



第14期 決算説明資料

2017年2月1日～2017年7月31日

アドバンス・レジデンス投資法人

目次



Executive Summary	3
2017/7期 決算実績	4
内部成長	5～14
外部成長	15～17
財務戦略	18～20
分配金戦略 業績予想	21～24
参考資料	25～55

アドバンス・レジデンス 基本情報

証券コード	3269
スポンサー	伊藤忠商事、伊藤忠都市開発
運用資産	賃貸住宅
決算月	1月/7月
資産運用会社	ADインベストメント・マネジメント株式会社

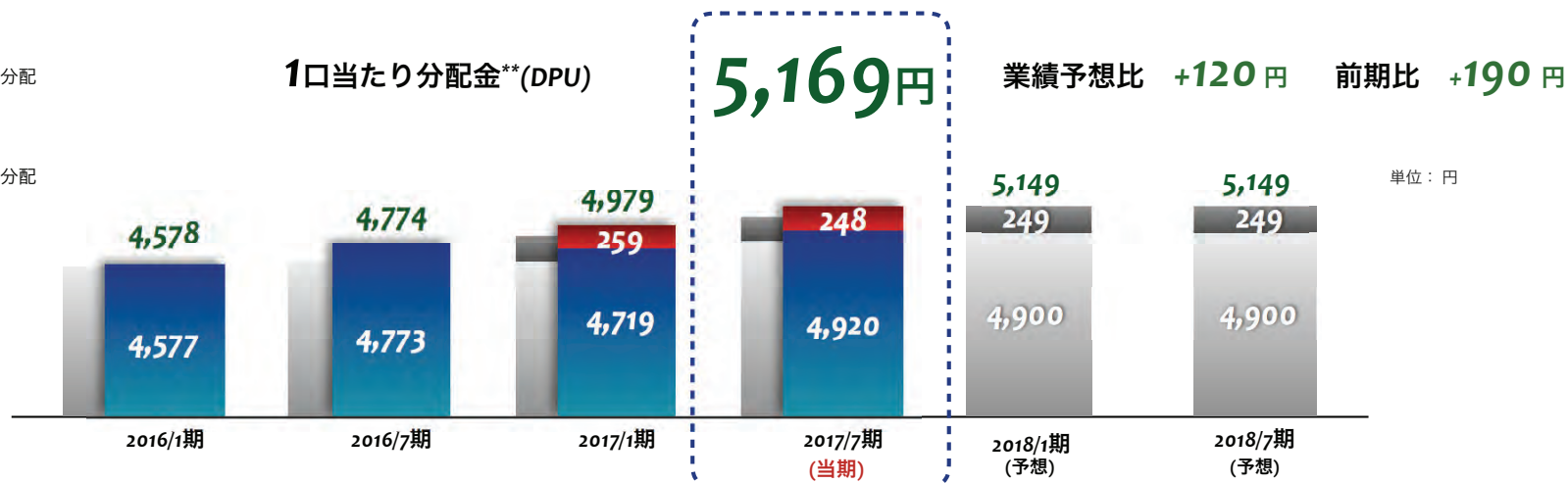
Executive Summary

過去最高の分配金、過去最高の平均稼働率*

■ 積立金***の取崩し
■ 当期純利益からの分配

(期初予想)

■ 積立金***の取崩し
■ 当期純利益からの分配



内部成長

期中平均稼働率 **過去最高 97.0%**

賃料増減率 **+0.30%**

金融コストは着実に逓減

平均支払金利 **0.94%**

各種データ

3物件を新規取得 (計57億円)

資産規模 **260物件 4,427億円**

取得余力 (2017年7月末現在) **300億円超**

積立金** (2017/7期分配後) **328億円**

NAV/口 **237,214円**

* 過去最高の分配金とは、合併来、6ヶ月換算の一戸当たりの分配金に基づきます。過去最高の稼働率は、合併来の実績に基づきます。

** 以下では、「1口当たり分配金」を「DPU」、「当期純利益/口」(当期純利益を期末発行済投資口数で除した金額)を「EPU」という場合があります。

*** 一時差異等調整積立金を指します。

2017/7期 決算実績（損益計算書ベース）

2017年2月1日～2017年7月31日



①第14期予想 ②第14期実績 ② - ①

③第13期実績 ② - ③

単位：百万円

	業績予想 (2017/3/10発表)	2017/1期 実績	差異	主な差異理由		2016/7期 実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,755 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	15,918 (260物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	+162	▷通期保有物件等 稼働率上昇に伴う増収 礼金収入の増加等	+134 +27	15,504 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+414	▷物件取得 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増収 ▷通期保有物件等 稼働率上昇による賃料収入の増加 礼金収入等の増加	+144 +133 +134
営業利益	7,819 (減価償却費：2,637) (固都税等：849)	7,968 (減価償却費：2,631) (固都税等：848)	+149	▷賃貸事業費用等 広告宣伝費他の減少 原状回復費や修繕費他の増加 ▷一般管理費 増益に伴う資産運用報酬の増加 その他一般管理費の減少	+22 △41 △14 +19	7,801 (減価償却費：2,593) (固都税等：836)	+167	▷賃貸事業費用等 物件取得に伴う増加 繁忙期に伴う手数料の増加 修繕費や減価償却費等の増加 ▷一般管理費 資産規模拡大による資産運用報酬増加	△44 △140 △47 △16
経常利益	6,480 (金融費用*：1,333)	6,642 (金融費用*：1,318)	+162	営業外収益の増加 金利低下による支払金利等の減少	+4 +8	6,371 (金融費用*：1,410)	+270	営業外収益の減少 リファイナンス等による支払利息等の低減	△3 +107
当期純利益	6,480	6,642	+162			6,371	+270		

当期純利益/口 (EPU)	4,800円	4,920円	+120円	期末発行済投資口数 1,350,000口	4,719円	+201円	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口	249円	248円	△1円	期末積立金**残高：328億円	259円	△11円	
1口当たり分配金	5,049円	5,169円	+120円		4,979円	+190円	
総資産LTV	49.6%	49.6%	-		49.6%	-	

* 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。

**「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

内部成長

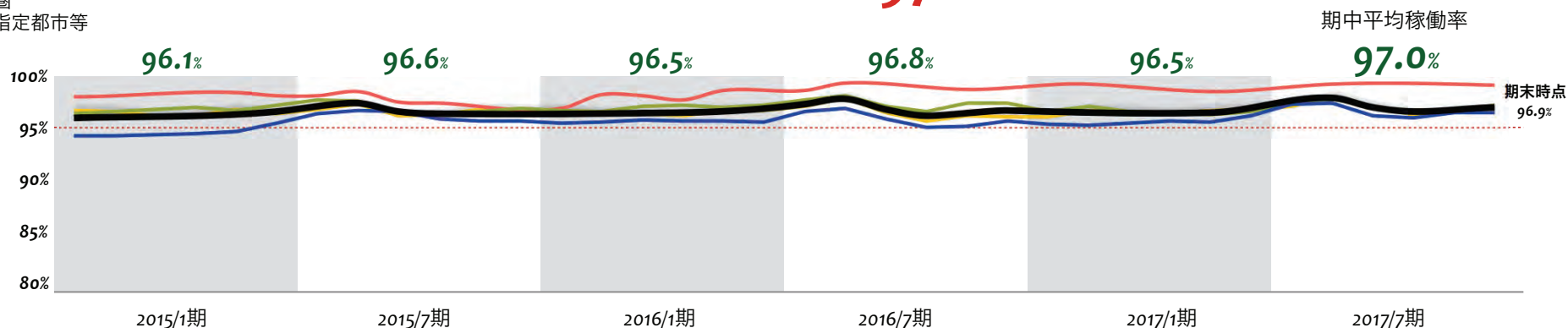


稼働率・賃料増減率は順調に推移

稼働率

- ポートフォリオ全体
- 都心主要7区
- 都心部
- 首都圏
- 政令指定都市等

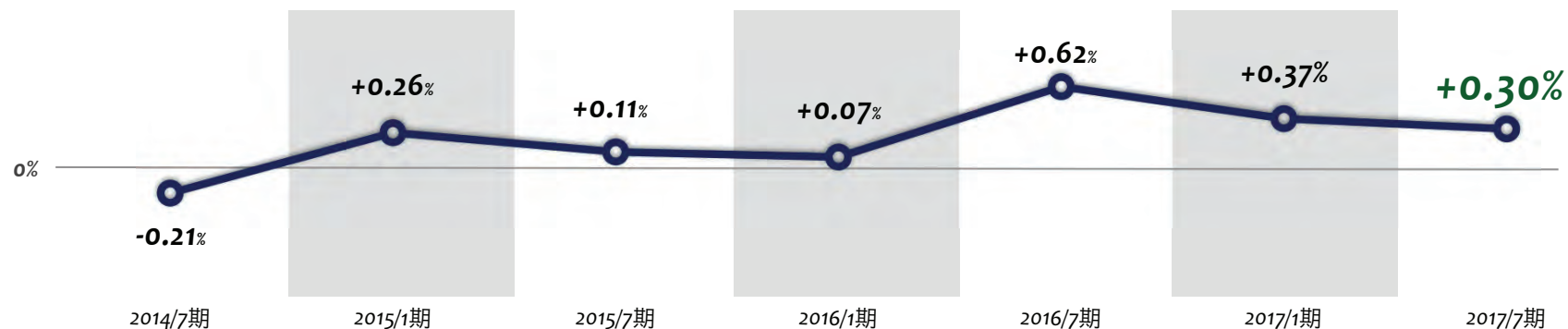
期中平均稼働率は、過去最高の**97.0%**



ポートフォリオ全体の賃料増減率*

6期連続の上昇

- 賃料増減率



* 通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

賃料上昇トレンドは継続

入替 +1.54% 更新 +0.50%

入 替*

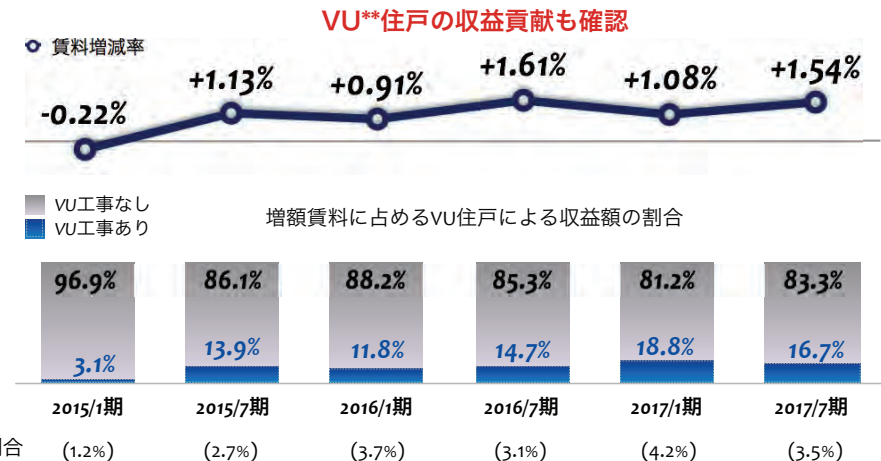
単位：百万円

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	1,153戸	51.9%	145	152	+7.1	+4.91%
賃料据置	364戸	16.4%	39	39	-	-
賃料下落	706戸	31.8%	79	76	-3.0	-3.83%
計	2,223戸	100.0%	264	268	+4.0	+1.54%

エリア別ネット増減率

都心主要7区 +2.36% 都心部 +1.81% 首都圏 +0.40% 政令指定都市等 +0.08%

VU戸数割合



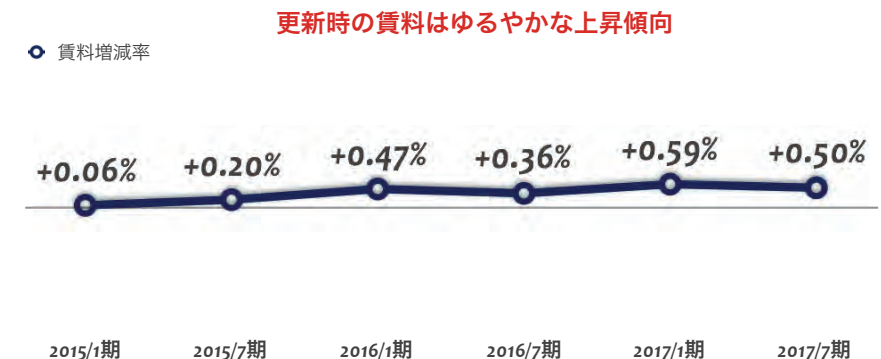
更 新*

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	708戸	21.4%	89	90	+1.9	+2.20%
賃料据置	2,595戸	78.4%	297	297	-	-
賃料下落	5戸	0.2%	0.8	0.7	-0.02	-3.32%
計	3,308	100.0%	386	388	+1.9	+0.50%

エリア別ネット増減率

都心主要7区 +0.56% 都心部 +0.61% 首都圏 +0.48% 政令指定都市等 +0.27%



*期中に新規契約又は更新契約を締結したバスルー契約の住戸を対象としています。

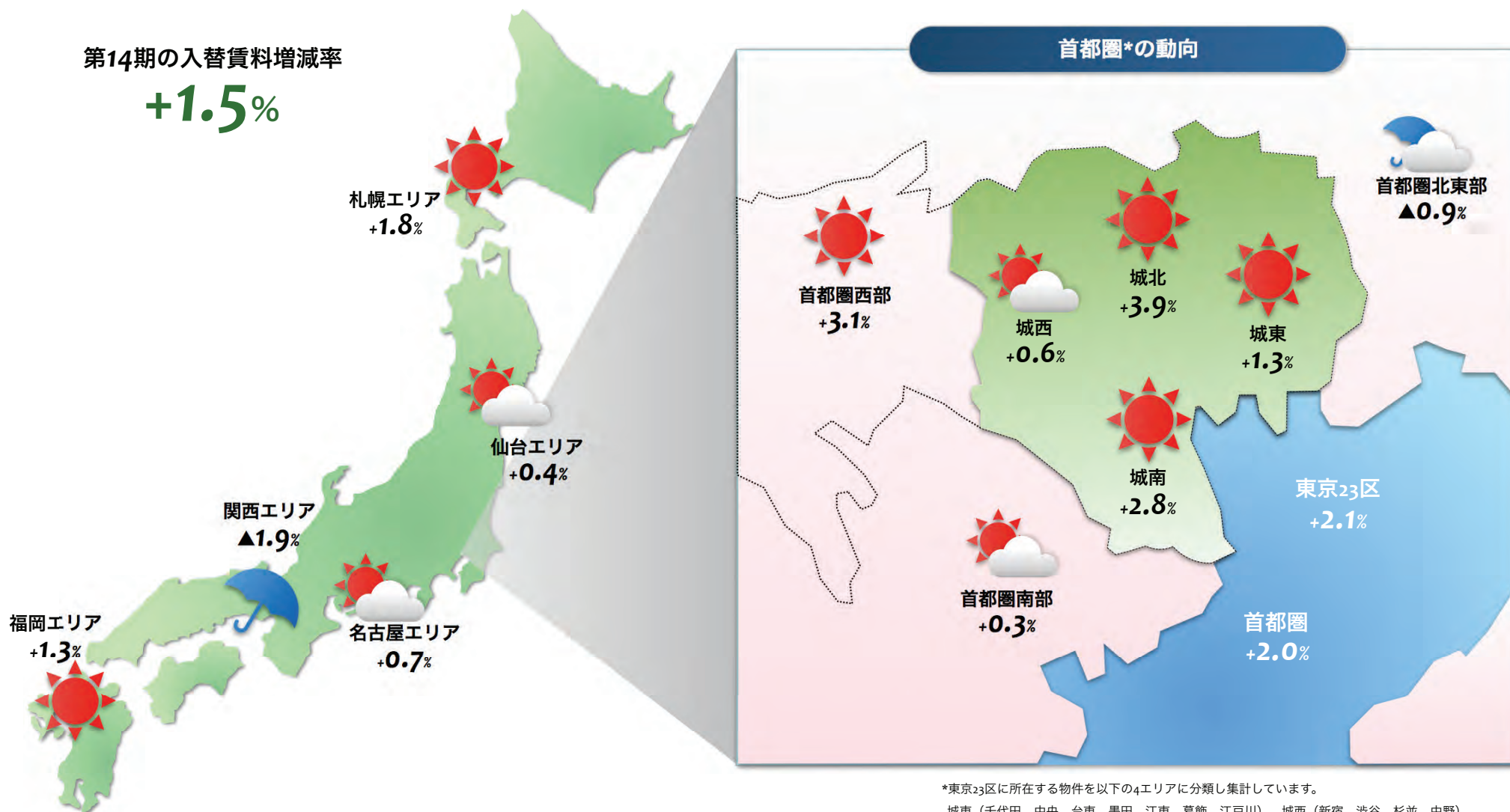
**VU=バリューアップ。なお、バリューアップ工事とは、仕様変更や間取り変更を伴う工事を指します。

エリア別 入替賃料動向

都心部を中心に概ね堅調な動き

第14期の入替賃料増減率

+1.5%



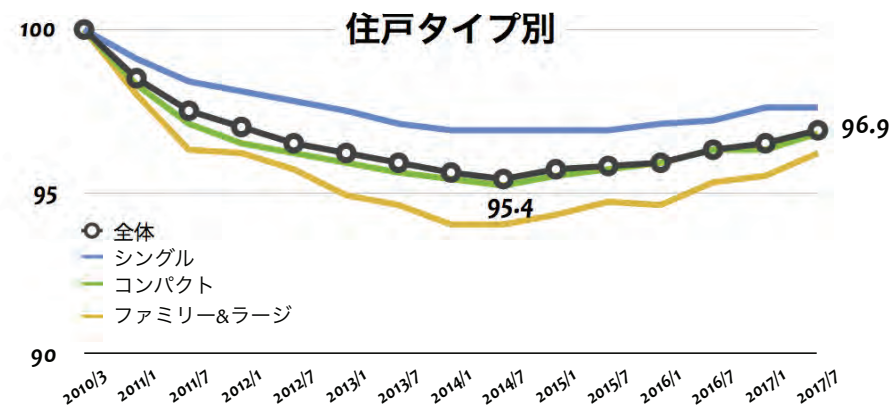
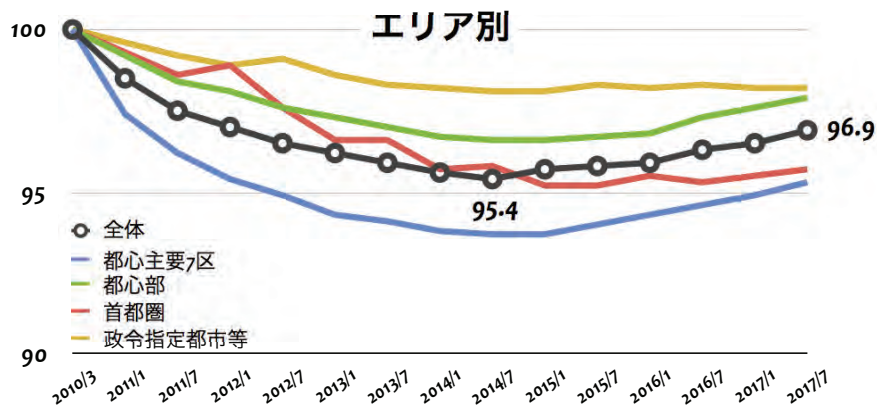
*東京23区に所在する物件を以下の4エリアに分類し集計しています。

城東（千代田、中央、台東、墨田、江東、葛飾、江戸川）、城西（新宿、渋谷、杉並、中野）、城南（港、品川、目黒、大田、世田谷）、城北（文京、豊島、北、板橋、練馬、荒川、足立）、

賃料の動向

賃料坪単価の推移

東京23区・コンパクトタイプを中心に賃料上昇が継続



賃料上昇余地*

+1.12%

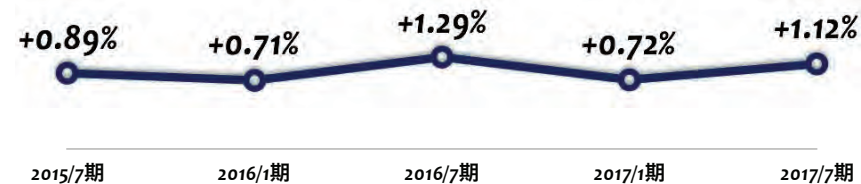


マーケット賃料

ポートフォリオ
レントギャップ
+1.12%

ポートフォリオ賃料

賃料上昇余地の推移



* 物件毎・住戸タイプ毎に2017年7月期の成約賃料坪単価を算出し、既存テナントの賃料坪単価が2017年7月期の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指します。(2017年7月末時点で保有している物件のバススルー住戸のみを対象)

計画的な競争力の維持・向上

バリューアップ工事

エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや間取りに変更し、積極的な賃料引上げを目指す工事

合併来実績	VU実施戸数	: 232 戸
	成約戸数	: 222 戸(2017年8月31日現在)
	成約賃料上昇率*	: 12.2%

大規模修繕工事

築15年を目処に、物件の屋上、外壁、エントランス等を修繕し、建物の機能維持を目的とした工事

合併来実績	物件数	: 26 件
	工事金額	: 1,272 百万円
	平均工事金額	: 48 百万円/件

日常修繕工事等

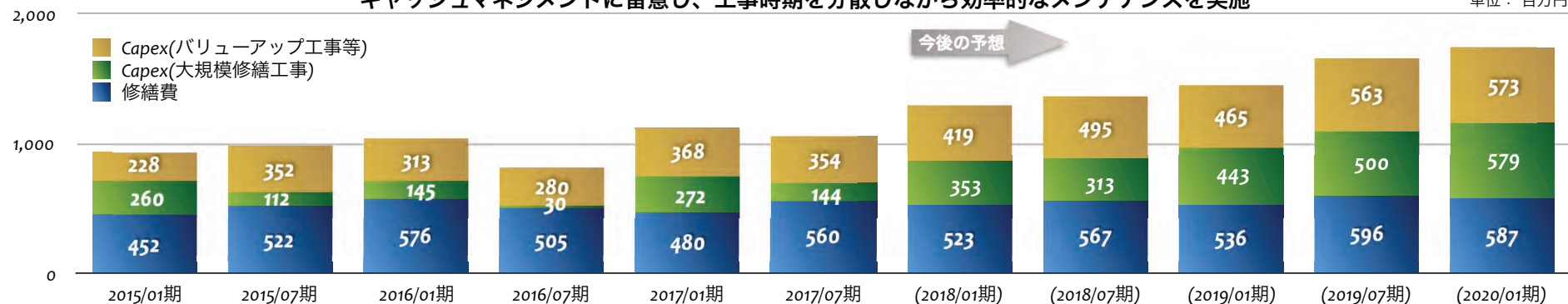
テナント退去時の水周り設備や壁紙の交換等の工事

一級建築士事務所登録

運用会社として初の事務所登録
建築士による専門的、効率的な管理運営体制を構築

キャッシュマネジメントに留意し、工事時期を分散しながら効率的なメンテナンスを実施

単位：百万円



* 成約戸数222戸(2017年8月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率の平均を記載しています。

大規模修繕工事

2017年7月期 実施件数：3物件 工事総額：135百万円

P-45 レジディア自由が丘 築15年

エントランスの意匠変更を行い、重厚感をアップ



C-17 レジディア新川 築14年

外壁とエントランス内部を共に刷新し、デザイン性を強調



バリューアップ工事

～ 2017年7月期 実施例 ～

9物件 27室の工事を実施 月額賃料 平均 **16.7%UP***

P-73 レジディア芝浦



築年数 : 26 年
住戸タイプ : 3LDK
工事金額 : 4.2 百万円
月額賃料 : **21.4% UP**
(想定回収期間** 5年)



C-46 レジディア目白



築年数 : 19 年
住戸タイプ : 2LDK
工事金額 : 5.8 百万円
月額賃料 : **20.0% UP**
(想定回収期間** 4年)



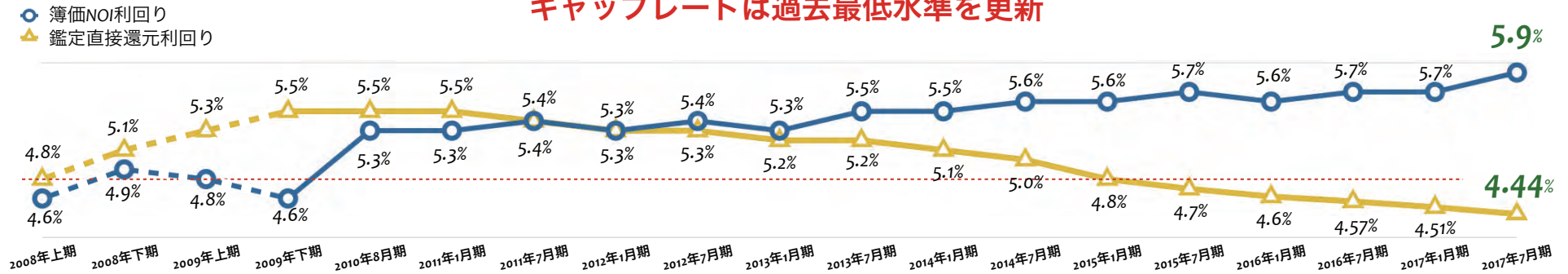
*月額賃料の上昇割合は、2017年8月31日時点で成約済みの20戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

**想定回収期間は、成約賃料と原状回復工事時想定賃料の差額を基にした、VU費用（工事金額から原状回復工事相当額や経年に伴う設備交換工事相当額を除いた金額）の回収期間を指します。

鑑定評価の推移

直接還元利回りの推移

キャップレートは過去最低水準を更新



2017/7期末 鑑定評価サマリ

含み益 **1,064** 億円 (含み益率: **25.1%**)

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		参考 実績NOI 利回り	含み損益 (百万円)		
	17/7期末	前期差異*	17/7期末	前期差異	前期差異 内訳**		17/7期末	前期差異		帳簿価格 (a)	算定価格との 差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	200,281	+3,206	8,519	+17	+22	△5	4.19%	△0.06pt	5.3%	164,794	35,486	21.5%
都心部	177,534	+3,266	7,768	+11	+29	△18	4.32%	△0.08pt	5.9%	139,057	38,476	27.7%
東京23区	377,815	+6,472	16,287	+28	+52	△23	4.25%	△0.07pt	5.6%	303,852	73,962	24.3%
首都圏	48,304	+277	2,366	△0.7	△0.1	△0.7	4.86%	△0.03pt	6.6%	37,973	10,330	27.2%
政令指定都市等	105,055	+231	5,249	△41	△9	△32	4.95%	△0.05pt	6.7%	82,886	22,168	26.8%
全体	531,174	+6,980	23,902	△13	+42	△56	4.44%	△0.06pt	5.9%	424,712	106,461	25.1%

算定価格の動向

	物件数	前期差異
上昇	187	+7,684
据置	51	-
下落	22	△704
計	260	+6,980

(単位: 百万円)

評価額が下落した物件のうち、
ER再取得に伴い費用が増加した物件
15物件

含み損のある物件
4物件 (△770百万円)

*2017/7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。 **鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費を除く鑑定NOIの変動を「賃貸収支」として、ER再取得に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

メモ

外部成長



新規取得物件

2017/7期 取得実績 **3**物件 **57**億円

スポンサーからの取得

レシディア高円寺



レシディア亀戸



第三者との相対取引による取得

レシディア千里藤白台



	都心部	都心部	政令指定都市等	合計/平均
取得価格	1,380百万円	2,988百万円	1,430百万円	5,798百万円
NOI利回り*	5.1%	4.7%	5.2%**	4.9%
償却後利回り*	4.3%	4.0%	4.3%**	4.1%
賃貸可能戸数	58戸	129戸	90戸	277戸
竣工年月	2015年3月	2013年10月	2017年2月	-
築年数	2.4年	3.8年	0.4年	2.6年

スポンサーパイプラインの着実な積み上げ

計 **31** 物件 想定規模 約 **510** 億円

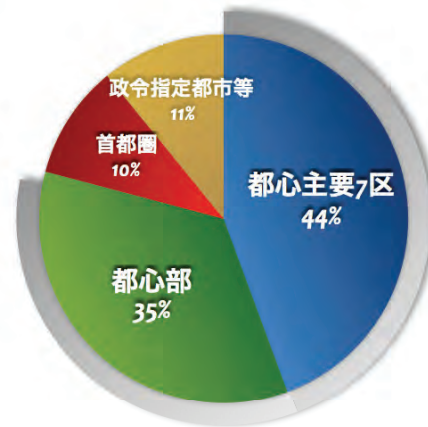
伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心としたスポンサーパイプライン

	件数	総戸数	想定規模
都心主要7区	14 物件	743 戸	226 億円
都心部	11 物件	667 戸	177 億円
首都圏	2 物件	439 戸	51 億円
政令指定都市等	4 物件	372 戸	55 億円
計	31 物件	2,221 戸	510 億円

(うち建築確認前案件 5物件 77億円)

(2017年7月末現在)

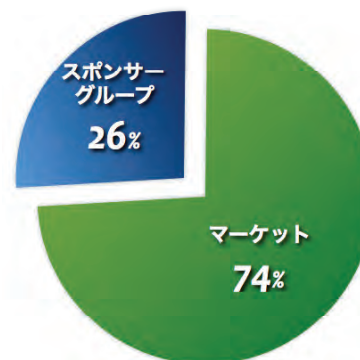
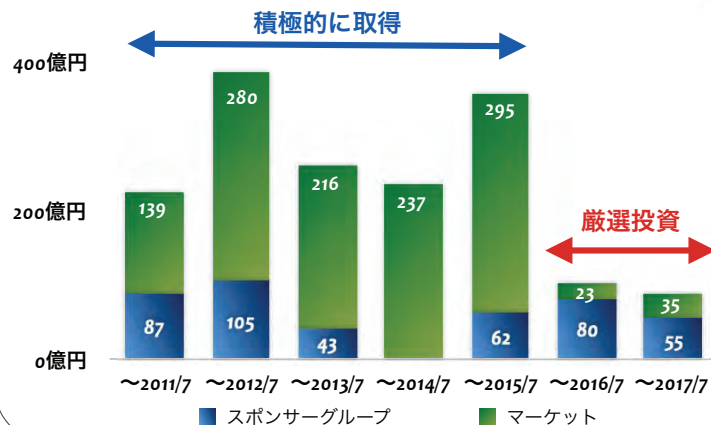


スポンサー物件は毎年度着実に竣工予定

(単位: 億円)

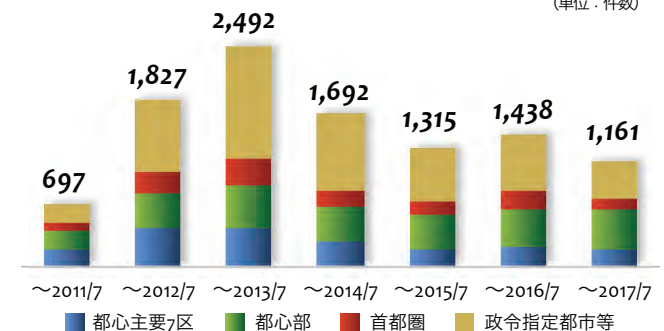


合併来の取得実績



物件情報数は減少傾向継続

(単位: 件数)



財務戦略



安定的な財務基盤の構築

基本情報

格付け JCR: **AA** (安定的) R&I: **A+** (安定的)

	2017/1期末	2017/7期末	前期末比
借入金	1,902億円	1,888億円 (84.6%)	▲14億円
投資法人債	335億円	345億円 (15.4%)	+10億円
合計	2,237億円	2,233億円 (100.0%)	▲4億円

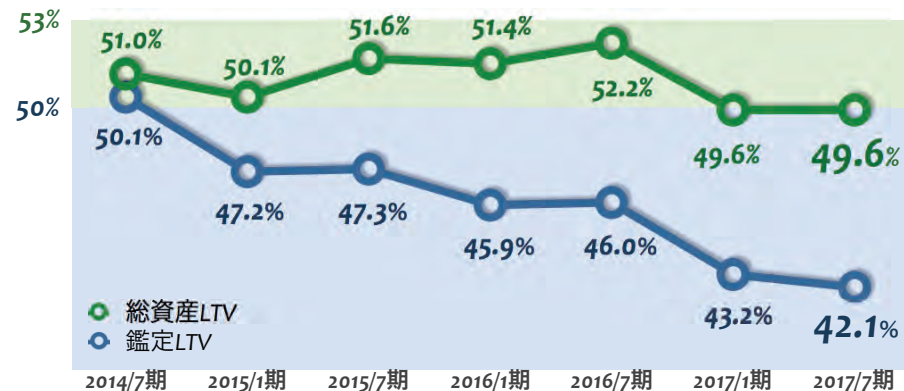
2017年7月期 借換実績

長期化及び金融コストの低減を重視

	返済	調達
総額	229億円	225億円
平均支払金利	1.30%	0.46%
平均調達年数	5.4年	8.3年

LTVコントロール

鑑定LTV 50% 以下、かつ 総資産LTV 53% 以下 で運用



2017年7月期 トピックス

①投資法人債を機動的に発行

総額 **50億円** **8.2年**の資金を **0.37%**で調達

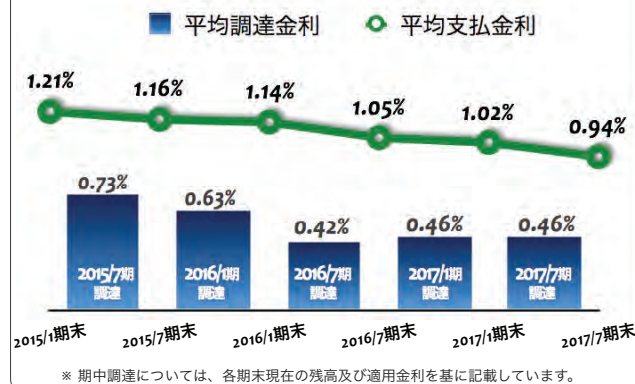
②新規レンダー2社を新たに招へい

株式会社かんぽ生命保険
信金中央金庫

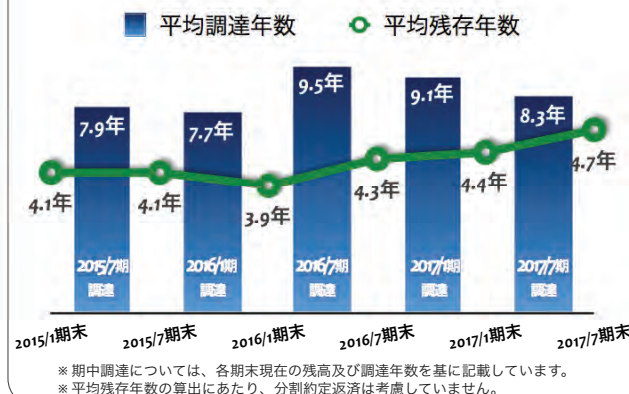
(2017年9月調達予定)

長期安定的な財務体質

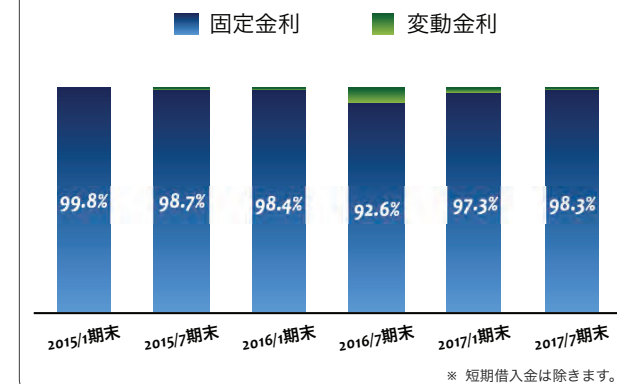
金融費用の逓減



長期化

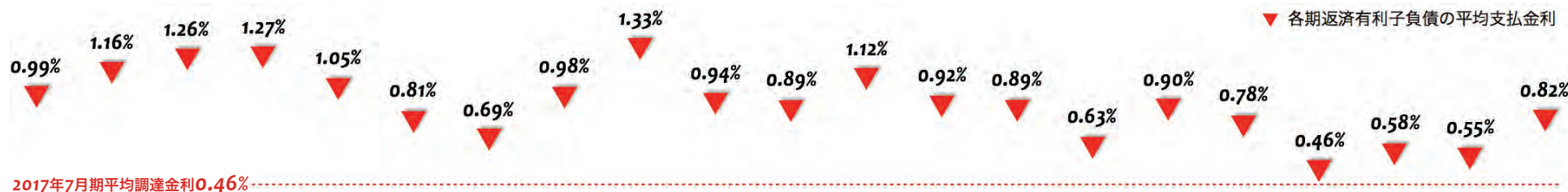


固定化



有利子負債返済期限の分散化

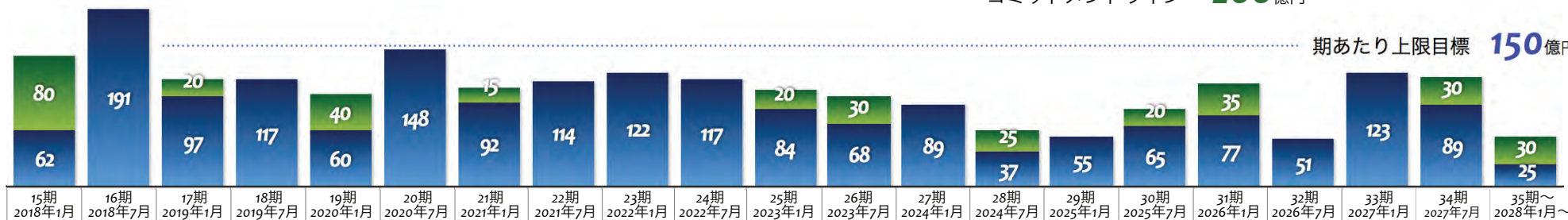
2017/7期末現在



単位：億円

コミットメントライン* 200億円

期あたり上限目標 150億円



*現契約上の借入可能期間は2020年4月までとなります。但し、毎年の更新により借入可能期間の残存期間2年以上3年以下を維持していく方針です。

■ 借入金 ■ 投資法人債

分配金戦略 業績予想



積立金の取崩しについて

均等取り崩し方針

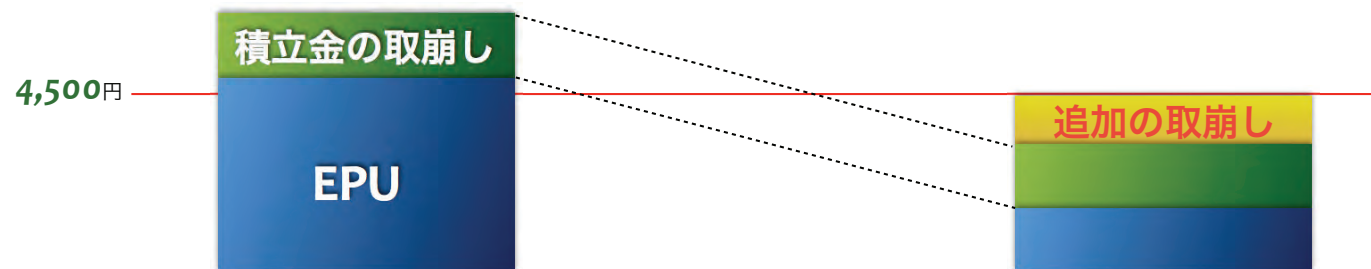
毎期 1口当たり**248**円以上を取り崩して分配

(取崩し総額:3.35億円)

100期 (50年) の均等取り崩し* 2017/7期分配後 **328**億円
2017年1月期より取り崩し開始 (取り崩し開始前 335億円)

安定分配に向けた取り組み

分配金 **4,500**円まで追加で取り崩す方針**



* 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（一時差異等調整積立金）を、予め定めた取崩し方法に従って50年以内に全額取崩しを行うことが必要とされました。

** 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

2018/1期・2018/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

①第14期実績 ②第15期予想 ② - ①

③第16期予想 ② - ③

単位：百万円

	2017/7期 実績	2018/1期 業績予想	差異	主な差異理由		2018/7期 業績予想	差異	主な差異理由	
営業収益	15,918 (260物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	15,742 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	△176	▷物件取得 2017/7期取得物件に伴う増収 +79 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う前提稼働率の影響 △108 非繁忙期に伴う礼金収入等の減収 △148		15,868 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+126	▷通期保有物件等 繁忙期に伴う礼金収入等の増加 +126	
営業利益	7,968 (減価償却費：2,631) (固都税等：848)	7,839 (減価償却費：2,648) (固都税等：859)	△129	▷賃貸事業費用 2017/7期取得物件に伴う増加 △12 非繁忙期に伴う賃貸事業費用の減少 +106 減価償却費及び固都税の増加 △22 ▷一般管理費 投資主総会関連費用等の増加等 △25		7,811 (減価償却費：2,661) (固都税等：865)	△28	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う賃貸事業費用の増加 △110 減価償却費及び固都税の増加 △19 ▷一般管理費 消費税差損の増加等 △25	
経常利益	6,642 (金融費用*：1,318)	6,615 (金融費用*：1,216)	△27	受取補償金等の減少 △8 負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等 +110		6,615 (金融費用*：1,190)	-	リファイナンスによる支払利息の低減等 +28	
当期純利益	6,642	6,615	△27			6,615	-		

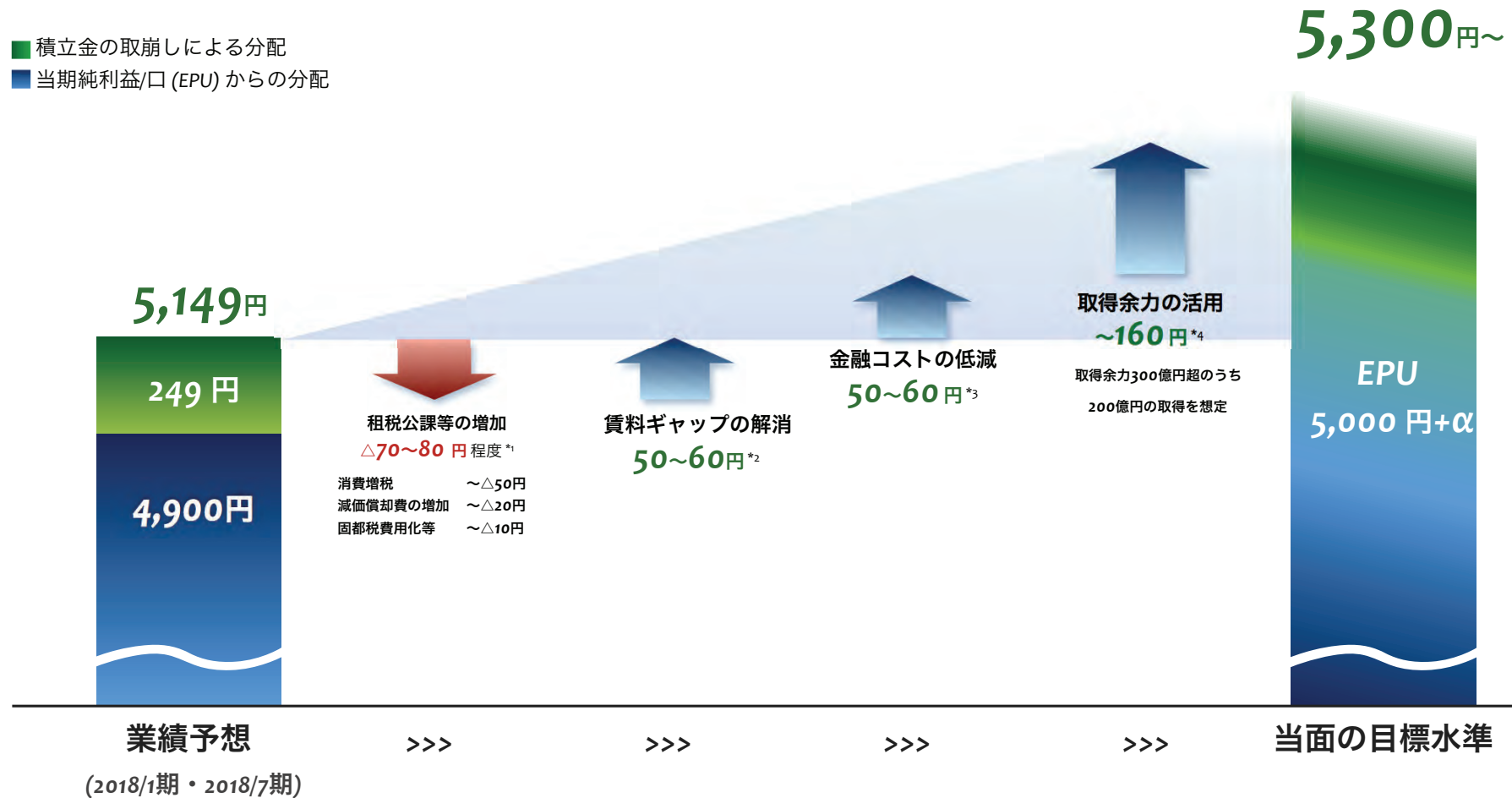
当期純利益/口 (EPU)	4,920円	4,900円	△20円	期末発行済投資口数 1,350,000口	4,900円	-	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口	248円	249円	+1円	期末積立金**残高：325億円	249円	-	期末積立金**残高：321億円
1口当たり分配金	5,169円	5,149円	△20円		5,149円	-	
総資産LTV	49.6%	49.4%	△0.2p		49.4%	-	

* 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。
 **「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

今後1～2年間のDPU成長

DPU押し上げ効果 **～200円**程度

- 積立金の取崩しによる分配
- 当期純利益/口 (EPU) からの分配



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

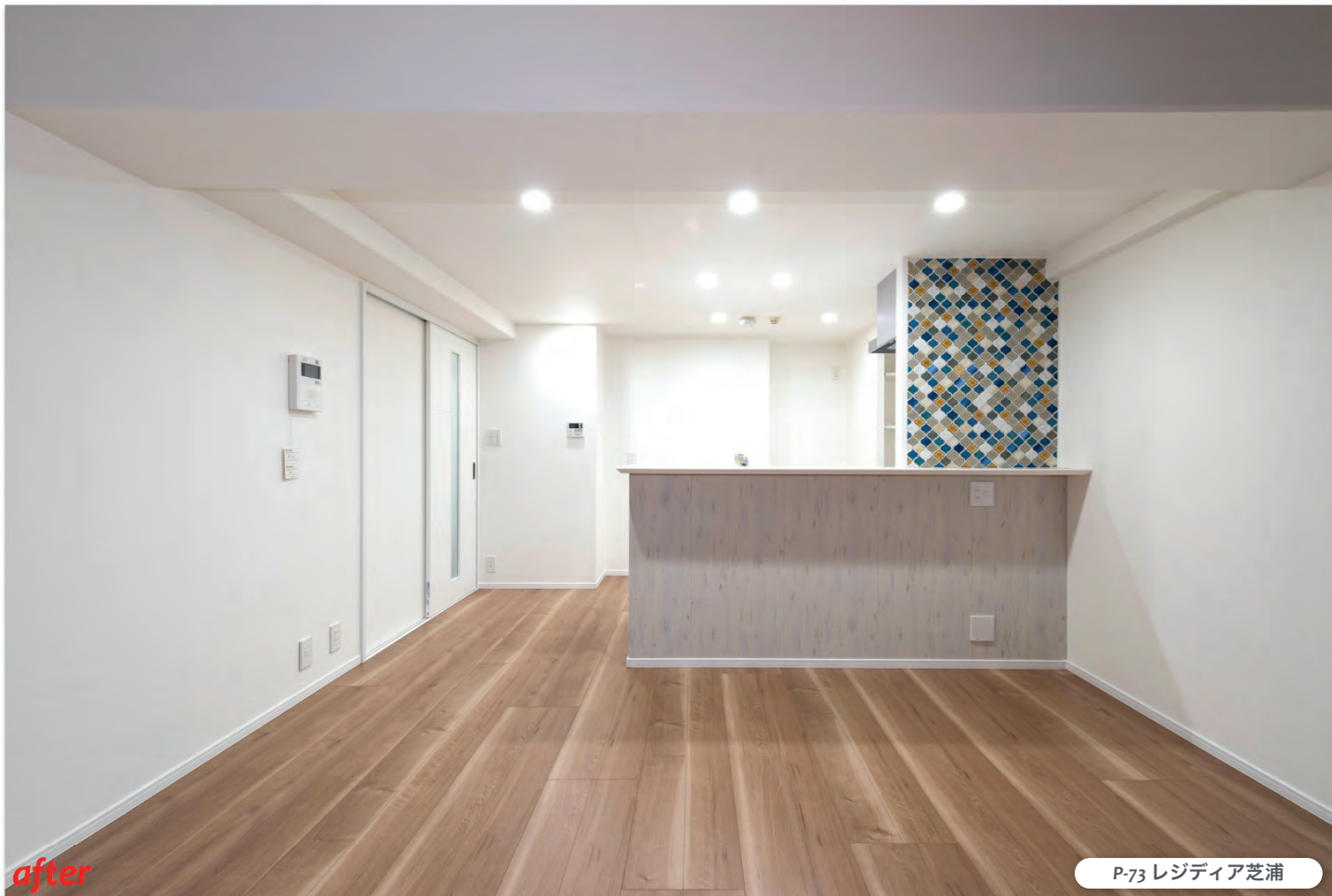
*1 消費増税の8%から10%への増税、2019/7期までの修繕及び減価償却費等を基に算出しています。

*2 2017/7期末現在の賃料ギャップ及び平均入居期間等を基に、2020/7期までに想定される影響額を算出しています。

*3 2019/7期までに調達予定の借入金等を、平均調達金利 約0.8%で調達することを前提として算出しています。

*4 2018/7期末想定総資産及び有利子負債額を前提に、今後2年程度で想定される物件取得金額200億円及び借入金等の想定調達金利を考慮し算出しています。

参考資料



アドバンス・レジデンスの強み

安定分配のディフェンシブREIT

ASSET

住宅系J-REIT

最大*の資産規模

4,427 億円

DEBT

長期×固定×分散による安定性

JCR **AA**

EQUITY

J-REIT **最大***の積立金

328 億円

(2017/7期分配後)

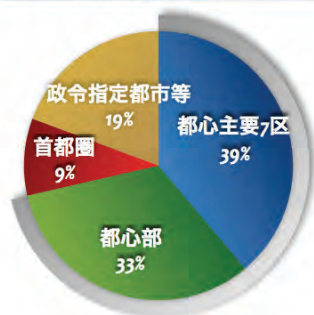
住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

Advance Residence Investment Corporation

2017年7月31日現在

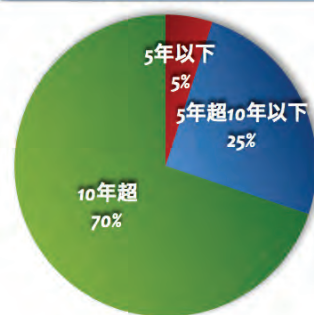
物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
260 物件	781,760 m ²	20,842 戸	4,427 億円

投資エリア (取得価格ベース)



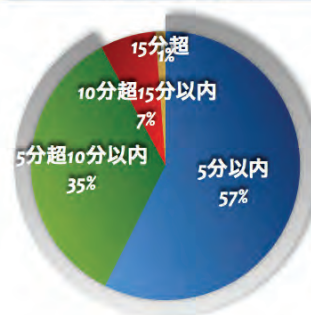
東京23区 71%

築年数 (取得価格ベース)



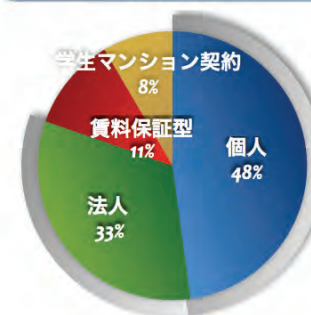
加重平均築年数 11.3年

徒歩分数 (取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 92%

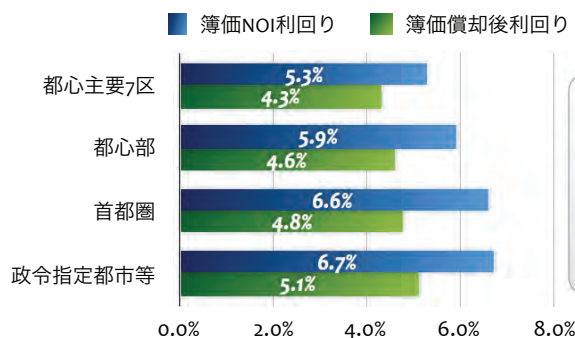
契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 80%

- 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。

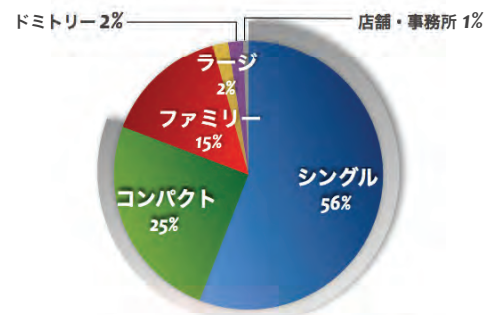
簿価利回り**



ポートフォリオ全体

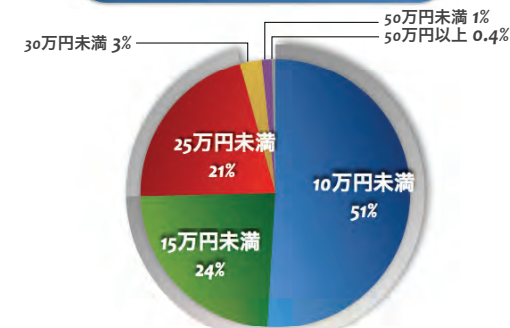
簿価NOI利回り 5.9%
簿価償却後利回り 4.6%

住戸タイプ (戸数ベース)



シングル+コンパクト 81%

賃料帯 (戸数ベース)

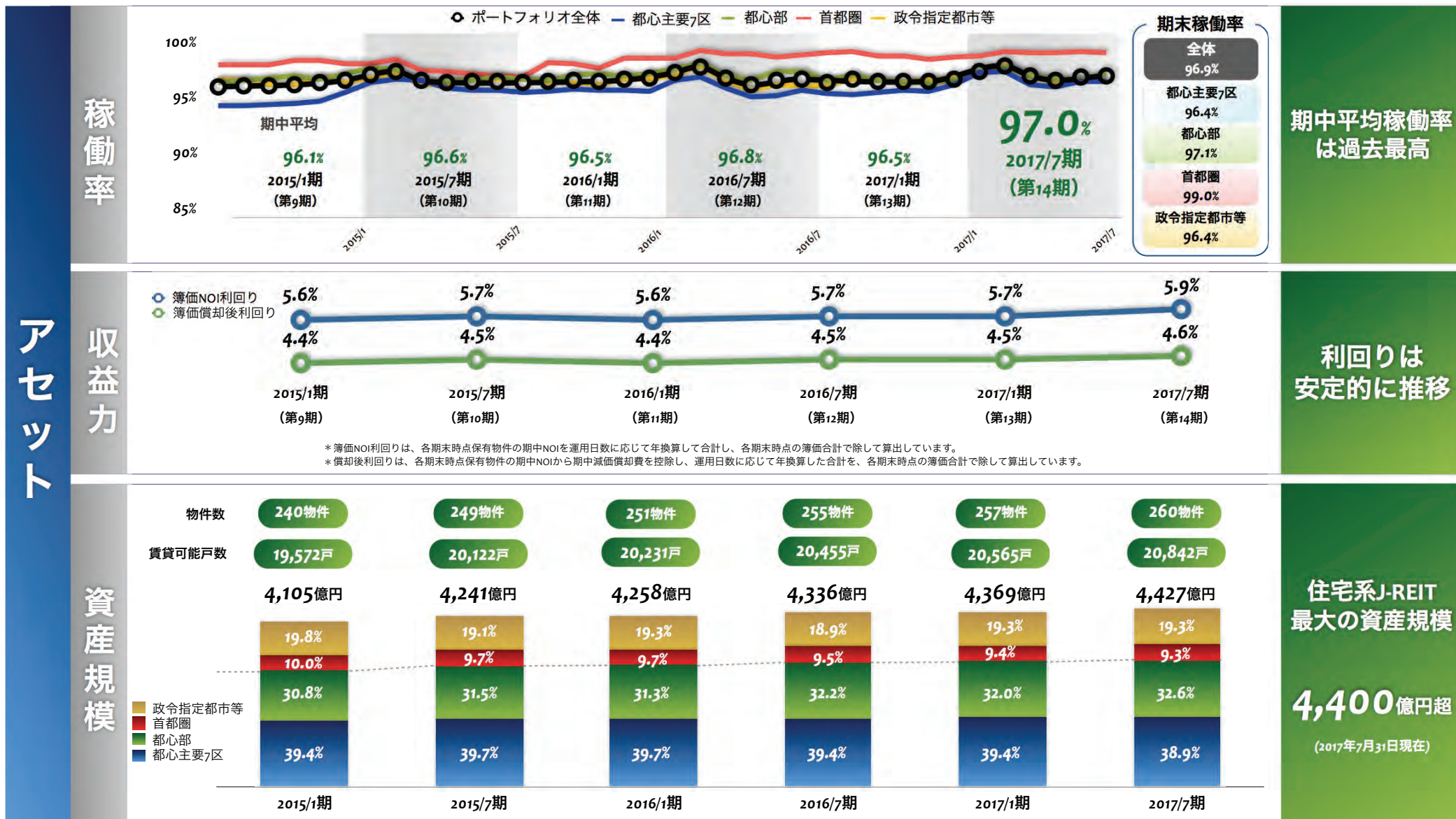


25万円未満 96%

** 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2017/7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

確かな歩み 確かな成長

長期安定的な利益分配の実現に向けて

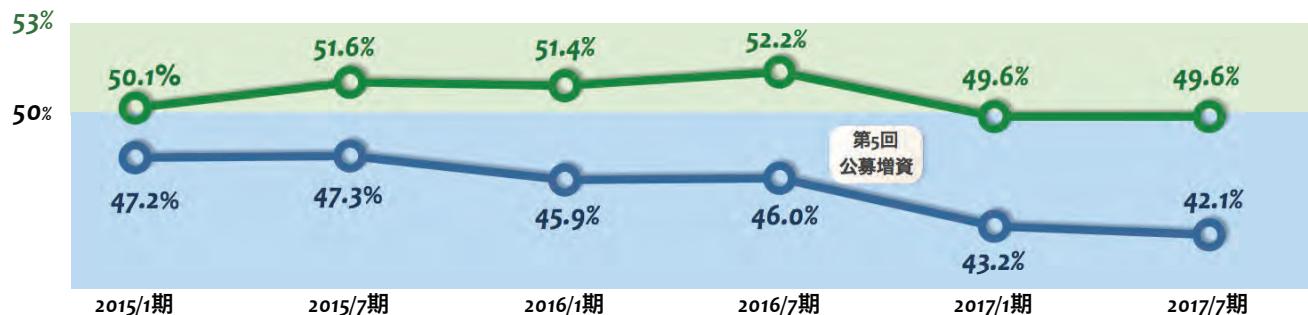


デット

LTV

● 総資産LTV
● 鑑定LTV

当面は 鑑定LTV **50%**以下、かつ 総資産LTV **53%**以下 で運用



環境変化への
対応を見据えた
負債比率

取得余力

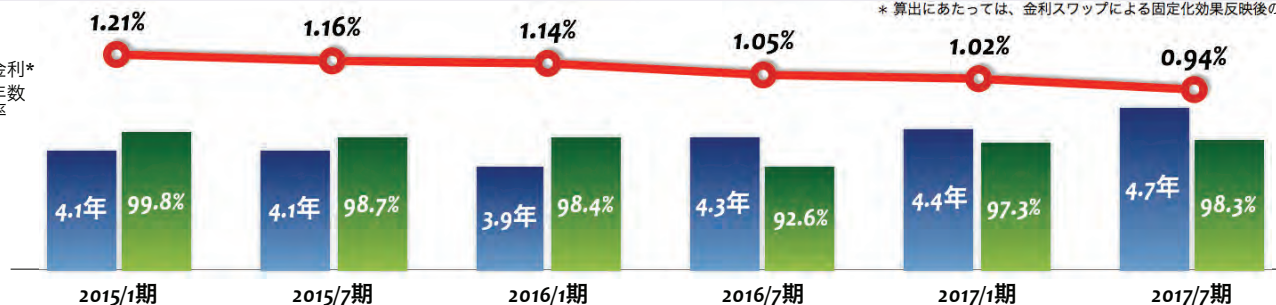
300 億円超

(総資産LTV53%まで)
(2017/7期末現在)

負債

● 平均支払金利*
● 平均残存年数
● 固定化比率

* 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。



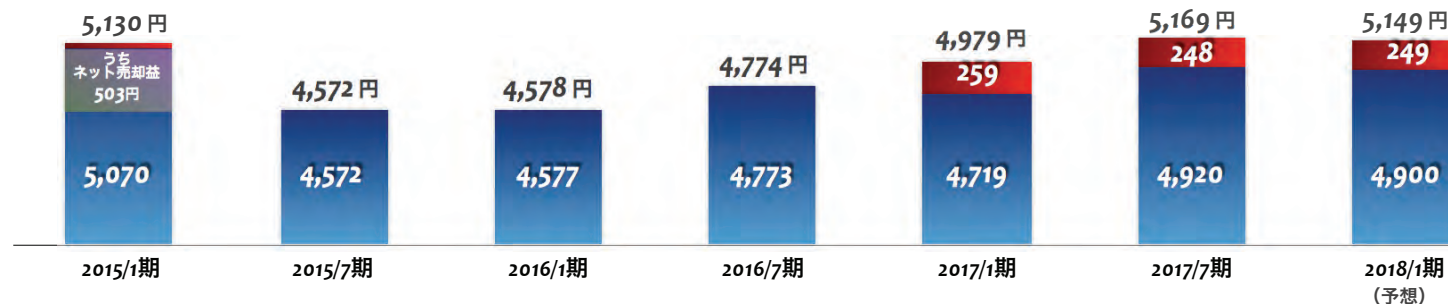
長期固定化を
維持しつつ
支払金利の低減を
実現

エクイティ

分配金

■ 積立金の取崩し
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



2017年7月期分配金
過去最高を記録

一時差異等調整積立金

328 億円

(2017/7期分配後残高)

投資主価値

単位：円
■ NAV/口

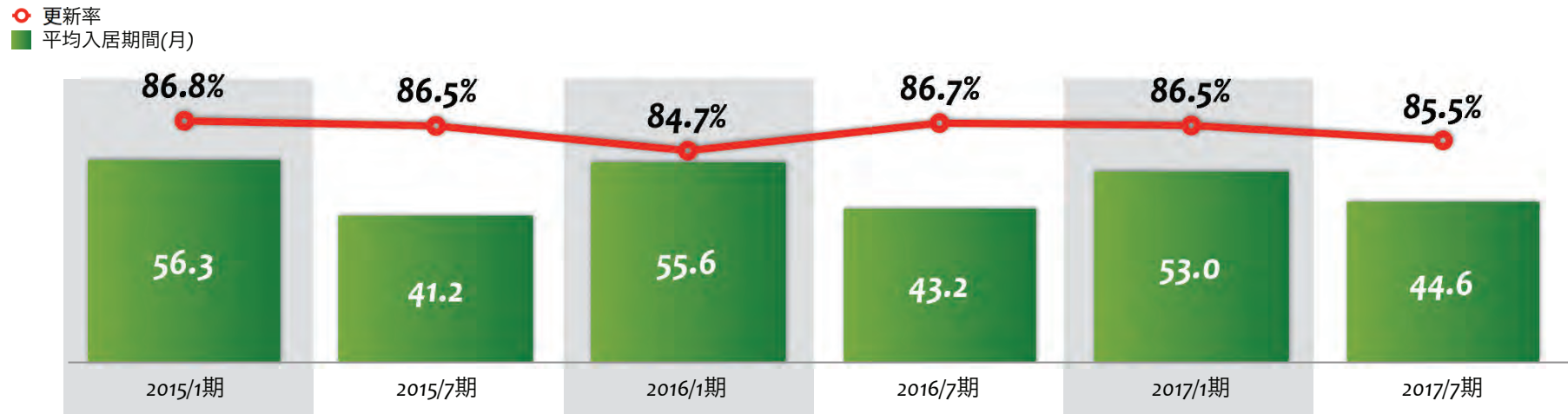


NAV/口の
継続的な成長

* 「(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。

堅調な賃貸運営

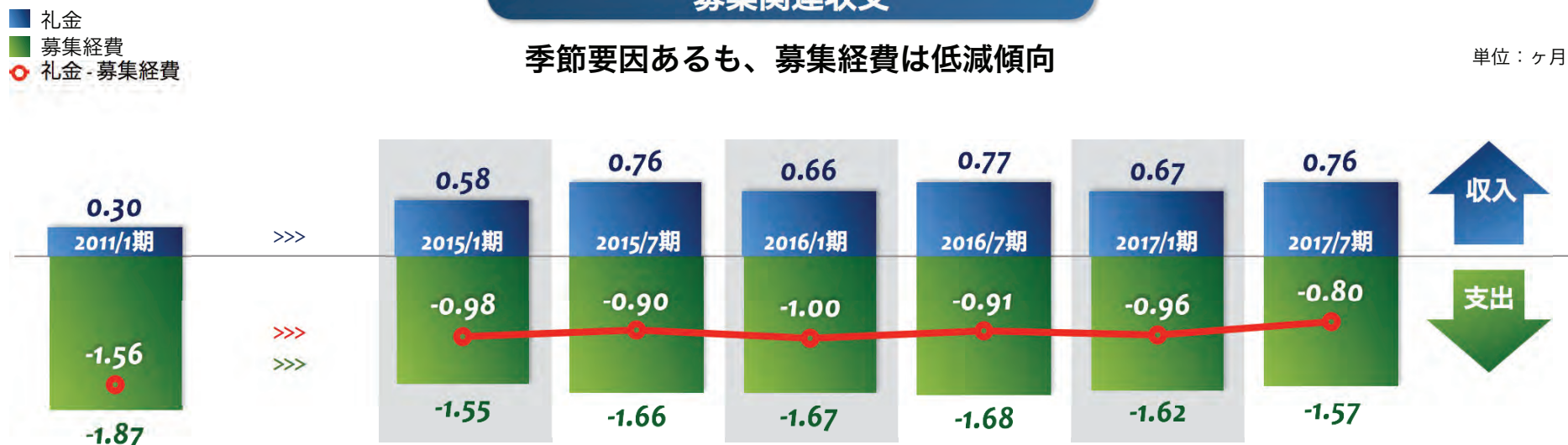
更新率・平均入居期間



募集関連収支

季節要因あるも、募集経費は低減傾向

単位：ヶ月



住宅における内部成長の実現

Net Effective Rent (NER)

NER指数は、同じく繁忙期である前年同期に比べ0.7pt上昇
実質的な賃料水準は引き続き上昇傾向

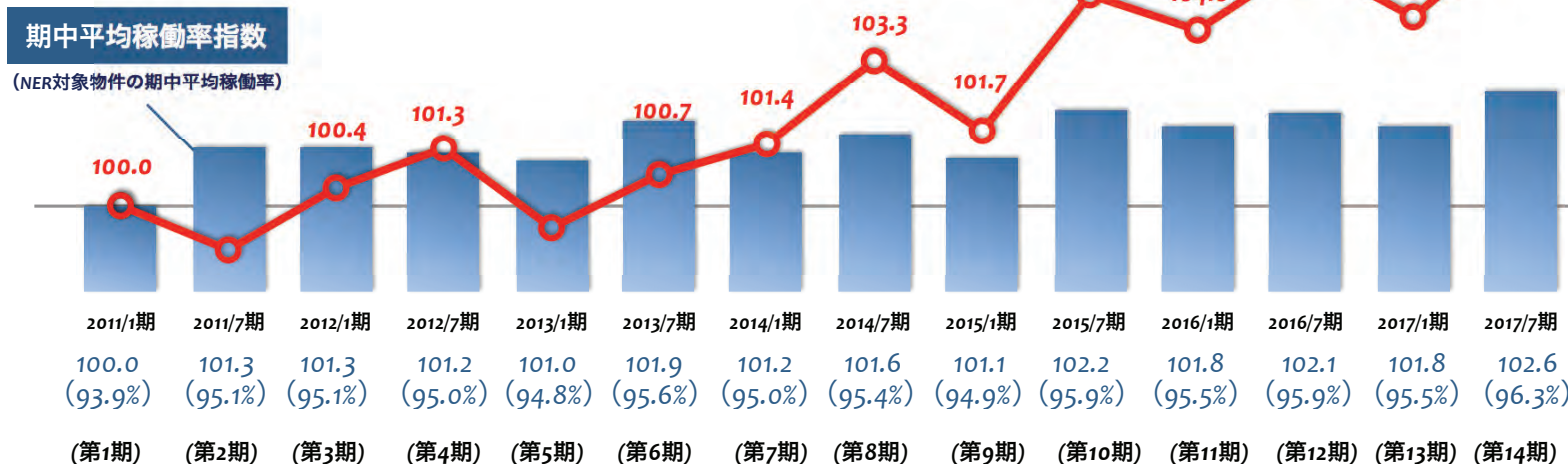
$$\text{NER} = \text{新規契約月額賃料} + (\text{礼金} - \text{募集経費}) \div 24\text{ヶ月}$$

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



* 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(115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。

* 上記表においては第1期より継続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115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：1,748件、第2期：1,074件、第3期：870件、第4期：1,026件、第5期：981件、第6期：1,024件、第7期：794件、第8期：924件、第9期：835件、第10期918件、第11期788件、第12期918件、第13期784件、第14期973件です。

全国主要都市 人口流入データ

各都市の転入超過数

投資対象エリアへの人口流入は継続

東京23区

単位：人

70,000

35,000

0

東京23区

ADR投資割合

71%

首都圏

単位：人

6,000

3,000

0

横浜市

ADR投資割合

9%

政令指定都市等

単位：人

12,000

6,000

0

札幌市

仙台市

名古屋市

京都市

大阪市

福岡市

ADR投資割合

19%

2013年 2014年 2015年 2016年

年齢別転入超過数

20代での転入傾向が顕著

東京都

ADR投資割合

48%

※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

単位：人

70,000

35,000

-17,500

20歳未満

20歳以上30歳未満

30歳以上60歳未満

60歳以上

全国主要都市 賃貸住宅供給データ

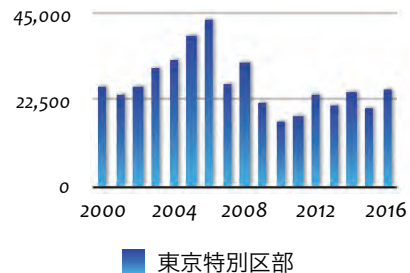
新設住宅着工戸数

ADRの主要投資エリアでは、急激な着工増加は発生していない

単位：戸

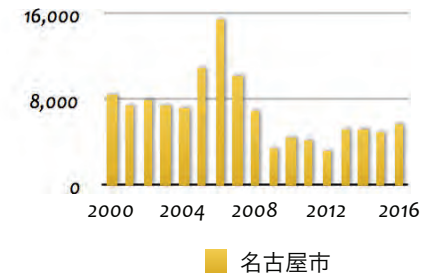
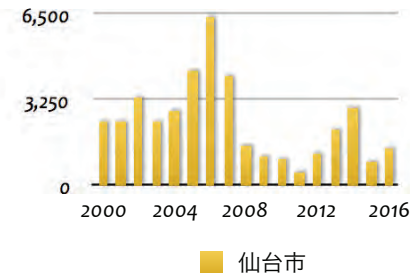
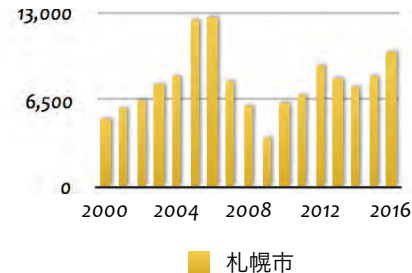
東京23区

ADR投資割合
71%



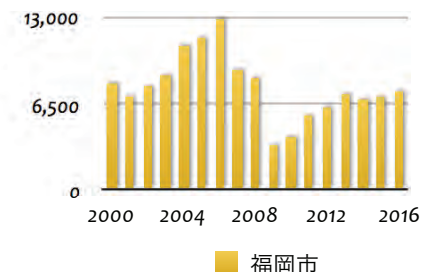
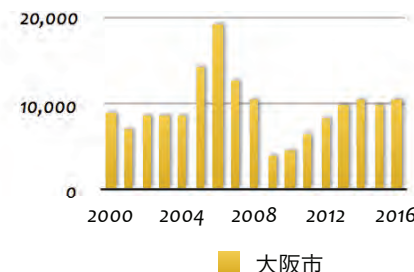
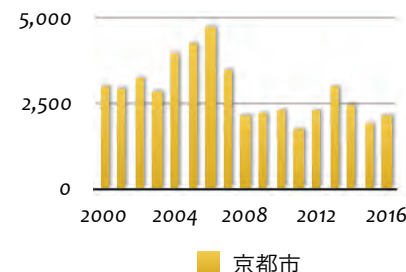
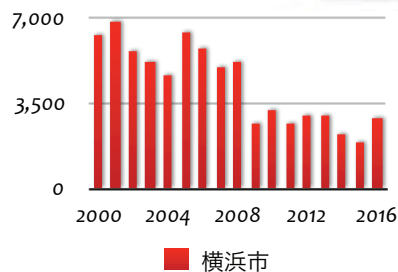
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



首都圏

ADR投資割合
9%



出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2016年次）

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
東京23区	70 ～ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
その他地域	0 ～ 30%
首都圏（東京23区を除く）	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

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、上記タイプの他に下記ドミトリー・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、千葉県の一部）をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

間取り	～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、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

良質なポートフォリオの形成

2017/7/31 現在

合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	115物件	43物件
取得価格合計	1,663億円	696億円
加重平均NOI利回り	5.8% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	4.8年	13.3年

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%	5.9% ^{*4}
築年数	13.8年 ^{*5}	11.3年

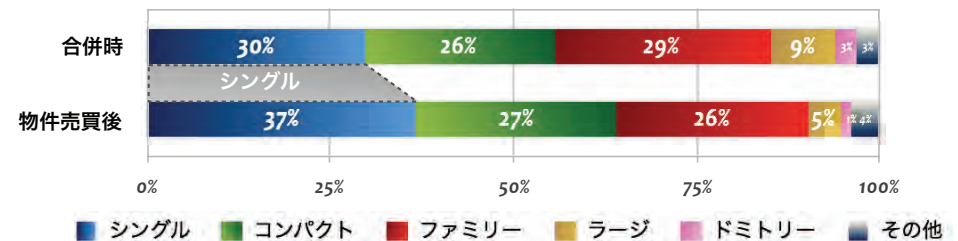
バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ ^{*6*7}	ブリッジファンド ^{*8}	マーケット	合計
物件数	25物件	42物件	48物件	115物件
取得価格合計	434億円	524億円	705億円	1,663億円
取得割合	26.1%	31.5%	42.4%	100%

シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他	合計
都心主要7区	+853	+8	△43	△166	0	△1	+651
都心部	+1,920	+692	+434	+12	0	+13	+3,071
東京23区	+2,773	+700	+391	△154	0	+12	+3,722
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,806	+1,099	+323	+63	0	0	+3,291
その他地域	+2,246	+1,109	+218	+63	△748	△4	+2,884
合計	+5,019	+1,809	+609	△91	△748	+8	+6,606

住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



*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=2017/7期末簿価で算出しています。
年換算NOIは2017/7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。

*5 合併時保有していた保有資産を2017/7/31まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

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

*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が19物件/取得価格合計342億円、その他（ウェアハウジング含む）が6物件/91億円です。なお、「その他（ウェアハウジング含む）」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング（本投資法人が直ちに不動産等を取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。

シニア物件の取得方針

取得方針

■物件タイプの厳選

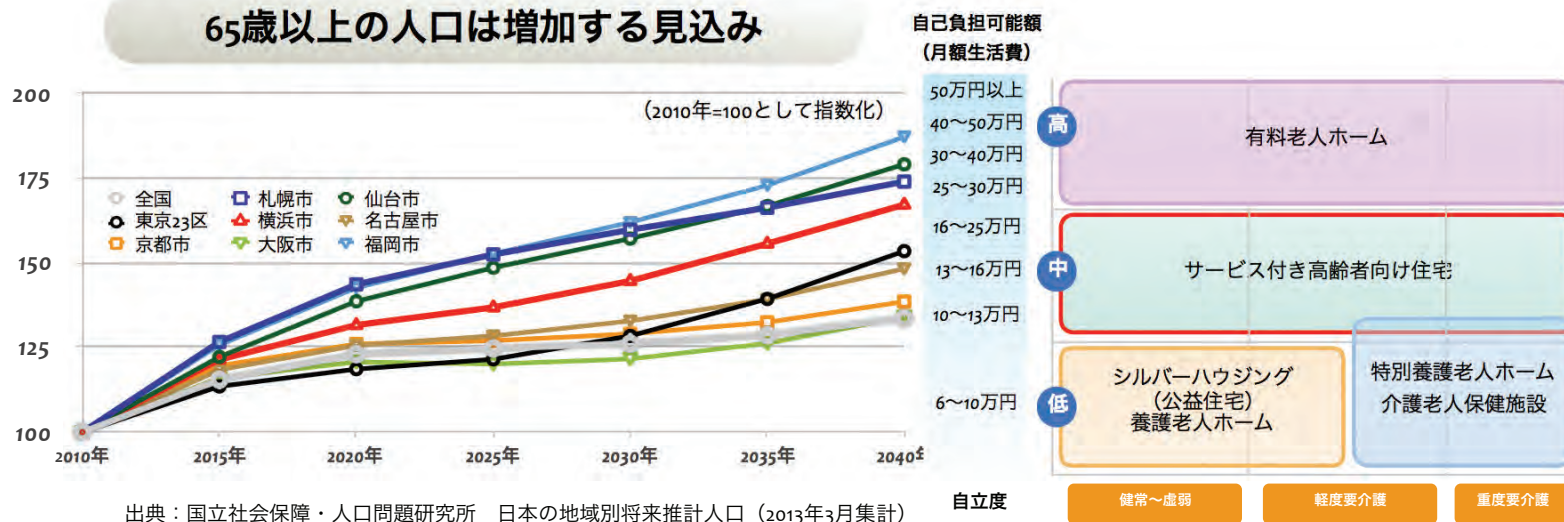
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

■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



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

2017/7期簿価NOI利回り **6.8%**



～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準 (5億円以上) に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ東証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：90施設

(出典：2017/9/6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

2017/7期簿価NOI利回り **7.6%**



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

Advance Residence Investment Corporation

2017/7/31 現在

保有物件数

19物件

簿価NOI利回り*

6.3%

稼働率（住宅部分）

100%（賃料保証型のため）

総賃貸可能戸数

1,709戸

取得価格合計

18,099百万円

投資比率

4.1%

運営型ドミトリタイプ

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
7.1%

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
7.9%

所在地 東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 東京都目黒区

竣工年月 2005年2月

P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.3%



所在地 東京都世田谷区

竣工年月 2008年10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-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.3%



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 5.7%



所在地 東京都練馬区

竣工年月 2005年3月

C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.1%



所在地 東京都杉並区

竣工年月 2007年3月

R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.7%



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 6.1%



所在地 兵庫県神戸市

竣工年月 2007年3月/
2008年2月

R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 8.2%



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 6.2%



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 6.1%



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 6.6%



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 6.5%



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 5.7%



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

* 簿価NOI利回り=2017/7期実績NOIの年換算÷2017/7期末簿価

© 2017 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

日常修繕

設備点検

日常清掃

計画的な設備投資の実施

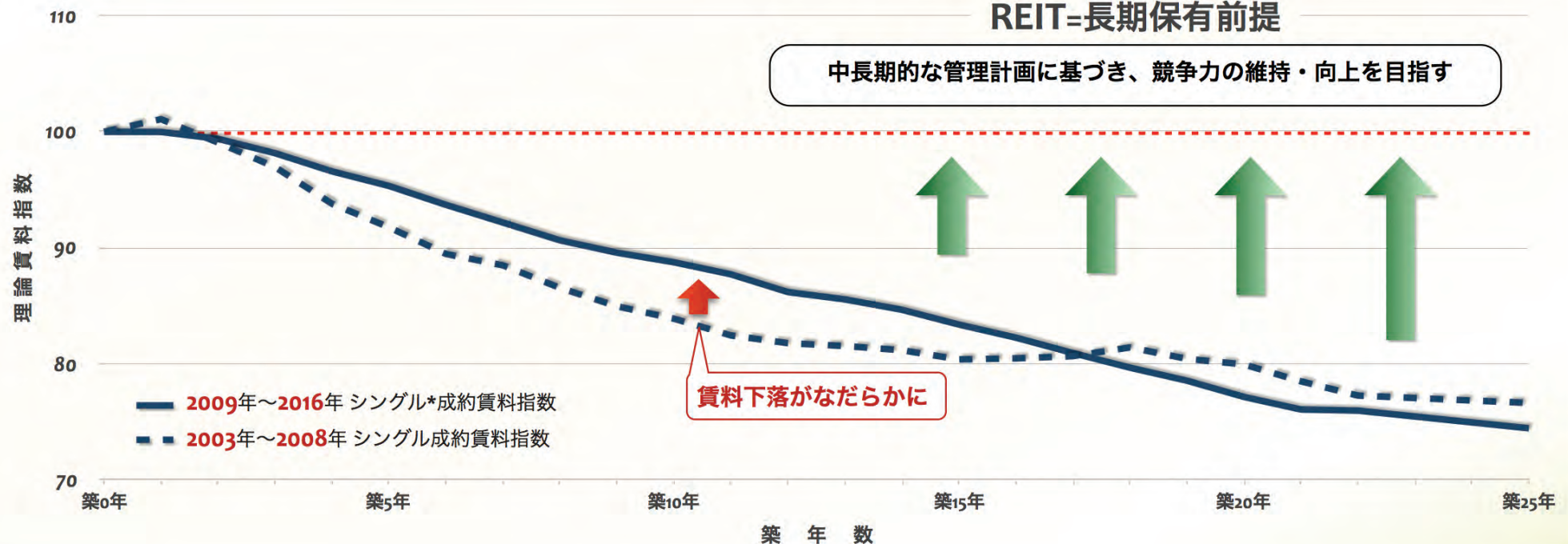
共有部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT=長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、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。

* 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。

経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取組み

築26年

■P-73 レジディア芝浦

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：3,877千円/戸

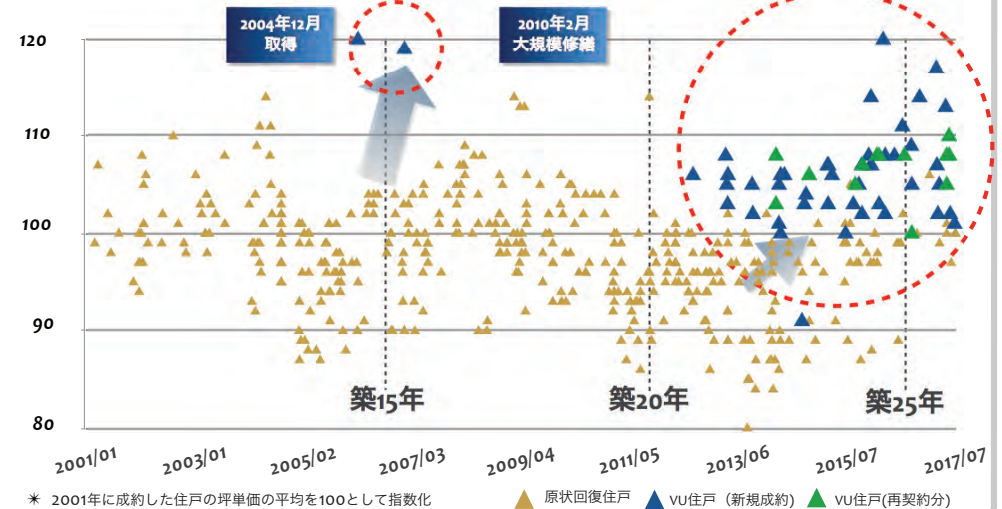
before



after



工事効果検証



築22年

■S-19 レジディア吉祥寺

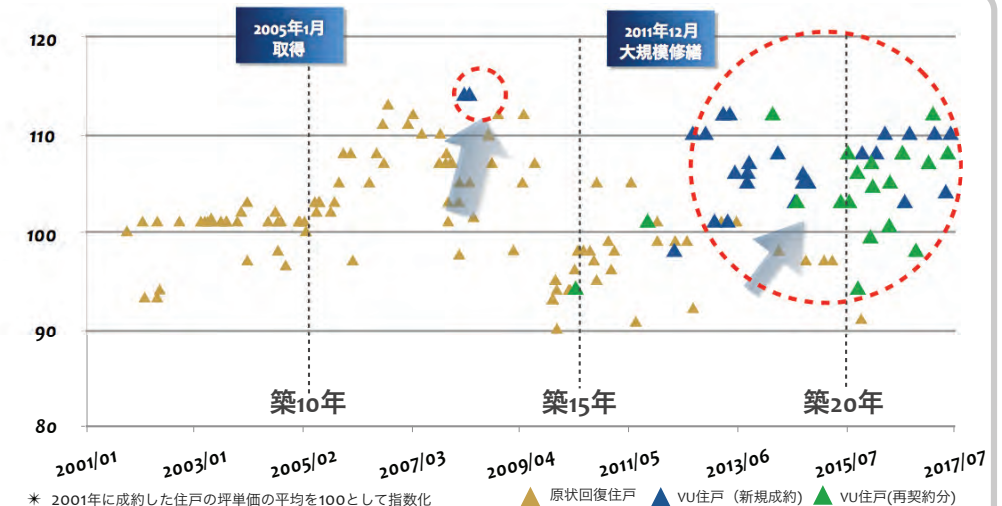
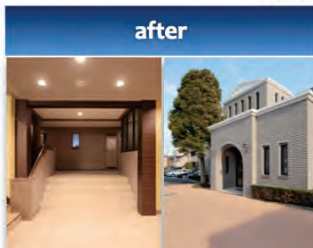
共用部修繕工事
工事費：32百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,715千円/戸

before



after



サステナビリティに関する取組み

多種多様な取り組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

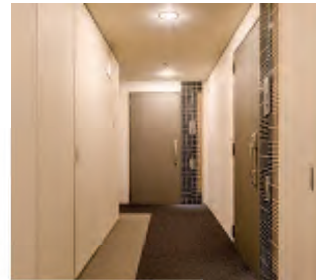
環境への配慮 (Environmental)

- LED照明の導入
- 省エネ啓蒙ポスター掲示
- 大規模修繕工事実施
- 地域の清掃活動等への参加

清掃活動実施例



LED証明導入例



ガバナンス(Governance)

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 運用実績に連動した資産運用報酬体系の導入
- 積極的な情報開示

投資主とのセイムポート

運用資産残高に連動する報酬

業績あるいは1口当たり利益に連動する報酬

報酬Ⅰ	総資産額連動	報酬Ⅱ	NOI※1連動	報酬Ⅲ	調整後EPU※2連動
総資産額（前期末） × 0.20%		NOI※1 × 3.00%		（報酬Ⅰ＋Ⅱ）× 調整後EPU × 0.008%	

※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

社会への貢献 (Social)

(1) テナント満足度の向上

- 入居者サービスの展開
- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布

防災グッズ例



(2) 地域社会への貢献

- 寄付型自販機の設置
- AEDの設置
- 学生コンペ実施

AED設置例



(3) 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 働き方改革実施
- 福利厚生充実

研修実施例



サステナビリティに関する取組みによる評価

複数の高評価を取得 投資主価値の更なる向上を図る

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入れ

住宅系J-REITとして唯一組み入れ



2017 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

MSCIジャパンIMIトップ500指数構成銘柄の中から、ESG評価に優れた企業を選別して構成される指数です。
本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

DBJ Green Building 認証取得

7物件*にて取得

レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1** **

2017年8月に以下2物件にて新規取得

P-62 レジディアタワー麻布十番



R-30 レジディア泉



GRESBリアルエステイト評価取得

2014年に住宅系J-REITとして初めて参加

2016年に続き、2017年も「**Green Star**」を取得



GRESBリアルエステイト評価(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

DBJ BCM格付け取得

J-REIT運用会社として唯一且つ初の取得



防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービスです。

* 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-62 レジディアタワー麻布十番、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、R-20 レジディア泉

** 2017年6月末現在における株式会社日本政策投資銀行公表資料等を基に、本資産運用会社にて集計

246物件でブランド展開

RESIDIA

Brand Identity

ブランドの個性

SMART

SIMPLE

SENSUOUS

SMARTとは、

思慮深く、理知的なこと。そして機敏で躍動的でもあること。

SIMPLEとは、

自然で、華美に奔らないこと。そして大切なものを見極めていること。

SENSUOUSとは、

洗練され、研ぎすまされること。そして感性に響くこと。

RESIDIAウェブサイト

<http://www.residia.jp>

よりよい住環境を生み出すサービス

レジディアカスタマーサポート

～レジディアはいつもあなたの暮らしのそばに～
24時間365日対応の入居者専用のサポートデスクを設置

MOVING STYLE

～レジディアなら住み替えも自在～
入居者が別のレジディアに転居する場合の特典を用意

RESIDIA SUPPORT α

～素敵な人生のために、あなたの毎日をご優待～
リゾート、ショッピング等全国の施設やサービスを優待価格で提供



有利子負債の構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2017年7月31日現在

投資法人債の発行実績

発行時点 発行年限	2011年9月	2012年4月	2012年9月	2013年4月	2013年11月	2014年4月	2015年4月	2015年10月	2016年6月	2017年2月	2017年7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%		第26回債 20億円 0.18%	
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%	第24回債 15億円 0.846%			第27回債 30億円 0.50%
12年					第20回債 20億円 1.41%						
15年									第25回債 30億円 0.90%		

住宅系REIT初
10年債・12年債・15年債を発行

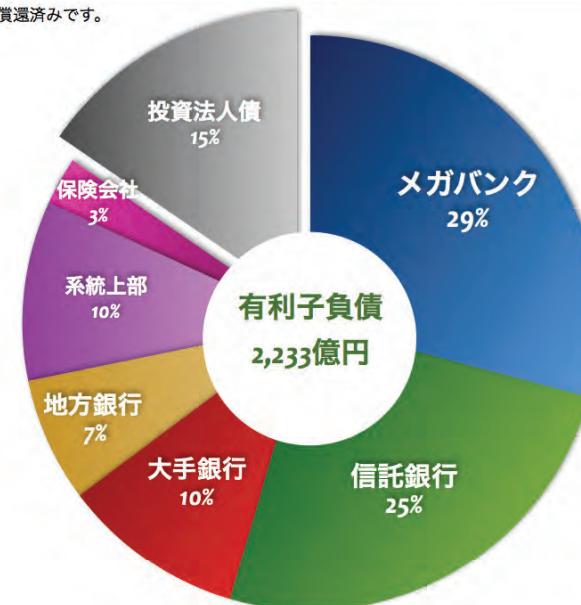
* 第13回債は2016年9月に、第15回債は2015年4月に、第16回債は2017年4月に、第17回債は2016年9月にそれぞれ償還済みです。

コミットメントライン契約の概要

設定先	期間	極度額
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	200億円

新たに2レンダーを招へい予定

新規レンダー	招へい時期
株式会社かんぽ生命保険 信金中央金庫	2017年9月



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	303	16.1
株式会社三菱東京UFJ銀行	303	16.0
株式会社みずほ銀行	181	9.6
株式会社三井住友銀行	165	8.8
株式会社日本政策投資銀行	155	8.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	152	8.1
みずほ信託銀行株式会社	111	5.9
株式会社あおぞら銀行	106	5.6
株式会社りそな銀行	81	4.3
農林中央金庫	70	3.7
株式会社福岡銀行	50	2.6
株式会社新生銀行	42	2.2
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
東京海上日動火災保険株式会社	10	0.5
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
日本生命保険相互会社	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	10	0.5
株式会社七十七銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	5	0.3
株式会社東京都市銀行	5	0.3
株式会社広島銀行	5	0.3
株式会社中国銀行	5	0.3
株式会社京都銀行	5	0.3
合計 26社	1,888	100.0

投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2011/7末	2012/1末	2012/7末	2013/1末	2013/7末	2014/1末	2014/7末	2015/1末	2015/7末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	1,589億円 @162,200円	1,347億円 @137,500円	1,681億円 @152,900円	2,091億円 @190,100円	2,456億円 @198,100円	2,693億円 @217,200円	3,191億円 @245,500円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,917口	2.7億円/1,907口	4.6億円/3,160口	5.4億円/3,208口	12.9億円/6,055口	6.8億円/3,174口	6.2億円/2,684口	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口	12.5億円/4,389口	9.3億円/3,225口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%
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	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円
BPS*	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円
インプライドキャップレート	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	4.8%	4.7%	4.5%	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%

※ 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



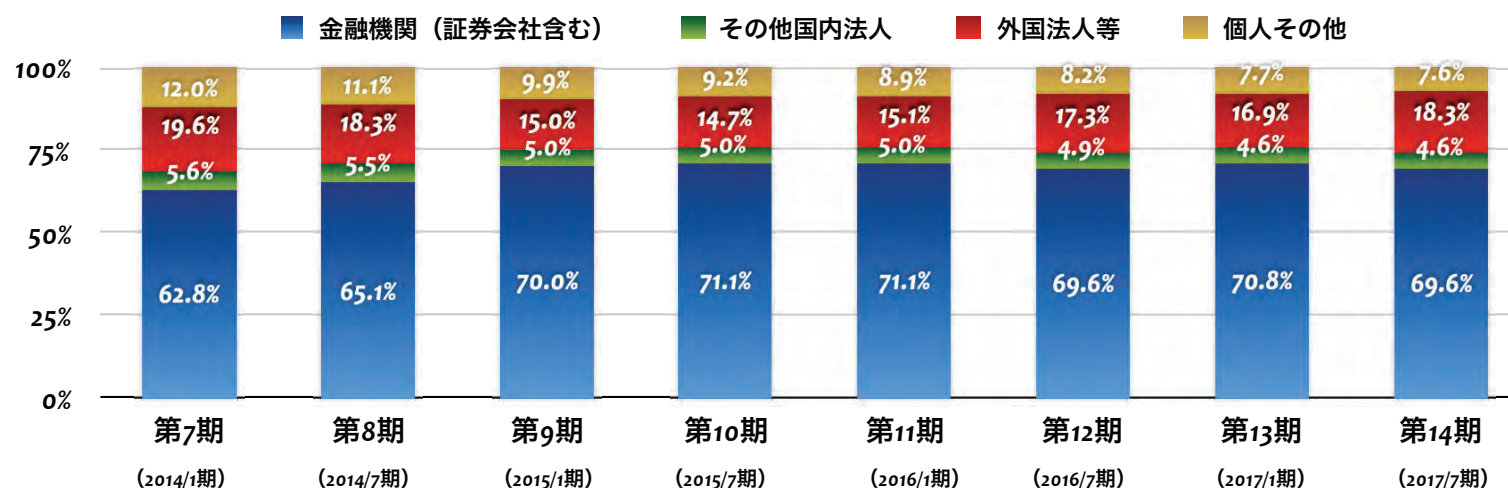
* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主構成

外国法人の保有口数が増加

2017/7期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	202	△5	939,481	△16,114	69.6%
信託銀行	16	+1	693,776	△751	51.4%
地方銀行	54	△5	130,948	△10,783	9.7%
生命保険	9	+1	44,153	+2,583	3.3%
証券会社	20	△1	15,944	△10,991	1.2%
損害保険	7	-	17,510	-	1.3%
信用組合・農協他	48	-	19,867	+3,862	1.5%
信用金庫	48	△1	17,283	△34	1.3%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	256	△3	61,877	△776	4.6%
外国法人等	260	△15	246,608	+18,829	18.3%
個人その他	15,943	△474	102,034	△1,939	7.6%
合計	16,661	△497	1,350,000	-	100.0%

投資主名（上位10社）	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）	353,309	26.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	153,855	11.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	83,527	6.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	52,528	3.9%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	19,012	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）	18,330	1.4%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,526	1.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	15,941	1.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	14,869	1.1%
合計	762,697	56.5%



貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2017年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	12,989,663
信託現金及び信託預金	9,611,975
営業未収入金	195,001
前払費用	473,090
その他	4,678
貸倒引当金	△ 7,059
流動資産合計	23,267,349
固定資産	
有形固定資産	
建物	63,076,183
構築物	16,784
機械及び装置	49,506
工具、器具及び備品	106,827
土地	70,314,787
信託建物	131,079,911
信託構築物	93,921
信託機械及び装置	80,653
信託工具、器具及び備品	288,862
信託土地	156,457,632
信託建設仮勘定	-
有形固定資産合計	421,596,451
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,043,828
その他	73
無形固定資産合計	3,115,804
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	818,919
差入保証金	529,605
信託差入保証金	1,026,585
その他	1,710
投資その他の資産合計	2,376,819
固定資産合計	427,089,075
繰延資産	
投資口交付費	5,785
投資法人債発行費	117,268
繰延資産合計	123,053
資産合計	450,479,478

当期 (2017年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	298,506
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	25,446,329
未払金	1,352,658
未払費用	110,602
未払消費税等	29,026
前受金	58,572
その他	18,723
流動負債合計	35,314,419
固定負債	
投資法人債	26,500,000
長期借入金	163,428,000
預り敷金及び保証金	1,223,124
信託預り敷金及び保証金	3,259,350
固定負債合計	194,410,475
負債合計	229,724,894
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	127,690,098
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	33,202,036
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,642,169
剰余金合計	93,064,485
投資主資本合計	220,754,583
純資産合計	220,754,583
負債純資産合計	450,479,478

損益計算書

(単位：千円)

当期 (自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	15,918,444
受取配当金	-
不動産等売却益	-
営業収益合計	15,918,444
営業費用	
賃貸事業費用	6,275,634
不動産等売却損	-
資産運用報酬	1,152,793
資産保管手数料	9,751
一般事務委託手数料	59,318
役員報酬	3,600
租税公課	265,817
貸倒引当金繰入額	-
貸倒損失	408
その他営業費用	182,187
営業費用合計	7,949,510
営業利益	7,968,934
営業外収益	
受取利息	6,700
受取補償金	8,296
未払分配金戻入	1,154
貸倒引当金戻入額	809
その他	20
営業外収益合計	16,981
営業外費用	
支払利息	930,276
投資法人債利息	163,328
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	13,839
投資口公開関連費用	-
融資関連費用	225,093
その他	9,214
営業外費用合計	1,343,141
経常利益	6,642,774
税引前当期純利益	6,642,774
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,642,169
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,642,169

当期 (自 2017年 2月 1日 至 2017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	14,071,111
共益費収入	747,834
駐車場収入	437,625
計	15,256,571
その他収入	
付帯収入	78,459
その他	583,413
計	661,872
不動産賃貸事業収入合計	15,918,444
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	848,599
管理業務等委託費用	1,145,863
水道光熱費	241,068
修繕費	560,021
損害保険料	25,024
信託報酬	71,278
その他賃貸事業費用	751,862
減価償却費	2,631,916
不動産賃貸事業費用合計	6,275,634
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,642,810

Advance Residence Investment Corporation

2017年7月31日現在

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

札帳

仙台

大阪

名古屋

A map of Fuzhou, China, highlighting several districts and key locations. The map includes labels for 福田区 (Futian District), 福田餐厅 (Futian Restaurant), 龙岗图书馆 (Longgang Library), 博多区公所 (Boduo District Office), 博多区 (Boduo District), 牛车水 (Niu Che Shui), 福田区植物园 (Futian District Botanical Garden), 龙岗区 (Longgang District), and 福田区交警大队 (Futian District Traffic Police Station). Numbered yellow circles (1-10) are placed throughout the map, likely indicating specific points of interest or survey locations.

岡山

[illegible]

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	0.6%	3,190	2,381	34.0%	4.3%	96.7%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,090	1,425	46.6%	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%	1,260	1,178	6.9%	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%	1,410	1,178	21.3%	3.1%	92.9%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,610	2,039	27.9%	2.9%	98.9%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,230	1,069	15.0%	7.3%	100.0%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.3%	1,280	1,065	20.1%	7.0%	96.3%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,990	2,549	17.3%	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%	735	708	3.7%	4.4%	92.0%
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%	912	724	26.0%	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%	726	564	28.6%	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%	1,700	1,309	29.9%	4.8%	88.6%
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%	1,150	932	23.3%	5.3%	94.0%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,070	1,407	47.1%	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%	1,050	888	18.2%	3.1%	85.5%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	680	569	19.4%	3.0%	100.0%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	723	742	-2.6%	6.2%	92.1%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,090	1,533	36.3%	2.9%	95.4%
P-30	ピエネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,250	1,808	24.4%	5.3%	94.7%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	389	310	25.1%	8.5%	93.6%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2006/2	16	326	0.1%	398	309	28.5%	11.0%	80.7%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	439	345	27.0%	9.9%	90.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	340	267	27.3%	10.6%	83.1%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,120	873	28.2%	4.3%	98.0%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,810	2,222	26.5%	3.4%	95.0%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,470	1,100	33.5%	4.8%	97.6%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,370	1,924	23.1%	4.0%	99.1%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,340	1,145	17.0%	6.5%	85.8%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,550	1,246	24.3%	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%	1,500	1,103	35.9%	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%	1,070	871	22.8%	2.1%	94.5%
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,300	994	30.7%	4.8%	90.4%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,240	1,031	20.2%	7.3%	85.6%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,710	2,159	25.5%	2.3%	100.0%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	3,820	3,442	11.0%	3.5%	94.1%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,410	1,107	27.3%	8.3%	100.0%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	7,640	6,410	19.2%	2.8%	97.6%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,150	1,994	7.8%	4.0%	92.6%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,960	2,341	26.4%	3.6%	88.3%
P-53	レジディア六本木榎町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	4,370	3,596	21.5%	6.8%	93.0%
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	3.7%	18,600	15,091	32.2%	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%	3,460	2,542	36.1%	2.7%	97.2%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	486	701	-30.7%	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%	2,070	1,500	38.0%	3.4%	91.3%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,440	1,348	6.8%	3.2%	100.0%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,200	1,945	13.1%	7.1%	97.5%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	6,070	5,994	1.3%	0.7%	94.6%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,540	1,207	27.5%	3.5%	95.4%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,260	1,768	27.8%	3.4%	98.6%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,760	1,549	13.6%	4.6%	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
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,850	1,681	10.0%	3.3%	93.8%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,440	1,091	32.0%	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%	1,500	1,223	22.6%	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%	2,170	1,720	26.2%	10.9%	96.9%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,010	876	15.3%	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%	1,080	919	17.4%	4.9%	100.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,570	4,420	26.0%	2.8%	93.2%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	963	884	8.8%	7.9%	94.9%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,980	5,063	18.1%	7.8%	100.0%
P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウィング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.2%	11,400	8,967	27.1%	3.6%	95.8%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,010	852	18.5%	7.7%	94.6%
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%	1,490	1,641	-9.3%	4.8%	91.5%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,630	1,378	18.2%	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%	1,230	834	47.5%	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	0.5%	2,980	2,342	27.2%	4.4%	97.7%
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%	2,530	2,005	26.2%	3.0%	97.4%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,840	1,556	18.2%	10.3%	98.7%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	4,260	3,348	27.2%	2.4%	96.0%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,590	3,725	23.2%	4.2%	98.6%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,300	961	35.2%	2.6%	97.5%
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%	960	784	22.4%	5.4%	89.3%
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%	1,670	1,239	34.8%	2.6%	97.6%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,120	1,615	31.3%	2.2%	98.0%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,950	1,480	31.7%	6.7%	98.7%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,430	3,790	16.9%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	97.3%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.3%	1,420	1,125	26.2%	2.7%	98.0%
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%	1,930	1,736	11.1%	3.9%	100.0%
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%	2,770	2,099	31.9%	3.8%	97.7%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,050	948	10.7%	5.4%	95.6%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	744	651	14.2%	3.3%	100.0%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	839	723	15.9%	5.2%	100.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,390	1,208	15.0%	8.7%	96.6%
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%	3,790	3,180	19.1%	2.4%	97.8%
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%	1,580	1,308	20.7%	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%	1,190	1,003	18.6%	4.0%	93.1%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	955	900	6.1%	8.4%	93.0%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,010	946	6.7%	3.9%	96.0%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	932	848	9.8%	4.1%	94.6%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	42	1,159	0.3%	1,300	1,197	8.6%	4.1%	93.7%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,530	1,581	60.0%	3.3%	100.0%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,550	2,133	66.4%	4.7%	97.3%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,790	1,400	27.8%	7.1%	95.2%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,200	1,562	40.8%	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%	1,410	939	50.1%	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%	1,100	914	20.3%	9.2%	90.5%
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%	3,730	2,870	30.0%	2.1%	92.6%
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%	1,920	1,544	24.3%	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%	1,200	852	40.8%	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%	5,590	5,046	10.8%	4.3%	96.4%

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%	3,770	2,973	26.8%	4.6%	99.4%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,030	1,845	10.0%	3.8%	95.7%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	4,580	4,022	13.9%	7.2%	99.1%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	919	818	12.3%	7.7%	96.4%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,330	1,816	28.3%	5.3%	96.2%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	714	545	31.0%	6.4%	97.9%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	509	355	43.3%	3.8%	83.4%
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%	1,220	928	31.4%	5.3%	94.5%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,850	1,332	38.9%	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%	2,140	1,800	18.9%	6.9%	98.2%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,480	1,126	31.3%	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%	1,620	1,182	37.0%	5.9%	98.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	760	551	37.9%	3.5%	96.7%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,460	1,844	33.3%	4.0%	97.3%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,040	797	30.5%	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%	1,230	980	25.5%	2.3%	97.1%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,270	1,022	24.2%	6.8%	94.9%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,610	1,278	25.9%	4.0%	97.7%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,940	2,303	27.6%	3.8%	97.4%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,640	2,245	17.6%	4.7%	95.5%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	4,030	3,165	27.3%	4.7%	90.0%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	872	637	36.9%	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%	1,310	956	37.0%	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%	413	347	19.0%	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%	762	504	50.9%	5.6%	91.6%
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%	1,640	1,353	21.2%	4.1%	94.8%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,140	885	28.8%	5.4%	98.3%
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%	1,580	1,252	26.1%	4.5%	97.7%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,110	1,762	19.7%	3.0%	100.0%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,450	1,210	19.8%	5.0%	91.7%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,540	1,202	28.0%	3.9%	96.4%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	7,730	6,136	26.0%	2.6%	96.9%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	818	666	22.7%	7.0%	93.1%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,060	5,121	37.9%	2.4%	97.0%
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%	5,430	3,644	49.0%	4.3%	95.7%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,220	854	42.8%	8.0%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	2,930	1,905	53.8%	7.2%	98.7%
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%	1,510	1,097	37.6%	4.4%	100.0%
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%	2,950	2,296	28.5%	3.5%	96.8%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,590	2,487	44.3%	4.0%	97.9%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,530	2,458	43.6%	5.3%	98.9%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,220	1,767	25.6%	4.5%	98.1%
C-57	レジディア門仲仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,280	974	31.4%	7.6%	94.1%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,850	2,052	38.8%	4.2%	96.2%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,480	1,130	30.9%	1.8%	98.7%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,340	1,046	28.0%	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%	2,420	1,765	37.1%	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%	2,960	2,293	29.1%	4.0%	98.3%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	818	655	24.7%	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	937	29.0%	3.5%	100.0%
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%	11,400	8,049	41.6%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	98.0%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	618	526	17.5%	4.8%	100.0%
C-67	レジディア志村板上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	700	609	14.8%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村板上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,360	1,134	19.9%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村板上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	502	433	15.8%	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%	1,350	1,120	20.5%	3.0%	94.3%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,570	1,286	22.0%	6.1%	100.0%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,300	1,192	9.0%	3.2%	100.0%
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%	1,940	1,784	8.7%	3.8%	98.8%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	632	517	22.2%	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%	468	400	16.7%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	779	694	12.2%	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%	540	491	9.9%	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%	1,520	1,364	11.4%	4.4%	92.5%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,160	1,002	15.8%	5.1%	95.2%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,120	899	24.5%	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%	1,640	1,427	14.9%	3.1%	96.2%
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	0.4%	2,410	2,024	19.0%	3.8%	94.2%
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%	2,240	1,880	19.1%	3.7%	95.8%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	1,870	1,703	9.8%	4.7%	98.4%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.1%	5,290	4,799	10.2%	1.9%	99.2%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,280	3,095	6.0%	5.9%	96.3%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,520	1,433	6.0%	3.9%	90.2%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	745	706	5.5%	5.5%	97.4%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,190	1,029	15.6%	4.6%	95.4%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	1,990	1,778	11.9%	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%	1,180	1,076	9.6%	5.0%	97.8%
S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	755	677	11.5%	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%	608	505	20.2%	2.9%	96.8%
S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,880	1,530	22.8%	8.4%	94.1%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	914	715	27.8%	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%	1,950	1,493	30.6%	7.2%	97.0%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,090	2,547	21.3%	(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%	1,640	1,430	14.6%	9.1%	95.9%
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オージンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.2%	16,100	11,850	35.9%	4.5%	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%	2,190	1,568	39.6%	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%	1,130	770	46.7%	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%	2,870	2,085	37.6%	6.7%	97.7%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,030	823	25.1%	6.6%	95.3%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	997	804	24.0%	7.5%	97.3%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	938	760	23.4%	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%	2,120	1,630	30.0%	4.7%	99.1%
S-29	ユコファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,210	1,012	19.5%	7.5%	100.0%
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,250	1,073	16.5%	6.8%	100.0%
S-31	レジディア横浜馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,140	786	44.9%	11.5%	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
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	696	647	7.5%	11.0%	100.0%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	691	670	3.1%	5.0%	100.0%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,660	1,491	11.3%	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%	1,430	1,043	37.0%	3.4%	90.3%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,150	1,534	-25.0%	4.2%	100.0%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	925	893	3.6%	5.7%	92.3%
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	0.8%	4,150	3,449	20.3%	(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%	1,440	1,235	16.6%	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%	1,140	851	33.8%	8.3%	88.9%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,770	1,966	40.8%	3.2%	98.5%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	916	877	4.4%	2.4%	99.0%
R-14	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,460	1,053	38.5%	6.6%	96.9%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,450	1,789	36.9%	9.9%	95.5%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,040	2,155	41.0%	3.5%	96.1%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,420	1,151	23.4%	3.9%	98.5%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,180	838	40.7%	4.9%	96.4%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	394	322	22.1%	2.7%	93.9%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	796	610	30.5%	5.0%	100.0%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,920	1,473	30.3%	0.9%	98.9%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,370	1,208	13.3%	1.1%	92.2%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,380	1,007	36.9%	1.4%	96.9%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	906	760	19.2%	4.1%	97.0%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	757	650	16.4%	13.5%	96.1%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,240	3,347	26.7%	3.1%	90.7%
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%	1,200	956	25.4%	1.2%	92.4%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	850	721	17.7%	3.9%	100.0%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,460	1,844	33.4%	0.9%	96.7%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,610	1,102	46.0%	7.5%	98.1%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	933	637	46.4%	4.8%	95.2%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	737	509	44.5%	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%	668	478	39.7%	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%	1,850	1,404	31.7%	8.7%	94.6%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,350	1,008	33.9%	7.8%	98.7%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,250	971	28.7%	4.8%	92.7%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,080	2,288	34.6%	2.6%	97.1%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,650	1,165	41.5%	3.6%	96.1%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,730	2,636	41.5%	3.6%	92.2%
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	874	22.4%	1.1%	100.0%
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	0.4%	2,410	1,897	27.0%	9.1%	92.7%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,200	959	25.1%	2.8%	94.2%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,110	1,451	45.4%	0.7%	96.2%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,550	1,212	27.8%	8.9%	90.1%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,010	865	16.7%	12.4%	95.0%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	4,750	3,270	45.3%	7.1%	96.2%
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%	2,040	1,753	16.4%	2.3%	95.7%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,700	2,859	29.4%	3.1%	91.2%
R-54	レジディア福岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,410	1,779	35.4%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	97.8%

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-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,350	1,050	28.5%	5.8%	92.9%
R-56	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,620	1,112	45.6%	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%	874	587	48.7%	2.1%	98.8%
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%	1,360	1,063	27.9%	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%	3,500	2,785	25.7%	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%	992	855	16.0%	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%	306	237	29.0%	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	0.2%	1,400	1,107	26.4%	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%	739	555	33.1%	1.2%	94.0%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	581	502	15.7%	6.1%	89.1%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	541	398	35.7%	1.4%	98.3%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,310	1,146	14.2%	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%	1,320	1,145	15.2%	4.5%	96.7%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,570	1,385	13.3%	1.8%	99.3%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,110	858	29.2%	2.3%	98.7%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,100	958	14.7%	4.4%	93.6%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	960	947	1.3%	4.2%	89.6%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,590	1,552	2.4%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,320	2,273	2.0%	5.2%	100.0%
260物件合計				20,842	442,716	100.0%	531,174	424,712	25.1%	2.4%	96.9%

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	89	5,437	172,011	38.9%	200,281	164,795	21.5%
C 都心部	83	6,572	144,142	32.6%	177,534	139,057	27.7%
S 首都圏	24	2,254	40,985	9.3%	48,304	37,974	27.2%
R 政令指定都市等	64	6,579	85,578	19.3%	105,055	82,886	26.7%
合計	260	20,842	442,716	100.0%	531,174	424,712	25.1%



資産運用会社について



AD インベストメント・マネジメント 株式会社

AD Investment Management Co., Ltd.

所在地: 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

従業員数: 71名（社外取締役、社外監査役除く）

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(3)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）

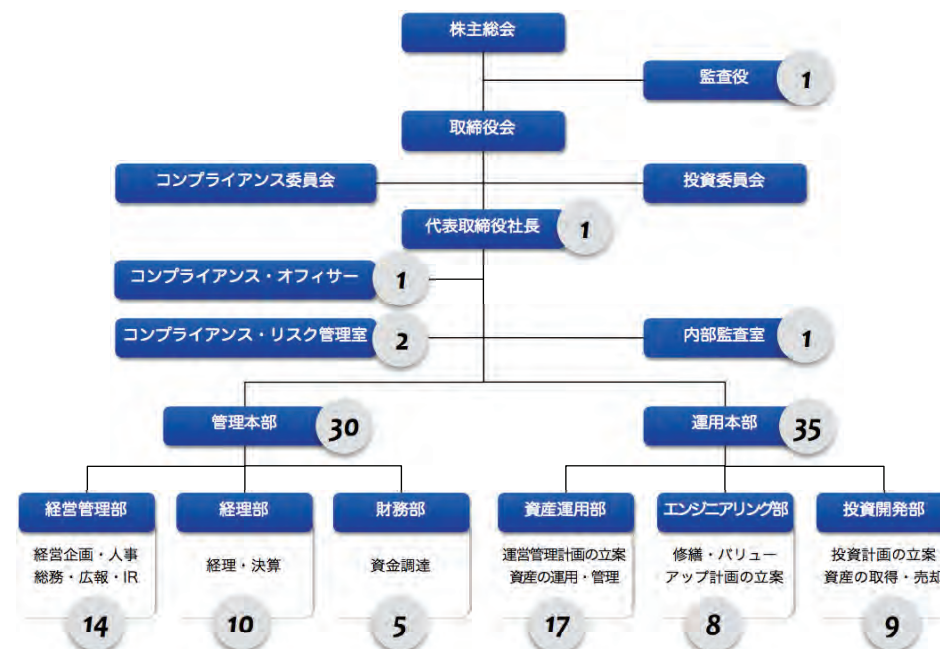
運用会社ホームページ <http://www.adim.co.jp/>



代表取締役社長 高坂 健司

資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用（4期/計10名）
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得
*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催



ホームページ

各種情報を手軽にご利用できます

ホームページアドレス www.adr-reit.com

3269

検索

ホームページ上で決算情報や
保有物件に関する詳細な情報が
取得できます

掲載情報

- ✓ プレスリリース
- ✓ 開示資料（決算短信、決算説明資料等）
- ✓ ポートフォリオ構築方針（投資比率等）
- ✓ 物件概要（建築時期、戸数）
- ✓ 稼働率（毎月更新）
- ✓ 各物件の収益状況
- ✓ 資金調達条件
- ✓ サステナビリティに関する取組み

一部情報は、Excelデータでのダウンロードも可能です。



The screenshot shows the homepage of Advance Residence Investment Corporation. At the top, there are navigation links for investors, RESIDIA tenants, and asset management. The main header includes the company name in Japanese and English, and a language selector. Below this is a navigation menu with links to 'About the Investment Company', 'Portfolio', 'IR/Finance', 'Sustainability', and 'Investment Considerations'. The main content area features a large image of a modern interior with the headline 'J-REIT 最大級の分散' (J-REIT Largest Scale Diversification). Below the image is a table of key financial metrics.

稼働率	1口当たり分配金	2017年4月18日現在	一時差異等調整積立金
6月度 96.8%	2017年1月期（実績） 4,979 円	取得価格合計 4,427 億円	残高 332 億円
7月度 96.9%	2017年7月期（予想） 5,049 円	保有物件数 260 物件	投資口価格（3269）>

Below the table is a '最新情報' (Latest Information) section with a list of recent news items, each with a date and a brief description.

メモ

メモ



アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

ADインベストメント・マネジメント株式会社
経営管理部 IRチーム

TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com

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。