



アドバンス・レジデンス投資法人

第**13**期

2016年8月1日～2017年1月31日



決算説明資料

目次



P-25 レジディア恵比寿

Executive Summary	3
-------------------	---

2017/1期 決算実績	4
--------------	---

内部成長	5～12
------	------

外部成長	13～15
------	-------

財務戦略	17～19
------	-------

分配金戦略 業績予想	20～23
------------	-------

参考資料	24～53
------	-------

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

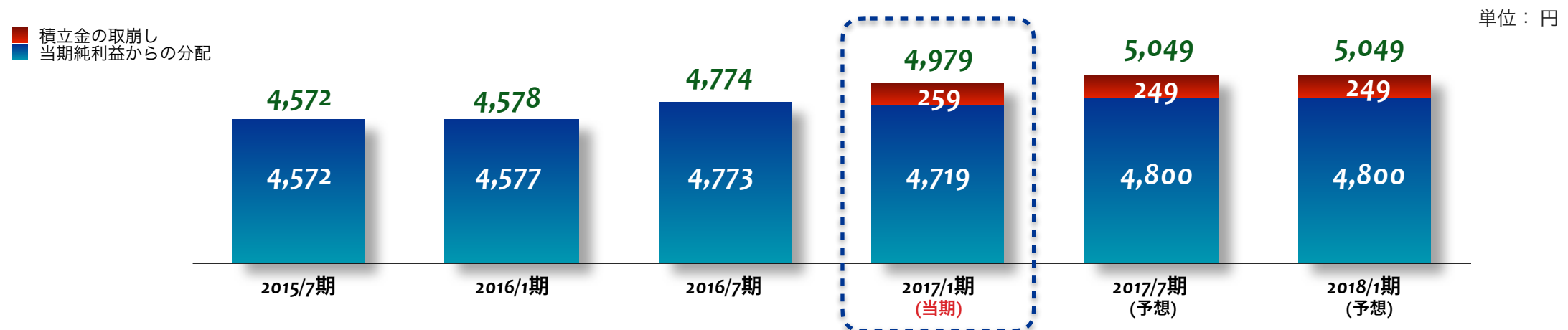
<本資料における数値の記載方法> 金額：単位未満切捨て
その他数値：四捨五入表記

Executive Summary

高稼働の維持、金融コストの低減により

1口当たり分配金*(DPU) **4,979円** 業績予想比 +120円 前期比 +205円

J-REIT最大規模の積立金** **335億円**を当期より取崩し開始 (1口当たり259円)



2物件を新規取得 (計32億円)

資産規模 (2017年1月末現在) **257物件 4,369億円**

借換え等により金融コストを低減

平均支払金利 **1.02%** (前期末比 $\Delta 0.03\text{pt}$)

東京23区を中心に稼働率は堅調に推移

期中平均稼働率 **96.5%**

NOI利回り*** (償却後) **5.7%/4.5%**

公募増資により成長余力を創出

総資産LTVの引き下げ **49.6%** (前期末比 $\Delta 2.6\text{pt}$)

取得余力 (2017年7月末予想) **300億円超**

NAV/口 **230,621円**

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

** 一時差異等調整積立金を指します。*** 2017年1月期の年換算NOI(償却後については、同NOIから年換算減価償却費を控除した残額)を、期末時点の簿価合計額で除して算出しています。

2017/1期 決算実績（損益計算書ベース）

2016年8月1日～2017年1月31日



①第13期予想 ②第13期実績 ② - ①

③第12期実績 ② - ③

単位：百万円

	業績予想 (2016/9/6発表)	2017/1期実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	15,504 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+104	▷通期保有物件等 稼働率上昇に伴う増収 礼金収入の増加等	+87 +17
営業利益	7,663 (減価償却費：2,596) (固都税等：836)	7,801 (減価償却費：2,593) (固都税等：836)	+138	▷賃貸事業費用等 水道光熱費の減少 募集関連費用の減少等 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等	+18 +37 △21
経常利益	6,210 (金融費用*：1,432)	6,371 (金融費用*：1,410)	+161	低利な調達による支払利息等の減少	+22
当期純利益	6,210	6,371	+161		

積立金**取崩額	349	350	+0.7	期末積立金**残高：332億円
分配金総額	6,559	6,721	+162	

当期純利益/口 (EPU)	4,600円	4,719円	+119円	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口	259円	259円	-	
1口当たり分配金	4,859円	4,979円	+120円	
総資産LTV	49.7%	49.6%	△0.1pt	

	2016/7期実績	差異	主な差異理由	
	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+60	▷物件取得等 2016/7期・2017/1期取得物件による増収 2016/7期物件売却に伴う減収 ▷通期保有物件等 ML形態変更（パススルー化）による増収 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少等	+136 △13 +50 △114
	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等：823)	+73	▷賃貸事業費用等 非繁忙期による手数料の減少等 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う変動等 ▷一般管理費 資産増加及び増益に伴う運用報酬の増加 消費税差損の増加	+118 △66 △19 △16
	6,206 (金融費用*：1,510)	+165	借入金の返済に伴う支払利息の減少等	+92
	6,205	+165		

	0	+350	期末積立金**残高：335億円
	6,206	+515	

	4,773円	△54円	期末発行済投資口数 1,300,000口
	-	+259円	
	4,774円	+205円	
	52.2%	△2.6pt	

* 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」は一時差異等調整積立金（2016/7期においては分配準備積立金）を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

内部成長



P-22 レジディア新宿イースト

賃料上昇トレンドは継続

入替 **+1.1%** 更新 **+0.6%**

入 替*

2017/1期決算説明資料から、入替・更新に係る賃料変動の集計方法を変更しています。

単位：百万円

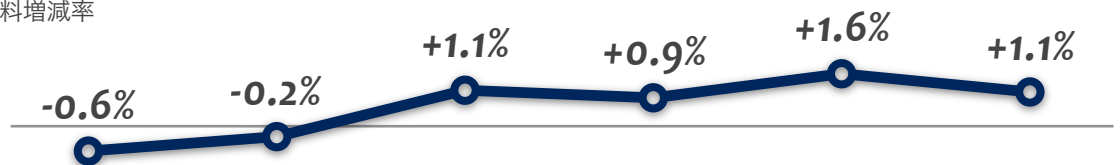
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	836戸	48.7%	111	116	+5.2	+4.69%
賃料据置	296戸	17.2%	33	33	-	-
賃料下落	585戸	34.1%	69	66	-2.9	-4.24%
計	1,717戸	100.0%	213	215	+2.2	+1.08%

エリア別ネット増減率

都心主要7区 **+1.1%** 都心部 **+2.2%** 首都圏 **+0.3%** 政令指定都市等 **△0.5%**

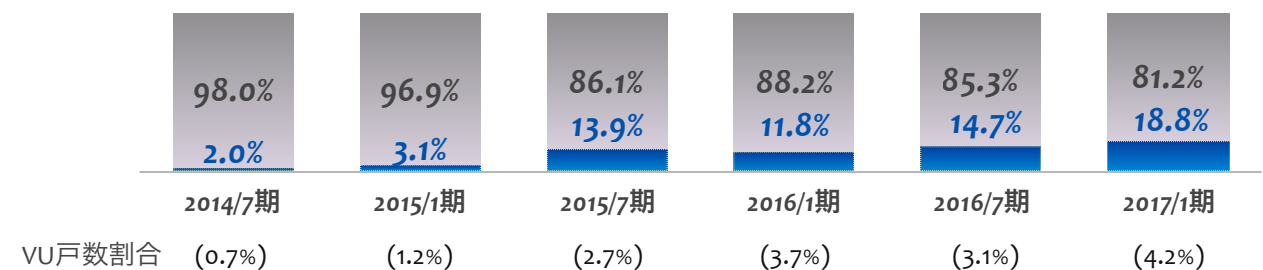
○ 賃料増減率

VU**住戸の収益貢献も確認



■ VU工事なし
■ VU工事あり

増額賃料に占めるVU住戸による収益額の割合



更 新*

単位：百万円

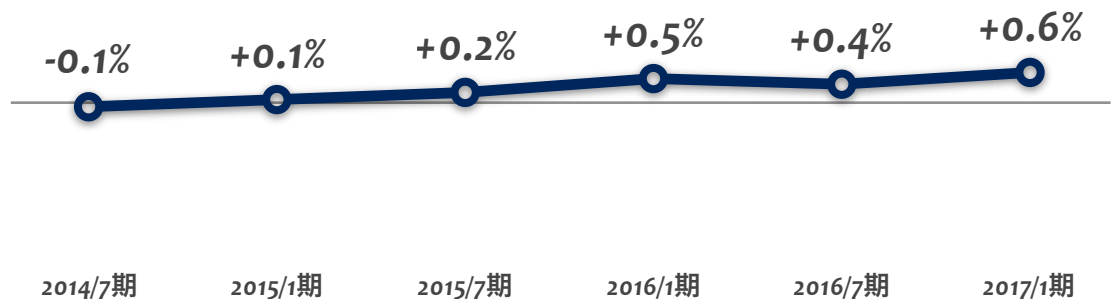
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	652戸	27.6%	82	84	+1.7	+2.16%
賃料据置	1,705戸	72.1%	201	201	-	-
賃料下落	7戸	0.3%	1	1	-0.09	-7.34%
計	2,364戸	100.0%	285	287	+1.6	+0.59%

エリア別ネット増減率

都心主要7区 **+0.7%** 都心部 **+0.7%** 首都圏 **+0.6%** 政令指定都市等 **+0.2%**

○ 賃料増減率

更新時の賃料はゆるやかに上昇



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

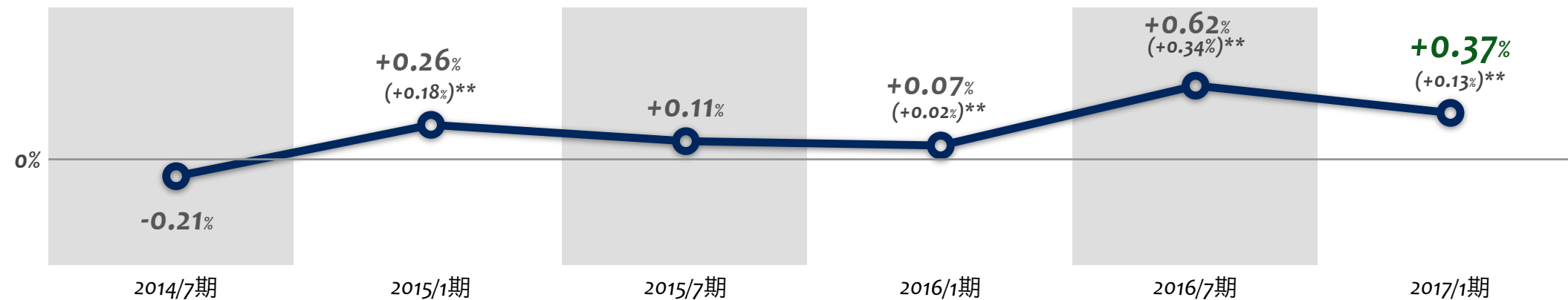
**VU=バリューアップ。なお、バリューアップ工事とは、仕様変更や間取り変更を伴う工事を指します。

安定したポートフォリオ

ポートフォリオ全体の賃料増減率*

○ 賃料増減率

5期連続の上昇

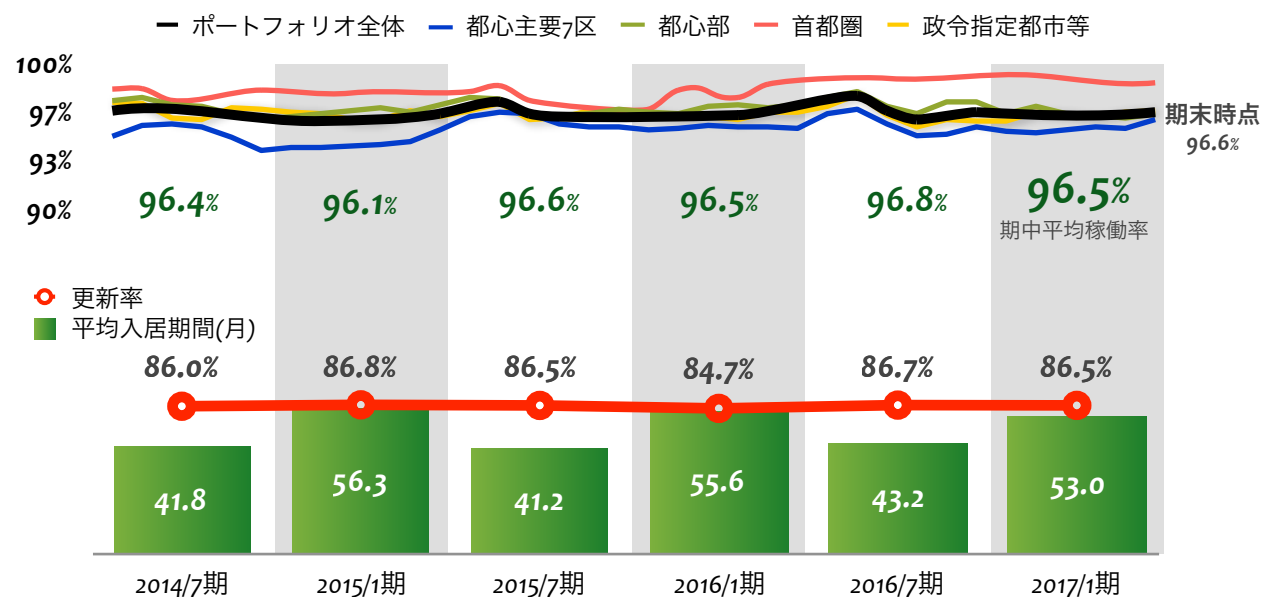


* 2017/1期決算説明資料から、ポートフォリオ全体の賃料増減率に係る算出方法を変更しています。通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

** マスターリース契約の変更による影響を除いた場合の賃料増減率になります。

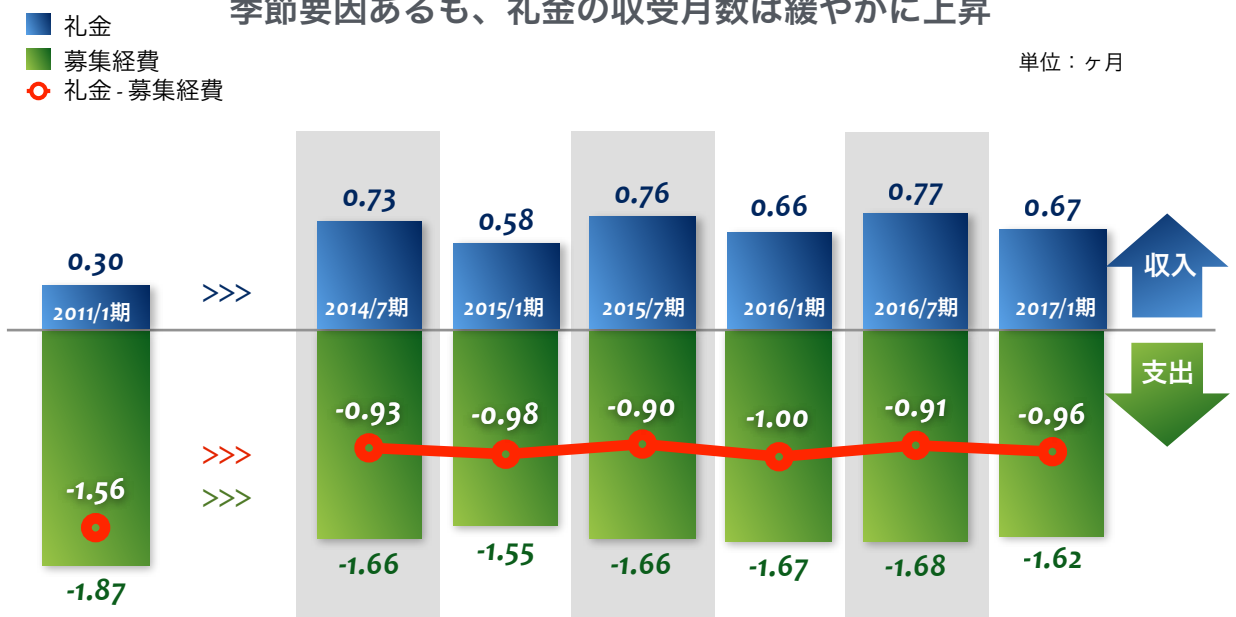
稼働率、更新率、平均入居期間

テナント契約状況は安定しており、高稼働を維持



募集関連収支

季節要因あるも、礼金の収受月数は緩やかに上昇

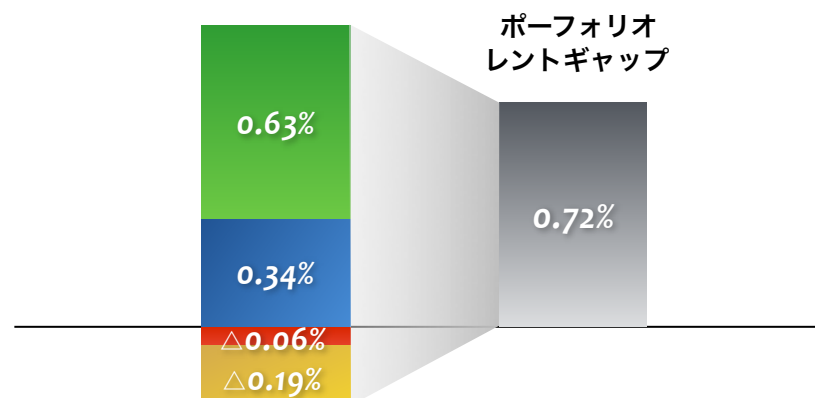
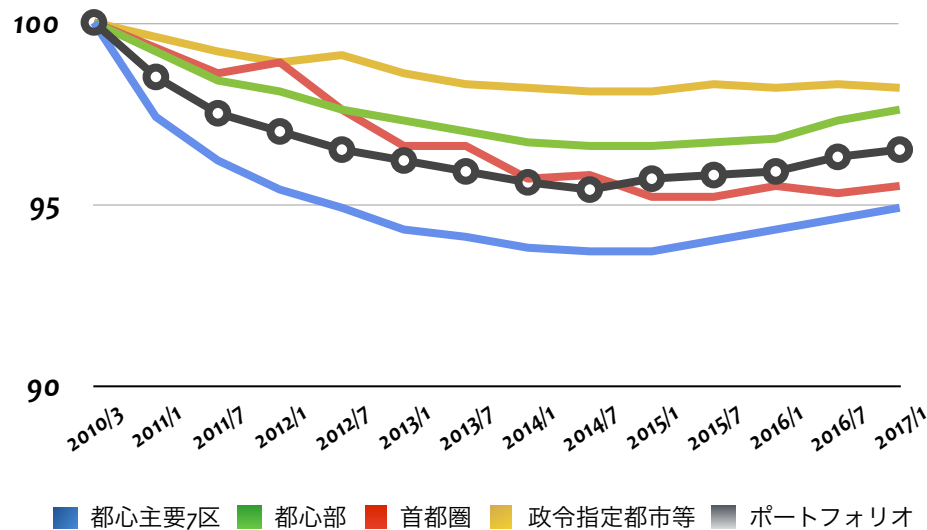


今後の賃料動向

ポートフォリオ全体の賃料上昇余地* **+0.72%**

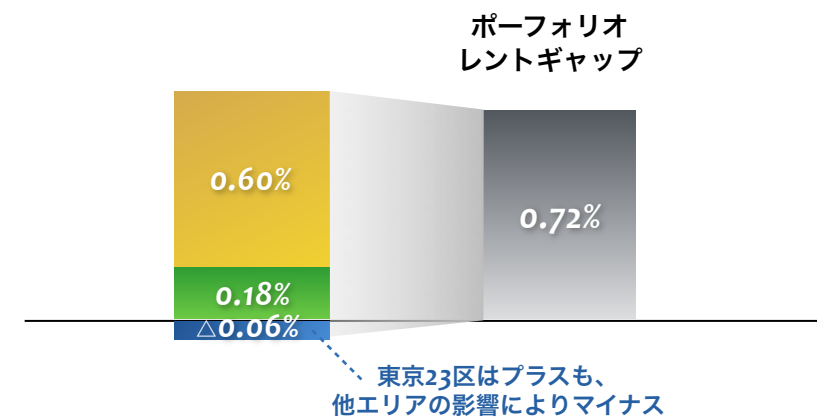
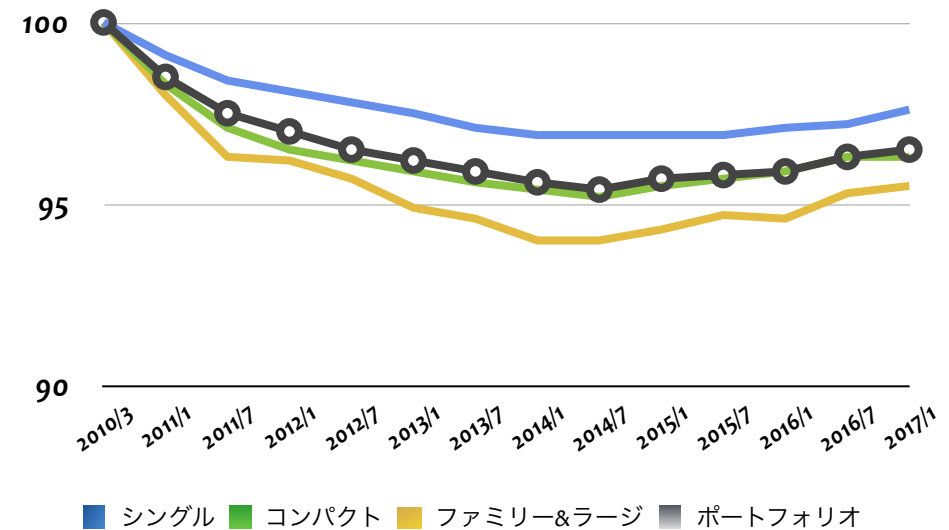
エリア別

- ✓ 賃料上昇トレンドは、都心主要7区から都心部へ浸透
- ✓ 大阪・神戸は軟調な賃料動向が継続



住戸タイプ別

- ✓ 23区内のコンパクト、ファミリー&ラージタイプが好調
- ✓ 職住近接を望むDINKS層等の需要が期待できる



* 賃料上昇余地とは、各物件・タイプ毎に2017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2017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、2017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。

計画的な競争力の維持・向上

バリューアップ工事

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

合併来実績	VU実施戸数	: 223 戸 (2017年2月23日現在)
	成約戸数 *	: 189 戸
	成約賃料上昇率 *	: 10.8%

大規模修繕工事

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

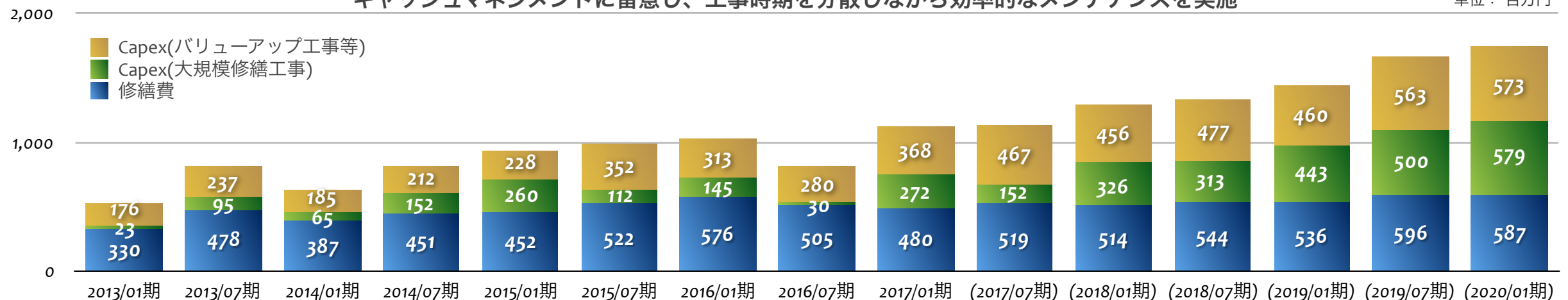
合併来実績	物件数	: 23 件
	工事金額	: 1,137 百万円
	平均工事金額	: 49 百万円/件

日常修繕工事等

テナント退去時の水周り設備や壁紙の交換等の工事

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

単位：百万円



* 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189戸(2017年2月23日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率の平均を記載しています。

大規模修繕工事の計画的な実施

～ 2017年1月期 実施例 ～

2017年1月期 実施件数：4物件 工事総額：282百万円

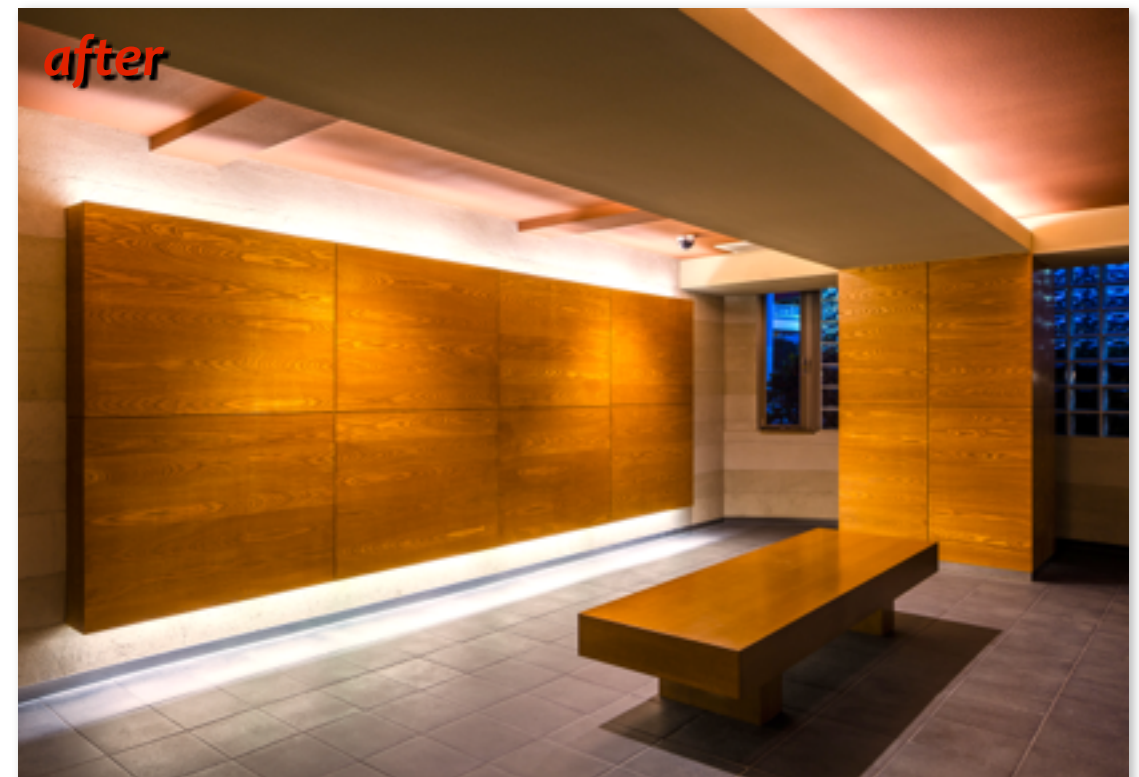
C-35 レジディア文京音羽 築14年

外壁等のメンテナンスと共にエントランスの高級感を演出



工事金額：103 百万円

- 外壁補修
- 屋上防水
- 共用部照明 LED化



エリア特性を踏まえたバリューアップ工事

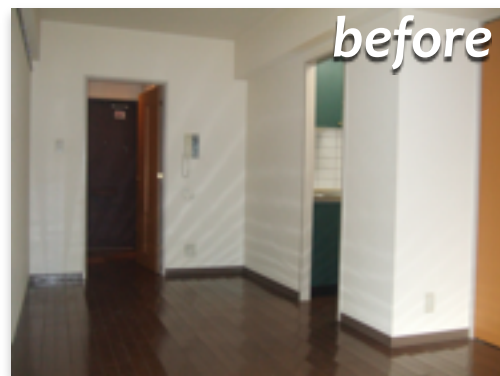
～ 2017年1月期 実施例 ～



11物件 34室の工事を実施
月額賃料 平均 **20.6%UP***

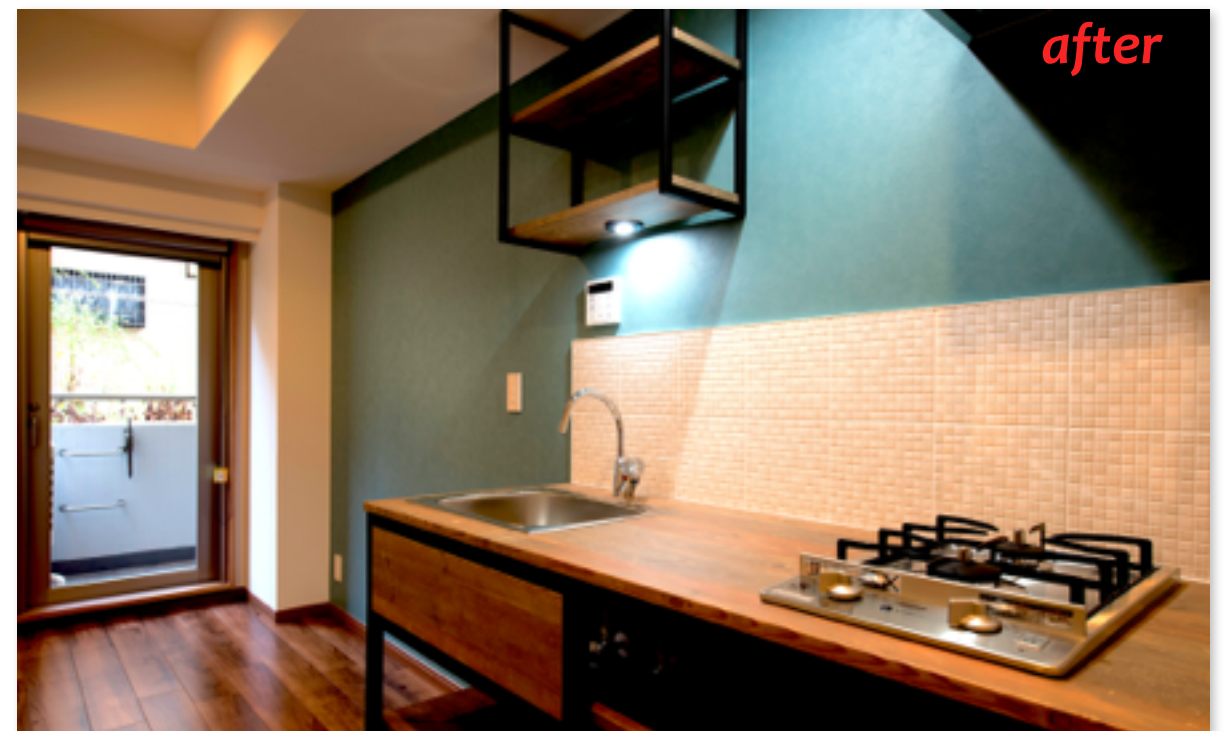
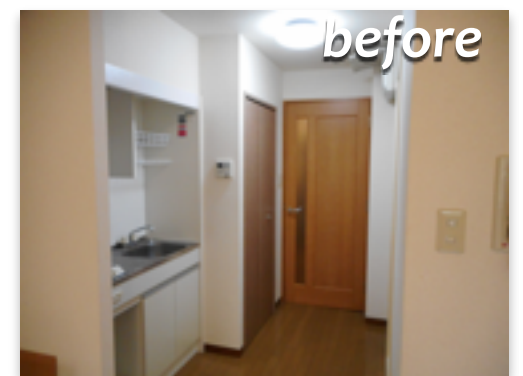
P-26 レジディア目黒

築年数 : 17 年
住戸タイプ : 1K→1R
工事金額 : 2.9 百万円
月額賃料 : **13.5%UP**
(想定回収期間** 7年)



P-53 レジディア六本木檜町公園

築年数 : 17 年
住戸タイプ : 1K+S
工事金額 : 4.4 百万円
月額賃料 : **30.1%UP**
(想定回収期間** 9年)

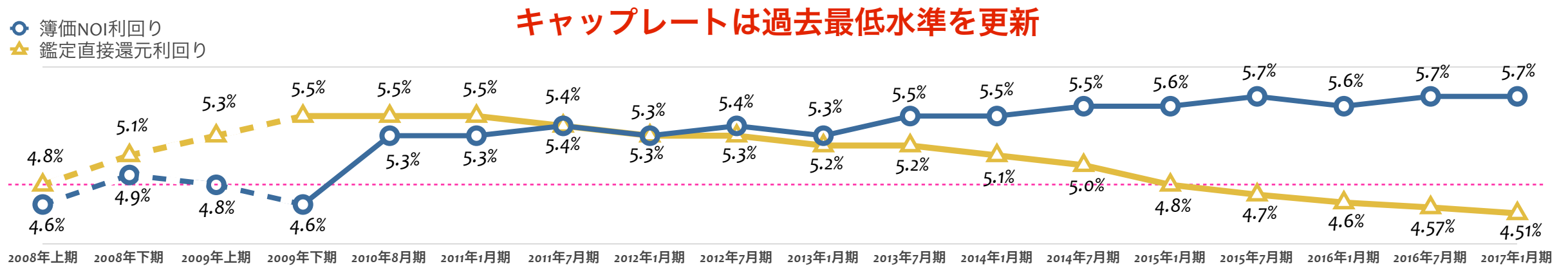


*月額賃料の上昇割合は、2017年2月23日時点で成約済みの13戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

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

鑑定評価の推移

直接還元利回り及び含み損益の推移



2017/1期末 含み益 **972** 億円 (含み益率: **23.1%**)

* 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年換算NOI合計を各期末時点の簿価合計で除することによって算出しています。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。



2017/1期末 鑑定評価サマリ

(2017/1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)		
	2017/1期末	前期差異	2017/1期末	前期差異	2017/1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	197,075	+2,257	8,502	△25	4.25%	△0.06pt	5.1%	165,367	31,707	19.2%
都心部	169,598	+2,691	7,553	+6	4.40%	△0.06pt	5.7%	135,205	34,392	25.4%
東京23区 計	366,673	+4,948	16,055	△18	4.32%	△0.06pt	5.4%	300,572	66,100	22.0%
首都圏	48,027	+365	2,366	△2	4.90%	△0.04pt	6.4%	38,270	9,756	25.5%
政令指定都市等	103,244	+886	5,212	△32	5.00%	△0.07pt	6.6%	81,874	21,369	26.1%
全 体	517,944	+6,199	23,634	△53*	4.51%	△0.06pt	5.7%	420,717	97,226	23.1%

* ERの再取得に伴う修繕費及びCAPEXの増減による鑑定NCFへの影響: △67百万円

鑑定評価額が上昇

171 物件/257物件

下落した物件 20物件
うちER再取得に伴い費用が増加した物件 14物件

含み損のある物件

5物件 含み損計10.0億円

算定価格への影響 前期比 **+61.9** 億円 = NCFの減少に伴う影響 (ER再取得による修繕費等の見直し*等) △11.7 億円 + 直接還元利回りの低下に伴う影響等 **+73.6** 億円

外部成長



新規取得物件

2017年1月期・2017年7月期

東京23区のスポンサーパイプラインを中心とした外部成長

スポンサーからの取得

第三者との相対取引による取得



取得済

レシディア三宿



4月取得予定

レシディア亀戸



4月取得予定

レシディア高円寺



取得済

レシディア千里万博公園



3月取得予定

レシディア千里藤白台

	都心主要7区	都心部	都心部	政令指定都市等	政令指定都市等	5物件合計/平均
取得価格	1,159百万円	2,988百万円	1,380百万円	2,124百万円	1,430百万円	9,081百万円
NOI利回り*	4.8%	4.7%	4.7%	5.2%	5.7%	5.0%
償却後利回り*	4.1%	4.1%	4.0%	3.8%	4.6%	4.1%
賃貸可能戸数	42戸	129戸	58戸	68戸	90戸	387戸
竣工年月	2015年4月	2013年10月	2015年3月	2005年10月	2017年3月(予定)	-
築年数**	1.8年	3.3年	1.9年	11.3年	(竣工前)	4.3年

* 取得済み物件については、2017/1期年換算NOIを期末時点の簿価で除して算出し、取得予定物件については、取得を決議した時点における鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

** 2017年1月末時点の築年数を記載しています。

スポンサーパイプラインの着実な積み上げ

スポンサーパイプライン
計**30**物件 想定規模 約 **485**億円

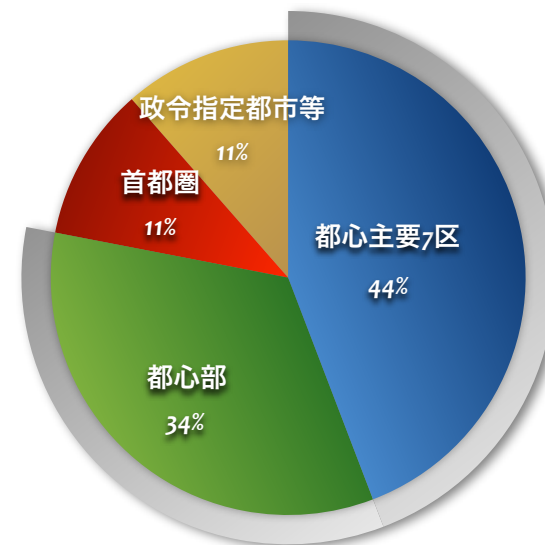
伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心としたスポンサーパイプライン

	件数	総戸数	想定規模
都心主要7区	14 物件	721 戸	214 億円
都心部	10 物件	625 戸	164 億円
首都圏	2 物件	439 戸	51 億円
政令指定都市等	4 物件	372 戸	55 億円
計	30 物件	2,157 戸	485 億円

(うち建築確認前案件 **6**物件 **88**億円)

(2017年1月末現在)



スポンサー開発物件



東京都大田区



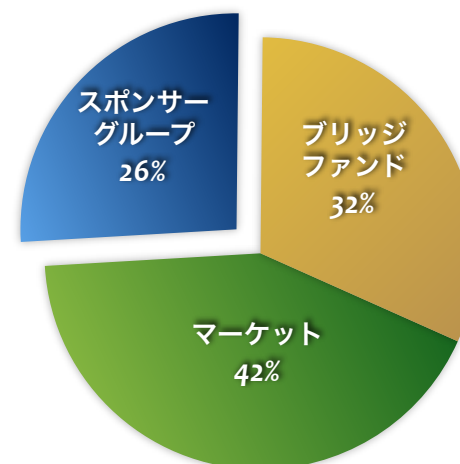
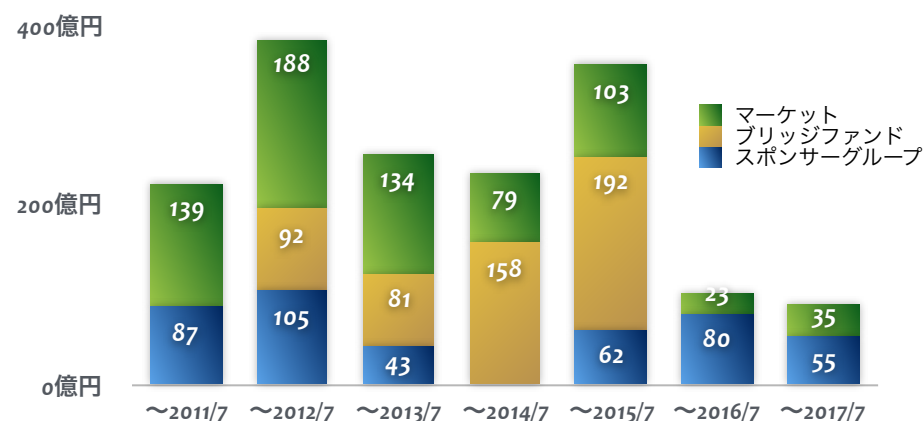
東京都品川区



東京都大田区

合併後の取得実績

物件取得先の推移



過度な取得競争を回避する方針を維持

2017/1期 物件情報数 **652**件
うち秘密保持契約締結 **29**件
うち購入意向表明 **0**件

メモ

財務戦略



P-53 レジディア六本木檜町公園

安定的な財務基盤の構築

基本情報

公募増資を通じてLTVを低減

	2016/7期末	構成比率	2017/1期末	構成比率
借入金	1,923億円	82%	1,902億円	85%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	415億円	18%	335億円	15%
有利子負債合計	2,338億円	100%	2,237億円	100%
総資産LTV	52.2%		49.6%	
鑑定LTV	46.0%		43.2%	

2017年1月期 借換実績

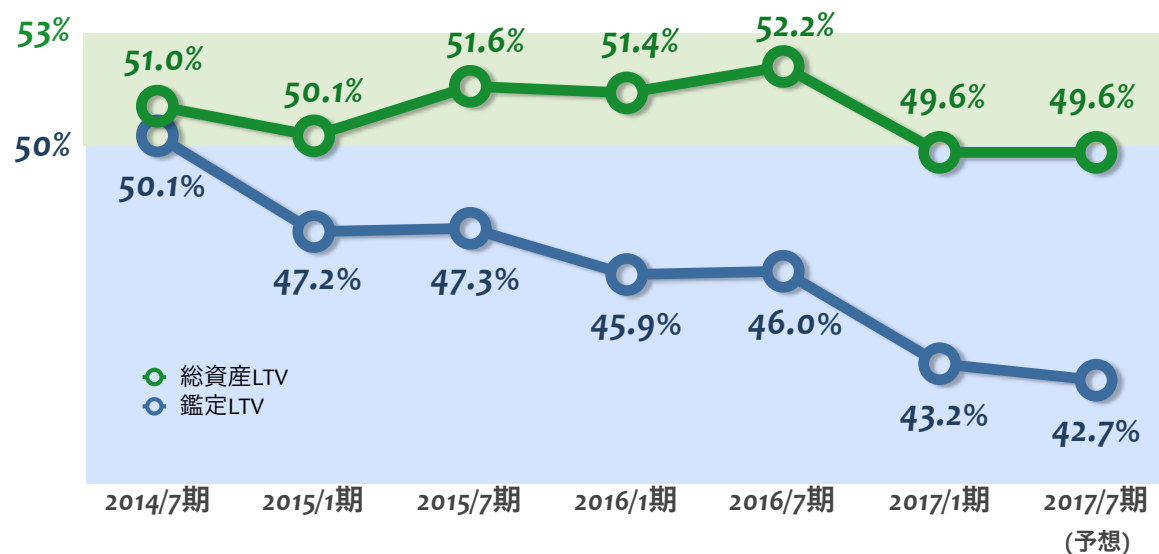
長期化及び金融コストの低減を重視

	返済	調達
対象総額	118億円	115億円
平均支払金利	0.92%	0.46%
平均調達年数	5.7年	9.1年

※ 投資法人債及び公募増資による調達資金で返済した既存借入金は除きます。
 ※ 期中に調達及び弁済を実施した借入金並びに既存変動金利借入れの金利固定化による影響は除きます。

LTVコントロール

鑑定LTV 50% 以下、かつ 総資産LTV 53% 以下 で運用

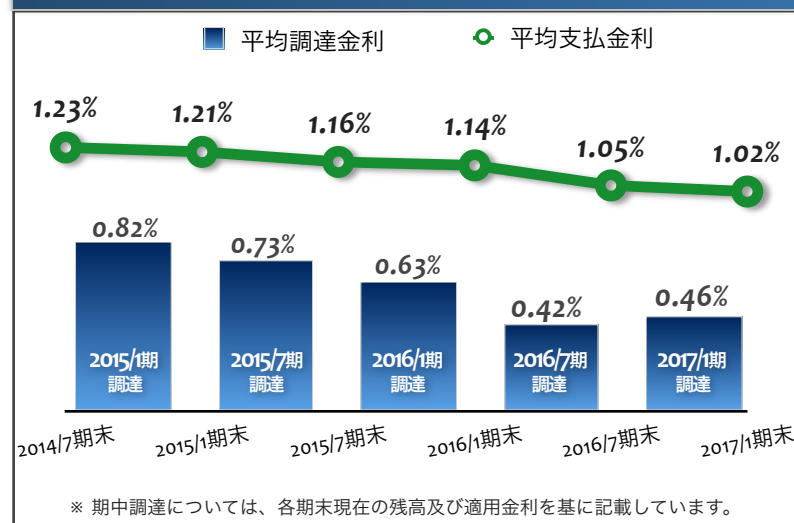


格付け

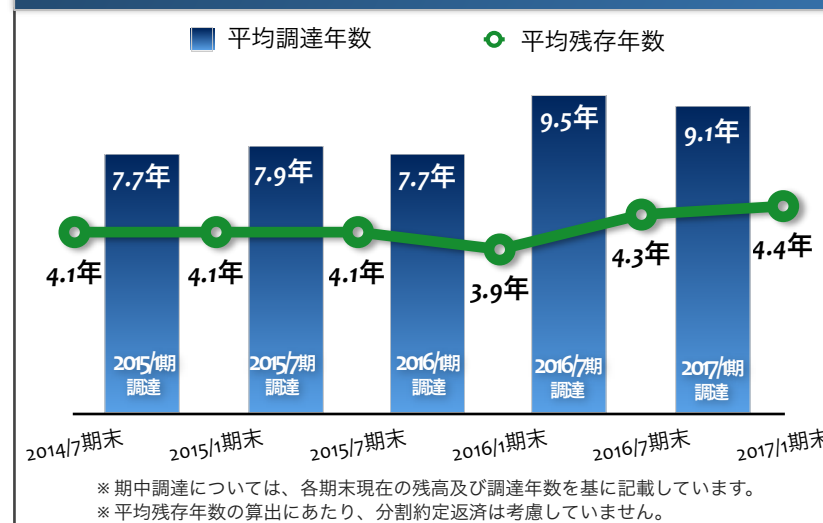
JCR	AA	(安定的)
R&I	A+	(安定的)

金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

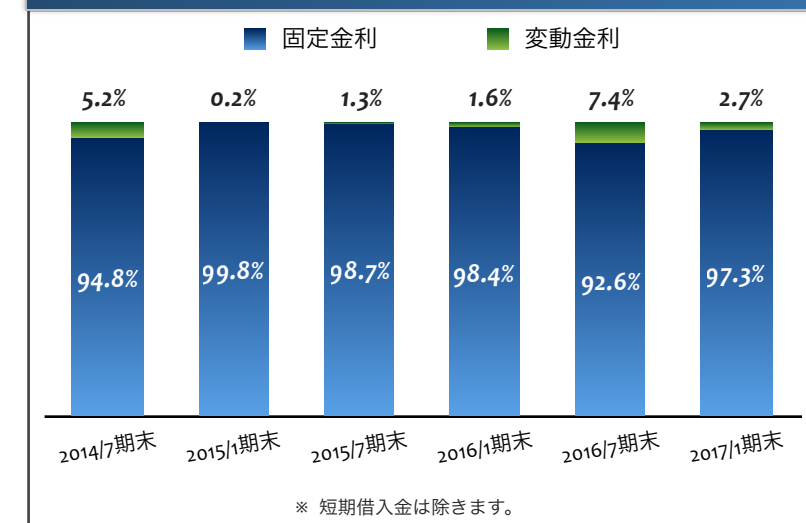
金融費用の逓減



長期化

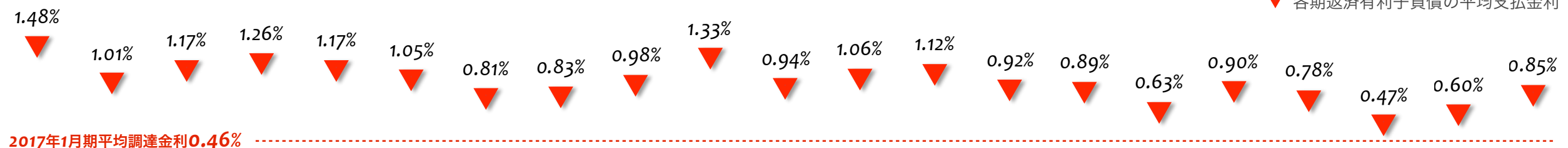


固定化

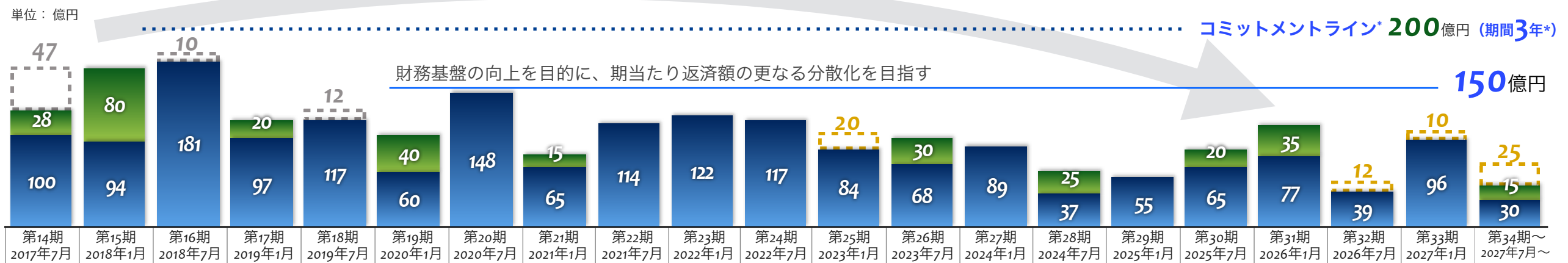


有利子負債返済期限の分散とコミットメントラインの設定

2017/1期末時点



2017/7期は一部負債のリファイナンスを前倒しで実施済み



* 現契約上の借入可能期間は2019年4月までとなります。但し、毎年の更新により借入可能期間の残存期間2年以上3年以下を維持していく方針です。

** 2017年2月末現在において、借換えに関する契約を締結済みの借入金等を含みます。

借入金 投資法人債 2017/7期返済/償還済** 2017/7期調達済**

分配金戦略 業績予想



C-23 レジディア笹塚

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 **332** 億円
(2017/1期分配後)



平成27年度税制改正*へ対応し、2017年1月期より

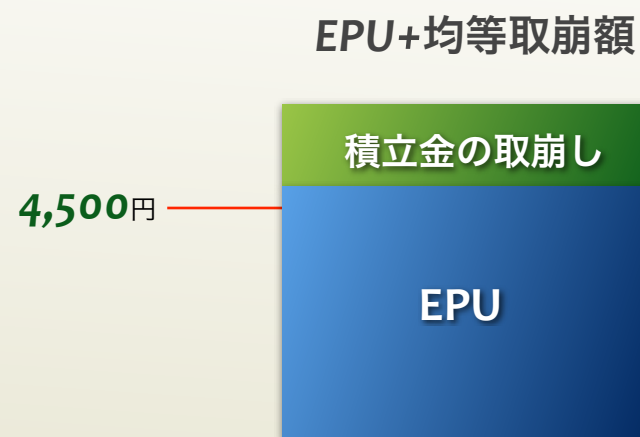
毎期**3.35** 億円以上を取崩して分配

2017年1月期末時点の発行済投資口数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**

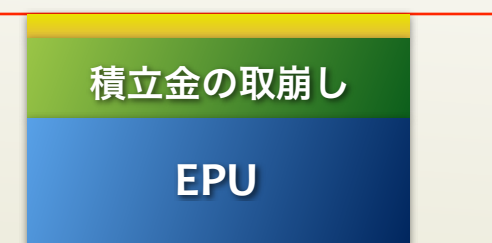
EPU+均等取崩額が4,500円以上のとき



EPU+均等取崩額が4,500円未満のとき

4,500円までの不足分相当額を、
追加で取崩して充当

EPU+均等取崩額+不足相当額



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

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

2017/7期・2018/1期 業績予想（損益計算書ベース）

単位：百万円

①第13期実績

②第14期予想

② - ①

③第15期予想

③ - ②

	2017/1期実績	2017/7期 業績予想	差異	主な差異理由		2018/1期 業績予想	差異	主な差異理由	
営業収益	15,504 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,755 (260件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	+251	▷物件取得 2017/1期・2017/7期取得物件に伴う増収 +143 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う礼金収入の増加等 +108		15,709 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	△46	▷物件取得 2017/7期取得物件の通期寄与に伴う増収 +82 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う礼金収入の減少等 △128	
営業利益	7,801 (減価償却費：2,593) (固都税等：836)	7,819 (減価償却費：2,637) (固都税等：849)	+18	▷賃貸事業費用 2017/1期・2017/7期取得物件に伴う増加 △43 繁忙期に伴う手数料・原状回復費の増加 △123 減価償却費の増加等 △45 ▷一般管理費 消費税差損の増加等 △22		7,787 (減価償却費：2,659) (固都税等：862)	△32	▷賃貸事業費用 非繁忙期に伴う手数料の減少等 +77 2017/7期取得物件の通期寄与に伴う増加 △14 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △28 ▷一般管理費 運用報酬、消費税差損の増加等 △21	
経常利益	6,371 (金融費用*：1,410)	6,480 (金融費用*：1,333)	+108	負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等 +75 増資に伴う一過性費用の減少等 +13		6,480 (金融費用*：1,305)	-	負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等 +32	
当期純利益	6,371	6,480	+108			6,480	-		
積立金**取崩額	350	336	△13	期末積立金**残高：328億円		336	-	期末積立金**残高：325億円	
分配金総額	6,721	6,816	+94			6,816	-		
当期純利益/口 (EPU)	4,719円	4,800円	+81円	期末発行済投資口数 1,350,000口		4,800円	-	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口	259円	249円	△10円			249円	-		
1口当たり分配金	4,979円	5,049円	+70円			5,049円	-		
総資産LTV	49.6%	49.6%	0.0pt			49.5%	△0.1pt		

* 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。

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

DPUの更なる成長と安定に向けて

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

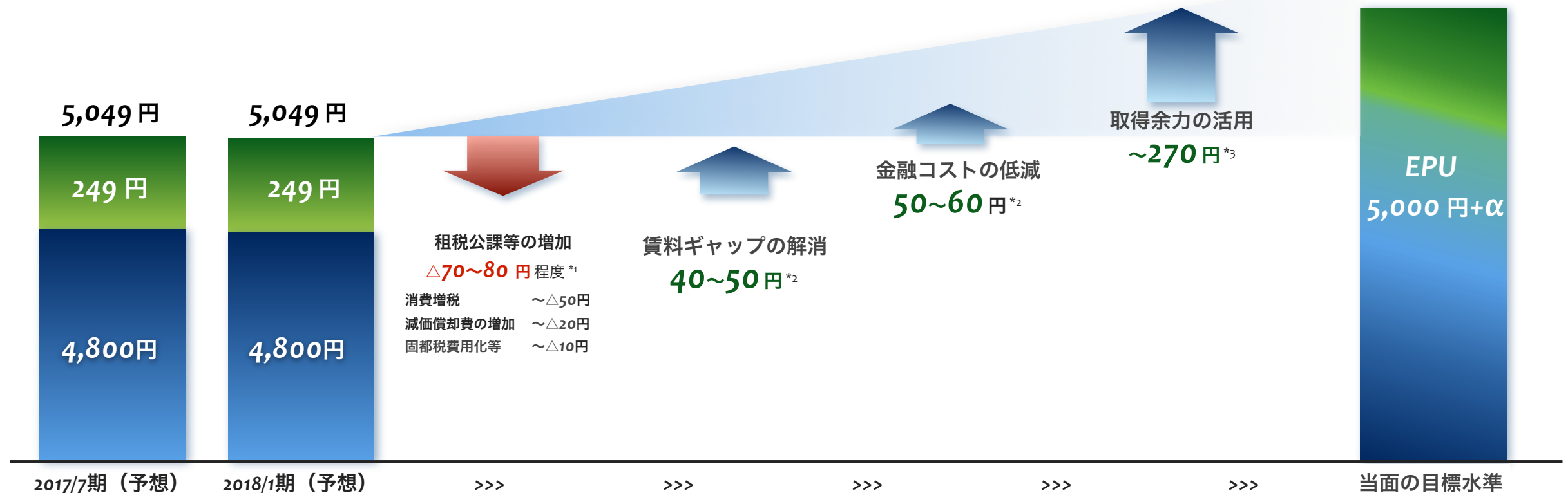
財務戦略

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

■ 当期純利益/口 (EPU) からの分配
■ 積立金の取崩しによる分配

EPU・DPU押し上げ効果 ~270円程度



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口より変化がないことを前提としています。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 2017/3/10付で公表した「2017年1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2018/7期・2019/1期に予定する修繕工事を勘案しています。

*2 賃料ギャップの解消によるEPU・DPUへの影響額は、2017/1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、2018/7期・2019/1期に予定する借入金等を、平均調達金利 約0.8%で借換えることを前提として算出した試算値です。

*3 取得余力とは、総資産LTV53%を上限と仮定し、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、計算にあたっては、2018/1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、同余力の活用によるEPU・DPUへの影響額は、2017/1期取得物件及び2017/7期取得予定物件の償却後利回り、2018/7期~2019/1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。

参考資料



S-19 レジディア吉祥寺

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

* 資産運用会社調べ：2017年3月10日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

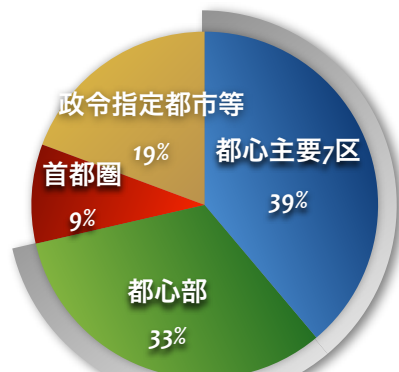


	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2017年1月31日現在	257物件	773,464㎡	20,565戸	4,369億円
2017年4月18日予定**	260物件	781,760㎡	20,842戸	4,427億円

**2017年7月期に取得を予定している3物件を含みます。以下、本資料において同様です。

投資エリア

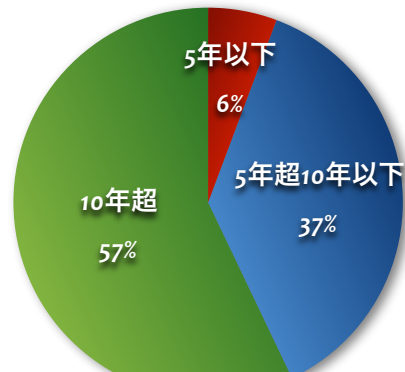
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



東京23区 71%

築年数

(2017年1月31日現在、取得価格ベース)

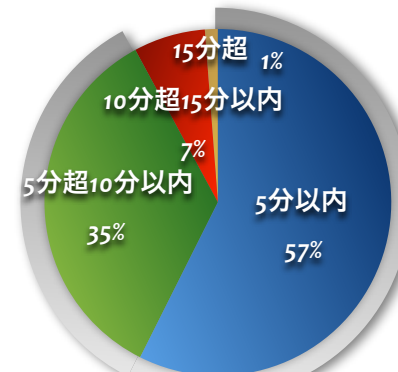


加重平均築年数 10.8年

(取得予定物件を含む)

徒歩分数

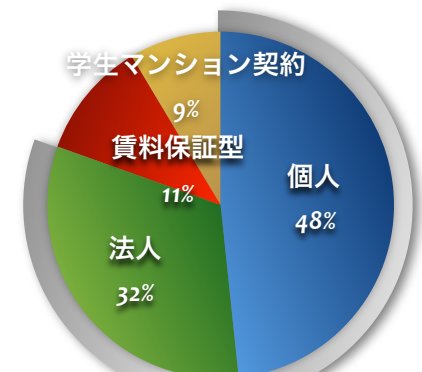
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 92%

契約主体

(2017年1月31日現在、戸数ベース)

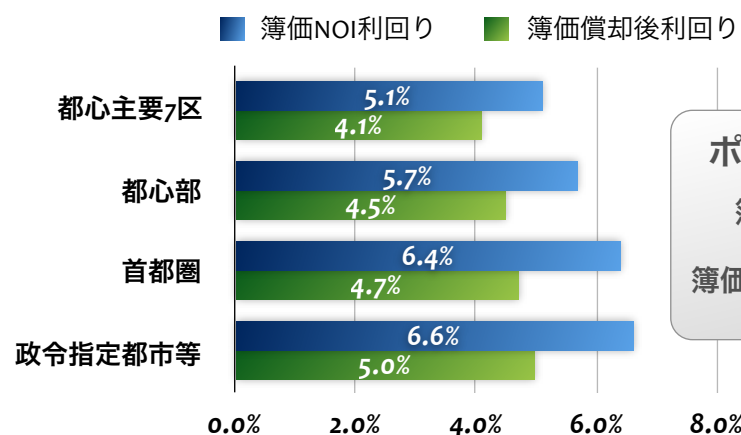


パス・スルー型 80%

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

簿価利回り***

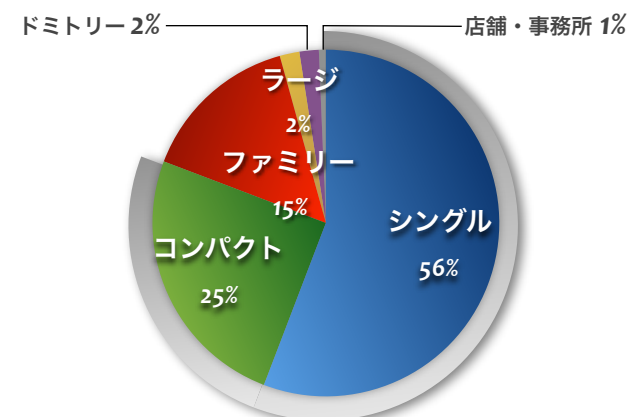
(2017年1月期末時点)



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

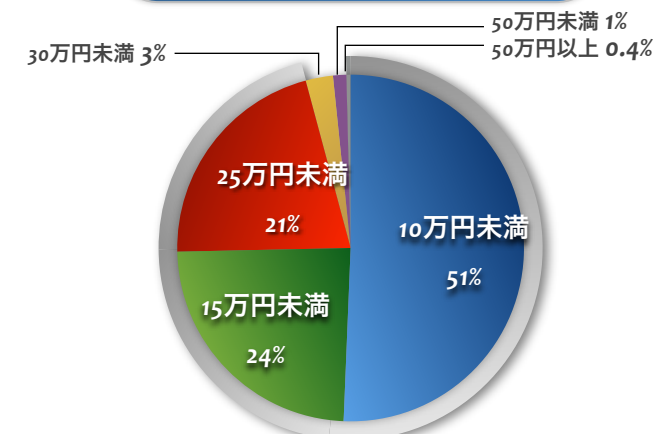
(2017年4月18日予定、戸数ベース)



シングル+コンパクト 81%

賃料帯

(2017年1月31日現在、戸数ベース)



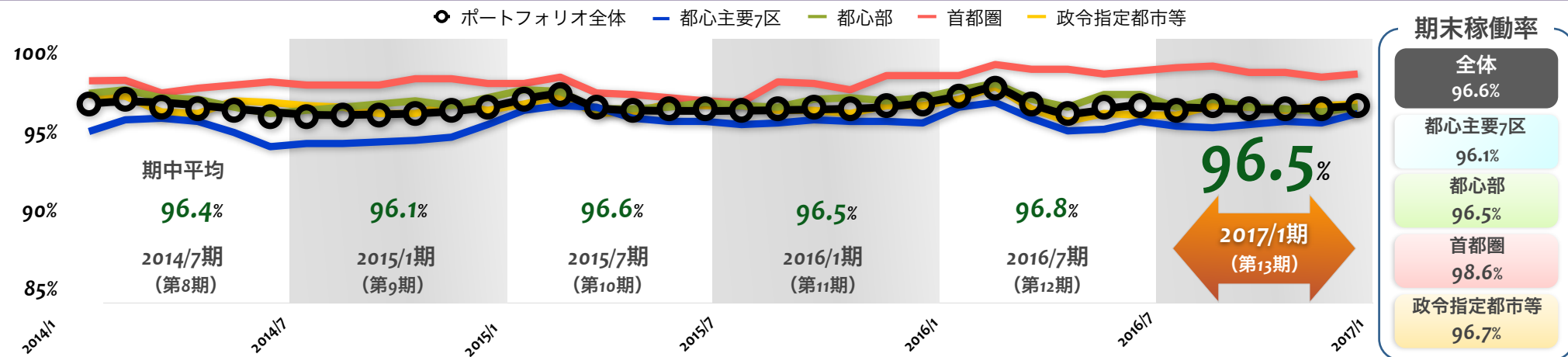
25万円未満 96%

*** 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2017/1期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

確かな歩み 確かな成長

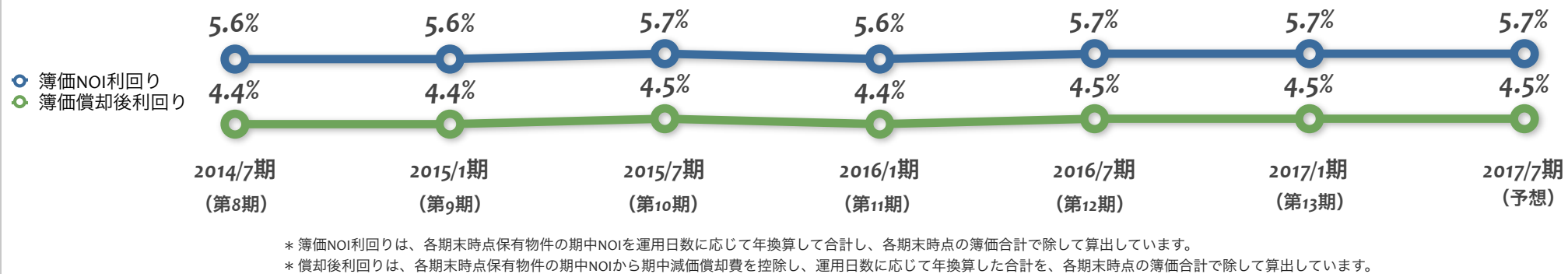
長期安定的な利益分配の実現に向けて

稼働率



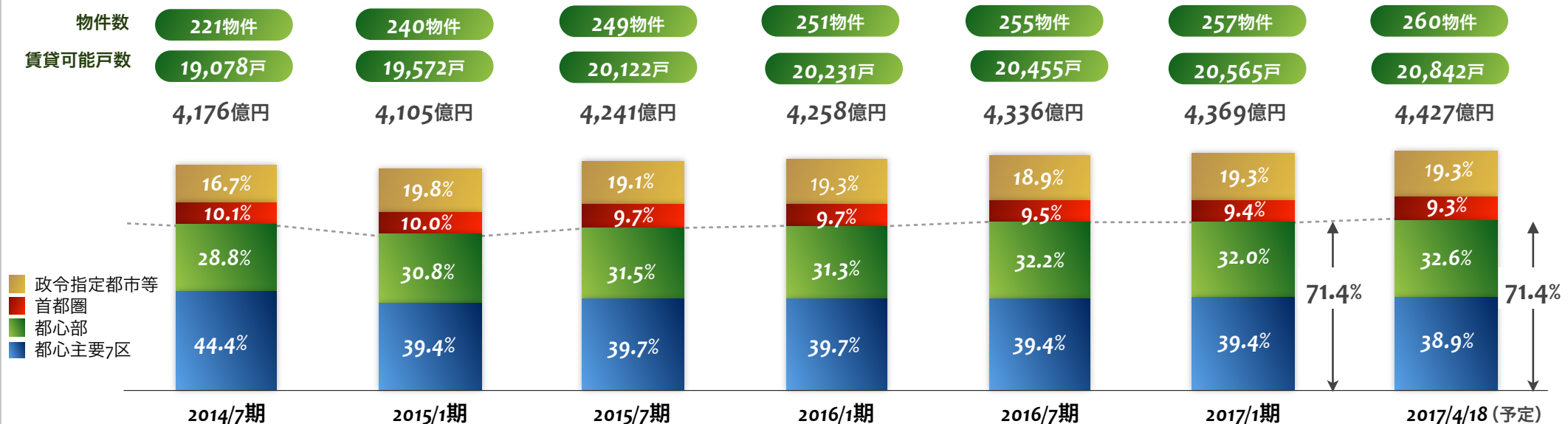
安定的に
高稼働率を維持

収益力



NOI利回り/
償却後利回りは
安定的に推移

資産規模

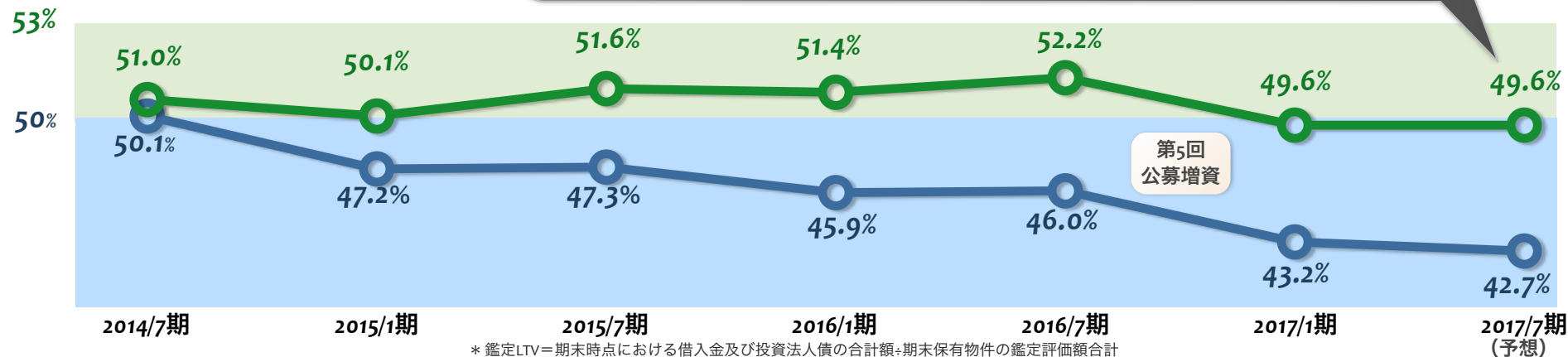


住宅系J-REIT
最大の資産規模

4,400億円超
(2017年4月18日予定)

● 総資産LTV
○ 鑑定LTV

当面は 鑑定LTV 50%以下、かつ 総資産LTV 53%以下で運用



環境変化への
対応を見据えた
負債比率

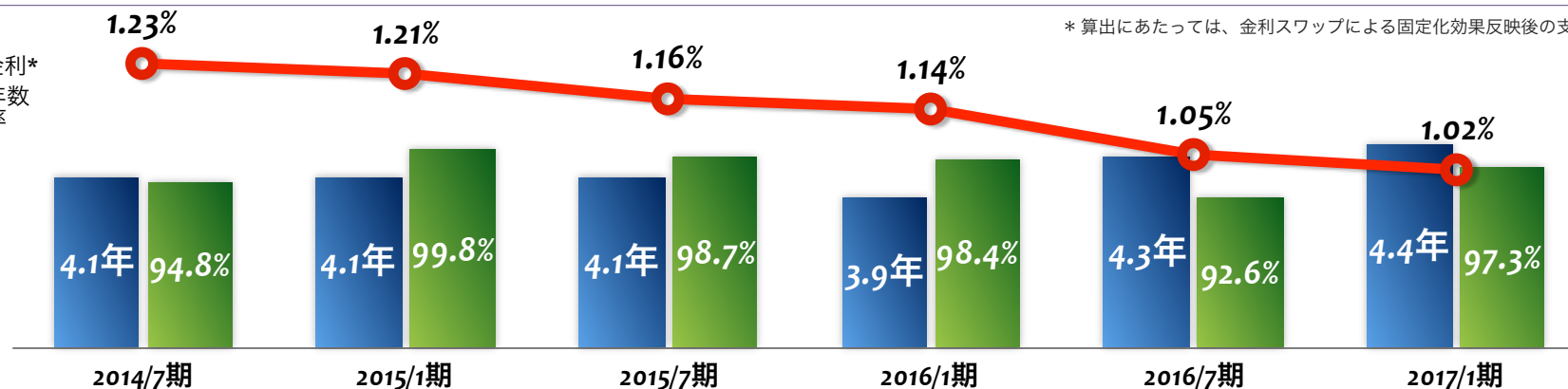
取得余力

300 億円超

(総資産LTV53%まで)
(2017/7期末予想)

○ 平均支払金利*
■ 平均残存年数
■ 固定化比率

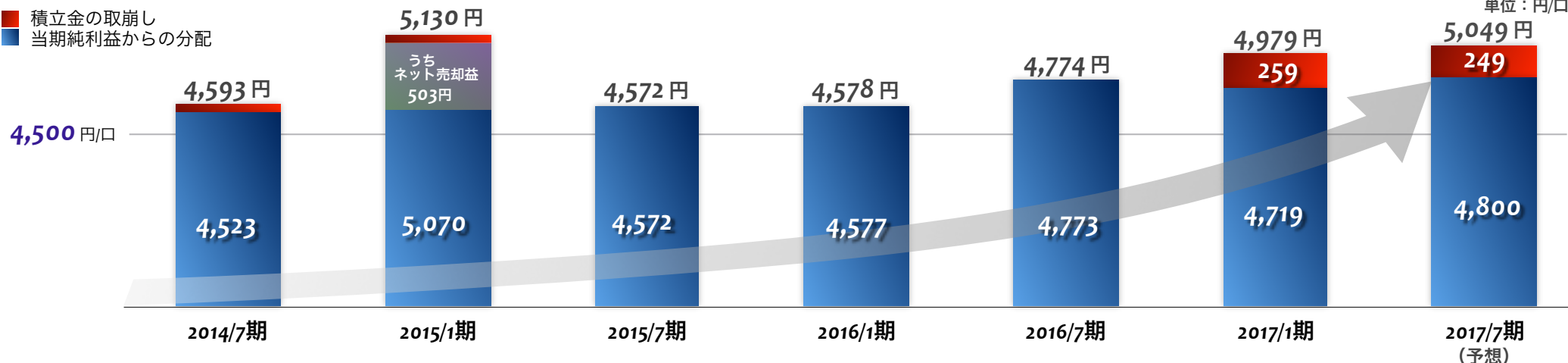
* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。



長期固定化を
維持しつつ
支払金利の低減を
実現

■ 積立金の取崩し
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



当期純利益/口の
着実な成長

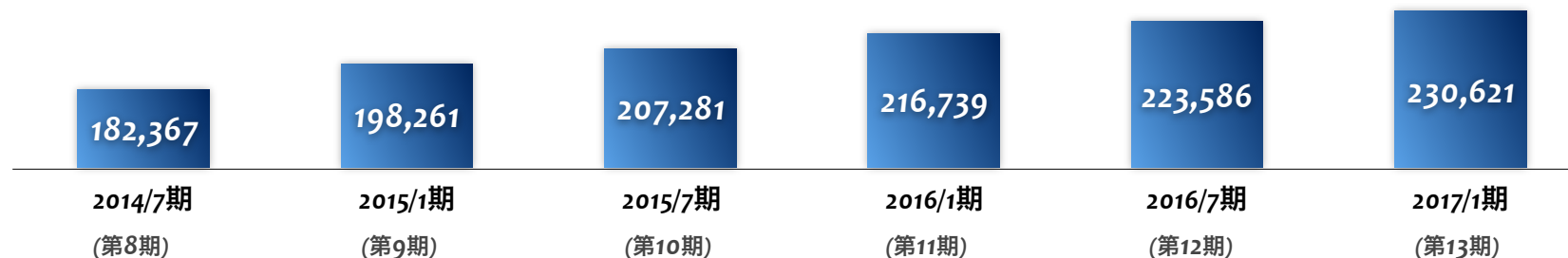
一時差異等調整積立金

332 億円

(2017/1期分配後残高)

■ NAV/口

単位：円



NAV/口の
継続的な成長

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

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

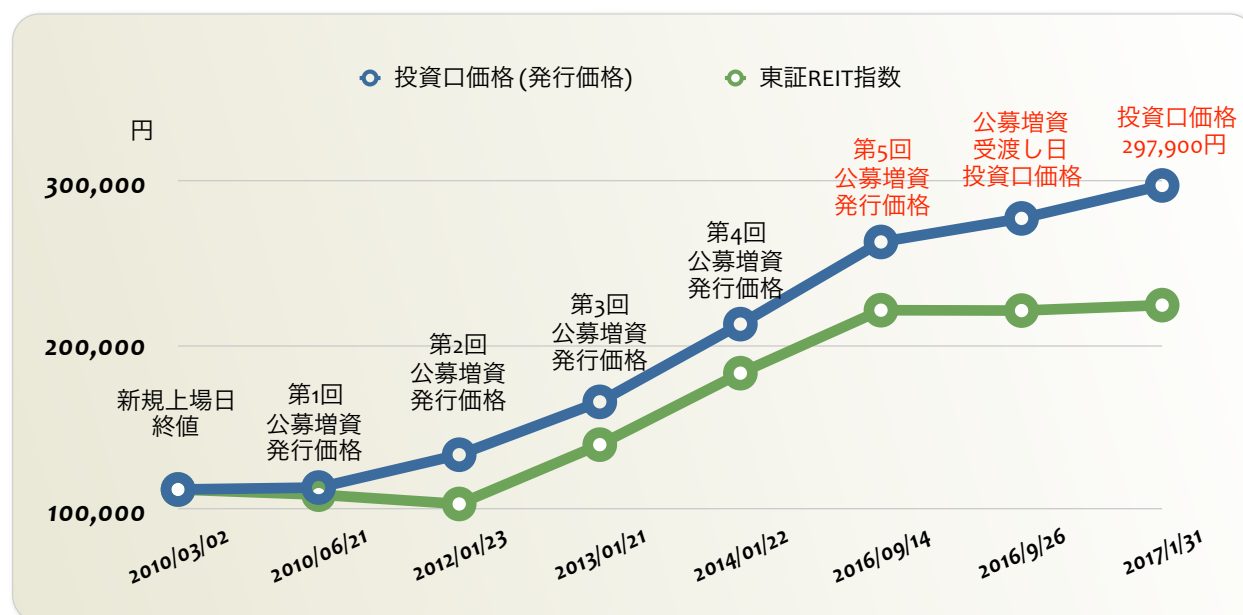
	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2014年1月9日	2016年9月6日
公募価格	165,945 円	213,330 円	263,445 円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	140,000口	60,000口	50,000口
調達金額	224億円	123億円	127億円
増資時物件取得	12物件 216億円	11物件 158億円	5物件 90億円

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)	2014年7月期 (第4回増資後)	2017年7月期予想 (第5回増資・物件取得後)
資産規模 (取得価格ベース)	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%	49.6%
当期純利益/口	4,267円	4,523円	4,800円
FFO/口	6,109円	6,413円	6,753円
分配金/口	4,597円	4,593円	5,049円
発行済 投資口数	1,240,000口	1,300,000口	1,350,000口

増資後の投資口価格推移



* 東証REIT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。

住宅における内部成長の実現

Net Effective Rent (NER)

NER指数は、同じく非繁忙期である前年同期に比べ0.3pt上昇
実質的な賃料水準は引き続き上昇傾向

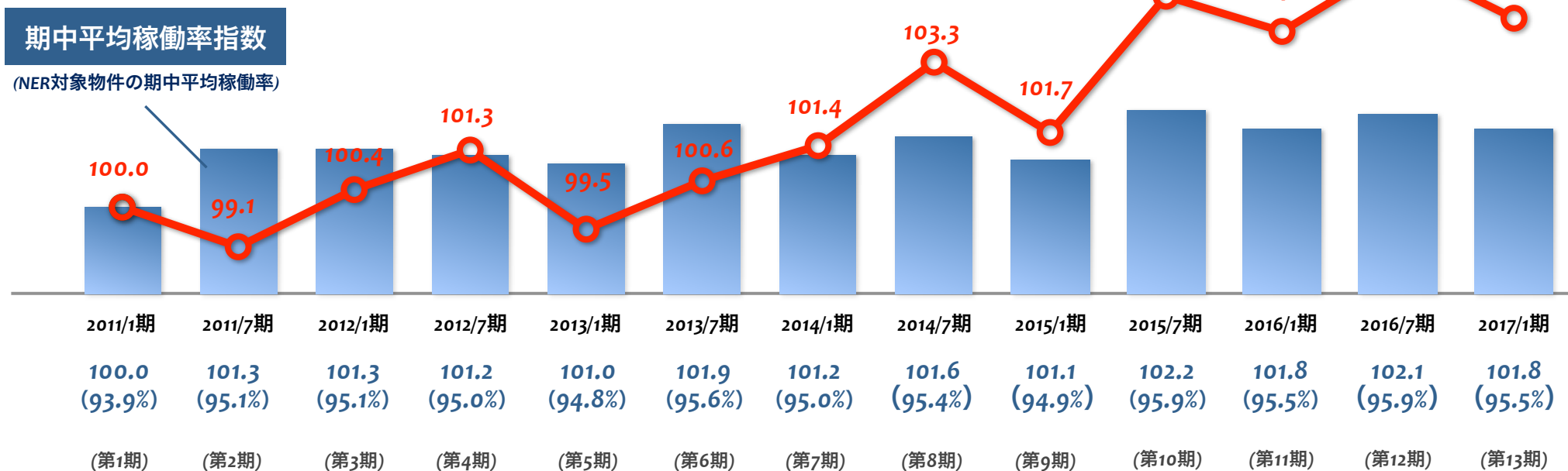
$$NER = \text{新規契約月額賃料} + (\text{礼金} - \text{募集経費}) \div 24 \text{ヶ月}$$

内部成長

NERの上昇

(新規契約賃料の上昇、募集関連収支の改善)

稼働率の向上



* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(115物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。

* 上記表においては第1期より継続保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件や1棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた115物件を対象としており、対象となる新規契約の件数は、第1期：1,748件、第2期：1,074件、第3期：870件、第4期：1,026件、第5期：981件、第6期：1,024件、第7期：794件、第8期：924件、第9期：835件、第10期918件、第11期788件、第12期918件、第13期784件です。

全国主要都市 人口流入データ

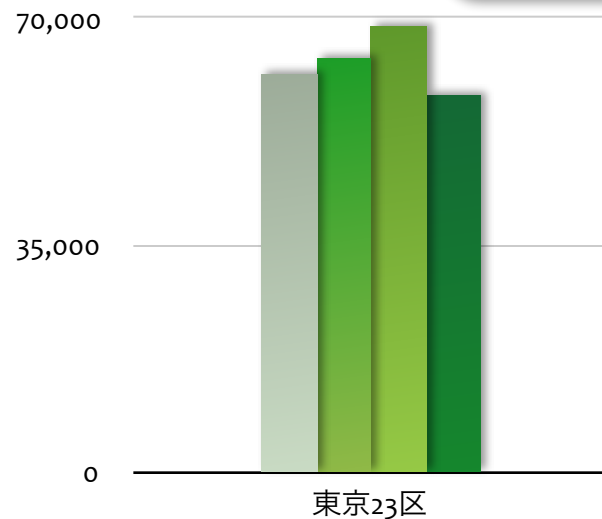
* 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2017年1月以後に取得を予定している3物件取得後のポートフォリオを前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

各都市の転入超過数

投資対象エリアへの人口流入は継続

東京23区

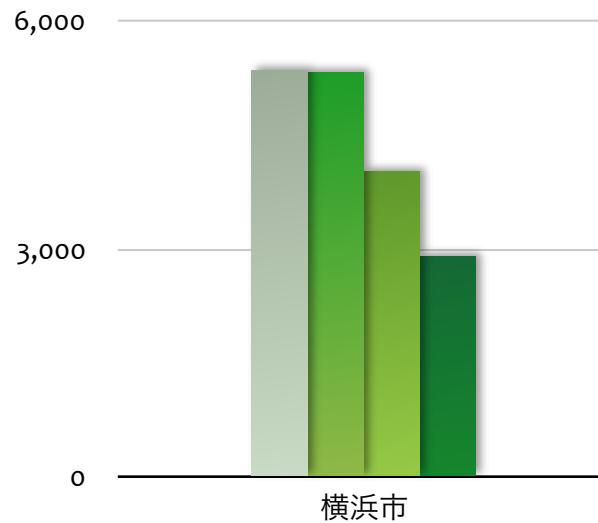
単位：人



ADR投資割合
71%

首都圏

単位：人

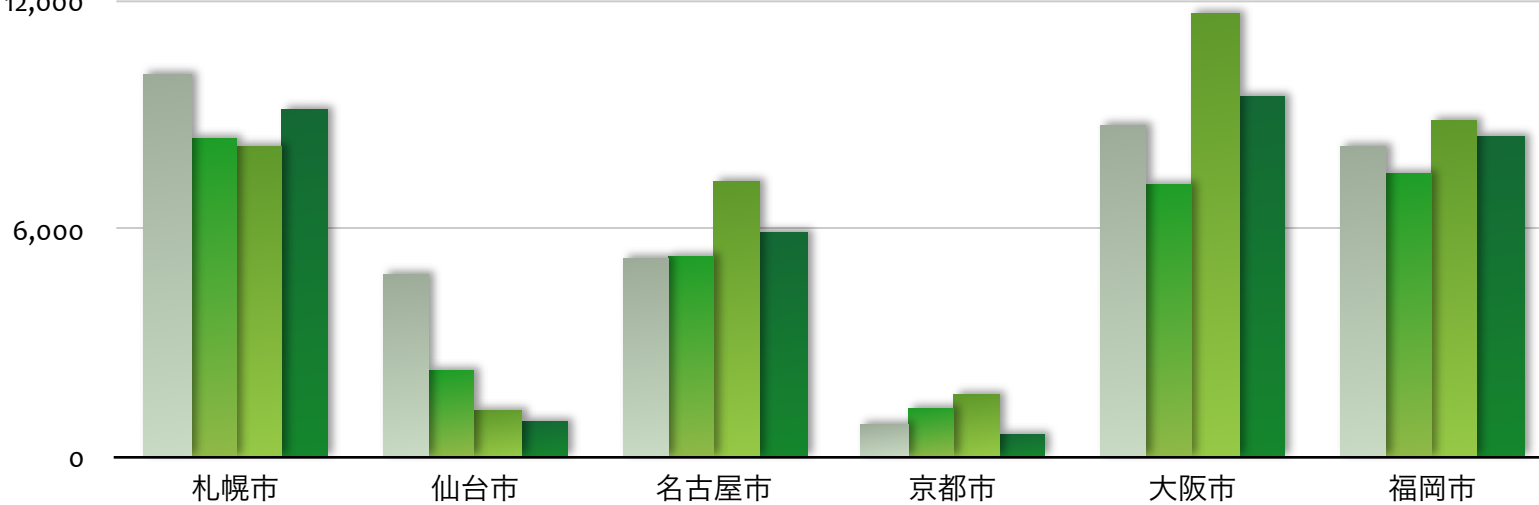


ADR投資割合
9%

2013年 2014年 2015年 2016年

政令指定都市等

単位：人
12,000



ADR投資割合
19%

年齢別転入超過数

20代での転入傾向が顕著

東京都

ADR投資割合
48%

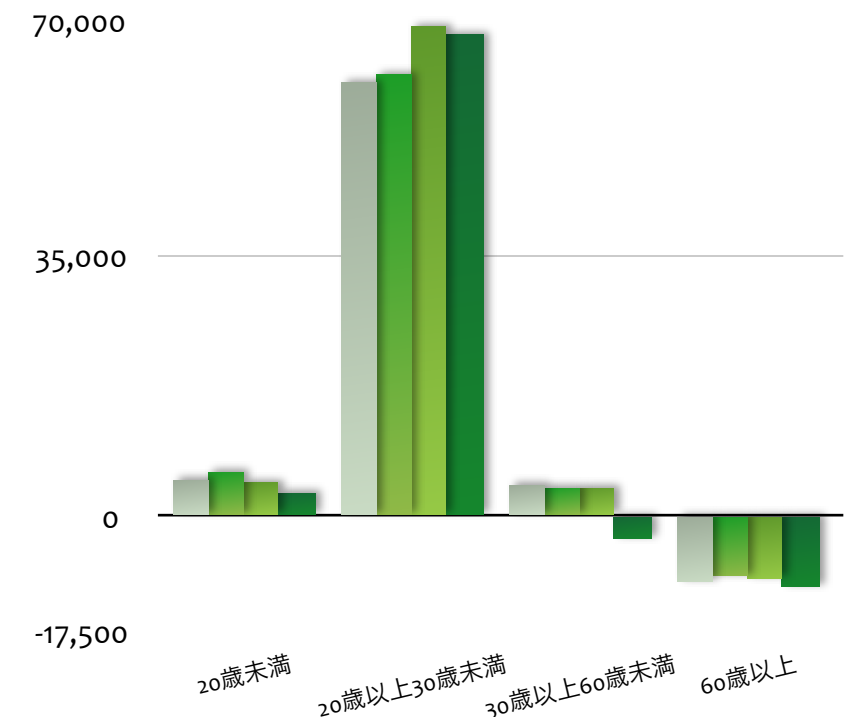
※東京23区のシングル・コンパクトタイプの戸数割合

若年層の賃貸需要



シングル・コンパクト

単位：人



全国主要都市 賃貸住宅供給データ

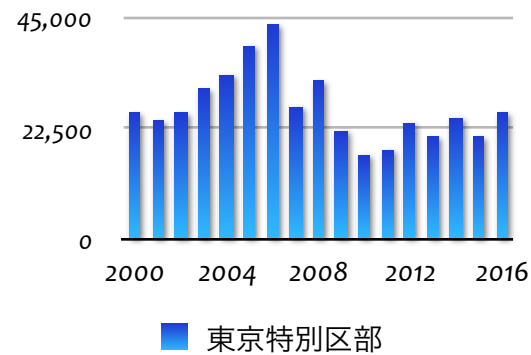
新設住宅着工戸数

ADRの主要投資エリアでは、急激な着工増加は発生していない

単位：戸

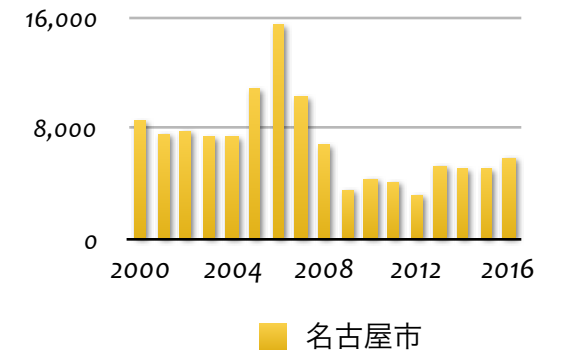
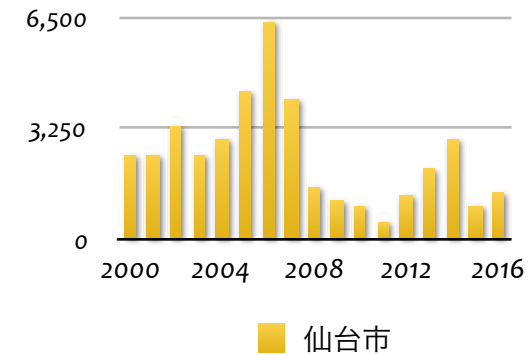
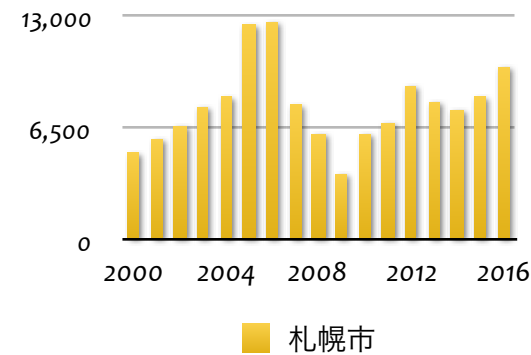
東京23区

ADR投資割合
71%



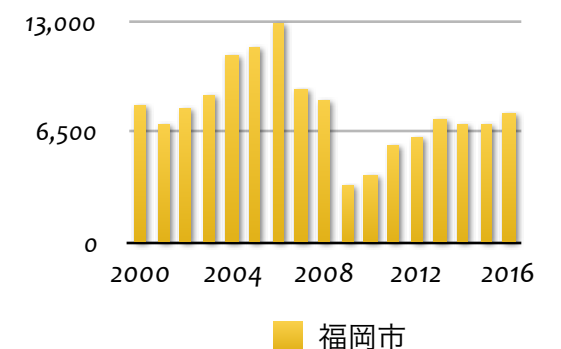
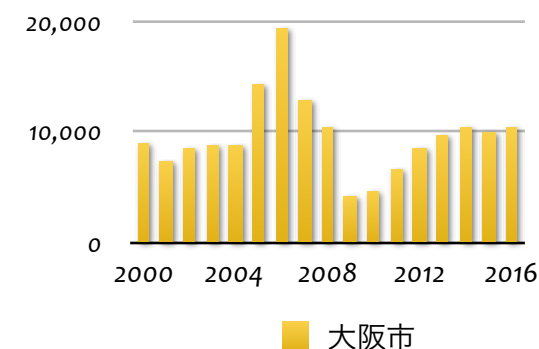
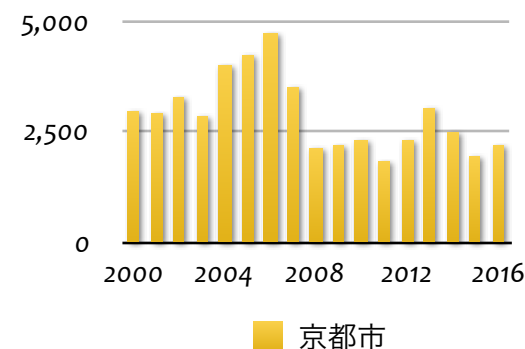
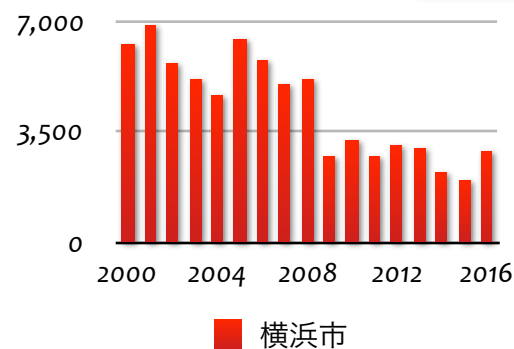
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



首都圏

ADR投資割合
9%



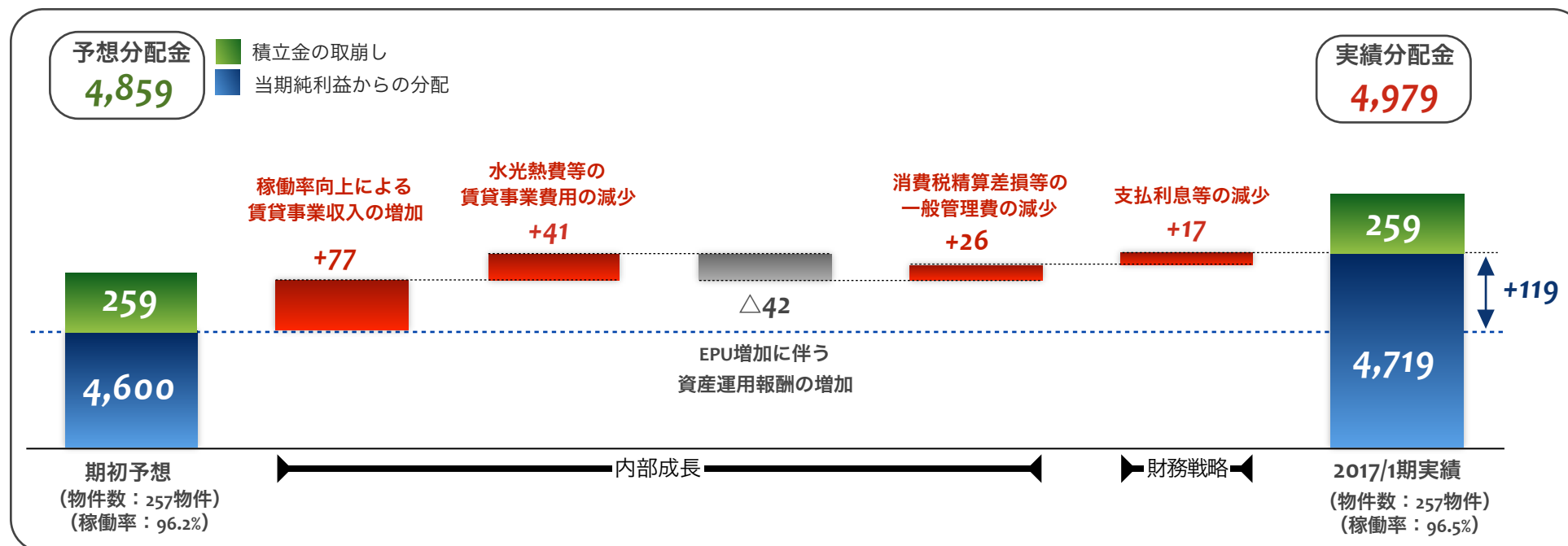
出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2016年次）

2017/1期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

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)

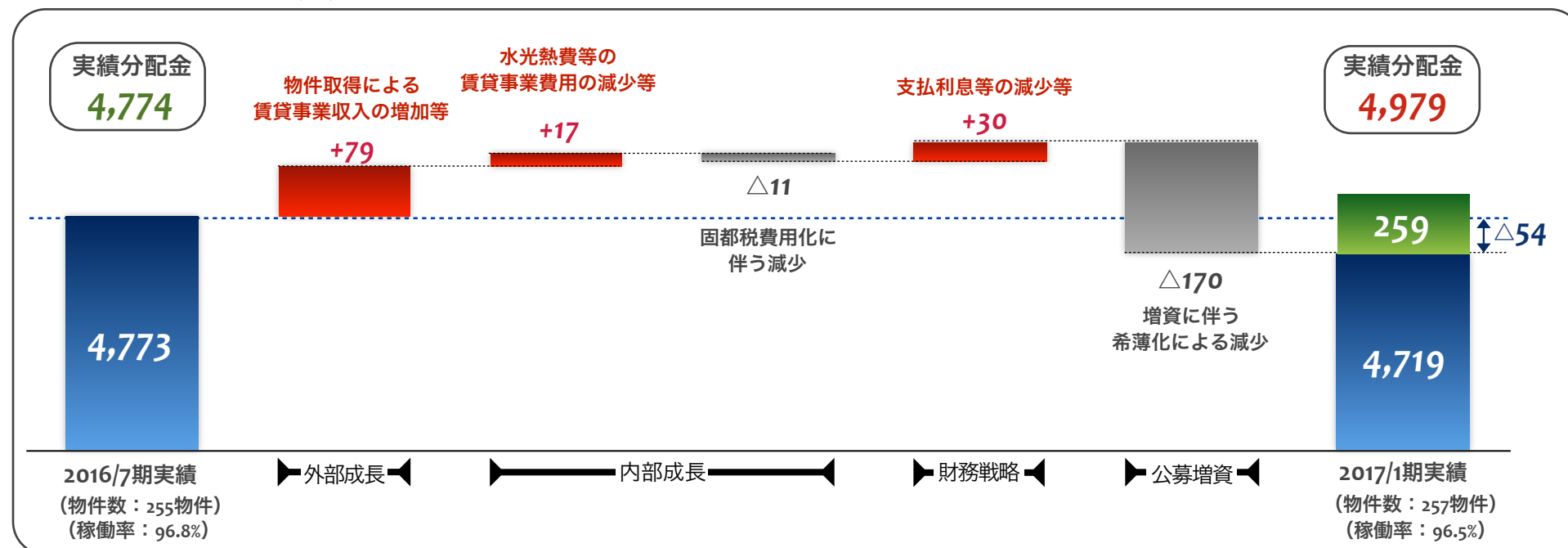
単位：百万円



	期初予想	2017/1期実績	差異
営業収益	15,399	15,504	+104
営業利益	7,663	7,801	+138
経常利益	6,210	6,371	+161
当期純利益	6,210	6,371	+161
当期純利益/口 (円)	4,600	4,719	+119
分配金/口 (円)	4,859	4,979	+120

前期実績対比/口(円)

単位：百万円

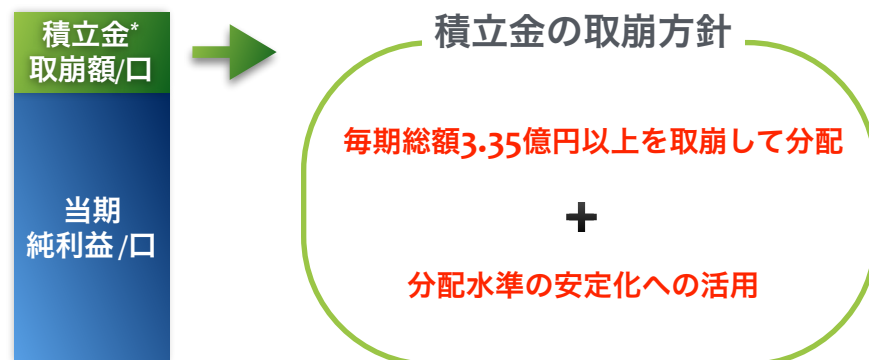
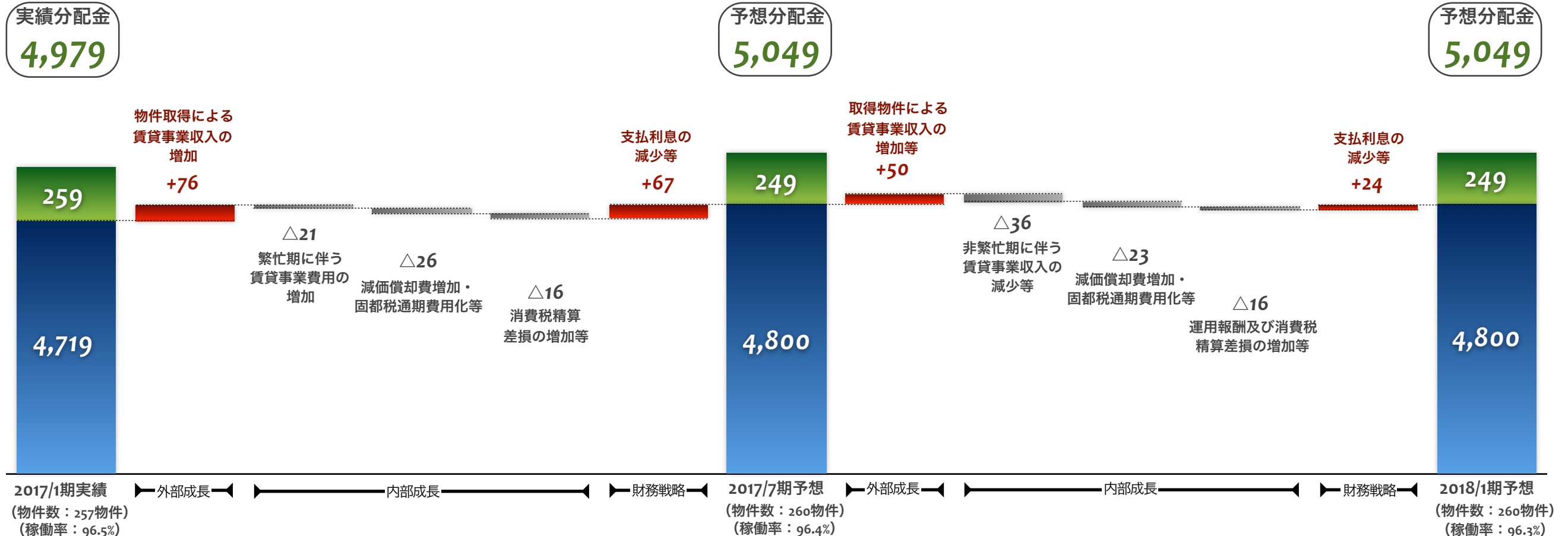


	2016/7期実績	2017/1期実績	差異
営業収益	15,444	15,504	+60
営業利益	7,727	7,801	+73
経常利益	6,206	6,371	+165
当期純利益	6,205	6,371	+165
当期純利益/口 (円)	4,773	4,719	△54
分配金/口 (円)	4,774	4,979	+205

2017/7期・2018/1期 業績予想（当期純利益/ロベース）

EPUの着実な成長により、DPUは5,000円を超える見込み

単位：円



単位：百万円	2017/1期実績 (a)	2017/7期予想 (b)	差異 (b-a)	2018/1期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	15,504	15,755	+251	15,709	△46
営業利益	7,801	7,819	+18	7,787	△32
経常利益	6,371	6,480	+108	6,480	-
当期純利益	6,371	6,480	+108	6,480	-
当期純利益/口 (円)	4,719	4,800	+81	4,800	-
積立金*取崩額/口 (円)	259	249	△10	249	-
分配金/口 (円)	4,979	5,049	+70	5,049	-

* 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。

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

	合併時	物件売買後
簿価NOI利回り	5.2%	5.7%* ₄
築年数	13.5年* ₅	11.0年

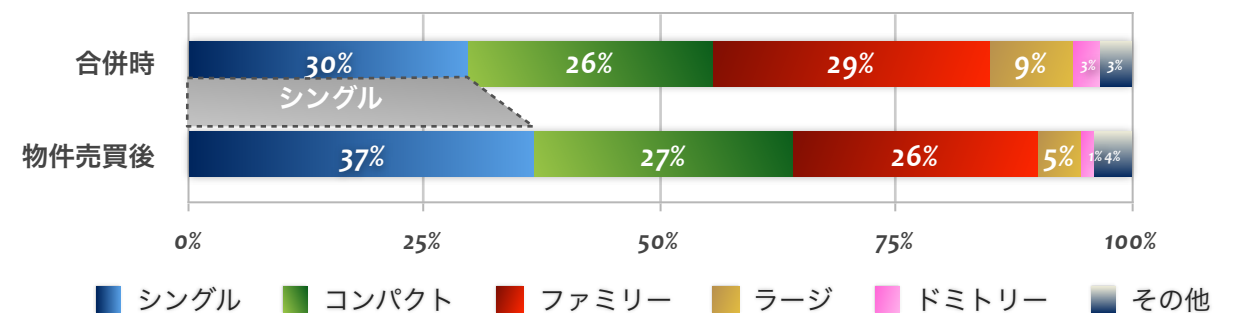
バランスのとれたソーシング力

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

シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+858	+2	△39	△169	0	△1	+651
都心部	+1,893	+719	+433	+13	0	+13	+3,071
東京23区	+2,751	+721	+394	△156	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	+1,829	+612	△93	△748	+8	+6,606

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、2017/1以降、2017/4/18までに取得予定の物件のうち、取得予定日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=2017/1期末簿価で算出しています。
年換算NOIは2017/1期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2017/1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。

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

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

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

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

住戸タイプ	投資比率* ₃
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

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

住戸タイプの定義

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

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

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

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

シニア物件に対する考え方

取得方針

■物件タイプの厳選

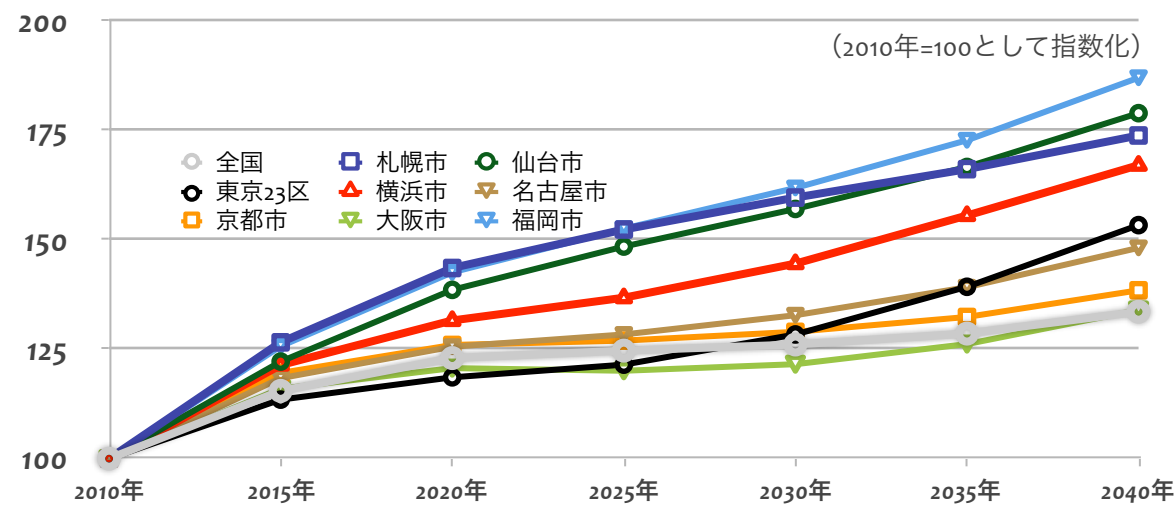
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

■利回りの目線

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

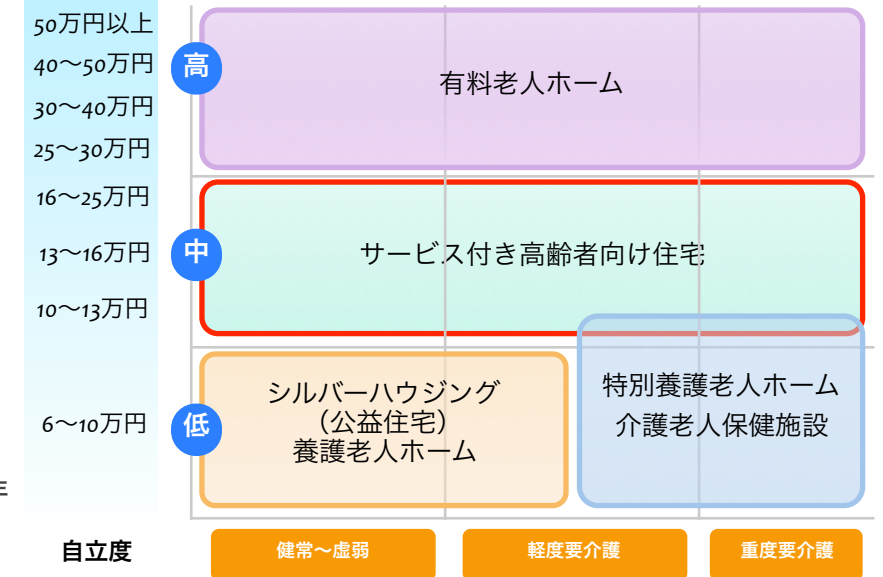
拡大するシニアマーケット

65歳以上の人口は増加する見込み



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

自己負担可能額
(月額生活費)



保有物件

S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2017/1期簿価NOI利回り **6.7%**



～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ東証一部上場企業のグループ会社	株学研ココファン サ高住運営数：81施設

(出典：2017/2/27現在の株学研ココファンHPより運用会社作成)

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム 2017/1期簿価NOI利回り **7.7%**



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

2017/4/18 予定

保有物件数

19 物件

簿価NOI利回り*

6.3%

稼働率（住宅部分）

100%（賃料保証型のため）

総賃貸可能戸数

1,709 戸

取得価格合計

18,099 百万円

投資比率

4.1%

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

学生マンション

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

計 17 物件

S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り
6.7%

所在地 埼玉県和光市

竣工年月 1990年4月

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%



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 5.5%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.7%

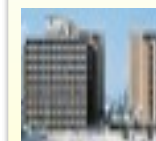


所在地 東京都練馬区

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 6.5%



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 5.4%



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

R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 8.0%



所在地 宮城県仙台市

竣工年月 2010年2月

S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り
7.8%

所在地 東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.2%



所在地 東京都北区

竣工年月 2005年2月

C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 6.5%



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 5.9%



所在地 岡山県岡山市

竣工年月 2004年3月

C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2009年8月

C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.6%



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 6.6%



所在地 神奈川県相模原市

竣工年月 2004年5月

R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 6.0%



所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

※ 簿価NOI利回り = 2017/1期実績NOIの年換算÷2017/1期末簿価

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

課題

新築物件の供給

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理

日常清掃

設備点検

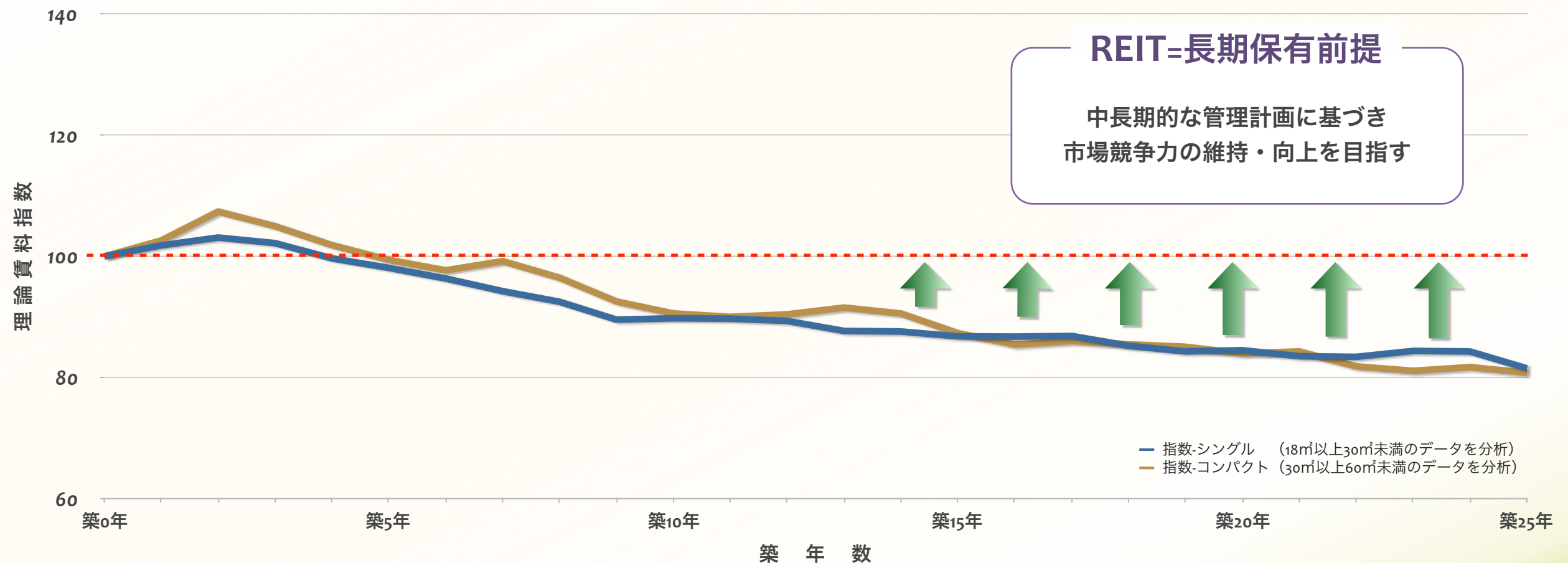
日常修繕

計画的な設備投資の実施

共用部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘッドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。分析は、東京23区のデータをシングル（18㎡以上30㎡未満）及びコンパクト（30㎡以上60㎡未満）に区分して実施。

経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取組み

■P-73 レジディア芝浦

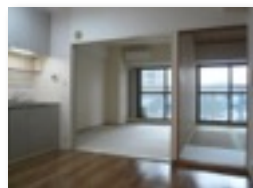
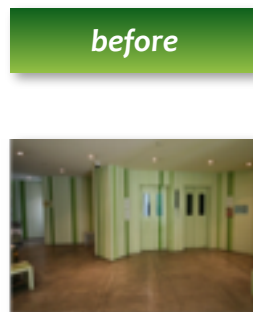
築25年

before

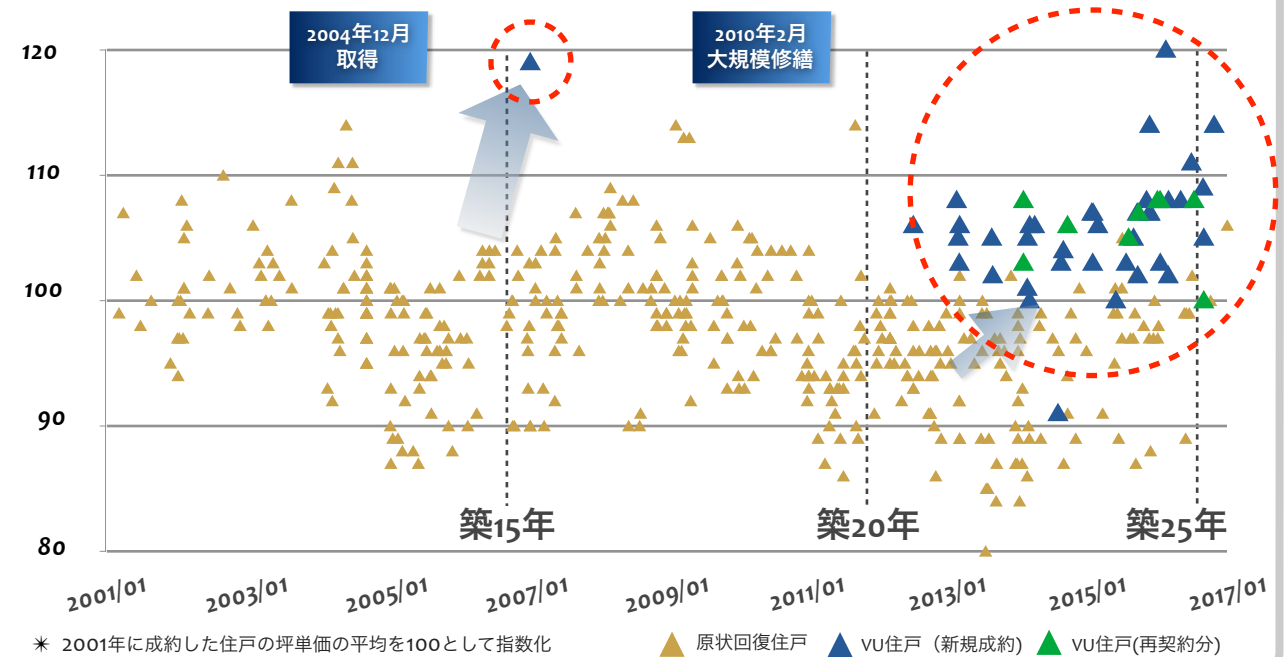
after

共用部修繕工事
工事費：128百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,877千円/戸



工事効果検証



■S-19 レジディア吉祥寺

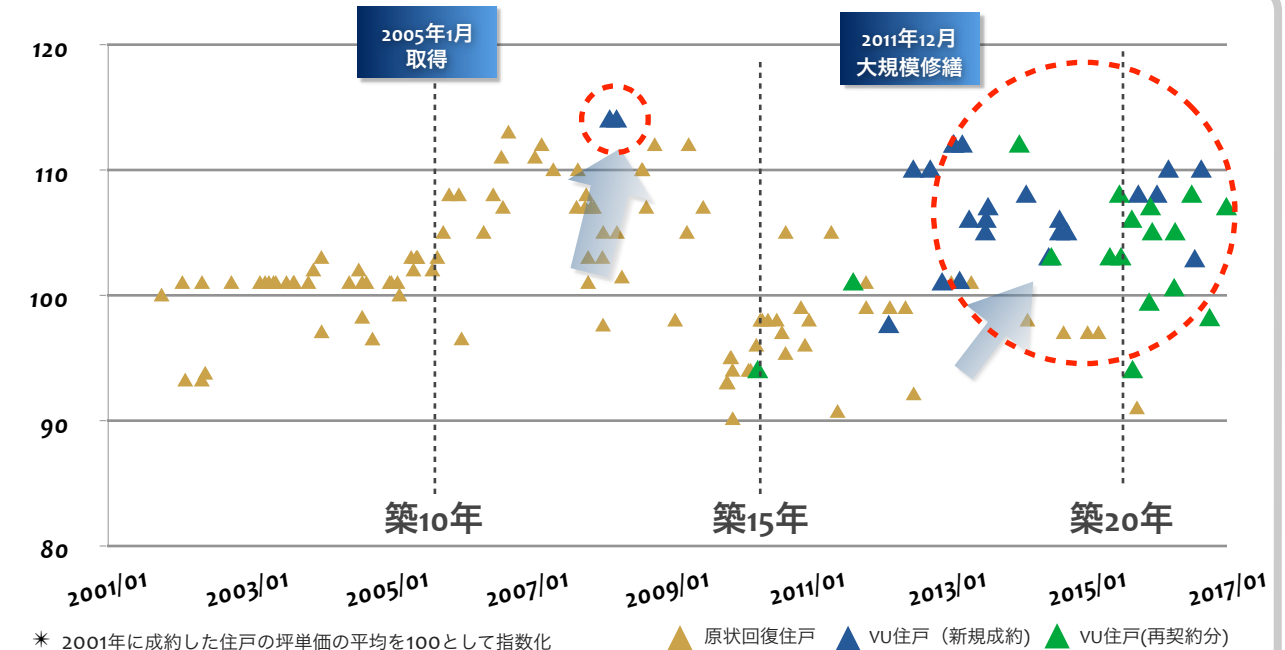
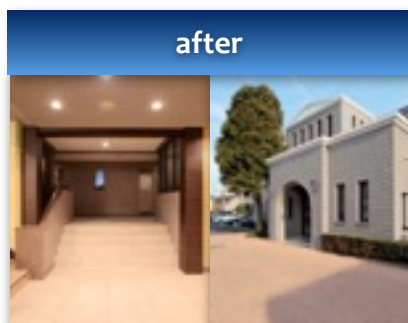
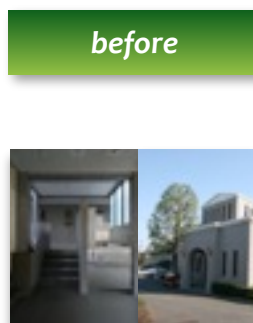
築22年

before

after

共用部修繕工事
工事費：32百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,715千円/戸



ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

RESIDIA (レジディア) ブランド

RESIDIA

RESIDENCE (レジデンス)

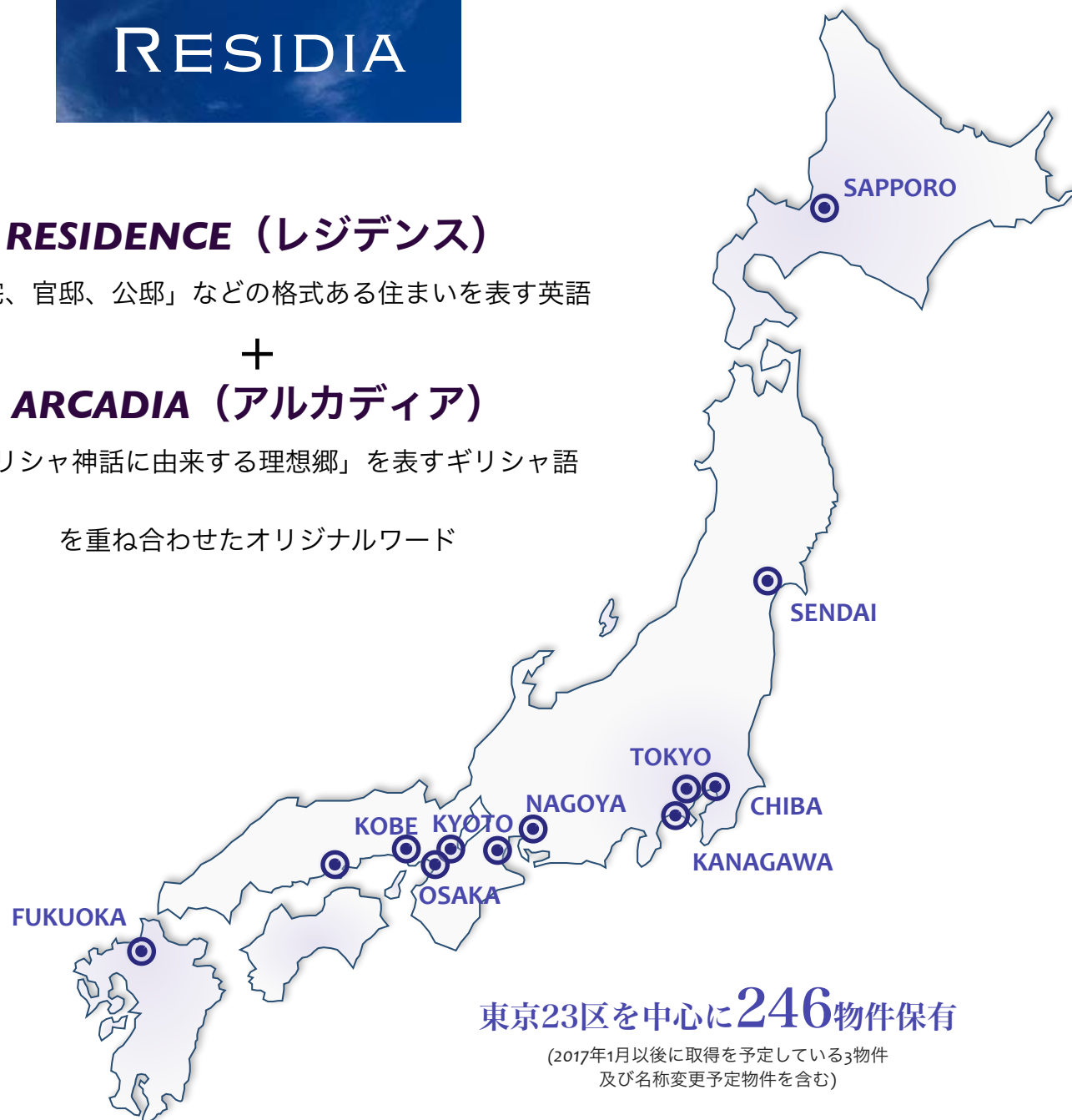
「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット、携帯トイレ等を配付

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



リーシングサイト・館銘板によるブランディング



レジディアリーシングサイト

<http://www.residia.jp/>



レジディア渋谷 館銘板

サステナビリティに関する取組み

中・長期的な資産価値の維持・向上を通じ、投資主価値の更なる向上を図る

環境への配慮

＊ LED照明の導入

省エネ効率の高いLED照明を、新たに9物件の共用部に導入(2017年1月末現在38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
2017/1期は、大規模修繕を4物件、VU工事を11物件34戸にて実施(工事完了ベース)

(合併後実施件数* 大規模修繕 23物件、VU工事 18物件223戸) * 2017年2月23日現在(売却物件除く)

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、売上の一部を寄付する自販機を設置

＊ AEDの設置

50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

256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1,275個配付
* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

寄付型自販機



AED設置例



防災マップ掲示例



防災グッズ例



DBJ Green Building 認証取得



DBJ Green Building 認証を5物件**にて取得
レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1*****

P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング



2016年度
最上位の評価を取得

国内トップクラスの
「環境・社会への配慮」が
なされたビルとして
認証されました

GRESBリアルエステイト評価

2014年 に住宅系J-REITとして初めて参加

2016年は「**Green Star**」を取得



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

** 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

*** 2017年2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

有利子負債の構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2017年1月31日現在

投資法人債の発行実績

発行時点 発行年限	2011年9月	2012年4月	2012年9月	2013年4月	2013年11月	2014年4月	2015年4月	2015年10月	2016年6月	2017年2月
3年		第15回債 40億円 0.86%								
5年	第13回債 80億円 1.27%	第16回債 40億円 1.08%	第17回債 80億円 0.87%					第23回債 15億円 0.326%		第26回債 20億円 0.18%
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%							
10年				第19回債 30億円 1.32%		第21回債 25億円 1.04%	第22回債 20億円 0.726%	第24回債 15億円 0.846%		
12年					第20回債 20億円 1.41%					
15年									第25回債 30億円 0.90%	

※第14期実績

住宅系REIT初

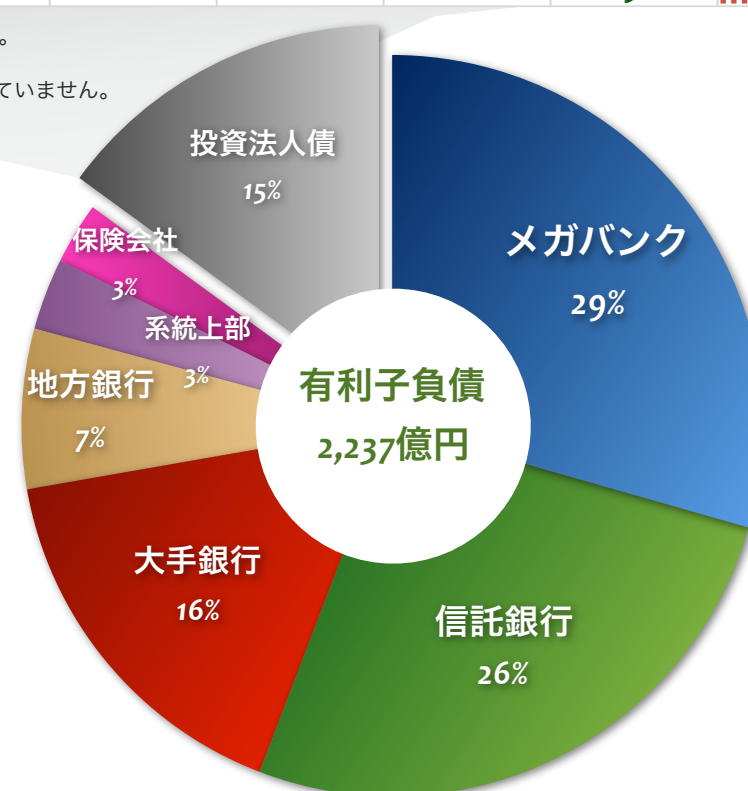
10年債・12年債・15年債を発行

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

* 第26回債（5.5年債）は、2017年7月期（第14期）に発行したため、有利子負債の残高には含まれていません。

※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



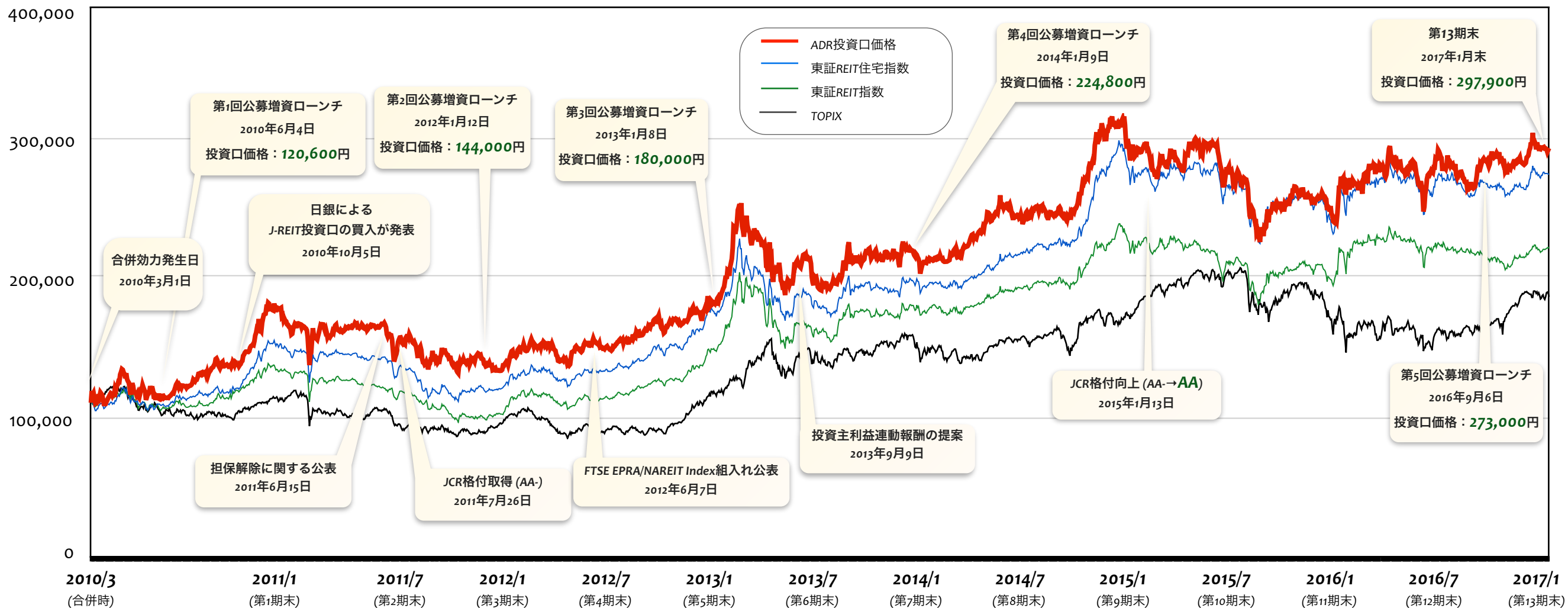
借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	311	16.4
株式会社三菱東京UFJ銀行	311	16.3
株式会社みずほ銀行	181	9.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	168	8.8
株式会社三井住友銀行	165	8.7
株式会社日本政策投資銀行	137	7.2
みずほ信託銀行株式会社	111	5.8
株式会社あおぞら銀行	106	5.6
株式会社りそな銀行	81	4.3
農林中央金庫	70	3.7
株式会社福岡銀行	50	2.6
株式会社新生銀行	42	2.2
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
東京海上日動火災保険株式会社	10	0.5
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
日本生命保険相互会社	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	10	0.5
株式会社七十七銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	5	0.3
株式会社東京都民銀行	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	1,902	100.0

メモ

投資口価格の推移

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	2017/1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	4,021億円 @297,900円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,917口	2.7億円/1,907口	4.6億円/3,160口	5.4億円/3,208口	12.9億円/6,055口	6.8億円/3,174口	6.2億円/2,684口	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口	12.5億円/4,389口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%	49.6%
1口当たりNAV※	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円	230,621円
BPS※	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円	158,601円
インプライドキャップレート	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	4.8%	4.7%	4.5%	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%

※ 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



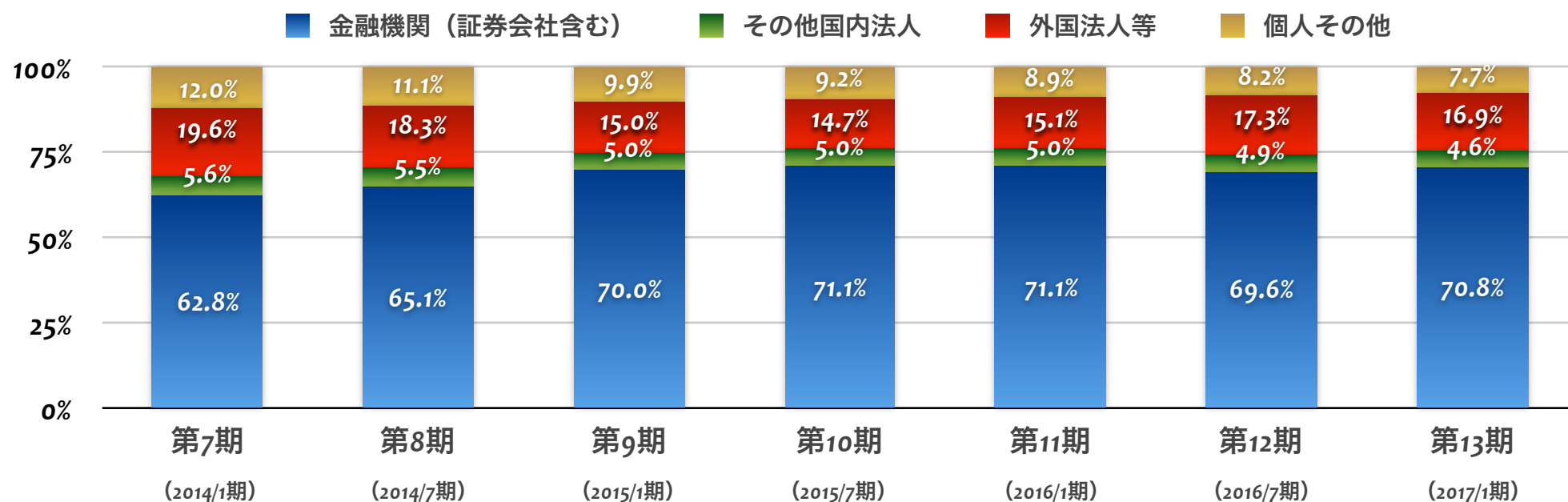
* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主構成

信託銀行（信託口）の保有口数が増加

2017/1期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	955,595	70.8%	207	1.2%
信託銀行	694,527	51.4%	15	0.1%
地方銀行	141,731	10.5%	59	0.3%
生命保険	41,570	3.1%	8	0.0%
証券会社	26,935	2.0%	21	0.1%
損害保険	17,510	1.3%	7	0.0%
信用組合・農協他	16,005	1.2%	48	0.3%
信用金庫	17,317	1.3%	49	0.3%
都市銀行	0	0.0%	0	0.0%
その他国内法人	62,653	4.6%	259	1.5%
外国法人等	227,779	16.9%	275	1.6%
個人その他	103,973	7.7%	16,417	95.7%
合計	1,350,000	100.0%	17,158	100.0%

投資主名（上位10社）	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	363,783	26.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	146,922	10.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	85,449	6.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,126	3.8%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	17,541	1.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	17,406	1.3%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	16,449	1.2%
富士火災海上保険株式会社	14,382	1.1%
株式会社山梨中央銀行	12,666	0.9%
合計	760,524	56.3%



貸借対照表

(単位：千円)

当 期 (2017年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	17,772,257
信託現金及び信託預金	9,471,622
営業未収入金	203,764
前払費用	351,386
その他	4,946
貸倒引当金	△ 10,161
流動資産合計	27,793,815
固定資産	
有形固定資産	
建物	63,802,834
構築物	17,366
機械及び装置	46,191
工具、器具及び備品	99,179
土地	70,314,787
信託建物	130,377,105
信託構築物	95,002
信託機械及び装置	84,428
信託工具、器具及び備品	268,775
信託土地	152,459,428
信託建設仮勘定	2,521
有形固定資産合計	417,567,620
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,078,265
その他	92
無形固定資産合計	3,150,260
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	796,418
差入保証金	523,518
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	2,348,154
固定資産合計	423,066,035
繰延資産	
投資口交付費	7,173
投資法人債発行費	100,759
繰延資産合計	107,932
資産合計	450,967,784

当 期 (2017年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	324,578
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,956,329
未払金	1,330,850
未払費用	151,770
未払消費税等	21,366
前受金	66,297
その他	18,877
流動負債合計	36,870,070
固定負債	
投資法人債	21,500,000
長期借入金	167,318,000
預り敷金及び保証金	1,225,772
信託預り敷金及び保証金	3,219,876
固定負債合計	193,263,649
負債合計	230,133,720
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	127,690,098
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	33,552,162
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,371,523
剰余金合計	93,143,965
投資主資本合計	220,834,064
純資産合計	220,834,064
負債純資産合計	450,967,784

損益計算書

当期 (自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	15,504,314
受取配当金	-
不動産等売却益	-
営業収益合計	15,504,314
営業費用	
賃貸事業費用	6,045,529
不動産等売却損	-
資産運用報酬	1,136,067
資産保管手数料	9,745
一般事務委託手数料	60,534
役員報酬	3,600
租税公課	257,486
貸倒引当金繰入額	-
貸倒損失	26
その他営業費用	189,733
営業費用合計	7,702,724
営業利益	7,801,590
営業外収益	
受取利息	7,208
受取補償金	9,691
未払分配金戻入	3,494
貸倒引当金戻入額	362
その他	2
営業外収益合計	20,760
営業外費用	
支払利息	998,854
投資法人債利息	187,808
投資口交付費償却	2,516
投資法人債発行費償却	14,764
投資口公開関連費用	23,071
融資関連費用	223,341
その他	156
営業外費用合計	1,450,513
経常利益	6,371,837
税引前当期純利益	6,371,837
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,371,232
前期繰越利益	291
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,371,523

当期 (自 2016年 8月 1日 至 2017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	13,823,691
共益費収入	728,212
駐車場収入	441,475
計	14,993,378
その他収入	
付帯収入	68,658
その他	442,277
計	510,935
不動産賃貸事業収入合計	15,504,314
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	836,580
管理業務等委託費用	1,068,122
水道光熱費	235,861
修繕費	480,985
損害保険料	25,170
信託報酬	69,683
その他賃貸事業費用	735,571
減価償却費	2,593,555
不動産賃貸事業費用合計	6,045,529
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,458,784

Advance Residence Investment Corporation

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

札幌

仙台

大阪

名古屋

(取得予定物件を含む)

ポートフォリオ一覧

(2017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%	3,130	2,397	30.6%	4.3%	96.1%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,040	1,438	41.8%	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%	1,240	1,142	8.5%	7.3%	96.4%
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%	1,380	1,167	18.2%	3.1%	95.0%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,600	2,052	26.7%	2.9%	97.7%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,210	1,073	12.7%	7.3%	92.1%
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	1,068	17.0%	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	2,563	13.9%	4.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	718	710	1.0%	4.4%	88.5%
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%	887	727	21.9%	4.3%	92.5%
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%	711	566	25.6%	8.2%	100.0%
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	1,650	1,314	25.5%	4.8%	86.2%
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%	1,120	938	19.3%	5.3%	92.1%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,070	1,415	46.3%	4.1%	98.7%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,040	885	17.5%	3.1%	97.5%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	671	574	16.8%	3.0%	88.6%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	720	742	-3.1%	6.2%	91.9%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,070	1,542	34.2%	2.9%	97.6%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,250	1,818	23.7%	5.3%	97.3%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	389	312	24.4%	8.5%	81.9%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	398	310	28.1%	11.0%	80.4%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	440	347	26.8%	9.9%	90.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	341	268	27.0%	10.6%	91.5%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,120	879	27.4%	4.3%	98.0%
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,810	2,228	26.1%	3.4%	100.0%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,450	1,106	31.1%	4.8%	98.8%
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	1,932	22.6%	4.0%	95.1%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,340	1,148	16.7%	6.5%	95.5%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,500	1,252	19.8%	3.3%	98.4%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,500	1,107	35.4%	2.8%	98.4%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,040	874	19.0%	2.1%	98.2%
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	998	28.2%	4.8%	97.7%
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	986	19.7%	7.3%	89.4%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,640	2,170	21.6%	2.3%	98.6%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	3,730	3,459	7.8%	3.5%	95.8%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,370	1,113	23.0%	8.3%	95.4%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.6%	7,470	6,433	16.1%	2.8%	95.7%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,100	2,005	4.7%	4.0%	92.5%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,890	2,352	22.8%	3.6%	97.3%
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%	4,240	3,599	17.8%	6.8%	90.0%
P-55	レジディアタワー目黒不動産前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.8%	18,600	15,189	22.5%	1.8%	100.0%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,460	2,557	35.3%	2.7%	92.7%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	474	704	-32.8%	2.0%	72.3%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,060	1,508	36.5%	3.4%	100.0%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,410	1,354	4.1%	3.2%	87.1%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,190	1,950	12.3%	7.1%	88.8%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	5,810	5,994	-3.1%	0.7%	96.5%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,540	1,210	27.2%	3.5%	90.9%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,280	1,776	28.3%	3.4%	92.3%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,800	1,553	15.9%	4.6%	94.3%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,800	1,686	6.8%	3.3%	95.9%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,430	1,093	30.8%	4.9%	100.0%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,460	1,224	19.2%	4.4%	93.9%
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	1,728	23.2%	10.9%	97.0%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	987	879	12.2%	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	923	14.8%	4.9%	100.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,470	4,433	23.4%	2.8%	94.2%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	943	887	6.2%	7.9%	89.9%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,950	5,070	17.4%	7.8%	96.4%
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%	11,100	9,007	23.2%	3.6%	98.1%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	964	852	13.0%	7.7%	87.9%
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%	1,480	1,650	-10.3%	4.8%	74.4%
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	1,384	14.8%	8.8%	96.2%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,200	839	43.0%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦K A I G A N	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	2,920	2,355	24.0%	4.4%	98.9%
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	2,017	22.9%	3.0%	92.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,810	1,563	15.7%	10.3%	97.7%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.8%	4,230	3,362	25.8%	2.4%	100.0%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.9%	4,500	3,740	20.3%	4.2%	95.8%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,280	965	32.6%	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%	964	785	22.7%	5.4%	96.7%
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%	1,650	1,244	32.6%	2.6%	95.1%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,070	1,623	27.5%	2.2%	97.1%
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	1,486	29.2%	6.7%	94.8%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,320	3,799	13.7%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	96.1%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.3%	1,380	1,129	22.2%	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%	1,880	1,740	8.0%	3.9%	95.6%
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%	2,740	2,108	29.9%	3.8%	98.3%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,030	951	8.2%	5.4%	91.4%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	728	653	11.4%	3.3%	92.4%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	820	726	12.9%	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%	1,350	1,213	11.3%	8.7%	100.0%
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,760	3,186	18.0%	2.4%	100.0%
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%	1,540	1,312	17.3%	2.8%	96.0%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,150	1,006	14.2%	4.0%	96.5%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	938	901	4.0%	8.4%	97.4%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	989	950	4.1%	3.9%	98.0%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	893	851	4.9%	4.1%	100.0%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	42	1,159	0.3%	1,270	1,200	5.7%	4.1%	100.0%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,460	1,596	54.1%	3.3%	100.0%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,480	2,159	61.2%	4.7%	98.3%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,750	1,407	24.4%	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%	2,140	1,568	36.4%	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%	1,370	946	44.8%	2.9%	93.9%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,100	919	19.6%	9.2%	98.9%
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%	3,660	2,887	26.7%	2.1%	97.1%
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%	1,870	1,553	20.4%	3.6%	96.7%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,160	856	35.4%	9.1%	98.5%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,480	5,063	8.2%	4.3%	90.9%

ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築 時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
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%	3,670	2,989	22.7%	4.6%	98.7%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.5%	1,990	1,854	7.3%	3.8%	93.7%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,460	4,036	10.5%	7.2%	99.5%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	899	823	9.2%	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%	2,270	1,771	28.1%	5.3%	95.9%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	695	549	26.5%	6.4%	93.7%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	477	357	33.4%	3.8%	96.6%
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%	1,180	934	26.2%	5.3%	95.5%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,790	1,340	33.5%	3.4%	91.3%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,130	1,808	17.8%	6.9%	93.1%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,490	1,134	31.4%	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%	1,590	1,191	33.5%	5.9%	96.9%
C-26	レジディア後樂園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	755	554	36.1%	3.5%	100.0%
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	1,856	29.3%	4.0%	99.2%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,040	804	29.3%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,230	984	24.9%	2.3%	98.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,300	1,027	26.5%	6.8%	95.0%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,610	1,284	25.4%	4.0%	93.0%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,940	2,313	27.1%	3.8%	95.5%
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	2,254	14.9%	4.7%	94.9%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	4,010	3,191	25.7%	4.7%	90.3%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	870	642	35.5%	5.0%	100.0%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,290	962	34.0%	6.9%	95.0%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	412	349	18.0%	8.5%	90.7%
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%	742	508	45.8%	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	1,358	17.8%	4.1%	95.8%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,140	892	27.7%	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%	1,560	1,257	24.1%	4.5%	93.3%
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	1,766	17.7%	3.0%	98.7%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,420	1,216	16.7%	5.0%	91.6%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,540	1,210	27.2%	3.9%	100.0%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	7,470	6,151	21.4%	2.6%	96.6%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	818	670	21.9%	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%	7,040	5,141	36.9%	2.4%	96.0%
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%	5,400	3,667	47.2%	4.3%	92.3%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,210	859	40.8%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	2,850	1,919	48.5%	7.2%	98.7%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.3%	1,480	1,103	34.1%	4.4%	100.0%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	2,950	2,310	27.7%	3.5%	99.2%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,510	2,502	40.2%	4.0%	97.3%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,450	2,490	38.5%	5.3%	98.1%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,210	1,763	25.3%	4.5%	95.9%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,240	980	26.4%	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%	2,780	2,065	34.6%	4.2%	97.8%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,450	1,136	27.6%	1.8%	96.1%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,310	1,053	24.3%	4.5%	94.6%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,410	1,775	35.7%	4.9%	95.4%
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%	2,870	2,305	24.5%	4.0%	96.3%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	802	660	21.5%	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%	1,200	940	27.6%	3.5%	95.6%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.9%	11,100	8,145	36.3%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	97.0%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	613	527	16.3%	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%	700	609	14.9%	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%	1,360	1,135	19.8%	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%	502	433	15.9%	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%	1,320	1,124	17.3%	3.0%	87.8%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,530	1,292	18.4%	6.1%	96.6%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,270	1,197	6.1%	3.2%	97.7%
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	1,789	6.1%	3.8%	100.0%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	623	520	19.8%	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	401	13.6%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	754	695	8.5%	4.1%	100.0%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	540	493	9.4%	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%	1,490	1,369	8.8%	4.4%	98.7%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,160	1,006	15.3%	5.1%	97.0%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,080	904	19.5%	3.5%	95.0%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,600	1,432	11.7%	3.1%	96.0%
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.5%	2,350	2,031	15.7%	3.8%	99.0%
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%	2,190	1,885	16.2%	3.7%	91.7%
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%	1,820	1,709	6.5%	4.7%	94.5%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.1%	5,150	4,817	6.9%	1.9%	95.8%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	745	711	4.7%	5.5%	97.5%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.3%	1,190	1,037	14.7%	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	0.4%	1,950	1,787	9.1%	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	1,082	8.1%	5.0%	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%	743	683	8.7%	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%	607	508	19.3%	2.9%	94.1%
S-14	レジディア横浜関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,880	1,541	22.0%	8.4%	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%	914	720	26.9%	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%	1,930	1,498	28.8%	7.2%	94.5%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,090	2,560	20.7%	(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%	1,600	1,435	11.5%	9.1%	95.9%
S-20	バシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.2%	16,100	11,998	34.2%	4.5%	100.0%
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,190	1,561	40.2%	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%	1,110	775	43.2%	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%	2,810	2,099	33.9%	6.7%	94.3%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,020	829	23.0%	6.6%	92.9%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	982	810	21.2%	7.5%	95.9%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	922	765	20.4%	6.1%	96.0%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,120	1,642	29.1%	4.7%	95.7%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,210	1,023	18.2%	7.5%	100.0%
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,230	1,083	13.5%	6.8%	100.0%
S-31	レジディア横浜馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,140	791	44.1%	11.5%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	683	651	4.8%	11.0%	96.2%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	691	670	3.0%	5.0%	100.0%

ポートフォリオ一覧

(2017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-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,720	1,494	15.1%	10.9%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2	91	1,290	0.3%	1,420	1,057	34.2%	3.4%	93.5%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,150	1,545	-25.6%	4.2%	100.0%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	924	900	2.7%	5.7%	98.1%
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%	4,080	3,469	17.6%	(サウス棟・センター棟)6.8% (ノース棟)6.7%	100.0%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,410	1,240	13.6%	3.4%	96.3%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,140	860	32.6%	8.3%	97.5%
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	1,984	36.6%	3.2%	93.9%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	915	883	3.5%	2.4%	96.2%
R-14	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,450	1,062	36.5%	6.6%	94.5%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,450	1,802	35.9%	9.9%	98.0%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋	2007/8	198	2,330	0.5%	2,970	2,164	37.2%	3.5%	95.2%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋	1992/4	124	1,340	0.3%	1,450	1,164	24.5%	3.9%	96.8%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,180	844	39.7%	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%	393	325	20.6%	2.7%	97.4%
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋	2005/2	38	685	0.2%	796	615	29.4%	5.0%	92.6%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,030	1,486	36.6%	0.9%	99.3%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,470	1,216	20.9%	1.1%	97.5%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,410	1,016	38.7%	1.4%	100.0%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋	2005/5	33	831	0.2%	909	765	18.7%	4.1%	96.5%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	757	653	15.8%	13.5%	89.7%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋	2005/11	122	3,700	0.8%	4,250	3,373	26.0%	3.1%	98.3%
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%	1,220	964	26.5%	1.2%	94.5%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋	2006/12	27	751	0.2%	839	698	20.2%	3.9%	100.0%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,450	1,850	32.4%	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%	1,590	1,111	43.1%	7.5%	96.2%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋	2007/2	57	652	0.1%	933	641	45.5%	4.8%	90.0%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	737	514	43.3%	2.5%	100.0%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	668	482	38.5%	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	1,414	30.1%	8.7%	93.0%
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	1,016	29.9%	7.8%	94.5%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,250	977	27.9%	4.8%	96.5%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,060	2,308	32.6%	2.6%	98.0%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋	2008/2	122	1,206	0.3%	1,650	1,175	40.4%	3.6%	93.8%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,690	2,659	38.7%	3.6%	91.9%
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%	1,140	881	29.3%	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	0.4%	2,450	1,908	28.4%	9.1%	93.2%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋	2007/1	86	972	0.2%	1,250	966	29.3%	2.8%	90.8%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,140	1,464	46.2%	0.7%	100.0%
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	1,220	25.4%	8.9%	97.3%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,020	870	17.2%	12.4%	96.7%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	4,650	3,288	41.4%	7.1%	97.1%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,000	1,765	13.3%	2.3%	96.0%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋	2006/2	127	2,862	0.7%	3,730	2,879	29.5%	3.1%	92.8%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,360	1,794	31.5%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	94.7%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,350	1,058	27.6%	5.8%	92.0%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,600	1,120	42.8%	2.3%	97.1%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	859	593	44.6%	2.1%	90.5%
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	1,070	24.2%	1.1%	97.9%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,500	2,799	25.0%	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%	977	863	13.1%	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%	305	238	27.9%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,370	1,115	22.8%	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%	737	560	31.4%	1.2%	93.2%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	580	505	14.8%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	540	402	34.0%	1.4%	96.7%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,290	1,153	11.8%	3.4%	94.3%
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	1,151	13.8%	4.5%	100.0%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,530	1,393	9.8%	1.8%	99.3%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,100	865	27.1%	2.3%	97.9%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋	2008/3	70	907	0.2%	1,080	964	12.0%	4.4%	96.3%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋	2007/12	77	868	0.2%	965	950	1.6%	4.2%	90.9%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,320	2,284	1.6%	5.2%	100.0%
257物件合計				20,565	436,918	100.0%	517,944	420,717	23.1%	2.4%	96.6%

エリア別		物件数	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率
P	都心主要7区	89	5,437	172,010	39.4%	197,075	165,367	19.2%
C	都心部	81	6,385	139,774	32.0%	169,598	135,205	25.4%
S	首都圏	24	2,254	40,984	9.4%	48,027	38,270	25.5%
R	政令指定都市等	63	6,489	84,148	19.3%	103,244	81,874	26.1%
合計		257	20,565	436,918	100.0%	517,944	420,717	23.1%

※参考 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)

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)
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	3,190
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	1,480
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3(予定)	90	1,430	1,580
3物件合計				277	5,798	6,250

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	89	5,437	172,010	38.9%
C	都心部	83	6,572	144,142	32.6%
S	首都圏	24	2,254	40,984	9.3%
R	政令指定都市等	64	6,579	85,578	19.3%
合計		260	20,842	442,716	100.0%

資産運用会社について



AD インベストメント・マネジメント 株式会社 AD Investment Management Co., Ltd.

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

代表者: 代表取締役社長 高坂 健司

資本金の額: 3億円

事業内容: 投資運用業

従業員数: 69名（社外取締役、社外監査役除く）

登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(3)第84325号）
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ <http://www.adim.co.jp/>

資産運用会社の主な取り組み

-  一級建築士事務所登録
-  新卒社員採用（3期/計7名）
-  日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得
*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
-  社外エンジニアリング業務受注開始
-  学生向けリノベーションコンペ開催

社長メッセージ



「長期安定的な利益分配の実現」に向けて

日頃よりアドバンス・レジデンス投資法人をご愛顧いただきありがとうございます。

当期は外部成長や財務戦略の実行に加え、内部成長における成果が著しく、好結果に結びついたものと考えています。賃貸住宅の特性から「華々しい成果」とは結び付き難いものの、資産運用会社を信頼して投資口を保有頂いている皆様に「長期安定的な利益分配」を実施すべく、今後も各施策をきっちり実行して参ります。

引き続き、ご支援、ご協力のほど宜しくお願い致します。

代表取締役社長 高坂 健司

ホームページ

各種情報を手軽にご利用できます

ホームページアドレス www.adr-reit.com

ホームページ上で決算情報や
保有物件に関する詳細な情報が
取得できます

掲載情報

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

一部情報は、Excelデータでのダウンロードも可能です。



The screenshot shows the homepage of Advance Residence Investment Corporation. The header includes the company name in Japanese and English, and the RESIDIA logo. The main navigation menu includes links to '投資法人について', 'ポートフォリオ', 'IR・財務', and '投資をお考えの皆様へ'. The 'ポートフォリオ' menu is expanded, showing options like 'トピック物件', '物件マップ', '物件一覧', '稼働率', and '物件データ'. The main content area features a large image of a modern building at night, with the text 'J-REIT 最大の分配準備積立金' overlaid. Below this, there is a table with financial data:

稼働率	1口当たり分配金	2016年11月29日現在	分配準備積立金
11月度 96.4%	2016年7月期（実績） 4,774 円	取得価格合計 4,369 億円	残高 335 億円
12月度 96.4%	2017年1月期（予想） 4,859 円	保有物件数 257 物件	投資口価格 (3269) >

Below the table, there is a '最新情報' (Latest Information) section with a list of recent news items, including press releases and notices. At the bottom, there are three 'トピックス' (Topics) buttons.

メモ

メモ



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



お問い合わせ



ADインベストメント・マネジメント株式会社

経営管理部 IRチーム

TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com



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

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

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

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