



参考資料

貸借対照表

(単位：千円)

| 当期 (2016年7月31日) | |
|--------------------|-------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 16,504,881 |
| 信託現金及び信託預金 | 9,348,598 |
| 営業未収入金 | 206,960 |
| 有価証券 | - |
| 前払費用 | 390,904 |
| その他 | 5,594 |
| 貸倒引当金 | △ 12,475 |
| 流動資産合計 | 26,444,463 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 建物 | 64,479,451 |
| 構築物 | 16,568 |
| 機械及び装置 | 41,540 |
| 工具、器具及び備品 | 89,192 |
| 土地 | 70,312,696 |
| 信託建物 | 130,411,409 |
| 信託構築物 | 92,936 |
| 信託機械及び装置 | 90,715 |
| 信託工具、器具及び備品 | 237,124 |
| 信託土地 | 150,205,767 |
| 信託建設仮勘定 | 70,264 |
| 有形固定資産合計 | 416,047,668 |
| 無形固定資産 | |
| 借地権 | 1,071,902 |
| 信託借地権 | 2,112,702 |
| その他 | 111 |
| 無形固定資産合計 | 3,184,717 |
| 投資その他の資産 | |
| 投資有価証券 | - |
| 長期前払費用 | 820,670 |
| 差入保証金 | 517,397 |
| 信託差入保証金 | 1,026,585 |
| その他 | 1,632 |
| 投資その他の資産合計 | 2,366,284 |
| 固定資産合計 | 421,598,670 |
| 繰延資産 | |
| 投資口交付費 | 1,359 |
| 投資法人債発行費 | 115,523 |
| 繰延資産合計 | 116,883 |
| 資産合計 | 448,160,017 |

| 当期 (2016年7月31日) | |
|----------------------|-------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 343,305 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 12,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 24,500,000 |
| 未払金 | 1,314,314 |
| 未払費用 | 170,320 |
| 未払消費税等 | 42,498 |
| 前受金 | 57,126 |
| その他 | 26,374 |
| 流動負債合計 | 38,453,939 |
| 固定負債 | |
| 投資法人債 | 29,500,000 |
| 長期借入金 | 167,864,329 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,229,004 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 3,197,112 |
| 固定負債合計 | 201,790,445 |
| 負債合計 | 240,244,385 |
| 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 | 33,552,162 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 6,206,491 |
| 剰余金合計 | 92,978,933 |
| 投資主資本合計 | 207,915,632 |
| 純資産合計 | 207,915,632 |
| 負債純資産合計 | 448,160,017 |

損益計算書

(単位：千円)

| 当期 (自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日) | |
|--------------------------------------|------------|
| 営業収益 | |
| 賃貸事業収入 | 15,444,051 |
| 受取配当金 | - |
| 不動産等売却益 | - |
| 営業収益合計 | 15,444,051 |
| 営業費用 | |
| 賃貸事業費用 | 6,092,317 |
| 不動産等売却損 | 3,837 |
| 資産運用報酬 | 1,116,385 |
| 資産保管手数料 | 9,670 |
| 一般事務委託手数料 | 60,628 |
| 役員報酬 | 3,600 |
| 租税公課 | 239,631 |
| 貸倒引当金繰入額 | 3,883 |
| 貸倒損失 | 90 |
| その他営業費用 | 186,187 |
| 営業費用合計 | 7,716,233 |
| 営業利益 | 7,727,818 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 10,182 |
| 有価証券利息 | 728 |
| 未払分配金戻入 | 1,712 |
| 違約金収入 | - |
| その他 | 372 |
| 営業外収益合計 | 12,996 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 1,037,562 |
| 投資法人債利息 | 212,764 |
| 投資口交付費償却 | 1,359 |
| 投資法人債発行費償却 | 17,634 |
| 投資口公開関連費用 | 1,421 |
| 融資関連費用 | 260,255 |
| その他 | 3,355 |
| 営業外費用合計 | 1,534,354 |
| 経常利益 | 6,206,459 |
| 税引前当期純利益 | 6,206,459 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 605 |
| 法人税等合計 | 605 |
| 当期純利益 | 6,205,854 |
| 前期繰越利益 | 637 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 6,206,491 |

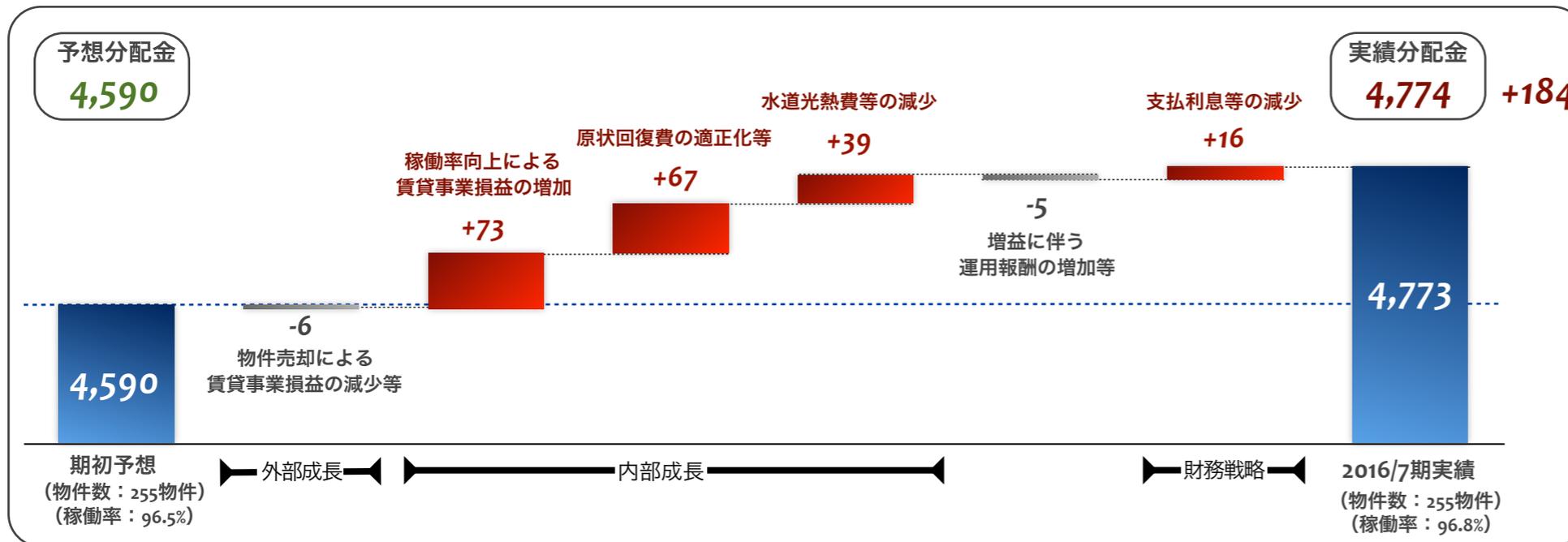
| 当期 (自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日) | |
|--------------------------------------|------------|
| A. 不動産賃貸事業収入 | |
| 賃貸事業収入 | |
| 賃貸料収入 | 13,727,850 |
| 共益費収入 | 687,268 |
| 駐車場収入 | 442,620 |
| 計 | 14,857,738 |
| その他収入 | |
| 付帯収入 | 72,903 |
| その他 | 513,409 |
| 計 | 586,312 |
| 不動産賃貸事業収入合計 | 15,444,051 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | |
| 公租公課 | 823,752 |
| 管理業務等委託費用 | 1,087,353 |
| 水道光熱費 | 243,723 |
| 修繕費 | 505,055 |
| 損害保険料 | 24,758 |
| 信託報酬 | 73,123 |
| その他賃貸事業費用 | 765,773 |
| 減価償却費 | 2,568,776 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 6,092,317 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | 9,351,734 |

2016/7期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

好調な稼働率と金融費用の削減により、期初予想比増収・増益・増配を実現

期初予想対比/口(円)

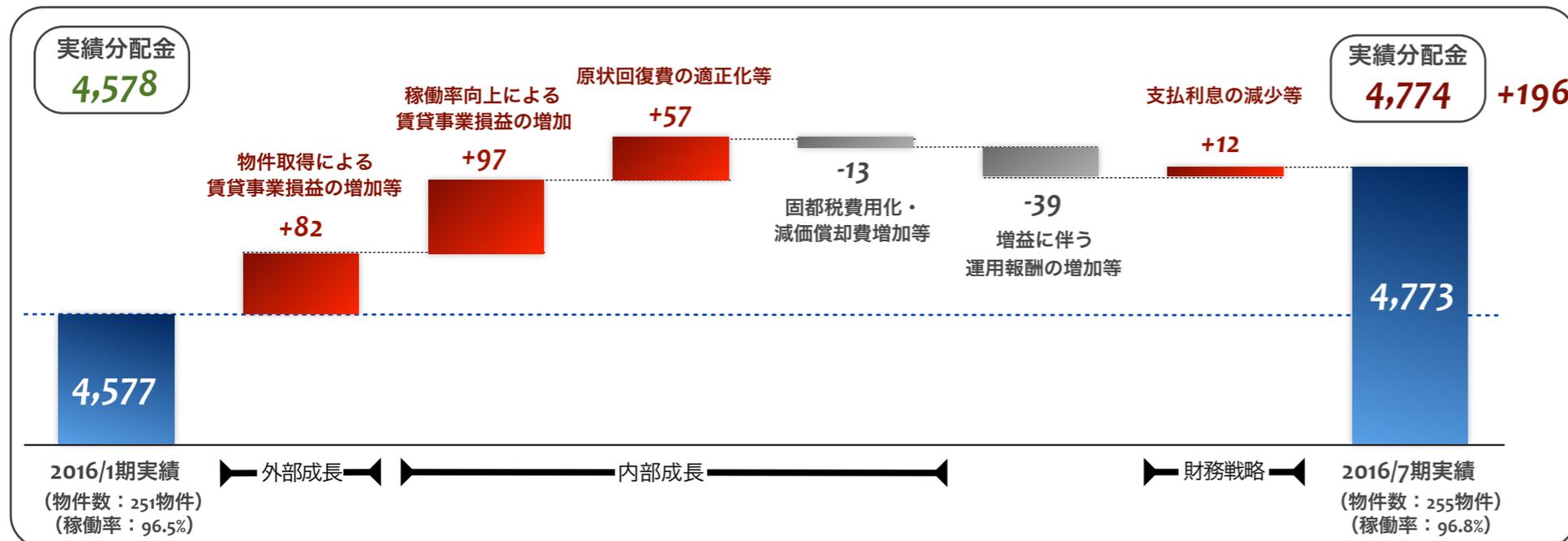
単位：百万円



| | 期初予想 | 2016/7期実績 | 差異 |
|------------|--------|-----------|------|
| 営業収益 | 15,363 | 15,444 | +80 |
| 営業利益 | 7,509 | 7,727 | +217 |
| 経常利益 | 5,967 | 6,206 | +238 |
| 当期純利益 | 5,967 | 6,205 | +238 |
| 当期純利益/口(円) | 4,590 | 4,773 | +183 |
| 分配金/口(円) | 4,590 | 4,774 | +184 |

前期実績対比/口(円)

単位：百万円

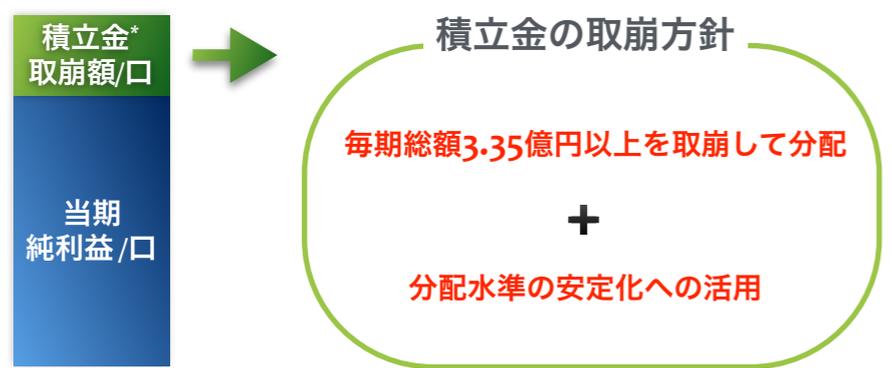
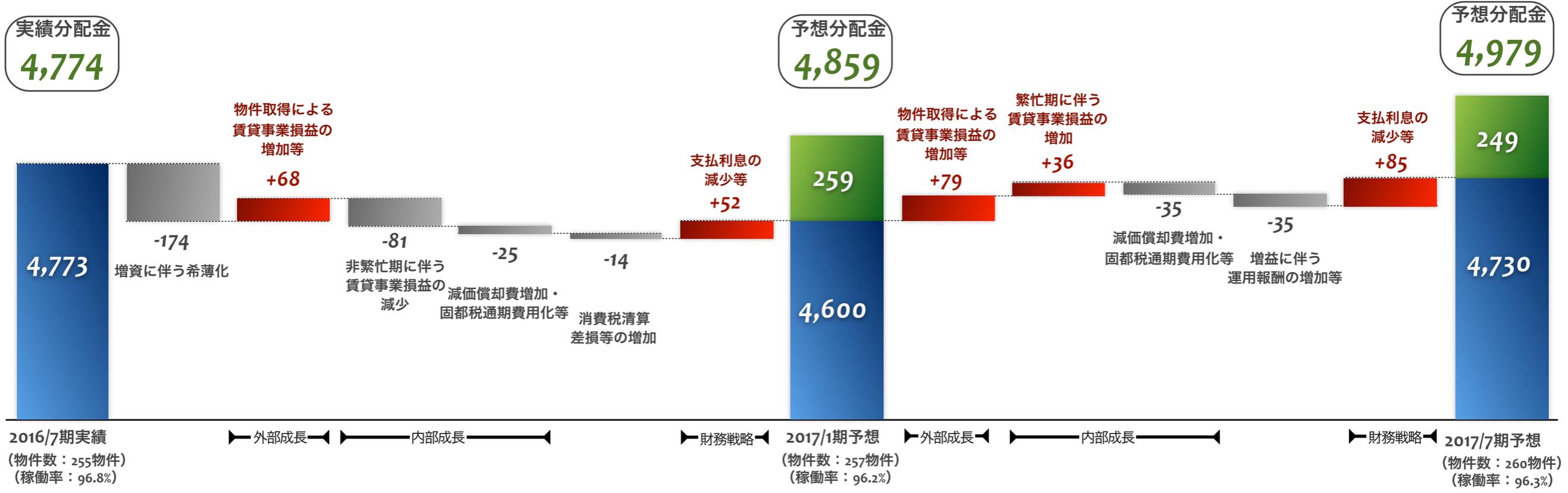


| | 2016/1期実績 | 2016/7期実績 | 差異 |
|------------|-----------|-----------|------|
| 営業収益 | 15,082 | 15,444 | +361 |
| 営業利益 | 7,489 | 7,727 | +238 |
| 経常利益 | 5,951 | 6,206 | +254 |
| 当期純利益 | 5,951 | 6,205 | +254 |
| 当期純利益/口(円) | 4,577 | 4,773 | +196 |
| 分配金/口(円) | 4,578 | 4,774 | +196 |

2017/1期・2017/7期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

EPUの更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化

単位：円



| 単位：百万円 | 2016/7期実績 (a) | 2017/1期予想 (b) | 差異 (b-a) | 2017/7期予想 (c) | 差異 (c-b) |
|---------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------|
| 営業収益 | 15,444 | 15,399 | △44 | 15,709 | +309 |
| 営業利益 | 7,727 | 7,663 | △64 | 7,723 | +59 |
| 経常利益 | 6,206 | 6,210 | +4 | 6,386 | +175 |
| 当期純利益 | 6,205 | 6,210 | +4 | 6,385 | +175 |
| 当期純利益/口 (円) | 4,773 | 4,600 | △173 | 4,730 | +130 |
| 積立金*取崩額/口 (円) | - | 259 | +259 | 249 | △10 |
| 分配金/口 (円) | 4,774 | 4,859 | +85 | 4,979 | +120 |

* 負ののれん発生益に基づく一時差異等調整積立金を指します。

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

| 投資対象エリア* ₁ | 投資比率* ₂ | |
|-----------------------|--------------------|-----------|
| | 変更前 | 変更後 |
| 東京23区 | | |
| 都心主要7区 | 40 ~ 60% | 70 ~ 100% |
| 都心部（都心主要7区を除く東京23区） | 20 ~ 40% | |
| その他地域 | | |
| 首都圏（東京23区を除く） | 5 ~ 20% | 0 ~ 30% |
| 政令指定都市及びこれに準ずる都市 | 5 ~ 20% | |

* 2015年9月1日付で投資対象エリアの簡素化（「東京23区」及び「その他地域」の新設）並びにそれに伴うエリア別投資比率の変更を行いました。

| 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

- 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ都3県をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 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 | ~30m ² | ~40m ² | ~50m ² | ~60m ² | ~70m ² | ~80m ² | ~90m ² | over 90m ² |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Studio | S | S | C | C | L | L | L | L |
| 1 Bedroom | S | C | C | C | L | L | L | L |
| 2 Bedroom | - | C | C | F | F | F | F | L |
| 3 Bedroom | - | - | F | F | F | F | F | L |
| 4 Bedroom ~ | - | - | - | - | F | F | F | L |

Studio 1R、1K、STUDIO
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。

良質なポートフォリオの形成

2017/4/18 予定

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 | 115物件 | 43物件 |
| 取得価格合計 | 1,663億円 | 696億円 |
| 加重平均NOI利回り | 5.8%* ₁ | 4.6%* ₂ |
| 加重平均築年数* ₃ | 4.8年 | 13.3年 |

シングルタイプを中心に取得

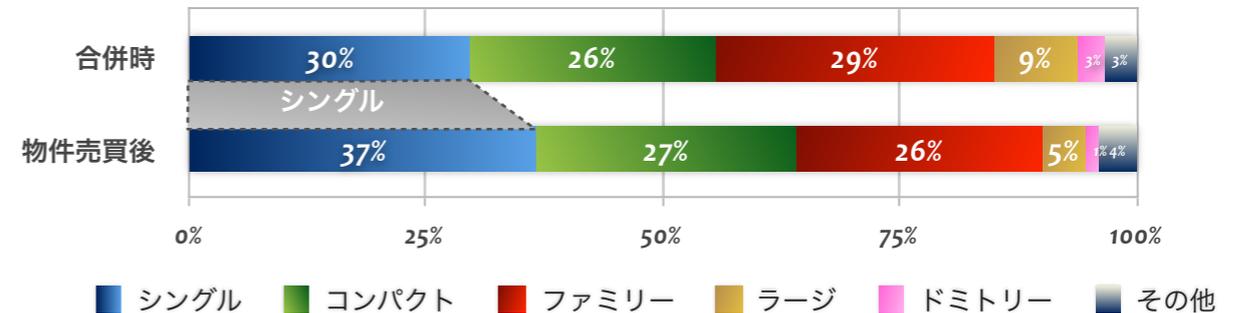
| 合併来のユニット推移 | シングル | コンパクト | ファミリー | ラージ | ドミトリー | その他 | 合計 |
|------------|--------|--------|-------|------|-------|-----|--------|
| 都心主要7区 | +858 | +1 | △37 | △170 | 0 | △1 | +651 |
| 都心部 | +1,893 | +721 | +431 | +13 | 0 | +13 | +3,071 |
| 東京23区 | +2,751 | +722 | +394 | △157 | 0 | +12 | +3,722 |
| 首都圏 | +440 | +10 | △105 | 0 | △748 | △4 | △407 |
| 政令指定都市等 | +1,807 | +1,098 | +323 | +63 | 0 | 0 | +3,291 |
| その他地域 | +2,247 | +1,108 | +218 | +63 | △748 | △4 | +2,884 |
| 合計 | +4,998 | +1,830 | +612 | △94 | △748 | +8 | +6,606 |

(単位：戸)

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% | 5.7%* ₄ |
| 築年数 | 13.5年* ₅ | 11.0年 |

住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



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 | マーケット | 合計 |
|-----------|--|------------------------|-------|---------|
| 物件数 | 25物件 | 42物件 | 48物件 | 115物件 |
| 取得価格合計 | 434億円 | 524億円 | 705億円 | 1,663億円 |
| 取得割合 | 26.1% | 31.5% | 42.4% | 100.0% |

*本ページにおけるデータは全て2017/4/18(予定)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。なお、2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件のうち、取得予定日に一定の期間が設けられている物件については、当該期間のうち最も遅い日を取得日とみなして算出しています。

*₄ 年換算NOI=2016/7期末簿価で算出しています。

年換算NOIは2016/7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。2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得予定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2017/4/18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19物件/取得価格合計342億円、その他(ウェアハウジング含む)が6物件/91億円です。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ることが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。

シニア物件に対する考え方

取得方針

■物件タイプの厳選

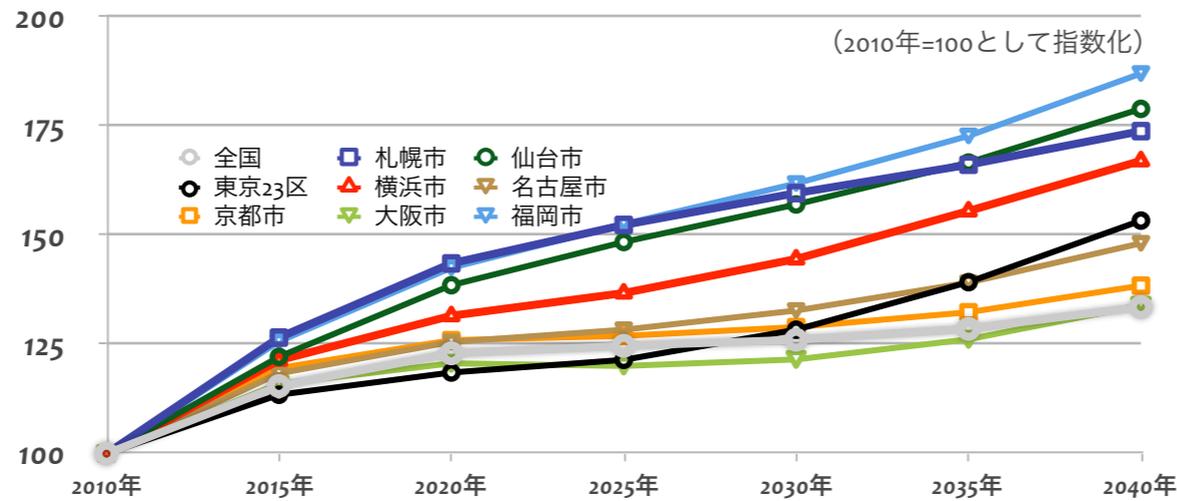
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

■利回りの目線

オペレーショナルリスクや入居一時金に応じて、一定のリスクプレミアムを付加する。昨今はシニア物件の取引価格が高騰しており、無理な取得は回避する方針。

拡大するシニアマーケット

65歳以上の人口は増加する見込み



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

自己負担可能額
(月額生活費)



保有物件

S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2016/7期簿価NOI利回り **6.7%**



～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一部上場企業のグループ会社 | 株学研ココファン サ高住運営数：76施設 |

(出典：2016/9/23現在の株学研ココファンHPより運用会社作成)

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム 2016/7期簿価NOI利回り **7.3%**



| | |
|--------|----------|
| 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

2017/4/18 予定

保有物件数

19 物件

簿価NOI利回り*

6.3%

稼働率 (住宅部分)

100% (賃料保証型のため)

総賃貸可能戸数

1,709 戸

取得価格合計

18,099 百万円

投資比率

4.1%

運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの
学生寮 計 2 物件

学生マンション

通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。
主として学生を新規入居者対象とした一般賃貸マンションを指します。

計 17 物件

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

竣工年月 1990年4月

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 東京都目黒区

竣工年月 2005年2月

C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.7%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都練馬区

竣工年月 2005年3月

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

竣工年月 1999年2月

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.3%



所在地 兵庫県神戸市

竣工年月 2007年3月/
2008年2月

P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.2%



所在地 東京都世田谷区

竣工年月 2008年10月

C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.0%



所在地 東京都杉並区

竣工年月 2007年3月

R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 7.3%



所在地 宮城県仙台市

竣工年月 2010年2月

S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り
7.8%

所在地 東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.3%



所在地 東京都北区

竣工年月 2005年2月

C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 5.9%

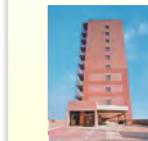


所在地 神奈川県横浜市

竣工年月 1998年3月

R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 7.2%



所在地 岡山県岡山市

竣工年月 2004年3月

C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2009年8月

C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.4%



所在地 神奈川県相模原市

竣工年月 2004年5月

R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 5.8%



所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

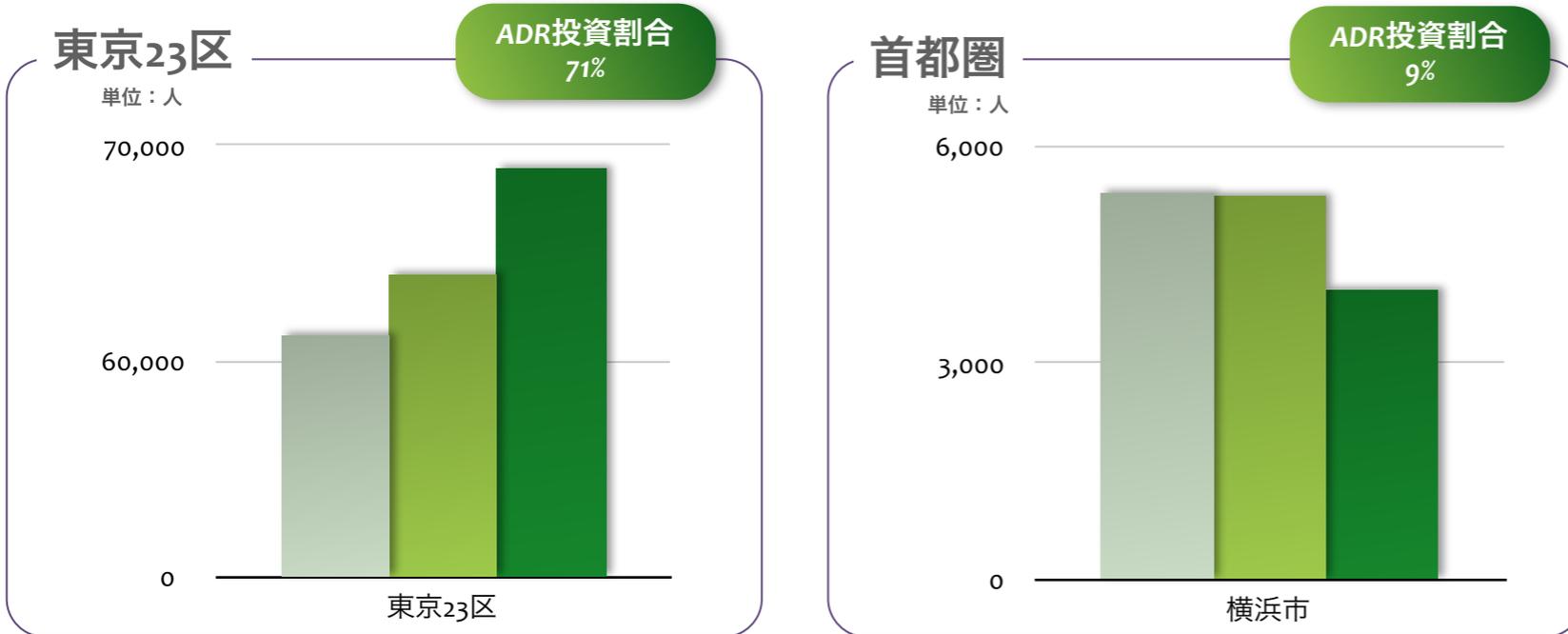
* 簿価NOI利回り = 2016/7期実績NOIの年換算 ÷ 2016/7期末簿価

全国主要都市 人口流入データ

* 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2016年8月以後に取得を予定している5物件取得後のポートフォリオを前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移



■ 2013年 ■ 2014年 ■ 2015年

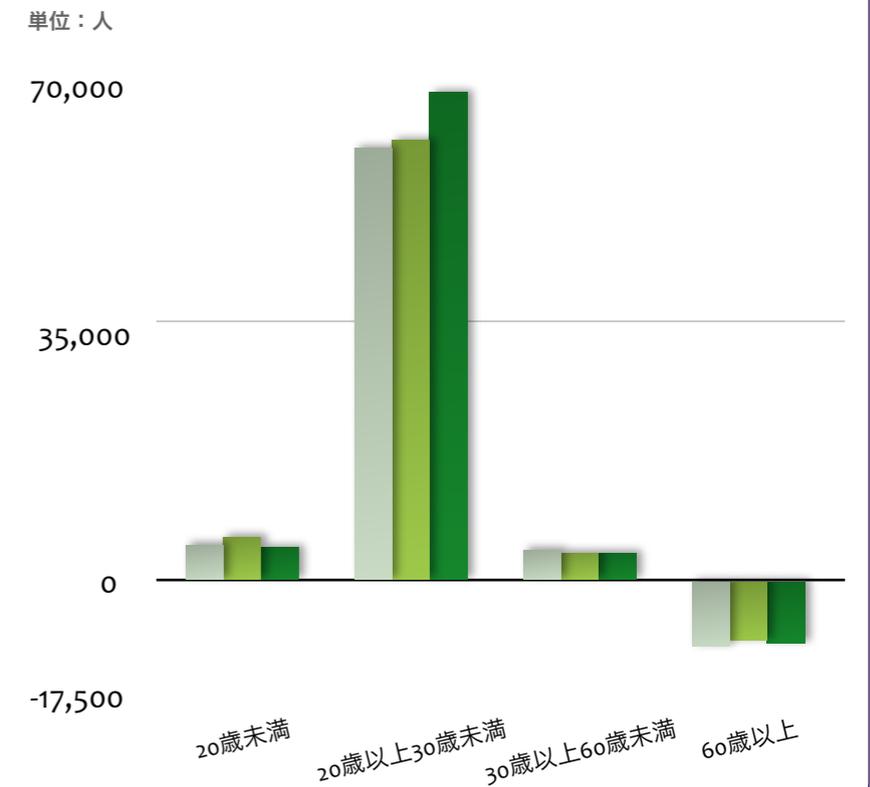
東京における若年層の流入は顕著

東京都への年齢別転入超過数推移

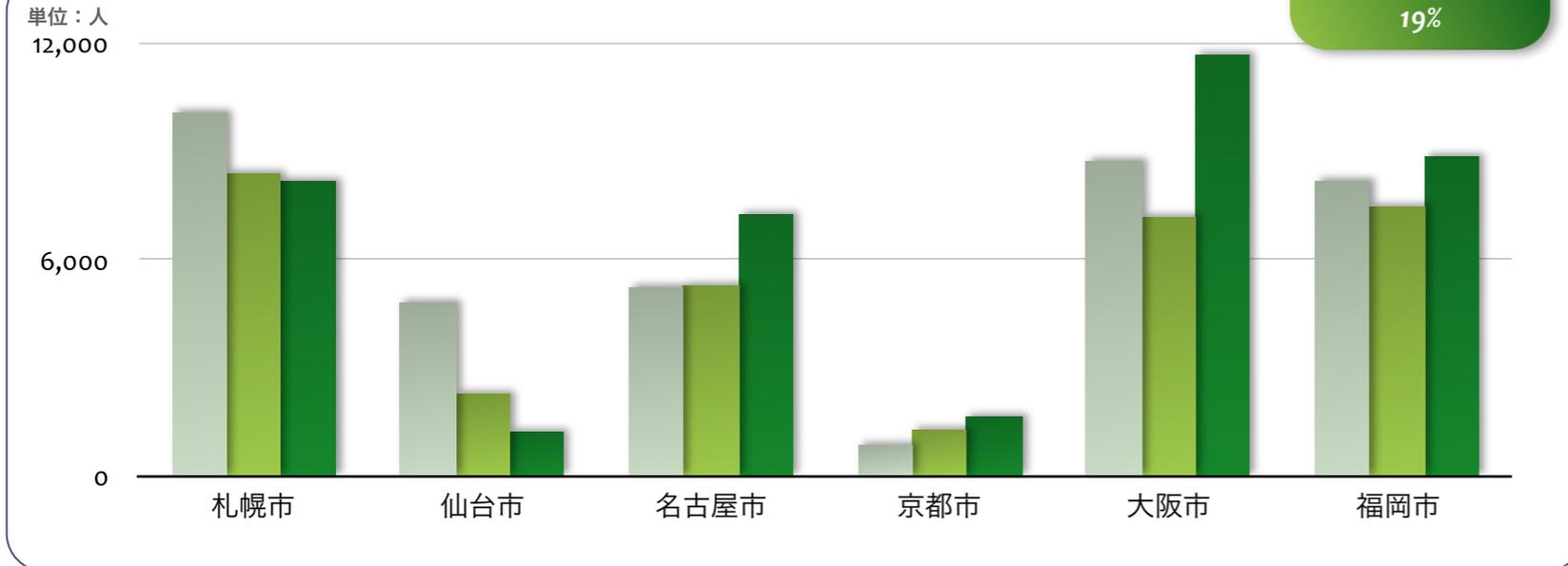


若年層の賃貸需要

シングル・コンパクト



政令指定都市等



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（日本人移動者）（2015年度版）

出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2015年度版）

全国主要都市 着工データ

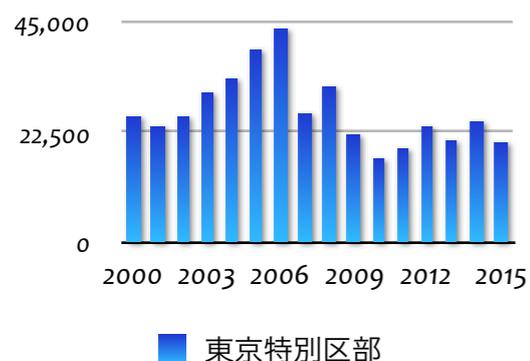
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

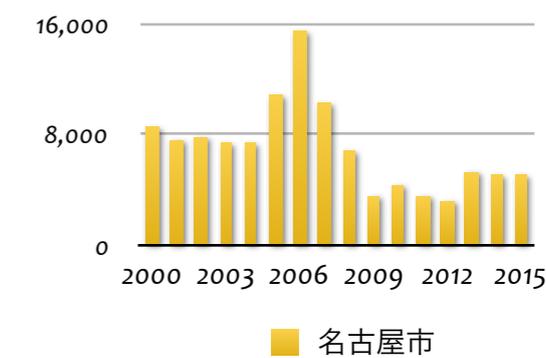
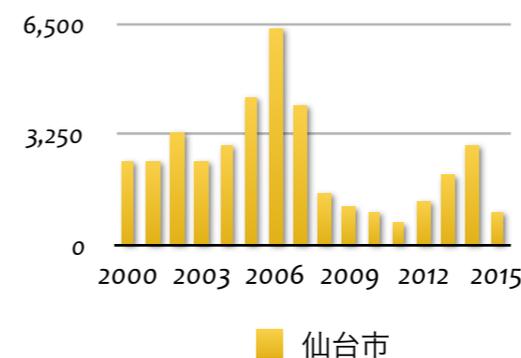
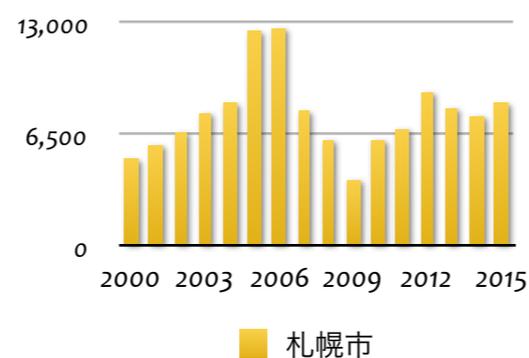
東京23区

ADR投資割合
71%



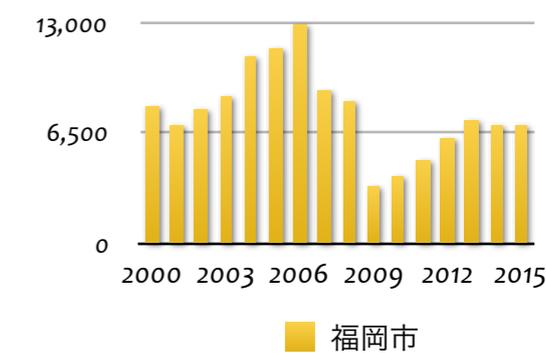
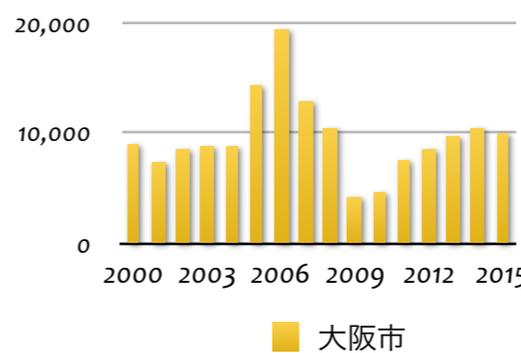
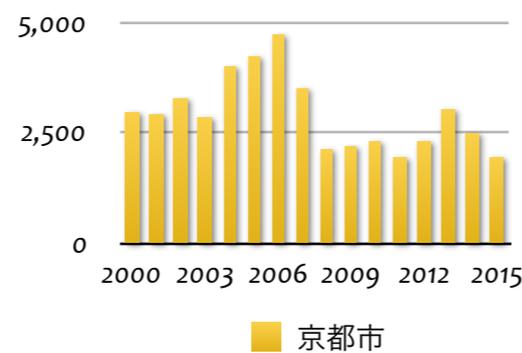
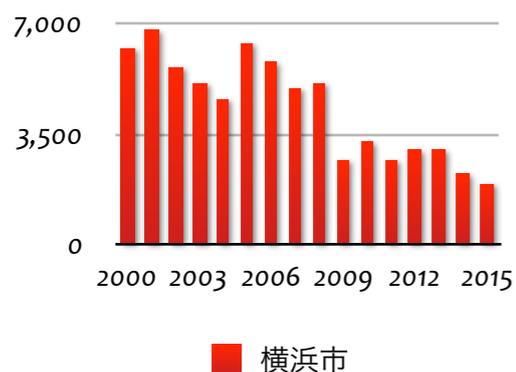
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



首都圏

ADR投資割合
9%



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）（2015年次）

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

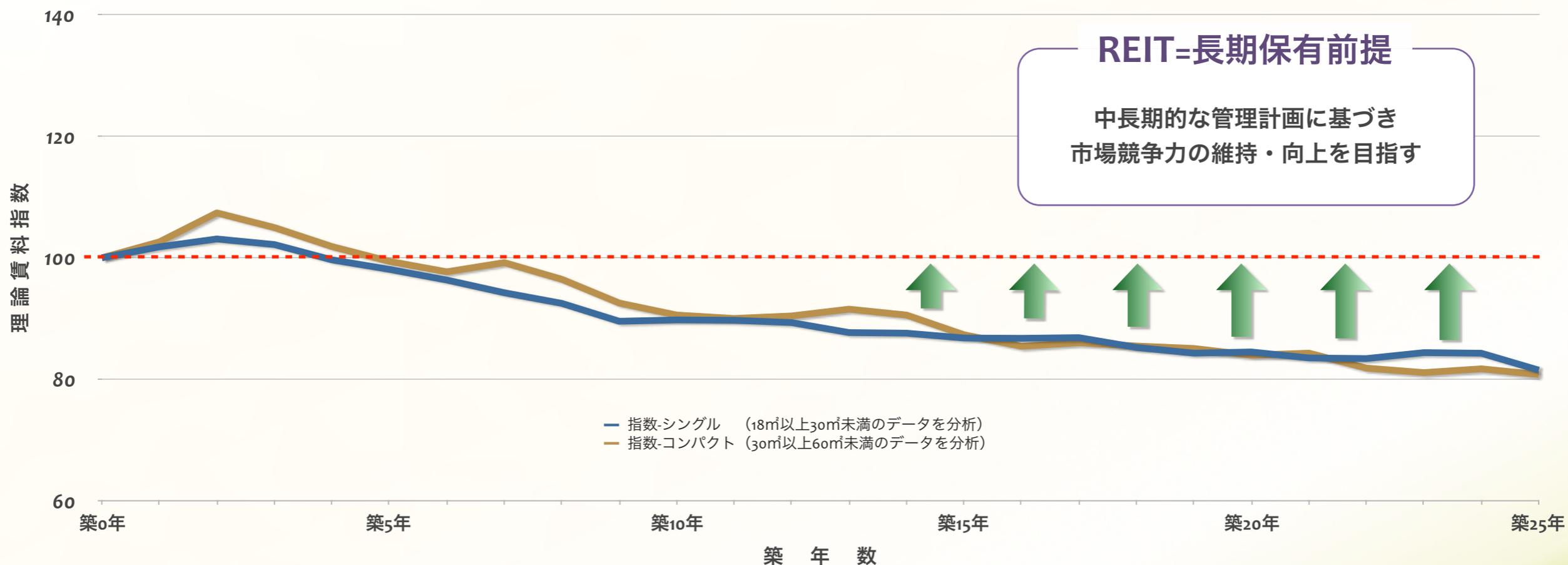
日常修繕

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



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25年

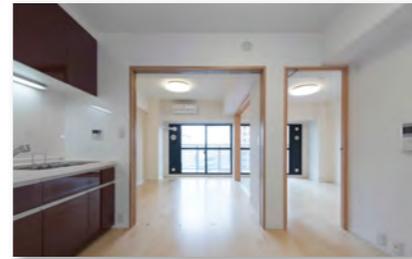
共用部修繕工事
工事費：128百万円

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

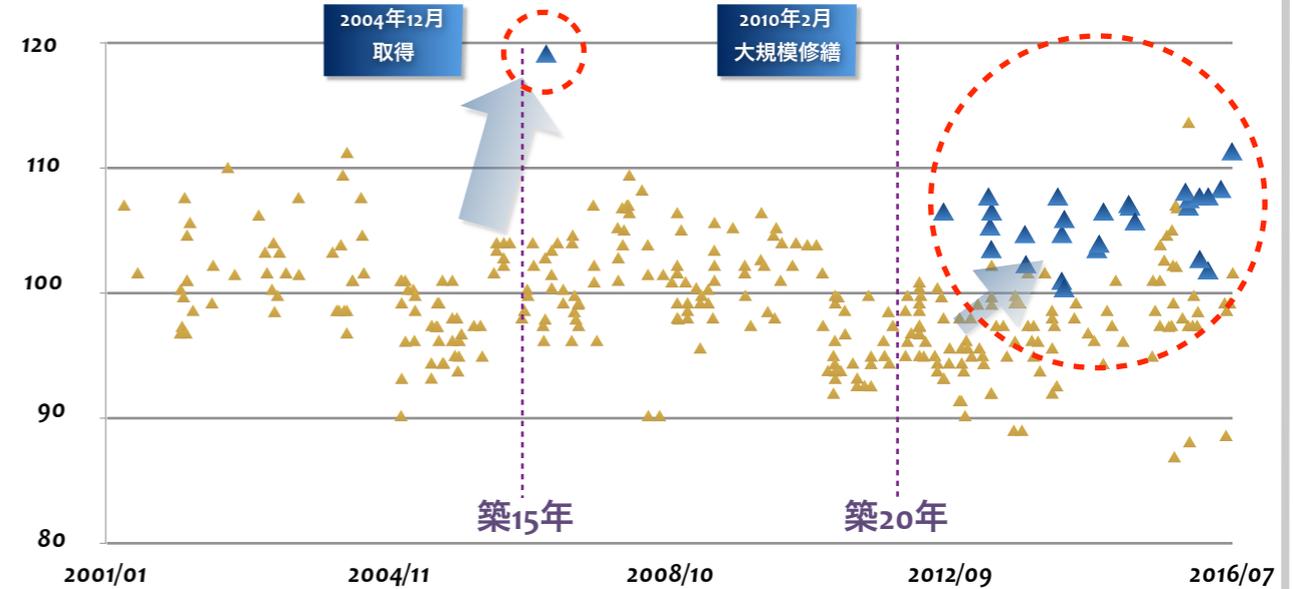
before



after



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21年

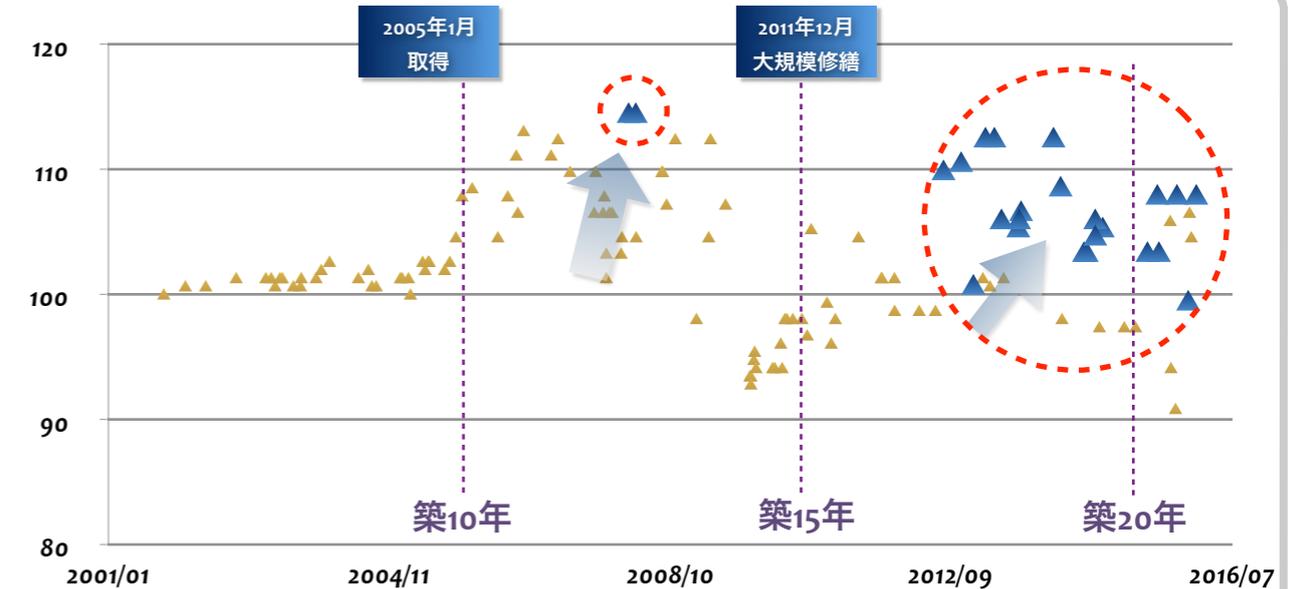
共用部修繕工事
工事費：32百万円

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)

before



after



* 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



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。

防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット、携帯トイレ等を配付

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



レジディアリーシングサイト

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



レジディア渋谷 館銘板

サステナビリティに関する取組み

中・長期的な資産価値の維持・向上を通じ、投資主価値の更なる向上を図る

環境への配慮

＊ LED照明の導入

省エネ効率の高いLED照明を、新たに2物件の共用部に導入 (2016年7月末現在29物件にて導入済み)

＊ 大規模修繕・バリューアップ工事の実施

資産価値の維持及び建物使用耐用年数の長期化を図るとともにライフサイクルCO₂の削減にも寄与

2016/7期は、大規模修繕を1物件、VU工事を13物件41戸にて実施 (工事完了ベース)

(合併後実施件数* 大規模修繕 19物件、VU工事 19物件194戸) * 2016年9月26日現在

地域社会への貢献・防災への取組み

＊ 寄付型自販機の設置

24物件において、売上の一部を寄付する自販機を設置

＊ AEDの設置

42物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

＊ 防災マップの掲示

255物件において、共用部に防災マップ* を掲示

* 災害時広域避難場所を明示。

＊ 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ* を計1,155個配付

* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

寄付型自販機



AED設置例



防災マップ掲示例



防災グッズ例



DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を5物件**にて取得 レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1*****



DBJ Green Building
2015



P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

(P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング)

GRESB調査への継続参加

2014年、住宅系J-REITとして初めて参加

2016年もGRESB調査に継続参加



2016年 GRESB調査結果

Green Star

(本投資法人初)

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

** P-50 レジディア西麻布、P-55 レジディアタワー目黒不動前、P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング、C-65 レジディアタワー上池袋、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

*** 2016年7月末現在における株式会社日本政策投資銀行公表資料等を基に、本資産運用会社にて集計

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 **352** 百万円 (年換算)
 2016/7期 (第12期) コスト削減効果合計 **23** 百万円 (年換算)

PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△86** 百万円/年

2016/7期 **△2** 百万円/年

第1-11期 **△84** 百万円/年

PMフィー

委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 **△45** 百万円/年

2016/7期 **△3** 百万円/年

第1-11期 **△42** 百万円/年

信託報酬

委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 **△52** 百万円/年

2016/7期 **△0.6** 百万円/年

第1-11期 **△51** 百万円/年

鑑定評価
報酬

共用部電力契約の見直し

LED照明の導入

計 **△71** 百万円/年

2016/7期 **△0.9** 百万円/年

第1-11期 **△70** 百万円/年

共用部
電気代

BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△65** 百万円/年

2016/7期 **△4** 百万円/年

第1-11期 **△60** 百万円/年

建物管理費

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 **△32** 百万円/年

2016/7期 **△12** 百万円/年

第1-11期 **△20** 百万円/年

その他

合併以来の
費用削減効果

有利子負債の構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2016年7月31日現在

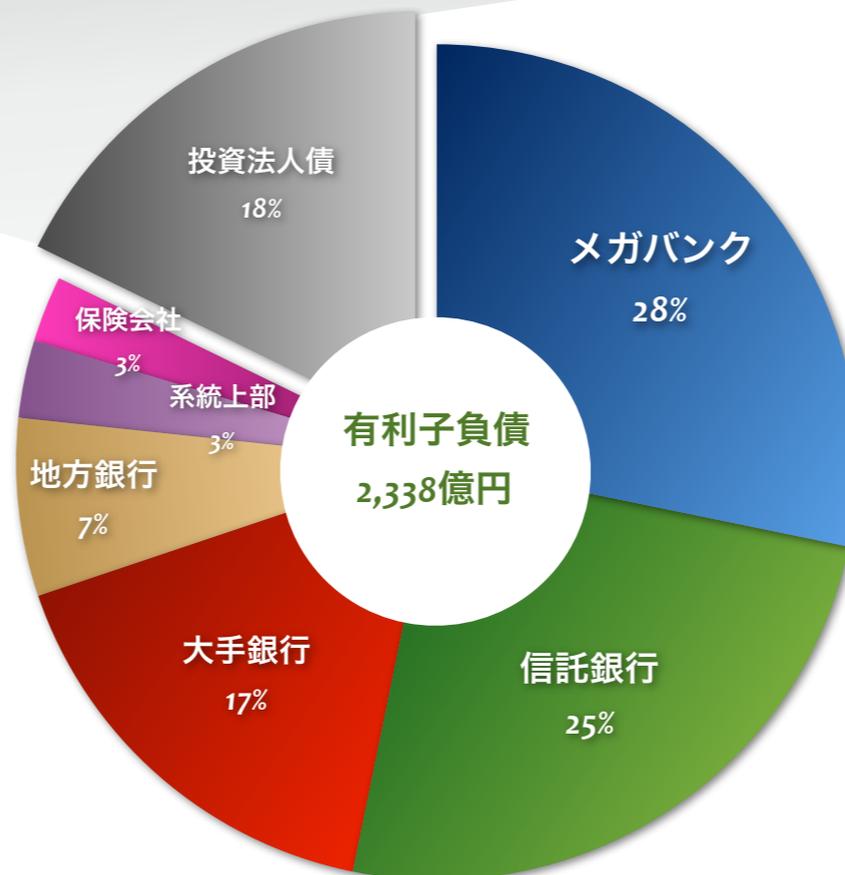
投資法人債の発行実績

| 発行時点 発行年限 | 2011年9月 | 2012年4月 | 2012年9月 | 2013年4月 | 2013年11月 | 2014年4月 | 2015年4月 | 2015年10月 | 2016年6月 |
|--------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------|
| 3年 | | 第15回債 40億円 0.86% | | | | | | | |
| 5年 | 第13回債 80億円 1.27% | 第16回債 40億円 1.08% | 第17回債 80億円 0.87% | | | | | 第23回債 15億円 0.326% | |
| 7年 | 第14回債 20億円 1.68% | | 第18回債 40億円 1.23% | | | | | | |
| 10年 | 住宅系REIT初 10年債・12年債・15年債を発行 | | | 第19回債 30億円 1.32% | | 第21回債 25億円 1.04% | 第22回債 20億円 0.726% | 第24回債 15億円 0.846% | |
| 12年 | | | | | 第20回債 20億円 1.41% | | | | |
| 15年 | | | | | | | | 第25回債 30億円 0.90% | |

* 第13回債については2016年9月に、第15回債については2015年4月に償還済みです。

※参考 コミットメントライン契約の概要

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



| 借入先 | 借入残高 (億円) | 割合 (%) |
|----------------|--------------|--------------|
| 三井住友信託銀行株式会社 | 304 | 15.8 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 304 | 15.8 |
| 株式会社みずほ銀行 | 186 | 9.7 |
| 株式会社三井住友銀行 | 170 | 8.9 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 168 | 8.7 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 137 | 7.2 |
| みずほ信託銀行株式会社 | 111 | 5.8 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 106 | 5.5 |
| 株式会社りそな銀行 | 84 | 4.4 |
| 農林中央金庫 | 70 | 3.6 |
| 株式会社新生銀行 | 60 | 3.1 |
| 株式会社福岡銀行 | 50 | 2.6 |
| 太陽生命保険株式会社 | 30 | 1.6 |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 26 | 1.4 |
| 株式会社山口銀行 | 25 | 1.3 |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 10 | 0.5 |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 10 | 0.5 |
| 日本生命保険相互会社 | 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 |
| 株式会社伊予銀行 | 10 | 0.5 |
| 株式会社七十七銀行 | 10 | 0.5 |
| 株式会社東京都民銀行 | 5 | 0.3 |
| 株式会社広島銀行 | 5 | 0.3 |
| 株式会社中国銀行 | 5 | 0.3 |
| 株式会社京都銀行 | 5 | 0.3 |
| 合計 26社 | 1,923 | 100.0 |

投資口価格の推移とADRのアクション

| 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 | 2015/1期末 | 2015/7期末 | 2016/1期末 | 2016/7期末 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 時価総額 @期末終値 | 1,688億円 @172,300円 | 1,589億円 @162,200円 | 1,347億円 @137,500円 | 1,681億円 @152,900円 | 2,091億円 @190,100円 | 2,456億円 @198,100円 | 2,693億円 @217,200円 | 3,191億円 @245,500円 | 3,919億円 @301,500円 | 3,516億円 @270,500円 | 3,386億円 @260,500円 | 3,699億円 @284,600円 |
| 日次投資口 平均取引出来高 | 4.4億円/3,247口 | 3.1億円/1,917口 | 2.7億円/1,907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 | 8.1億円/2,922口 | 9.2億円/3,181口 | 8.5億円/3,344口 | 12.6億円/4,512口 |
| 総資産LTV | 52.4% | 53.5% | 54.6% | 53.7% | 53.8% | 51.2% | 52.1% | 51.0% | 50.1% | 51.6% | 51.4% | 52.2% |
| 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 | 198,261円 | 207,281円 | 216,739円 | 223,586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 | 172,452円 | 181,471円 | 190,929円 | 197,776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 | 155,160円 | 155,161円 | 155,161円 | 155,161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 | 129,351円 | 129,351円 | 129,351円 | 129,351円 |
| インプライドキャップレート | 5.3% | 5.5% | 5.6% | 5.4% | 4.8% | 4.7% | 4.5% | 4.3% | 3.8% | 4.1% | 4.2% | 4.1% |

* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



* TOPIX, 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

海外投資家の保有口数・割合が増加

| 2016/7期 | 保有口数 | | 投資主数 | |
|----------|-----------|--------|--------|--------|
| | 口数 | 比率 | 投資主数 | 比率 |
| 金融機関 | 904,295 | 69.6% | 189 | 1.1% |
| 信託銀行 | 636,534 | 49.0% | 14 | 0.1% |
| 地方銀行 | 131,017 | 10.1% | 57 | 0.3% |
| 生命保険 | 53,774 | 4.1% | 10 | 0.1% |
| 証券会社 | 28,117 | 2.2% | 22 | 0.1% |
| 損害保険 | 17,420 | 1.3% | 7 | 0.0% |
| 信用組合・農協他 | 20,241 | 1.6% | 37 | 0.2% |
| 信用金庫 | 14,603 | 1.1% | 41 | 0.2% |
| 都市銀行 | 2,589 | 0.2% | 1 | 0.0% |
| その他国内法人 | 63,291 | 4.9% | 267 | 1.5% |
| 外国法人等 | 225,316 | 17.3% | 276 | 1.6% |
| 個人その他 | 107,098 | 8.2% | 16,828 | 95.8% |
| 合計 | 1,300,000 | 100.0% | 17,560 | 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） | 335,096 | 25.8% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 129,942 | 10.0% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 78,198 | 6.0% |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 47,015 | 3.6% |
| 伊藤忠商事株式会社 | 34,800 | 2.7% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口） | 15,862 | 1.2% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 14,382 | 1.1% |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 14,373 | 1.1% |
| STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 | 13,773 | 1.1% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 11,257 | 0.9% |

