



参考資料

貸借対照表

(単位：千円)

| 当期 (2016年1月31日) | |
|--------------------|-------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 11,812,806 |
| 信託現金及び信託預金 | 9,080,483 |
| 営業未収入金 | 245,548 |
| 有価証券 | 3,000,000 |
| 前払費用 | 362,493 |
| その他 | 8,847 |
| 貸倒引当金 | △ 14,118 |
| 流動資産合計 | 24,496,061 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 建物 | 65,059,399 |
| 構築物 | 16,812 |
| 機械及び装置 | 38,473 |
| 工具、器具及び備品 | 83,075 |
| 土地 | 69,855,727 |
| 信託建物 | 129,471,548 |
| 信託構築物 | 95,100 |
| 信託機械及び装置 | 100,496 |
| 信託工具、器具及び備品 | 217,176 |
| 信託土地 | 145,036,252 |
| 信託建設仮勘定 | - |
| 有形固定資産合計 | 409,974,062 |
| 無形固定資産 | |
| 借地権 | 1,071,902 |
| 信託借地権 | 2,147,139 |
| その他 | 130 |
| 無形固定資産合計 | 3,219,173 |
| 投資その他の資産 | |
| 投資有価証券 | - |
| 長期前払費用 | 765,499 |
| 差入保証金 | 511,275 |
| 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 | 2,304,993 |
| 固定資産合計 | 415,498,228 |
| 繰延資産 | |
| 投資口交付費 | 2,719 |
| 投資法人債発行費 | 111,024 |
| 繰延資産合計 | 113,743 |
| 資産合計 | 440,108,033 |

| 当期 (2016年1月31日) | |
|----------------------|-------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 289,552 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 8,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 27,725,822 |
| 未払金 | 1,249,304 |
| 未払費用 | 193,799 |
| 未払消費税等 | 40,690 |
| 前受金 | 65,843 |
| その他 | 27,907 |
| 流動負債合計 | 37,592,920 |
| 固定負債 | |
| 投資法人債 | 30,500,000 |
| 長期借入金 | 160,054,329 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,220,344 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 3,079,261 |
| 固定負債合計 | 194,853,935 |
| 負債合計 | 232,446,856 |
| 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 (△) | 5,952,037 |
| 剰余金合計 | 92,724,479 |
| 投資主資本合計 | 207,661,177 |
| 純資産合計 | 207,661,177 |
| 負債純資産合計 | 440,108,033 |

損益計算書

(単位：千円)

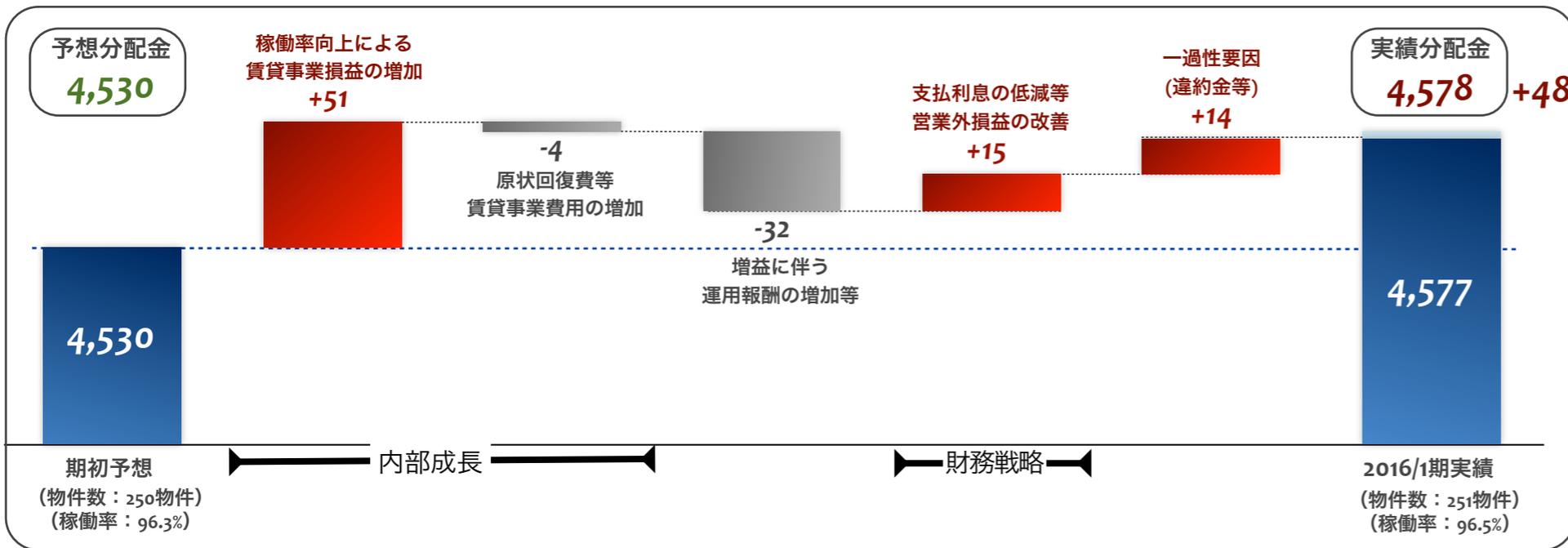
| 当期 (自 2015年 8月 1日 至 2016年 1月 31日) | |
|--------------------------------------|------------|
| 営業収益 | |
| 賃貸事業収入 | 15,082,493 |
| 受取配当金 | - |
| 不動産等売却益 | - |
| 営業収益合計 | 15,082,493 |
| 営業費用 | |
| 賃貸事業費用 | 6,024,756 |
| 資産運用報酬 | 1,039,662 |
| 資産保管手数料 | 9,609 |
| 一般事務委託手数料 | 63,032 |
| 役員報酬 | 3,600 |
| 租税公課 | 260,119 |
| 貸倒引当金繰入額 | 1,205 |
| 貸倒損失 | - |
| その他営業費用 | 191,307 |
| 営業費用合計 | 7,593,292 |
| 営業利益 | 7,489,201 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 11,066 |
| 有価証券利息 | 1,552 |
| 受取補償金 | - |
| 未払分配金戻入 | 2,912 |
| 違約金収入 | 7,050 |
| その他 | 41 |
| 営業外収益合計 | 22,623 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 1,112,068 |
| 投資法人債利息 | 209,135 |
| 投資口交付費償却 | 3,316 |
| 投資法人債発行費償却 | 16,908 |
| 融資関連費用 | 218,609 |
| その他 | 133 |
| 営業外費用合計 | 1,560,172 |
| 経常利益 | 5,951,652 |
| 税引前当期純利益 | 5,951,652 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 605 |
| 法人税等合計 | 605 |
| 当期純利益 | 5,951,047 |
| 前期繰越利益 | 989 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失 (△) | 5,952,037 |

| 当期 (自 2015年 8月 1日 至 2016年 1月 31日) | |
|--------------------------------------|------------|
| A. 不動産賃貸事業収入 | |
| 賃貸事業収入 | |
| 賃貸料収入 | 13,504,694 |
| 共益費収入 | 654,669 |
| 駐車場収入 | 446,853 |
| 計 | 14,606,218 |
| その他収入 | |
| 付帯収入 | 63,202 |
| その他 | 413,073 |
| 計 | 476,275 |
| 不動産賃貸事業収入合計 | 15,082,493 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | |
| 公租公課 | 811,888 |
| 管理業務等委託費用 | 1,024,528 |
| 水道光熱費 | 252,971 |
| 修繕費 | 576,129 |
| 損害保険料 | 24,828 |
| 信託報酬 | 70,966 |
| その他賃貸事業費用 | 732,420 |
| 減価償却費 | 2,531,022 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 6,024,756 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | 9,057,737 |

2016/1期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

高稼働率の維持 及び 金融費用の削減 により、期初予想比 増収・増益・増配 を実現

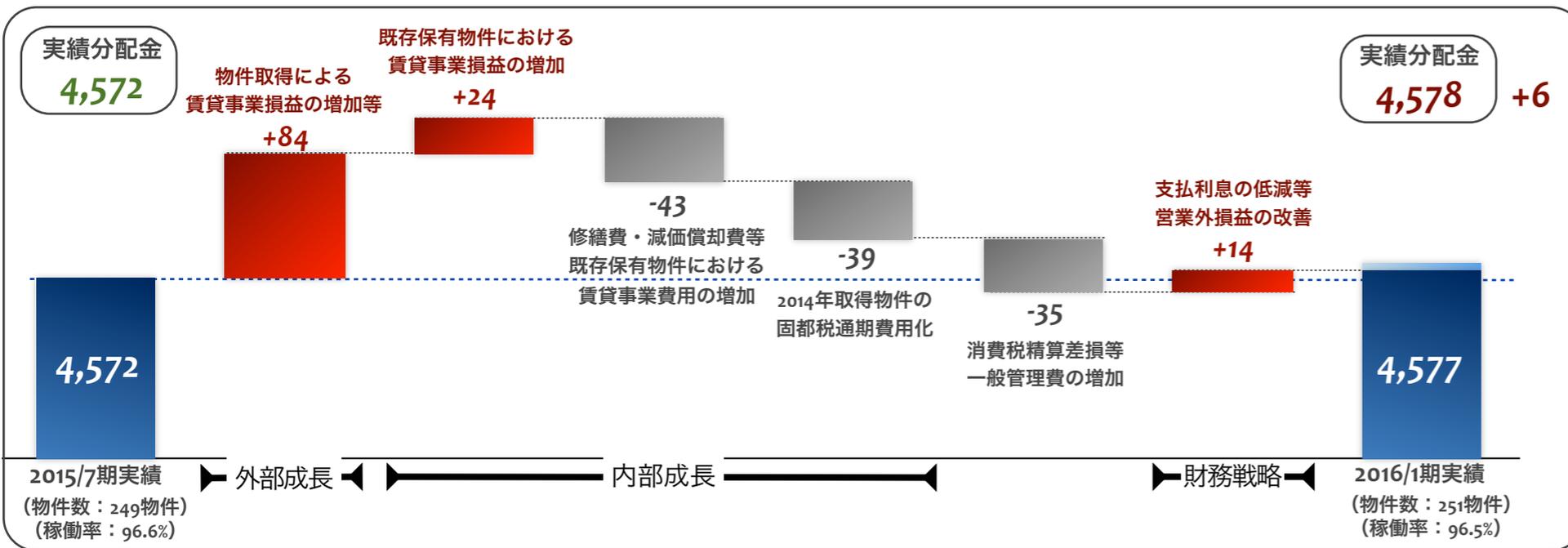
期初予想対比/口(円)



単位：百万円

| | 期初予想 | 2016/1期実績 | 差異 |
|------------|--------|-----------|-----|
| 営業収益 | 15,015 | 15,082 | +66 |
| 営業利益 | 7,454 | 7,489 | +34 |
| 経常利益 | 5,889 | 5,951 | +62 |
| 当期純利益 | 5,889 | 5,951 | +62 |
| 当期純利益/口(円) | 4,530 | 4,577 | +47 |
| 分配金/口(円) | 4,530 | 4,578 | +48 |

前期実績対比/口(円)



単位：百万円

| | 2015/7期実績 | 2016/1期実績 | 差異 |
|------------|-----------|-----------|-----|
| 営業収益 | 14,998 | 15,082 | +83 |
| 営業利益 | 7,501 | 7,489 | △11 |
| 経常利益 | 5,945 | 5,951 | +6 |
| 当期純利益 | 5,944 | 5,951 | +6 |
| 当期純利益/口(円) | 4,572 | 4,577 | +5 |
| 分配金/口(円) | 4,572 | 4,578 | +6 |

2016/7期・2017/1期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

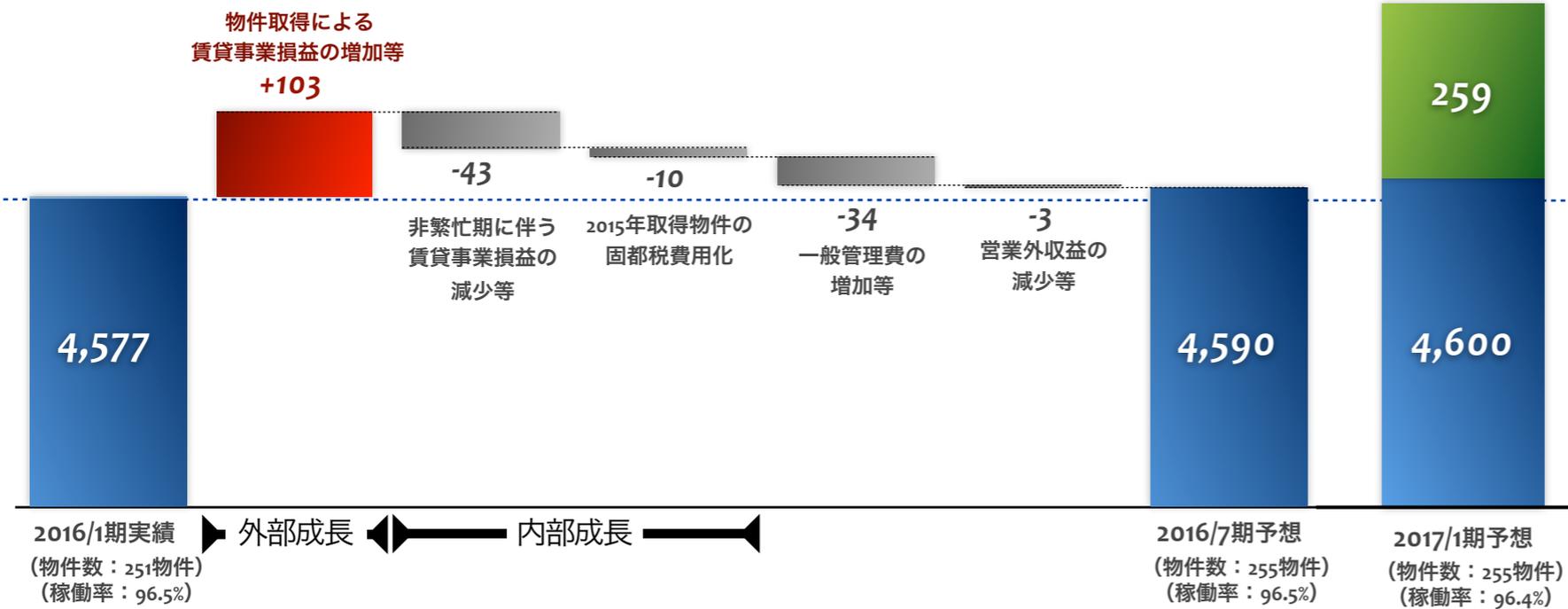
EPUの更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化

単位：円

実績分配金
4,578

予想分配金
4,590

予想分配金
4,859



剰余金*
取崩し
分配/口

当期
純利益/口

| 単位：百万円 | 2016/1期実績 (a) | 2016/7期予想 (b) | 差異 (b-a) | 2017/1期予想 (c) | 差異 (c-b) |
|------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------|
| 営業収益 | 15,082 | 15,363 | +280 | 15,296 | △66 |
| 営業利益 | 7,489 | 7,509 | +20 | 7,493 | △16 |
| 経常利益 | 5,951 | 5,967 | +15 | 5,980 | +13 |
| 当期純利益 | 5,951 | 5,967 | +15 | 5,980 | +13 |
| 当期純利益/口(円) | 4,577 | 4,590 | +13 | 4,600 | +10 |
| 分配金/口(円) | 4,578 | 4,590 | +12 | 4,859 | +269 |

* 負ののれん発生益に基づく剰余金を指します。

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% | |

| 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）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。

*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。

良質なポートフォリオの形成

2016/4/14 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 | 109物件 | 42物件 |
| 取得価格合計 | 1,566億円 | 687億円 |
| 加重平均NOI利回り | 5.9%*1 | 4.6%*2 |
| 加重平均築年数*3 | 4.8年 | 13.1年 |

シングルタイプを中心に取得

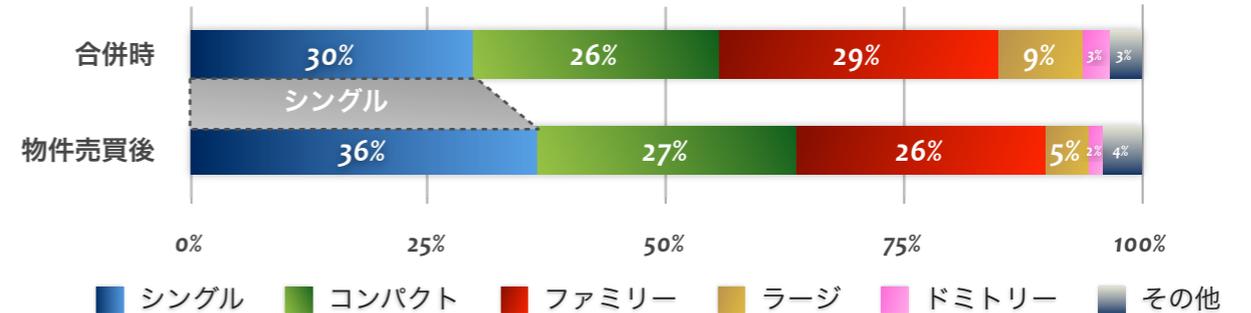
| 合併来のユニット推移 | シングル | コンパクト | ファミリー | ラージ | ドミトリー | その他 | 合計 |
|------------|--------|--------|-------|------|-------|-----|--------|
| 都心主要7区 | +813 | +5 | △37 | △170 | 0 | △2 | +609 |
| 都心部 | +1,725 | +704 | +430 | +13 | 0 | +12 | +2,884 |
| 東京23区 | +2,538 | +709 | +393 | △157 | 0 | +10 | +3,493 |
| 首都圏 | +398 | +10 | △72 | 0 | △748 | +1 | △411 |
| 政令指定都市等 | +1,809 | +1,006 | +263 | +55 | 0 | 0 | +3,133 |
| その他地域 | +2,207 | +1,016 | +191 | +55 | △748 | +1 | +2,722 |
| 合計 | +4,745 | +1,725 | +584 | △102 | △748 | +11 | +6,215 |

(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% | 5.6%*4 |
| 築年数 | 12.5年*5 | 10.1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 | 22物件 | 42物件 | 45物件 | 109物件 |
| 取得価格合計 | 378億円 | 524億円 | 663億円 | 1,566億円 |
| 取得割合 | 24.2% | 33.5% | 42.3% | 100.0% |

*本ページにおけるデータは全て2016/4/14(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=2016/1期末簿価で算出しています。

年換算NOIは2016/1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。2016/1期末以降、2016/4/14までに取得する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2016/4/14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16物件/取得価格合計287億円、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。

*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

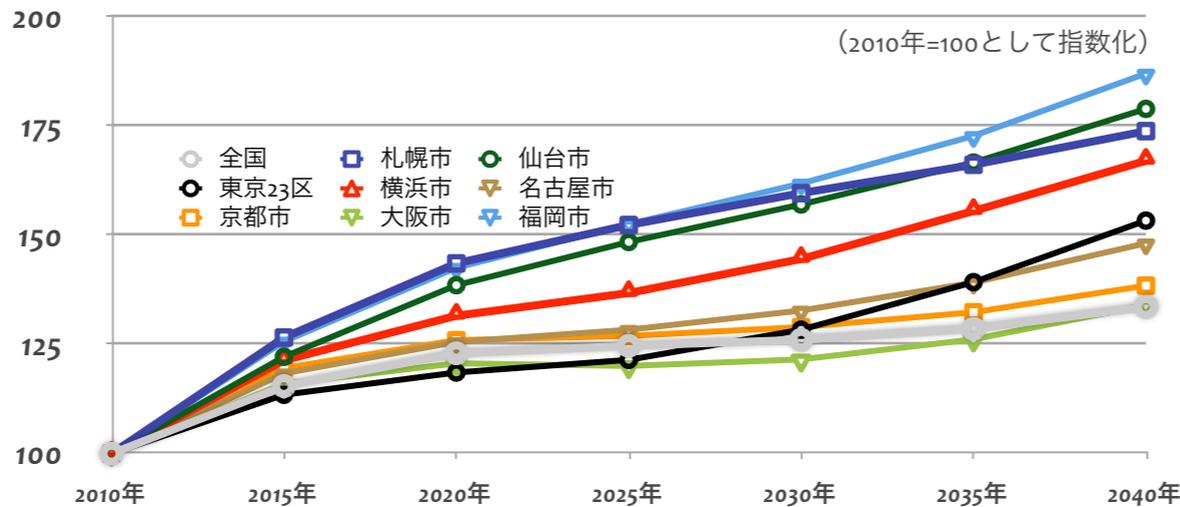
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

■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

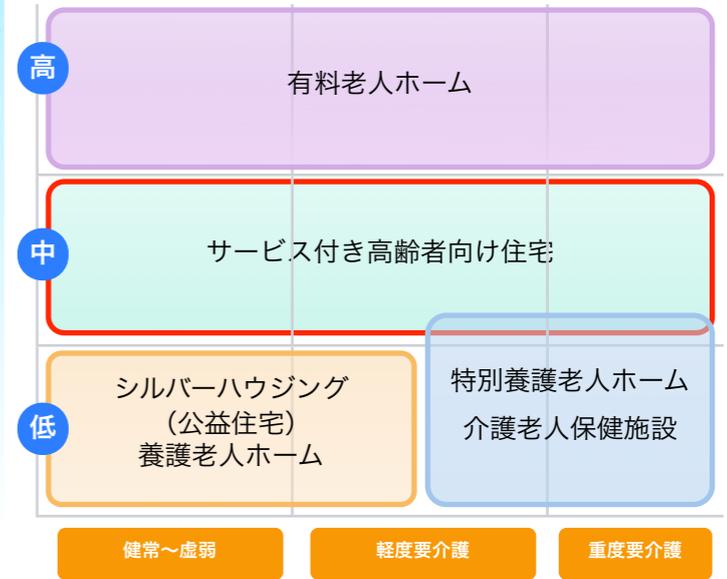
65歳以上の人口は増加する見込み



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)

- 50万円以上
- 40～50万円
- 30～40万円
- 25～30万円
- 16～25万円
- 13～16万円
- 10～13万円
- 6～10万円



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

2016/1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：71施設 |

(出典：2016/3/9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 2016/1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

2016/4/14 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

4.2%

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
6.7%

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 6.0%



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 5.6%



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 6.9%



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 6.4%



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 6.1%



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 5.2%



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 8.0%



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
7.7%

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 6.5%



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 6.4%



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 7.1%



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 6.3%



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 5.4%



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 5.9%



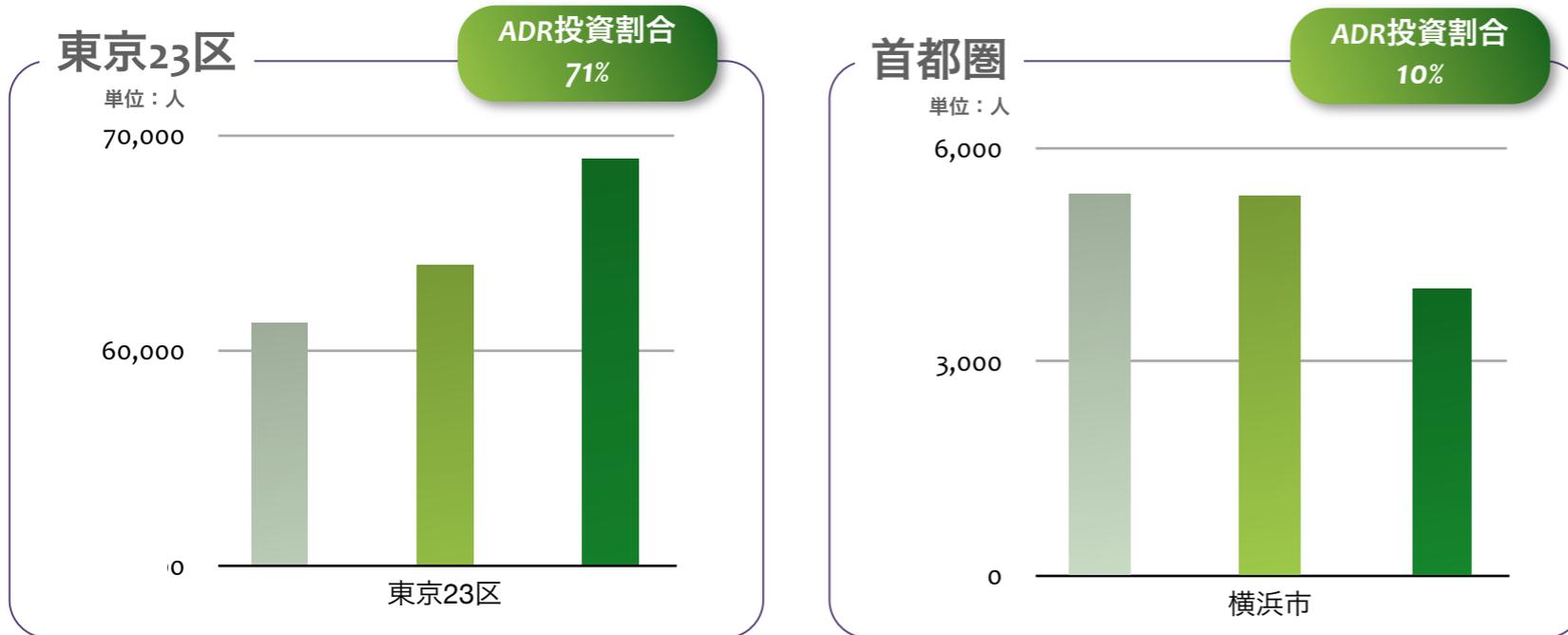
所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

全国主要都市 人口流入データ

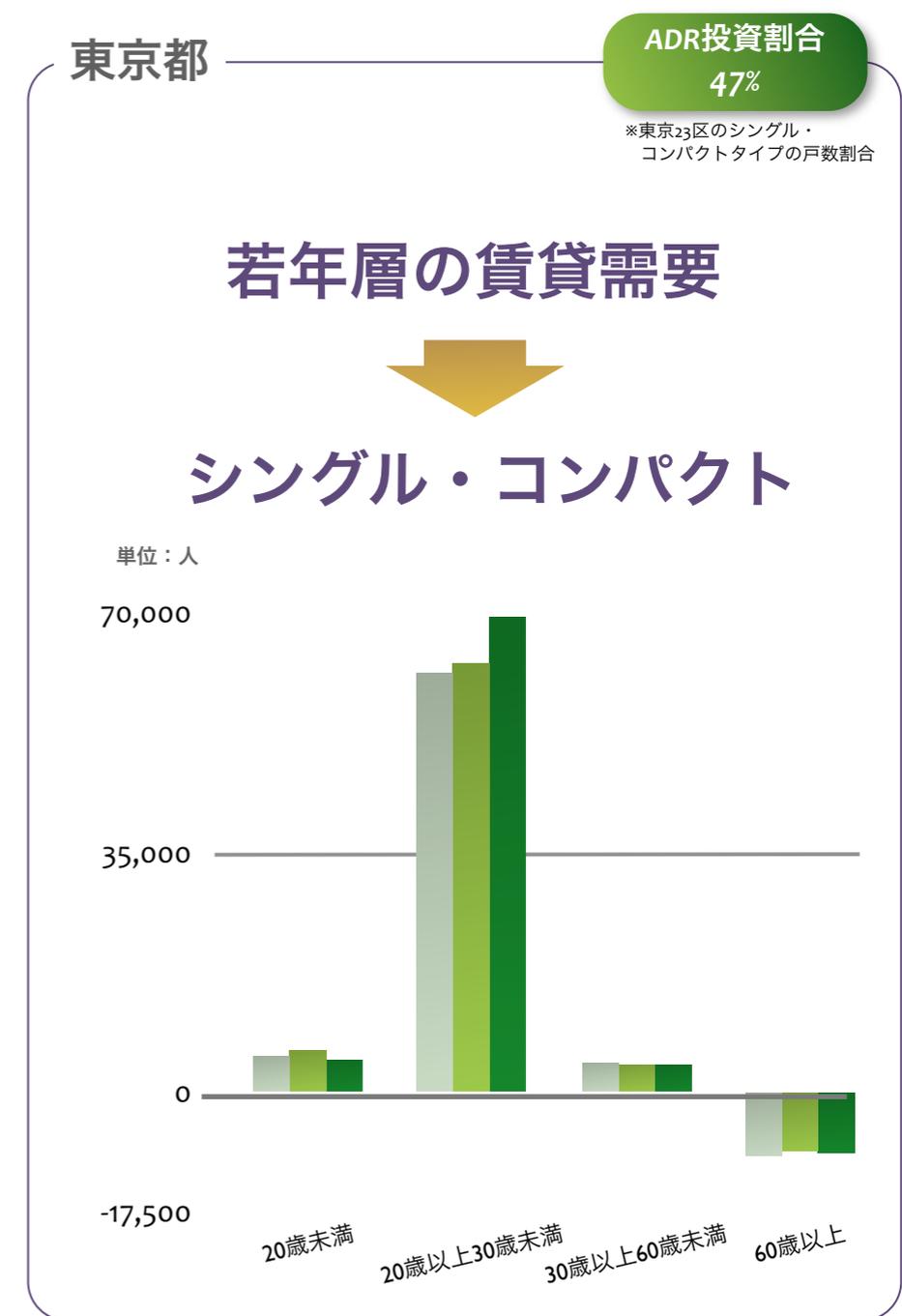
都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移

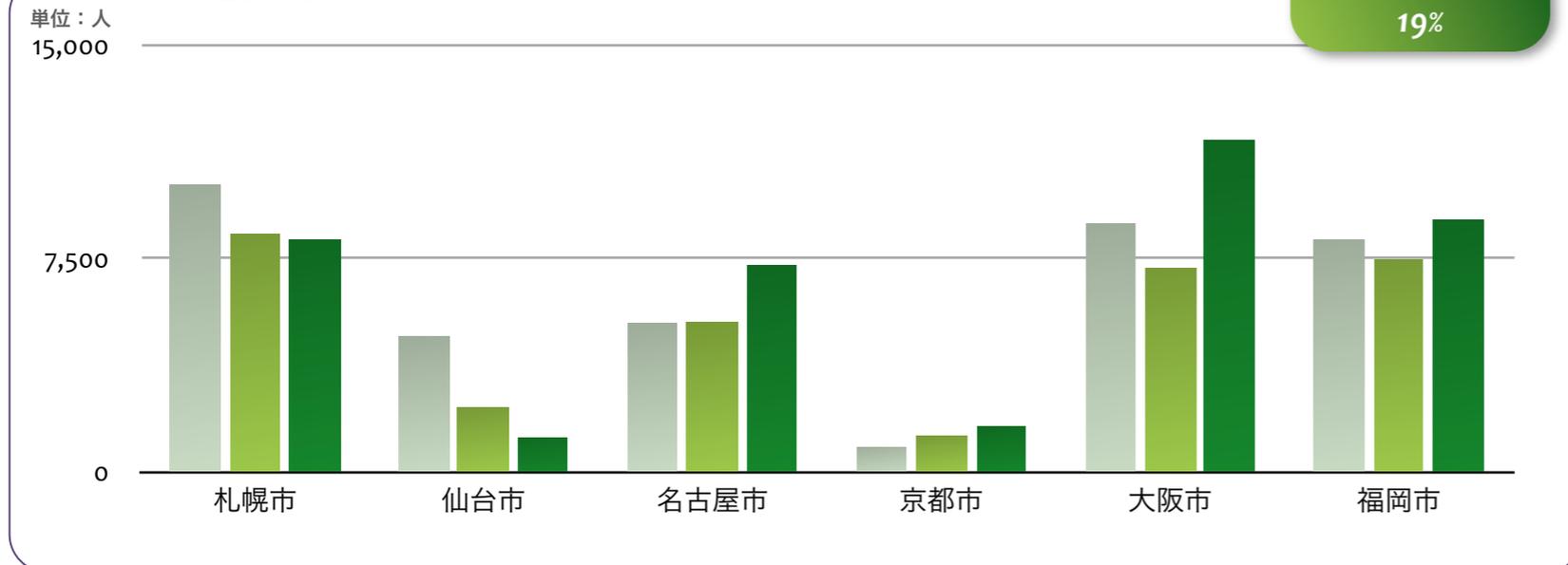


東京における若年層の流入は顕著

東京都への年齢別転入超過数推移



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

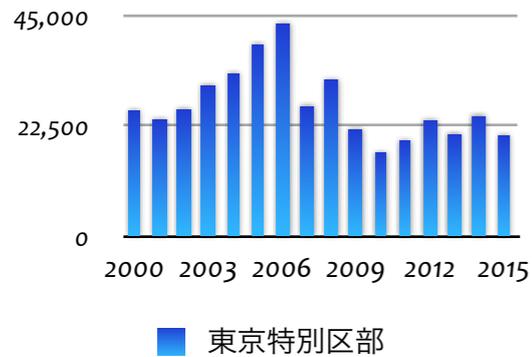
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

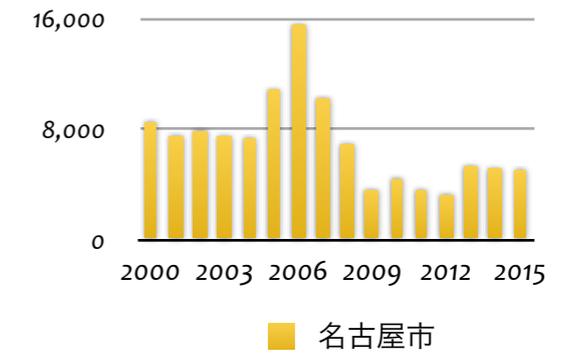
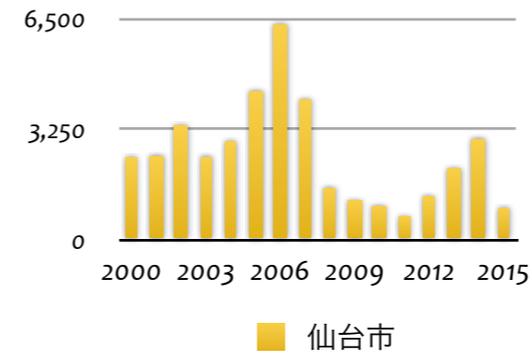
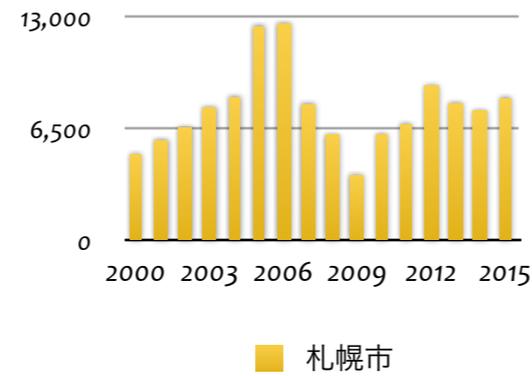
東京23区

ADR投資割合
71%



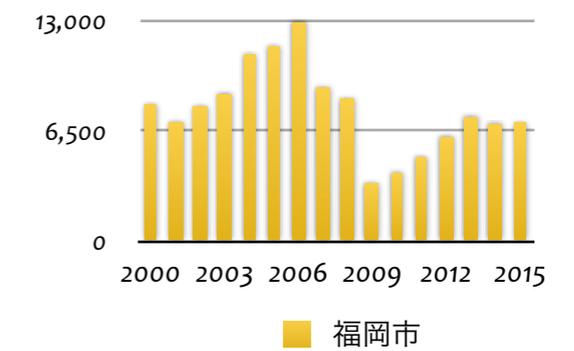
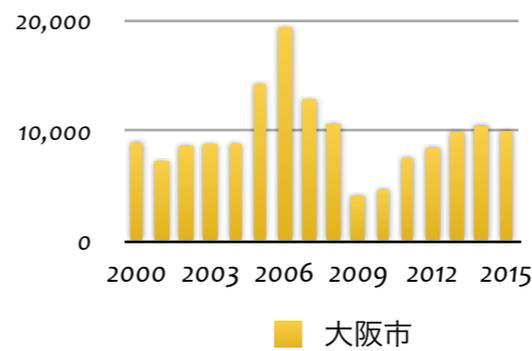
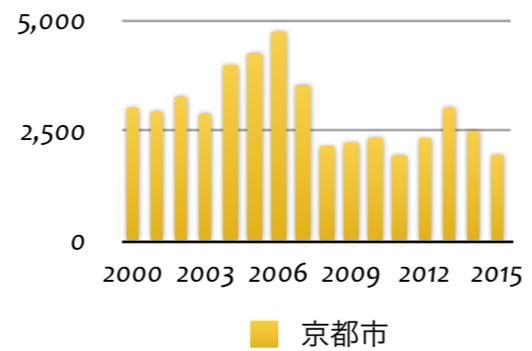
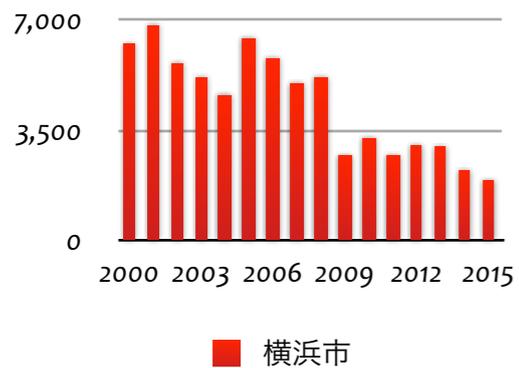
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



首都圏

ADR投資割合
10%



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

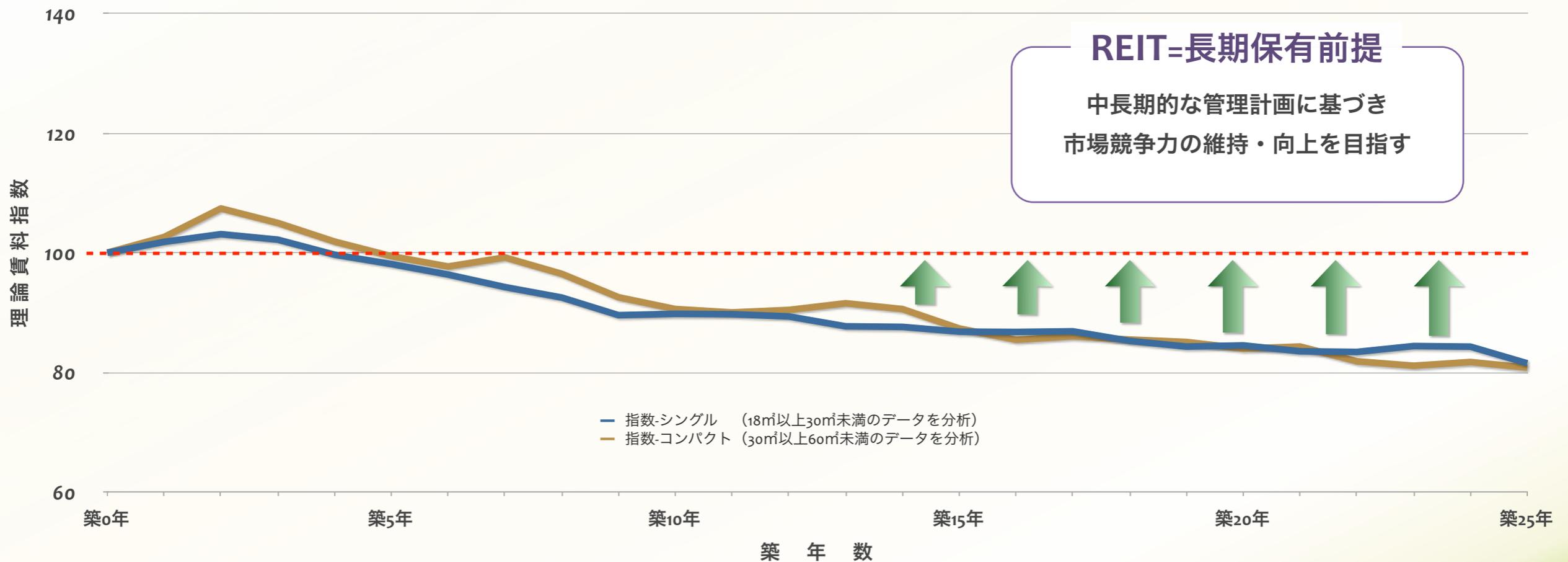
日常修繕

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

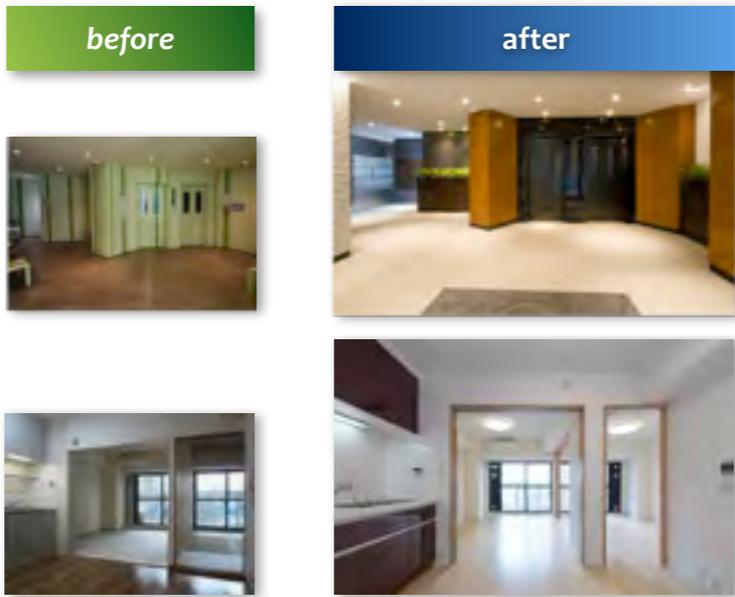
競争力維持への取り組み

■P-73 レジディア芝浦

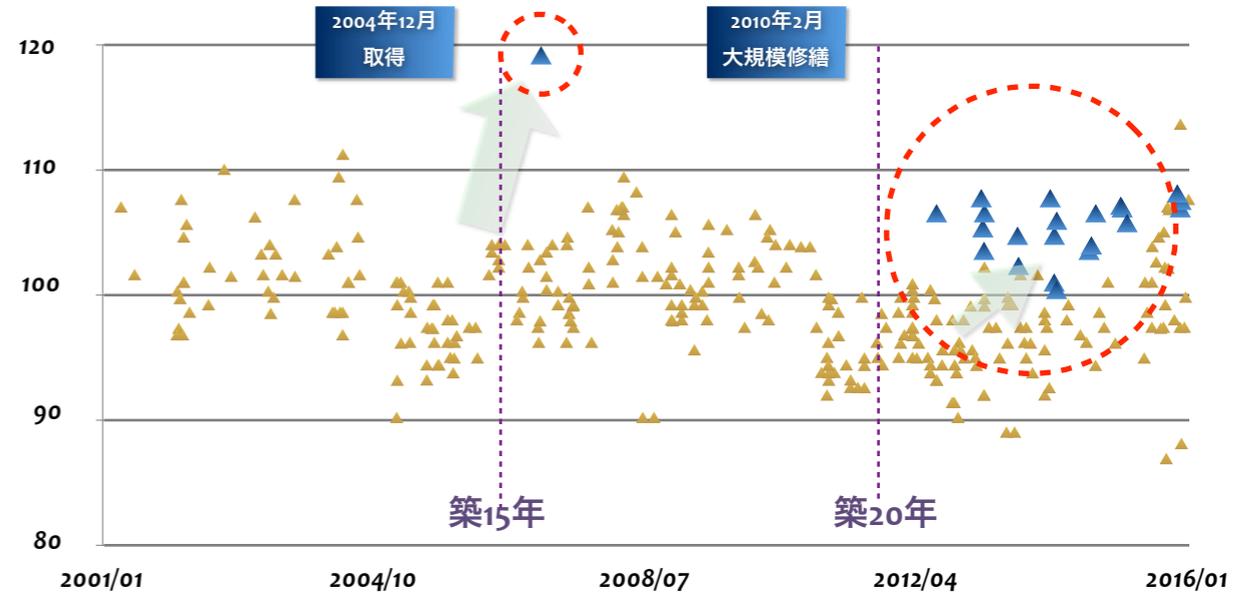
築24年

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



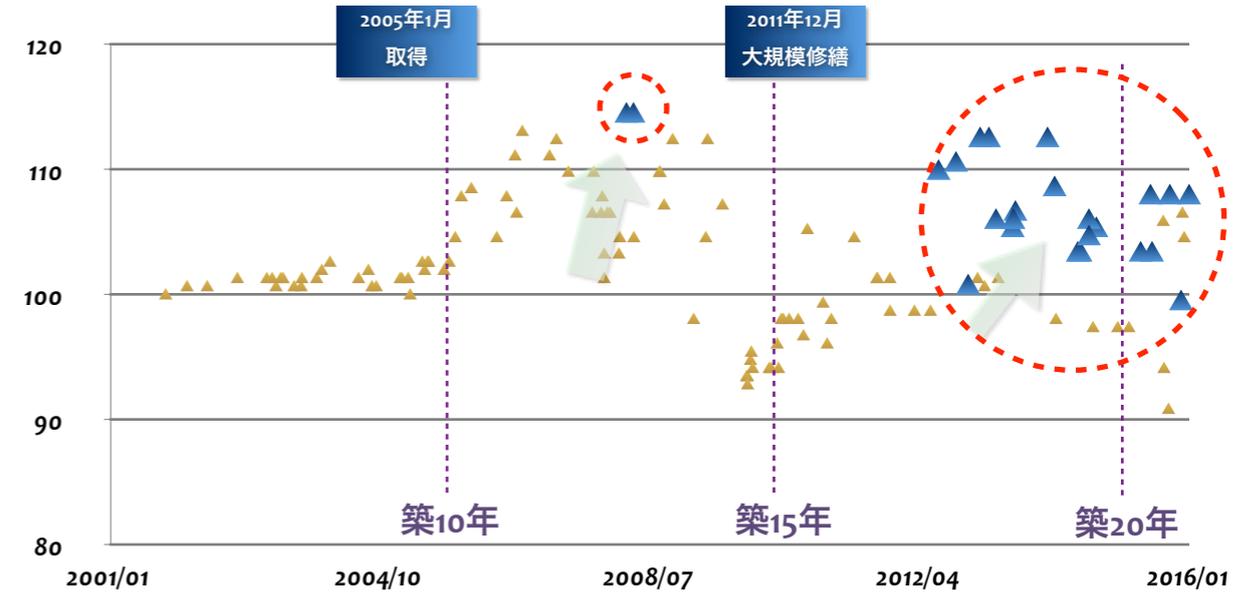
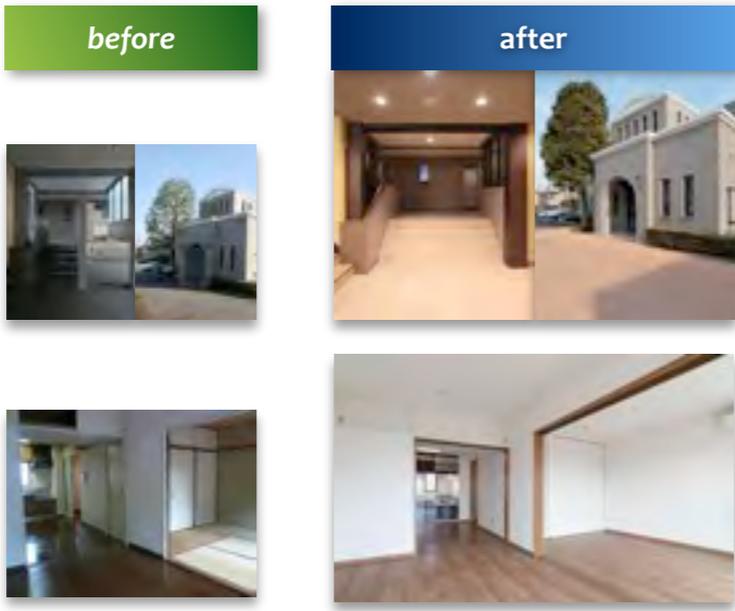
* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

■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



都心を中心に**239**物件保有

(2016年3月11日現在における取得予定物件を含む)

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。

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4物件の共用部に導入 (2016年1月末現在27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

2016/1期は、大規模修繕を3物件、VU工事を9物件30戸にて実施

(合併後実施件数* 大規模修繕 18物件、VU工事 16物件138戸) * 2016年3月7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

26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

31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

250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1,034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

極めた優れた「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

住宅系J-REIT初となる2014年の調査参加に続き、2015年もGRESB調査に継続参加



2015年 GRESB調査結果

アジア住宅セクター **NO.2**

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等に活用しています。

** 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

*** 2015年12月31日時点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 **329** 百万円 (年換算)
 2016/1期 (第11期) コスト削減効果合計 **14** 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 **△84** 百万円/年

2016/1期 **△6** 百万円/年

第1-10期 **△77** 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 **△42** 百万円/年

2016/1期 **△0.1** 百万円/年

第1-10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 **△51** 百万円/年

2016/1期 **-** 百万円/年

第1-10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 **△70** 百万円/年

2016/1期 **△7** 百万円/年

第1-10期 **△63** 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 **△60** 百万円/年

2016/1期 **-** 百万円/年

第1-10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 **△20** 百万円/年

2016/1期 **-** 百万円/年

第1-10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、24社のレンダー構成

2016年1月31日現在

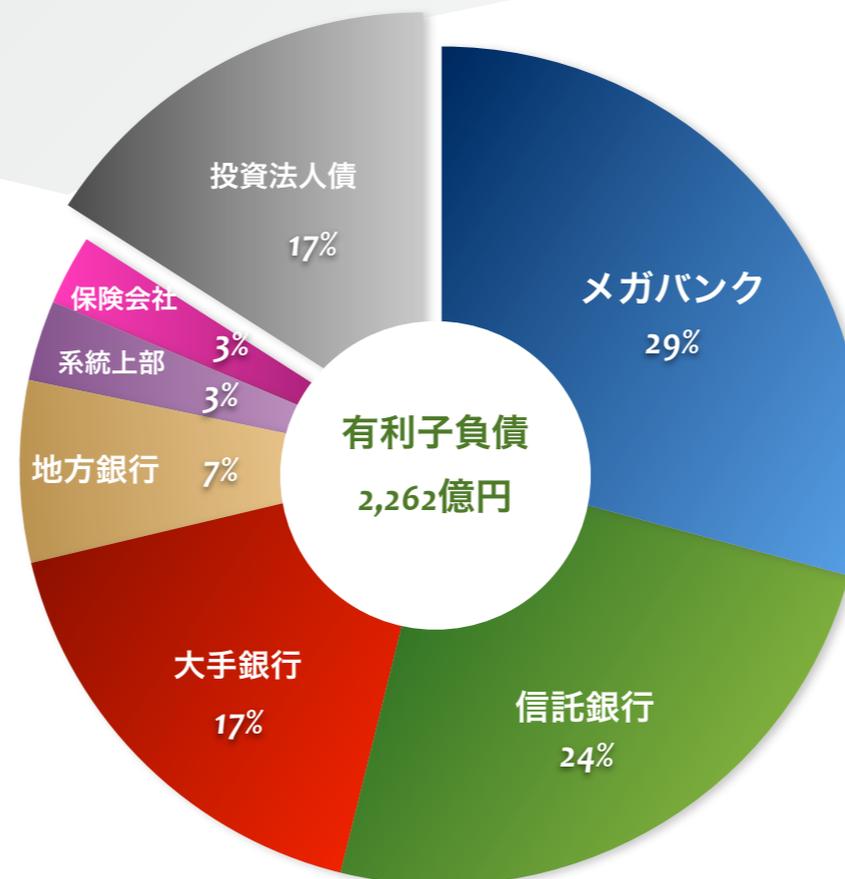
投資法人債の発行実績

| 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 | 15年4月 | 15年10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% | | | |

* 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 |

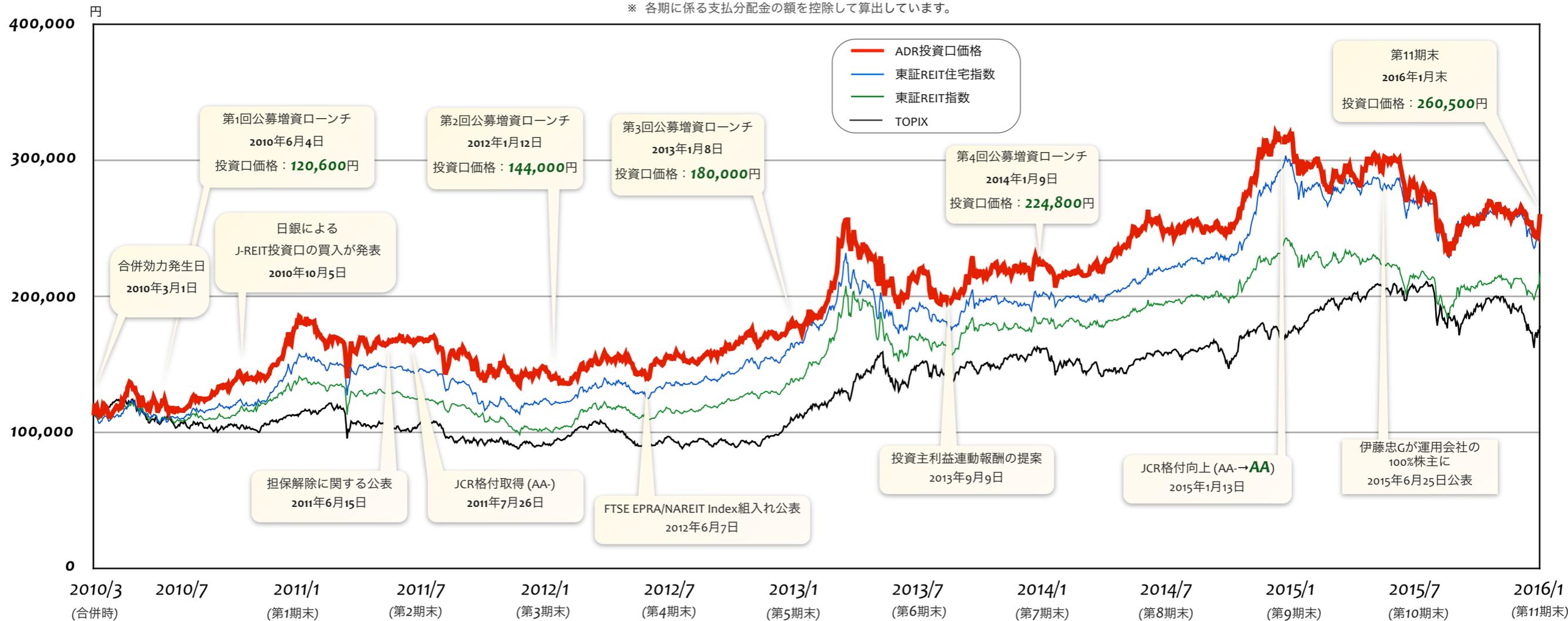


| 借入先 | 借入残高 (億円) | 割合 (%) |
|----------------|--------------|-----------|
| 三井住友信託銀行株式会社 | 289 | 15.4 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 289 | 15.4 |
| 株式会社みずほ銀行 | 188 | 10.1 |
| 株式会社三井住友銀行 | 174 | 9.3 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 156 | 8.3 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 139 | 7.4 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 106 | 5.7 |
| みずほ信託銀行株式会社 | 103 | 5.5 |
| 株式会社りそな銀行 | 91 | 4.9 |
| 農林中央金庫 | 70 | 3.7 |
| 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 |
| 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 |
| 株式会社伊予銀行 | 10 | 0.5 |
| 株式会社七十七銀行 | 10 | 0.5 |
| 日本生命保険相互会社 | 10 | 0.5 |
| 株式会社広島銀行 | 5 | 0.3 |
| 合計 24社 | 1,877 | 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 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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 | 3,919億円 期末終値@301,500円 | 3,516億円 期末終値@270,500円 | 3,386億円 期末終値@260,500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 |
| 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% |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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% |

* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



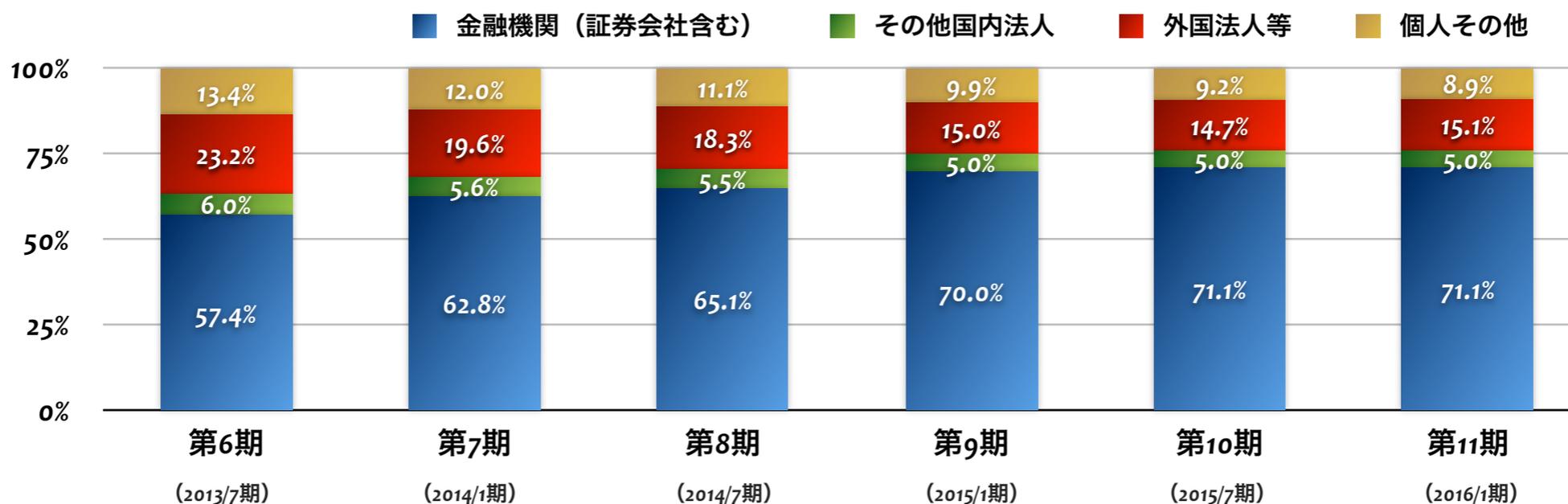
* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主構成

海外の保有口数割合が増加

| 2016/1期 | 保有口数 | | 投資主数 | |
|----------|-----------|--------|--------|--------|
| | 口数 | 比率 | 投資主数 | 比率 |
| 金融機関 | 924,015 | 71.1% | 181 | 1.0% |
| 信託銀行 | 669,845 | 51.5% | 14 | 0.1% |
| 地方銀行 | 126,760 | 9.8% | 54 | 0.3% |
| 生命保険 | 53,327 | 4.1% | 11 | 0.1% |
| 証券会社 | 30,537 | 2.3% | 23 | 0.1% |
| 損害保険 | 15,909 | 1.2% | 6 | 0.0% |
| 信用組合・農協他 | 11,068 | 0.9% | 31 | 0.2% |
| 信用金庫 | 13,830 | 1.1% | 41 | 0.2% |
| 都市銀行 | 2,739 | 0.2% | 1 | 0.0% |
| その他国内法人 | 65,031 | 5.0% | 276 | 1.5% |
| 外国法人等 | 195,850 | 15.1% | 264 | 1.4% |
| 個人その他 | 115,104 | 8.9% | 17,918 | 96.1% |
| 合計 | 1,300,000 | 100.0% | 18,639 | 100.0% |

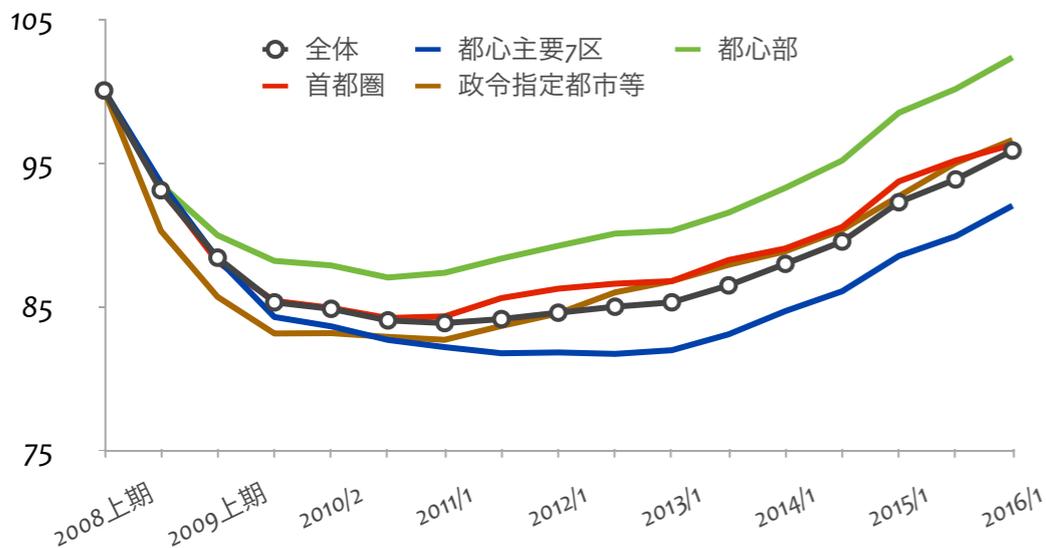
| 投資主名 | 保有口数 | 保有割合 |
|--|---------|-------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 375,004 | 28.8% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 125,511 | 9.7% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 74,721 | 5.7% |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 45,758 | 3.5% |
| 伊藤忠商事株式会社 | 34,800 | 2.7% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口） | 15,812 | 1.2% |
| 野村証券株式会社自己振替口 | 15,030 | 1.2% |
| STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT | 14,888 | 1.1% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 13,278 | 1.0% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 11,528 | 0.9% |



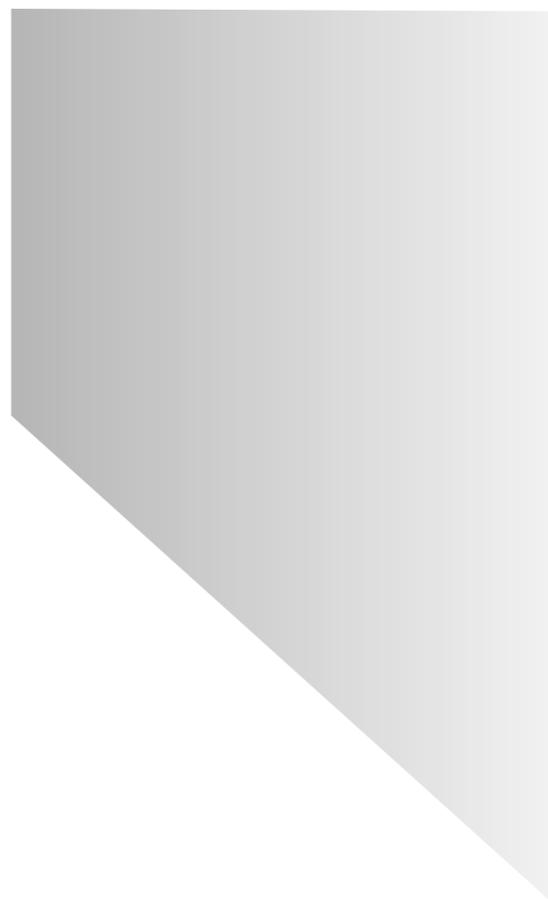
エリア別賃料・キャップレート推移

賃料水準は 都心部 及び 地方都市が、キャップレートは東京23区が安定的

鑑定評価額の推移

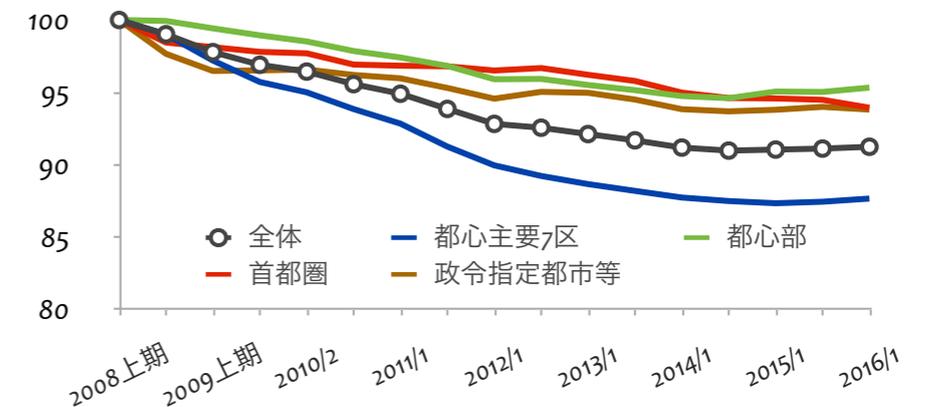


ポートフォリオ 継続鑑定評価の分解



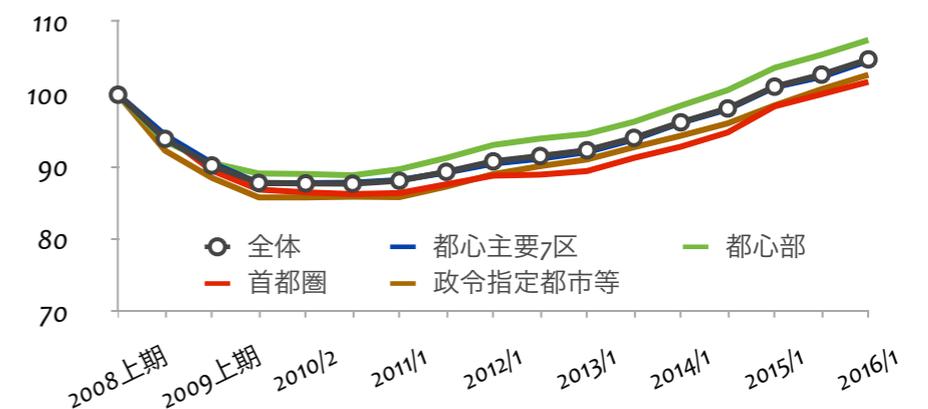
キャッシュフローの推移

都心部及び厳選投資を通じた地方都市のCFは安定的に推移



キャップレート逆数の推移

東京23区のキャップレートは、地方都市比変動が小さい

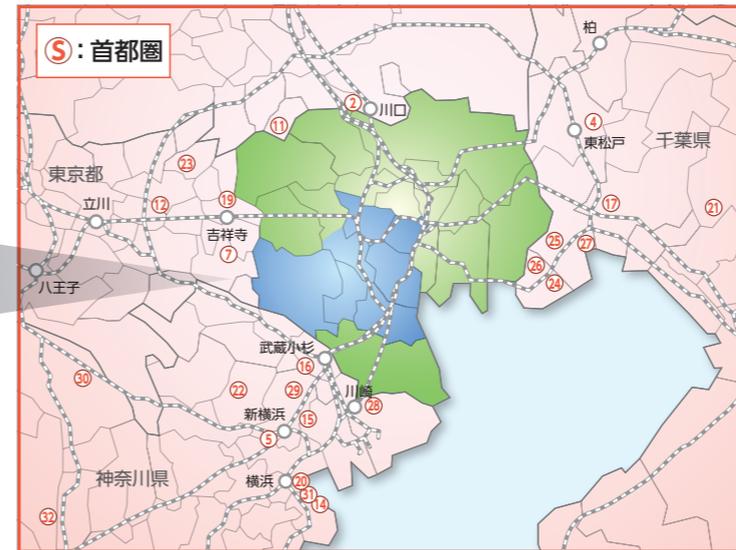
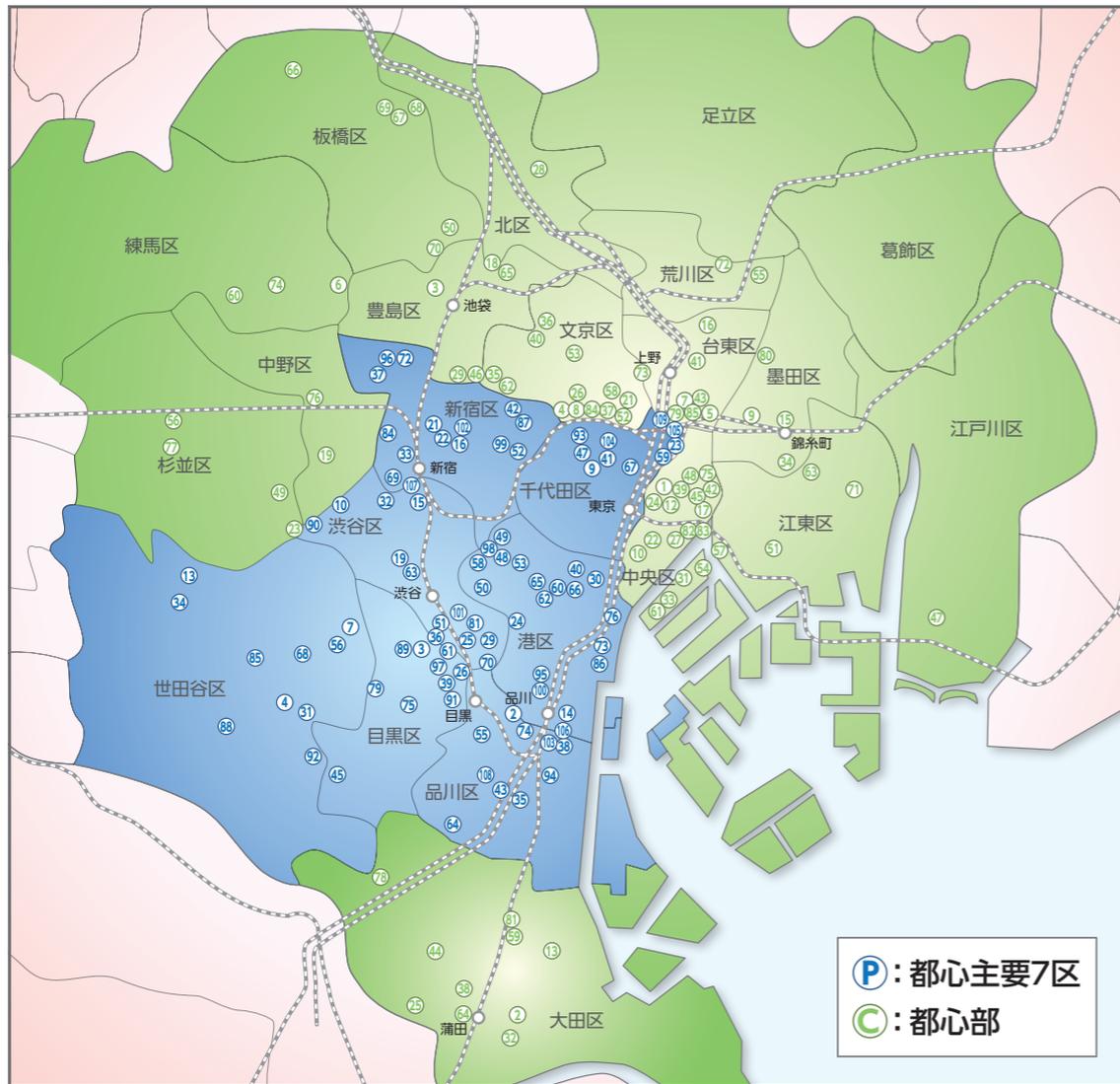


異なる特性を有するエリアの物件を各々一定程度保有することで、
長期安定的な利益分配を実現する良質なポートフォリオの形成を目指す

* 上記指数については、2008年上期以後2016年1月末時点まで保有している145物件の継続鑑定評価額、直接還元法上のネットキャッシュフロー、及び還元利回りの逆数をベースに算出しています。

ポートフォリオ・マップ

2016年4月14日予定



R: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



合計255 物件
(取得予定物件を含む)

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 | 期末稼働率 |
|------|----------------|---------|---------|--------|-----------|------|-----------|-----------|--------|-------|--------|
| P-2 | レジディア島津山 | 東京都品川区 | 2004/12 | 115 | 2,860 | 0.7% | 3,060 | 2,432 | 25.8% | 4.3% | 93.8% |
| P-3 | レジディア中目黒 | 東京都目黒区 | 2005/2 | 88 | 1,730 | 0.4% | 1,990 | 1,464 | 35.9% | 2.6% | 100.0% |
| P-4 | レジディア世田谷弦巻 | 東京都世田谷区 | 2002/3 | 28 | 1,229 | 0.3% | 1,190 | 1,152 | 3.2% | 7.3% | 96.8% |
| P-7 | レジディア池尻大橋 | 東京都世田谷区 | 2005/8 | 42 | 1,230 | 0.3% | 1,350 | 1,182 | 14.2% | 3.1% | 100.0% |
| P-9 | レジディア九段下 | 東京都千代田区 | 2004/3 | 86 | 2,270 | 0.5% | 2,490 | 2,078 | 19.8% | 2.9% | 100.0% |
| P-10 | レジディア幡ヶ谷 | 東京都渋谷区 | 2006/2 | 35 | 1,130 | 0.3% | 1,190 | 1,082 | 9.9% | 7.3% | 91.0% |
| P-13 | レジディア桜上水 | 東京都世田谷区 | 2006/7 | 39 | 1,120 | 0.3% | 1,250 | 1,077 | 16.0% | 7.0% | 97.9% |
| P-14 | レジディア北品川 | 東京都品川区 | 2007/2 | 120 | 2,720 | 0.6% | 2,920 | 2,589 | 12.8% | 4.3% | 100.0% |
| P-15 | レジディア代々木の杜 | 東京都渋谷区 | 2007/3 | 22 | 732 | 0.2% | 718 | 715 | 0.3% | 4.4% | 94.1% |
| P-16 | レジディア新宿イーストIII | 東京都新宿区 | 2009/2 | 39 | 750 | 0.2% | 850 | 735 | 15.5% | 4.3% | 100.0% |
| P-19 | レオパレス宇田川町マンション | 東京都渋谷区 | 2001/8 | 30 | 588 | 0.1% | 695 | 569 | 22.0% | 8.2% | 100.0% |
| P-21 | レジディア新宿イーストII | 東京都新宿区 | 2004/2 | 54 | 1,380 | 0.3% | 1,600 | 1,325 | 20.7% | 4.8% | 95.3% |
| P-22 | レジディア新宿イースト | 東京都新宿区 | 2000/8 | 48 | 941 | 0.2% | 1,080 | 936 | 15.3% | 5.3% | 98.0% |
| P-23 | レジディア神田岩本町 | 東京都千代田区 | 2004/2 | 65 | 1,520 | 0.4% | 1,930 | 1,430 | 34.9% | 4.1% | 100.0% |
| P-24 | レジディア麻布十番II | 東京都港区 | 2001/2 | 37 | 874 | 0.2% | 974 | 887 | 9.8% | 3.1% | 97.1% |
| P-25 | レジディア恵比寿 | 東京都渋谷区 | 2001/1 | 26 | 554 | 0.1% | 631 | 567 | 11.2% | 3.0% | 93.9% |
| P-26 | レジディア目黒 | 東京都品川区 | 1999/10 | 20 | 722 | 0.2% | 713 | 732 | -2.7% | 6.2% | 83.8% |
| P-29 | レジディア広尾II | 東京都渋谷区 | 2005/11 | 76 | 1,660 | 0.4% | 1,980 | 1,560 | 26.9% | 2.9% | 94.1% |
| P-30 | ピアネッタ汐留 | 東京都港区 | 2005/2 | 67 | 1,950 | 0.5% | 2,130 | 1,835 | 16.0% | 5.3% | 98.7% |
| P-31 | レジディア駒澤大学 | 東京都世田谷区 | 2004/10 | 18 | 333 | 0.1% | 377 | 315 | 19.5% | 8.5% | 83.9% |
| P-32 | レジディア代々木 | 東京都渋谷区 | 2005/2 | 16 | 326 | 0.1% | 382 | 313 | 21.9% | 11.0% | 100.0% |
| P-33 | レジディア西新宿 | 東京都新宿区 | 2005/2 | 19 | 363 | 0.1% | 410 | 349 | 17.2% | 9.9% | 100.0% |
| P-34 | レジディア経堂 | 東京都世田谷区 | 2005/2 | 15 | 286 | 0.1% | 327 | 271 | 20.5% | 10.6% | 100.0% |
| P-35 | レジディア大井町 | 東京都品川区 | 2005/12 | 48 | 947 | 0.2% | 1,080 | 889 | 21.4% | 4.3% | 97.8% |
| P-36 | レジディア恵比寿II | 東京都渋谷区 | 2006/1 | 61 | 2,280 | 0.5% | 2,680 | 2,238 | 19.7% | 3.4% | 97.7% |
| P-37 | レジディア上落合 | 東京都新宿区 | 2006/9 | 70 | 1,180 | 0.3% | 1,370 | 1,117 | 22.6% | 4.8% | 89.1% |
| P-38 | レジディア東品川 | 東京都品川区 | 2006/8 | 122 | 2,040 | 0.5% | 2,320 | 1,948 | 19.1% | 4.0% | 92.6% |
| P-39 | レジディア目黒II | 東京都目黒区 | 2006/1 | 34 | 1,190 | 0.3% | 1,300 | 1,155 | 12.5% | 6.5% | 95.9% |
| P-40 | レジディア虎ノ門 | 東京都港区 | 2006/9 | 63 | 1,320 | 0.3% | 1,510 | 1,262 | 19.6% | 3.3% | 100.0% |
| P-41 | レジディア新御茶ノ水 | 東京都千代田区 | 2006/3 | 52 | 1,160 | 0.3% | 1,420 | 1,116 | 27.2% | 2.8% | 100.0% |
| P-42 | レジディア神楽坂 | 東京都新宿区 | 2006/8 | 52 | 918 | 0.2% | 1,030 | 881 | 16.8% | 2.1% | 96.3% |
| P-43 | レジディア大井町II | 東京都品川区 | 2007/7 | 40 | 1,050 | 0.2% | 1,260 | 1,005 | 25.4% | 4.8% | 95.2% |
| P-45 | レジディア自由が丘 | 東京都目黒区 | 2002/3 | 28 | 1,050 | 0.2% | 1,170 | 995 | 17.6% | 7.3% | 85.5% |
| P-47 | レジディア水道橋 | 東京都千代田区 | 2004/12 | 65 | 2,310 | 0.5% | 2,580 | 2,190 | 17.8% | 2.3% | 92.8% |
| P-48 | レジディアタワー乃木坂 | 東京都港区 | 2004/8 | 68 | 3,660 | 0.9% | 3,690 | 3,493 | 5.6% | 3.5% | 95.4% |
| P-49 | レジディア赤坂 | 東京都港区 | 2004/5 | 37 | 1,180 | 0.3% | 1,300 | 1,123 | 15.7% | 8.3% | 97.7% |
| P-50 | レジディア西麻布 | 東京都港区 | 2004/7 | 125 | 6,780 | 1.6% | 7,390 | 6,484 | 14.0% | 2.8% | 97.7% |
| P-51 | レジディア代官山 | 東京都渋谷区 | 2004/7 | 42 | 2,150 | 0.5% | 2,050 | 2,025 | 1.2% | 4.0% | 93.6% |
| P-52 | レジディア市ヶ谷 | 東京都新宿区 | 2004/8 | 85 | 2,500 | 0.6% | 2,850 | 2,373 | 20.1% | 3.6% | 100.0% |
| P-53 | レジディア六本木檜町公園 | 東京都港区 | 1999/9 | 89 | 3,570 | 0.8% | 3,980 | 3,571 | 11.4% | 6.8% | 85.0% |
| P-55 | レジディアタワー目黒不動前 | 東京都品川区 | 2007/1 | 358 | 16,500 | 3.9% | 17,700 | 15,383 | 15.1% | 1.8% | 100.0% |
| P-56 | レジディア三軒茶屋 | 東京都世田谷区 | 2005/1 | 78 | 2,760 | 0.6% | 3,310 | 2,586 | 28.0% | 2.7% | 98.2% |
| P-58 | レジディア南青山 | 東京都港区 | 2005/3 | 13 | 728 | 0.2% | 491 | 712 | -31.1% | 2.0% | 100.0% |
| P-59 | レジディア神田東 | 東京都千代田区 | 2003/10 | 64 | 1,620 | 0.4% | 2,000 | 1,526 | 31.0% | 3.4% | 98.5% |
| P-60 | レジディア東麻布 | 東京都港区 | 2006/4 | 31 | 1,430 | 0.3% | 1,430 | 1,364 | 4.8% | 3.2% | 90.7% |
| P-61 | レジディア恵比寿南 | 東京都渋谷区 | 2007/3 | 39 | 2,020 | 0.5% | 2,080 | 1,960 | 6.1% | 7.1% | 97.9% |
| P-62 | レジディアタワー麻布十番 | 東京都港区 | 2003/1 | 113 | 6,190 | 1.5% | 5,940 | 6,027 | -1.4% | 0.7% | 90.4% |
| P-63 | レジディア渋谷 | 東京都渋谷区 | 2006/6 | 40 | 1,250 | 0.3% | 1,470 | 1,215 | 20.9% | 3.5% | 97.4% |
| P-64 | レジディア中延 | 東京都品川区 | 2005/11 | 65 | 1,880 | 0.4% | 2,280 | 1,790 | 27.3% | 3.4% | 96.9% |

| 物件No | 物件名称 | 所在地 | 建築時期 | 賃貸可能戸数 | 取得価格(百万円) | 投資比率 | 算定価格(百万円) | 期末簿価(百万円) | 含み損益率 | PML値 | 期末稼働率 |
|-------|-----------------------|---------|---------|--------|-----------|------|-----------|-----------|--------|----------------------------------|--------|
| P-65 | レジディア麻布台 | 東京都港区 | 2006/2 | 47 | 1,610 | 0.4% | 1,720 | 1,559 | 10.3% | 4.6% | 90.9% |
| P-66 | レジディア芝大門II | 東京都港区 | 2006/8 | 48 | 1,740 | 0.4% | 1,800 | 1,695 | 6.2% | 3.3% | 97.9% |
| P-67 | レジディア神田 | 東京都千代田区 | 2006/6 | 43 | 1,140 | 0.3% | 1,340 | 1,100 | 21.7% | 4.9% | 97.9% |
| P-68 | レジディア三軒茶屋II | 東京都世田谷区 | 2006/3 | 34 | 1,280 | 0.3% | 1,450 | 1,232 | 17.6% | 4.4% | 94.3% |
| P-69 | レジディア西新宿II | 東京都新宿区 | 2007/5 | 74 | 1,830 | 0.4% | 2,130 | 1,740 | 22.4% | 10.9% | 97.1% |
| P-70 | レジディア広尾南 | 東京都渋谷区 | 2007/8 | 26 | 923 | 0.2% | 987 | 884 | 11.6% | 2.8% | 100.0% |
| P-72 | レジディア目白御留山 | 東京都新宿区 | 2002/12 | 19 | 974 | 0.2% | 1,060 | 931 | 13.8% | 4.9% | 89.9% |
| P-73 | レジディア芝浦 | 東京都港区 | 1991/9 | 153 | 4,670 | 1.1% | 5,450 | 4,470 | 21.9% | 2.8% | 94.7% |
| P-74 | レジディア御殿山 | 東京都品川区 | 2007/1 | 16 | 930 | 0.2% | 880 | 892 | -1.4% | 7.9% | 86.6% |
| P-75 | レジディア祐天寺 | 東京都目黒区 | 2006/8 | 118 | 5,260 | 1.2% | 5,700 | 5,097 | 11.8% | 7.8% | 91.2% |
| P-76 | パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング | 東京都港区 | 2005/5 | 191 | 9,570 | 2.2% | 10,800 | 9,089 | 18.8% | 3.6% | 95.0% |
| P-79 | レジディア上目黒 | 東京都目黒区 | 1993/1 | 16 | 878 | 0.2% | 962 | 858 | 12.1% | 7.7% | 100.0% |
| P-81 | ウインザーハウス広尾 | 東京都渋谷区 | 2003/6 | 12 | 1,750 | 0.4% | 1,420 | 1,664 | -14.7% | 4.8% | 100.0% |
| P-84 | レジディア北新宿 | 東京都新宿区 | 1997/2 | 26 | 1,460 | 0.3% | 1,590 | 1,395 | 13.9% | 8.8% | 88.5% |
| P-85 | レジディア駒沢 | 東京都世田谷区 | 2008/10 | 59 | 870 | 0.2% | 1,170 | 849 | 37.7% | 10.0% | 100.0% |
| P-86 | レジディア芝浦K A I G A N | 東京都港区 | 2010/1 | 72 | 2,400 | 0.6% | 2,920 | 2,380 | 22.7% | 4.4% | 95.1% |
| P-87 | レジディア市ヶ谷薬王寺 | 東京都新宿区 | 2008/8 | 98 | 2,070 | 0.5% | 2,480 | 2,040 | 21.5% | 3.0% | 100.0% |
| P-88 | レジディア用賀 | 東京都世田谷区 | 2008/6 | 66 | 1,523 | 0.4% | 1,820 | 1,579 | 15.2% | 10.3% | 93.1% |
| P-89 | レジディアタワー中目黒 | 東京都目黒区 | 2007/3 | 70 | 3,300 | 0.8% | 4,190 | 3,389 | 23.6% | 2.4% | 90.4% |
| P-90 | レジディア笹塚II | 東京都渋谷区 | 2011/1 | 167 | 3,760 | 0.9% | 4,430 | 3,771 | 17.5% | 4.2% | 96.4% |
| P-91 | レジディア目黒III | 東京都目黒区 | 2010/1 | 31 | 950 | 0.2% | 1,230 | 972 | 26.5% | 2.6% | 100.0% |
| P-92 | レジディア自由が丘II | 東京都世田谷区 | 2007/10 | 17 | 778 | 0.2% | 966 | 789 | 22.3% | 5.4% | 77.9% |
| P-93 | レジディア九段下II | 東京都千代田区 | 2012/1 | 48 | 1,240 | 0.3% | 1,600 | 1,255 | 27.4% | 2.6% | 98.4% |
| P-94 | レジディア大森II | 東京都品川区 | 2012/3 | 90 | 1,620 | 0.4% | 2,040 | 1,639 | 24.4% | 2.2% | 94.9% |
| P-95 | レジディア白金高輪 | 東京都港区 | 2012/3 | 53 | 1,480 | 0.3% | 1,920 | 1,499 | 28.1% | 6.7% | 93.0% |
| P-96 | レジディア中落合 | 東京都新宿区 | 2008/3 | 187 | 3,656 | 0.9% | 4,240 | 3,815 | 11.1% | (A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0% | 94.8% |
| P-97 | レジディア中目黒II | 東京都目黒区 | 2006/8 | 50 | 1,119 | 0.3% | 1,350 | 1,137 | 18.6% | 2.7% | 95.8% |
| P-98 | アルティスコート南青山 | 東京都港区 | 2008/7 | 23 | 1,720 | 0.4% | 1,850 | 1,747 | 5.9% | 3.9% | 97.0% |
| P-99 | レジディア四谷三丁目 | 東京都新宿区 | 2009/5 | 90 | 2,090 | 0.5% | 2,630 | 2,127 | 23.6% | 3.8% | 96.1% |
| P-100 | レジディア高輪桂坂 | 東京都港区 | 2006/3 | 45 | 900 | 0.2% | 1,020 | 955 | 6.8% | 5.4% | 95.8% |
| P-101 | レジディア恵比寿III | 東京都渋谷区 | 2006/3 | 26 | 611 | 0.1% | 729 | 655 | 11.2% | 3.3% | 96.7% |
| P-102 | レジディア新宿御苑 | 東京都新宿区 | 2006/10 | 38 | 687 | 0.2% | 807 | 731 | 10.4% | 5.2% | 97.5% |
| P-103 | レジディア南品川 | 東京都品川区 | 2013/10 | 50 | 1,177 | 0.3% | 1,320 | 1,221 | 8.0% | 8.7% | 95.9% |
| P-104 | チェスターコート御茶ノ水 | 東京都千代田区 | 2007/3 | 118 | 3,117 | 0.7% | 3,760 | 3,191 | 17.8% | 2.4% | 92.8% |
| P-105 | レジディア神田岩本町II | 東京都千代田区 | 2007/4 | 48 | 1,280 | 0.3% | 1,520 | 1,321 | 15.0% | 2.8% | 98.3% |
| P-106 | レジディア品川 | 東京都品川区 | 2007/6 | 36 | 980 | 0.2% | 1,140 | 1,013 | 12.4% | 4.0% | 87.9% |
| P-107 | レジディア代々木II | 東京都渋谷区 | 2008/1 | 31 | 839 | 0.2% | 924 | 905 | 2.0% | 8.4% | 93.4% |
| C-1 | レジディア三越前 | 東京都中央区 | 2005/2 | 105 | 1,920 | 0.5% | 2,370 | 1,627 | 45.7% | 3.3% | 99.3% |
| C-2 | レジディア蒲田 | 東京都大田区 | 2005/3 | 166 | 2,640 | 0.6% | 3,420 | 2,207 | 55.0% | 4.7% | 97.6% |
| C-3 | レジディア池袋 | 東京都豊島区 | 2005/3 | 60 | 1,520 | 0.4% | 1,730 | 1,421 | 21.7% | 7.1% | 100.0% |
| C-4 | レジディア文京本郷 | 東京都文京区 | 2005/7 | 65 | 1,680 | 0.4% | 2,070 | 1,583 | 30.7% | 4.6% | 100.0% |
| C-5 | レジディア浅草橋 | 東京都台東区 | 2005/8 | 47 | 1,060 | 0.2% | 1,350 | 959 | 40.7% | 2.9% | 97.0% |
| C-6 | メゾンエクレーレ江古田 | 東京都練馬区 | 1993/3 | 94 | 953 | 0.2% | 1,060 | 926 | 14.4% | 9.2% | 94.7% |
| C-7 | レジディア上野御徒町 | 東京都台東区 | 2006/2 | 127 | 3,160 | 0.7% | 3,570 | 2,922 | 22.1% | 2.1% | 94.1% |
| C-8 | レジディア文京本郷II | 東京都文京区 | 2006/1 | 70 | 1,623 | 0.4% | 1,750 | 1,569 | 11.5% | 3.6% | 97.8% |
| C-9 | レジディア両国 | 東京都墨田区 | 2006/2 | 48 | 913 | 0.2% | 1,110 | 866 | 28.1% | 9.1% | 100.0% |
| C-10 | レジディア東銀座 | 東京都中央区 | 2006/9 | 169 | 5,251 | 1.2% | 5,430 | 5,095 | 6.6% | 4.3% | 100.0% |

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 | 期末稼働率 |
|------|---------------|---------|---------|--------|-----------|------|-----------|-----------|-------|------|--------|
| C-12 | レジディア日本橋人形町II | 東京都中央区 | 2007/1 | 137 | 3,180 | 0.7% | 3,590 | 3,019 | 18.9% | 4.6% | 97.1% |
| C-13 | レジディア大森東 | 東京都大田区 | 2007/8 | 81 | 1,980 | 0.5% | 1,980 | 1,877 | 5.5% | 3.8% | 97.9% |
| C-15 | レジディア錦糸町 | 東京都墨田区 | 2007/11 | 157 | 4,200 | 1.0% | 4,430 | 4,072 | 8.8% | 7.2% | 94.9% |
| C-16 | レジディア根岸 | 東京都台東区 | 2005/12 | 28 | 856 | 0.2% | 899 | 834 | 7.8% | 7.7% | 96.5% |
| C-17 | レジディア新川 | 東京都中央区 | 2003/2 | 83 | 1,880 | 0.4% | 2,160 | 1,788 | 20.8% | 5.3% | 90.9% |
| C-18 | レジディア上池袋 | 東京都豊島区 | 2001/12 | 44 | 558 | 0.1% | 683 | 555 | 22.9% | 6.4% | 92.9% |
| C-19 | レジディア新中野 | 東京都中野区 | 2002/6 | 24 | 352 | 0.1% | 466 | 329 | 41.6% | 3.8% | 96.7% |
| C-21 | レジディア文京湯島II | 東京都文京区 | 2004/3 | 63 | 1,010 | 0.2% | 1,140 | 947 | 20.3% | 5.3% | 98.4% |
| C-22 | レジディア築地 | 東京都中央区 | 2005/12 | 54 | 1,460 | 0.3% | 1,760 | 1,358 | 29.6% | 3.4% | 100.0% |
| C-23 | レジディア塚塚 | 東京都杉並区 | 2000/3 | 96 | 1,800 | 0.4% | 2,040 | 1,813 | 12.5% | 6.9% | 93.7% |
| C-24 | レジディア京橋 | 東京都中央区 | 2005/1 | 52 | 1,220 | 0.3% | 1,430 | 1,144 | 25.0% | 3.4% | 100.0% |
| C-25 | レジディア多摩川 | 東京都大田区 | 2004/9 | 98 | 1,300 | 0.3% | 1,570 | 1,206 | 30.2% | 5.9% | 100.0% |
| C-26 | レジディア後楽園 | 東京都文京区 | 2004/10 | 31 | 603 | 0.1% | 715 | 561 | 27.3% | 3.5% | 97.2% |
| C-27 | レジディア銀座東 | 東京都中央区 | 2004/9 | 94 | 2,000 | 0.5% | 2,400 | 1,879 | 27.7% | 4.0% | 100.0% |
| C-28 | レジディア王子 | 東京都北区 | 2005/2 | 61 | 867 | 0.2% | 1,000 | 799 | 25.0% | 3.2% | 100.0% |
| C-29 | レジディア目白II | 東京都豊島区 | 2005/7 | 63 | 1,050 | 0.2% | 1,180 | 994 | 18.6% | 2.3% | 95.3% |
| C-31 | レジディア月島 | 東京都中央区 | 2006/2 | 40 | 1,100 | 0.3% | 1,230 | 1,039 | 18.4% | 6.8% | 100.0% |
| C-32 | レジディア蒲田II | 東京都大田区 | 2006/9 | 78 | 1,360 | 0.3% | 1,590 | 1,295 | 22.7% | 4.0% | 96.5% |
| C-33 | レジディア月島II | 東京都中央区 | 2006/9 | 105 | 2,440 | 0.6% | 2,790 | 2,332 | 19.6% | 3.8% | 95.4% |
| C-34 | レジディア錦糸町II | 東京都墨田区 | 2008/1 | 99 | 2,380 | 0.6% | 2,580 | 2,272 | 13.6% | 4.7% | 94.0% |
| C-35 | レジディア文京音羽 | 東京都文京区 | 2003/8 | 104 | 3,380 | 0.8% | 3,780 | 3,112 | 21.4% | 4.7% | 94.2% |
| C-36 | レジディア文京千石 | 東京都文京区 | 2003/2 | 33 | 707 | 0.2% | 846 | 650 | 30.0% | 5.0% | 96.6% |
| C-37 | レジディア文京湯島 | 東京都文京区 | 2003/2 | 39 | 1,050 | 0.2% | 1,270 | 975 | 30.2% | 6.9% | 100.0% |
| C-38 | レジディア池上 | 東京都大田区 | 2003/7 | 19 | 378 | 0.1% | 404 | 353 | 14.3% | 8.5% | 93.9% |
| C-39 | レジディア日本橋人形町 | 東京都中央区 | 2004/3 | 25 | 557 | 0.1% | 720 | 516 | 39.4% | 5.6% | 100.0% |
| C-40 | レジディア文京千石II | 東京都文京区 | 2005/4 | 45 | 1,440 | 0.3% | 1,600 | 1,370 | 16.8% | 4.1% | 97.5% |
| C-41 | レジディア入谷 | 東京都台東区 | 2004/12 | 49 | 990 | 0.2% | 1,100 | 906 | 21.3% | 5.4% | 96.0% |
| C-42 | レジディア日本橋浜町 | 東京都中央区 | 2006/8 | 45 | 1,310 | 0.3% | 1,480 | 1,264 | 17.0% | 4.5% | 93.4% |
| C-43 | レジディア新御徒町 | 東京都台東区 | 2007/3 | 69 | 1,860 | 0.4% | 2,070 | 1,780 | 16.2% | 3.0% | 96.7% |
| C-44 | レジディア千鳥町 | 東京都大田区 | 2006/9 | 60 | 1,290 | 0.3% | 1,380 | 1,227 | 12.4% | 5.0% | 96.7% |
| C-45 | レジディア新川II | 東京都中央区 | 2003/2 | 36 | 1,320 | 0.3% | 1,470 | 1,225 | 19.9% | 3.9% | 95.1% |
| C-46 | レジディア目白 | 東京都豊島区 | 1999/1 | 162 | 6,280 | 1.5% | 7,170 | 6,171 | 16.2% | 2.6% | 95.4% |
| C-47 | レジディア葛西 | 東京都江戸川区 | 2000/1 | 29 | 683 | 0.2% | 789 | 680 | 16.0% | 7.0% | 93.4% |
| C-48 | レジディア日本橋馬喰町 | 東京都中央区 | 2007/2 | 132 | 5,500 | 1.3% | 6,580 | 5,193 | 26.7% | 2.4% | 100.0% |
| C-49 | レジディア杉並方南町 | 東京都杉並区 | 2009/2 | 194 | 3,834 | 0.9% | 5,140 | 3,714 | 38.4% | 4.3% | 100.0% |
| C-50 | レジディア新板橋 | 東京都板橋区 | 2009/8 | 67 | 888 | 0.2% | 1,190 | 869 | 36.8% | 8.6% | 100.0% |
| C-51 | レジディア木場 | 東京都江東区 | 2008/3 | 155 | 1,950 | 0.5% | 2,850 | 1,946 | 46.4% | 7.2% | 97.4% |
| C-52 | レジディア文京湯島III | 東京都文京区 | 2008/12 | 52 | 1,129 | 0.3% | 1,450 | 1,115 | 30.0% | 4.4% | 96.9% |
| C-53 | レジディア文京本駒込 | 東京都文京区 | 2008/3 | 98 | 2,340 | 0.5% | 2,840 | 2,338 | 21.5% | 3.5% | 100.0% |
| C-54 | レジディア月島III | 東京都中央区 | 2008/2 | 119 | 2,570 | 0.6% | 3,500 | 2,534 | 38.1% | 4.0% | 94.1% |
| C-55 | レジディア南千住 | 東京都荒川区 | 2007/3 | 175 | 2,580 | 0.6% | 3,490 | 2,544 | 37.2% | 5.3% | 100.0% |
| C-56 | レジディア荻窪 | 東京都杉並区 | 2003/3 | 101 | 1,710 | 0.4% | 2,170 | 1,778 | 22.0% | 4.5% | 97.0% |
| C-57 | レジディア門前仲町 | 東京都江東区 | 2005/2 | 68 | 970 | 0.2% | 1,270 | 994 | 27.8% | 7.6% | 98.5% |
| C-58 | レジディア御茶ノ水 | 東京都文京区 | 2005/9 | 80 | 2,090 | 0.5% | 2,730 | 2,089 | 30.7% | 4.2% | 95.4% |
| C-59 | レジディア大森 | 東京都大田区 | 2006/3 | 75 | 1,150 | 0.3% | 1,420 | 1,148 | 23.6% | 1.8% | 97.4% |
| C-60 | レジディア中村橋 | 東京都練馬区 | 2008/2 | 66 | 1,075 | 0.3% | 1,340 | 1,067 | 25.5% | 4.5% | 90.5% |
| C-61 | レジディア勝どき | 東京都中央区 | 2008/2 | 55 | 1,805 | 0.4% | 2,370 | 1,797 | 31.9% | 4.9% | 92.8% |
| C-62 | レジディア文京音羽II | 東京都文京区 | 2008/2 | 89 | 2,268 | 0.5% | 2,880 | 2,328 | 23.7% | 4.0% | 96.4% |
| C-63 | レジディア錦糸町III | 東京都江東区 | 2005/2 | 51 | 651 | 0.2% | 823 | 669 | 22.9% | 9.6% | 100.0% |

| 物件No | 物件名称 | 所在地 | 建築時期 | 賃貸可能戸数 | 取得価格(百万円) | 投資比率 | 算定価格(百万円) | 期末簿価(百万円) | 含み損益率 | PML値 | 期末稼働率 |
|------|------------------------------|----------|---------|--------|-----------|------|-----------|-----------|-------|--|--------|
| C-64 | レジディア蒲田III | 東京都大田区 | 2007/3 | 53 | 948 | 0.2% | 1,210 | 950 | 27.4% | 3.5% | 95.2% |
| C-65 | レジディアタワー上池袋 | 東京都豊島区 | 2009/3 | 472 | 8,250 | 1.9% | 10,600 | 8,368 | 26.7% | (アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9% | 97.5% |
| C-66 | レジディア高島平 | 東京都板橋区 | 2007/2 | 45 | 502 | 0.1% | 596 | 532 | 12.0% | 4.8% | 100.0% |
| C-67 | レジディア志村坂上 | 東京都板橋区 | 2007/2 | 44 | 580 | 0.1% | 671 | 613 | 9.4% | 3.4% | 100.0% |
| C-68 | レジディア志村坂上II | 東京都板橋区 | 2007/3 | 94 | 1,093 | 0.3% | 1,310 | 1,142 | 14.6% | 5.6% | 100.0% |
| C-69 | レジディア志村坂上III | 東京都板橋区 | 2007/3 | 36 | 411 | 0.1% | 481 | 436 | 10.1% | 5.4% | 100.0% |
| C-70 | レジディア池袋ウエスト | 東京都豊島区 | 2007/10 | 72 | 1,115 | 0.3% | 1,310 | 1,136 | 15.2% | 3.0% | 89.4% |
| C-71 | レジディア大島 | 東京都江東区 | 2007/11 | 87 | 1,282 | 0.3% | 1,500 | 1,306 | 14.8% | 6.1% | 98.9% |
| C-72 | レジディア町屋 | 東京都荒川区 | 2009/8 | 55 | 1,168 | 0.3% | 1,260 | 1,206 | 4.4% | 3.2% | 98.1% |
| C-73 | レジディア上野池之端 | 東京都台東区 | 2004/2 | 71 | 1,700 | 0.4% | 1,860 | 1,800 | 3.3% | 3.8% | 98.3% |
| C-74 | レジディア練馬 | 東京都練馬区 | 2005/3 | 34 | 502 | 0.1% | 610 | 523 | 16.5% | 3.9% | 100.0% |
| C-75 | レジディア東日本橋 | 東京都中央区 | 2006/4 | 22 | 378 | 0.1% | 456 | 404 | 12.7% | 5.8% | 100.0% |
| C-76 | レジディア中野 | 東京都中野区 | 2006/11 | 30 | 652 | 0.2% | 743 | 699 | 6.2% | 4.1% | 100.0% |
| C-77 | レジディア荻窪II | 東京都杉並区 | 2007/3 | 36 | 460 | 0.1% | 542 | 497 | 8.9% | 5.1% | 100.0% |
| C-78 | レジディア南雪谷 | 東京都大田区 | 2008/3 | 58 | 1,299 | 0.3% | 1,500 | 1,379 | 8.7% | 4.4% | 93.6% |
| C-79 | レジディア秋葉原 | 東京都台東区 | 2007/4 | 40 | 977 | 0.2% | 1,130 | 1,014 | 11.3% | 5.1% | 94.8% |
| C-80 | レジディア浅草吾妻橋 | 東京都墨田区 | 2007/9 | 60 | 876 | 0.2% | 1,070 | 913 | 17.1% | 3.5% | 96.7% |
| C-81 | レジディア大森III | 東京都大田区 | 2012/12 | 65 | 1,395 | 0.3% | 1,560 | 1,441 | 8.2% | 3.1% | 88.1% |
| C-82 | レジディア日本橋馬喰町II | 東京都中央区 | 2014/4 | 77 | 1,975 | 0.5% | 2,260 | 2,043 | 10.6% | 3.8% | 98.3% |
| C-83 | レジディア日本橋馬喰町III | 東京都中央区 | 2008/3 | 55 | 1,833 | 0.4% | 2,110 | 1,902 | 10.9% | 3.7% | 100.0% |
| S-2 | チェスターハウス川口 | 埼玉県川口市 | 1991/3 | 39 | 770 | 0.2% | 734 | 722 | 1.6% | 5.5% | 92.3% |
| S-4 | レジディア東松戸 | 千葉県松戸市 | 2007/4 | 44 | 1,100 | 0.3% | 1,180 | 1,054 | 11.9% | 4.6% | 97.7% |
| S-5 | レジディア新横浜 | 神奈川県横浜市 | 2007/1 | 131 | 1,920 | 0.5% | 1,940 | 1,808 | 7.3% | 5.6% | 100.0% |
| S-7 | レジディア調布 | 東京都調布市 | 2007/3 | 41 | 1,143 | 0.3% | 1,170 | 1,093 | 7.0% | 5.0% | 97.5% |
| S-11 | 東京・スチューデントハウス和光 | 埼玉県和光市 | 1990/4 | 127 | 675 | 0.2% | 731 | 695 | 5.1% | 10.2% | 100.0% |
| S-12 | レジディア国分寺 | 東京都国分寺市 | 2003/2 | 33 | 518 | 0.1% | 572 | 515 | 10.9% | 2.9% | 97.0% |
| S-14 | レジディア横濱関内 | 神奈川県横浜市 | 2004/8 | 102 | 1,700 | 0.4% | 1,770 | 1,562 | 13.3% | 8.4% | 95.6% |
| S-15 | レジディア大倉山 | 神奈川県横浜市 | 1998/3 | 64 | 755 | 0.2% | 878 | 730 | 20.2% | 5.3% | 100.0% |
| S-16 | レジディア武蔵小杉 | 神奈川県川崎市 | 2007/2 | 68 | 1,580 | 0.4% | 1,790 | 1,511 | 18.4% | 7.2% | 97.8% |
| S-17 | レジディア船橋I・II | 千葉県船橋市 | 2007/3 | 172 | 2,730 | 0.6% | 2,940 | 2,582 | 13.9% | (I)3.6% (II)3.4% | 100.0% |
| S-19 | レジディア吉祥寺 | 東京都武蔵野市 | 1995/3 | 48 | 1,380 | 0.3% | 1,550 | 1,431 | 8.3% | 9.1% | 98.0% |
| S-20 | バシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー | 神奈川県横浜市 | 2007/11 | 416 | 14,000 | 3.3% | 15,900 | 12,301 | 29.3% | 4.5% | 100.0% |
| S-21 | メゾン八千代台 | 千葉県八千代市 | 1989/8 | 39 | 882 | 0.2% | 822 | 821 | 0.1% | 5.4% | 100.0% |
| S-22 | ライフ&シニアハウス港北2 | 神奈川県横浜市 | 2003/10 | 78 | 1,670 | 0.4% | 2,200 | 1,574 | 39.7% | 6.4% | 100.0% |
| S-23 | カレッジコート田無 | 東京都西東京市 | 2010/2 | 91 | 810 | 0.2% | 1,090 | 786 | 38.5% | 7.7% | 100.0% |
| S-24 | レジディア浦安 | 千葉県浦安市 | 2009/9 | 146 | 2,115 | 0.5% | 2,750 | 2,126 | 29.3% | 6.7% | 95.5% |
| S-25 | レジディア南行徳 | 千葉県市川市 | 2005/2 | 85 | 823 | 0.2% | 1,040 | 840 | 23.7% | 6.6% | 96.5% |
| S-26 | レジディア浦安II | 千葉県浦安市 | 2005/2 | 74 | 802 | 0.2% | 1,010 | 821 | 23.0% | 7.5% | 93.2% |
| S-27 | レジディア行徳 | 千葉県市川市 | 2005/2 | 75 | 761 | 0.2% | 958 | 776 | 23.3% | 6.1% | 97.3% |
| S-28 | レジディア川崎 | 神奈川県川崎市 | 2007/3 | 104 | 1,670 | 0.4% | 2,150 | 1,665 | 29.1% | 4.7% | 91.1% |
| S-29 | ココファン日吉 | 神奈川県横浜市 | 2010/1 | 85 | 1,050 | 0.2% | 1,190 | 1,045 | 13.9% | 7.5% | 100.0% |
| S-30 | レジディア相模原 | 神奈川県相模原市 | 2005/3 | 111 | 1,050 | 0.2% | 1,210 | 1,104 | 9.5% | 6.8% | 100.0% |
| S-31 | レジディア横濱馬車道 | 神奈川県横浜市 | 2004/5 | 28 | 735 | 0.2% | 1,040 | 785 | 32.3% | 11.5% | 94.5% |
| S-32 | レジディア本厚木 | 神奈川県厚木市 | 2008/1 | 49 | 606 | 0.1% | 683 | 660 | 3.4% | 11.0% | 96.2% |
| R-2 | レジディア今出川 | 京都府京都市 | 1999/2 | 154 | 1,671 | 0.4% | 1,690 | 1,523 | 10.9% | 10.9% | 100.0% |
| R-4 | レジディア東桜 | 愛知県名古屋 | 2006/2 | 91 | 1,290 | 0.3% | 1,390 | 1,085 | 28.0% | 3.4% | 89.9% |

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 | 期末稼働率 |
|------|-----------------|--------|---------|--------|-----------|------|-----------|-----------|--------|--------------------------------|--------|
| R-5 | レジディア亀山 | 三重県亀山市 | 2007/2 | 182 | 1,610 | 0.4% | 1,190 | 1,559 | -23.7% | 4.2% | 97.1% |
| R-6 | レジディア緑地公園 | 大阪府豊中市 | 2007/5 | 44 | 979 | 0.2% | 963 | 913 | 5.5% | 5.7% | 86.0% |
| 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 | 404 | 3,740 | 0.9% | 4,070 | 3,523 | 15.5% | (ザウス棟・センター棟)6.8% (ノース棟)6.7% | 100.0% |
| R-10 | レジディア博多 | 福岡県福岡市 | 2002/3 | 155 | 1,220 | 0.3% | 1,340 | 1,159 | 15.5% | 3.4% | 98.8% |
| R-11 | レジディア天神橋 | 大阪府大阪市 | 2000/2 | 78 | 871 | 0.2% | 1,060 | 869 | 21.8% | 8.3% | 96.3% |
| R-12 | レジディア三宮東 | 兵庫県神戸市 | 2005/11 | 161 | 2,220 | 0.5% | 2,710 | 2,018 | 34.3% | 3.2% | 98.4% |
| R-13 | KC21ビル | 宮城県仙台市 | 1997/3 | 79 | 900 | 0.2% | 1,010 | 897 | 12.5% | 2.4% | 91.8% |
| R-14 | レジディア鞠公園 | 大阪府大阪市 | 2006/1 | 94 | 1,170 | 0.3% | 1,420 | 1,078 | 31.6% | 6.6% | 100.0% |
| R-15 | レジディア京都駅前 | 京都府京都市 | 2006/2 | 116 | 1,970 | 0.5% | 2,310 | 1,826 | 26.5% | 9.9% | 99.4% |
| R-16 | レジディア高岳 | 愛知県名古屋 | 2007/8 | 198 | 2,330 | 0.5% | 3,020 | 2,185 | 38.2% | 3.5% | 98.0% |
| R-17 | レジディア日比野 | 愛知県名古屋 | 1992/4 | 124 | 1,340 | 0.3% | 1,470 | 1,190 | 23.5% | 3.9% | 98.4% |
| R-19 | レジディア天神南 | 福岡県福岡市 | 2004/1 | 56 | 936 | 0.2% | 1,110 | 859 | 29.2% | 4.9% | 94.6% |
| R-20 | レジディア博多駅南 | 福岡県福岡市 | 2003/1 | 39 | 324 | 0.1% | 375 | 291 | 28.8% | 2.7% | 92.6% |
| R-21 | レジディア久屋大通II | 愛知県名古屋 | 2005/2 | 38 | 685 | 0.2% | 781 | 622 | 25.4% | 5.0% | 94.8% |
| R-24 | レジディア南一条 | 北海道札幌市 | 2006/12 | 179 | 1,640 | 0.4% | 1,890 | 1,506 | 25.4% | 0.9% | 98.4% |
| R-25 | レジディア大通西 | 北海道札幌市 | 2006/12 | 103 | 1,320 | 0.3% | 1,370 | 1,234 | 11.0% | 1.1% | 100.0% |
| R-26 | レジディア北三条 | 北海道札幌市 | 2007/1 | 100 | 1,130 | 0.3% | 1,300 | 1,033 | 25.8% | 1.4% | 100.0% |
| R-27 | レジディア白壁東 | 愛知県名古屋 | 2005/5 | 33 | 831 | 0.2% | 857 | 775 | 10.4% | 4.1% | 97.2% |
| R-29 | レジディア太秦 | 京都府京都市 | 2000/1 | 48 | 701 | 0.2% | 722 | 661 | 9.1% | 13.5% | 94.0% |
| R-30 | レジディア泉 | 愛知県名古屋 | 2005/11 | 122 | 3,700 | 0.9% | 4,120 | 3,424 | 20.3% | 3.1% | 93.4% |
| R-31 | レジディア円山北五条 | 北海道札幌市 | 2007/2 | 56 | 1,050 | 0.2% | 1,160 | 978 | 18.5% | 1.2% | 91.3% |
| R-32 | レジディア徳川 | 愛知県名古屋 | 2006/12 | 27 | 751 | 0.2% | 835 | 706 | 18.2% | 3.9% | 92.6% |
| R-34 | レジディア大通公園 | 北海道札幌市 | 2007/8 | 109 | 2,010 | 0.5% | 2,450 | 1,874 | 30.7% | 0.9% | 96.9% |
| R-35 | レジディア谷町 | 大阪府大阪市 | 2008/8 | 108 | 1,100 | 0.3% | 1,520 | 1,128 | 34.6% | 7.5% | 90.3% |
| R-36 | レジディア久屋大通 | 愛知県名古屋 | 2007/2 | 57 | 652 | 0.2% | 885 | 649 | 36.3% | 4.8% | 90.9% |
| R-37 | レジディア仙台宮町 | 宮城県仙台市 | 2008/1 | 67 | 529 | 0.1% | 715 | 523 | 36.7% | 2.5% | 100.0% |
| R-38 | レジディア広瀬通 | 宮城県仙台市 | 2010/2 | 63 | 494 | 0.1% | 630 | 490 | 28.4% | 2.8% | 100.0% |
| R-39 | レジディア江戸堀 | 大阪府大阪市 | 2007/2 | 127 | 1,400 | 0.3% | 1,840 | 1,434 | 28.2% | 8.7% | 95.4% |
| R-40 | レジディア京町堀 | 大阪府大阪市 | 2007/3 | 84 | 1,000 | 0.2% | 1,340 | 1,030 | 30.0% | 7.8% | 97.8% |
| R-41 | レジディア江坂 | 大阪府吹田市 | 2007/7 | 68 | 989 | 0.2% | 1,290 | 990 | 30.3% | 4.8% | 93.0% |
| R-42 | レジディア西新 | 福岡県福岡市 | 2008/1 | 173 | 2,380 | 0.6% | 2,950 | 2,349 | 25.5% | 2.6% | 96.3% |
| R-43 | レジディア鶴舞 | 愛知県名古屋 | 2008/2 | 122 | 1,206 | 0.3% | 1,620 | 1,194 | 35.6% | 3.6% | 96.9% |
| R-44 | レジディア神戸磯上 | 兵庫県神戸市 | 2008/3 | 196 | 2,740 | 0.6% | 3,710 | 2,704 | 37.2% | 3.6% | 97.7% |
| R-45 | レジディア北二条イースト | 北海道札幌市 | 2006/3 | 56 | 894 | 0.2% | 1,070 | 897 | 19.2% | 1.1% | 98.3% |
| R-46 | レジディア心斎橋ウエスト | 大阪府大阪市 | 2007/2 | 97 | 1,921 | 0.5% | 2,320 | 1,931 | 20.1% | 9.1% | 97.0% |
| R-47 | レジディア丸の内 | 愛知県名古屋 | 2007/1 | 86 | 972 | 0.2% | 1,170 | 979 | 19.5% | 2.8% | 93.1% |
| R-48 | レジディア札幌駅前 | 北海道札幌市 | 2007/2 | 168 | 1,483 | 0.3% | 2,010 | 1,490 | 34.8% | 0.7% | 97.1% |
| R-49 | レジディア御所東 | 京都府京都市 | 2007/9 | 57 | 1,227 | 0.3% | 1,530 | 1,235 | 23.8% | 8.9% | 96.1% |
| R-50 | レジディア洛北 | 京都府京都市 | 2008/3 | 75 | 874 | 0.2% | 1,010 | 881 | 14.6% | 12.4% | 93.0% |
| R-51 | レジディア都島I・II | 大阪府大阪市 | 2006/9 | 178 | 3,232 | 0.8% | 4,430 | 3,333 | 32.9% | 7.1% | 97.7% |
| R-52 | レジディアタワー仙台 | 宮城県仙台市 | 2008/1 | 67 | 1,705 | 0.4% | 1,990 | 1,780 | 11.7% | 2.3% | 97.0% |
| R-53 | レジディア東桜II | 愛知県名古屋 | 2006/2 | 127 | 2,862 | 0.7% | 3,550 | 2,914 | 21.8% | 3.1% | 93.5% |
| R-54 | レジディア榴岡 | 宮城県仙台市 | 2006/11 | 168 | 1,796 | 0.4% | 2,290 | 1,828 | 25.2% | (EAST)2.6% (WEST)2.7% | 98.1% |
| R-55 | レジディア神戸元町 | 兵庫県神戸市 | 2007/1 | 85 | 1,052 | 0.2% | 1,340 | 1,073 | 24.8% | 5.8% | 97.8% |
| R-56 | レジディア仙台本町 | 宮城県仙台市 | 2007/6 | 105 | 1,117 | 0.3% | 1,580 | 1,139 | 38.7% | 2.3% | 100.0% |

| 物件No | 物件名称 | 所在地 | 建築時期 | 賃貸可能戸数 | 取得価格(百万円) | 投資比率 | 算定価格(百万円) | 期末簿価(百万円) | 含み損益率 | PML値 | 期末稼働率 |
|---------|----------------|--------|---------|--------|-----------|--------|-----------|-----------|-------|-------|--------|
| R-57 | レジディア仙台原ノ町 | 宮城県仙台市 | 2007/9 | 72 | 593 | 0.1% | 854 | 606 | 40.8% | 2.1% | 100.0% |
| R-58 | レジディア南一条イースト | 北海道札幌市 | 2008/1 | 85 | 1,062 | 0.2% | 1,310 | 1,088 | 20.3% | 1.1% | 100.0% |
| R-59 | レジディア新大阪 | 大阪府大阪市 | 2014/2 | 208 | 2,644 | 0.6% | 3,290 | 2,829 | 16.3% | 6.2% | 100.0% |
| R-60 | レジディア岡山駅前 | 岡山県岡山市 | 2004/3 | 108 | 772 | 0.2% | 929 | 813 | 14.2% | 1.7% | 100.0% |
| R-61 | レジディア京都岡崎 | 京都府京都市 | 2005/3 | 23 | 227 | 0.1% | 295 | 240 | 22.7% | 14.1% | 100.0% |
| R-62 | レジディア仙台一番町 | 宮城県仙台市 | 2006/3 | 103 | 1,083 | 0.3% | 1,310 | 1,132 | 15.7% | 2.4% | 100.0% |
| R-63 | レジディア北二条イーストII | 北海道札幌市 | 2007/2 | 51 | 538 | 0.1% | 688 | 572 | 20.2% | 1.2% | 100.0% |
| R-64 | レジディア高宮 | 福岡県福岡市 | 2007/2 | 51 | 488 | 0.1% | 548 | 511 | 7.2% | 6.1% | 97.7% |
| R-65 | レジディア桑園 | 北海道札幌市 | 2007/2 | 60 | 384 | 0.1% | 506 | 411 | 23.0% | 1.4% | 100.0% |
| R-66 | レジディア天神 | 福岡県福岡市 | 2007/5 | 88 | 1,122 | 0.3% | 1,290 | 1,166 | 10.6% | 3.4% | 93.2% |
| R-67 | レジディア薬院大通 | 福岡県福岡市 | 2007/6 | 91 | 1,123 | 0.3% | 1,310 | 1,162 | 12.7% | 4.5% | 97.8% |
| R-68 | レジディア博多II | 福岡県福岡市 | 2007/9 | 124 | 1,358 | 0.3% | 1,520 | 1,408 | 7.9% | 1.8% | 93.8% |
| R-69 | レジディア警固 | 福岡県福岡市 | 2008/1 | 86 | 834 | 0.2% | 1,030 | 879 | 17.2% | 2.3% | 90.2% |
| R-70 | レジディア白壁 | 愛知県名古屋 | 2008/3 | 70 | 907 | 0.2% | 1,050 | 975 | 7.7% | 4.4% | 86.9% |
| R-71 | レジディア栄 | 愛知県名古屋 | 2007/12 | 77 | 868 | 0.2% | 957 | 948 | 0.9% | 4.2% | 92.2% |
| 251物件合計 | | | | 20,231 | 425,854 | 100.0% | 493,245 | 413,193 | 19.4% | 2.4% | 96.7% |

| 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 | 86 | 5,323 | 169,113 | 39.7% | 189,263 | 163,655 | 15.6% |
| C 都心部 | 79 | 6,237 | 133,469 | 31.3% | 158,394 | 129,983 | 21.9% |
| S 首都圏 | 24 | 2,250 | 41,246 | 9.7% | 47,298 | 39,020 | 21.2% |
| R 政令指定都市等 | 62 | 6,421 | 82,024 | 19.3% | 98,290 | 80,534 | 22.0% |
| 合計 | 251 | 20,231 | 425,854 | 100.0% | 493,245 | 413,193 | 19.4% |

※参考 2016/7期取得予定物件と取得後ポートフォリオ (2016年4月14日予定)

| 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) | 算定価格(百万円) |
|-------|--------------|---------|--------|--------|-----------|-----------|
| P-108 | レジディア中延II | 東京都品川区 | 2014/4 | 44 | 917 | 980 |
| P-109 | レジディア御茶ノ水II | 東京都千代田区 | 2015/3 | 28 | 821 | 885 |
| C-84 | レジディア文京本郷III | 東京都文京区 | 2014/7 | 48 | 1,655 | 1,740 |
| C-85 | レジディア新御徒町II | 東京都台東区 | 2015/3 | 100 | 4,650 | 4,980 |
| 4物件合計 | | | | 220 | 8,043 | 8,585 |

| 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 | 88 | 5,395 | 170,851 | 39.4% |
| C 都心部 | 81 | 6,385 | 139,774 | 32.2% |
| S 首都圏 | 24 | 2,250 | 41,246 | 9.5% |
| R 政令指定都市等 | 62 | 6,421 | 82,024 | 18.9% |
| 合計 | 255 | 20,451 | 433,897 | 100.0% |

資産運用会社の概要

会社概要

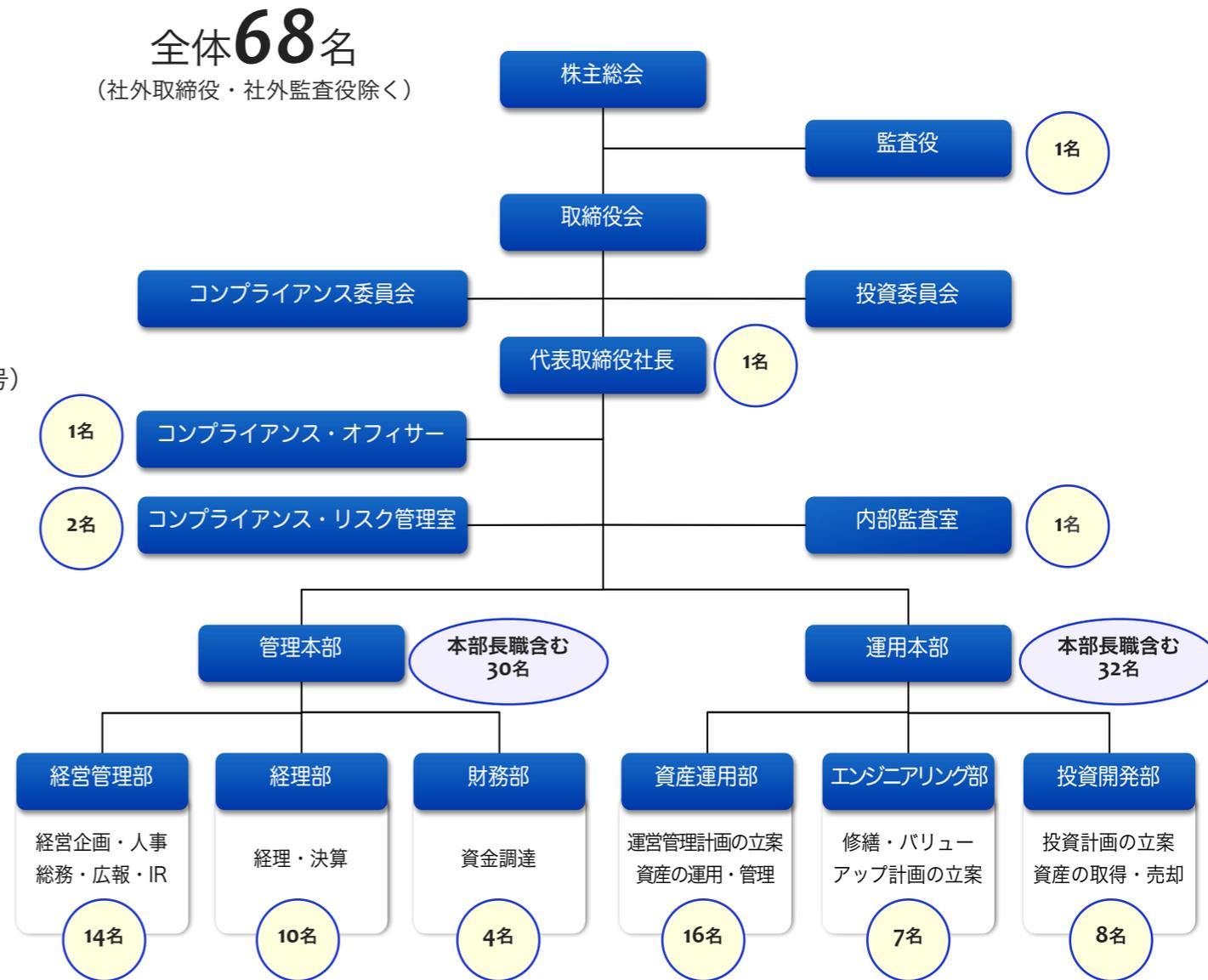
2016年1月31日現在

組織図

- 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神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17階
- 代表者:** 代表取締役社長 高坂 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
 投資法人ホームページ

<http://www.adim.co.jp/>
<http://www.adr-reit.com/>



投資主利益に連動した資産運用報酬体系

NOI^{*1} 及び 調整後EPU^{*2} の実績に連動した資産運用報酬体系

(投資主とのセイムポート)



運用資産残高に連動する報酬

運用実績と1口当たり利益に連動する報酬

| 報酬区分 | 報酬計算対象 | 上限料率 |
|-------|-----------------------------------|----------|
| 報酬I | 総資産額 (前期末) | × 0.20% |
| 報酬II | NOI ^{*1} | × 3.00% |
| 報酬III | (報酬I + II) × 調整後EPU ^{*2} | × 0.008% |
| 取得報酬 | 取得価格 | × 1.00% |
| 譲渡報酬 | 譲渡価格 | × 0.50% |
| 合併報酬 | 承継資産の評価額 | × 0.50% |

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

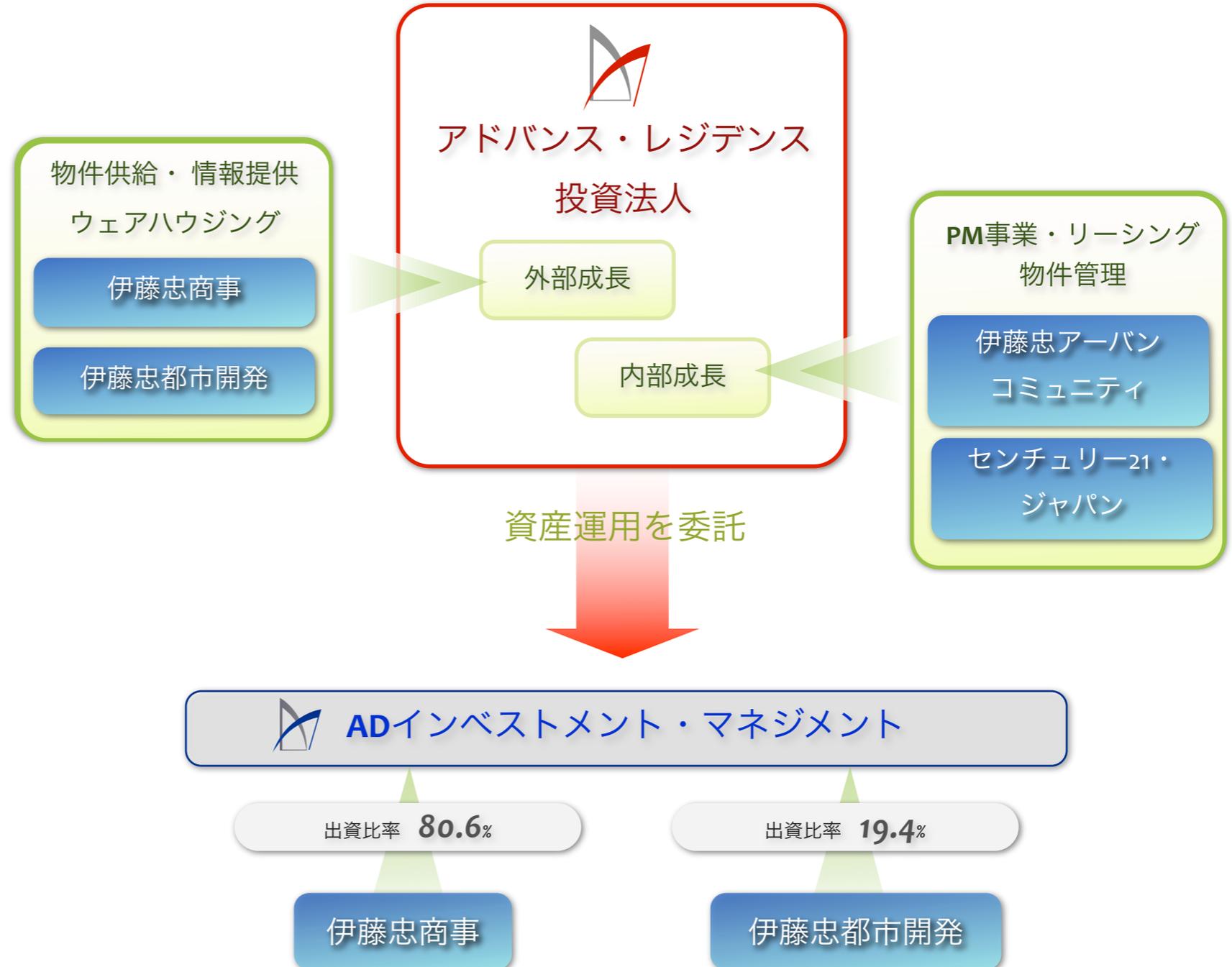
*2 調整後EPU = 報酬IIIの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益 / 当該決算日における発行済投資口数

スポンサーサポートの状況

2016年1月31日現在

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、伊藤忠グループにより100%の出資を受けております。

* 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。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IRチーム

TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com