

# アドバンス・レジデンス投資法人

第17期 決算説明資料  
2018.8.1 ~ 2019.1.31

春風や

稼働賃料

満ちるかな

Spring breeze ~  
rent and room  
in full bloom



# 目次

 <b>Executive Summary</b>	3	 <b>参考情報</b>	
 <b>2019/1期 決算実績</b>	4	アドバンス・レジデンスの強み	24
 <b>内部成長</b>		住宅系J-REIT最大のポートフォリオ	25
2019/1期 エリア別 賃料増減率	6	確かな歩み 確かな成長	26
好調な賃料の推移	7	全国主要都市 需給動向	28
賃料上昇余地の拡大	8	需給動向 & 世代別人口流入	29
計画的な競争力の維持・向上	9	NERは力強い上昇傾向	30
大規模修繕工事 2019/1期 実施例	10	シニア向け賃貸住宅の運用	32
バリューアップ工事 2019/1期 実施例	11	学生向け賃貸住宅の運用	33
鑑定評価の推移	12	ポートフォリオの構築方針	34
 <b>外部成長</b>		良質なポートフォリオの形成	35
外部成長の推移	14	経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み	36
スポンサーパイプライン	15	経年に対する取組みの効果	37
 <b>財務戦略</b>		サステナビリティに関する取組み	38
安定的な財務基盤の構築	18	サステナビリティに関する評価	40
長期安定的な財務体質	19	有利子負債の構成	41
 <b>業績予想</b>		投資口価格の推移	42
業績予想	21	投資主構成	43
当面のDPU成長余地	22	貸借対照表 損益計算書	44
		ポートフォリオマップ	46
		ポートフォリオ一覧	47
		RESIDIA (レジディア) について	54
		資産運用会社について	55



# Executive Summary

高稼働の維持により、業績予想比 **+73**円

1口当たり純利益 EPU **5,173**円

1口当たり分配金 DPU **5,422**円

## 内部成長

稼働・賃料 共に順調に推移

期中平均稼働率

**97.0%**

(業績予想比 **+0.5%**)

賃料上昇

**0.38%**

**9期連続**

## 外部成長

厳選取得の方針を維持

RD北二条イーストIIIを取得

保有物件の隣接物件

償却後利回り\* **4.2%**

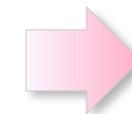


\* 鑑定評価書における年間NOI及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。

## 財務戦略

格付けの向上(R&I)

**A+**  
(ポジティブ)



**AA-**  
(安定的)



# 2019/1期 決算実績

2018年8月1日～2019年1月31日

①第17期予想 ②第17期実績 ②-①

③第16期実績 ②-③

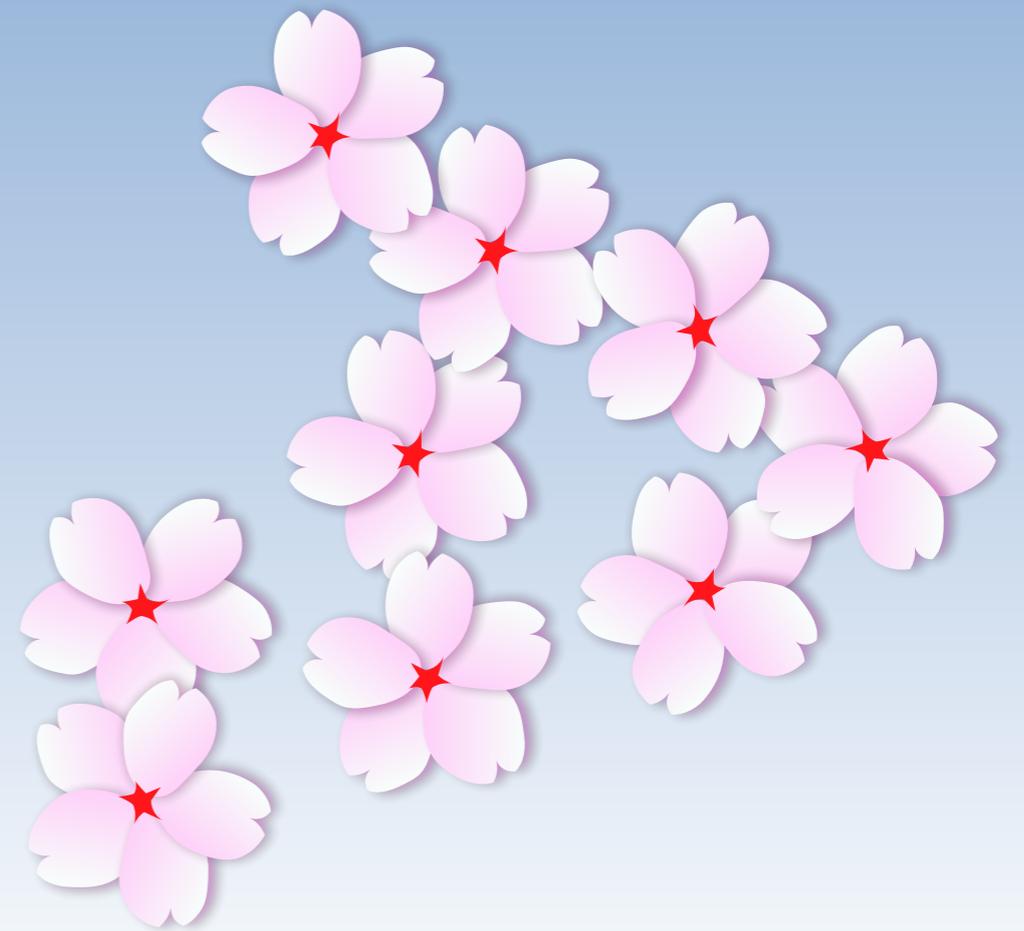
単位：百万円

	業績予想 (2018/9/10発表)	2019/1期 実績	差異	主な差異理由	差異	2018/7期 実績	差異	主な差異理由	差異
営業収益	16,084 (264件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	16,196 (264物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	+111	▷賃貸事業収入 稼働率及び賃料上昇等による増収 礼金収入等の増加	+94 +17	16,302 (263物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	▷106	▷物件売買 売却益の剥落 物件数の増加に伴う増収 ▷通期保有物件等 賃料の上昇による増収 礼金収入等の減少	△135 +63 +49 △83
営業利益	8,028 (減価償却費：2,701) (固都税等：870)	8,117 (減価償却費：2,705) (固都税等：871)	+89	▷賃貸事業費用 修繕費等の増加 水道光熱費等の増加 ▷一般管理費 消費税差損の減少	△20 △7 +5	8,272 (減価償却費：2,682) (固都税等：865)	▷154	▷賃貸事業費用 物件数の増加に伴う費用の増加 非繁忙期に伴う手数料等の減少 その他費用の増加 減価償却費の増加 ▷一般管理費 消費税精算差損の増加 その他管理費の増加	△10 +62 △15 △18 △19 △40
経常利益	6,885 (金融費用*：1,136)	6,984 (金融費用*：1,129)	+98	損害賠償金収入の発生 融資関連費用等の減少	+2 +6	7,088 (金融費用*：1,196)	▷103	店舗解約による補償金収入等の減少 支払利息の減少	△17 +67
当期純利益	6,885	6,983	+98			7,087	▷103		

当期純利益/口 (EPU)	5,100円	5,173円	+73円	期末発行済投資口数 1,350,000口	5,250円	▷77円	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口	249円	249円	-	期末積立金**残高：318億円	249円	-	
1口当たり分配金	5,349円	5,422円	+73円		5,499円	▷77円	
総資産LTV	49.9%	49.9%	-		49.9%	-	

\* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。 \*\* 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

# 内部成長



# 2019/1期 エリア別 賃料増減率\*

## 東京23区の増減率

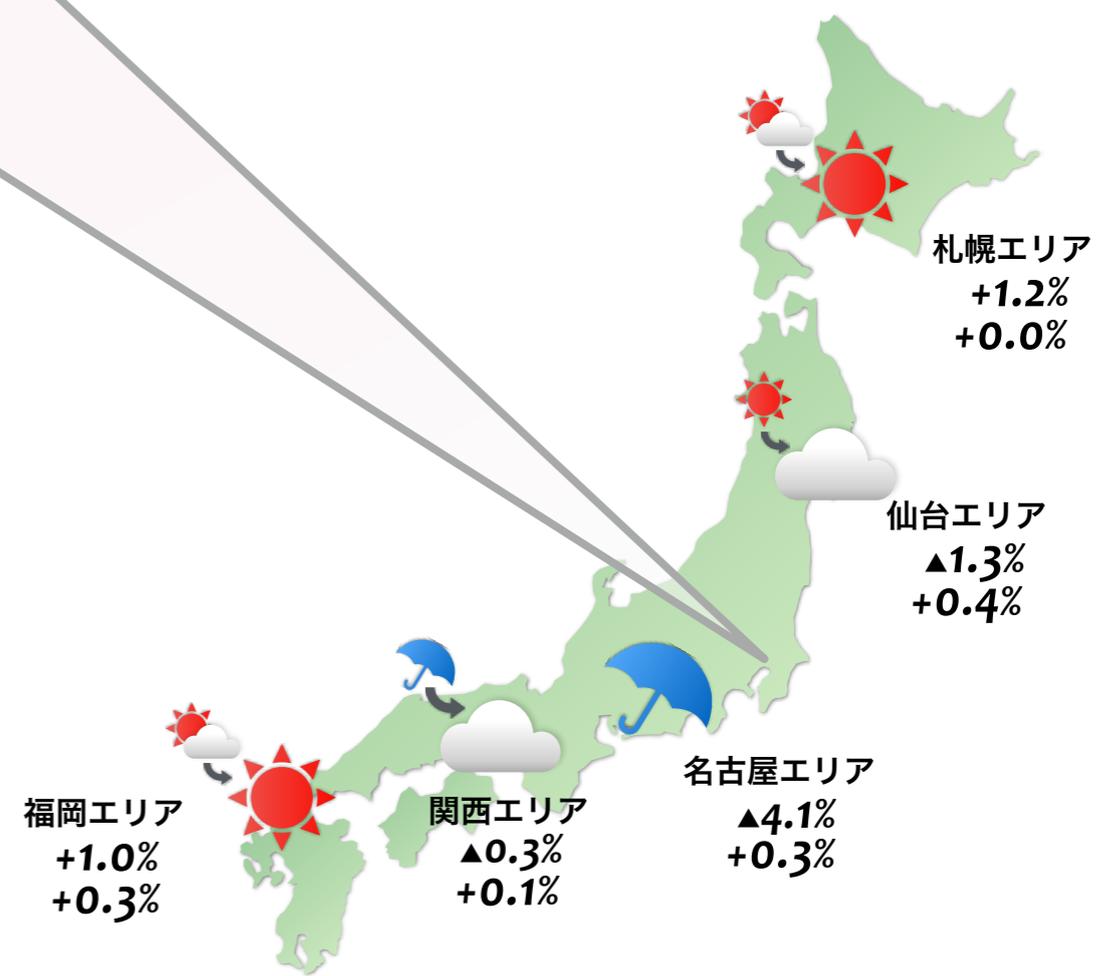
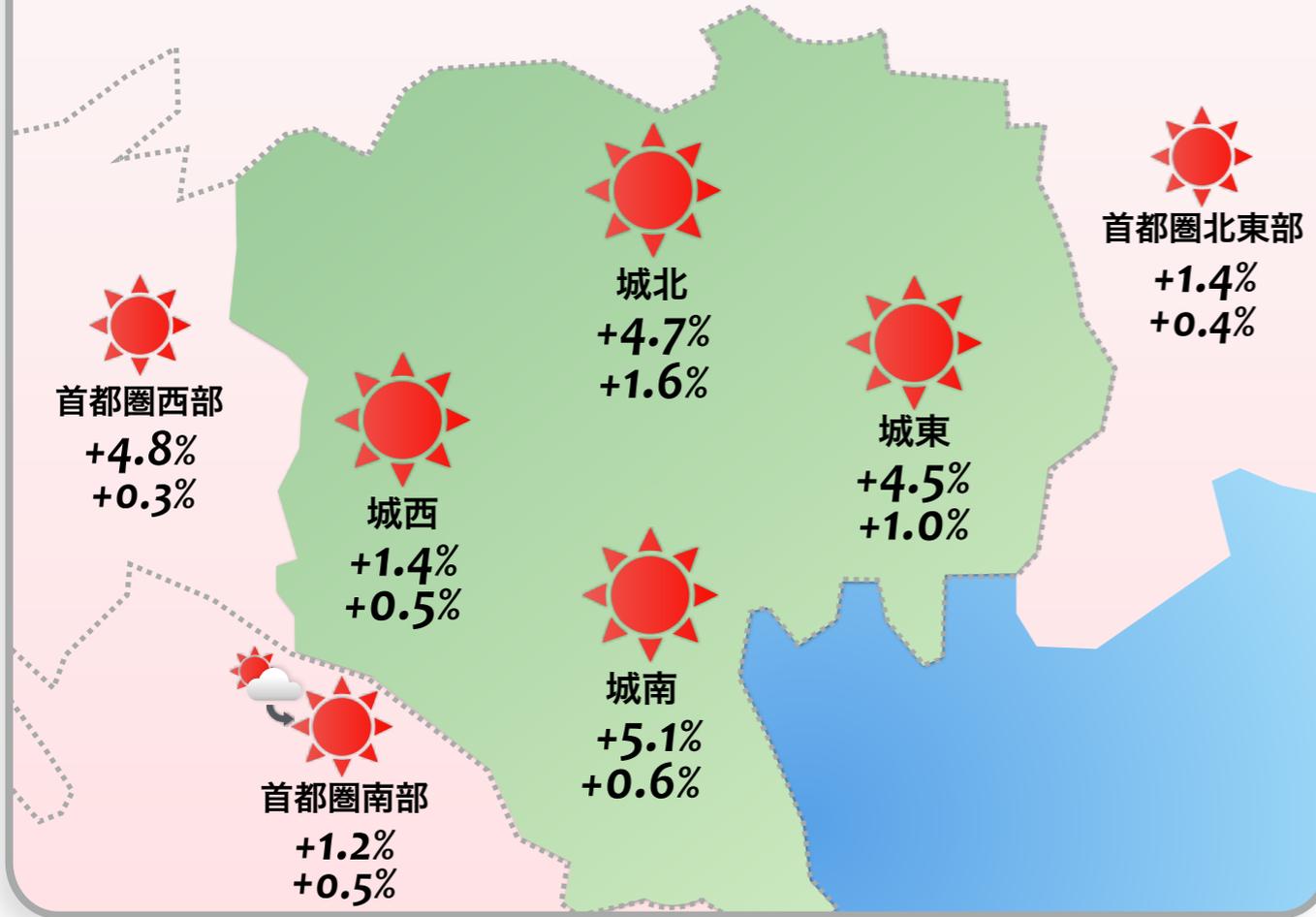
(入替) **+4.1%**  
 (更新) **+0.9%**

## 首都圏全体の増減率

(入替) **+4.0%**  
 (更新) **+0.8%**

## 全体の増減率

(入替) **+3.0%**  
 (更新) **+0.7%**



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

\* 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。

# 好調な賃料の推移

入替 **+3.05%** + 更新 **+0.70%**

ポートフォリオ全体 **+0.38%**

## 2019/1期 入替・更新\*の内訳

### 入替

単位：百万円（月額）

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
増額	1,065戸	62.2%	142	150	+8.0	+5.67%
据置	304戸	17.7%	31	31	-	-
下落	344戸	20.1%	37	35	△1.6	△4.38%
計	1,713戸	100.0%	211	217	+6.4	+3.05%

### 更新

単位：百万円（月額）

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
増額	648戸	25.7%	90	92	+2.1	2.41%
据置	1,868戸	74.1%	219	219	-	-
下落	5戸	0.2%	0.6	0.5	△0.01	△2.31%
計	2,521戸	100.0%	310	312	+2.1	+0.70%

\* 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。

## 賃料増減率の推移

### 入替



### 更新



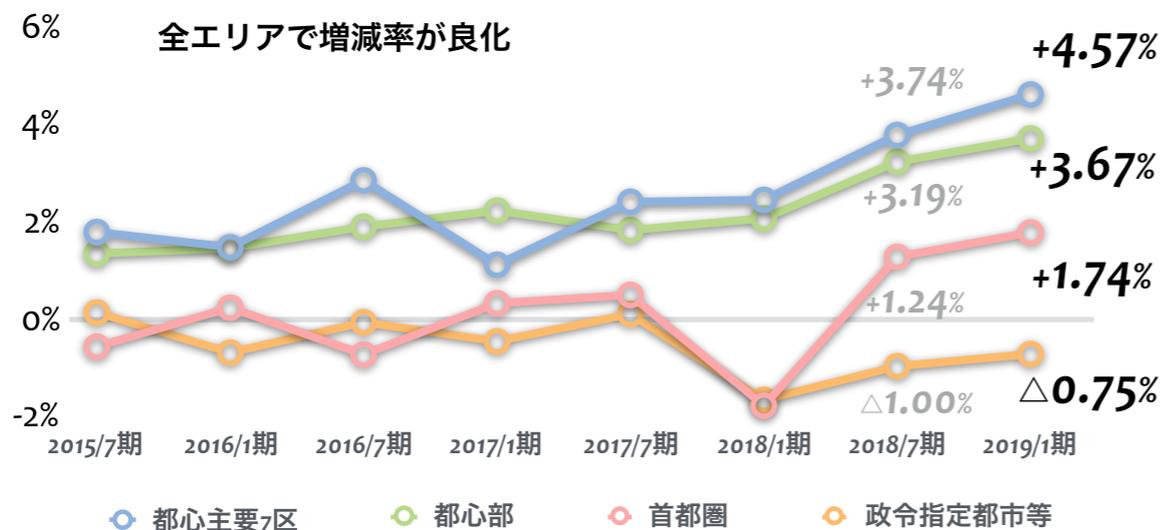
### ポートフォリオ全体

8期間で**+2.37%**の賃料上昇を実現 EPU換算 **+240円**

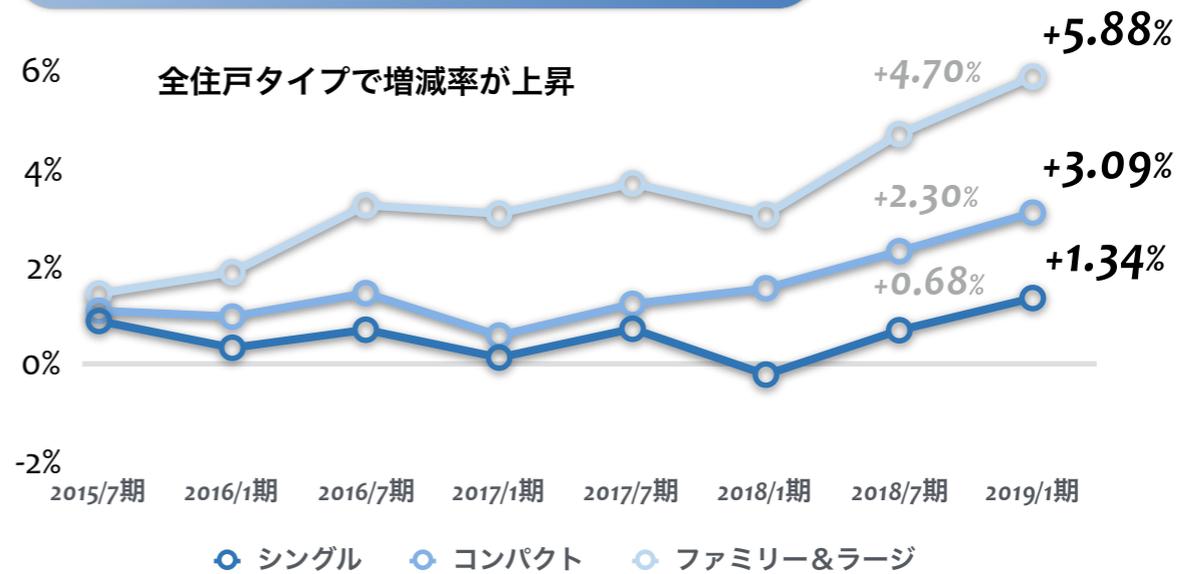


# 賃料上昇余地の拡大

## エリア別の入替賃料増減率



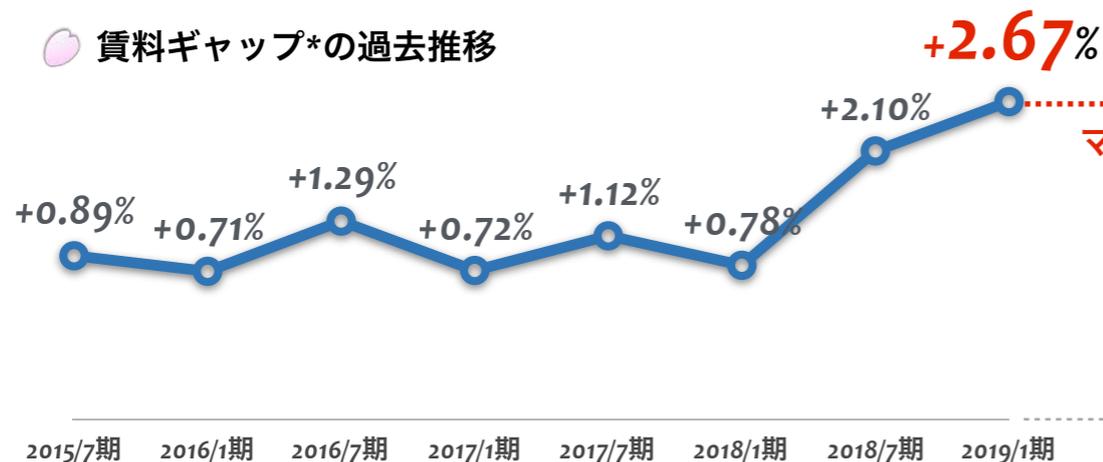
## 住戸タイプ別の入替賃料増減率



## 賃料ギャップ

**EPU +210~250**円の上昇余地を確認

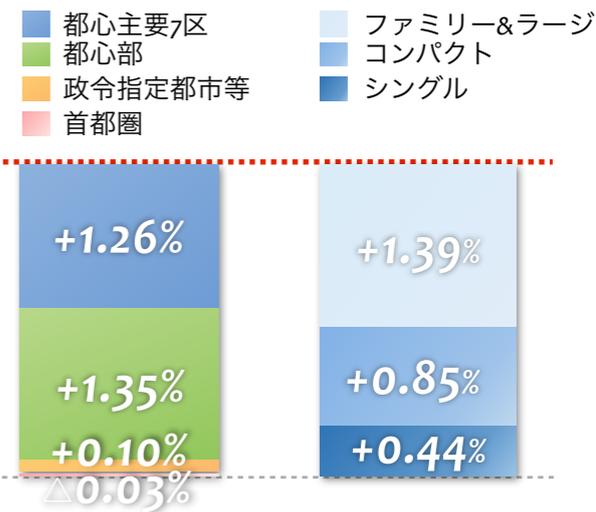
### 賃料ギャップ\*の過去推移



マーケット賃料

ポートフォリオ  
賃料ギャップ  
**+2.67%**

現行賃料



\* 物件毎・住戸タイプ毎に2019年1月期の成約賃料坪単価を算出し、既存テナントの賃料坪単価が2019年1月期の水準まで変動したと仮定した場合の、ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。(2019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)

# 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、積極的な賃料引き上げを目指す工事

合併来実績	VU実施戸数	: 316戸
	成約戸数	: 294戸
	成約賃料上昇率*	: 15.5%

## 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	: 39件
	工事金額	: 2,463百万円
	平均工事金額	: 63百万円/件

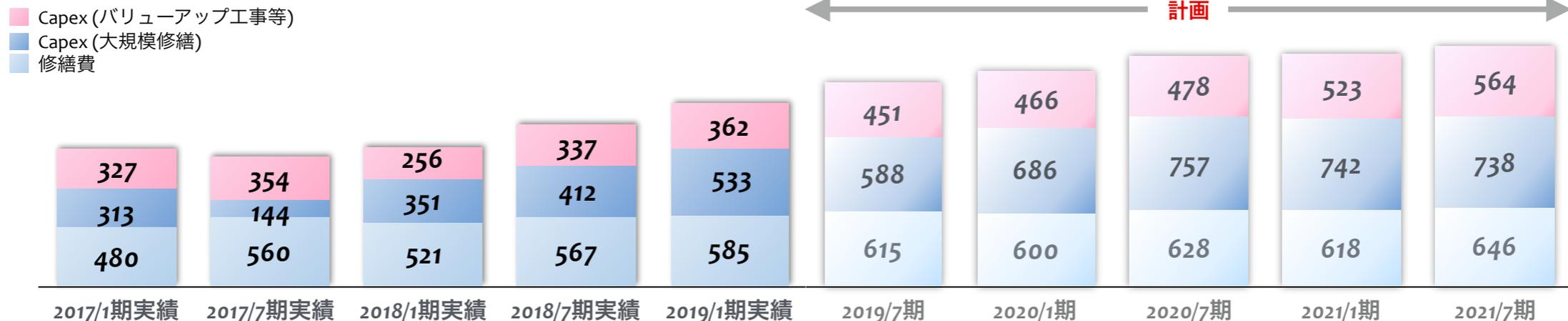
## 日常修繕工事等

テナント退去時の水周り設備や壁紙の交換等の工事

## 一級建築士事務所登録

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

単位：百万円



\* 成約戸数294戸(2019年2月28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

～ 2019/1期 実施例 ～

実施件数：**5**物件 工事総額：**487**百万円

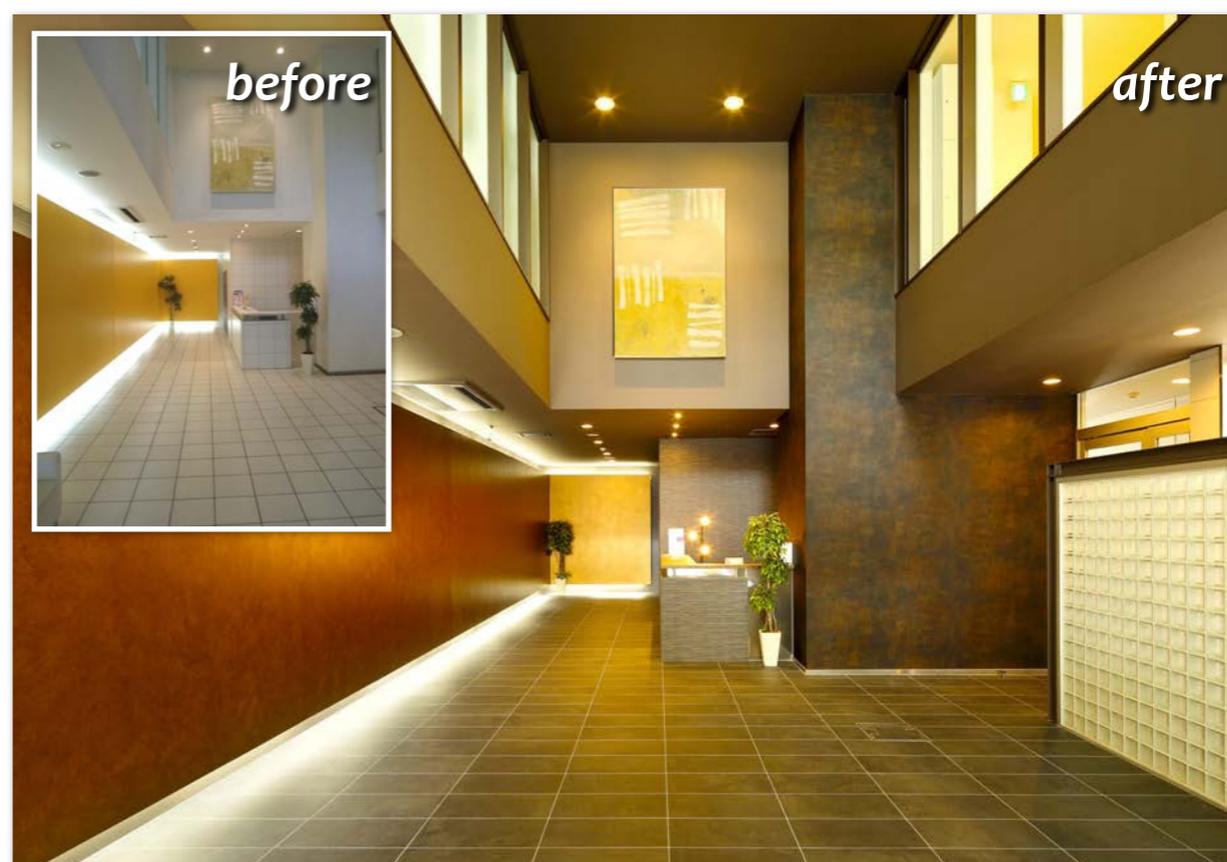
## レジディアタワー乃木坂 築14年

外壁タイルの剥落防止対策の実施  
無機質な共用廊下の質感を向上



## レジディア東桜II 築13年

重厚感のあるエントランスに





# バリューアップ工事

～ 2019/1期 実施例 ～

## 14物件26室を実施 平均賃料上昇率 +22.2%\*

### レジディア新川II 築16年



before

部屋タイプ **2LDK**  
 工事費用 **3.0**百万円  
 賃料上昇率 **+32.4%**  
 想定回収期間\*\* **12**年



after



after

### レジディア目白 築20年

管理人室との間仕切り壁を移動させ、専有面積を拡張



before

部屋タイプ (面積) **1LDK** 55.55㎡ → **3LDK** 69.25㎡  
 工事費用 **5.6**百万円  
 賃料上昇率 **+60.3%**  
 想定回収期間\*\* **8**年



after

専有面積の増加



after

\* 月額賃料の上昇割合は、2019年2月28日時点で成約済みの19戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

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

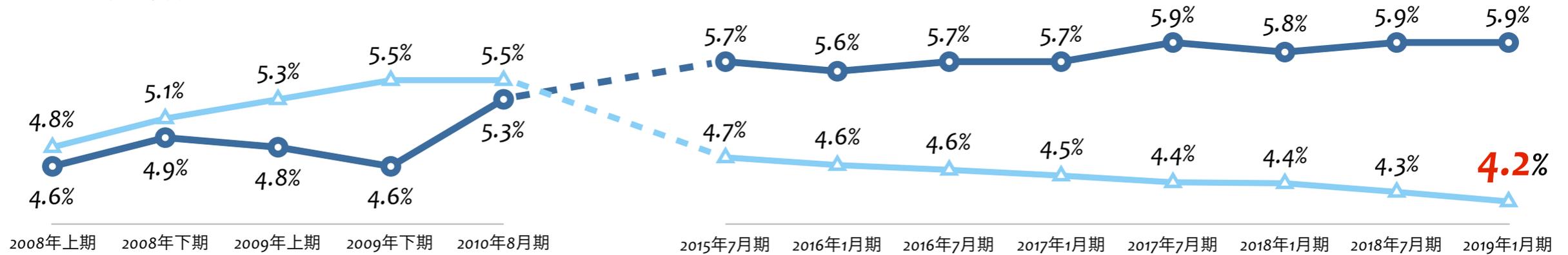


# 鑑定評価の推移

## 直接還元利回りの推移

キャップレートの低下傾向は継続

○ 簿価NOI利回り  
△ 鑑定直接還元利回り



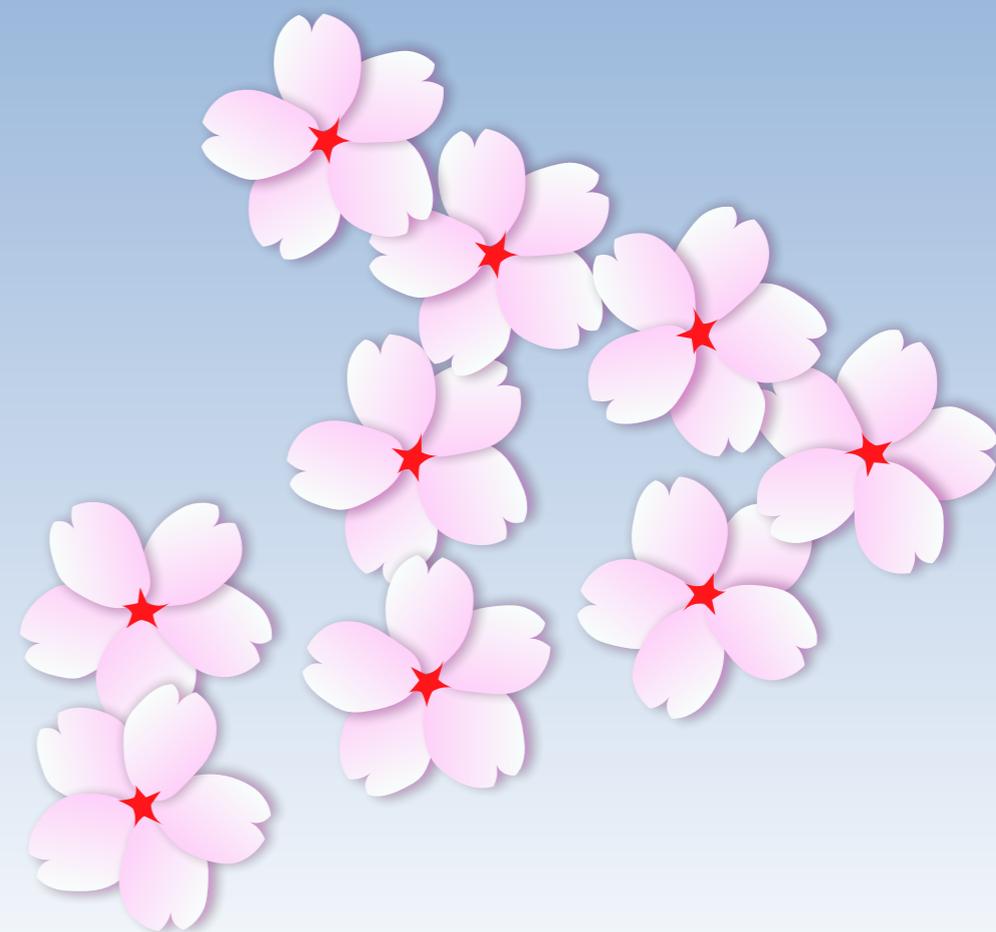
## 2019/1期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 **1,364** 億円 (含み益率: **32.1%**)

	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)		
	19/1期末	前期差異*	19/1期末	前期差異	前期差異 内訳**		19/1期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	209,728	+5,446	8,490	+30	+52	△22	3.98%	△0.1	161,364	48,363	30.0%
都心部	192,477	+4,627	8,059	+4	+31	△27	4.13%	△0.1	142,725	49,751	34.9%
東京23区	402,205	+10,073	16,549	+34	+83	△49	4.05%	△0.1pt	304,090	98,114	32.3%
首都圏	49,560	+590	2,335	△8	△7	△0.3	4.65%	△0.1	37,730	11,829	31.4%
政令指定都市等	109,796	+1,590	5,268	△31	△14	△16	4.74%	△0.1	83,303	26,492	31.8%
全体	561,561	+12,253	24,152	△4	+61	△66	4.24%	△0.1pt	425,124	136,436	32.1%

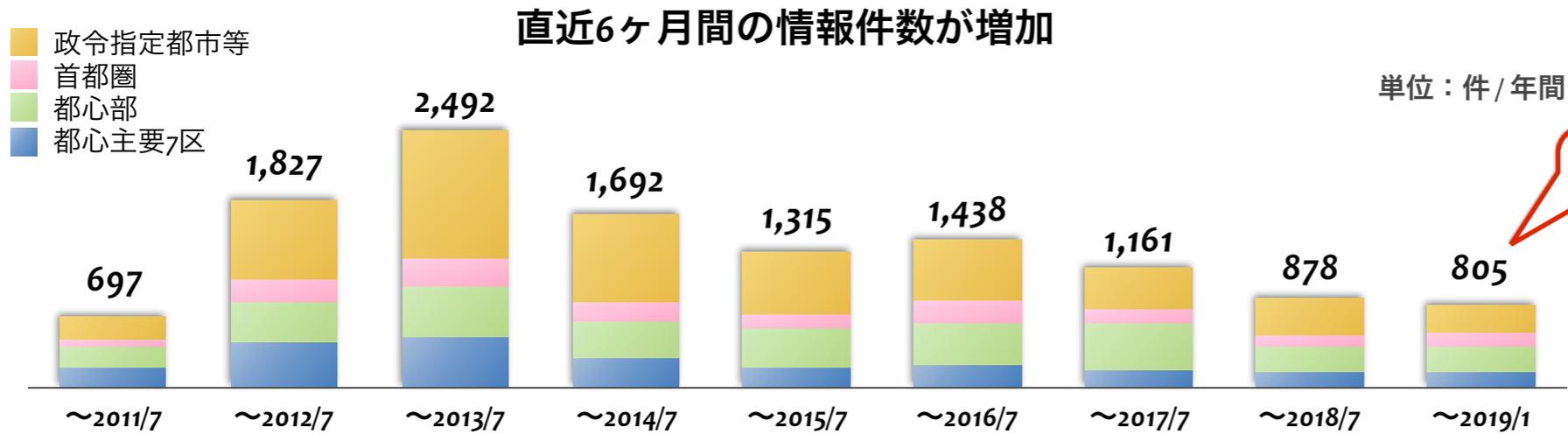
\*2019/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。 \*\*鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

# 外部成長



# 外部成長の推移

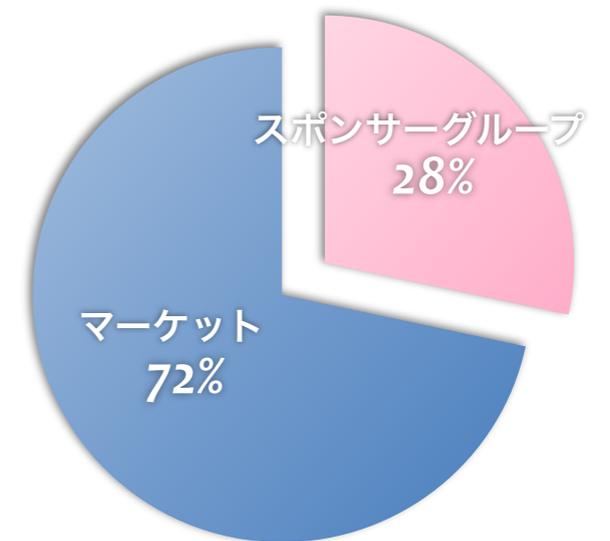
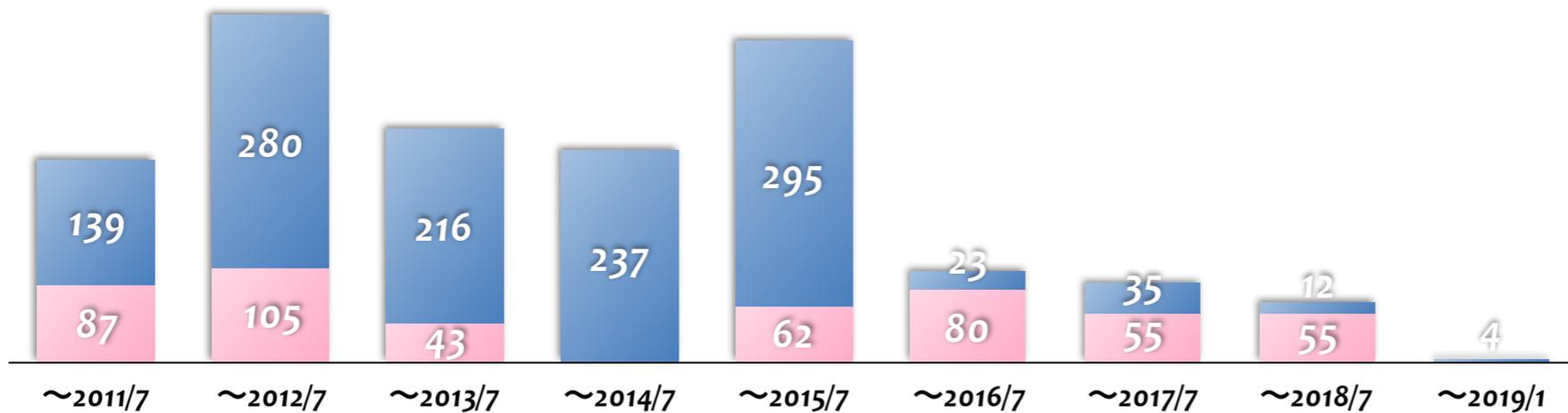
## 物件情報数の推移



## 取得実績

過度な競争を回避し、**堅実に物件を取得**

単位：億円



# スポンサー パイプライン

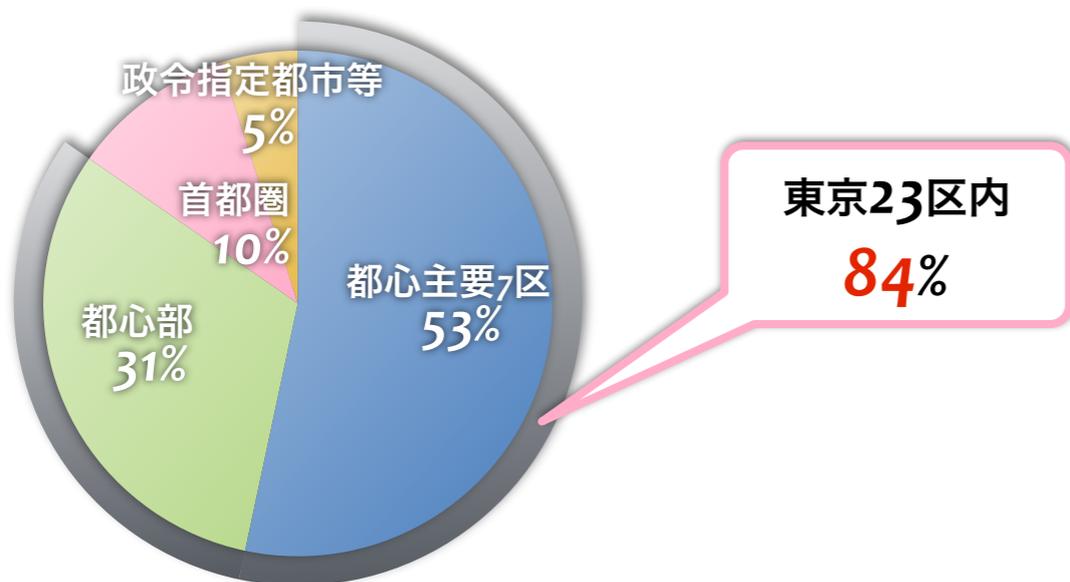
2019/1期末現在

計**30**物件 想定規模 約**490**億円 (竣工済**356**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
都心主要7区	15 物件	935 戸	261 億円	186 億円
都心部	11 物件	472 戸	153 億円	118 億円
首都圏	2 物件	439 戸	51 億円	51 億円
政令指定都市等	2 物件	185 戸	24 億円	-
計	<b>30 物件</b>	<b>2,031 戸</b>	<b>490 億円</b>	<b>356 億円</b>

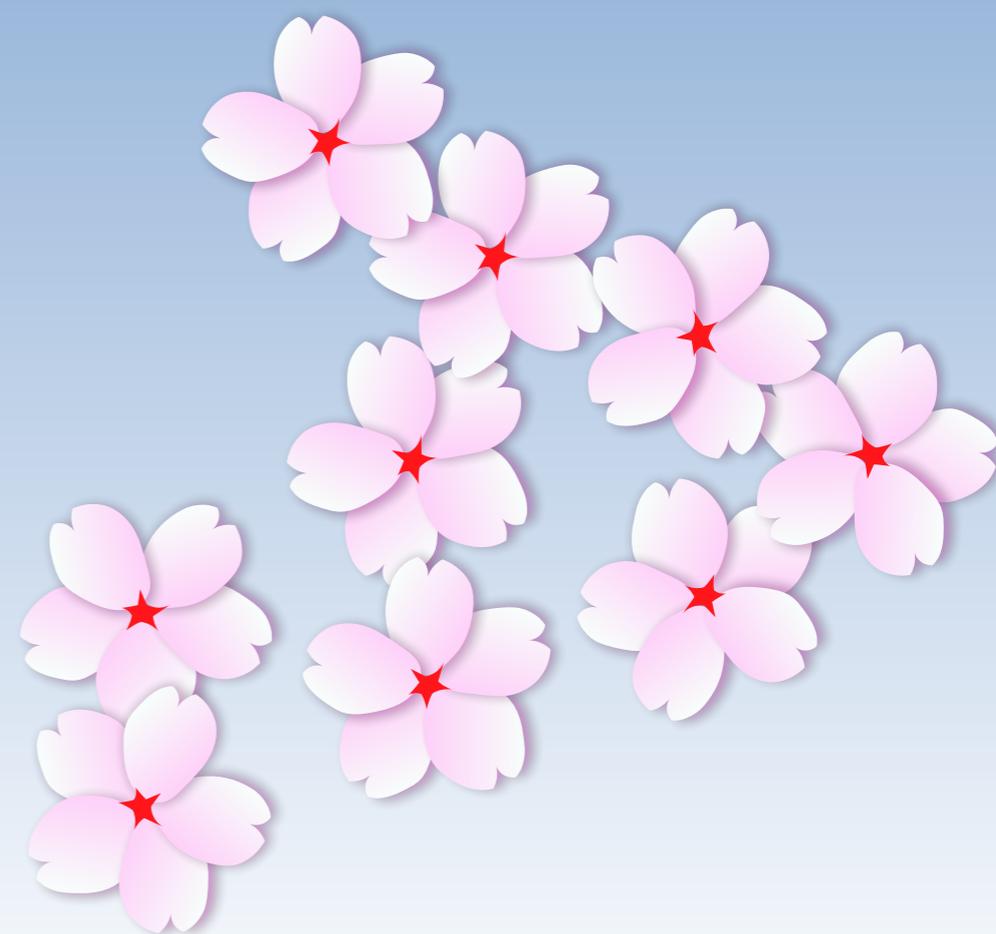


### 首都圏における開発案件の所在地





# 財務戰略



# 安定的な財務基盤の構築

## 基本情報

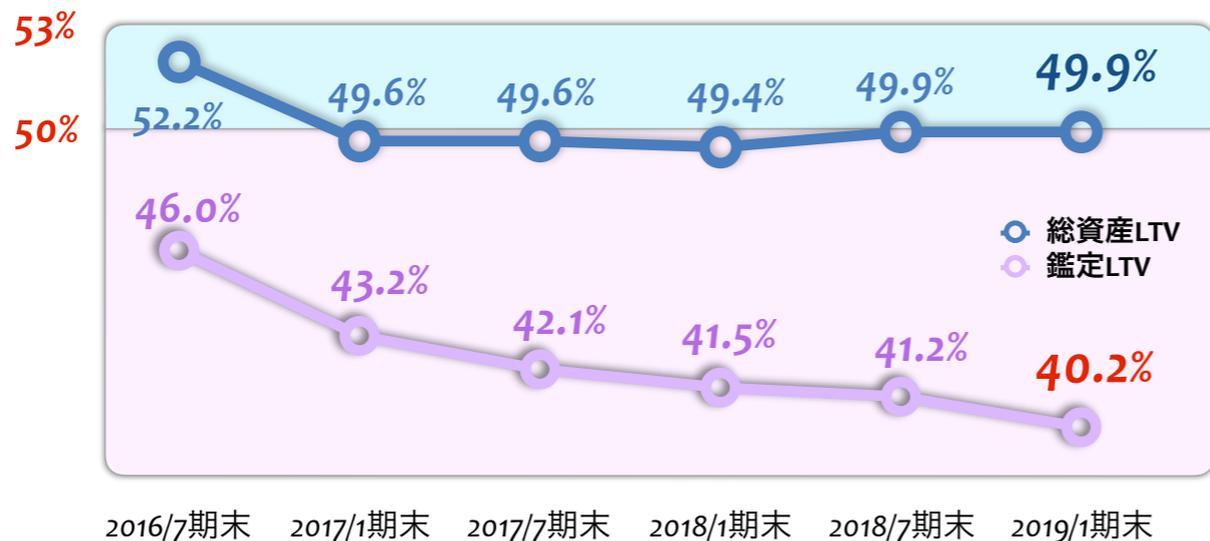
格付 JCR: **AA** (安定的) R&I: **AA-** (安定的)

	2018/7期末	2019/1期末	前期末比
借入金	1,969億円	1,969億円 (87.2%)	-
投資法人債	290億円	290億円 (12.8%)	-
合計	2,259億円	2,259億円 (100.0%)	-

## 2019年1月期 調達実績

	返済	調達
総額	137億円	137億円
平均支払金利	1.10%	0.52%
平均調達年数	5.3年	7.7年

## LTVコントロール



### 基本方針

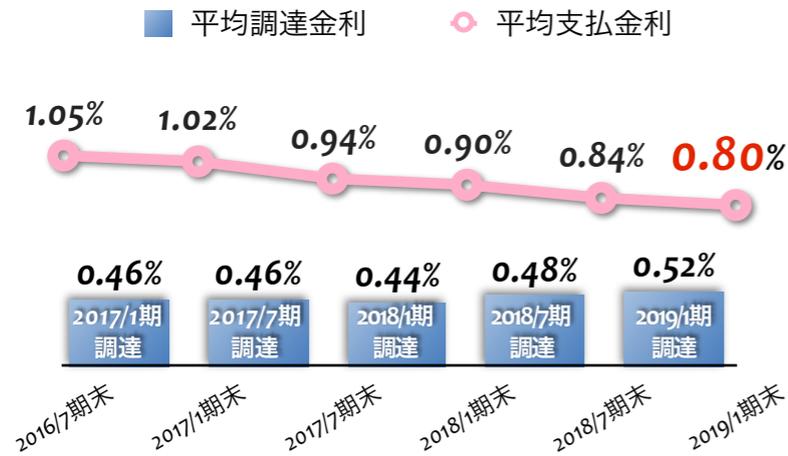
総資産LTV **53%**以下、かつ鑑定LTV **50%**以下で運用

### 借入余力

約 **300**億円

# 長期安定的な財務体質

## 金融費用の逓減



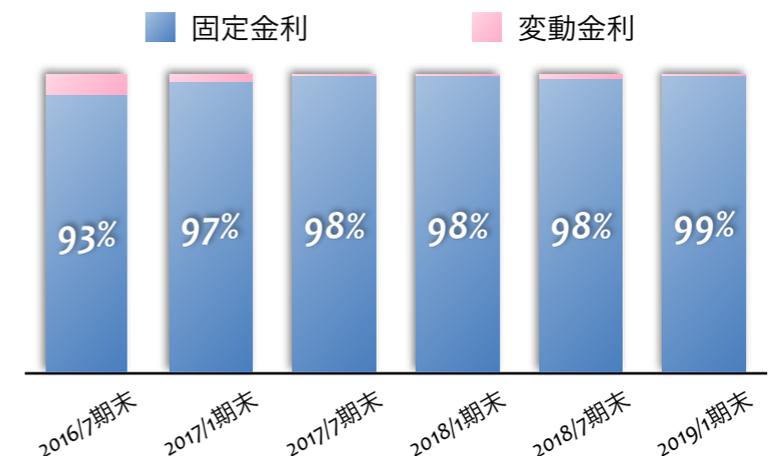
\*期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

## 長期化



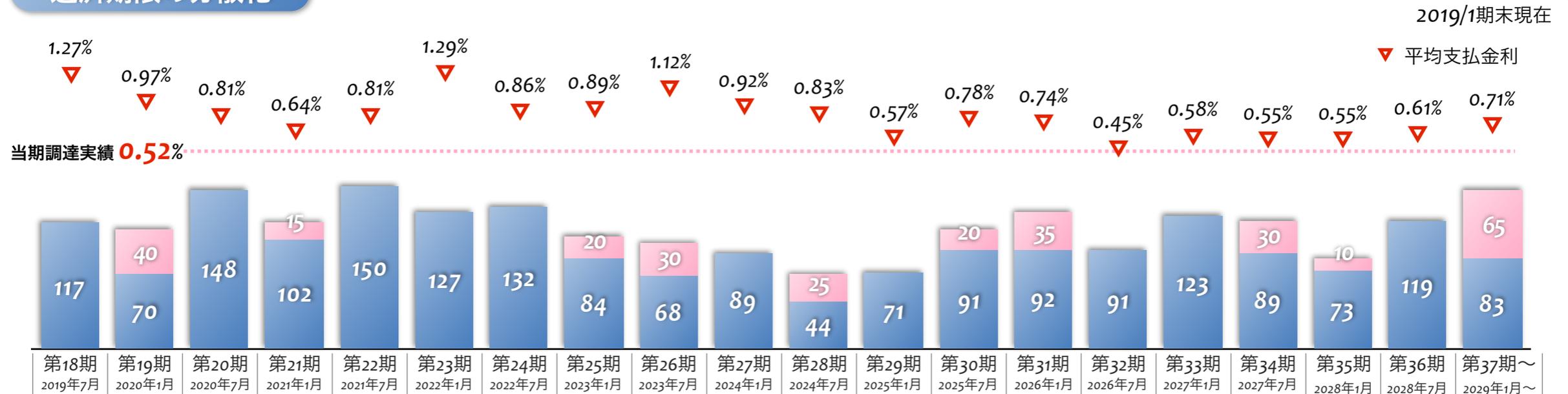
\*期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

## 固定化



\*短期借入金は除きます。

## 返済期限の分散化

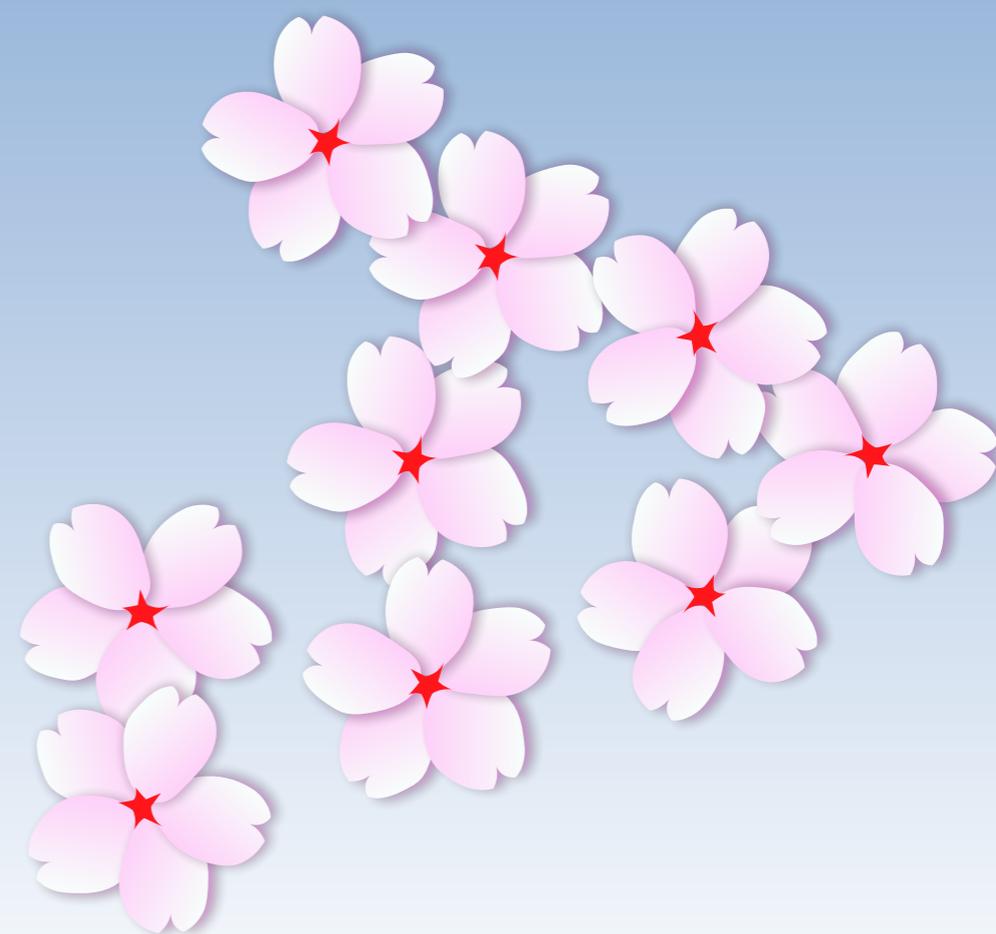


2019/1期末現在

■ 投資法人債  
■ 借入金  
単位：億円

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

# 業績予想



# 業績予想

①第17期実績

②第18期予想

② - ①

③第19期予想

③ - ②

単位：百万円

	2019/1期 実績	2019/7期 業績予想	差異	主な差異理由		2020/1期 業績予想	差異	主な差異理由	
営業収益	16,196 (264物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	16,237 (264物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+41	▷賃料共益費等収入 想定稼働率の設定による影響 賃料上昇による増収 繁忙期に伴う礼金更新料収入等の増加	△62 +24 +79	16,151 (264物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	△86	▷賃貸事業収入 想定稼働率の設定による影響 賃料上昇による増収 非繁忙期に伴う礼金更新料収入等の減少	△15 +22 △93
営業利益	8,117 (減価償却費：2,705) (固都税等：871)	8,019 (減価償却費：2,713) (固都税等：877)	△98	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う募集関連費用の増加 修繕費等の増加 その他賃貸事業費用の増加 ▷一般管理費 運用報酬の減少 費用の増加による消費税差損の増加 その他管理費の増加	△116 △9 △15  +18 △10 △6	7,947 (減価償却費：2,726) (固都税等：884)	△71	▷賃貸事業費用 非繁忙期に伴う費用の減少 減価償却費の増加 ▷一般管理費 消費税による消費税差損の増加 その他管理費の増加	+90 △13  △37 △24
経常利益	6,984 (金融費用*：1,129)	6,926 (金融費用*：1,090)	△58	支払利息等金融費用の減少	+40	6,885 (金融費用*：1,051)	△40	支払利息等金融費用の減少 その他営業外費用の増加	+38 △7
当期純利益	6,983	6,925	△58			6,885	△40		

当期純利益/口 (EPU)	5,173円	5,130円	△43円	期末発行済投資口数 1,350,000口	5,100円	△30円	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口	249円	249円	-	期末積立金**残高：315億円	249円	-	期末積立金**残高：311億円
1口当たり分配金	5,422円	5,379円	△43円		5,349円	△30円	
総資産LTV	49.9%	50.0%	+0.1p		50.1%	+0.1p	

\* 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。

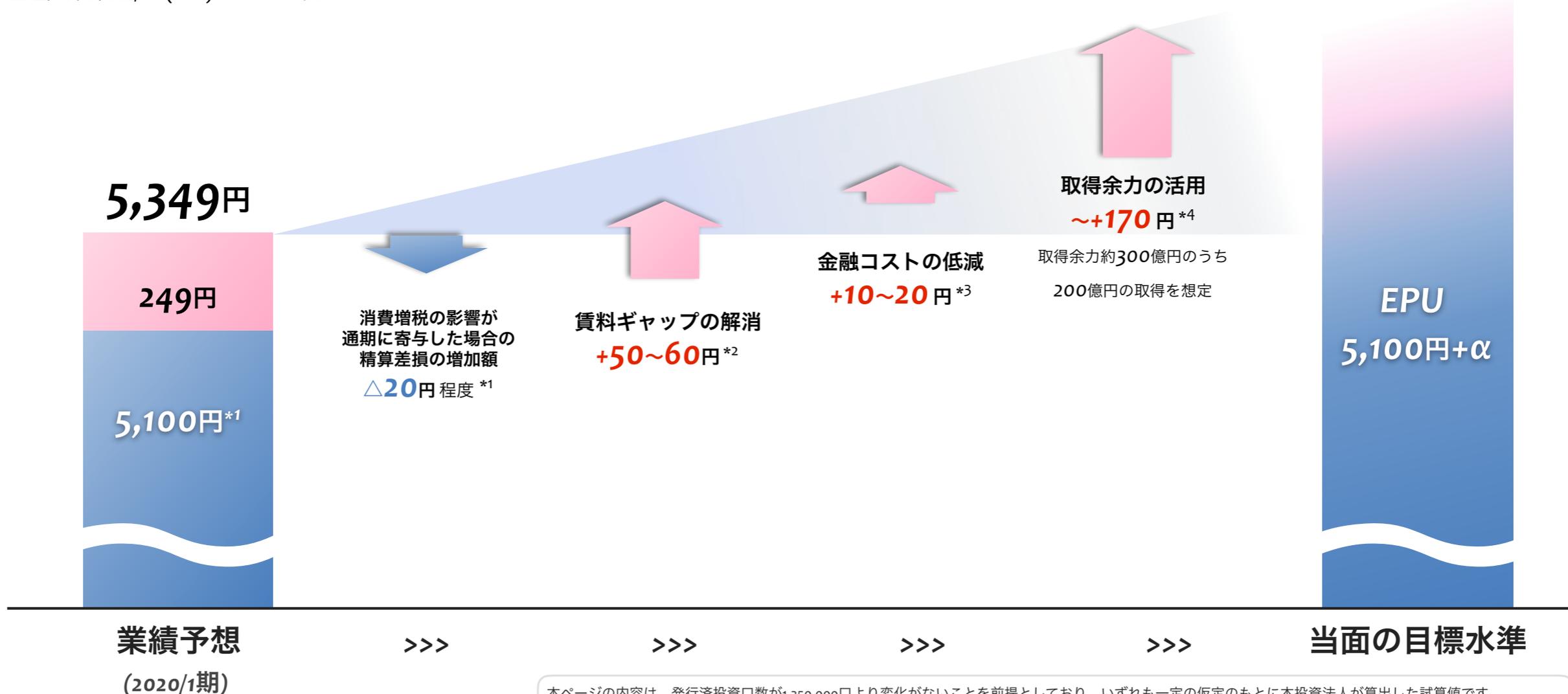


# 当面のDPU成長余地

## DPU押し上げ効果 ~220円程度

## 5,500円~

- 積立金の取崩しによる分配
- 当期純利益/口 (EPU) からの分配



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

\*1 2020/1期は、2019/8~2019/9の2ヶ月間は消費増税率8%、2019/10~2020/1の4ヶ月間は消費増税率10%として計算しています。

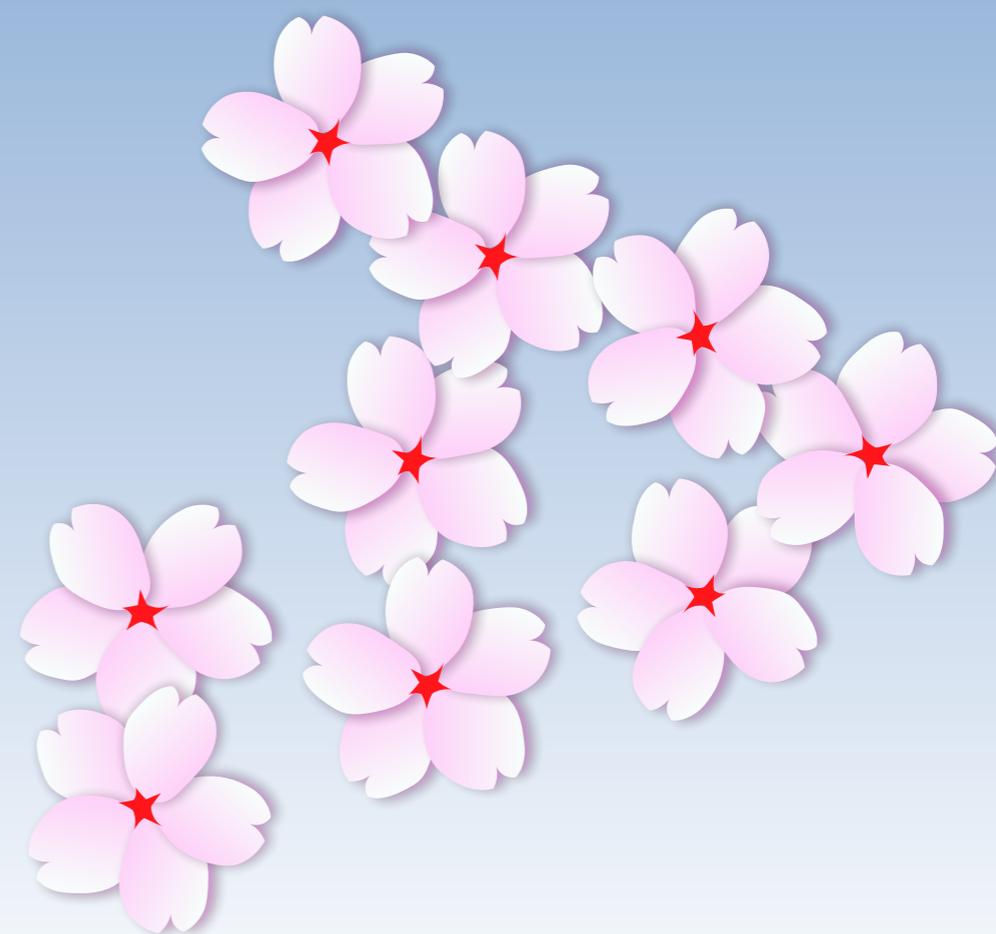
\*2 2019/1期末現在の賃料ギャップ及び平均入居期間等を基に、2021/1期までに想定される影響額を算出しています。

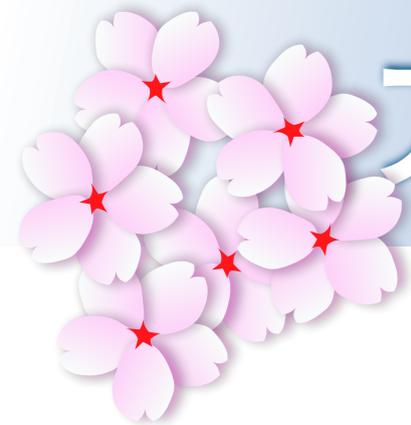
\*3 2021/1期までに調達予定の借入金等を、平均調達金利約0.8%で調達することを前提として算出しています。

\*4 2019/1期末想定総資産及び有利子負債額を前提に、今後2年程度で想定される物件取得金額200億円及び借入金等の想定調達金利を考慮し算出しています。



# 参考情報





# アドバンス・レジデンスの強み

## 安定分配のディフェンシブREIT

2019年3月12日現在

### ASSET

住宅系J-REIT  
最大\*の資産規模

**4,481** 億円

### DEBT

長期×固定×分散による安定性

信用格付	JCR	<b>AA</b>
	R&I	<b>AA-</b>

### EQUITY

J-REIT 最大\*の積立金

**318** 億円 (2019/1期分配後)

\* 資産運用会社調べ：2019年3月12日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

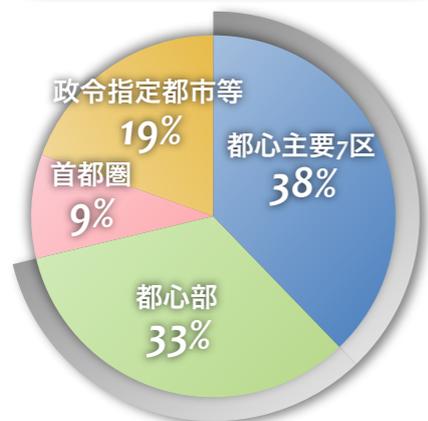


# 住宅系J-REIT最大\*のポートフォリオ

2019年1月31日現在	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
	264 物件	790,646㎡	21,286 戸	4,481 億円

## 投資エリア

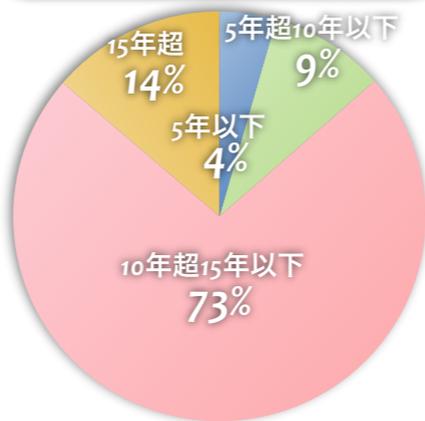
(取得価格ベース)



東京23区 71%

## 築年数

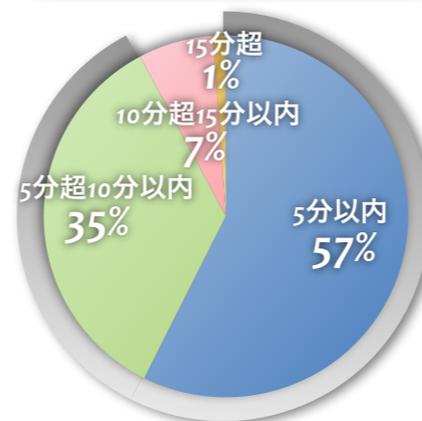
(取得価格ベース)



加重平均築年数 12.6年

## 徒歩分数

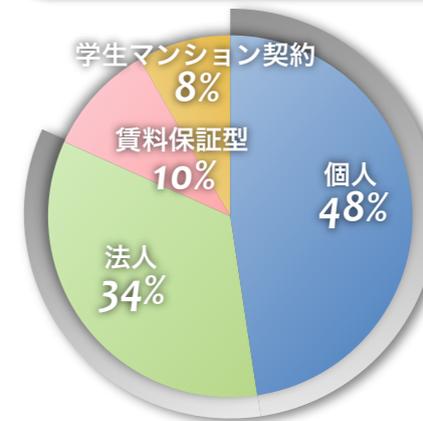
(取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 92%

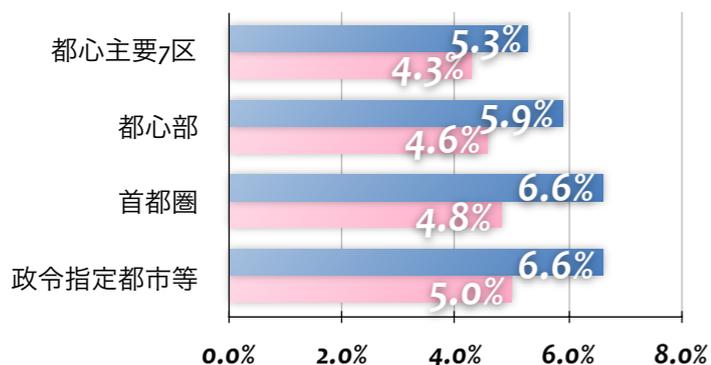
## 契約主体

(戸数ベース)



パス・スルー型 82%

## 簿価利回り\*\*



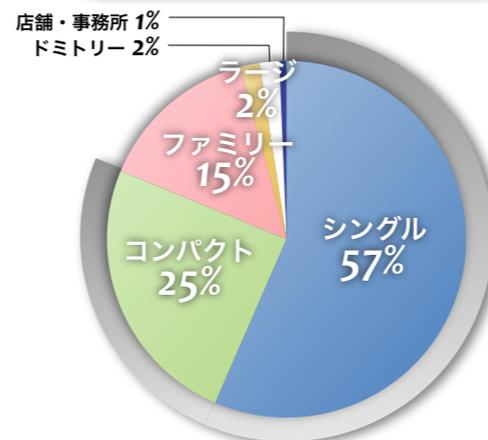
## ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.9%**  
簿価償却後利回り **4.6%**

■ 簿価NOI利回り  
■ 簿価償却後利回り

## 住戸タイプ

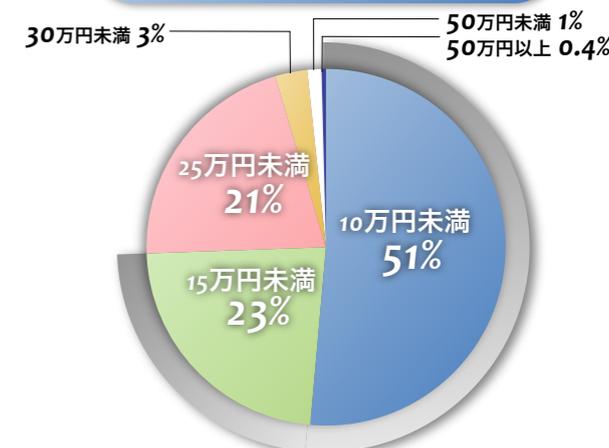
(戸数ベース)



シングル+コンパクト 81%

## 賃料帯

(戸数ベース)

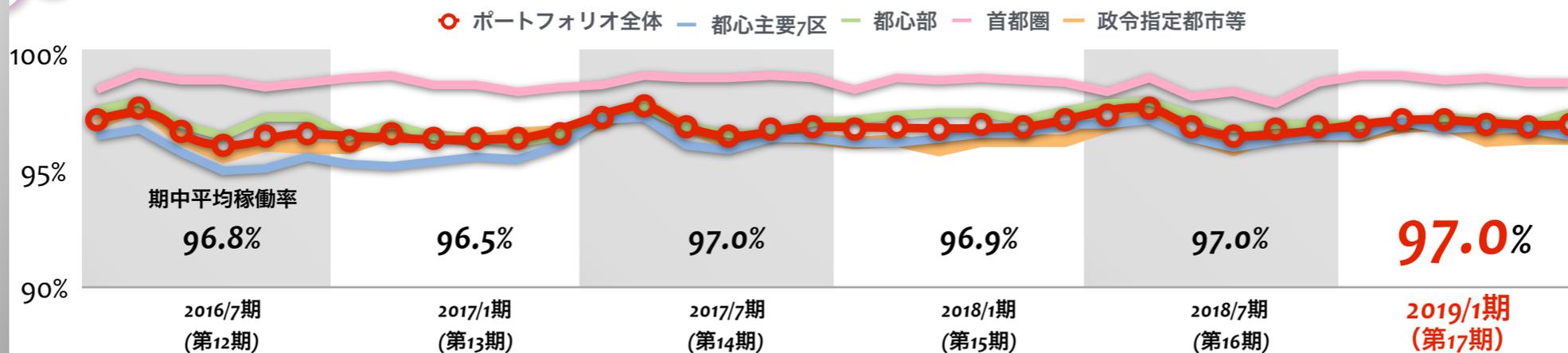


15万円未満 74%

\* 資産運用会社調べ：2019年3月12日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。  
\*\* 簿価NOI利回り：2019/1期年換算実績NOI ÷ 期末簿価 簿価償却後利回り：(2019/1期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 期末簿価

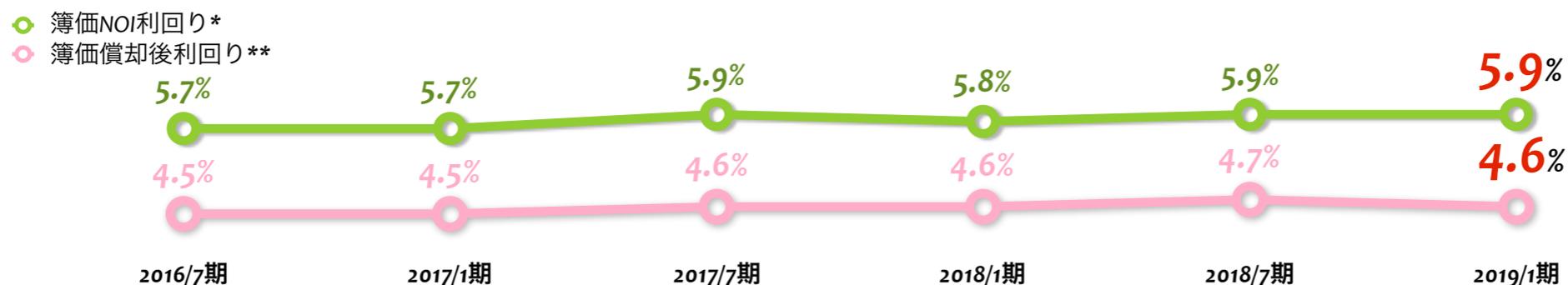
# 確かな歩み 確かな成長

## 稼働率



高稼働を維持

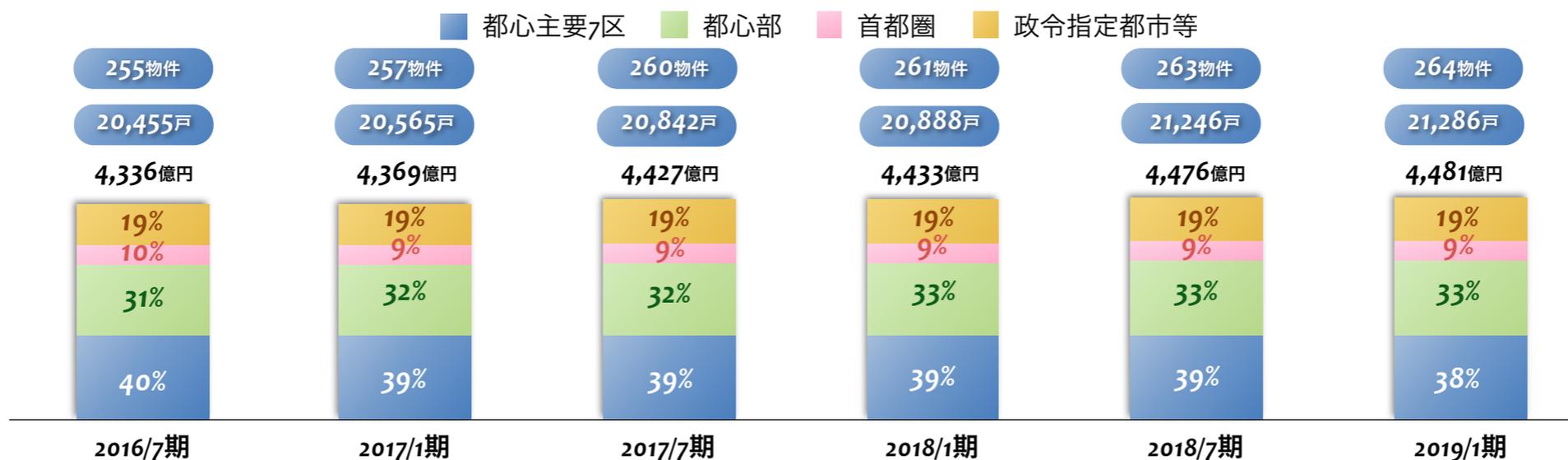
## 収益力



安定した利回り

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

## 資産規模



住宅系J-REIT  
最大の資産規模

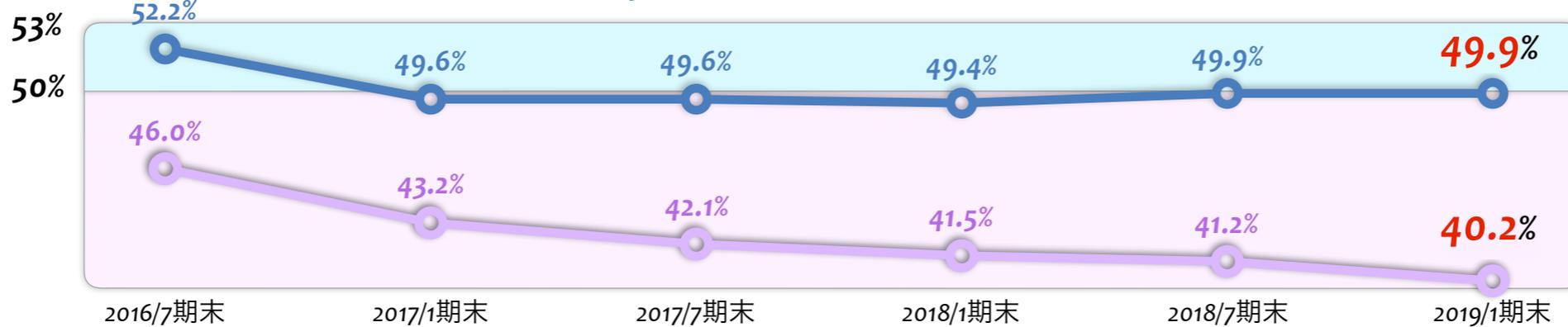
4,400億円超

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

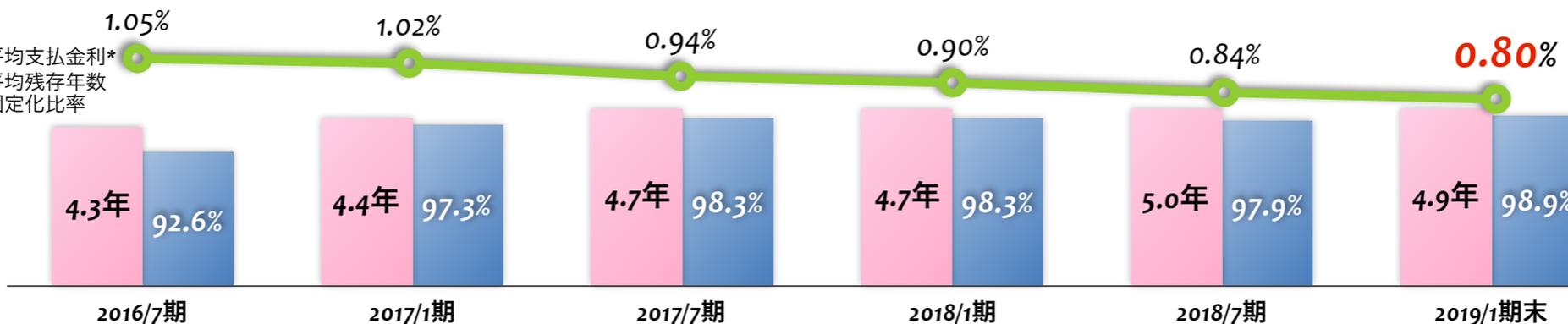


環境変化に備えた  
負債比率  
借入余力

約 **300** 億円  
(総資産LTV53%まで)  
(2019/1期末現在)

負債

○ 平均支払金利\*  
■ 平均残存年数  
■ 固定化比率



安定性を維持しながらの  
金利低減を実現

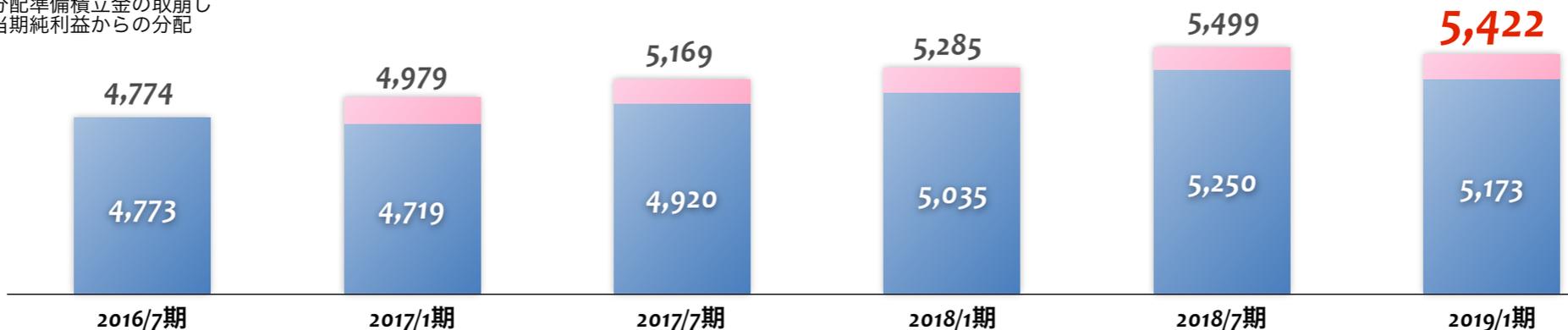
\* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

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



4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

**318**億円  
(2019/1期分配後残高)

投資主価値

■ NAV/口\*

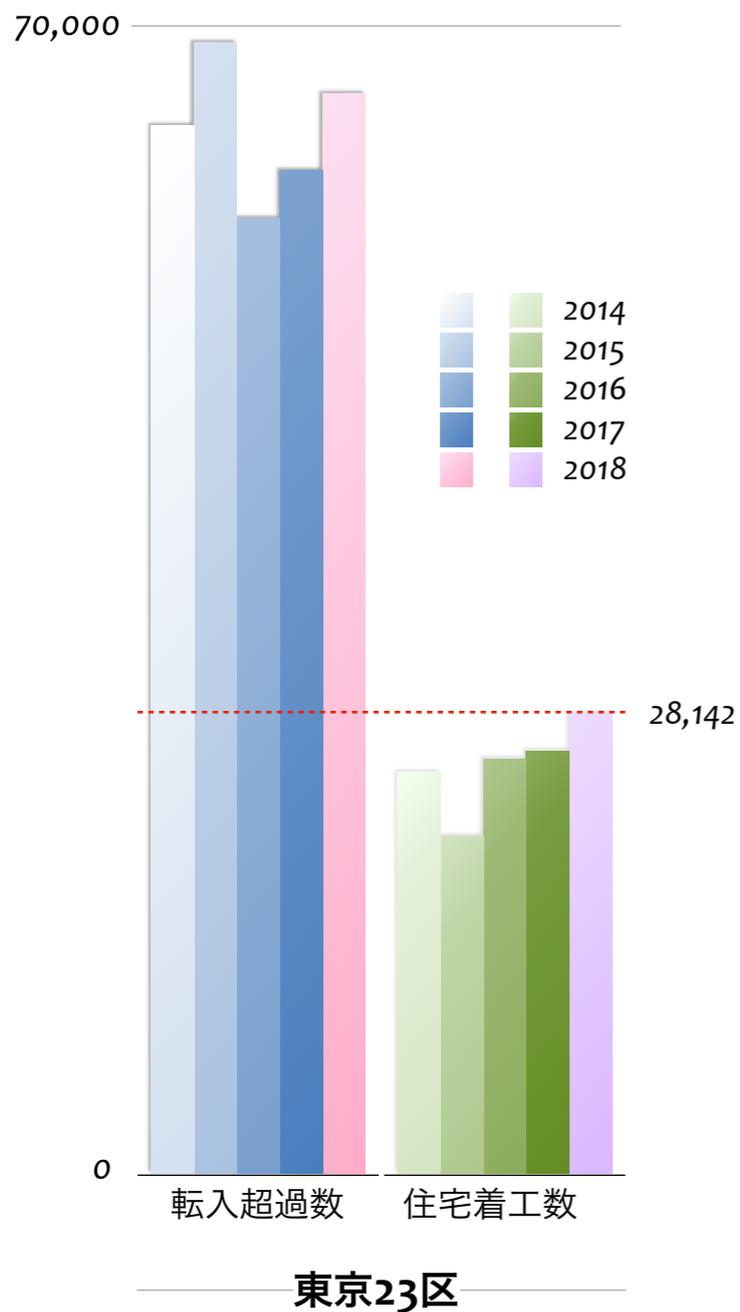
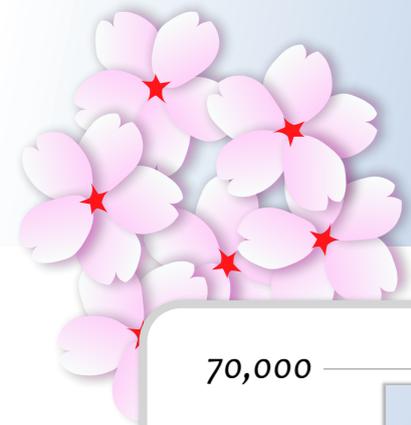
単位：円



NAV/口の  
継続的な成長

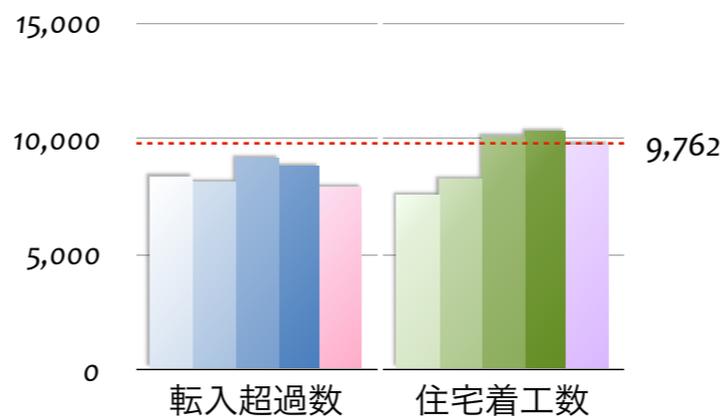
\* NAV/口：(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数

# 全国主要都市 需給動向

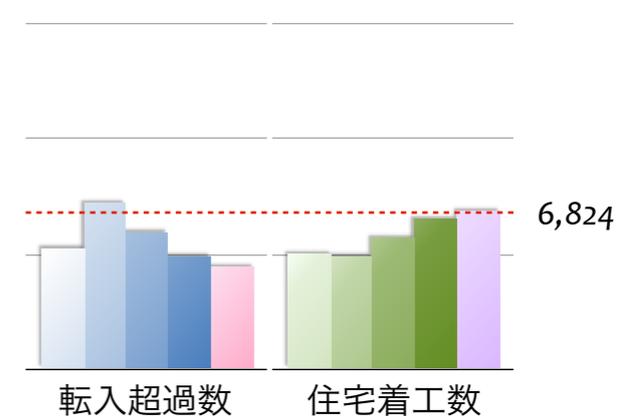


## 東京23区は供給不足が顕著

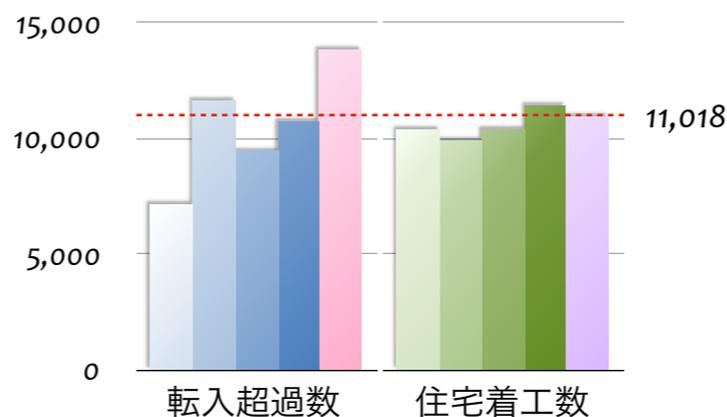
単位：人、戸数



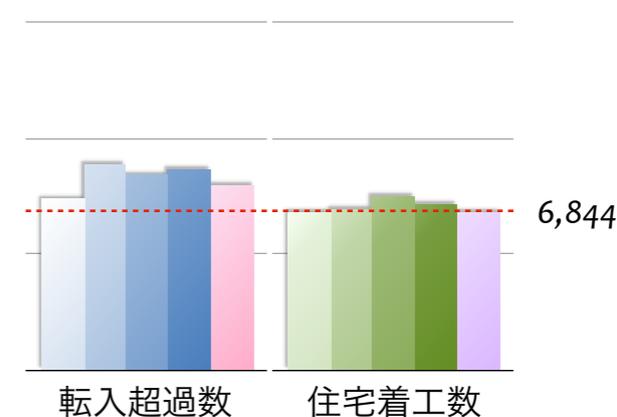
札幌市



名古屋市



大阪市



福岡市

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）（2018年度版）

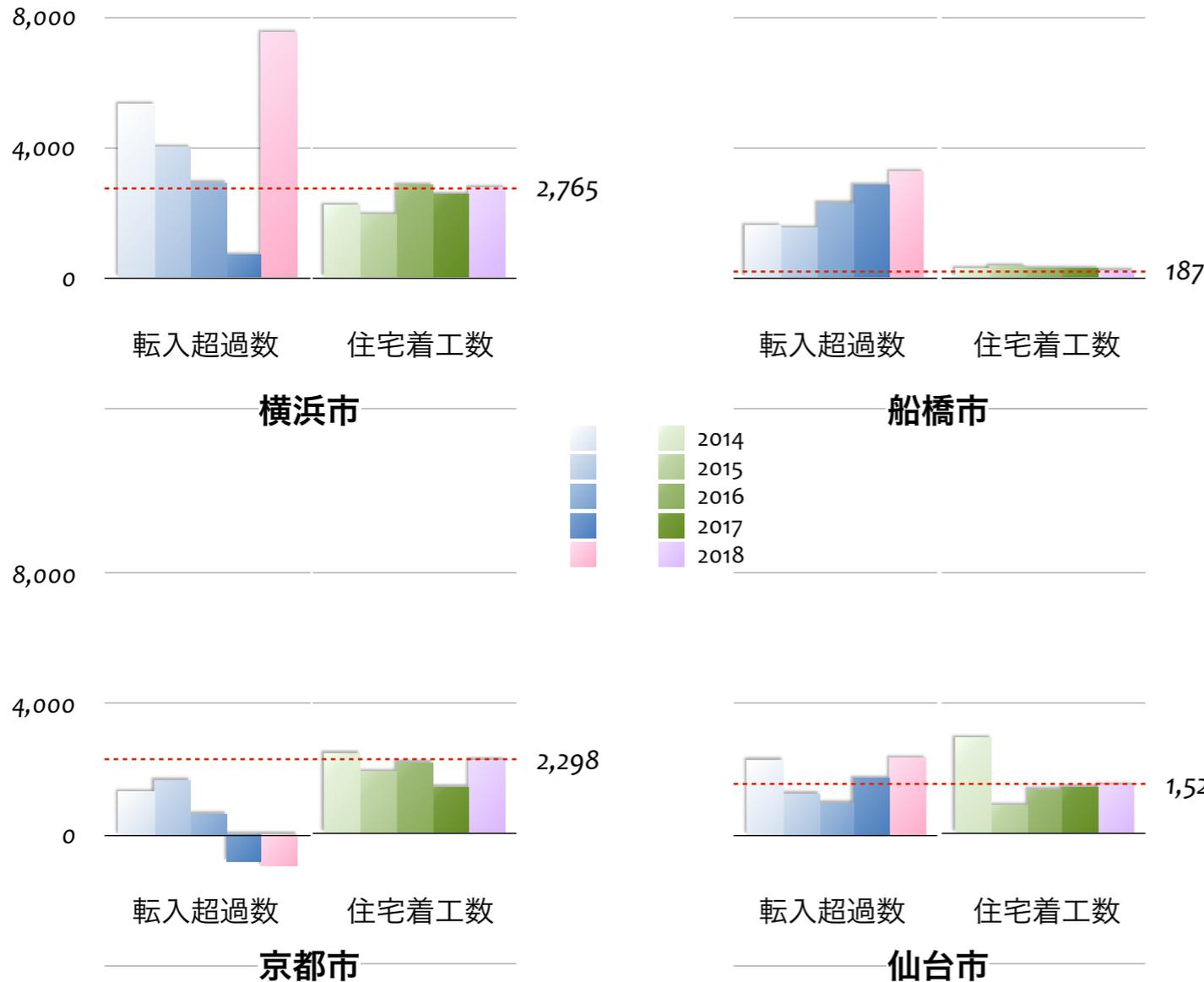
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2018年次）



# 需給動向 & 世代別人口流入

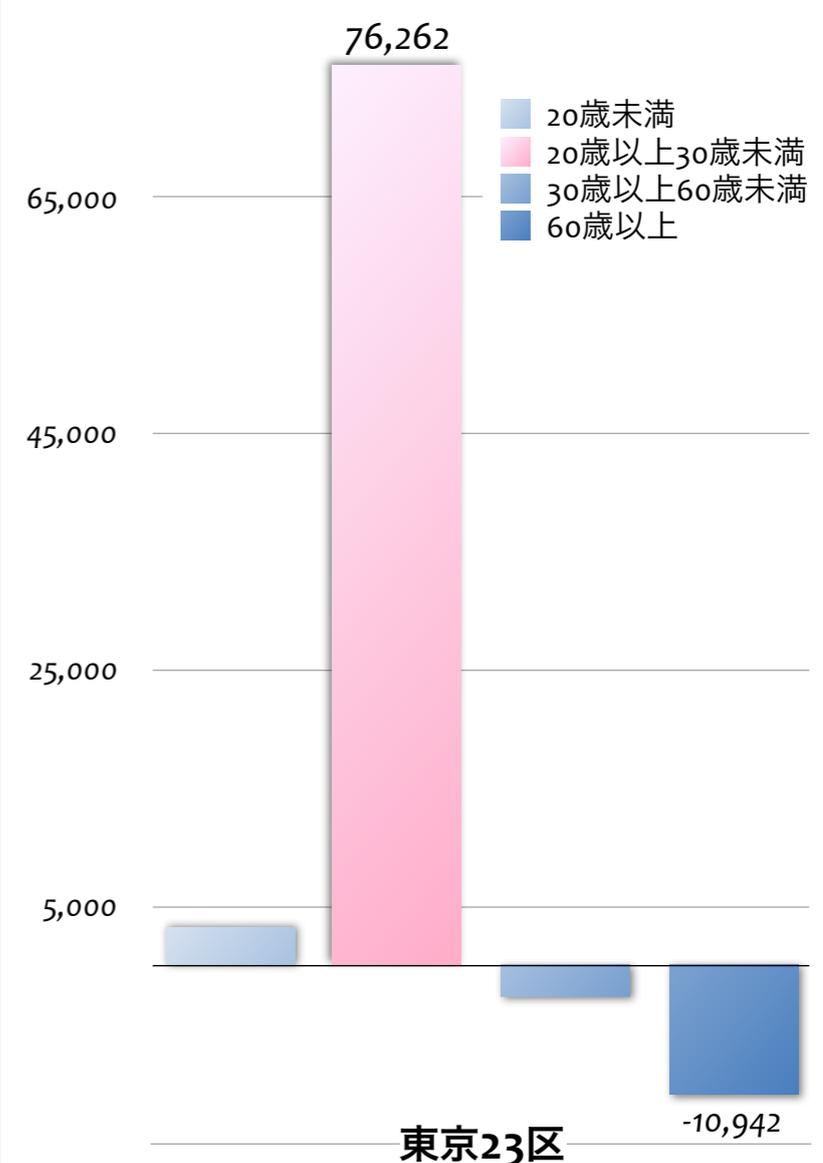
## 首都圏も需給が逼迫

単位：人/戸数



## 人口流入の大半は20代

単位：人

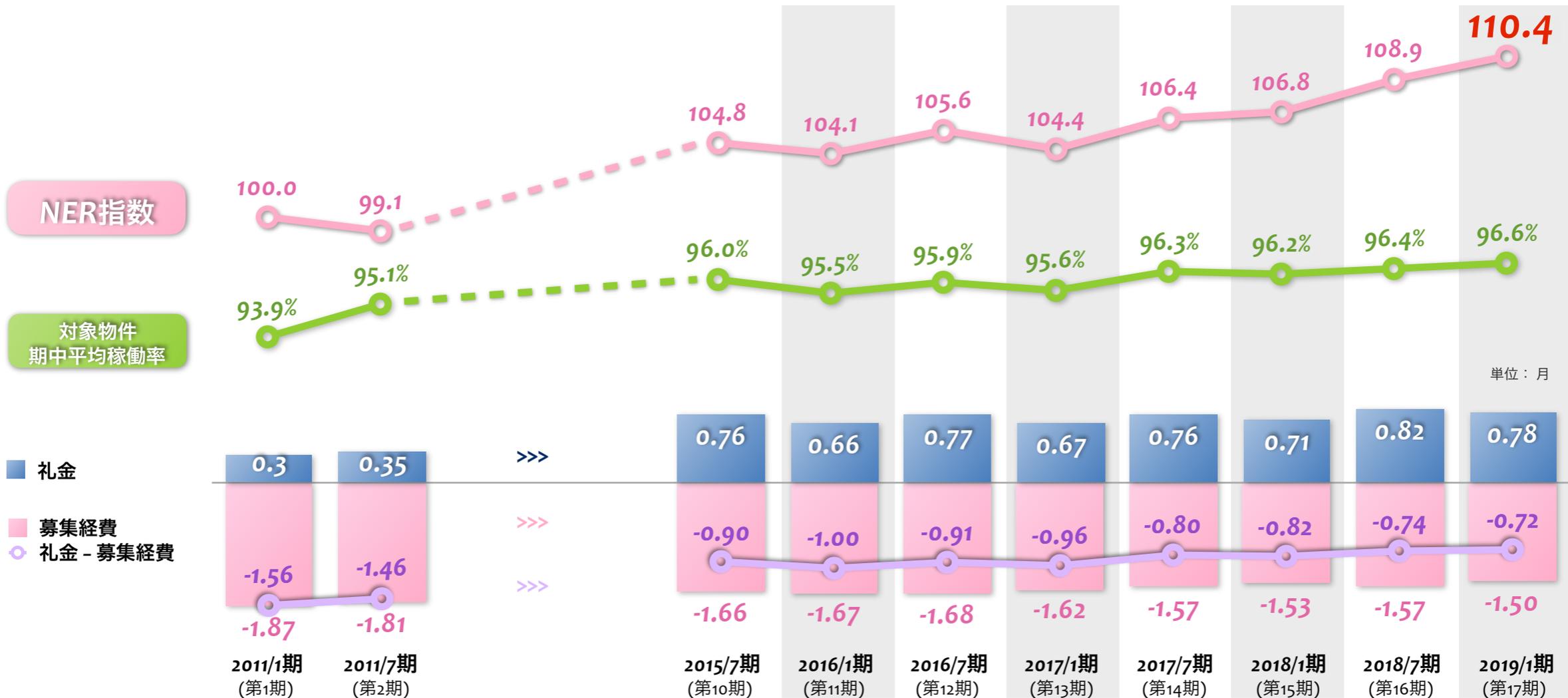


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2018年度版）  
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2018年次）

# NERは力強い上昇傾向

## Net Effective Rent (NER)

**NER** = 新規契約月額賃料 + (礼金 - 募集経費) ÷ 24ヶ月



\* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の收受(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(114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i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114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：1,744件、第2期：1,070件、第10期916件、第11期784件、第12期917件、第13期783件、第14期968件、第15期752件、第16期871件、第17期713件です。



# シニア向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	簿価NOI利回り
2019年1月31日現在	2 物件	27 億円 <small>(取得価格合計)</small>	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	7.4 %

## 取得方針

### 今後も優良な投資案件を探索

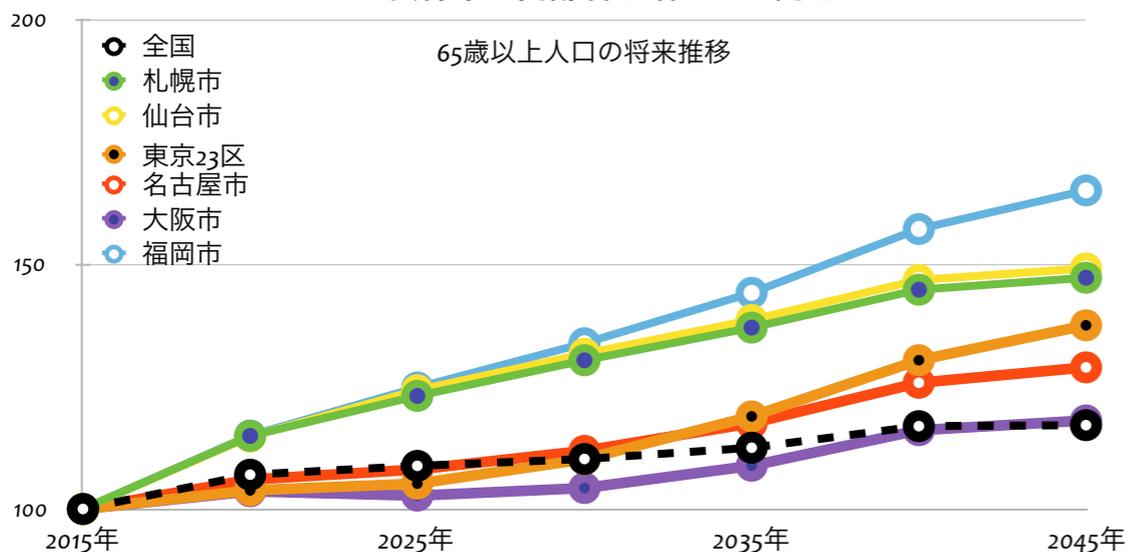
#### アセットタイプ

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	築年	簿価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	7.6%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	7.0%

# 学生向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	簿価NOI利回り
2019年1月31日現在	<b>19</b> 物件	<b>180</b> 億円 <small>(取得価格合計)</small>	<b>4.0</b> %	<b>1,709</b> 戸	<b>100</b> %	<b>6.4</b> %

## 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	築年	簿価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	6.8%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	8.0%

## 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

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

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	築年	簿価NOI利回り	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	6.3%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	6.3%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	6.5%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.5%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.6%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.3%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.6%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.4%
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	5.0%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.1%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.7%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.7%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	6.5%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	8.2%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	6.9%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.8%

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

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

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

### \*注記

- 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ）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㎡	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  
 C = コンパクト・タイプ  
 F = ファミリー・タイプ  
 L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸  
 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸  
 主にファミリー向けの住戸  
 主に外国人向けの住戸

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

# 良質なポートフォリオの形成

2019年1月31日現在

## 合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	121物件	45物件
取得価格合計	1,742億円	720億円
加重平均NOI利回り	5.8% <sup>*1</sup>	4.6% <sup>*2</sup>
加重平均築年数 <sup>*3</sup>	4.9年	13.3年

## 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	+850	+4	△48	△179	0	△1	+626
都心部	+2,154	+716	+435	+11	0	+14	+3,330
東京23区	+3,004	+720	+387	△168	0	+13	+3,956
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,906	+1,164	+323	+63	0	+2	+3,458
その他地域	+2,389	+1,174	+218	+63	△748	△2	+3,094
合計	+5,393	+1,894	+605	△105	△748	+11	+7,050

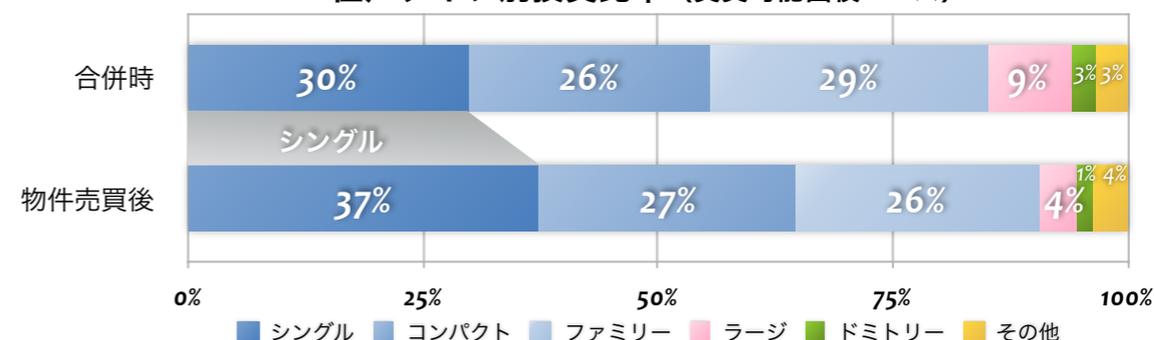
## 収益力の向上と築年数の低下を実現

簿価NOI利回り  
築年数

合併時  
5.2%<sup>\*4</sup>  
15.2年<sup>\*5</sup>

物件売買後  
5.9%<sup>\*4</sup>  
12.6年

## 住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



## 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 <sup>*6</sup>	ブリッジファンド <sup>*7</sup>	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	52物件	121物件
取得価格合計	489億円	524億円	728億円	1,742億円
取得割合	28.1%	30.1%	41.8%	100%

\*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 2019/1期実績年換算NOI=2019/1期末簿価で算出しています。  
なお、取得予定物件は鑑定評価書上の年間NOI÷取得価格×100により算出しています。

\*5 合併時保有していた保有資産を2019/1/31まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

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

\*7 「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。

# 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

計画的な設備投資の実施

日常修繕

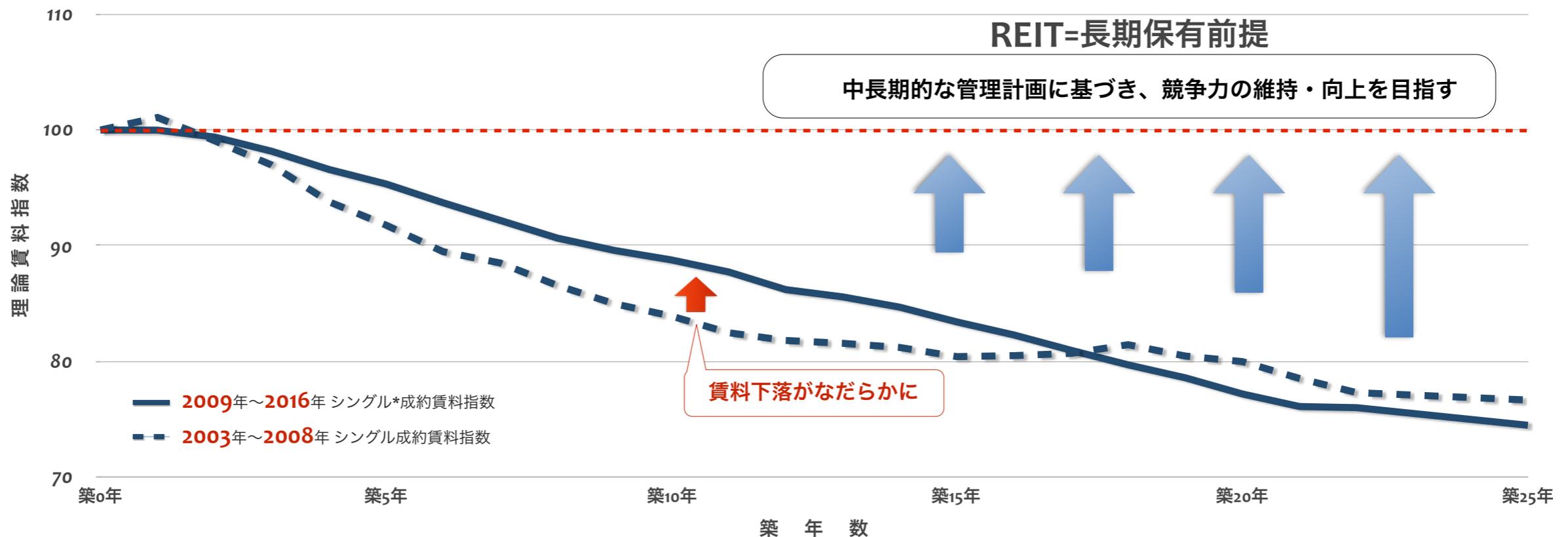
設備点検

日常清掃

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



\* アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。

\* 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。

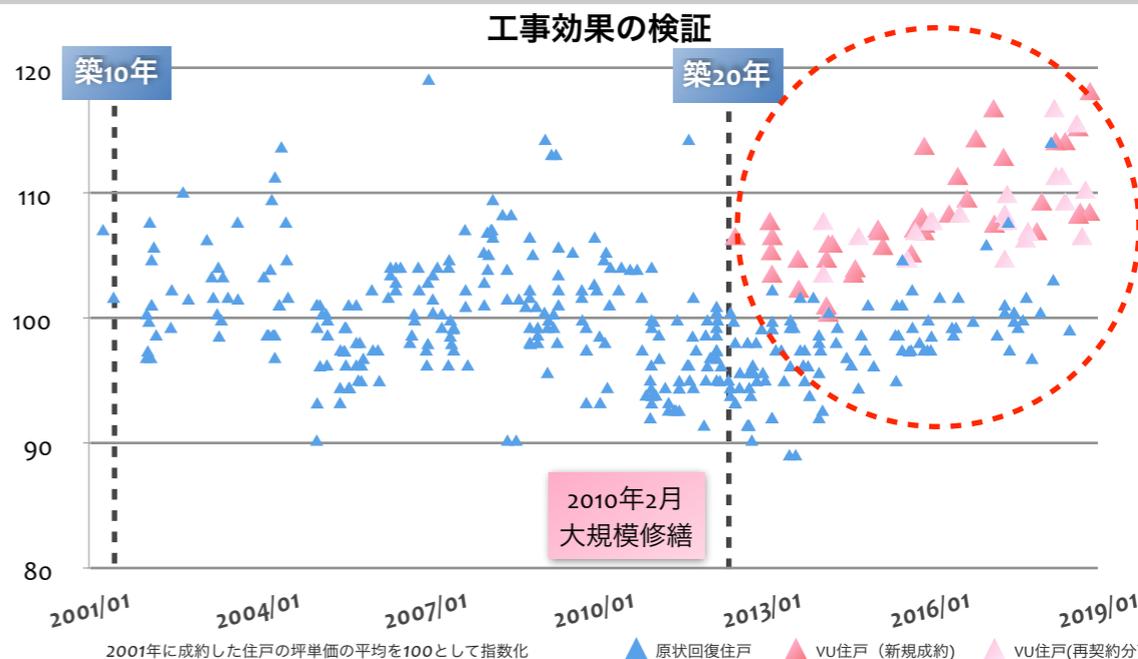
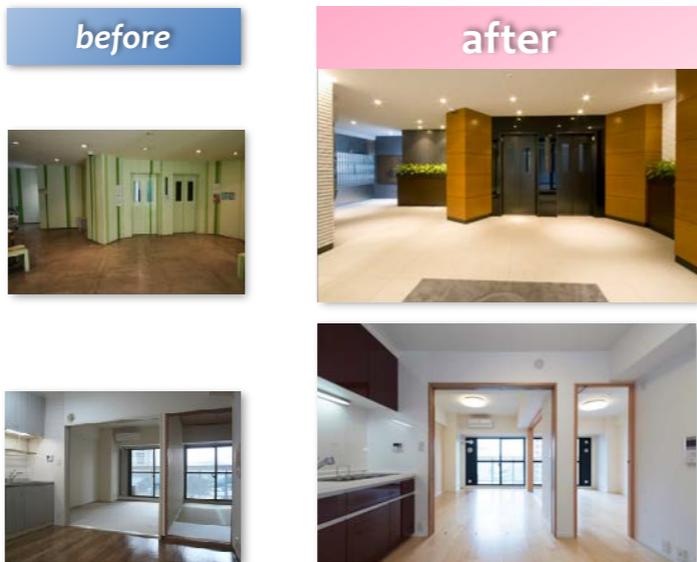
# 経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

## レジディア芝浦

築27年

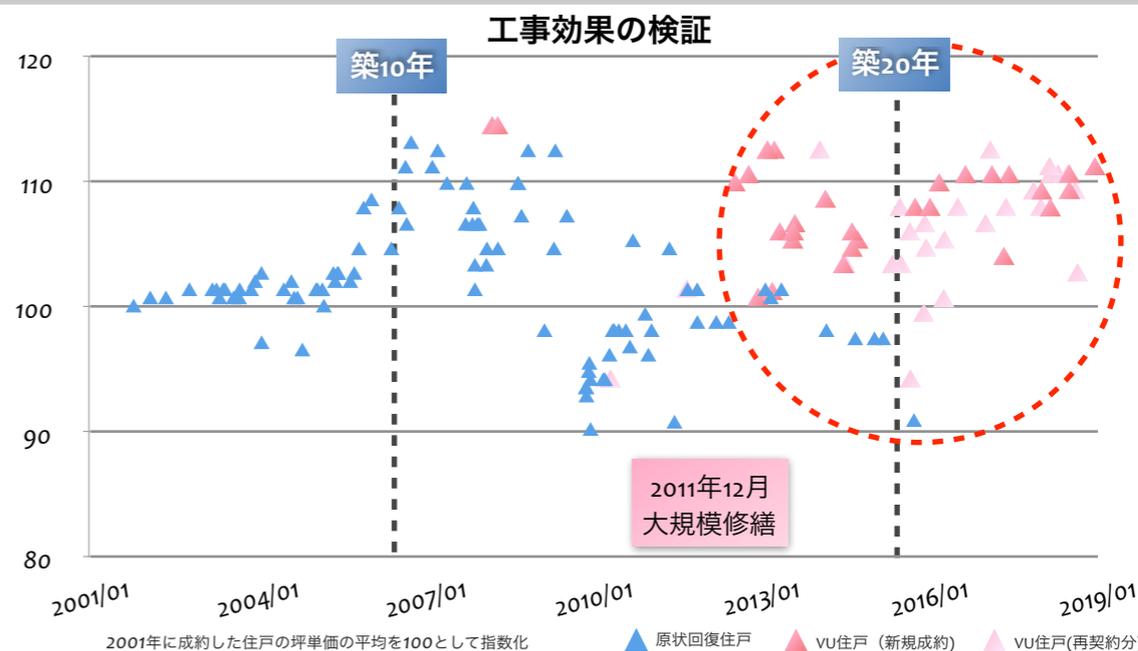
- 共用部修繕工事  
工事費：123百万円
- 専有部  
バリューアップ(VU)工事  
工事費：3,824千円/戸



## レジディア吉祥寺

築23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  
工事費：3,581千円/戸



# サステナビリティに関する取組み(1)

多種多様な取組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

## 環境への配慮 (Environmental)

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



## ガバナンス (Governance)

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

投資主とのセイムポート

運用資産残高に連動する報酬		業績あるいは1口当たり利益に連動する報酬	
報酬Ⅰ	総資産額連動	報酬Ⅱ	NOI*連動
	総資産額 (前期末) × 0.20%	報酬Ⅲ	調整後EPU** 連動
			(報酬Ⅰ + Ⅱ) × 調整後EPU × 0.008%

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

## 社会への貢献 (Social)

### (1) テナント満足度の向上

- 入居者サービスの展開
- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布



### (2) 地域社会への貢献

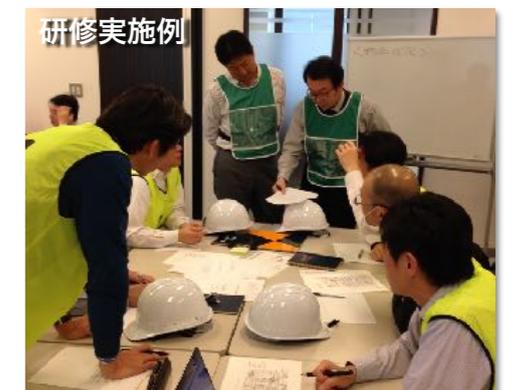
- 寄付型自販機の設置
- AEDの設置
- 学生コンペ実施
- 学生へ活動機会の提供

第3回 大学生対抗IRプレゼンコンテストにおいて、アドバンス・レジデンス投資法人を担当した國學院大学の学生の発表風景



### (3) 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 働き方改革実施
- 福利厚生の充実



# サステナビリティに関する取組み(2)

## 資産運用会社においても取組みを強化

### 持投資口制度の導入

#### J-REIT運用会社として初の導入

従業員によるセイムボート出資

- 投資主と従業員の利害の一致の促進
- 従業員の福利厚生増進



### BCP\*への取組み

#### 事務所機能の概要

- 非常用発電機による電力供給
- 優れた耐震性能
- 3日分の飲料水や食料の備蓄
- 外部データセンターの利用



\* BCP: Business Continuity Planning, 事業継続計画

資産運用会社が入居する神保町三井ビルディング

### レジリエンス認証\*の取得

#### J-REIT運用会社として初の取得



\* 社会全体のレジリエンス(災害や危機時の環境変化に対する適応力)の向上を進めるという観点で国土強靱化に貢献する団体を認証する制度です。

### DBJ BCM格付\*の取得

#### J-REIT運用会社として唯一かつ初の取得



\* 日本政策投資銀行 (DBJ) が防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービスです。



# 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  
3年連続で「**Green Star**」を取得中



2018年 アジア・上場・住宅セクター  
**セクターリーダーに選出**

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

## ESG格付け

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

最高 **Sランク** 取得

2018年11月 J-REIT向けESG評価ローンによる資金調達を実施

## DBJ Green Building認証取得

7物件\*にて取得

P-62 レジディアタワー麻布十番



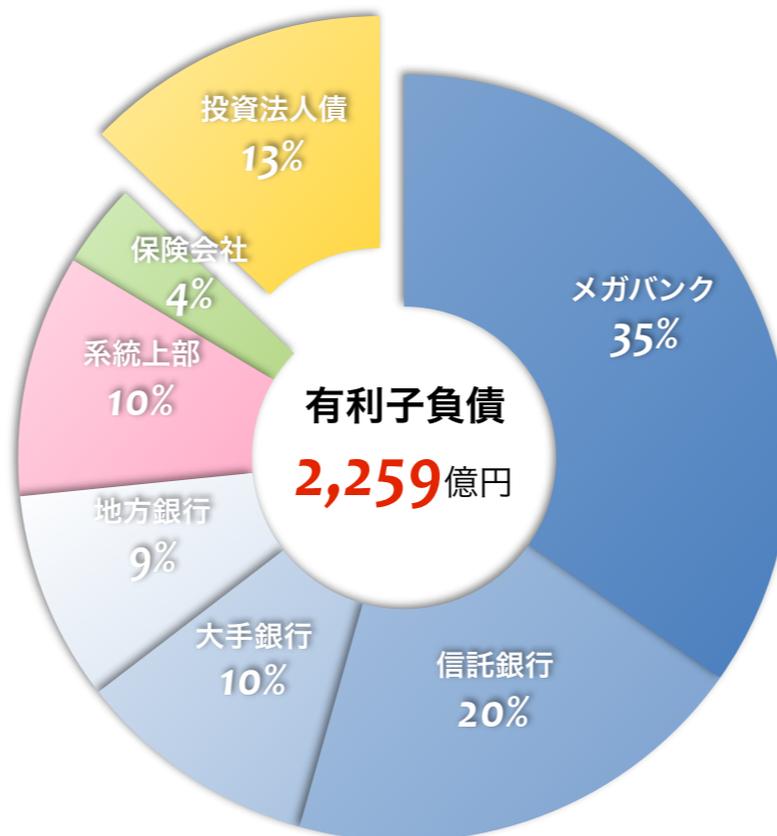
\* P-50 レジディア西麻布、P-55 レジディアタワー目黒不動前、P-62 レジディアタワー麻布十番、P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング、C-65 レジディアタワー上池袋、S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー、R-20 レジディア泉

# 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

2019年1月31日現在

	発行時期	発行期間	発行額 (億円)
第18回債	2012/09	7.0	40
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
合計			290



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	427	21.7
三井住友信託銀行	322	16.4
みずほ銀行	191	9.7
三井住友銀行	165	8.4
日本政策投資銀行	146	7.4
みずほ信託銀行	121	6.1
あおぞら銀行	106	5.4
りそな銀行	81	4.2
農林中央金庫	70	3.6
福岡銀行	60	3.0
西日本シティ銀行	45	2.3
新生銀行	42	2.1
山口銀行	30	1.5
太陽生命保険	30	1.5
伊予銀行	20	1.0
日本生命保険相互会社	20	1.0
信金中央金庫	15	0.8
東京海上日動火災保険	10	0.5
三井住友海上火災保険	10	0.5
群馬銀行	10	0.5
七十七銀行	10	0.5
中国銀行	10	0.5
京都銀行	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
きらぼし銀行	5	0.3
合計 25社	1,969	100.0

## 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)

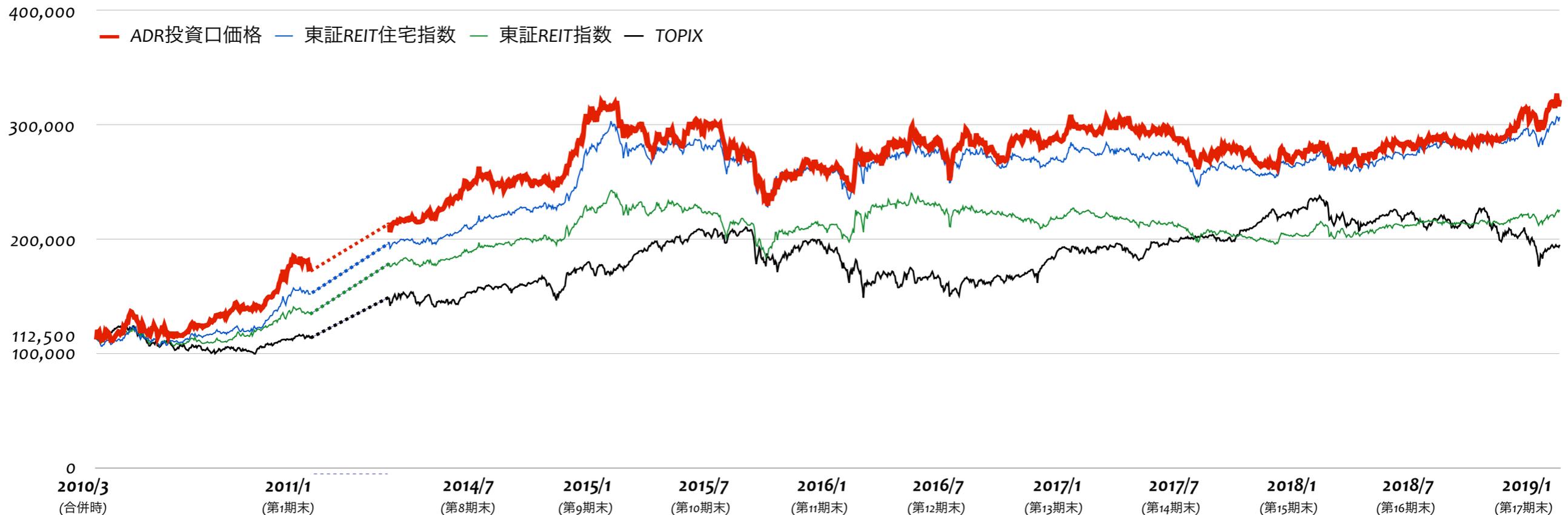
**AA-** (安定的)

# 投資口価格の推移

主要指標	2011/1末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円/3,247口
総資産LTV	52.4%
1口当たりNAV*	152,749円
BPS*	159,564円
インプライドキャップレート	5.3%

2014/7末	2015/1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
3,191億円 @245,500円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円
6.2億円/2,684口	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口	12.5億円/4,389口	9.3億円/3,225口	7.7億円/2,827口	8.6億円/3,116口	9.2億円/3,087口
51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%
182,367円	198,261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
155,220円	155,160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
4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%

\* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



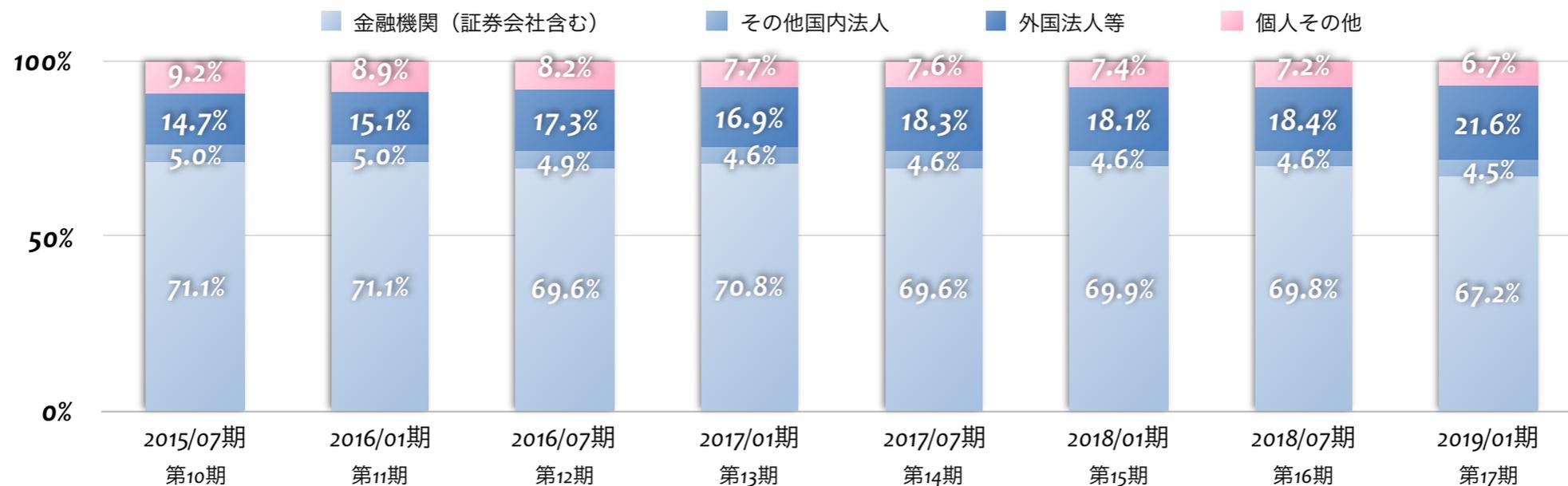
\* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

# 投資主構成

## 外国法人の比率が前期より増加

2019/1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	187	△11	906,830	△36,027	67.2%
信託銀行	13	-	650,591	△10,486	48.2%
地方銀行	49	△1	114,472	△19,468	8.5%
生命保険	10	-	38,822	+1,266	2.9%
証券会社	17	△2	52,620	△588	3.9%
損害保険	7	+1	6,969	+846	0.5%
信用組合・農協他	46	△3	26,919	△4,846	2.0%
信用金庫	45	△6	16,437	△2,751	1.2%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	231	△10	60,815	△818	4.5%
外国法人等	275	+18	291,429	+43,474	21.6%
個人その他	13,988	△895	90,926	△6,629	6.7%
合計	14,681	△898	1,350,000	-	100.0%

投資主名（上位10社）	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	310,110	23.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	202,611	15.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	57,852	4.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	41,698	3.1%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
みずほ証券株式会社	20,753	1.5%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,353	1.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,984	1.3%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	15,619	1.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,320	1.1%
合計	735,100	54.5%



# 貸借対照表

単位：千円

当期 (2019年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	14,553,947
信託現金及び信託預金	9,765,681
営業未収入金	188,117
前払費用	345,318
その他	10,599
貸倒引当金	△ 6,455
流動資産合計	24,857,208
固定資産	
有形固定資産	
建物	62,356,184
構築物	16,068
機械及び装置	68,779
工具、器具及び備品	180,185
土地	74,407,327
建物仮勘定	85,671
信託建物	127,904,290
信託構築物	86,471
信託機械及び装置	73,346
信託工具、器具及び備品	327,426
信託土地	157,508,159
信託建設仮勘定	170,322
有形固定資産合計	423,184,234
無形固定資産	
信託借地権	1,940,516
その他	15
無形固定資産合計	1,940,532
投資その他の資産	
長期前払費用	786,705
差入保証金	556,653
信託差入保証金	1,038,903
その他	1,168
投資その他の資産合計	2,383,430
固定資産合計	427,508,197
繰延資産	
投資口交付費	1,619
投資法人債発行費	120,548
繰延資産合計	122,168
資産合計	452,487,574

当期 (2019年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	378,449
短期借入金	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,700,000
未払金	1,389,839
未払費用	109,203
未払消費税等	10,934
前受金	69,778
その他	18,794
流動負債合計	24,676,999
固定負債	
投資法人債	25,000,000
長期借入金	178,218,000
預り敷金及び保証金	1,239,315
信託預り敷金及び保証金	3,265,660
デリバティブ債務	18,187
固定負債合計	207,741,163
負債合計	232,418,162
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	32,193,397
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,983,823
剰余金合計	92,397,500
投資主資本合計	220,087,598
評価・換算差額等合計	△ 18,187
純資産合計	220,069,411
負債純資産合計	452,487,574



# 損益計算書

単位：千円

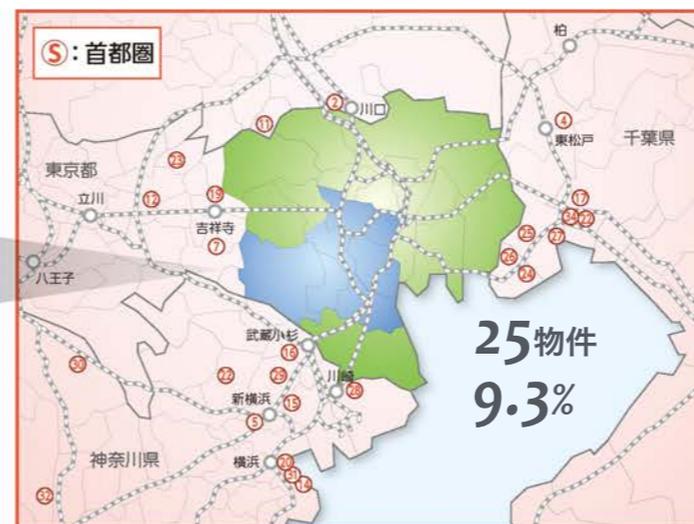
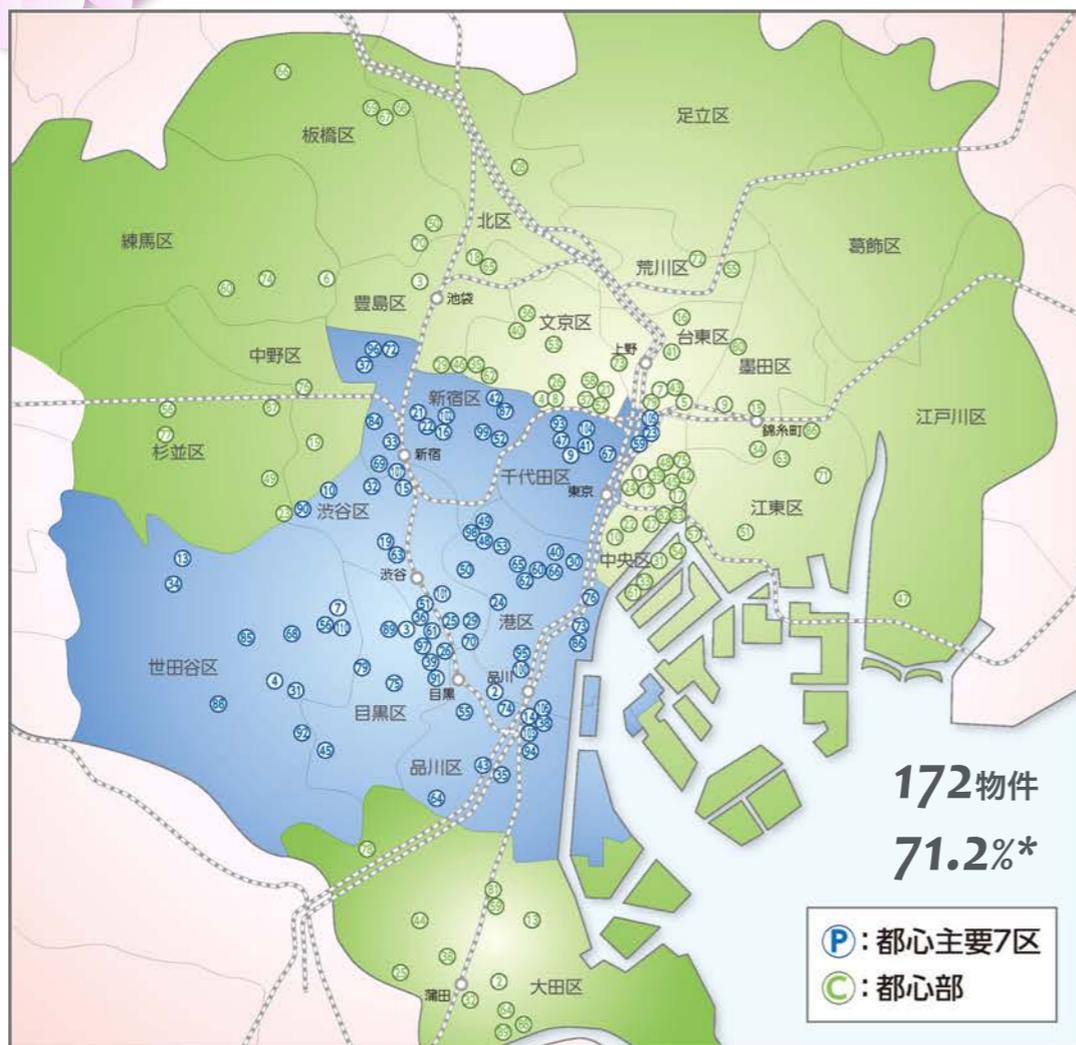
当期 (自2018年8月1日 至2019年1月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	16,196,049
営業収益合計	16,196,049
営業費用	
賃貸事業費用	6,333,386
資産運用報酬	1,196,544
資産保管手数料	9,780
一般事務委託手数料	58,424
役員報酬	3,600
租税公課	275,837
貸倒引当金繰入額	345
貸倒損失	115
その他営業費用	200,114
営業費用合計	8,078,149
営業利益	8,117,899
営業外収益	
受取利息	6,769
受取補償金	1,984
未払分配金戻入	1,089
その他	1,334
営業外収益合計	11,178
営業外費用	
支払利息	808,186
投資法人債利息	127,294
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	10,548
融資関連費用	194,009
その他	3,222
営業外費用合計	1,144,649
経常利益	6,984,428
税引前当期純利益	6,984,428
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,983,823
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,983,823

当期 (自2018年8月1日 至2019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	14,373,693
共益費収入	799,508
駐車場収入	436,471
計	15,609,674
その他収入	
付帯収入	82,032
その他	504,342
計	586,374
不動産賃貸事業収入合計	16,196,049
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	871,119
管理業務等委託費用	1,107,235
水道光熱費	261,826
修繕費	585,228
損害保険料	25,950
信託報酬	69,564
その他賃貸事業費用	706,795
減価償却費	2,705,666
不動産賃貸事業費用合計	6,333,386
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,862,662



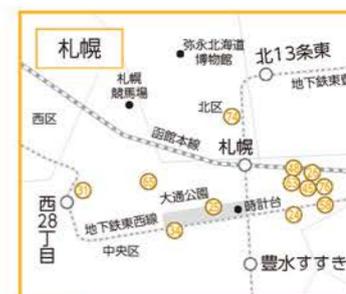
# ポータルフォリオ・マップ

2019年1月31日現在



PF全体  
**264物件**

R: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



\* 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。

# ポートフォリオ一覧

2019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	0.6%	3,370	2,327	44.8%	4.3%	98.7%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,150	1,387	54.9%	2.6%	100.0%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,300	1,160	12.1%	7.3%	95.5%
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%	1,460	1,144	27.6%	3.1%	100.0%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,690	2,064	30.3%	2.9%	97.3%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,280	1,056	21.2%	7.3%	95.4%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,330	1,051	26.5%	7.0%	94.6%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,140	2,507	25.2%	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%	742	701	5.8%	4.4%	91.2%
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%	936	712	31.4%	4.3%	100.0%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	760	559	35.9%	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%	1,810	1,389	30.2%	4.8%	96.4%
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%	1,230	924	33.1%	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%	2,150	1,383	55.4%	4.1%	98.1%
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,110	886	25.2%	3.1%	92.6%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	727	568	27.9%	3.0%	92.3%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	748	734	1.9%	6.2%	92.1%
P-29	レジディア広尾Ⅱ	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,230	1,506	48.0%	2.9%	100.0%
P-30	ピアニッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,350	1,780	32.0%	5.3%	96.8%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	402	306	31.0%	8.5%	100.0%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	408	306	33.1%	11.0%	87.3%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	451	342	31.8%	9.9%	91.3%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	348	263	32.2%	10.6%	93.8%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,170	858	36.3%	4.3%	93.8%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,920	2,209	32.1%	3.4%	97.4%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,500	1,084	38.4%	4.8%	92.9%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,490	1,900	31.0%	4.0%	95.9%
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,420	1,137	24.8%	6.5%	97.1%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,700	1,231	38.1%	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%	1,580	1,090	44.8%	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%	1,120	859	30.3%	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%	1,330	982	35.3%	4.8%	97.5%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,320	1,019	29.5%	7.3%	94.2%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,830	2,128	32.9%	2.3%	100.0%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,230	3,533	19.7%	3.5%	96.8%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,480	1,093	35.3%	8.3%	90.5%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	8,410	6,519	29.0%	2.8%	94.6%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,290	1,974	16.0%	4.0%	95.7%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	3,210	2,410	33.2%	3.6%	96.5%
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%	4,830	3,598	34.2%	6.8%	97.2%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.7%	19,000	14,805	28.3%	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%	3,640	2,498	45.7%	2.7%	97.3%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,200	1,535	43.2%	3.4%	96.2%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,540	1,357	13.4%	3.2%	100.0%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,270	1,928	17.7%	7.1%	97.6%
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%	7,390	6,120	20.7%	0.7%	94.2%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,630	1,202	35.5%	3.5%	95.7%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,440	1,747	39.7%	3.4%	94.2%



# ポートフォリオ一覧

2019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-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,910	1,537	24.2%	4.6%	97.5%
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,010	1,667	20.6%	3.3%	91.7%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,520	1,084	40.2%	4.9%	96.8%
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%	1,540	1,210	27.2%	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%	2,220	1,696	30.8%	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%	1,070	866	23.5%	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%	1,180	974	21.0%	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%	6,130	4,370	40.3%	2.8%	93.0%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,010	875	15.4%	7.9%	93.9%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,270	5,023	24.8%	7.8%	97.5%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.1%	11,800	8,847	33.4%	3.6%	98.0%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,100	847	29.8%	7.7%	87.9%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,670	1,361	22.7%	8.8%	92.3%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,250	818	52.8%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦KAI GAN	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,110	2,304	34.9%	4.4%	95.1%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,660	1,970	35.0%	3.0%	97.4%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,920	1,533	25.2%	10.3%	94.4%
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%	4,750	3,303	43.8%	2.4%	92.9%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,760	3,673	29.6%	4.2%	97.0%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,370	950	44.2%	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%	1,000	777	28.7%	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%	1,750	1,222	43.2%	2.6%	98.4%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,240	1,591	40.8%	2.2%	99.0%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,060	1,461	41.0%	6.7%	94.6%

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-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,060	1,461	41.0%	6.7%	94.6%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,440	3,767	17.9%	(A棟) 2.9% (B棟) 2.9% (C棟) 3.0%	91.4%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,490	1,112	33.9%	2.7%	89.9%
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%	1,910	1,726	10.6%	3.9%	97.0%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,830	2,073	36.5%	3.8%	99.2%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,140	941	21.1%	5.4%	97.9%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	786	648	21.2%	3.3%	94.0%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	962	720	33.6%	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%	1,500	1,195	25.5%	8.7%	95.7%
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%	3,890	3,165	22.9%	2.4%	97.6%
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%	1,680	1,297	29.5%	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%	1,300	995	30.6%	4.0%	89.5%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	982	894	9.7%	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%	1,110	937	18.4%	3.9%	98.0%
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%	996	840	18.5%	4.1%	96.8%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	42	1,159	0.3%	1,350	1,185	13.8%	4.1%	86.6%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,690	1,536	75.1%	3.3%	95.9%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	3/9/05	166	2,640	0.6%	3,710	2,060	80.0%	4.7%	98.4%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,840	1,379	33.4%	7.1%	98.6%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,360	1,541	53.1%	4.6%	97.0%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,510	919	64.2%	2.9%	96.1%
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%	1,130	898	25.7%	9.2%	96.8%
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%	3,880	2,818	37.7%	2.1%	99.3%
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%	2,050	1,520	34.8%	3.6%	100.0%



# ポートフォリオ一覧

2019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	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-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,270	838	51.5%	9.1%	98.5%	C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,410	994	41.8%	6.9%	98.1%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,740	4,997	14.9%	4.3%	97.9%	C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	429	340	25.9%	8.5%	100.0%
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%	3,980	2,924	36.1%	4.6%	98.7%	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%	798	493	61.7%	5.6%	89.1%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,130	1,810	17.6%	3.8%	95.8%	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%	1,770	1,336	32.4%	4.1%	90.8%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	4,690	3,968	18.2%	7.2%	98.6%	C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,180	863	36.6%	5.4%	98.3%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	985	802	22.8%	7.7%	96.3%	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,620	1,240	30.6%	4.5%	97.9%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,480	1,798	37.9%	5.3%	93.6%	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,150	1,748	23.0%	3.0%	98.8%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	723	532	35.7%	6.4%	93.8%	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,460	1,194	22.2%	5.0%	96.8%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	523	347	50.7%	3.8%	93.4%	C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,670	1,255	33.0%	3.9%	96.9%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,220	910	34.0%	5.3%	98.5%	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,220	6,033	36.2%	2.6%	97.6%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,960	1,306	50.1%	3.4%	98.2%	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	852	652	30.6%	7.0%	89.5%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,250	1,785	26.0%	6.9%	95.8%	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%	7,490	5,047	48.4%	2.4%	97.4%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,560	1,104	41.2%	3.4%	100.0%	C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.9%	5,580	3,572	56.2%	4.3%	96.1%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,690	1,157	46.0%	5.9%	99.0%	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,250	838	49.0%	8.6%	100.0%
C-26	レジディア後樂園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	791	540	46.2%	3.5%	100.0%	C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,120	1,866	67.1%	7.2%	99.4%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	2,620	1,870	40.1%	4.0%	92.6%	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%	1,600	1,080	48.1%	4.4%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,060	778	36.1%	3.2%	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%	3,130	2,255	38.8%	3.5%	97.9%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,280	966	32.4%	2.3%	91.0%	C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,770	2,439	54.5%	4.0%	98.1%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,320	1,005	31.2%	6.8%	100.0%	C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,640	2,363	54.0%	5.3%	98.0%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,720	1,261	36.3%	4.0%	94.1%	C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,380	1,791	32.8%	4.5%	97.0%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,080	2,295	34.2%	3.8%	93.7%	C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,390	954	45.6%	7.6%	100.0%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,700	2,217	21.8%	4.7%	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%	3,000	2,014	48.9%	4.2%	96.5%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	4,160	3,089	34.7%	4.7%	99.4%	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,530	1,111	37.6%	1.8%	98.7%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	933	660	41.3%	5.0%	90.9%	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,410	1,025	37.4%	4.5%	98.7%



# ポートフォリオ一覧

2019年1月31日現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,540	1,736	46.2%	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%	3,140	2,262	38.8%	4.0%	97.8%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	871	641	35.7%	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%	1,290	924	39.6%	3.5%	95.2%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	11,900	7,729	54.0%	(アネックス棟) 5.7% (パーク棟) 5.4% (タワー棟) 2.9%	97.3%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	627	519	20.7%	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%	721	603	19.4%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,400	1,123	24.7%	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%	511	428	19.1%	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%	1,390	1,104	25.8%	3.0%	95.3%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,630	1,266	28.7%	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%	1,400	1,177	18.9%	3.2%	97.6%
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%	2,130	1,786	19.2%	3.8%	98.8%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	676	511	32.0%	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%	506	396	27.7%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	843	689	22.3%	4.1%	95.0%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	578	486	18.8%	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%	1,600	1,350	18.4%	4.4%	98.8%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,230	990	24.2%	5.1%	100.0%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,160	887	30.7%	3.5%	100.0%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,700	1,412	20.3%	3.1%	93.5%
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%	2,550	2,006	27.1%	3.8%	97.3%
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,350	1,853	26.8%	3.7%	98.5%
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%	1,990	1,687	17.9%	4.7%	96.0%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	5,590	4,747	17.8%	1.9%	99.1%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,450	3,066	12.5%	5.9%	98.5%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,610	1,418	13.5%	3.9%	95.5%
C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,560	2,372	7.9%	6.4%	95.0%
C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,650	3,378	8.1%	4.7%	99.4%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	746	692	7.7%	5.5%	97.4%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,230	1,003	22.6%	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%	2,070	1,744	18.7%	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%	1,200	1,057	13.5%	5.0%	97.3%
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	730	657	11.0%	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%	663	493	34.2%	2.9%	97.0%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,900	1,495	27.1%	8.4%	92.5%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	944	706	33.6%	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%	1,980	1,474	34.3%	7.2%	98.0%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,280	2,507	30.8%	(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%	1,820	1,430	27.2%	9.1%	91.9%
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%	15,700	11,404	37.7%	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%	2,200	1,625	35.3%	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%	1,160	753	54.0%	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%	2,950	2,044	44.3%	6.7%	97.7%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,080	806	33.9%	6.6%	98.8%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,070	787	35.9%	7.5%	100.0%



# ポートフォリオ一覧

2019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	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-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	992	744	33.2%	6.1%	93.3%	R-21	レジディア久屋大通Ⅱ	愛知県名古屋	2005/2	38	685	0.2%	821	593	38.3%	5.0%	97.4%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,270	1,598	42.0%	4.7%	98.1%	R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,990	1,434	38.8%	0.9%	99.7%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	980	19.4%	7.5%	100.0%	R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,410	1,181	19.3%	1.1%	97.2%
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%	1,330	1,042	27.5%	6.8%	100.0%	R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,430	983	45.5%	1.4%	98.0%
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	772	33.4%	11.5%	100.0%	R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋	2005/5	33	831	0.2%	949	743	27.7%	4.1%	91.8%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	724	635	14.0%	11.0%	90.6%	R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	769	660	16.4%	13.5%	98.1%
S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	720	662	8.6%	5.0%	100.0%	R-30	レジディア泉	愛知県名古屋	2005/11	122	3,700	0.8%	4,410	3,273	34.7%	3.1%	97.5%
S-34	レジディア船橋Ⅳ	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	601	609	-1.4%	5.2%	93.0%	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%	1,250	935	33.6%	1.2%	92.9%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,660	1,493	11.1%	10.9%	100.0%	R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋	2006/12	27	751	0.2%	891	709	25.6%	3.9%	96.3%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋	2006/2	91	1,290	0.3%	1,440	1,000	43.9%	3.4%	90.3%	R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,550	1,810	40.8%	0.9%	96.0%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,160	1,502	-22.8%	4.2%	98.3%	R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,640	1,076	52.4%	7.5%	91.1%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	944	873	8.0%	5.7%	100.0%	R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋	2007/2	57	652	0.1%	970	627	54.6%	4.8%	88.7%
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%	4,230	3,369	25.5%	6.8% (カウス棟・センター棟) 6.7% (ノース棟)	100.0%	R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	768	497	54.5%	2.5%	100.0%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,500	1,242	20.7%	3.4%	97.5%	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	682	466	46.3%	2.8%	100.0%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,190	829	43.5%	8.3%	98.4%	R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,860	1,377	35.0%	8.7%	96.9%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,900	1,920	51.0%	3.2%	99.0%	R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,390	989	40.4%	7.8%	94.5%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	933	855	9.1%	2.4%	98.1%	R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,300	1,004	29.5%	4.8%	98.7%
R-14	レジディア靱公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,570	1,029	52.5%	6.6%	98.0%	R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,180	2,225	42.9%	2.6%	98.7%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,550	1,753	45.5%	9.9%	95.6%	R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋	2008/2	122	1,206	0.3%	1,700	1,139	49.1%	3.6%	92.2%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋	2007/8	198	2,330	0.5%	3,290	2,117	55.4%	3.5%	91.4%	R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,780	2,571	47.0%	3.6%	95.5%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋	1992/4	124	1,340	0.3%	1,490	1,113	33.9%	3.9%	97.6%	R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,110	851	30.3%	1.1%	91.6%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,100	859	28.0%	4.9%	94.6%	R-46	レジディア心齋橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,530	1,864	35.7%	9.1%	93.8%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	405	311	30.0%	2.7%	97.4%	R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋	2007/1	86	972	0.2%	1,220	937	30.2%	2.8%	84.9%
												R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,190	1,411	55.1%	0.7%	95.5%

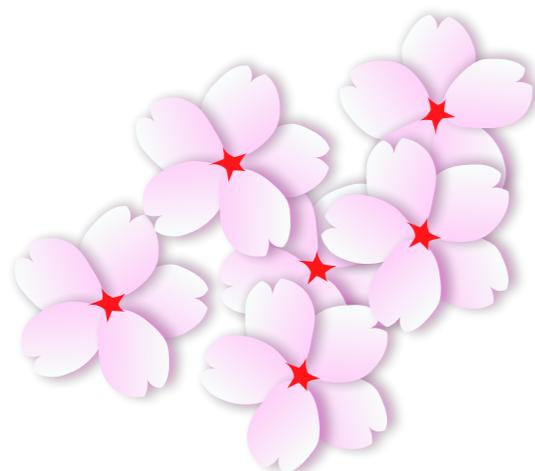


# ポートフォリオ一覧

2019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-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,600	1,191	34.3%	8.9%	95.5%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,060	849	24.7%	12.4%	98.7%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	4,940	3,203	54.2%	7.1%	99.5%
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	1,716	16.5%	2.3%	91.8%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,620	2,936	23.3%	3.1%	92.1%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,420	1,735	39.4%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.9%
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	1,029	31.1%	5.8%	96.6%
R-56	レジディア仙台北町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,640	1,086	50.9%	2.3%	95.8%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	876	569	53.7%	2.1%	97.2%
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%	1,390	1,034	34.3%	1.1%	89.5%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,720	2,740	35.7%	6.2%	99.1%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,050	829	26.6%	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%	322	233	37.8%	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%	1,420	1,083	31.1%	2.4%	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	
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%	765	539	41.7%	1.2%	91.6%	
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	575	494	16.2%	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%	567	387	46.5%	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%	1,300	1,129	15.1%	3.4%	97.7%	
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,310	1,133	15.6%	4.5%	98.9%	
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,570	1,365	15.0%	1.8%	97.4%	
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,130	838	34.8%	2.3%	94.3%	
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,130	941	20.0%	4.4%	88.6%	
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	961	932	3.0%	4.2%	89.6%	
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,700	1,531	11.0%	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%	2,370	2,240	5.8%	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	0.2%	706	744	-5.2%	1.5%	91.3%	
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	723	694	4.2%	5.9%	94.2%	
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%	429	450	-4.8%	1.2%	94.9%	
<b>264物件合計</b>					<b>21,286</b>	<b>448,118</b>	<b>100.0%</b>	<b>561,561</b>	<b>425,124</b>	<b>32.1%</b>	<b>2.4%</b>	<b>97.0%</b>



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	87	5,412	169,532	37.8%	209,728	161,364	30.0%
C 都心部	85	6,831	149,693	33.4%	192,477	142,725	34.9%
S 首都圏	25	2,297	41,552	9.3%	49,560	37,730	31.4%
R 政令指定都市等	67	6,746	87,340	19.5%	109,796	83,303	31.8%
<b>合計</b>	<b>264</b>	<b>21,286</b>	<b>448,118</b>	<b>100%</b>	<b>561,561</b>	<b>425,124</b>	<b>32.1%</b>





# RESIDIA (レジディア) について



RESIDIA

*Brand Concept*

暮らしてみる、自分ひらく。

*Brand Mission*

一瞬の思いがけない感動と  
心豊かに過ごせる空間を届ける。

RESIDIA (レジディア) は  
「Residence (レジデンス)」と「Arcadia (アルカディア)」を  
重ね合わせたオリジナルワードとして開発。

## 入居者サービス

入居者との円滑なコミュニケーションを実現するべく、  
スマホアプリ及びポータルサイトを開設



## レジディアサイト

ブランド訴求、空室情報、リノベーション情報等、  
「レジディア」に関わる情報サイトとして展開



<https://www.residia.jp>



# 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.

2019年4月1日予定

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

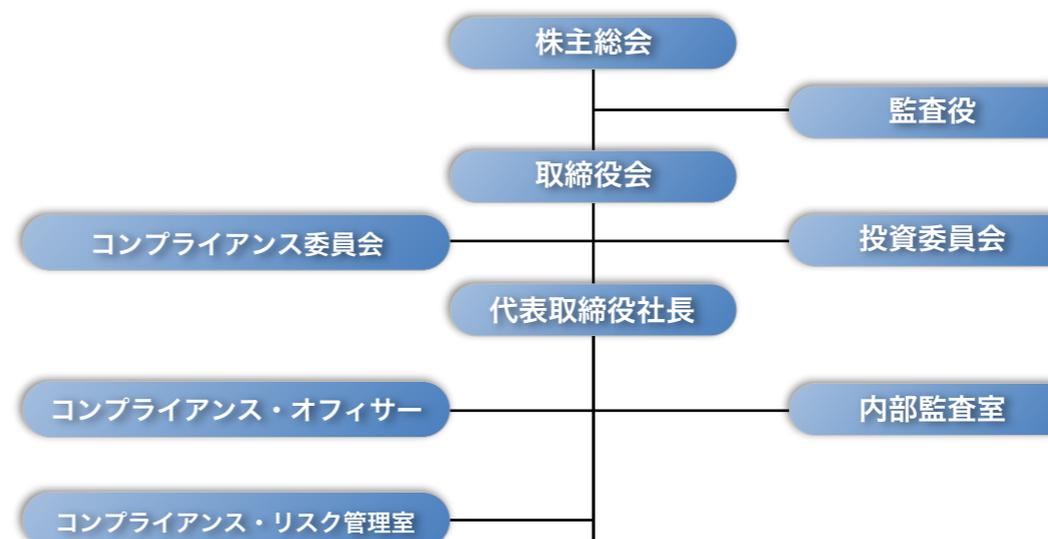
資本金の額: 3億円

事業内容: 投資運用業 第二種金融商品取引業

役職員数: 73名

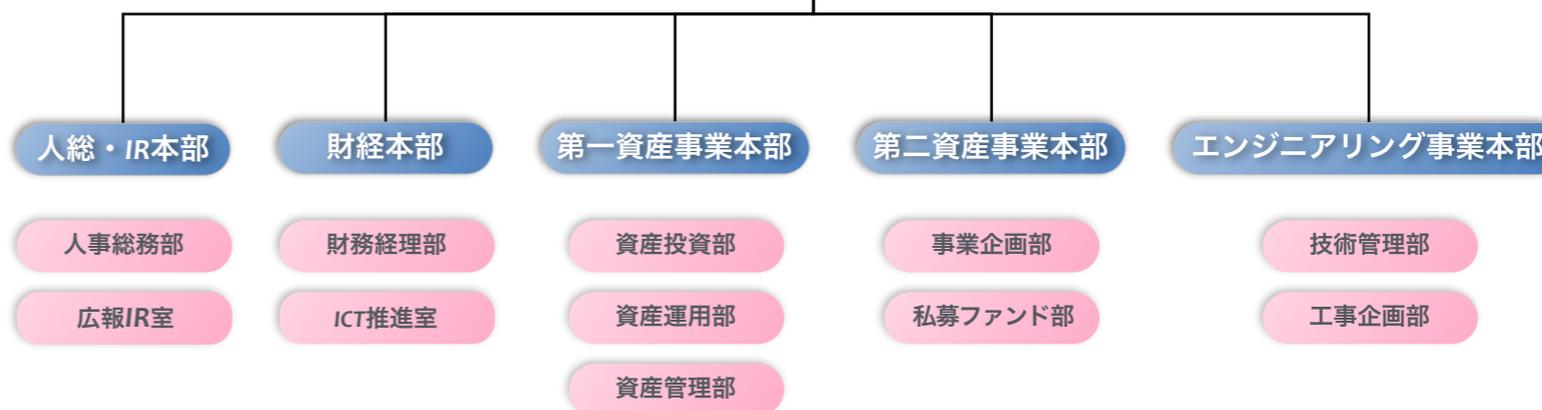
登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号: 東京都知事(3)第84325号)  
 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得  
 (認可番号: 国土交通大臣認可第37号)  
 金融商品取引業者登録 (関東財務局長 (金商) 第309号)  
 一級建築士事務所登録 (東京都知事登録 第58856号)

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 (5期/計11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



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](mailto:ir@adr-reit.com)