

第**12**期

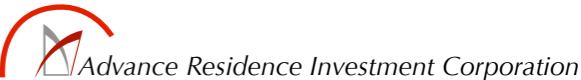
2016年2月1日～2016年7月31日

決算説明資料

2016年10月4日

アドバンス・レジデンス投資法人

目 次



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 2016/7期 決算実績	6~7
公募増資を通じた投資主価値の向上	8
内部成長の実現	9~14
外部成長の実現	15~19
財務戦略	21~23
分配金戦略 業績予想	24~27
参考資料	29~

- 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

<本資料における数値の記載方法> 金額：単位未満切捨て
その他数値：四捨五入表記

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

* 資産運用会社調べ：2016年9月30日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

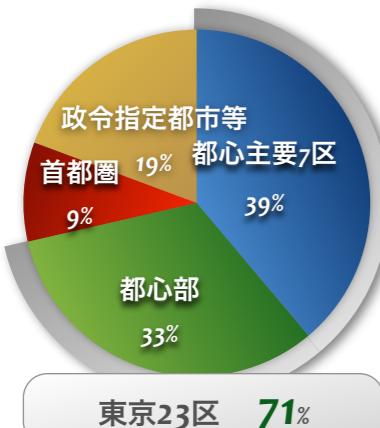


物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模（取得価格ベース）
2016年7月31日現在 255 物件	766,881m²	20,455 戸	4,336 億円
2017年4月18日予定** 260 物件	781,760m²	20,842 戸	4,427 億円

**2016年8月以後に取得を予定している5物件を含みます。以下、本資料においては同様です。

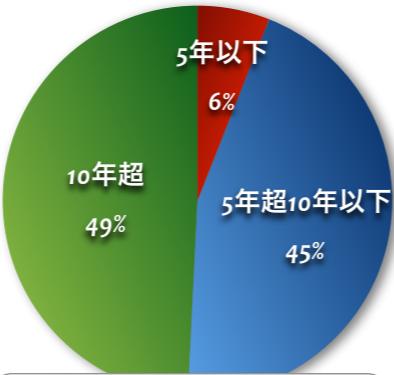
投資エリア

(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



築年数

(2016年9月30日現在、取得価格ベース)

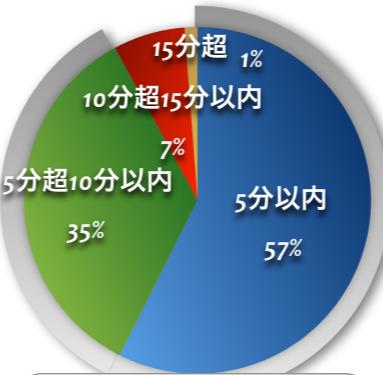


加重平均築年数 **10.4年**

(取得予定物件を含む)

徒歩分数

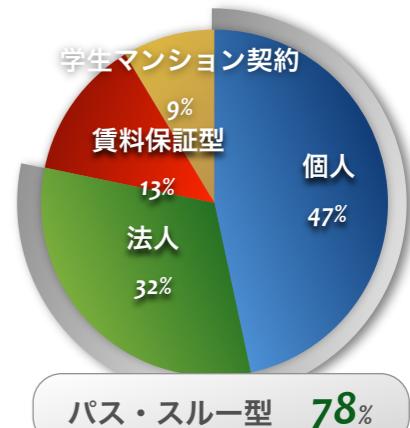
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **92%**

契約主体

(2016年7月31日現在、戸数ベース)

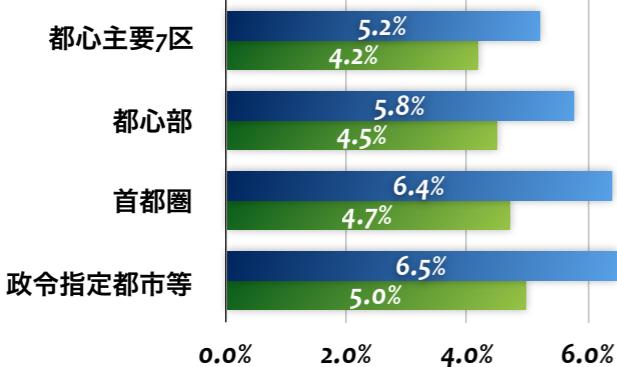


- 賃料保証契約には、バススルーヨリで一棟賃貸中の物件の住戸を含んでいます。
- 学生マンション契約は学生寮及び学生マンションの契約割合を示しています。

簿価利回り***

(2016年7月期末時点)

■ 簿価NOI利回り ■ 簿価償却後利回り



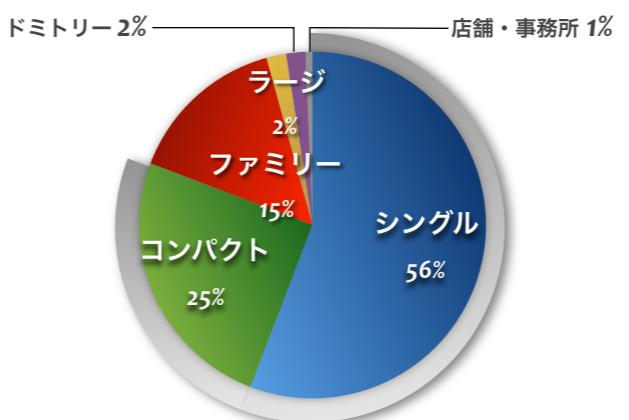
ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.7%**

簿価償却後利回り **4.5%**

住戸タイプ

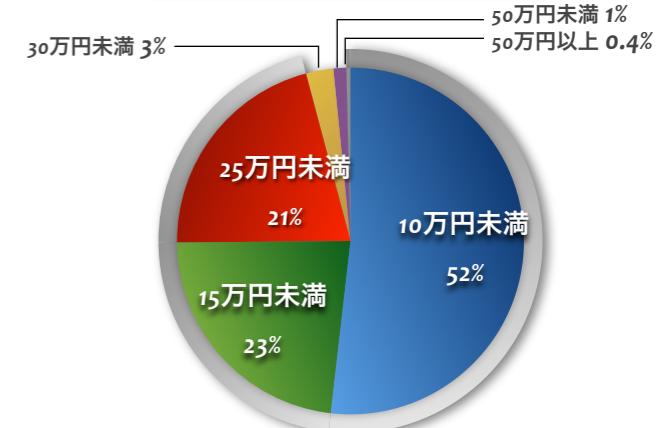
(2017年4月18日予定、戸数ベース)



シングル+コンパクト **81%**

賃料帯

(2016年7月31日現在、戸数ベース)



*** 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2016/7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。

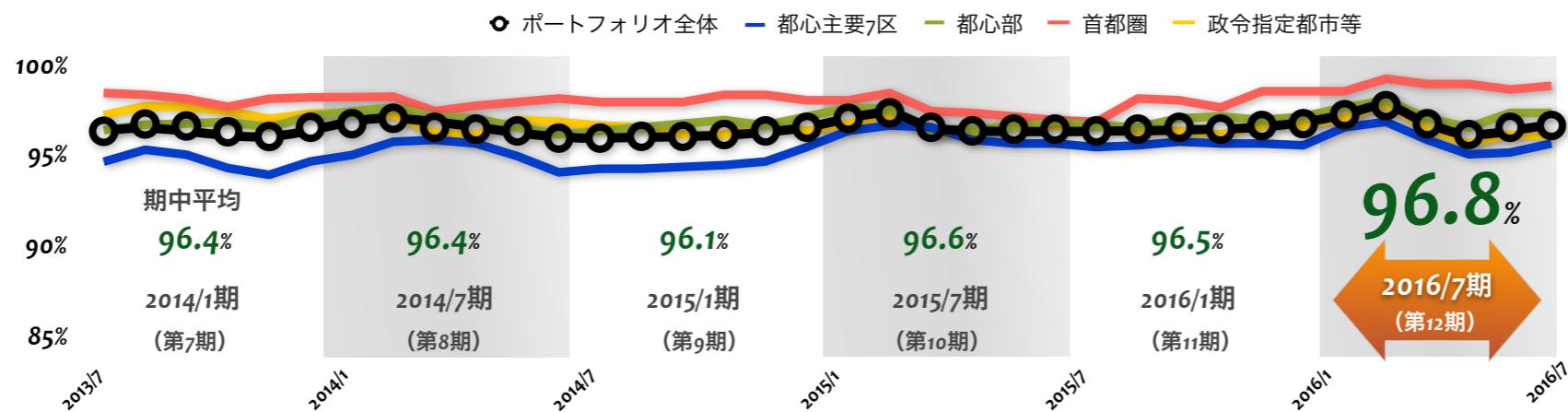
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

確かに歩み 確かな成長

Advance Residence Investment Corporation

確かに運用の結果、当期純利益/口が向上

稼働率

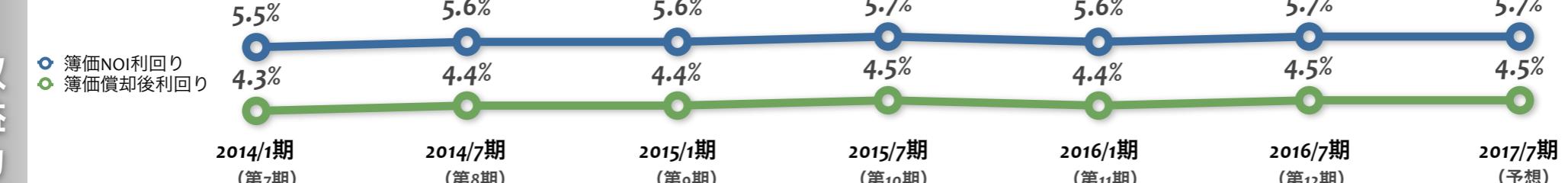


期末稼働率

全体	96.6%
都心主要7区	95.6%
都心部	97.3%
首都圏	98.8%
政令指定都市等	96.0%

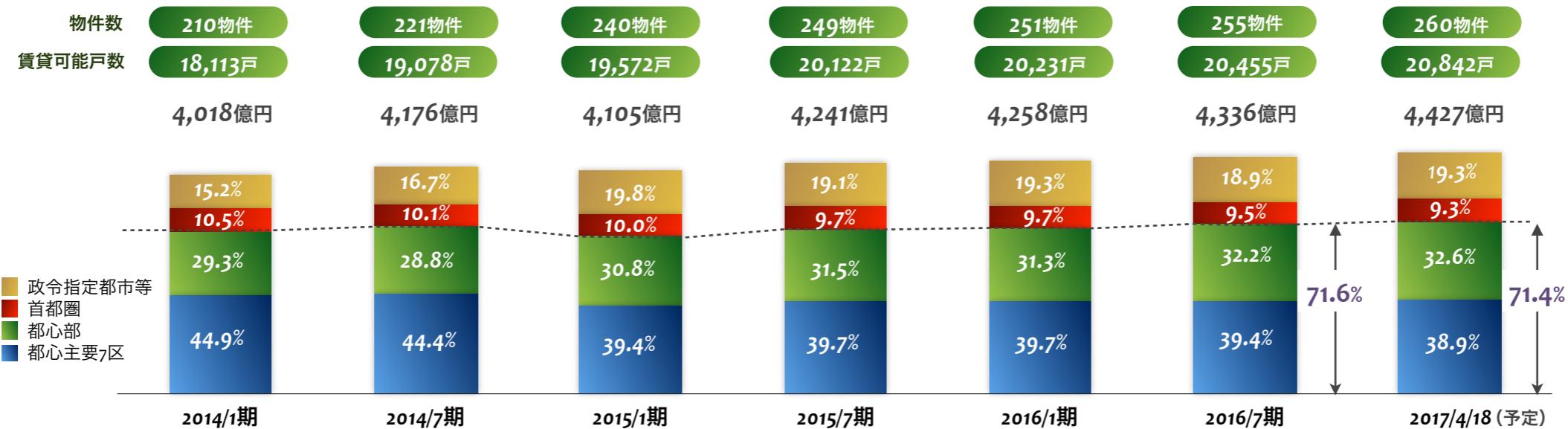
安定的に
高稼働率を維持

アセツト



NOI利回り/
償却後利回りは
安定的に推移

資産規模



住宅系J-REIT
最大の資産規模
4,300億円超
(2016/7期末現在)

デット

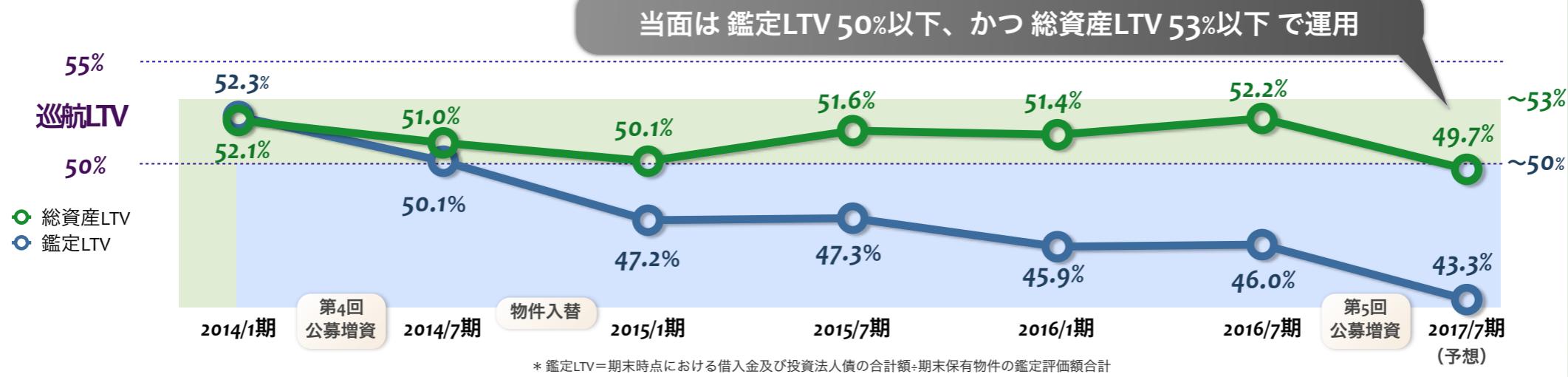
エクイティ

投資主価値

負債

分配金

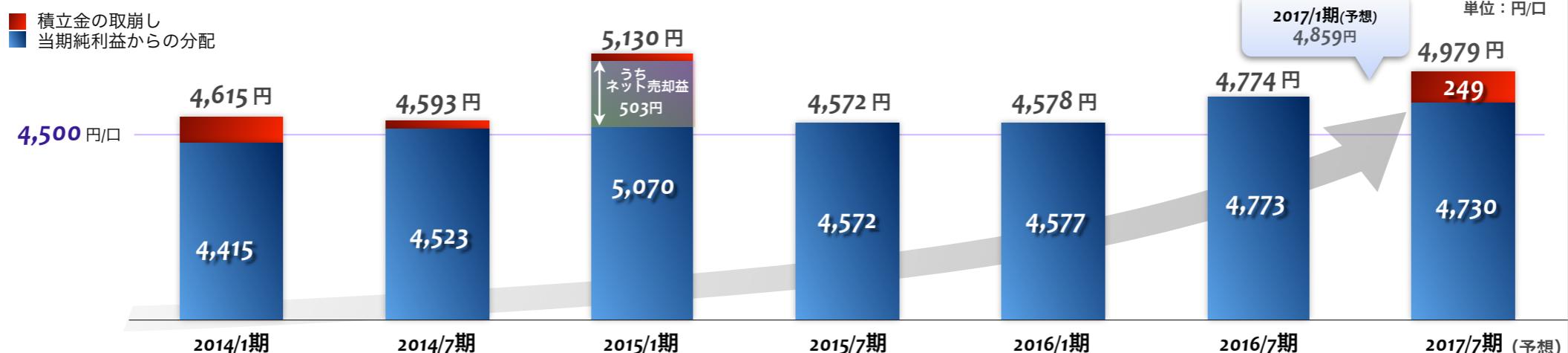
NAV/口



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期末予想)



長期固定化を
維持しつつ
支払金利の低減を
実現



当期純利益/口の
着実な成長
一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)
335 億円
(2016/7期末残高)



NAV/口の
継続的な成長

Executive Summary

～長期安定的な利益分配の実現を目指して～



2016年7月期 決算実績

好調な稼働率と原状回復工事の最適化により、**增收・増益・増配**を実現

1口当たり分配金*(DPU) **4,774円** (期初予想比) **+184円** (前期比) **+196円**

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

運用ハイライト

高稼働率の維持 及び 賃料上昇に加え、**5物件の取得**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 **96.8%** (期初予想比 **+0.3 pt**)

賃料増減率 **+0.45%** * 前年同期実績：**+0.12%**

うち入替住戸 **+1.27%** * 前年同期実績：**+1.34%**

うち更新住戸 **+0.40%** * 前年同期実績：**+0.21%**

外部成長

東京23区のスポンサー開発物件を中心に
5物件を取得

物件数 **5** 物件

取得価格 **86** 億円

取得時築年数 **1.9** 年

NOI利回り **4.8** %

財務運営

残存年数の長期化と、金融コストの低減

平均支払金利 **1.05%** (前期比：**△0.09pt**)

平均残存年数 **4.3** 年 (前期比：**+0.4**年)

金利固定化比率 **92.6** % (前期比：**△5.7pt**)

2016/7期 決算実績 (損益計算書ベース)

2016年2月1日～2016年7月31日



単位：百万円

	①第12期予想 期初業績予想 (2016/3/11発表)	②第12期実績 2016/7期実績	差異 ② - ①	主な差異理由		③第11期実績 2016/1期実績	差異 ② - ③	主な差異理由
営業収益	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+ 80	▷ 物件取得等 レジディア船橋Ⅲ取得に伴う増収 メゾン八千代台の譲渡に伴う減収 ▷ 通期保有物件等 稼働率の上昇等による増収	+13 △28 +95	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 361	▷ 物件取得等 2016/1期・2016/7期物件取得に伴う増収 2016/7期物件売却に伴う減少 ▷ 通期保有物件等 稼働率の上昇等に伴う賃料収入の増加 繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の増加
営業利益	7,509 (減価償却費：2,573) (固都税等： 825)	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等： 823)	+ 217	▷ 賃貸事業費用等 追加の物件売買に伴う変動 原状回復工事費の適正化等 水道光熱費等の減少 ▷ 一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等	+5 +88 +49 △7	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税等： 811)	+ 238	▷ 賃貸事業費用等 2016/1期・2016/7期物件売買に伴う変動 繁忙期に伴う増加 原状回復工事費の適正化等 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 ▷ 一般管理費 増益に伴う運用報酬增加等
経常利益	5,967 (金融費用*：1,538)	6,206 (金融費用*：1,510)	+ 238	低利な調達に伴う支払利息等の減少 営業外収益の減少	+26 △5	5,951 (金融費用*：1,539)	+ 254	物件取得資金調達に伴う金融費用の増加 借換に伴う支払利息の減少 その他一過性収益の剥落等
当期純利益	5,967	6,205	+ 238			5,951	+ 254	
積立金**取崩額	0	0	-	期末積立金**残高：335億円		0	-	期末積立金**残高：335億円
分配金総額	5,967	6,206	+239			5,951	+254	
当期純利益/口 (円)	4,590	4,773	+ 183	期末発行済投資口数 1,300,000口		4,577	+ 196	期末発行済投資口数 1,300,000口
積立金**取崩額/口 (円)	0	0	-			0	-	
分配金/口 (円)	4,590	4,774	+ 184			4,578	+196	
FFO/口*** (円)	6,569	6,752	+183			6,524	+228	
FFO分配率	69.9%	70.7%	+0.8pt			70.2%	+0.5pt	
総資産LTV	52.3%	52.2%	△0.1pt			51.4%	+0.8pt	

* 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。

** 「積立金」は分配準備積立金（2017/1期以降は一時差異等調整積立金）を指します。 *** 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。

公募増資を通じた投資主価値の向上

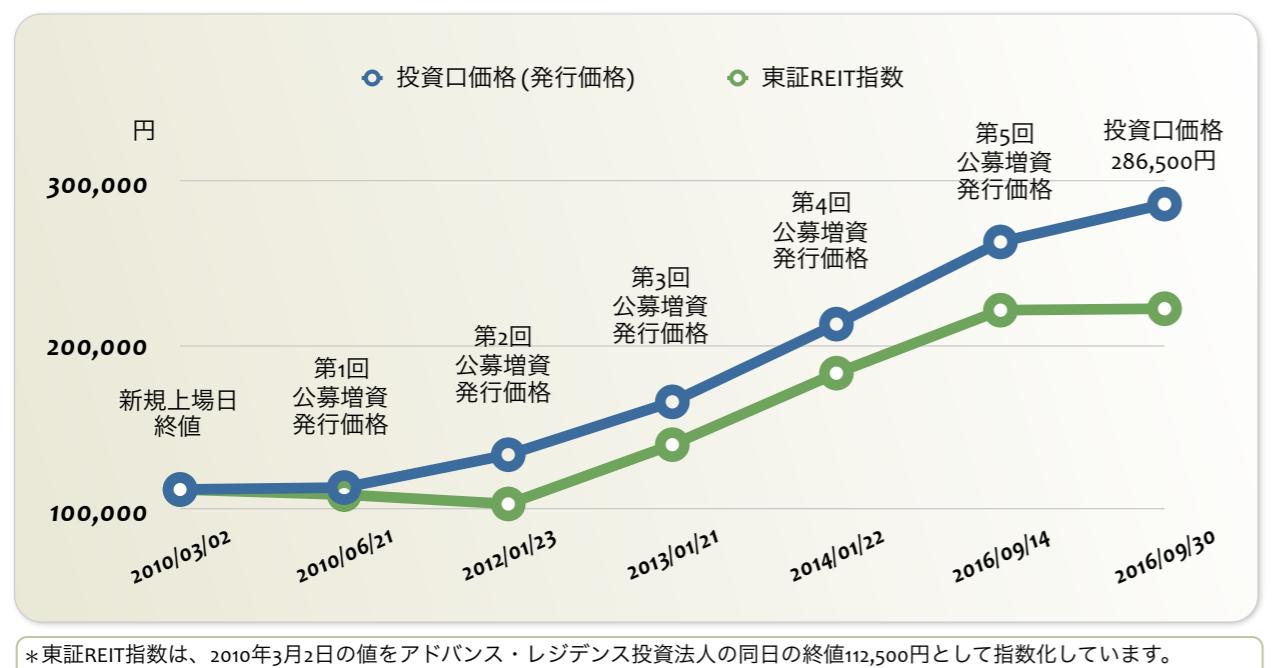
～2016年9月 第5回公募増資を決議～



公募増資の概要

	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2014年1月9日	2016年9月6日
公募価格	165,945円	213,330円	263,445円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	140,000口	60,000口	50,000口 (最大)
調達金額	224億円	123億円	127億円 (最大)
増資時物件取得	12物件 216億円	11物件 158億円	5物件 90億円

増資後の投資口価格推移



公募増資の効果

プレミアム増資の効果により、
主要な指標は向上

2013年7月期 (第3回増資後)	3,938億円 (204物件)	→	4,176億円 (221物件)	→	4,427億円 (260物件)
総資産LTV	51.2%	→	51.0%	→	49.7%
当期純利益/口	4,267円	→	4,523円	→	4,730円 (2017年1月期予想: 4,600円)
FFO/口	6,109円	→	6,413円	→	6,682円
分配金/口	4,597円	→	4,593円	→	4,979円 (2017年1月期予想: 4,859円)
発行済 投資口数	1,240,000口	→	1,300,000口	→	1,350,000口 (最大)



内部成長の実現

2016/7期 入替・更新状況

Advance Residence Investment Corporation

テナント入替・契約更新時の賃料改定は、4期連続でプラス

入替実績*

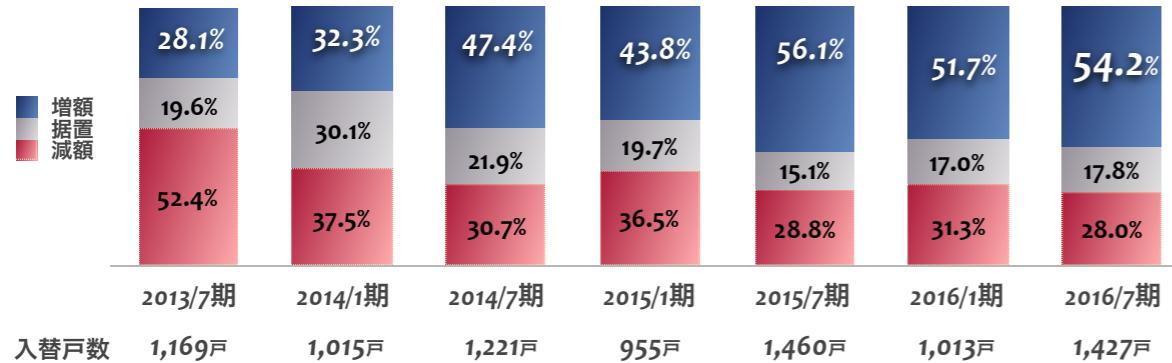
2016/7期 賃料増減実績

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	774戸	54.2%	92	96	+4	+4.39%
賃料据置	254戸	17.8%	27	27	-	-
賃料下落	399戸	28.0%	44	43	-1	-4.32%
計	1,427戸	100.0%	164	167	+2	+1.27%

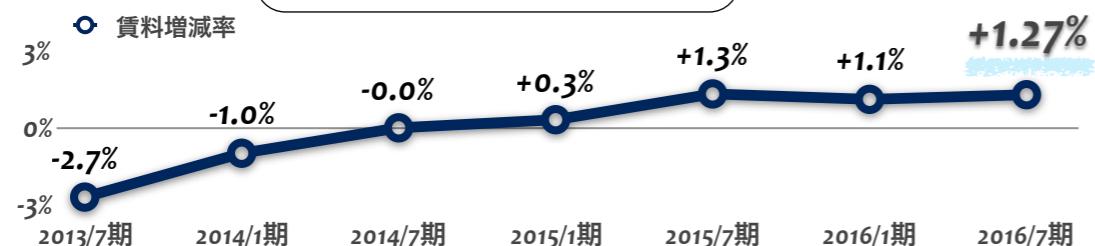
エリア別ネット増減率 都心主要7区 +1.71% 都心部 +1.81% 首都圏 +0.61% 政令指定都市等 +0.24%

入替時 戸数割合の推移



入替戸数 1,169戸 1,015戸 1,221戸 955戸 1,460戸 1,013戸 1,427戸

入替時 賃料増減率の推移



更新実績*

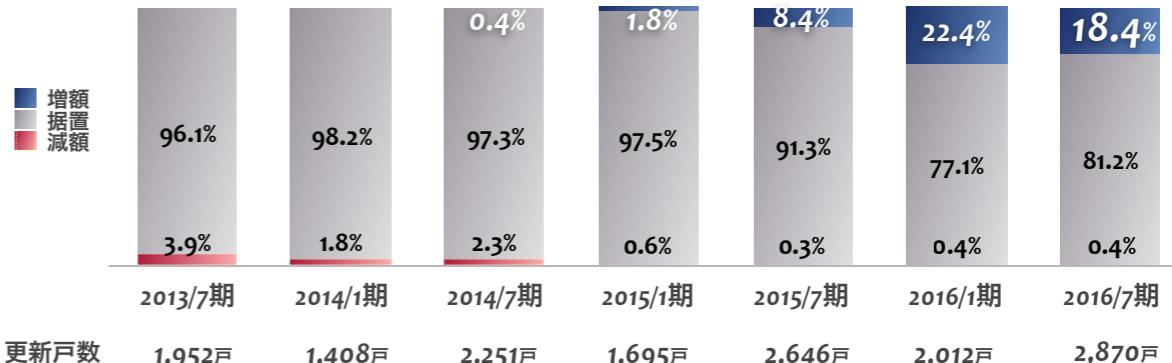
2016/7期 賃料増減実績

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	528戸	18.4%	68	69	+1.3	+2.04%
賃料据置	2,330戸	81.2%	259	259	-	-
賃料下落	12戸	0.4%	1	1	-0.06	-4.01%
計	2,870戸	100.0%	330	331	+1.3	+0.40%

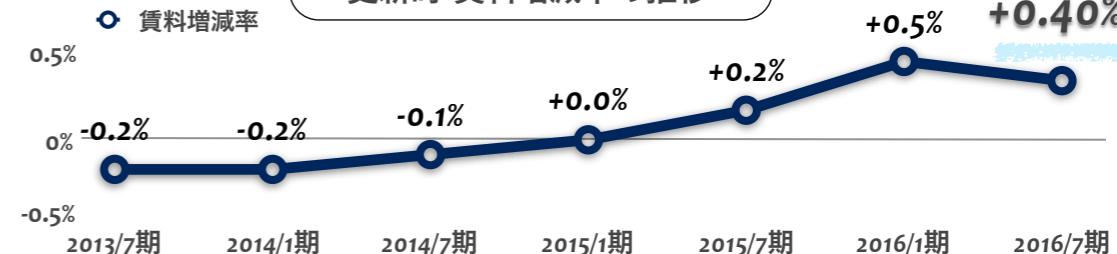
エリア別ネット増減率 都心主要7区 +0.57% 都心部 +0.21% 首都圏 -0.07% 政令指定都市等 +0.29%

更新時 戸数割合の推移



更新戸数 1,952戸 1,408戸 2,251戸 1,695戸 2,646戸 2,012戸 2,870戸

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ルーム契約の住戸のみを対象として算出しています

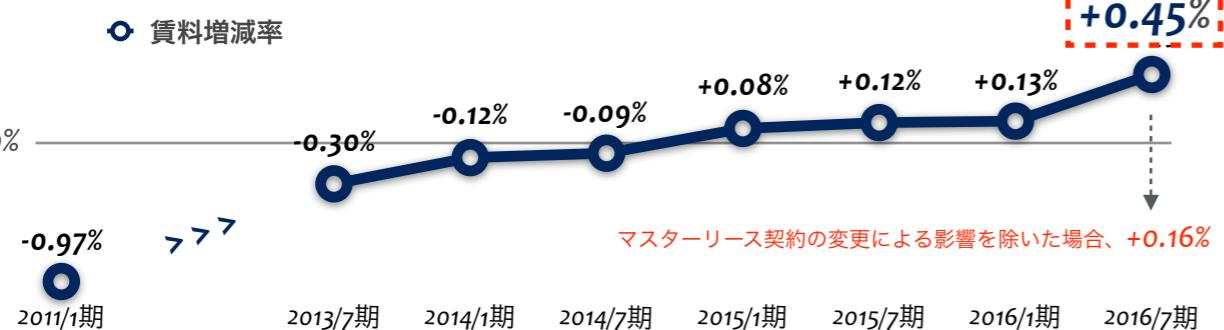
住宅における内部成長の実現

Advance Residence Investment Corporation

ポートフォリオ賃料の上昇に加え、新規契約条件の改善・稼働率の向上を通じた内部成長が促進

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移

ポートフォリオ賃料*は4期連続の上昇



募集関連収支の推移

礼金収受率は引き続き高水準



* 期首及び期末ともに稼働している全てのユニットを対象として算出しています。

Net Effective Rent (NER) の推移

NER = 新規契約月額賃料 + (礼金 - 募集経費) ÷ 24ヶ月



* 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：625件です。

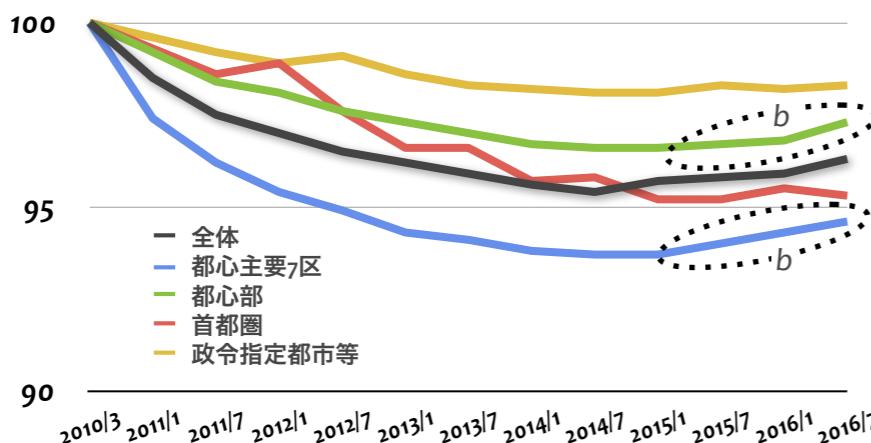
賃料の推移とギャップ

Advance Residence Investment Corporation

東京23区を中心に賃料は上昇

エリア別 賃料坪単価

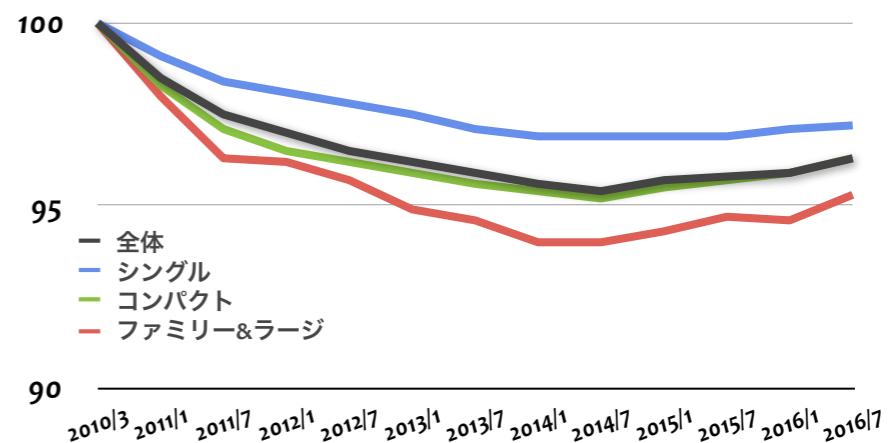
- a) パスルー住戸全体の賃料指数は、4期連続となる上昇。
- b) 過去に調整を受けた都心主要7区のほか、都心部の賃料が大きく回復。六本木・麻布エリアを始め、東京23区は概ね好調。
- c) 投資物件の厳選により、地方都市の賃料は概ね安定的に推移するも、都市間で差異あり。



パスルー住戸全体の賃料水準
4期連続の上昇
95.4 → 95.7 → 95.8 → 95.9 → 96.3
(2014/7) (2015/1) (2015/7) (2016/1) (2016/7)

住戸タイプ別 賃料坪単価

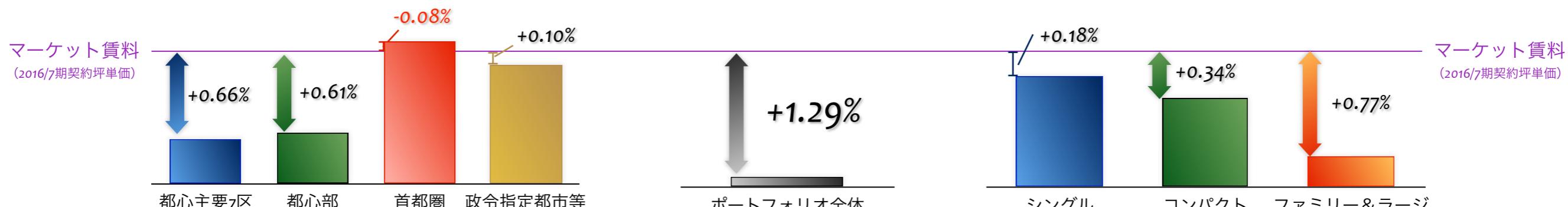
- a) ほとんどのタイプで賃料水準が上昇。
- b) 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、直近の賃料上昇も確認。
- c) 戸数が相対的に少ないファミリー&ラージタイプは、過去の賃料調整の反動及び需給タイトニングの影響等により、足元では回復傾向。



* 賃料坪単価については、2016年7月末時点で保有している物件のパ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とした場合の指標で表示しています。

ポートフォリオ全体の賃料ギャップは +1.29%

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可能



* 賃料ギャップとは、各物件・タイプ毎に2016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2016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、2016年7月末時点で保有している物件のパスルー住戸のみを対象としています。

大規模修繕工事・専有部 バリューアップ工事

～2016年7月期実施例～



大規模修繕工事

工事着工 2物件

C-19 レジディア新中野 築14年

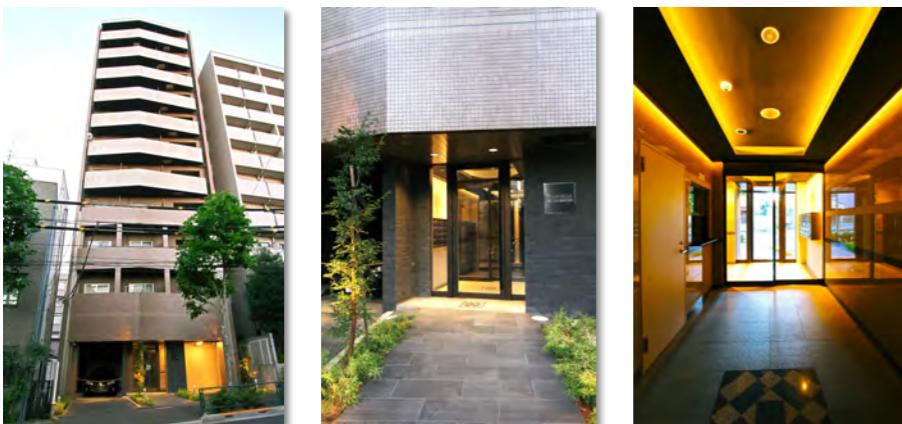
工事金額 : 29.4 百万円

before



after

外壁補修
タイル剥落防止工事 エントランス
 バリューアップ 共用部照明LED化



専有部 バリューアップ工事

13物件 41室の工事を実施 月額賃料 平均**17.4%UP****

P-24 レジディア麻布十番II 築15年

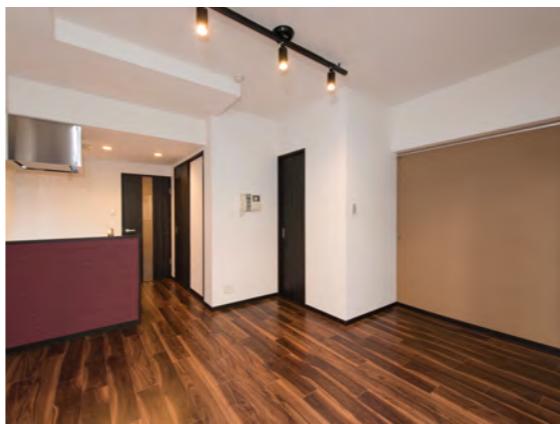
工事金額 : 3.4 百万円 (うちVU費用* 1.0百万円)
月額賃料** (実績) : **14.5% UP** (想定回収期間*** 5年)

before



after

アクセントクロスを採用
オーソドックスな間取りも差別化実現



P-53 レジディア六本木檜町公園 築17年

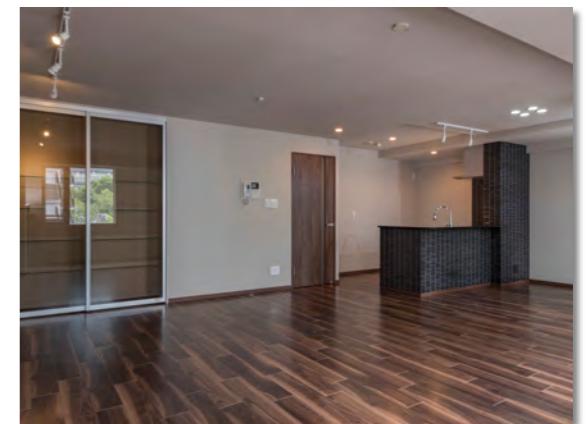
工事金額 : 6.3 百万円 (うちVU費用* 2.4百万円)
月額賃料** (実績) : **50.4% UP** (想定回収期間*** 3年)

before

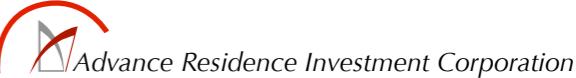


after

デザイン性の高いオープンキッチン
和室をなくし、自由度の高い間取り



競争力維持・向上に向けた工事



適切な工事の計画的な実行により競争力を維持・向上

日常メンテナンス（日常修繕・日常清掃等）

テナント退去毎に原状回復工事を実施

大規模修繕工事

築15年を目処として工事実施を検討

設備更新工事

バリューアップ(VU)工事

水回り等、設備更新の時期(15年程度)に併せて
仕様変更(VU)も検討*

* VU工事に相当する投資額の回収期間は10年以内を目処

合併来の大規模修繕工事実績（売却済物件を除く）

19 物件

総工事額 900百万円 平均47百万円/物件

合併来のVU工事実績（売却済物件を除く）

VU実施戸数

: 194 戸 (2016年9月26日現在)

成約戸数 *

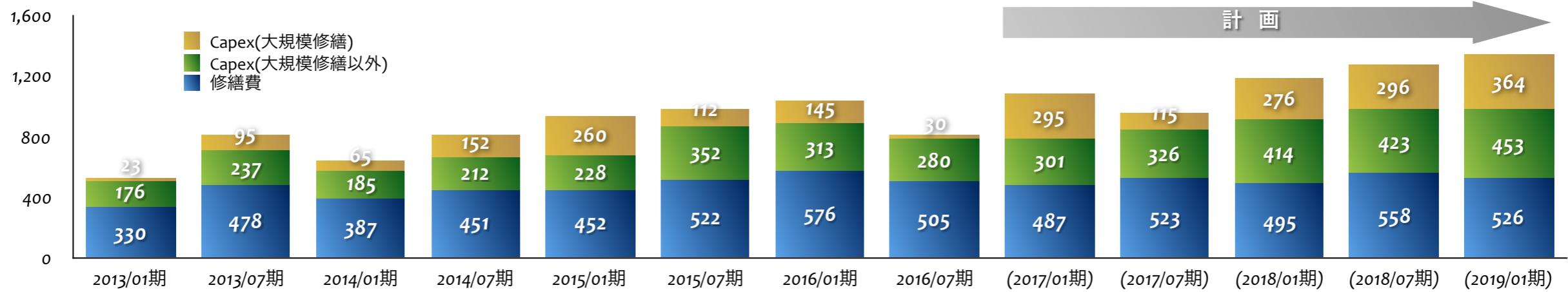
: 165 戸

成約賃料上昇率 *

: 9.6%

* VU工事を実施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸165戸(2016年9月26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。

キャッシュマネジメントに留意し、計画に則って着実に工事を実施





外部成長の実現

2016年7月期 取得済物件

Advance Residence Investment Corporation

スポンサーパイプラインを中心に、東京23区の築浅物件を中心に取得

2016年7月期 取得済物件

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏
物件数	5物件	2物件	2物件	1物件
取得価格	8,663百万円	1,738百万円	6,305百万円	620百万円
(取得価格比率)	100.0%	20.1%	72.8%	7.2%
加重平均NOI利回り	4.8%	4.8%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.1%	4.2%	4.0%	4.6%
賃貸可能戸数	263戸	72戸	148戸	43戸
加重平均築年数（取得日時点）	1.9年	1.6年	1.2年	9.5年

スポンサーパイプライン



外部（相対）



都心主要7区
レジディア中延II

都心主要7区
レジディア御茶ノ水II

都心部
レジディア文京本郷III

都心部
レジディア新御徒町II

首都圏
レジディア船橋III

首都圏
メゾン八千代台

取得価格	917百万円	821百万円	1,655百万円	4,650百万円
NOI利回り	4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
償却後利回り	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%
賃貸可能戸数	44戸	28戸	48戸	100戸
竣工年月	2014年4月	2015年3月	2014年7月	2015年3月

620百万円
5.5%
4.6%
43戸
2006年10月

売却価格	840百万円
帳簿価格	818百万円
NOI利回り	5.9%
償却後利回り	3.8%
竣工年月	1989年8月

* 取得物件の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おり、償却後利回りは当該NOIから取得時に想定した減価償却費を控除した金額を取得価格で除して算出しています。次頁においても同様です。また、売却物件のNOI利回りは売却直前期の年換算NOIを売却直前期末簿価で除して算出しており、償却後利回りは売却直前期の年換算賃貸事業損益を売却直前期末簿価で除して算出しています。

* 売却物件の帳簿価格は、売却時点の価格を記載しています。

2017年1月期・7月期 新規取得予定物件

 Advance Residence Investment Corporation

スポンサーパイプライン及び相対取引を通じ、過度な取得競争を回避した外部成長を継続

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	5物件	1物件	2物件	2物件
取得予定価格 (取得価格比率)	9,081百万円 100.0%	1,159百万円 12.8%	4,368百万円 48.1%	3,554百万円 39.1%
加重平均NOI利回り	5.0%	4.7%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%
賃貸可能戸数	387戸	42戸	187戸	158戸
加重平均築年数 (取得日時点)	4.3年	1.5年	3.1年	6.7年

スポンサーパイプライン



2016年10月
取得済



2017年4月迄に
取得予定



2017年4月迄に
取得予定

都心主要7区

レジディア三宿

都心部

レジディア亀戸

都心部

レジディア高円寺

外部 (相対)



2017年3月
取得予定



2016年11月
取得予定

政令指定都市等

レジディア千里藤白台

政令指定都市等

レジディア千里万博公園

取得価格	1,159百万円	2,988百万円	1,380百万円
NOI利回り	4.7%	4.7%	4.7%
償却後利回り	4.1%	4.1%	4.0%
賃貸可能戸数	42戸	129戸	58戸
竣工年月	2015年4月	2013年10月	2015年3月

1,430百万円	2,124百万円
5.7%	5.5%
4.6%	4.5%
90戸	68戸
2017年3月(予定)	2005年10月

今後の外部成長に向けて

Advance Residence Investment Corporation

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

伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心に計**21**案件 (想定戸数**1,637**戸、想定規模 約**350**億円)

都心主要7区	
住所	予定戸数
1 千代田区神田淡路町	28戸
2 品川区南品川	83戸
3 世田谷区三軒茶屋	70戸
4 港区三田	27戸
5 目黒区目黒	51戸
6 新宿区新小川町	23戸
7 千代田区外神田	35戸
8 世田谷区三軒茶屋	49戸
8物件計	366戸

都心部	
住所	予定戸数
9 大田区南蒲田	110戸
10 大田区蒲田	149戸
11 杉並区上荻	58戸
12 文京区小石川	43戸
13 大田区池上	43戸
14 台東区谷中	50戸
15 板橋区板橋	60戸
16 文京区本郷	38戸
8物件計	551戸

首都圏	
住所	予定戸数
17 川崎市中原区	391戸
18 国立市東	48戸
2物件計	439戸

大阪	
住所	予定戸数
19 吹田市豊津町	137戸
20 吹田市豊津町	60戸
21 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**8** 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。



10 大田区蒲田 竣工写真

竣工予定期・想定規模

豊富なパイプライン

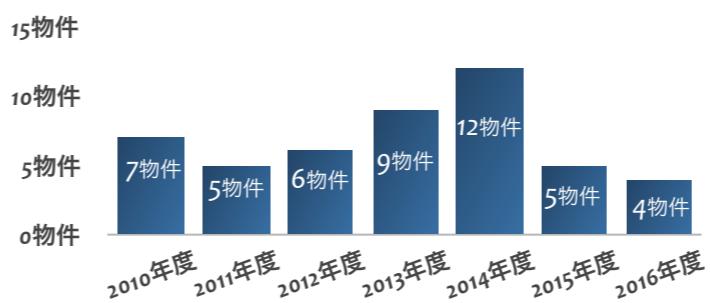
- 竣工済 14物件 約210億円
- 開発中 7物件 約130億円
- 建築確認前 8物件 約130億円



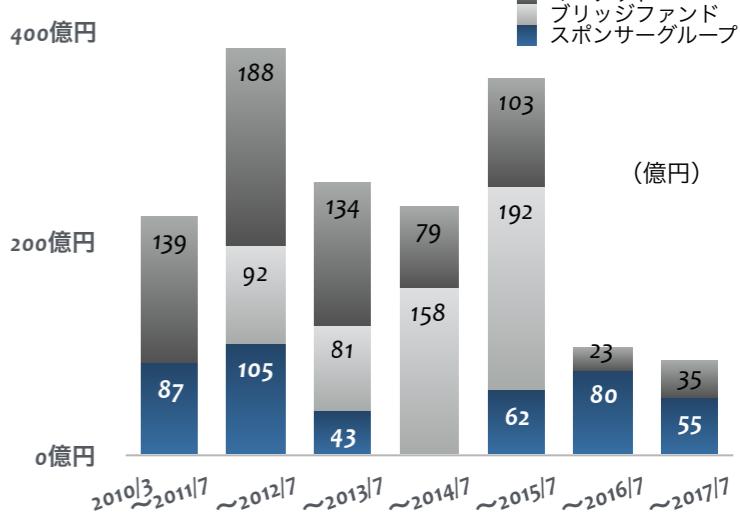
賃貸住宅開発実績

(素地契約時期別 契約件数)

スポンサーの用地取得は順調



時期別物件取得実績



* 2016年8月以後に取得を予定している5物件を含みます。

* 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年9月29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、現時点ではこれらを本投資法人が取得する予定はありません。

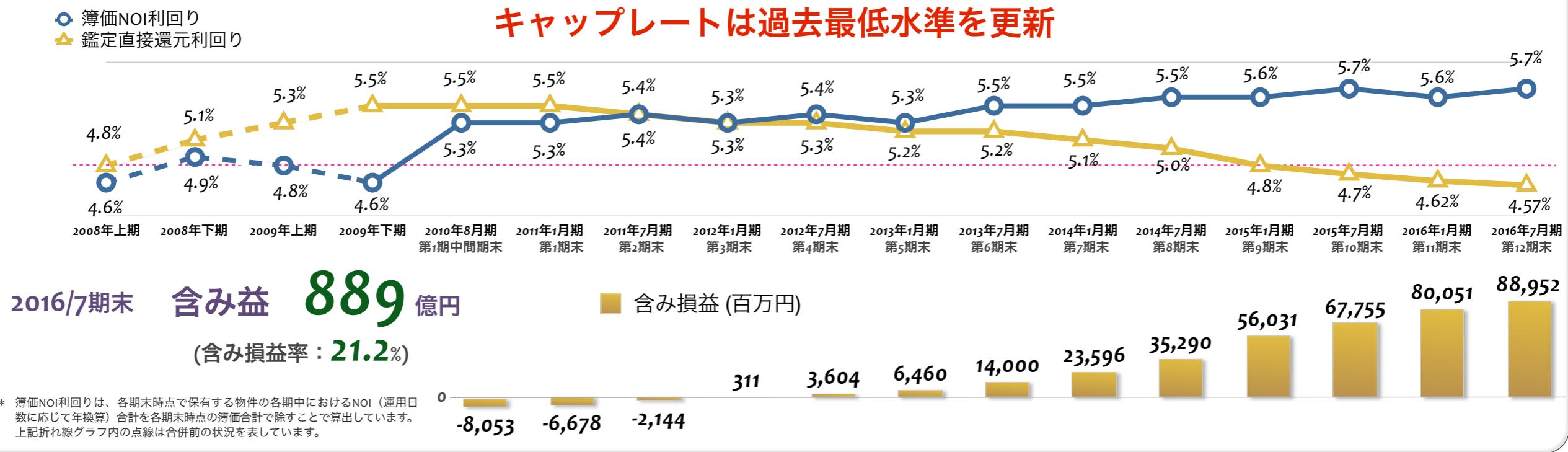
** 上記「賃貸住宅開発実績」は、2016年9月29日現在において売却済み又は売却予定の物件を含みます（ただし、開発時より本投資法人以外の第三者が売却先と想定されている物件を除きます。）。

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



2016/7期末鑑定評価サマリ

* 2016/7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)		
	2016/7期末	前期差異	2016/7期末	前期差異	2016/7期末	前期差異		帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	193,578	+2,450	8,473	+35	4.31%	-0.04pt	5.2%	164,808	+28,769	17.5%
都心部	166,907	+1,793	7,546	+34	4.46%	-0.03pt	5.8%	135,900	+31,006	22.8%
23区 計	360,485	+4,243	16,020	+69	4.38%	-0.03pt	5.4%	300,709	+59,775	19.9%
首都圏	47,662	+507	2,368	△2	4.94%	-0.06pt	6.4%	38,562	+9,099	23.6%
政令指定都市等	100,038	+1,748	5,132	△10	5.08%	-0.10pt	6.5%	79,961	+20,076	25.1%
全 体	508,185	+6,498	23,521	+56	4.57%	-0.05pt	5.7%	419,232	+88,952	21.2%

鑑定評価額が上昇

160物件/255物件

(下落した物件は22物件)

含み損のある物件

5物件 含み損計8.2億円

(前期 6物件 含み損計9.5億円)

算定価格への影響

前期差異 +64.9億円

=

NCFの増加 +12.1億円

+

直接還元利回りの低下等 +52.8億円

×モ



Advance Residence Investment Corporation



財務戦略

安定的な財務基盤の構築

 Advance Residence Investment Corporation

基本情報

	2016/1期末	構成比率	2016/7期末	構成比率
借入金	1,877億円	83%	1,923億円	82%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	385億円	17%	415億円	18%
有利子負債合計	2,262億円	100%	2,338億円	100%
総資産LTV	51.4%		52.2%	
鑑定LTV	45.9%		46.0%	

2016年7月期 借入金等の調達と返済実績

長期資金を調達しつつも、金融費用を大きく低減

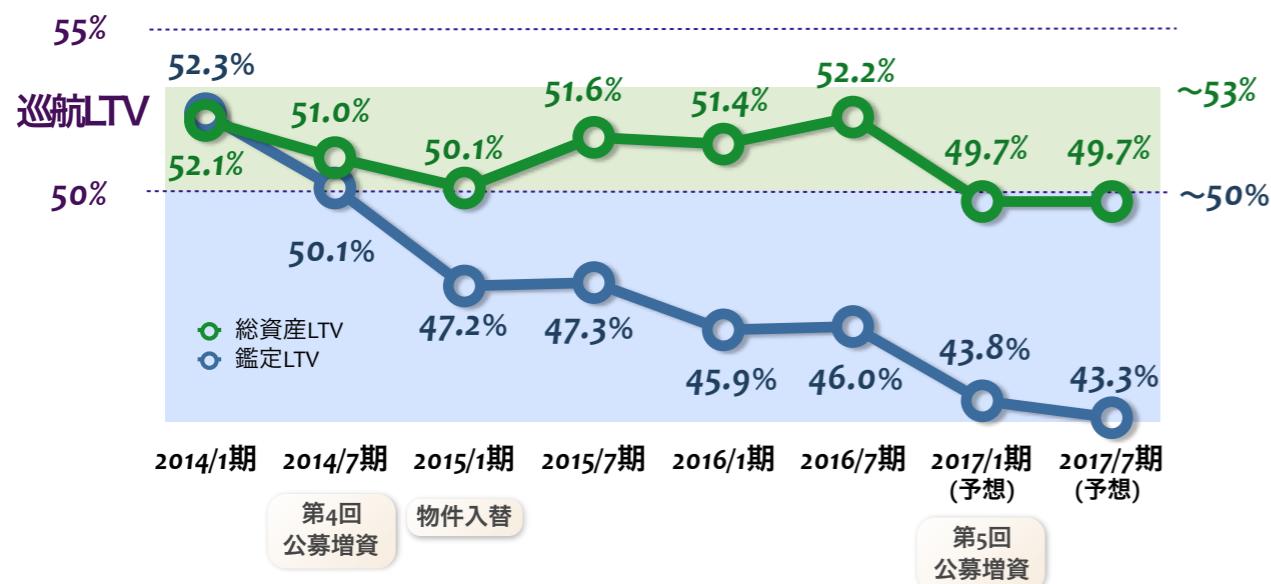


返済	調達
対象総額 167億円	243億円
平均支払金利 1.38%	0.42%
平均調達年数 4.7年	9.5年

※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入っています。

LTVコントロール

当面は 鑑定LTV 50% 以下、かつ 総資産LTV53%以下で運用



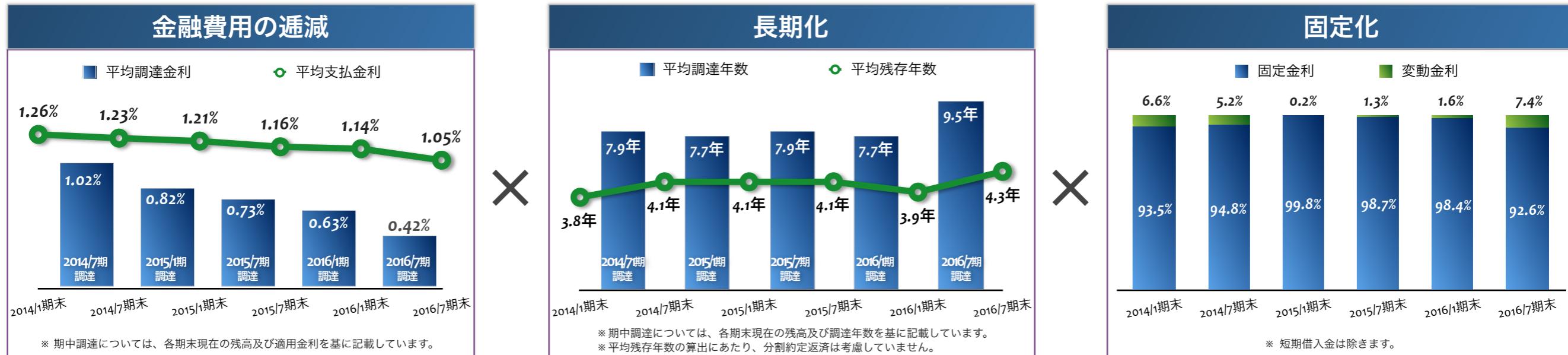
格付け

JCR AA (安定的)
R&I A+ (安定的)

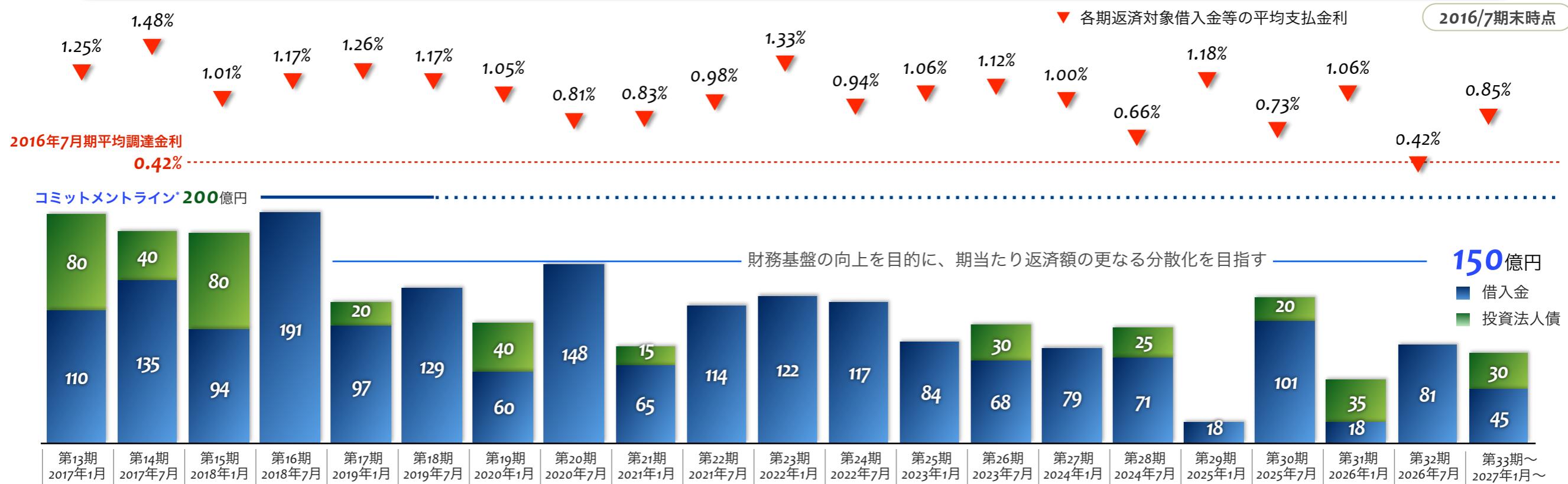
金融費用の遞減と長期化・固定化・分散を同時に実現



* 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。



有利子負債返済期限の分散とコミットメントラインの設定

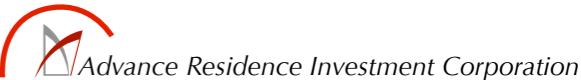


* 期間3年(2019年4月まで)



分配金戦略 業績予想

積立金の取崩しについて



積立金の100期(50年)均等取崩し*による分配の開始

一時差異等調整積立金

(分配準備積立金)

J-REIT最大

335 億円

(2016年7月末日現在残高)



平成27年度税制改正*へ対応し、2017年1月期以降、

毎期**3・35**億円以上を取崩して分配**

2017年1月期末時点の想定発行済投資口数1,350,000口で換算した場合、

1口当たり248円以上に相当

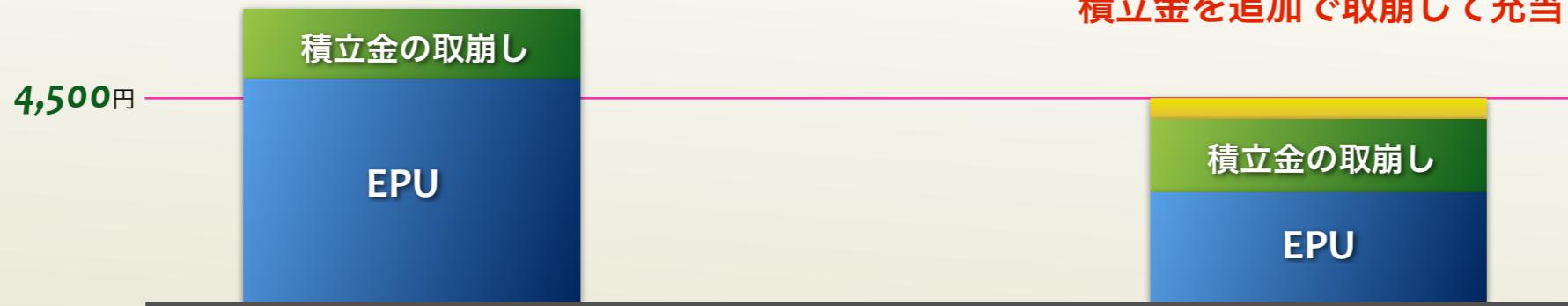
安定分配の実現に向けた分配金戦略***

EPU+均等取崩額が4,500円以上のとき

EPU+均等取崩額が4,500円未満のとき

EPU+均等取崩額に連動

4,500円までの不足分相当額を、
積立金を追加で取崩して充当



* 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（分配準備積立金）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50年以内に全額取崩しを行うことが必要とされました。

** 2016年7月末時点の分配準備積立金335億円全額を一時差異等調整積立金に振替え、2017年1月期から当該積立金の取崩しによる分配金の支払いを予定しています。

*** 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。

2017/1期・2017/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

 Advance Residence Investment Corporation

単位：百万円

	①第12期実績	②第13期予想	② - ①		③第14期予想	③ - ②			
	2016/7期実績	2017/1期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由	2017/7期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由		
営業収益	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△44	▷物件取得 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う増収 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う減収 ML形態変更(パススルーハ化)に伴う増収	+105 △196 +46	15,709 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	+309	▷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 繁忙期に伴う増収	+145 +163
営業利益	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等：823)	7,663 (減価償却費：2,596) (固都税等：836)	△64	▷賃貸事業費用 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う変動 非繁忙期に伴う減少 減価償却費・水道光熱費等の増加 ML形態変更(パススルーハ化)に伴う増加 ▷一般管理費 運用報酬減少、消費税清算差損増加等	△16 +91 △47 △32 △15	7,723 (減価償却費：2,636) (固都税等：847)	+59	▷賃貸事業費用 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増加 繁忙期に伴う増加 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 ▷一般管理費 運用報酬、消費税清算差損の増加等	△38 △115 △47 △48
経常利益	6,206 (金融費用*：1,510)	6,210 (金融費用*：1,432)	+4	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 増資に伴う一過性費用等の計上	+81 △19	6,386 (金融費用*：1,334)	+175	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 増資に伴う一過性費用の剥落等	+101 +20
当期純利益	6,205	6,210	+4			6,385	+175		
積立金**取崩額	0	349	+349	期末積立金**残高：332億円		336	△13	期末積立金**残高：328億円	
分配金総額	6,206	6,559	+353			6,721	+162		
当期純利益/口(円) (EPU)	4,773	4,600	△173	期末発行済投資口数 1,350,000口		4,730	+130	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口(円)	0	259	+259	一時差異等調整積立金の取崩しを開始 (1口当たり248円以上****)		249	△10		
分配金/口(円)	4,774	4,859	+85			4,979	+120		
FFO/口*** (円)	6,752	6,523	△229			6,682	+159		
FFO分配率	70.7%	74.5%	+3.8pt			74.5%	+0.0pt		
総資産LTV	52.2%	49.7%	△2.5pt			49.7%	+0.0pt		

* 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。 ** 「積立金」は分配準備積立金(2017/1期以降は一時差異等調整積立金)を指します。

*** 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。 **** 2017/1期末時点における想定発行済投資口数1,350,000口を前提とした金額です。

DPUの更なる成長と安定に向けて

 Advance Residence Investment Corporation

環境変化に対応しつつ、DPU・NAV/口の成長を意識した運用を継続

内部成長

募集経費を効率化しつつ、更なる賃料上昇を目指す

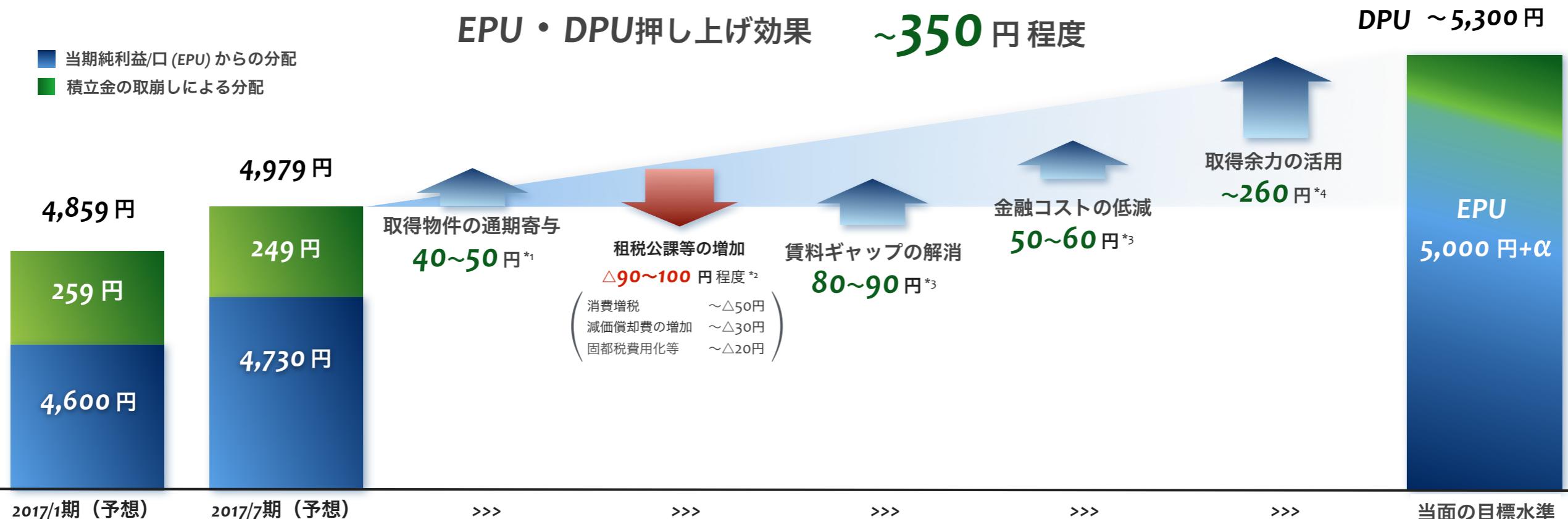
外部成長

スポンサー・相対取引を中心とし、過度な取得競争を回避

財務戦略

長期化/固定化/分散化を意識しつつ、金融コストの低減を目指す

賃料上昇、金融コスト削減及び取得余力の活用を通じ、EPU 5,000円+ α 、DPU ~5,300円を目指す



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口（2016/10に第三者割当増資が2,500口実施されることを前提とした想定発行済投資口数）より変化がないことを前提としています。また、各事象によるEPU・DPUへの影響額は、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 2017/3~4にかけて取得予定の3物件（取得予定価格計57億円）を、通期保有した場合におけるEPUへの影響を考慮した試算値です。

*2 2016/9/6付で公表した「2016年7月期 決算短信」に記載の業績予想の前提となるポートフォリオ及び運用状況を考慮した試算値です。消費増税については8%から10%への増税を前提としており、減価償却費については、本投資法人が2018/1期・2018/7期に予定する修繕工事を勘案しています。

*3 賃料ギャップの解消によるEPU・DPUへの影響額は、2016/7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勘案して算出した試算値です。金融コストの削減による影響額は、2018/1期・2018/7期に予定する借入金等の借換えを、2016/1期・2016/7期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。

*4 取得余力とは、総資産LT53%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、2017/7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。

また、同余力の活用によるEPU・DPUへの影響額は、2017/1期及び2017/7期取得予定物件の想定償却後利回り、2017/1期～2018/7期における想定調達金利及び一般管理費の水準等を勘案した試算値です。

×モ



Advance Residence Investment Corporation



参考資料

貸借対照表



(単位：千円)

当期 (2016年7月31日)		当期 (2016年7月31日)	
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	16,504,881	営業未払金	343,305
信託現金及び信託預金	9,348,598	1年内償還予定の投資法人債	12,000,000
営業未収入金	206,960	1年内返済予定の長期借入金	24,500,000
有価証券	-	未払金	1,314,314
前払費用	390,904	未払費用	170,320
その他	5,594	未払消費税等	42,498
貸倒引当金	△ 12,475	前受金	57,126
流動資産合計	26,444,463	その他	26,374
固定資産		流動負債合計	
有形固定資産			38,453,939
建物	64,479,451	固定負債	
構築物	16,568	投資法人債	29,500,000
機械及び装置	41,540	長期借入金	167,864,329
工具、器具及び備品	89,192	預り敷金及び保証金	1,229,004
土地	70,312,696	信託預り敷金及び保証金	3,197,112
信託建物	130,411,409	固定負債合計	201,790,445
信託構築物	92,936	負債合計	
信託機械及び装置	90,715		240,244,385
信託工具、器具及び備品	237,124	純資産の部	
信託土地	150,205,767	投資主資本	
信託建設仮勘定	70,264	投資主資本	
有形固定資産合計	416,047,668	出資総額	114,936,698
無形固定資産		剰余金	
借地権	1,071,902	出資剰余金	53,220,279
信託借地権	2,112,702	分配準備積立金	33,552,162
その他	111	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,206,491
無形固定資産合計	3,184,717	剰余金合計	92,978,933
投資その他の資産		投資主資本合計	207,915,632
投資有価証券	-	純資産合計	207,915,632
長期前払費用	820,670	負債純資産合計	448,160,017
差入保証金	517,397		
信託差入保証金	1,026,585		
その他	1,632		
投資その他の資産合計	2,366,284		
固定資産合計	421,598,670		
繰延資産			
投資口交付費	1,359		
投資法人債発行費	115,523		
繰延資産合計	116,883		
資産合計	448,160,017		

損益計算書

Advance Residence Investment Corporation
(単位：千円)

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

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

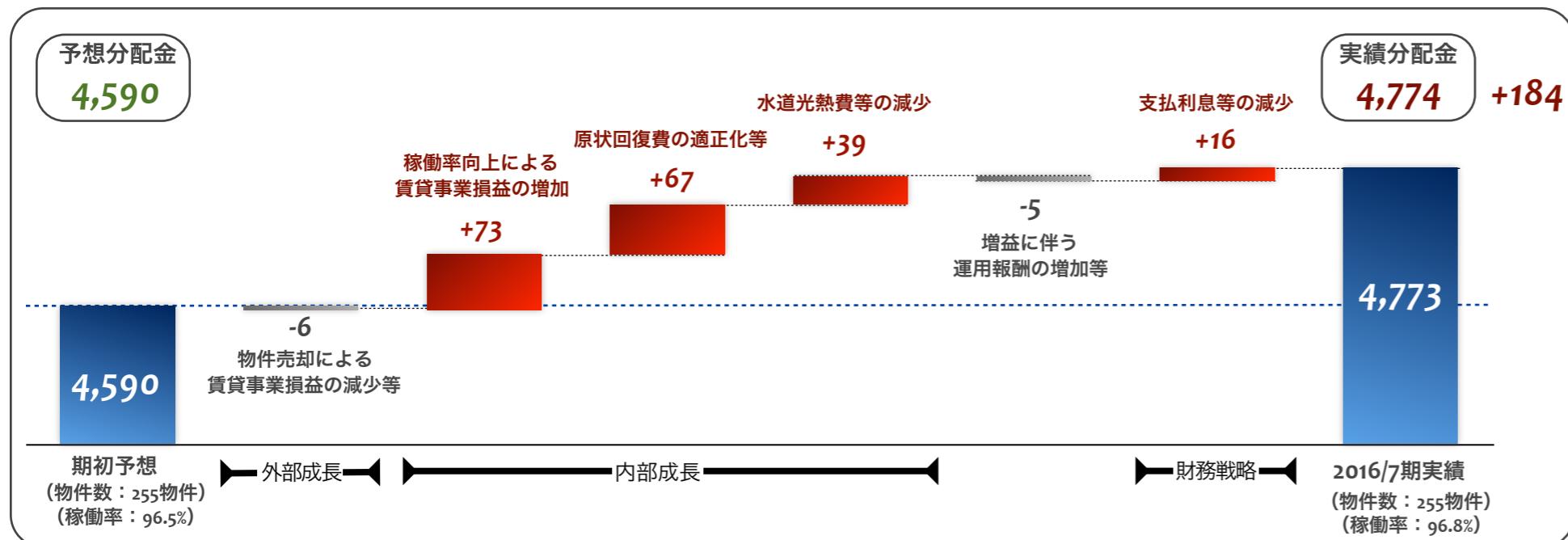
2016/7期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

Advance Residence Investment Corporation

好調な稼働率と金融費用の削減により、期初予想比 増収・増益・増配を実現

期初予想対比/口(円)

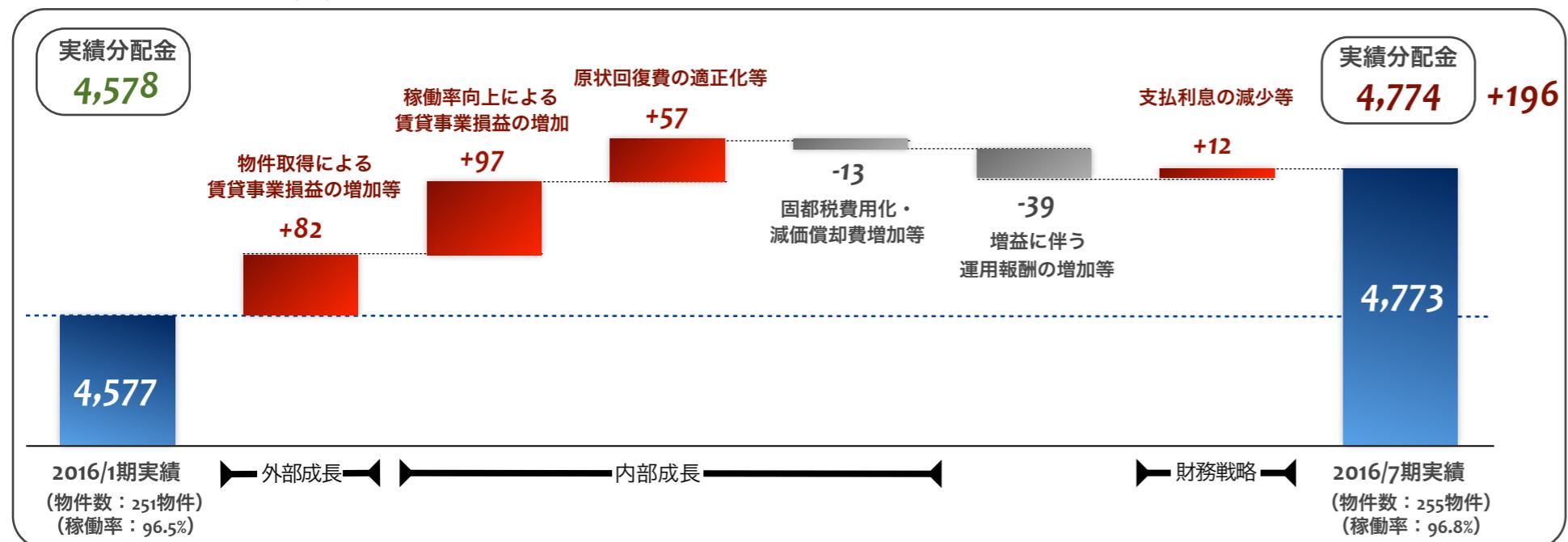
単位：百万円



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

前期実績対比 /口(円)

単位：百万円



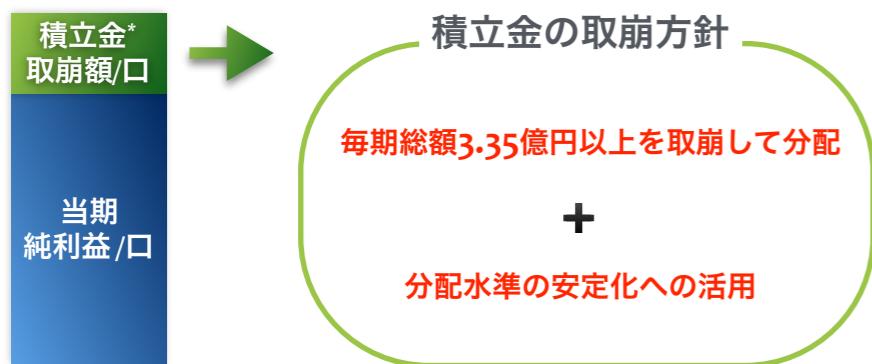
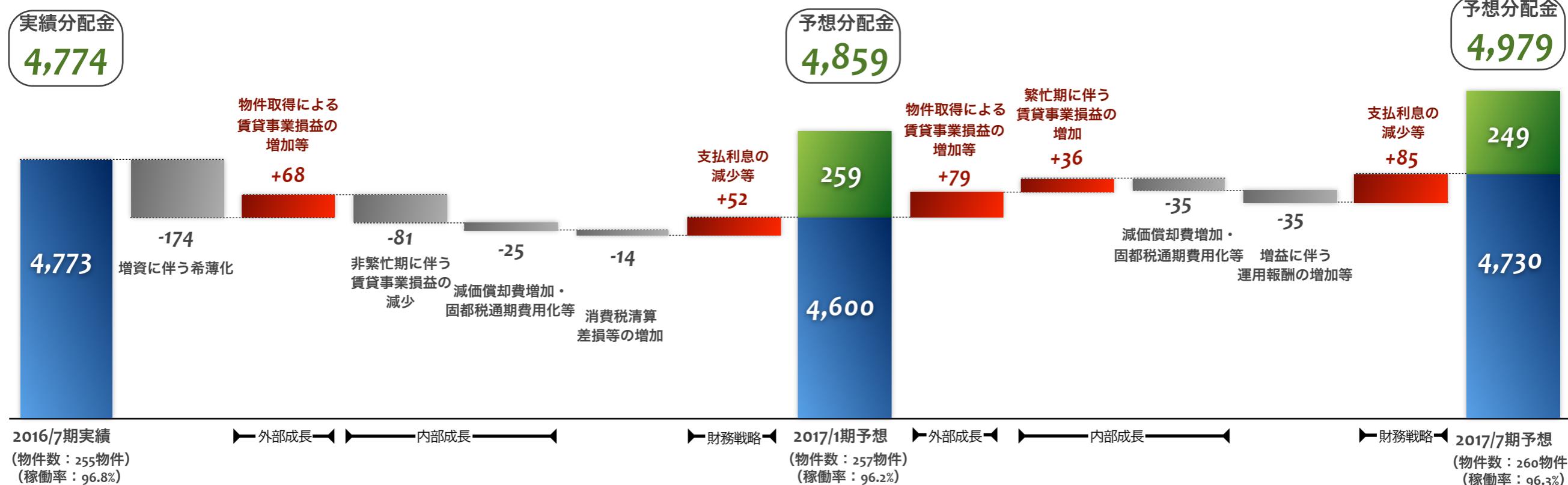
	2016/1期 実績	2016/7期 実績	差異
営業収益	15,082	15,444	+361
営業利益	7,489	7,727	+238
経常利益	5,951	6,206	+254
当期純利益	5,951	6,205	+254
当期純利益/口 (円)	4,577	4,773	+196
分配金/口 (円)	4,578	4,774	+196

2017/1期・2017/7期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

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



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

* 負ののれん発生益に基づく一時差異等調整積立金を指します。

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

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

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

住戸タイプ	投資比率* ³
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

■住戸タイプとしては、上記のタイプの他に下記のドミトリーライフ・タイプにも投資をします。

住戸タイプ	投資比率* ³
ドミトリーライフ・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	~30m ²	~40m ²	~50m ²	~60m ²	~70m ²	~80m ²	~90m ²	over 90m ²
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

Studio 1R、1K、STUDIO

1Bedroom 1DK、1LDK

2Bedroom 2DK、2LDK、1LDK+S等

3Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等

4Bedroom 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ

C = コンパクト・タイプ

F = ファミリー・タイプ

L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸

主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸

主にファミリー向けの住戸

主に外国人向けの住戸

ドミトリーライフ・タイプ

浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸を指します。

なお、ライフ＆シニアハウス港北2及びココファン日吉、カレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

良質なポートフォリオの形成

2017/4/18 予定

合併来の物件売買実績

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

収益力の向上と築年数の低下を実現



バランスのとれたソーシング力

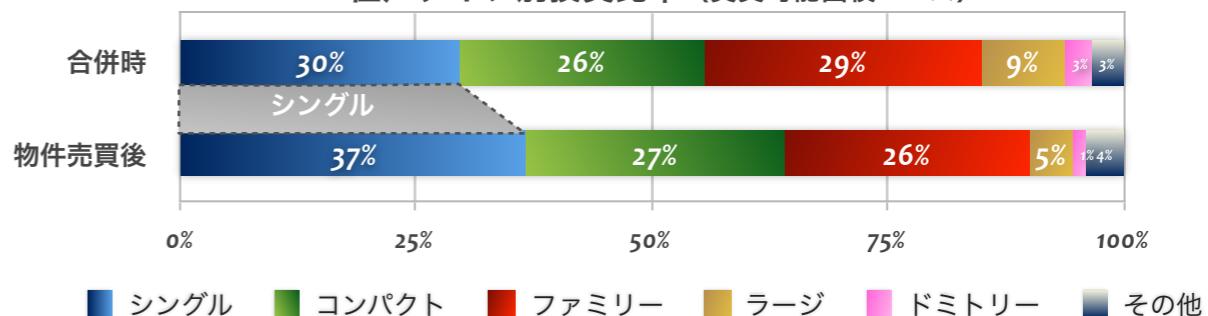
合併来 物件取得実績	スポンサー グループ*6*7	ブリッジ ファンド*8	マーケット	合計
物件数	25物件	42物件	48物件	115物件
取得価格合計	434億円	524億円	705億円	1,663億円
取得割合	26.1%	31.5%	42.4%	100.0%

シングルタイプを中心に取得

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

(単位:戸)

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2017/4/18(予定)の数値です。

*1 取得資産の加重平均NOI利回り=取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得価格の合計×100

*2 売却資産の加重平均NOI利回り=売却資産の直近期実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。なお、2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件のうち、取得予定期間に一定の期間が設けられている物件については、当該期間のうち最も遅い日を取得日とみなして算出しています。

*4 年換算NOI=2016/7期末簿価で算出しています。

年換算NOIは2016/7期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得予定価格を採用しています。

*5 合併時保有していた保有資産を2017/4/18まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

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

*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が19物件/取得価格合計342億円、その他(ウェアハウジング含む)が6物件/91億円です。なお、「その他(ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング(本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが一時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。

シニア物件に対する考え方

Advance Residence Investment Corporation

取得方針

■物件タイプの厳選

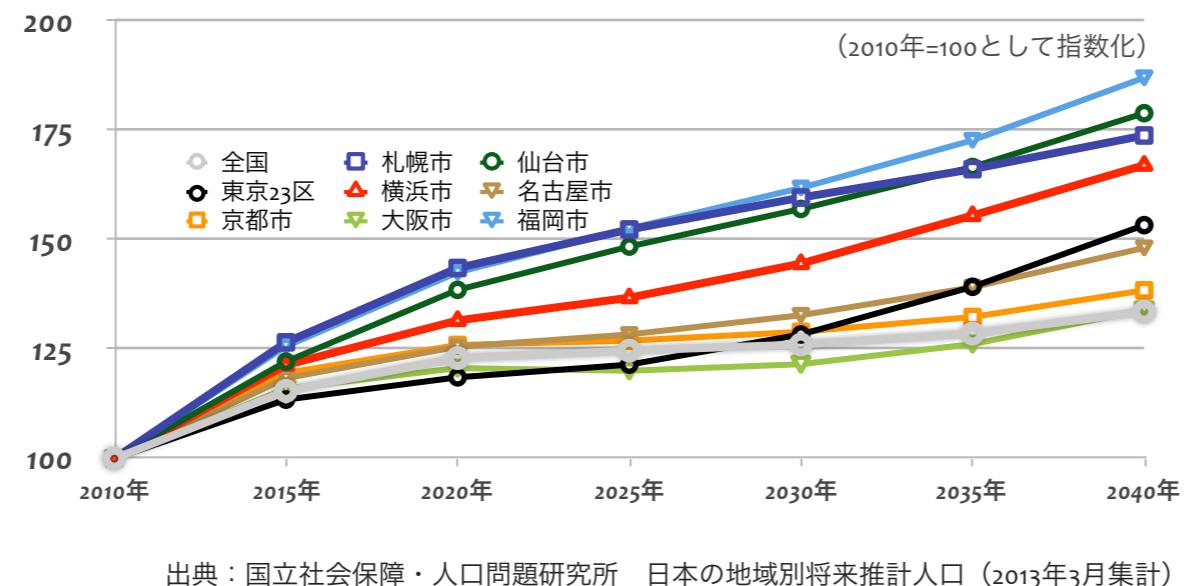
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

■利回りの目線

オペレーション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



自己負担可能額
(月額生活費)



保有物件

S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2016/7期簿価NOI利回り **6.7%**



～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ 東証一部上場企業のグループ会社	株学研ココファン サ高住運営数：76施設

（出典：2016/9/23現在の株学研ココファンHPより運用会社作成）

S-22 ライフ＆シニアハウス港北2

有料老人ホーム

2016/7期簿価NOI利回り **7.3%**



エリア	首都圏
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,670百万円
賃貸可能戸数	78戸
オペレーター	株生活科学運営

学生寮・学生マンションの運用

Advance Residence Investment Corporation

2017/4/18 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	6.3%	100% (賃料保証型のため)	1,709戸	18,099 百万円	4.1%

運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの
学生寮 計 2 物件

S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り
6.6%

所在地	埼玉県和光市
竣工年月	1990年4月

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

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%

所在地	東京都目黒区
竣工年月	2005年2月

C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.7%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年2月

C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.6%

所在地	東京都練馬区
竣工年月	2005年3月

P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.2%

所在地	東京都世田谷区
竣工年月	2008年10月

C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.4%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年2月

C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.0%

所在地	東京都杉並区
竣工年月	2007年3月

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.3%

所在地	東京都北区
竣工年月	2005年2月

C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年3月

S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 5.9%

所在地	神奈川県横浜市
竣工年月	1998年3月

C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.4%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2009年8月

C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.6%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年3月

S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.4%

所在地	神奈川県相模原市
竣工年月	2004年5月

R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.6%

	所在地	京都府京都市
	竣工年月	1999年2月

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.3%

	所在地	兵庫県神戸市
	竣工年月	2007年3月/2008年2月

R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 7.3%

	所在地	宮城県仙台市
	竣工年月	2010年2月

R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 7.2%

	所在地	岡山県岡山市
	竣工年月	2004年3月

R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 5.8%

	所在地	京都府京都市
	竣工年月	2005年3月

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

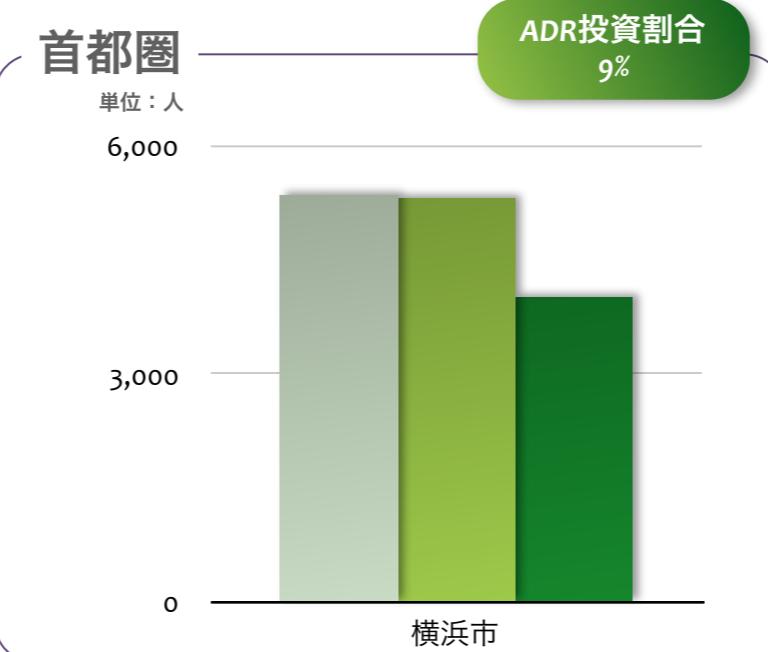
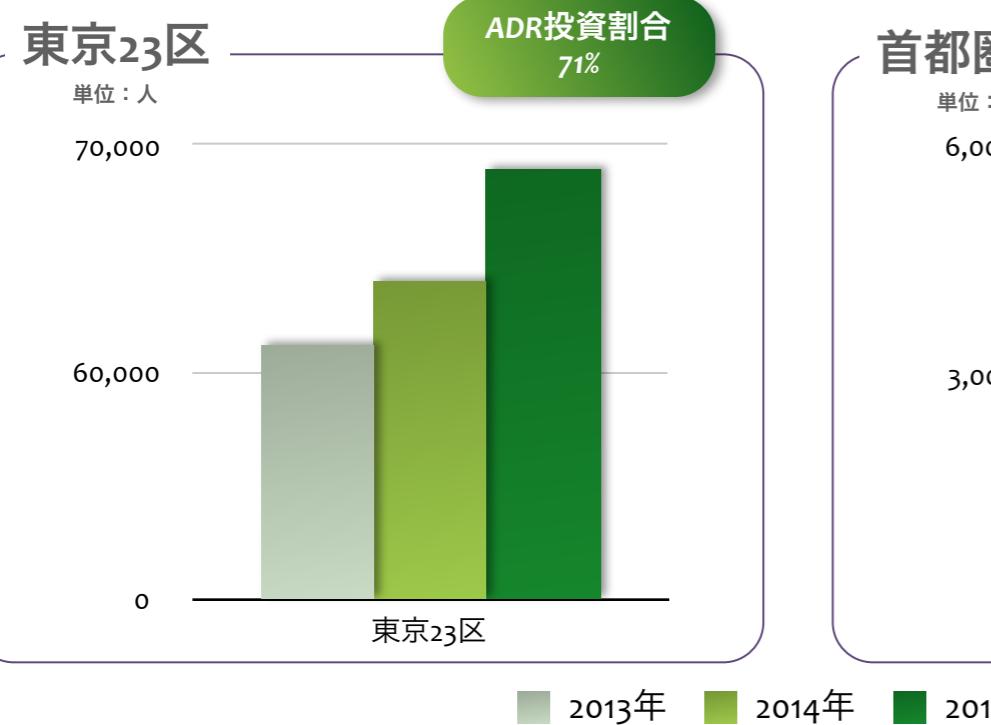
全国主要都市 人口流入データ

Advance Residence Investment Corporation

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

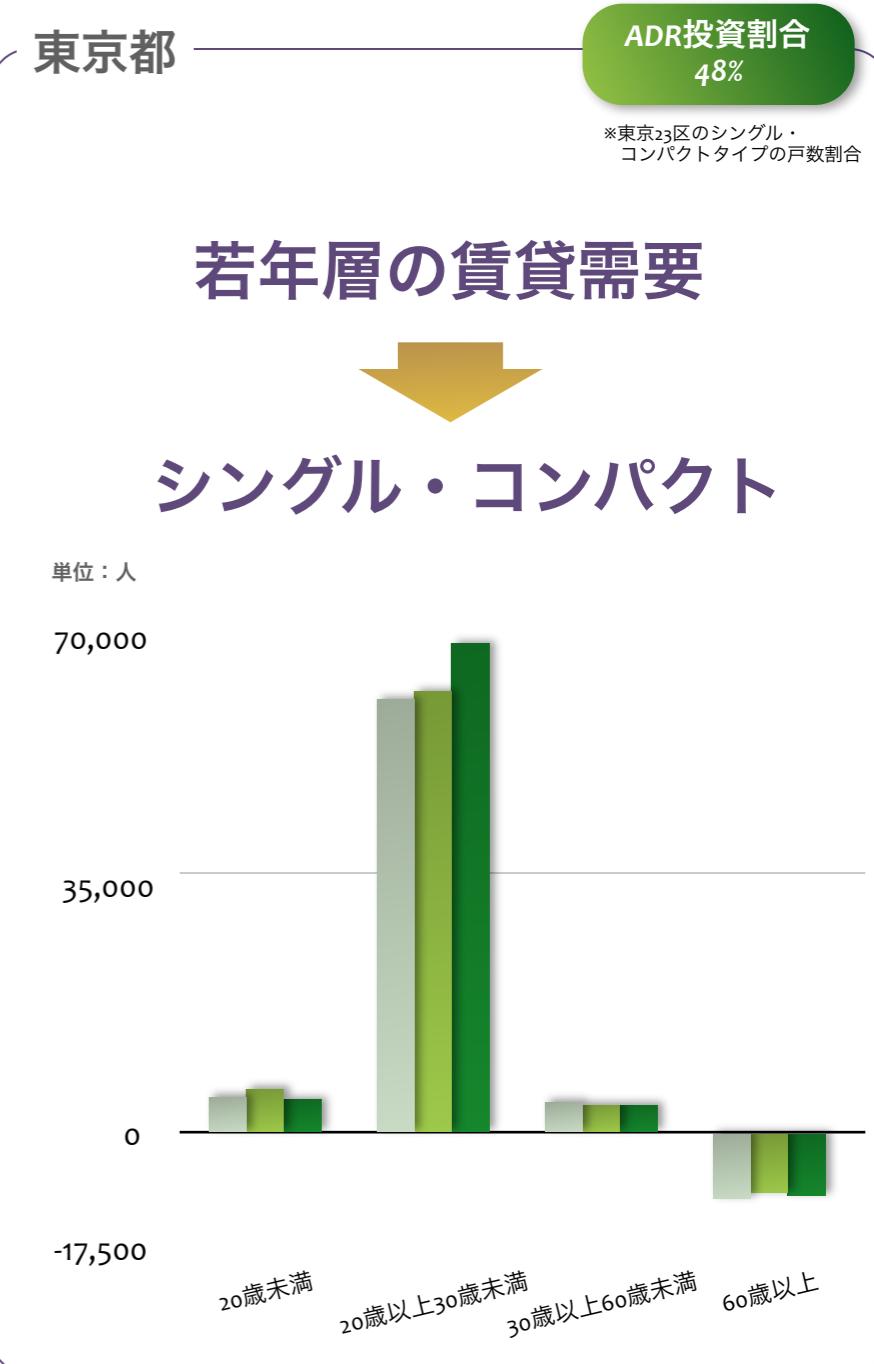
都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移



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



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

出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2015年度版）

全国主要都市 着工データ

Advance Residence Investment Corporation

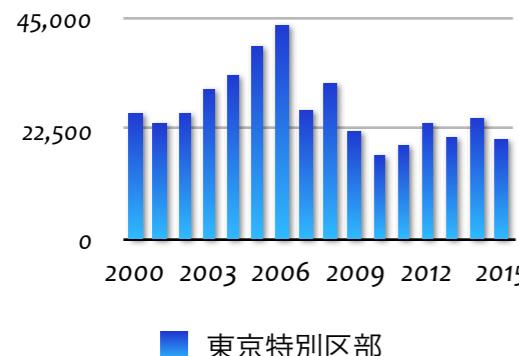
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

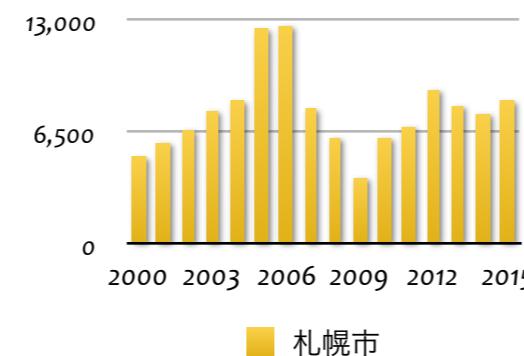
東京23区

ADR投資割合
71%



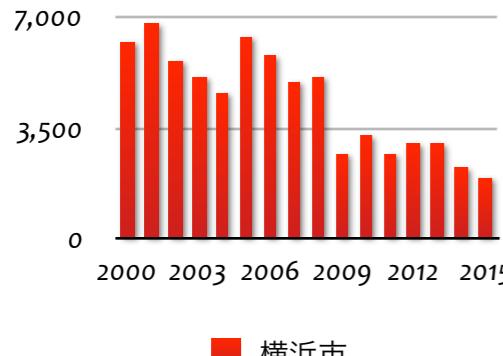
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



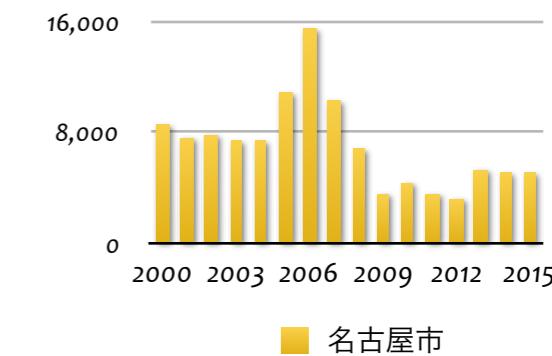
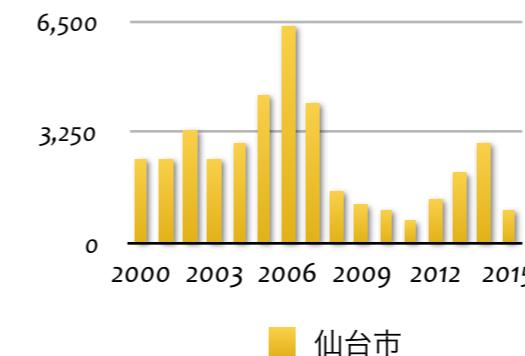
首都圏

ADR投資割合
9%



各都市の新設住宅着工戸数推移

ADR投資割合
19%



札幌市

仙台市

名古屋市

出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2015年次）

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み



課題

- 新築物件の供給
- 設備の性能低下
- 物理的な品質低下
- テナントニーズの変化



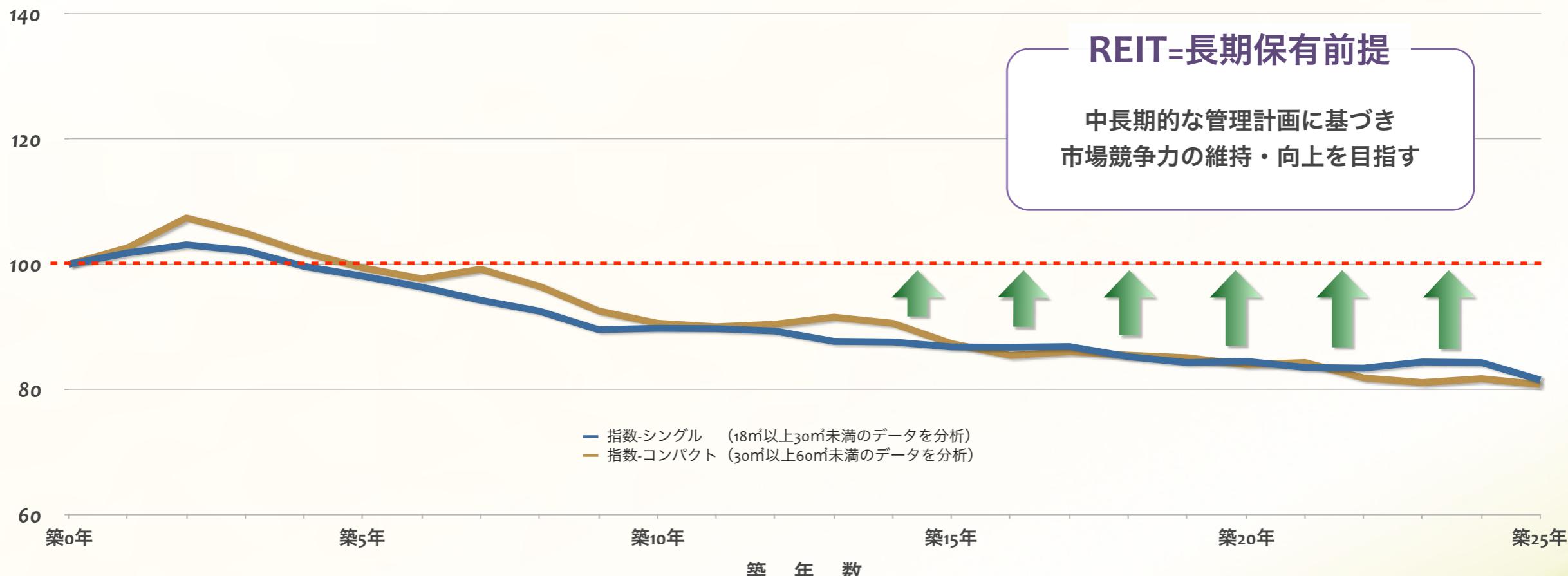
競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

- 建物維持管理
 - 日常清掃
 - 設備点検
 - 日常修繕
- 計画的な設備投資の実施
 - 共用部大規模修繕
 - 専有部改修



テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘ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（18m²以上30m²未満）及びコンパクト（30m²以上60m²未満）に区分して実施。

弊社における事例

Advance Residence Investment Corporation

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

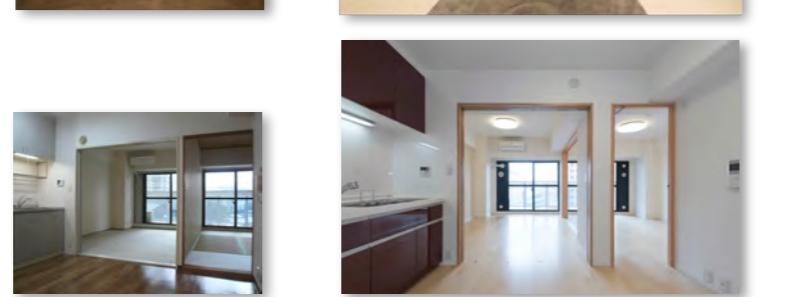
■P-73 レジディア芝浦

共用部修繕工事
工事費：128百万円



築 25年

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

共用部修繕工事
工事費：32百万円

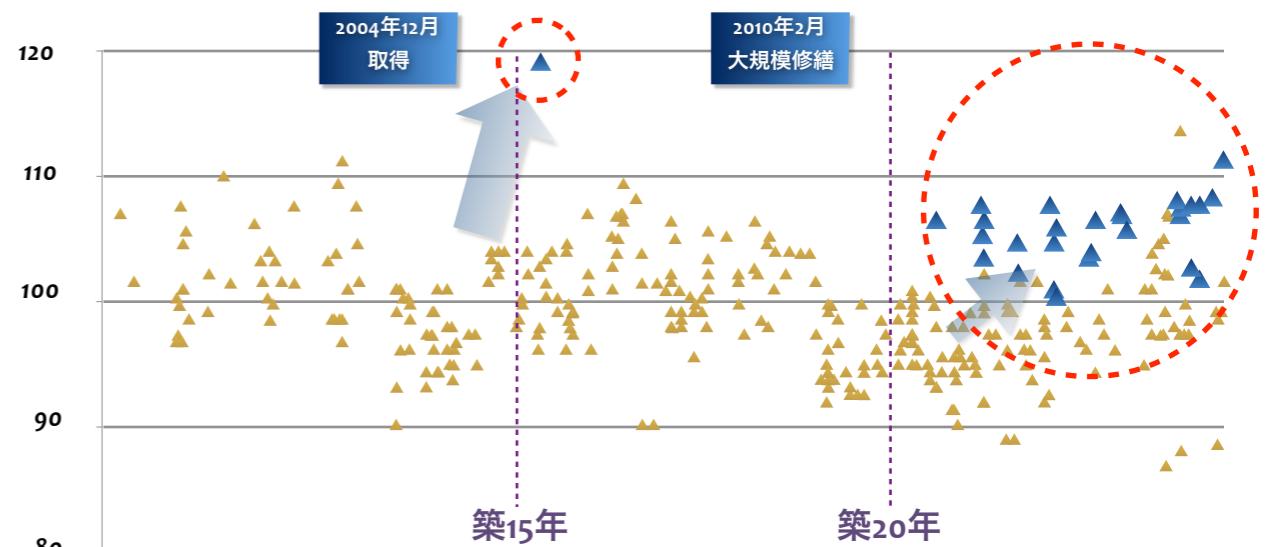


築 21年

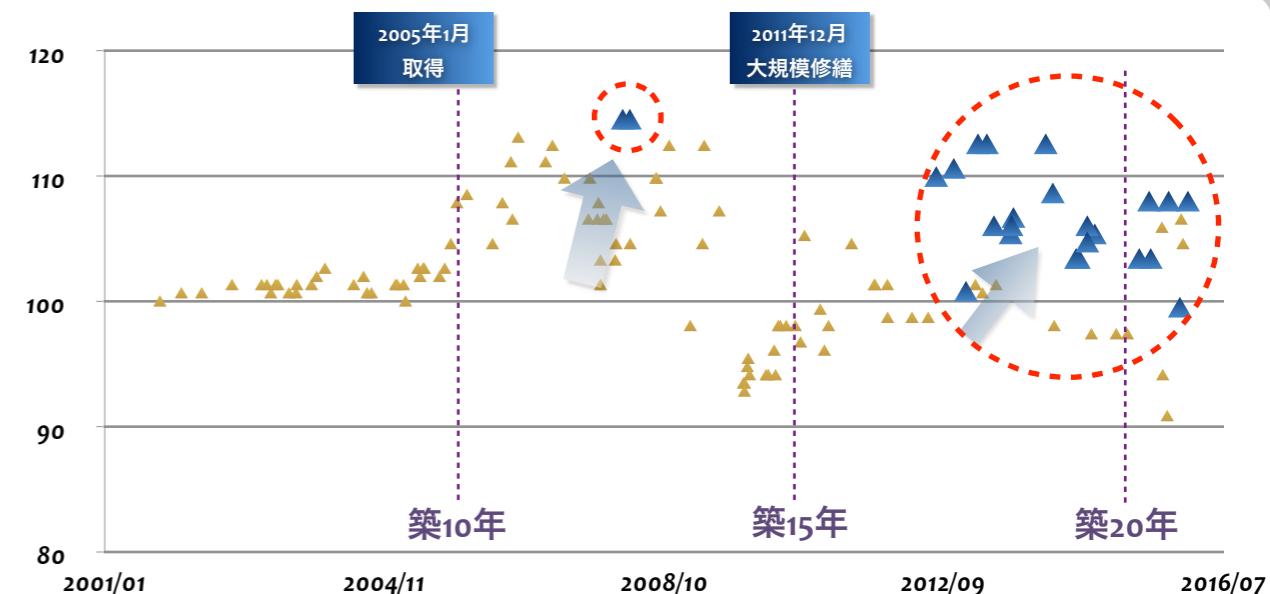
専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,680千円/戸
(うちVU費：1,097千円)



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

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



RESIDENCE (レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット、携帯トイレ等を配付

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



リーシングサイト・館銘板によるブランディング



レジディアリーシングサイト



レジディア渋谷 館銘板

サステナビリティに関する取組み

Advance Residence Investment Corporation

中・長期的な資産価値の維持・向上を通じ、投資主価値の更なる向上を図る

環境への配慮

* LED照明の導入

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

* 大規模修繕・バリューアップ工事の実施

資産価値の維持及び建物使用耐用年数の長期化を図るとともにライフサイクルCO₂の削減にも寄与
2016/7期は、大規模修繕を**1**物件、VU工事を**13**物件**41**戸にて実施(工事完了ベース)

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

地域社会への貢献・防災への取組み

* 寄付型自販機の設置

24物件において、売上的一部分を寄付する自販機を設置

寄付型自販機



AED設置例



* AEDの設置

42物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

* 防災マップの掲示

255物件において、共用部に防災マップ*を掲示

* 災害時広域避難場所を明示。

防災マップ掲示例

防災グッズ例



* 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ*を計**1,155**個配付

* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を**5**物件**にて取得

レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1*****



DBJ Green Building
2015



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

(P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング)

P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

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

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

GRESB調査への継続参加

2014年、住宅系J-REITとして初めて参加
2016年もGRESB調査に継続参加



2016年 GRESB調査結果

Green Star

(本投資法人初)

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

スケールメリットを活かした費用効率化

Advance Residence Investment Corporation

合併来コスト削減効果合計 **352** 百万円(年換算)

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

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△86** 百万円／年

2016/7期 **△2** 百万円／年

第1-11期 **△84** 百万円／年



■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 **△52** 百万円／年

2016/7期 **△0.6** 百万円／年

第1-11期 **△51** 百万円／年



合併以来の
費用削減効果

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△65** 百万円／年

2016/7期 **△4** 百万円／年

第1-11期 **△60** 百万円／年



■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 **△45** 百万円／年

2016/7期 **△3** 百万円／年

第1-11期 **△42** 百万円／年

■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計 **△71** 百万円／年

2016/7期 **△0.9** 百万円／年

第1-11期 **△70** 百万円／年

■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

■ インターネット会社集約

計 **△32** 百万円／年

2016/7期 **△12** 百万円／年

第1-11期 **△20** 百万円／年

有利子負債の構成

Advance Residence Investment Corporation

3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2016年7月31日現在

投資法人債の発行実績

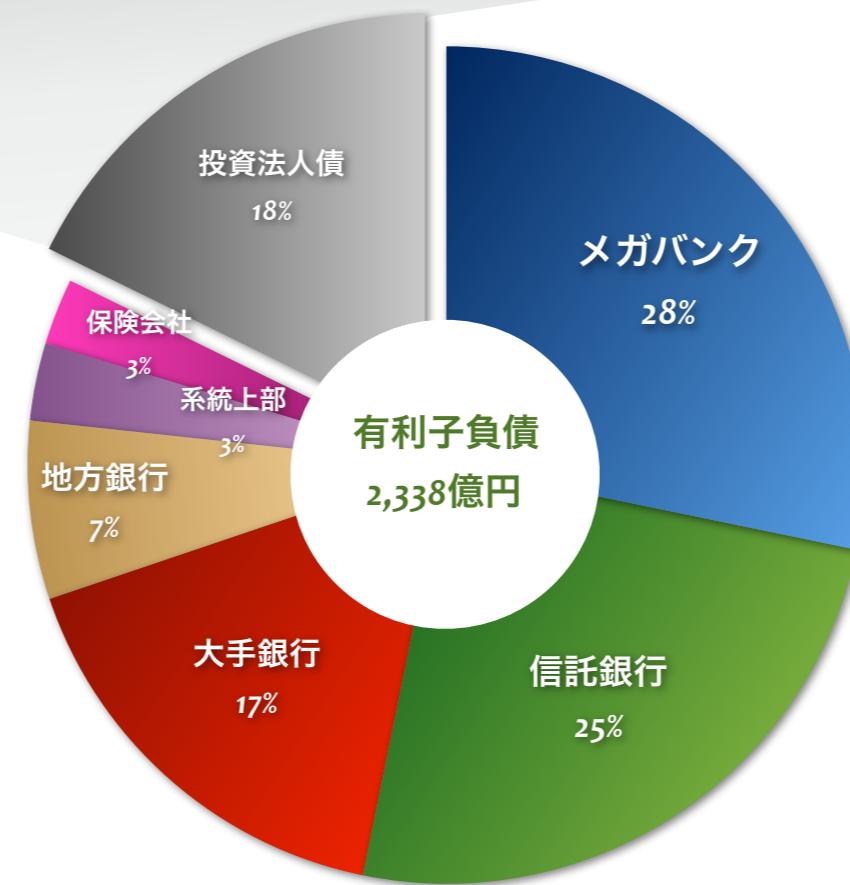
発行時点 発行年限	2011年9月	2012年4月	2012年9月	2013年4月	2013年11月	2014年4月	2015年4月	2015年10月	2016年6月
3年			第15回債 40億円 0.86%						
5年	第13回債 80億円 1.27%	第16回債 40億円 1.08%	第17回債 80億円 0.87%				第23回債 15億円 0.326%		
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%						
10年				第19回債 30億円 1.32%		第21回債 25億円 1.04%	第22回債 20億円 0.726%	第24回債 15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

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

住宅系REIT初
10年債・12年債・15年債を発行

※参考 コミットメントライン契約の概要

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



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

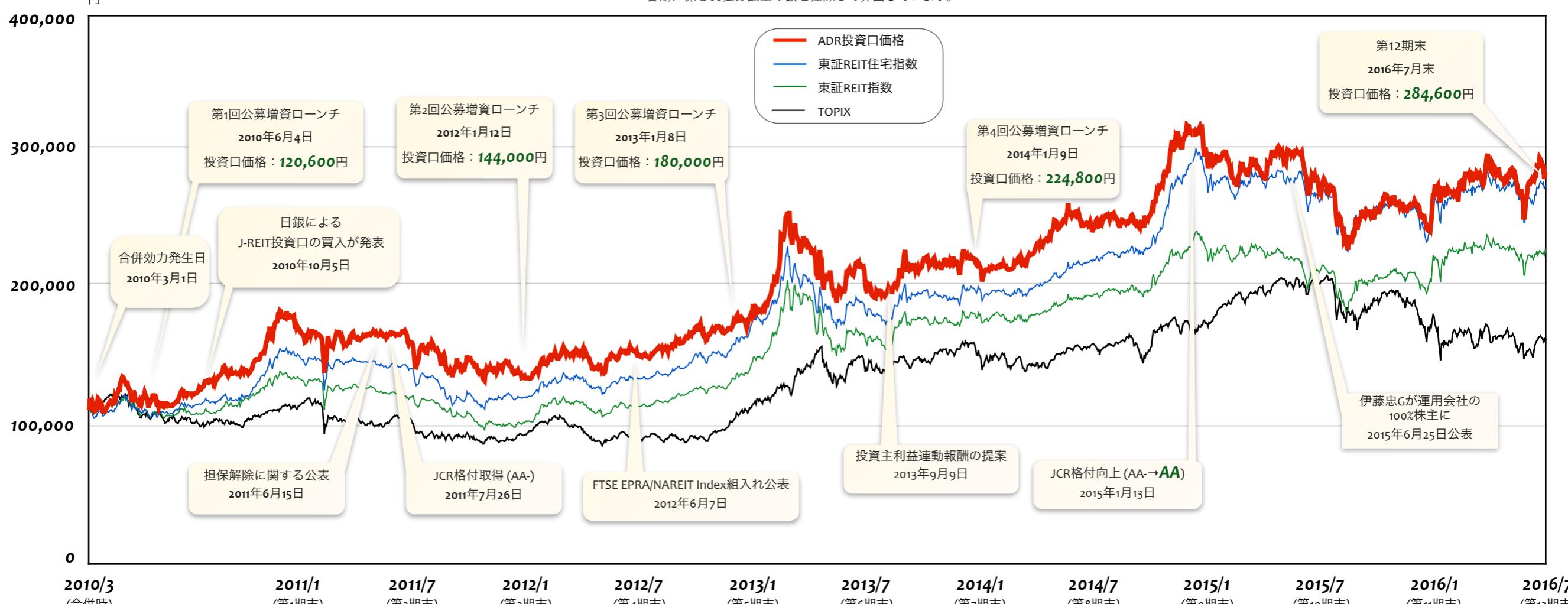
投資口価格の推移とADRのアクション

 Advance Residence Investment Corporation

主要指標	2011/1期末	2011/7期末	2012/1期末	2012/7期末	2013/1期末	2013/7期末	2014/1期末	2014/7期末	2015/1期末	2015/7期末	2016/1期末	2016/7期末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	1,589億円 @162,200円	1,347億円 @137,500円	1,681億円 @152,900円	2,091億円 @190,100円	2,456億円 @198,100円	2,693億円 @217,200円	3,191億円 @245,500円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,917口	2.7億円/1,907口	4.6億円/3,160口	5.4億円/3,208口	12.9億円/6,055口	6.8億円/3,174口	6.2億円/2,684口	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%
1口当たりNAV*	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円
1口当たりNAV*(分配準備積立金除く)	113,307円	117,984円	120,504円	124,465円	127,061円	136,917円	144,656円	156,497円	172,452円	181,471円	190,929円	197,776円
BPS*	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円
BPS*(分配準備積立金除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円	121,188円	125,626円	125,626円	129,351円	129,351円	129,351円	129,351円	129,351円
インプライドキャップレート	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	4.8%	4.7%	4.5%	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%

円

* 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。

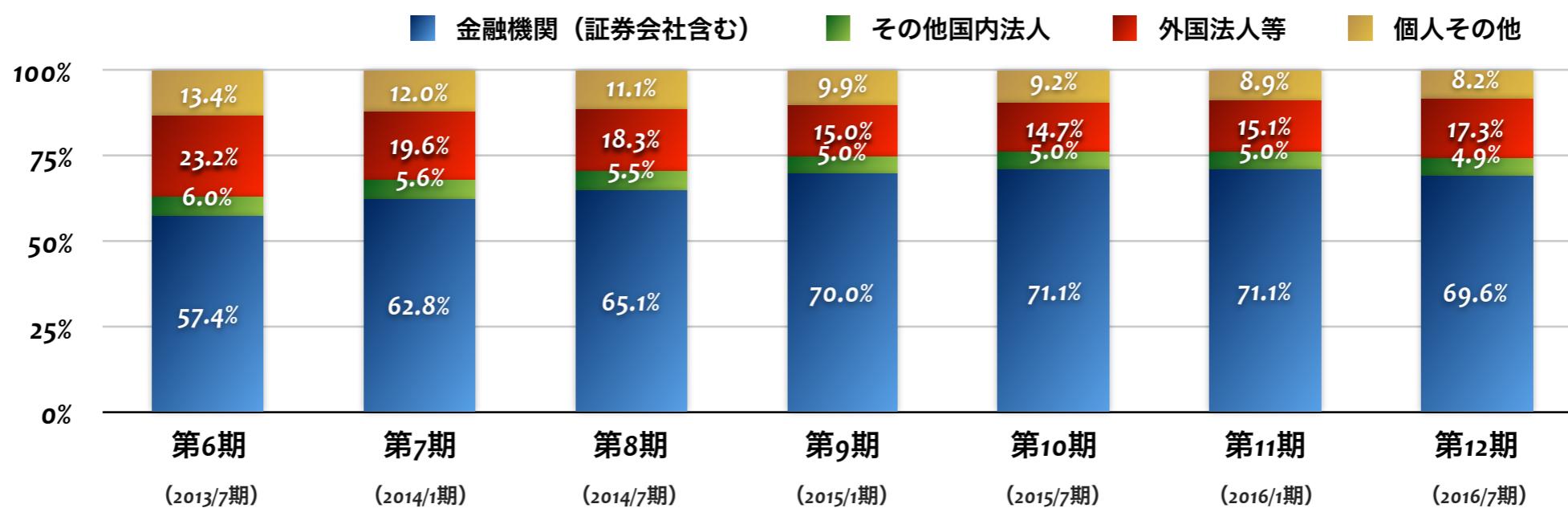
投資主構成

 Advance Residence Investment Corporation

海外投資家の保有口数・割合が増加

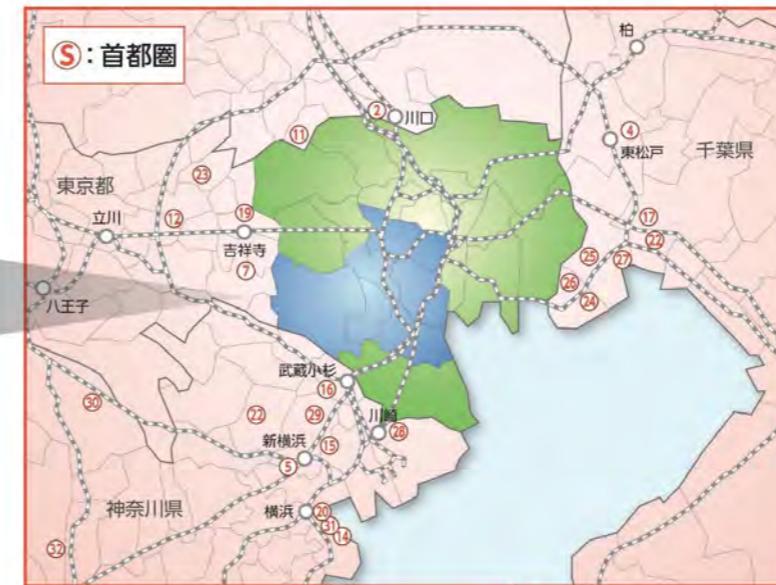
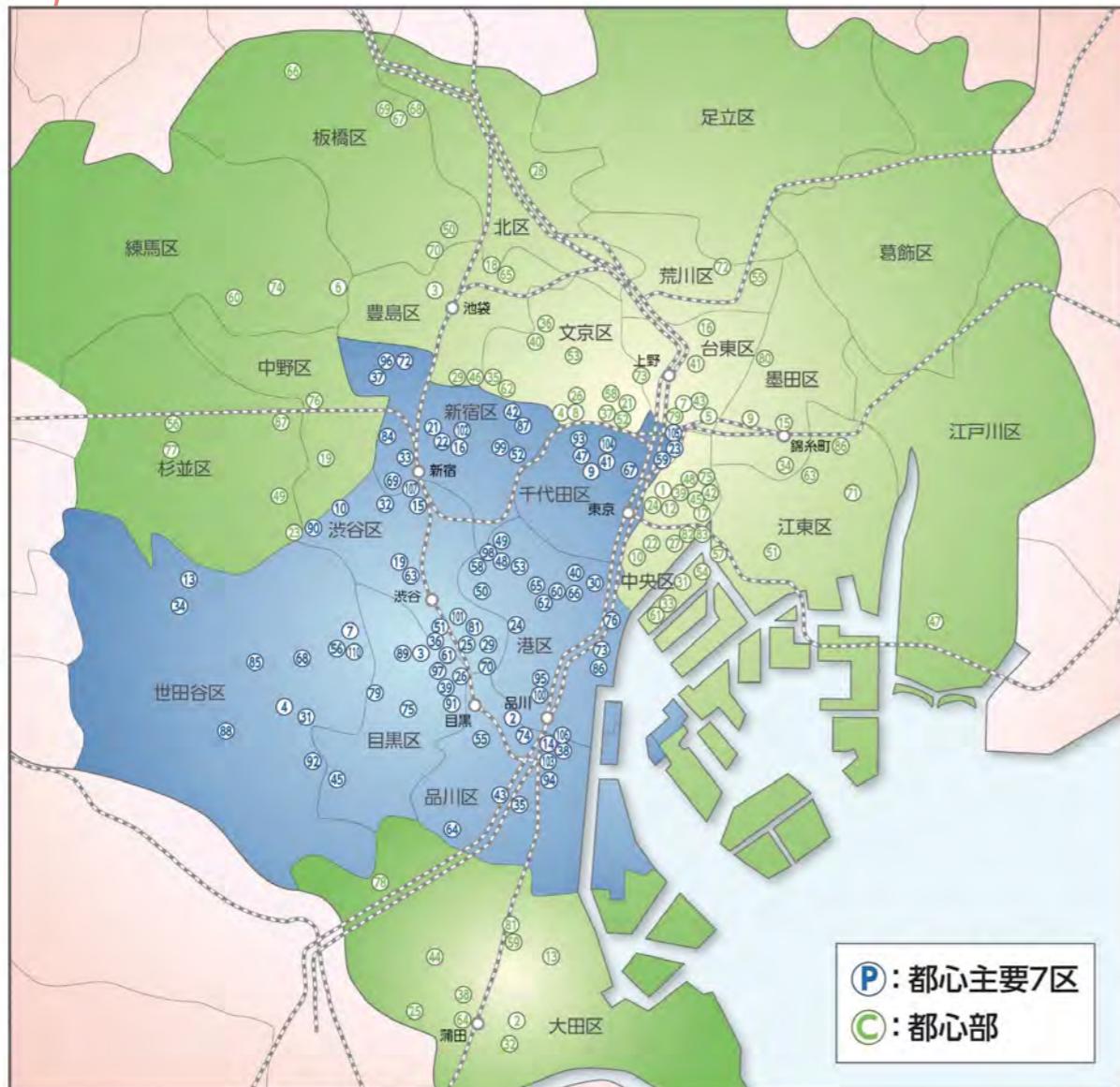
2016/7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	904,295	69.6%	189	1.1%
信託銀行	636,534	49.0%	14	0.1%
地方銀行	131,017	10.1%	57	0.3%
生命保険	53,774	4.1%	10	0.1%
証券会社	28,117	2.2%	22	0.1%
損害保険	17,420	1.3%	7	0.0%
信用組合・農協他	20,241	1.6%	37	0.2%
信用金庫	14,603	1.1%	41	0.2%
都市銀行	2,589	0.2%	1	0.0%
その他国内法人	63,291	4.9%	267	1.5%
外国法人等	225,316	17.3%	276	1.6%
個人その他	107,098	8.2%	16,828	95.8%
合計	1,300,000	100.0%	17,560	100.0%

投資主名	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	335,096	25.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	129,942	10.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	78,198	6.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	47,015	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	15,862	1.2%
富士火災海上保険株式会社	14,382	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,373	1.1%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	13,773	1.1%
みずほ信託銀行株式会社	11,257	0.9%



ポートフォリオ・マップ

Advance Residence Investment Corporation



2017年4月18日予定

R: Designated Cities and Cities Equivalent to them



合計260 物件
(取得予定物件を含む)



ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

(2016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	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.7%	3,060	2,414	26.7%	4.3%	95.8%	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,800	1,689	6.5%	3.3%	95.9%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	1,990	1,451	37.1%	2.6%	100.0%	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,390	1,097	26.7%	4.9%	94.6%
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%	1,220	1,147	6.3%	7.3%	92.5%	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,450	1,228	18.0%	4.4%	97.0%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,350	1,174	14.9%	3.1%	88.6%	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,130	1,732	22.9%	10.9%	96.5%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,540	2,065	23.0%	2.9%	93.6%	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	987	880	12.1%	2.8%	86.7%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,190	1,078	10.4%	7.3%	95.4%	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,060	927	14.3%	4.9%	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%	1,250	1,073	16.5%	7.0%	92.7%	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,460	4,450	22.7%	2.8%	96.8%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,920	2,577	13.3%	4.3%	100.0%	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	914	891	2.6%	7.9%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	718	713	0.7%	4.4%	82.4%	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,810	5,083	14.3%	7.8%	96.5%
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%	855	731	16.8%	4.3%	97.5%	P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.2%	10,900	9,048	20.5%	3.6%	97.2%
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	567	22.4%	8.2%	100.0%	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	963	851	13.1%	7.7%	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%	1,610	1,320	21.9%	4.8%	98.8%	P-81	ワインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6	12	1,750	0.4%	1,440	1,656	-13.1%	4.8%	84.2%
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%	1,090	938	16.1%	5.3%	92.2%	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,590	1,390	14.3%	8.8%	84.6%
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%	2,010	1,422	41.3%	4.1%	95.2%	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,170	844	38.5%	10.0%	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%	1,000	890	12.3%	3.1%	92.1%	P-86	レジディア芝浦KAI GAN	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.6%	2,920	2,367	23.3%	4.4%	97.0%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	644	572	12.5%	3.0%	82.3%	P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,480	2,028	22.2%	3.0%	96.4%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	737	739	-0.4%	6.2%	84.7%	P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.4%	1,810	1,571	15.2%	10.3%	92.4%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,040	1,551	31.5%	2.9%	95.3%	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%	4,230	3,373	25.4%	2.4%	94.4%
P-30	ピアネット汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,200	1,827	20.4%	5.3%	93.3%	P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.9%	4,430	3,757	17.9%	4.2%	97.5%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	381	314	21.2%	8.5%	85.4%	P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,250	968	29.0%	2.6%	94.2%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	391	312	25.3%	11.0%	92.7%	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%	949	787	20.5%	5.4%	96.7%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	431	348	23.7%	9.9%	94.3%	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%	1,610	1,250	28.8%	2.6%	95.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	334	269	23.7%	10.6%	87.2%	P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,050	1,631	25.7%	2.2%	95.9%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,120	884	26.6%	4.3%	85.3%	P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,920	1,492	28.6%	6.7%	100.0%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,770	2,234	24.0%	3.4%	95.0%	P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,230	3,806	11.1%	(A棟)2.9%	
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,420	1,111	27.7%	4.8%	97.6%	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	1,133	19.1%	2.7%	88.1%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,370	1,940	22.1%	4.0%	97.6%	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%	1,880	1,743	7.8%	3.9%	95.5%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,330	1,151	15.5%	6.5%	97.7%	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%	2,690	2,118	27.0%	3.8%	98.9%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,520	1,257	20.8%	3.3%	98.4%	P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,030	952	8.1%	5.4%	93.5%
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%	1,460	1,111	31.3%	2.8%	93.9%	P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	727	654	11.2%	3.3%	90.9%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,040	877	18.5%	2.1%	90.8%	P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	819	728	12.4%	5.2%	87.4%
P-43	レジディア大井町Ⅱ	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,280	1,002	27.7%	4.8%	85.8%	P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,320	1,217	8.4%	8.7%	100.0%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,180	989	19.2%	7.3%	100.0%	P-104	チエスタークート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,760	3,185	18.0%	2.4%	94.7%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,610	2,179	19.7%	2.3%	94.9%	P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,520	1,317	15.4%	2.8%	93.7%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都																					

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation
(2016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	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	3,590	3,005	19.4%	4.6%	98.7%	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,200	945	26.9%	3.5%	95.2%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.5%	1,980	1,866	6.1%	3.8%	95.7%	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%	10,800	8,257	30.8%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	97.6%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,460	4,054	10.0%	7.2%	99.5%	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	600	529	13.3%	4.8%	100.0%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	899	828	8.5%	7.7%	96.6%	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	684	611	11.9%	3.4%	100.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,200	1,779	23.6%	5.3%	97.9%	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%	1,330	1,139	16.7%	5.6%	100.0%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	683	553	23.3%	6.4%	97.4%	C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	492	434	13.1%	5.4%	100.0%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	477	360	32.4%	3.8%	90.1%	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%	1,320	1,131	16.7%	3.0%	95.6%
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%	1,150	941	22.2%	5.3%	95.3%	C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,530	1,299	17.8%	6.1%	100.0%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,780	1,349	31.9%	3.4%	97.7%	C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,270	1,201	5.7%	3.2%	96.7%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,090	1,814	15.2%	6.9%	99.1%	C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	1,900	1,795	5.8%	3.8%	93.5%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,460	1,137	28.4%	3.4%	100.0%	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	623	521	19.5%	3.9%	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%	1,590	1,198	32.7%	5.9%	98.0%	C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	456	402	13.2%	5.8%	100.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	740	558	32.6%	3.5%	100.0%	C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.2%	749	697	7.4%	4.1%	92.4%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,400	1,867	28.5%	4.0%	99.2%	C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	541	495	9.1%	5.1%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,020	793	28.5%	3.2%	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%	1,490	1,374	8.4%	4.4%	97.5%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,210	989	22.3%	2.3%	92.7%	C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,150	1,010	13.8%	5.1%	95.4%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,270	1,033	22.9%	6.8%	95.6%	C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,080	908	18.8%	3.5%	98.3%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,610	1,289	24.8%	4.0%	94.1%	C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,560	1,437	8.5%	3.1%	98.6%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,880	2,322	24.0%	3.8%	95.7%	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%	2,280	2,037	11.9%	3.8%	98.3%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,590	2,264	14.4%	4.7%	97.0%	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%	2,170	1,894	14.6%	3.7%	94.5%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,920	3,161	24.0%	4.7%	91.0%	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%	1,750	1,714	2.1%	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%	857	647	32.4%	5.0%	100.0%	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%	4,990	4,834	3.2%	1.9%	98.8%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,270	969	31.1%	6.9%	94.2%	S-2	チエスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	741	716	3.4%	5.5%	100.0%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	404	351	15.1%	8.5%	91.0%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.3%	1,180	1,046	12.8%	4.6%	97.7%
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%	727	512	41.8%	5.6%	96.3%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	1,940	1,798	7.8%	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%	1,600	1,364	17.2%	4.1%	95.2%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,170	1,089	7.4%	5.0%	96.1%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,120	899	24.5%	5.4%	100.0%	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	731	689	6.0%	10.2%	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%	1,520	1,260	20.6%	4.5%	91.3%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	595	512	16.1%	2.9%	90.7%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,080	1,773	17.3%	3.0%	97.6%	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%	1,840	1,551	18.6%	8.4%	99.1%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,390	1,221	13.8%	5.0%	95.0%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	910	725	25.5%	5.3%	100.0%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,510	1,218	23.9%	3.9%	98.5%	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%	1,890	1,505	25.6%	7.2%	93.0%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	7,380	6,167	19.7%	2.6%	93.5%	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,060	2,572	18.9%	(I)3.6% (II)3.4%	100.0%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	803	675	18.8%	7.0%	96.7%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,590	1,431	11.1%	9.1%	95.7%
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%	6,800	5,167	31.6%	2.4%	98.2%	S-20	パシフィックロイヤルコートみどりい オーチャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.2%	15,900	12,152	30.8%	4.5%	100.0%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194</td																			

ポートフォリオ一覧

 Advance Residence Investment Corporation
(2016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	2016年7月1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-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,720	1,509	14.0%	10.9%	100.0%	R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	857	600	42.7%	2.1%	97.6%					
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,390	1,071	29.8%	3.4%	98.9%	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%	1,330	1,079	23.2%	1.1%	95.9%					
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,190	1,556	-23.5%	4.2%	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%	3,420	2,814	21.5%	6.2%	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%	963	907	6.2%	5.7%	88.1%	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	934	806	15.9%	1.7%	100.0%					
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.9%	4,070	3,496	16.4%	(サウス棟・センター棟)6.8% (ノース棟)6.7%	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%	301	239	25.6%	14.1%	100.0%					
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,400	1,153	21.4%	3.4%	98.7%	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%	1,340	1,124	19.2%	2.4%	100.0%					
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,120	868	29.0%	8.3%	98.4%	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%	715	566	26.2%	1.2%	97.8%					
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,760	2,000	38.0%	3.2%	93.9%	R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	568	508	11.8%	6.1%	96.9%					
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	891	14.5%	2.4%	92.4%	R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	523	407	28.5%	1.4%	90.0%					
R-14	レジディア鞠公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,420	1,070	32.6%	6.6%	94.3%	R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,290	1,159	11.2%	3.4%	90.9%					
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,390	1,814	31.7%	9.9%	98.7%	R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,310	1,157	13.2%	4.5%	90.1%					
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,020	2,173	39.0%	3.5%	94.3%	R-68	レジディア博多II	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,530	1,401	9.2%	1.8%	98.1%					
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,460	1,177	24.0%	3.9%	95.1%	R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,080	872	23.8%	2.3%	97.7%					
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,160	851	36.2%	4.9%	91.1%	R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,070	969	10.3%	4.4%	92.6%					
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	390	288	35.4%	2.7%	97.4%	R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	955	944	1.2%	4.2%	87.0%					
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%	807	621	29.9%	5.0%	92.6%	255物件合計								20,455	433,635	100.0%	508,185	419,232	21.2%	2.4%	96.6%	
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,970	1,493	31.9%	0.9%	99.6%	エリア別								88	5,395	170,851	39.4%	193,578	164,809	17.5%		
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,440	1,225	17.5%	1.1%	98.7%	C	都心部			81	6,385	139,774	32.2%	166,907	135,900	22.8%						
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,360	1,024	32.7%	1.4%	97.8%	S	首都圏			24	2,254	40,984	9.5%	47,662	38,562	23.6%						
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	890	771	15.4%	4.1%	94.6%	R	政令指定都市等			62	6,421	82,024	18.9%	100,038	79,961	25.1%						
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	743	657	13.0%	13.5%	89.6%	合計								255	20,455	433,635	100.0%	508,185	419,232	21.2%		
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.9%	4,290	3,398	26.2%	3.1%	95.1%	※参考 2017/1期・2017/7期取得予定物件と取得後ポートフォリオ (2017年4月18日予定)																
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	971	23.5%	1.2%	92.9%	物件No																
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	868	702	23.6%	3.9%	92.2%	物件名称																
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,450	1,862	31.5%	0.9%	98.1%	所在地																
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.3%	1,560	1,120	39.3%	7.5%	98.3%	建築時期																
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.2%	915	645	41.8%	4.8%	95.1%	賃貸可能戸数																
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	723	518	39.4%	2.5%	100.0%	賃貸可能戸数																
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	656	486	34.9%	2.8%	100.0%	取得価格(百万円)																
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,840	1,424	29.1%	8.7%	97.7%	投資比率																
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	1,023	29.0%	7.8%	99.0%	算定価格(百万円)																
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,270	983	29.1%	4.8%	95.3%	算定価格(百万円)																
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	2,940	2,329	26.2%	2.6%	98.3%	物件No																
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,620	1,185	36.6%	3.6%	96.9%	物件名称																
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,640	2,682	35.7%	3.6%	97.3%	所在地																
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%	1,110	889	24.7%	1.1%	96.4%	建築時期																
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%	2,400	1,919	25.0%	9.1%	96.4%	賃貸可能戸数																
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,220	974	25.2%	2.8%	95.5%	賃貸可能戸数																
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,100	1,477	42.2%	0.7%	98.0%	取得価格(百万円)																
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,530	1,227	24.6%	8.9%	90.2%	投資比率																
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,010	875																				

資産運用会社の概要



会社概要

2016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 高坂 健司

資本金の額: 3億円

事業内容: 投資運用業

沿革: 2005年2月2日 ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立

2005年5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更

2010年3月1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号: 東京都知事(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/>

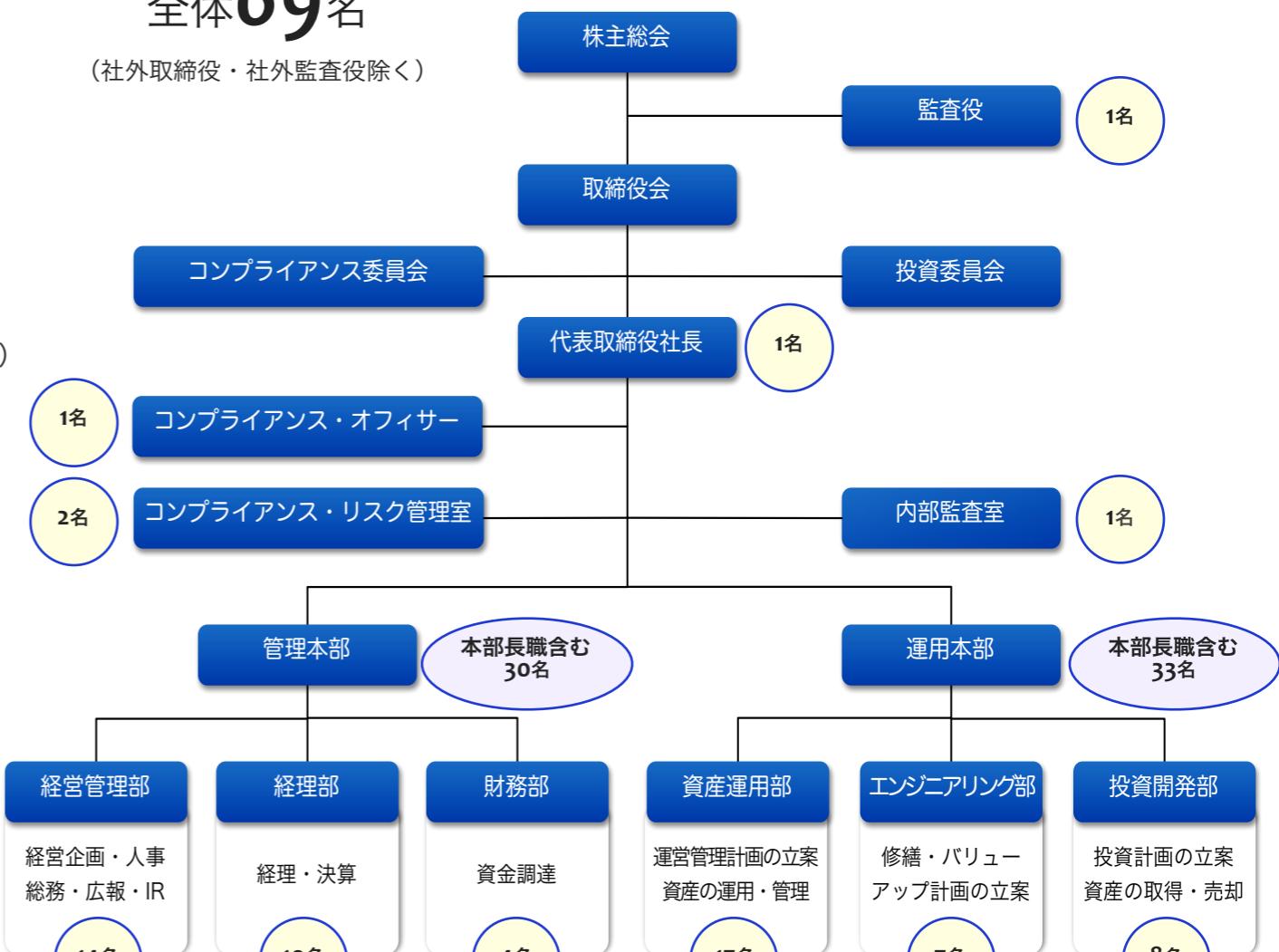
投資法人ホームページ

<http://www.adr-reit.com/>



全体**69**名

(社外取締役・社外監査役除く)



投資主利益に連動した資産運用報酬体系



NOI^{*1}及び調整後EPU^{*2}の実績に連動した資産運用報酬体系

(投資主とのセイムポート)



運用資産残高に連動する報酬

運用実績と1口当たり利益に連動する報酬

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

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

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

×モ



Advance Residence Investment Corporation

×モ



Advance Residence Investment Corporation



20161004

- * 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