2015年7月期 (第10期)
決算説明資料

2015年2月1日 ～ 2015年7月31日

アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

目　次

R-32　レジディア徳川　中庭

住宅系J-REIT最大のポートフォリオ	3
確かな歩み　確かな成長	4~5
Executive Summary 2015年7月期 決算実績	6~7
内部成長の実現	8~14
外部成長の実現	15~18
財務戦略	19~21
運用戦略　業績予想	22~25
参考資料	27~

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

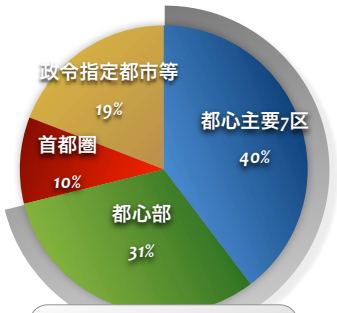
住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

Advance Residence Investment Corporation

	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模（取得価格ベース）
2015年7月31日現在	249物件	757,856㎡	20,122戸	4,241億円

投資エリア

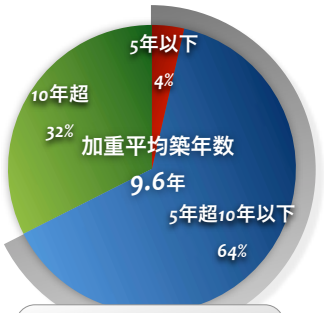
（取得価格ベース）



東京23区 71%

築年数

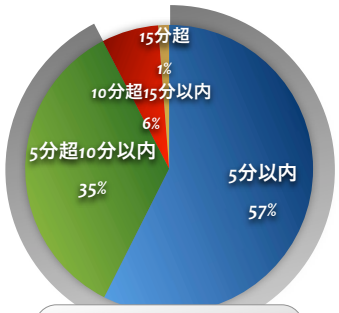
（取得価格ベース）



築年数10年以下 68%

徒歩分数

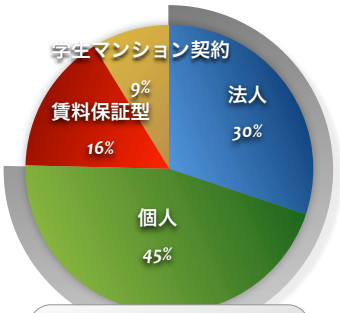
（取得価格ベース）



駅徒歩10分以内 92%

契約主体

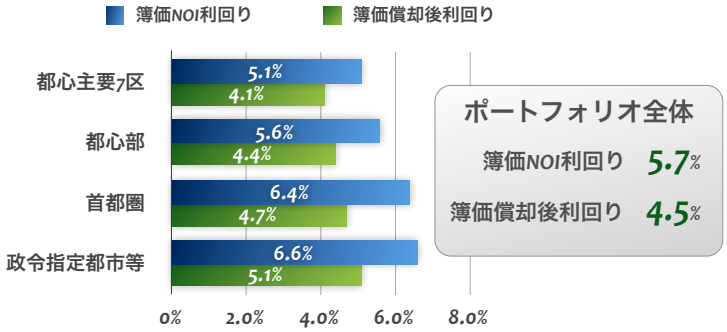
（戸数ベース）



パス・スルー型 75%

- 賃料保証契約には、パススルー契約で一棟賃貸中の物件の住戸を含んでいます。
- 学生マンション契約は学生寮及び学生マンションの契約割合を示しています。

簿価利回り



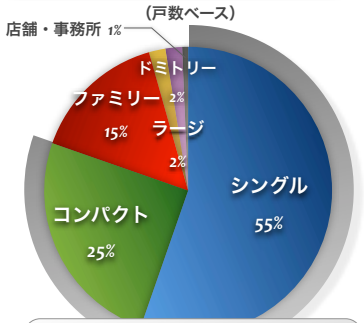
ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り 5.7%

簿価償却後利回り 4.5%

住戸タイプ

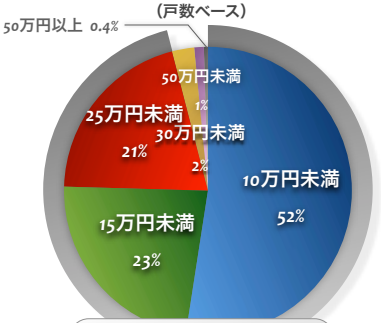
（戸数ベース）



シングル+コンパクト 80%

賃料帯

（戸数ベース）



25万円未満 96%

＊ 簿価NOI利回り ：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2015/7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算しています。　＊ 償却後利回り ：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

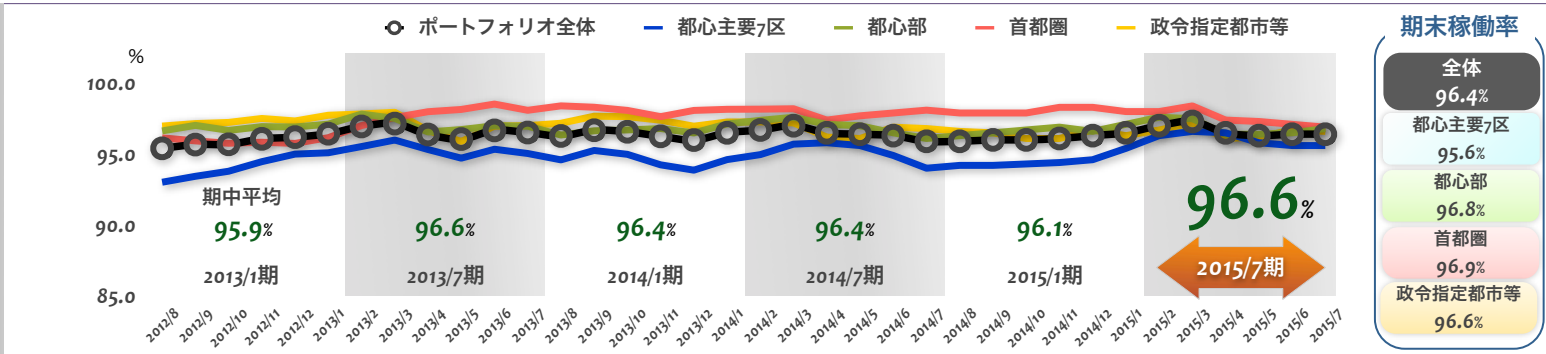
＊ 資産運用会社調べ：2015/7/31 現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づく

確かな歩み　確かな成長

確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

アセット

稼働率

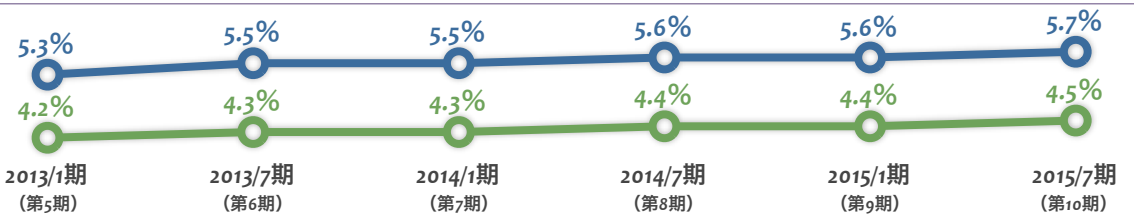


期末稼働率

全体	96.4%
都心主要7区	95.6%
都心部	96.8%
首都圏	96.9%
政令指定都市等	96.6%

高稼働率の維持

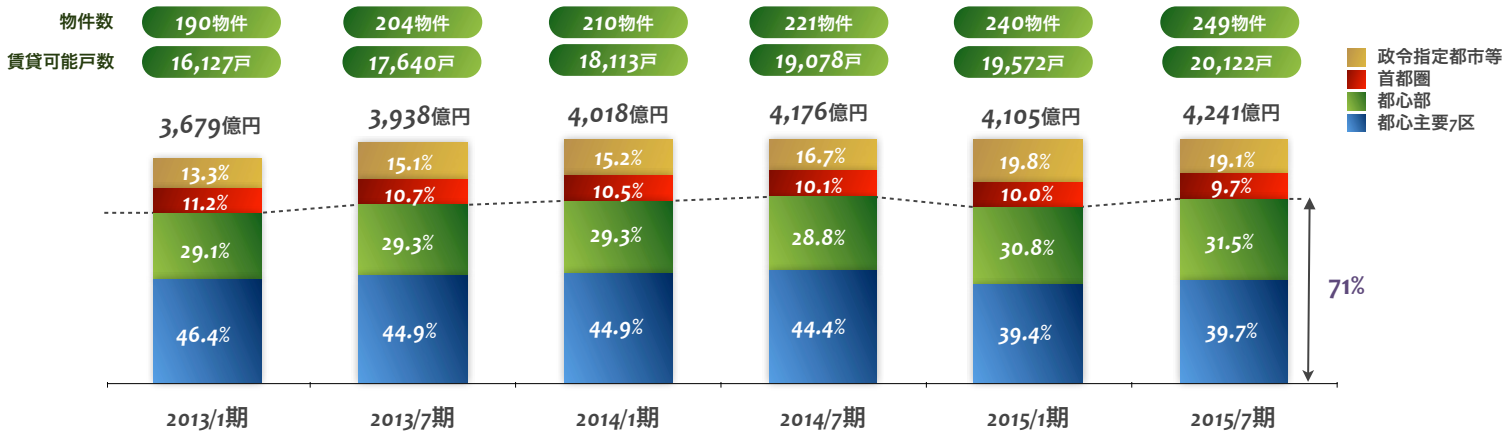
収益力



＊簿価NOI利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIを運用日数に応じて年換算して合計し、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。
＊償却後利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIから期中減価償却費を控除し、運用日数に応じて年換算した合計を、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。

NOI利回りは着実に向上

資産規模



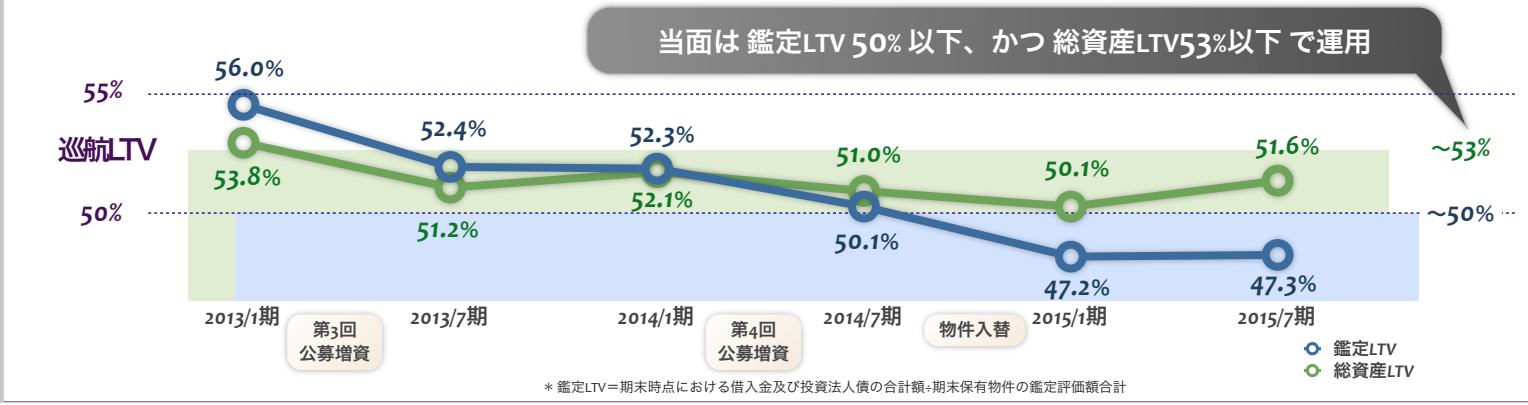
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,200億円超

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

デット

LTV



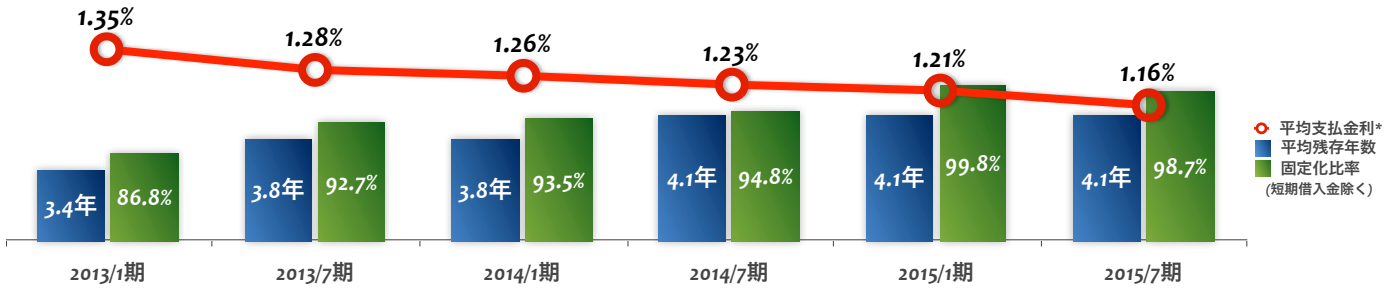
＊鑑定LTV＝期末時点における借入金及び投資法人債の合計額÷期末保有物件の鑑定評価額合計

環境変化への対応を見据えた負債比率

取得余力 約126億円

（総資産LTV53%まで）
（2016/7期末予想）

負債

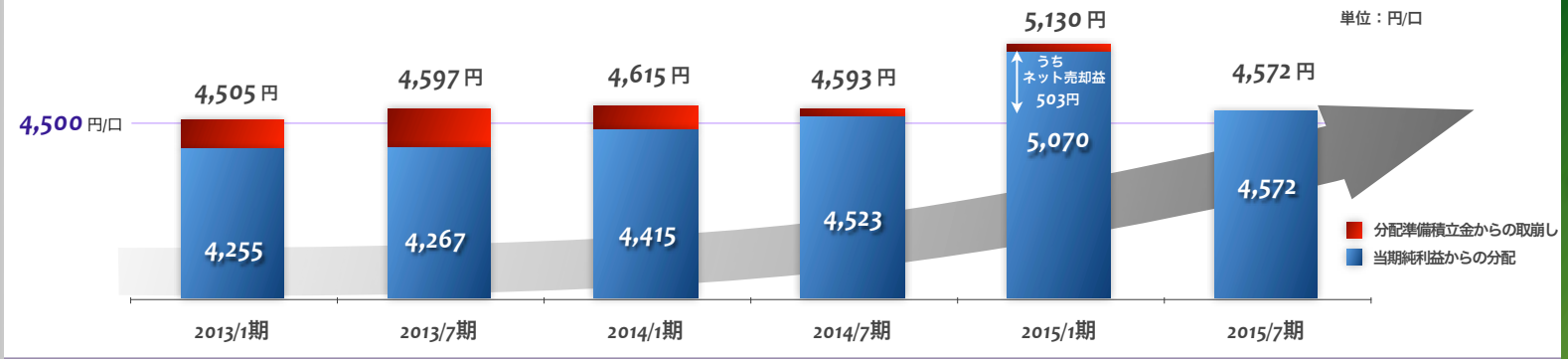


＊算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

金利水準に配慮しつつ長期固定化を維持

エクイティ

分配金

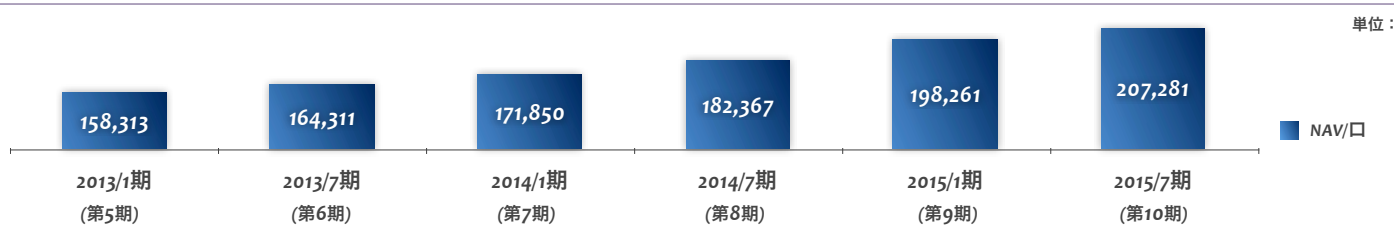


当期純利益/口の着実な成長

分配準備積立金残高 335億円

（2015/7期末）

投資主価値



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

NAV/口の向上

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して ～

Advance Residence Investment Corporation

2015年7月期　決算実績

稼働率が良好に推移し、期初予想比 **増収・増益・増配** を実現

		(期初予想比)	(前期比)
当期純利益/口* (EPU)	4,572円	+32円	△498円
1口当たり分配金* (DPU)	4,572円	+32円	△558円

＊　以下では、「当期純利益/口」を「EPU」と、また、「1口当たり分配金」を「DPU」という場合があります。

2015年7月期　運用ハイライト

9物件の取得 に加え、**高稼働率の維持** 及び **賃料上昇** を実現

内部成長

高稼働率の維持 及び 賃料水準の上昇

期中平均稼働率	96.6%	(期初予想比 +0.4 pt)
賃料増減率	+0.12%	＊前期実績：+0.05%
うち入替住戸	+1.34%	＊前期実績：+0.3%
うち更新住戸	+0.21%	＊前期実績：+0.0%

外部成長

パイプラインを活用し、
東京23区の築浅9物件を取得

物件数	9物件
取得価格	136億円
NOI利回り	5.2%

財務運営

残存年数・固定化比率を維持しつつも、
金融コストの低減を実現

平均支払金利	1.16%	(前期比：△0.05pt)
平均残存年数	4.1年	(前期比：△0.0年)
金利固定化比率	98.7%	(前期比：△1.1pt)

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015/7期 決算実績（損益計算書ベース）

2015年2月1日～2015年7月31日

Advance Residence Investment Corporation

単位： 百万円

	①第10期予想	②第10期実績	② - ①		③第9期実績	② - ③	
	期初業績予想（2015/3/12発表）	2015/7期実績	差異	主な差異理由	2015/1期実績	差異	主な差異理由
営業収益	14,928 （249物件ベース） 期中平均稼働率 96.2%	14,998 （249物件ベース） 期中平均稼働率 96.6%	+ 69	稼働率の上昇による賃料収入の増加等 +58 礼金・更新料収入等の増加 +11	15,633 （240物件ベース） 期中平均稼働率 96.1%	△ 634	▷物件入替 物件入替に伴う賃料収入の増加等 +12 売却益の剥落 △839 匿名組合出資に係る受取配当金の減少 △21 ▷通期保有物件 稼働率の上昇に伴う賃貸事業収入の増加 +214
営業利益	7,470 （減価償却費：2,499） （固都税： 759）	7,501 （減価償却費：2,501） （固都税： 760）	+ 31	▷賃貸事業費用 稼働率の上昇による増加 △37 修繕費・原状回復費の増加 △18 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加 △25 その他一般管理費の減少等 +43	8,158 （減価償却費：2,516） （固都税： 749）	△ 656	▷賃貸事業費用・売却損 物件入替に伴う賃貸事業費用の増加 △11 稼働率の上昇による賃貸事業費用の増加 △99 2014年取得物件 固都税費用化 △47 売却損失の発生なし +185 ▷一般管理費 減益に伴う運用報酬の減少 +107 消費税等精算差損の増加等 △157
経常利益	5,902 （金融費用※：1,563）	5,945 （金融費用※：1,546）	+ 42	借入金等の返済による支払利息減少等 +11	6,591 （金融費用※：1,570）	△ 646	借換えに伴う支払利息の減少等 +10
当期純利益	5,902	5,944	+ 42		6,591	△ 646	
剰余金取崩額	0	0	-	期末剰余金残高：335億円	+) 77	△ 77	期末剰余金残高：335億円
分配金総額	5,902	5,943	+ 41	期末発行済投資口数 1,300,000口	=) 6,669	△ 725	期末発行済投資口数 1,300,000口
当期純利益/口（円）（EPU）	4,540	4,572	+ 32		5,070	△ 498	
分配金/口（円）	4,540	4,572	+ 32		5,130	△ 558	
FFO/口（円）	6,463	6,497	+ 34		6,504	△ 7	
鑑定LTV	48.6%	47.3%	△1.3pt		47.2%	+0.1pt	

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

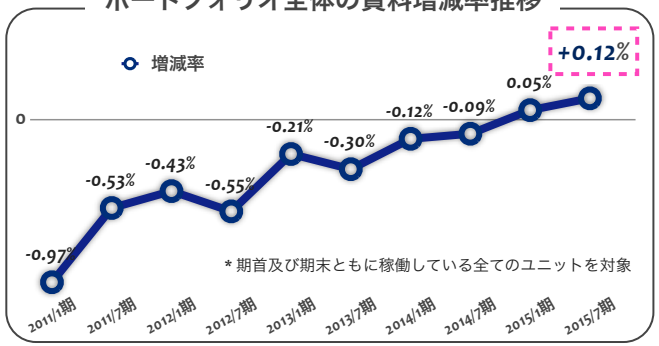
P-99　レジディア四谷三丁目

内部成長の実現

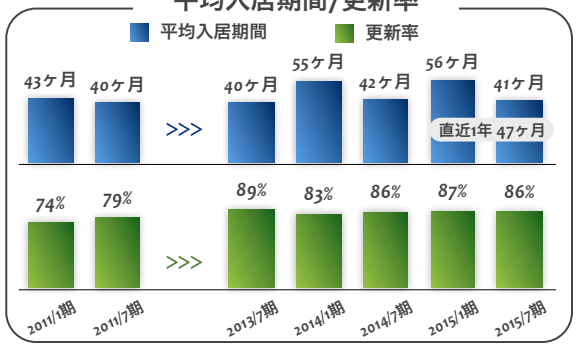
住宅における内部成長の実現

前期に続きポートフォリオ全体の賃料は上昇、礼金収受も好調に推移

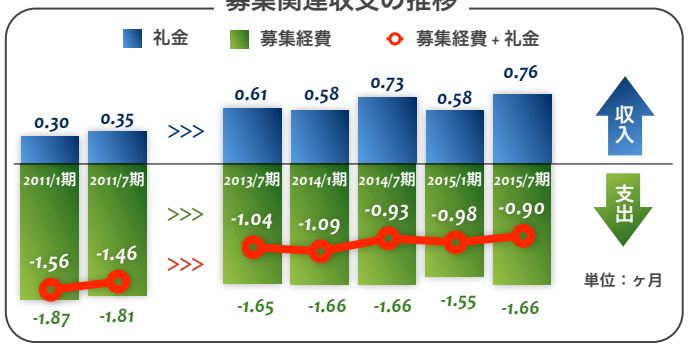
ポートフォリオ全体の賃料増減率推移



平均入居期間/更新率



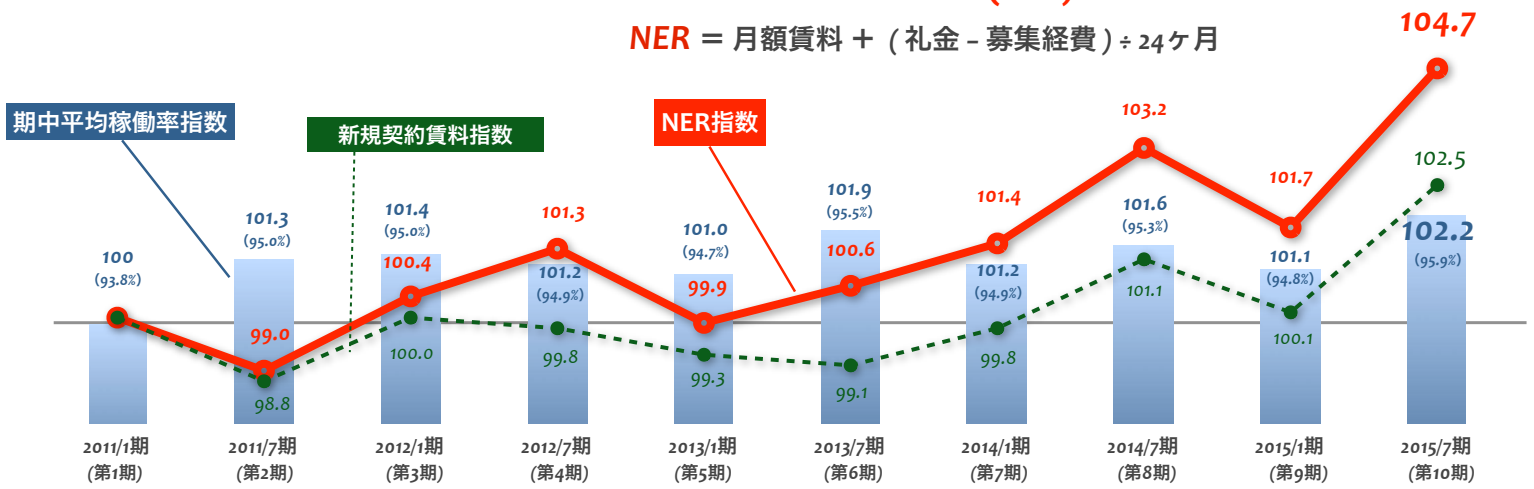
募集関連収支の推移



契約条件の改善と稼働率の向上により、内部成長が促進

Net Effective Rent (NER)の推移

NER ＝ 月額賃料 ＋ (礼金 － 募集経費) ÷ 24ヶ月



内部成長

NERの上昇
(新規契約賃料の上昇、募集関連収支の改善)
×
稼働率の向上

* 上記表においては第1期より通期保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件や1棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた116物件を対象としており、対象となる新規契約の件数は、第1期：1,754件、第2期：1,076件、第3期：872件、第4期：1,028件、第5期：981件、第6期：1,030件、第7期：796件、第8期：927件、第9期：837件、第10期922件です。

* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ（116物件）面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。
また、新規契約賃料指数とは各期における新規契約の月額の賃料・共益費収入の坪単価をポートフォリオ（116物件）面積に応じて加重平均した値を指し、第1期を100として指数化したものです。
各指数は、2015/1期に売却を実行した物件があるため、過去の値が2014/7期以前の開示資料と異なります。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015/7期　入替・更新実績

Advance Residence Investment Corporation

入替、更新ともに、賃料増額割合が増加

入替実績

2015年7月期 実績

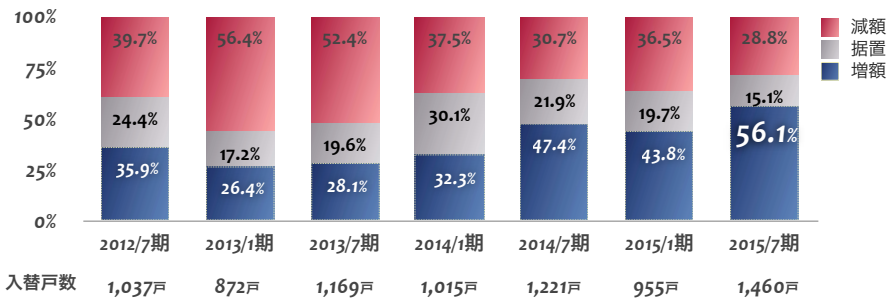
金額単位：百万円

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	819戸	56.1%	93	97	+4	+4.40%
賃料据置	220戸	15.1%	25	25	-	-
賃料下落	421戸	28.8%	44	42	-1	-4.31%
計	1,460戸	100.0%	162	165	+2	+1.34%

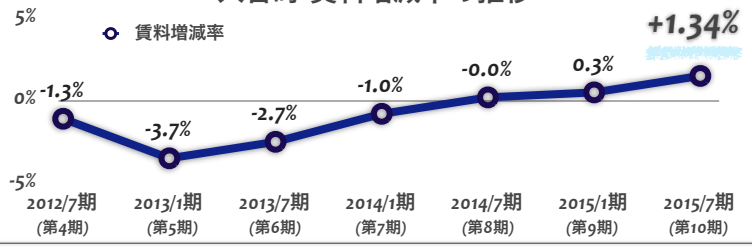
エリア別

都心主要7区	+1.78%
都心部	+1.93%
首都圏	-0.37%
政令指定都市等	+0.52%

入替時 戸数割合の推移



入替時 賃料増減率の推移



更新実績

2015年7月期 実績

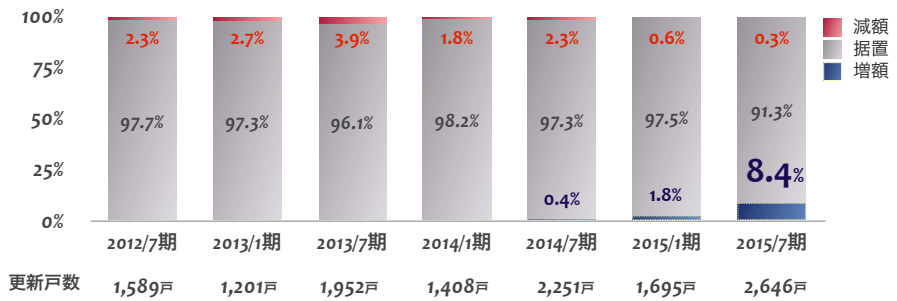
金額単位：百万円

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	223戸	8.4%	26	27	+0.7	+2.63%
賃料据置	2,415戸	91.3%	272	272	-	-
賃料下落	8戸	0.3%	1	1	-0.07	-5.41%
計	2,646戸	100.0%	300	300	+0.6	+0.21%

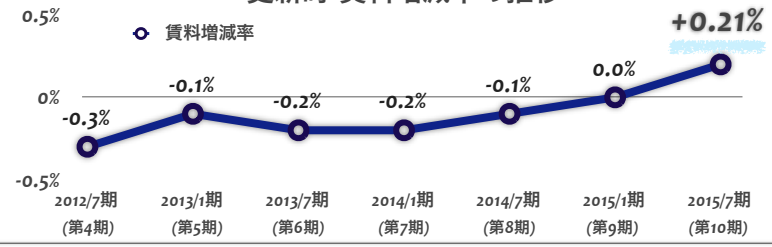
エリア別

都心主要7区	+0.26%
都心部	+0.17%
首都圏	+0.28%
政令指定都市等	+0.13%

更新時 戸数割合の推移



更新時 賃料増減率の推移



* 期首及び期末ともに稼働しているパススルー契約の住戸のみを対象として集計しています。

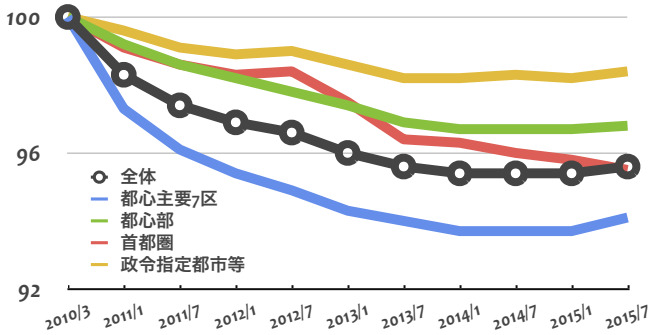
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃料の推移とギャップ

都心主要7区を中心に賃料は反転

エリア別賃料坪単価

- ポートフォリオ全体の賃料指数は、0.2pt上昇。
- 調整を受けていた都心主要7区の賃料は、直近では大きく回復。渋谷、六本木・麻布エリア等が好調。
- 投資物件の厳選により、地方都市の賃料は安定的。但し、仙台が好調、大阪・京都は苦戦というように、都市間で差異あり。



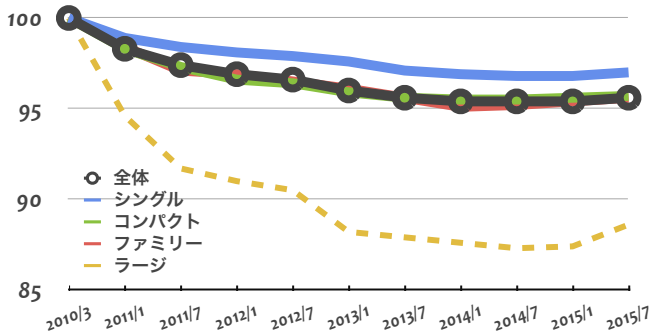
ポートフォリオ全体

95.4 → 95.6

(2015/1) (2015/7)

住戸タイプ別賃料坪単価

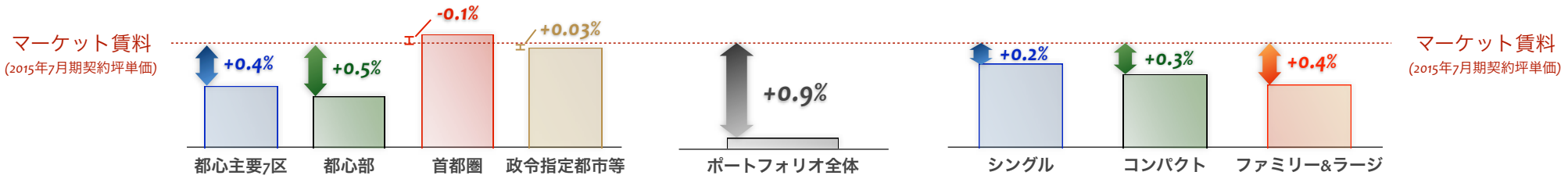
- いずれのタイプも賃料水準が上昇。
- 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、直近の賃料上昇も確認。
- 戸数は少ないものの、過去に賃料が大きく調整されたラージタイプは、直近ではその反動がみられつつある。



＊ 賃料坪単価については、2015年7月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象とし、2010年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

ポートフォリオ全体の賃料ギャップは +0.9%

東京23区を中心に、引き続きテナント入替時の賃料上昇が期待できる



＊ 賃料ギャップとは、各物件・タイプ毎に2015年7月期に契約したテナントの賃料坪単価を算出し、同物件・同タイプに入居している既存テナントの賃料坪単価が2015年7月期の成約水準まで変動したと仮定した場合の、ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを意味します。なお、算出にあたっては、2015年7月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象としています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

大規模修繕工事・コンバージョン工事

～ 2015年7月期実施例 ～

Advance Residence Investment Corporation

P-24　レジディア麻布十番II

- 大規模修繕工事の主な概要 -

・外壁補修　・外壁タイル剥落防止工法　・共用部照明LED化
・共用部鉄部塗装　・エントランスバリューアップ　・玄関ドア改修　等

築14年　工事代金：39,400千円

before

after

+ 室内バリューアップ工事

C-6　メゾンエクレーレ江古田

- コンバージョン工事の概要 -

管理人室を賃貸用住戸に転換し、新たに賃料収入を創出

築22年　工事代金：5,930千円

before

after

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

専有部 バリューアップ工事

～ 2015年7月期実施例 ～

Advance Residence Investment Corporation

11物件　34室の工事を実施

＊VU：バリューアップ

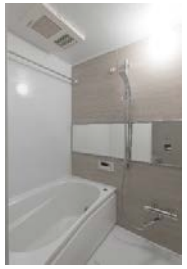
例①　P-53　レジディア六本木檜町公園

築16年

工事金額	：3,760千円
うちVU費用	：1,256千円
月額賃料（実績）	：23.4%UP
回収期間（想定）	：8年

before

after



例②　P-73　レジディア芝浦

築24年

工事金額	：4,130千円
うちVU費用	：1,158千円
月額賃料（実績）	：11.4%UP
回収期間（想定）	：8年

before

after

例③　C-46　レジディア目白

築17年

工事金額	：3,240千円
うちVU費用	：1,272千円
月額賃料（実績）	：26.7%UP
回収期間（想定）	：8年

before

after

＊　回収期間はVU費用の回収期間を指します。

＊　月額賃料の上昇割合はVU工事をしなかった場合の想定募集賃料に対する割合を掲載しています。

(参考) 合併来VU実施戸数 111戸　うち成約 90戸　平均賃料上昇率 +14.1%　(対原状回復時想定賃料)　＊売却済住戸を除きます

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

物件競争力の維持・向上に向けて

築年経過に伴う大規模修繕工事のほか、投資効率を踏まえてバリューアップ工事を計画

今後10年間の想定工事規模 (日常修繕及び原状回復工事を除く)

根拠	工事箇所	工事種別	内容	対象物件・住戸数 (~2025年)	想定投資額 (~2025年)
ER見積	共用部	大規模修繕 設備交換	外壁補修・屋根防水工事等 給排水設備交換等	大規模修繕　195物件程度 (築15年程度を目処)	210~220億円 程度
	専有部	設備交換	エアコン・給湯器等の交換		
弊社判断	専有部	バリューアップ (VU)	ユニットバス・システムキッチン等の交換、 3点ユニット解消、間取り変更等	潜在戸数 12,000 戸程度	~110億円程度 (最大)

物件競争力の維持・向上 → 賃料の下落抑制・上昇

\+
VU時 原状回復費

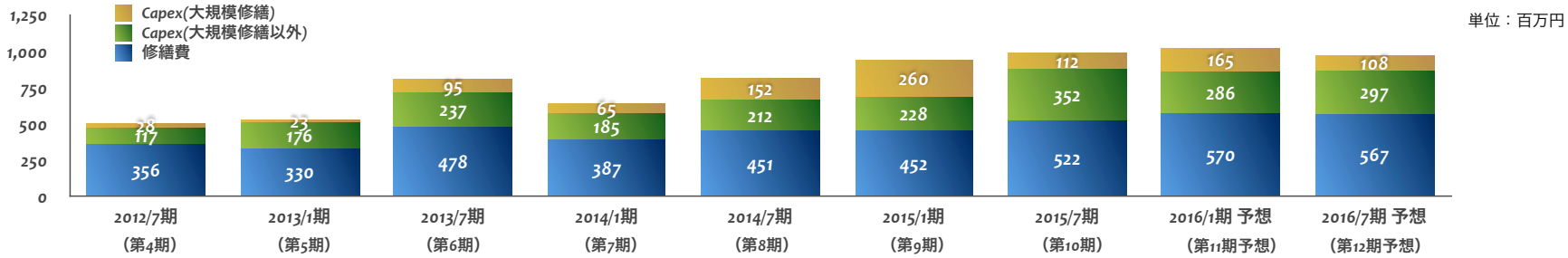
10年間の想定投資額
~ 430億円程度 (最大)
(VU時の原状回復を含むCapex総額)

投資効率を検証し、実施の可否を適宜判断
(回収期間10年程度)

手元資金範囲内での投資が可能

10年間のフリーキャッシュ総額 (想定)
500億円*~
* 2015/7期実績 減価償却費25億円×20期

適切な工事の計画的な実行により競争力を維持・向上



単位：百万円

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

P-55　レジディアタワー目黒不動前

外部成長の実現

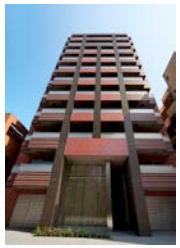
2015/7期新規取得物件

Advance Residence Investment Corporation

パイプラインを活用し、東京23区の築浅9物件を取得

	合計	都心主要7区	都心部
物件数	9	4	5
取得価格（百万円）	13,610	6,554	7,056
（取得価格比率）	100.0%	48.2%	51.8%
加重平均NOI利回り	5.2%	5.2%	5.2%
加重平均築年数（取得日時点）	5.7年	6.8年	4.6年
賃貸可能戸数	549	252	297

* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。
* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。



物件名	レジディア南品川	チェスターコート御茶ノ水	レジディア神田岩本町II	レジディア品川	レジディア秋葉原	レジディア浅草吾妻橋	レジディア大森III	レジディア日本橋馬喰町II	レジディア日本橋馬喰町III
エリア	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心主要7区	都心部	都心部	都心部	都心部	都心部
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都品川区	東京都台東区	東京都墨田区	東京都大田区	東京都中央区	東京都中央区
取得価格	1,177百万円	3,117百万円	1,280百万円	980百万円	977百万円	876百万円	1,395百万円	1,975百万円	1,833百万円
鑑定評価額	1,230百万円	3,510百万円	1,430百万円	1,080百万円	1,080百万円	995百万円	1,450百万円	2,050百万円	1,990百万円
NOI利回り	5.0%	5.2%	5.3%	5.2%	5.5%	5.7%	4.9%	4.9%	5.3%
賃貸可能戸数	50戸	118戸	48戸	36戸	40戸	60戸	65戸	77戸	55戸
竣工年月	2013年10月	2007年3月	2007年4月	2007年6月	2007年4月	2007年9月	2012年12月	2014年4月	2008年3月
取得先	スポンサー	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	ブリッジファンド	スポンサー	スポンサー	ブリッジファンド

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

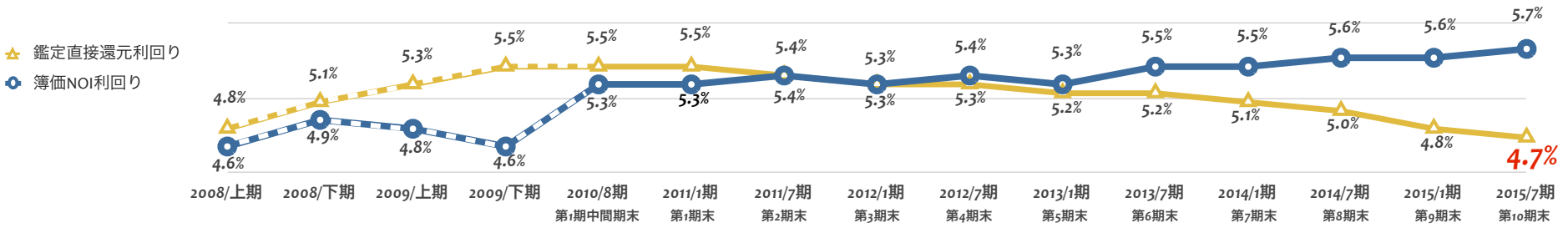
鑑定評価の推移

～ キャップレートの低下と含み益の拡大 ～

Advance Residence Investment Corporation

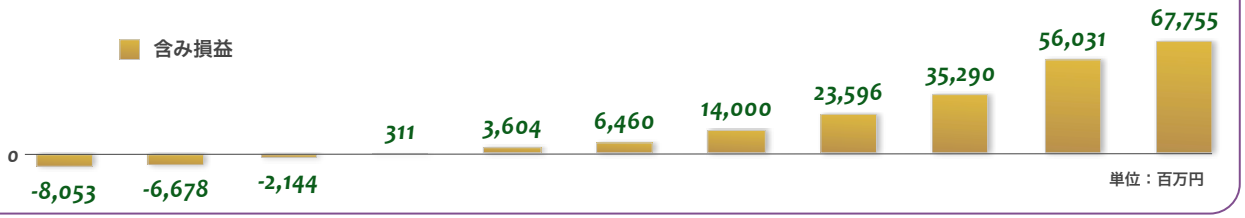
直接還元利回り及び含み損益の推移

キャップレートは歴史的な水準に



2015/7期末 **含み益 677 億円**

(含み損益率：16.4%)



＊ 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中におけるNOI（運用日数に応じて年換算）合計を各期末時点の簿価合計で除すことで算出しています。上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。

2015/7期末鑑定評価サマリ

＊ 2015/7期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用。

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)		直接還元利回り (%)		参考	含み損益 (百万円)		
	2015/7期末	前期差異	2015/7期末	前期差異	2015/7期末	前期差異	実績NOI利回り (%)	帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	184,086	2,964	8,302	-6	4.45%	-0.08%	5.1%	163,379	20,706	12.7%
都心部	155,011	2,684	7,203	-5	4.59%	-0.09%	5.6%	130,632	24,378	18.7%
23区　計	339,097	5,648	15,505	-12	4.51%	-0.08%	5.3%	294,011	45,085	15.3%
首都圏	46,588	986	2,396	+3	5.11%	-0.10%	6.4%	39,302	7,285	18.5%
政令指定都市等	95,467	2,374	5,095	+6	5.29%	-0.13%	6.6%	80,082	15,384	19.2%
全　体	481,152	9,008	22,997	-3	4.72%	-0.09%	5.7%	413,396	67,755	16.4%

鑑定評価額が上昇

211物件/249物件

(下落した物件は7物件)

含み損のある物件

10物件 含み損計12.4億円

(前期 14物件 含み損計14.9億円)

算定価格への影響　前期差異 +90.0億円 ＝ NCFの減少* -0.6億円 ＋ 直接還元利回りの低下等 +90.7億円

＊ER再取得、借地料上昇が要因

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

今後の外部成長に向けて

スポンサーパイプラインを中心とした外部成長を目指す

マーケットからのソーシング

2016年1月期取得予定資産

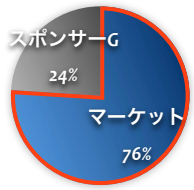
相対取引を通じ、都心築浅物件を取得

レジディア代々木II

取得予定日	2015年9月14日
所在	東京都渋谷区
取得価格	8.3億円
NOI利回り	4.8%
築年数	7.7年
戸数	31戸
アクセス	JR・地下鉄「新宿」駅　徒歩9分

売買マーケットとの繋がり

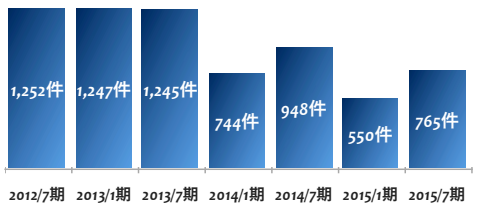
合併来の物件取得先



（取得価格ベース）

＊ブリッジファンドへの売主も区分

売買物件情報入手数



伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心に 計20案件

(想定戸数1,390戸、想定規模300億円超)

都心主要7区

	住所	予定戸数
①	品川区東中延	44戸
②	千代田区外神田	28戸
③	世田谷区下馬	41戸
④	品川区南品川	83戸
⑤	千代田区神田淡路町	28戸
⑥	世田谷区三軒茶屋	70戸
⑦	港区三田	27戸
⑧	目黒区目黒	51戸
	8物件計	372戸

都心部

	住所	予定戸数
⑨	大田区南蒲田	110戸
⑩	江東区亀戸	129戸
⑪	大田区蒲田	149戸
⑫	文京区本郷	48戸
⑬	台東区小島	100戸
⑭	杉並区高円寺南	58戸
⑮	杉並区上萩	58戸
⑯	文京区小石川	43戸
⑰	大田区池上	42戸
	9物件計	737戸

大阪

	住所	予定戸数
⑱	吹田市豊津町	137戸
⑲	吹田市豊津町	60戸
⑳	大阪市北区大淀南	84戸
	3物件計	281戸

＋

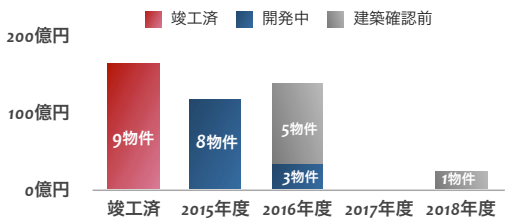
建築確認前の素地案件

計6物件

＊赤字は竣工済みの物件を指します。また、予定戸数には、店舗区画を含みます。

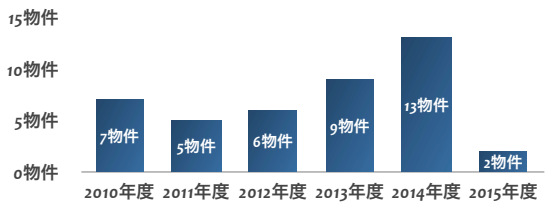
① 品川区東中延　竣工写真

竣工予定時期・想定規模



賃貸住宅開発実績

(素地契約時期別　契約件数)



＊　上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2015年8月21日現在における伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅開発案件の状況であり、これらを本投資法人が取得する予定は現時点でありません。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

R-52　レジディアタワー仙台

財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

	2015/1期末	構成比率	2015/7期末	構成比率
借入金	1,782億円	83%	1,919億円	84%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	375億円	17%	355億円	16%
有利子負債合計	2,157億円	100%	2,274億円	100%
総資産LTV	50.1%		51.6%	
鑑定LTV	47.2%		47.3%	

格付け

JCR	AA	(安定的)
R&I	A+	(安定的)

2015年7月期における借入金等の調達と返済実績

歴史的な低金利環境の継続

出典：REUTERS EIKONより資産運用会社にて作成 (日本利付国債残存10年複利)

長期資金を調達しつつも、金融費用を同時に低減

	返済		調達
対象総額	73億円	→	190億円
平均支払金利	1.44%	→	0.73%
平均調達年数	4.3年	→	7.9年

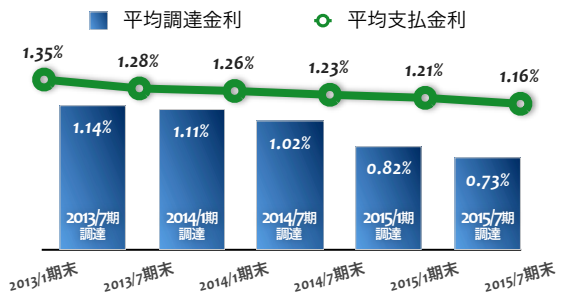
※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入れています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

＊　期中調達については、期中に返済した借入金は除いて算出しています。

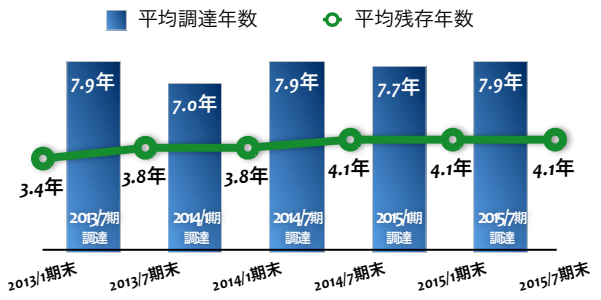
金融費用の逓減



※ 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

×

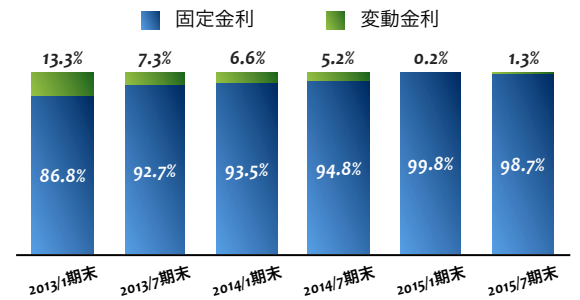
長期化



※ 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。
※ 平均残存年数の算出にあたり、分割約定返済は考慮していません。

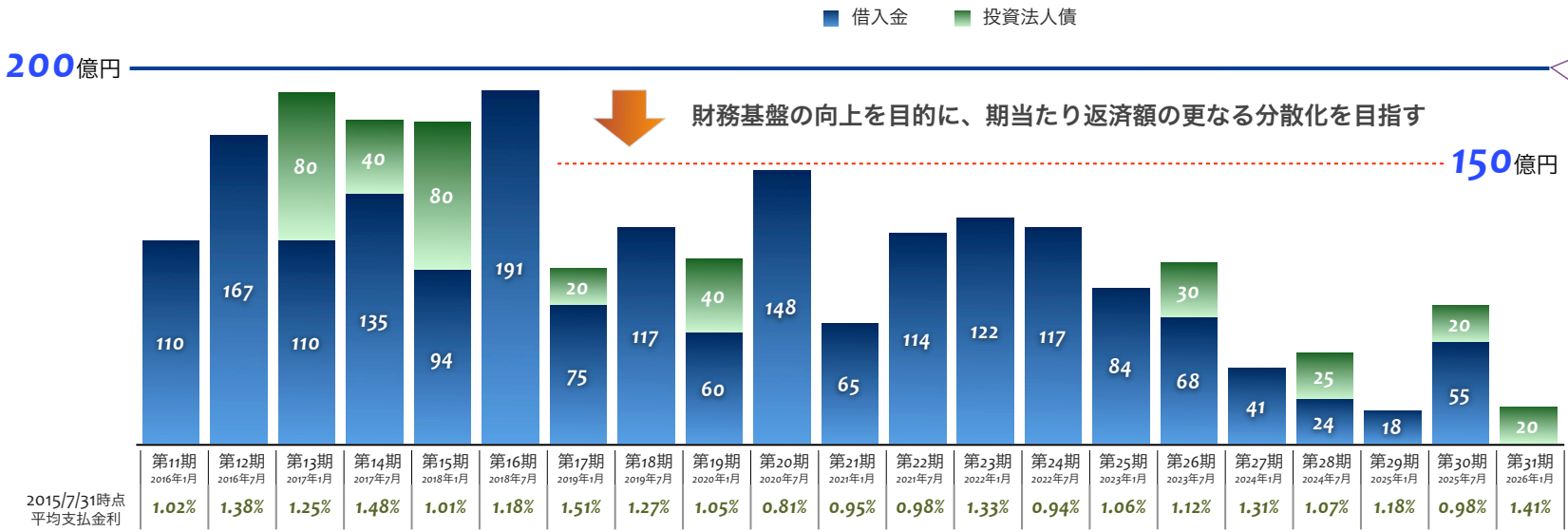
×

固定化



※ 短期借入金は除きます。

有利子負債返済期限の分散と長期コミットメントラインの設定



コミットメントライン
200億円

期間 3 年： 160 億円

期間 1 年： 40 億円

----------資金使途----------

- 物件取得資金
- 有利子負債返済資金

----------設定効果----------

- 機動的な**物件取得**が可能
- **リファイナンス**リスクの低減

＊ グラフ上では、分割約定返済は考慮していません。（2015/7期末現在の残高を全額期日一括返済と仮定）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

運用戦略
業績予想

分配方針と規則改正について

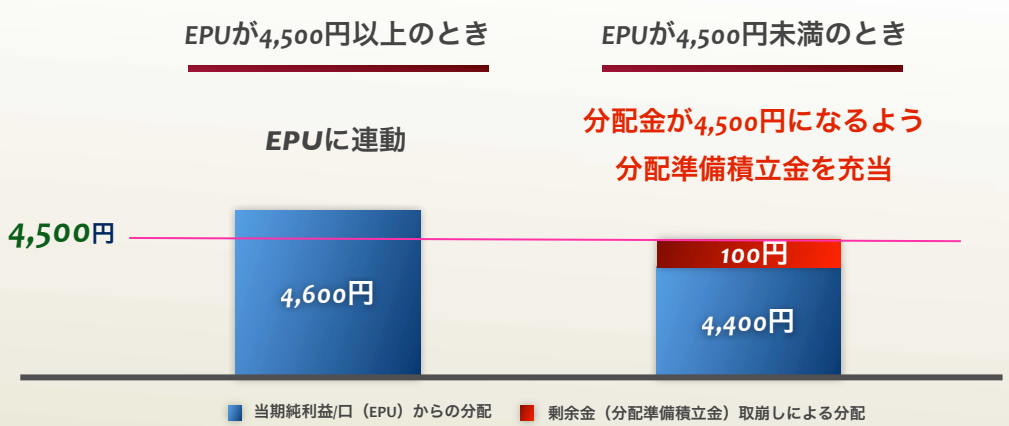
EPUの着実な成長

3年間のEPU成長率　+9.1%

	2012/7期 (第4期)	2013/1期 (第5期)	2013/7期 (第6期)	2014/1期 (第7期)	2014/7期 (第8期)	2015/1期 (第9期)	2015/7期 (第10期)
分配金	4,724円	4,505円	4,597円	4,615円	4,593円	5,130円	4,572円

*2015/1期のEPUは、5,070円となります。

4,500円をフロアーにEPUに連動する分配金



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

税制改正に伴う分配方針への影響について

2017年1月期までに、税制改正を踏まえた分配方針を策定

平成27年度税制改正 (投信法・投信協会規則改正)

合併REITが有する「負ののれん」 (分配準備積立金) を、

50年以内に全額取崩す義務が明文化

✶ 負ののれん発生益による剰余金を、2017年3月末迄に終了する決算期 (ADRの場合2017年1月期) までに一時差異等調整積立金に振替え、その翌期以後予め定めた取崩し方法に従って一定期間内 (50年以内) に 全額取崩しを行うことが必要とされました。

税制改正の内容を踏まえ、
投資主利益の向上に資する負ののれんの有効活用策を検討のうえ、
新たな分配方針を2017年1月期迄に開示予定

2015年7月期 分配準備積立金残高

残高 335億円

(1口当たり25,809円)

- 分配金安定化
- 売却損・減損対応
- 突発的事象対応
- 税制改正への対応

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2016/1期・2016/7期 業績予想（損益計算書ベース）

Advance Residence Investment Corporation

単位： 百万円

	①第10期実績	②第11期予想	②-①		③第12期予想	③-②	
	2015/7期実績	2016/1期 業績予想（2015/9/8発表）	差異	主な差異理由	2016/7期 業績予想（2015/9/8発表）	差異	主な差異理由
営業収益	14,998 （249物件ベース） 期中平均稼働率 96.6%	15,015 （250物件ベース） 期中平均稼働率 96.3%	+16	▷物件取得 2015/7期取得9物件の通期寄与 +172 レジディア代々木II 取得による増収 +18 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う賃料収入及び礼金・更新料収入の減少 △140 ▷その他 受取配当金（最終配当）の剥落 △33	15,135 （250物件ベース） 期中平均稼働率 96.4%	+120	繁忙期に伴う賃料収入の増加等 +13 繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加 +106
営業利益	7,501 （減価償却費：2,501） （固都税： 760）	7,454 （減価償却費：2,529） （固都税： 811）	△46	▷賃貸事業費用 2015/7期・2016/1期物件取得による増加 △54 非繁忙期に伴う減少 +86 原状回復費等の増加 △41 2014年取得物件固都税の通期費用化 △47 ▷一般管理費 消費税等精算差損の増加等 △7	7,434 （減価償却費：2,543） （固都税： 825）	△20	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う増加 △93 減価償却費の増加 △13 2015年取得物件固都税の費用化等 △12 ▷一般管理費 消費税等精算差損の増加 △20
経常利益	5,945 （金融費用※：1,546）	5,889 （金融費用※：1,560）	△55	借入残高の増加に伴う支払利息の増加等 △8	5,902 （金融費用※：1,526）	+13	支払利息の減少等 +33
当期純利益	5,944	5,889	△55		5,902	+13	
剰余金取崩額	0	0	-		0	-	
分配金総額	5,943	5,889	△54	期末発行済投資口数 1,300,000口	5,902	+13	期末発行済投資口数 1,300,000口
当期純利益/口（円）（EPU）	4,572	4,530	△42		4,540	+10	
分配金/口（円）	4,572	4,530	△42		4,540	+10	
FFO/口（円）	6,497	6,476	△21		6,496	+20	
鑑定LTV	47.3%	47.4%	+0.1pt		47.3%	-	

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

EPUの更なる成長と安定に向けて

環境変化に対応しつつ、EPU・NAV/口の成長を意識した運用を継続

内部成長

賃料の上昇を伺いつつ、募集経費の更なる抑制

外部成長

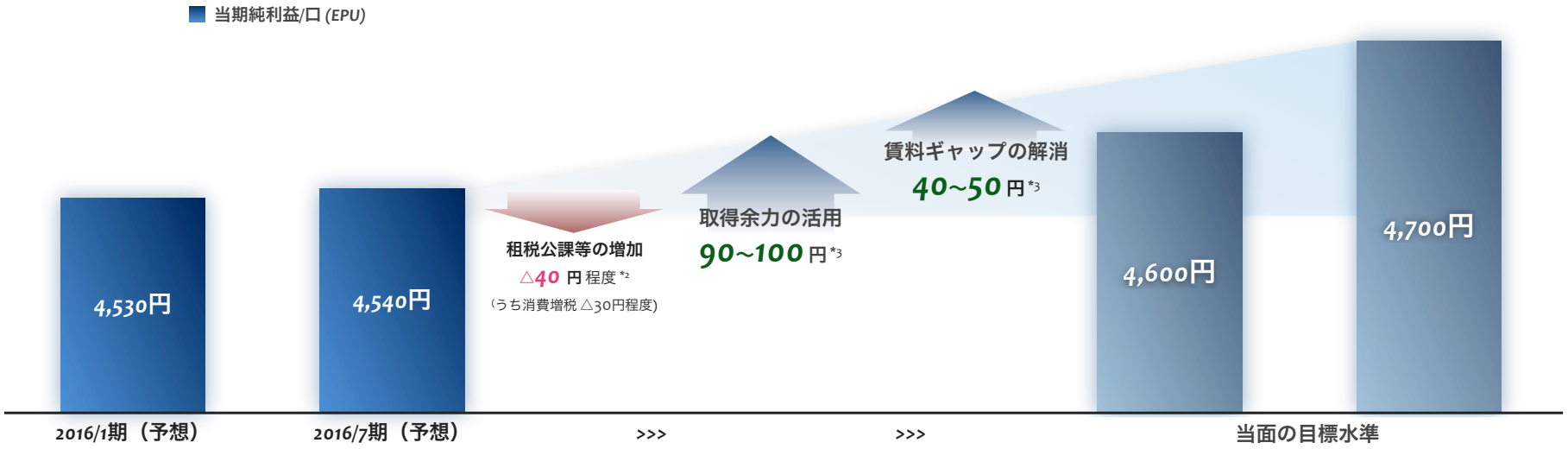
過度な取得競争を回避し、
スポンサー・相対取引を中心とした外部成長

財務戦略

長期固定借入の継続、更なる返済期限の分散

追加の物件取得 及び 賃料上昇 を通じ、EPU4,600～4,700円の早期達成を目指す

物件取得	取得余力 **126** 億円 *1 の活用	**EPU押し上げ効果**
賃料上昇	当期末賃料ギャップ **0.9** % の解消	**100** 円 程度 *2・3



*1 取得余力とは、総資産LTV53%を上限と仮定し、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、計算にあたっては、2016/7期末現在の想定総資産及び想定有利子負債額をもとに算出しています。

*2 本投資法人の2016/7期における業績予想の値を前提とした試算値であり、必ずしも実現が約束されているものではありません。また、発行済投資口数については、2015/7期末現在より変化がないことを前提としています。

*3 取得余力の活用によるEPU押し上げ効果については、本投資法人の2015/7期現在における償却後利回り、借入金等の調達金利、及び一般管理費の水準等を前提として算出した試算値であり、賃料ギャップの解消によるEPU押し上げ効果については、2015/7期末現在の賃料ギャップ、平均入居期間、契約形態、管理業務委託費用等を前提として算出した試算値です。これらの数値は、必ずしも実現が約束されているものではありません。また、いずれも発行済投資口数については、2015/7期末現在より変化がないことを前提としています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

R-42　レジディア西新

参考資料

貸借対照表

（単位：千円）

	当期 (2015年7月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	9,879,814
信託現金及び信託預金	8,598,910
営業未収入金	269,354
有価証券	5,850,000
前払費用	496,998
その他	21,134
貸倒引当金	△13,409
流動資産合計	25,102,803
固定資産	
有形固定資産	
建物	65,220,966
構築物	15,956
機械及び装置	30,029
工具、器具及び備品	74,993
土地	68,568,502
信託建物	130,805,837
信託構築物	97,013
信託機械及び装置	96,056
信託工具、器具及び備品	197,532
信託土地	145,036,252
信託建設仮勘定	-
有形固定資産合計	410,143,139
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,181,577
その他	149
無形固定資産合計	3,253,629
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	844,468
差入保証金	505,154
信託差入保証金	1,026,585
その他	1,684
投資その他の資産合計	2,377,892
固定資産合計	415,774,661
繰延資産	
投資口交付費	6,035
投資法人債発行費	107,926
繰延資産合計	113,962
資産合計	440,991,426

	当期 (2015年7月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	355,452
1年内償還予定の投資法人債	-
1年内返済予定の長期借入金	27,732,572
未払金	1,267,455
未払費用	154,553
未払消費税等	9,405
前受金	61,007
その他	35,535
流動負債合計	29,615,982
固定負債	
投資法人債	35,500,000
長期借入金	164,254,329
預り敷金及び保証金	1,223,300
信託預り敷金及び保証金	2,744,085
固定負債合計	203,721,714
負債合計	233,337,696
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,944,589
剰余金合計	92,717,032
投資主資本合計	207,653,730
純資産合計	207,653,730
負債純資産合計	440,991,426

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

損益計算書

（単位：千円）

当 期 （自 2015年 2月 1日　至 2015年 7月31日）	
営業収益	
賃貸事業収入	14,964,902
受取配当金	33,969
不動産等売却益	-
営業収益合計	14,998,871
営業費用	
賃貸事業費用	5,974,846
不動産等売却損	-
資産運用報酬	1,009,878
資産保管手数料	9,530
一般事務委託手数料	61,499
役員報酬	3,600
租税公課	237,519
貸倒引当金繰入額	871
貸倒損失	68
その他営業費用	199,396
営業費用合計	7,497,209
営業利益	7,501,661
営業外収益	
受取利息	12,367
有価証券利息	1,453
受取補償金	-
未払分配金戻入	1,462
貸倒引当金戻入額	-
その他	13
営業外収益合計	15,296
営業外費用	
支払利息	1,104,397
投資法人債利息	205,097
投資口交付費償却	3,316
投資法人債発行費償却	16,741
投資口公開関連費用	-
融資関連費用	237,425
その他	4,785
営業外費用合計	1,571,763
経常利益	5,945,194
税引前当期純利益	5,945,194
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	5,944,589
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	5,944,589

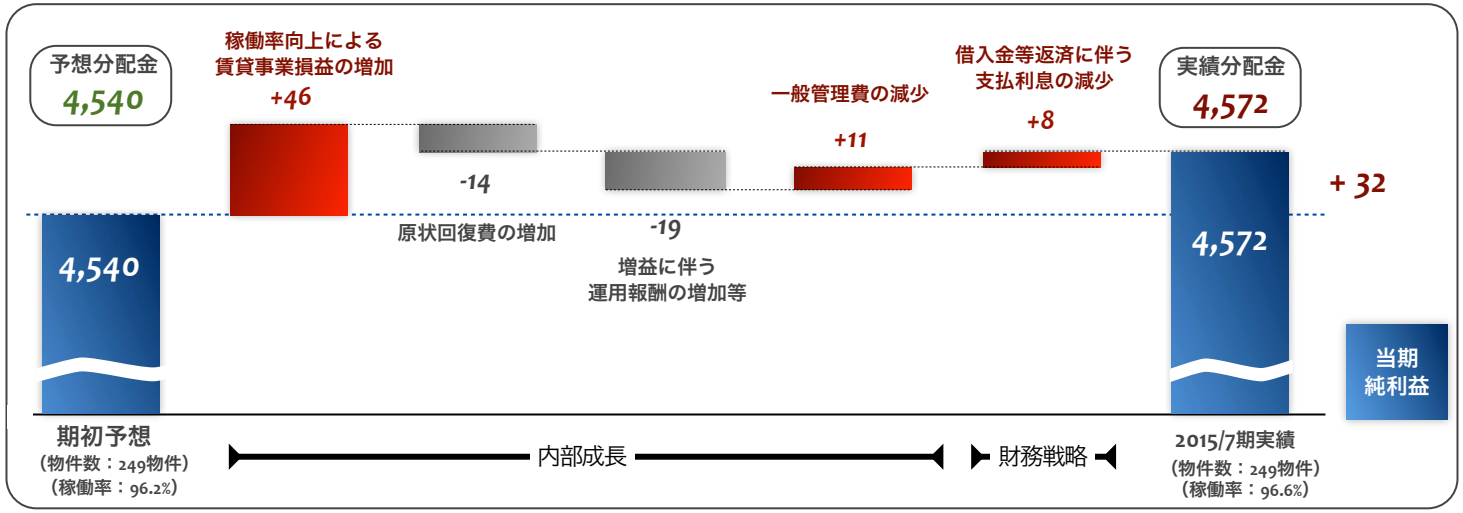
当 期 （自 2015年 2月 1日　至 2015年 7月31日）		
A. 不動産賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
賃貸料収入		13,312,712
共益費収入		640,283
駐車場収入		442,756
	計	14,395,753
その他収入		
付帯収入		72,058
その他		497,090
	計	569,148
	不動産賃貸事業収入合計	14,964,902
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		760,017
管理業務等委託費用		1,056,877
水道光熱費		280,538
修繕費		522,674
損害保険料		24,220
信託報酬		68,629
その他賃貸事業費用		760,317
減価償却費		2,501,570
	不動産賃貸事業費用合計	5,974,846
C. 不動産賃貸事業損益　(A - B)		8,990,055

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2015/7期 決算実績（当期純利益/口ベース）

稼働率の上昇により、期初予想比 増収・増益・増配 を実現

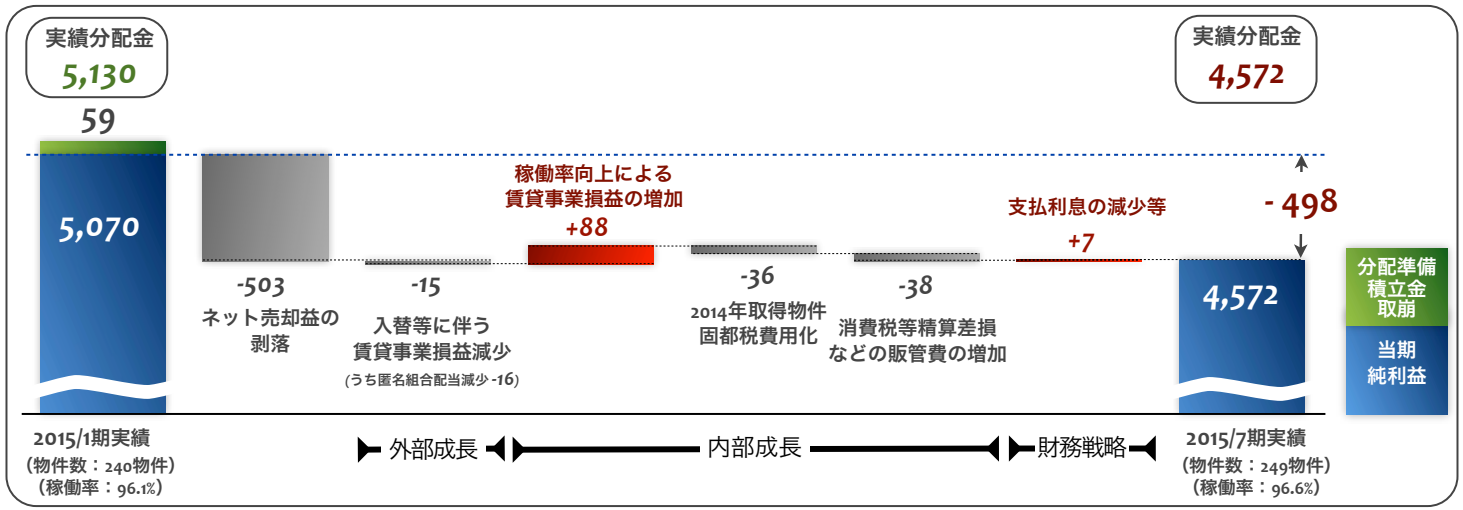
期初予想対比/口(円)



単位：百万円

	期初予想	2015/7期実績	差異
営業収益	14,928	14,998	+69
営業利益	7,470	7,501	+31
経常利益	5,902	5,945	+42
当期純利益	5,902	5,944	+42
当期純利益/口 (円)	4,540	4,572	+32
分配金/口 (円)	4,540	4,572	+32

前期実績対比/口(円)



単位：百万円

	2015/1期実績	2015/7期実績	差異
営業収益	15,633	14,998	△634
営業利益	8,158	7,501	△656
経常利益	6,591	5,945	△646
当期純利益	6,591	5,944	△646
当期純利益/口 (円)	5,070	4,572	△498
分配金/口 (円)	5,130	4,572	△558

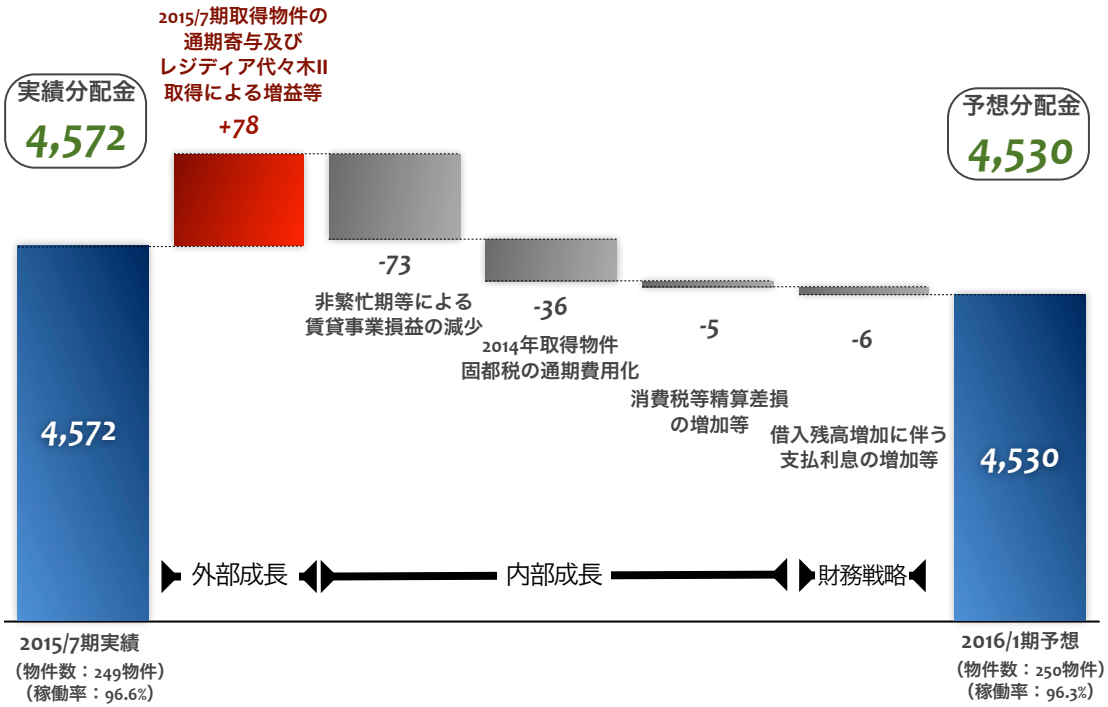
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

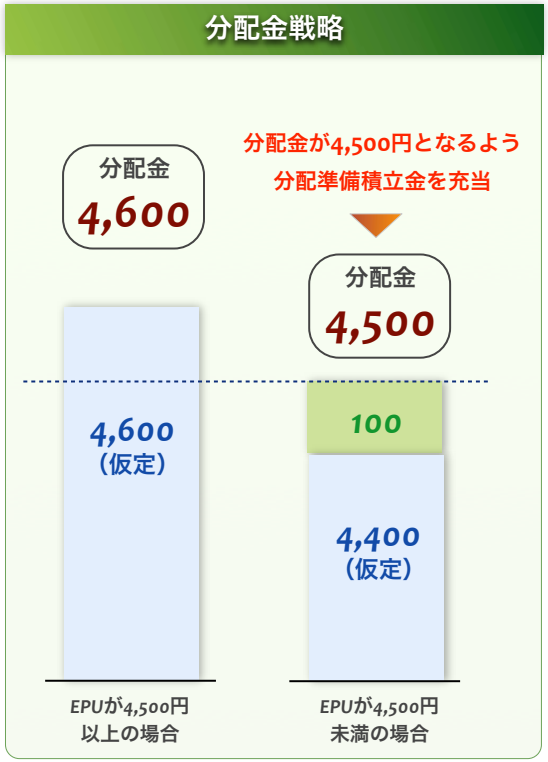
2016/1期・2016/7期 業績予想（当期純利益/口ベース）

Advance Residence Investment Corporation

EPUの更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化

単位：円





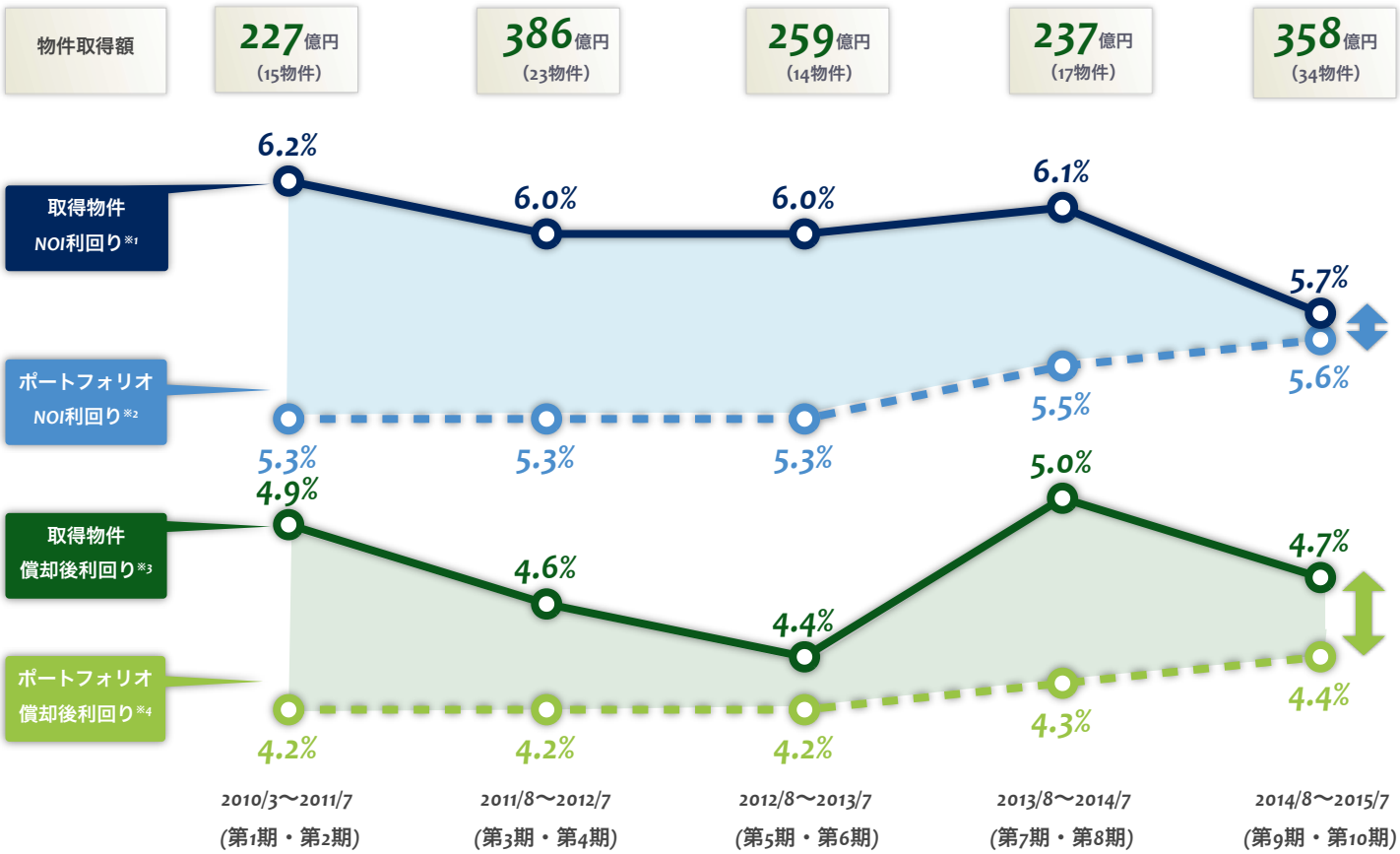
当期純利益/口

単位：百万円	2015/7期実績 (a)	2016/1期予想 (b)	差異 (b-a)	2016/7期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	14,998	15,015	+16	15,135	+120
営業利益	7,501	7,454	△46	7,434	△20
経常利益	5,945	5,889	△55	5,902	+13
当期純利益	5,944	5,889	△55	5,902	+13
当期純利益/口(円)	4,572	4,530	△42	4,540	+10
分配金/口(円)	4,572	4,530	△42	4,540	+10

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

収益力及び質的向上を目指す物件取得

ポートフォリオ収益力等を意識した物件取得を継続



競争の激しい売買市場に鑑み、
エリア毎の既存物件利回りを意識しつつ、
ポートフォリオ収益力・クオリティの
維持・向上に叶う物件取得を目指す

※1　取得物件NOI利回りは、各期間において取得した各資産に係る「（取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計）÷各時期における取得価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。
※2　ポートフォリオNOI利回りは、各期間における奇数期の期末ポートフォリオに係る「年換算実績NOIの合計÷当該期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。
※3　取得物件償却後利回りは、各時期において取得した各資産に係る「（取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計−年換算減価償却費（※）の合計）÷各時期における取得価格合計×100」をそれぞれ記載しています。
（※）各取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値（定額法）です。
※4　ポートフォリオ償却後利回りは、各期間における奇数期の期末ポートフォリオに係る「（年換算実績NOIの合計−年換算減価償却費の合計）÷当該期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

良質なポートフォリオの形成

2015/9/14 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	104物件	42物件
取得価格合計	1,477億円	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	5.0年	13.1年

収益力の向上と築年数の低下を実現

	合併時		物件売買後
簿価NOI利回り	5.2%	⇒	5.7%*4
築年数	11.9年*5	⇒	9.7年

バランスのとれたソーシング力

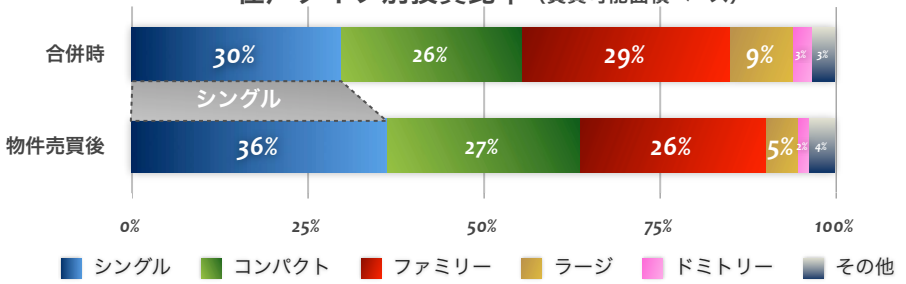
合併来物件取得実績	スポンサーグループ*6*7	ブリッジファンド*8	マーケット	合計
物件数	18物件	42物件	44物件	104物件
取得価格合計	298億円	524億円	654億円	1,477億円
取得割合	20.2%	35.5%	44.3%	100.0%

安定した都心部・政令指定都市等のシングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+754	△3	△41	△170	0	△3	+537
都心部	+1,634	+661	+418	+13	0	+10	+2,736
首都圏	+398	+10	△72	0	△748	0	△412
政令指定都市等	+1,732	+1,006	+263	+55	0	0	+3,056
合計	+4,518	+1,674	+568	△102	△748	+7	+5,917

（単位：戸）

住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



※本ページにおけるデータは全て2015/9/14(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÷2015/7期末簿価で算出しています。
年換算NOIは2015/7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。2015/7期末以降、2015/9/14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2015/9/14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。

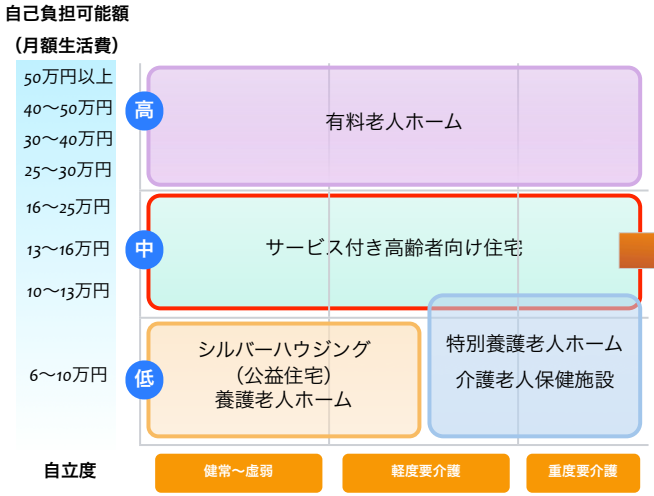
＊7　「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が12物件/取得価格合計207億円、その他（ウェアハウジング含む）が6物件/91億円です。なお、「その他（ウェアハウジング含む）」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング（本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが一時的に不動産等を取得及び保有することをいいます。）を依頼した物件を含みます。

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

シニア物件に対する考え方

サービス付き高齢者向け賃貸住宅（サ高住）に投資



S-29 ココファン日吉

2015/7期簿価NOI利回り **6.7%**

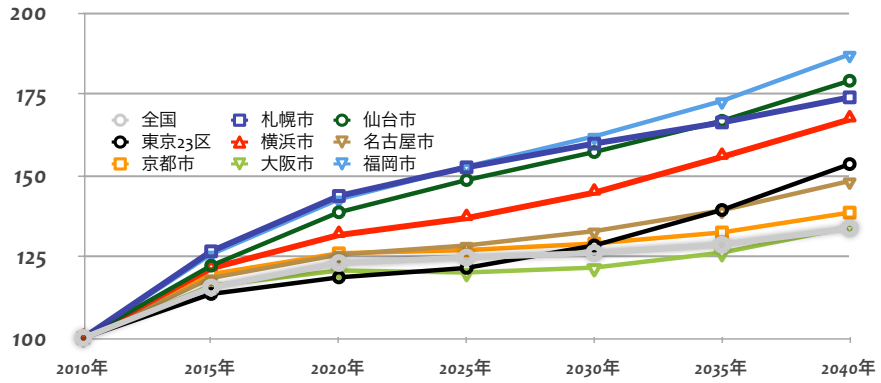
～取得にあたり、以下の点を評価～

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	㈱学研ココファン サ高住運営数：58施設（2015/9/3現在）

（出典：2015/9/3現在の㈱学研ココファンHPより運用会社作成）

拡大するシニアマーケット

65歳以上人口の推移（2010年＝100として指数化）



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

全国的に見ても、主要都市を見ても65歳以上の人口は増加する見込み

* 参考　他シニア保有物件

S-22 ライフ＆シニアハウス港北2

有料老人ホーム

2015/7期簿価NOI利回り **7.8%**

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	㈱生活科学運営

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

学生寮・学生マンションの運用

Advance Residence Investment Corporation

2015/9/14 予定

保有物件数	簿価NOI利回り※	稼働率（住宅部分）	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
19物件	6.2%	100%（賃料保証型のため）	1,709戸	18,099百万円	4.3%

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

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

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

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

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 5.9%

所在地	東京都目黒区
竣工年月	2005年2月

C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.5%

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-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.1%

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 5.2%

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 5.2%

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 7.9%

所在地	宮城県仙台市
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 5.4%

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 6.3%

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 7.3%

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 5.3%

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 6.5%

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 6.0%

所在地	京都府京都市
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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

※　簿価NOI利回り＝2015/7期実績NOIの年換算÷2015/7期末簿価

全国主要都市　人口流入データ

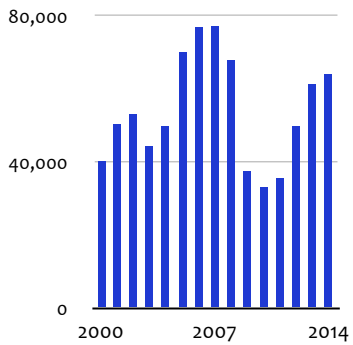
単位：人

都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移

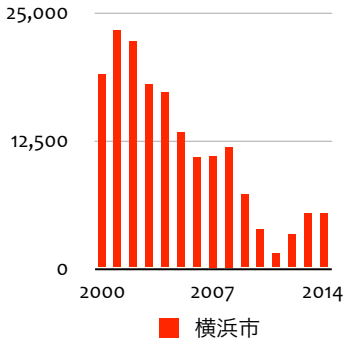
東京23区

ADR投資割合 71%



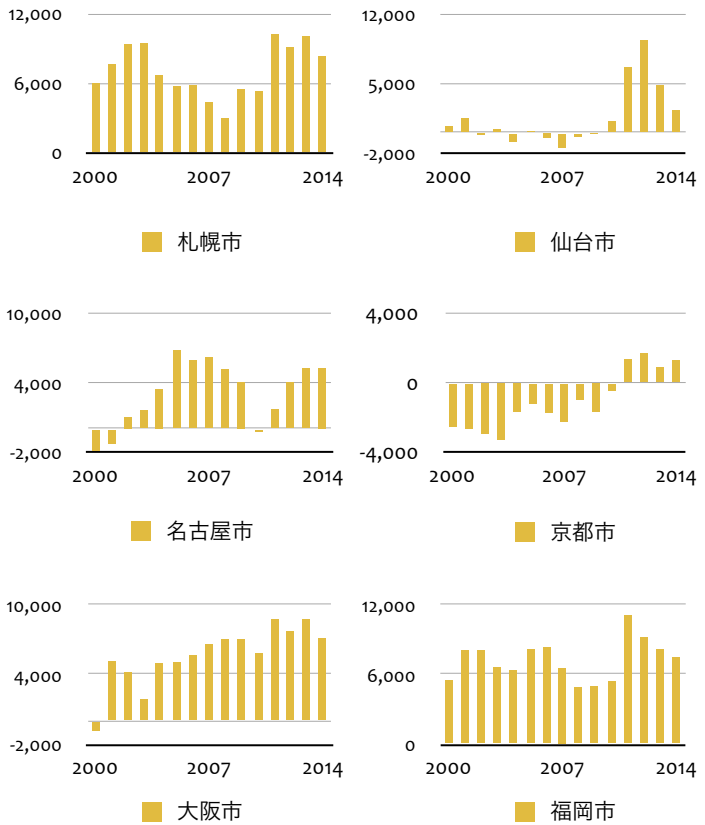
首都圏

ADR投資割合 10%



政令指定都市等

ADR投資割合 19%



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（日本人移動者）（2014年度版）

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

東京都

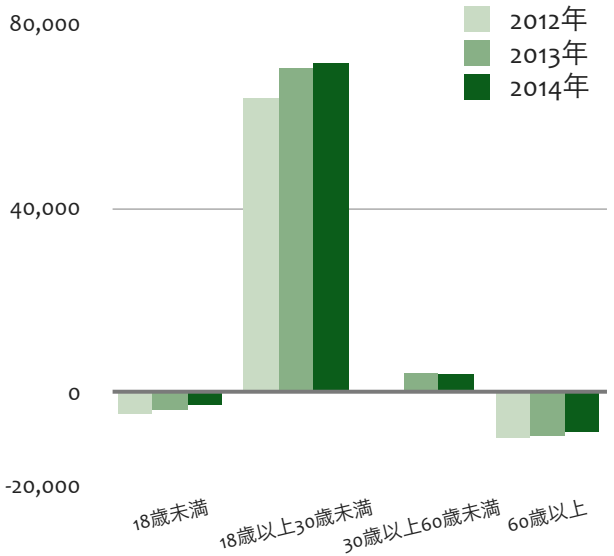
ADR投資割合 47%

※東京23区の
シングル・コンパクトタイプ
の戸数割合

若年層の賃貸需要

↓

シングル・コンパクト



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2014年度版）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

✳ P36及び37における「ADR投資割合」は、2015年7月期末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。

全国主要都市　着工データ

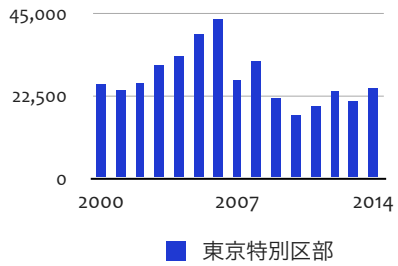
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

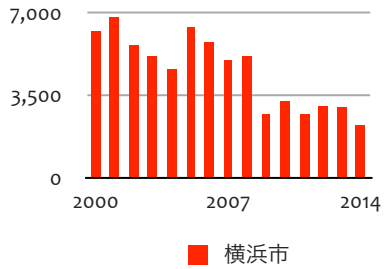
東京23区

ADR投資割合 71%



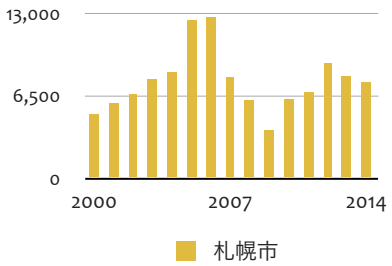
首都圏

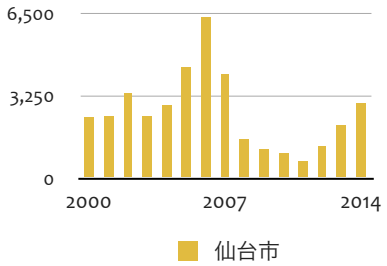
ADR投資割合 10%

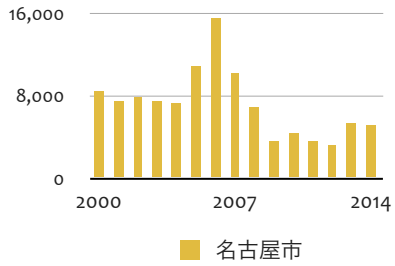


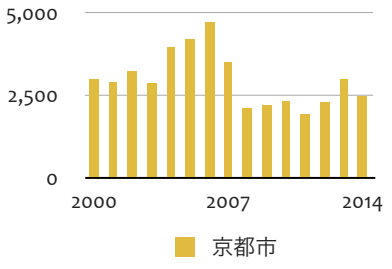
政令指定都市等

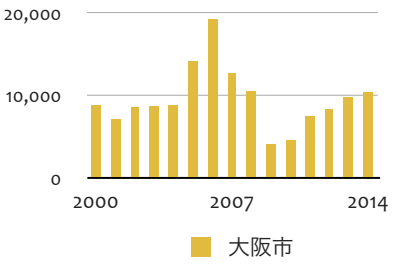
ADR投資割合 19%

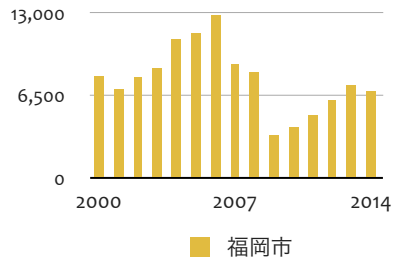












出典：国土交通省総合政策局　情報政策課　建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2014年次）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

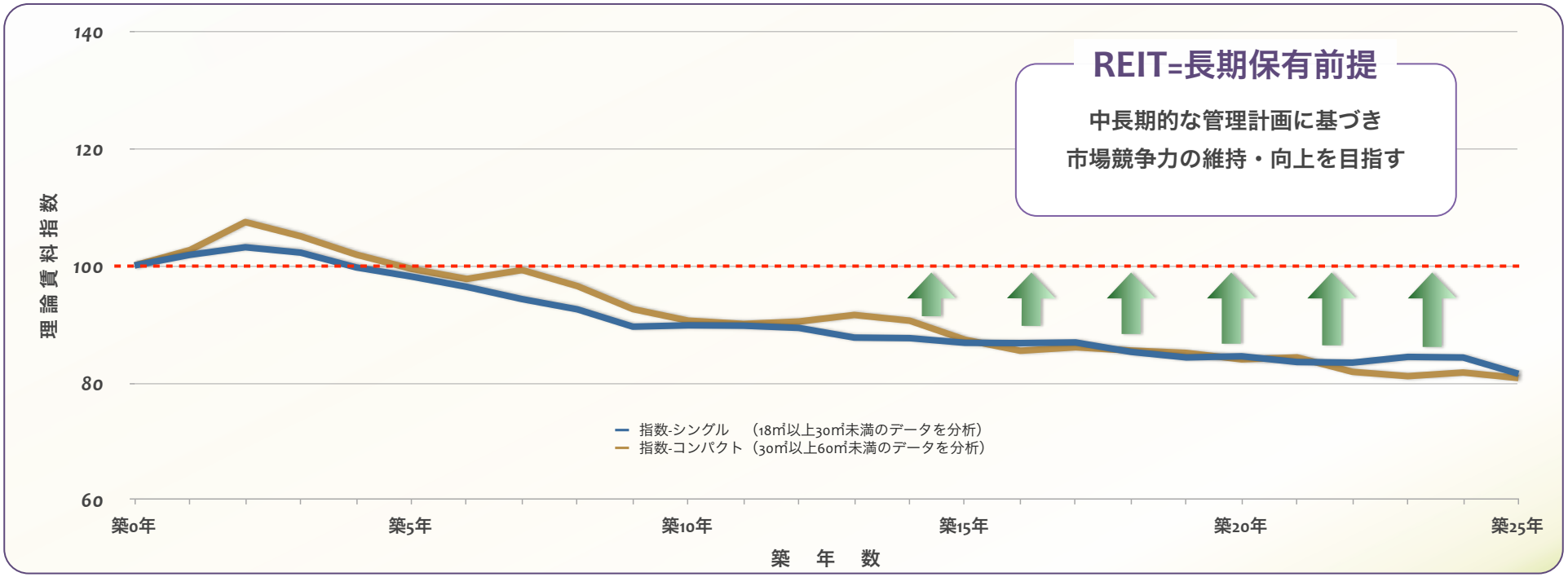
競争力の下落による収益力の低下懸念

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。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

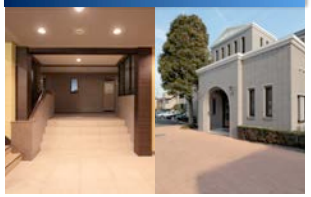
▪P-73 レジディア芝浦

築 24年

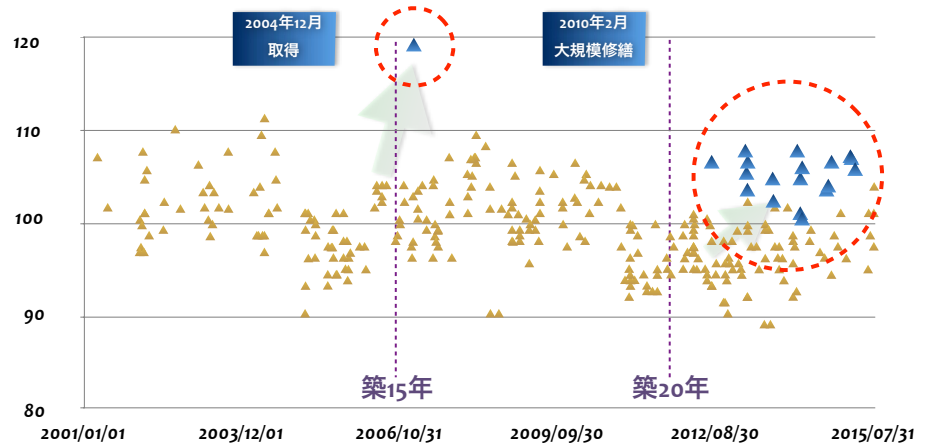
	before	after
共用部修繕工事 工事費：128百万円		
専有部 バリューアップ(VU)工事 工事費：3,490千円/戸 （うちVU費：887千円）		

▪S-19 レジディア吉祥寺

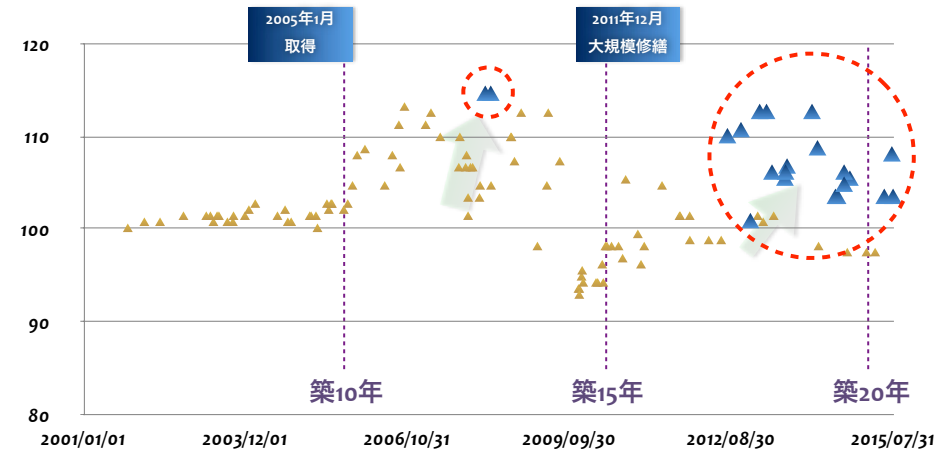
築 20年

	before	after
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）		

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



✳ 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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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234物件保有

(2015年9月3日現在における取得予定・名称変更予定を含む)

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

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

RESIDIA × KAJITAKU

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

2015年7月期における取組み例

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

(2015年8月末現在**23**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_2の削減にも寄与

2015/7期は、大規模修繕を**3**物件、VU工事を**11**物件**34**戸にて実施

(合併後実施件数　大規模修繕　**15**物件、VU工事　**16**物件**111**戸)

LED照明導入物件例

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

地域社会への貢献・防災への取組み

✳ AEDの設置

26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

50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。2015年8月末現在150物件にて掲示

✳ 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ * を計**683**個配付

* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

AED設置例

防災マップ掲示例

防災グッズ例

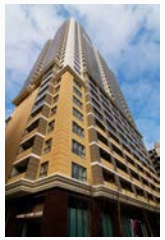
DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を3物件にて取得

レジデンス版認証 取得物件数　**NO.1***

DBJ Green Building 2014

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



P-55 レジディアタワー目黒不動前

C-65 レジディアタワー上池袋

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

GRESB
Global Real Estate Sustainability Benchmark

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。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

* 2015年8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　315 百万円 (年換算)

2015/7期 (第10期) コスト削減効果合計　13 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　△77百万円／年

2015/7期	- 百万円／年
第1-9期	△77百万円／年

■ 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

2015/7期	△0.4 百万円／年
第1-9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　△51百万円／年

2015/7期	-百万円／年
第1-9期	△51百万円／年

■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計　△63百万円／年

2015/7期	△9百万円／年
第1-9期	△53百万円／年

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計　△60百万円／年

2015/7期	-百万円／年
第1-9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　△20百万円／年

2015/7期	△3百万円／年
第1-9期	△16百万円／年

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

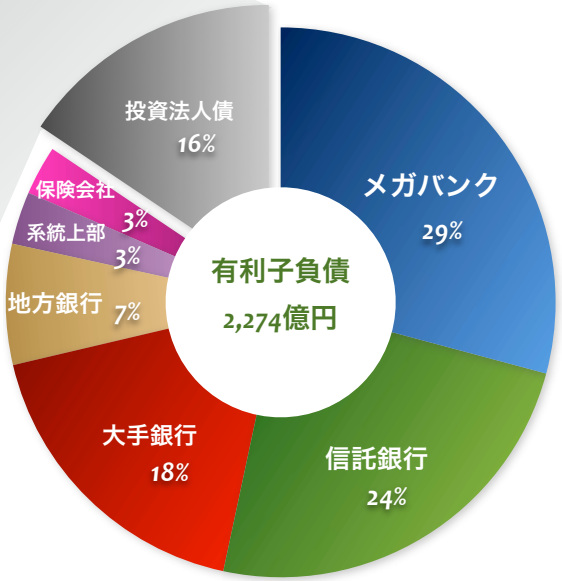
投資法人債の発行実績

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
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%				
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%				
10年				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%
12年					第20回債 20億円 1.41%		

住宅系REIT初 10年債・12年債を発行

* 第15回債については、2015年4月に償還済みです。

2015年7月31日現在



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	290	15.1
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	290	15.1
株式会社みずほ銀行	188	9.8
株式会社三井住友銀行	184	9.6
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	156	8.2
株式会社日本政策投資銀行	139	7.3
株式会社あおぞら銀行	126	6.6
みずほ信託銀行株式会社	103	5.4
株式会社りそな銀行	91	4.8
農林中央金庫	70	3.6
株式会社新生銀行	51	2.7
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	15	0.8
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
株式会社東京都民銀行	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	10	0.5
株式会社広島銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	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
合計 24社	1,919	100.0

※参考 コミットメントライン契約の概要

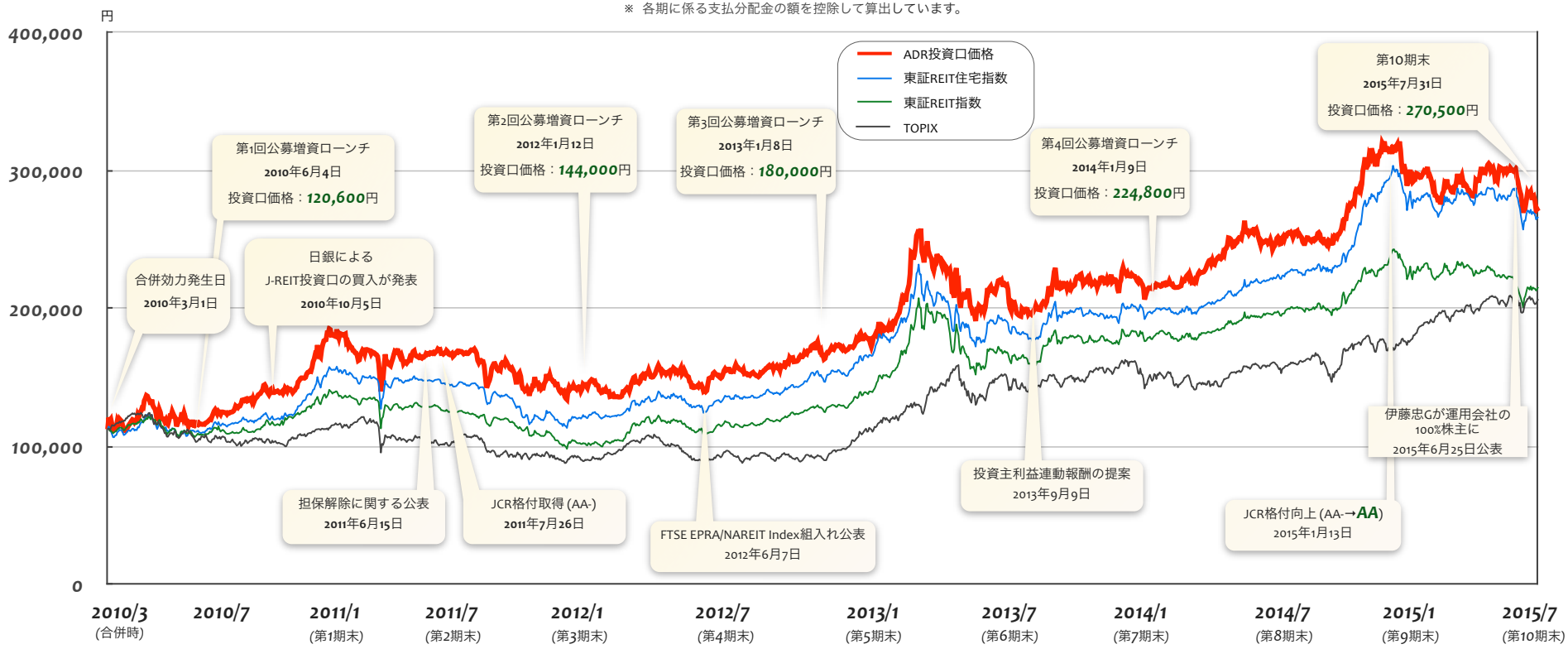
設定先	期間	極度額 (億円)
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行	3年	160
株式会社三井住友銀行	1年	40
合計		200

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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
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
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
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%
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
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
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
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
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%

※ 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。

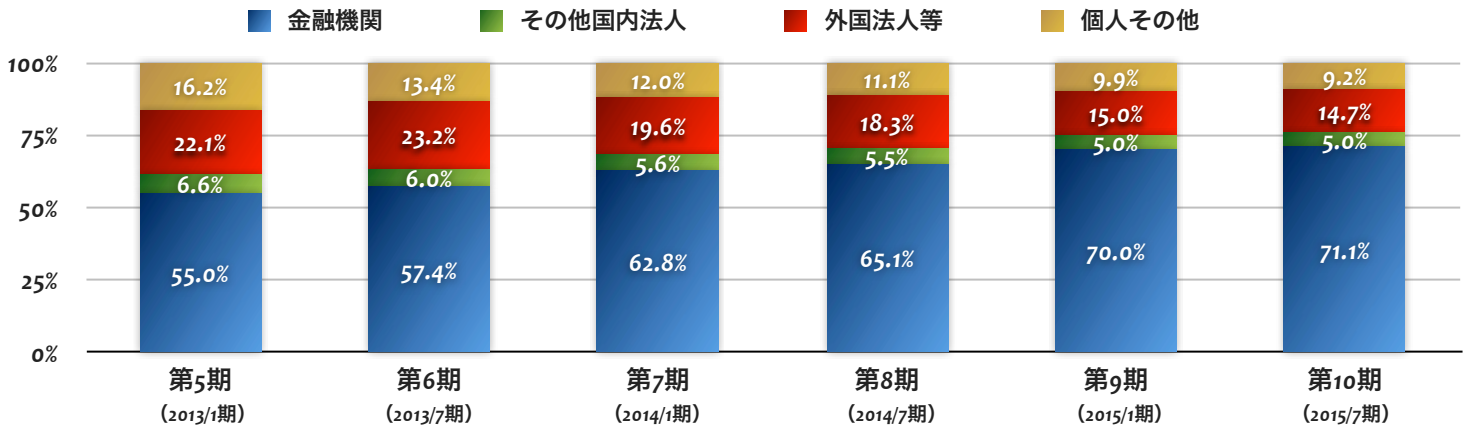
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資主構成

信託銀行を中心とした金融機関の保有口数割合が増加

2015/7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	923,740	71.1%	180	0.9%
信託銀行	668,294	51.4%	15	0.1%
地方銀行	122,460	9.4%	54	0.3%
生命保険	52,438	4.0%	11	0.1%
証券会社	34,304	2.6%	21	0.1%
損害保険	15,909	1.2%	6	0.0%
信用組合・農協他	14,702	1.1%	31	0.2%
信用金庫	13,300	1.0%	41	0.2%
都市銀行	2,333	0.2%	1	0.0%
その他国内法人	64,860	5.0%	274	1.4%
外国法人等	191,252	14.7%	257	1.3%
個人その他	120,148	9.2%	18,535	96.3%
合計	1,300,000	100.0%	19,246	100.0%

投資主上位10位	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）	375,205	28.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	117,062	9.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	75,048	5.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	46,817	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
みずほ信託銀行株式会社	18,125	1.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	17,279	1.3%
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	13,547	1.0%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1.0%
野村證券株式会社自己振替口	11,500	0.9%



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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	投資比率*2 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

1. 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1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。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

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

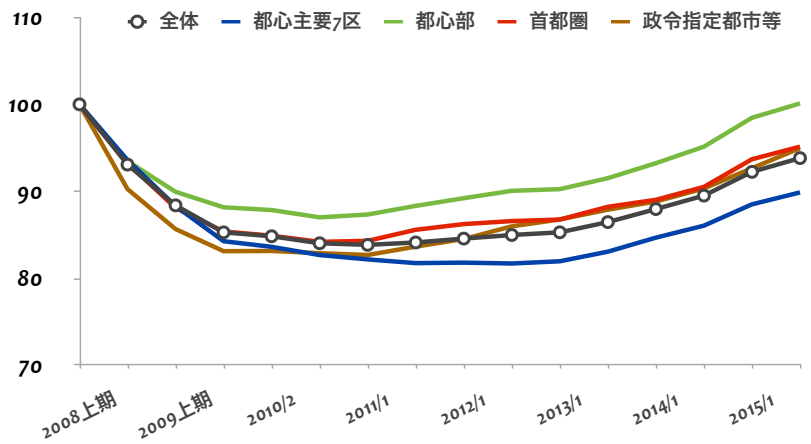
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

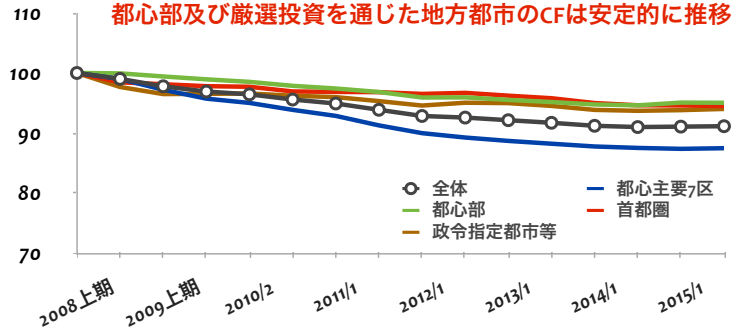
ポートフォリオ 継続鑑定評価の分解

鑑定評価額の推移



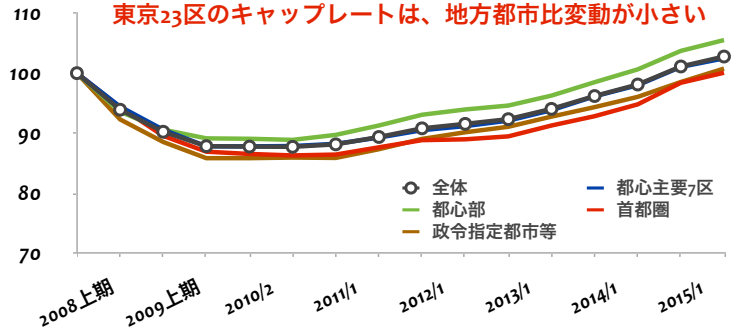
キャッシュフローの推移

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



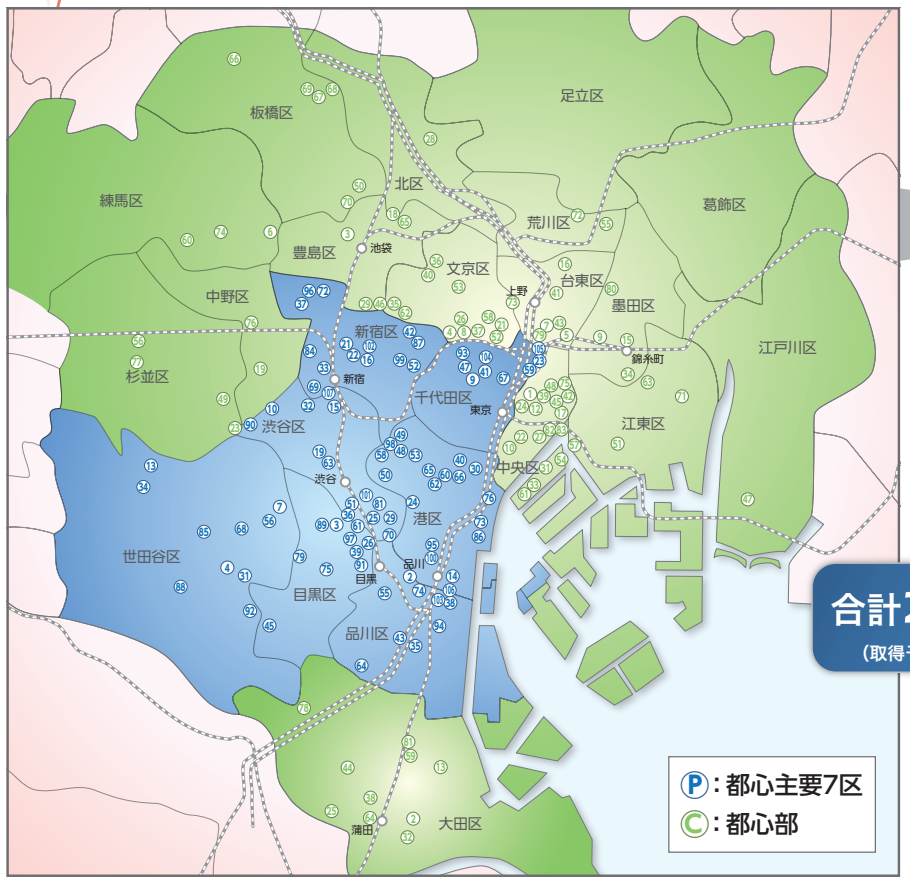
異なる特性を有するエリアの物件を各々一定程度保有することで、
長期安定的な利益分配を実現する良質なポートフォリオの形成を目指す

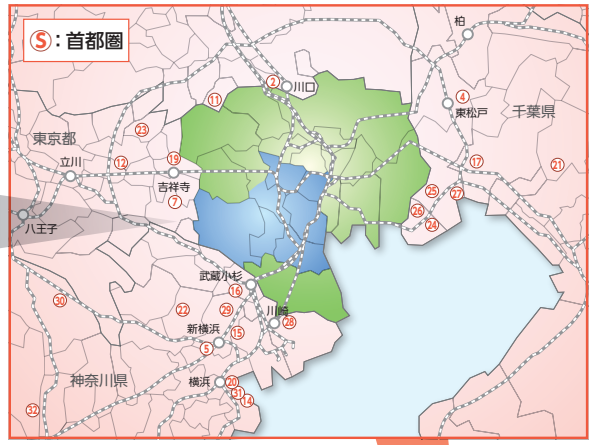
＊ 上記指数については、2008年上期以後2015年7月末時点まで保有している145物件の継続鑑定評価額、直接還元法上のネットキャッシュフロー、及び還元利回りの逆数をベースに算出しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ・マップ

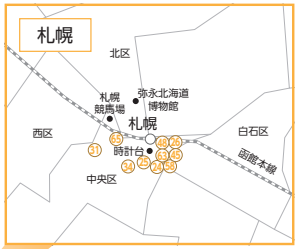
2015年9月14日予定

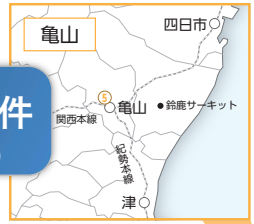


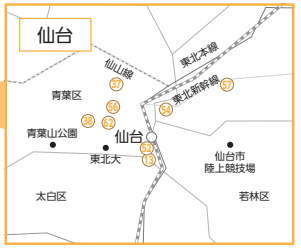


合計250物件
（取得予定物件を含む）

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市







© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015年7月31日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	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%	3,020	2,449	23.3%	4.3%	95.0%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	1,950	1,476	32.1%	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%	1,170	1,158	1.0%	7.3%	83.5%
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%	1,320	1,189	10.9%	3.1%	91.4%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,380	2,091	13.8%	2.9%	93.4%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,150	1,086	5.8%	7.3%	95.4%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.3%	1,220	1,081	12.8%	7.0%	93.7%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,860	2,601	9.9%	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%	700	718	-2.6%	4.4%	100.0%
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%	803	739	8.6%	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	571	21.7%	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%	1,560	1,326	17.6%	4.8%	92.8%
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%	1,030	939	9.7%	5.3%	91.1%
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%	1,890	1,438	31.4%	4.1%	97.7%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	941	885	6.2%	3.1%	85.0%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	626	571	9.6%	3.0%	84.7%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	705	732	-3.8%	6.2%	88.6%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	1,940	1,568	23.7%	2.9%	100.0%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.5%	2,120	1,845	14.9%	5.3%	97.3%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	378	317	19.2%	8.5%	100.0%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	373	314	18.6%	11.0%	92.7%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	406	350	15.8%	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%	317	272	16.2%	10.6%	91.5%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,050	894	17.3%	4.3%	89.5%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,620	2,244	16.7%	3.4%	98.8%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,340	1,123	19.3%	4.8%	90.5%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,270	1,955	16.1%	4.0%	96.6%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,270	1,158	9.6%	6.5%	95.6%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,500	1,266	18.4%	3.3%	96.8%
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%	1,360	1,118	21.5%	2.8%	98.5%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,030	883	16.5%	2.1%	96.4%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,230	1,009	21.9%	4.8%	97.1%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,150	1,000	14.9%	7.3%	100.0%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,520	2,199	14.6%	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%	3,600	3,509	2.6%	3.5%	97.6%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,270	1,129	12.5%	8.3%	89.4%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.6%	7,200	6,505	10.7%	2.8%	96.5%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,000	2,036	-1.8%	4.0%	98.3%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,770	2,384	16.2%	3.6%	97.0%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	88	3,570	0.8%	3,860	3,551	8.7%	6.8%	91.9%
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%	17,300	15,477	11.8%	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	0.7%	3,210	2,601	23.4%	2.7%	91.7%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	490	716	-31.6%	2.0%	76.6%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	1,940	1,533	26.5%	3.4%	93.0%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,400	1,370	2.2%	3.2%	97.1%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,020	1,966	2.7%	7.1%	97.3%
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%	5,830	6,038	-3.5%	0.7%	94.9%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,430	1,219	17.3%	3.5%	96.0%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,200	1,798	22.3%	3.4%	92.4%

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%	1,680	1,564	7.4%	4.6%	98.4%
P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,780	1,700	4.7%	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%	1,310	1,104	18.6%	4.9%	100.0%
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%	1,410	1,236	14.0%	4.4%	96.5%
P-69	レジディア西新宿II	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,100	1,748	20.1%	10.9%	91.3%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	979	887	10.3%	2.8%	96.2%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,030	933	10.3%	4.9%	95.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	154	4,670	1.1%	5,340	4,478	19.2%	2.8%	89.6%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	860	895	-4.0%	7.9%	93.8%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,590	5,110	9.4%	7.8%	97.2%
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	2.3%	10,500	9,130	15.0%	3.6%	97.3%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	938	864	8.5%	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%	1,380	1,672	-17.5%	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%	1,560	1,401	11.3%	8.8%	100.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,150	854	34.5%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.6%	2,910	2,392	21.6%	4.4%	96.0%
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%	2,410	2,052	17.4%	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%	1,790	1,587	12.8%	10.3%	89.7%
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%	4,090	3,404	20.1%	2.4%	95.9%
P-90	レジディア笹塚II	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.9%	4,310	3,788	13.8%	4.2%	91.8%
P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,190	976	21.9%	2.6%	97.0%
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%	959	792	21.0%	5.4%	100.0%
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%	1,560	1,261	23.7%	2.6%	100.0%
P-94	レジディア大森II	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,000	1,647	21.4%	2.2%	88.9%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,870	1,505	24.2%	6.7%	80.6%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.9%	4,220	3,825	10.3%	(A棟) 2.9% (B棟) 2.9% (C棟) 3.0%	93.9%
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	1,142	18.2%	2.7%	100.0%
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%	1,820	1,750	3.9%	3.9%	97.4%
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%	2,580	2,136	20.8%	3.8%	95.3%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	994	957	3.8%	5.4%	95.7%
P-101	レジディア恵比寿III	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	699	652	7.1%	3.3%	96.8%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	803	733	9.5%	5.2%	95.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,280	1,226	4.4%	8.7%	100.0%
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%	3,650	3,196	14.2%	2.4%	95.5%
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%	1,480	1,324	11.7%	2.8%	96.0%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,100	1,016	8.2%	4.0%	94.8%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.5%	2,310	1,641	40.7%	3.3%	92.9%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,330	2,232	49.2%	4.7%	97.8%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.4%	1,700	1,427	19.1%	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%	2,020	1,590	27.0%	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%	1,310	965	35.6%	2.9%	100.0%
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%	1,030	930	10.6%	9.2%	96.3%
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%	3,510	2,940	19.4%	2.1%	96.4%
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%	1,710	1,577	8.4%	3.6%	95.6%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,070	871	22.8%	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%	5,390	5,112	5.4%	4.3%	100.0%
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%	3,570	3,033	17.7%	4.6%	98.7%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015年7月31日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.5%	1,930	1,888	2.2%	3.8%	94.7%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,250	4,089	3.9%	7.2%	98.6%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	874	839	4.1%	7.7%	93.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,100	1,796	16.9%	5.3%	95.2%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	677	521	29.9%	6.4%	97.4%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	455	331	37.3%	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%	1,120	953	17.4%	5.3%	91.6%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,710	1,367	25.0%	3.4%	100.0%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	1,990	1,818	9.4%	6.9%	87.4%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,400	1,149	21.8%	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%	1,530	1,214	26.0%	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%	694	565	22.8%	3.5%	90.5%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,340	1,888	23.9%	4.0%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	985	805	22.3%	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%	1,160	999	16.1%	2.3%	93.1%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,210	1,044	15.8%	6.8%	94.3%
C-32	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,580	1,301	21.4%	4.0%	94.1%
C-33	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,740	2,342	17.0%	3.8%	92.5%
C-34	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.6%	2,520	2,281	10.4%	4.7%	91.9%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,700	3,134	18.1%	4.7%	100.0%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	830	655	26.6%	5.0%	94.3%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,250	981	27.3%	6.9%	98.1%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	396	355	11.3%	8.5%	100.0%
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%	701	520	34.8%	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%	1,560	1,375	13.4%	4.1%	95.6%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,120	913	22.6%	5.4%	100.0%
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%	1,460	1,268	15.1%	4.5%	95.6%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,040	1,787	14.1%	3.0%	91.2%
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	1,232	11.9%	5.0%	96.6%
C-45	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,430	1,233	16.0%	3.9%	93.6%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.5%	6,950	6,178	12.5%	2.6%	95.9%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	741	637	16.2%	7.0%	100.0%
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%	6,440	5,220	23.4%	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%	5,040	3,739	34.8%	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%	1,160	875	32.5%	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%	2,740	1,960	39.8%	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%	1,410	1,121	25.7%	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	0.6%	2,780	2,351	18.2%	3.5%	96.3%
C-54	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,490	2,550	36.8%	4.0%	95.4%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,450	2,576	33.9%	5.3%	97.9%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,170	1,786	21.5%	4.5%	99.1%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,200	997	20.3%	7.6%	85.3%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,660	2,102	26.5%	4.2%	96.1%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,390	1,155	20.3%	1.8%	94.7%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.3%	1,300	1,074	21.0%	4.5%	98.7%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,300	1,807	27.2%	4.9%	96.5%
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%	2,810	2,340	20.1%	4.0%	95.6%
C-63	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2	51	651	0.2%	804	674	19.2%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,180	954	23.6%	3.5%	98.4%
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%	10,400	8,479	22.6%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	95.6%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	584	534	9.2%	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%	657	615	6.7%	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%	1,280	1,146	11.6%	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%	472	438	7.7%	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%	1,280	1,142	12.0%	3.0%	91.6%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,450	1,313	10.4%	6.1%	95.4%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,250	1,211	3.2%	3.2%	96.8%
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%	1,840	1,805	1.9%	3.8%	91.5%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	596	526	13.2%	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%	445	406	9.5%	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%	741	697	6.3%	4.1%	97.5%
C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	529	495	6.8%	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%	1,460	1,385	5.4%	4.4%	97.3%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,120	1,018	9.9%	5.1%	94.0%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,040	916	13.5%	3.5%	98.3%
C-81	レジディア大森III	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,530	1,446	5.8%	3.1%	100.0%
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%	2,180	2,049	6.4%	3.8%	96.3%
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%	2,060	1,911	7.8%	3.7%	97.5%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	714	727	-1.9%	5.5%	97.5%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.3%	1,160	1,063	9.0%	4.6%	100.0%
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	1,820	6.6%	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%	1,160	1,100	5.4%	5.0%	88.1%
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%	719	702	2.4%	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%	552	519	6.2%	2.9%	100.0%
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%	1,790	1,574	13.7%	8.4%	94.9%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	879	735	19.5%	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%	1,750	1,518	15.3%	7.2%	95.3%
S-17	レジディア船橋I・II	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	2,890	2,595	11.4%	(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%	1,530	1,434	6.7%	9.1%	91.9%
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.3%	15,700	12,429	26.3%	4.5%	98.8%
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8	39	882	0.2%	822	826	-0.6%	5.4%	87.7%
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%	2,160	1,581	36.6%	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%	1,070	792	35.0%	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%	2,680	2,140	25.2%	6.7%	97.2%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,020	846	20.5%	6.6%	97.6%
S-26	レジディア浦安II	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	988	826	19.5%	7.5%	94.6%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	939	782	20.0%	6.1%	98.7%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,100	1,677	25.2%	4.7%	94.7%
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	1,055	12.7%	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%	1,190	1,115	6.7%	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	27	735	0.2%	975	771	26.4%	11.5%	59.2%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	670	665	0.7%	11.0%	94.3%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,640	1,537	6.7%	10.9%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,360	1,099	23.7%	3.4%	100.0%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,190	1,570	-24.2%	4.2%	97.1%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

（2015年7月31日現在）

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	954	919	3.7%	5.7%	89.9%
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%	4,000	3,551	12.6%	(サウス棟・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%	1,320	1,165	13.3%	3.4%	99.4%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,020	814	25.3%	8.3%	97.6%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,630	2,032	29.4%	3.2%	97.0%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,030	904	13.8%	2.4%	88.0%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,390	1,087	27.8%	6.6%	92.4%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,300	1,837	25.2%	9.9%	97.3%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	2,960	2,198	34.7%	3.5%	93.0%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,460	1,203	21.3%	3.9%	94.2%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,100	866	27.0%	4.9%	98.2%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	368	293	25.2%	2.7%	97.5%
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	767	627	22.2%	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%	1,860	1,515	22.7%	0.9%	95.9%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,340	1,243	7.8%	1.1%	97.4%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,270	1,038	22.3%	1.4%	97.8%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	879	779	12.8%	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%	721	665	8.4%	13.5%	93.8%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.9%	4,040	3,449	17.1%	3.1%	98.0%
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%	1,110	981	13.1%	1.2%	96.9%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	820	710	15.4%	3.9%	95.9%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,410	1,886	27.7%	0.9%	98.1%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.3%	1,490	1,137	31.0%	7.5%	96.0%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.2%	865	653	32.4%	4.8%	100.0%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	720	527	36.5%	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%	635	494	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%	1,780	1,443	23.3%	8.7%	94.2%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,320	1,038	27.1%	7.8%	94.1%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,270	996	27.4%	4.8%	97.5%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.6%	2,910	2,366	23.0%	2.6%	96.7%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,570	1,204	30.3%	3.6%	98.4%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,560	2,727	30.5%	3.6%	96.4%
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%	1,050	905	15.9%	1.1%	91.1%
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%	2,290	1,943	17.8%	9.1%	94.0%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,150	986	16.5%	2.8%	95.6%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	1,970	1,500	31.3%	0.7%	96.4%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,500	1,243	20.7%	8.9%	90.4%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	987	887	11.3%	12.4%	94.2%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.8%	4,340	3,355	29.3%	7.1%	99.3%
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%	1,920	1,792	7.1%	2.3%	96.8%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.7%	3,480	2,935	18.6%	3.1%	91.0%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,260	1,843	22.6%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.6%
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	1,081	23.9%	5.8%	97.9%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,530	1,148	33.2%	2.3%	98.3%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	831	612	35.6%	2.1%	98.8%

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-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.3%	1,290	1,098	17.4%	1.1%	95.5%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,220	2,844	13.2%	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%	897	821	9.2%	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%	290	241	20.0%	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%	1,260	1,140	10.4%	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%	675	577	17.0%	1.2%	90.9%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	543	513	5.7%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	475	414	14.5%	1.4%	98.4%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,270	1,171	8.4%	3.4%	95.5%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,290	1,168	10.4%	4.5%	100.0%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,510	1,416	6.6%	1.8%	95.3%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,020	883	15.4%	2.3%	94.5%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,020	981	3.9%	4.4%	93.2%
249物件合計				20,122	424,145	100.0%	481,152	413,396	16.4%	2.4%	96.4%

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	85	5,292	168,274	39.7%	184,086	163,379	12.7%
C 都心部	79	6,237	133,469	31.5%	155,011	130,632	18.7%
S 首都圏	24	2,249	41,246	9.7%	46,588	39,302	18.5%
R 政令指定都市等	61	6,344	81,155	19.1%	95,467	80,082	19.2%
合計	249	20,122	424,145	100.0%	481,152	413,396	16.4%

※参考　2016/1期取得予定物件と取得後ポートフォリオ

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	算定価格(百万円)
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	907

（2015年9月14日予定）

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	86	5,323	169,113	39.8%
C 都心部	79	6,237	133,469	31.4%
S 首都圏	24	2,249	41,246	9.7%
R 政令指定都市等	61	6,344	81,155	19.1%
合計	250	20,153	424,985	100.0%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産運用会社の概要

会社概要

2015年7月31日現在

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 髙坂 健司

資本金の額： 3億円

事 業 内 容： 投資運用業

沿革：
- 2005年 2月 2日　ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
- 2005年 5月17日　ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
- 2010年 3月 1日　パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

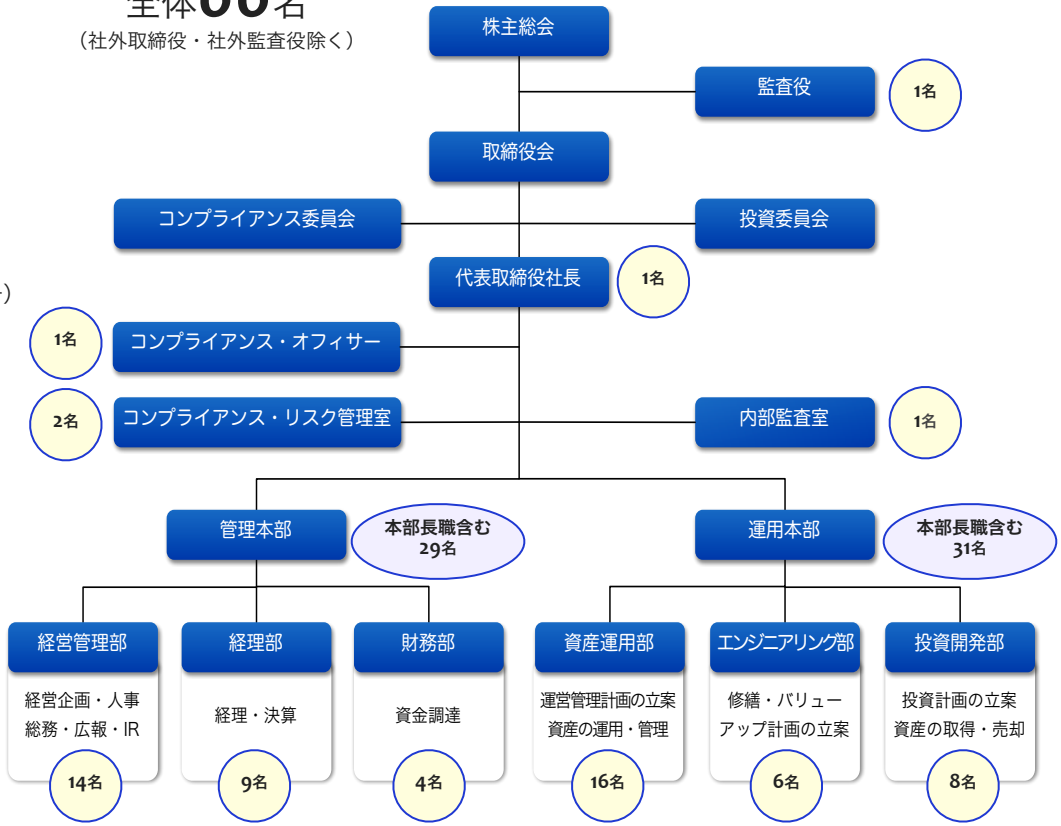
登録・認可等：
- 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
- 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
- 金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
- 一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ　http://www.adim.co.jp/

投資法人ホームページ　http://www.adr-reit.com/

組織図

全体**66**名
（社外取締役・社外監査役除く）



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

（投資主とのセイムボート）

報 酬 I	報 酬 II	報 酬 III
総資産額連動（前期末）	NOI[*1]連動	調整後 EPU[*2]連動
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

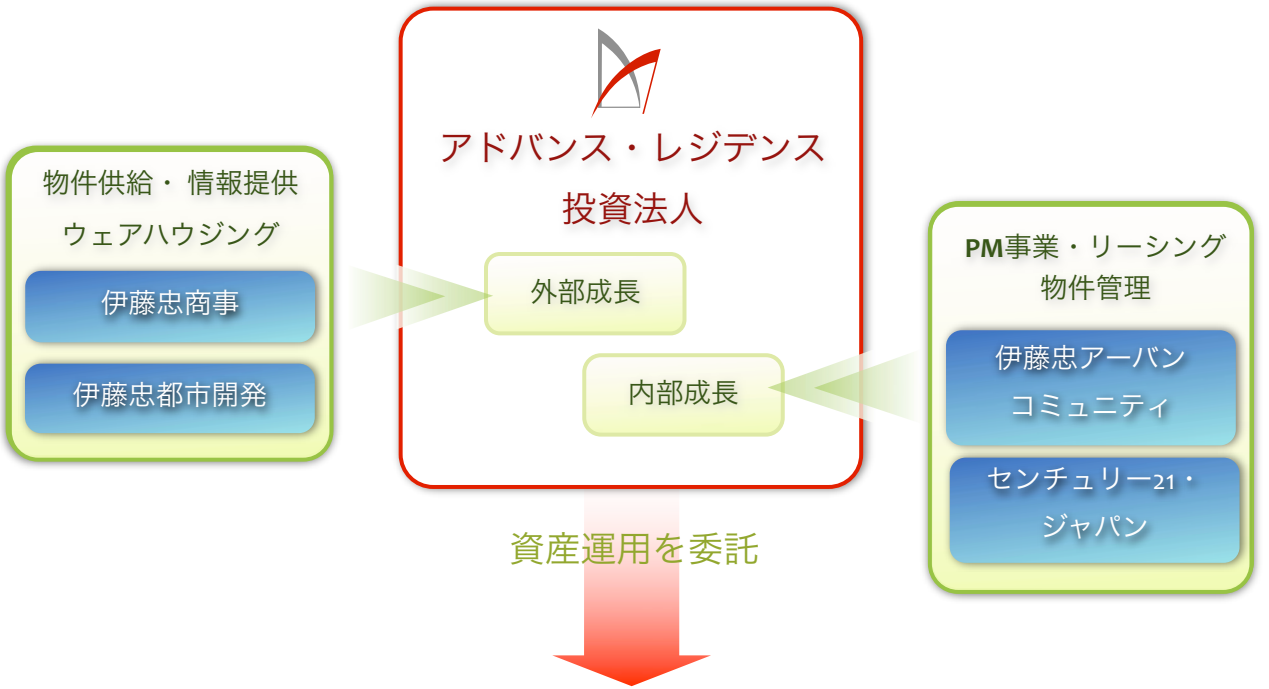
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

スポンサーサポートの状況

2015年7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。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Advance Residence Investment Corporation

201601

- ✳ 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