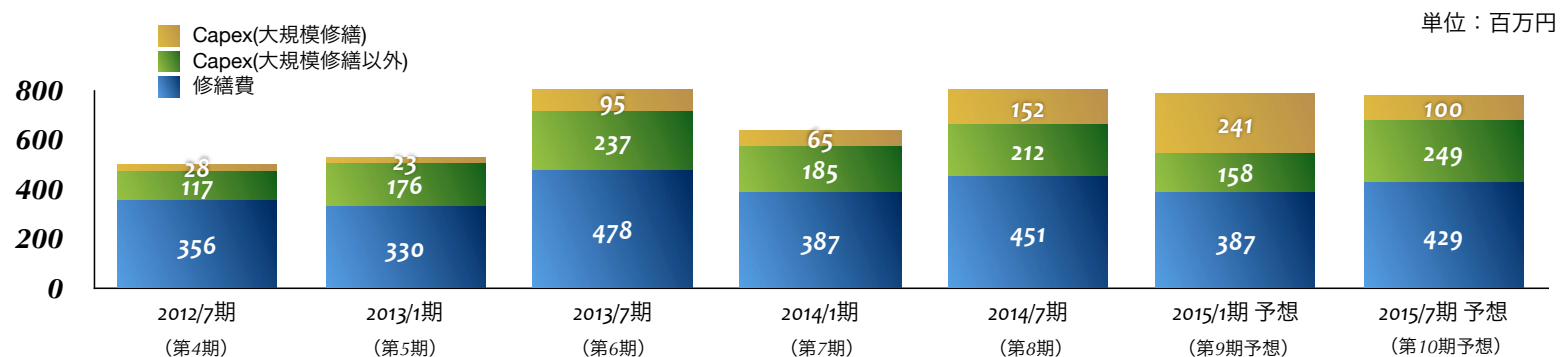
内部成長
を実現

※上記表においては第1期より通期保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件や1棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた119物件を対象としています。
※対象となる新規契約の件数は、第1期：1,811件、第2期：1,118件、第3期：903件、第4期：1,057件、第5期：1,002件、第6期：1,057件、第7期：817件、第8期：947件です。
※NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(119物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。
※新規契約賃料指数とは各期における新規契約の月額の賃料・共益費収入の坪単価をポートフォリオ(119物件)面積に応じて加重平均した値を指し、第1期を100として指数化したものです。

競争力維持・向上に向けた工事事例



適切な工事の計画的な実行により競争力を維持・向上



2014/7期 大規模修繕工事

P-53 レジディア六本木檜町公園

築15年

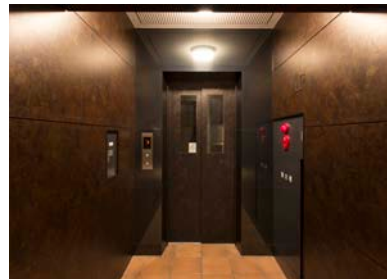
-主な工事の概要-

- ・外壁補修
- ・屋根ルーフィング（助成金使用）
- ・バルコニー防水
- ・外構整備
- ・エントランスバリューアップ
- ・共用部床貼替え 等

工事代金 69,150千円

before

after



P-25 レジディア恵比寿

築14年

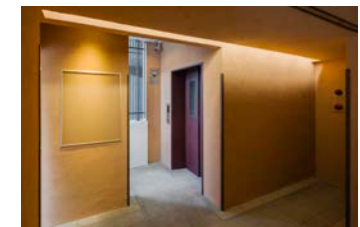
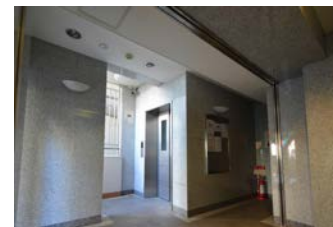
-主な工事の概要-

- ・外壁補修
- ・共用部鉄部塗装
- ・バルコニー防水
- ・外構整備
- ・エントランス周辺バリューアップ 等

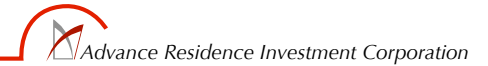
工事代金 22,730千円

before

after



2014/7期 専有部 設備更新・バリューアップ工事



8物件 19室の工事を実施

※VU：バリューアップ

例① P-5 レジディア麻布十番

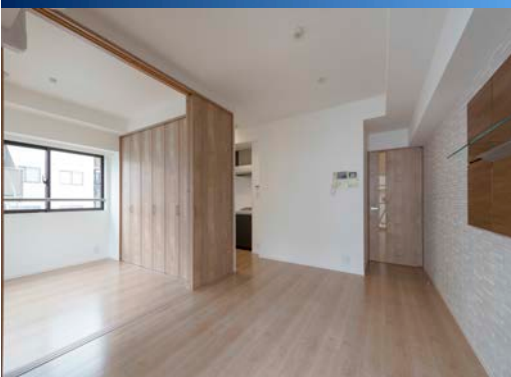
工事金額 : 4,000千円
うちVU費用 : 1,096千円
月額賃料(実績) : 15.1%UP
回収期間(想定) : 7年

築15年

before



after



例② P-62 レジディアタワー麻布十番

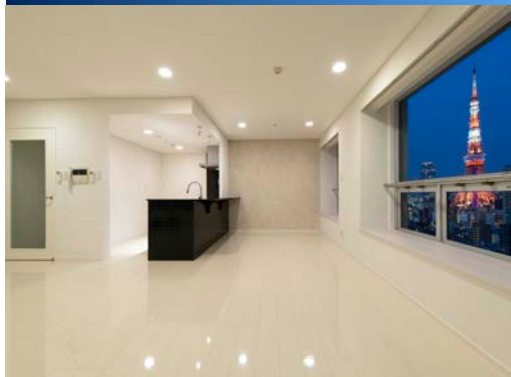
工事金額 : 3,690千円
うちVU費用 : 2,647千円
月額賃料(想定) : 10.2%UP
回収期間(想定) : 8年

築12年

before



after



例③ P-26 レジディア目黒

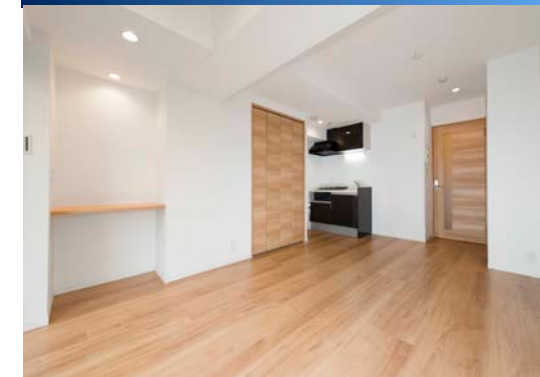
工事金額 : 3,168千円
うちVU費用 : 737千円
月額賃料(実績) : 13.8%UP
回収期間(想定) : 8年

築15年

before



after



※回収期間はVU費用の回収期間を指します。 ※月額賃料の上昇割合はVU工事をしなかった場合の想定募集賃料に対する割合を掲載しています。



財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

格付け **JCR : AA-** (ポジティブ) **R&I : A+** (安定的)

	2014/1期末	構成比率	2014/7期末	構成比率	2015/1期末 (想定)	構成比率
借入金	1,831億円	84%	1,842億円	83%	1,870億円	83%
(うち短期借入金)	(25億円)	(1%)	-	-	-	-
投資法人債	350億円	16%	375億円	17%	375億円	17%
有利子負債合計	2,181億円	100%	2,217億円	100%	2,245億円	100%
総資産LTV	52.1%		51.0%		51.3%	
鑑定LTV	52.3%		50.1%		50.3%	

投資法人債の発行実績

～住宅系REIT初の10年債・12年債を発行～

発行時点 発行年限	11年9月	12年4月	12年9月	13年4月	13年11月	14年4月
3年		40億円 0.86%				
5年	80億円 1.27%	40億円 1.08%	80億円 0.87%			
7年	20億円 1.68%		40億円 1.23%			
10年				30億円 1.32%		25億円 1.04%
12年					20億円 1.41%	

借換契約の締結

歴史的な低金利の環境



出典：bloomberg 日本利付国債残存10年複利

2015/1期までの借換契約の締結を先行して完了

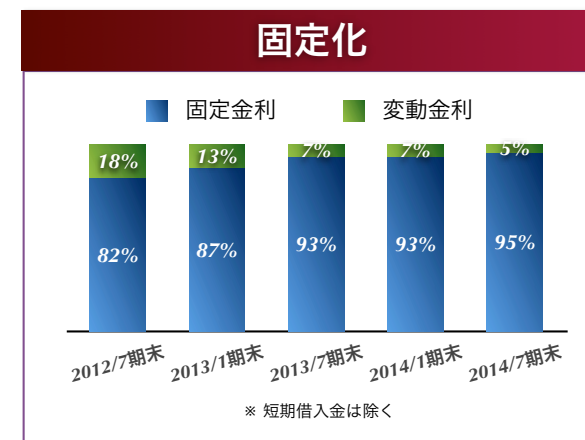
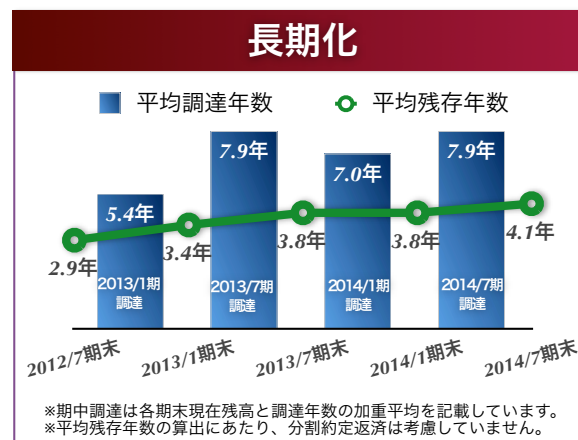
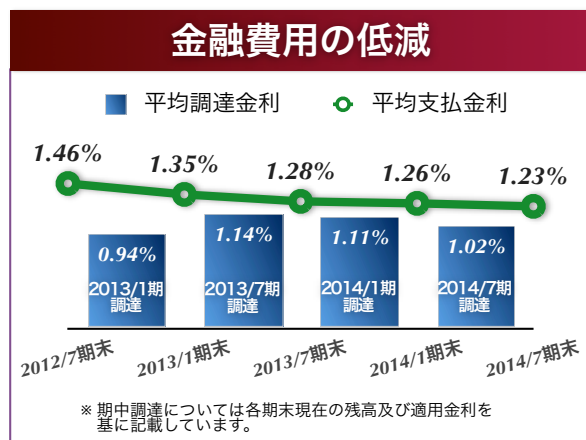
2014年2月より2015年1月まで

	返済	調達
対象総額	308億円 (196億円)	372億円 (233億円)
平均支払金利	1.46% (1.39%)	0.94% (1.02%)
平均調達年数	3.0年 (2.5年)	7.8年 (7.9年)

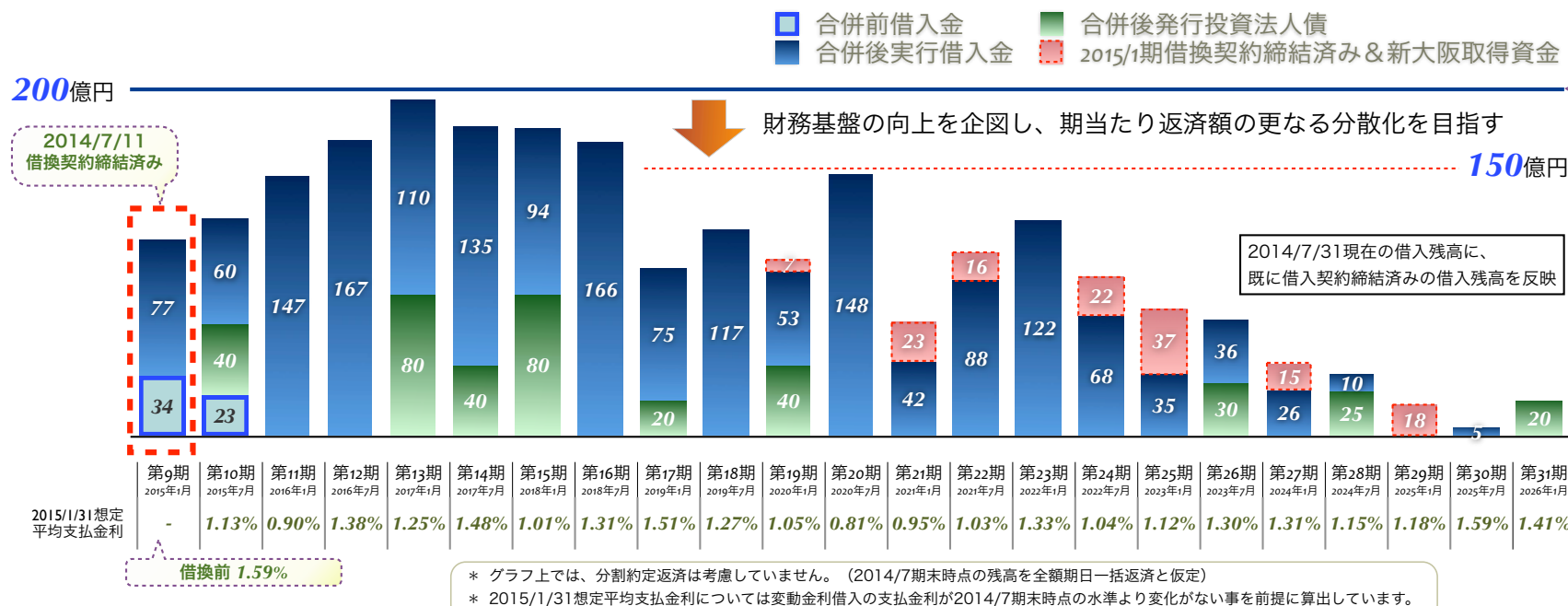
※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入れています。
 ※ () 内は2014/7期中に調達もしくは返済を実施した金額を表しています。
 ※ 2014/7期中に調達して同期内に返済した借入金は除いて算出しています。

金融費用の低減と長期化・固定化・分散を同時に実現

※本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いており、また億円未満は切り捨てて表しています。
※2014/7期調達については、期中に返済した借入金は除いて算出しています。



有利子負債返済期限の分散と長期コミットメントラインの設定



コミットメントライン
200億円

期間3年: 120億円
期間1年: 80億円

資金使途

- 物件取得資金
- 有利子負債返済資金

設定効果

- 機動的な物件取得が可能
- リファイナンスリスクの低減



運用戦略

業績予想

当期純利益4,500円/口を安定的に達成するまでは 現行の分配金戦略を継続

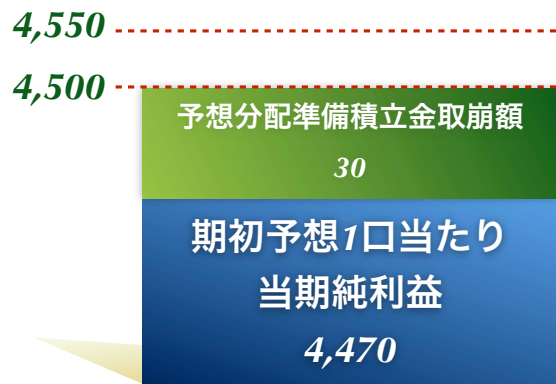
従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、
運用状況が好調な場合、前期決算短信発表の予想当期純利益/口からの超過額を目安として増配

単位：円

期初業績予想

前期決算短信 に記載の予想

1口当たり当期純利益 **4,470**
1口当たり分配準備積立金取崩額 **30**
1口当たり分配金 **4,500**



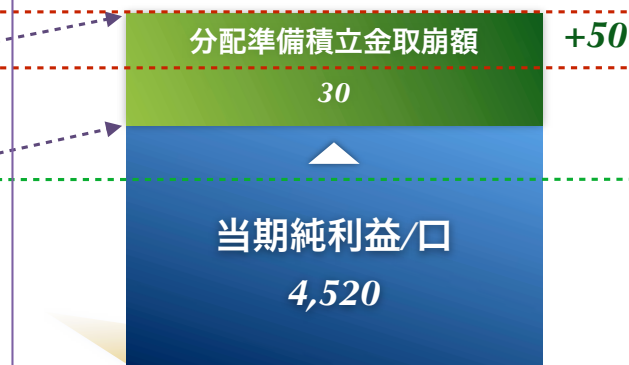
当初業績予想

実績

好調な場合

当期純利益/口が **4,520** になったと仮定

実績超過額 **50** を
予想分配金 **4,500** に加算
増配分配金の目安 = **4,550**

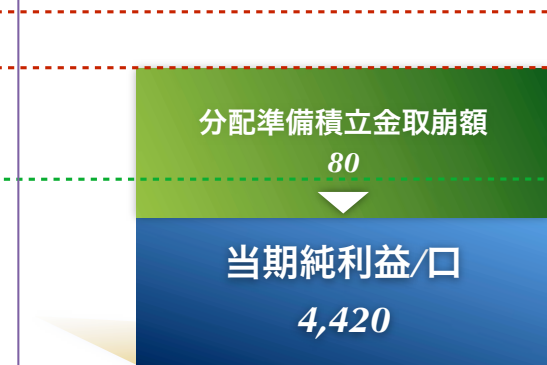


実績が予想を上回った場合

業績予想に達しない場合

当期純利益/口が **4,420** になったと仮定

分配準備積立金の取崩しを **80** に増額
分配金の目安 = **4,500**



実績が予想を下回った場合

* 最終的な支払分配金の額は、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、LTV（有利子負債比率）の水準、金融費用の状況、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。

当期純利益/口 4,500円の安定的な達成へ

環境変化に対応しつつ、当期純利益/口・NAV/口の成長を意識した運用を継続

外部成長

物件入替によるポートフォリオの再構築
1,137億円取得 / 393億円売却

ブリッジファンド等の活用による外部成長

活況な売買市場に鑑み、入替えを検討

内部成長

高稼働の維持、礼金収受率の向上、費用効率化の実現（スケールメリット、募集経費）

賃料の上昇機会を逃さず募集経費の更なる削減を実行

財務戦略

財務基盤の再構築
担保解除 / 格付けの向上等

支払金利逡減、長期固定借入の推進、返済期限の分散

長期固定借入、更なる分散を目指す

単位：円/口

4,500円

当期純利益/口の推移



※第1期の計算期間は11ヶ月のため、第1期末実績については、6ヶ月換算した金額を記載しています。また、第1期は合併による未処分利益受入額（7千円）が発生しているため、当期純利益/口ではなく当期未処分利益/口をもとに記載しています。
（但し、当期未処分利益より負ののれん発生益（43,281,299千円）は控除しています。）

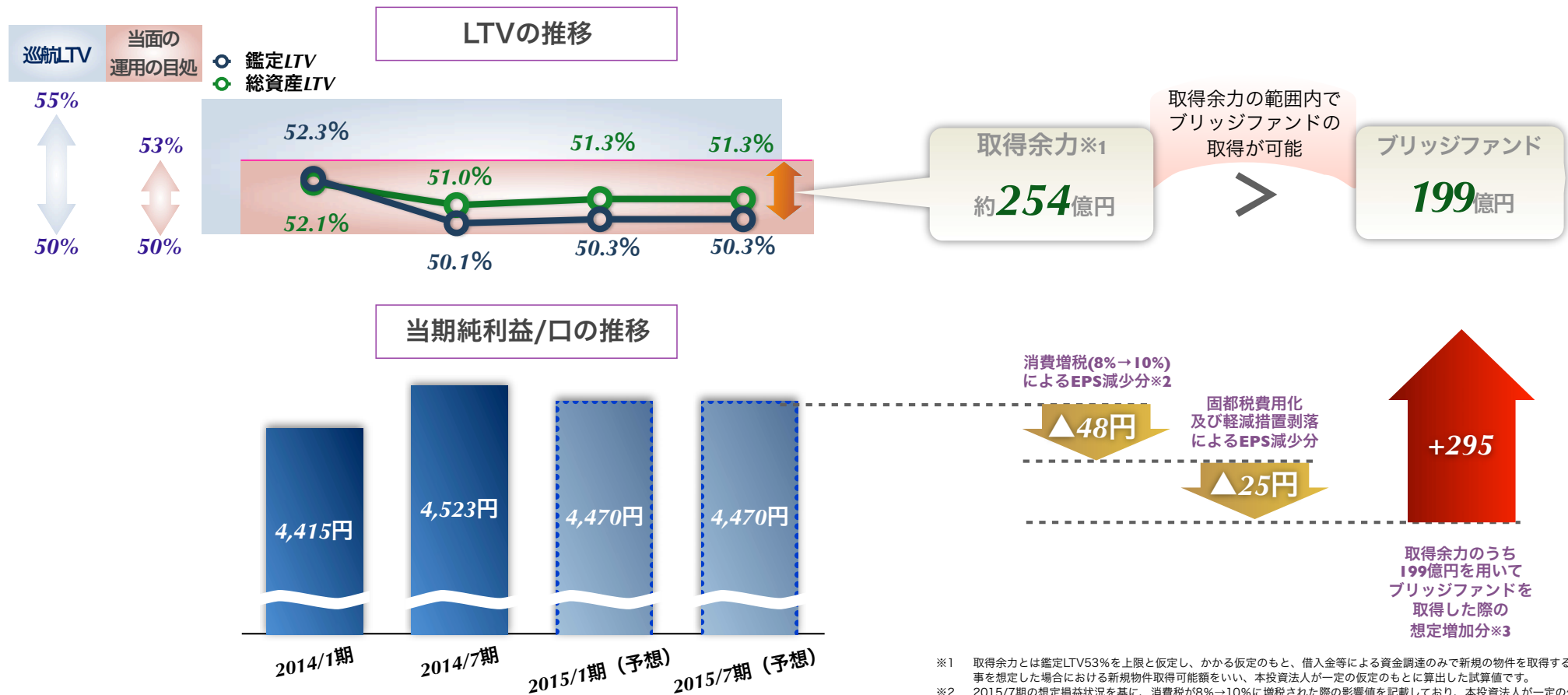
LTVの運用上限値の目処及びEPS向上の考え方

LTVの考え方

- 巡航LTVは50～55%で運用
- 当面は鑑定LTV53%を実質的な上限の目処として運用

EPS向上の考え方

- 将来の消費増税・固都税費用化の影響 $\Delta 73$ 円
- 取得余力でブリッジファンド(P.13)を取得 $+295$ 円



※2015/1期及び2015/7期の鑑定LTVは、2014/7期時点の鑑定評価額（2015/1期の取得物件は取得時の鑑定評価額）をもとに算出した試算値です。

※1 取得余力とは鑑定LTV53%を上限と仮定し、かかる仮定のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

※2 2015/7期の想定損益状況を基に、消費税が8%→10%に増税された際の影響値を記載しており、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

※3 匿名組合出資取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI、本投資法人が一定の仮定の下で算出した減価償却費（定額法）及び2014/7期における借入金等の調達金利を用いて本投資法人が算出した試算値であり、一般管理費等ファンドコストは考慮していません。

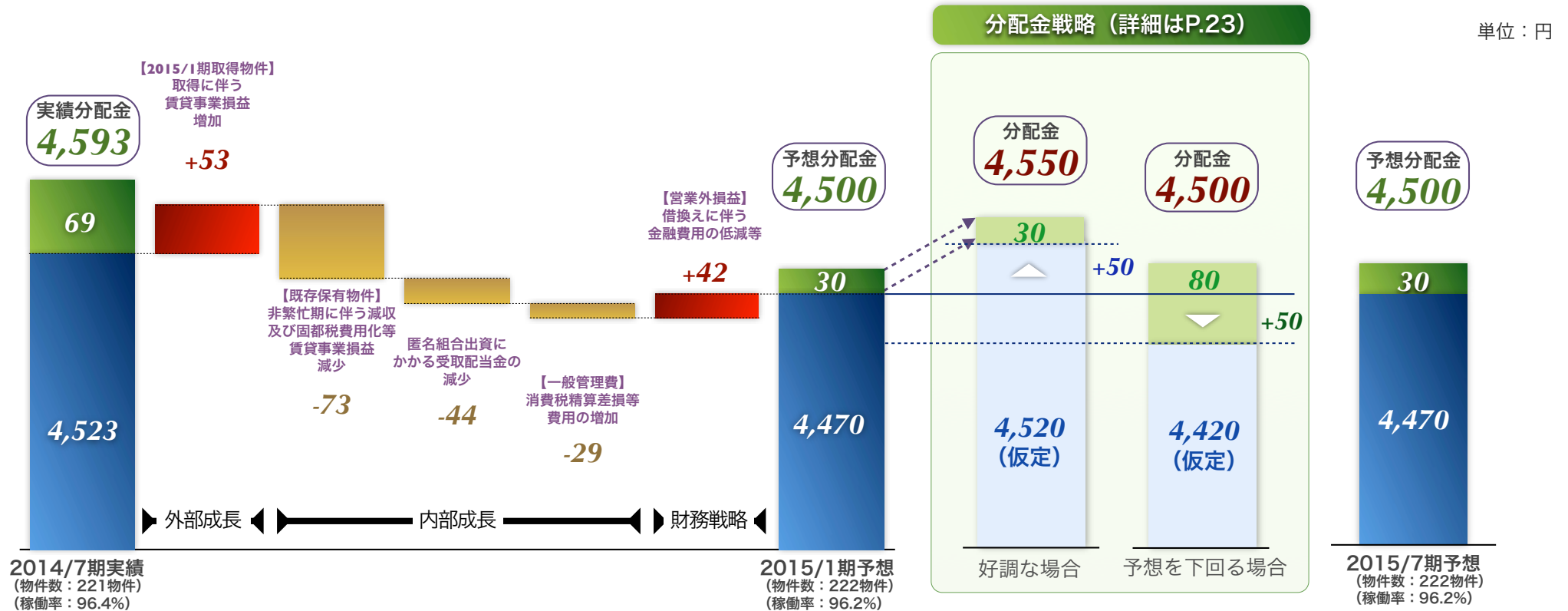
2015/1期・2015/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

	①第8期	②第9期	②-①		③第10期	③-②	
単位：百万円	2014/7期 実績	2015/1期 業績予想 (2014/9/8発表)	差異	主な差異理由	2015/7期 業績予想 (2014/9/8発表)	差異	主な差異理由
営業収益	14,668 (221物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	14,545 (222物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△123	▷2015/1期取得1物件 (レジディア新大阪) 賃料収入等の増加 +90 ▷2014/7期末保有221物件 (稼働率低下による賃料収入の減少等) △156 (非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少) (△48) (△108) ▷その他 匿名組合出資にかかる受取配当金の減少 △57	14,646 (222物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	+101	繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加等 +101
営業利益	7,504 (減価償却費：2,454) (固都税：705)	7,380 (減価償却費：2,473) (固都税：751)	△123	▷賃貸事業費用 +38 (非繁忙期に伴う新規・更新事務手数料の減少等) (+105) (物件取得に伴う賃貸事業費用の増加等) (△21) (△46) ▷一般管理費 消費税精算差損の増加等 △38	7,358 (減価償却費：2,472) (固都税：778)	△21	▷賃貸事業費用 2014年取得物件に伴う固都税の費用化等 △27 繁忙期に伴う募集経費等の増加 △85 ▷一般管理費 消費税精算差損の増加等 △10
経常利益	5,880 (金融費用※：1,629)	5,811 (金融費用※：1,559)	△68	借換えの前倒し契約に伴う融資関連費用の減少等 +55	5,812 (金融費用※：1,542)	0	借換えに伴う支払利息の減少等 +21
当期純利益	5,880	5,811	△68		5,811	0	
当期純利益/口 (単位：円)	4,523	4,470	△53		4,470	0	
FFO/口 (単位：円)	6,413	6,375	△38		6,373	△2	
鑑定LTV	50.1%	50.3%	+0.2 _{pt}		50.3%	△0 _{pt}	
当期純利益	5,880	5,811	△68		5,811	△0	
剰余金取崩額	+) 90	+) 38	△52	分配金支払後剰余金：335億円	+) 38	+0	分配金支払後剰余金：335億円
分配金総額	=) 5,970	=) 5,850	△120	期末発行済投資口数想定：1,300,000口	=) 5,850	0	期末発行済投資口数想定：1,300,000口
分配金 / 口 (単位：円)	4,593	4,500	△93	分配金戦略の詳細に関しては 23ページをご参照ください。	4,500	0	分配金戦略の詳細に関しては 23ページをご参照ください。

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

2015/1期・2015/7期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

当期純利益/口 4,500円の安定的な達成へ



分配準備
積立金
取崩額

当期
純利益

単位：百万円	2014/7期実績 (a)	2015/1期予想 (b)	差異 (b-a)	2015/7期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	14,668	14,545	△123	14,646	+101
営業利益	7,504	7,380	△123	7,358	△21
経常利益	5,880	5,811	△68	5,812	0
当期純利益	5,880	5,811	△68	5,811	0
当期純利益/口(円)	4,523	4,470	△53	4,470	0
分配金/口(円)	4,593	4,500	△93	4,500	0



決算内容についての 参考資料

貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2014年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	7,592,567
信託現金及び信託預金	8,134,558
営業未収入金	285,946
有価証券	8,000,000
前払費用	449,187
その他	28,567
貸倒引当金	△ 29,547
流動資産合計	24,461,279
固定資産	
有形固定資産	
建物	68,094,062
構築物	15,406
機械及び装置	25,250
工具、器具及び備品	59,812
土地	71,429,166
信託建物	123,983,468
信託構築物	88,114
信託機械及び装置	85,388
信託工具、器具及び備品	202,407
信託土地	141,013,941
信託建設仮勘定	23,452
有形固定資産合計	405,020,472
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	1,717,340
その他	4,162
無形固定資産合計	2,793,405
投資その他の資産	
投資有価証券	546,342
長期前払費用	783,105
差入保証金	469,288
信託差入保証金	995,717
その他	1,602
投資その他の資産合計	2,796,056
固定資産合計	410,609,935
繰延資産	
投資口交付費	15,036
投資法人債発行費	129,162
繰延資産合計	144,198
資産合計	435,215,413

当期 (2014年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	218,944
短期借入金	—
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,448,195
未払金	1,214,306
未払費用	190,194
未払消費税等	11,119
前受金	76,364
その他	35,560
流動負債合計	25,194,685
固定負債	
投資法人債	33,500,000
長期借入金	164,846,901
預り敷金及び保証金	1,251,239
信託預り敷金及び保証金	2,664,629
長期預り金	—
その他	—
固定負債合計	202,262,769
負債合計	227,457,454
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	114,936,698
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	33,720,940
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,880,040
剰余金合計	92,821,260
投資主資本合計	207,757,958
純資産合計	207,757,958
負債純資産合計	435,215,413

損益計算書

単位：千円

当期 (自 2014年 2月 1日 至 2014年 7月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	14,590,450
受取配当金	78,198
営業収益合計	14,668,649
営業費用	
賃貸事業費用	5,749,489
資産運用報酬	949,870
資産保管手数料	9,478
一般事務委託手数料	62,733
役員報酬	2,400
租税公課	178,510
貸倒引当金繰入額	18,158
貸倒損失	296
その他営業費用	193,132
営業費用合計	7,164,070
営業利益	7,504,578
営業外収益	
受取利息	10,862
有価証券利息	2,600
受取補償金	22,838
未払分配金戻入	3,281
貸倒引当金戻入額	—
その他	3,863
営業外収益合計	43,446
営業外費用	
支払利息	1,145,316
投資法人債利息	204,167
投資口交付費償却	5,684
投資法人債発行費償却	18,047
投資口公開関連費用	11,587
融資関連費用	280,430
その他	2,145
営業外費用合計	1,667,379
経常利益	5,880,645
税引前当期純利益	5,880,645
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	5,880,040
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,880,040

当期 (自 2014年 2月 1日 至 2014年 7月31日)	
A.不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	13,049,054
共益費収入	574,352
駐車場収入	436,819
計	14,060,226
その他収入	
付帯収入	50,519
その他	479,705
計	530,224
不動産賃貸事業収入合計	14,590,450
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	705,517
管理業務等委託費用	1,023,492
水道光熱費	269,552
修繕費	451,538
損害保険料	26,559
信託報酬	65,122
その他賃貸事業費用	753,611
減価償却費	2,454,095
不動産賃貸事業費用合計	5,749,489
C.不動産賃貸事業損益(A－B)	8,840,961

キャッシュ・フロー計算書

単位：千円

当 期 (自 2014年 2月 1日 至 2014年 7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	5,880,645
減価償却費	2,457,120
投資口交付費償却	5,684
投資法人債発行費償却	18,047
投資口公開関連費用	11,587
貸倒引当金の増減額（△は減少）	13,079
受取利息	△ 13,462
支払利息	1,145,316
投資法人債利息	204,167
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,994
未収消費税等の増減額（△は増加）	-
前払費用の増減額（△は増加）	△ 118,460
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 22,127
営業未払金の増減額（△は減少）	4,264
未払金の増減額（△は減少）	98,402
未払費用の増減額（△は減少）	△ 19,712
前受金の増減額（△は減少）	12,229
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 140,705
その他	1,901
小計	9,545,973
利息の受取額	6,911
利息の支払額	△ 1,345,693
法人税等の支払額	△ 9,442
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,197,748

当 期 (自 2014年 2月 1日 至 2014年 7月31日)	
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△ 4,001,500
定期預金の払戻による収入	5,000,000
有価証券の取得による支出	△ 8,000,000
有価証券の売却による収入	-
有形固定資産の取得による支出	△ 62,725
信託有形固定資産の取得による支出	△ 16,784,737
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	3,164
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	166,278
投資有価証券の取得による支出	-
投資有価証券の払戻による収入	478,436
長期預り金の返還による支出	△ 4,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,205,384
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	3,850,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,410,000
長期借入れによる収入	20,880,000
長期借入金の返済による支出	△ 17,134,499
投資法人債の発行による収入	2,500,000
投資法人債発行費の支出	△ 16,713
投資口の発行による収入	12,379,680
投資口交付費の支出	△ 8,158
投資口公開関連費用の支出	△ 17,679
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△ 2,721
分配金の支払額	△ 5,723,844
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,296,023
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 4,711,612
現金及び現金同等物の期首残高	16,437,238
現金及び現金同等物の期末残高	11,725,625



外部成長についての 参考資料

良質なポートフォリオの形成

2014/8/1現在

合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	70物件	36物件
取得価格合計	1,137億円	393億円
加重平均NOI利回り	6.1%*1	4.9%*2
加重平均築年数*3	4.3年	9.9年

収益力の向上と築年数の低下を実現

	合併時	物件売買後
簿価NOI利回り	5.2%	5.6%*4
築年数	10.8年*5	9.3年

バランスのとれたソーシング力

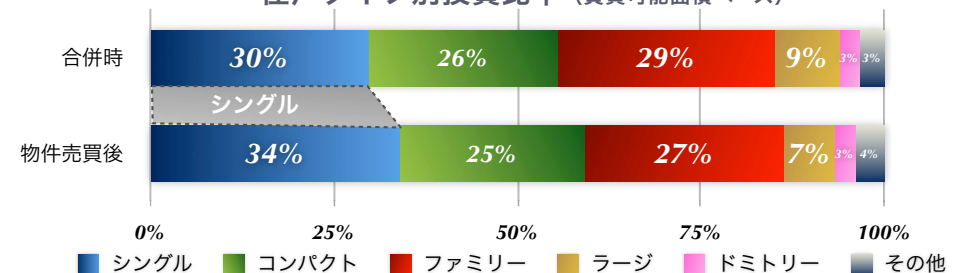
合併来物件取得実績	スポンサーグループ*6*7	ブリッジファンド*8	その他	合計
物件数	14物件	23物件	33物件	70物件
取得価格合計	236億円	331億円	569億円	1,137億円
取得割合	20.8%	29.2%	50.1%	100.0%

安定した都心部・政令指定都市等のシングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他	合計
都心主要7区	+485	△20	△25	△54	0	+10	+396
都心部	+1,265	+478	+370	+11	0	+8	+2,132
首都圏	+241	△18	△72	0	+172	△2	+321
政令指定都市等	+1,390	+522	+236	+55	0	△2	+2,201
合計	+3,381	+962	+509	+12	+172	+14	+5,050

(単位: 戸)

住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



※本ページにおけるデータは全て2014年8月1日現在の数値です。

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

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

*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*4 年換算NOI=2014/7期末簿価で算出。

年換算NOIは2014/7期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2014/7期末以降、2014/8/1までに取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。

*5 合併時保有していた保有資産を2014年8月1日まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。

*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は開発物件が9物件/取得価格合計161億円、その他 (ウェアハウジング含む) が5物件/74億円です。なお、「その他 (ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング (本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが一時的に不動産等を取得及び保有することをいいます。) を依頼した物件を含みます。

*8 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

2014/7期取得物件

(2015/1期取得済の1物件（新大阪）を含む)

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	12	3	2	7
取得価格（百万円）	18,452	4,929	2,397	11,126
（取得価格比率）	100.0%	26.7%	13.0%	60.3%
加重平均NOI利回り	6.2%	5.4%	5.6%	6.7%
加重平均築年数（取得日時点）	5.7年	5.6年	6.2年	5.6年
賃貸可能戸数	1,172	163	159	850

P-97 レジディア中目黒II

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都目黒区
取得価格	1,119百万円
鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	50戸
竣工年月	2006年8月

P-98 アルティスコート南青山

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得価格	1,720百万円
鑑定評価額	1,790百万円
NOI利回り	5.0%
賃貸可能戸数	23戸
竣工年月	2008年7月

P-99 レジディア四谷三丁目

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都新宿区
取得価格	2,090百万円
鑑定評価額	2,430百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	90戸
竣工年月	2009年5月

C-70 レジディア池袋ウエスト

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	1,115百万円
鑑定評価額	1,180百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2007年10月

C-71 レジディア大島

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	1,282百万円
鑑定評価額	1,340百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	87戸
竣工年月	2007年11月

R-53 レジディア東桜II

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市中区
取得価格	2,862百万円
鑑定評価額	3,380百万円
NOI利回り	6.8%
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	2006年2月

- * 一部の物件については今後変更する予定の名称を記載しています。
- * 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。
- * NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

2014/7期取得物件

(2015/1期取得済の1物件（新大阪）を含む)

R-54 レジディア榴岡

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,796百万円
鑑定評価額	2,000百万円
NOI利回り	6.9%
賃貸可能戸数	168戸
竣工年月	2006年11月

R-55 レジディア神戸元町

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	1,052百万円
鑑定評価額	1,140百万円
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2007年1月

R-56 レジディア仙台本町

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,117百万円
鑑定評価額	1,330百万円
NOI利回り	7.1%
賃貸可能戸数	105戸
竣工年月	2007年6月

※2015/1期取得済物件

R-57 レジディア仙台原ノ町

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	593百万円
鑑定評価額	708百万円
NOI利回り	7.5%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2007年9月

R-58 レジディア南一条イースト

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	北海道札幌市
取得価格	1,062百万円
鑑定評価額	1,150百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2008年1月

R-59 レジディア新大阪

取得先：外部



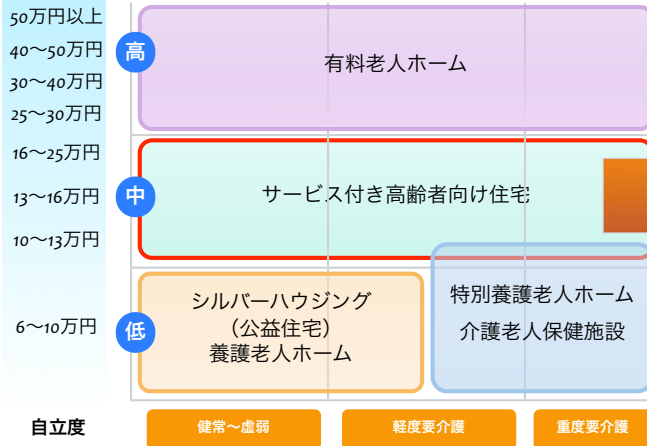
エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	2,644百万円
鑑定評価額	3,060百万円
NOI利回り	6.3%
賃貸可能戸数	208戸
竣工年月	2014年2月

- * 一部の物件については今後変更する予定の名称を記載しています。
- * 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。
- * NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

シニア物件に対する考え方

サービス付き高齢者向け賃貸住宅（サ高住）に投資

自己負担可能額
(月額生活費)



S-29 ココファン日吉

2014/7期簿価NOI利回り **6.8%**



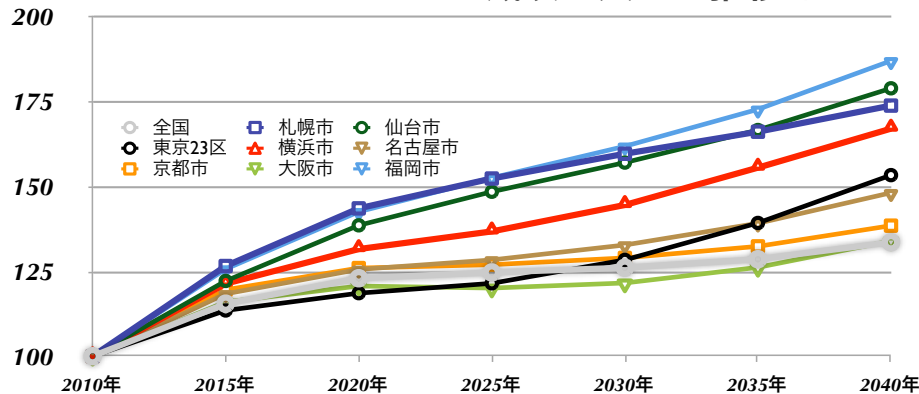
～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局、居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ東証1部上場企業のグループ会社	（株）学研ココファン サ高住運営施設数：45施設（2014/9/1現在）

（出典：2014/9/1現在の株学研ココファンHPより運用会社作成）

拡大するシニアマーケット

65歳以上人口の推移（2010年＝100として指数化）



出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2013年3月集計）

全国的に見ても、
主要都市を見ても
65歳以上の人口は
増加する見込み

※参考 他シニア保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム

2014/7期簿価NOI利回り **7.7%**



エリア	首都圏
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,670百万円
賃貸可能戸数	78戸
オペレーター	（株）生活科学運営

学生寮・学生マンションの運用

2014/8/1 現在

保有物件数	簿価NOI利回り※	稼働率（住宅部分）	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
15 物件	7.1%	100%（賃料保証型のため）	2,317 戸	18,506 百万円	4.4%

※ 簿価NOI利回り = 2014/7期実績NOIの年換算÷2014/7期末簿価

■ 運営型ドミトリータイプ※1

S-1 東京・スチューデントハウス日吉台



簿価NOI利回り	11.0%
所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	920戸
竣工年月	1969年3月*
主要通学校	慶応義塾大学

2002年に耐震改修工事実施済み

S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り	6.6%
所在地	埼玉県和光市
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	1990年4月
主要通学校	早稲田大学

S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り	7.6%
所在地	東京都西東京市
賃貸可能戸数	91戸
竣工年月	2010年2月
主要通学校	早稲田大学

■ 学生マンション※2

P-3 レジディア中目黒



簿価NOI利回り	5.9%
所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	88戸
竣工年月	2005年2月
主要通学校	聖心女子大学・慶応義塾大学

P-85 レジディア駒沢



簿価NOI利回り	6.1%
所在地	東京都世田谷区
賃貸可能戸数	59戸
竣工年月	2008年10月
主要通学校	駒沢大学・青山学院大学

C-28 レジディア王子



簿価NOI利回り	6.2%
所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2005年2月
主要通学校	東京大学

C-50 レジディア新板橋



簿価NOI利回り	6.3%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2009年8月
主要通学校	帝京大学・東洋大学

C-66 レジディア高島平



簿価NOI利回り	5.8%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2007年2月
主要通学校	東洋大学・日本大学

C-67 レジディア志村坂上



簿価NOI利回り	5.5%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	44戸
竣工年月	2007年2月
主要通学校	東洋大学・日本大学

C-68 レジディア志村坂上II



簿価NOI利回り	5.8%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	94戸
竣工年月	2007年3月
主要通学校	東洋大学・日本大学

C-69 レジディア志村坂上III



簿価NOI利回り	5.8%
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	36戸
竣工年月	2007年3月
主要通学校	東洋大学・日本大学

S-15 レジディア大倉山



簿価NOI利回り	6.1%
所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	64戸
竣工年月	1998年3月
主要通学校	神奈川大学・帝京大学

R-2 レジディア今出川



簿価NOI利回り	6.6%
所在地	京都府京都市
賃貸可能戸数	154戸
竣工年月	1999年2月
主要通学校	同志社大学

R-8 レジディア神戸ポートアイランド



簿価NOI利回り	6.2%
所在地	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	404戸
竣工年月	2007年3月/2008年2月
主要通学校	神戸学院大学 神戸女子大学 兵庫医療大学

R-38 レジディア広瀬通



簿価NOI利回り	7.5%
所在地	宮城県仙台市
賃貸可能戸数	63戸
竣工年月	2010年2月
主要通学校	東北大学

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

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

全国主要都市 人口流入データ

Advance Residence Investment Corporation

単位：人

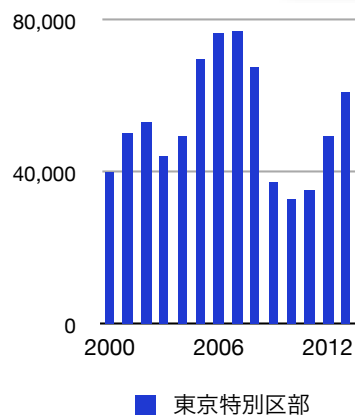
都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

東京における若年層の流入は顕著

各都市の転入超過数推移

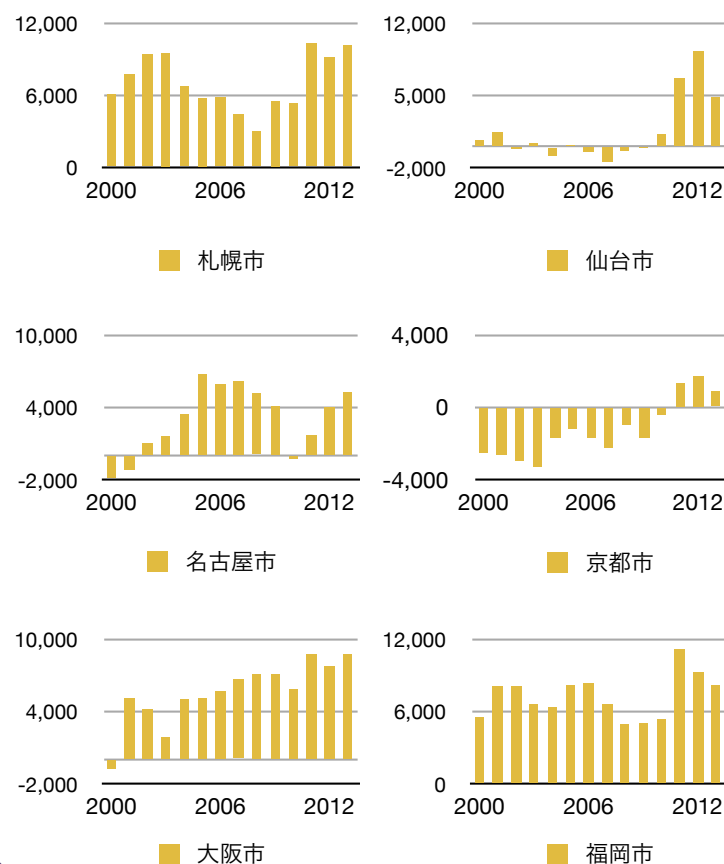
東京23区

ADR投資割合
73%



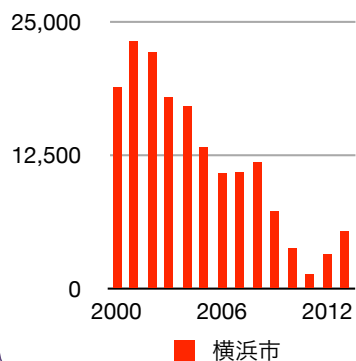
政令指定都市等

ADR投資割合
17%



首都圏

ADR投資割合
10%



東京都への年齢別転入超過数推移

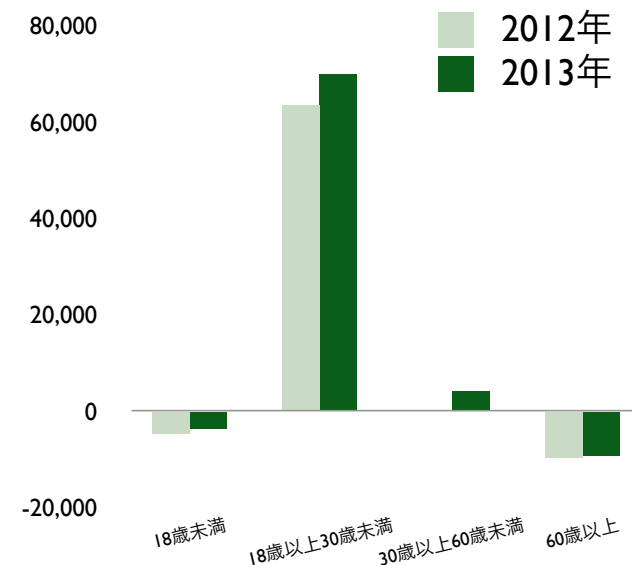
ADR投資割合
45%

※東京23区の
シングル・コンパクトタイプの
戸数割合

若年層の賃貸需要



シングル・コンパクト



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2013年度版）

出典：東京都 総務局 統計部 住民基本台帳移動報告（2013年度版）

全国主要都市 着工データ

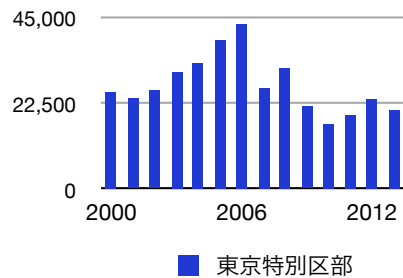
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

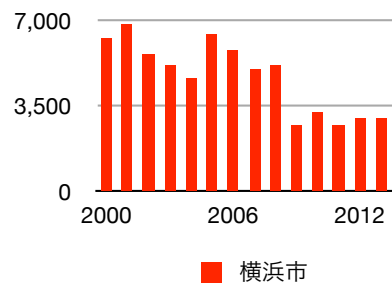
東京23区

ADR投資割合
73%



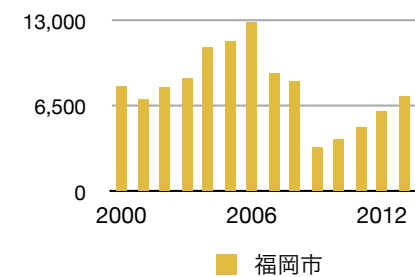
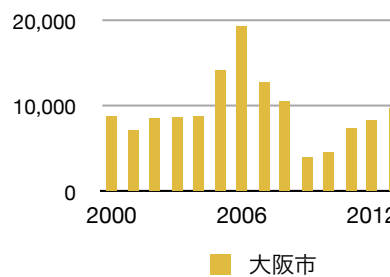
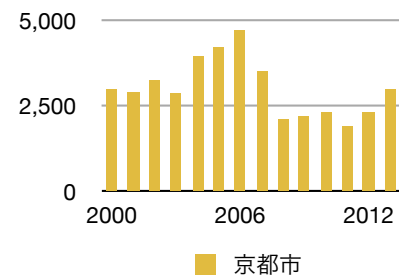
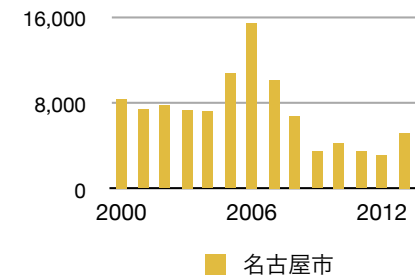
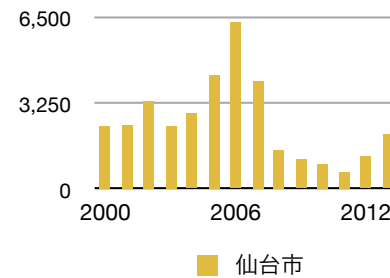
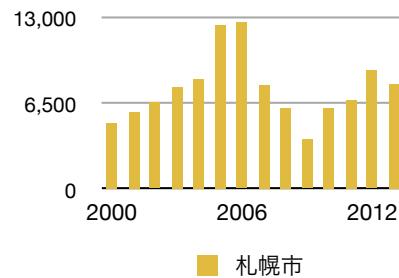
首都圏

ADR投資割合
10%



政令指定都市等

ADR投資割合
17%

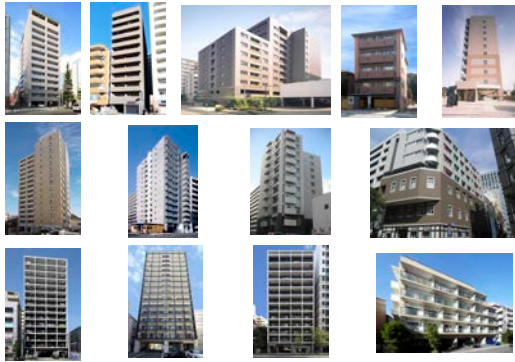


出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2013年次）

ブリッジファンドに関する取り組み

ブリッジファンド **19**物件 **199**億円 (消費税込)
 加重平均NOI利回り： **6.0**% 加重平均償却後利回り： **4.9**%

RISING3における運用資産



13物件 **106**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り： **6.5**%

加重平均償却後利回り： **5.1**%

RISING4における運用資産



6物件 **92**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り： **5.4**%

加重平均償却後利回り： **4.7**%

ノンリコースローン
 (LTV 約**60**%~**70**%)

匿名組合出資等
 (ADR/その他出資者)

配当

良質な裏付資産から生まれる配当を享受できる

裏付資産の優先交渉権

取得余力を問わず、良質な物件を逃さず確保できる
 (※取得義務はない)

RISING3：2014年11月30日まで
 RISING4：2015年8月30日まで

※ 優先交渉権が付与されているのは本投資法人のみであり、その他の匿名組合出資者には優先交渉権は付与されていません。

匿名組合出資

RISING3：328百万円 (出資割合： 10%)
 RISING4：254百万円 (出資割合： 10%)

アドバンス
 レジデンス
 投資法人

- ブリッジファンドにおけるその他出資者は**海外投資家等**
- ADRを含む匿名組合出資者のIRR は概ね**10**%程度
- その他出資者はあくまでも運用期間中の配当を収受する目的で投資

* 加重平均NOI利回り=各運用資産のブリッジファンド取得時の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷優先交渉の価格条件の合計 (消費税8%抜) ×100

* 償却後利回り=(年間NOIの合計-年換算減価償却費の合計)÷優先交渉の価格条件の合計 (消費税8%抜) ×100で算出。なお、減価償却費の値は本投資法人の運用資産と同じく一定の仮定の下で算出しています。

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリア*1	投資比率*2
都心主要7区	40 ~ 60%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20 ~ 40%
首都圏（東京23区を除く）	5 ~ 20%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5 ~ 20%

住戸タイプ	投資比率*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

1. 都心主要7区は、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、の1都3県をいいます。政令指定都市とは首都圏以外に存する政令指定都市をいいます。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

ドミトリー・タイプ 浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設(共同浴場・ランドリー等)の利用によって賄われる住戸を指します。
 なお、ライフ&シニアハウス港北2及びココファン日吉、カレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。



内部成長についての 参考資料

スケールメリットを活かした費用効率化

合併来コスト削減効果合計 **293**百万円（年換算）
2014/7期(第8期)コスト削減効果合計 **11**百万円（年換算）

※各数値は表示単位未満切り捨て

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△76**百万円／年

2014/7期 -百万円／年

第1-7期 **△76**百万円／年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 **△51**百万円／年

2014/7期 -百万円／年

第1-7期 **△51**百万円／年

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△60**百万円／年

2014/7期 -百万円／年

第1-7期 **△60**百万円／年

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 **△40**百万円／年

2014/7期 **△2**百万円／年

第1-7期 **△37**百万円／年

■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計 **△52**百万円／年

2014/7期 **△9**百万円／年

第1-7期 **△43**百万円／年

■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

■ インターネット会社集約

計 **△11**百万円／年

2014/7期 -百万円／年

第1-7期 **△11**百万円／年



経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

課題

新築物件の供給

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理

日常清掃

設備点検

日常修繕

計画的な設備投資の実施

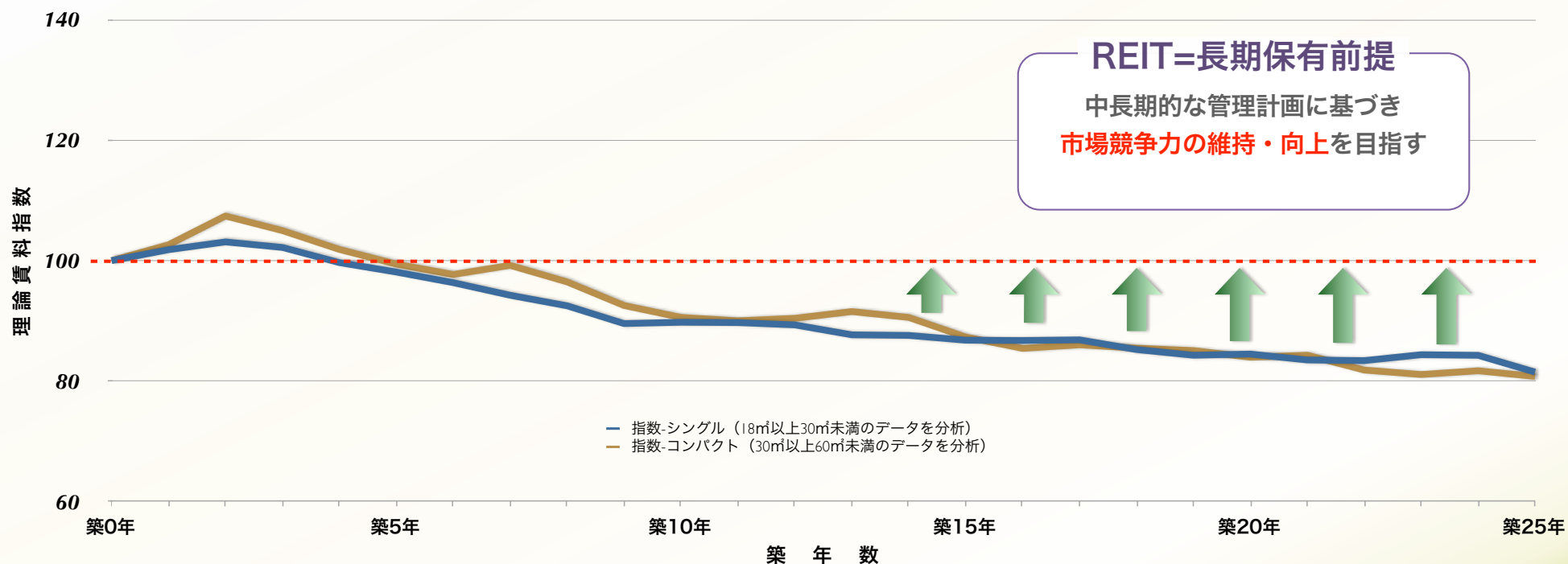
共用部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT=長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき
市場競争力の維持・向上を目指す



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘッドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。分析は、東京23区のデータをシングル (18㎡以上30㎡未満) 及びコンパクト (30㎡以上60㎡未満) に区分して実施。

弊社における事例

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取り組み

■P-73 レジディア芝浦

築 23年

共用部修繕工事
工事費：128百万円

before



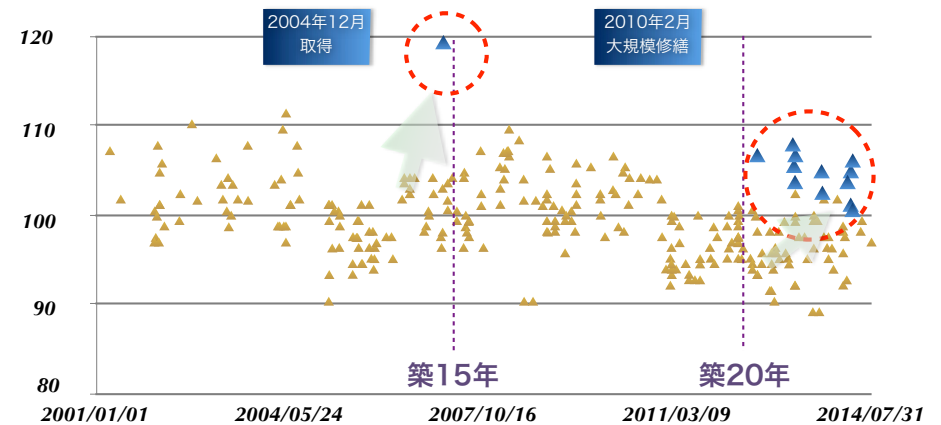
after



専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,490千円
(うちVU費：887千円)



工事効果検証



* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

■S-19 レジディア吉祥寺

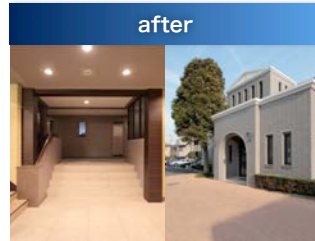
築 19年

共用部修繕工事
工事費：32百万円

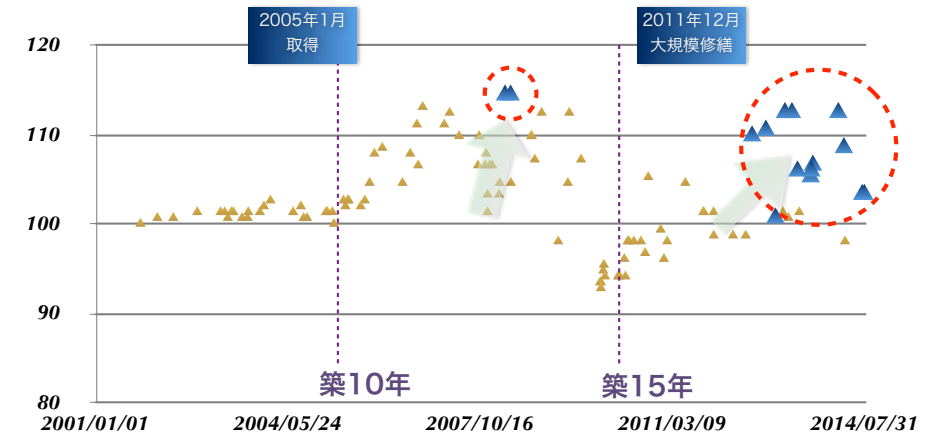
before



after



専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,680千円/戸
(うちVU費：1,097千円)



* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

RESIDIA(レジディア)ブランド

RESIDIA

RESIDENCE (レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



都心を中心に205物件保有

2014年8月1日現在

(名称変更予定を含む)

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランド間での引っ越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。
そのため、入居者は引越時の初期コストを抑えることができます。

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



リーシングサイト・館銘板によるブランディング



レジディア渋谷 館銘板

レジディアリーシングサイト
<http://www.residia.jp/>



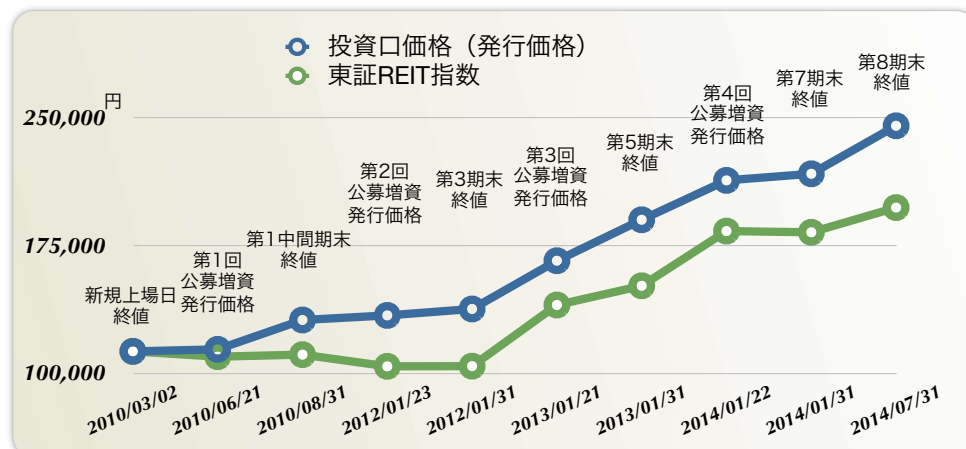
財務戦略についての 参考資料

公募増資による外部成長の実現

公募増資の概要

概要	第4回公募増資	※参考 第2回公募増資	※参考 第3回公募増資
発行決議日	2014年1月9日	2012年1月12日	2013年1月8日
発行価格	213,330 円	133,770 円	165,945 円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	60,000口	120,000口	140,000口
調達金額	123億円	155億円	224億円
増資時物件取得 ※インプライドCapは 発行決議日時点	11物件 158億円 (NOI利回り 6.2%) (インプライドCap 4.3%)	15物件 234億円 (NOI利回り 6.0%) (インプライドCap 5.5%)	12物件 216億円 (NOI利回り 5.9%) (インプライドCap 4.8%)

増資後の投資口価格推移



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

第3・4回公募増資の効果

プレミアム増資の効果により、 主要な指標は全て向上

各種指標	第5期末 2013年1月期 (第3回公募増資前)	第7期末 2014年1月期 (第4回公募増資前)	第8期末実績 2014年7月期 (第4回公募増資後)
鑑定LTV	56.0%	52.3%	50.1%
NAV/口	158,313円	171,850円	182,367円
当期純利益/口	4,255円	4,415円	4,523円
FFO/口	6,152円	6,298円	6,413円
分配金/口	4,505円	4,615円	4,593円
発行済 投資口数	1,100,000口	1,240,000口	1,300,000口

*NAV/口は各期における分配金支払後の数値を記載しています。

有利子負債の状況

借入先は、3メガバンク・3信託銀行を含む、23社のレンダー構成

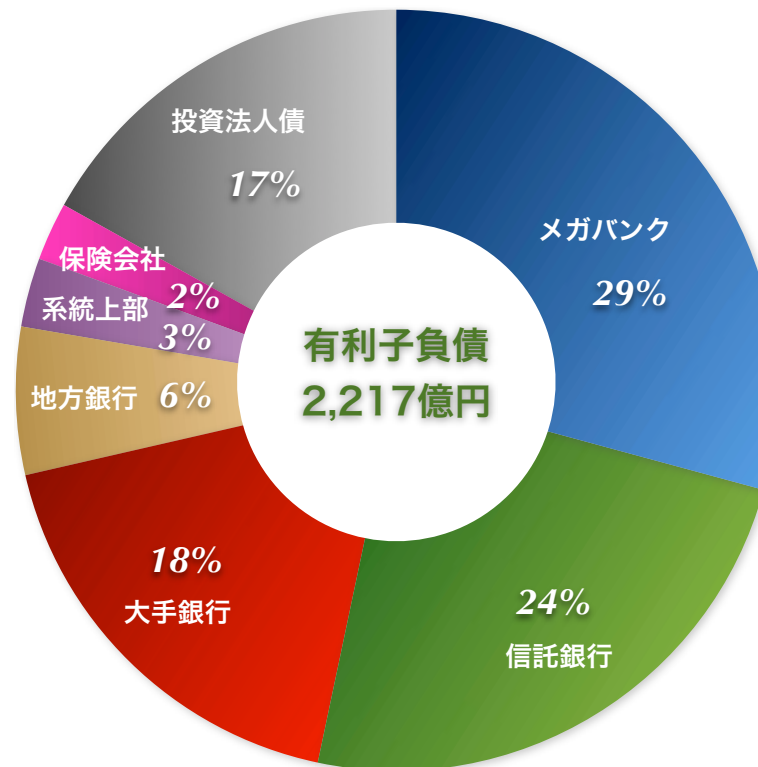
投資法人債

投資法人債の名称	発行総額 (億円)
ADR第13回無担保投資法人債	80
ADR第14回無担保投資法人債	20
ADR第15回無担保投資法人債	40
ADR第16回無担保投資法人債	40
ADR第17回無担保投資法人債	80
ADR第18回無担保投資法人債	40
ADR第19回無担保投資法人債	30
ADR第20回無担保投資法人債	20
ADR第21回無担保投資法人債	25
合計	375

コミットメントライン

期間	設定先	極度額 (億円)
3年	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	120
1年	株式会社みずほ銀行	40
1年	株式会社三井住友銀行	40
	合計	200

2014年7月31日現在



※本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いており、また億円未満は切り捨てて表しています。

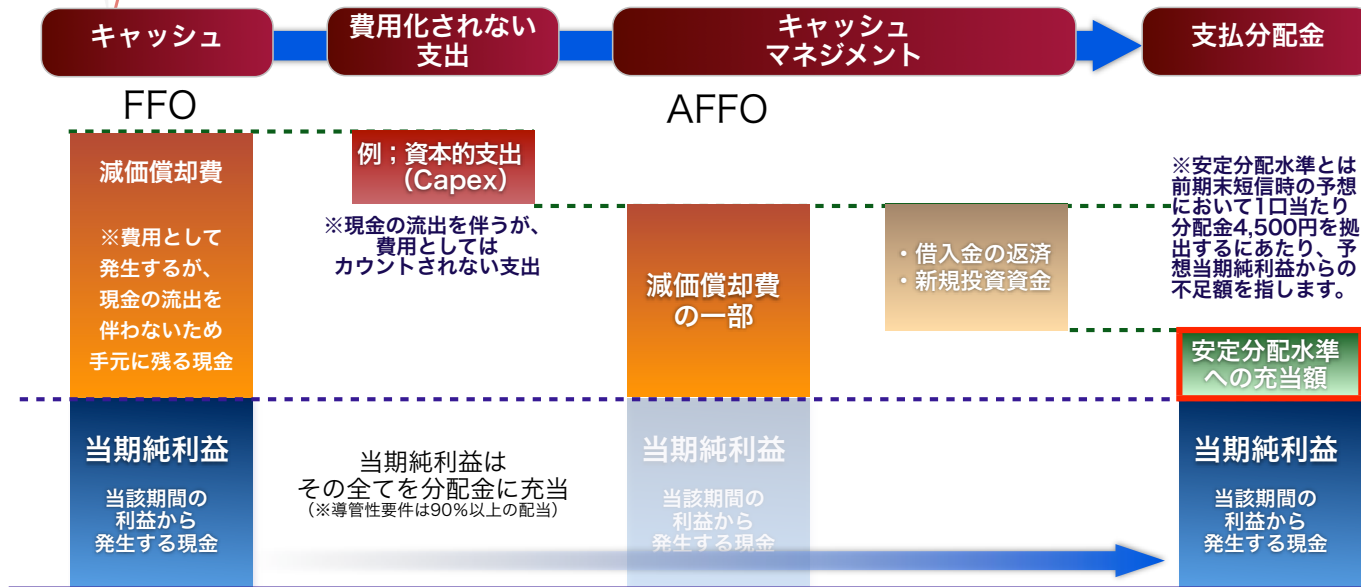
借入状況

借入先	借入残高 (億円)	残高割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	281	15.3
株式会社三菱東京UFJ銀行	278	15.1
株式会社みずほ銀行	185	10.0
株式会社三井住友銀行	184	10.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	156	8.5
株式会社日本政策投資銀行	140	7.6
株式会社あおぞら銀行	117	6.4
みずほ信託銀行株式会社	96	5.2
株式会社りそな銀行	91	5.0
農林中央金庫	65	3.5
株式会社新生銀行	51	2.8
株式会社福岡銀行	50	2.7
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社山口銀行	20	1.1
株式会社西日本シティ銀行	18	1.0
東京海上日動火災保険株式会社	15	0.8
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
株式会社東京都民銀行	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	10	0.5
株式会社広島銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	6	0.3
株式会社七十七銀行	5	0.3
合計 23社	1,842	100.0



その他の参考資料

本投資法人のキャッシュフローの考え方



※左に記載のグラフ内においては売却損益は非考慮としています。

余剰資金の活用例

財務基盤の維持

EX.) 借入金の返済等

新規不動産投資資金

EX.) 物件購入・匿名組合出資

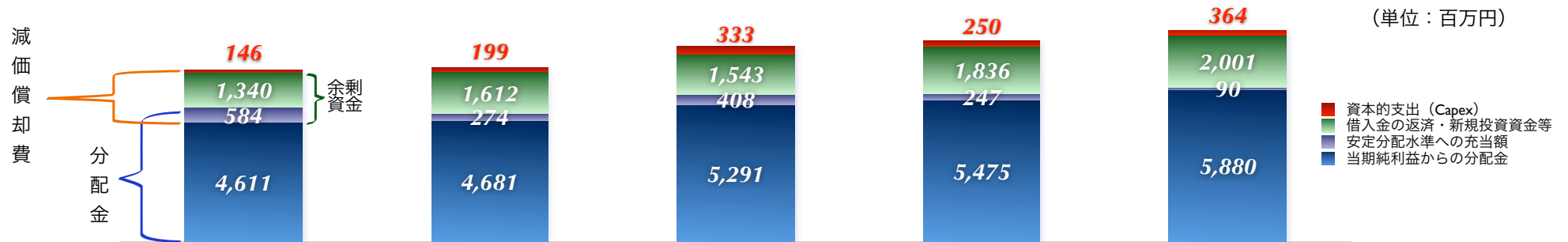
分配水準の安定化

EX.) 分配準備積立金を取崩し、分配金を安定化

合併来、効率的なキャッシュマネジメントを行い4,500円以上の安定配当を実施

実績分配金 4,724円/口 4,505円/口 4,597円/口 4,615円/口 4,593円/口

(単位：百万円)



CAPEX/減価償却費

2012/7期

7%

2013/1期

10%

2013/7期

15%

2014/1期

11%

2014/7期

15%

分配金 / FFO

78%

73%

75%

73%

72%

分配金 / AFFO

79%

75%

79%

76%

75%

投資口価格の推移

主要指標	2011/1期末	2011/7期末	2012/1期末	2012/7期末	2013/1期末	2013/7期末	2014/1期末	2014/7期末
時価総額	1,688億円 期末終値 @172,300円	1,589億円 期末終値 @162,200円	1,347億円 期末終値 @137,500円	1,681億円 期末終値 @152,900円	2,091億円 期末終値 @190,100円	2,456億円 期末終値 @198,100円	2,693億円 期末終値 @217,200円	3,191億円 期末終値 @245,500円
日次投資口平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.7億円/1,920口	2.7億円/1,908口	4.6億円/3,160口	5.4億円/3,208口	12.9億円/6,055口	6.8億円/3,174口	6.2億円/2,684口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%
1口当たりNAV	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円
1口当たりNAV (分配準備積立金除く)	113,307円	117,984円	120,504円	124,465円	127,061円	136,917円	144,656円	156,497円
BPS	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円
BPS (分配準備積立金除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円	121,188円	125,626円	125,626円	129,351円
インプライドキャップレート	5.1%	5.2%	5.3%	5.2%	4.6%	4.6%	4.3%	4.2%



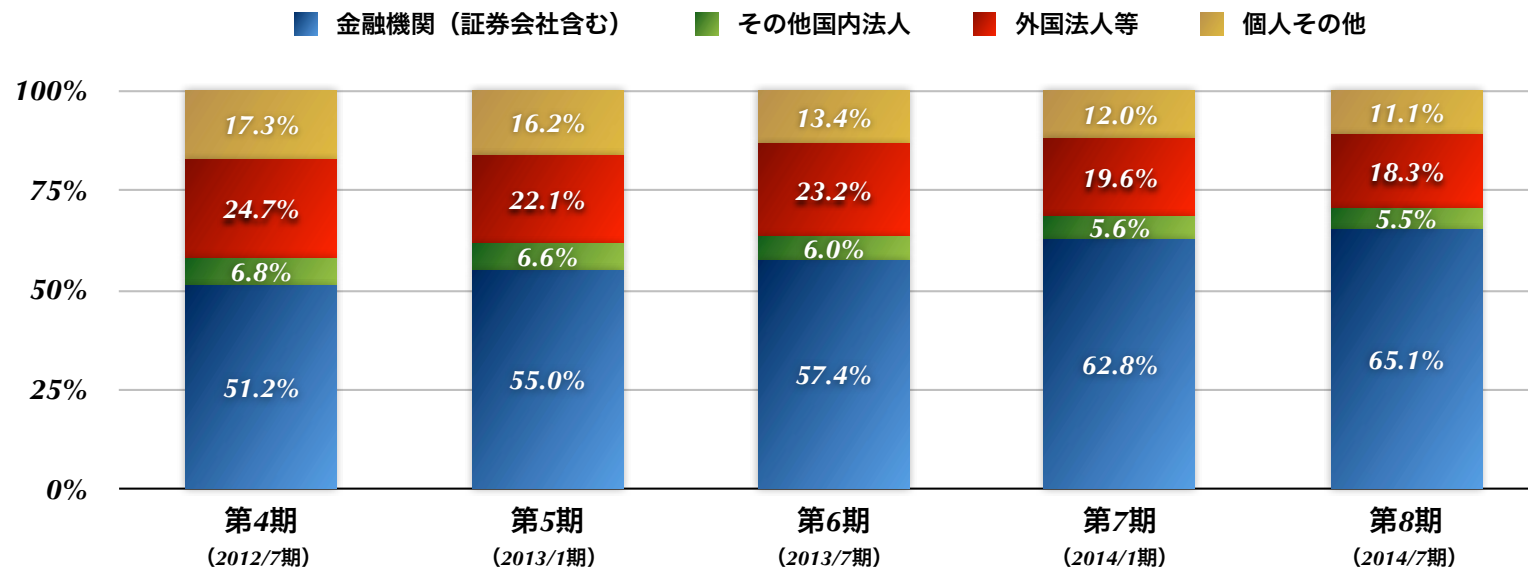
*東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主構成

金融機関（証券会社含む）の保有口数割合が増加

2014/7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	846,339	65.1%	175	0.8%
その他国内法人	71,045	5.5%	322	1.5%
外国法人等	238,312	18.3%	244	1.1%
個人その他	144,304	11.1%	21,377	96.6%
合計	1,300,000	100.0%	22,118	100.0%

投資主名	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	341,278	26.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	102,676	7.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	69,475	5.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	58,622	4.5%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	23,802	1.8%
みずほ信託銀行株式会社	18,464	1.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	16,991	1.3%
PICTET AND CIE (EUROPE) S.A.	13,329	1.0%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1.0%



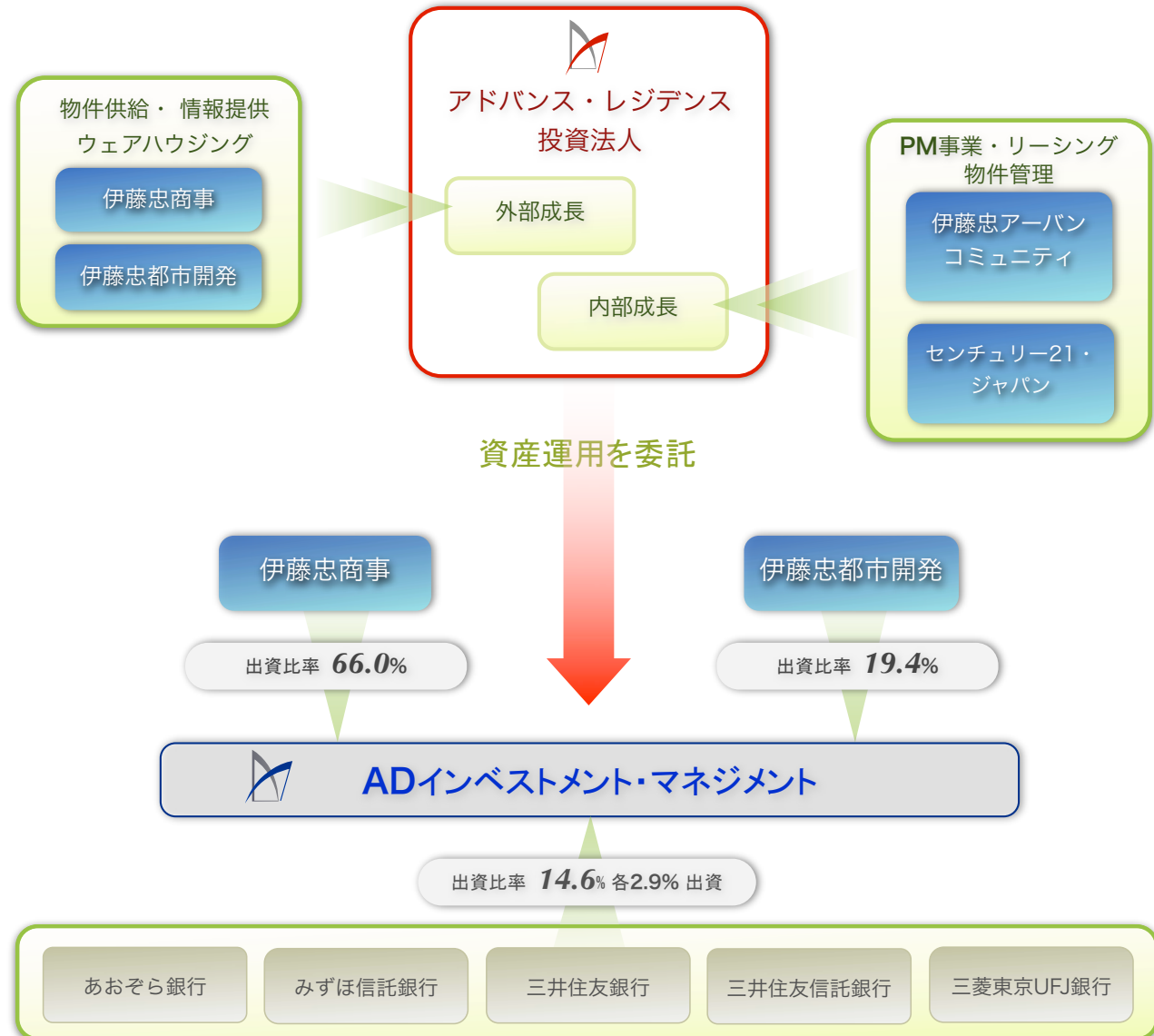
スポンサーサポートの状況

伊藤忠グループサポート

商社の総合力を最大限に活用し、アドバンス・レジデンス投資法人の運用資産の外部及び内部成長を図ります。

運用会社出資企業

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



資産運用会社の概要

会社概要

名称： **ADインベストメント・マネジメント株式会社**

住所： 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階

代表者： 代表取締役社長 高坂 健司

資本金の額： 3億円

事業内容： 投資運用業

沿革： 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設立
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
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

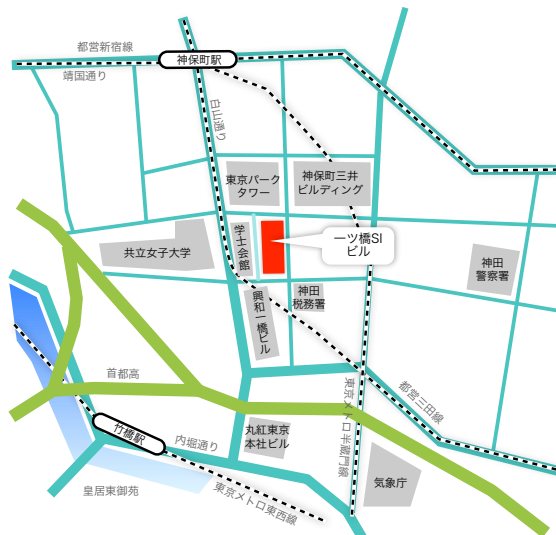
登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ

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

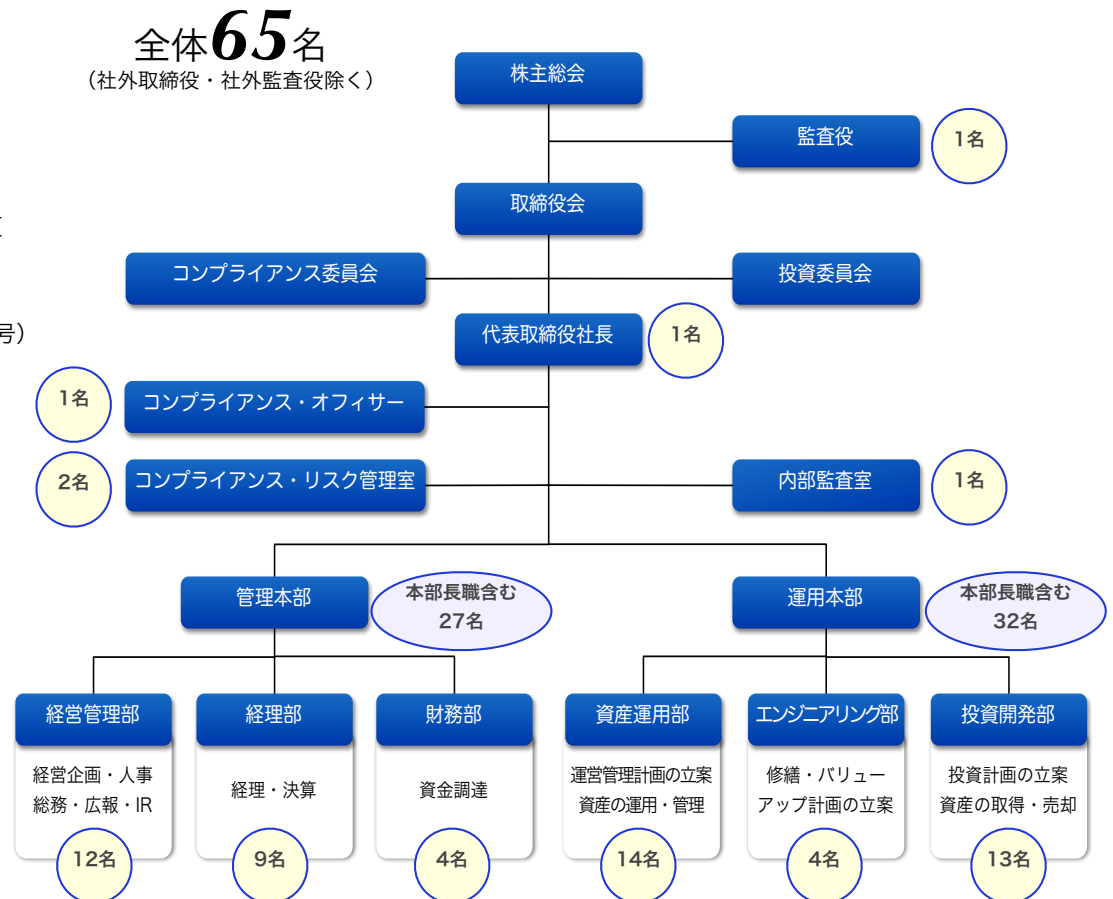
投資法人ホームページ

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



組織図

(2014年7月31日現在)



ポートフォリオ・マップ

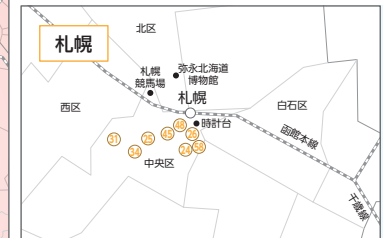
2014年8月1日現在



合計222 物件



R: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



- | | | | | |
|-------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| P-2 レジディア豊津山 | 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 |
| 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 |
| P-4 レジディア世田谷張巻 | 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 |
| 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 |
| 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 レジディア有明 | C-13 レジディア大森東 |
| 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 レジディア新大塚 |
| P-10 レジディア桜ヶ谷 | P-40 レジディア大門 | P-67 レジディア有明 | P-90 レジディア有明Ⅱ | C-16 レジディア有明 |
| P-13 レジディア板橋上 | P-41 レジディア新大塚 | P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ | P-91 レジディア目黒Ⅲ | C-17 レジディア新大塚 |
| P-14 レジディア北品川 | P-42 レジディア神楽坂 | P-69 レジディア西新橋Ⅱ | P-92 レジディア自由が丘Ⅱ | C-18 レジディア上池袋 |
| 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 レジディア池袋南 | P-93 レジディア九段下Ⅱ | C-19 レジディア新大塚 |
| P-16 レジディア新大塚Ⅲ | P-44 レジディア自由が丘 | P-71 レジディア目黒駅周辺 | P-94 レジディア大森Ⅱ | C-21 レジディア文京湯島Ⅱ |
| P-19 レジディア有明マンション | P-47 レジディア水通橋 | P-72 レジディア水通橋 | P-95 レジディア白金台 | C-22 レジディア池袋 |
| P-21 レジディア新大塚Ⅱ | P-48 レジディア有明Ⅱ | P-73 レジディア有明Ⅱ | P-96 レジディア有明Ⅱ | C-23 レジディア池袋 |
| P-22 レジディア新大塚Ⅲ | P-49 レジディア有明Ⅲ | P-74 レジディア有明Ⅲ | P-97 レジディア有明Ⅲ | C-24 レジディア池袋 |
| P-23 レジディア新大塚Ⅳ | P-50 レジディア有明Ⅳ | P-75 レジディア有明Ⅳ | P-98 レジディア有明Ⅳ | C-25 レジディア池袋 |
| P-24 レジディア有明Ⅴ | P-51 レジディア有明Ⅴ | P-76 レジディア有明Ⅴ | P-99 レジディア有明Ⅴ | C-26 レジディア池袋 |
| P-25 レジディア有明Ⅵ | P-52 レジディア有明Ⅵ | P-77 レジディア有明Ⅵ | P-100 レジディア有明Ⅵ | C-27 レジディア池袋 |
| P-26 レジディア有明Ⅶ | P-53 レジディア有明Ⅶ | P-78 レジディア有明Ⅶ | P-101 レジディア有明Ⅶ | C-28 レジディア池袋 |
| P-29 レジディア有明Ⅷ | P-54 レジディア有明Ⅷ | P-79 レジディア有明Ⅷ | P-102 レジディア有明Ⅷ | C-29 レジディア池袋 |
| P-30 レジディア有明Ⅸ | P-55 レジディア有明Ⅸ | P-80 レジディア有明Ⅸ | P-103 レジディア有明Ⅸ | C-31 レジディア池袋 |
| P-31 レジディア有明Ⅹ | P-56 レジディア有明Ⅹ | P-81 レジディア有明Ⅹ | P-104 レジディア有明Ⅹ | C-32 レジディア池袋 |
| P-32 レジディア有明Ⅺ | P-57 レジディア有明Ⅺ | P-82 レジディア有明Ⅺ | P-105 レジディア有明Ⅺ | C-33 レジディア池袋 |
| P-33 レジディア有明Ⅻ | P-58 レジディア有明Ⅻ | P-83 レジディア有明Ⅻ | P-106 レジディア有明Ⅻ | C-34 レジディア池袋 |

- | | | | | |
|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| C-35 レジディア文京春日 | C-58 レジディア有明Ⅻ | 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 |
| C-36 レジディア文京千石 | C-59 レジディア有明Ⅻ | S-17 レジディア有明Ⅻ | R-14 レジディア有明Ⅻ | R-42 レジディア有明Ⅻ |
| C-37 レジディア文京豊島 | C-60 レジディア有明Ⅻ | S-18 レジディア有明Ⅻ | R-15 レジディア有明Ⅻ | R-43 レジディア有明Ⅻ |
| C-38 レジディア有明Ⅻ | C-61 レジディア有明Ⅻ | S-19 レジディア有明Ⅻ | R-16 レジディア有明Ⅻ | R-44 レジディア有明Ⅻ |
| C-39 レジディア有明Ⅻ | C-62 レジディア有明Ⅻ | S-20 レジディア有明Ⅻ | R-17 レジディア有明Ⅻ | R-45 レジディア有明Ⅻ |
| C-40 レジディア有明Ⅻ | C-63 レジディア有明Ⅻ | S-21 レジディア有明Ⅻ | R-18 レジディア有明Ⅻ | R-46 レジディア有明Ⅻ |
| C-41 レジディア有明Ⅻ | C-64 レジディア有明Ⅻ | S-22 レジディア有明Ⅻ | R-19 レジディア有明Ⅻ | R-47 レジディア有明Ⅻ |
| C-42 レジディア有明Ⅻ | C-65 レジディア有明Ⅻ | S-23 レジディア有明Ⅻ | R-20 レジディア有明Ⅻ | R-48 レジディア有明Ⅻ |
| C-43 レジディア有明Ⅻ | C-66 レジディア有明Ⅻ | S-24 レジディア有明Ⅻ | R-21 レジディア有明Ⅻ | R-49 レジディア有明Ⅻ |
| C-44 レジディア有明Ⅻ | C-67 レジディア有明Ⅻ | S-25 レジディア有明Ⅻ | R-22 レジディア有明Ⅻ | R-50 レジディア有明Ⅻ |
| C-45 レジディア有明Ⅻ | C-68 レジディア有明Ⅻ | S-26 レジディア有明Ⅻ | R-23 レジディア有明Ⅻ | R-51 レジディア有明Ⅻ |
| C-46 レジディア有明Ⅻ | C-69 レジディア有明Ⅻ | S-27 レジディア有明Ⅻ | R-24 レジディア有明Ⅻ | R-52 レジディア有明Ⅻ |
| C-47 レジディア有明Ⅻ | C-70 レジディア有明Ⅻ | S-28 レジディア有明Ⅻ | R-25 レジディア有明Ⅻ | R-53 レジディア有明Ⅻ |
| C-48 レジディア有明Ⅻ | C-71 レジディア有明Ⅻ | S-29 レジディア有明Ⅻ | R-26 レジディア有明Ⅻ | R-54 レジディア有明Ⅻ |
| C-49 レジディア有明Ⅻ | C-72 レジディア有明Ⅻ | S-30 レジディア有明Ⅻ | R-27 レジディア有明Ⅻ | R-55 レジディア有明Ⅻ |
| C-50 レジディア有明Ⅻ | C-73 レジディア有明Ⅻ | S-31 レジディア有明Ⅻ | R-28 レジディア有明Ⅻ | R-56 レジディア有明Ⅻ |
| C-51 レジディア有明Ⅻ | C-74 レジディア有明Ⅻ | S-32 レジディア有明Ⅻ | R-29 レジディア有明Ⅻ | R-57 レジディア有明Ⅻ |
| C-52 レジディア有明Ⅻ | C-75 レジディア有明Ⅻ | S-33 レジディア有明Ⅻ | R-30 レジディア有明Ⅻ | R-58 レジディア有明Ⅻ |
| C-53 レジディア有明Ⅻ | C-76 レジディア有明Ⅻ | S-34 レジディア有明Ⅻ | R-31 レジディア有明Ⅻ | R-59 レジディア有明Ⅻ |
| C-54 レジディア有明Ⅻ | C-77 レジディア有明Ⅻ | S-35 レジディア有明Ⅻ | R-32 レジディア有明Ⅻ | |
| C-55 レジディア有明Ⅻ | C-78 レジディア有明Ⅻ | S-36 レジディア有明Ⅻ | R-33 レジディア有明Ⅻ | |
| C-56 レジディア有明Ⅻ | C-79 レジディア有明Ⅻ | S-37 レジディア有明Ⅻ | R-34 レジディア有明Ⅻ | |
| C-57 レジディア有明Ⅻ | C-80 レジディア有明Ⅻ | S-38 レジディア有明Ⅻ | R-35 レジディア有明Ⅻ | |
| | | S-39 レジディア有明Ⅻ | R-36 レジディア有明Ⅻ | |
| | | S-40 レジディア有明Ⅻ | R-37 レジディア有明Ⅻ | |
| | | S-41 レジディア有明Ⅻ | R-38 レジディア有明Ⅻ | |
| | | S-42 レジディア有明Ⅻ | R-39 レジディア有明Ⅻ | |
| | | S-43 レジディア有明Ⅻ | R-40 レジディア有明Ⅻ | |

ポートフォリオ一覧

(2014年7月31日現在)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率	PML値
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.7%	2,910	2,486	17.0%	4.3%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.4%	1,850	1,502	23.1%	2.6%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3/11	28	1,229	0.3%	1,150	1,169	-1.6%	7.3%
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,840	1,972	-6.7%	4.2%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8/19	42	1,230	0.3%	1,250	1,203	3.8%	3.1%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.5%	2,250	2,115	6.3%	2.9%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,070	1,091	-2.0%	7.3%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7/7	39	1,120	0.3%	1,170	1,090	7.3%	7.0%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.6%	2,720	2,628	3.5%	4.3%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3/8	22	732	0.2%	620	723	-14.3%	4.4%
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	東京都新宿区	2009/2/23	39	750	0.2%	753	747	0.8%	4.3%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8/7	30	588	0.1%	650	574	13.1%	8.2%
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2/6	54	1,380	0.3%	1,500	1,335	12.3%	4.8%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.2%	973	907	7.2%	5.3%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2/12	65	1,520	0.4%	1,830	1,454	25.8%	4.1%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	912	844	8.0%	3.1%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.1%	605	558	8.4%	3.0%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	694	731	-5.2%	6.2%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.4%	1,850	1,586	16.6%	2.9%
P-30	ピナキッパ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	2,040	1,864	9.4%	5.3%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.1%	363	320	13.4%	8.5%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	355	316	12.4%	11.0%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	391	352	10.8%	9.9%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	306	275	11.1%	10.6%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.2%	992	903	9.8%	4.3%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.5%	2,560	2,233	14.6%	3.4%
P-37	レジディア上落合	東京都渋谷区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,300	1,132	14.8%	4.8%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.5%	2,230	1,971	13.1%	4.0%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,250	1,163	7.4%	6.5%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9/22	63	1,320	0.3%	1,400	1,275	9.8%	3.3%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3/17	52	1,160	0.3%	1,230	1,127	9.1%	2.8%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	956	891	7.2%	2.1%
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7/2	40	1,050	0.2%	1,170	1,017	15.0%	4.8%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3/19	28	1,050	0.2%	1,090	1,010	7.9%	7.3%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.5%	2,400	2,222	8.0%	2.3%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8/31	68	3,660	0.9%	3,410	3,536	-3.6%	3.5%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,220	1,139	7.1%	8.3%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.6%	6,750	6,555	3.0%	2.8%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.5%	1,930	2,053	-6.0%	4.0%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.6%	2,660	2,405	10.6%	3.6%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	0.8%	3,740	3,537	5.7%	6.8%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1/7	358	16,500	3.9%	16,900	15,659	7.9%	1.8%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.7%	3,080	2,631	17.1%	2.7%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	492	722	-31.9%	2.0%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10/29	64	1,620	0.4%	1,800	1,550	16.1%	3.4%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.3%	1,320	1,381	-4.4%	3.2%

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率	PML値
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3/6	39	2,020	0.5%	1,980	1,977	0.1%	7.1%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1/9	113	6,190	1.5%	5,560	6,072	-8.4%	0.7%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,360	1,224	11.0%	3.5%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.4%	2,110	1,813	16.4%	3.4%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,650	1,572	4.9%	4.6%
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.4%	1,680	1,693	-0.8%	3.3%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,250	1,111	12.4%	4.9%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3/13	34	1,280	0.3%	1,350	1,245	8.4%	4.4%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.4%	1,980	1,764	12.2%	10.9%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.2%	917	894	2.6%	2.8%
P-72	レジディア目白御蔵山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.2%	998	941	6.0%	4.9%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.1%	5,020	4,501	11.5%	2.8%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.2%	839	902	-7.0%	7.9%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.3%	5,470	5,137	6.5%	7.8%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード ガーデンプレイス	東京都港区	2005/5/24	191	9,570	2.3%	9,970	9,212	8.2%	3.6%
P-77	元麻布ブレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.0%	6,110	8,298	-26.4%	9.7%
P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/2/28	83	7,040	1.7%	5,790	6,816	-15.1%	1.5%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	881	871	1.1%	7.7%
P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/7/15	6	1,100	0.3%	752	1,065	-29.4%	5.1%
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.4%	1,340	1,686	-20.5%	4.8%
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官 山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998/1/14	77	7,360	1.8%	6,040	7,234	-16.5%	6.7%
P-84	レジディア西新宿	東京都新宿区	1997/2/26	26	1,460	0.3%	1,450	1,414	2.5%	8.8%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,080	865	24.8%	10.0%
P-86	レジディア芝浦K A I G A N	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.6%	2,930	2,417	21.2%	4.4%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8/19	98	2,070	0.5%	2,360	2,075	13.7%	3.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,720	1,603	7.3%	10.3%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3/30	70	3,300	0.8%	3,790	3,435	10.3%	2.4%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1/21	167	3,760	0.9%	4,020	3,822	5.2%	4.2%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1/29	31	950	0.2%	1,090	983	10.8%	2.6%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10/31	17	778	0.2%	924	796	16.0%	5.4%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1/6	48	1,240	0.3%	1,440	1,272	13.2%	2.6%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3/2	90	1,620	0.4%	1,870	1,663	12.4%	2.2%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3/15	53	1,480	0.4%	1,760	1,518	15.9%	6.7%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3/3	187	3,656	0.9%	4,040	3,844	5.1%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8/10	50	1,119	0.3%	1,230	1,149	7.0%	2.7%
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7/30	23	1,720	0.4%	1,790	1,757	1.8%	3.9%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5/8	90	2,090	0.5%	2,480	2,154	15.1%	3.8%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,220	1,672	32.7%	3.3%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.6%	3,190	2,283	39.7%	4.7%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,620	1,441	12.4%	7.1%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.4%	1,920	1,604	19.7%	4.6%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,250	979	27.6%	2.9%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.2%	975	935	4.2%	9.2%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.8%	3,350	2,972	12.7%	2.1%
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1/27	70	1,623	0.4%	1,640	1,590	3.1%	3.6%

ポートフォリオ一覧

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	1,000	877	13.9%	9.1%	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,330	1,167	13.9%	1.8%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.2%	5,050	5,147	-1.9%	4.3%	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,240	1,088	13.9%	4.5%
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1/17	137	3,180	0.8%	3,340	3,065	8.9%	4.6%	C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.4%	2,140	1,828	17.0%	4.9%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,810	1,911	-5.3%	3.8%	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.5%	2,610	2,364	10.4%	4.0%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.0%	3,990	4,120	-3.2%	7.2%	C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	773	681	13.4%	9.6%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	832	850	-2.1%	7.7%	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.2%	1,090	964	13.0%	3.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.4%	1,950	1,812	7.6%	5.3%	C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3/26	472	8,250	2.0%	9,760	8,702	12.2%	タワーマンション2.9% パークビル5.4% (アネックス棟)5.7%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.1%	641	528	21.3%	6.4%	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2/22	45	502	0.1%	574	535	7.3%	4.8%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	430	335	28.0%	3.8%	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2/28	44	580	0.1%	646	615	5.0%	3.4%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.2%	1,080	966	11.8%	5.3%	C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3/6	94	1,093	0.3%	1,270	1,154	10.0%	5.6%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.3%	1,620	1,383	17.1%	3.4%	C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3/6	36	411	0.1%	464	438	5.9%	5.4%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.4%	1,910	1,731	10.3%	6.9%	C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10/31	72	1,115	0.3%	1,210	1,155	4.7%	3.0%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,330	1,160	14.6%	3.4%	C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11/20	87	1,282	0.3%	1,380	1,328	3.9%	6.1%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.3%	1,470	1,230	19.4%	5.9%	S-1	東京・スチューデントハウス日吉台	神奈川県横浜市	1969/3/31	920	3,420	0.8%	3,800	2,974	27.7%	7.1%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.1%	663	572	15.9%	3.5%	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3/7	39	770	0.2%	705	738	-4.5%	5.5%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	2,240	1,906	17.5%	4.0%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,080	1,077	0.3%	4.6%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	950	817	16.3%	3.2%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1/30	131	1,920	0.5%	1,840	1,843	-0.2%	5.6%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.2%	1,090	1,008	8.1%	2.3%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,100	1,111	-1.0%	5.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,180	1,054	11.9%	6.8%	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	697	714	-2.5%	10.2%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.3%	1,480	1,312	12.7%	4.0%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	547	489	11.8%	2.9%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.6%	2,710	2,358	14.9%	3.8%	S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.4%	1,760	1,597	10.1%	8.4%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1/29	99	2,380	0.6%	2,410	2,300	4.7%	4.7%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	849	745	13.9%	5.3%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.8%	3,520	3,177	10.8%	4.7%	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2/26	68	1,580	0.4%	1,670	1,526	9.4%	7.2%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	780	665	17.1%	5.0%	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3/1	172	2,730	0.6%	2,860	2,614	9.4%	(I)3.6% (II)3.4%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2/20	39	1,050	0.2%	1,160	995	16.6%	6.9%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3/20	48	1,380	0.3%	1,470	1,442	1.9%	9.1%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	375	359	4.2%	8.5%	S-20	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オールジャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.3%	14,800	12,711	16.4%	4.5%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.1%	664	527	25.8%	5.6%	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	819	833	-1.7%	5.4%
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.3%	1,500	1,388	8.1%	4.1%	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10/31	78	1,670	0.4%	1,790	1,597	12.1%	6.4%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.2%	1,080	928	16.3%	5.4%	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2/18	91	810	0.2%	1,010	803	25.6%	7.7%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.3%	1,440	1,276	12.8%	4.5%	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.5%	2,510	2,168	15.8%	6.7%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.4%	1,890	1,801	4.9%	3.0%	S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	980	858	14.1%	6.6%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.3%	1,320	1,244	6.1%	5.0%	S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	947	838	13.0%	7.5%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.3%	1,350	1,249	8.1%	3.9%	S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	902	793	13.6%	6.1%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.5%	6,410	6,066	5.7%	2.6%	S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.4%	1,960	1,697	15.5%	4.7%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	729	645	12.9%	7.0%	S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1/29	85	1,050	0.2%	1,120	1,077	3.9%	7.5%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2/15	132	5,500	1.3%	6,280	5,274	19.1%	2.4%	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.4%	1,550	1,565	-1.0%	10.9%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	0.9%	4,840	3,790	27.7%	4.3%	R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2/20	91	1,290	0.3%	1,280	1,128	13.5%	3.4%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,090	885	23.1%	8.6%	R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,150	1,587	-27.6%	4.2%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,570	1,987	29.3%	7.2%	R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.2%	885	932	-5.1%	5.7%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12/18	52	1,129	0.3%	1,360	1,133	20.0%	4.4%	R-8	レジディア神戸 ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9/1	404	3,740	0.9%	3,640	3,605	1.0%	(サウス棟・センター棟)6.8% (ノース棟)6.7%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3/6	98	2,340	0.6%	2,700	2,379	13.4%	3.5%	R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,240	1,178	5.2%	3.4%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.6%	3,230	2,580	25.2%	4.0%	R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	993	820	21.0%	8.3%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.6%	3,350	2,640	26.9%	5.3%	R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.5%	2,510	2,068	21.3%	3.2%

ポートフォリオ一覧

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	1,020	919	11.0%	2.4%
R-14	レジティア靱公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,350	1,102	22.5%	6.6%
R-15	レジティア京都駅前	京都府京都市	2006/2/28	116	1,970	0.5%	2,210	1,861	18.7%	9.9%
R-16	レジティア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,740	2,223	23.2%	3.5%
R-17	レジティア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.3%	1,390	1,229	13.0%	3.9%
R-19	レジティア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.2%	1,040	879	18.3%	4.9%
R-20	レジティア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	356	300	18.6%	2.7%
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	741	638	16.0%	5.0%
R-24	レジティア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,810	1,539	17.6%	0.9%
R-25	レジティア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.3%	1,290	1,260	2.3%	1.1%
R-26	レジティア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,230	1,055	16.5%	1.4%
R-27	レジティア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	848	788	7.5%	4.1%
R-29	レジティア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	710	674	5.3%	13.5%
R-30	レジティア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	0.9%	3,890	3,491	11.4%	3.1%
R-31	レジティア円山北五条	北海道札幌市	2007/2/2	56	1,050	0.2%	1,070	995	7.5%	1.2%
R-32	レジティア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	792	717	10.4%	3.9%
R-34	レジティア大通公園	北海道札幌市	2007/8/2	109	2,010	0.5%	2,250	1,910	17.8%	0.9%
R-35	レジティア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,470	1,154	27.3%	7.5%
R-36	レジティア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2/1	57	652	0.2%	840	661	27.0%	4.8%
R-37	レジティア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	697	536	30.0%	2.5%
R-38	レジティア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	615	502	22.3%	2.8%
R-39	レジティア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.3%	1,740	1,463	18.9%	8.7%
R-40	レジティア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.2%	1,220	1,053	15.8%	7.8%
R-41	レジティア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.2%	1,180	1,008	17.0%	4.8%
R-42	レジティア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,820	2,407	17.1%	2.6%
R-43	レジティア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,490	1,224	21.7%	3.6%
R-44	レジティア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3/17	196	2,740	0.7%	3,390	2,774	22.2%	3.6%
R-45	レジティア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3/1	56	894	0.2%	1,020	921	10.7%	1.1%
R-46	レジティア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2/21	97	1,921	0.5%	2,230	1,967	13.3%	9.1%
R-47	レジティア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1/16	86	972	0.2%	1,110	1,001	10.8%	2.8%
R-48	レジティア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2/8	168	1,483	0.4%	1,900	1,528	24.3%	0.7%
R-49	レジティア御所東	京都府京都市	2007/9/4	57	1,227	0.3%	1,370	1,258	8.9%	8.9%
R-50	レジティア京洛北	京都府京都市	2008/3/19	75	874	0.2%	922	898	2.6%	12.4%
R-51	レジティア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9/3	178	3,232	0.8%	3,920	3,354	16.9%	7.1%
R-52	レジティアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1/25	67	1,705	0.4%	1,790	1,815	-1.4%	2.3%
R-53	レジティア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2/27	127	2,862	0.7%	3,420	2,975	14.9%	3.1%
R-54	レジティア榴岡	宮城県仙台市	2006/11/11	168	1,796	0.4%	2,080	1,872	11.1%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%
R-55	レジティア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1/31	85	1,052	0.3%	1,230	1,097	12.1%	5.8%
R-56	レジティア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6/20	105	1,117	0.3%	1,390	1,167	19.1%	2.3%
R-57	レジティア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9/12	72	593	0.1%	742	626	18.5%	2.1%
R-58	レジティア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1/22	85	1,062	0.3%	1,200	1,117	7.3%	1.1%
221物件合計				19,078	417,637	100.0%	443,096	407,805	8.7%	2.7%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	83	5,182	185,439	44.4%	186,953	180,789	3.4%
C 都心部	67	5,633	120,253	28.8%	133,156	117,895	12.9%
S 首都圏	22	2,982	42,274	10.1%	45,216	40,256	12.3%
R 政令指定都市等	49	5,281	69,670	16.7%	77,771	68,864	12.9%
221物件合計	221	19,078	417,637	100.0%	443,096	407,805	8.7%

※参考 2015/1期取得済物件と取得後ポートフォリオ

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	取得時算定価格(百万円)
R-59	レジティア新大阪	大阪府大阪市	2014/2/16	208	2,644	3,060

(2014年8月1日現在)

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率
P 都心主要7区	83	5,182	185,439	44.1%
C 都心部	67	5,633	120,253	28.6%
S 首都圏	22	2,982	42,274	10.1%
R 政令指定都市等	50	5,489	72,314	17.2%
222物件合計	222	19,286	420,281	100.0%

＊本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

＊なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

＊本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

＊本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

