







ダイワ J-REIT フェスタ2013

アドバンス・レジデンス 投資法人





3269





2013年6月15日



J-REITの市場規



J-REITの市場規模

40 銘柄 銘柄数

約6兆円 時価総額

: 約**10**兆円 資産規模

(うち住宅系J-REIT)

8 銘柄

約0.75兆円

約1.3%円

J-REITにおけるADR

7,204

JRF

4,712

UUR

3,986

JPR

3,938

ADR

ADR

NAF

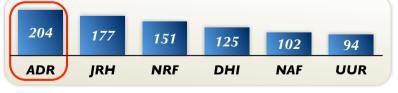




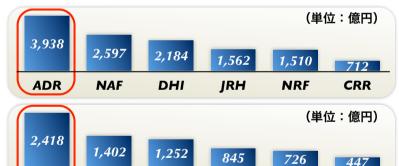


時価総額

(流動性)



住宅系J-REITにおけるADR





JRH

NRF

CRR

ADR •••アドバンス・レジデンス投資法人

10,665

NBF

7.824

IRE

CRR •••コンフォリア・レジデンシャル投資法人

DHI ••• 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

JPR •••日本プライムリアルティ投資法人

IRE •••ジャパンリアルエステイト投資法人 NAF •••日本アコモデーションファンド投資法人 NBF •••日本ビルファンド投資法人

JRF •••日本リテールファンド投資法人 NRF •••野村不動産レジデンシャル投資法人

JRH •••日本賃貸住宅投資法人

NPR •••日本プロロジスリート投資法人

SPI ••• スターツ・プロシード投資法人

DHI

UUR •••ユナイテッド・アーバン投資法人

安定感のあるポートフォリオ / 規模・分散

物件数

資産規模

1物件当り平均投資額

賃貸可能戸数

賃貸可能而積

NOI利回り*

2013年4月30日時点

8%

204_{物件} 3,938_{億円} 19.3_{億円} 17,640_戶 669,094_㎡

* NOI利回り:2013年3月15日発表の第6期の運用状況の予想の前提となるポートフォリオの簿価NOI利回りを使用しています。

投資エリア (取得価格ベース 2013/4/30時点)







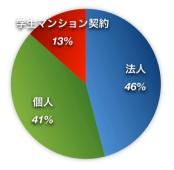
徒歩分数 (取得価格ベース 2013/4/30時点)



駅徒歩10分以内 93%

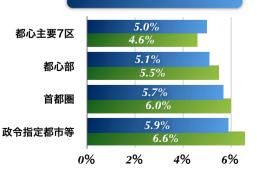
契約主体





* 学生マンション契約は運営型ドミトリータイプ 及び学生専用マンションの契約割合を示してい

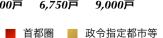
エリア別利回り (2013/1末時点)



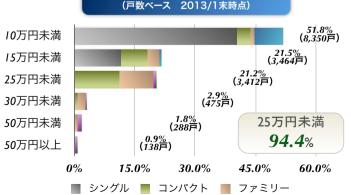
鑑定直接還元利回り

簿価NOI利回り

住戸タイプ (戸数ベース 2013/4/30時点) 50.3% (8,874戸) シングル 22.8<u>%</u> (4.024戸) コンパクト 16.4<u>%</u> (2.892戸) ファミリー 2.4<u>%</u> (417戸) ラージ 7.3% (1,296戸) シングル+コンパクト ドミトリー 73.1% (0.8<u>%</u> (137戸) 事務所・店舗 9,000戸 4,500戸 6,750戸



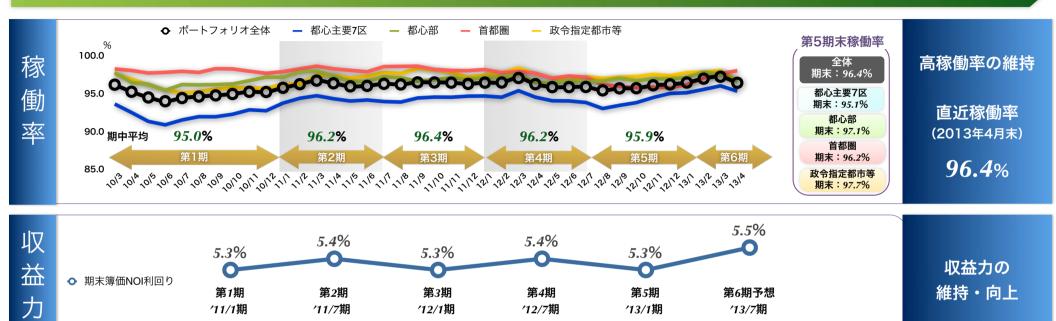
賃料帯 (戸数ベース 2013/1末時点)



確かな歩み 確かな成長

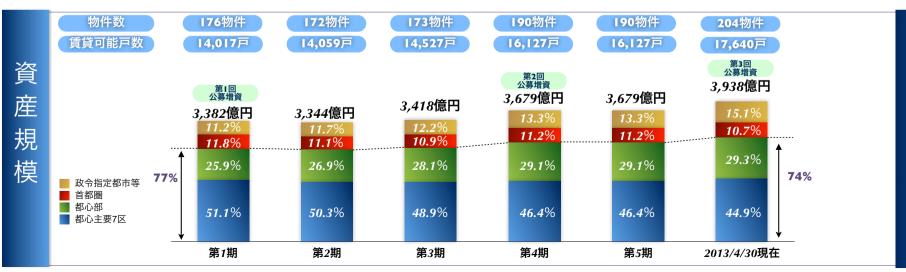


各種施策の実施により当期純利益/口が向上



* 2013年3月15日発表の第6期の運用状況の予想の前提となるボートフォリオの簿価NOI利回りを使用しています。

簿価NOI利回りは各期末時点で保有する物件の期中に発生したNOIを、運用日数に応じて年換算した数値の合計を各期末時点の簿価合計で除して算出しています



住宅系J-REIT 最大の資産規模

エリア割合 を維持しながら 資産規模を拡大

Advance Residence Investment Corporation





含み益の拡大

直接還元利回り 含み損益 期末時点推移



第5期末 **6**, **460** 百万円 ('13/1期)

簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中に発生したNOIを、運用日数に応じ て年換算した数値の合計を分子とし、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。

上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。

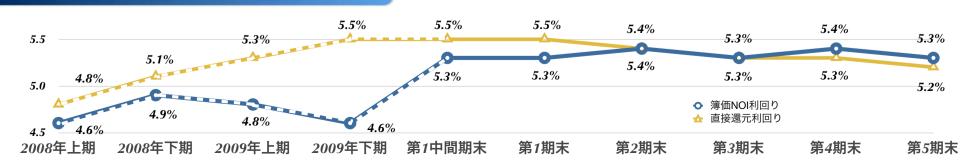


鑑定価格の上昇

3,678 (第4期比:+9 億円)

期末鑑定評価額はおよそ6割の物件で上昇(105物件/190物件)



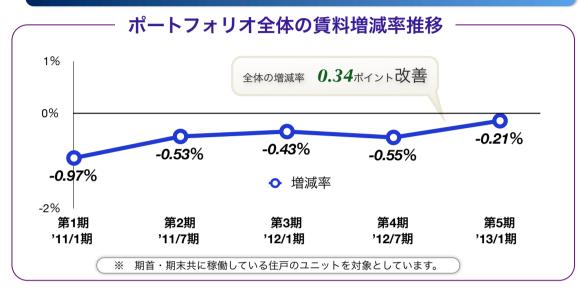


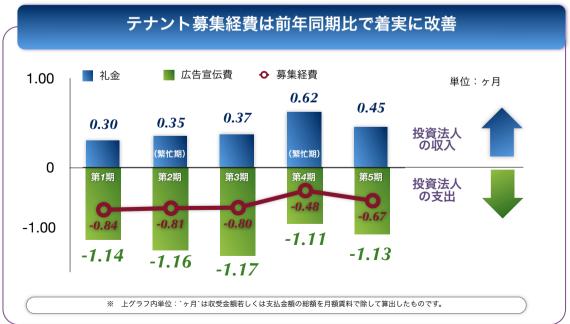
足下の運用の状況と 今後の運用戦略

賃貸事業の状況

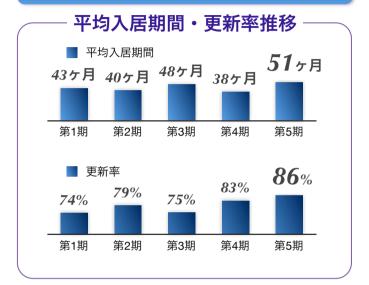


賃料減額は底打ち





入居期間・更新率も好調に推移



スケールメリットを 活かした費用効率化を推進

合併来の削減効果合計

248百万円 (年換算)

第5期削減効果

12百万円 (年換算)

築年数経過への取り組み



毎期適切な工事を行うことによりポートフォリオ競争力を維持

J-REITは規模のメリットを活かし、 毎期の修繕積立、予算配分を着実に行い、 適切な資金管理のもとで取り組みが可能

エンジニアリング部 (専従3名) 修繕・バリューアップ計画の 立案等を行う専門部署を持つ



レジディアタワー麻布十番



レジディア芝浦



レジディア吉祥寺



着実な外部成長



合併来の物件売買の詳細

合併来 物件入替実績	取得資産	売却資産
売買物件数	<i>52</i> 物件	<i>36</i> 物件
取得価格合計	<i>873</i> 億円	393億円
加重平均 NOI利回り	6.0%*1	4.9%*2
加重平均築年数*3	3.8年	9.9年

バランスのとれたソーシングカ

合併来 物件取得 実績	スポンサー グループ ※4※5	ブリッジ ファンド ※6	その他	合計
物件数	14 物件	12 物件	26物件	52 物件
取得価格合計	236億円	173億円	463億円	873 億円
取得割合	27.0%	19.9%	53.1%	100%

都心部・政令指定都市等のシングルを中心に取得

(単位:戸)

合併来ユニット推移	シングル ^{単身用} 1 K等	コンパクト DINKS用 1LDK等	ファミリー	ラージ 外国人用 大型住戸等	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+196	△ 44	△ 53	△ 62	0	+8	+45
都心部	+907	+458	+370	+11	0	+8	+1,754
首都圏	+241	△ 18	△ 72	0	+172	△ 2	+326
政令指定都市等	+895	+258	+141	△ 6	0	△ 4	+1,284
合計	+2,239	+654	+386	△ 57	+172	+10	+3,404

※本ページにおけるデータは全て2013年4月30日時点の数値です。

- *1 取得資産の加重平均NOI利回り= 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 \div 取得価格の合計 \times 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 「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。
- *5 「スポンサーグループ」からの物件取得の内駅は開発物件が9物件/取得価格合計161億円、その他(ウェアハウジング含む)が5物件/74億円です。なお、「その他(ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング(本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが不動産等を取得及び一時的保有を行うことをいいます。)を依頼した物件を含みます。
- *6 「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。

今後の外部成長に向けて



伊藤忠グループの開発例

匿名組合への出資を通じた優先交渉権確保

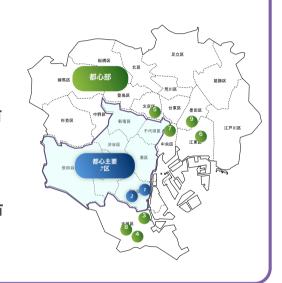
東京23区で開発案件が進行中

都心主要7区

2物件 93戸

都心部

7物件 616戸



+

建築確認前の素地案件

都心主要7区 2 物件 都心部 1 物件

ファンド	合同会社RISING	合同会社RISING2	合同会社RISING3
優先交渉期限	2014年5月末日	2014年8月末日	2014年11月末日
優先交渉の際の 価格条件	6 物件 86 億円	5 物件 71 億円	9 物件 64 億円
加重平均 NOI利回り	6.1%	6.3%	6.6%

優先交渉権保有	合計	都心主要7区	都心部	首都圏	政令指定都市等
物件数	20 物件	3 物件	3 物件	2 物件	12 物件
価格条件合計 (消費税抜)	220 億円	49 億円	29 億円	18 億円	<i>123</i> 億円
加重平均 NOI利回り	6.3%	<i>5.5</i> %	<i>5.7</i> %	6.3%	6.7 %
取得割合	100%	36	5%	8%	56%

* 上記「伊藤忠グループの開発例」は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発案件の例であり、これらを本投資法人が取得する予定は現時点ではありません。

合併来、既に3つのファンドにて優先交渉権を行使

ファンド	合同会社RBFA	合同会社RBFA2	合同会社RBFA3
優先交渉の際の価格条件	5 物件 92 億円	4 物件 45 億円	3 物件 35 億円
加重平均NOI利回り	6.4%	6.5%	6.2%
物件購入資金	2012年1月増資資金	2013年1月増資資金	

^{*} 加重平均NOI利回り=取得資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計:優先交渉の際の価格条件の合計(消費税抜)×100

^{*} 匿名組合出資の詳細はP.22をご参照下さい。

安定した財務基盤

格付け

AA-の格付けを保有

JCR: AA- (安定的)

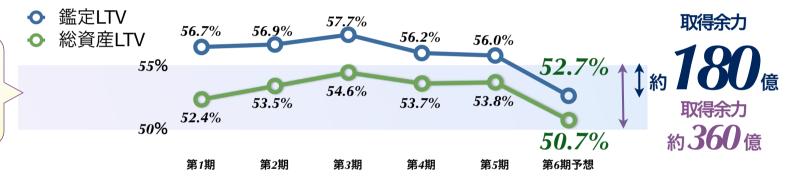
R&I:A+ (安定的)

LTV(有利子負債比率)

適正水準 (50~55%)でのLTVコントロール

取得余力を確保

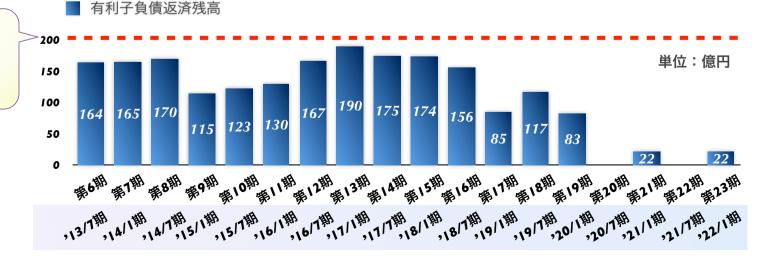
180~360_{億円}



借換リスクの低減

毎期の返済額をコミットメントラインの枠内に分散

コミットメントライン **200**



有利子負債の長期化・固定化



第5期末時点

有利子負債残高

#4期末 (直間比率) 第5期末 (直間比率) 借入金 1,688億円 (81.8%) 1,761億円 (85.4%) 投資法人債 375億円 (18.2%) 300億円 (14.6%) 有利子負債合計 2,063億円 (100%) 2,061億円 (100%)

バランスのとれた邦銀中心の構成

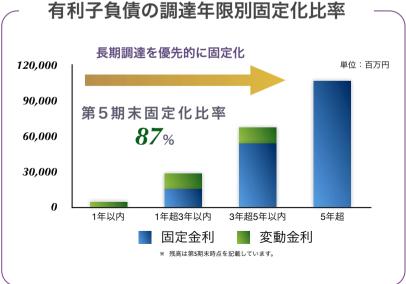
レンダー構成

3メガバンク・**3**信託銀行を含む、**22**社

支払金利の低下・有利子負債の長期化・固定化

億円未満は切捨て





平均残存年数の推移 平均調達年数 平均残存年数 6年 5.1年 4年 1.7 2年 第3期 第4期 第5期 調達 調達 調達 第2期末 第3期末 第4期末 第5期末 11/7期 12/1期 112/7期 713/1期 ※期中調達は各期末時点残高と調達年数の加重平均を記載しています。 ※平均残存年数の算出にあたり、分割約定返済は考慮していません。

*本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いて表しています。

基に記載しています。

J-REIT最大の分配準備積立金



343億円

(2013年1月期 分配金支払後)



使途

- **→** 分配金安定化
- **突発的事象対応**

分配準備積立金とは

一般事業会社で言う

「利益剰余金」に概ね相当

キャッシュマネジメントの範囲内で 当期純利益を超える配当が可能

通常のJ-REIT

当期純利益をほぼ全て分配することで、 投資法人段階での法人税が免除される

よって一般的に多くのJ-REITは 分配準備積立金を保有していない

J-REIT No.1の分配準備積立金残高

※運用会社調べ 分配準備積立金残高が 70億円以上の主な投資法人を 記載しています。

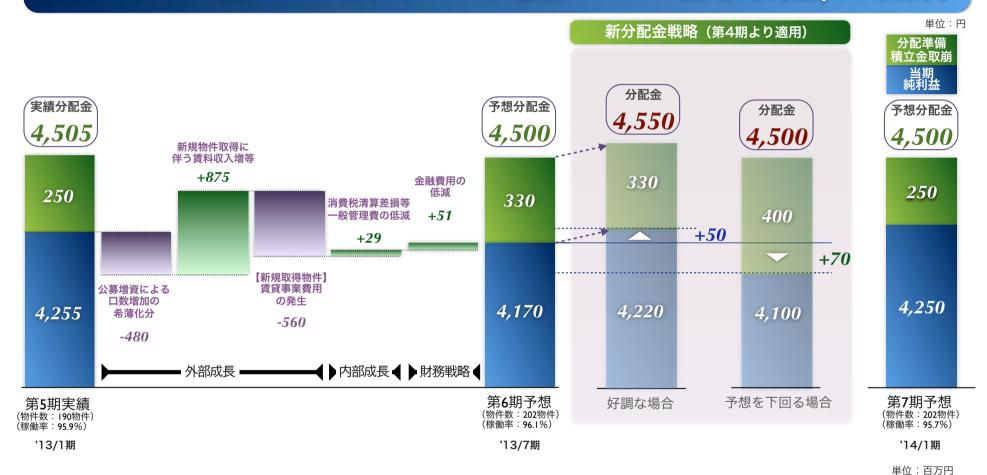


Advance Residence Investment Corporation 14

第6期·第7期業績予想



増資により大幅にLTVを下げつつも巡航ベースの当期純利益/口を維持



-5

	Discount City		
営業収益	12,194	13,279	+1,085
営業利益	6,420	6,847	+426
経常利益	4,681	5,172	+490
当期純利益	4,681	5,171	+490
当期純利益/口(円)	4,255	4,170	-85

4,505

第6期予想(b)

4,500

第5期実績(a)

	第 <i>7</i> 期予想(c)	差異(<i>c-b</i>)
営業収益	13,354	+74
営業利益	6,834	-13
経常利益	5,271	+98
当期純利益	5,270	+98
当期純利益/口(円)	4,250	+80
分配金/口(円)	4,500	-

今後の運用目標

1

第5期 当期純利益/口

4,255円

当期純利益/口

4,500円の早期達成

当期純利益/口

 4,500 円 $_+lpha$ を見据える戦略 $^{\wedge}$

外部成長

ポートフォリオの収益性・質の向上

- 取得余力の活用約180~360億円 (第5期末時点)
- 》 取得方針

- \rightarrow スポンサー・パイプライン 開発中: $\mathbf{9}$ 物件 + 着工前: $\mathbf{3}$ 物件
- → ブリッジファンド

- 20物件 220億円 6.3%
- → ポートフォリオ利回りの維持向上
- → エリア分散は維持、築年数は低減を目指す
- → 売買市場高騰時には、物件売却による入替も検討

内部成長

NOIの維持向上

- ☞ 稼働率の維持向上
- → 募集・運営費用の効率化
- ジ 競争力の維持向上

- → リーシング状況の把握と柔軟な募集賃料の設定
- → 集約化によるスケールメリットの活用
- → 定期的、計画的な補修、バリューアップ工事の実施

財務戦略

財務安定性の確保と金融コスト低減

- ₩ 保守的なLTVコントロール →
 - → 鑑定LTV **55**%上限を目処に金融コスト抑制

※ 返済期限の分散

- ightarrow 期当たり返済額をコミットメントライン設定枠200億円の範囲内に
- → 住宅賃料の安定性と将来の金利上昇を考慮し、長期化・固定化を推進

参考資料

住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移	18
マーケット状況	19
学生寮・学生マンションの運用	20
シニアマーケットについて	21
ブリッジファンドに関する取り組み	22
投資主の状況	23
ブランド戦略	24
ポートフォリオ一覧	25 ~ 27
ポートフォリオ・マップ	28
ポートフォリオの構築方針	29
スポンサーサポートの状況	30
資産運用会社の概要	31

住戸タイプ別 稼働率・坪単価推移



*賃料坪単価については、2009年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。なお、グラフの期間は2008年6月~2013年1月です。

^{*} 上記表では、賃料保証物件、事務所/店舗等の住戸以外の物件を除く、全体のポートフォリオ面積の72.4%の住戸を対象としています。「面積割合」は、全体ポートフォリオ面積に対する割合です。

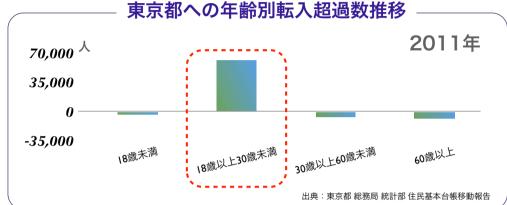
マーケット状況

1

都心部・主要政令指定都市への人口流入は続く



若年層の流入がシングル・コンパクト需要を創出



シニアマーケットの拡大

長期的な日本の人口動態予測に応じた 高齢者向け住宅マーケットの広がりを 考慮すると、大いに検討の余地あり

現在は既に有料老人ホームを I 物件保有 (ライフ&シニアハウス港北II)

物件の競争力

- 立地(利便性)
- 仕様



競争力の維持向上

- ・大規模修繕
- ・リノベーション
- ・バリューアップ等



分配準備責立金

- 分配金安定化
- ・売却損・減損への補填
- ・突発的事象への補填



シニアマーケット

- ・有料老人ホーム
- ・サービス付き高齢者住宅

Advance Residence Investment Corporation

学生寮・学生マンションの運用

保有物件数

実績NOI利回り*

稼働率(住宅部分)

総賃貸可能戸数

取得価格合計

投資比率

11物件

7.1% 100% (賃料保証型のため)

2,098_月 15,920_{百万円}

4.1%

※ 実績NOI利回り=第5期実績NOIの年換算/第5期末簿価

運営型ドミトリータイプ※1

日吉台学生ハイツ



実績NOI利回り 10.5% 神奈川県横浜市 所在地

賃貸可能戸数 竣工年月

920戸 1969年3月* 慶応義塾大学 ロビー



和光学牛ハイツ S-II



実績NOI利回り 6.8%

所在地 **賃貸可能戸数** 竣工年月

埼玉県和光市 127戸

主要诵学校

1990年4月 早稲田大学



S-23 カレッジコート田無



実績NOI利回り 7.3%

賃貸可能戸数 竣工年月

東京都西東京市 91戸 2010年2月

早稲田大学



※1 朝夕食事つき・共同浴場完備等、通常の賃貸マンションにはない設備・サービスを含む物件を指します。

学牛マンション※2

P-3 レジディア中目黒



実績NOI利回り 所在地 賃貸可能戸数

東京都目黒区 88戸 2005年2月

5.7%

聖心女子大学・慶応義塾大学

P-85 レジディア駒沢



実績NOI利回り 5.9% 所在地 貸可能戸数 竣工年月 主要通学校

東京都世田谷区 59戸 2008年10月

駒沢大学・青山学院大学

C-28 レジディア王子



実績NOI利回り 6.2% 東京都北区 賃貸可能戸数 61戸 2005年2月 竣工年月 主要通学校 東京大学

R-8 レジディア神戸ポートアイランド 実績NOI利回り 6.1%



所在地 賃貸可能戸数 竣工年月

兵庫県神戸市 404戸 2007年3月

C-50 レジディア新板橋



所在地 **賃貸可能戸数** 竣工年月

2009年8月 帝京大学・東洋大学

東京都板橋区

67戸

S-15 レジディア大倉山



実績NOI利回り **6.4%** 所在地 神奈川県横浜市 64戸 **香貸可能戸数** 竣工年月

実績NOI利回り 6.1%

1998年3月

京都府京都市

154戸

1999年2月

同志社大学

神奈川大学・帝京大学

R-2 レジディア今出川



所在地 賃貸可能戸数 竣工年月 主要通学校

R-38 レジディア広瀬通



宮城県仙台市 所在地 賃貸可能戸数

実績NOI利回り 7.5%

63戸 2010年2月 竣工年月 主要通学校 東北大学

※2 通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。新規入居者を学生に限定した一般賃貸マンションを指します。

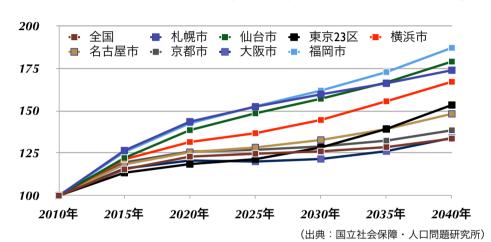
シニアマーケットの状況



シニアマーケットの拡大

全国的に見ても、主要都市を見ても 65歳以上の高齢化人口は増加する見込み

長期的な日本の人口動態予測に応じた 高齢者向け住宅マーケットの広がりを 考慮すると、大いに検討の余地あり 65歳以上人口の推移(2010年=100として指数化)



現在は2つのシニア物件を保有

S-22 ライフ&シニアハウス港北Ⅱ

有料老人ホーム



エリア	首都圏		
所在地	神奈川県港北区		
取得価格	I,670百万円		
賃貸可能戸数	78戸		
オペレーター	株式会社生活科学運営		

S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅



エリア	首都圏	
所在地	神奈川県港北区	
取得価格	1,050百万円	
賃貸可能戸数	85戸	
オペレーター	株式会社学研ココファン	

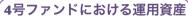
21

Advance Residence Investment Corporation

ブリッジファンドに関する取り組み



ブリッジファンド















6物件 **86**億円

加重平均NO/利回り: **6.1**%









5物件 **71**億円 加重平均NOI利回り:6.3%

6号ファンドにおける運用資産













9物件 **64**億円 (消費稅込)

加重平均*NOI*利回り:**6.6**%

ノンリコースローン

(LTV 約60%~70%)

匿名組合出資等 (ADR/その他出資者)

配当

良質な裏付資産から生まれる配当を享受できる

裏付資産の優先交渉権

取得余力を問わず、良質な物件を逃さず確保できる

(※取得義務はない)

4号ファンド:2014年5月末まで 5号ファンド:2014年8月末まで 6号ファンド: 2014年11月末まで

憂先交渉権が付与されているのは本投資法人の みであり、その他のエクイティ出資者には優先

交渉権は付与されていません。

アドバンス・ レジデンス 投資法人

4号ファンド:*257*百万円(出資割合: 約10%) 5号ファンド:222百万円(出資割合: 約10%) 6号ファンド:203百万円(出資割合: 10%)

- その他出資者は手元資金の運用を目的とした一般事業会社・海外投資家等
- ADRを含むエクイティ出資者のIRR は概ね 10%程度
- その他出資者はあくまでも運用期間における配当目的で投資

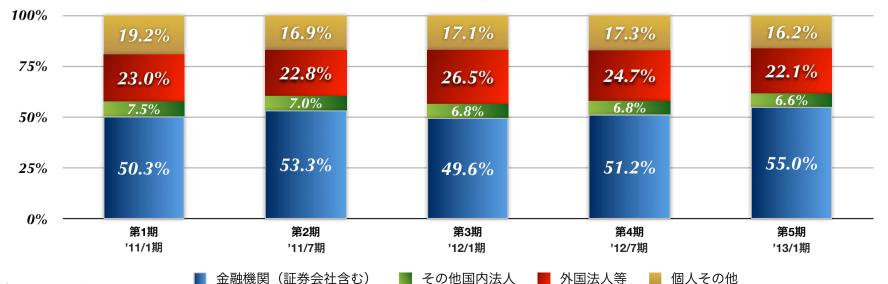
投資主の状況



第5期	保有口数		投資主数	
第 り期	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	605,302	55.0%	133	0.6%
その他国内法人	72,634	6.6%	335	1.5%
外国法人等	243,376	22.1%	228	1.0%
個人その他	178,688	16.2%	22,319	97.0%
合計	1,100,000	100.0%	23,015	100.0%

投資主名	保有口数	発行投資口数に 占める割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	226,869	20.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	69,646	6.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	61,629	5.6 %
野村信託銀行株式会社(投信口)	55,540	5.0 %
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	43,573	4.0%
伊藤忠商事株式会社	34,800	3.2%
みずほ信託銀行株式会社	14,468	1.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	14,113	1.3%
株式会社也田泉州銀行	12,495	1.1%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	11,458	1.0%

投資口数割合



ブランド戦略

~テナント満足度の向上~

RESIDIA(レジディア)ブランド



RESIDENCE(レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

ARCADIA(アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



都心を中心に188*物件保有

SAPPORO

* 2013年4月30日現在

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



















リーシングサイト・館銘板によるブランディング







レジディア渋谷 館銘板

ポートフォリオ一覧

賃貸可能 取得価格 投資 算定価格 期末簿価 会み掲券率 PMI 値 物件No

1,190 0.3%

1,320 0.4%

1,160 0.3%

918 0.2%

1,050 0.3%

1.050 0.3%

2,310 0.6%

3,660 1.0%

1,180 0.3%

1,190

1,310

1,160

1,090

1.050

2,320

3,260

1,150

915

1,173

1,291

1,139

897

1,028

1.023

2,253

3,575

1,153

34

52

52

37

P-39 レジディア目黒 II

P-42

P-43

P-47

レジディア虎ノ門

レジディア神楽坂

レジディア大井町 II

レジディア自由が丘

レジディアタワー乃木坂

レジディア水道橋

レジディア赤坂

レジディア新御茶ノ水

東京都目黒区

東京都千代田区

東京都新宿区

東京都品川区

東京都目黒区

東京都港区

東京都港区

東京都千代田区

東京都港区

2006/1/31

2006/9/22

2006/3/17

2006/8/4

2007/7/2

2002/3/19

2004/12/22

2004/8/31

2004/5/21



(2013年1月末日現在)

建築時期 賃貸可能 取得価格 投資 算定価格 期末簿価

1,280

6.040

1,460

1,020

2,770

2,300

1,640

3,600

3,830

1,750 0.5%

7,360 2.0%

1,460 0.4%

2,400 0.7%

2,070 0.6%

1,523 0.4%

3,300 0.9%

3,760 1.0%

870 0.2%

12

77

59

72

66

166

1,709

7,288

1,431

2,453

2,111

1,625

3,477

3,865

880

-25.1%

-17.1%

2.0%

15.8%

12.9%

8.9%

0.9%

-0.9%

12.25

10.27

12.06

12.30

5.43

6.76

10.45

5.70

6.50

勿件No	物件名称	所在地	建築時期	戸数	(百万円)	比率	(百万円)	(百万円)	含み損益率	PML値	物件No	物件名称	所在地	建築時期	戸数	(百万円)	比率	(百万円)	(百万円)	含み損益率	PML値
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.8%	2,800	2,541	10.2%	6.28	P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.8%	6,650	6,631	0.3%	5.00
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.5%	1,730	1,539	12.4%	2.66	P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.6%	1,930	2,086	-7.5%	4.98
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3/11	28	1,229	0.3%	1,138	1,184	-3.9%	8.15	P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.7%	2,540	2,437	4.2%	4.98
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,801	1,941	-7.2%	6.34	P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	1.0%	3,490	3,499	-0.3%	12.7
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8/19	42	1,230	0.3%	1,190	1,171	1.6%	6.26	P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1/7	358	16,500	4.5%	16,200	15,951	1.6%	3.2
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.6%	2,207	2,154	2.5%	6.26	P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.8%	2,790	2,676	4.2%	2.2
-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,030	1,103	-6.7%	8.13	P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	489	<i>7</i> 33	-33.3%	5.2
-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7/7	39	1,120	0.3%	1,090	1,104	-1.3%	5.11	P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10/29	64	1,620	0.4%	1,640	1,576	4.0%	5.1
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.7%	2,570	2,671	-3.8%	5.9 7	P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4/17	31	1,430	0.4%	1,280	1,398	-8.5%	8.4
-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3/8	22	732	0.2%	588	<i>7</i> 31	-19.6%	11.49	P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3/6	39	2,020	0.5%	1,900	1,994	-4.7%	6.0
-16	レジディア新宿イースト III	東京都新宿区	2009/2/23	39	750	0.2%	703	<i>7</i> 58	-7.3%	8.17	P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1/9	113	6,190	1.7%	5,350	6,108	-12.4%	1
-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8/7	30	588	0.2%	613	579	5.7%	11.24	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,290	1,234	4.5%	2.
-21	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2004/2/6	54	1,380	0.4%	1,450	1,347	7.6%	7.86	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.5%	1,960	1,835	6.8%	5.
-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.3%	924	918	0.6%	9.28	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,550	1,585	-2.2%	8.
-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2/12	65	1,520	0.4%	1,620	1,474	9.8%	7.13	P-66	レジディア芝大門	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.5%	1,600	1,709	-6.4%	4.
-24	レジディア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	866	854	1.3%	3.14	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,130	1,122	0.7%	6.
-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.2%	<i>557</i>	538	3.4%	3.95	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3/13	34	1,280	0.3%	1,290	1,257	2.6%	5.
-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	639	711	-10.2%	5.26	P-69	レジディア西新宿 II	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.5%	1,870	1,787	4.6%	4.
-29	レジディア広尾	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.5%	1,670	1,612	3.6%	2.82	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.3%	895	904	-1.1%	3.
-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	1,890	1,893	-0.2%	5.47	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.3%	990	952	3.9%	4.0
-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.1%	350	325	7.6%	4.48	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.3%	4,890	4,548	7.5%	6
-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	326	320	1.8%	2.87	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.3%	801	912	-12.2%	10.
-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	367	356	3.0%	4.89	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.4%	5,200	5,179	0.4%	7.
-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	290	279	3.9%	3.86	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	2005/5/24	191	9,570	2.6%	9,470	9,330	1.5%	3.2
-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.3%	953	918	3.7%	3.09	P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.3%	6,370	8,338	-23.6%	6.0
-36	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.6%	2,340	2,250	4.0%	6.34	P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/2/28	83	7,040	1.9%	5,610	6,892	-18.6%	3.9
-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,230	1,149	7.0%	7.83	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	858	881	-2.7%	6.
-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.6%	2,130	1,995	6.7%	3.46	P-80	レジディア代々木公園	東京都渋谷区	1998/7/15	6	1,100	0.3%	<i>7</i> 36	1,076	-31.6%	7

25 Advance Residence Investment Corporation

P-81

P-83

P-85

P-90

ウインザーハウス広尾

P-84 レジディア北新宿

P-88 レジディア用賀

レジディア駒沢

P-86 レジディア芝浦KAIGAN

レジディア市ヶ谷薬王寺

レジディアタワー中目黒

レジディア笹塚 II

レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ

9.52

5.64

9.08

8.11

3.86

5.02

4.39

8.05

12.33

東京都渋谷区

東京都渋谷区

東京都新宿区

東京都港区

東京都新宿区

東京都目黒区

東京都渋谷区

東京都世田谷区

東京都世田谷区

2003/6/13

1998/1/14

1997/2/26

2008/10/17

2010/1/6

2008/8/19

2008/6/3

2007/3/30

2011/1/21

1.4%

1.5%

1.8%

1.9%

6.0%

2.6%

2.9%

-8.8%

-0.3%

ポートフォリオ一覧



(2013年1月末日現在)

																		'	(201341	月木口坑	.1 工 /
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	含み損益 率	PML値	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
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,020	1,718	17.6%	4.72	C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.4%	1,340	1,288	4.0%	7.77
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.7%	3,040	2,359	28.9%	6.36	C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.5%	1,840	1,821	1.0%	6.64
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,560	1,459	6.9%	7.86	C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.4%	1,280	1,260	1.5%	7.48
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.5%	1,770	1,619	9.3%	5.43	C-45	レジディア新川 II	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.4%	1,350	1,273	6.0%	6.52
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,180	999	18.1%	4.27	C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.7%	6,220	6,069	2.5%	2.69
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.3%	938	950	-1.3%	3.29	C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	720	657	9.5%	9.02
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.9%	3,180	3,021	5.2%	1.84	C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2/15	132	5,500	1.5%	5,780	5,354	8.0%	5.45
C-8	レジディア文京本郷 II	東京都文京区	2006/1/27	70	1,623	0.4%	1,570	1,612	-2.7%	5.37	C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	1.0%	4,570	3,866	18.2%	9.39
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	935	891	4.9%	6.38	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,020	901	13.2%	11.28
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.4%	4,740	5,196	-8.8%	6.19	C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,450	2,028	20.8%	6.17
C-12	レジディア日本橋人形町 II	東京都中央区	2007/1/17	137	3,180	0.9%	3,150	3,115	1.1%	5.35	C-52	レジディア文京湯島III	東京都文京区	2008/12/18	52	1,129	0.3%	1,270	1,151	10.3%	2.29
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,730	1,946	-11.1%	9.32	C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3/6	98	2,340	0.6%	2,570	2,421	6.1%	10.54
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.1%	3,790	4,173	-9.2%	6.24	C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.7%	2,980	2,627	13.4%	5.02
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	778	865	-10.1%	6.01	C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.7%	3,200	2,735	17.0%	6.95
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.5%	1,830	1,835	-0.3%	9.61	C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.5%	1,880	1,825	3.0%	8.45
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.2%	580	539	7.5%	6.60	C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.3%	1,040	1,030	1.0%	4.21
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	402	342	17.2%	3.60	C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9/7	80	2,090	0.6%	2,350	2,153	9.1%	2.76
C-21	レジディア文京湯島	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.3%	1,030	983	4.7%	5.32	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	<i>75</i>	1,150	0.3%	1,260	1,185	6.3%	6.90
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.4%	1,530	1,410	8.5%	4.21	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,160	1,108	4.6%	10.75
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.5%	1,830	1,752	4.4%	10.73	C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.5%	1,990	1,859	7.0%	3.19
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,230	1,181	4.1%	6.03	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.6%	2,430	2,399	1.3%	2.92
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.4%	1,350	1,252	7.7%	12.83	C-63	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	712	693	2.6%	6.17
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.2%	622	582	6.7%	7.67	C-64	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.3%	1,020	978	4.2%	6.74
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	2,030	1,935	4.9%	6.28	S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	1969/3/31	920	3,420	0.9%	3,711	3,103	19.6%	13.82
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	915	833	9.8%	7.15	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3/7	39	770	0.2%	692	<i>753</i>	-8.1%	5.83
C-29	レジディア目白 II	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.3%	1,030	1,022	0.7%	7.75	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,030	1,102	-6.6%	10.04
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,110	1,069	3.8%	6.64	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1/30	131	1,920	0.5%	1,760	1,878	-6.3%	11.52
C-32	レジディア蒲田 II	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.4%	1,400	1,329	5.3%	7.15	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,070	1,130	-5.3%	5.74
C-33	レジディア月島 II	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.7%	2,530	2,386	6.0%	10.15	S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	620	696	-10.9%	13.18
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1/29	99	2,380	0.6%	2,370	2,328	1.8%	5.15	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	513	498	3.0%	5.66
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.9%	3,570	3,245	10.0%	6.36	S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.5%	1,720	1,632	5.3%	13.55
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	773	679	13.8%	6.58	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	805	760	5.9%	13.79
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2/20	39	1,050	0.3%	1,130	1,013	11.5%	3.89	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2/26	68	1,580	0.4%	1,590	1,545	2.9%	11.82
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	380	365	4.1%	6.80	S-17	レジディア船橋I・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3/1	172	2,730	0.7%	2,780	2,653	4.8%	8.58/ 9.33
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.2%	610	53 <i>7</i>	13.5%	9.52	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3/20	48	1,380	0.4%	1,390	1,424	-2.4%	4.50
C-40	レジディア文京千石 II	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.4%	1,440	1,406	2.4%	6.44	S-20	どえるよッキロシャルタラトみな	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.8%	14,200	13,136	8.1%	4.63
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.3%	1,010	947	6.5%	3.77	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	862	853	1.1%	6.44

ポートフォリオ一覧



(2013年1月末日現在)

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
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10/31	<i>7</i> 8	1,670	0.5%	1,640	1,623	1.0%	8.86
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2/18	91	810	0.2%	962	821	17.1%	10.16
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.6%	2,340	2,206	6.0%	8.28
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	924	876	5.4%	10.38
S-26	レジディア浦安 II	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	901	853	5.5%	10.22
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	852	810	5.1%	10.08
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.5%	1,810	1,731	4.5%	9.44
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.5%	1,574	1,605	-2.0%	12.61
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.4%	1,180	1,169	0.9%	13.43
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2/20	182	1,610	0.4%	1,150	1,618	-29.0%	15.40
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.3%	870	951	-8.5%	10.47
R-8	レジディア神戸ポートアイラ ンド	兵庫県神戸市	2007/9/1	404	3,740	1.0%	3,500	3,683	-5.0%	10.89/ 11.47
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,190	1,191	-0.1%	1.42
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	910	833	9.1%	8.58
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.6%	2,400	2,118	13.3%	5.47
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	883	869	1.5%	1.39
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,270	1,125	12.8%	10.27
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2/28	116	1,970	0.5%	2,080	1,898	9.6%	9.22
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,640	2,260	16.8%	13.52
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.4%	1,360	1,268	7.2%	11.76
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.3%	965	897	7.5%	2.66
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	338	307	10.1%	1.39
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	693	654	5.8%	12.59
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,720	1,576	9.1%	1.81
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.4%	1,270	1,287	-1.4%	2.12
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,180	1,082	9.0%	2.63
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	814	802	1.4%	13.35
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	709	686	3.3%	7.17
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	1.0%	3,770	3,564	5.8%	12.14
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2/2	56	1,050	0.3%	1,070	1,012	5.7%	1.42
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	<i>7</i> 59	729	4.0%	12.55
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8/2	109	2,010	0.5%	2,190	1,944	12.6%	1.39
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,370	1,181	16.0%	10.08
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2/1	57	652	0.2%	782	673	16.2%	13.97
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	642	549	16.9%	3.07
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	570	514	10.7%	2.69

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
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.4%	1,690	1,492	13.2%	12.38
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.3%	1,150	1,075	6.9%	11.69
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.3%	1,080	1,027	5.2%	12.83
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,650	2,469	7.3%	4.02
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,360	1,253	8.5%	12.07
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3/17	196	2,740	0.7%	3,150	2,843	10.8%	7.56
	合計			16,127	367,911	100%	367,832	361,372	1.8%	5.02

}		エリア別	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
)	Р	都心主要7区	<i>4,</i> 592	170,786	46.4%	163,216	167,453	-2.5%
,	С	都心部	4,783	107,020	29.1%	111,515	105,604	5.6%
7	S	首都圏	2,897	41,224	11.2%	42,172	40,091	5.2%
	R	政令指定都市等	3,855	48,880	13.3%	50,929	48,223	5.6%
1		合計	16,127	367,911	100%	367,832	361,372	1.8%

※参考 第6期取得済物件と取得後ポートフォリオ

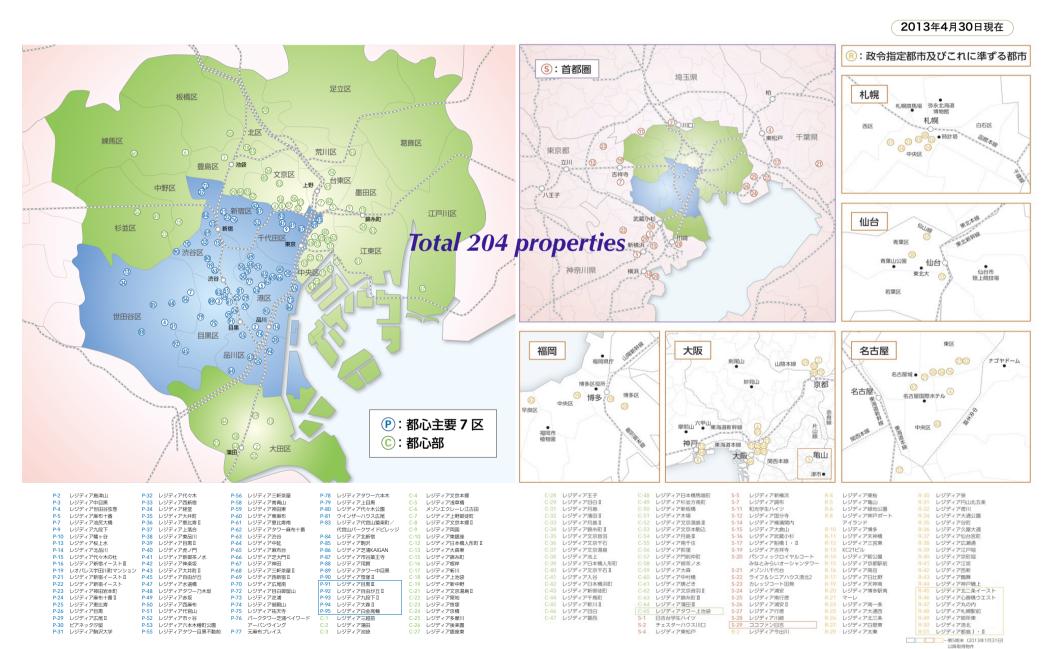
(2013年4月30日現在)

				(2015-77)	30 11 20 11	
物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	算定価格 (百万円)
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1/29	31	950	1,000
P-92	レジディア自由が丘	東京都世田谷区	2007/10/31	17	778	885
P-93	レジディア九段下 II	東京都千代田区	2012/1/6	48	1,240	1,290
P-94	レジディア大森 II	東京都品川区	2012/3/2	90	1,620	1,740
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3/15	53	1,480	1,570
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3/26	472	8,250	8,340
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1/29	85	1,050	1,090
	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3/1	56	894	968
	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2/21	97	1,921	2,050
	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1/16	86	972	1,010
	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2/8	168	1,483	1,710
	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9/4	57	1,227	1,280
	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3/19	75	874	898
	レジディア都島I・II	大阪府大阪市	2006/9/3	178	3,232	3,510
	合計			1,513	25,971	27,341

	エリア別	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率
F	都心主要7区	4,831	176,854	44.9%
	都心部	5,255	115,270	29.3%
	首都圏	2,982	42,274	10.7%
F	政令指定都市等	4,572	59,483	15.1%
	合計	17,640	393,882	100%

ポートフォリオ・マップ





ポートフォリオの構築方針



投資対象エリア*3	投資比率*1
都心主要7区	40 ~ 60%
都心部(都心主要7区を除く東京23区)	20 ~ 40%
首都圏(東京23区を除く)	5 ~ 20%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5 ~ 20%

住戸タイプ	投資比率*2
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率 * 2
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

- 1. 比率は、取得価格ベースとします。
- 2. 比率は、賃貸可能面積ベースとしま す。
- 3. 都心主要7区は、東京都港区、 千代田区、渋谷区、新宿区、目黒 区、世田谷区、品川区をいいます。 首都圏とは、東京都、神奈川 県、埼玉県、千葉県、の1都3県 をいいます。
- 4. 政令指定都市とは首都圏以外に存 する政令指定都市をいいます。

住戸タイプの定義

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

IR、IK、STUDIO Studio

I Bedroom IDK、ILDK

2DK、2LDK、ILDK+S等 2Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等 3Bedroom

4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの 4Bedroom

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

主にファミリー向けの住戸 $\mathbf{F} = \mathbf{D} \mathbf{r} \mathbf{S} \mathbf{U} - \mathbf{v} \mathbf{S} \mathbf{T}$

L = ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

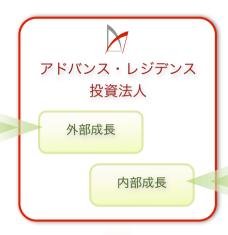
ドミトリー・タイプ 浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設(共同浴場・ランドリー等)の利用によって賄われる住戸を指します。

スポンサーサポートの状況

伊藤忠グループサポート

伊藤忠グループの一員として、 商社の総合力を最大限に活用 し、アドバンス・レジデンス投 資法人の運用資産の外部及び内 部成長を図ります。





資産運用を委託



30

運用会社出資企業

ADインベストメント・マネジメントは、伊藤忠グループを中心に主要邦銀からも出資を受けています。



Advance Residence Investment Corporation

資産運用会社の概要

会社概要

ADインベストメント・マネジメント株式会社

住所: 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階

代表者: 代表取締役社長 髙坂 健司

資本金の額: 3億円

事業内容: 投資運用業

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

2005年 5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更

2010年3月1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得(免許番号:東京都知事(2)第84325号)

宅建業務上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣認可第37号) 投信法上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号:内閣総理大臣第49号)

金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号)

運用会社ホームページ

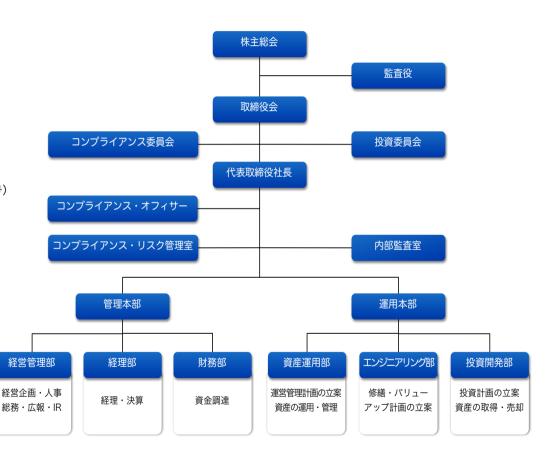
http://www.adim.co.jp/

投資法人ホームページ

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



組織図





- *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。