2016年1月期 (第11期)

2015年8月1日 ～ 2016年1月31日

運用状況報告会資料

アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

2016年 5月 9日　東京会場

2016年 5月16日　名古屋会場・大阪会場

2016年 5月17日　福岡会場

目　次

P-86　レジディア芝浦KAIGAN

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 2016/1期 決算実績	6~7
内部成長の実現	8~11
外部成長の実現	12~16
財務戦略	17~19
運用戦略　業績予想	20~23
参考資料	24~51

- 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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

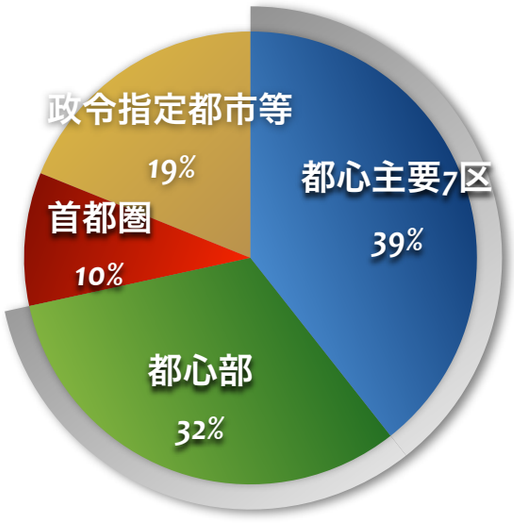
* 資産運用会社調べ：2016年4月14日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

Advance Residence Investment Corporation

2016年4月14日現在

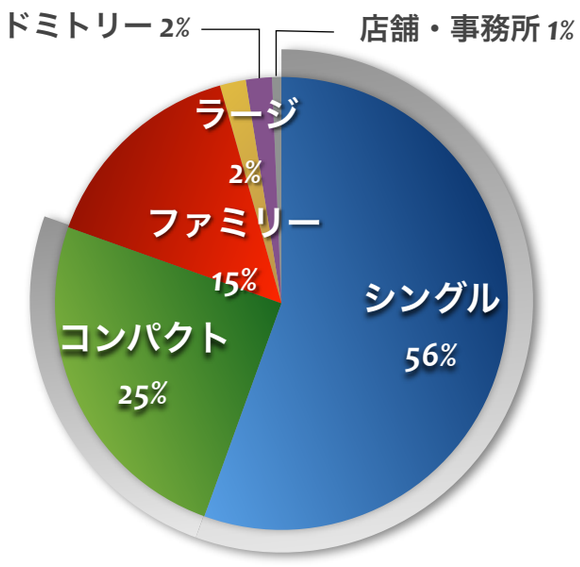
住宅系 NO.1	住宅系 NO.1	住宅系 NO.1	住宅系 NO.1	J-REIT NO.1
物件数	資産規模	含み益	賃貸可能戸数	剰余金
255物件	4,336億円	800億円	20,455戸	335億円

投資エリア



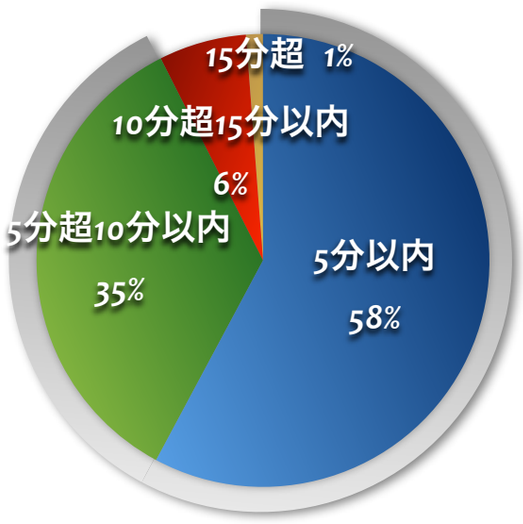
東京23区　72%

住戸タイプ



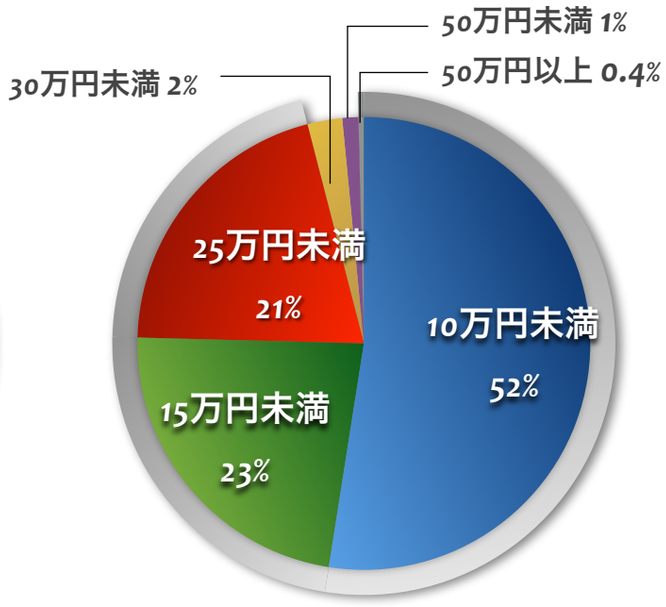
シングル+コンパクト　80%

徒歩分数



駅徒歩10分以内　93%

賃料帯



25万円未満　96%

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

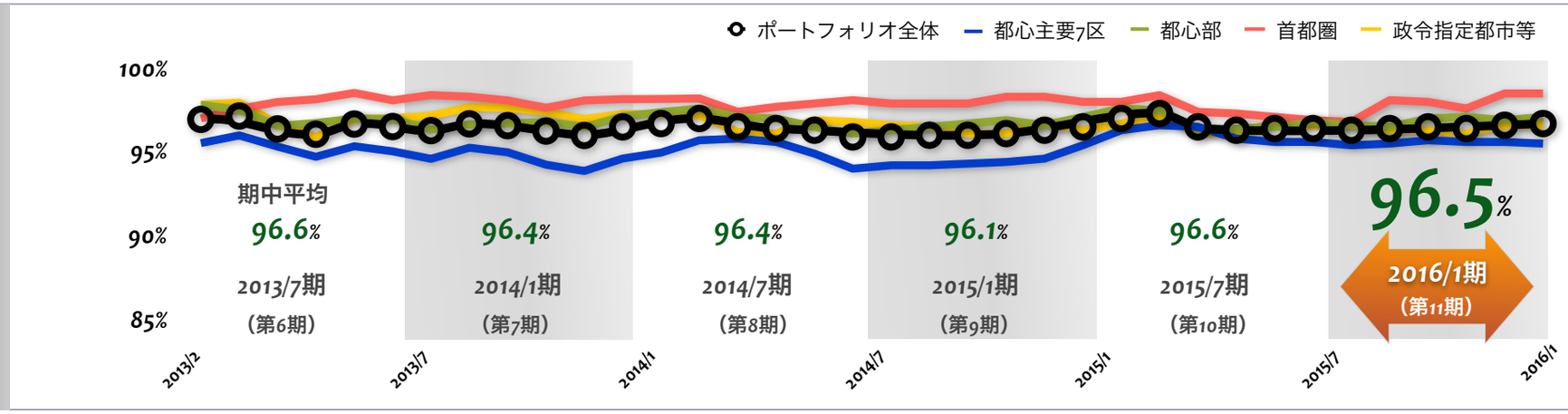
投資エリアの円グラフについては、2016年4月14日現在の取得価格を基に記載しています。
その他の円グラフについては、2016年1月末日現在の取得価格もしくは賃貸可能戸数を基に記載しています。

確かな歩み　確かな成長

確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

アセット

稼働率



期末稼働率

全体	96.7%
都心主要7区	95.5%
都心部	97.1%
首都圏	98.9%
政令指定都市等	96.6%

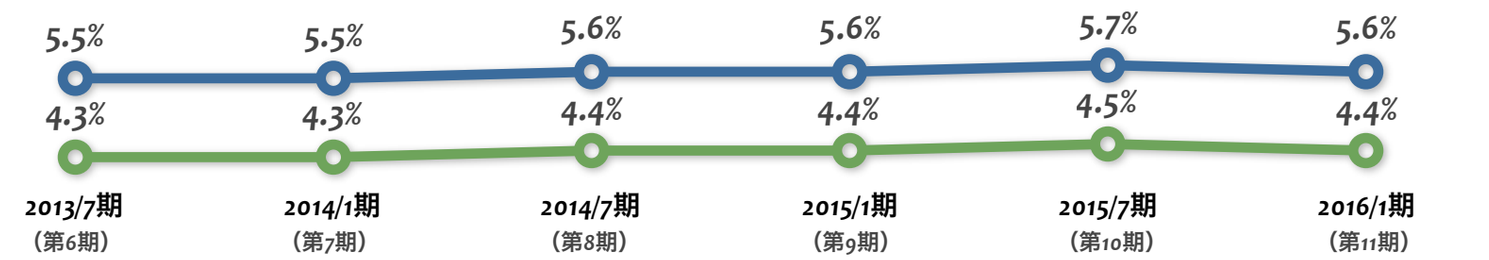
安定的に高稼働率を維持

直近稼働率

2016年2月　97.2%

2016年3月　97.7%

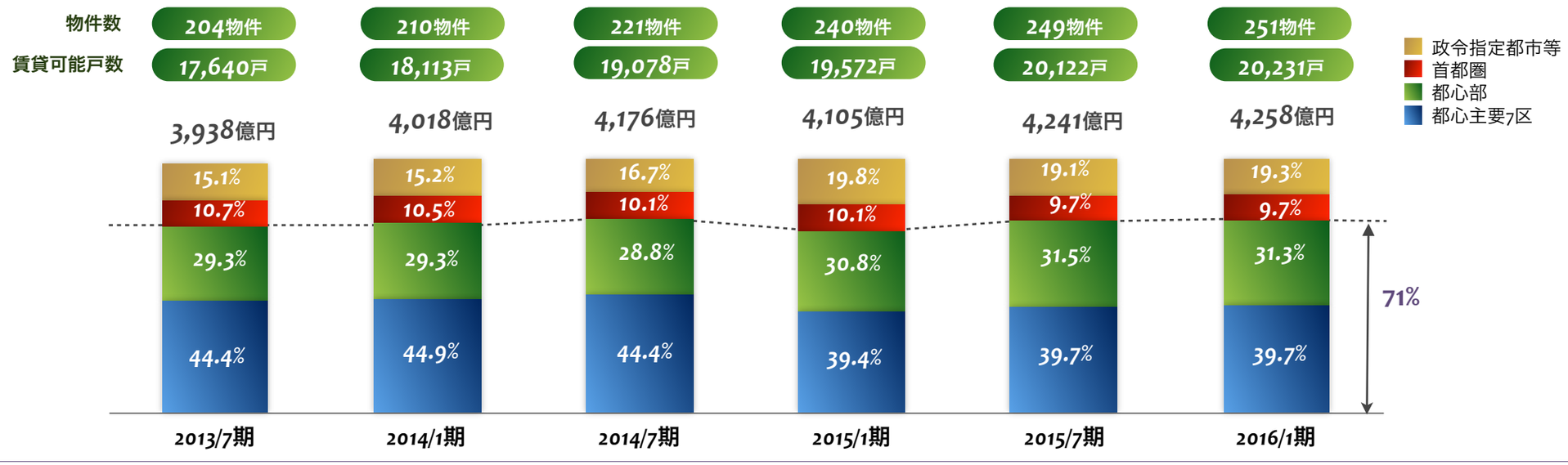
収益力



NOI利回り/償却後利回りは安定的に推移

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

資産規模



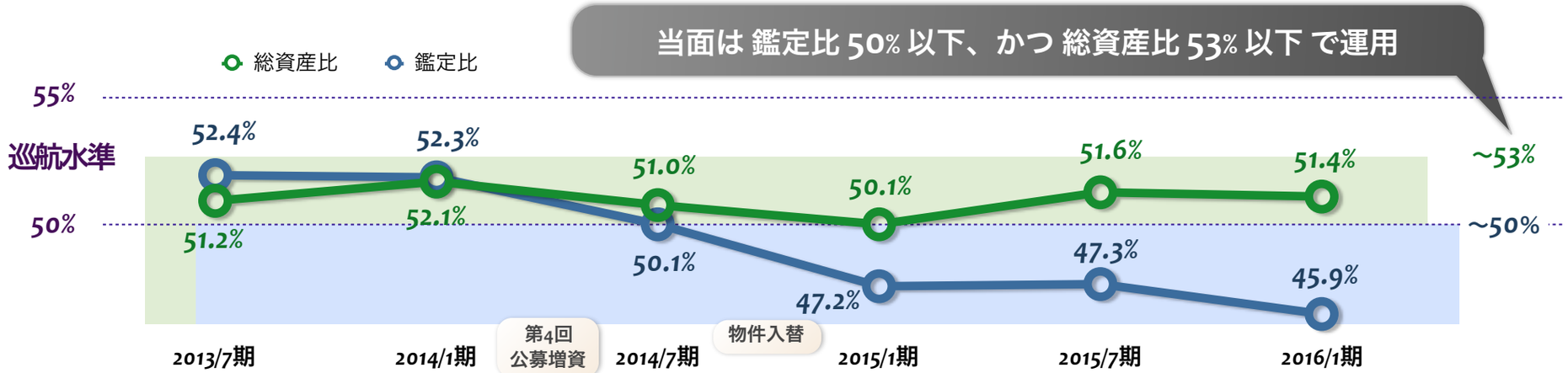
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,000億円超

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

デット

有利子負債比率

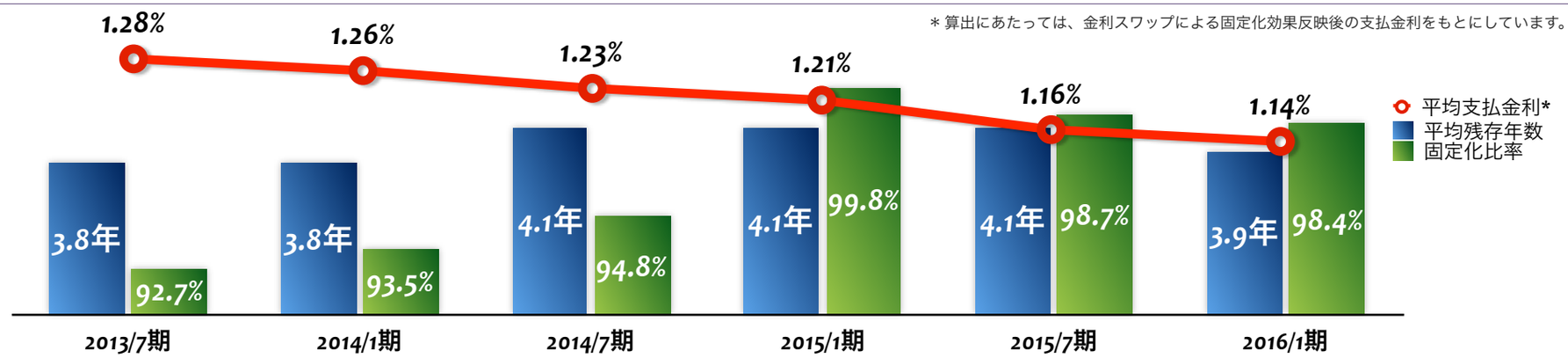


＊鑑定有利子負債比率＝期末時点における借入金及び投資法人債の合計額÷期末保有物件の鑑定評価額合計

環境変化への対応を見据えた負債比率

取得余力
約 70 億円
（総資産比53%まで）
（2016/7期末予想）

負債

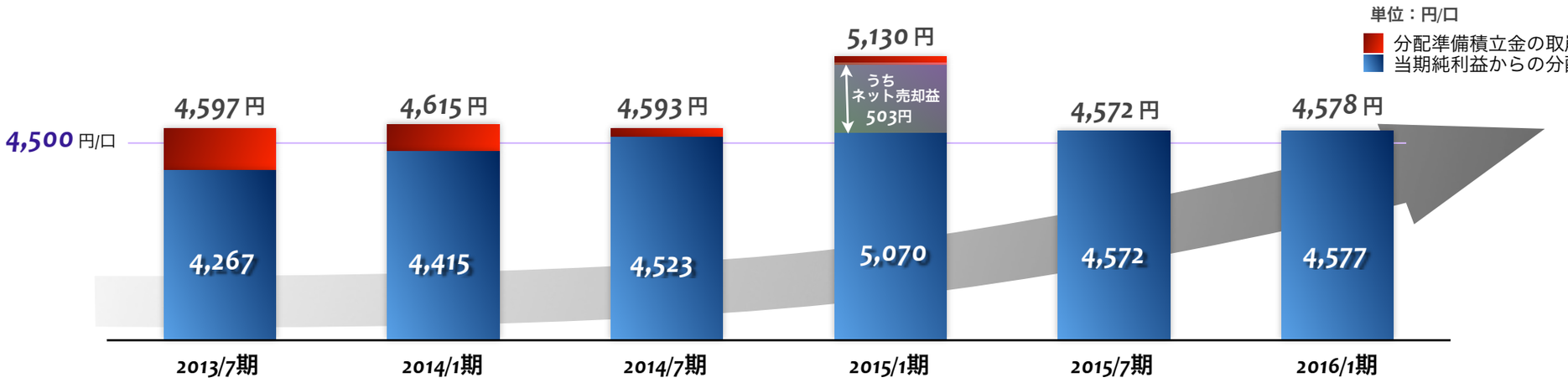


＊算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

金利水準に配慮しつつ長期固定化を維持

エクイティ

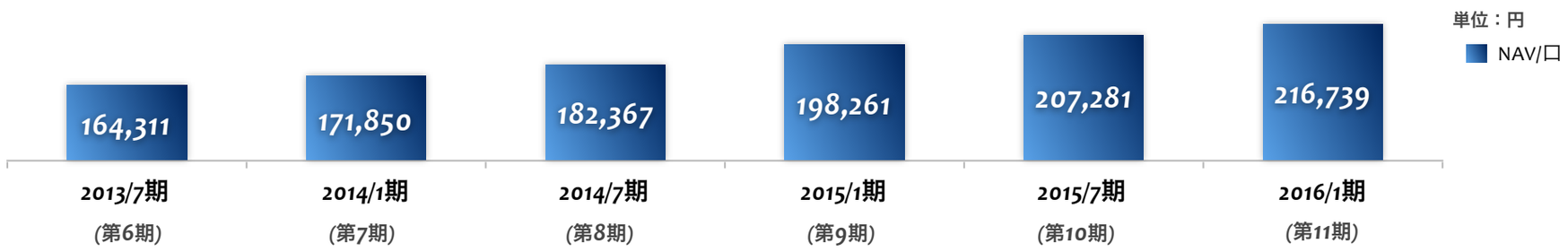
分配金



当期純利益/口の着実な成長

分配準備積立金残高
335 億円
（2016/1期末）

投資主価値



＊ NAV/口＝(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

NAV/口の向上

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して ～

Advance Residence Investment Corporation

2016年1月期　決算実績

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

		(期初予想比)	(前期比)
1口当たり分配金*(DPU)	4,578円	+48円	+6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。

剰余金取崩し方針

2017年1月期 (第13期)より、
毎期**3.35億円以上***を取崩し

剰余金残高335億円の100期（50年）均等取崩しに相当

＊ 2016年1月期末時点の分配準備積立金335億円全額が、2016年7月期末に一時差異等調整積立金へ振替えられることを前提とします。

運用ハイライト

高稼働率の維持 及び **賃料上昇** に加え、**築浅2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	96.5%	(期初予想比 +0.2 pt)
賃料増減率	+0.13%	＊ 前期実績：+0.12%
うち入替住戸	+1.75%	＊ 前期実績：+1.34%
うち更新住戸	+0.53%	＊ 前期実績：+0.21%

外部成長

独自のソーシングにより、
築浅2物件を相対取得

物件数	2物件
取得価格	17億円
NOI利回り	5.3%

財務運営

残存年数・固定化比率を概ね維持しつつも、
金融コストの低減を実現

平均支払金利	1.14%	(前期比：△0.02pt)
平均残存年数	3.9年	(前期比：△0.2年)
金利固定化比率	98.4%	(前期比：△0.3pt)

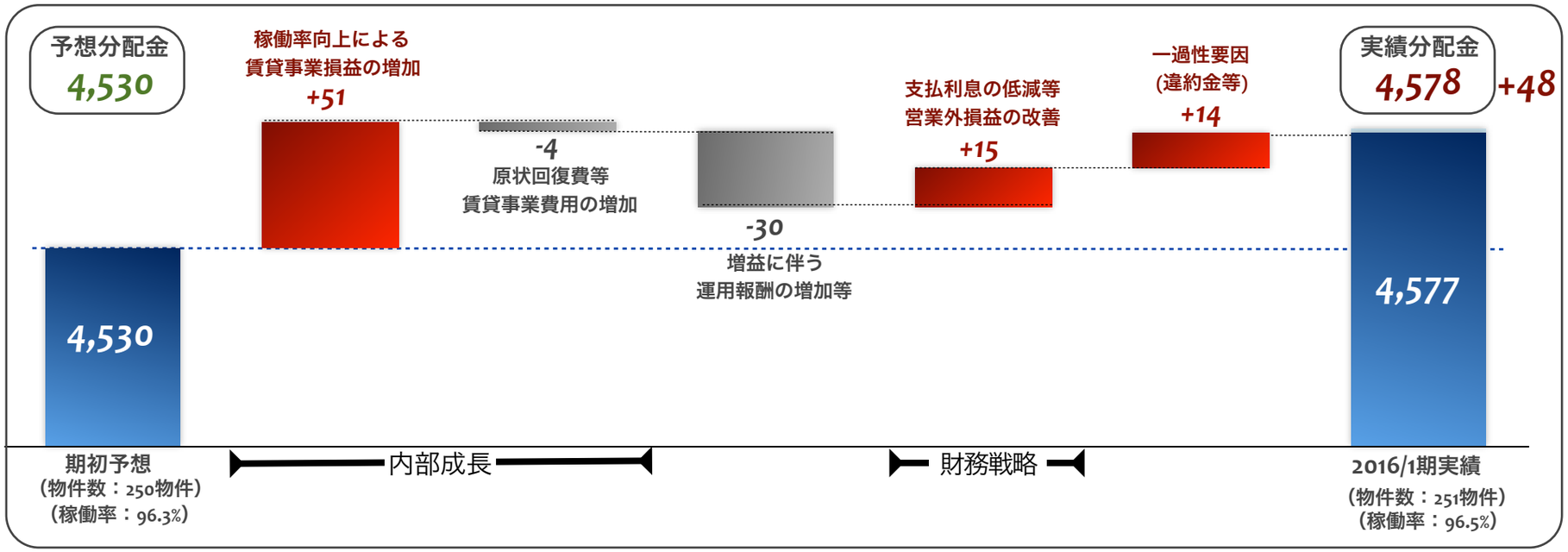
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2016/1期 決算実績（当期純利益/口ベース）

Advance Residence Investment Corporation

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

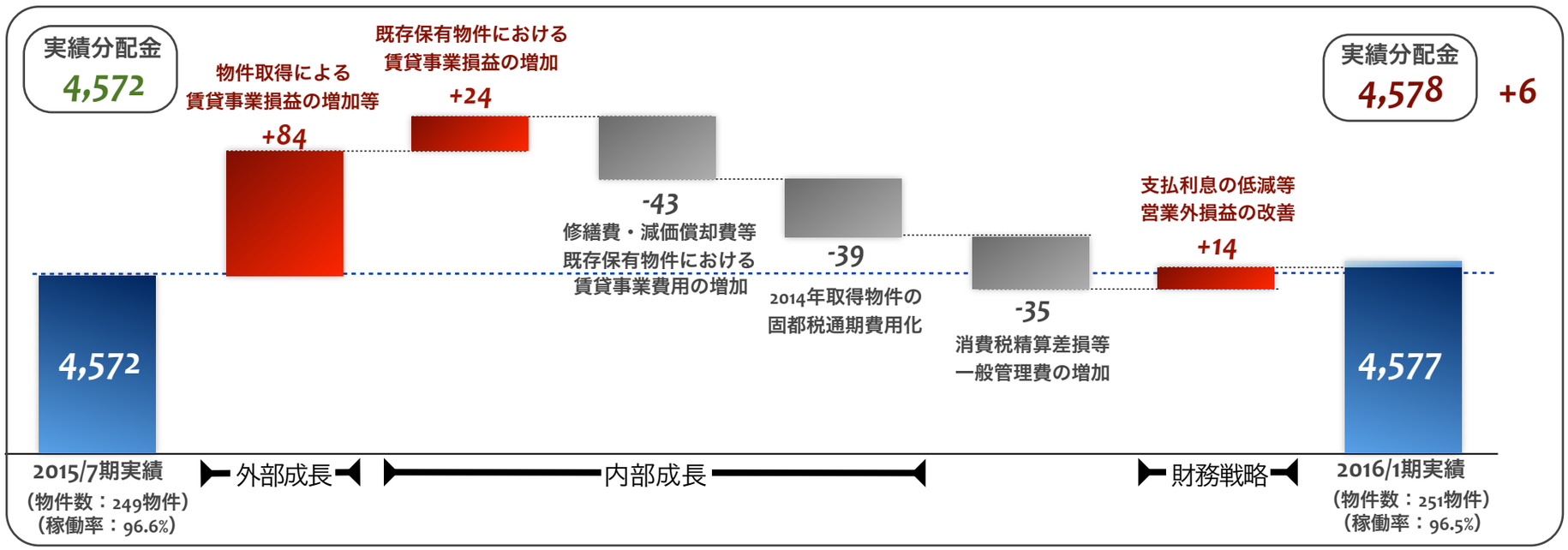
期初予想対比/口(円)



単位：百万円

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

前期実績対比 /口(円)



単位：百万円

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

内部成長の実現

力強い内部成長

入替・更新時の賃料は明確に上昇

2016/1期 入替実績

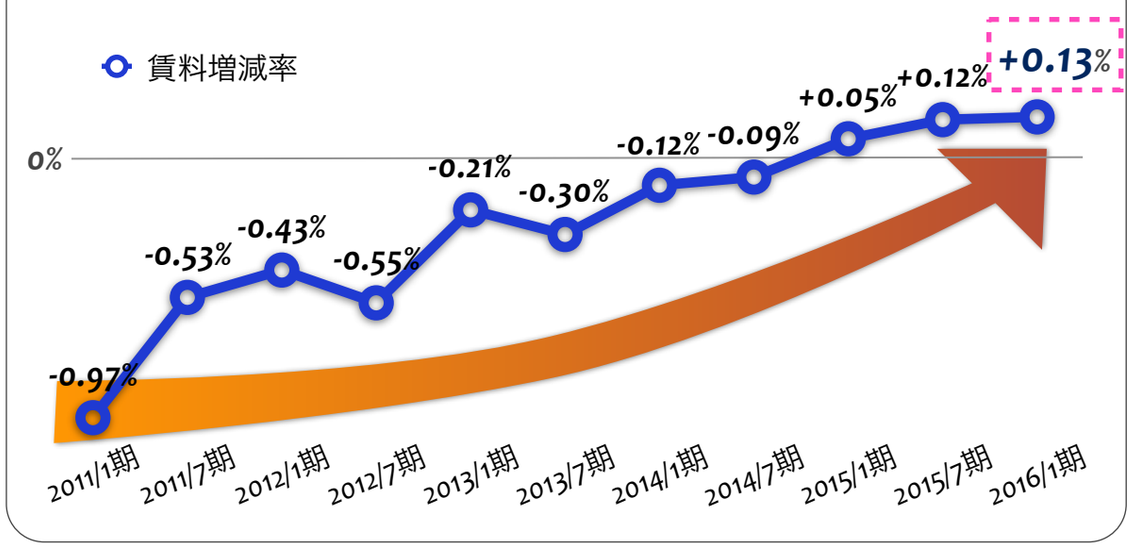
	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	608戸	54.7%	+3.9百万円	+4.98%
賃料据置	172戸	15.5%	-	-
賃料下落	331戸	29.8%	-1.5百万円	-4.18%
計	1,111戸	100.0%	+2.4百万円	+1.75%

2016/1期 更新実績

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	451戸	22.4%	+1.3百万円	+2.20%
賃料据置	1,552戸	77.1%	-	-
賃料下落	9戸	0.4%	-0.05百万円	-3.35%
計	2,012戸	100.0%	+1.3百万円	+0.53%

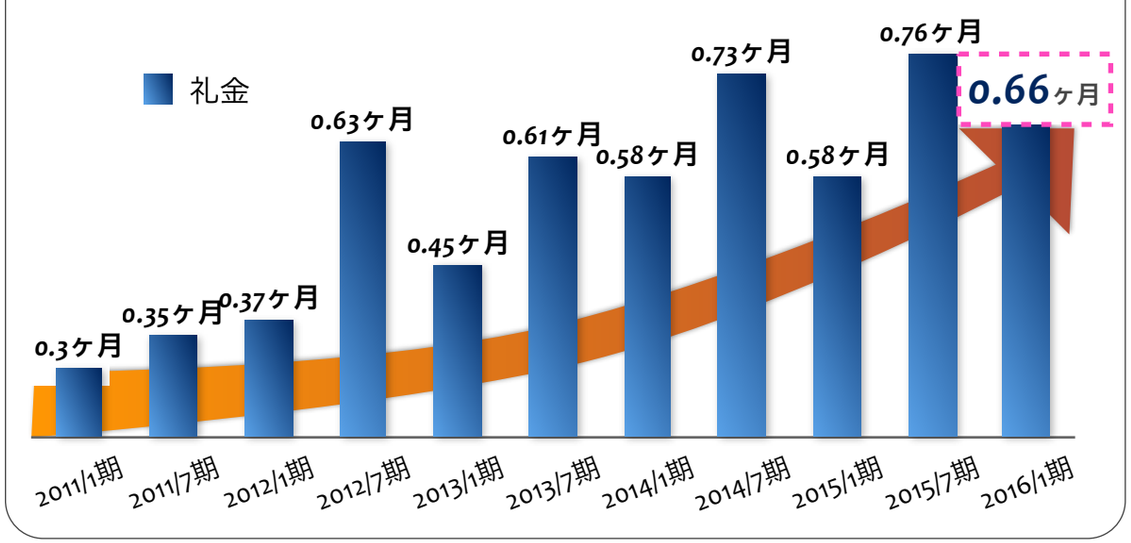
3期連続となるポートフォリオ賃料上昇

ポートフォリオ全体の賃料増減率



礼金収受も前年同期を上回る

礼金収受月数の推移



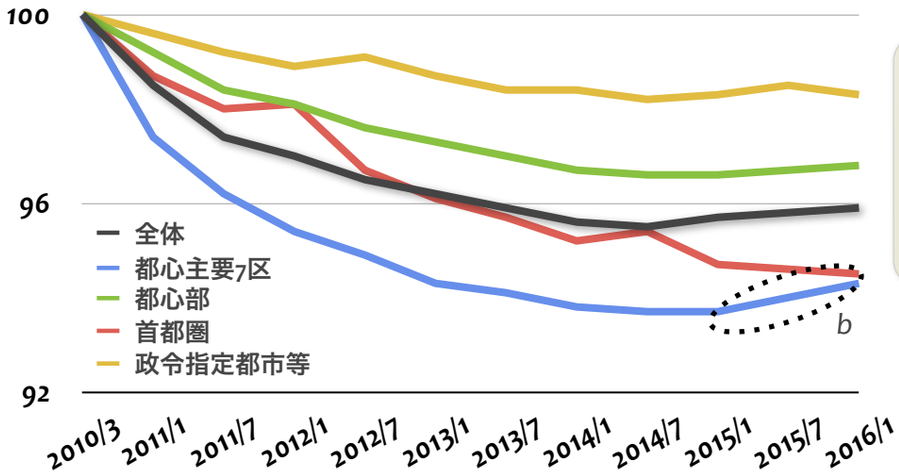
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃料の推移と上昇余地

都心主要7区を中心に賃料は反転

エリア別賃料坪単価

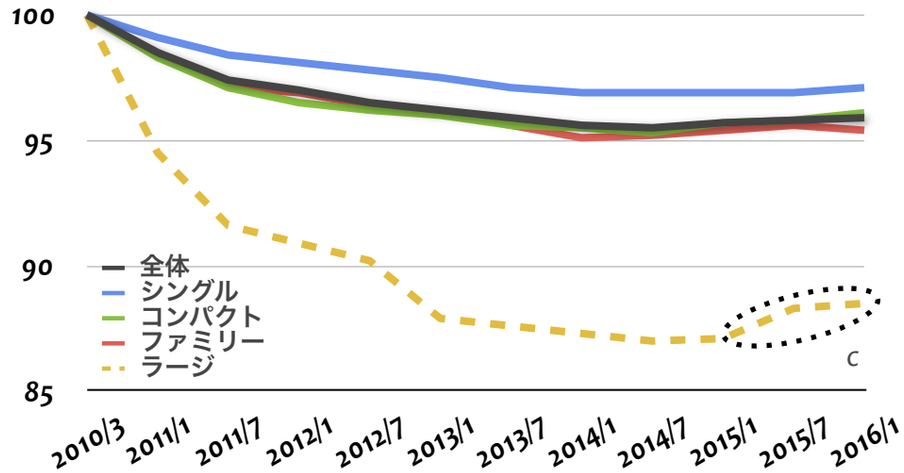
a) パススルー住戸全体の賃料指数は、3期連続となる0.1pt上昇。
b) 過去調整を受けていた都心主要7区の賃料は、直近では大きく回復。渋谷、六本木・麻布エリア等が好調。
c) 投資物件の厳選により、地方都市の賃料は安定的。但し、仙台が好調、大阪・京都は苦戦というように、都市間で差異あり。



パススルー住戸全体の賃料水準
3期連続の上昇
95.5 → 95.7 → 95.8 → **95.9**
(2014/7) (2015/1) (2015/7) (2016/1)

住戸タイプ別賃料坪単価

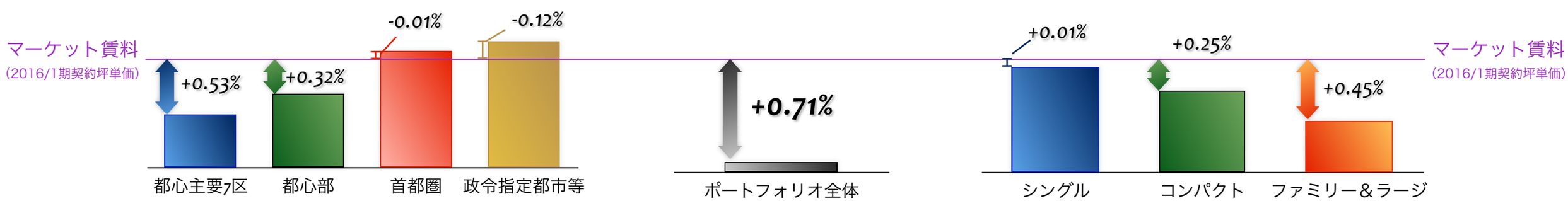
a) ほとんどのタイプで賃料水準が上昇。
b) 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、直近の賃料上昇も確認。
c) 戸数は少ないものの、過去に賃料が大きく調整されたラージタイプは、直近ではその反動がみられつつある。



＊ 賃料坪単価については、2016年1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象とし、2010年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

ポートフォリオ全体の賃料上昇余地は +0.71%

東京23区を中心に、引き続きテナント入替時の賃料上昇が期待できる



＊ 賃料上昇余地とは、各物件・タイプ毎に2016年1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1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1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象としています。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

競争力の維持・向上に向けた取組み

255物件の質を支える運用体制と方針

エンジニアリング部

建物品質の維持・向上に向けた取組みを行う

一級建築士3名を有する専門部署(人員7名)

修繕・バリューアップ工事の立案・管理等を行う

一級建築士事務所登録

J-REITの運用会社として初めて

一級建築士事務所登録を行う（2013年8月5日付）

- 所属建築士の資質・能力の更なる向上
- 専門知識を有する人材の確保

物件競争力の維持・向上のために

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

キャッシュマネジメントに留意し、
期当たりフリーキャッシュ（減価償却費）の範囲内で実施

2016年1月期 工事事例

大規模修繕工事

R-11 レジディア天神橋

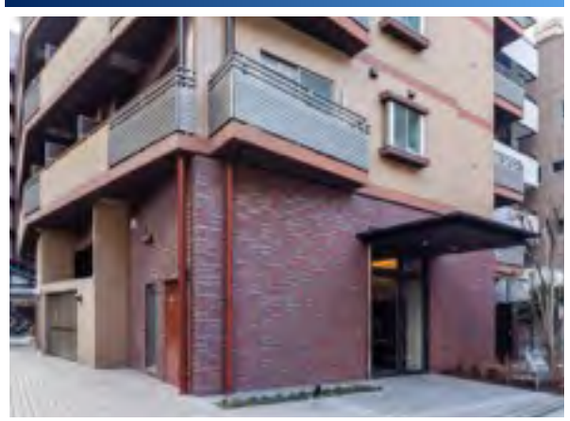
築16年

工事金額　：58.6百万円

＜工事の概要＞
- 外壁補修、外壁タイル剥落防止工法
- エントランスバリューアップ
- 共用部照明LED化　等

before

after



バリューアップ工事

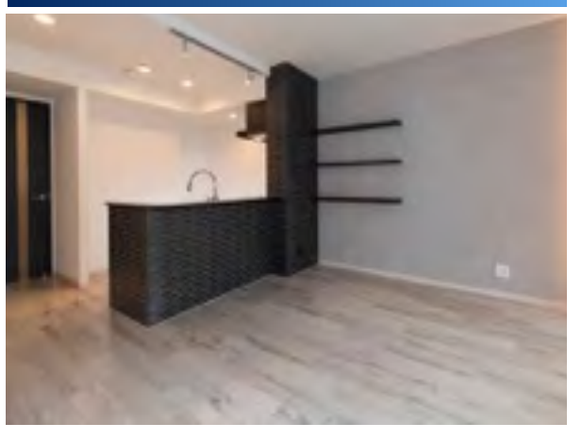
P-53 レジディア六本木檜町公園

築16年

工事金額　：5.0百万円
うちVU費用　：1.8百万円
月額賃料 (実績)　：28.2%UP
回収期間 (想定)　：6年

before

after



＊ VUとは、バリューアップを指します。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

外部成長の実現

新規取得物件

相対取引・パイプラインによる東京23区を中心とした物件取得

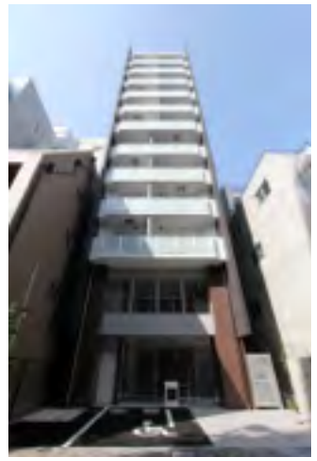
2016年1月期

独自のソーシングによる相対取引

	都心主要7区	政令指定都市
	レジディア代々木II	レジディア栄
所在地	東京都渋谷区	名古屋市中区
アクセス	JR山手線他「新宿」駅 徒歩9分	地下鉄名城線「矢場町」駅 徒歩8分
取得価格	8.3億円	8.6億円
NOI利回り	4.8%	5.7%
築年数*	7.7年	8.1年
戸数	31戸	77戸
取得先	外部	

2016年7月期

スポンサーが開発した東京23区の新築物件



	都心主要7区	都心主要7区	都心部	都心部
	レジディア中延II	レジディア御茶ノ水II	レジディア文京本郷III	レジディア新御徒町II
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	東京都文京区	東京都台東区
アクセス	都営浅草線「中延」駅 徒歩1分	銀座線「末広町」駅 徒歩5分	丸ノ内線他「本郷三丁目」駅 徒歩5分	都営大江戸線「新御徒町」駅 徒歩3分
取得価格	9.1億円	8.2億円	16.5億円	46.5億円
NOI利回り	4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
築年数*	2.0年	1.1年	1.7年	1.1年
戸数	44戸	28戸	48戸	100戸
取得先	伊藤忠商事			

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

物件入替の実施（2016年3月）

Advance Residence Investment Corporation

活況な売買市況に鑑み、築年経過 かつ 収益性が低い物件を売却

売却　S-21 メゾン八千代台

入替理由	最長の築年数かつ収益性が低い
築年数	26.6年
償却後利回り	3.8%

所在地	千葉県八千代市
戸数	39戸（うち店舗・事務所6戸）
売却価格	8.4億円 (2016年1月末 簿価 8.2億円)
鑑定比	102.2%
売却先	国内一般事業会社

入替

築年数の低下

収益力の向上

取得　S-33 レジディア船橋III

入替理由	築浅かつ高利回りが期待できる
築年数	9.5年
償却後利回り	4.6%

所在地	千葉県船橋市
戸数	43戸（うち店舗・事務所1戸）
取得価格	6.2億円
鑑定比	91.6%
取得先	国内一般事業会社

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

今後の外部成長に向けて

スポンサーパイプラインを中心とした外部成長を目指す

伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心に 計19案件
(想定戸数 1,610戸、想定規模 300億円超)

都心主要7区

	住所	予定戸数
1	世田谷区下馬	41戸
2	品川区南品川	83戸
3	千代田区神田淡路町	28戸
4	世田谷区三軒茶屋	70戸
5	港区三田	27戸
6	目黒区目黒	51戸
7	千代田区外神田	35戸
8	新宿区新小川町	23戸
	8物件計	358戸

都心部

	住所	予定戸数
9	大田区南蒲田	110戸
10	江東区亀戸	129戸
11	大田区蒲田	149戸
12	杉並区高円寺南	58戸
13	杉並区上萩	58戸
14	文京区小石川	43戸
15	大田区池上	42戸
	7物件計	589戸

首都圏

	住所	予定戸数
16	川崎市中原区	391戸
	1物件計	391戸

大阪

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

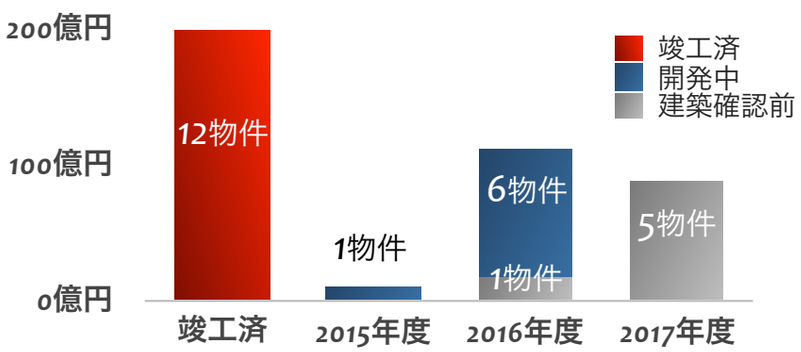
＋ **建築確認前の素地案件　計6物件**

＊ 赤字は竣工済みの物件を指します。また、予定戸数には、店舗区画を含みます。

10 江東区亀戸　竣工写真

竣工予定時期・想定規模

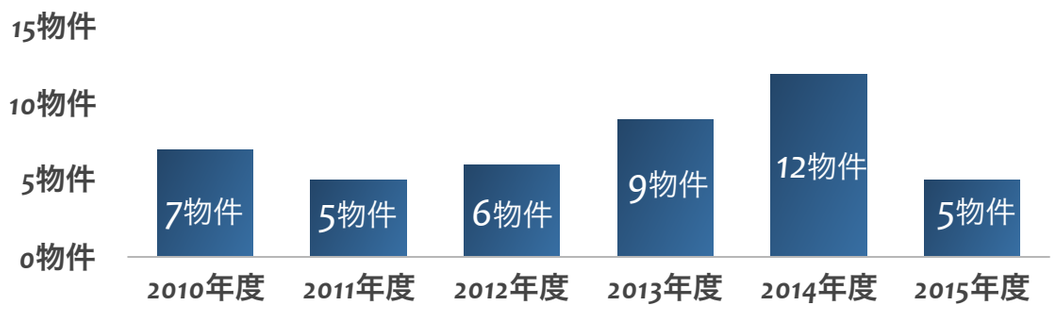
竣工済物件200億円超　豊富なパイプライン



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



＊　上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年2月15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。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

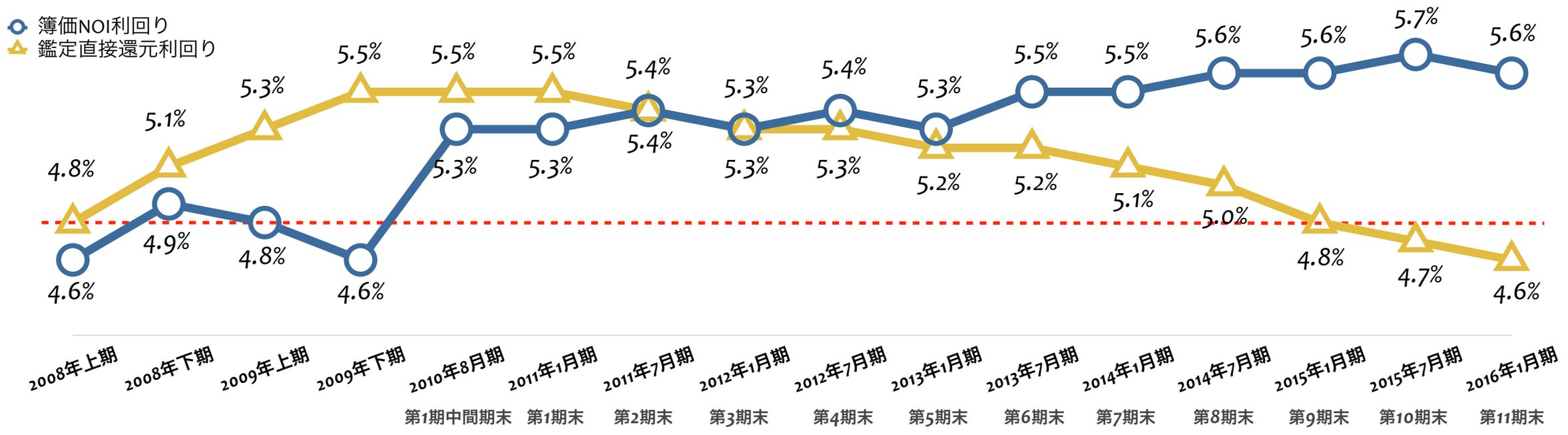
鑑定評価の推移

～ キャップレートの低下と含み益の拡大 ～

Advance Residence Investment Corporation

直接還元利回り及び含み損益の推移

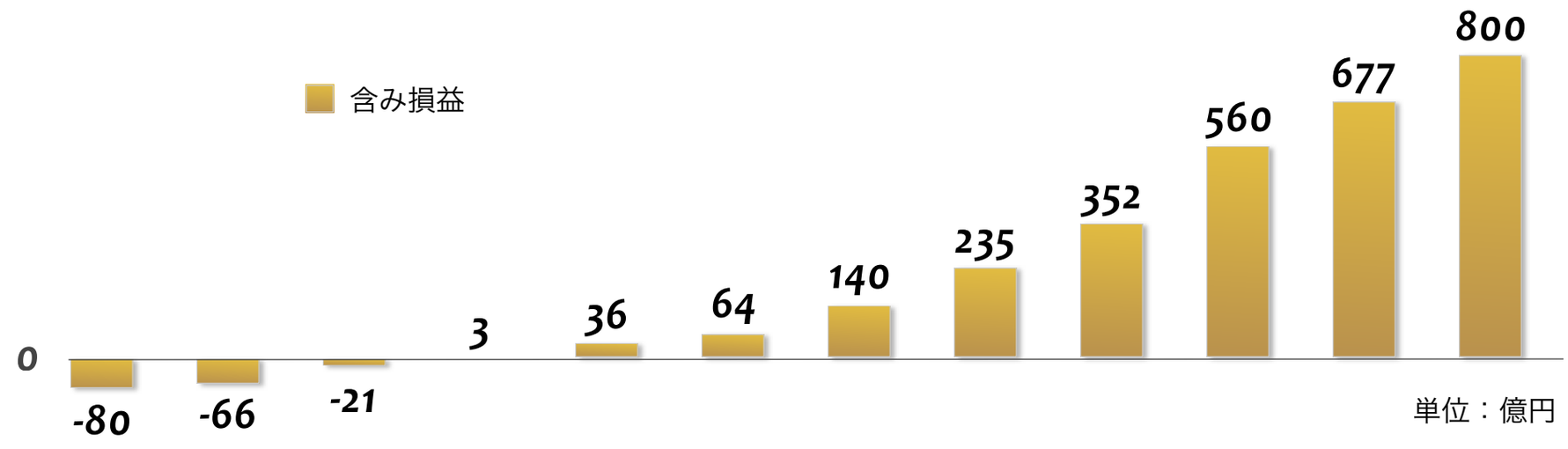
キャップレートはリーマンショック前を下回る水準へ



2016/1期末

含み益 800 億円

(含み損益率：19.4%)



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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

	2015/7期末	構成比	2016/1期末	構成比
借入金	1,919億円	84%	1,877億円	83%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	355億円	16%	385億円	17%
有利子負債合計	2,274億円	100%	2,262億円	100%
総資産有利子負債比率	51.6%		51.4%	
鑑定有利子負債比率	47.3%		45.9%	

格付け

JCR　AA　(安定的)

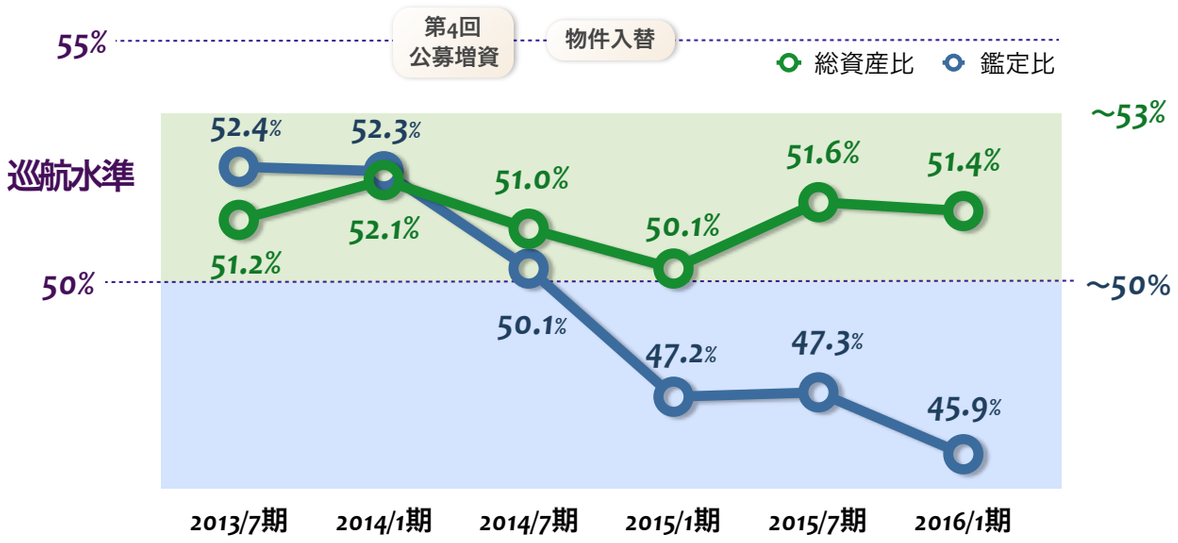
((株)日本格付研究所)

R&I　A+　(安定的)

((株)格付投資情報センター)

有利子負債比率のコントロール

当面は 鑑定比 50% 以下、かつ 総資産比 53%以下 で運用



2016年1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、金融費用を同時に低減

	返済	調達
対象総額	110億円	98億円
平均支払金利	1.02%	0.63%
平均調達年数	3.8年	7.7年

※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入れています。

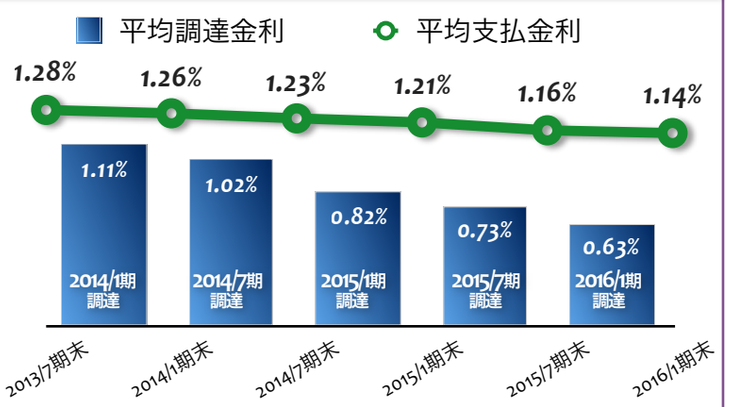
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

Advance Residence Investment Corporation

＊　期中調達については、期中に返済した借入金は除いて算出しています。

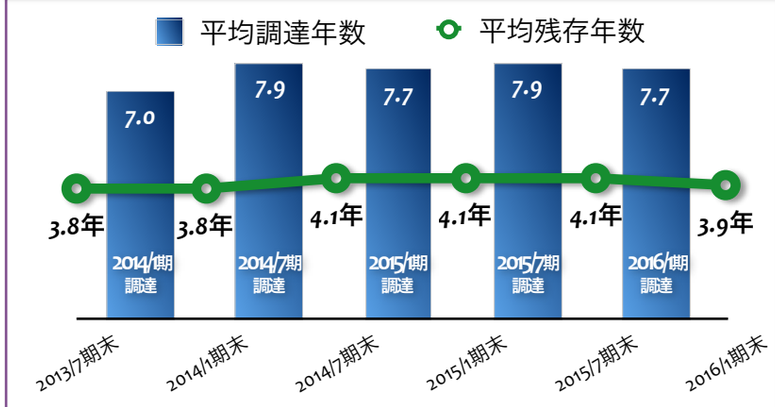
金融費用の逓減



※ 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

×

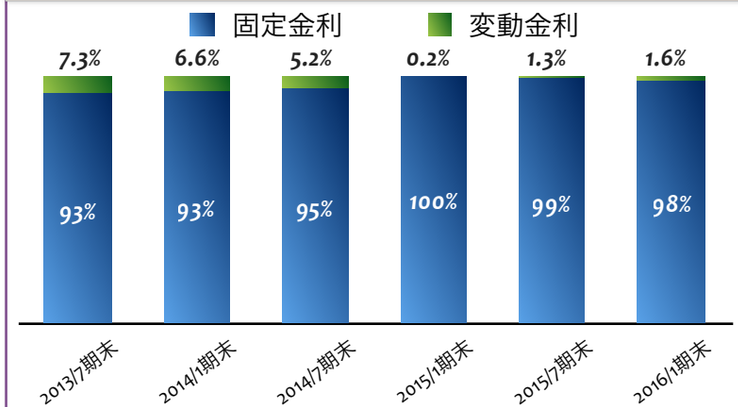
長期化



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

×

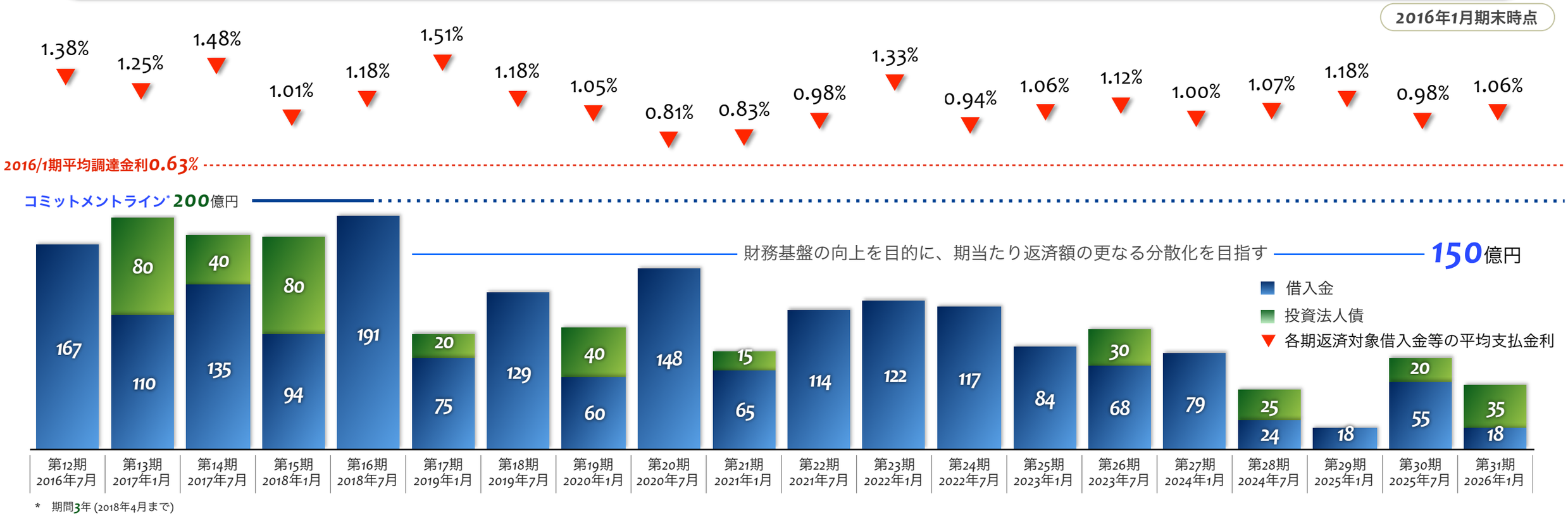
固定化



※ 短期借入金は除きます。

有利子負債返済期限の分散とコミットメントラインの設定

2016年1月期末時点



＊　期間3年 (2018年4月まで)

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

P-93　レジディア九段下II

運用戦略
業績予想

剰余金取崩しについて

100期（50年）相当の均等取崩し

分配準備積立金残高

残高 335 億円

（2016年1月期末時点）

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**

2016年1月期末時点の発行済投資口数1,300,000口で換算した場合、

1口あたり259円に相当

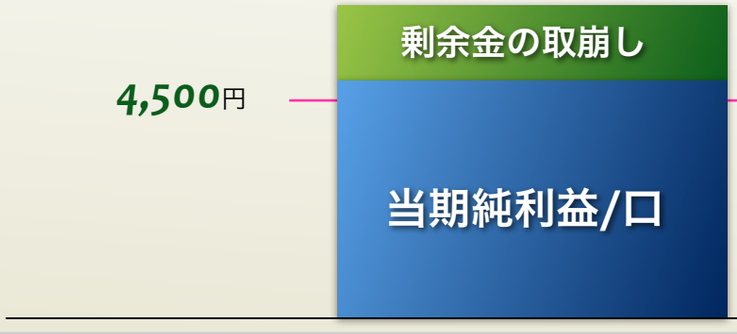
分配金安定化に必要があれば、剰余金は以下の用途にも活用する場合があります。

- 建替・修繕による逸失賃料の補てん
- 投資口数増加による希薄化対応
- 売却損・減損対応
- 突発的事象対応 等

4,500円を下限とする分配金***

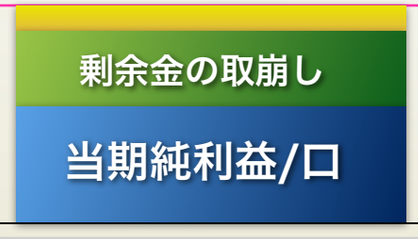
当期純利益/口+均等取崩し額が4,500円以上のとき

当期純利益/口+均等取崩し額に連動



当期純利益/口+均等取崩し額が4,500円未満のとき

4,500円までの不足分に対し、
剰余金を更に取崩して充当



* 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1月期末時点の分配準備積立金335億円全額が、2016年7月期末に一時差異等調整積立金へ振替えられることを前提とします。

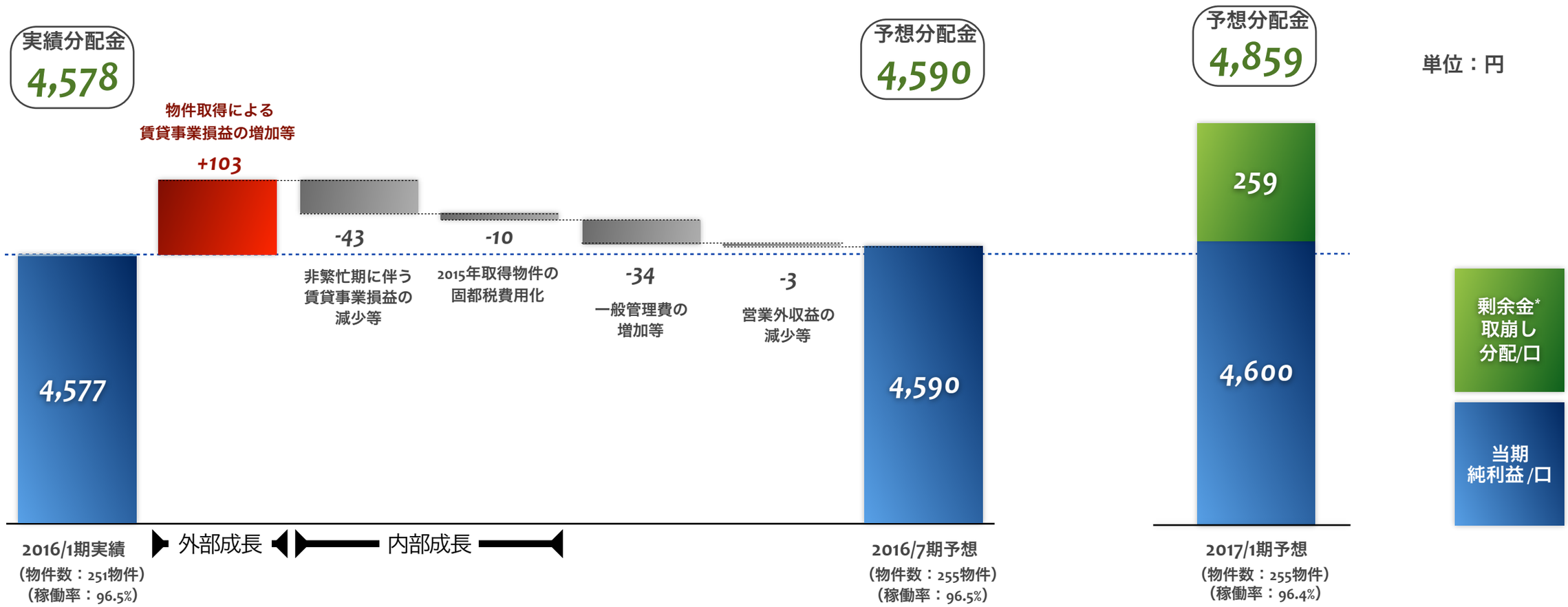
***最終的な支払分配金の額は、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、有利子負債比率の水準、金融費用の状況及び剰余金等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2016/7期・2017/1期 業績予想（当期純利益/口ベース）

Advance Residence Investment Corporation

当期純利益/口の更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化



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

* 負ののれん発生益に基づく剰余金を指します。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配金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、1口あたり分配金・投資主価値の向上を意識した運用を継続

内部成長

更なる賃料上昇を目指しつつ、募集経費を抑制

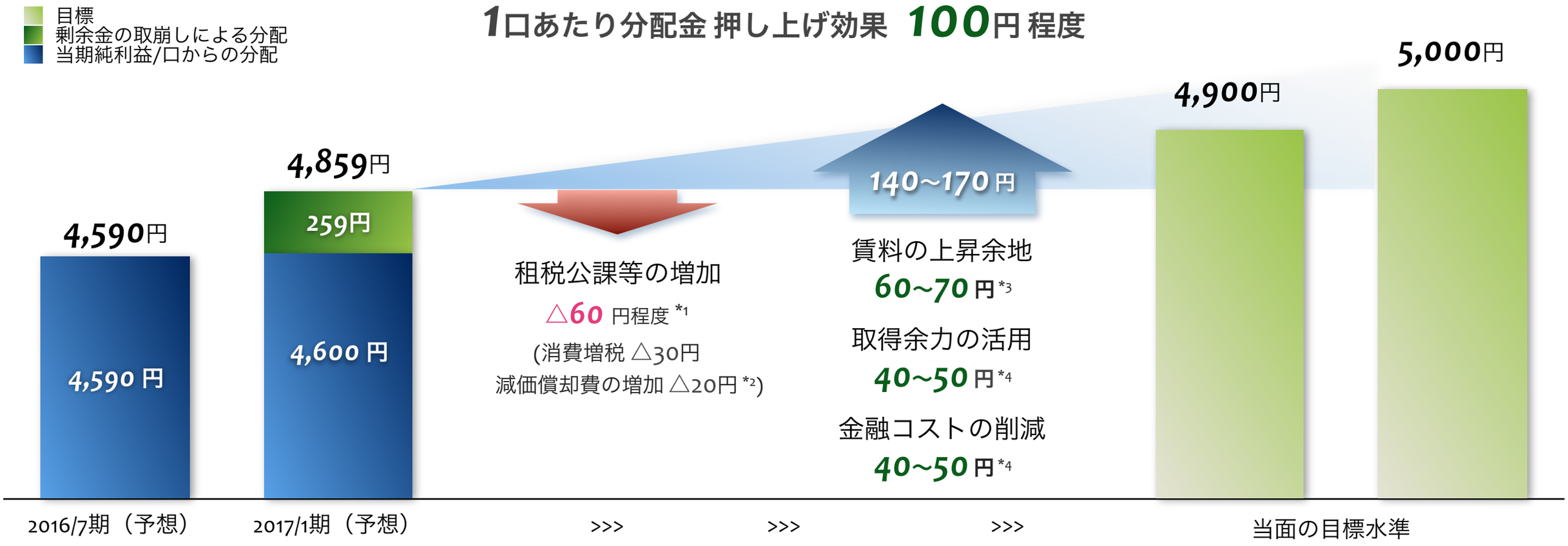
外部成長

過度な取得競争を回避し、
スポンサー・相対取引を中心とした外部成長

財務戦略

長期/固定/分散化を概ね維持しながら、
金融コストの削減を目指す

賃料上昇、追加の物件取得 及び 金融コスト削減 を通じ、1口あたり分配金 4,900～5,000円の早期達成を目指す



本ページの内容は、発行済投資口数が2016/1期末現在より変化がないことを前提としています。

*1 本投資法人の2016/1期決算短信に記載した業績予想上のポートフォリオを前提とした試算値です。

*2 本投資法人が2017/7期から2019/1期に予定する修繕工事を勘案した試算値です。

*3 賃料上昇による当期純利益/口押し上げ効果は、2016/1期末現在の賃料上昇余地、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。

*4 取得余力とは、総資産有利子負債比率53%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、2017/1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、取得余力の活用による当期純利益/口押し上げ効果は、2016/1期の償却後利回り、借入金等の調達金利及び一般管理費の水準等を勘案して算出した試算値です。 金融コストの削減による同効果は、2017/7期・2018/1期に予定する借入金等の借換えを2016/1期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2016 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

C-81　レジディア 大森III

参考資料

貸借対照表

（単位：千円）

	当 期 （2016年1月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	11,812,806
信託現金及び信託預金	9,080,483
営業未収入金	245,548
有価証券	3,000,000
前払費用	362,493
その他	8,847
貸倒引当金	△ 14,118
流動資産合計	24,496,061
固定資産	
有形固定資産	
建物	65,059,399
構築物	16,812
機械及び装置	38,473
工具、器具及び備品	83,075
土地	69,855,727
信託建物	129,471,548
信託構築物	95,100
信託機械及び装置	100,496
信託工具、器具及び備品	217,176
信託土地	145,036,252
信託建設仮勘定	-
有形固定資産合計	409,974,062
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,147,139
その他	130
無形固定資産合計	3,219,173
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	765,499
差入保証金	511,275
信託差入保証金	1,026,585
その他	1,632
投資その他の資産合計	2,304,993
固定資産合計	415,498,228
繰延資産	
投資口交付費	2,719
投資法人債発行費	111,024
繰延資産合計	113,743
資産合計	440,108,033

	当 期 （2016年1月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	289,552
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,725,822
未払金	1,249,304
未払費用	193,799
未払消費税等	40,690
前受金	65,843
その他	27,907
流動負債合計	37,592,920
固定負債	
投資法人債	30,500,000
長期借入金	160,054,329
預り敷金及び保証金	1,220,344
信託預り敷金及び保証金	3,079,261
固定負債合計	194,853,935
負債合計	232,446,856
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	114,936,698
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	33,552,162
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,952,037
剰余金合計	92,724,479
投資主資本合計	207,661,177
純資産合計	207,661,177
負債純資産合計	440,108,033

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

損益計算書

（単位：千円）

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

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2016/1期 決算実績（損益計算書ベース）

2015年8月1日～2016年1月31日

Advance Residence Investment Corporation

単位： 百万円

	①第11期予想	②第11期実績	② - ①			③第10期実績	② - ③		
	期初業績予想 (2015/9/8発表)	2016/1期実績	差異	主な差異理由		2015/7期実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,015 (250物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 66	稼働率の上昇による増収 違約金収入等 礼金・更新料収入等の増加	+33 +12 +21	14,998 (249物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+ 83	2015/7期取得物件の通期寄与 2016/1期取得物件の寄与 匿名組合出資に係る受取配当金の減少 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の減少	+176 +19 △33 △77
営業利益	7,454 (減価償却費：2,529) (固都税： 811)	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税： 811)	+ 34	▷賃貸事業費用 稼働率の上昇による増加等 水道光熱費の削減 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等	△15 +27 △39	7,501 (減価償却費：2,501) (固都税： 760)	△11	▷賃貸事業費用 非繁忙期に伴う賃貸事業費用の減少 2014年取得物件 固都税通期費用化 ▷一般管理費 消費税等精算差損の増加等	+109 △51 △46
経常利益	5,889 (金融費用*：1,560)	5,951 (金融費用*：1,539)	+ 62	借入金等の返済による支払利息減少等	+22	5,945 (金融費用*：1,546)	+ 6	借換えに伴う支払利息の減少等	+18
当期純利益	5,889	5,951	+ 62			5,944	+ 6		
剰余金**取崩額	0	0	-	期末剰余金**残高：335億円		0	-	期末剰余金**残高：335億円	
分配金総額	5,889	5,951	+62			5,943	+7		
当期純利益/口（円） (EPU)	4,530	4,577	+ 47	期末発行済投資口数 1,300,000口		4,572	+ 5	期末発行済投資口数 1,300,000口	
分配金/口（円）	4,530	4,578	+ 48			4,572	+ 6		
FFO/口***（円）	6,476	6,524	+48			6,497	+27		
FFO分配率	70%	70.2%	+0.2pt			70.4%	△0.2pt		
鑑定有利子負債比率	47.4%	45.9%	△1.5pt			47.3%	△1.4pt		

* 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。
「剰余金」は分配準備積立金を指します。 * 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。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2016/7期・2017/1期 業績予想（損益計算書ベース）

Advance Residence Investment Corporation

単位： 百万円

	①第11期実績	②第12期予想	②-①		③第13期予想	③-②	
	2016/1期実績	2016/7期 業績予想（2016/3/11発表）	差異	主な差異理由	2017/1期 業績予想（2016/3/11発表）	差異	主な差異理由
営業収益	15,082 （251物件ベース） 期中平均稼働率 96.5%	15,363 （255物件ベース） 期中平均稼働率 96.5%	+280	▷物件取得 2016/1期・2016/7期取得物件の寄与 +181 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う賃料収入の増加 +10 繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加 +88	15,296 （255物件ベース） 期中平均稼働率 96.4%	△66	▷物件取得 2016/7期取得物件の通期寄与 +71 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う賃料収入の減少 △19 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少 △118
営業利益	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税： 811)	7,509 (減価償却費：2,573) (固都税： 825)	+20	▷賃貸事業費用 2016/1期・2016/7期物件取得による増加 △46 繁忙期に伴う増加 △125 修繕費・減価償却費等の増加 △29 2015年取得物件 固都税費用化等 △13 ▷一般管理費 一般管理費の増加 △44	7,493 (減価償却費：2,595) (固都税： 839)	△16	▷賃貸事業費用 2016/7期取得物件による増加 △14 非繁忙期に伴う減少 +91 減価償却費等の増加等 △16 修繕費の減少等 +35 2015年取得物件 固都税通期費用化等 △13 ▷一般管理費 一般管理費の増加 △31
経常利益	5,951 (金融費用*：1,539)	5,967 (金融費用*：1,538)	+15	営業外収益の減少等 △4	5,980 (金融費用*：1,510)	+13	支払利息の減少等 +29
当期純利益	5,951	5,967	+15		5,980	+13	
剰余金**取崩額	0	0	-	期末剰余金**残高：335億円	336	-	期末剰余金**残高：332億円
分配金総額	5,951	5,967	+15		6,316	+349	
当期純利益/口（円）（EPU）	4,577	4,590	+13	期末発行済投資口数 1,300,000口	4,600	+10	期末発行済投資口数 1,300,000口
分配金/口（円）	4,578	4,590	+12		4,859	+269	
FFO/口***（円）	6,524	6,569	+45		6,596	+27	
FFO分配率	70.2%	69.9%	△0.3pt		73.7%	+3.8pt	
鑑定有利子負債比率	45.9%	46.7%	+0.8pt		46.7%	-	

* 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。
「剰余金」は分配準備積立金 (2016/7期の振替後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。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

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

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

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

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

＊注記

1. 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、 品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。)、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

良質なポートフォリオの形成

2016年4月14日現在

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	110物件	43物件
取得価格合計	1,572億円	696億円
加重平均NOI利回り	5.9%*1	4.7%*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%	→	5.6%*4
築年数	12.5年*5	→	10.1年

バランスのとれたソーシング力

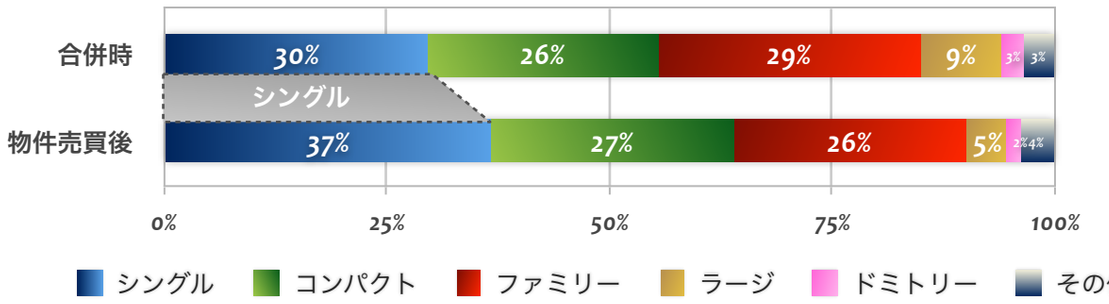
合併来物件取得実績	スポンサーグループ*6*7	ブリッジファンド*8	マーケット	合計
物件数	22物件	42物件	46物件	110物件
取得価格合計	378億円	524億円	669億円	1,572億円
取得割合	24.1%	33.3%	42.6%	100.0%

シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+817	+1	△37	△170	0	△2	+609
都心部	+1,725	+704	+430	+13	0	+12	+2,884
東京23区	+2,542	+705	+393	△157	0	+10	+3,493
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,809	+1,006	+263	+55	0	0	+3,133
その他地域	+2,249	+1,016	+158	+55	△748	△4	+2,726
合計	+4,791	+1,721	+551	△102	△748	+6	+6,219

（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2016年4月14日現在の数値です。

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

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

*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*4 年換算NOI÷2016年1月期末簿価で算出しています。
年換算NOIは2016年1月期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2016年1月期末以降、2016年4月14日までに取得した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。

*5 合併時保有していた資産を2016年4月14日まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

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

*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が16物件/取得価格合計287億円、その他（ウェアハウジング含む）が6物件/91億円です。なお、「その他（ウェアハウジング含む）」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング（本投資法人が直ちに不動産等を取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。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

シニア物件に対する考え方

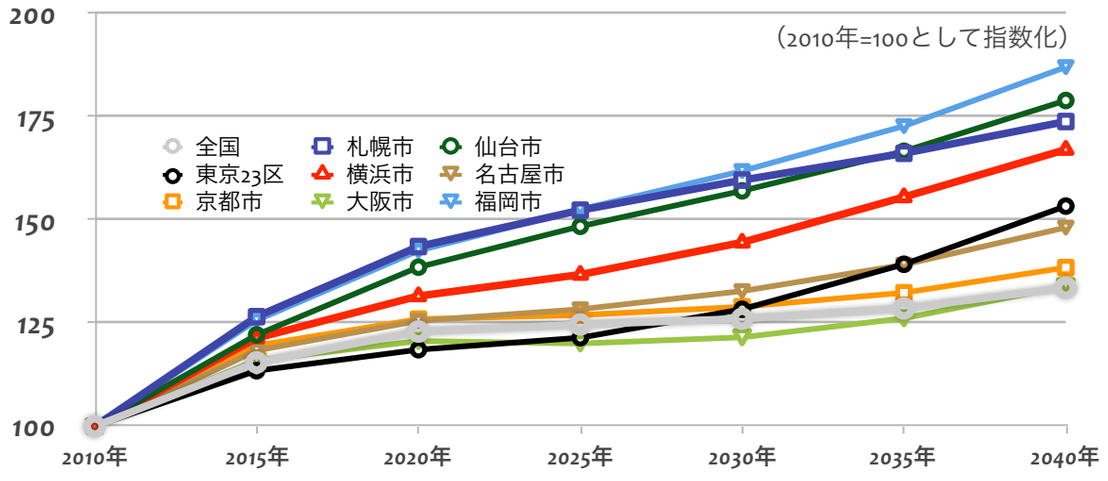
取得方針

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

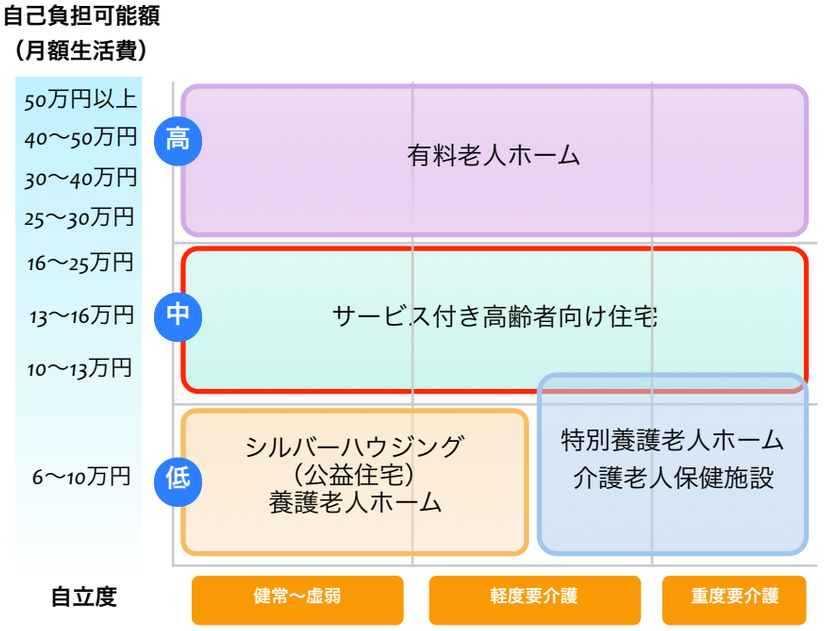
■利回りの目線
オペレーショナルリスクや入居一時金に応じて、一定のリスクプレミアムを付加する。昨今はシニア物件の取引価格が高騰しており、無理な取得は回避する方針。

拡大するシニアマーケット

65歳以上の人口は増加する見込み



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



保有物件

S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2016/1期簿価NOI利回り　6.7%

～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン 「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、 薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ 東証一部上場企業のグループ会社	㈱学研ココファン　サ高住運営数：71施設

（出典：2016/3/9現在の㈱学研ココファンHPより運用会社作成）

S-22 ライフ＆シニアハウス港北2

有料老人ホーム　2016/1期簿価NOI利回り　7.3%

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

学生寮・学生マンションの運用

Advance Residence Investment Corporation

2016年4月14日現在

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	4.2%

運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの学生寮　計2物件

S-11 東京・スチューデントハウス和光

簿価NOI利回り 6.7%

所在地	埼玉県和光市
竣工年月	1990年4月

S-23 カレッジコート田無

簿価NOI利回り 7.7%

所在地	東京都西東京市
竣工年月	2010年2月

学生マンション

通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。
主として学生を新規入居者対象とした一般賃貸マンションを指します。　計17物件

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.0%

所在地	東京都目黒区
竣工年月	2005年2月

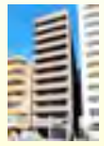
C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.6%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年2月

C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.6%



所在地	東京都練馬区
竣工年月	2005年3月

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.4%

所在地	兵庫県神戸市
竣工年月	2007年3月/2008年2月

P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.1%

所在地	東京都世田谷区
竣工年月	2008年10月

C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.2%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年2月

C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.0%

所在地	東京都杉並区
竣工年月	2007年3月

R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 8.0%

所在地	宮城県仙台市
竣工年月	2010年2月

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.5%

所在地	東京都北区
竣工年月	2005年2月

C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年3月

S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 6.4%

所在地	神奈川県横浜市
竣工年月	1998年3月

R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 7.1%

所在地	岡山県岡山市
竣工年月	2004年3月

C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.3%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2009年8月

C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.4%

所在地	東京都板橋区
竣工年月	2007年3月

S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.4%

所在地	神奈川県相模原市
竣工年月	2004年5月

R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 5.9%

所在地	京都府京都市
竣工年月	2005年3月

R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.9%

所在地	京都府京都市
竣工年月	1999年2月

※　簿価NOI利回り＝2016/1期実績NOIの年換算÷2016/1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

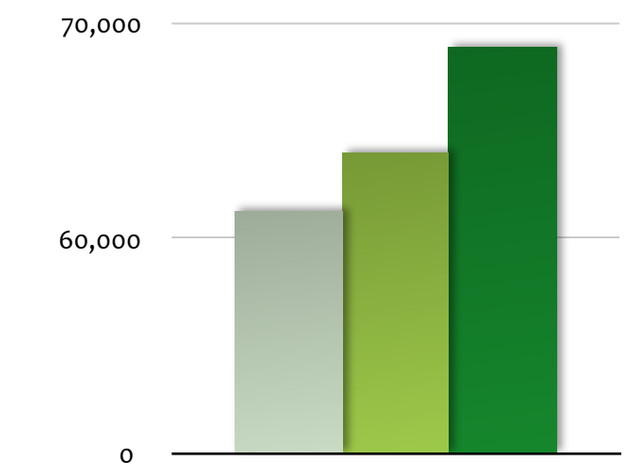
Advance Residence Investment Corporation

✳ 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2016年1月期末ポートフォリオを前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

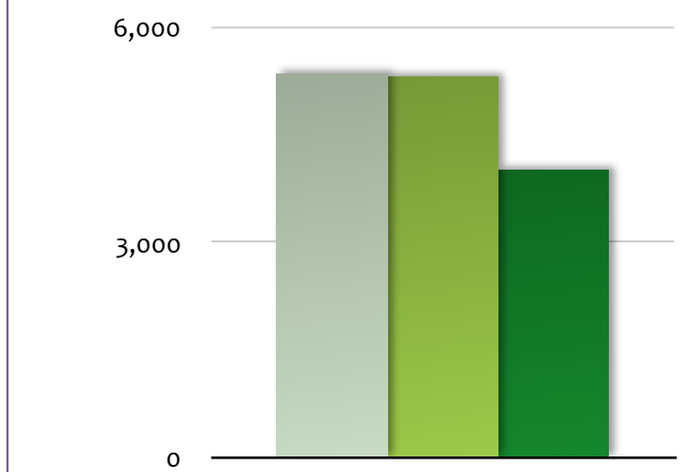
都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移

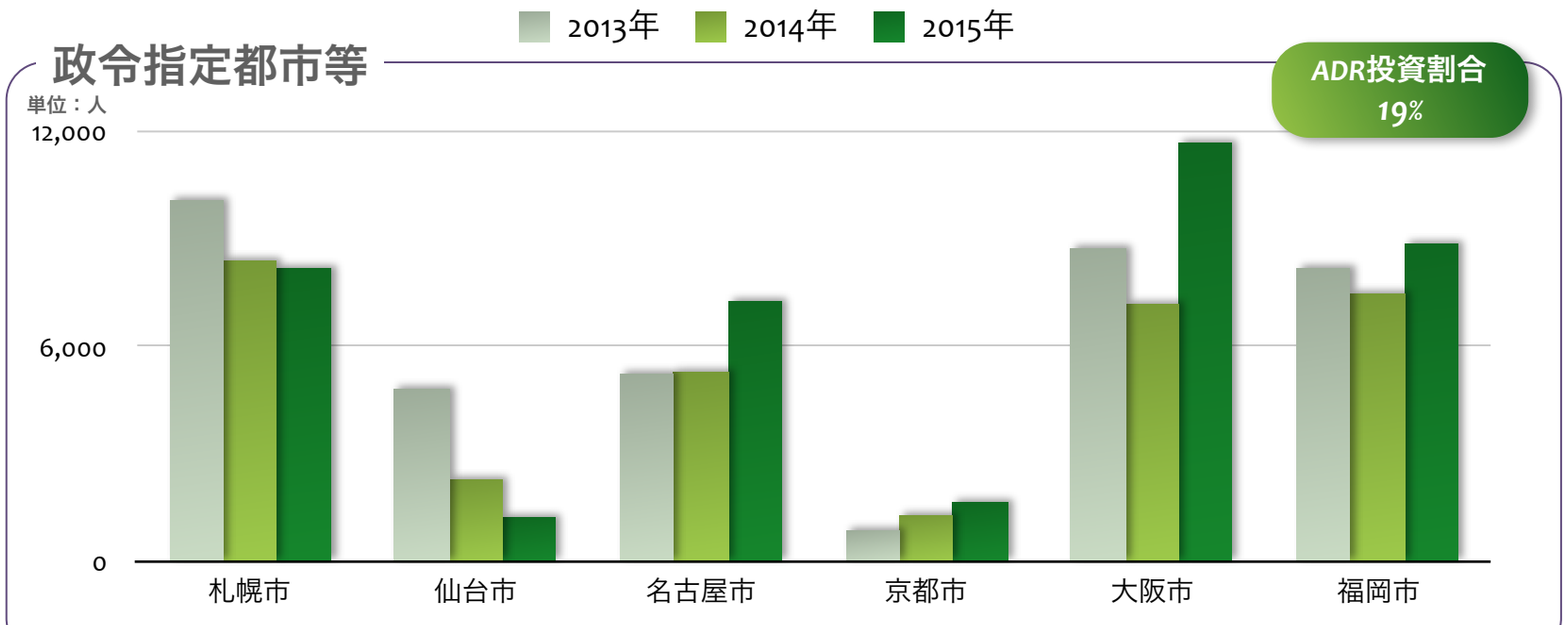
東京23区　ADR投資割合 71%



首都圏　ADR投資割合 10%



政令指定都市等　ADR投資割合 19%



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

東京における若年層の流入は顕著

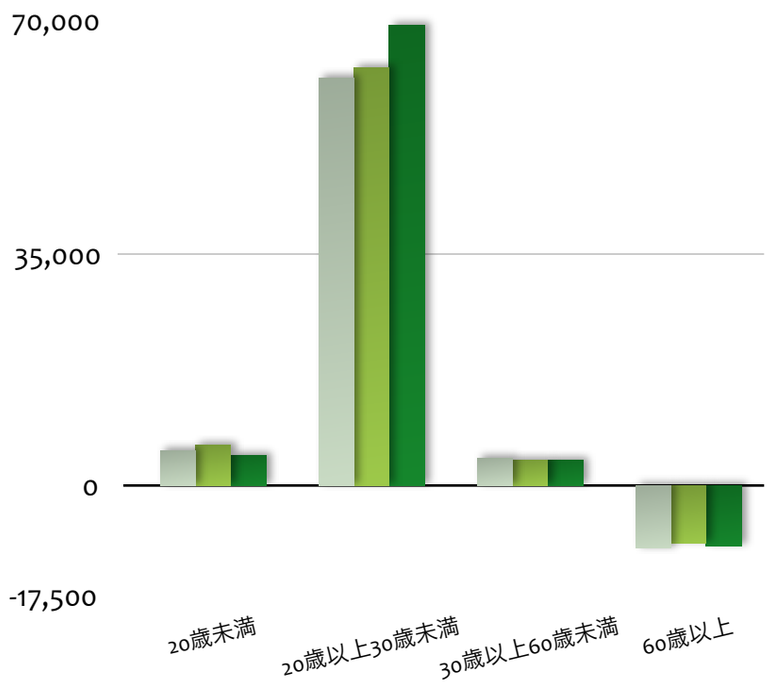
東京都への年齢別転入超過数推移

東京都　ADR投資割合 47%

※東京23区のシングル・コンパクトタイプの戸数割合

若年層の賃貸需要

シングル・コンパクト



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2015年度版）

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

全国主要都市　着工データ

Advance Residence Investment Corporation

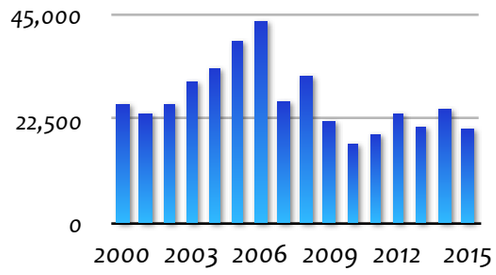
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

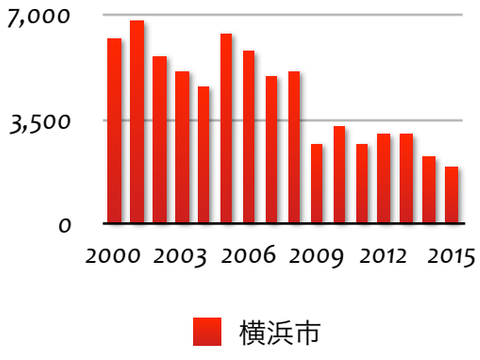
東京23区

ADR投資割合 71%



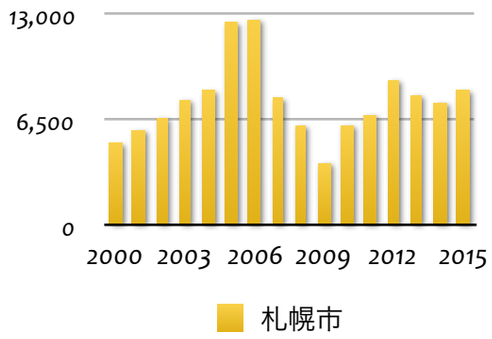
首都圏

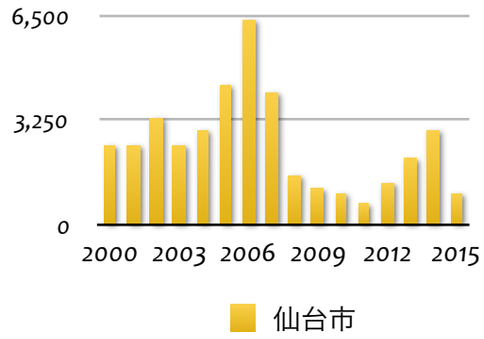
ADR投資割合 10%

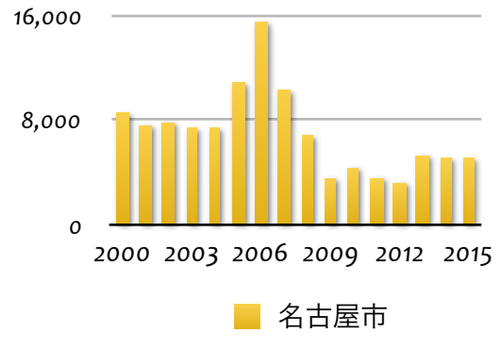


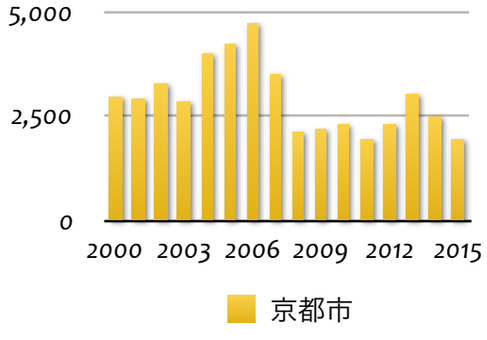
政令指定都市等

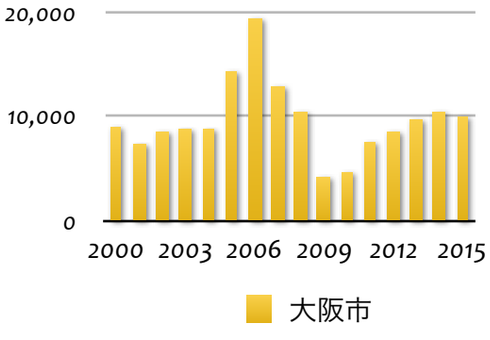
ADR投資割合 19%

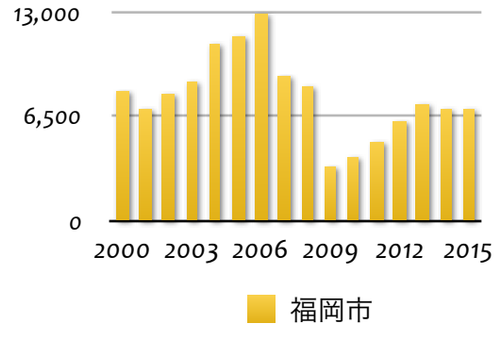












出典：国土交通省総合政策局　情報政策課　建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2015年次）

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

課　　題

新築物件の供給

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対　　策

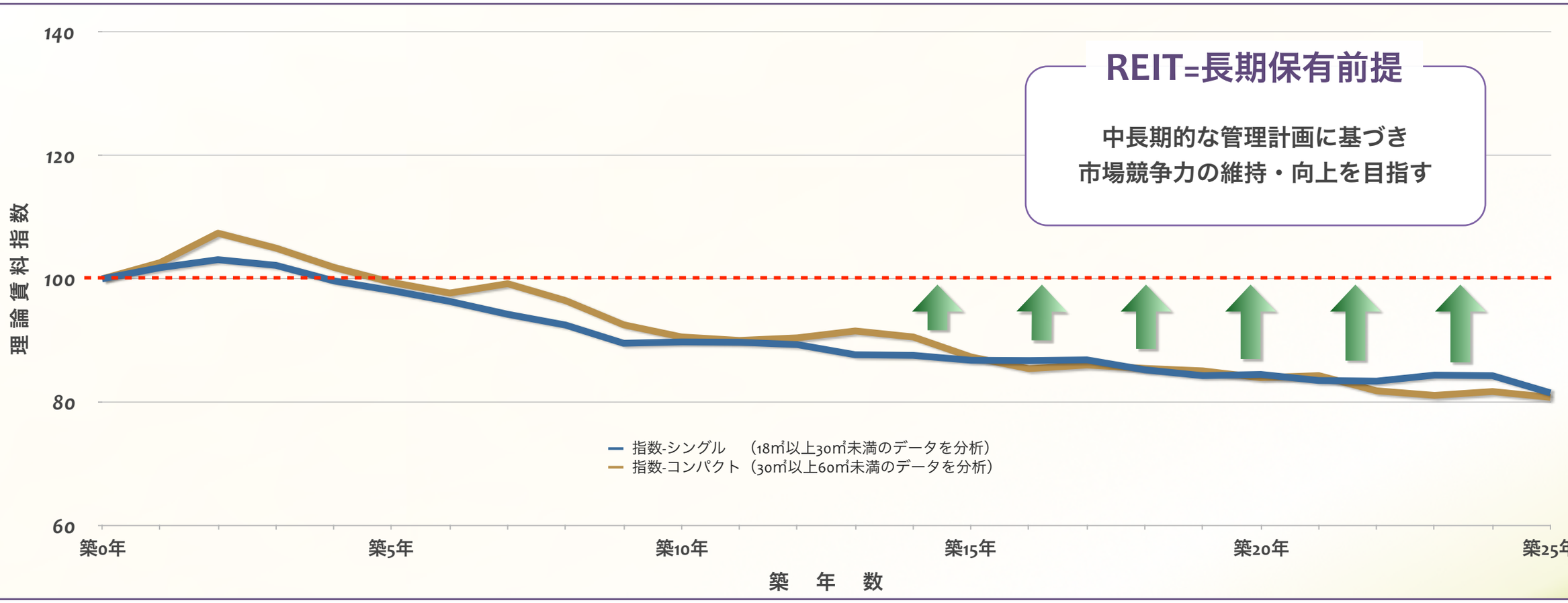
建物維持管理

日常清掃　設備点検　日常修繕

計画的な設備投資の実施

共用部大規模修繕　専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



REIT=長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき
市場競争力の維持・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ヘドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。
分析は、東京23区のデータをシングル（18㎡以上30㎡未満）及びコンパクト（30㎡以上60㎡未満）に区分して実施。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

築 24年

共用部修繕工事
工事費：128百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,490千円/戸
（うちVU費：887千円）

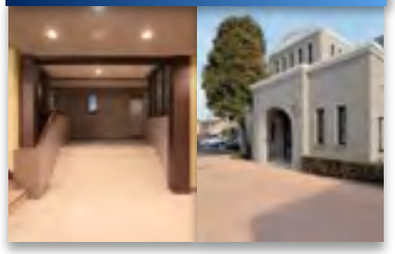
before	after

▪S-19 レジディア吉祥寺

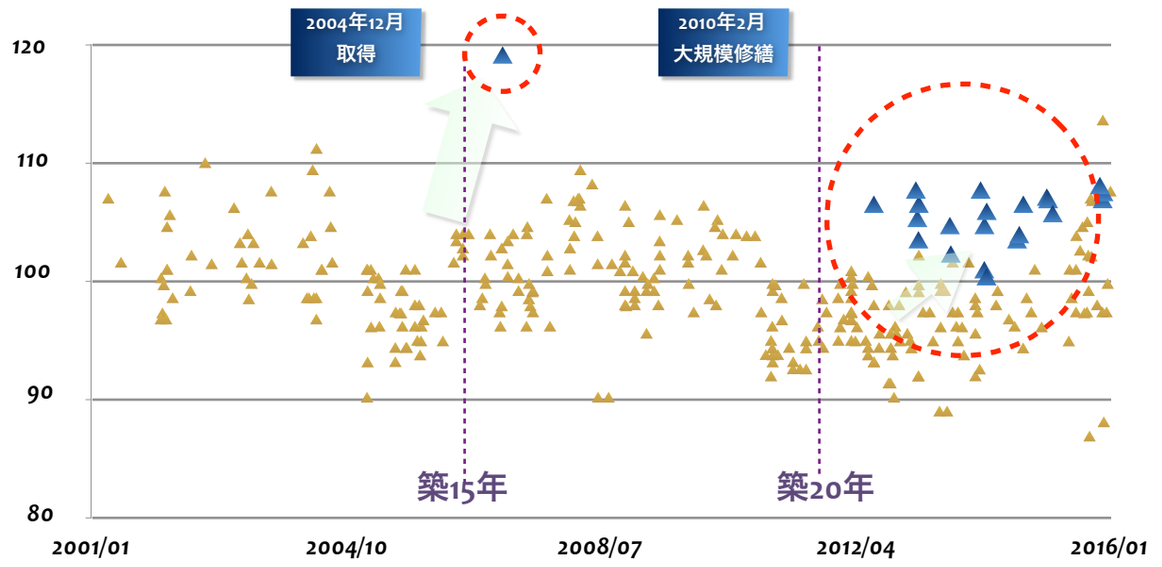
築 21年

共用部修繕工事
工事費：32百万円

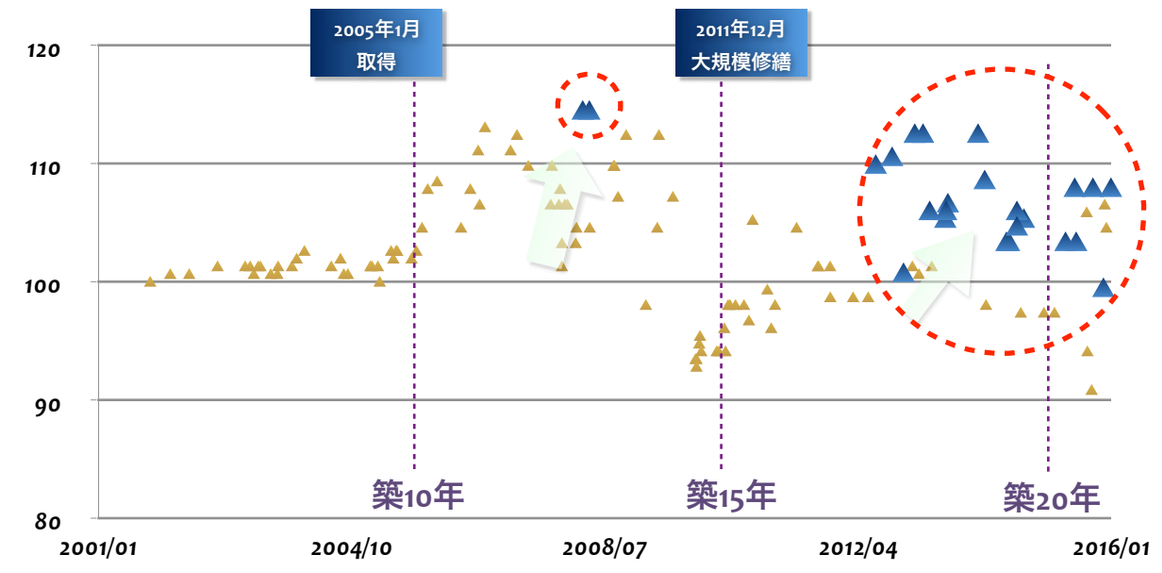
専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,680千円/戸
（うちVU費：1,097千円）

before	after
	

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

Advance Residence Investment Corporation

RESIDIA (レジディア) ブランド

RESIDIA

RESIDENCE（レジデンス）

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

＋

ARCADIA（アルカディア）

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード

都心を中心に241物件保有

(2016年4月14日現在における名称変更予定物件を含む)

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット，携帯トイレ等を配付

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス

RESIDIA × KAJITAKU

リーシングサイト・館銘板によるブランディング

レジディアリーシングサイト

http://www.residia.jp/

レジディア渋谷 館銘板

© 2016 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

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**4**物件の共用部に導入 (2016年1月末現在**27**物件にて導入済み)

✳ 大規模修繕・バリューアップ工事の実施

資産価値の維持 及び 建物使用耐用年数の長期化を図るとともにライフサイクルCO_2の削減にも寄与

2016/1期は、大規模修繕を**3**物件、VU工事を**9**物件**30**戸にて実施

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

地域社会への貢献・防災への取組み

✳ 寄付型自販機の設置

26物件において、売上の一部を寄付する自販機を設置

✳ AEDの設置

31物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

✳ 防災マップの掲示

250物件において、共用部に防災マップ* を掲示

* 災害時広域避難場所を明示。

✳ 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ* を計**1,034**個配付

* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

寄付型自販機

AED設置例

防災マップ掲示例

防災グッズ例

DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を5物件**にて取得

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

GRESB調査への継続参加

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

GRESB
Global Real Estate Sustainability Benchmark

2015年 GRESB調査結果

アジア住宅セクター　**NO.2**

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

** P-50 レジディア西麻布、 P-55 レジディアタワー目黒不動前、 P-76 パークタワー芝浦ベイワード　アーバンウイング、 C-65 レジディアタワー上池袋、 S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい　オーシャンタワー

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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　329 百万円 (年換算)

2016/1期 (第11期) コスト削減効果合計　14 百万円 (年換算)

※各数値は表示単位未満切り捨て

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △84百万円／年

2016/1期	△6百万円／年
第1-10期	△77百万円／年

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △42百万円／年

2016/1期	△0.1 百万円／年
第1-10期	△42百万円／年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 △51百万円／年

2016/1期	-百万円／年
第1-10期	△51百万円／年

■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計 △70百万円／年

2016/1期	△7百万円／年
第1-10期	△63百万円／年

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △60百万円／年

2016/1期	-百万円／年
第1-10期	△60百万円／年

■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

■ インターネット会社集約

計 △20百万円／年

2016/1期	-百万円／年
第1-10期	△20百万円／年

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

有利子負債の構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、24社のレンダー構成

2016年1月31日現在

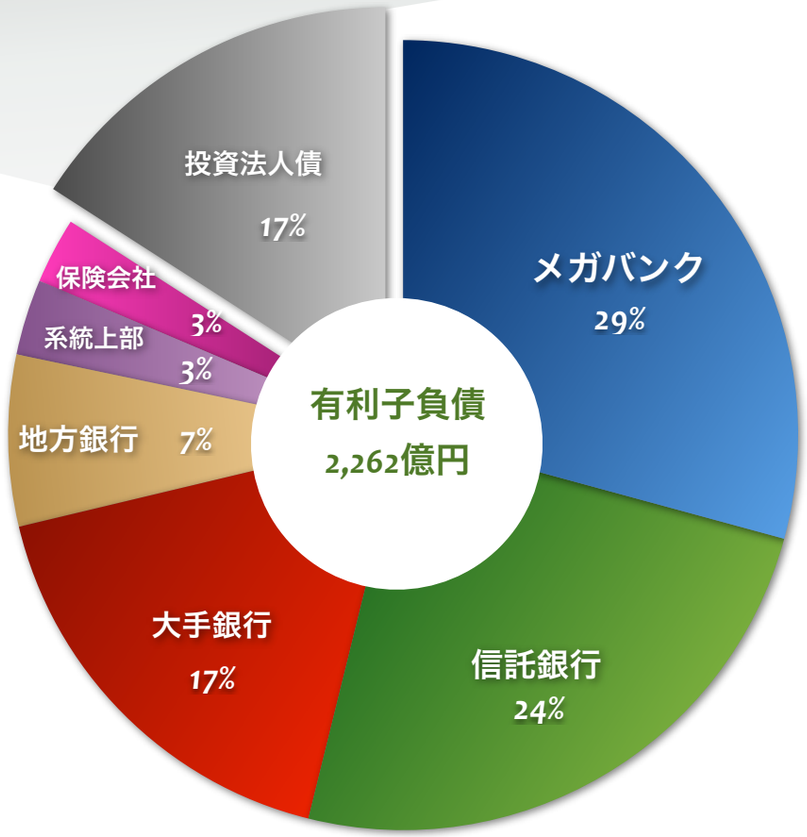
投資法人債の発行実績

発行時点 / 発行年限	11年9月	12年4月	12年9月	13年4月	13年11月	14年4月	15年4月	15年10月
3年		第15回債 40億円0.86%						
5年	第13回債 80億円1.27%	第16回債 40億円1.08%	第17回債 80億円0.87%					第23回債 15億円0.326%
7年	第14回債 20億円1.68%		第18回債 40億円1.23%					
10年	住宅系REIT初 10年債・12年債を発行			第19回債 30億円1.32%		第21回債 25億円1.04%	第22回債 20億円0.726%	第24回債 15億円0.846%
12年					第20回債 20億円1.41%			

* 第15回債については、2015年4月に償還済みです。

※参考 コミットメントライン契約の概要

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



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	289	15.4
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	289	15.4
株式会社みずほ銀行	188	10.1
株式会社三井住友銀行	174	9.3
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	156	8.3
株式会社日本政策投資銀行	139	7.4
株式会社あおぞら銀行	106	5.7
みずほ信託銀行株式会社	103	5.5
株式会社りそな銀行	91	4.9
農林中央金庫	70	3.7
株式会社新生銀行	51	2.8
株式会社福岡銀行	50	2.7
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
東京海上日動火災保険株式会社	10	0.5
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
株式会社東京都民銀行	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	10	0.5
株式会社七十七銀行	10	0.5
日本生命保険相互会社	10	0.5
株式会社広島銀行	5	0.3
合計 24社	1,877	100

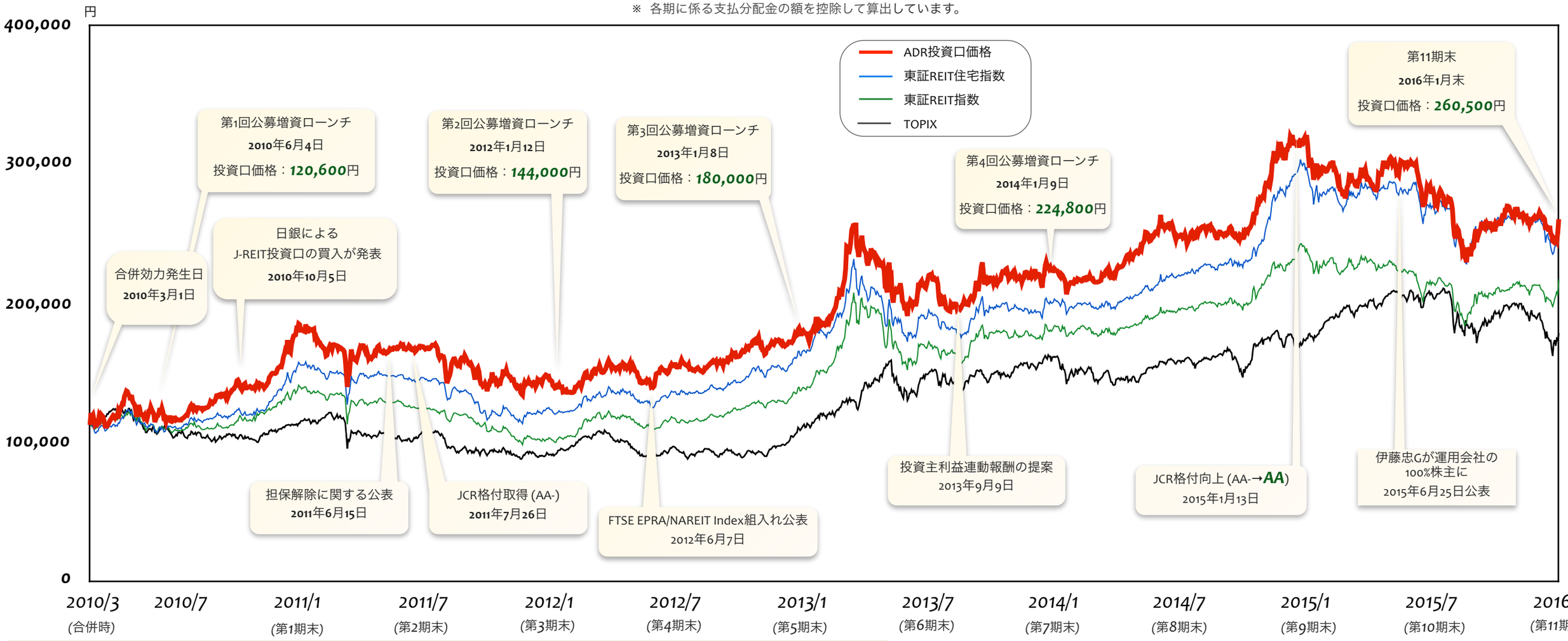
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

※ 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



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

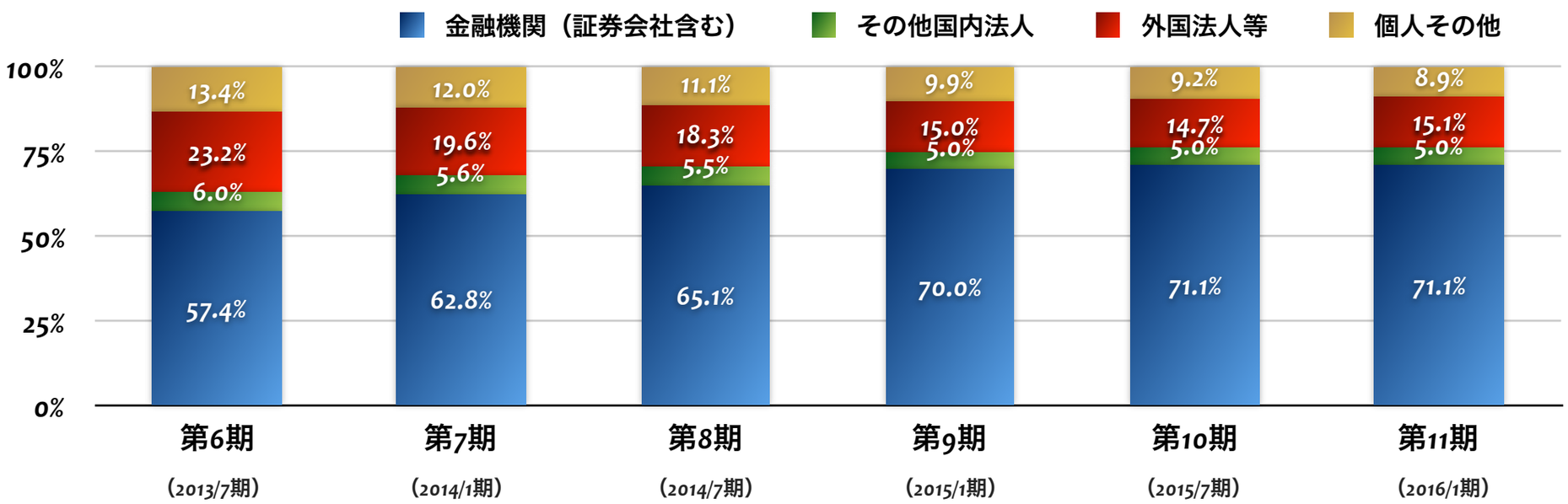
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資主構成

海外の保有口数割合が増加

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

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



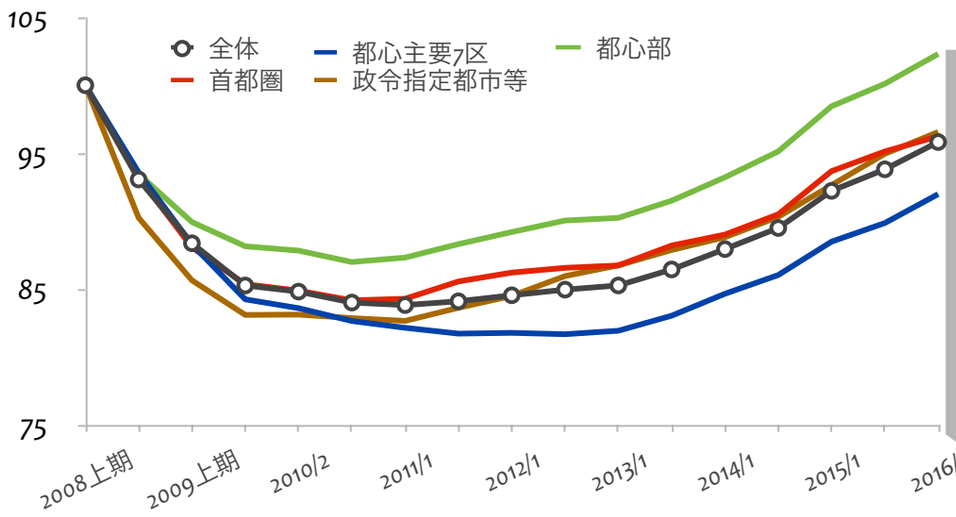
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

エリア別賃料・キャップレート推移

Advance Residence Investment Corporation

賃料水準は 都心部 及び 地方都市が、キャップレートは東京23区が安定的

鑑定評価額の推移

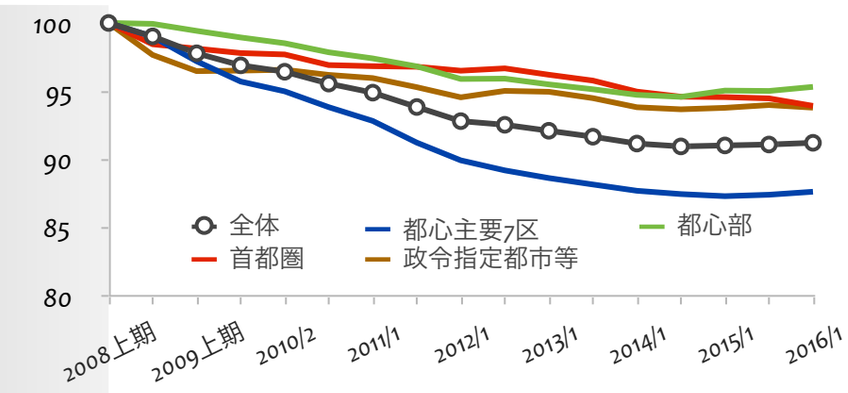


ポートフォリオ 継続鑑定評価の分解

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

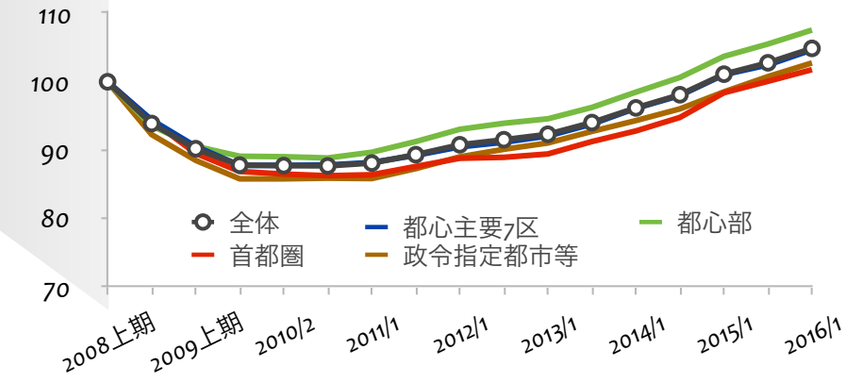
キャッシュフローの推移

都心部及び厳選投資を通じた地方都市のCFは安定的に推移



キャップレート逆数の推移

東京23区のキャップレートは、地方都市比変動が小さい

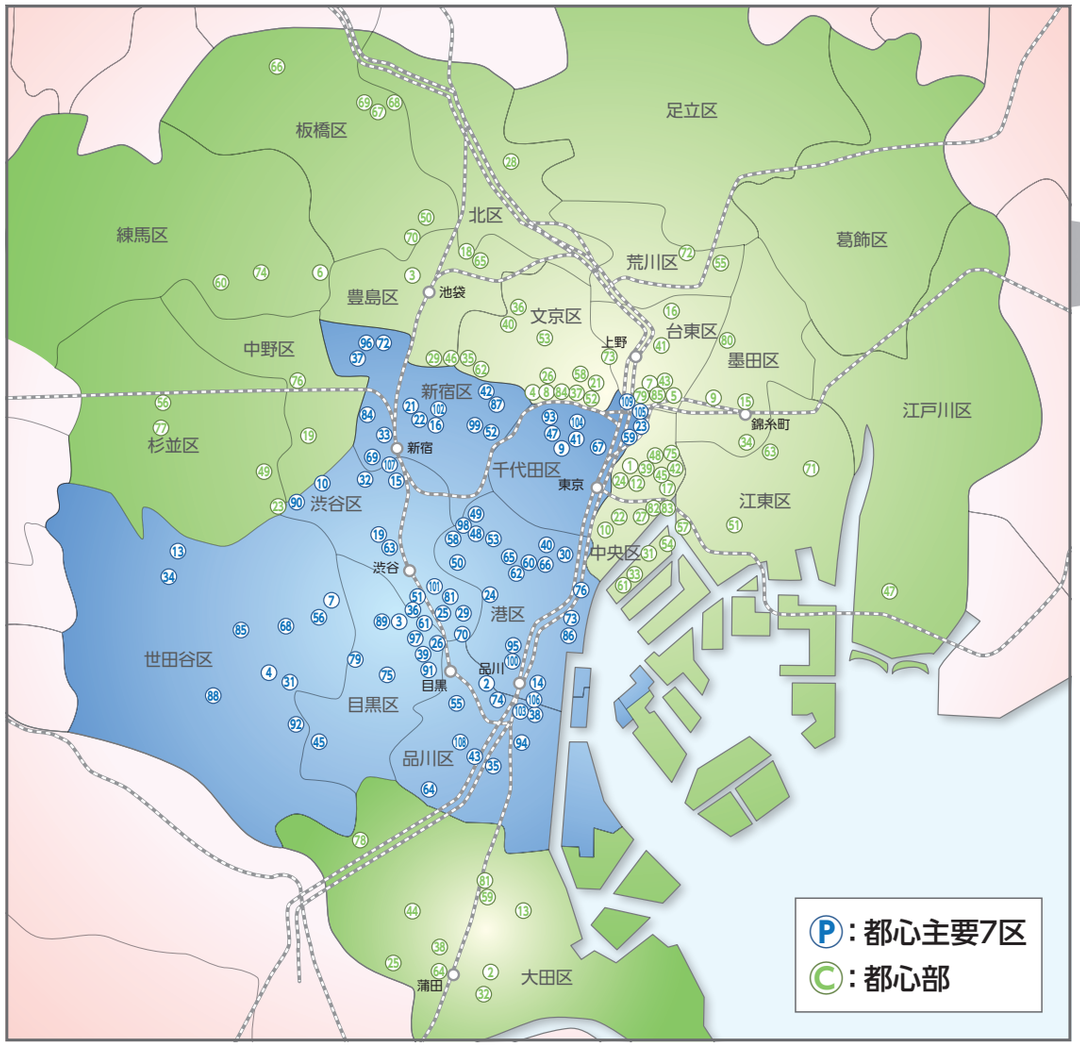


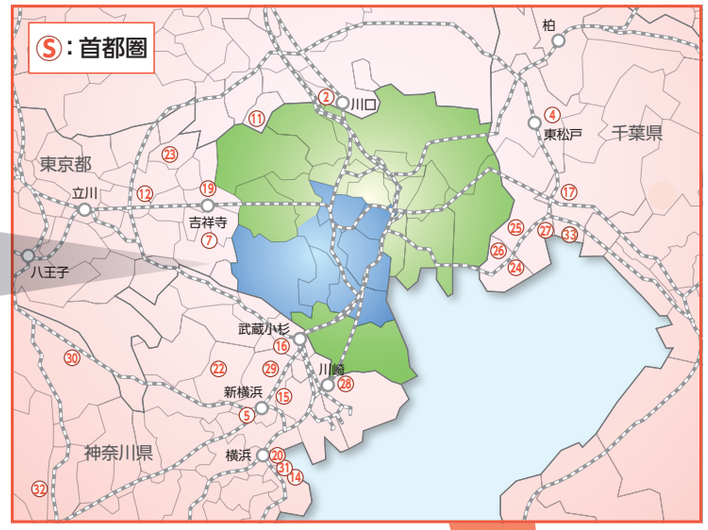
＊上記指数については、2008年上期以後2016年1月末時点まで保有している145物件の継続鑑定評価額、直接還元法上のネットキャッシュフロー、及び還元利回りの逆数をベースに算出しています。

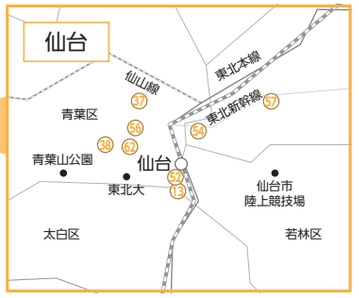
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

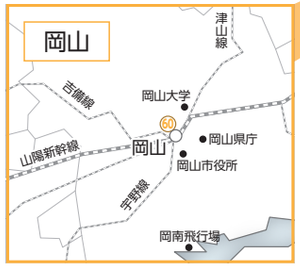
ポートフォリオ・マップ

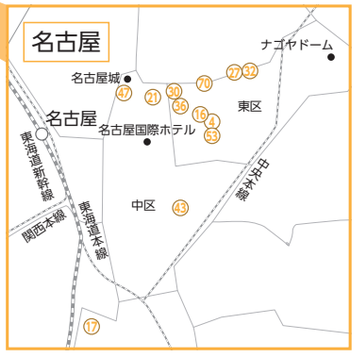
2016年4月14日現在











合計 255 物件

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

2016年1月31日現在

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.7%	3,060	2,432	25.8%	4.3%	93.8%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	1,990	1,464	35.9%	2.6%	100.0%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,190	1,152	3.2%	7.3%	96.8%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,350	1,182	14.2%	3.1%	100.0%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,490	2,078	19.8%	2.9%	100.0%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,190	1,082	9.9%	7.3%	91.0%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.3%	1,250	1,077	16.0%	7.0%	97.9%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,920	2,589	12.8%	4.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	718	715	0.3%	4.4%	94.1%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	850	735	15.5%	4.3%	100.0%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	695	569	22.0%	8.2%	100.0%
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	1,600	1,325	20.7%	4.8%	95.3%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,080	936	15.3%	5.3%	98.0%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.4%	1,930	1,430	34.9%	4.1%	100.0%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	974	887	9.8%	3.1%	97.1%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	631	567	11.2%	3.0%	93.9%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	713	732	-2.7%	6.2%	83.8%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	1,980	1,560	26.9%	2.9%	94.1%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.5%	2,130	1,835	16.0%	5.3%	98.7%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	377	315	19.5%	8.5%	83.9%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	382	313	21.9%	11.0%	100.0%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	410	349	17.2%	9.9%	100.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	327	271	20.5%	10.6%	100.0%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,080	889	21.4%	4.3%	97.8%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,680	2,238	19.7%	3.4%	97.7%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,370	1,117	22.6%	4.8%	89.1%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,320	1,948	19.1%	4.0%	92.6%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,300	1,155	12.5%	6.5%	95.9%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,510	1,262	19.6%	3.3%	100.0%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,420	1,116	27.2%	2.8%	100.0%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,030	881	16.8%	2.1%	96.3%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,260	1,005	25.4%	4.8%	95.2%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,170	995	17.6%	7.3%	85.5%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,580	2,190	17.8%	2.3%	92.8%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.9%	3,690	3,493	5.6%	3.5%	95.4%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,300	1,123	15.7%	8.3%	97.7%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.6%	7,390	6,484	14.0%	2.8%	97.7%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,050	2,025	1.2%	4.0%	93.6%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,850	2,373	20.1%	3.6%	100.0%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	3,980	3,571	11.4%	6.8%	85.0%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.9%	17,700	15,383	15.1%	1.8%	100.0%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,310	2,586	28.0%	2.7%	98.2%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	491	712	-31.1%	2.0%	100.0%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,000	1,526	31.0%	3.4%	98.5%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,430	1,364	4.8%	3.2%	90.7%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,080	1,960	6.1%	7.1%	97.9%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.5%	5,940	6,027	-1.4%	0.7%	90.4%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,470	1,215	20.9%	3.5%	97.4%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,280	1,790	27.3%	3.4%	96.9%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,720	1,559	10.3%	4.6%	90.9%
P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,800	1,695	6.2%	3.3%	97.9%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,340	1,100	21.7%	4.9%	97.9%
P-68	レジディア三軒茶屋II	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,450	1,232	17.6%	4.4%	94.3%
P-69	レジディア西新宿II	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,130	1,740	22.4%	10.9%	97.1%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	987	884	11.6%	2.8%	100.0%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,060	931	13.8%	4.9%	89.9%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,450	4,470	21.9%	2.8%	94.7%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	880	892	-1.4%	7.9%	86.6%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,700	5,097	11.8%	7.8%	91.2%
P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.2%	10,800	9,089	18.8%	3.6%	95.0%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	962	858	12.1%	7.7%	100.0%
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6	12	1,750	0.4%	1,420	1,664	-14.7%	4.8%	100.0%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,590	1,395	13.9%	8.8%	88.5%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,170	849	37.7%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.6%	2,920	2,380	22.7%	4.4%	95.1%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,480	2,040	21.5%	3.0%	100.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.4%	1,820	1,579	15.2%	10.3%	93.1%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.8%	4,190	3,389	23.6%	2.4%	90.4%
P-90	レジディア笹塚II	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.9%	4,430	3,771	17.5%	4.2%	96.4%
P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,230	972	26.5%	2.6%	100.0%
P-92	レジディア自由が丘II	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	966	789	22.3%	5.4%	77.9%
P-93	レジディア九段下II	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,600	1,255	27.4%	2.6%	98.4%
P-94	レジディア大森II	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,040	1,639	24.4%	2.2%	94.9%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,920	1,499	28.1%	6.7%	93.0%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.9%	4,240	3,815	11.1%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	94.8%
P-97	レジディア中目黒II	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.3%	1,350	1,137	18.6%	2.7%	95.8%
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	1,850	1,747	5.9%	3.9%	97.0%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,630	2,127	23.6%	3.8%	96.1%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,020	955	6.8%	5.4%	95.8%
P-101	レジディア恵比寿III	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	729	655	11.2%	3.3%	96.7%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	807	731	10.4%	5.2%	97.5%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,320	1,221	8.0%	8.7%	95.9%
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,760	3,191	17.8%	2.4%	92.8%
P-105	レジディア神田岩本町II	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,520	1,321	15.0%	2.8%	98.3%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,140	1,013	12.4%	4.0%	87.9%
P-107	レジディア代々木II	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	924	905	2.0%	8.4%	93.4%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.5%	2,370	1,627	45.7%	3.3%	99.3%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,420	2,207	55.0%	4.7%	97.6%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.4%	1,730	1,421	21.7%	7.1%	100.0%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,070	1,583	30.7%	4.6%	100.0%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,350	959	40.7%	2.9%	97.0%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,060	926	14.4%	9.2%	94.7%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	3,570	2,922	22.1%	2.1%	94.1%
C-8	レジディア文京本郷II	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	1,750	1,569	11.5%	3.6%	97.8%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,110	866	28.1%	9.1%	100.0%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,430	5,095	6.6%	4.3%	100.0%

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

2016年1月31日現在

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	3,590	3,019	18.9%	4.6%	97.1%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.5%	1,980	1,877	5.5%	3.8%	97.9%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,430	4,072	8.8%	7.2%	94.9%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	899	834	7.8%	7.7%	96.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,160	1,788	20.8%	5.3%	90.9%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	683	555	22.9%	6.4%	92.9%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	466	329	41.6%	3.8%	96.7%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,140	947	20.3%	5.3%	98.4%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,760	1,358	29.6%	3.4%	100.0%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,040	1,813	12.5%	6.9%	93.7%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,430	1,144	25.0%	3.4%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,570	1,206	30.2%	5.9%	100.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	715	561	27.3%	3.5%	97.2%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,400	1,879	27.7%	4.0%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,000	799	25.0%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,180	994	18.6%	2.3%	95.3%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,230	1,039	18.4%	6.8%	100.0%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,590	1,295	22.7%	4.0%	96.5%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,790	2,332	19.6%	3.8%	95.4%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.6%	2,580	2,272	13.6%	4.7%	94.0%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,780	3,112	21.4%	4.7%	94.2%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	846	650	30.0%	5.0%	96.6%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,270	975	30.2%	6.9%	100.0%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	404	353	14.3%	8.5%	93.9%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	720	516	39.4%	5.6%	100.0%
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,600	1,370	16.8%	4.1%	97.5%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,100	906	21.3%	5.4%	96.0%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,480	1,264	17.0%	4.5%	93.4%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,070	1,780	16.2%	3.0%	96.7%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,380	1,227	12.4%	5.0%	96.7%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,470	1,225	19.9%	3.9%	95.1%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.5%	7,170	6,171	16.2%	2.6%	95.4%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	789	680	16.0%	7.0%	93.4%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.3%	6,580	5,193	26.7%	2.4%	100.0%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.9%	5,140	3,714	38.4%	4.3%	100.0%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,190	869	36.8%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.5%	2,850	1,946	46.4%	7.2%	97.4%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.3%	1,450	1,115	30.0%	4.4%	96.9%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	2,840	2,338	21.5%	3.5%	100.0%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,500	2,534	38.1%	4.0%	94.1%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,490	2,544	37.2%	5.3%	100.0%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,170	1,778	22.0%	4.5%	97.0%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,270	994	27.8%	7.6%	98.5%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,730	2,089	30.7%	4.2%	95.4%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,420	1,148	23.6%	1.8%	97.4%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.3%	1,340	1,067	25.5%	4.5%	90.5%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,370	1,797	31.9%	4.9%	92.8%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	2,880	2,328	23.7%	4.0%	96.4%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.2%	823	669	22.9%	9.6%	100.0%

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

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

2016年1月31日現在

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,190	1,559	-23.7%	4.2%	97.1%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	963	913	5.5%	5.7%	86.0%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.9%	4,070	3,523	15.5%	(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%	1,340	1,159	15.5%	3.4%	98.8%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,060	869	21.8%	8.3%	96.3%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,710	2,018	34.3%	3.2%	98.4%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,010	897	12.5%	2.4%	91.8%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,420	1,078	31.6%	6.6%	100.0%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,310	1,826	26.5%	9.9%	99.4%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,020	2,185	38.2%	3.5%	98.0%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,470	1,190	23.5%	3.9%	98.4%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,110	859	29.2%	4.9%	94.6%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	375	291	28.8%	2.7%	92.6%
R-21	レジディア久屋大通II	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	781	622	25.4%	5.0%	94.8%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,890	1,506	25.4%	0.9%	98.4%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,370	1,234	11.0%	1.1%	100.0%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,300	1,033	25.8%	1.4%	100.0%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	857	775	10.4%	4.1%	97.2%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	722	661	9.1%	13.5%	94.0%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.9%	4,120	3,424	20.3%	3.1%	93.4%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,160	978	18.5%	1.2%	91.3%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	835	706	18.2%	3.9%	92.6%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,450	1,874	30.7%	0.9%	96.9%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.3%	1,520	1,128	34.6%	7.5%	90.3%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.2%	885	649	36.3%	4.8%	90.9%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	715	523	36.7%	2.5%	100.0%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	630	490	28.4%	2.8%	100.0%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,840	1,434	28.2%	8.7%	95.4%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,340	1,030	30.0%	7.8%	97.8%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,290	990	30.3%	4.8%	93.0%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.6%	2,950	2,349	25.5%	2.6%	96.3%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,620	1,194	35.6%	3.6%	96.9%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,710	2,704	37.2%	3.6%	97.7%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,070	897	19.2%	1.1%	98.3%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.5%	2,320	1,931	20.1%	9.1%	97.0%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,170	979	19.5%	2.8%	93.1%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,010	1,490	34.8%	0.7%	97.1%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,530	1,235	23.8%	8.9%	96.1%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,010	881	14.6%	12.4%	93.0%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.8%	4,430	3,333	32.9%	7.1%	97.7%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	1,990	1,780	11.7%	2.3%	97.0%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.7%	3,550	2,914	21.8%	3.1%	93.5%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,290	1,828	25.2%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.1%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,340	1,073	24.8%	5.8%	97.8%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,580	1,139	38.7%	2.3%	100.0%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	854	606	40.8%	2.1%	100.0%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,310	1,088	20.3%	1.1%	100.0%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,290	2,829	16.3%	6.2%	100.0%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	929	813	14.2%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.1%	295	240	22.7%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.3%	1,310	1,132	15.7%	2.4%	100.0%
R-63	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	688	572	20.2%	1.2%	100.0%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	548	511	7.2%	6.1%	97.7%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	506	411	23.0%	1.4%	100.0%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,290	1,166	10.6%	3.4%	93.2%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,310	1,162	12.7%	4.5%	97.8%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,520	1,408	7.9%	1.8%	93.8%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,030	879	17.2%	2.3%	90.2%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,050	975	7.7%	4.4%	86.9%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	957	948	0.9%	4.2%	92.2%
251物件合計				20,231	425,854	100.0%	493,245	413,193	19.4%	2.4%	96.7%

エリア別		物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P	都心主要7区	86	5,323	169,113	39.7%	189,263	163,655	15.6%
C	都心部	79	6,237	133,469	31.3%	158,394	129,983	21.9%
S	首都圏	24	2,250	41,246	9.7%	47,298	39,020	21.2%
R	政令指定都市等	62	6,421	82,024	19.3%	98,290	80,534	22.0%
合計		251	20,231	425,854	100.0%	493,245	413,193	19.4%

※参考　2016/7期取得済物件と取得後ポートフォリオ

2016年4月14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)	算定価格(百万円)
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	980
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	885
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	1,740
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	4,980
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	679
5物件合計				263	8,663	9,264

エリア別		物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率
P	都心主要7区	88	5,395	170,851	39.4%
C	都心部	81	6,385	139,774	32.2%
S	首都圏	24	2,254	40,984	9.5%
R	政令指定都市等	62	6,421	82,024	18.9%
合計		255	20,455	433,635	100.0%

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産運用会社の概要

会社概要

2016年1月31日現在

名称： **AD**インベストメント・マネジメント株式会社

住所： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング17階

代表者： 代表取締役社長　髙坂　健司

資本金の額： 3億円

事 業 内 容： 投資運用業

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

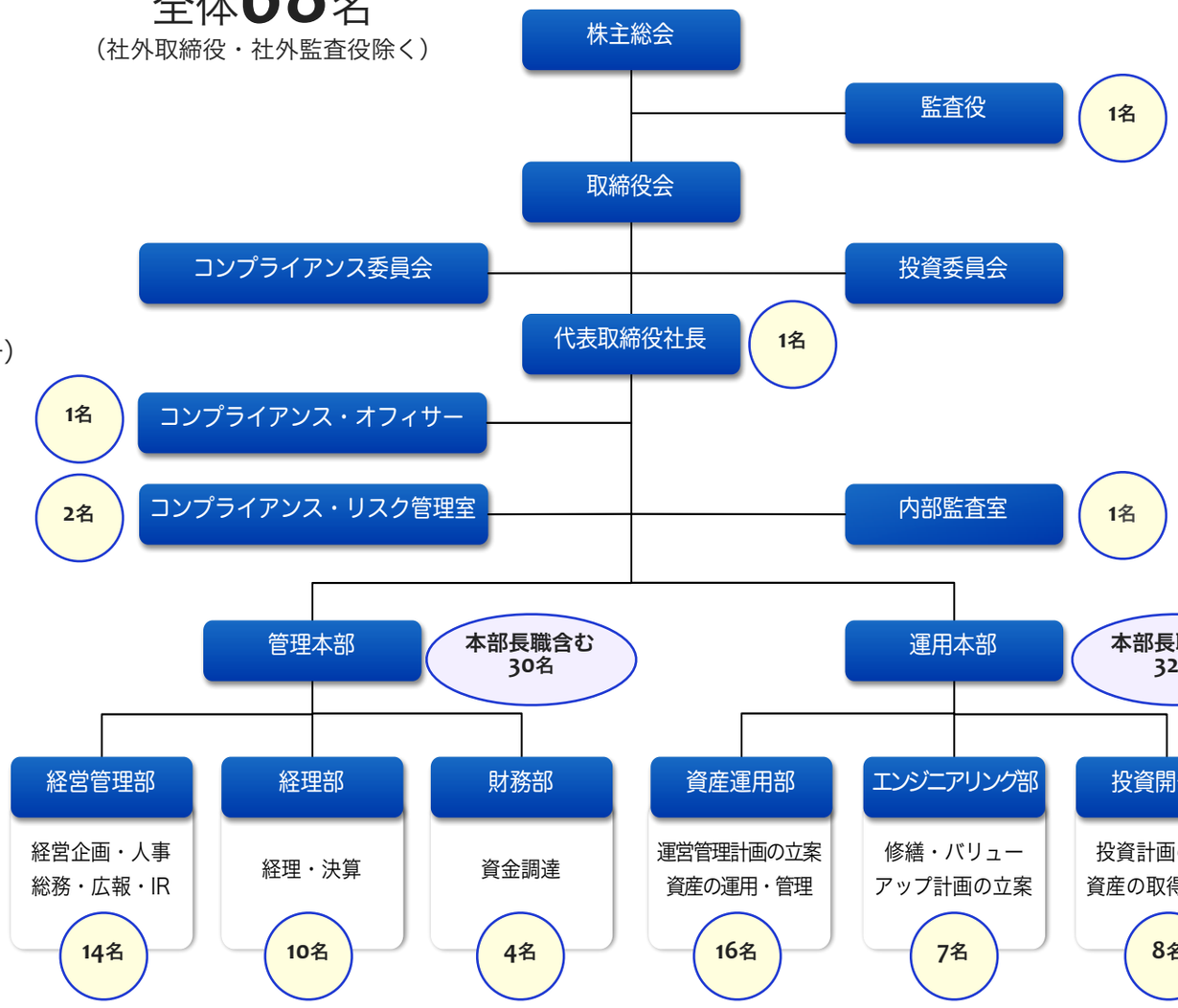
登録・認可等：
- 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
- 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
- 金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
- 一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ　http://www.adim.co.jp/

投資法人ホームページ　http://www.adr-reit.com/

組織図

全体**68**名
（社外取締役・社外監査役除く）



© 2016 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

投資主利益に連動した資産運用報酬体系

NOI[*1]及び 調整後EPU[*2]の実績に連動した資産運用報酬体系

（投資主とのセイムボート）

報　酬 I	報　酬 II	報　酬 III
総資産額連動（前期末）	NOI[*1]連動	調整後 EPU[*2]連動
運用資産残高に連動する報酬	運用実績と1口当たり利益に連動する報酬	

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

*1　NOI＝不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額
*2　調整後EPU＝報酬IIIの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益 / 当該決算日における発行済投資口数

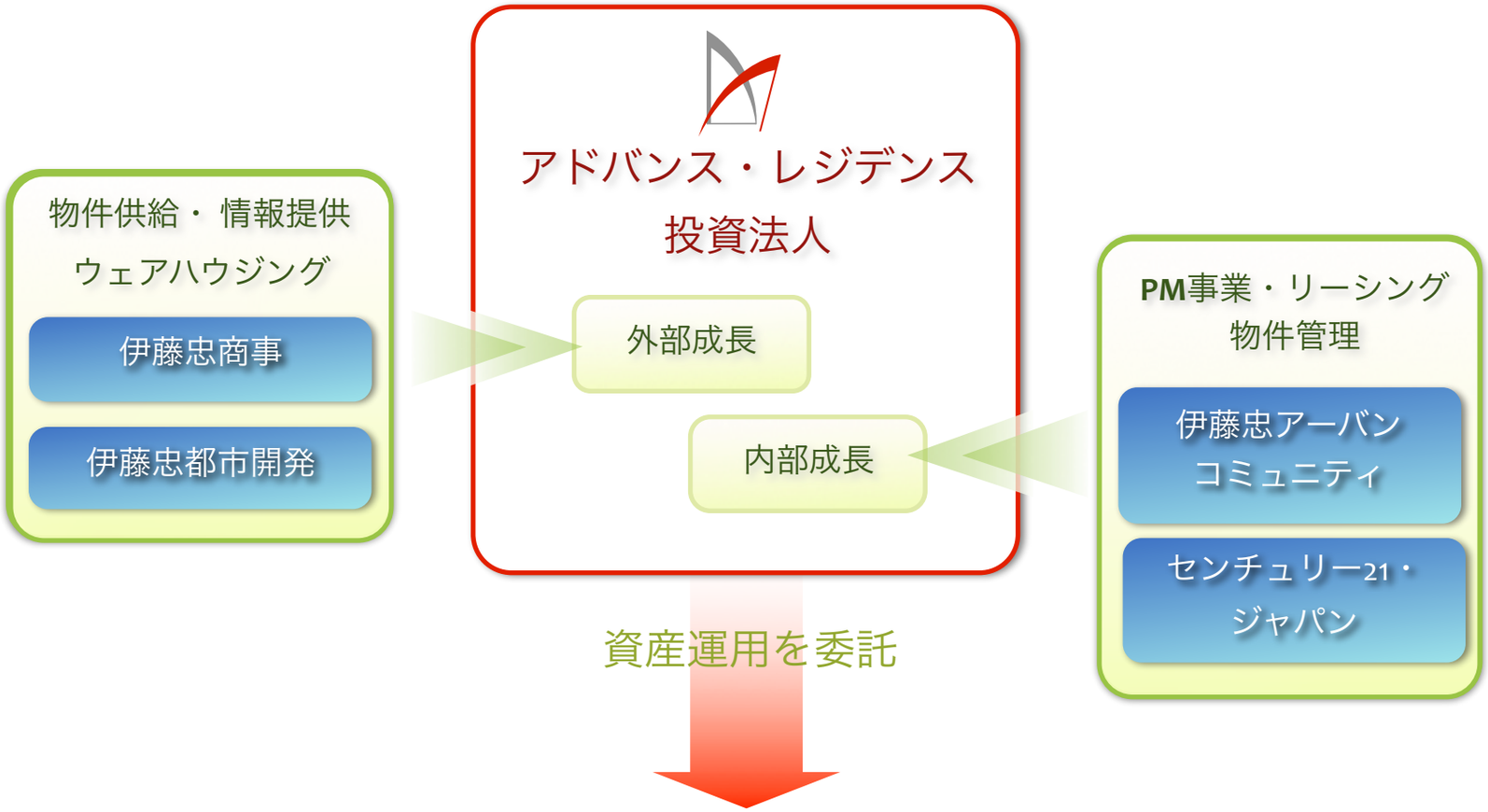
© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

スポンサーサポートの状況

2016年1月31日現在

伊藤忠グループサポート

商社の総合力を最大限に活用し、アドバンス・レジデンス投資法人の運用資産の外部及び内部成長を図ります。



運用会社出資企業

ADインベストメント・マネジメントは、伊藤忠グループにより100%の出資を受けております。

© 2016 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Advance Residence Investment Corporation

201601

✴ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

✴ なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

✴ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

✴ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IRチーム　　TEL　：03-3518-0432

MAIL：ir@adr-reit.com