



# 参考資料

# 貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2016年7月31日)	
<b>資産の部</b>	
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)	
<b>負債の部</b>	
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

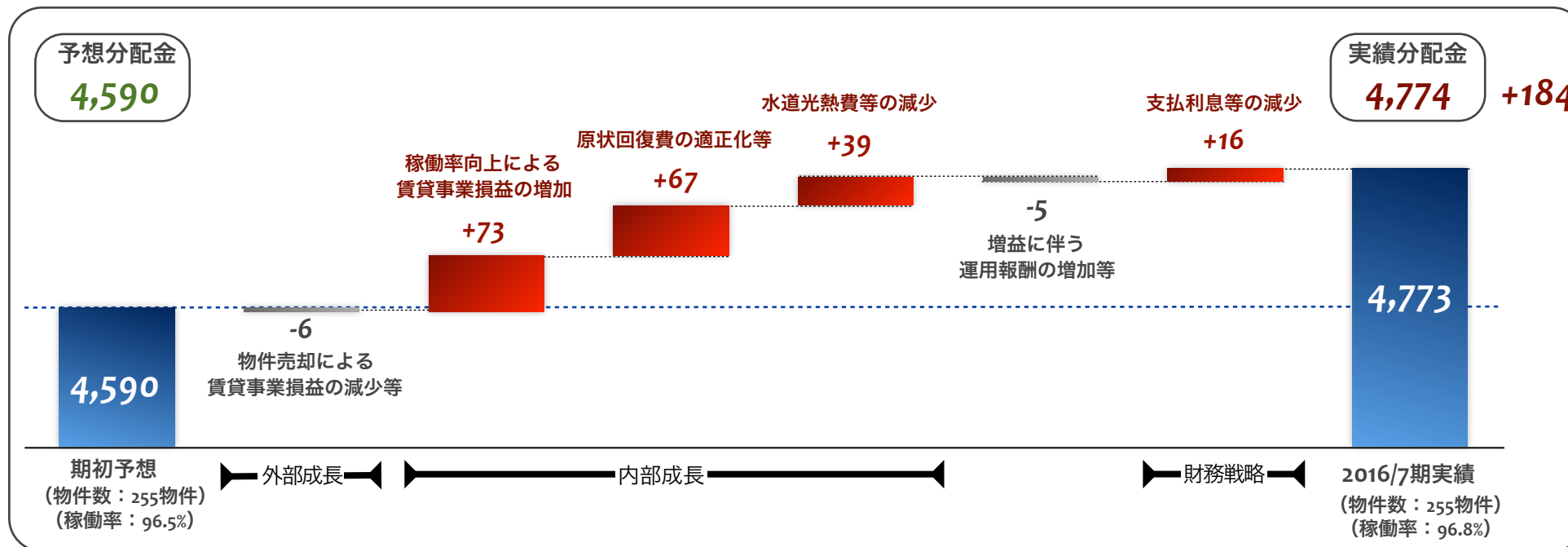
当期 (自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	13,727,850
共益費収入	687,268
駐車場収入	442,620
計	14,857,738
その他収入	
付帯収入	72,903
その他	513,409
計	586,312
不動産賃貸事業収入合計	15,444,051
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	823,752
管理業務等委託費用	1,087,353
水道光熱費	243,723
修繕費	505,055
損害保険料	24,758
信託報酬	73,123
その他賃貸事業費用	765,773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

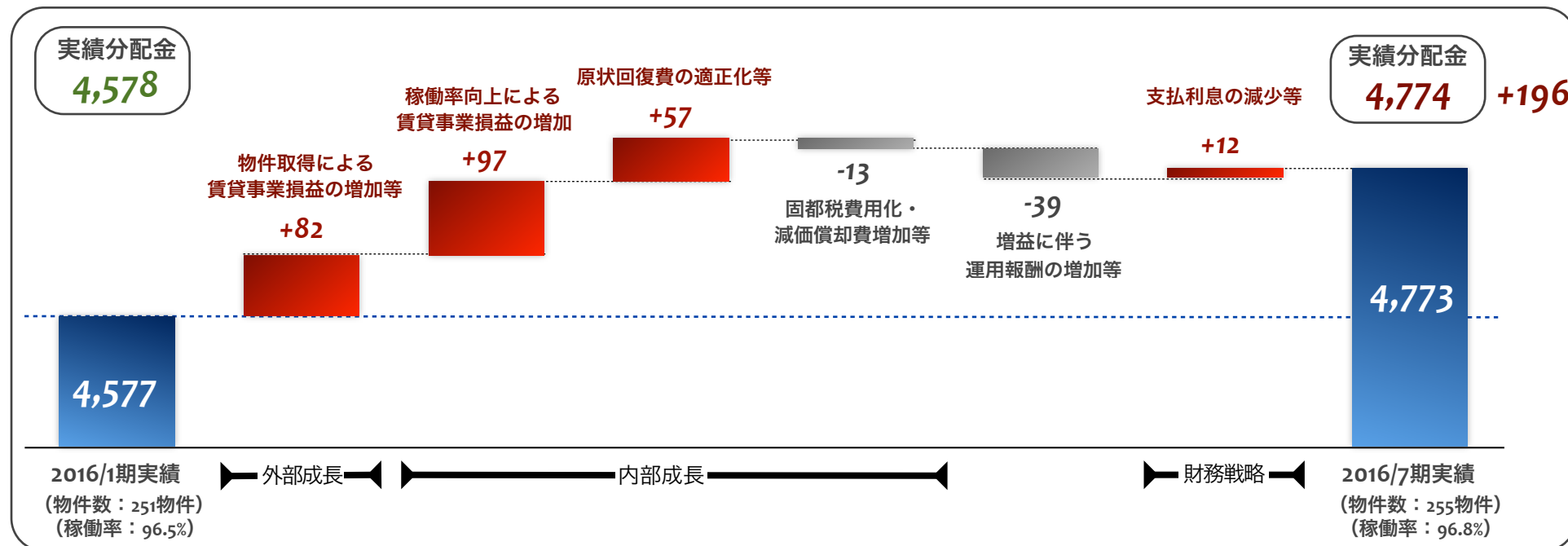
単位：百万円



	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

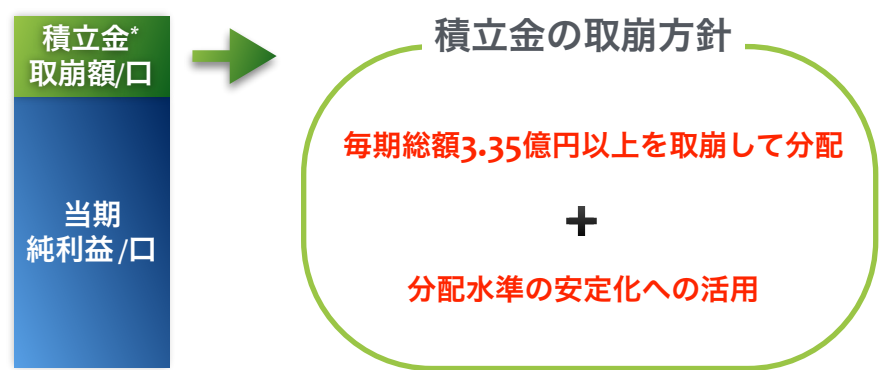
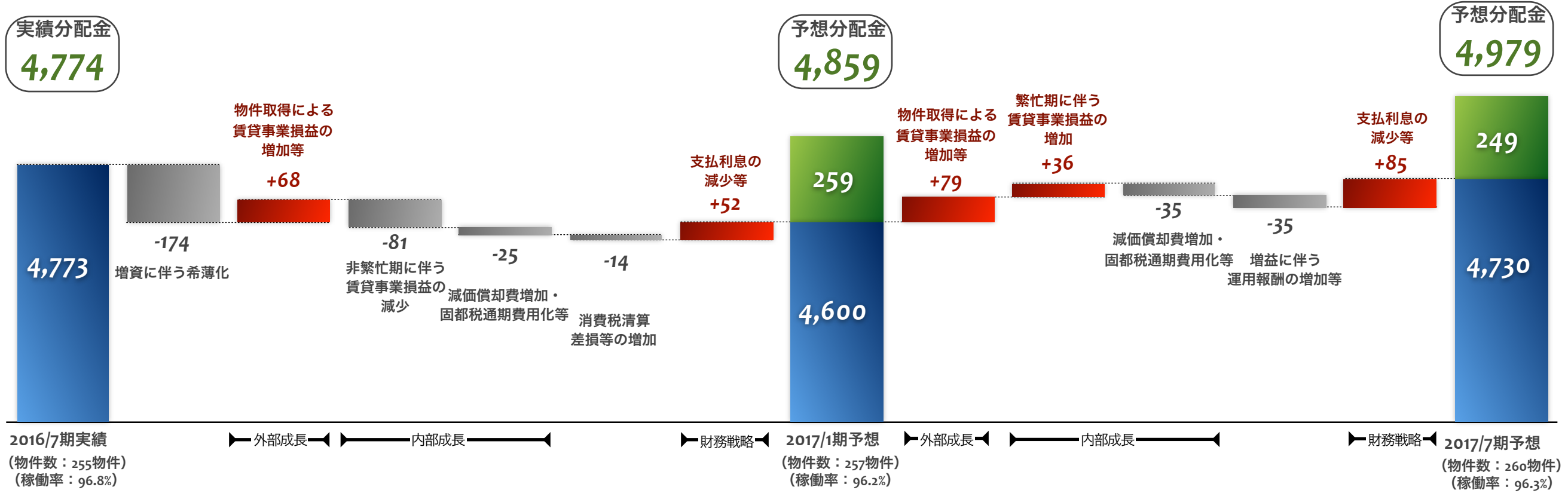


	2016/1期実績	2016/7期実績	差異
営業収益	15,082	15,444	+361
営業利益	7,489	7,727	+238
経常利益	5,951	6,206	+254
当期純利益	5,951	6,205	+254
当期純利益/口(円)	4,577	4,773	+196
分配金/口(円)	4,578	4,774	+196

# 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* <sub>1</sub>	投資比率* <sub>2</sub>	
	変更前	変更後
<b>東京23区</b>		
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%	
<b>その他地域</b>		
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* <sub>3</sub>
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* <sub>3</sub>
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 <sup>2</sup>	～40m <sup>2</sup>	～50m <sup>2</sup>	～60m <sup>2</sup>	～70m <sup>2</sup>	～80m <sup>2</sup>	～90m <sup>2</sup>	over 90m <sup>2</sup>
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%* <sub>1</sub>	4.6%* <sub>2</sub>
加重平均築年数* <sub>3</sub>	4.8年	13.3年

## シングルタイプを中心に取得

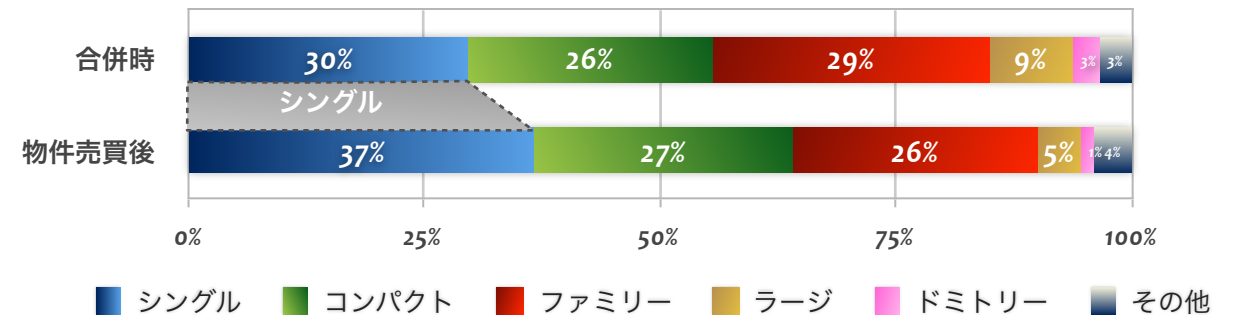
合併来のユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+858	+1	△37	△170	0	△1	+651
都心部	+1,893	+721	+431	+13	0	+13	+3,071
東京23区	+2,751	+722	+394	△157	0	+12	+3,722
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,807	+1,098	+323	+63	0	0	+3,291
その他地域	+2,247	+1,108	+218	+63	△748	△4	+2,884
合計	+4,998	+1,830	+612	△94	△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%* <sub>4</sub>
築年数	13.5年* <sub>5</sub>	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* <sub>6</sub> * <sub>7</sub>	ブリッジファンド* <sub>8</sub>	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。

\*<sub>1</sub> 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

\*<sub>2</sub> 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

\*<sub>3</sub> 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。

\*<sub>4</sub> 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。

\*<sub>5</sub> 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。

\*<sub>6</sub> 「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。

\*<sub>7</sub> 「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扱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。

\*<sub>8</sub> 「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

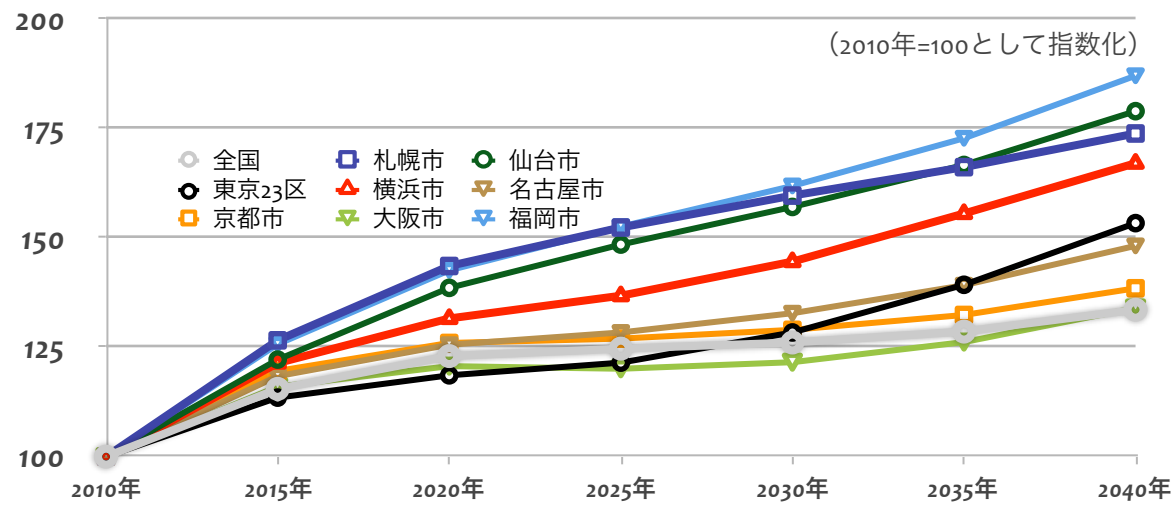
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

### ■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。

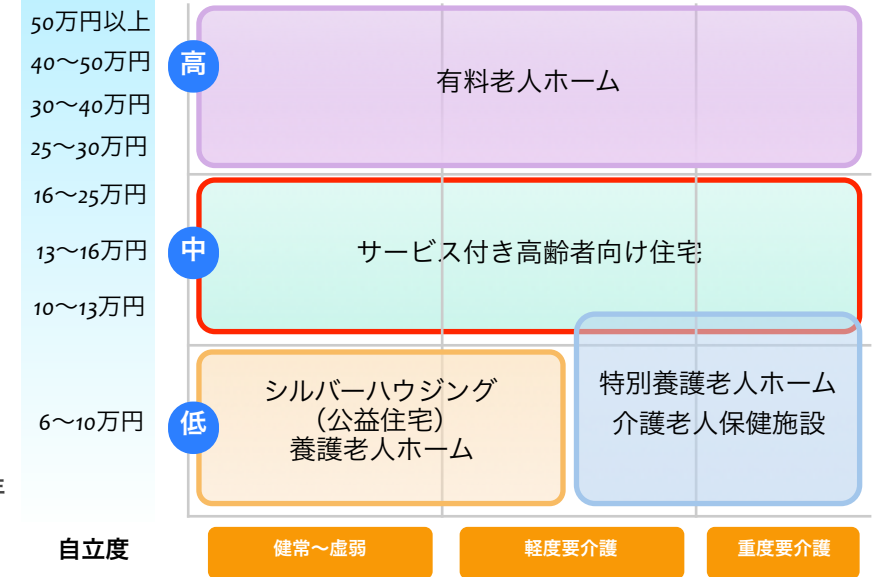
## 拡大するシニアマーケット

### 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

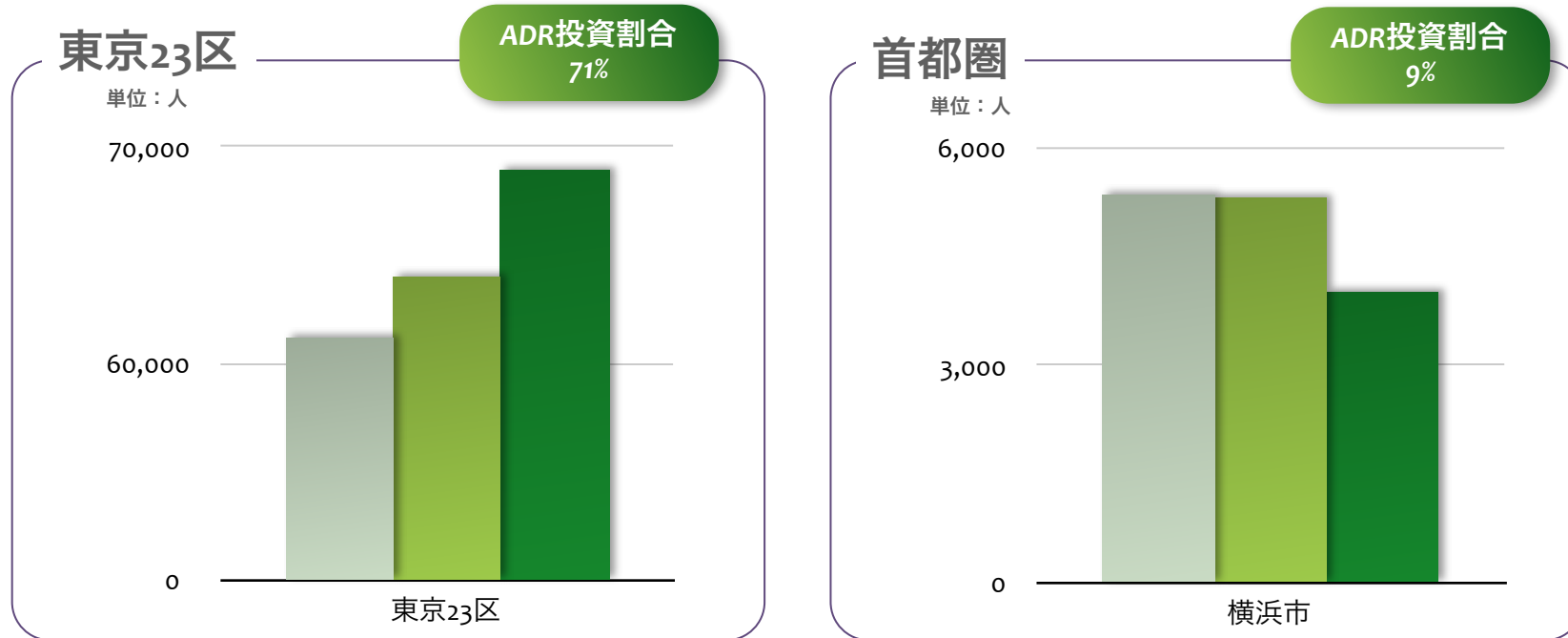
\* 簿価NOI利回り = 2016/7期実績NOIの年換算 ÷ 2016/7期末簿価

# 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

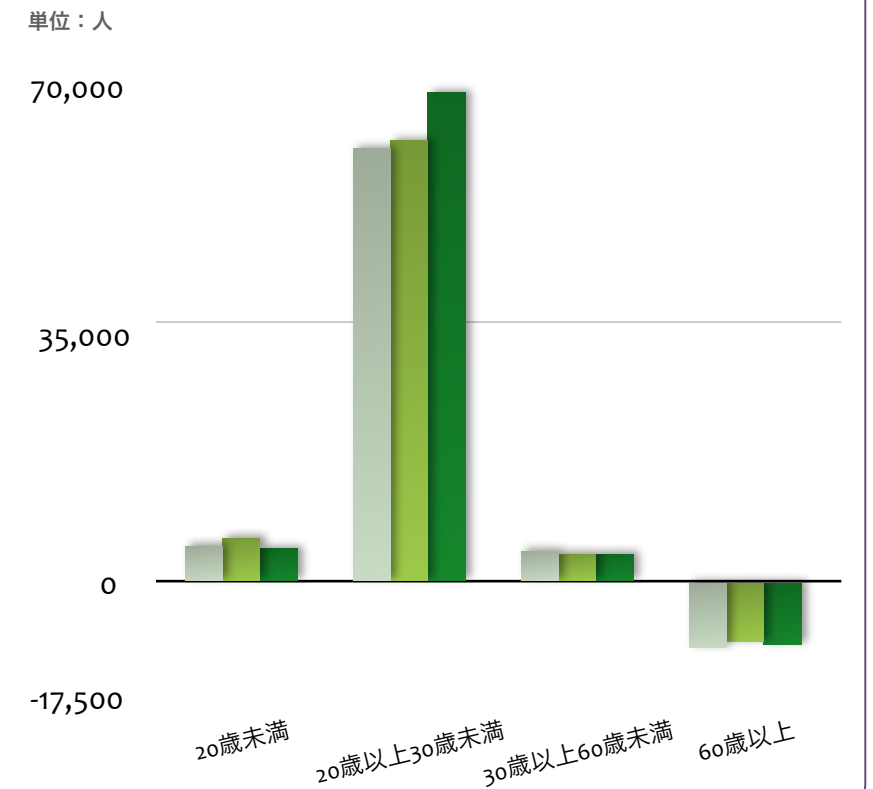
## 東京における若年層の流入は顕著

### 東京都への年齢別転入超過数推移

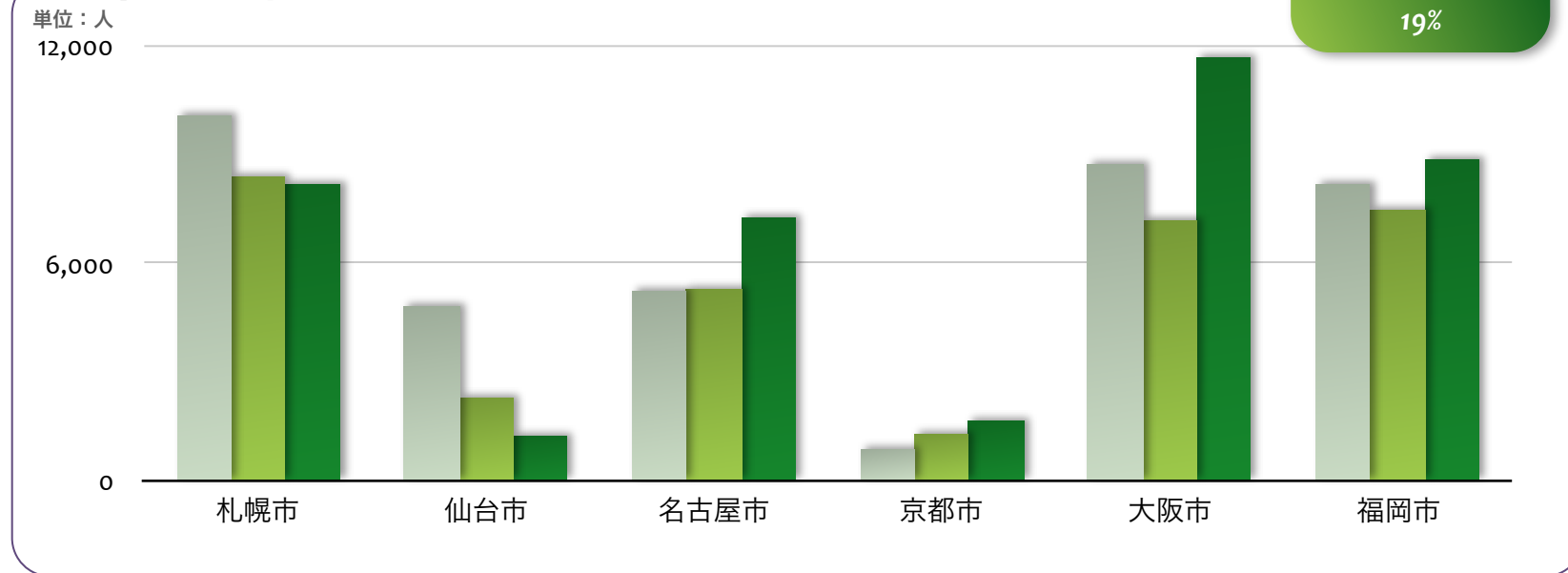


### 若年層の賃貸需要

### 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

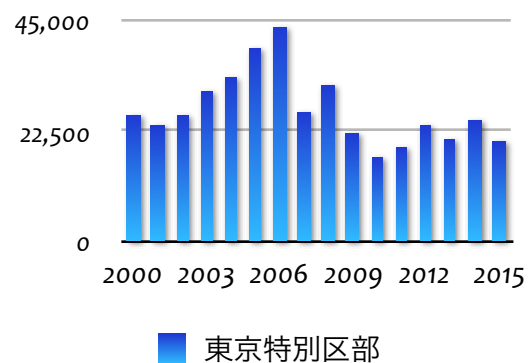
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

## 各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

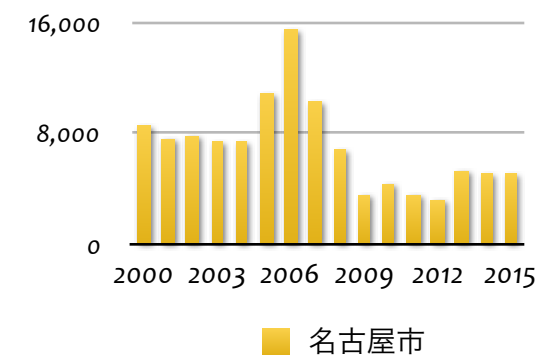
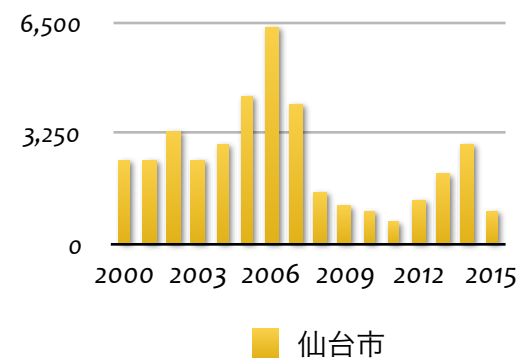
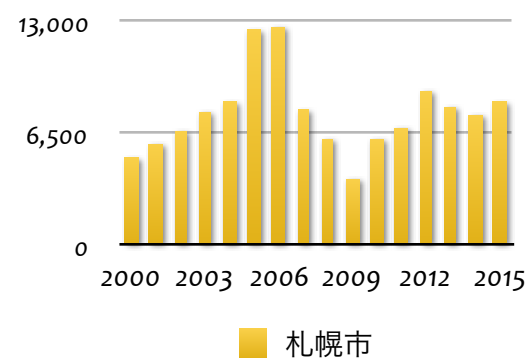
### 東京23区

ADR投資割合  
71%



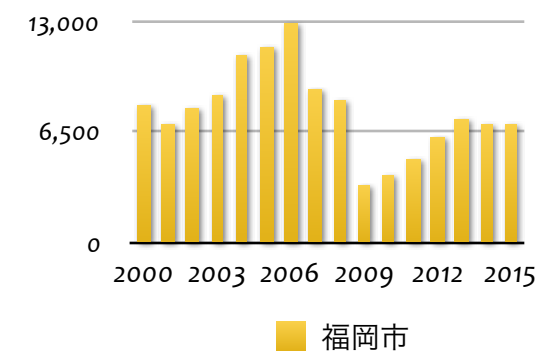
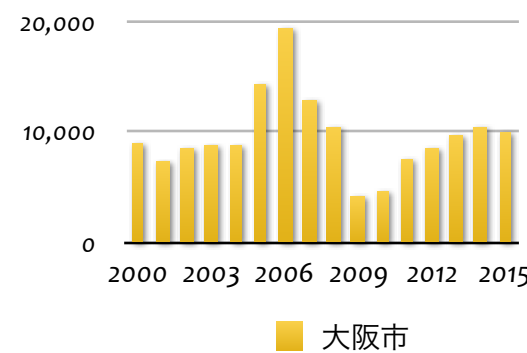
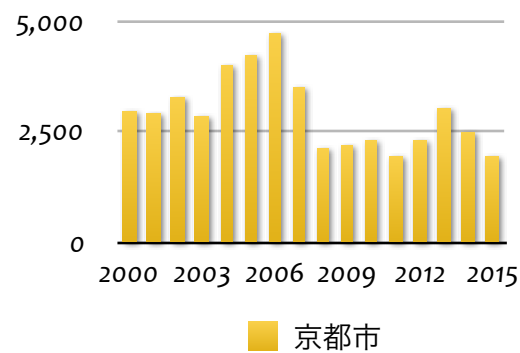
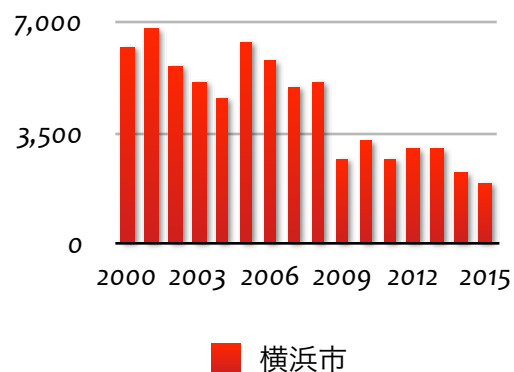
### 政令指定都市等

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

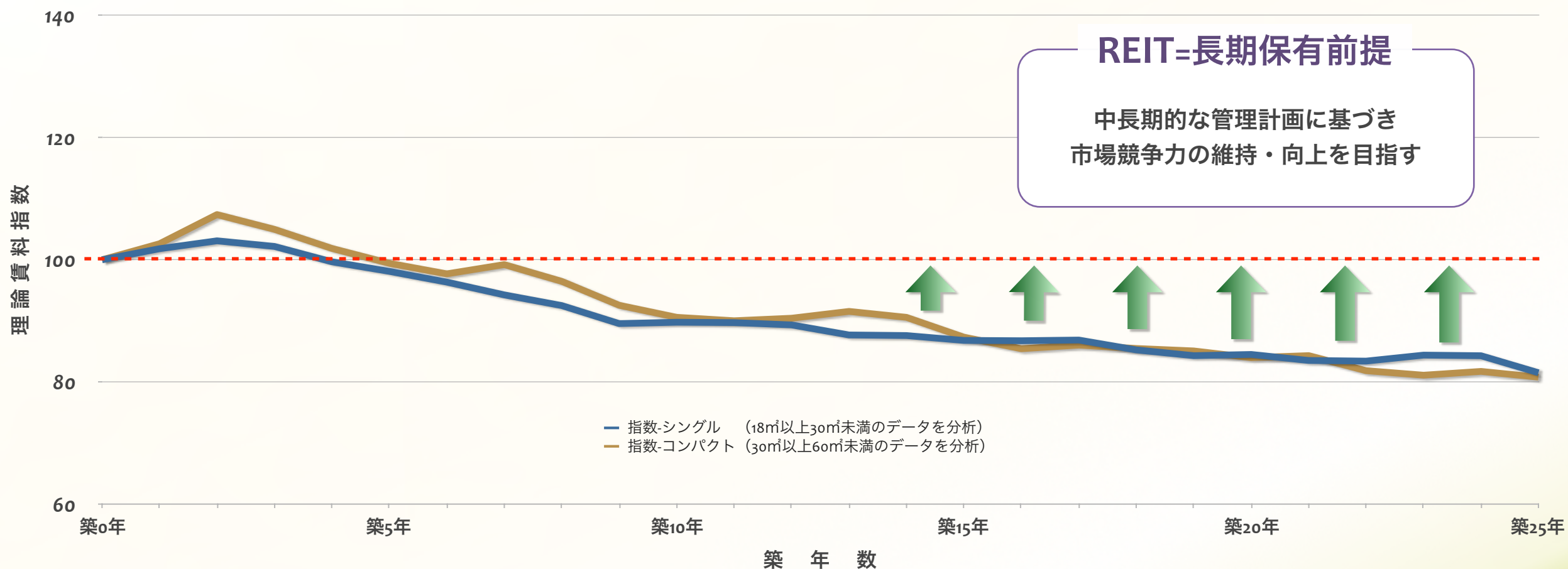
日常修繕

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

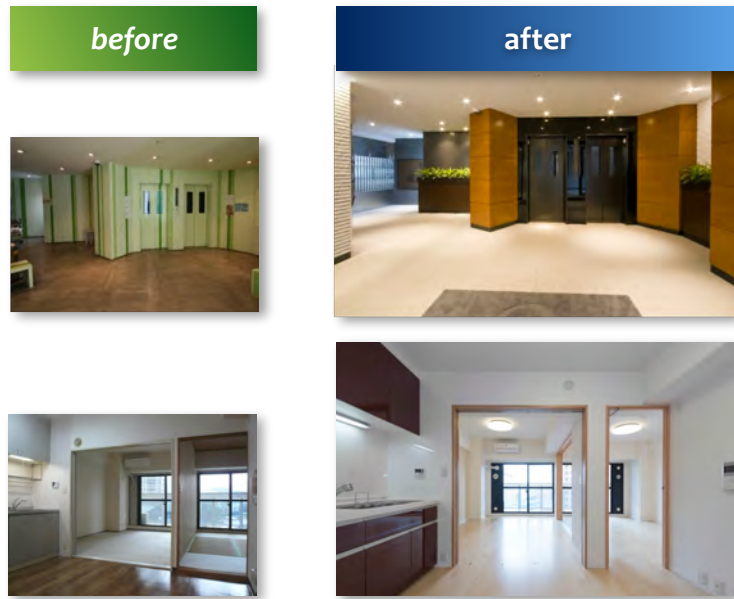
### 競争力維持への取り組み

#### ■P-73 レジディア芝浦

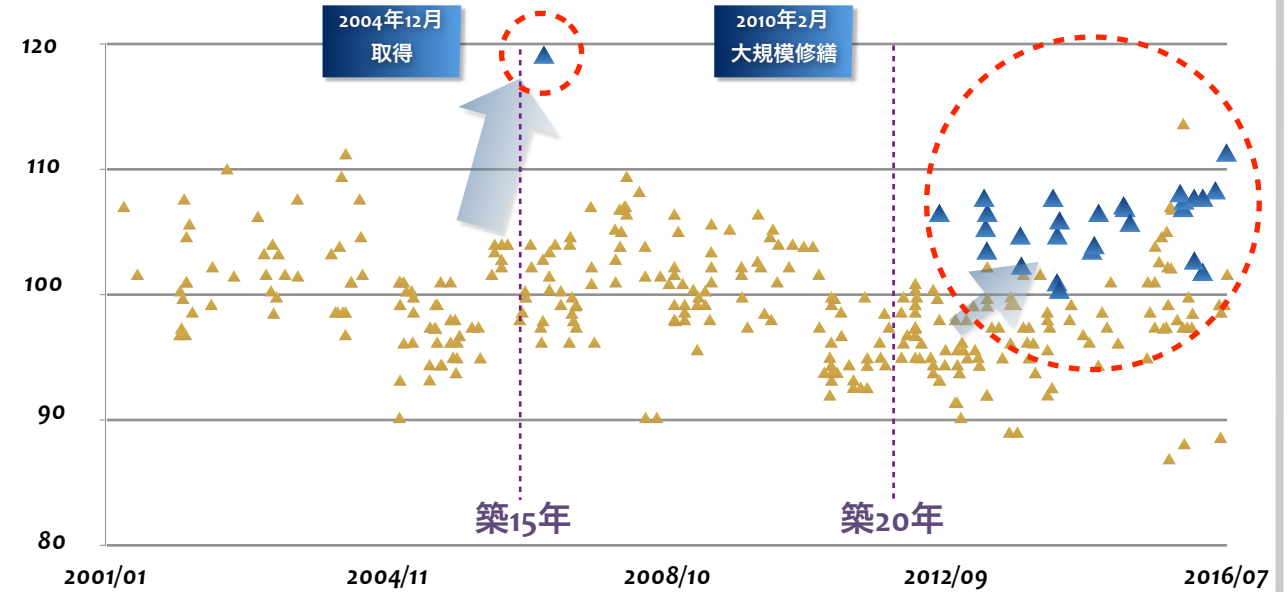
築25年

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)



### 工事効果検証



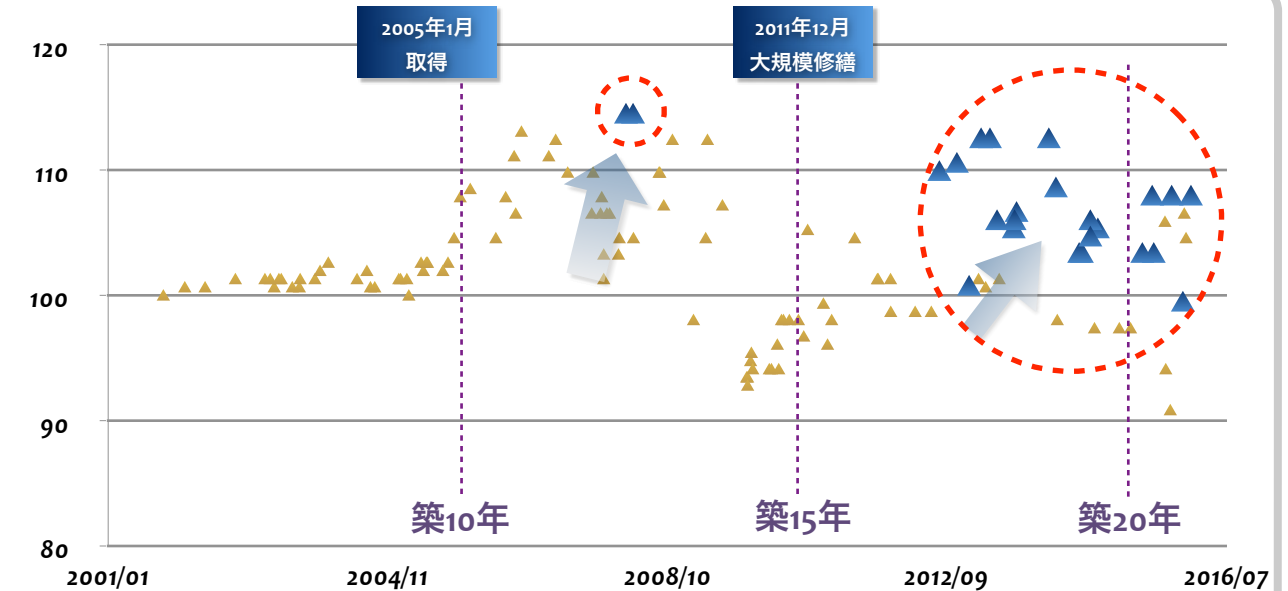
\* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

#### ■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)



\* 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CO<sub>2</sub>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



## 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



## 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



## 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



## 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



## 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



# 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

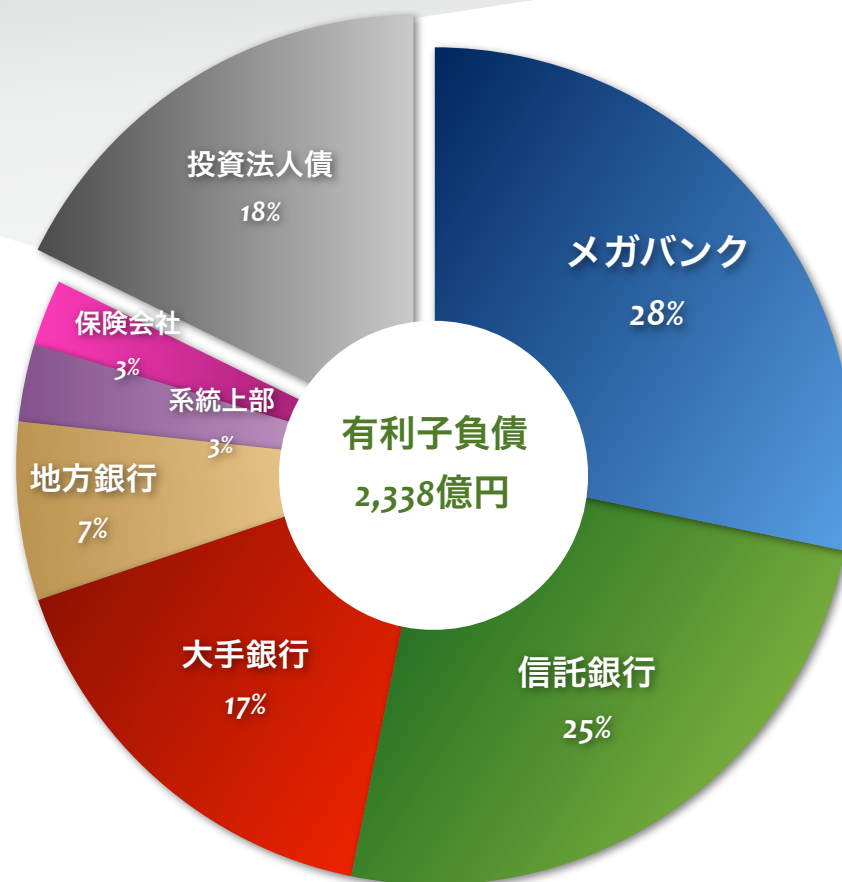
### 投資法人債の発行実績

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



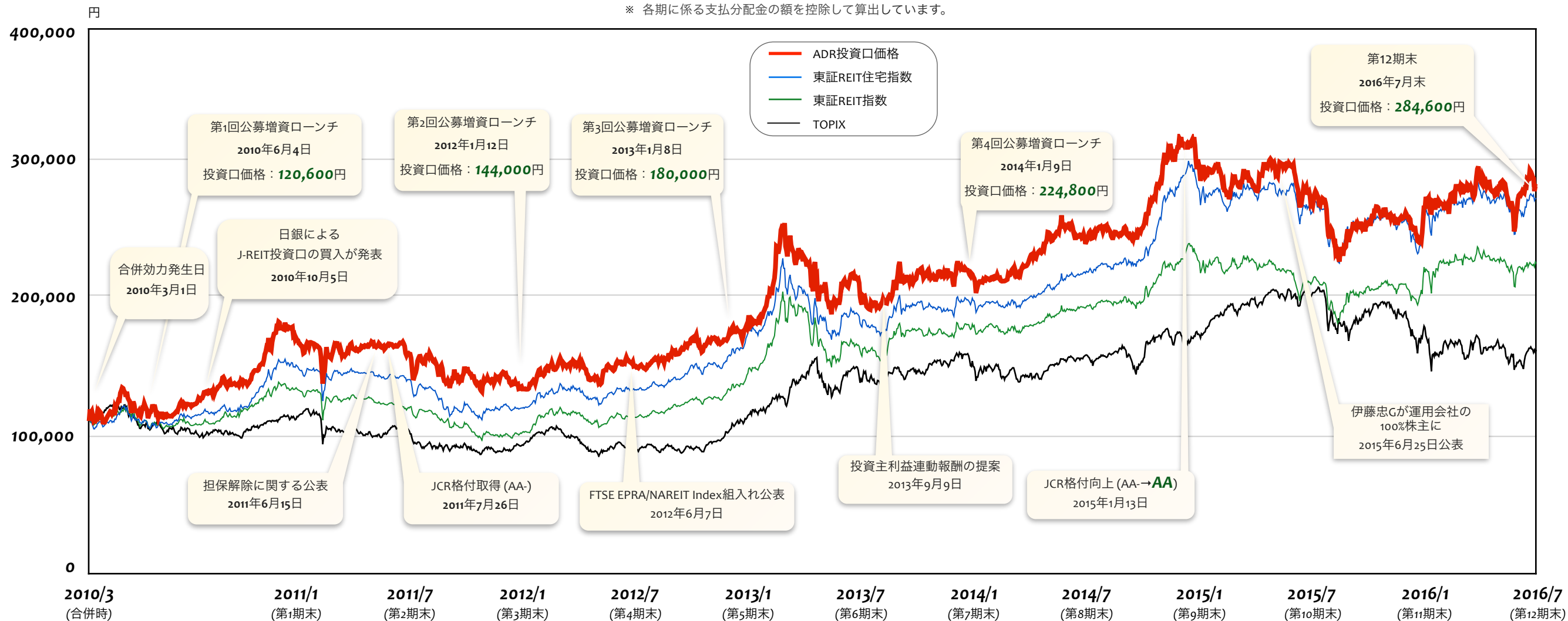
借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	304	15.8
株式会社三菱東京UFJ銀行	304	15.8
株式会社みずほ銀行	186	9.7
株式会社三井住友銀行	170	8.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	168	8.7
株式会社日本政策投資銀行	137	7.2
みずほ信託銀行株式会社	111	5.8
株式会社あおぞら銀行	106	5.5
株式会社りそな銀行	84	4.4
農林中央金庫	70	3.6
株式会社新生銀行	60	3.1
株式会社福岡銀行	50	2.6
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
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
<b>合計 26社</b>	<b>1,923</b>	<b>100.0</b>



# 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%

