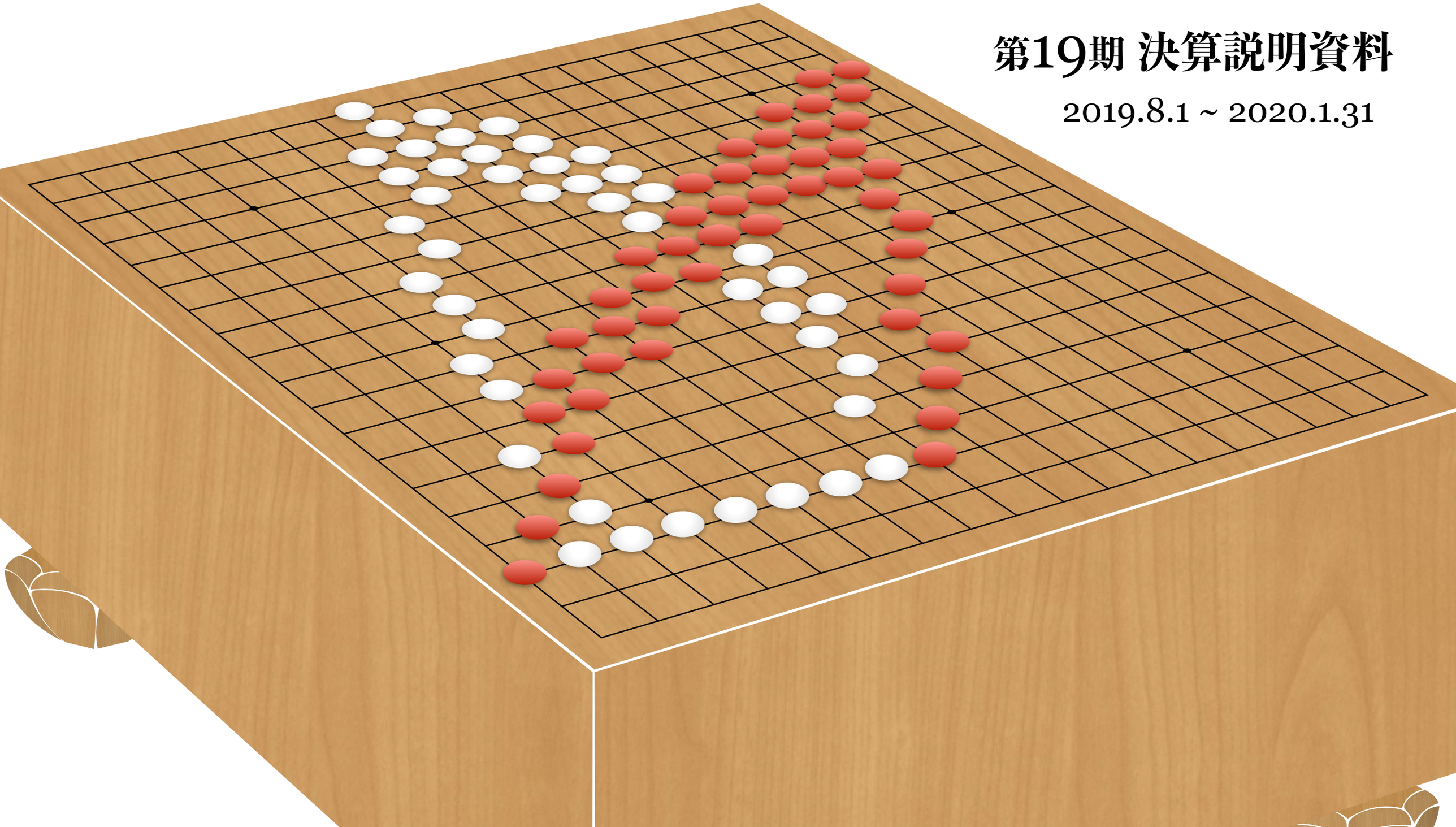
アドバンス・レジデンス投資法人

第19期 決算説明資料

2019.8.1 ~ 2020.1.31



目　次

2020年1月期 取得物件

R-78 レジディア榴岡公園

P-113 レジディア西小山

C-90 レジディア池上Ⅱ

P-112 レジディア市谷砂土原

P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ

決算ハイライト	3
決　算　実　績	4
資　産　取　得	5
資　産　運　用	9
資　産　管　理	14
財　務　状　況	19
業　績　予　想	23
参　考　情　報	27

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

2020年1月期 決算ハイライト

高稼働の維持・賃料上昇の継続

業績予想比 **+166円**

1口当たり純利益	EPU	5,736円	前期比 +9.2%	予想比 +3.0%
1口当たり分配金	DPU	5,620円	前期比 +2.1%	予想比 +3.1%
1口当たりFFO		7,267円	前期比 △0.1%	
1口当たりNAV		285,013円	前期比 +5.3%	
保有資産含み益		1,708億円	含み益率 40.0%	

資産取得

東京23区比率の上昇

取得総額*	9物件 154億円
取得物件における東京23区比率**	86.1%
償却後利回り***	4.2%

* 取得価格合計。2020年7月期取得予定物件を含む。
** 取得価格ベース
*** 鑑定評価書における年間NOI 及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。

資産運用

賃料上昇の継続

入替賃料変動率*	4.6%
更新賃料変動率*	1.1%
RDT目黒不動前のPT化によるNOI増加	+40百万円
期中平均稼働率	96.8%

* 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。

財務状況

公募増資によるLTV引き下げ

総資産LTV	47.9%	(前期比 △2.0pt)
鑑定LTV	36.7%	(前期比 △2.3pt)
信用格付 JCR:	AA	(安定的)
R&I:	AA-	(安定的)

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2019年8月1日～2020年1月31日

2020年1月期 決算実績

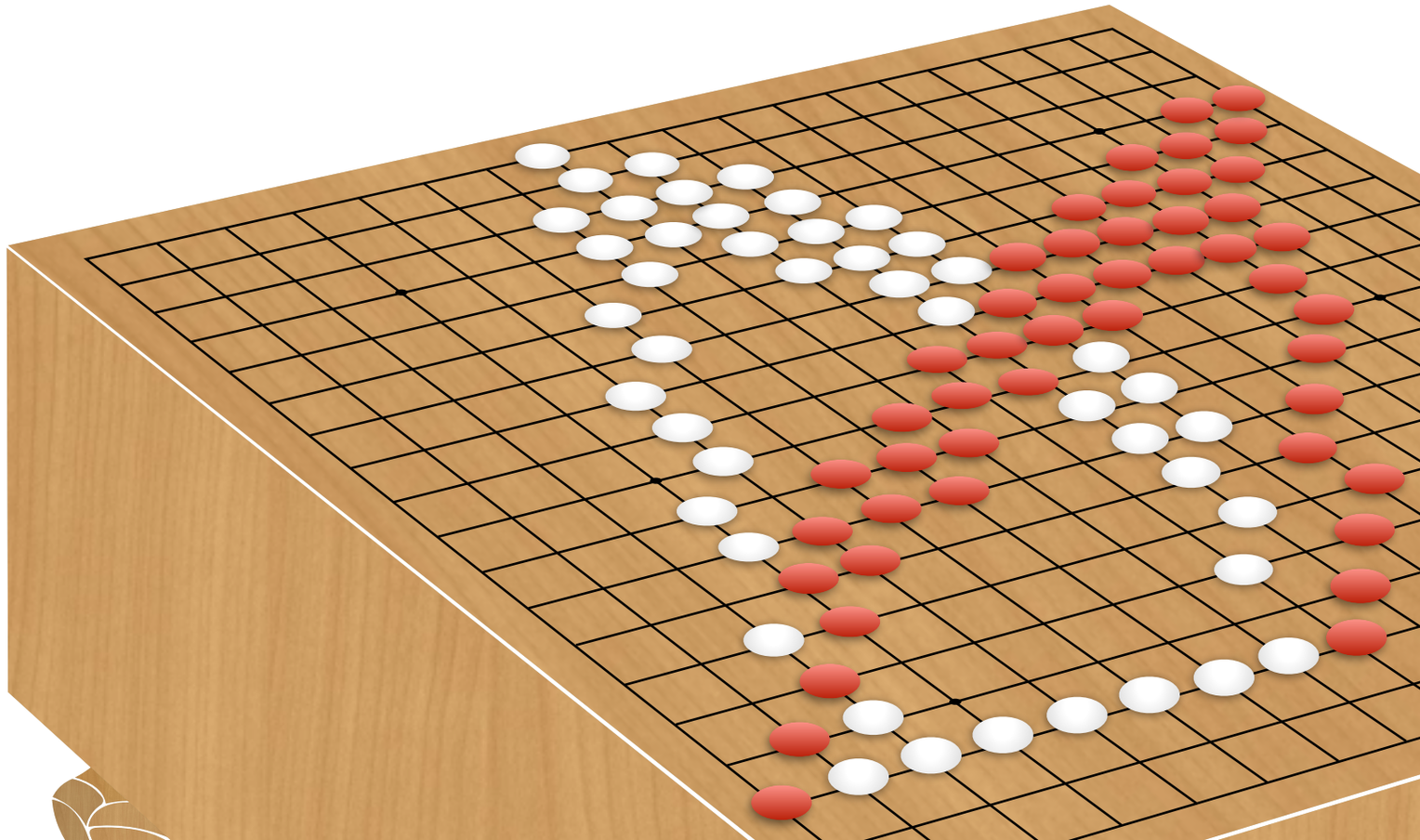
単位： 百万円

	①第19期予想 業績予想 (2019/9/10発表)	②第19期実績 2020年1月期 実績	②－① 差異	②－① 主な差異理由	②－① 差異	③第18期実績 2019年7月期 実績	②－③ 差異	②－③ 主な差異理由	②－③ 差異
営業収益	17,046 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	17,175 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+129	▷物件売買 譲渡益の予想差異 ▷物件運用 稼働率及び賃料の上昇等による増収 その他収入の増加	 △5 +75 +59	16,465 (265物件ベース) 期中平均稼働率 97.1%	+709	▷物件売買 RD東銀座譲渡による譲渡益の発生 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 非繁忙期に伴う礼金更新料収入の減少 その他収入の増加	 +642 +76 +79 △130 +41
営業利益	8,741 (減価償却費：2,757) (固都税等： 884)	8,964 (減価償却費：2,762) (固都税等： 884)	+223 (NOI：+217)	▷賃貸事業費用 修繕費等の減少 水道光熱費の減少 その他費用の減少 減価償却費の増加 ▷一般管理費 増益による資産運用報酬の増加 その他管理費の減少	 +46 +22 +13 △5 △21 +37	8,202 (減価償却費：2,730) (固都税等： 880)	+762 (NOI：+179)	▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 非繁忙期に伴う手数料等の減少 その他費用の減少 減価償却費の増加 ▷一般管理費 増益による資産運用報酬の増加 その他管理費の減少	 △24 +86 +38 △20 △51 +23
経常利益	7,715 (金融費用*：1,003)	7,945 (金融費用*：1,008)	+230	違約金収入等の増加	+6	7,094 (金融費用*：1,079)	+851	違約金収入等の増加 公募増資による有利子負債の返済による支払利息の減少等	+15 +73
当期純利益	7,714	7,945	+230			7,094	+851		
1口当期純利益 (EPU)	5,570円	5,736円	+166円	期末発行済投資口数 1,385,000口		5,254円	+482円	期末発行済投資口数 1,350,000口	
内部留保額/口	362円	358円	△4円	譲渡益642百万円のうち、 145百万円(1口当たり104円)を分配 分配後の内部留保残高：497百万円		-	-		
(譲渡益からの分配額/口)	(105円)	(104円)	△1円			-	-		
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：311億円		249円	△7円		
1口当たり分配金 (DPU)	5,450円	5,620円	+170円			5,504円	+116円		
総資産LTV	48.0%	47.9%	△0.1pt			49.9%	△2.0pt		

* 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。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産取得



2019年8月1日～2020年1月31日

2020年1月期 取得譲渡物件

東京23区を中心に9物件 154億円の取得を決定

2020年3月11日現在

東京23区比率の上昇

2020年1月期 取得資産		所在地		取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能戸数	NOI利回り*	償却後利回り*	築年数**	取得日
P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	東京23区	1,915	57	4.7%	4.2%	11.8年	2019年 9 月26日
P-112	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	東京23区	4,085	28	4.8%	4.3%	11.4年	2019年 9 月26日
P-113	レジディア西小山	東京都目黒区	東京23区	1,671	56	4.7%	4.1%	1.6年	2019年11月 1 日
C-90	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	東京23区	1,074	42	4.8%	4.1%	3.0年	2019年11月 1 日
R-78	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市		740	63	5.6%	4.3%	13.5年	2019年12月27日
				9,485	246	4.8%	4.2%	9.2年	

2020年7月期 取得予定資産			所在地		取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能戸数	NOI利回り*	償却後利回り*	築年数**	取得予定日
P-114	レジディア南品川Ⅱ	スポンサー	東京都品川区	東京23区	2,120	83	4.7%	4.1%	3.9年	2020年 4 月20日
P-115	レジディア神楽坂Ⅱ	スポンサー	東京都新宿区	東京23区	1,110	23	4.6%	4.2%	3.1年	2020年 3 月27日
C-91	レジディア笹塚Ⅲ	スポンサー	東京都杉並区	東京23区	1,361	44	4.6%	4.0%	0.6年	2020年 3 月27日
R-79	レジディア仙台上杉	スポンサー	宮城県仙台市		1,409	92	5.3%	4.1%	0.5年	2020年 3 月27日
					6,000	242	4.8%	4.1%	2.8年	

2020年1月期 譲渡資産		所在地	譲渡予定価格 (百万円)	賃貸可能戸数	19/7期末簿価 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	譲渡益 (百万円)	譲渡日
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	5,740	169	4,980	5,740	642	2019年 9 月26日

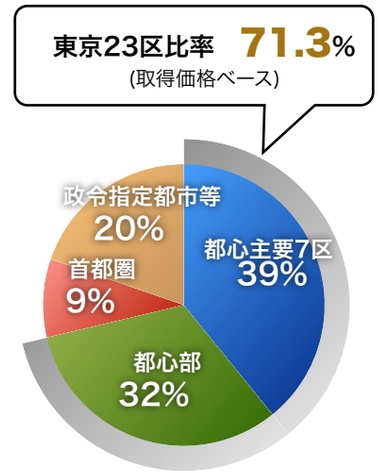
P-112
レジディア市谷砂土原

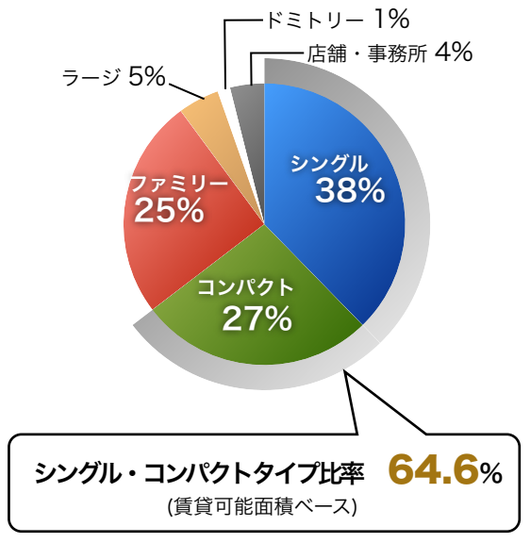
P-114
レジディア南品川Ⅱ

C-90
レジディア池上II

R-78
レジディア榴岡公園

取得後のポートフォリオ



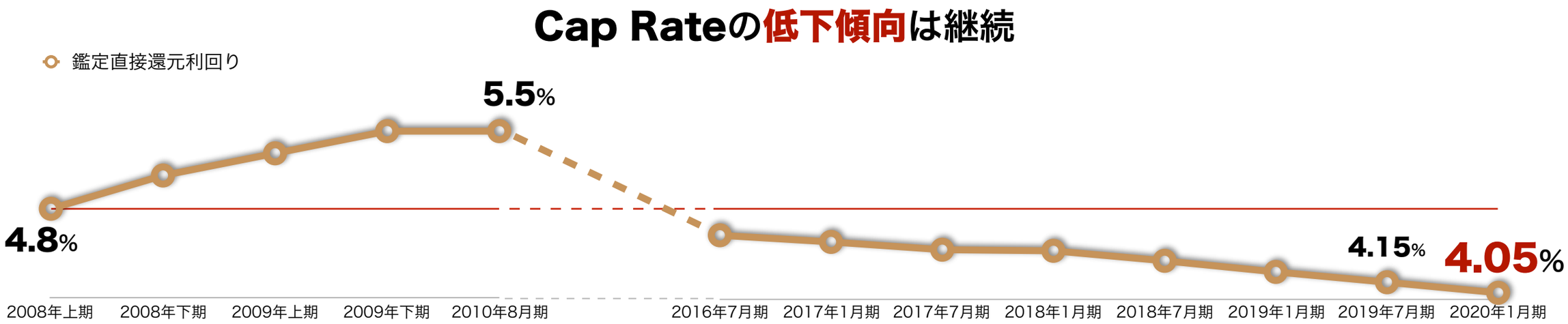


* 鑑定評価書における年間NOI 及び年間NOIから想定減価償却費を控除した金額をそれぞれ取得価格で除して算出しています。
** 取得決議日(レジディア市ヶ谷Ⅱ及びレジディア市谷砂土原は2019年7月11日、その他の物件については2019年9月10日)現在

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産取得実績の推移

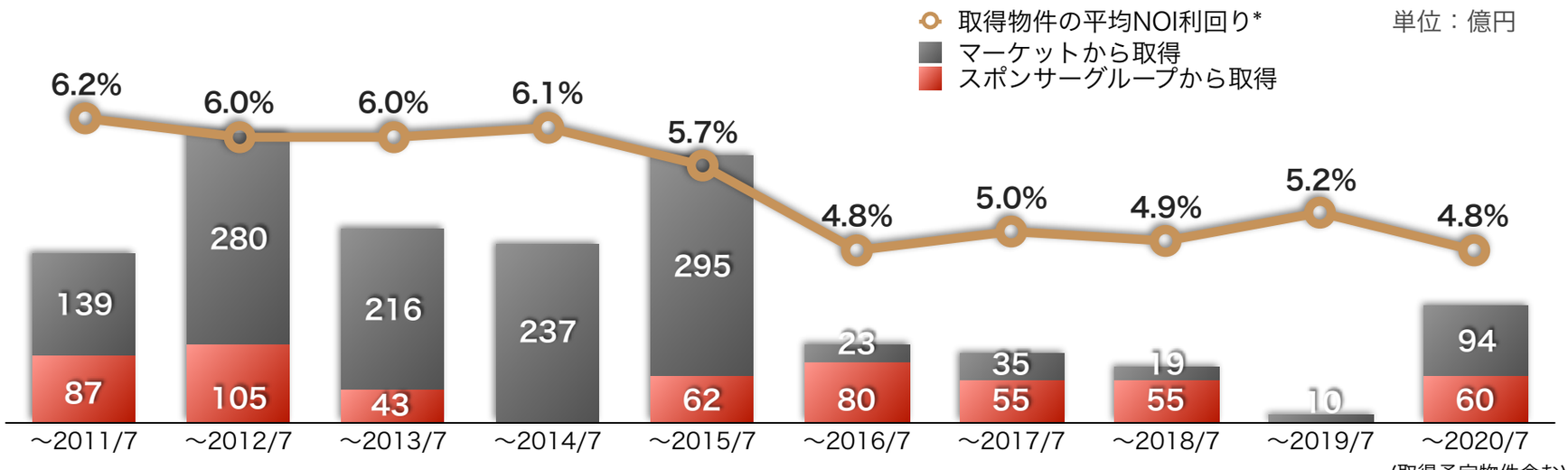
鑑定Cap Rateの推移

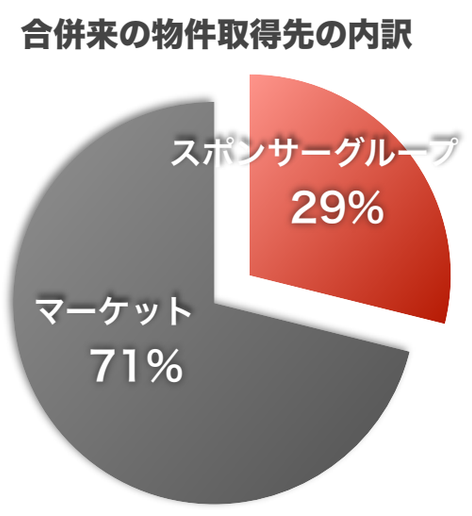


鑑定評価の概要については、P.34ページをご参照ください。

合併来の取得実績

2020年3月11日現在





* 鑑定評価書における年間NOI を基に取得価格ベースの情報を記載。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

スポンサーパイプライン

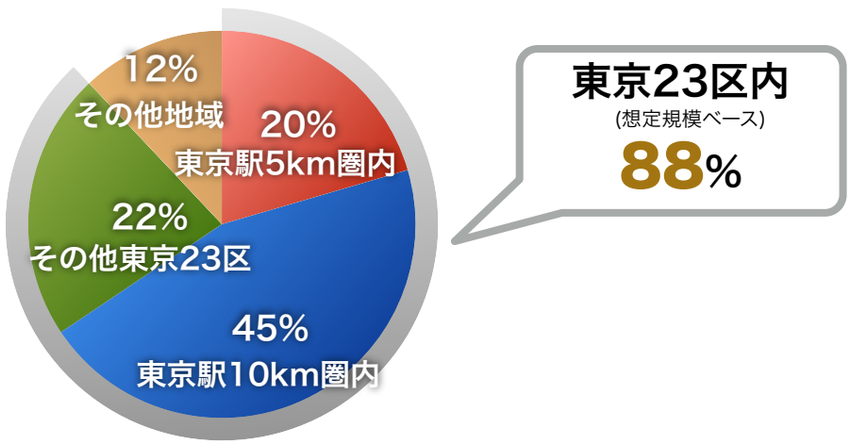
2020年1月期末現在

計 28 物件　想定規模 約 522 億円*　（竣工済 355億円）

伊藤忠グループの開発案件

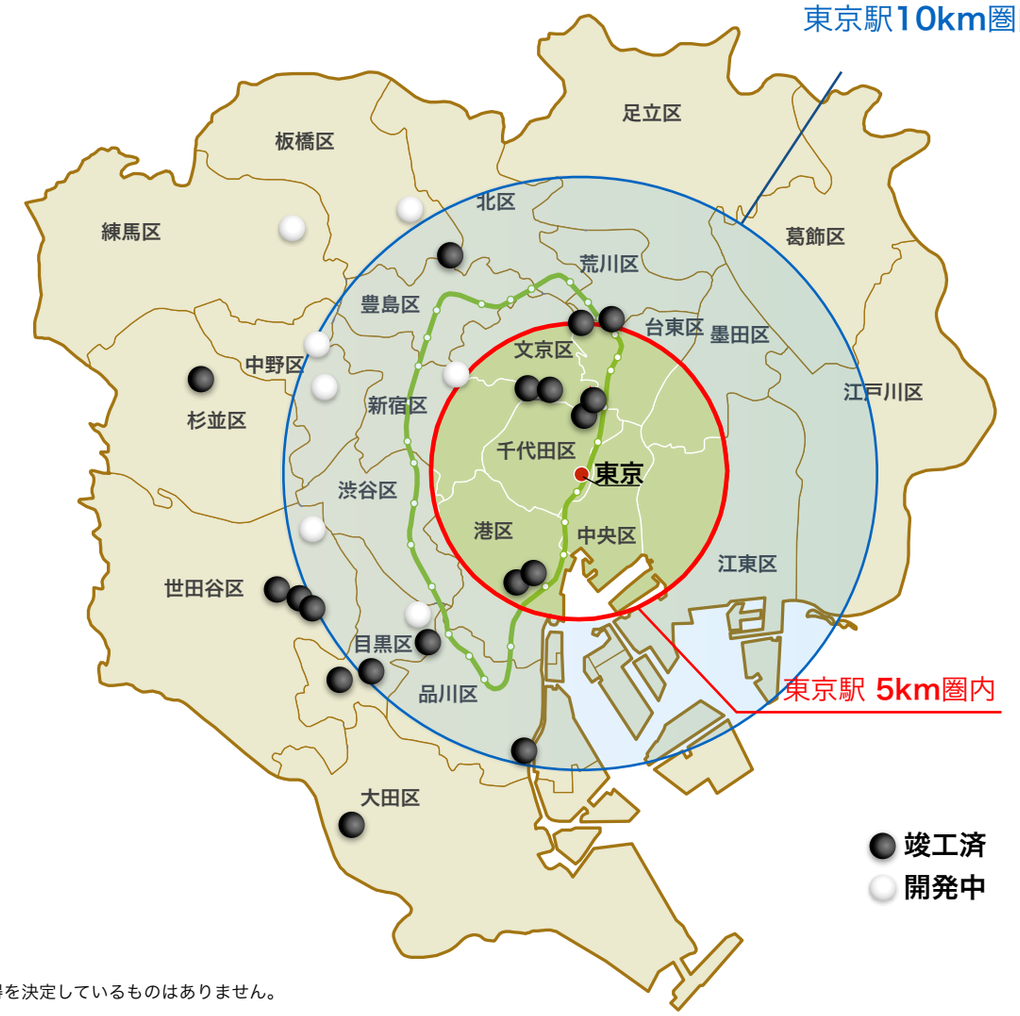
ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	7 物件	267 戸	107 億円	107 億円
東京駅10km圏内	11 物件	767 戸	235 億円	111 億円
その他東京23区	7 物件	420 戸	117 億円	85 億円
その他地域	3 物件	539 戸	62 億円	52 億円
計	28 物件	1,993 戸	522 億円	355 億円



東京23区内
(想定規模ベース)
88%

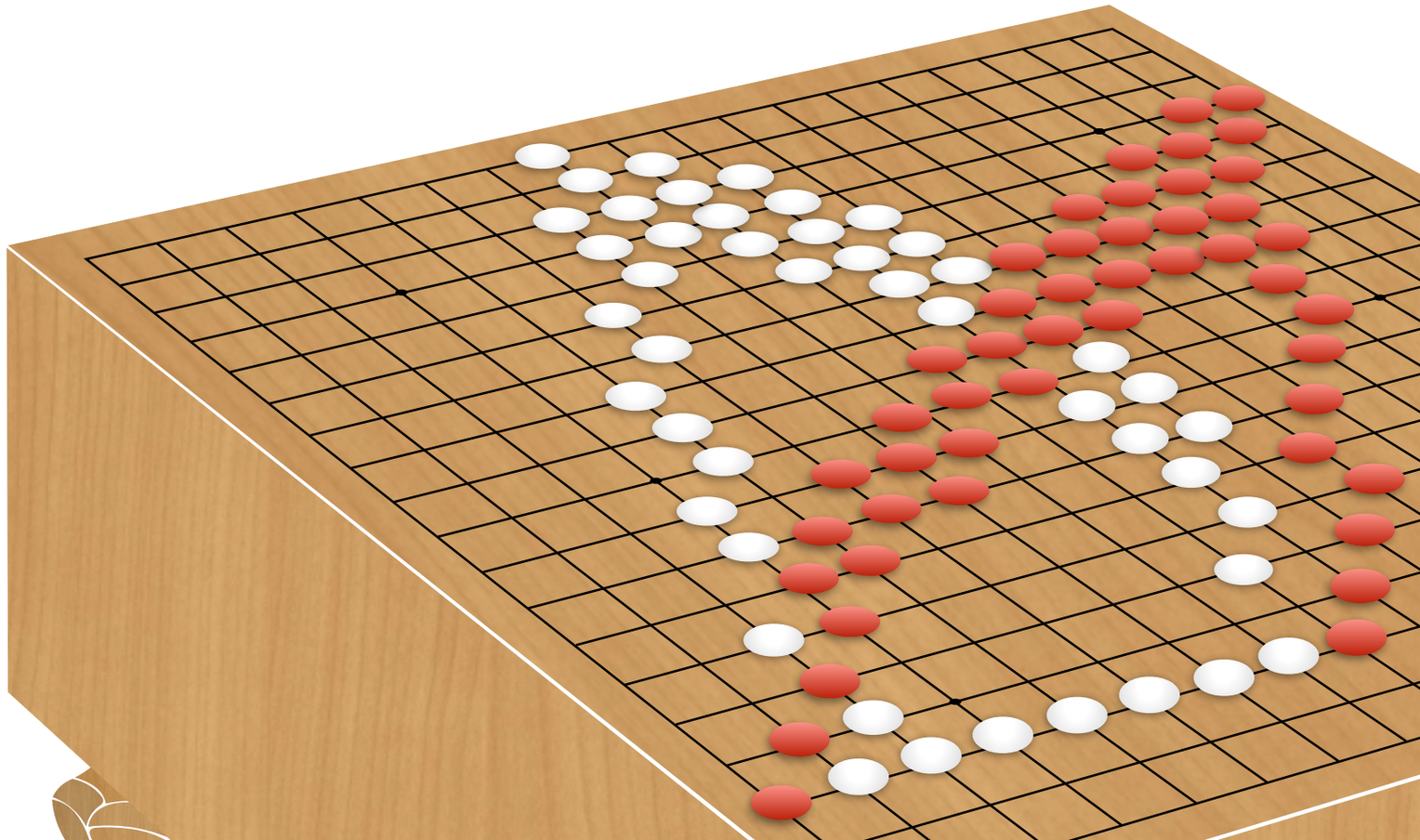
東京23区内における開発案件の所在地



* 想定規模とは資産運用会社による試算金額であり、実際の取得価格とは異なる場合があります。また、2020年3月11日現在でこれらの物件を本投資法人が取得を決定しているものはありません。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

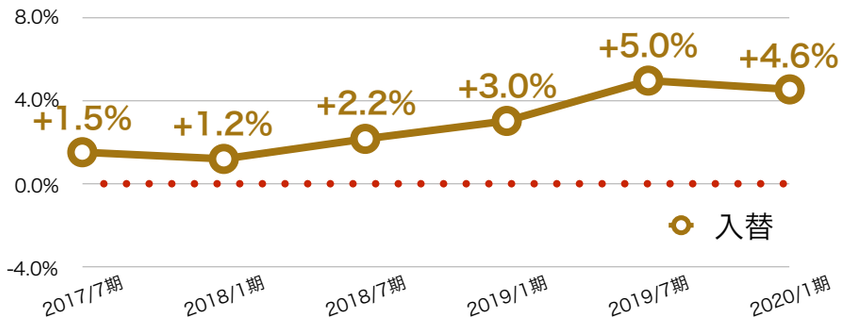
資産運用

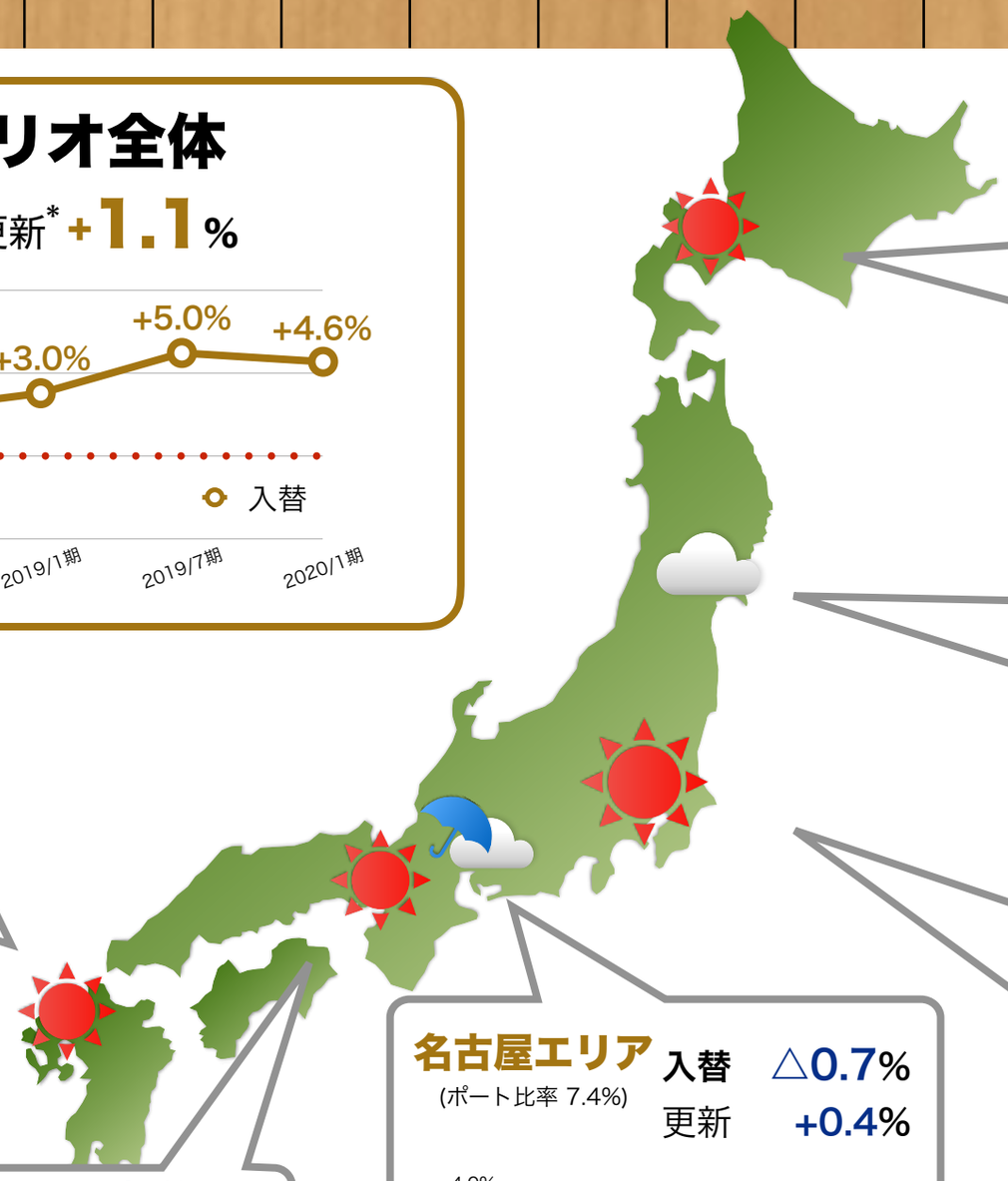


エリア別 賃料変動推移

ポートフォリオ全体

入替* +4.6% 更新* +1.1%

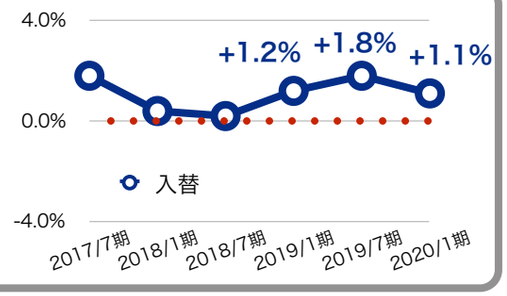




札幌エリア

(ポート比率** 5.7%)

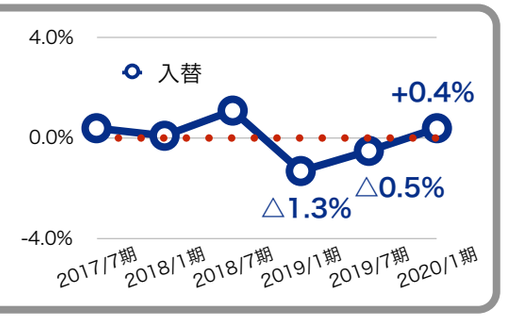
入替 +1.1%
更新 +0.0%



仙台エリア

(ポート比率 3.4%)

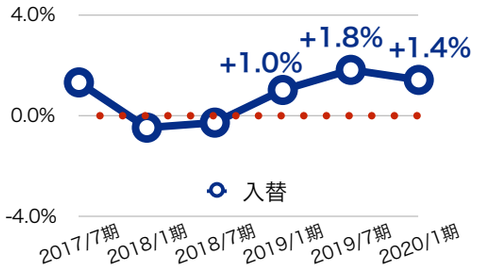
入替 +0.4%
更新 +0.7%



福岡エリア

(ポート比率 3.7%)

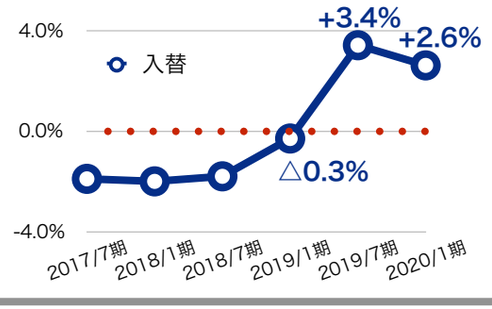
入替 +1.4%
更新 +0.4%



関西エリア

(ポート比率 11.9%)

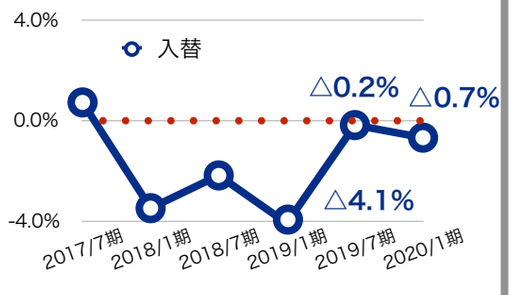
入替 +2.6%
更新 +0.5%



名古屋エリア

(ポート比率 7.4%)

入替 △0.7%
更新 +0.4%



東京23区

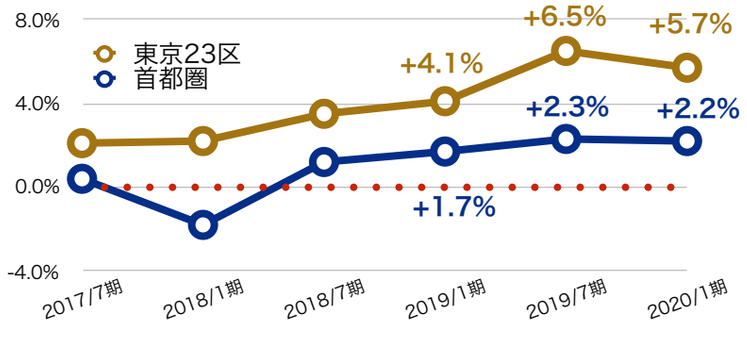
(ポート比率 57.4%)

入替 +5.7%
更新 +1.4%

首都圏***

(ポート比率 10.4%)

入替 +2.2%
更新 +0.7%



*** 首都圏とは東京23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。

* 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。

** ポート比率とは各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

エリア別 入替更新実績

2020年1月期 入替・更新の内訳

入替

	件数	占有率	増減額	増減率	賃料変動戸数比率
東京23区	1,063	62.5%	+9.0	+5.7%	89.4% / 3.6%
首都圏	96	5.6%	+0.1	+2.2%	64.6% / 19.8%
札幌	98	5.8%	+0.0	+1.1%	63.3% / 6.1%
仙台	41	2.4%	+0.0	+0.4%	29.3% / 34.1%
名古屋	115	6.8%	△0.0	△0.7%	20.0% / 59.1%
関西	190	11.2%	+0.4	+2.6%	63.7% / 21.6%
福岡	99	5.8%	+0.1	+1.4%	55.6% / 12.1%
計	**1,702**	**100%**	**+9.7**	**+4.6%**	75.5% / 11.6%

更新

単位： 百万円（月額）

減額更新住戸なし

	件数	占有率	増減額	増減率	賃料変動戸数比率
東京23区	1,664	64.0%	+3.3	+1.4%	53.6% / 46.4%
首都圏	129	5.0%	+0.0	+0.7%	33.3% / 66.7%
札幌	167	6.4%	-	-	100%
仙台	42	1.6%	+0.0	+0.7%	31.0% / 69%
名古屋	144	5.5%	+0.0	+0.4%	11.1% / 88.9%
関西	313	12.0%	+0.1	+0.5%	10.5% / 89.5%
福岡	142	5.5%	+0.0	+0.4%	19.0% / 81%
計	**2,601**	**100%**	**+3.7**	**+1.1%**	39.4% / 60.6%

0% 50% 100%

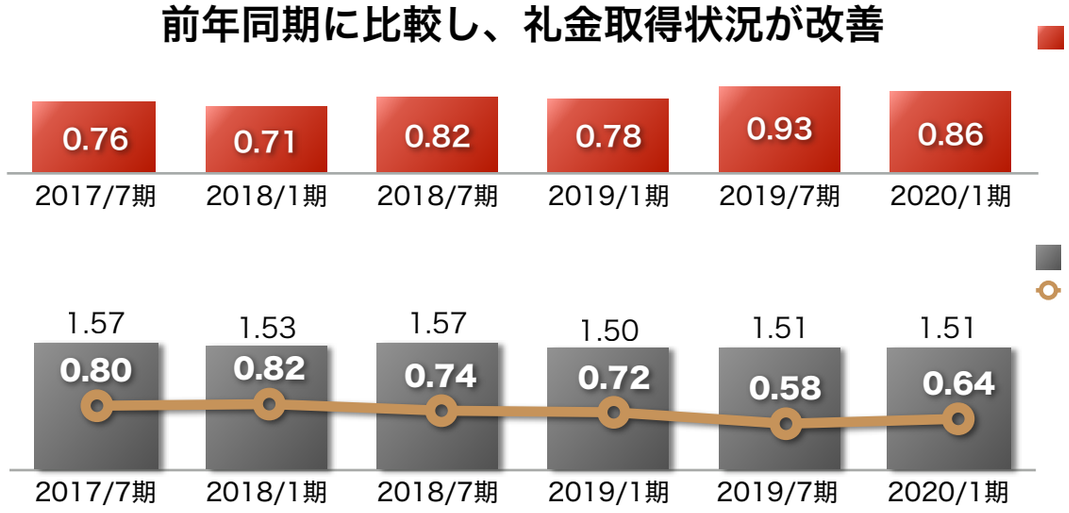
増額 据置 減額

* 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。

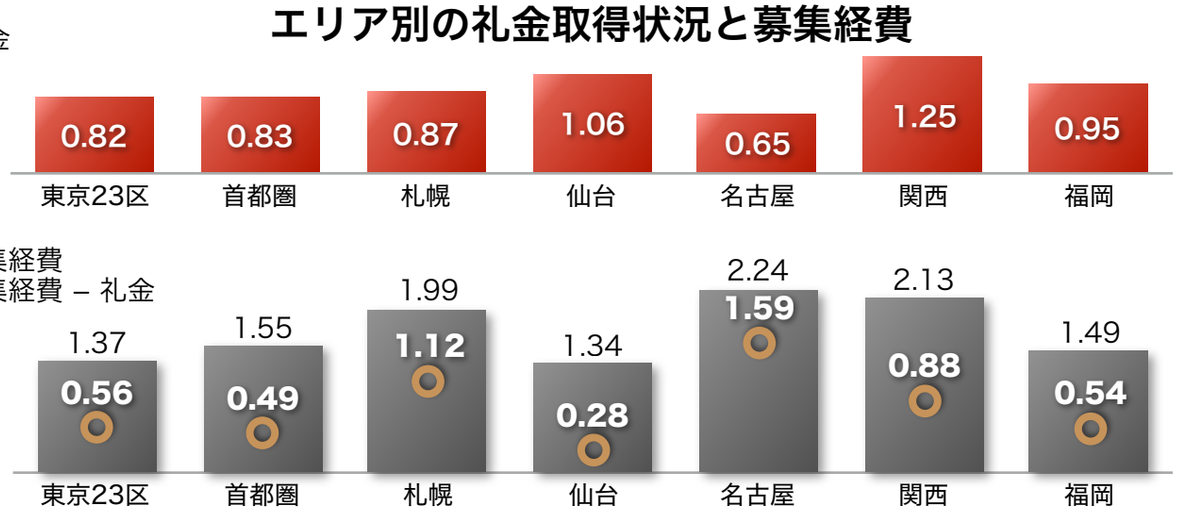
募集関連収支の推移

単位： ヶ月

前年同期に比較し、礼金取得状況が改善



エリア別の礼金取得状況と募集経費

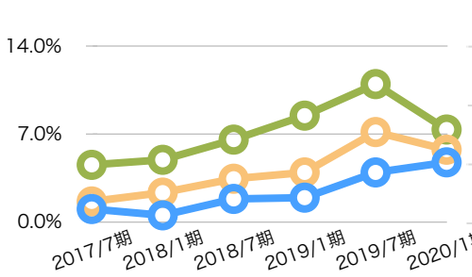


© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

東京23区賃料変動推移

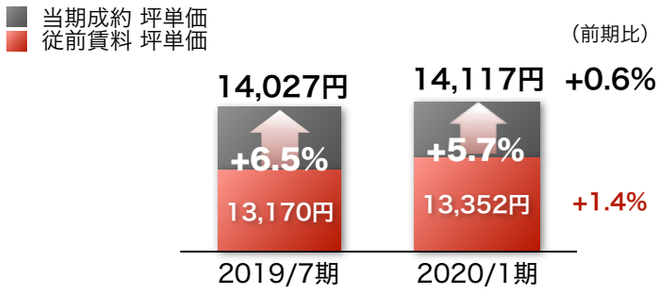
東京23区全体 (ポート比率 57.4%)

入替 +5.7%　更新 +1.4%

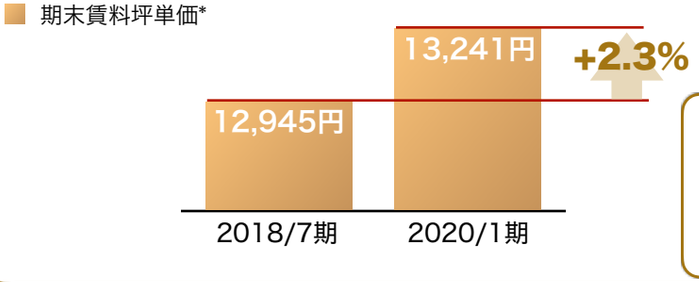


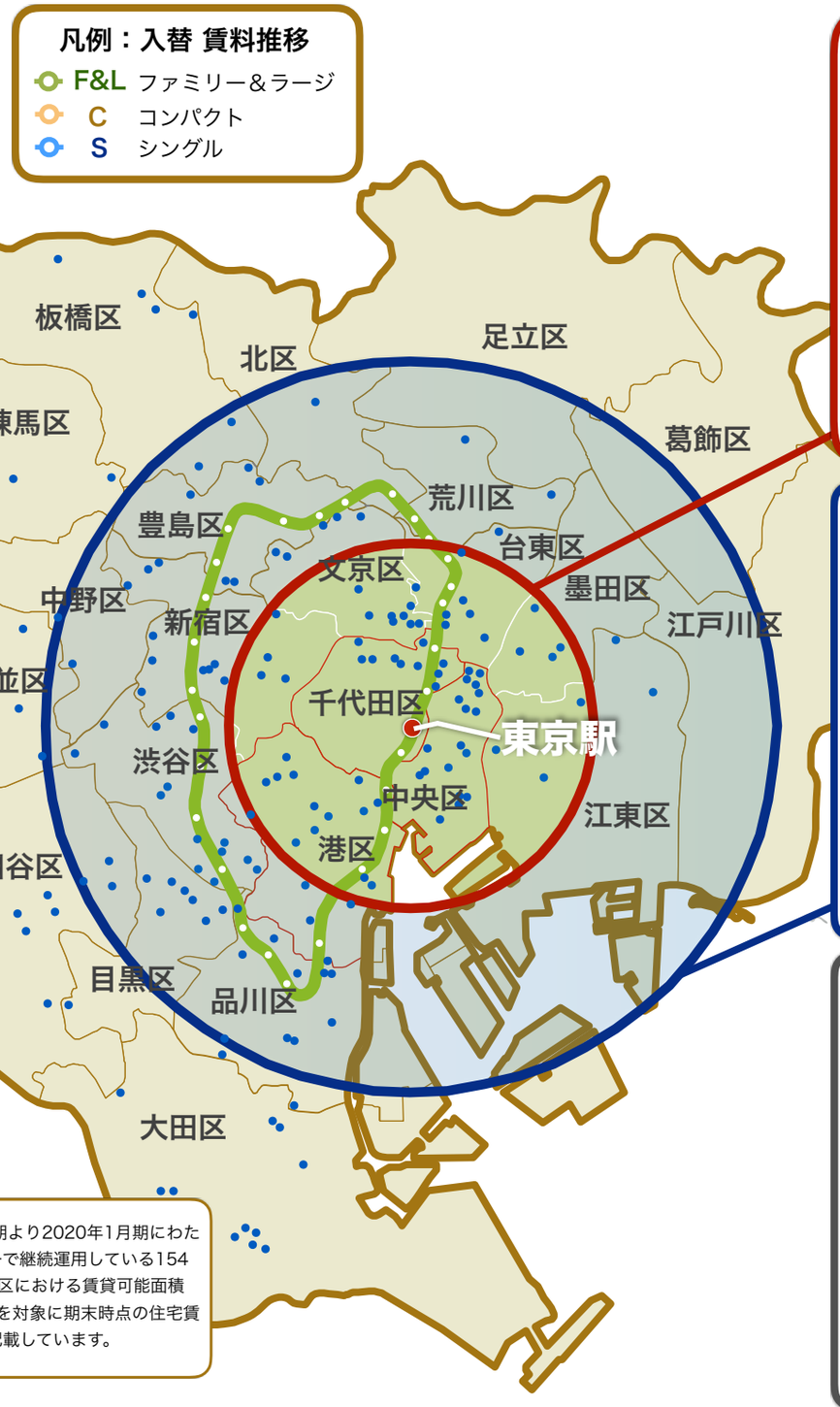
Unitタイプ (エリア内シェア)	20/1期 増減率
F&L (31.8%)	+7.3%
C (29.5%)	+5.7%
S (38.7%)	+4.7%

入替住戸の従前賃料が高かったため
賃料上昇率は+5.7%に鈍化



賃料上昇が加速し出した2018/7期から
坪単価は+2.3%上昇

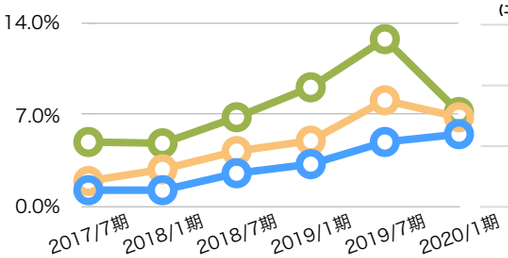




* 2017年7月期より2020年1月期にわたりパススルーで継続運用している154物件(東京23区における賃貸可能面積シェア84%)を対象に期末時点の住宅賃料坪単価を記載しています。

東京駅5km圏内エリア (ポート比率 23.4%)

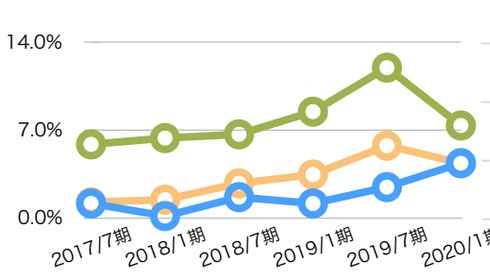
入替 +6.4%　更新 +1.6%



Unitタイプ (エリア内シェア)	20/1期 増減率
F&L (27.6%)	+7.2%
C (35.8%)	+6.8%
S (36.5%)	+5.5%

東京駅10km圏内エリア (ポート比率 26.3%)

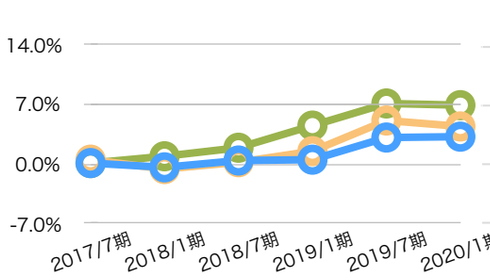
入替 +5.4%　更新 +1.2%



Unitタイプ (エリア内シェア)	20/1期 増減率
F&L (41.8%)	+7.4%
C (26.4%)	+4.4%
S (31.8%)	+4.4%

その他東京23区エリア (ポート比率 7.7%)

入替 +3.9%　更新 +1.0%



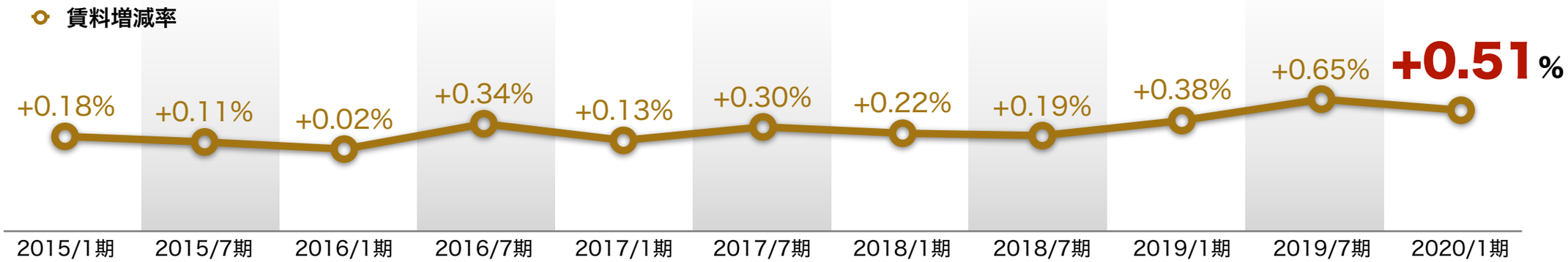
Unitタイプ (エリア内シェア)	20/1期 増減率
F&L (11.6%)	+6.9%
C (20.8%)	+4.4%
S (67.6%)	+3.2%

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃料上昇余地

PF全体賃料坪単価の増減率*

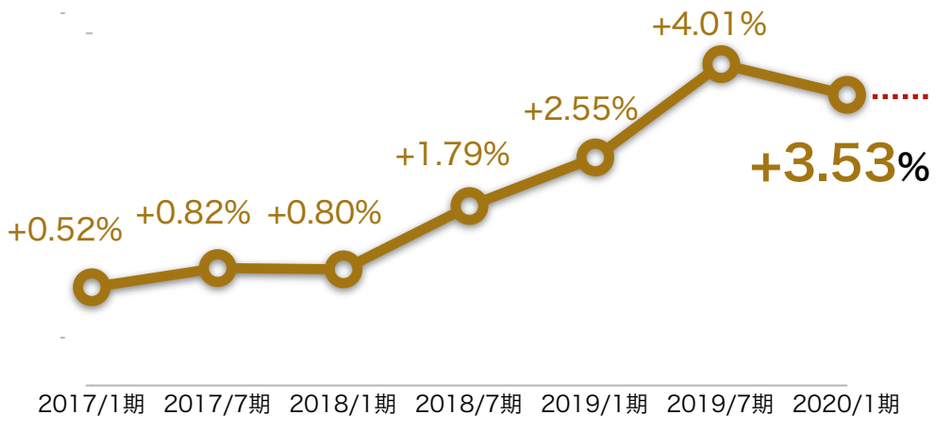
継続的な賃料上昇を実現　11期連続の上昇

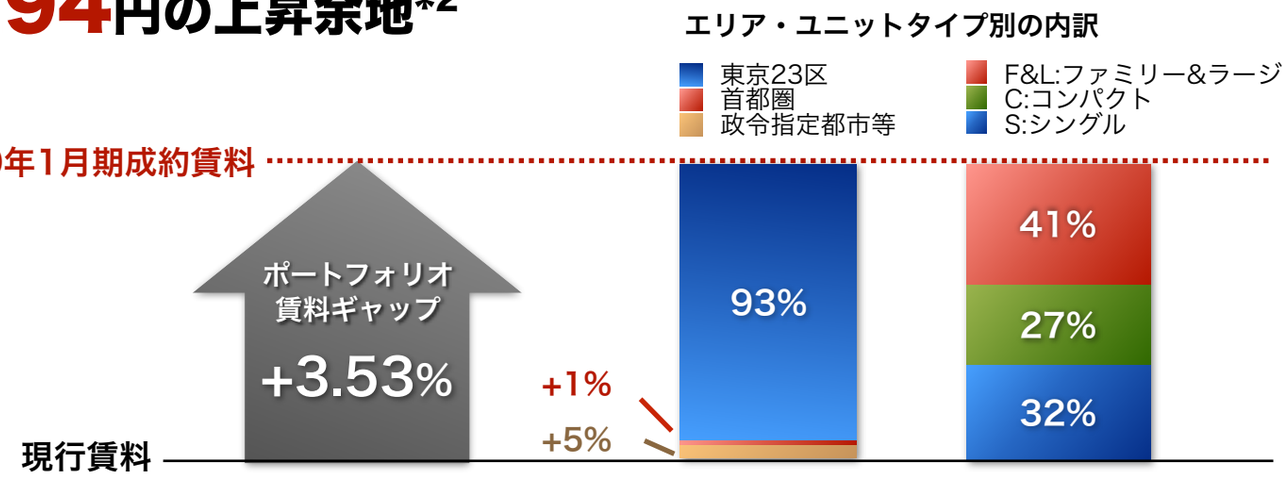


* 各期において通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

賃料ギャップ*1

EPU +294円の上昇余地*2

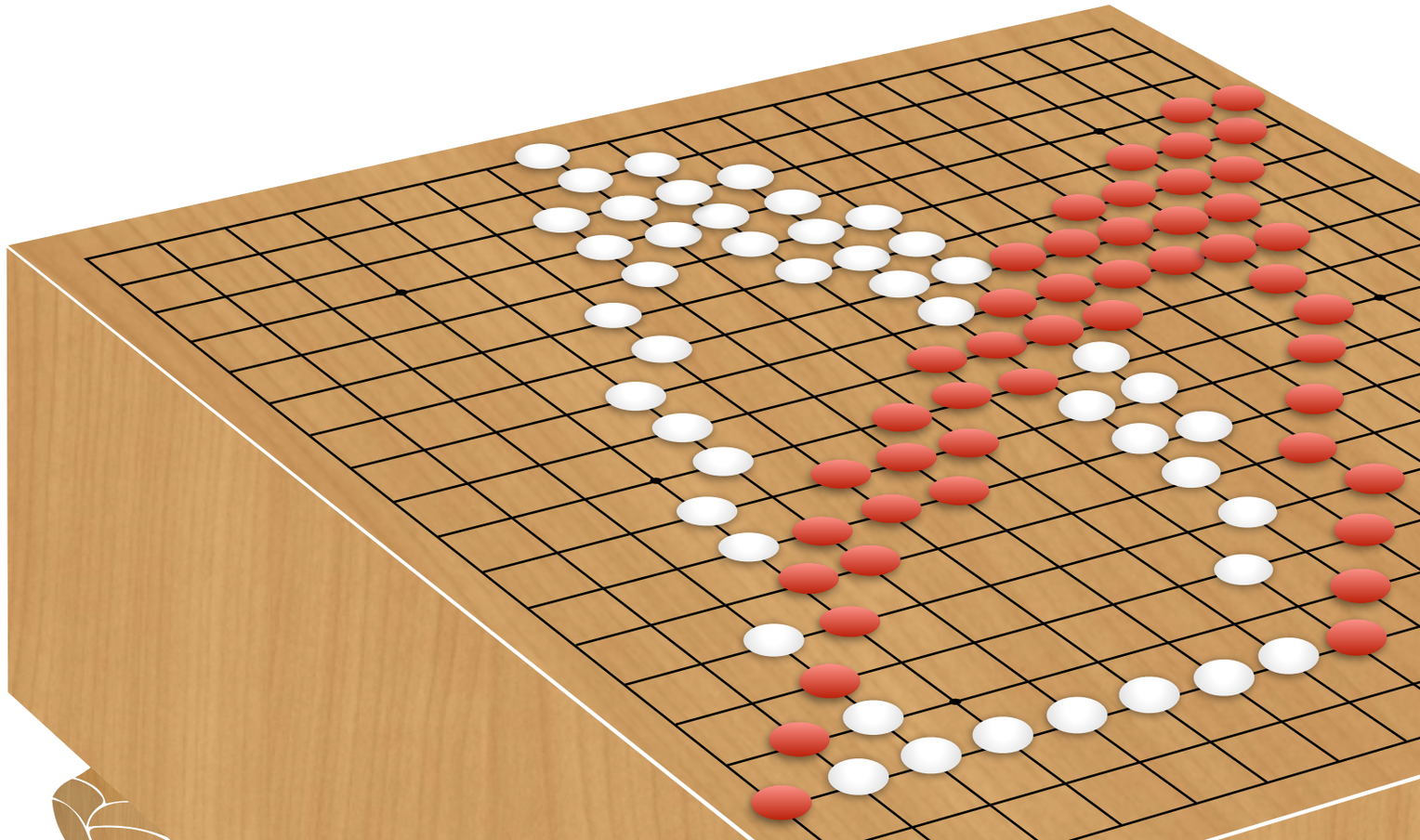




*1 2019年7月期以前の成約住戸が2020年1月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合におけるポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。（2020年1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象）
*2 2020年1月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2020年1月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響額を算出しています。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産管理



競争力の維持・向上

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

実施物件数	**53** 件
工事金額	**3,517** 百万円
平均工事金額	**66** 百万円 / 件

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

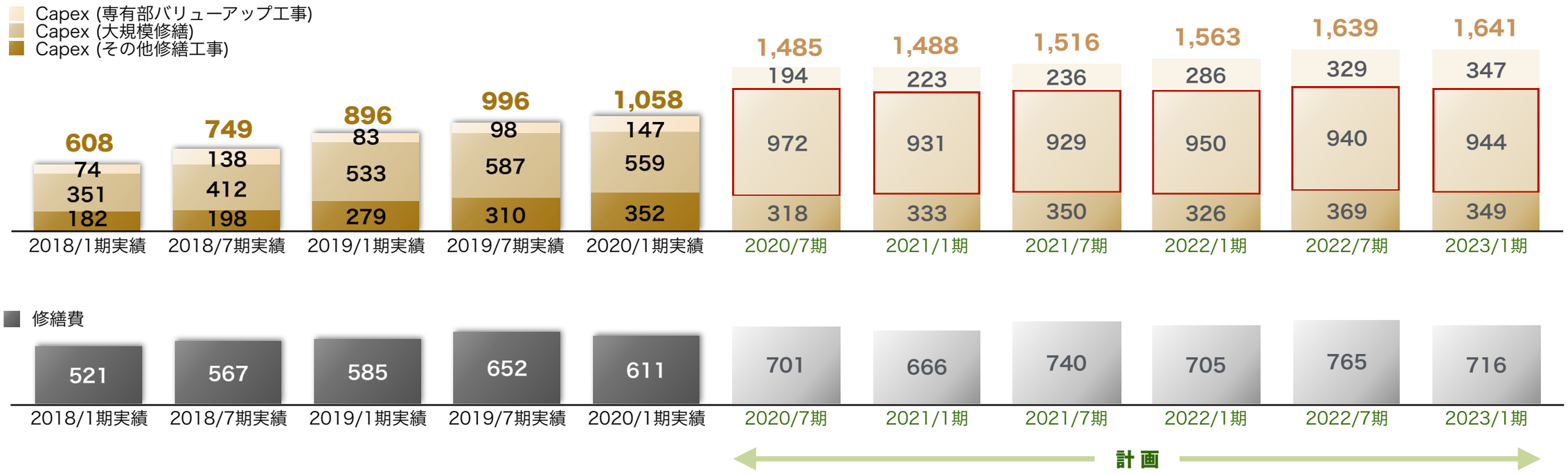
合併来実績

実施戸数	**387** 戸
成約戸数	**363** 戸
成約賃料上昇率*	**17.2** %

* 成約戸数363戸 (2020年1月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

2020年1月期 減価償却費 **2,762**百万円

単位： 百万円



© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

大規模修繕工事

～ 2020年1月期 実施例 ～

実施件数：5物件　総工事金額：509百万円

大規模修繕工事の実施例

外壁補修(タイルの剥落防止対策の実施を含む)

・外壁タイルの浮き調査
・タイル貼替え
・タイル剥落防止工法
・塗装壁の再塗装　　etc.

タイル剥落防止工法

・特殊専用アンカーでタイル・張付けモルタル層を躯体に固定
・耐久性に優れた樹脂にてタイル面を被膜し剥落を防止
・10年間の剥落防止保証

屋上・バルコニー・階段等への防水工事、共用部の鉄部塗装

エントランスやEVホール等の共用部バリューアップ

エントランスアプローチ

＊＊＊＊

無機質な共用廊下の
質感向上

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

バリューアップ工事

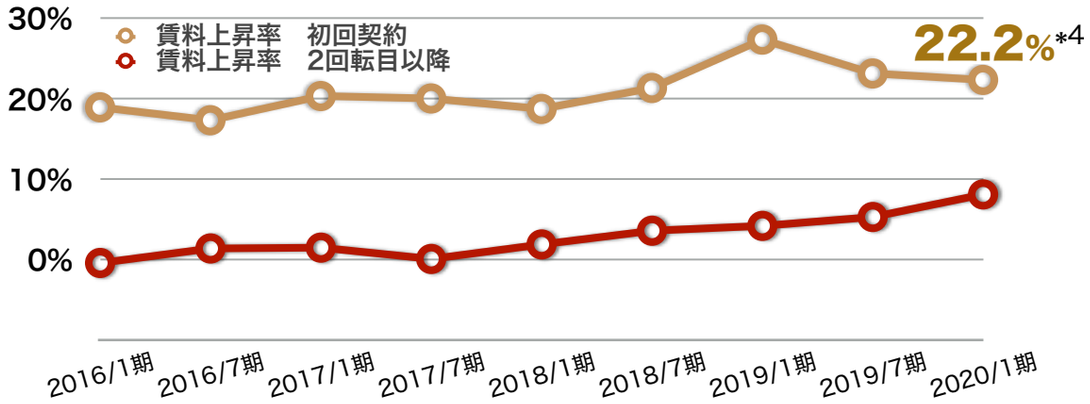
VU工事の実績

合併来実績 成約賃料上昇率

+17.2%[*1]

	成約戸数	工事金額[*2]	増加額(月額)	上昇率	想定回収期間[*3]
合併来実績	363戸	1,346百万円	+10,522千円	**+17.2%**	10.7年
2020年1月期実績	17戸	57百万円	+569千円	**+22.2%**	8.5年

2回転目以降も賃料水準を維持



*1 成約戸数363戸　(2020年1月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

*2 工事金額は成約住戸の工事金額の合計を記載しています。

*3 工事金額をVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*4 2020年1月期実施41戸のうち、成約戸数17戸　(2020年1月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

VU工事 実施例

意匠性の向上・設備更新

・オープンキッチン化
・クロス貼替え
・フローリング意匠の変更
・設備機器の更新　　etc.

間取り変更工事

和室とリビングを一体化

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

災害への対応

2020年3月11日現在

地震リスク

地震リスクの把握　～ 地震PML値* (ポートフォリオ全体) ～

損失率	2.4%
再調達価格	2,281 億円
損失額	54 億円

経済的損害への対応

2020年1月期末
現在の現預金残高

< 100 億円**

取得時の検討事項

・取得物件の個別PML値が20%を超える場合
→ 地震保険の付保を検討

・液状化による沈下量が20cmを超える場合 → 取得不可

* 地震PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年同相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。

** 2020年1月期末現在の現預金残高(信託含む)から未払金、預り敷金(信託含む)、修繕積立金や運転資金のリザーブ、2020年1月期の分配金等を控除した後の残高です。

水害リスク

水害リスクの把握*

投資エリア	総物件数	浸水の可能性がある物件数*
都心主要7区	90 物件	40 物件
都心部	85 物件	62 物件
首都圏	25 物件	20 物件
政令指定都市等	69 物件	42 物件
計	269 物件	164 物件

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
～10m	2 物件	1,693 百万円	123 戸
～5m	40 物件	74,651 百万円	3,775 戸
～3m	80 物件	148,417 百万円	7,377 戸
～0.5m	42 物件	71,726 百万円	3,435 戸
計	164 物件	296,487 百万円	14,710 戸

経済的損害への対応

現状の火災保険にて
カバー可能

* 調査方法：国土交通省(外水(1級河川)・津波)、都道府県(高潮)、市区町村(内水/外水(2級河川等))の公表情報(ハザードマップ等)による状況把握。浸水の可能性にあたっては最大深度を採用しています。

今後の対応

建物設備への対応

2020年3月公表予定の「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」に基づき設備面における対応を検討

テナントへの対応

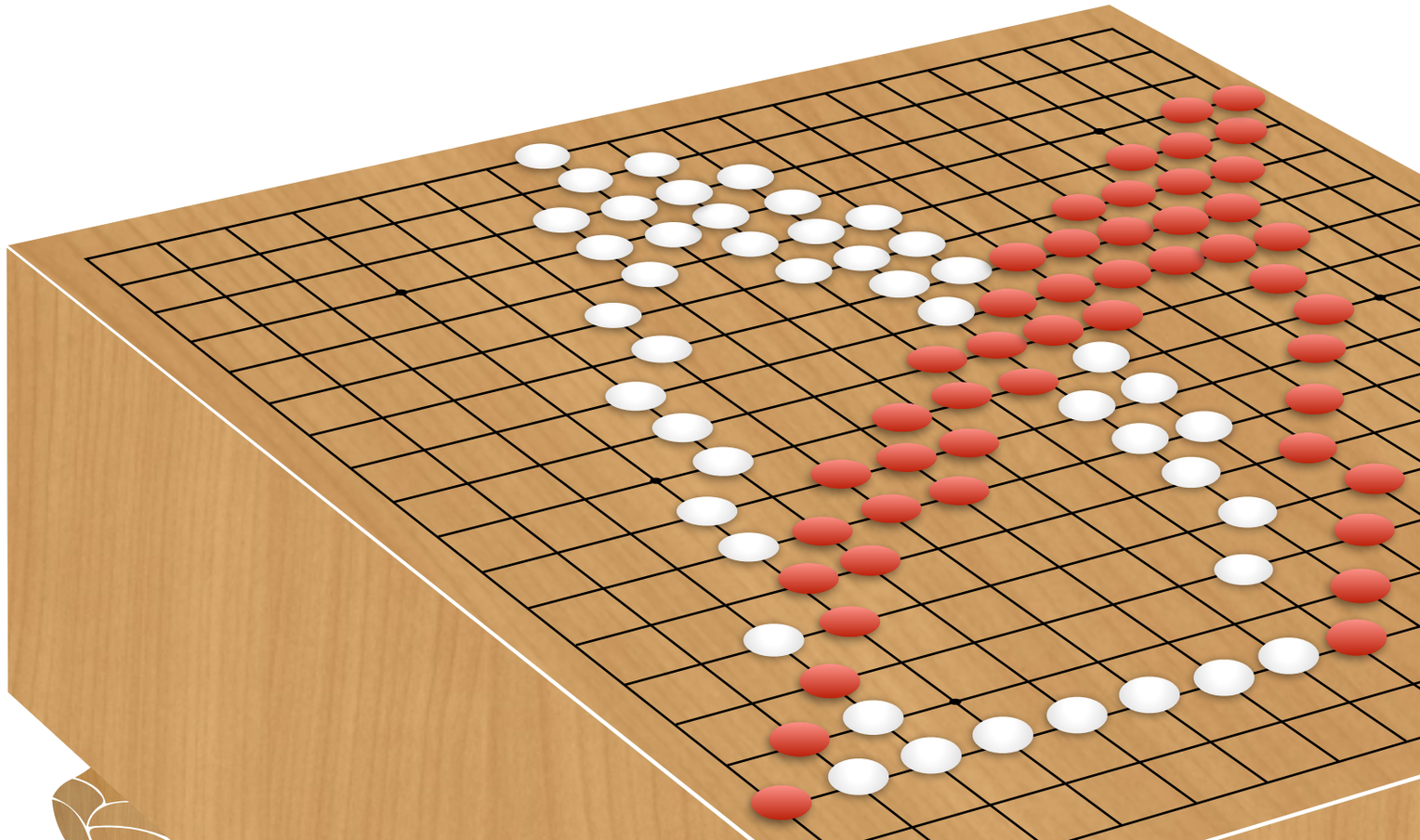
・避難場所及び避難所マップの掲示
・防災グッズの配布
等を検討中

災害発生時の連絡体制 (構築済)

PM会社BM会社以外にも
大規模修繕工事等の工事業者と
災害協定を締結し、災害時に対応する体制を構築

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

財務状況



安定的な財務基盤の構築

基本情報

信用格付　JCR: **AA**（安定的）　R&I: **AA-**（安定的）

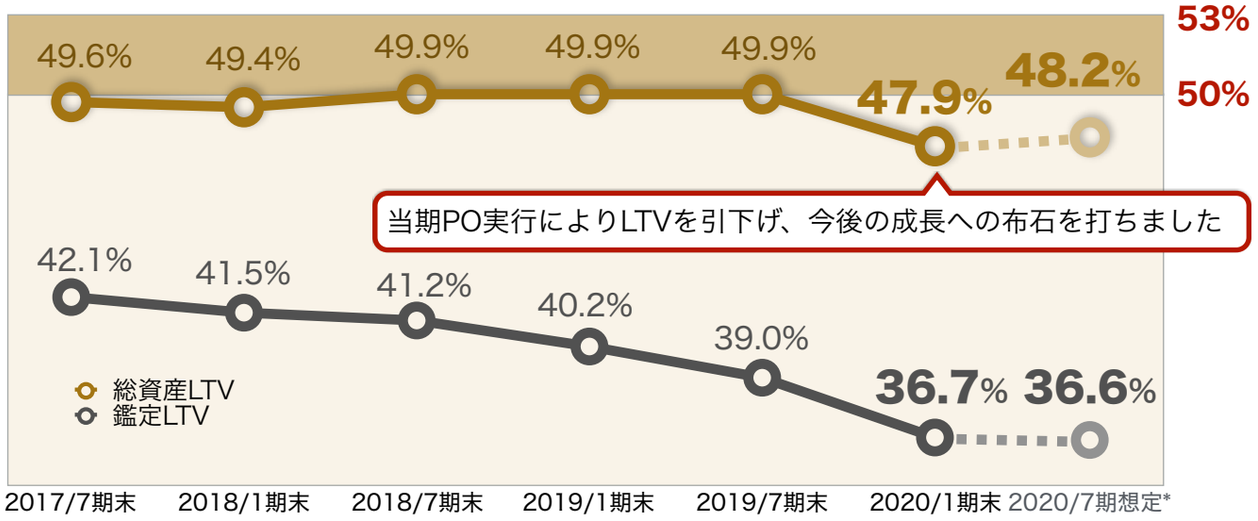
	2019年7月期末	2020年1月期末		前期末比
借入金	1,883億円	1,864億円	(85.0%)	△19億円
投資法人債	370億円	330億円	(15.0%)	△40億円
合計	2,253億円	2,194億円	(100.0%)	△59億円

2020年1月期　調達実績

	返済	調達	
総額	150億円	91億円	
平均支払金利	0.75%	0.27%	0.36%（短期借入金除く）
平均調達年数	4.8年	5.1年	8.5年

LTVコントロール

2020年3月11日現在



＊ 2020年7期に予定されている物件取得資金として借入後の有利子負債総額2,215億円から変動がないことを前提としています。

基本方針

総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用

借入余力

2020/7期末想定　**467**億円**

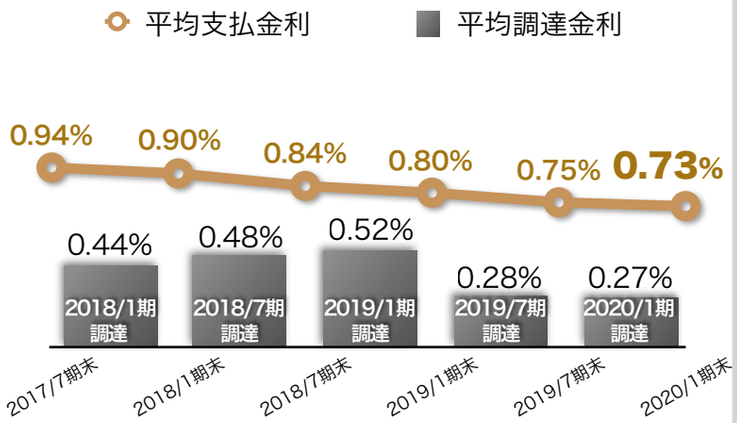
** 2020年7期末想定の有利子負債総額2,215億円を前提に総資産LTV53%に達するまでの借入可能額を算出しています。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

長期安定的な財務体質

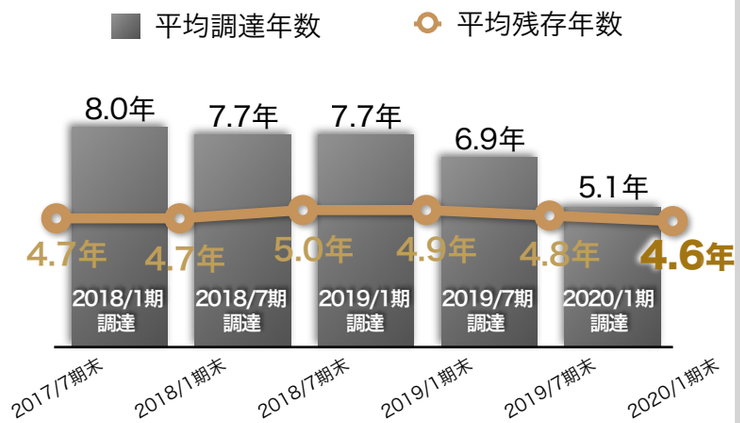
2020年1月期末現在

金融費用の逓減



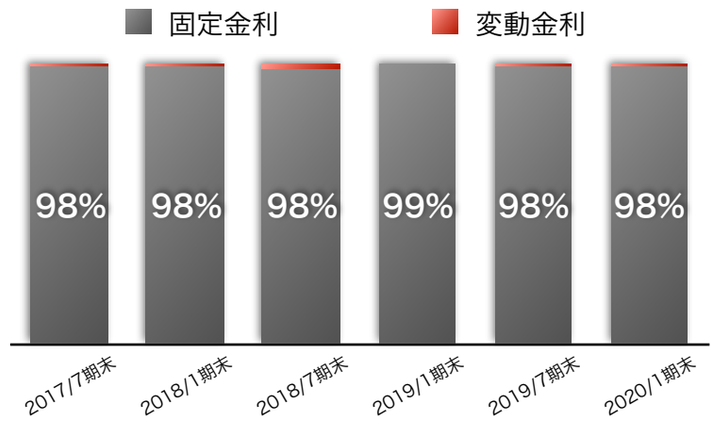
＊期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

平均残存年数



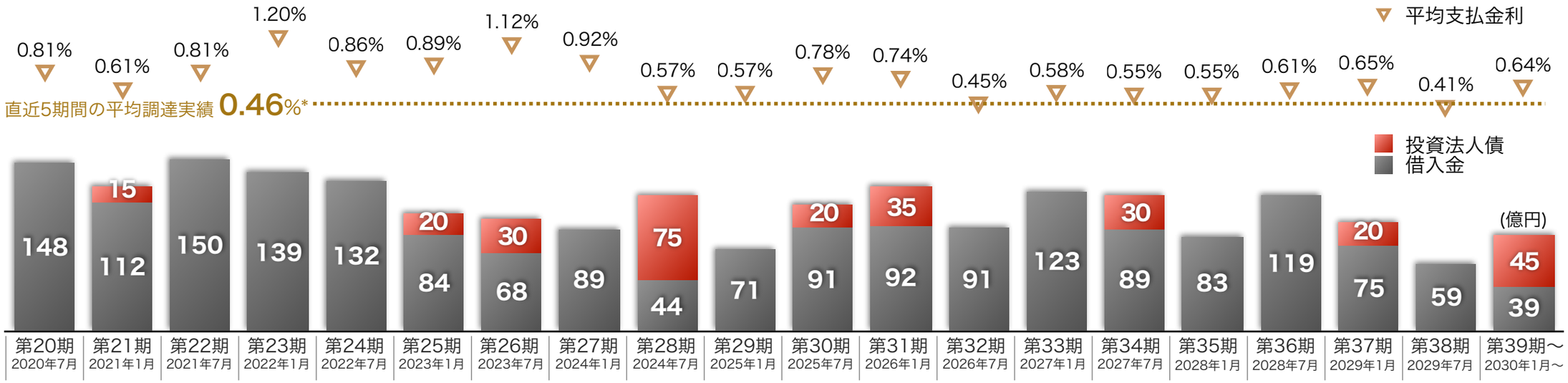
＊期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

金利の固定化比率



返済期限の分散化

期当たり返済上限額は150億円 以内 ＜ コミットメントライン設定枠 200億円



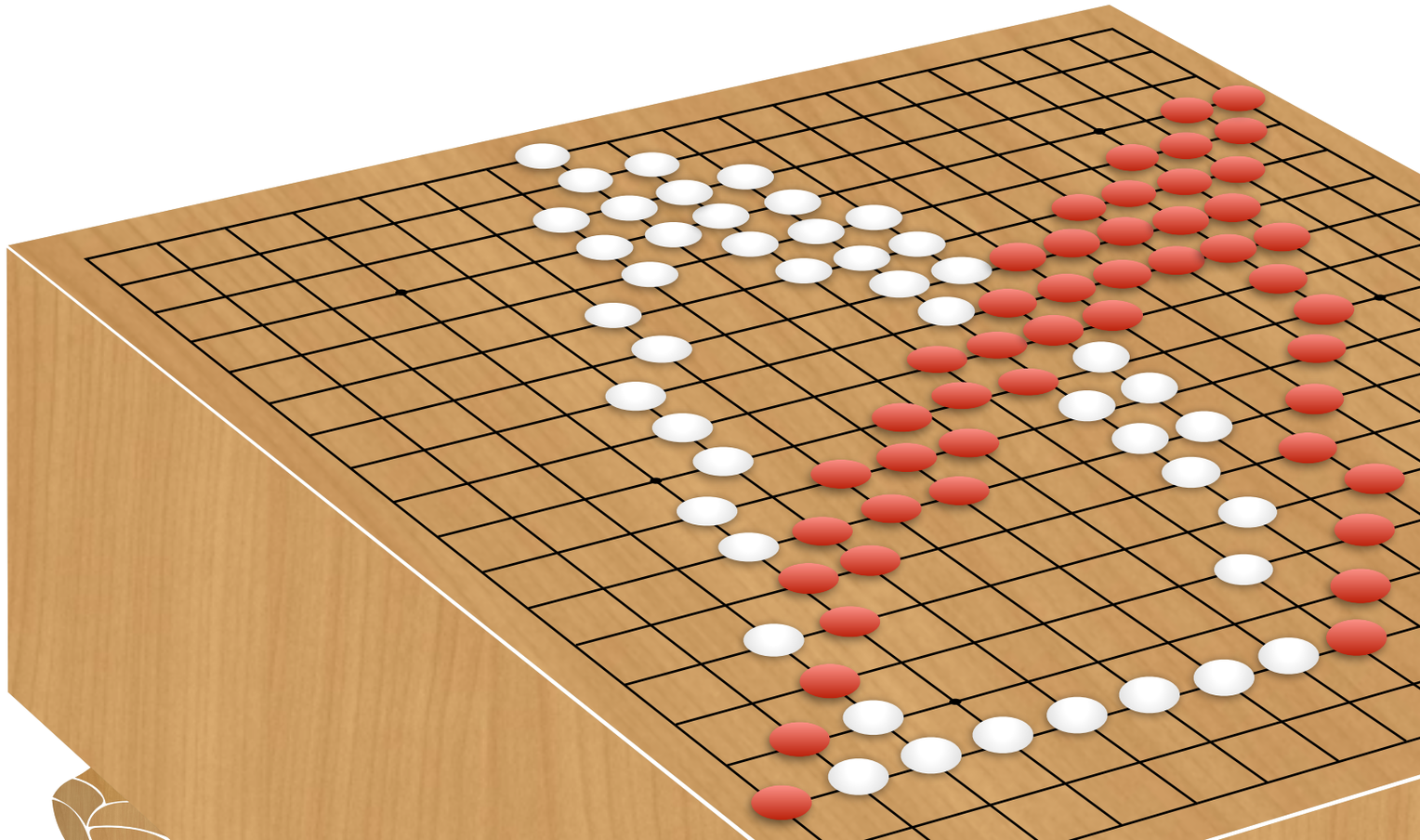
＊直近5期間において調達した短期借入金を除く有利子負債の適用金利の加重平均値を記載しています。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

業績予想



業績予想

単位： 百万円

	①第19期実績	②第20期予想	②－①		③第21期予想	③－②		
	2020年1月期 実績	2020年7月期 予想	差異	主な差異理由	2021年1月期 予想	差異	主な差異理由	差異
営業収益	17,175 （269物件ベース） 期中平均稼働率 96.8%	16,850 （273物件ベース） 期中平均稼働率 96.6%	△325	▷物件売買 RD東銀座の譲渡益の剥落 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 繁忙期に伴う礼金更新料収入の増加 その他収入の増加	16,815 （273物件ベース） 期中平均稼働率 96.5%	△34	▷物件売買 物件取得に伴う変動 ▷通期保有物件等 賃料の上昇等による増収 非繁忙期に伴う礼金更新料収入の減少 その他収入の減少	 +61 +29 △110 △15
営業利益	8,964 (減価償却費：2,762) (固都税等： 884)	8,261 (減価償却費：2,805) (固都税等： 891)	△703 (NOI：+76)	▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 繁忙期に伴う手数料等の増加 修繕費の増加 その他費用の増加 減価償却費の増加 ▷一般管理費 消費税差損等の増加	8,297 (減価償却費：2,817) (固都税等： 900)	+35 (NOI：+66)	▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 非繁忙期に伴う手数料等の減少 修繕費の減少 その他費用の増加 減価償却費の増加 ▷一般管理費 資産運用報酬等の増加	 △13 +80 +36 △8 △6 △18
経常利益	7,945 (金融費用*：1,008)	7,271 (金融費用*：980)	△673	違約金収入等の減少 公募増資による有利子負債の返済による支払利息の減少等	7,313 (金融費用*：975)	+41	融資関連費用の減少等	△15 +44 +5
当期純利益	7,945	7,271	△673		7,312	+41		
1口当期純利益 (EPU)	5,736円	5,250円	△486円	期末発行済投資口数 1,385,000口	5,280円	+30円	期末発行済投資口数 1,385,000口	
内部留保額/口	358円	-	-	前期に内部留保した497百万円のうち、149百万円(1口当たり107円)を分配 分配後の内部留保残高：347百万円	-	-	前期分配後の内部留保347百万円のうち、107百万円(1口当たり77円)を分配 分配後の内部留保残高：240百万円	
内部留保からの分配額/口	-	107円	-		77円	△30円		
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：308億円	242円	-	期末積立金**残高：305億円	
1口当たり分配金 (DPU)	5,620円	5,600円	△20円		5,600円	-		
総資産LTV	47.9%	48.2%	+0.3pt		48.3%	+0.1pt		

* 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。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

DPU目標水準

追加分配に頼らず 5,600円超 の分配金を創出

- 2020年1月期の譲渡益による分配
- 一時差異等調整積立金(RTA)の定期取崩しによる分配
- 1口当たり当期純利益(EPU)からの分配

成長率(年率)

業績予想
2021年1月期

DPU
5,600円

77円

5,522円

RTA
242円

EPU
5,280円

取得物件の固定資産税の費用計上、
大規模修繕工事等の増加による
減価償却費増加の影響
△95円 *1

+1%超

賃料ギャップの解消
+147円 *2

+0.5~1%

取得余力の活用
～ +69 円 *3
借入により
100億円の取得を想定

1～2年程度

DPU
5,600円～

EPU
5,400円+α

当面の目標水準

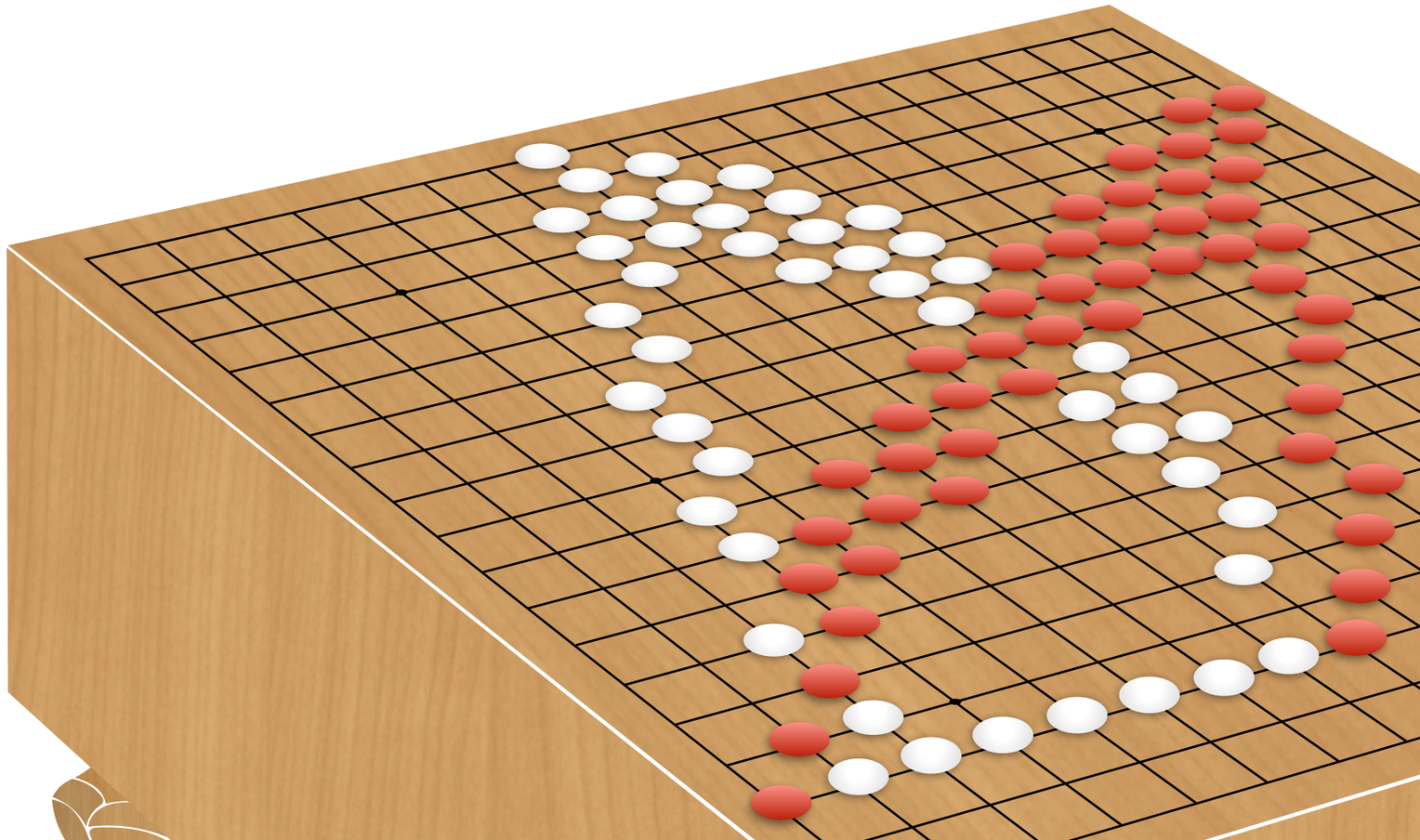
本ページの内容は、2020年1月期末現在の発行済投資口数1,385,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。
*1　2023年1月期に予想される固定資産税及び減価償却費の2021年1月期からの想定増加額を算出しています。
*2　2020年1月期末現在の賃料ギャップ及び平均入替期間を基に、2021年1月期から2023年1月期までに想定される影響額を算出しています。
*3　総額100億円の資産を借入により取得した場合(想定償却後利回り3.6%及び借入金等の調達コスト1.0%)の影響額を算出しています。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

参考情報



2020年3月11日現在

安定分配のディフェンシブREIT

ASSET

住宅系J-REIT **最大***の資産規模

4,529億円

DEBT

長期 × **固定** × **分散**による安定性

信用格付

JCR **AA** R&I **AA-**

EQUITY

J-REIT **最大***の積立金

311億円

（2020年1月期分配後）

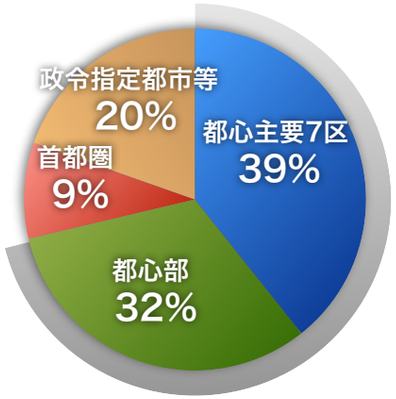
* 資産運用会社調べ：2020年3月11日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

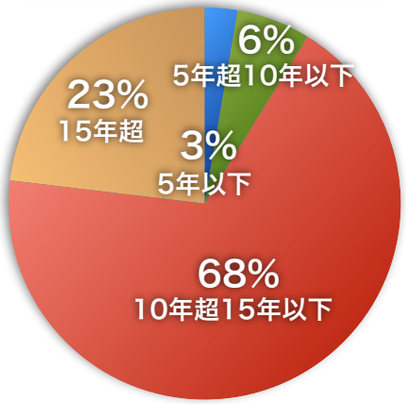
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模（取得価格ベース）
2020年1月31日現在	269 物件	798,959 ㎡	21,399 戸	4,529 億円
2020年4月20日予定	273 物件	805,775 ㎡	21,641 戸	4,589 億円

投資エリア
（取得価格ベース）



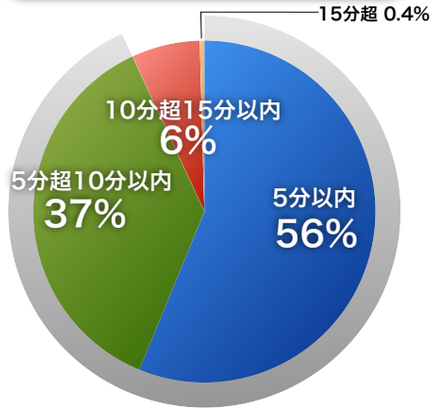
東京23区 71%

築年数
（取得価格ベース）
2020年1月31日現在



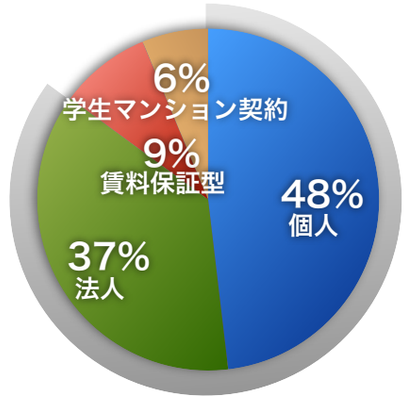
加重平均築年数 13.6年

徒歩分数
（取得価格ベース）



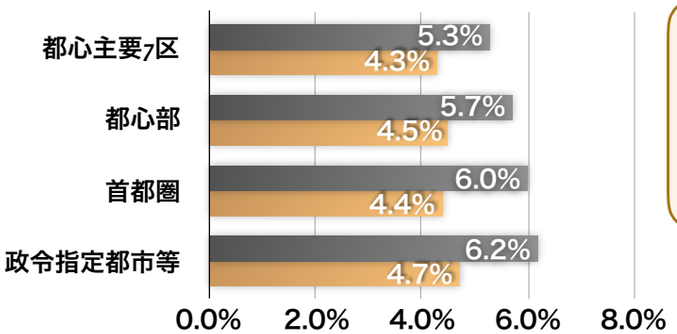
駅徒歩10分以内 93%

契約主体
（戸数ベース）
2020年1月末現在



パス・スルー型 85%

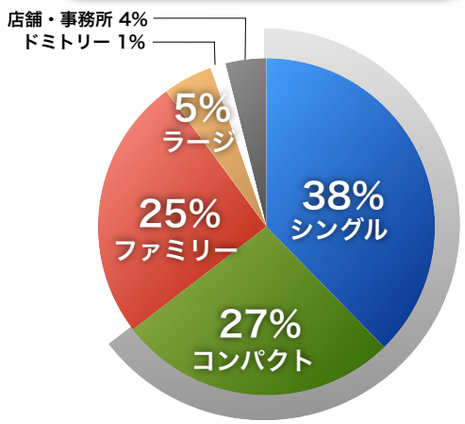
取得価格利回り***
（2020年1月期末保有物件）



ポートフォリオ全体

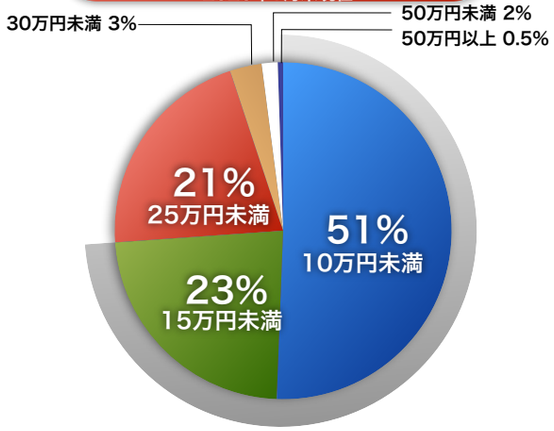
NOI利回り	5.7%
償却後利回り	4.4%

住戸タイプ
（面積ベース）



シングル+コンパクト 65%

賃料帯
（戸数ベース）
2020年1月末現在



15万円未満 74%

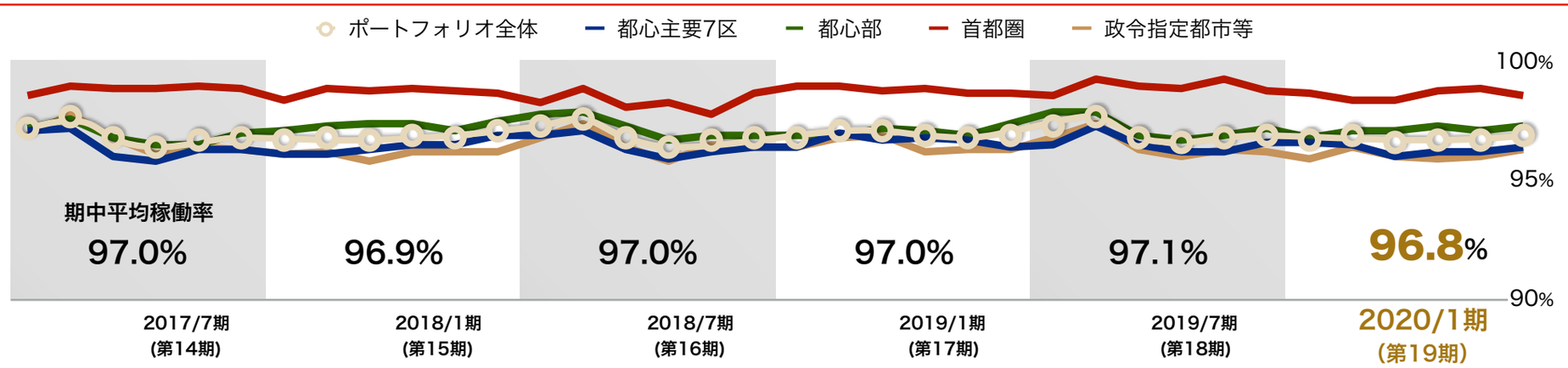
* 資産運用会社調べ：2020年3月11日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。
** 特に記載のない限り2020年3月11日現在で予定している資産の取得による変動を含みます。
*** NOI利回り：2020年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格　償却後利回り：(2020年1月期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 取得価格

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

確かな歩み　確かな成長

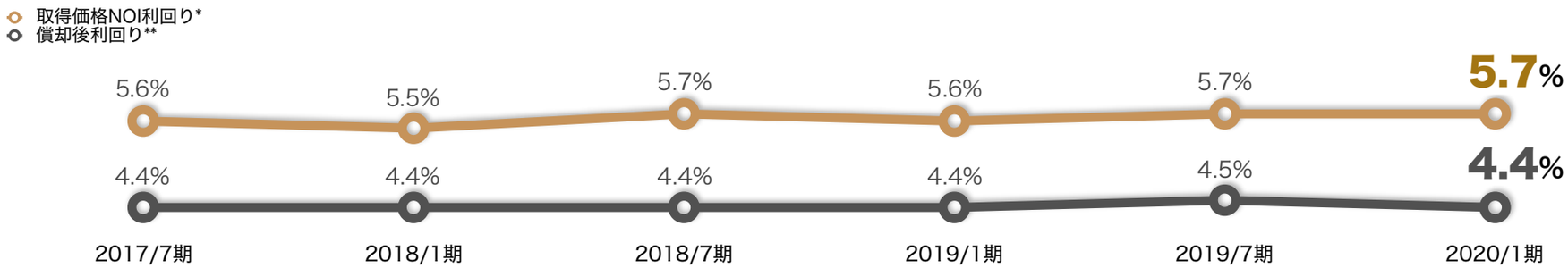
アセット

稼働率



高稼働を維持

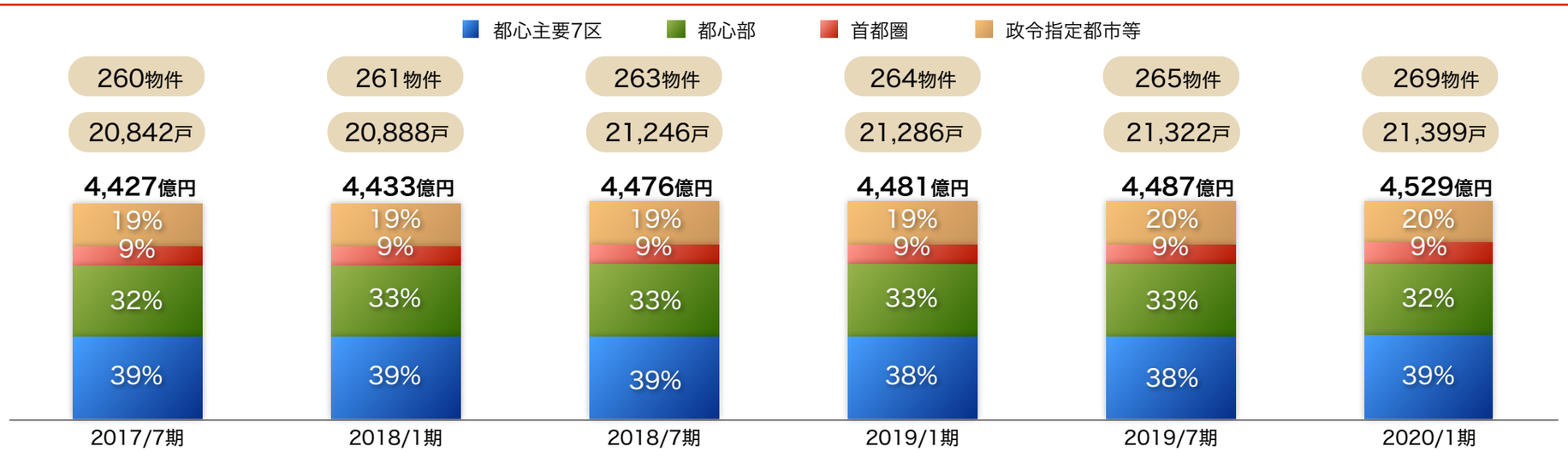
収益力



* 取得価格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、取得価格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、取得価格合計で除して算出しています。

安定した利回り

資産規模



住宅系J-REIT最大の資産規模

4,500億円超

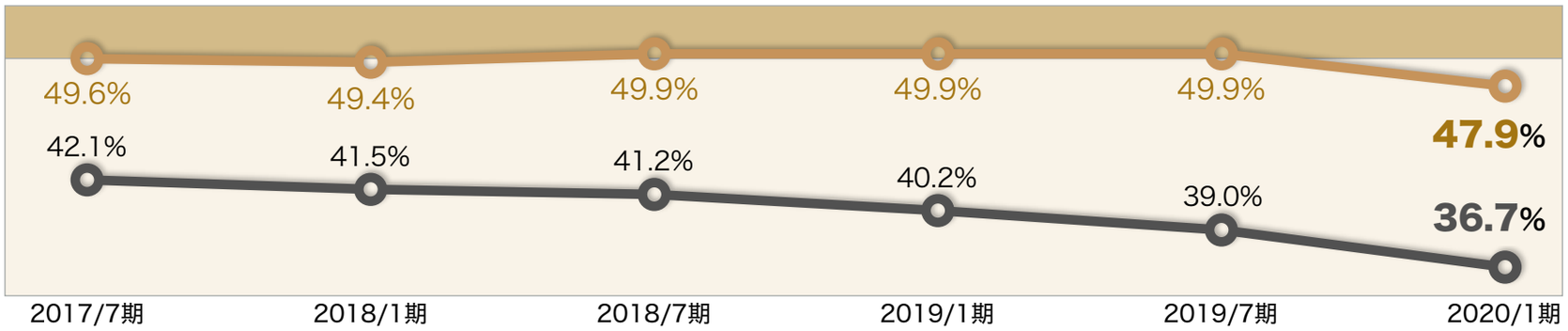
© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

デット

LTV

総資産LTV
鑑定LTV

総資産LTV 53% 以下、かつ鑑定LTV 50% 以下で運用

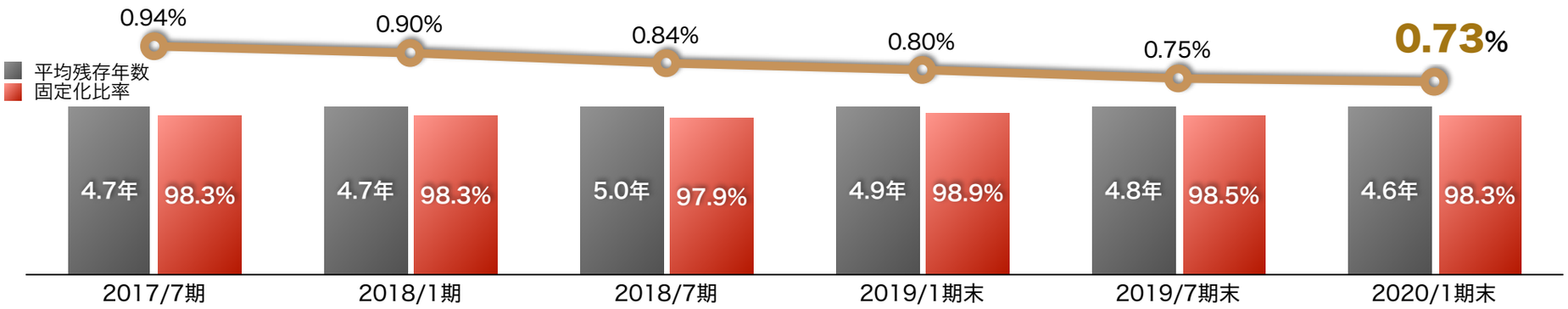


環境変化に備えた負債比率借入余力
約 467 億円
（総資産LTV53%まで）
（2020/7期末想定）

負債

平均支払金利*
平均残存年数
固定化比率

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



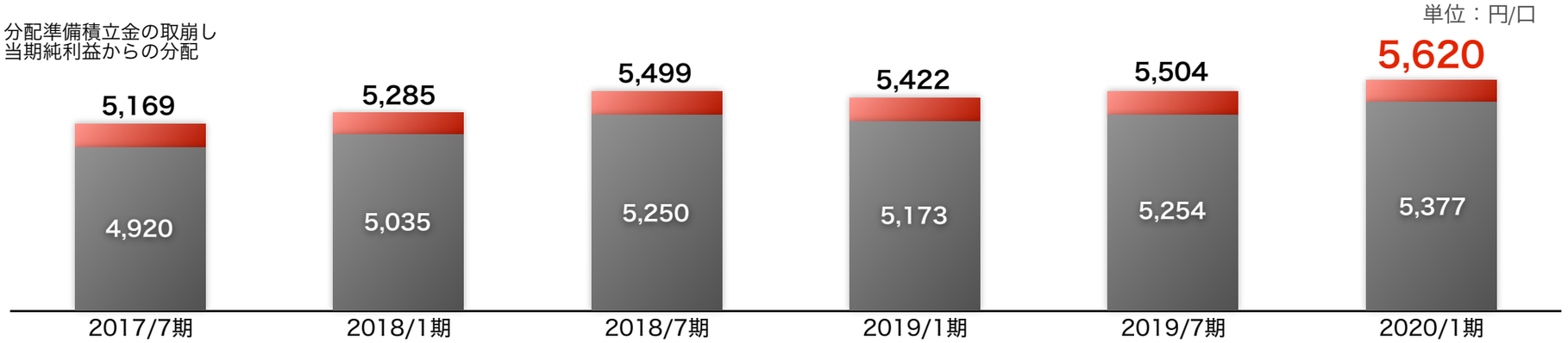
安定性を維持しながらの金利低減を実現

エクイティ

分配金

分配準備積立金の取崩し
当期純利益からの分配

単位：円/口



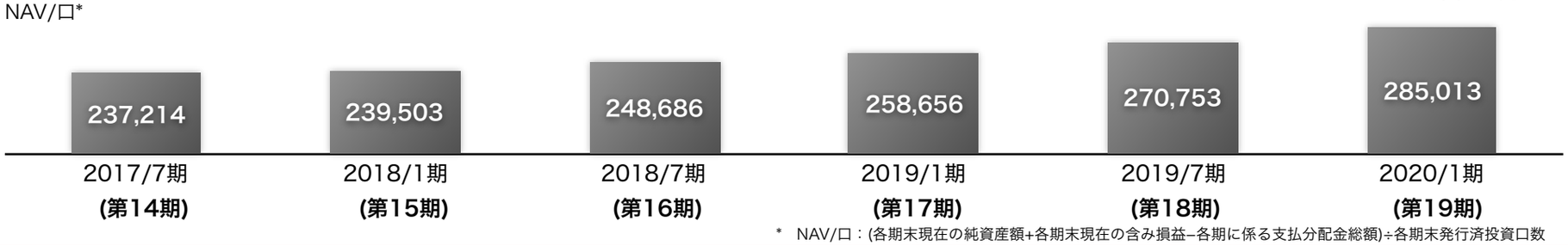
6期連続で1口当たり分配金5,000円 超を達成

一時差異等調整積立金
311億円
（2020/1期分配後残高）

投資主価値

NAV/口*

単位：円



NAV/口の継続的な成長

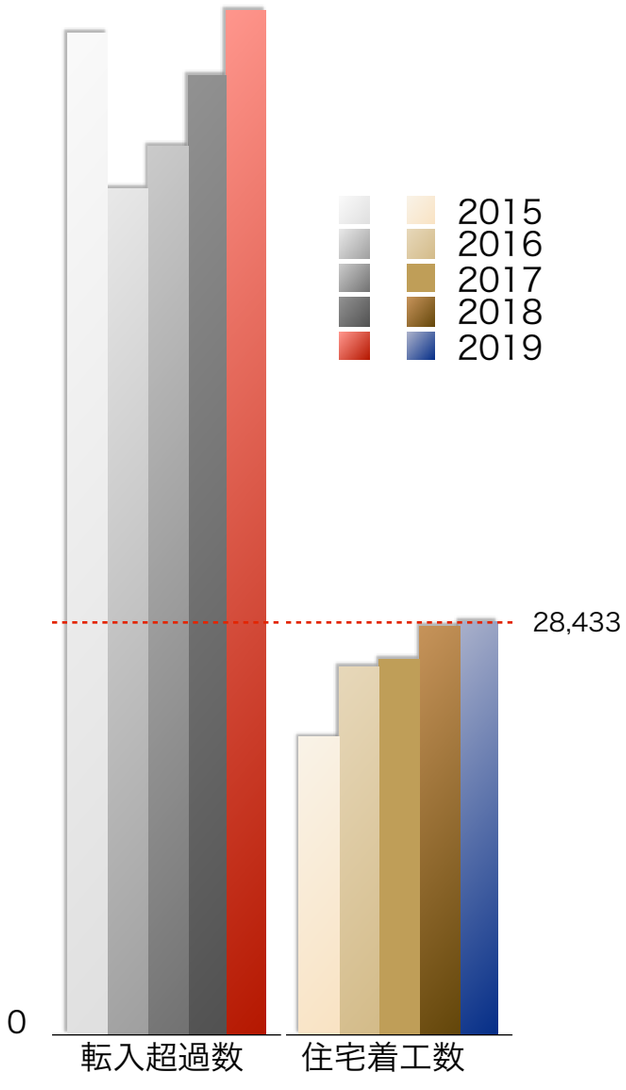
* NAV/口：(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益−各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

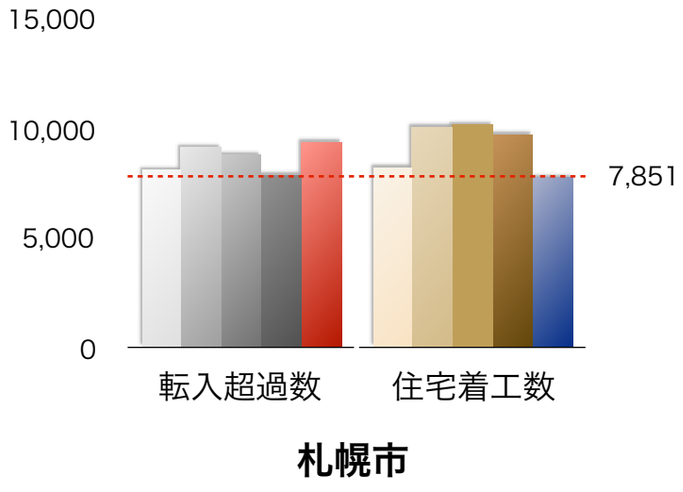
全国主要都市 需給動向

東京23区は供給不足が顕著

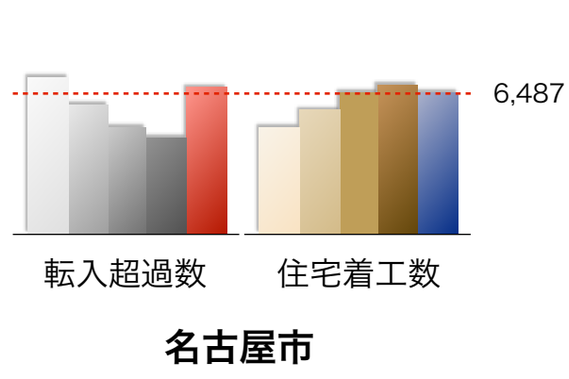
単位：人 、 戸数



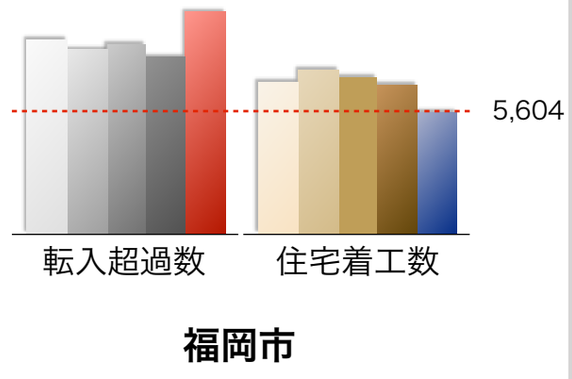
東京23区



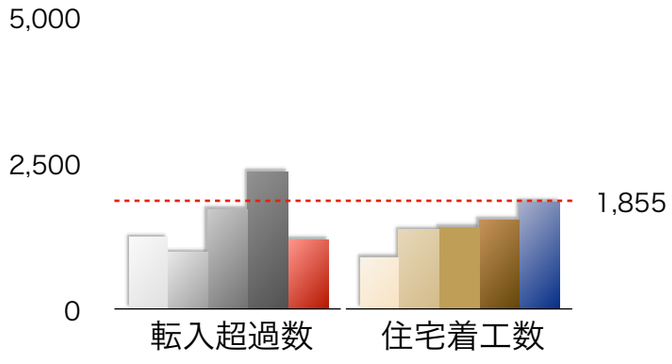
札幌市



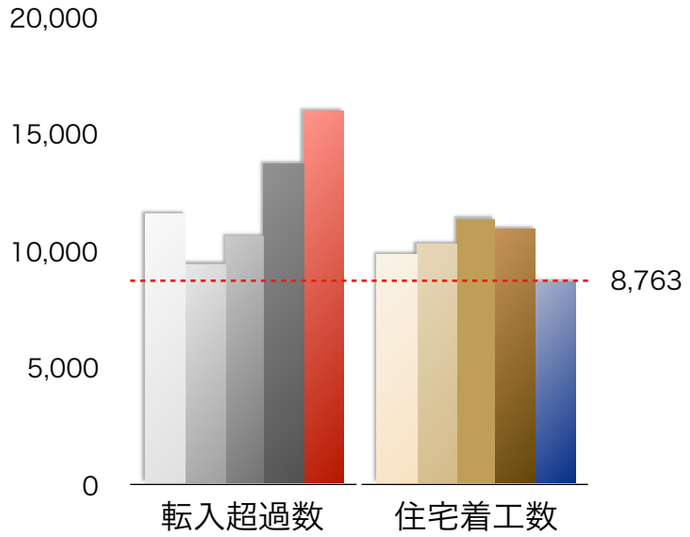
名古屋市



福岡市



仙台市



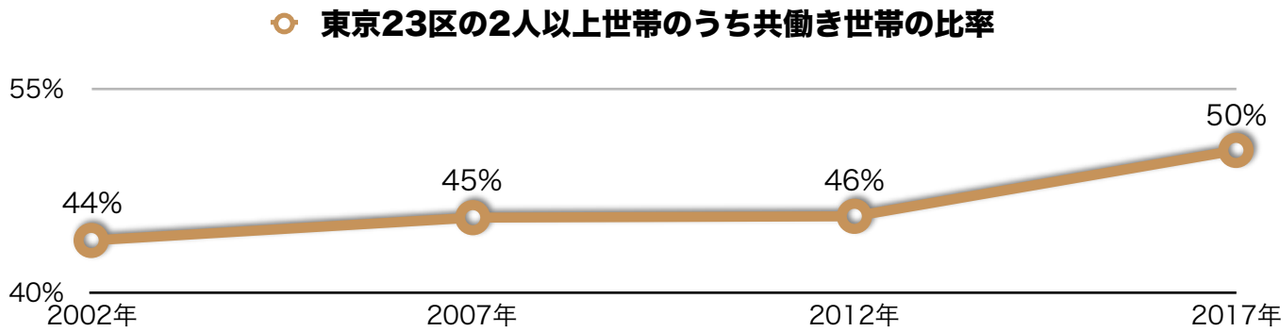
大阪市

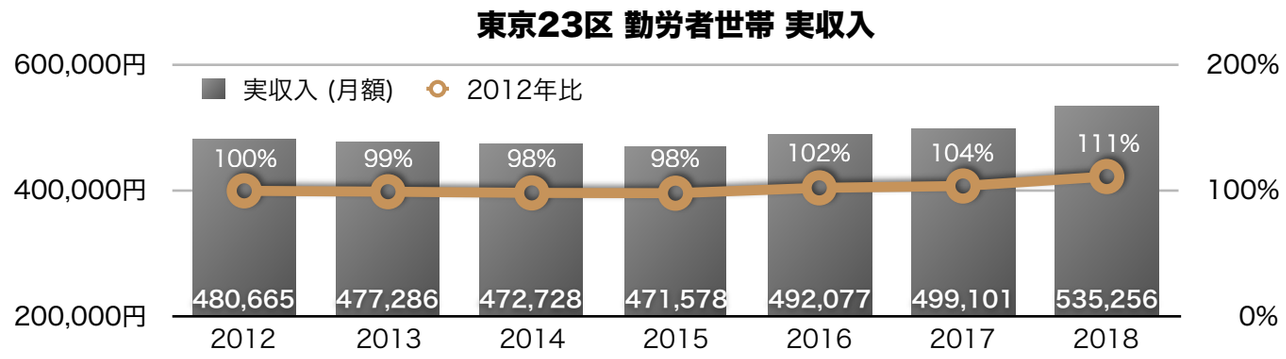
出典： 総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2019年度版）
国土交通省総合政策局　情報政策課　建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2019年次）

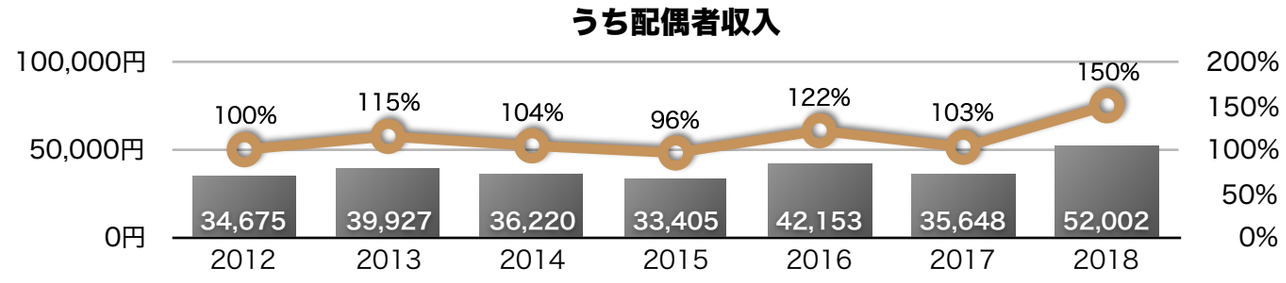
© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

東京23区 世帯収入・人口流入

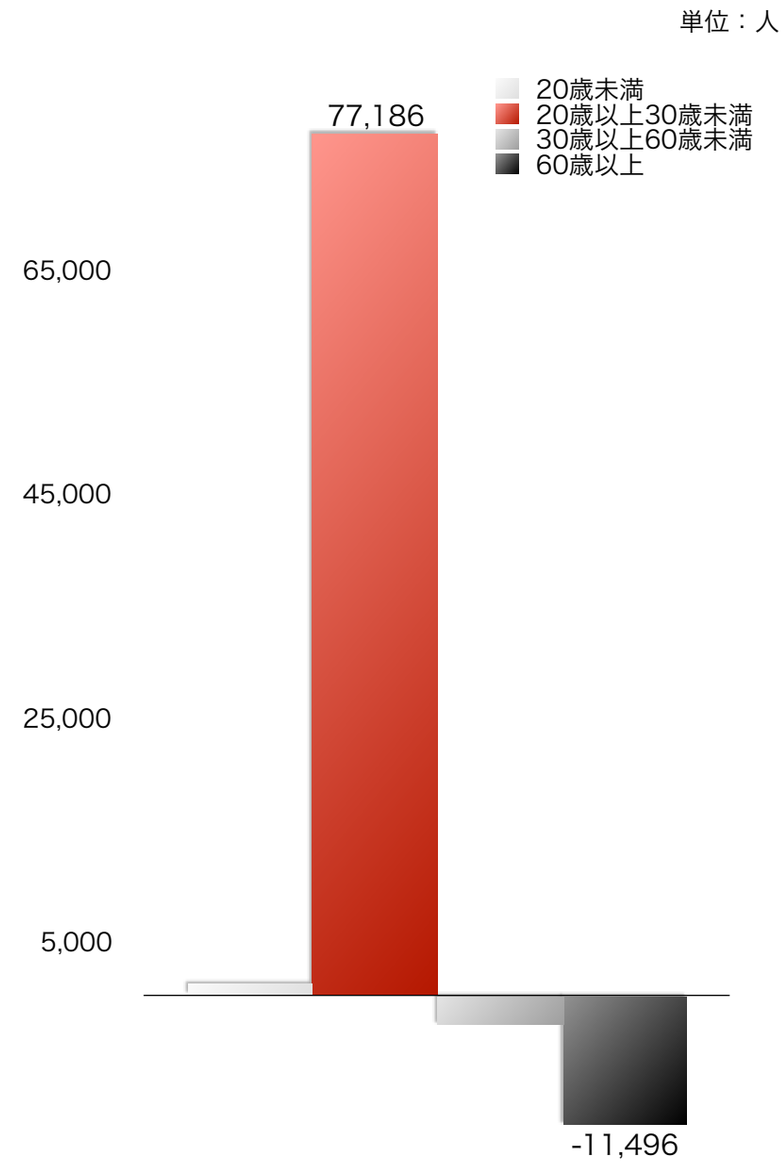
世帯収入の増加、共働き世帯数の増加が貢献







東京23区の人口流入の大半は20代



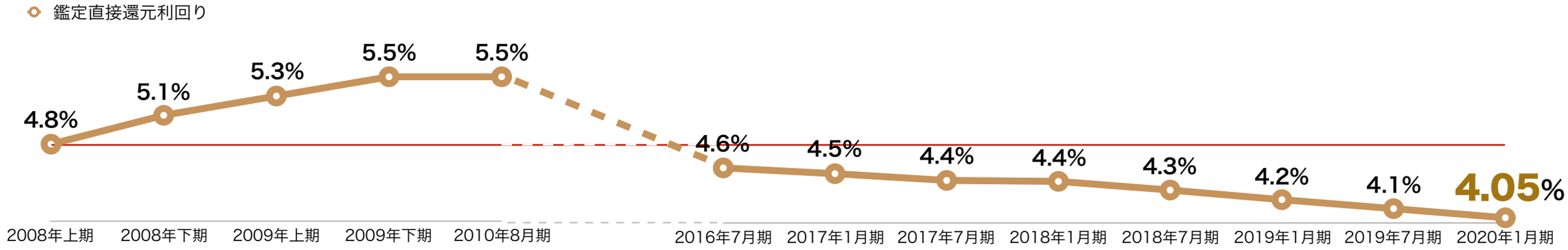
出典： 総務省統計局　2002年、2007年、2012年、2017年 就業構造基本調査 世帯の家族類型・夫と妻の就業状態・有業の親の有無別世帯数、2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年 家計調査　1世帯当たり1か月間の収入と支出　総世帯・勤労者世帯・勤労者世帯以外の世帯、2019年 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

鑑定評価の推移

鑑定Cap Rateの推移

Cap Rateの低下傾向は継続



2020年1月期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 **1,708** 億円（含み益率：**40.0**%）

	算定価格（百万円）		鑑定NCF（百万円）				直接還元利回り		含み損益（百万円）		
	2020年1月期末	前期差異*	2020年1月期末	前期差異	前期差異 内訳** 賃貸収支	前期差異 内訳** ER再取得	2020年1月期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	232,459	+7,016	8,957	+66	+93	△27	3.79%	△0.1pt	168,396	64,062	38.0%
都心部	198,663	+5,626	7,954	+36	+58	△21	3.94%	△0.1pt	138,013	60,649	43.9%
東京23区	431,122	+12,642	16,912	+102	+151	△48	3.86%	△0.1pt	306,409	124,712	40.7%
首都圏	51,550	+1,206	2,350	+12	+15	△2	4.51%	△0.1pt	37,173	14,376	38.7%
政令指定都市等	115,557	+2,052	5,323	△14	+0	△15	4.56%	△0.1pt	83,816	31,740	37.9%
全　体	598,229	+15,900	24,586	+101	+167	△65	4.05%	△0.1pt	427,399	170,829	40.0%

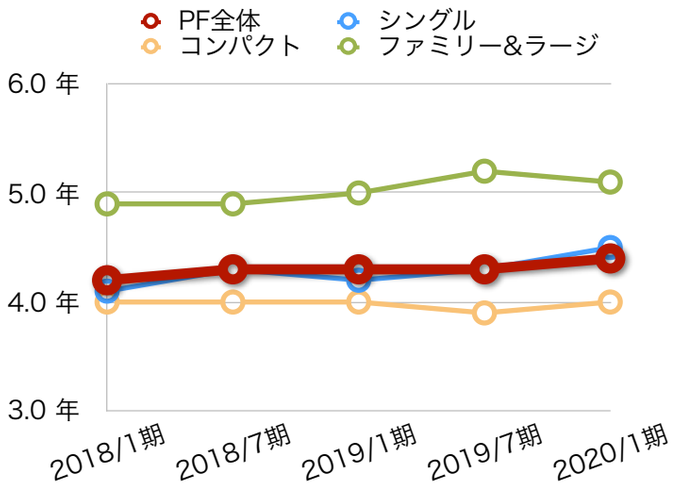
* 2020/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。　** 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

平均入替期間・更新率実績

平均入替期間

長期化傾向

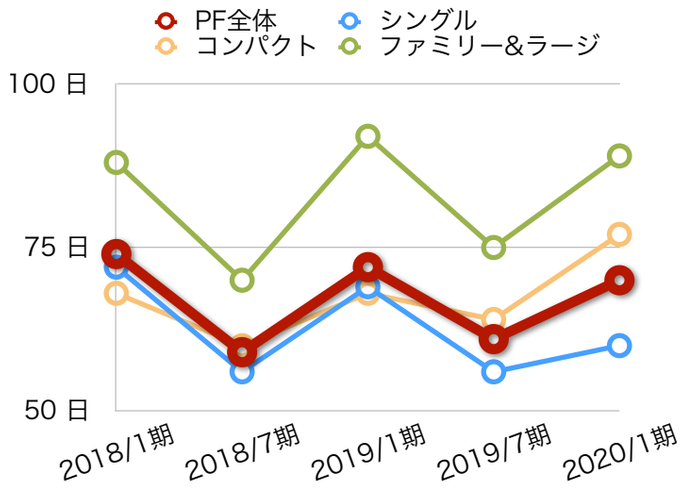


	平均入替期間*	
	2018年1月期	2020年1月期
全体	4.2 年	**4.4** 年
F&L	4.9 年	**5.1** 年
C	4.0 年	**4.0** 年
S	4.1 年	**4.5** 年

＊ 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。

平均空室日数

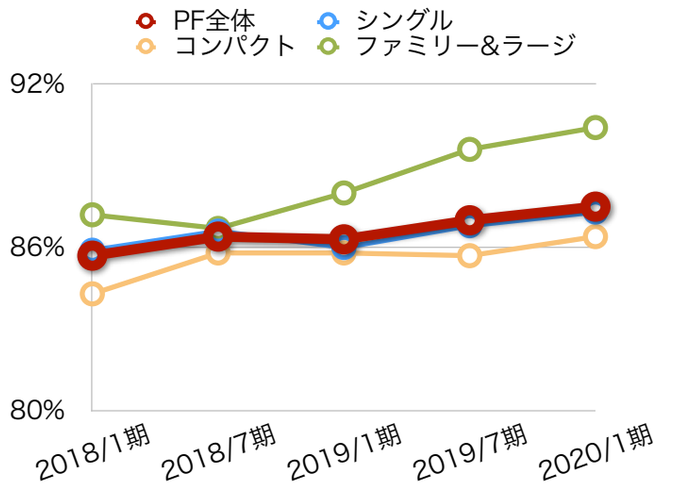
短縮傾向



	平均空室日数	
	2018年1月期	2020年1月期
全体	74 日	**70** 日
F&L	88 日	**89** 日
C	68 日	**77** 日
S	72 日	**60** 日

平均更新率

上昇傾向



	平均更新率*	
	2018年1月期	2020年1月期
全体	85.7%	**87.5**%
F&L	87.2%	**90.4**%
C	84.3%	**86.4**%
S	85.9%	**87.3**%

＊ 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を平均更新率として算出しています。

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

シニア向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模（取得価格合計）	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年1月 期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 %（賃料保証型契約のため）	7.0 %

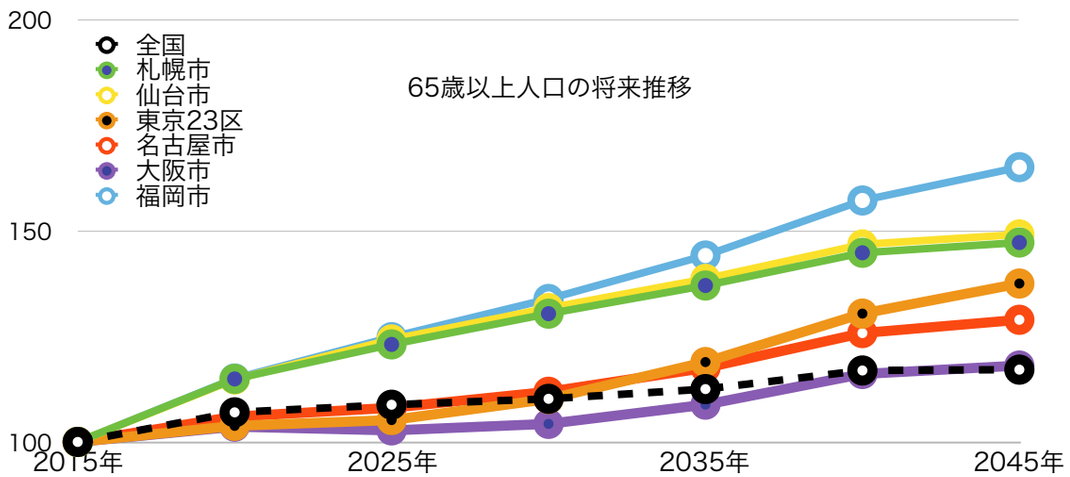
取得方針

今後も優良な投資案件を探索

アセットタイプ
将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。

期待利回り
将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

主要都市で高齢者が増加する見込み



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（2018年3月推計）

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。
周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。

S-29 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。
店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。

	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.3%
2	S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%

* 2020年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

学生向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模（取得価格合計）	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年1月 期末現在	18 物件	143 億円	3.2 %	1,305 戸	100 %（賃料保証型契約のため）	6.1 %

ドミトリータイプ

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや
食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-23 カレッジコート田無

	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	6.9%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.4%

学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

P-3 レジディア中目黒

R-60 レジディア岡山駅前（17/1期に大規模修繕実施済み）

	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.0%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.8%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.8%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.2%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.7%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.5%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.8%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.6%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.2%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.0%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.6%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
14	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.8%
15	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.3%
16	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.8%

* 2020年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

© 2020 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]
東京23区	70 ～ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
その他地域	0 ～ 30%
首都圏（東京23区を除く）	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

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

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

住戸タイプ	投資比率[*3]
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

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。

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。

住戸タイプの定義

間取り	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
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

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

良質なポートフォリオの形成

2020年1月期末現在

合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	127物件	46物件
取得価格合計	1,843億円	773億円
加重平均NOI利回り	5.7%[*1]	4.6%[*2]
加重平均築年数[*3]	5.1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
取得価格NOI利回り	5.2%	→	5.7%[*4]
築年数	15.7年[*5]	→	13.6年

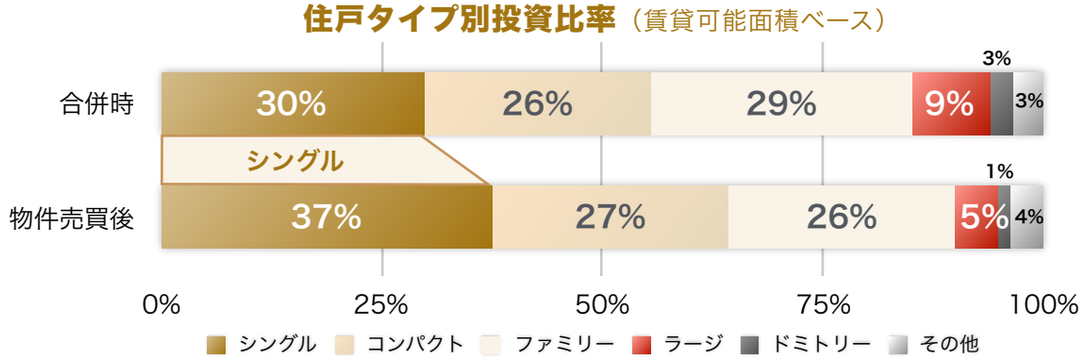
バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ[*6]	ブリッジファンド[*7]	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	58物件	127物件
取得価格合計	489億円	524億円	829億円	1,843億円
取得割合	26.6%	28.4%	45.0%	100%

シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+934	+20	△35	△151	0	0	**+768**
都心部	+2,089	+658	+433	+8	0	+15	**+3,203**
東京23区	**+3,023**	**+678**	**+398**	**△143**	**0**	**+15**	**+3,971**
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	**△364**
政令指定都市等	+1,972	+1,196	+323	+63	0	+2	**+3,556**
その他地域	**+2,455**	**+1,206**	**+218**	**+63**	**△748**	**△2**	**+3,192**
合計	**+5,478**	**+1,884**	**+616**	**△80**	**△748**	**+13**	**+7,163**

住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



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

*2 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近期実績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 2020年1月期実績年換算NOI÷取得価格 × 100で算出しています。

*5 合併時保有していた保有資産を2020年1月末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 「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。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

課 題

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対 策

建物維持管理

日常修繕　設備点検　日常清掃

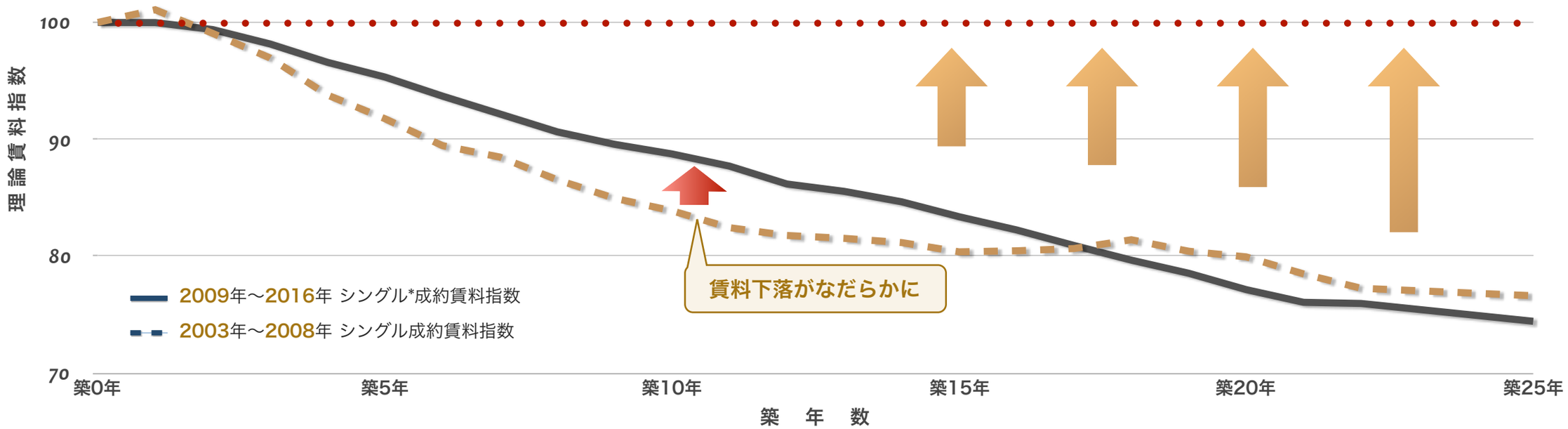
計画的な設備投資の実施

共有部大規模修繕　専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



* アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。
* 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

レジディア芝浦

築 **28**年

共用部修繕工事

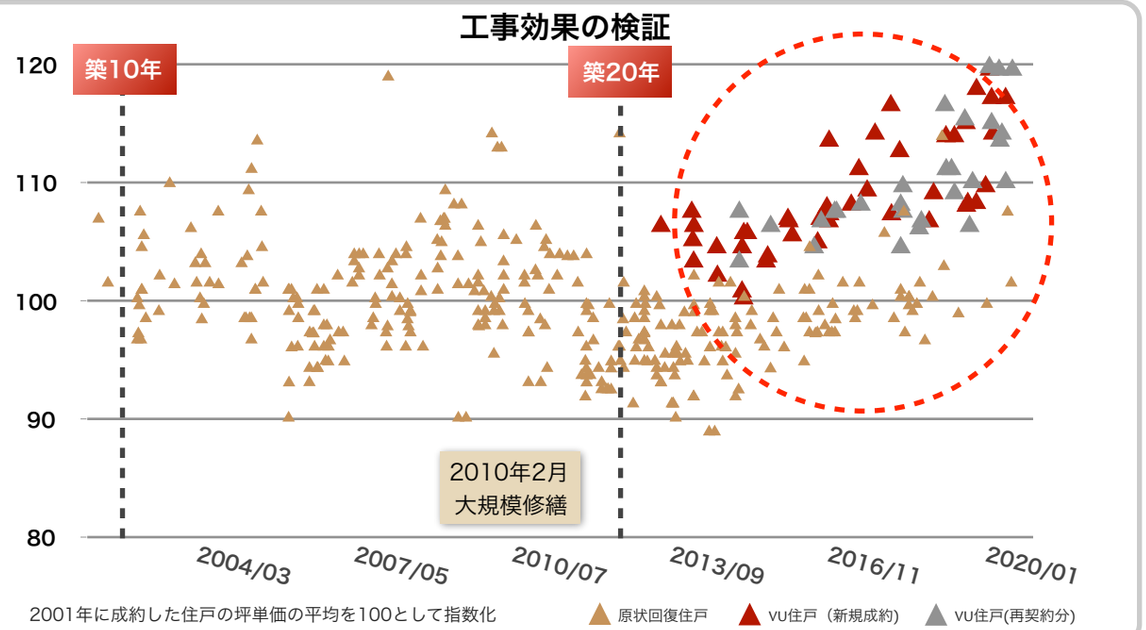
工事費：**123**百万円

専有部

バリューアップ(VU)
工事費：
3,829千円/戸

before

after



レジディア吉祥寺

築 **25**年

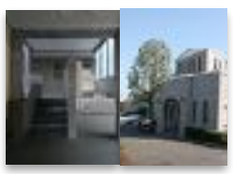
共用部修繕工事

工事費：30百万円

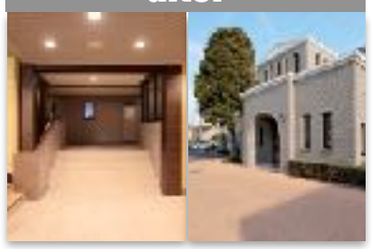
専有部

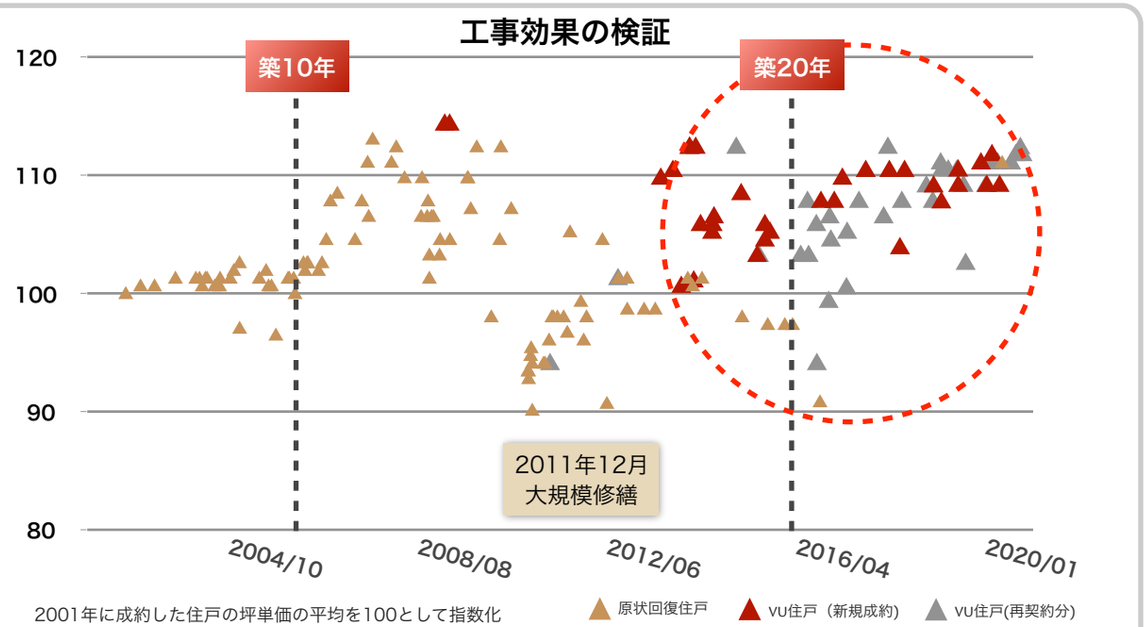
バリューアップ(VU)
工事費：
3,579千円/戸

before



after





© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

サステナビリティに関する取組み

Environmental 環境への配慮

気候変動への取組み（低炭素社会への寄与）

関連するSDGs

大規模修繕工事・バリューアップ工事による耐用年数の長期化

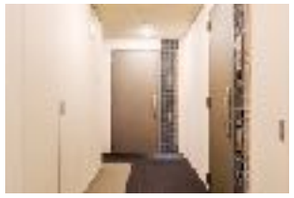
・ライフサイクルCO_2の削減による環境への貢献

エネルギー消費量・CO_2排出量・水消費量・廃棄物排出量の管理と削減

・目標と実績の管理・開示

・省エネ設備の導入や入居者との協働

LED照明の導入



節水型トイレの導入

入居者に向けた省エネの呼びかけを実施

グリーンリース条項の設定

2020年1月末現在の
賃貸戸数住戸のうち、
約52%の住戸と締結

ステークホルダーとの環境配慮に係る協働

・プロパティマネジメント会社と建物管理会社、そして鑑定会社への研修や啓蒙実施

・PMやBM会社のモニタリング

・資産運用会社における啓蒙やサステナビリティ研修及びペーパーレス会議の実施

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

サステナビリティに関する取組み

Social 社会への貢献

テナントと地域社会、そして役職員への取組み

入居者満足度の向上、テナントとのエンゲージメント

関連するSDGs

・定期的なテナント満足度調査の実施
・入居者サービスの展開（レジディアカスターマーサポートや入居者向けアプリ等）

地域社会への貢献

・AEDや寄付型自動販売機の設置
・学生向け建築コンペの実施や産学連携による共同研究の実施

多様な人材の活用および能力開発

・キャリア開発や学位・資格取得の支援、そして研修の実施
・J-REITの資産運用会社では唯一新卒採用を継続
・女性の管理職への登用や定年退職者の再雇用

働きがいのある職場環境の整備

・育児や介護休業とボランティア休暇、そして時間単位有給制度等の整備
・RPAやシステム活用による生産性向上
・健康経営の実践、従業員の健康・メンタルヘルスの維持増進

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

Governance ガバナンス

ガバナンスの強化と
持続的事業成長のためのリスクマネジメント

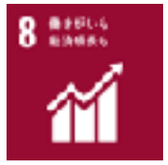
関連するSDGs

強固なガバナンス体制

・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置
・サステナビリティ推進委員会や専任チームの設置
・利益相反取引ルールの策定・遵守

顧客本意の業務運営による投資主の利益追及

・顧客本意の業務運営に関する基本方針の策定・遵守
・運用実績と連動した運用会社への報酬体系導入
・投資主との利益連動を企図した役員持投資口会制度導入



レジリエンス強化

・コンプライアンス・リス管理体制の整備・強化
・災害対策およびBCP体制の強化
・気候関連リスクと機会を特定し、評価・マネジメント

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

サステナビリティに関する評価

複数の高評価を取得　投資主価値の更なる向上を図る

GRESBリアルエステイト評価取得

2014年 に住宅系J-REITとして初めて参加
5年連続で「**Green Star**」を取得中

GRESB REAL ESTATE

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

グリーンボンドの発行

住宅系J-REITとして初となる
グリーンボンドを発行

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価

最高 **Green1(F)**取得

TCFDへの賛同表明

住宅系J-REITとして初めて賛同表明

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-Related Financial Disclosures）は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会により2015年に設置され、2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

DBJ Green Building認証取得

15物件にて取得
（2020年1月末時点で25.3%相当（延床面積ベース））

C-35 レジディア文京音羽

DBJ Green Building 2019

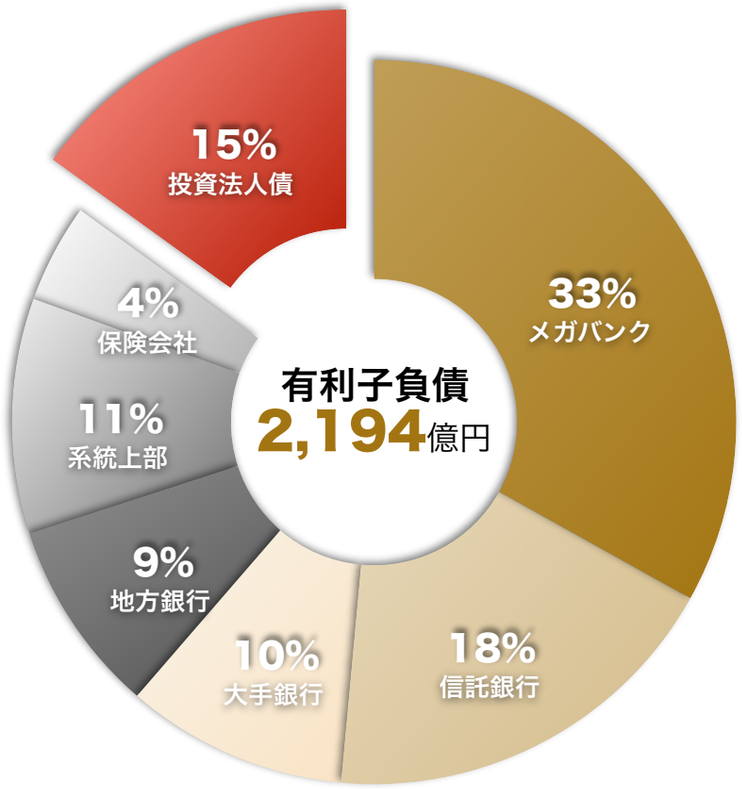
© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2020年1月期末現在

	発行時期	発行期間（年）	発行額（億円）
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債（私募）	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
第31回債（グリーンボンド）	2019/07	5.0	50
第32回債（私募）	2019/7	10.0	30
合計			330



借入先	借入残高（億円）	割合（%）
三菱ＵＦＪ銀行	368	16.8
三井住友信託銀行	281	12.9
みずほ銀行	191	8.7
三井住友銀行	165	7.6
日本政策投資銀行	146	6.7
みずほ信託銀行	121	5.5
あおぞら銀行	83	3.8
りそな銀行	81	3.7
農林中央金庫	70	3.2
福岡銀行	60	2.7
新生銀行	52	2.4
西日本シティ銀行	45	2.1
山口銀行	30	1.4
太陽生命保険	30	1.4
伊予銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
信金中央金庫	15	0.7
三井住友海上火災保険	10	0.5
中国銀行	10	0.5
東京海上日動火災保険	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
群馬銀行	10	0.5
京都銀行	10	0.5
七十七銀行	10	0.5
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2
合計 26社	1,864	85.0

信用格付

日本格付研究所（JCR）	AA	（安定的）
格付投資情報センター（R&I）	AA-	（安定的）

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2015/7末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末	2019/7末	2020/1末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円	4,729億円 @341,500円
日次投資口/ 平均取引出来高	4.4億円 /3,247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/4,419口	9.3億円/3,226口	7.7億円/2,828口	8.6億円/3,116口	9.1億円/3,072口	10.0億円/3,158口	12.5億円/3,620口
総資産LTV	52.4%	51.6%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%
1口当たりNAV*	152,749円	207,281円	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円	285,013円
BPS *	159,564円	155,161円	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円	161,671円
インプライドキャップレート	5.3%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%

* 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。

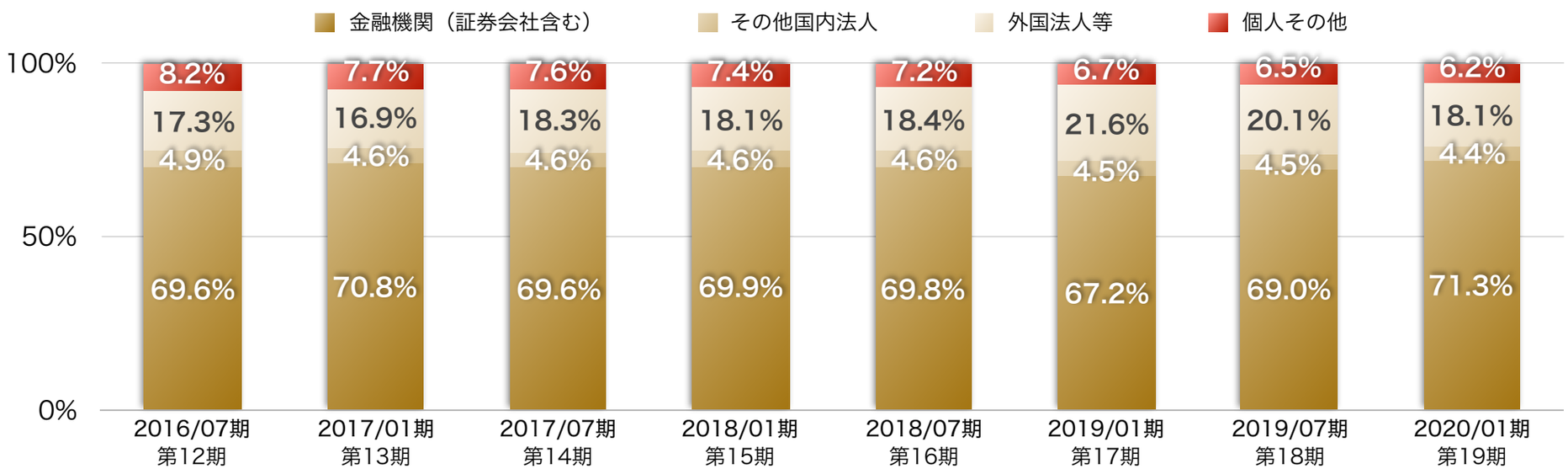
© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

投資主構成

国内金融機関の比率が前期より増加

2020年1月期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	213	+25	988,090	+57,216	71.3%
信託銀行	14	+1	707,109	+42,822	51.1%
（うち投資信託口）	25	+2	521,898	+37,020	37.7%
地方銀行	51	+1	117,175	+2,616	8.5%
生命保険	9	△1	33,263	△3,640	2.4%
証券会社	23	+3	70,495	+10,599	5.1%
損害保険	5	+1	6,947	△8,141	0.5%
信用組合・農協他	62	+14	31,217	+7,254	2.3%
信用金庫	49	+6	21,884	+5,706	1.6%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	221	+5	60,607	+190	4.4%
外国法人等	266	△4	250,130	△20,810	18.1%
個人その他	13,163	△296	86,173	△1,596	6.2%
合計	13,863	△270	1,385,000	+35,000	100.0%

投資主名（上位10社）	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	309,486	22.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	242,535	17.5%
野村信託銀行株式会社（投信口）	62,348	4.5%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	42,681	3.1%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	25,872	1.9%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,379	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,109	1.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	15,147	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	13,449	1.0%
合計	780,806	56.4%



© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

貸借対照表

単位：千円

	当 期 (2020年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	17,327,999
信託現金及び信託預金	9,967,400
営業未収入金	223,992
前払費用	336,054
その他	7,255
貸倒引当金	△ 7,042
流動資産合計	27,855,659
固定資産	
有形固定資産	
建物	61,342,140
構築物	16,738
機械及び装置	81,969
工具、器具及び備品	217,352
土地	74,925,779
建物仮勘定	12,171
信託建物	126,895,629
信託構築物	79,541
信託機械及び装置	97,758
信託工具、器具及び備品	345,379
信託土地	161,245,386
信託建設仮勘定	268,130
有形固定資産合計	425,527,978
無形固定資産	
信託借地権	1,871,641
その他	4,944
無形固定資産合計	1,876,586
投資その他の資産	
長期前払費用	844,428
差入保証金	568,896
信託差入保証金	1,038,903
その他	1,180
投資その他の資産合計	2,453,407
固定資産合計	429,857,972
繰延資産	
投資口交付費	5,709
投資法人債発行費	143,861
繰延資産合計	149,570
資産合計	**457,863,202**

	当 期 (2020年1月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	280,745
短期借入金	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	25,070,000
未払金	1,445,117
未払費用	87,568
未払消費税等	150,773
前受金	65,529
その他	18,520
流動負債合計	29,618,253
固定負債	
投資法人債	31,500,000
長期借入金	160,348,000
預り敷金及び保証金	1,280,879
信託預り敷金及び保証金	3,394,389
デリバティブ債務	23,019
固定負債合計	196,546,289
負債合計	**226,164,543**
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	139,034,823
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	31,521,354
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	7,945,222
剰余金合計	92,686,856
投資主資本合計	231,721,679
評価・換算差額等合計	△ 23,019
純資産合計	**231,698,659**
負債純資産合計	**457,863,202**

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

損益計算書

単位：千円

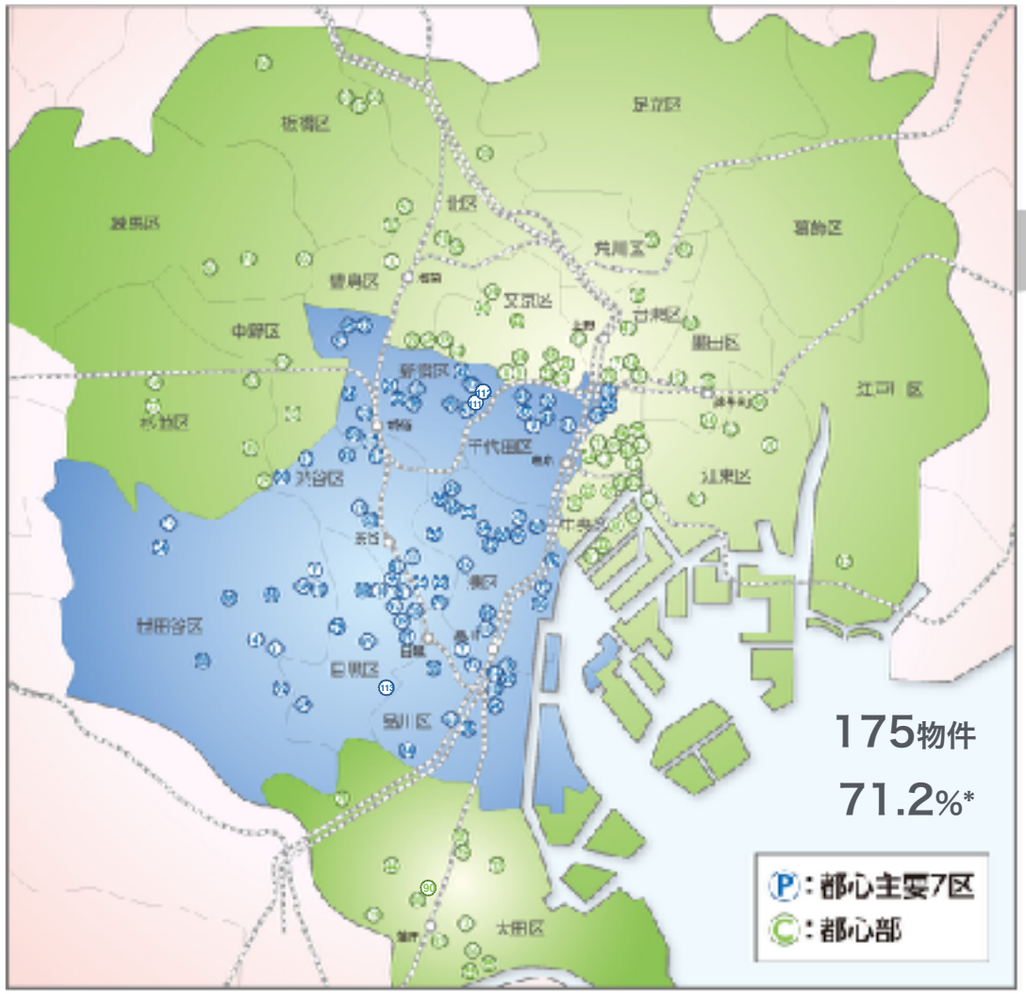
当 期 （自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）	
営業収益	
賃貸事業収入	16,533,290
不動産等売却益	642,438
営業収益合計	17,175,729
営業費用	
賃貸事業費用	6,439,510
資産運用報酬	1,246,655
資産保管手数料	9,825
一般事務委託手数料	58,786
役員報酬	5,075
租税公課	259,384
その他営業費用	191,873
営業費用合計	8,211,111
営業利益	**8,964,618**
営業外収益	
受取利息	6,767
受取補償金	6,171
未払分配金戻入	1,476
貸倒引当金戻入額	318
違約金収入	8,494
その他	306
営業外収益合計	23,533
営業外費用	
支払利息	710,029
投資法人債利息	117,938
投資口交付費償却	1,152
投資法人債発行費償却	12,864
投資口公開関連費用	19,027
融資関連費用	180,132
その他	1,180
営業外費用合計	1,042,324
経常利益	**7,945,827**
税引前当	**7,945,827**
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	**7,945,222**
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失 （△）	**7,945,222**

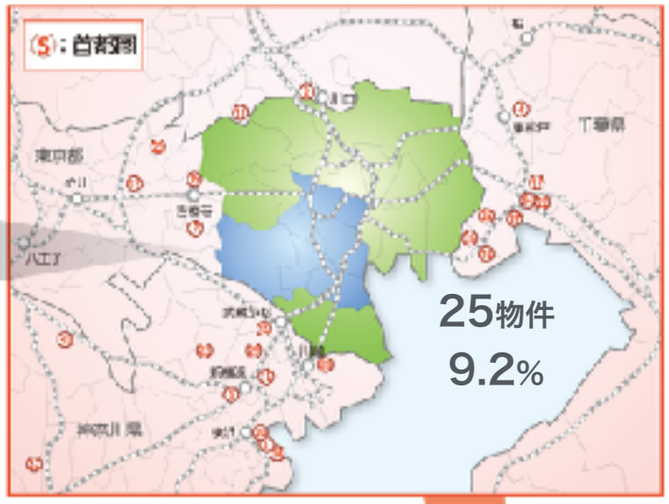
当 期 （自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）		
A. 不動産賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
賃貸料収入		14,629,047
共益費収入		831,273
駐車場収入		441,916
	計	15,902,237
その他収入		
付帯収入		81,780
その他		549,272
	計	631,053
	不動産賃貸事業収入合計	16,533,290
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		884,766
管理業務等委託費用		1,148,392
水道光熱費		237,422
修繕費		611,110
損害保険料		25,535
信託報酬		70,129
その他賃貸事業費用		699,546
減価償却費		2,762,607
	不動産賃貸事業費用合計	6,439,510
C. 不動産賃貸事業損益　(A - B)		**10,093,780**

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ・マップ

2020年1月期末 現在





PF全体
269物件

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市

12物件
2.8%

0.4%

9物件
2.0%

9物件
2.2%

0.1%

0.2%

23物件
7.9%

13物件
4.1%

＊各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2020年1月期末 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	0.6%	3,650	2,365	54.3%	4.3%	95.7%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,330	1,364	70.7%	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%	1,340	1,150	16.4%	7.3%	100.0%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,540	1,131	36.1%	3.1%	92.9%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,770	2,053	34.9%	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	0.2%	1,350	1,048	28.8%	7.3%	94.3%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,400	1,041	34.4%	7.0%	100.0%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,090	2,478	24.7%	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%	780	696	12.0%	4.4%	100.0%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	1,000	704	41.9%	4.3%	92.3%
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%	797	555	43.4%	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%	1,960	1,375	42.5%	4.8%	96.3%
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%	1,290	918	40.5%	5.3%	91.7%
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%	2,250	1,369	64.3%	4.1%	96.9%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,150	883	30.2%	3.1%	89.2%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	740	563	31.3%	3.0%	88.5%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	778	728	6.8%	6.2%	100.0%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,300	1,489	54.4%	2.9%	92.1%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,420	1,760	37.4%	5.3%	97.0%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	408	304	34.2%	8.5%	94.4%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	410	306	33.9%	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%	455	339	34.0%	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%	353	260	35.4%	10.6%	93.3%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,210	849	42.4%	4.3%	97.9%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	3,030	2,203	37.5%	3.4%	98.4%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,590	1,073	48.1%	4.8%	97.1%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,560	1,883	35.9%	4.0%	98.4%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,470	1,131	29.9%	6.5%	91.2%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,830	1,221	49.9%	3.3%	96.8%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,680	1,082	55.2%	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%	1,190	851	39.7%	2.1%	100.0%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,400	975	43.5%	4.8%	100.0%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,390	1,010	37.5%	7.3%	100.0%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,950	2,110	39.8%	2.3%	98.5%
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%	4,600	3,511	31.0%	3.5%	91.2%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,580	1,127	40.1%	8.3%	94.6%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	9,160	6,476	41.4%	2.8%	99.2%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,390	2,015	18.6%	4.0%	97.6%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	3,430	2,388	43.6%	3.6%	98.8%
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%	5,290	3,574	48.0%	6.8%	93.3%
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	3.6%	20,500	14,616	40.3%	1.8%	96.6%
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%	3,740	2,475	51.1%	2.7%	98.7%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,360	1,521	55.1%	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%	1,680	1,344	25.0%	3.2%	100.0%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.4%	2,430	1,917	26.7%	7.1%	94.9%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	8,350	6,097	36.9%	0.7%	92.0%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,760	1,199	46.8%	3.5%	100.0%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,590	1,731	49.5%	3.4%	98.5%
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	2,050	1,531	33.8%	4.6%	97.9%
P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,130	1,659	28.3%	3.3%	97.9%

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2020年1月期末 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-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,630	1,075	51.5%	4.9%	95.3%
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%	1,630	1,203	35.4%	4.4%	100.0%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,350	1,681	39.8%	10.9%	94.6%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,200	860	39.4%	2.8%	92.3%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,240	964	28.6%	4.9%	100.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	6,550	4,336	51.0%	2.8%	94.8%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,070	870	23.0%	7.9%	100.0%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,620	4,995	32.5%	7.8%	95.8%
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	2.1%	12,700	8,915	42.4%	3.6%	96.3%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,200	839	42.9%	7.7%	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%	1,780	1,349	31.9%	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%	1,290	810	59.2%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,240	2,281	42.0%	4.4%	98.6%
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%	2,770	1,948	42.1%	3.0%	99.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,970	1,521	29.5%	10.3%	98.5%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	4,960	3,286	50.9%	2.4%	95.7%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,920	3,638	35.2%	4.2%	97.6%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,510	943	60.0%	2.6%	96.8%
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%	1,060	772	37.3%	5.4%	100.0%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,910	1,210	57.7%	2.6%	97.9%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,400	1,575	52.4%	2.2%	98.9%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,220	1,448	53.2%	6.7%	98.1%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,720	3,748	25.9%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%	96.8%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,610	1,104	45.8%	2.7%	90.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	2,020	1,719	17.5%	3.9%	95.7%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,960	2,054	44.0%	3.8%	94.4%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,210	935	29.3%	5.4%	97.8%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	888	650	36.6%	3.3%	92.3%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	1,030	714	44.1%	5.2%	100.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,590	1,186	34.0%	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%	4,150	3,156	31.5%	2.4%	98.3%
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%	1,770	1,290	37.2%	2.8%	100.0%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,350	988	36.5%	4.0%	97.2%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,040	891	16.7%	8.4%	100.0%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,180	931	26.7%	3.9%	100.0%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	3/1/15	28	821	0.2%	1,070	835	28.1%	4.1%	100.0%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,430	1,178	21.4%	4.1%	97.7%
P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	2007/9	57	1,915	0.4%	2,210	2,000	10.5%	3.8%	93.0%
P-112	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	2008/2	28	4,085	0.9%	5,050	4,265	18.4%	7.3%	89.3%
P-113	レジディア西小山	東京都目黒区	2018/1	56	1,671	0.4%	2,060	1,736	18.7%	6.4%	98.2%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,840	1,508	88.3%	3.3%	97.1%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	3/9/05	166	2,640	0.6%	3,850	2,013	91.2%	4.7%	99.4%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,890	1,392	35.7%	7.1%	96.7%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,430	1,527	59.1%	4.6%	98.5%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,560	910	71.3%	2.9%	97.9%
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%	1,140	889	28.1%	9.2%	95.7%
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%	4,150	2,783	49.1%	2.1%	96.1%
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%	2,180	1,504	44.9%	3.6%	100.0%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,320	828	59.2%	9.1%	100.0%

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2020年1月期末 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%	4,310	2,898	48.7%	4.6%	98.5%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,260	1,788	26.4%	3.8%	96.3%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	5,010	3,937	27.2%	7.2%	98.1%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,050	791	32.6%	7.7%	100.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,700	1,789	50.9%	5.3%	91.6%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	759	525	44.5%	6.4%	95.5%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	559	342	63.3%	3.8%	100.0%
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%	1,290	945	36.4%	5.3%	93.7%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,090	1,288	62.2%	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%	2,220	1,780	24.7%	6.9%	95.8%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,560	1,124	38.8%	3.4%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,770	1,141	55.1%	5.9%	95.9%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	823	534	54.1%	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	0.4%	2,870	1,866	53.8%	4.0%	91.5%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,090	764	42.5%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,320	957	37.9%	2.3%	98.4%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,410	995	41.7%	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%	1,810	1,256	44.0%	4.0%	93.6%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,190	2,294	39.1%	3.8%	99.0%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,870	2,201	30.4%	4.7%	99.0%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.7%	4,520	3,039	48.7%	4.7%	95.2%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	986	652	51.2%	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%	1,470	986	49.0%	6.9%	97.4%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	465	359	29.3%	8.5%	100.0%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	888	521	70.3%	5.6%	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-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,890	1,326	42.5%	4.1%	97.8%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,250	850	46.9%	5.4%	100.0%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,750	1,233	41.8%	4.5%	97.8%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,290	1,742	31.4%	3.0%	97.1%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,530	1,183	29.2%	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%	1,820	1,257	44.8%	3.9%	91.7%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,430	5,986	40.8%	2.6%	94.4%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	829	641	29.3%	7.0%	93.1%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,900	4,998	58.1%	2.4%	99.2%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.8%	5,840	3,521	65.8%	4.3%	96.4%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,280	828	54.5%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,280	1,839	78.3%	7.2%	99.4%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.2%	1,710	1,069	59.9%	4.4%	98.1%
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%	3,320	2,230	48.8%	3.5%	99.0%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,990	2,411	65.4%	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%	3,880	2,302	68.5%	5.3%	96.6%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,520	1,774	42.0%	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%	1,470	941	56.2%	7.6%	100.0%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,180	1,990	59.7%	4.2%	92.5%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,610	1,099	46.5%	1.8%	94.7%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,500	1,014	47.9%	4.5%	100.0%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,720	1,720	58.1%	4.9%	100.0%
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%	3,340	2,247	48.6%	4.0%	96.6%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	914	633	44.2%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,360	915	48.5%	3.5%	100.0%

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2020年1月期末 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-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	12,700	7,913	60.5%	アネックス棟 5.7% パーク棟 5.4% タワー棟 2.9%	98.1%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	656	514	27.5%	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%	756	600	25.9%	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	0.2%	1,510	1,115	35.4%	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%	535	426	25.3%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,460	1,091	33.7%	3.0%	93.1%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,750	1,251	39.8%	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%	1,480	1,168	26.7%	3.2%	100.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,230	1,814	22.9%	3.8%	97.2%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	696	506	37.5%	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%	539	392	37.2%	5.8%	90.9%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	887	688	28.9%	4.1%	96.7%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	591	482	22.4%	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%	1,610	1,340	20.1%	4.4%	93.1%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,370	981	39.5%	5.1%	97.5%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,240	878	41.2%	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%	1,840	1,403	31.1%	3.1%	98.5%
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	2,660	1,994	33.4%	3.8%	96.1%
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%	2,530	1,843	37.3%	3.7%	100.0%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,110	1,676	25.8%	4.7%	97.9%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	5,980	4,712	26.9%	1.9%	95.0%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,660	3,046	20.1%	5.9%	98.4%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,710	1,409	21.4%	3.9%	100.0%
C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,730	2,357	15.8%	6.4%	98.2%
C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,900	3,376	15.5%	4.7%	100.0%
C-90	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	2016/9	42	1,074	0.2%	1,280	1,119	14.3%	5.4%	97.6%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	757	685	10.4%	5.5%	94.9%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,280	986	29.8%	4.6%	100.0%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,150	1,722	24.8%	5.6%	98.5%
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,260	1,045	20.5%	5.0%	95.1%
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.1%	757	647	17.0%	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%	694	487	42.4%	2.9%	100.0%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,940	1,472	31.8%	8.4%	97.1%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	985	697	41.3%	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	0.3%	2,090	1,462	43.0%	7.2%	95.6%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,450	2,483	38.9%	Ⅰ 3.6% Ⅱ 3.4%	99.4%
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,840	1,422	29.4%	9.1%	100.0%
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	3.1%	16,400	11,098	47.8%	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%	2,330	1,641	41.9%	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%	1,180	741	59.1%	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%	3,070	2,016	52.3%	6.7%	85.6%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,130	817	38.3%	6.6%	97.6%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,120	775	44.4%	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%	1,040	760	36.8%	6.1%	98.7%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,400	1,575	52.3%	4.7%	98.1%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	958	22.0%	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%	1,340	1,023	30.9%	6.8%	100.0%
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,030	762	35.1%	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%	757	626	20.8%	11.0%	93.9%

© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2020年1月期末 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
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	754	658	14.5%	5.0%	100.0%
S-34	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	626	605	3.4%	5.2%	100.0%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,730	1,489	16.2%	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%	1,490	972	53.2%	3.4%	96.7%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,180	1,480	-20.3%	4.2%	99.5%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	957	859	11.3%	5.7%	95.5%
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	4,410	3,315	33.0%	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%	1,580	1,225	28.9%	3.4%	96.8%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,220	813	50.0%	8.3%	93.6%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	3,040	1,888	61.0%	3.2%	98.1%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,000	843	18.6%	2.4%	93.7%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,650	1,012	62.9%	6.6%	98.9%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,750	1,731	58.8%	9.9%	95.7%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,430	2,093	63.8%	3.5%	92.4%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,540	1,087	41.6%	3.9%	96.0%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,210	894	35.3%	4.9%	96.4%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	432	304	41.9%	2.7%	97.4%
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%	844	583	44.7%	5.0%	92.1%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,170	1,415	53.3%	0.9%	97.2%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,520	1,164	30.5%	1.1%	96.1%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.2%	1,480	967	52.9%	1.4%	96.0%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	979	731	33.8%	4.1%	93.9%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	802	717	11.7%	13.5%	95.8%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,520	3,223	40.2%	3.1%	97.5%
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%	1,300	923	40.8%	1.2%	91.1%

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-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	937	702	33.4%	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	0.4%	2,660	1,796	48.0%	0.9%	95.4%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,730	1,063	62.7%	7.5%	97.2%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	997	619	60.8%	4.8%	94.7%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	807	491	64.3%	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%	709	458	54.5%	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%	1,950	1,356	43.7%	8.7%	95.3%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,460	974	49.8%	7.8%	96.4%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,320	989	33.3%	4.8%	95.6%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,270	2,185	49.6%	2.6%	97.1%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,120	53.5%	3.6%	95.1%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,800	2,524	50.5%	3.6%	94.4%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,160	846	37.1%	1.1%	98.2%
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%	2,630	1,844	42.6%	9.1%	94.8%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,260	922	36.6%	2.8%	95.3%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,270	1,382	64.2%	0.7%	97.6%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,700	1,176	44.5%	8.9%	98.2%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,110	843	31.7%	12.4%	97.3%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,250	3,157	66.3%	7.1%	98.3%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,070	1,694	22.2%	2.3%	95.5%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,770	2,894	30.3%	3.1%	96.1%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,520	1,705	47.7%	EAST 2.6% WEST 2.7%	94.6%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,410	1,017	38.6%	5.8%	90.6%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,710	1,068	60.1%	2.3%	96.2%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	890	556	60.0%	2.1%	97.2%

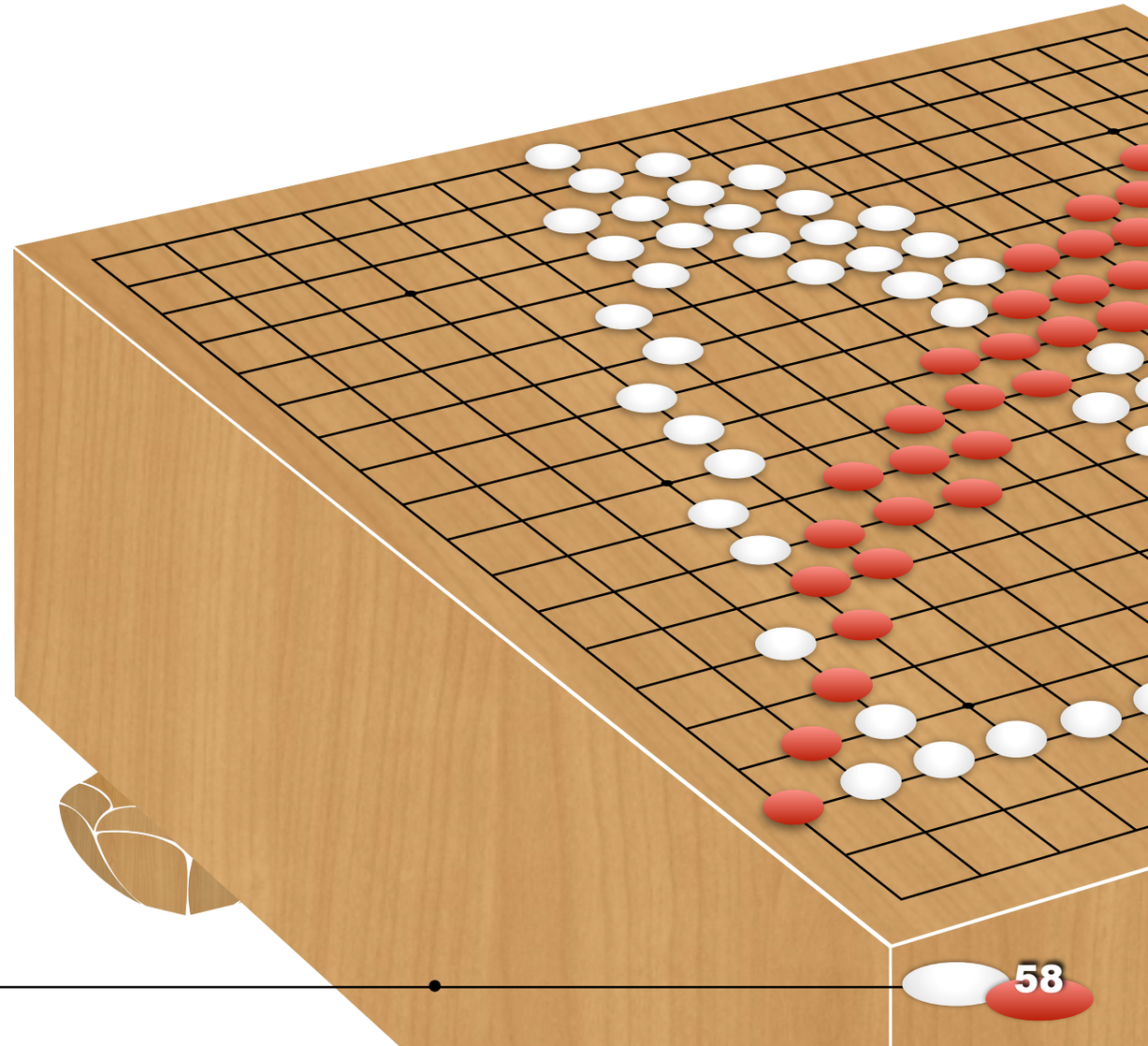
© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2020年1月期末 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-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%	1,440	1,015	41.8%	1.1%	97.6%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,850	2,711	42.0%	6.2%	93.3%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,060	814	30.2%	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%	326	231	41.1%	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%	1,360	1,067	27.5%	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%	749	537	39.3%	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%	601	489	22.9%	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%	545	381	42.9%	1.4%	93.3%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.2%	1,360	1,116	21.8%	3.4%	100.0%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.2%	1,370	1,122	22.1%	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%	1,690	1,349	25.2%	1.8%	97.6%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,200	824	45.6%	2.3%	95.3%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,140	928	22.7%	4.4%	94.3%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	976	922	5.8%	4.2%	92.2%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,750	1,527	14.6%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,420	2,219	9.1%	5.2%	100.0%
R-74	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.1%	706	808	-12.6%	1.5%	82.6%
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	752	687	9.4%	5.9%	90.1%
R-76	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	442	444	-0.5%	1.2%	97.5%
R-77	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	701	698	0.3%	8.9%	91.4%
R-78	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	2006/2	63	740	0.2%	775	786	-1.5%	2.7%	93.7%
269物件				**21,399**	**452,999**	**100.0%**	**598,229**	**427,399**	**40.0%**	**2.4%**	**97.1%**

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	91	5,596	178,277	39.4%	233,739	169,516	37.9%
C 都心部	84	6,662	144,442	31.9%	197,383	136,893	44.2%
S 首都圏	25	2,297	41,552	9.2%	51,550	37,173	38.7%
R 政令指定都市等	69	6,844	88,727	19.6%	115,557	83,816	37.9%
合計	**269**	**21,399**	**452,999**	**100%**	**598,229**	**427,399**	**40.0%**



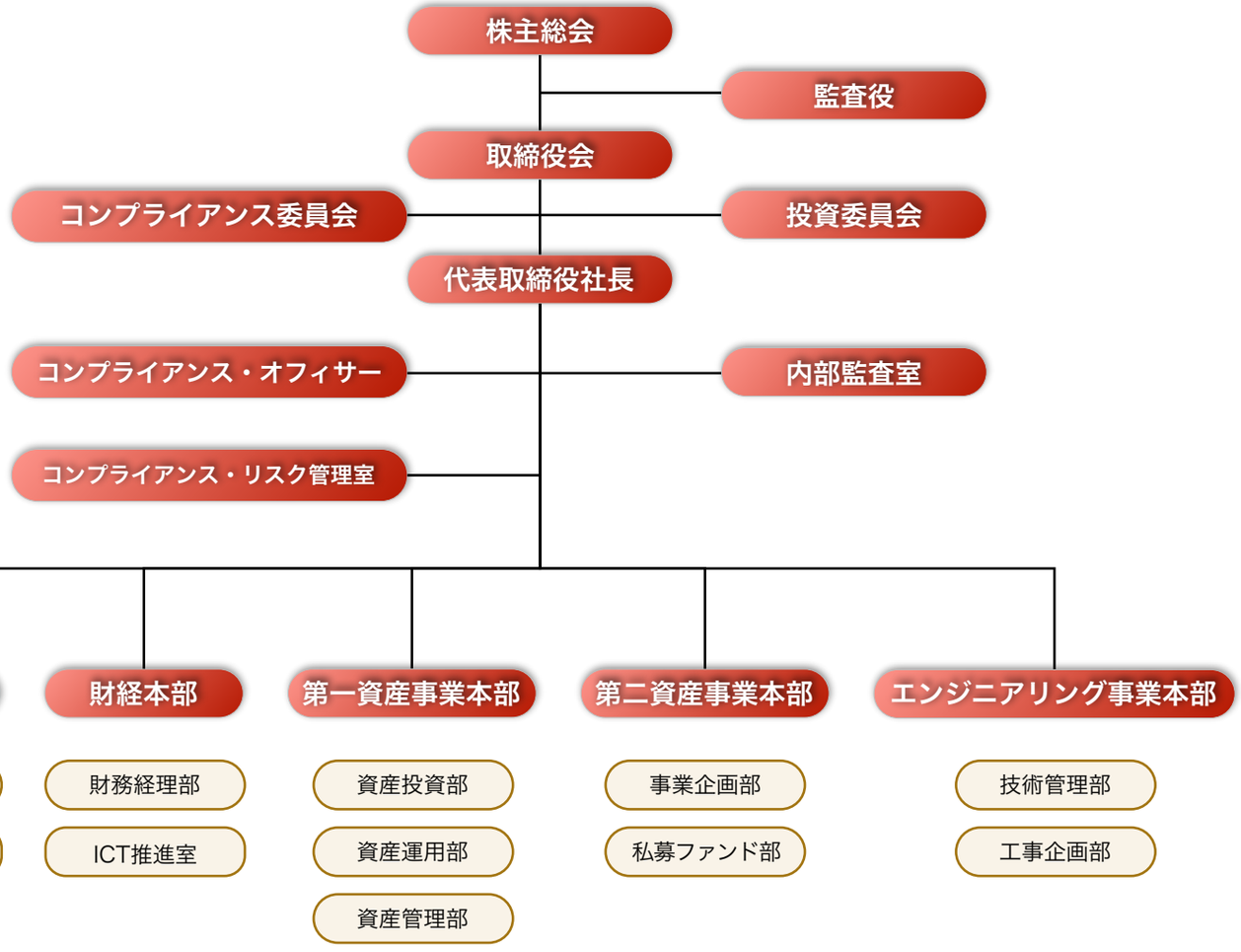
© 2020 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

2020年1月期末現在

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　高野 剛
資本金の額： 3億円
事 業 内 容： 投資運用業　第二種金融商品取引業
役職員数: 74名
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　https://www.adim.co.jp/



資産運用会社の主な取組み

- ✓ **一級建築士事務所登録**
- ✓ **新卒社員採用（6期/計13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**

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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。

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

IR 担当

TEL　03-3518-0432

MAIL　ir@adr-reit.com

2020/03/13