

# 2014年7月期（第8期） 運用状況報告会資料

2014年2月1日～2014年7月31日



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

# 目 次

 Advance Residence Investment Corporation



J-REITで最も分散された物件構成	4
J-REIT最大の分配準備積立金	5
確かな歩み 確かな成長	6~7
2014年7月期 決算実績	8~10
外部成長	11~14
内部成長 財務戦略	15~19
運用戦略 業績予想	20~24
参考資料	25~55



- 証券コード : 3269
- 略称 : ADR / アドバンスR / アドレジ
- 決算期 : 1月/7月
- メインスポンサー : 伊藤忠商事株式会社
- 運用資産 : 賃貸住宅
- 分配金利回り : 3.4% (2014/10/31時点)

# J-REITで最も分散された物件構成

Advance Residence Investment Corporation  
2014年11月7日時点  
(取得決議済み物件を含む)

J-REIT No.1

物件数

224  
物件

住宅系 No.1

資産規模

4,231  
億円

住宅系 No.1

含み益

352  
億円  
(2014/7/31時点)

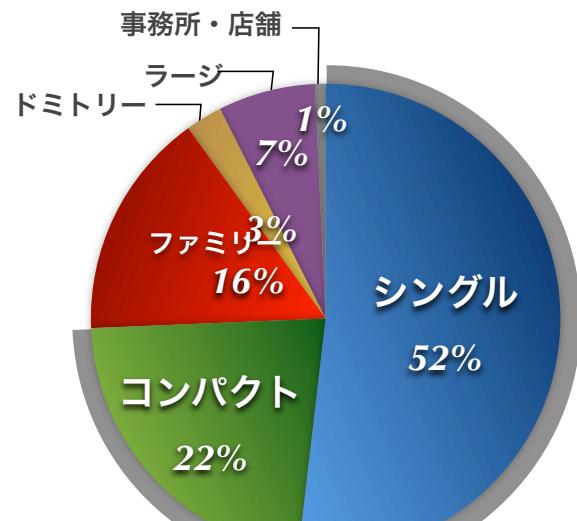
J-REIT No.1

賃貸可能戸数

19,412  
戸

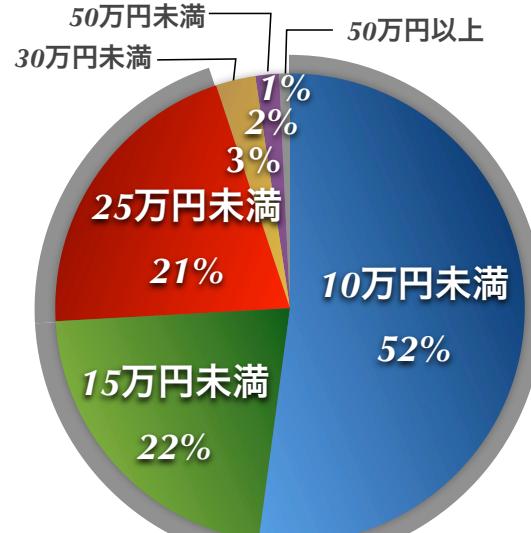
住戸タイプ

(戸数ベース)



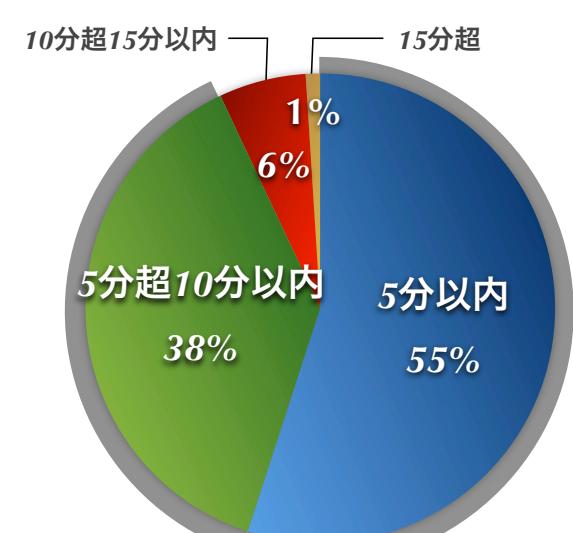
賃料帯

(戸数ベース/2014年7月時点)



徒歩分数

(取得価格ベース)



残高 **336** 億円

(2014年7月期分配金支払後)

## 長期安定的な利益分配の実現

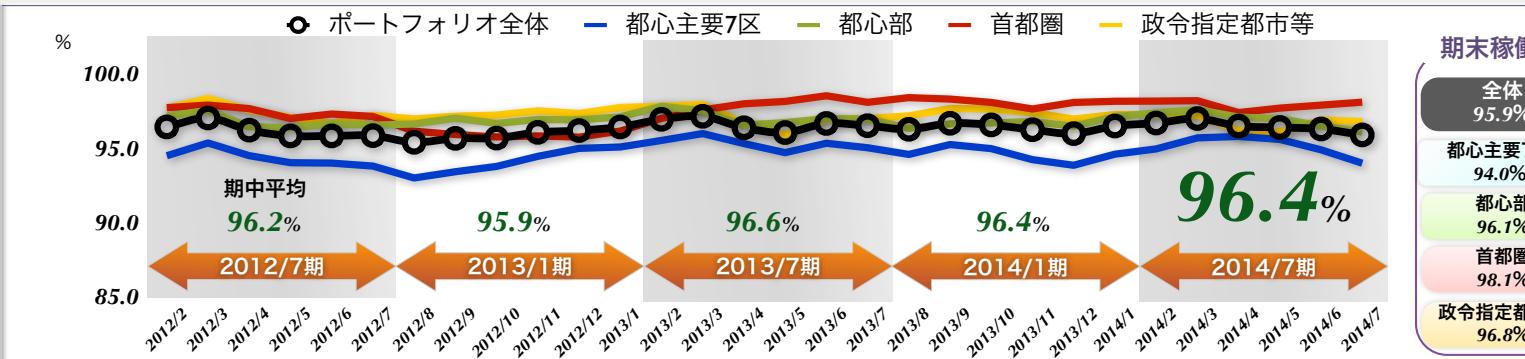
- 分配金の安定・切上げ
- 売却損・減損の補填
- 突発的事象への補填

# 確かな歩み 確かな成長

Advance Residence Investment Corporation

## 確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

稼働率



期末稼働率

全体	95.9%
都心主要7区	94.0%
都心部	96.1%
首都圏	98.1%
政令指定都市等	96.8%

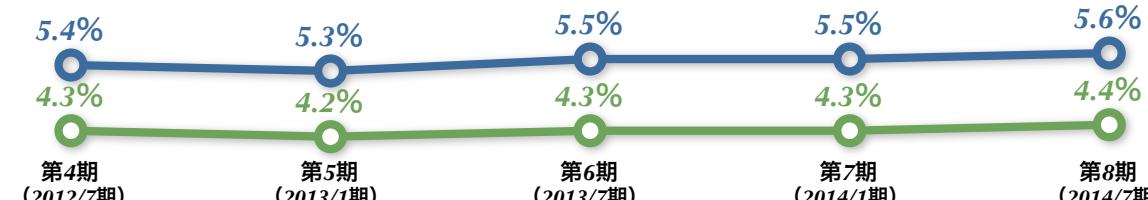
高稼働率の維持

直近稼働率

8月末 95.9%

9月末 96.0%

収益力

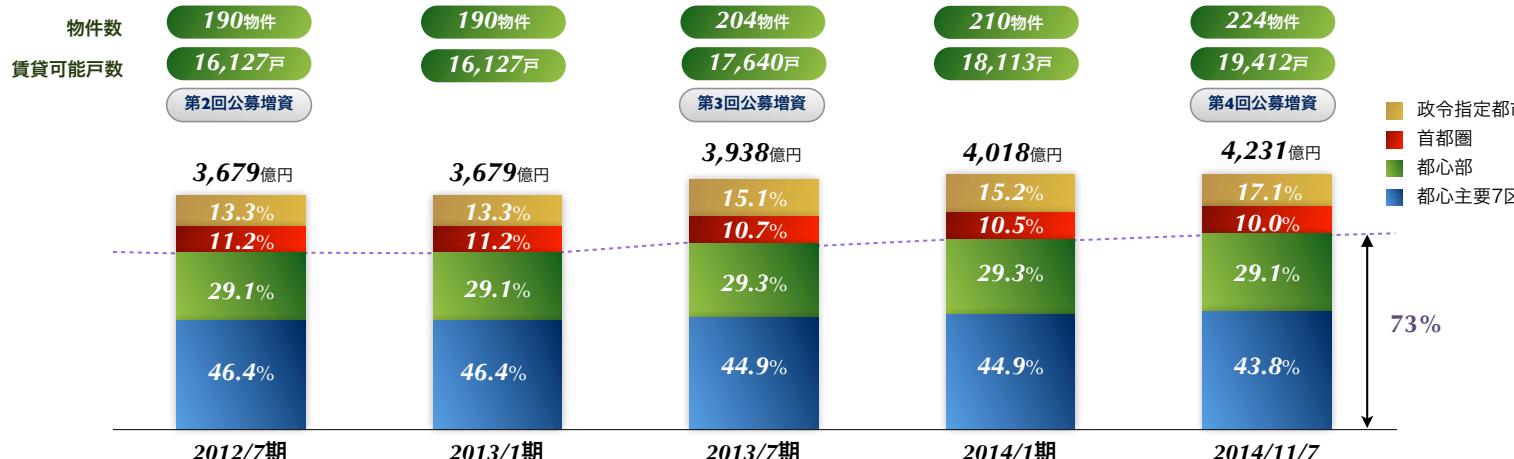


● 簿価NOI利回り  
○ 債却後利回り

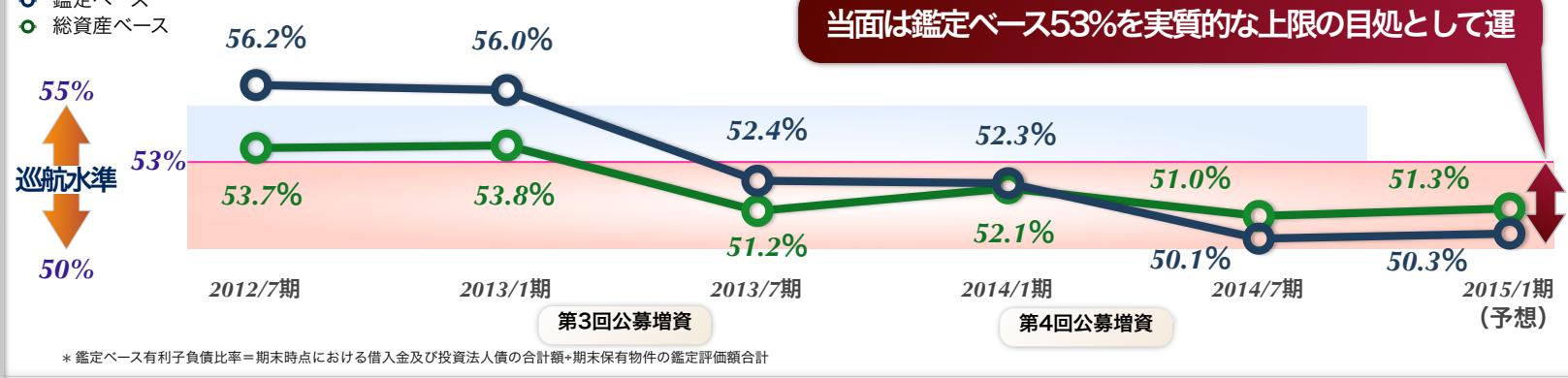
NOI利回りは  
緩やかに向上

\* 簿価NOI利回りは、各期末時点保有物件の期末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。  
\* 債却後利回りは、各期末時点保有物件の期末NOIから期末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



## 有利子負債比率



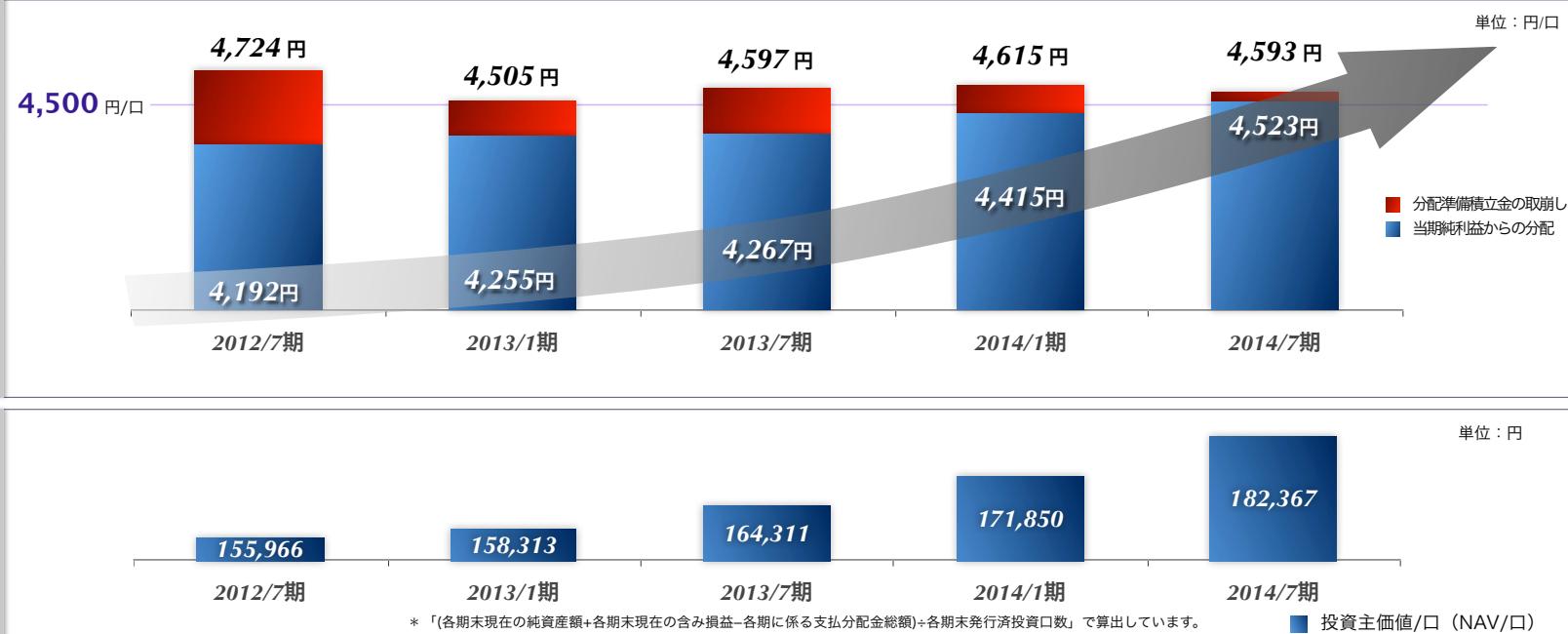
## 負債

## 年限・利率等



## 資本

## 投資主価値





# 2014年7月期 決算実績

# Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して～



## 2014/7期 決算実績

当期純利益/口は初めて4,500円を上回る

	(期初予想比)	(前期比)
当期純利益/口	4,523円	+93円 +108円
1口当たり分配金	4,593円	+93円 ▲22円

※当期純利益/口の差額算出において端数不考慮、以下同様

## 2014/7期 運用ハイライト

当期純利益/口の向上に資する運用

### 外部成長

2014/8取得物件「レジディア新大阪」を含む  
ポートフォリオ収益力向上に資する  
物件取得

取得価格	NOI 利回り	償却後 利回り
12物件 184億円	6.2%	5.0%

### 内部成長

高稼働率  
を維持

期中平均	(期初予想比)	(前期比)
96.4%	+0.2%	+0.0%

### 財務運営

良好な調達環境を逸せず  
財務基盤を強化

- ① プレミアム増資の実施
- ② 2015/1期までの借換契約を先行して締結  
(長期固定)

# 2014/7期 決算実績 (期初予想比)

 Advance Residence Investment Corporation

順調な運用と一過性収入の発生により、当期純利益/口 4,500円を達成

期初予想

1口当たり分配金  
**4,500円**

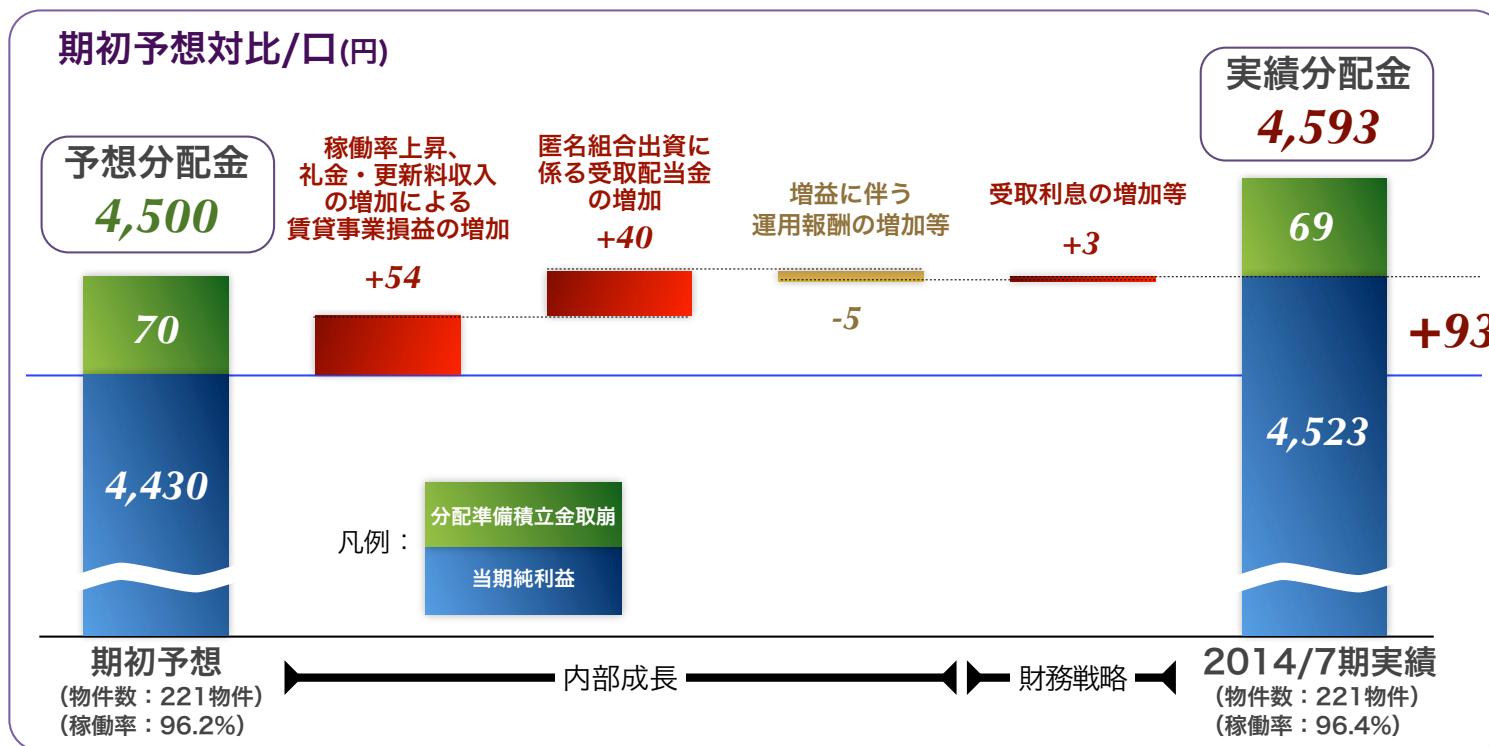
稼働率向上

礼金・更新料収入増加  
一過性収入発生

2014/7期実績

1口当たり分配金  
**4,593円**

単位：百万円



	期初予想	2014/7期 実績	差異
営業収益	14,542	14,668	+126
営業利益	7,388	7,504	+115
経常利益	5,760	5,880	+120
当期純利益	5,759	5,880	+120
当期純利益/口 (円)	4,430	4,523	+93
分配金 /口 (円)	4,500	4,593	+93



外部成長

# 鑑定評価～含み益の拡大～

Advance Residence Investment Corporation

## 含み損益の推移



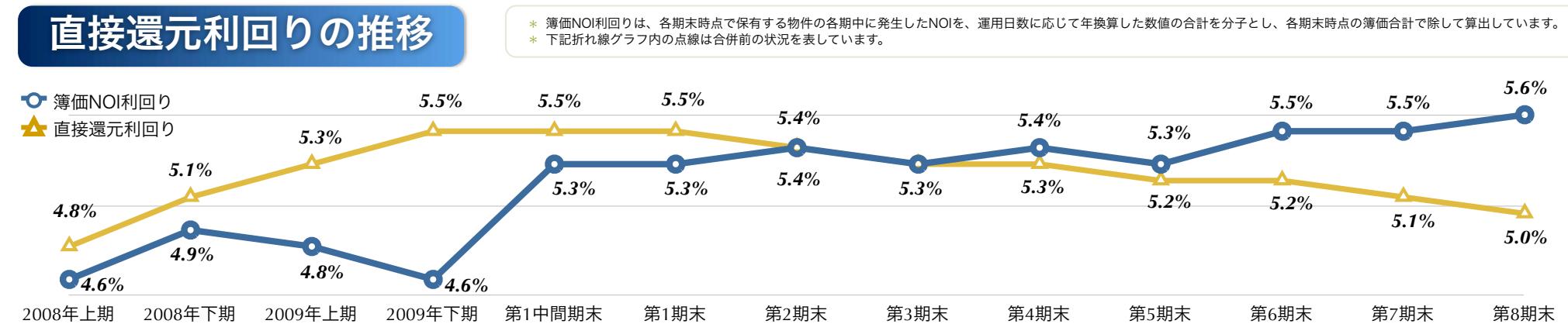
## 鑑定評価額

4,430億円 (前期比 : +84億円)



9割強の物件で鑑定評価額は上昇 (200物件/221物件)

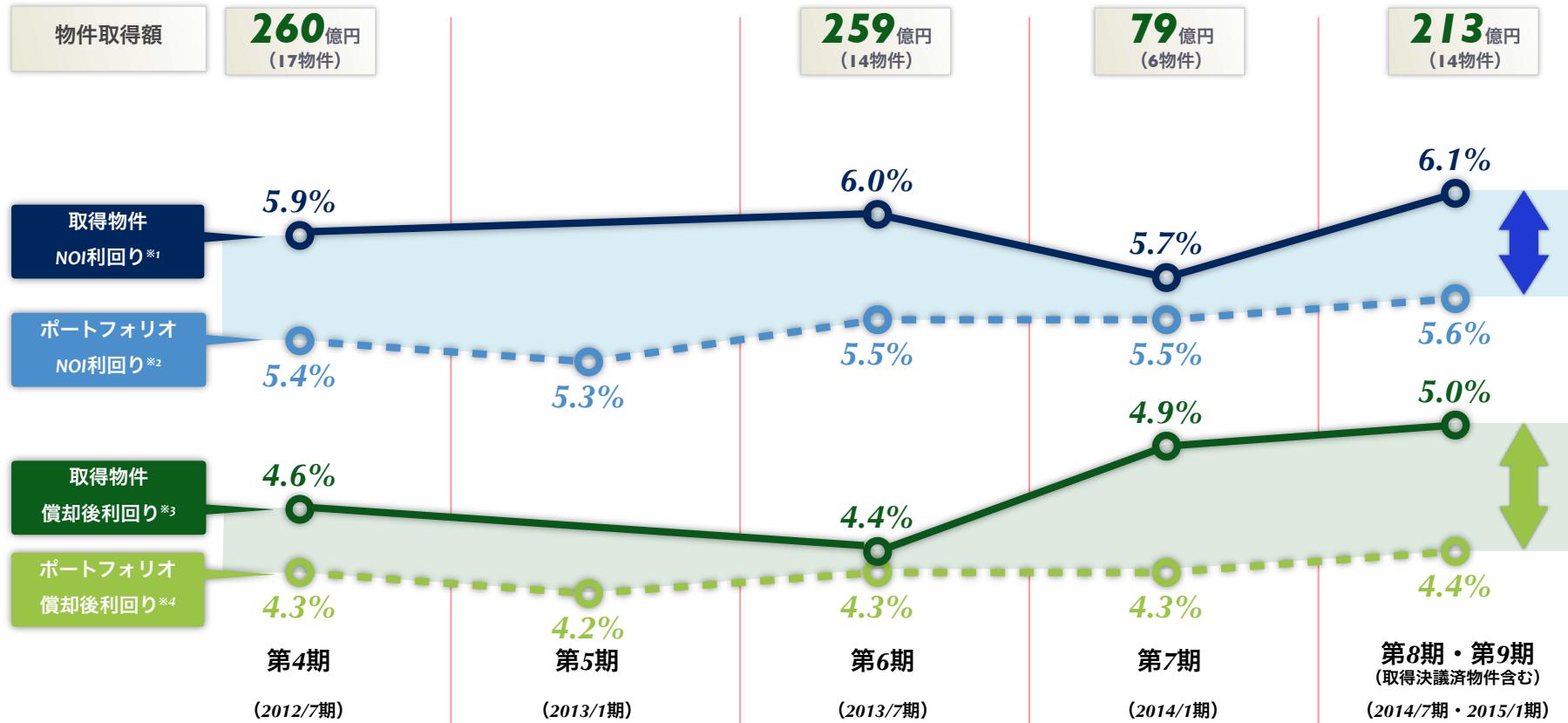
## 直接還元利回りの推移



# 収益力の向上に寄与する物件取得実績

Advance Residence Investment Corporation

## ポートフォリオ収益力の向上を意識した物件取得の継続



\*1 取得物件NOI利回りは、各期において取得を決議した各資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計)÷各期における取得価格×100」をそれぞれ記載しています。

\*2 ポートフォリオNOI利回りは、各期末ポートフォリオに係る「年換算実績NOIの合計÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

\*3 取得物件償却後利回りは、各期において取得を決議した各資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計-年換算減価償却費(※)の合計)÷各期における取得価格合計×100」をそれぞれ記載しています。

(※) 各取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値(定額法)です。

\*4 ポートフォリオ償却後利回りは、各期末ポートフォリオに係る「(年換算実績NOIの合計-年換算減価償却費の合計)÷期末帳簿価格の合計×100」をそれぞれ記載しています。

# 今後の外部成長に向けて

 Advance Residence Investment Corporation

## 外部からの取得

活況な売買市場において  
築浅物件を**相対取引**で取得

### レジディア新大阪



取得価格	2,644百万円
NOI利回り	<b>6.3%</b>
償却後利回り	<b>5.1%</b>
竣工年月	2014年2月

### レジディア町屋



取得価格	1,168百万円
NOI利回り	<b>5.3%</b>
償却後利回り	<b>4.5%</b>
竣工年月	2009年8月

## 伊藤忠グループの活用

### グループからの取得<sup>※1</sup>

総合商社ならではの  
**グループ力**  
を活かした物件取得



取得価格	1,700百万円
NOI利回り	<b>5.3%</b>
償却後利回り	<b>4.7%</b>
竣工年月	2004年2月

### 開発案件<sup>※2</sup>

#### 都心主要7区 7 物件 320戸

都心主要7区	予定戸数
① 品川区南品川	<b>49戸</b>
② 品川区東中延	<b>44戸</b>
③ 渋谷区渋谷	<b>60戸</b>
④ 千代田区外神田	<b>28戸</b>
⑤ 世田谷区下馬	<b>41戸</b>
⑥ 渋谷区松濤	<b>29戸</b>
⑦ 世田谷区三軒茶屋	<b>69戸</b>

#### 政令指定都市等 1 物件 137戸

政令指定都市	予定戸数
⑧ 吹田市豊津町	<b>137戸</b>

#### 都心部 9 物件 774戸

都心部	予定戸数
⑨ 大田区大森北	<b>65戸</b>
⑩ 大田区南蒲田	<b>110戸</b>
⑪ 江東区亀戸	<b>128戸</b>
⑫ 大田区蒲田	<b>148戸</b>
⑬ 中央区日本橋馬喰町	<b>76戸</b>
⑭ 文京区本郷	<b>47戸</b>
⑮ 墨田区緑	<b>43戸</b>
⑯ 台東区西浅草	<b>99戸</b>
⑰ 杉並区高円寺南	<b>58戸</b>

計 17 物件 1,231戸

+

### 素地案件<sup>※2</sup>

計 6 物件

都心主要7区 3物件、都心部 2物件、政令指定都市等 1物件

## 匿名組合への出資を通じた優先交渉権の確保

### ファンド

### 合同会社RISING3

当初9物件:2013年3月 / 追加4物件:2013年10月

2014年11月30日

**13 物件 106億円<sup>※3</sup>**

**6.5%**



### 裏付資産

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	<b>19物件</b>	<b>3物件</b>	<b>4物件</b>	<b>2物件</b>	<b>10物件</b>
優先交渉価格合計 <sup>※3</sup> (消費税込)	<b>199億円</b>	<b>54億円</b>	<b>43億円</b>	<b>18億円</b>	<b>82億円</b>
加重平均 NOI利回り <sup>※4</sup>	<b>6.0%</b>	<b>5.3%</b>	<b>5.6%</b>	<b>6.4%</b>	<b>6.5%</b>
割合	<b>100%</b>	<b>49%</b>		<b>9%</b>	<b>42%</b>

\* 上記に記載の19物件合計の加重平均償却後利回りは4.9%です。

\* 匿名組合出資取得時の各物件の鑑定評価書における直接還元法上の固都税額（年額）の合計は89百万円です。

合併來、既に5つのファンドにて優先交渉権を行使

\* 1 「レジディア上野池之端」は、2014年11月12日付の取得予定です。

\* 2 2014/8/7現在における伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発案件例の状況であり、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。

\* 3 合同会社RISING3及びRISING4は将来的に消費税率の変更が生じた際に優先交渉の際の価格条件に影響がないよう、消費税込の金額を条件としています。

\* 4 加重平均NOI利回り=匿名組合出資時における裏付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



# 内部成長 財務戦略

# 住宅における内部成長の実現

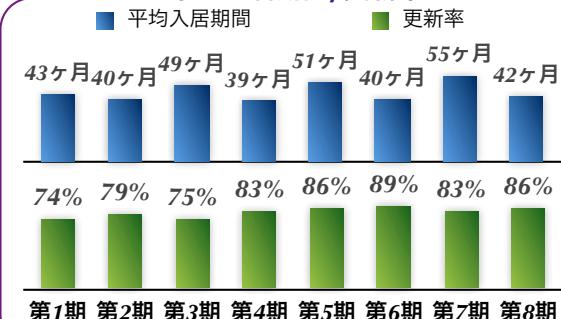
Advance Residence Investment Corporation

## 賃料減額幅は縮小、礼金収受も好調に推移

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移



平均入居期間/更新率



募集関連収支の推移



## 新規契約において内部成長を実現

Net Effective Rent (NER) の算出例

右記条件にて  
新規契約を締結した場合

月額賃料 : 12万円  
礼金 : 1ヶ月  
募集経費 : 18万円

NERは下記の通り、11.75万円となります。

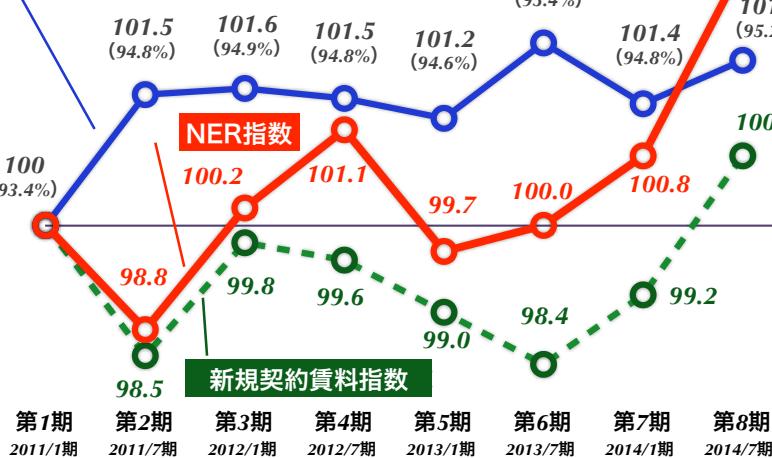
月額賃料 12万円      礼金収入 12万円      募集経費 18万円

▽ 2年で按分 ▽  
(24ヶ月)

月額賃料 12万円 + 0.5万円/月 - 0.75万円/月

**NER**  
**11.75万円**

期中平均稼働率指数



NER向上

稼働率向上

期中平均  
稼働率  
の向上

内部成長  
を実現

募集関連  
収支の  
改善

新規契約賃料  
の増減

※NER指数及び新規契約賃料指数は算出方法を変更したため（加重平均要素を強化）したため、前期までの値が過去の開示資料と異なります

※上記表においては第1期より通期保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件や1棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた119物件を対象としています。

※対象となる新規契約の件数は、第1期：1,811件、第2期：1,118件、第3期：903件、第4期：1,057件、第5期：1,002件、第6期：1,057件、第7期：817件、第8期：947件です。

※NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(119物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指標化したものです。

※新規契約賃料指数とは各期における新規契約の月額の賃料・共益費収入の坪単価をポートフォリオ(119物件)面積に応じて加重平均した値を指し、第1期を100として指標化したものです。

# 競争力維持・向上に向けて

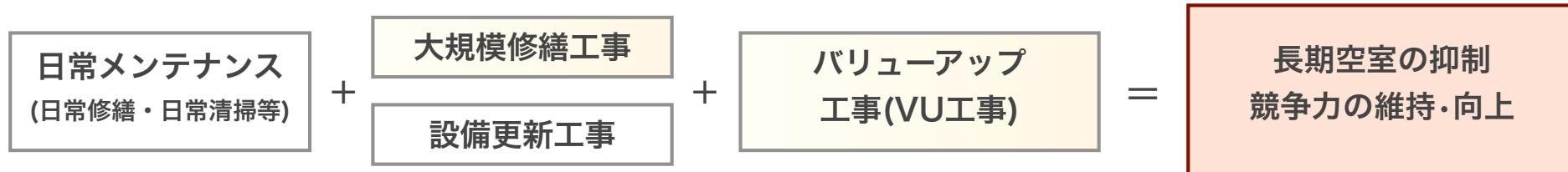
Advance Residence Investment Corporation

## 224物件の質を支える運用体制

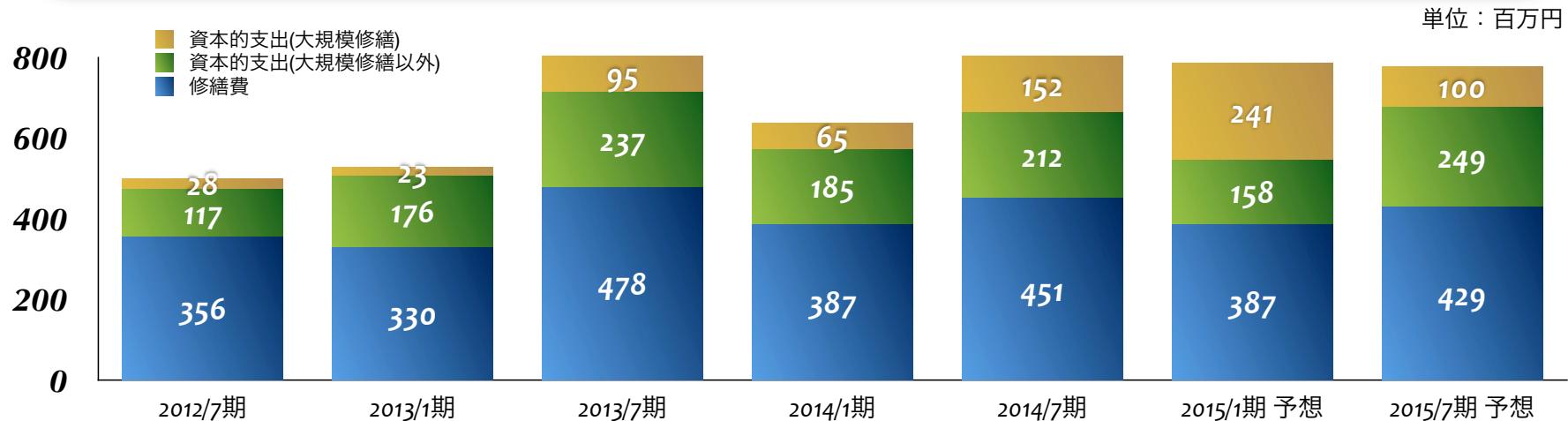
### エンジニアリング部

(人員5名)

修繕・バリューアップ計画の立案等を行う **一級建築士3名を有する専門部署**



## 適切な工事を計画的に行うことでの、競争力を維持・向上



# 2014/7期 工事事例

 Advance Residence Investment Corporation

## 大規模修繕工事

築年数が15~20年の物件を中心に実施

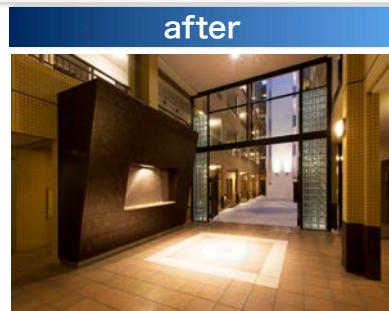
### P-53 レジディア六本木檜町公園

#### -主な工事の概要-

- ・外壁補修
- ・屋根ルーフィング（助成金使用）
- ・外構整備
- ・エントランスバリューアップ
- ・バルコニー防水
- ・共用部床貼替え 等

築15年

工事代金 69,150千円



## バリューアップ工事 (VU)

長期入居者の入替や設備更新に合わせ実施

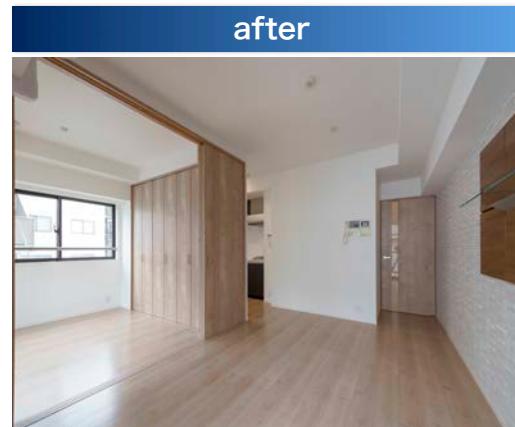
### P-5 レジディア麻布十番

工事金額 : 4,000千円 築15年

うちVU費用 : 1,096千円

月額賃料(実績) : 15.1%UP

回収期間(想定) : 7年



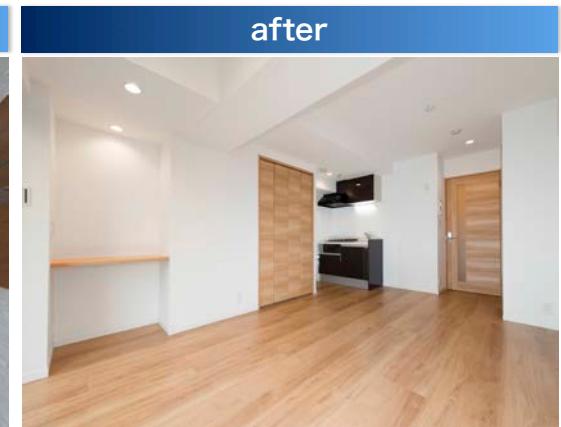
### P-26 レジディア目黒

工事金額 : 3,168千円 築15年

うちVU費用 : 737千円

月額賃料(実績) : 13.8%UP

回収期間(想定) : 8年



# 金融費用の低減と長期化・固定化・分散を同時に実現

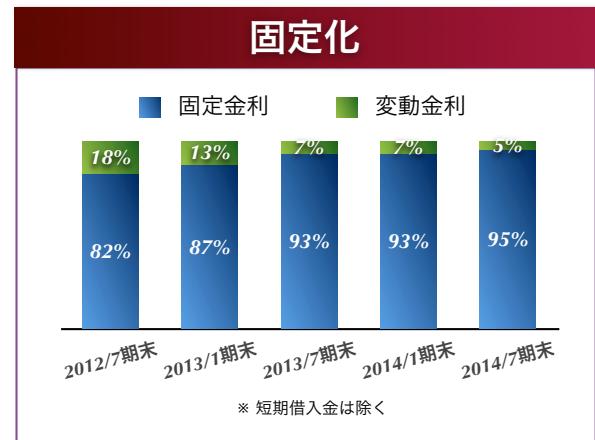
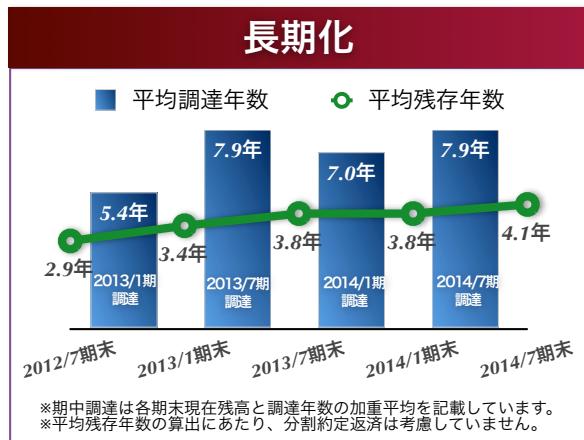
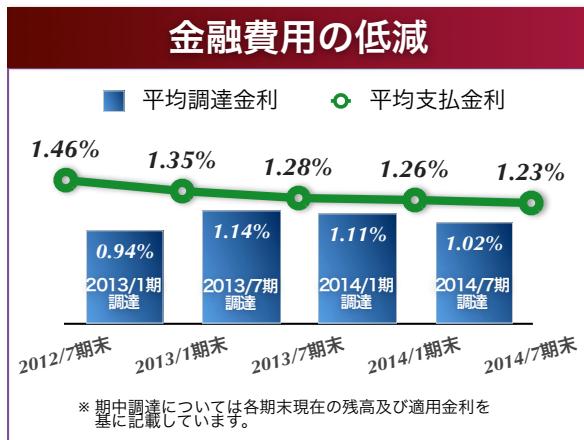
Advance Residence Investment Corporation

格付け

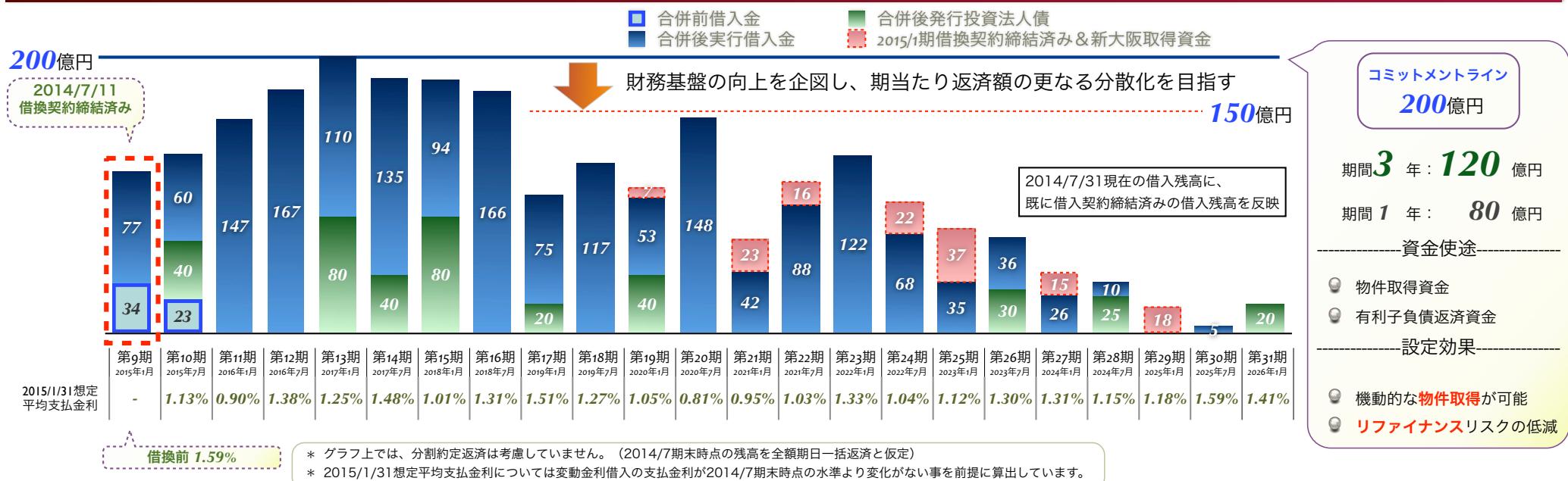
JCR : AA-  
(ポジティブ)

R&I : A+  
(安定的)

※2014/7期調達については、期中に返済した借入金は除いて算出しています。



## 有利子負債返済期限の分散と長期コミットメントラインの設定





# 運用戦略 業績予想

# 当期純利益4,500円/口を安定的に達成するまでは 現行の分配金戦略を継続



従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、  
運用状況が好調な場合、前期決算短信発表の予想当期純利益/口からの超過額を目安として増配

単位：円



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

# 当期純利益/口 4,500円の安定的な達成へ

 Advance Residence Investment Corporation

## 環境変化に対応しつつ、当期純利益/口・投資主価値/口の成長を意識した運用

### 外部成長

物件入替によるポートフォリオの再構築  
1,137億円取得 / 393億円売却

ブリッジファンド等の活用による外部成長

活況な売買市場に鑑み、入替えを検討

### 内部成長

高稼働の維持、礼金収受率の向上、費用効率化の実現（スケールメリット、募集経費）

賃料の上昇機会を逃さず募集経費の更なる削減を実行

### 財務戦略

財務基盤の再構築  
担保解除 / 格付けの向上等

支払金利遞減、長期固定借入の推進、返済期限の分散

長期固定借入、更なる分散を目指す

4,500円

単位：円/口

### 当期純利益/口の推移

※第1期の計算期間は11ヶ月のため、第1期実績については、6ヶ月換算した金額を記載しています。また、第1期は合併による未処分利益受入額（7千円）が発生しているため、当期純利益/口ではなく当期末処分利益/口をもとに記載しています。  
(但し、当期末処分利益より負のれん発生額（43,281,299円）は控除しています。)

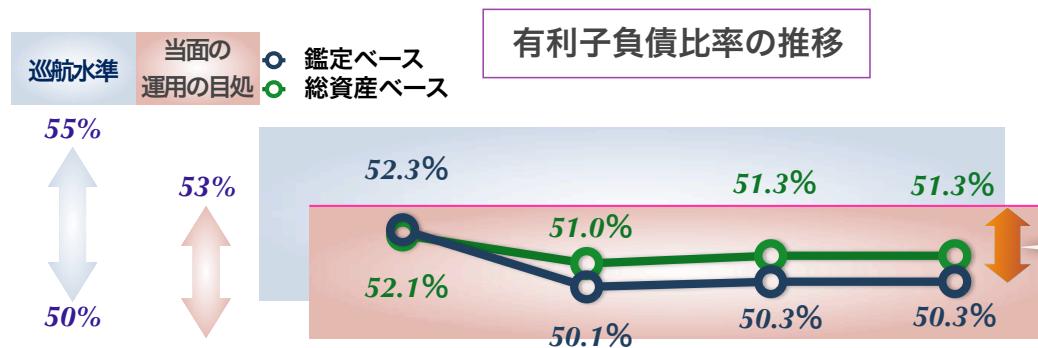


# 有利子負債比率の目処及び当期純利益/口向上の考え方

Advance Residence Investment Corporation

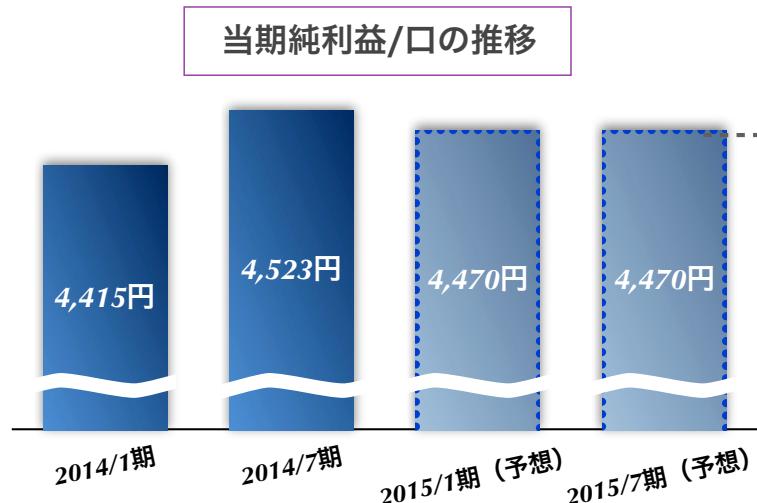
## 有利子負債比率の目処

- 巡航有利子負債比率は50~55%で運用
- 当面は鑑定ベース53%を実質的な上限の目処として運用

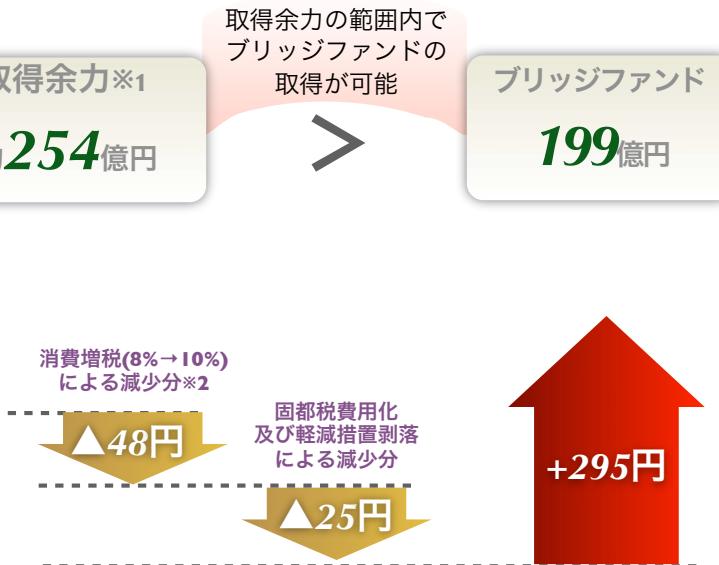


## 当期純利益/口向上の考え方

- 将来の消費増税・固都税費用化の影響 △73円
- 取得余力でブリッジファンド(P.14)を取得 +295円



\*2015/1期及び2015/7期の鑑定ベースの有利子負債比率は、2014/7期末時点の鑑定評価額（2015/1期の取得物件は取得時の鑑定評価額）をもとに算出した試算値です。



※1 取得余力とは鑑定ベースの有利子負債比率53%を上限と仮定し、かかる仮定のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

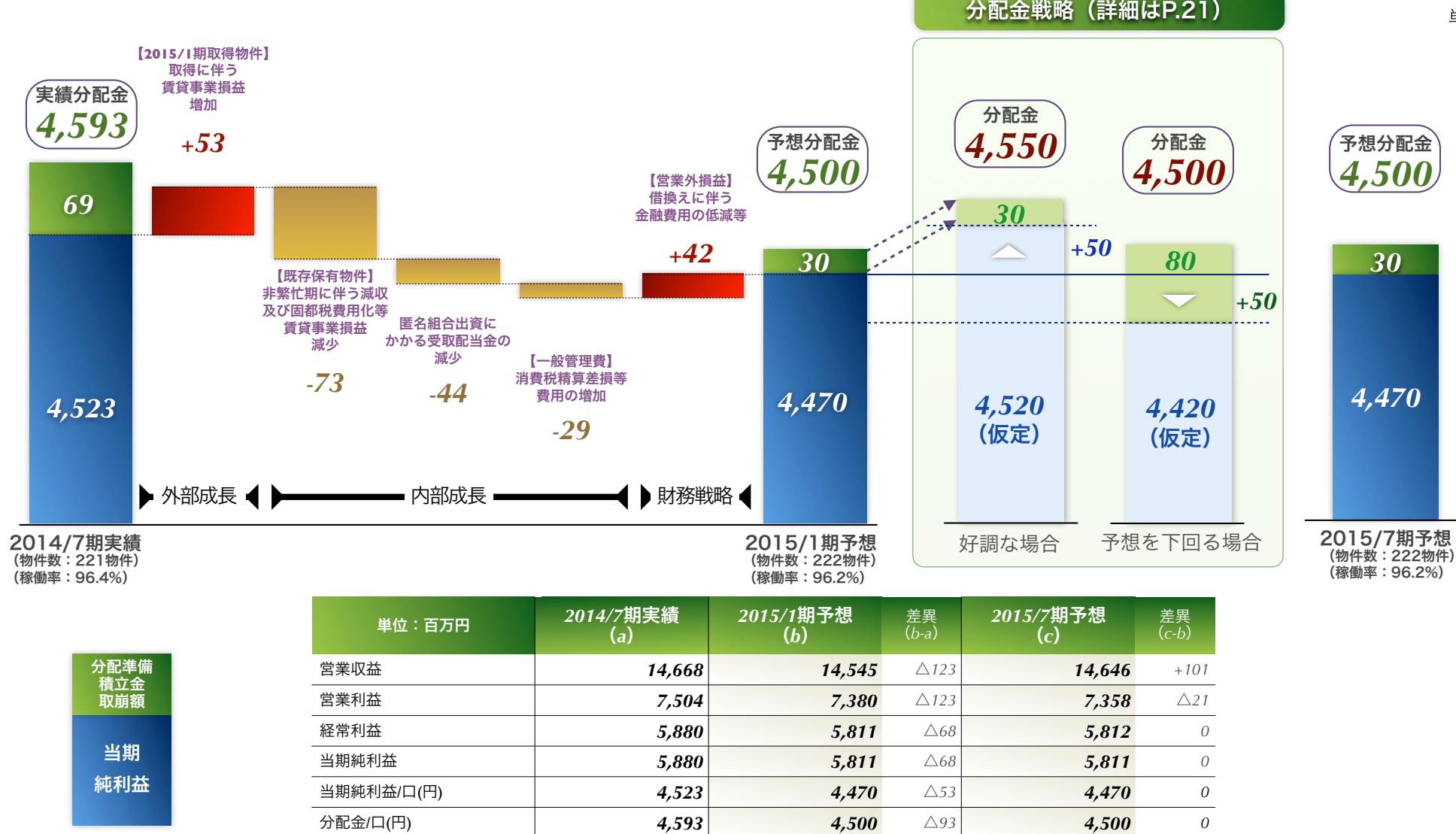
※2 2015/7期の想定損益状況を基に、消費税が8%→10%に増税された際の影響額を記載しており、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

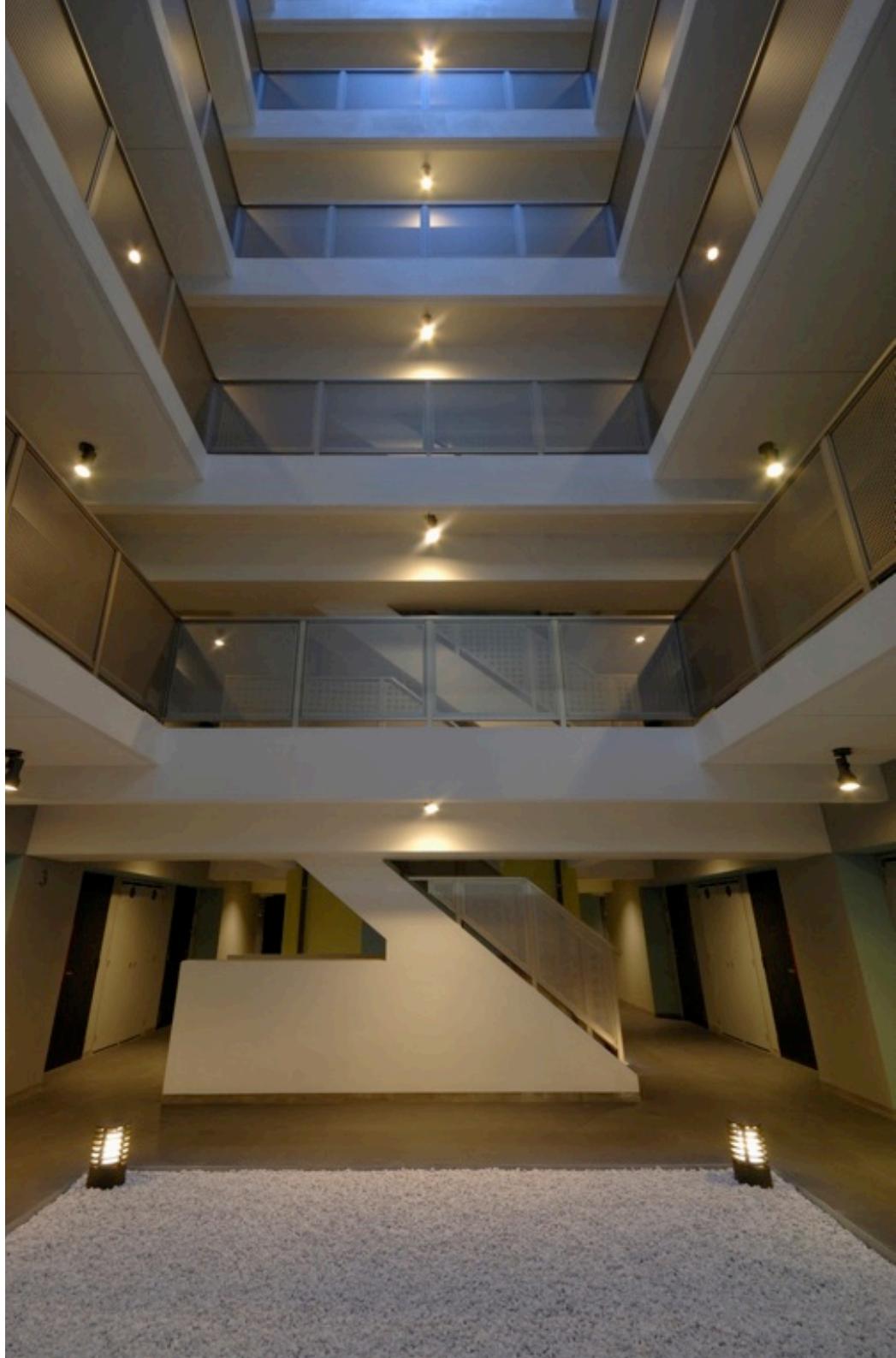
※3 匿名組合出資取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI、本投資法人が一定の仮定の下で算出した減価償却費（定額法）及び2014/7期における借入金等の調達金利を用いて本投資法人が算出した試算値であり、一般管理費等ファンドコストは考慮していません。

# 2015/1期・2015/7期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

 Advance Residence Investment Corporation

## 当期純利益/口 4,500円の安定的な達成へ





# 決算内容についての 参考資料

# 貸借対照表

 Advance Residence Investment Corporation

(単位：千円)

当期 (2014年7月31日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	7,592,567
信託現金及び信託預金	8,134,558
営業未収入金	285,946
有価証券	8,000,000
前払費用	449,187
その他	28,567
貸倒引当金	△ 29,547
流動資産合計	<b>24,461,279</b>
固定資産	
有形固定資産	
建物	68,094,062
構築物	15,406
機械及び装置	25,250
工具、器具及び備品	59,812
土地	71,429,166
信託建物	123,983,468
信託構築物	88,114
信託機械及び装置	85,388
信託工具、器具及び備品	202,407
信託土地	141,013,941
信託建設仮勘定	23,452
有形固定資産合計	<b>405,020,472</b>
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	1,717,340
その他	4,162
無形固定資産合計	<b>2,793,405</b>
投資その他の資産	
投資有価証券	546,342
長期前払費用	783,105
差入保証金	469,288
信託差入保証金	995,717
その他	1,602
投資その他の資産合計	<b>2,796,056</b>
固定資産合計	<b>410,609,935</b>
繰延資産	
投資口交付費	15,036
投資法人債発行費	129,162
繰延資産合計	<b>144,198</b>
<b>資産合計</b>	<b>435,215,413</b>

当期 (2014年7月31日)	
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	218,944
短期借入金	—
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	19,448,195
未払金	1,214,306
未払費用	190,194
未払消費税等	11,119
前受金	76,364
その他	35,560
流動負債合計	<b>25,194,685</b>
固定負債	
投資法人債	33,500,000
長期借入金	164,846,901
預り敷金及び保証金	1,251,239
信託預り敷金及び保証金	2,664,629
長期預り金	—
その他	—
固定負債合計	<b>202,262,769</b>
<b>負債合計</b>	<b>227,457,454</b>
<b>純資産の部</b>	
投資主資本	
出資総額	114,936,698
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	33,720,940
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,880,040
剰余金合計	<b>92,821,260</b>
投資主資本合計	<b>207,757,958</b>
純資産合計	<b>207,757,958</b>
負債純資産合計	<b>435,215,413</b>

# 損益計算書

 Advance Residence Investment Corporation

単位：千円

当期 (自 2014年 2月 1日 至 2014年 7月31日)	
<b>営業収益</b>	
賃貸事業収入	14,590,450
受取配当金	78,198
<b>営業収益合計</b>	<b>14,668,649</b>
<b>営業費用</b>	
賃貸事業費用	5,749,489
資産運用報酬	949,870
資産保管手数料	9,478
一般事務委託手数料	62,733
役員報酬	2,400
租税公課	178,510
貸倒引当金繰入額	18,158
貸倒損失	296
その他営業費用	193,132
<b>営業費用合計</b>	<b>7,164,070</b>
<b>営業利益</b>	<b>7,504,578</b>
<b>営業外収益</b>	
受取利息	10,862
有価証券利息	2,600
受取補償金	22,838
未払分配金戻入	3,281
貸倒引当金戻入額	—
その他	3,863
<b>営業外収益合計</b>	<b>43,446</b>
<b>営業外費用</b>	
支払利息	1,145,316
投資法人債利息	204,167
投資口交付費償却	5,684
投資法人債発行費償却	18,047
投資口公開関連費用	11,587
融資関連費用	280,430
その他	2,145
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,667,379</b>
<b>経常利益</b>	<b>5,880,645</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>5,880,645</b>
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
<b>当期純利益</b>	<b>5,880,040</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>5,880,040</b>

当期 (自 2014年 2月 1日 至 2014年 7月31日)	
<b>A.不動産賃貸事業収入</b>	
賃貸事業収入	
賃料収入	13,049,054
共益費収入	574,352
駐車場収入	436,819
計	14,060,226
その他収入	
付帯収入	50,519
その他	479,705
計	530,224
<b>不動産賃貸事業収入合計</b>	<b>14,590,450</b>
<b>B.不動産賃貸事業費用</b>	
賃貸事業費用	
公租公課	705,517
管理業務等委託費用	1,023,492
水道光熱費	269,552
修繕費	451,538
損害保険料	26,559
信託報酬	65,122
その他賃貸事業費用	753,611
減価償却費	2,454,095
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>5,749,489</b>
<b>C.不動産賃貸事業損益(A - B)</b>	<b>8,840,961</b>



# 外部成長についての 参考資料

# 良質なポートフォリオの形成

Advance Residence Investment Corporation

2014/11/7現在

(取得決議済み物件を含む)

## 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	72物件	36物件
取得価格合計	1,165億円	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	4.4年	9.9年

## 収益力の向上と築年数の低下を実現



## バランスのとれたソーシング力

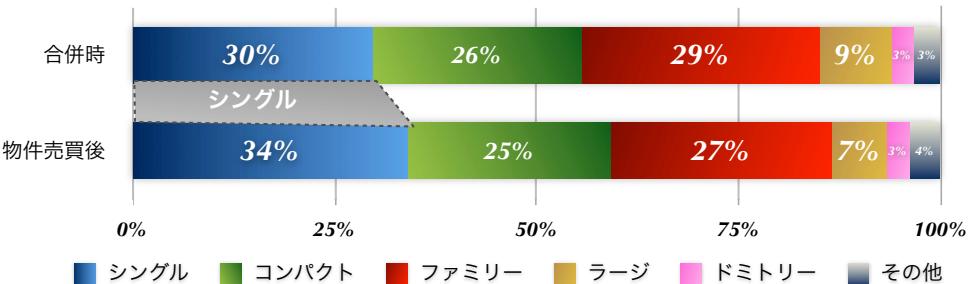
合併来 物件取得実績	スポンサー グループ*6*7	ブリッジ ファンド*8	その他	合計
物件数	15物件	23物件	34物件	72物件
取得価格合計	253億円	331億円	581億円	1,165億円
取得割合	21.7%	28.4%	49.8%	100.0%

## 安定した都心部・政令指定都市等のシングルタイプを中心に取得

合併來の ユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+485	△ 20	△ 25	△ 54	0	+10	+396
都心部	+1,338	+502	+398	+12	0	+8	+2,258
首都圏	+241	△ 18	△ 72	0	+172	△ 2	+321
政令指定都市等	+1,390	+522	+236	+55	0	△ 2	+2,201
合計	+3,454	+986	+537	+13	+172	+14	+5,176

(単位:戸)

## 住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



※本ページにおけるデータは全て2014年11月7日現在の数値であり、同日までの取得決議済み物件を含みます。

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

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

\*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

\*4 年換算NOI ÷ 2014/7期末簿価で算出。

年換算NOIは2014/7期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2014/7期末以降、2014/11/7までに取得、もしくは取得を決議した物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。

\*5 合併時保有していた保有資産を2014年11月7日まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

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

\*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は開発物件が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6物件/91億円です。なお、「その他(ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング(本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが一時に不動産等を取得及び保有することをいいます。)を依頼した物件を含みます。

\*8 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

# 2014/7期・2015/1期 取得物件

(2014年11月7日時点：取得決議済物件を含む)



Advance Residence Investment Corporation

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	14	3	4	7
取得価格（百万円）	21,320	4,929	5,265	11,126
(取得価格比率)	100.0%	23.1%	24.7%	52.2%
加重平均NOI利回り	6.1%	5.4%	5.5%	6.7%
加重平均築年数（取得日時点）	6.1年	5.6年	7.4年	5.6年
賃貸可能戸数	1,298	163	285	850

## P-97 レジディア中目黒II

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都目黒区
取得価格	1,119百万円
鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	50戸
竣工年月	2006年8月

## P-98 アルティスコート南青山

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得価格	1,720百万円
鑑定評価額	1,790百万円
NOI利回り	5.0%
賃貸可能戸数	23戸
竣工年月	2008年7月

## P-99 レジディア四谷三丁目

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心主要7区
所在地	東京都新宿区
取得価格	2,090百万円
鑑定評価額	2,430百万円
NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	90戸
竣工年月	2009年5月

## C-70 レジディア池袋ウエスト

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心部
所在地	東京都板橋区
取得価格	1,115百万円
鑑定評価額	1,180百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2007年10月

## C-71 レジディア大島

取得先：ブリッジファンド



エリア	都心部
所在地	東京都江東区
取得価格	1,282百万円
鑑定評価額	1,340百万円
NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	87戸
竣工年月	2007年11月

## R-53 レジディア東桜II

取得先：ブリッジファンド



エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	2,862百万円
鑑定評価額	3,380百万円
NOI利回り	6.8%
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	2006年2月

\* 一部の物件については今後変更する予定の名称を記載しています。  
 \* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。  
 \* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

# 2014/7期・2015/1期 取得物件

(2014年11月7日時点：取得決議済物件を含む)

 Advance Residence Investment Corporation

## R-54 レジディア榴岡



取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,796百万円
鑑定評価額	2,000百万円
NOI利回り	6.9%
賃貸可能戸数	168戸
竣工年月	2006年11月

## R-55 レジディア神戸元町



取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	1,052百万円
鑑定評価額	1,140百万円
NOI利回り	6.4%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2007年1月

## R-56 レジディア仙台本町



取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,117百万円
鑑定評価額	1,330百万円
NOI利回り	7.1%
賃貸可能戸数	105戸
竣工年月	2007年6月

## R-57 レジディア仙台原ノ町



取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	宮城県仙台市
取得価格	593百万円
鑑定評価額	708百万円
NOI利回り	7.5%
賃貸可能戸数	72戸
竣工年月	2007年9月

## R-58 レジディア南一条イースト



取得先：ブリッジファンド

エリア	政令指定都市等
所在地	北海道札幌市
取得価格	1,062百万円
鑑定評価額	1,150百万円
NOI利回り	6.6%
賃貸可能戸数	85戸
竣工年月	2008年1月

## C-72 レジディア町屋



取得先：外部

エリア	都心部
所在地	東京都荒川区
取得価格	1,168百万円
鑑定評価額	1,230百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	55戸
竣工年月	2009年8月

※2015/1期取得済物件

## C-73 レジディア上野池之端



取得先：伊藤忠グループ

エリア	都心部
所在地	東京都台東区
取得価格	1,700百万円
鑑定評価額	1,810百万円
NOI利回り	5.3%
賃貸可能戸数	71戸
竣工年月	2004年2月

※2015/1期取得決議済物件

## R-59 レジディア新大阪



取得先：外部

エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得価格	2,644百万円
鑑定評価額	3,060百万円
NOI利回り	6.3%
賃貸可能戸数	208戸
竣工年月	2014年2月

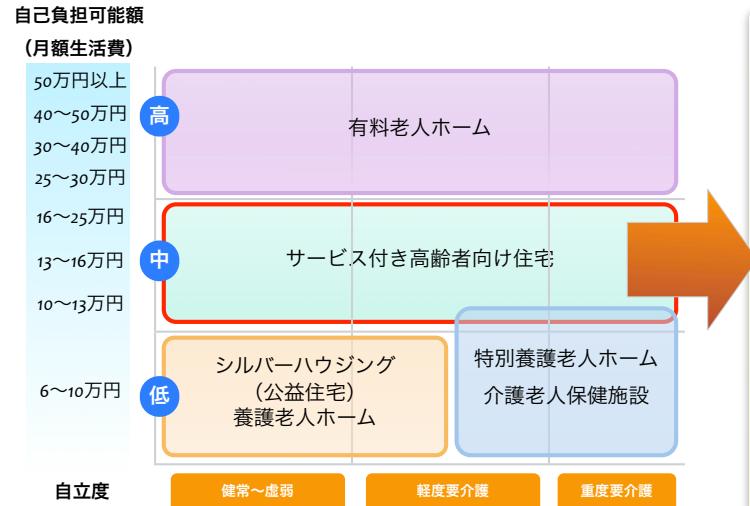
※2015/1期取得済物件

- \* 一部の物件については今後変更する予定の名称を記載しています。
- \* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。  
なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。
- \* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

# シニア物件に対する考え方

Advance Residence Investment Corporation

## サービス付き高齢者向け賃貸住宅（サ高住）に投資



### S-29 ココファン日吉

2014/7期簿価NOI利回り **6.8%**



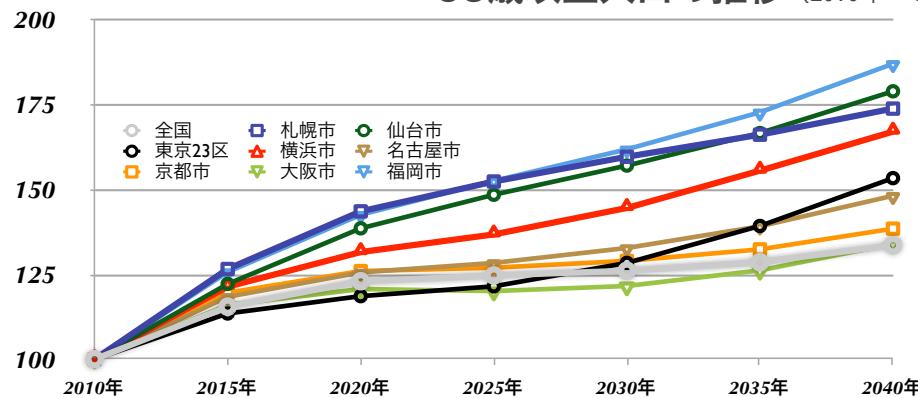
～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン 「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多種的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ 東証一部上場企業のグループ会社	株学研ココファン サ高住運営施設数：45施設（2014/9/1現在）

（出典：2014/9/1現在の株学研ココファンHPより運用会社作成）

### 拡大するシニアマーケット

#### 65歳以上人口の推移 (2010年=100として指数化)



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

全国的に見ても、  
主要都市を見ても  
65歳以上の人口は  
増加する見込み

### ※参考 他シニア保有物件

#### S-22 ライフ＆シニアハウス港北2 有料老人ホーム

2014/7期簿価NOI利回り **7.7%**



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

# 学生寮・学生マンションの運用

Advance Residence Investment Corporation

2014/11/7 現在

保有物件数	簿価NOI利回り*	稼働率(住宅部分)	総賃貸可能戸数	取得価格合計	投資比率
15 物件	7.1%	100% (賃料保証型のため)	2,317 戸	18,506 百万円	4.4%

\* 簿価NOI利回り = 2014/7期実績NOIの年換算÷2014/7期末簿価

## ■ 運営型ドミトリータイプ※1

### S-1 東京・スチューデントハウス日吉台



所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	920戸
竣工年月	1969年3月*
主要通学校	慶應義塾大学

2002年に耐震改修工事実施済み

### S-11 東京・スチューデントハウス和光



所在地	埼玉県和光市
賃貸可能戸数	127戸
竣工年月	1990年4月
主要通学校	早稲田大学

### S-23 カレッジコート田無



所在地	東京都西東京市
賃貸可能戸数	91戸
竣工年月	2010年2月
主要通学校	早稲田大学

## ■ 学生マンション※2

### P-3 レジディア中目黒



所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	88戸
竣工年月	2005年2月

主要通学校 聖心女子大学・慶應義塾大学

### C-66 レジディア高島平



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	45戸
竣工年月	2007年2月

主要通学校 東洋大学・日本大学

### S-15 レジディア大倉山



所在地	神奈川県横浜市
賃貸可能戸数	64戸
竣工年月	1998年3月

主要通学校 神奈川大学・帝京大学

### P-85 レジディア駒沢



所在地	東京都世田谷区
賃貸可能戸数	59戸
竣工年月	2008年10月

主要通学校 朝鮮大学・青山学院大学

### C-67 レジディア志村坂上



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	44戸
竣工年月	2007年2月

主要通学校 東洋大学・日本大学

### R-2 レジディア今出川



所在地	京都府京都市
賃貸可能戸数	154戸
竣工年月	1999年2月

主要通学校 同志社大学

### C-28 レジディア王子



所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2005年2月

主要通学校 東京大学

### C-68 レジディア志村坂上II



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	94戸
竣工年月	2007年3月

主要通学校 東洋大学・日本大学

### C-50 レジディア新板橋



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	67戸
竣工年月	2009年8月

主要通学校 帝京大学・東洋大学

### C-69 レジディア志村坂上III



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	36戸
竣工年月	2007年3月

主要通学校 東洋大学・日本大学

### R-38 レジディア広瀬通



所在地	宮城県仙台市
賃貸可能戸数	63戸
竣工年月	2010年2月

主要通学校 東北大

\*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。

\*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。

# 全国主要都市 人口流入データ

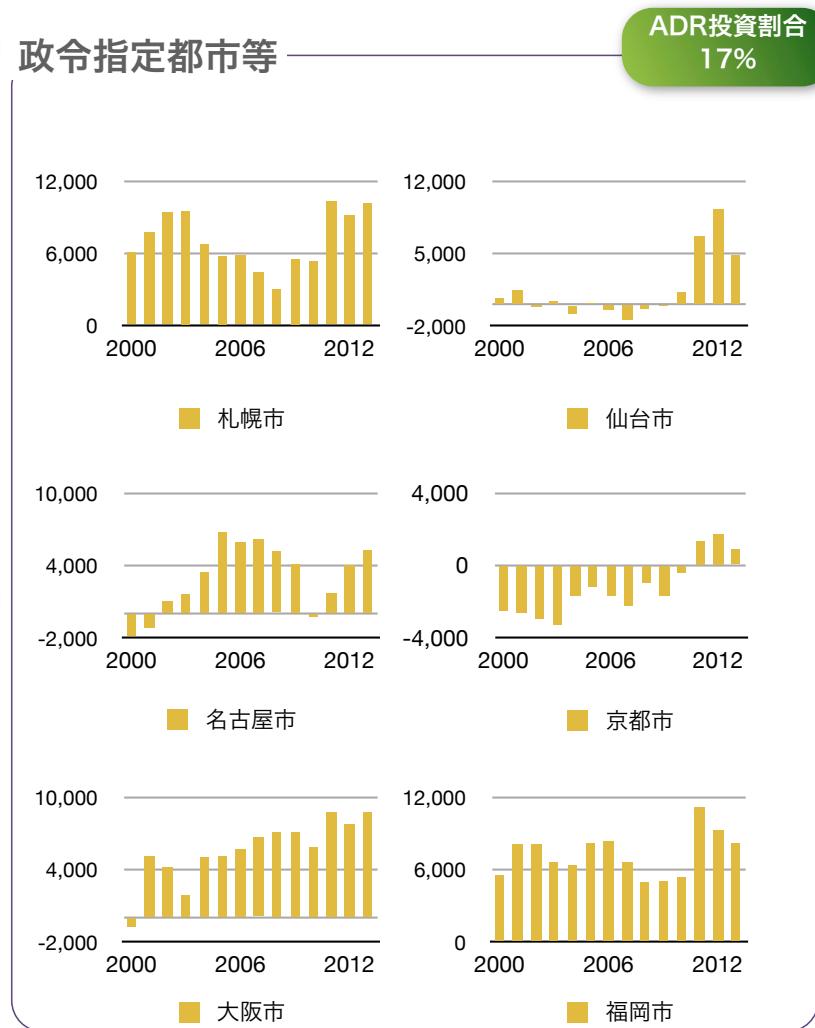
Advance Residence Investment Corporation

単位：人

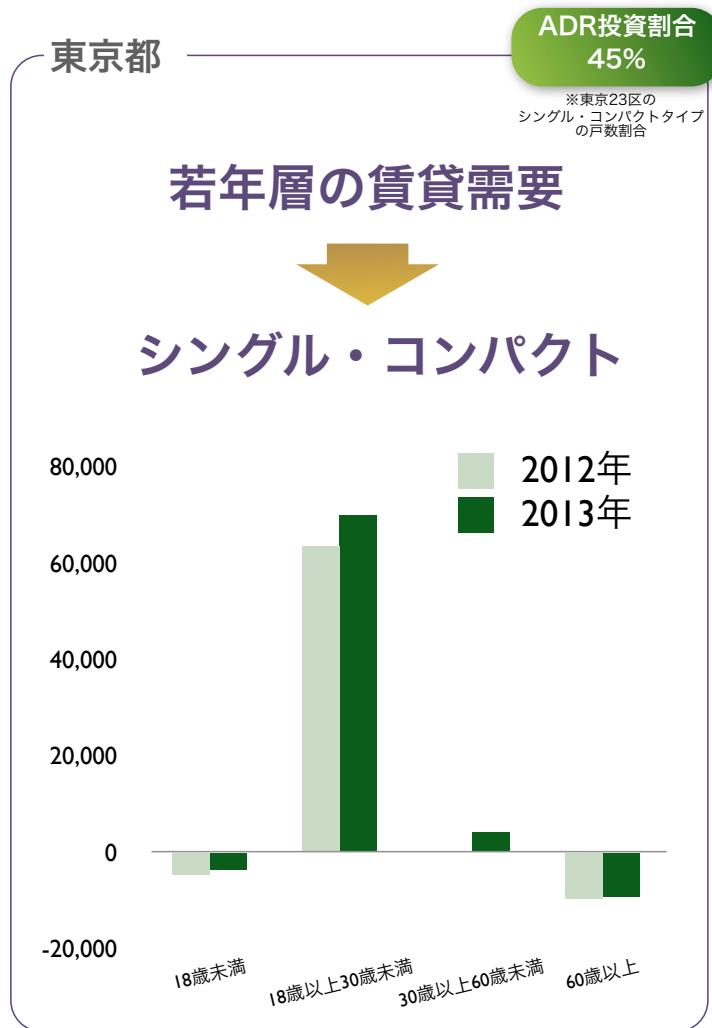
都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

東京における若年層の流入は顕著

## 各都市の転入超過数推移



## 東京都への年齢別転入超過数推移



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2013年度版）

出典：東京都 総務局 統計部 住民基本台帳移動報告（2013年度版）

# 全国主要都市 着工データ

Advance Residence Investment Corporation

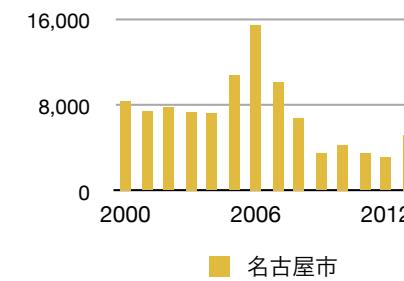
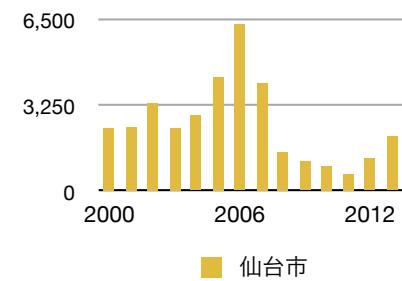
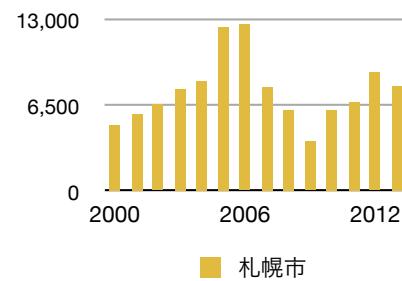
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

## 各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

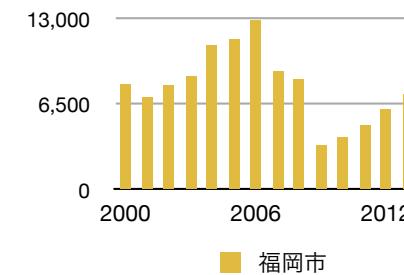
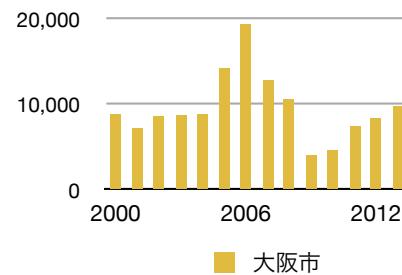
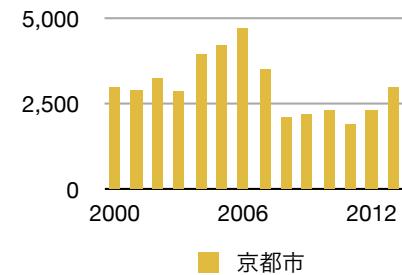
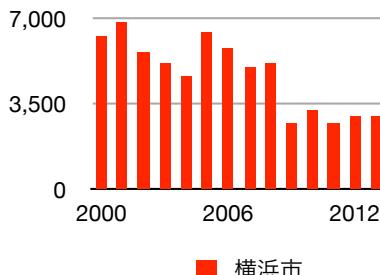


### 政令指定都市等



### 首都圏

ADR投資割合  
10%



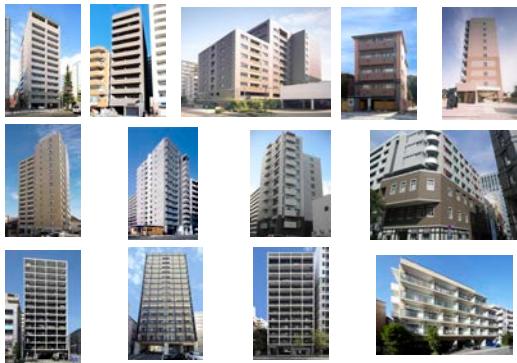
出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2013年次）

# ブリッジファンドに関する取り組み

Advance Residence Investment Corporation

ブリッジファンド **19**物件 **199**億円 (消費税込)  
加重平均NOI利回り : **6.0%** 加重平均償却後利回り : **4.9%**

## RISING3における運用資産



**13**物件 **106**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り : **6.5%**

加重平均償却後利回り : **5.1%**

## RISING4における運用資産



**6**物件 **92**億円 (消費税込)

加重平均NOI利回り : **5.4%**

加重平均償却後利回り : **4.7%**

## 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)

RISING3 : 2014年11月30日まで  
RISING4 : 2015年8月30日まで

※ 優先交渉権が付与されているのは本投資法人のみであり、その他の匿名組合出資者には優先交渉権は付与されていません。

## 匿名組合出資

RISING3 : 328百万円 (出資割合: 10%)  
RISING4 : 254百万円 (出資割合: 10%)

- ・ ブリッジファンドにおけるその他出資者は海外投資家等
- ・ ADRを含む匿名組合出資者のIRRは概ね**10%**程度
- ・ その他出資者は**あくまでも運用期間中の配当を收受する目的で投資**

アドバンス  
・  
レジデンス  
投資法人

\* 加重平均NOI利回り = 各運用資産のブリッジファンド取得時の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 優先交渉の価格条件の合計 (消費税8%抜) × 100

\* 儻却後利回り = (年間NOIの合計 - 年換算減価償却費の合計) ÷ 儻却後利回りの価格条件の合計 (消費税8%抜) × 100で算出。なお、減価償却費の値は本投資法人の運用資産と同じく一定の仮定の下で算出しています。

# ポートフォリオの構築方針

 Advance Residence Investment Corporation

投資対象エリア*1	投資比率*2
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*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリーライフ・タイプ	上限20%

## \*注記

- 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。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。
- 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	~30m <sup>2</sup>	~40m <sup>2</sup>	~50m <sup>2</sup>	~60m <sup>2</sup>	~70m <sup>2</sup>	~80m <sup>2</sup>	~90m <sup>2</sup>	over 90m <sup>2</sup>
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

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

なお、ライフ&シニアハウス港北2及びココファン日吉、カレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。



# 内部成長についての 参考資料

# スケールメリットを活かした費用効率化

Advance Residence Investment Corporation

合併来コスト削減効果合計 **293**百万円 (年換算)

2014/7期(第8期)コスト削減効果合計 **11**百万円 (年換算)

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△76**百万円／年

2014/7期 -百万円／年  
第I-7期 **△76**百万円／年

※各数値は表示単位未満切り捨て

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 **△40**百万円／年

2014/7期 **△2**百万円／年  
第I-7期 **△37**百万円／年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 **△51**百万円／年

2014/7期 -百万円／年  
第I-7期 **△51**百万円／年

■ BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△60**百万円／年

2014/7期 -百万円／年  
第I-7期 **△60**百万円／年



■ 共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

計 **△52**百万円／年

2014/7期 **△9**百万円／年  
第I-7期 **△43**百万円／年

■ 全物件を対象とした包括保険契約に変更

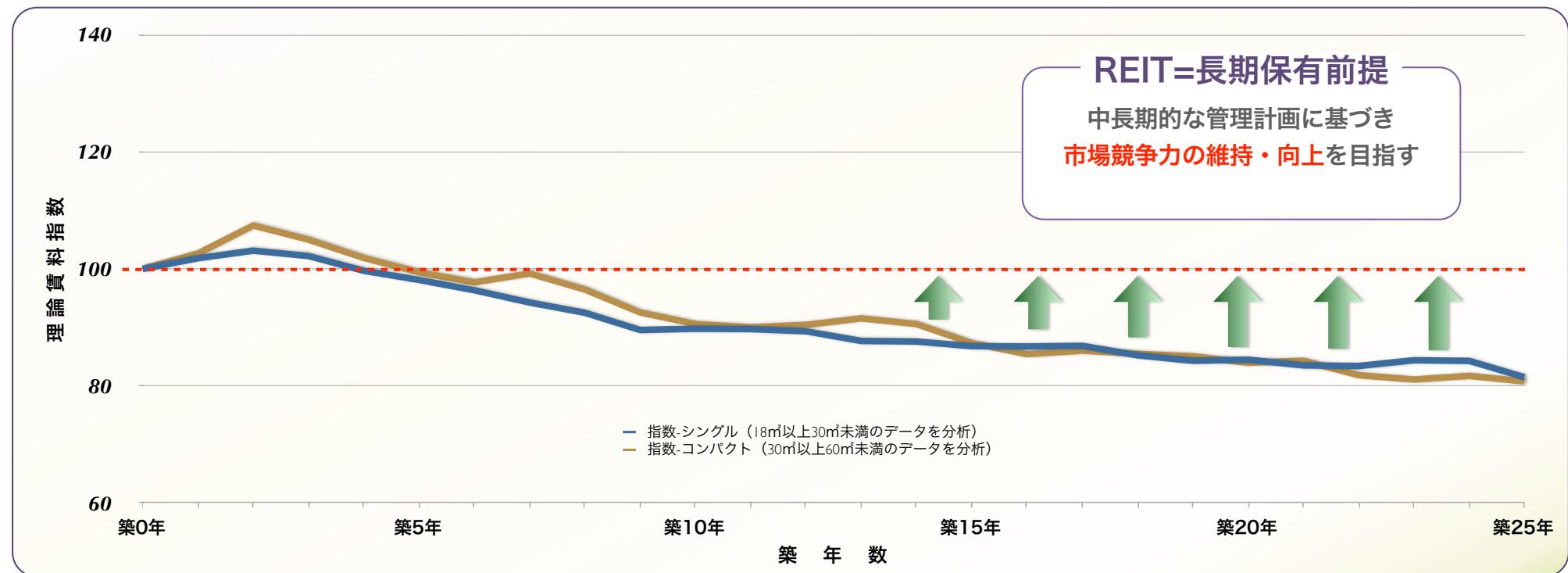
■ インターネット会社集約

計 **△11**百万円／年

2014/7期 -百万円／年  
第I-7期 **△11**百万円／年

# 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

Advance Residence Investment Corporation



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指指数化。  
分析は、東京23区のデータをシングル (18m<sup>2</sup>以上30m<sup>2</sup>未満) 及びコンパクト (30m<sup>2</sup>以上60m<sup>2</sup>未満) に区分して実施。

# 弊社における事例

Advance Residence Investment Corporation

## 適切な対策を行うことにより競争力を維持

### 競争力維持への取り組み

#### ■P-73 レジディア芝浦

共用部修繕工事  
工事費：128百万円

before



築 23年

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

after



#### ■S-19 レジディア吉祥寺

共用部修繕工事  
工事費：32百万円

before



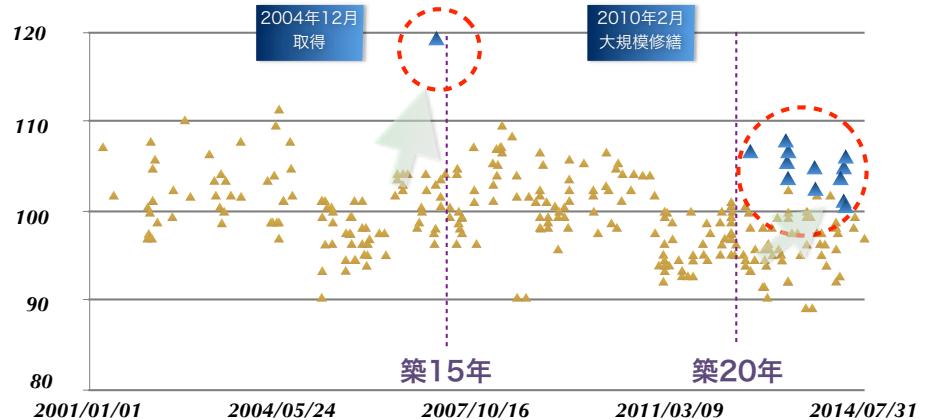
築 19年

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

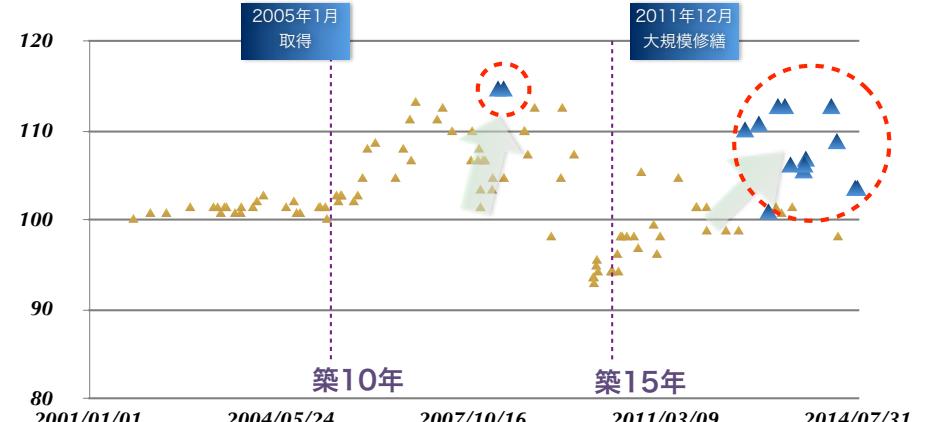
after



### 工事効果検証



\* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指指数化



\* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指指数化

# ブランド戦略

～テナント満足度の向上～



Advance Residence Investment Corporation

## RESIDIA(レジディア)ブランド



### 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

FUKUOKA

KOBE

KYOTO

NAGOYA

都心を中心に**207**物件保有

2014年11月7日現在

(取得予定及び名称変更予定を含む)



## 入居者サービス展開

### レジディアカスタマーサポート

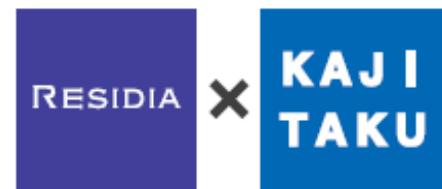
24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

### レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランド間での引っ越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。  
そのため、入居者は引越し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

レジディアリーシングサイト  
<http://www.residia.jp/>



# 財務戦略についての 参考資料

# 公募増資による外部成長の実現

 Advance Residence Investment Corporation

## 公募増資の概要

概要	第4回公募増資	※参考 第2回公募増資	※参考 第3回公募増資
発行決議日	2014年1月9日	2012年1月12日	2013年1月8日
発行価格	213,330円	133,770円	165,945円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	60,000口	120,000口	140,000口
調達金額	123億円	155億円	224億円
増資時物件取得 <small>※インプライドCapは 発行決議日時点</small>	11物件 158億円 (NOI利回り 6.2%) (インプライドCap 4.3%)	15物件 234億円 (NOI利回り 6.0%) (インプライドCap 5.5%)	12物件 216億円 (NOI利回り 5.9%) (インプライドCap 4.8%)

## 増資後の投資口価格推移



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

## 第3・4回公募増資の効果

プレミアム増資の効果により、  
主要な指標は全て向上

各種指標	第5期末 2013年1月期 (第3回公募増資前)	第7期末 2014年1月期 (第4回公募増資前)	第8期末実績 2014年7月期 (第4回公募増資後)
有利子負債比率 (鑑定ベース)	56.0%	52.3%	50.1%
投資主価値 (NAV/口)	158,313円	171,850円	182,367円
当期純利益/口	4,255円	4,415円	4,523円
FFO/口	6,152円	6,298円	6,413円
分配金/口	4,505円	4,615円	4,593円
発行済投資口数	1,100,000口	1,240,000口	1,300,000口

\*投資主価値/口 (NAV/口) は各期における分配金支払後の数値を記載しています。

# 有利子負債の状況

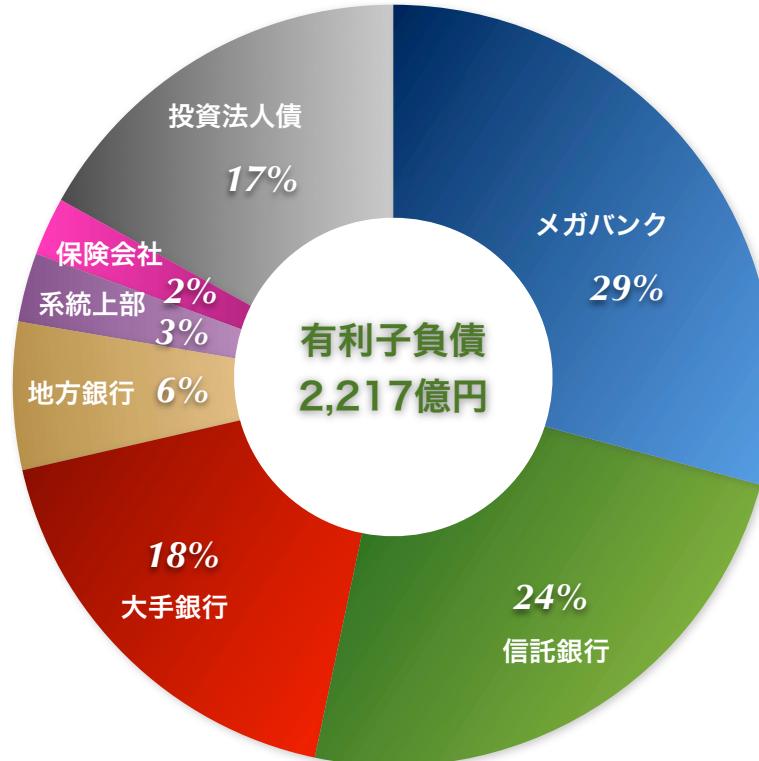
 Advance Residence Investment Corporation

借入先は、3メガバンク・3信託銀行を含む、23社のレンダー構成

## 投資法人債

投資法人債の名称	発行総額 (億円)
ADR第13回無担保投資法人債	80
ADR第14回無担保投資法人債	20
ADR第15回無担保投資法人債	40
ADR第16回無担保投資法人債	40
ADR第17回無担保投資法人債	80
ADR第18回無担保投資法人債	40
ADR第19回無担保投資法人債	30
ADR第20回無担保投資法人債	20
ADR第21回無担保投資法人債	25
<b>合計</b>	<b>375</b>

2014年7月31日現在



## コミットメントライン

期間	設定先	極度額 (億円)
3年	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	120
1年	株式会社みずほ銀行	40
1年	株式会社三井住友銀行	40
	<b>合計</b>	<b>200</b>

※本ページ内では有利子負債よりリース債務を除いており、また億円未満は切り捨てて表しています。

## 借入状況

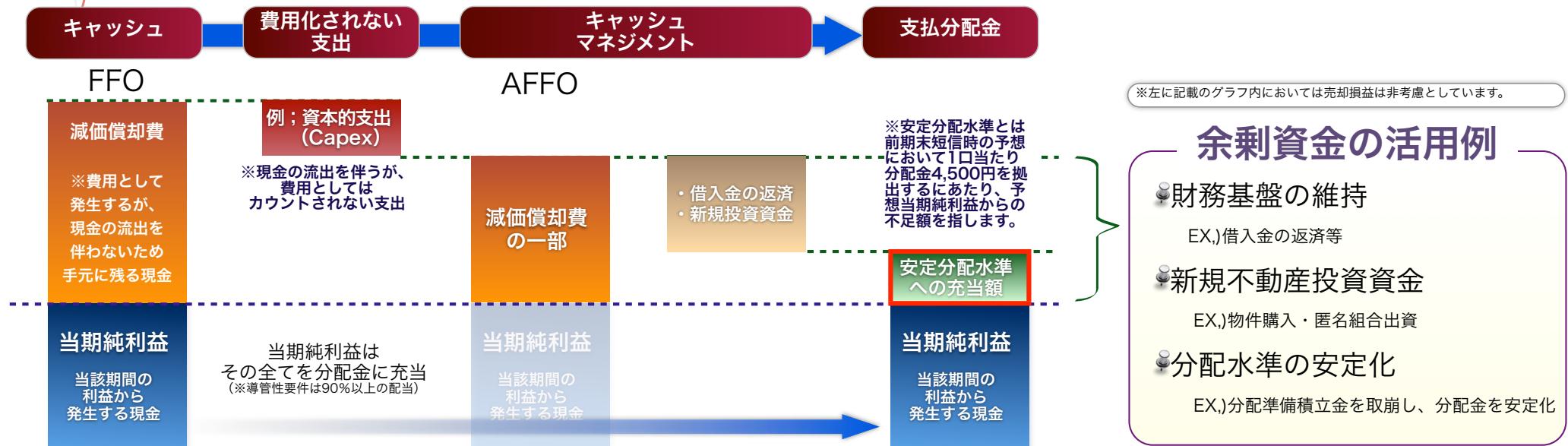
借入先	借入残高 (億円)	残高割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	281	15.3
株式会社三菱東京UFJ銀行	278	15.1
株式会社みずほ銀行	185	10.0
株式会社三井住友銀行	184	10.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	156	8.5
株式会社日本政策投資銀行	140	7.6
株式会社あおぞら銀行	117	6.4
みずほ信託銀行株式会社	96	5.2
株式会社りそな銀行	91	5.0
農林中央金庫	65	3.5
株式会社新生銀行	51	2.8
株式会社福岡銀行	50	2.7
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社山口銀行	20	1.1
株式会社西日本シティ銀行	18	1.0
東京海上日動火災保険株式会社	15	0.8
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
株式会社東京都民銀行	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	10	0.5
株式会社広島銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	6	0.3
株式会社七十七銀行	5	0.3
<b>合計 23社</b>	<b>1,842</b>	<b>100.0</b>



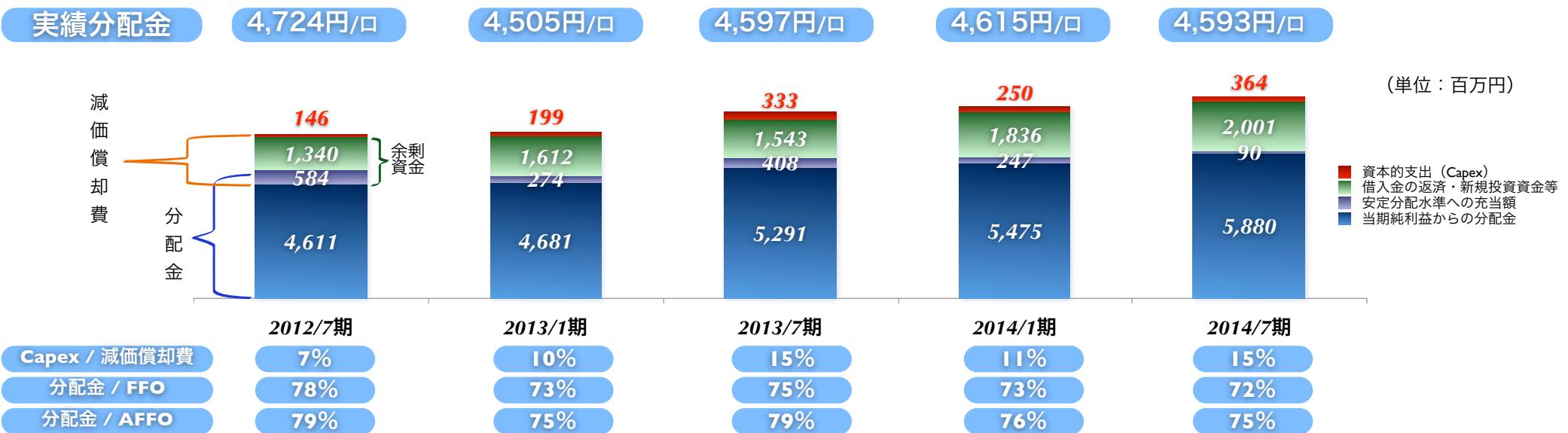
その他の参考資料

# 本投資法人のキャッシュフローの考え方

 Advance Residence Investment Corporation



合併來、効率的なキャッシュマネジメントを行い4,500円以上の安定配当を実施



# 投資口価格の推移

Advance Residence Investment Corporation

主要指標	2011/1期末	2011/7期末	2012/1期末	2012/7期末	2013/1期末	2013/7期末	2014/1期末	2014/7期末
時価総額	1,688億円 期末終値 @172,300円	1,589億円 期末終値 @162,200円	1,347億円 期末終値 @137,500円	1,681億円 期末終値 @152,900円	2,091億円 期末終値 @190,100円	2,456億円 期末終値 @198,100円	2,693億円 期末終値 @217,200円	3,191億円 期末終値 @245,500円
日次投資口平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,920口	2.7億円/1,908口	4.6億円/3,160口	5.4億円/3,208口	12.9億円/6,055口	6.8億円/3,174口	6.2億円/2,684口
有利子負債比率（総資産ベース）	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%
投資主価値/口 (NAV/口)	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円
NAV/口 (分配準備積立金除く)	113,307円	117,984円	120,504円	124,465円	127,061円	136,917円	144,656円	156,497円
1口当たり純資産 (BPS)	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円
BPS (分配準備積立金除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円	121,188円	125,626円	125,626円	129,351円
インプライドキャップレート	5.1%	5.2%	5.3%	5.2%	4.6%	4.6%	4.3%	4.2%



\*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。

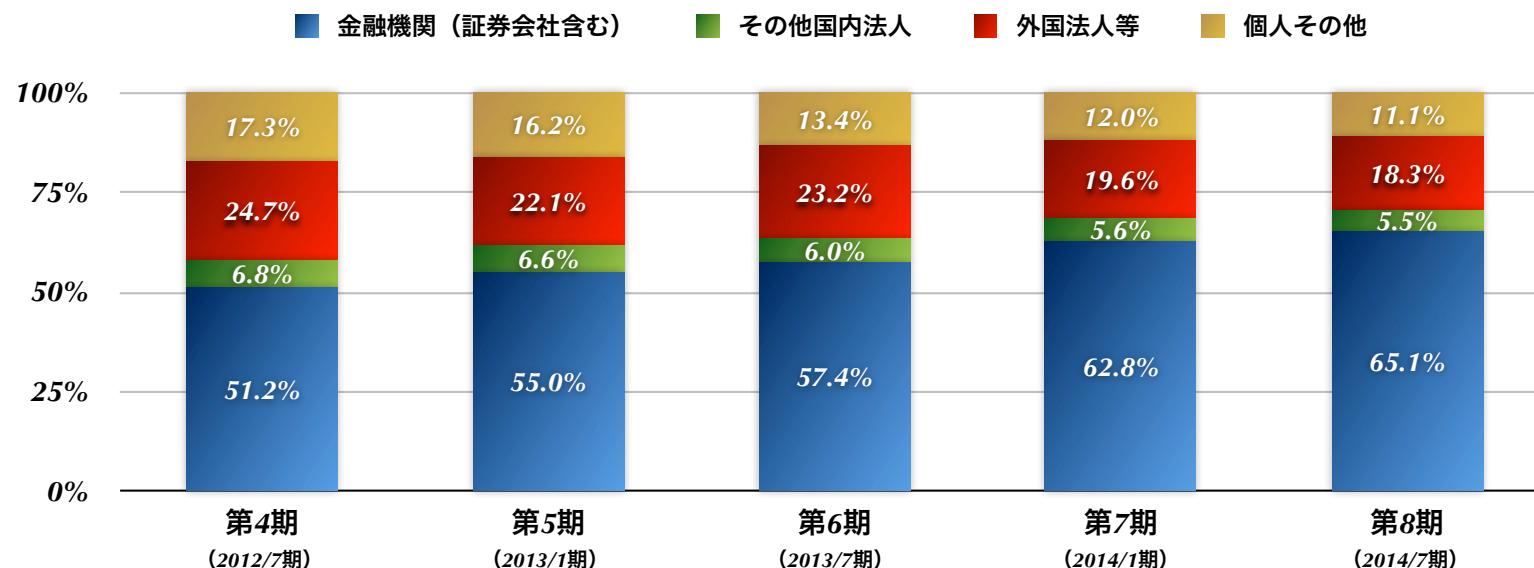
# 投資主構成

 Advance Residence Investment Corporation

金融機関（証券会社含む）の保有口数割合が増加

2014/7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関 (証券会社含む)	846,339	65.1%	175	0.8%
その他国内法人	71,045	5.5%	322	1.5%
外国法人等	238,312	18.3%	244	1.1%
個人その他	144,304	11.1%	21,377	96.6%
合計	1,300,000	100.0%	22,118	100.0%

投資主名	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	341,278	26.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	102,676	7.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	69,475	5.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	58,622	4.5%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	23,802	1.8%
みずほ信託銀行株式会社	18,464	1.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	16,991	1.3%
PICTET AND CIE (EUROPE) S.A.	13,329	1.0%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1.0%

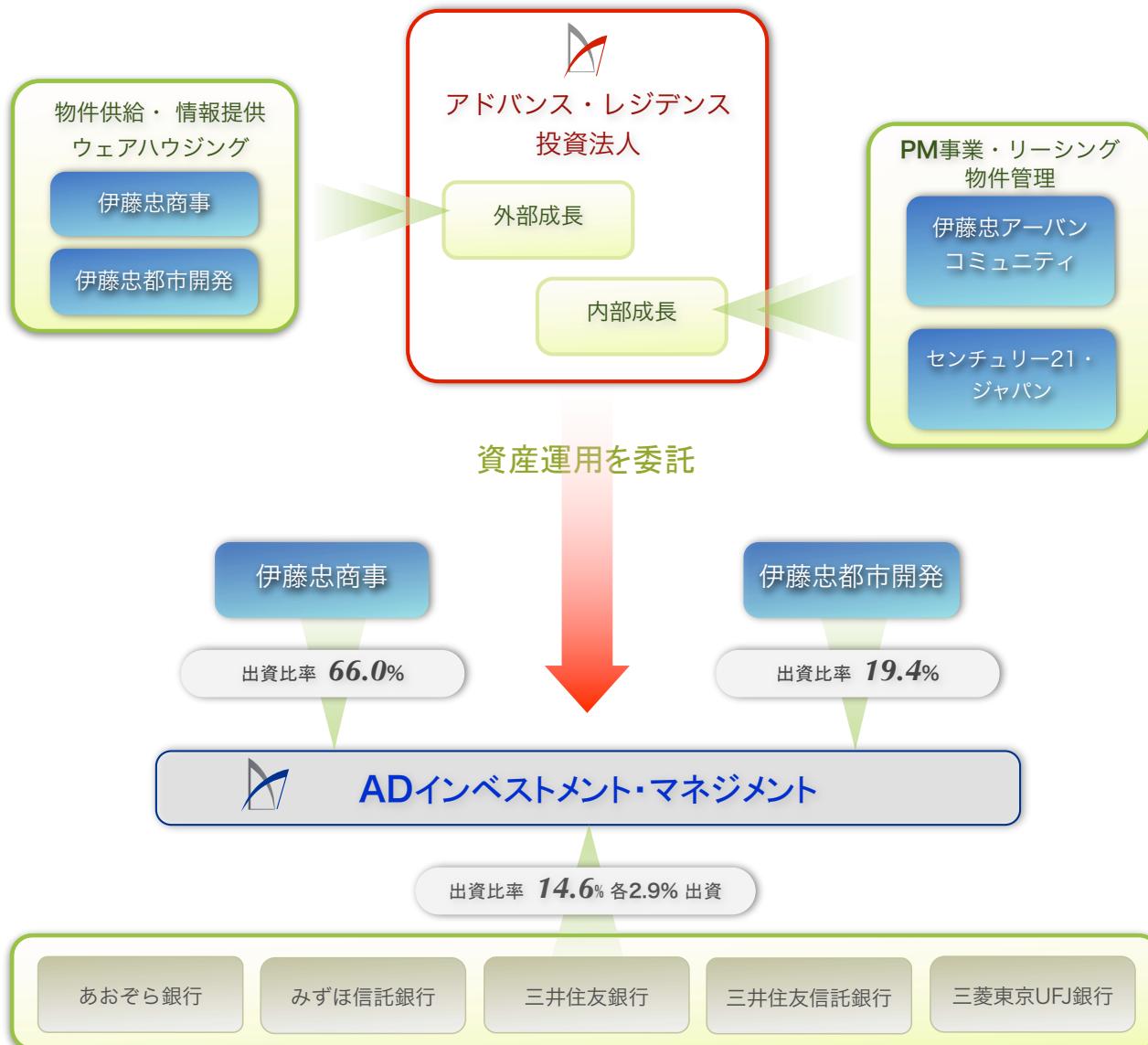


# スポンサーサポートの状況

Advance Residence Investment Corporation

## 伊藤忠グループサポート

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



# 資産運用会社の概要

 Advance Residence Investment Corporation

## 会社概要

名称：ADインベストメント・マネジメント株式会社  
住所：東京都千代田区神田錦町三丁目26番地 一ツ橋SIビル9階  
代表者：代表取締役社長 高坂 健司  
資本金の額：3億円  
事業内容：投資運用業  
沿革：  
2005年 2月 2日 ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立  
2005年 5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更  
2010年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併  
登録・認可等：  
宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）  
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）  
金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）  
一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ

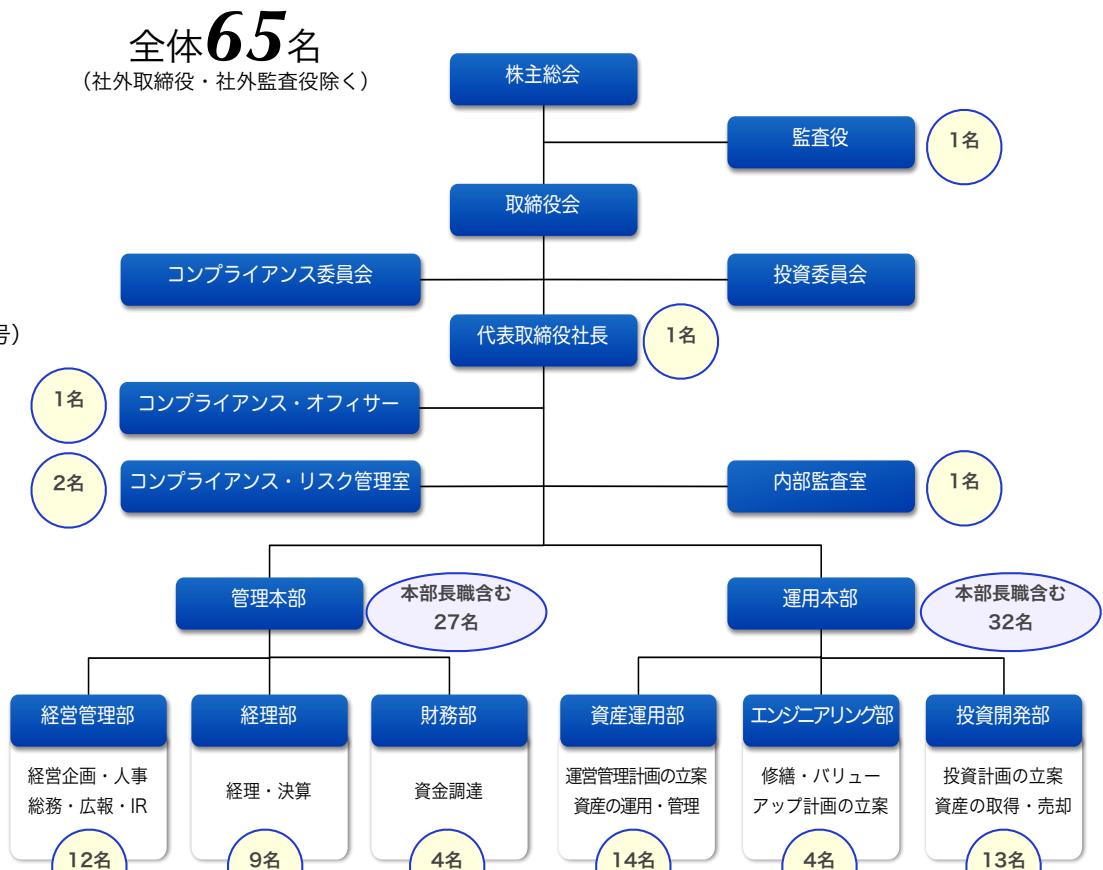
<http://www.adim.co.jp/>

投資法人ホームページ

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



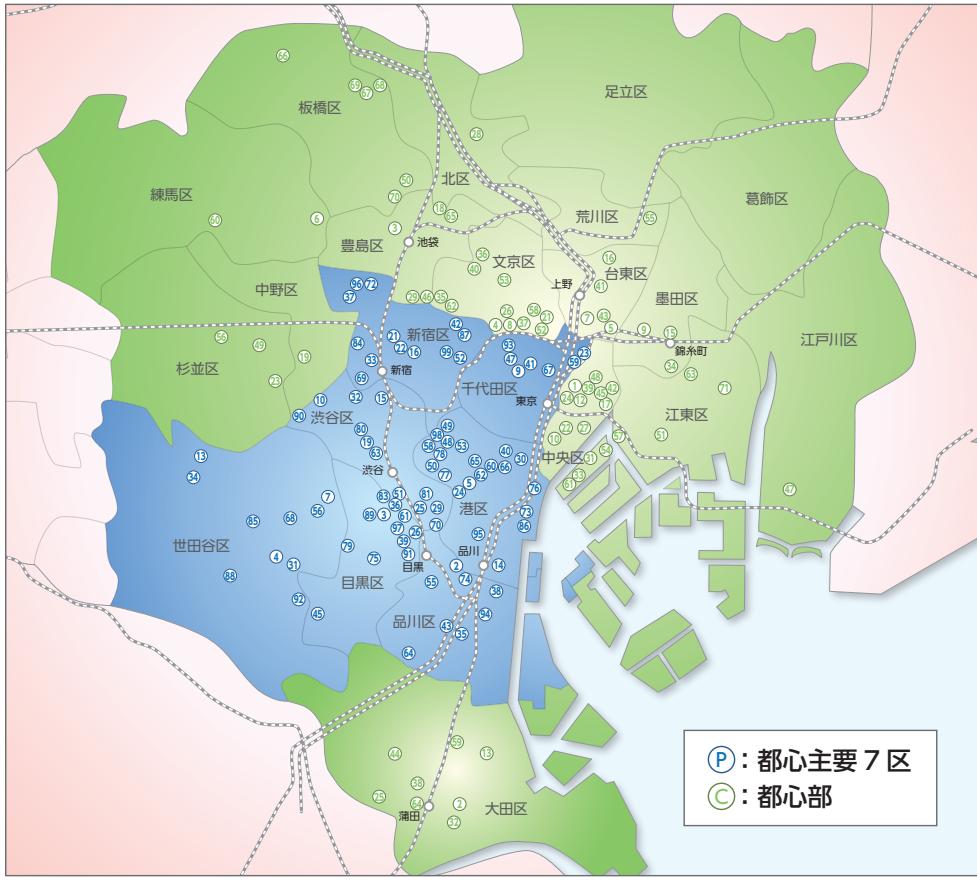
## 組織図 (2014年7月31日現在)



# ポートフォリオ・マップ

Advance Residence Investment Corporation

2014年8月1日現在



- P-2 レジディア島津山
- P-3 レジディア中目黒
- P-4 レジディア世田谷弥彦
- P-5 レジディア麻布十番
- P-7 レジディア池袋大橋
- P-9 レジディア丸山下
- P-10 レジディア八幡ヶ台
- P-13 レジディア桜上水
- P-14 レジディア北品川
- P-15 レジディア代々木の杜
- P-16 レジディア新宿イーストⅢ
- P-17 レジディア新宿イーストⅣ
- P-19 レオパレス宇田川町マンション
- P-21 レジディア新宿イーストⅡ
- P-22 レジディア新宿イースト
- P-23 レジディア神田出本町
- P-24 レジディア麻布十番Ⅱ
- P-25 レジディア虎ノ門
- P-26 レジディア目黒
- P-27 レジディア木場公園
- P-29 レジディア広尾Ⅱ
- P-30 ピアシタクサ留
- P-31 レジディア駒沢大学
- P-32 レジディア代々木
- P-33 レジディア西新宿
- P-34 レジディア経堂
- P-36 レジディア大井町
- P-37 レジディア豊洲
- P-38 レジディア原川
- P-39 レジディア芝原Ⅱ
- P-40 レジディア芝原Ⅰ
- P-41 レジディア新御茶ノ水
- P-42 レジディア新御茶ノ水
- P-43 レジディア大井町Ⅱ
- P-45 レジディア自由が丘
- P-46 レジディア自由が丘Ⅱ
- P-47 レジディア大通橋
- P-48 レジディアアーバー乃木坂
- P-49 レジディアアーバン坂
- P-50 レジディア西麻布
- P-51 レジディア代官山
- P-52 レジディア竹ヶ谷
- P-53 レジディア木場公園
- P-55 レジディア一丁目黒不動前
- P-56 レジディア駒沢
- P-57 レジディア新茶屋
- P-58 レジディア代々木公園
- P-59 レジディア上目六本木
- P-60 レジディア西新宿
- P-61 レジディア恵比寿南
- P-62 レジディアタワーモール十番
- P-63 レジディア渋谷
- P-64 レジディア中延
- P-65 レジディア麻布市
- P-66 レジディア芝大門Ⅱ
- P-67 レジディア神田
- P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ
- P-69 レジディア西新宿Ⅱ
- P-70 レジディア広尾南
- P-72 レジディア自由が丘留山
- P-73 レジディア芝浦
- P-74 レジディア御殿山
- P-75 レジディア祐天寺
- P-76 パークタワー芝浦アーバンイング
- P-77 元赤布ブリーズ
- P-78 レジディアタワーモール
- P-79 レジディア上目六本木
- P-80 レジディア代々木公園
- P-81 ウィンザーハウス広尾
- P-83 メゾンエレーレ江古田
- P-84 レジディア北新宿
- P-85 レジディア御跡
- P-86 レジディア芝東LAIGAN
- P-87 レジディア市ヶ谷王寺
- P-88 レジディア用賀
- P-89 レジディア中野
- P-90 レジディア千住
- P-91 レジディア日暮里Ⅲ
- P-92 レジディア自由が丘Ⅱ
- P-93 レジディア九段下Ⅱ
- P-94 レジディア大森Ⅱ
- P-95 レジディア白金高輪
- P-96 レジディア中落合
- P-97 レジディア中延Ⅱ
- P-98 アルティスコート南青山
- P-99 レジディア四ツ三丁目
- C-1 レジディア三軒茶屋
- C-2 レジディア蒲田
- C-3 レジディア池袋
- C-4 レジディア文京本郷
- C-5 レジディア表参道
- C-6 メゾンエレーレ江古田
- C-7 レジディア錦糸町Ⅱ
- C-8 レジディア文京本郷Ⅱ
- C-9 レジディア豊國
- C-10 レジディア中村橋
- C-11 レジディア人形町Ⅱ
- C-12 レジディア日本橋人形町Ⅱ
- C-13 レジディア森東
- C-14 レジディア千住
- C-15 レジディア千住町
- C-16 レジディア船堀
- C-17 レジディア新川
- C-18 レジディア上井草
- C-19 レジディア新中野
- C-20 レジディア新川Ⅱ
- C-21 レジディア文京湯島Ⅱ
- C-22 レジディア猿楽
- C-23 レジディア世田
- C-24 レジディア大通
- C-25 レジディア多摩川
- C-26 レジディア後楽園
- C-27 レジディア御座東
- C-28 レジディア王子
- C-29 レジディア白石Ⅱ
- C-30 レジディア御殿山
- C-31 レジディア表参道
- C-32 レジディア錦糸町Ⅱ
- C-33 レジディア表参道Ⅱ
- C-34 レジディア錦糸町Ⅱ
- C-35 レジディア文京白羽
- C-36 レジディア新井千石
- C-37 レジディア豊島
- C-38 レジディア港上
- C-39 レジディア日本橋・形町
- C-40 レジディア千住千石Ⅱ
- C-41 レジディア入谷
- C-42 レジディア日本橋本町
- C-43 レジディア新御徒町
- C-44 レジディア千平町
- C-45 レジディア新川Ⅱ
- C-46 レジディア日比谷
- C-47 レジディア葛西
- C-48 レジディア日本橋馬喰町
- C-49 レジディア豊島並木町
- C-50 レジディア新横浜
- C-51 レジディアアラーム
- C-52 レジディア文京湯島Ⅲ
- C-53 レジディア新横浜
- C-54 レジディア表参道
- C-55 レジディア表参道Ⅱ
- C-56 レジディア御座
- C-57 レジディア錦糸町Ⅱ
- C-58 レジディア御茶ノ水
- C-59 レジディア大森
- C-60 レジディア中村橋
- C-61 レジディア勝どき
- C-62 パシフィックロイヤルコート
- C-63 レジディア錦糸町Ⅲ
- C-64 レジディア蒲田Ⅱ
- C-65 レジディアアラーム
- C-66 レジディア高麗園
- C-67 レジディア志村五丁目
- C-68 レジディア志村坂上Ⅱ
- C-69 レジディア志村坂上Ⅲ
- C-70 レジディア池袋ウエスト
- C-71 レジディア大通
- C-72 ライブシティ千代田
- C-73 レジディア北千住
- C-74 レジディア北千住Ⅱ
- C-75 レジディア北千住Ⅲ
- C-76 レジディア蒲田Ⅲ
- C-77 レジディアアラーム
- C-78 レジディアアラームⅡ
- C-79 レジディアアラームⅢ
- C-80 レジディアアラームⅣ
- C-81 レジディアアラームⅤ
- C-82 チェスター・ハスカ川口
- C-83 レジディア表参道
- C-84 レジディア御茶ノ水
- C-85 レジディア新横浜
- C-86 レジディア錦糸町
- C-87 レジディアアラームⅥ
- C-88 レジディアアラームⅦ
- C-89 レジディアアラームⅧ
- C-90 レジディアアラームⅨ
- C-91 レジディアアラームⅩ
- C-92 レジディアアラームⅪ
- C-93 レジディアアラームⅫ
- C-94 レジディアアラームⅬ
- C-95 レジディアアラームⅭ
- C-96 レジディアアラームⅮ
- C-97 レジディアアラームⅯ
- C-98 レジディアアラームⅯ
- C-99 レジディアアラームⅯ
- C-100 レジディアアラームⅯ
- C-101 レジディアアラームⅯ
- C-102 レジディアアラームⅯ
- C-103 レジディアアラームⅯ
- C-104 レジディアアラームⅯ
- C-105 レジディアアラームⅯ
- C-106 レジディアアラームⅯ
- C-107 レジディアアラームⅯ
- C-108 レジディアアラームⅯ
- C-109 レジディアアラームⅯ
- C-110 レジディアアラームⅯ
- C-111 レジディアアラームⅯ
- C-112 レジディアアラームⅯ
- C-113 レジディアアラームⅯ
- C-114 レジディアアラームⅯ
- C-115 レジディアアラームⅯ
- C-116 レジディアアラームⅯ
- C-117 レジディアアラームⅯ
- C-118 レジディアアラームⅯ
- C-119 レジディアアラームⅯ
- C-120 レジディアアラームⅯ
- C-121 レジディアアラームⅯ
- C-122 レジディアアラームⅯ
- C-123 レジディアアラームⅯ
- C-124 レジディアアラームⅯ
- C-125 レジディアアラームⅯ
- C-126 レジディアアラームⅯ
- C-127 レジディアアラームⅯ
- C-128 レジディアアラームⅯ
- C-129 レジディアアラームⅯ
- C-130 レジディアアラームⅯ
- C-131 レジディアアラームⅯ
- C-132 レジディアアラームⅯ
- C-133 レジディアアラームⅯ
- C-134 レジディアアラームⅯ
- C-135 レジディアアラームⅯ
- C-136 レジディアアラームⅯ
- C-137 レジディアアラームⅯ
- C-138 レジディアアラームⅯ
- C-139 レジディアアラームⅯ
- C-140 レジディアアラームⅯ
- C-141 レジディアアラームⅯ
- C-142 レジディアアラームⅯ
- C-143 レジディアアラームⅯ
- C-144 レジディアアラームⅯ
- C-145 レジディアアラームⅯ
- C-146 レジディアアラームⅯ
- C-147 レジディアアラームⅯ
- C-148 レジディアアラームⅯ
- C-149 レジディアアラームⅯ
- C-150 レジディアアラームⅯ
- C-151 レジディアアラームⅯ
- C-152 レジディアアラームⅯ
- C-153 レジディアアラームⅯ
- C-154 レジディアアラームⅯ
- C-155 レジディアアラームⅯ
- C-156 レジディアアラームⅯ
- C-157 レジディアアラームⅯ
- C-158 レジディアアラームⅯ
- C-159 レジディアアラームⅯ
- C-160 レジディアアラームⅯ
- C-161 レジディアアラームⅯ
- C-162 レジディアアラームⅯ
- C-163 レジディアアラームⅯ
- C-164 レジディアアラームⅯ
- C-165 レジディアアラームⅯ
- C-166 レジディアアラームⅯ
- C-167 レジディアアラームⅯ
- C-168 レジディアアラームⅯ
- C-169 レジディアアラームⅯ
- C-170 レジディアアラームⅯ
- C-171 レジディアアラームⅯ
- C-172 レジディアアラームⅯ
- C-173 レジディアアラームⅯ
- C-174 レジディアアラームⅯ
- C-175 レジディアアラームⅯ
- C-176 レジディアアラームⅯ
- C-177 レジディアアラームⅯ
- C-178 レジディアアラームⅯ
- C-179 レジディアアラームⅯ
- C-180 レジディアアラームⅯ
- C-181 レジディアアラームⅯ
- C-182 レジディアアラームⅯ
- C-183 レジディアアラームⅯ
- C-184 レジディアアラームⅯ
- C-185 レジディアアラームⅯ
- C-186 レジディアアラームⅯ
- C-187 レジディアアラームⅯ
- C-188 レジディアアラームⅯ
- C-189 レジディアアラームⅯ
- C-190 レジディアアラームⅯ
- C-191 レジディアアラームⅯ
- C-192 レジディアアラームⅯ
- C-193 レジディアアラームⅯ
- C-194 レジディアアラームⅯ
- C-195 レジディアアラームⅯ
- C-196 レジディアアラームⅯ
- C-197 レジディアアラームⅯ
- C-198 レジディアアラームⅯ
- C-199 レジディアアラームⅯ
- C-200 レジディアアラームⅯ
- C-201 レジディアアラームⅯ
- C-202 レジディアアラームⅯ
- C-203 レジディアアラームⅯ
- C-204 レジディアアラームⅯ
- C-205 レジディアアラームⅯ
- C-206 レジディアアラームⅯ
- C-207 レジディアアラームⅯ
- C-208 レジディアアラームⅯ
- C-209 レジディアアラームⅯ
- C-210 レジディアアラームⅯ
- C-211 レジディアアラームⅯ
- C-212 レジディアアラームⅯ
- C-213 レジディアアラームⅯ
- C-214 レジディアアラームⅯ
- C-215 レジディアアラームⅯ
- C-216 レジディアアラームⅯ
- C-217 レジディアアラームⅯ
- C-218 レジディアアラームⅯ
- C-219 レジディアアラームⅯ
- C-220 レジディアアラームⅯ
- C-221 レジディアアラームⅯ
- C-222 レジディアアラームⅯ
- C-223 レジディアアラームⅯ
- C-224 レジディアアラームⅯ
- C-225 レジディアアラームⅯ
- C-226 レジディアアラームⅯ
- C-227 レジディアアラームⅯ
- C-228 レジディアアラームⅯ
- C-229 レジディアアラームⅯ
- C-230 レジディアアラームⅯ
- C-231 レジディアアラームⅯ
- C-232 レジディアアラームⅯ
- C-233 レジディアアラームⅯ
- C-234 レジディアアラームⅯ
- C-235 レジディアアラームⅯ
- C-236 レジディアアラームⅯ
- C-237 レジディアアラームⅯ
- C-238 レジディアアラームⅯ
- C-239 レジディアアラームⅯ
- C-240 レジディアアラームⅯ
- C-241 レジディアアラームⅯ
- C-242 レジディアアラームⅯ
- C-243 レジディアアラームⅯ
- C-244 レジディアアラームⅯ
- C-245 レジディアアラームⅯ
- C-246 レジディアアラームⅯ
- C-247 レジディアアラームⅯ
- C-248 レジディアアラームⅯ
- C-249 レジディアアラームⅯ
- C-250 レジディアアラームⅯ
- C-251 レジディアアラームⅯ
- C-252 レジディアアラームⅯ
- C-253 レジディアアラームⅯ
- C-254 レジディアアラームⅯ
- C-255 レジディアアラームⅯ
- C-256 レジディアアラームⅯ
- C-257 レジディアアラームⅯ
- C-258 レジディアアラームⅯ
- C-259 レジディアアラームⅯ
- C-260 レジディアアラームⅯ
- C-261 レジディアアラームⅯ
- C-262 レジディアアラームⅯ
- C-263 レジディアアラームⅯ
- C-264 レジディアアラームⅯ
- C-265 レジディアアラームⅯ
- C-266 レジディアアラームⅯ
- C-267 レジディアアラームⅯ
- C-268 レジディアアラームⅯ
- C-269 レジディアアラームⅯ
- C-270 レジディアアラームⅯ
- C-271 レジディアアラームⅯ
- C-272 レジディアアラームⅯ
- C-273 レジディアアラームⅯ
- C-274 レジディアアラームⅯ
- C-275 レジディアアラームⅯ
- C-276 レジディアアラームⅯ
- C-277 レジディアアラームⅯ
- C-278 レジディアアラームⅯ
- C-279 レジディアアラームⅯ
- C-280 レジディアアラームⅯ
- C-281 レジディアアラームⅯ
- C-282 レジディアアラームⅯ
- C-283 レジディアアラームⅯ
- C-284 レジディアアラームⅯ
- C-285 レジディアアラームⅯ
- C-286 レジディアアラームⅯ
- C-287 レジディアアラームⅯ
- C-288 レジディアアラームⅯ
- C-289 レジディアアラームⅯ
- C-290 レジディアアラームⅯ
- C-291 レジディアアラームⅯ
- C-292 レジディアアラームⅯ
- C-293 レジディアアラームⅯ
- C-294 レジディアアラームⅯ
- C-295 レジディアアラームⅯ
- C-296 レジディアアラームⅯ
- C-297 レジディアアラームⅯ
- C-298 レジディアアラームⅯ
- C-299 レジディアアラームⅯ
- C-300 レジディアアラームⅯ
- C-301 レジディアアラームⅯ
- C-302 レジディアアラームⅯ
- C-303 レジディアアラームⅯ
- C-304 レジディアアラームⅯ
- C-305 レジディアアラームⅯ
- C-306 レジディアアラームⅯ
- C-307 レジディアアラームⅯ
- C-308 レジディアアラームⅯ
- C-309 レジディアアラームⅯ
- C-310 レジディアアラームⅯ
- C-311 レジディアアラームⅯ
- C-312 レジディアアラームⅯ
- C-313 レジディアアラームⅯ
- C-314 レジディアアラームⅯ
- C-315 レジディアアラームⅯ
- C-316 レジディアアラームⅯ
- C-317 レジディアアラームⅯ
- C-318 レジディアアラームⅯ
- C-319 レジディアアラームⅯ
- C-320 レジディアアラームⅯ
- C-321 レジディアアラームⅯ
- C-322 レジディアアラームⅯ
- C-323 レジディアアラームⅯ
- C-324 レジディアアラームⅯ
- C-325 レジディアアラームⅯ
- C-326 レジディアアラームⅯ
- C-327 レジディアアラームⅯ
- C-328 レジディアアラームⅯ
- C-329 レジディアアラームⅯ
- C-330 レジディアアラームⅯ
- C-331 レジディアアラームⅯ
- C-332 レジディアアラームⅯ
- C-333 レジディアアラームⅯ
- C-334 レジディアアラームⅯ
- C-335 レジディアアラームⅯ
- C-336 レジディアアラームⅯ
- C-337 レジディアアラームⅯ
- C-338 レジディアアラームⅯ
- C-339 レジディアアラームⅯ
- C-340 レジディアアラームⅯ
- C-341 レジディアアラームⅯ
- C-342 レジディアアラームⅯ
- C-343 レジディアアラームⅯ
- C-344 レジディアアラームⅯ
- C-345 レジディアアラームⅯ
- C-346 レジディアアラームⅯ
- C-347 レジディアアラームⅯ
- C-348 レジディアアラームⅯ
- C-349 レジディアアラームⅯ
- C-350 レジディアアラームⅯ
- C-351 レジディアアラームⅯ
- C-352 レジディアアラームⅯ
- C-353 レジディアアラームⅯ
- C-354 レジディアアラームⅯ
- C-355 レジディアアラームⅯ
- C-356 レジディアアラームⅯ
- C-357 レジディアアラームⅯ
- C-358 レジディアアラームⅯ
- C-359 レジディアアラームⅯ
- C-360 レジディアアラームⅯ
- C-361 レジディアアラームⅯ
- C-362 レジディアアラームⅯ
- C-363 レジディアアラームⅯ
- C-364 レジディアアラームⅯ
- C-365 レジディアアラームⅯ
- C-366 レジディアアラームⅯ
- C-367 レジディアアラームⅯ
- C-368 レジディアアラームⅯ
- C-369 レジディアアラームⅯ
- C-370 レジディアアラームⅯ
- C-371 レジディアアラームⅯ
- C-372 レジディアアラームⅯ
- C-373 レジディアアラームⅯ
- C-374 レジディアアラームⅯ
- C-375 レジディアアラームⅯ
- C-376 レジディアアラームⅯ
- C-377 レジディアアラームⅯ
- C-378 レジディアアラームⅯ
- C-379 レジディアアラームⅯ
- C-380 レジディアアラームⅯ
- C-381 レジディアアラームⅯ
- C-382 レジディアアラームⅯ
- C-383 レジディアアラームⅯ
- C-384 レジディアアラームⅯ
- C-385 レジディアアラームⅯ
- C-386 レジディアアラームⅯ
- C-387 レジディアアラームⅯ
- C-388 レジディアアラームⅯ
- C-389 レジディアアラームⅯ
- C-390 レジディアアラームⅯ
- C-391 レジディアアラームⅯ
- C-392 レジディアアラームⅯ
- C-393 レジディアアラームⅯ
- C-394 レジディアアラームⅯ
- C-395 レジディアアラームⅯ
- C-396 レジディアアラームⅯ
- C-397 レジディアアラームⅯ
- C-398 レジディアアラームⅯ
- C-399 レジディアアラームⅯ
- C-400 レジディアアラームⅯ



□…第8周 (2014年7月31日)  
以降取得物件

R-41 レジディア江坂

R-42 レジディア西新宿

R-43 レジディア鶴舞

R-44 レジディア神戸戸越

R-45 レジディア北之条イースト

R-46 レジディア心斎橋エウスト

R-47 レジディアアミル内

R-48 レジディア札幌新町

R-49 レジディア御所東

R-50 レジディアアラーム

R-51 レジディア都島1・II

R-52 レジディアアターフォン

R-53 レジディアアラーム

R-54 レジディアアラーム

R-55 レジディアアラーム

R-56 レジディア仙台西

R-57 レジディア仙台西町

R-58 レジディア南一乗イースト

R-59 レジディア新大阪

R-60 レジディア北山北

R-61 レジディアアラーム

R-62 レジディアアラーム

R-63 レジディアアラーム

R-64 レジディアアラーム

R-65 レジディアアラーム

R-66 レジディアアラーム

R-67 レジディアアラーム

R-68 レジディアアラーム

R-69 レジディアアラーム

R-70 レジディアアラーム

R-71 レジディアアラーム

R-72 レジディアアラーム

R-73 レジディアアラーム

R-74 レジディアアラーム

R-75 レジディアアラーム

R-76 レジディアアラーム

R-77 レジディアアラーム

R-78 レジディアアラーム

R-79 レジディアアラーム

R-80 レジディアアラーム

R-81 レジディアアラーム

# ポートフォリオ一覧

 Advance Residence Investment Corporation

(2014年7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	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
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12/24	115	2,860	0.7%	2,910	2,486	17.0%	4.3%	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%	1,980	1,977	0.1%	7.1%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2/10	88	1,730	0.4%	1,850	1,502	23.1%	2.6%	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	1.5%	5,560	6,072	-8.4%	0.7%
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%	1,150	1,169	-1.6%	7.3%	P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6/22	40	1,250	0.3%	1,360	1,224	11.0%	3.5%
P-5	レジディア麻布十番	東京都港区	1999/11/29	44	1,987	0.5%	1,840	1,972	-6.7%	4.2%	P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11/16	65	1,880	0.4%	2,110	1,813	16.4%	3.4%
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%	1,250	1,203	3.8%	3.1%	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2/28	47	1,610	0.4%	1,650	1,572	4.9%	4.6%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3/9	86	2,270	0.5%	2,250	2,115	6.3%	2.9%	P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8/24	48	1,740	0.4%	1,680	1,693	-0.8%	3.3%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2/9	35	1,130	0.3%	1,070	1,091	-2.0%	7.3%	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6/1	43	1,140	0.3%	1,250	1,111	12.4%	4.9%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7/7	39	1,120	0.3%	1,170	1,090	7.3%	7.0%	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%	1,350	1,245	8.4%	4.4%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2/23	120	2,720	0.6%	2,720	2,628	3.5%	4.3%	P-69	レジディア西新宿II	東京都新宿区	2007/5/16	74	1,830	0.4%	1,980	1,764	10.9%	
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3/8	22	732	0.2%	620	723	-14.3%	4.4%	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8/30	26	923	0.2%	917	894	2.6%	2.8%
P-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%	753	747	0.8%	4.3%	P-72	レジディア自白御留山	東京都新宿区	2002/12/10	19	974	0.2%	998	941	6.0%	4.9%
P-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	0.1%	650	574	13.1%	8.2%	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9/30	154	4,670	1.1%	5,020	4,501	11.5%	2.8%
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/2/6	54	1,380	0.3%	1,500	1,335	12.3%	4.8%	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1/29	16	930	0.2%	839	902	-7.0%	7.9%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8/1	48	941	0.2%	973	907	7.2%	5.3%	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8/24	118	5,260	1.3%	5,470	5,137	6.5%	7.8%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/12/12	65	1,520	0.4%	1,830	1,454	25.8%	4.1%	P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンシティ	東京都港区	2005/5/24	191	9,570	2.3%	9,970	9,212	8.2%	3.6%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2/14	37	874	0.2%	912	844	8.0%	3.1%	P-77	元麻布プレイス	東京都港区	2001/2/5	41	8,430	2.0%	6,110	8,298	-26.4%	9.7%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1/31	26	554	0.1%	605	558	8.4%	3.0%	P-78	レジディアタワー六本木	東京都港区	2006/2/28	83	7,040	1.7%	5,790	6,816	-15.1%	1.5%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10/13	20	722	0.2%	694	731	-5.2%	6.2%	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1/27	16	878	0.2%	881	871	1.1%	7.7%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11/1	76	1,660	0.4%	1,850	1,586	16.6%	2.9%	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%	752	1,065	-29.4%	5.1%
P-30	ピアネットタ汐留	東京都港区	2005/2/18	67	1,950	0.5%	2,040	1,864	9.4%	5.3%	P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6/13	12	1,750	0.4%	1,340	1,686	-20.5%	4.8%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10/22	18	333	0.1%	363	320	13.4%	8.5%	P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	東京都渋谷区	1998/1/14	77	7,360	1.8%	6,040	7,234	-16.5%	6.7%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2/24	16	326	0.1%	355	316	12.1%	11.0%	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2/26	26	1,460	0.3%	1,450	1,414	2.5%	8.8%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2/18	19	363	0.1%	391	352	10.8%	9.9%	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10/17	59	870	0.2%	1,080	865	24.8%	10.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2/23	15	286	0.1%	306	275	11.1%	10.6%	P-86	レジディア芝浦KAGAN	東京都港区	2010/1/6	72	2,400	0.6%	2,930	2,417	21.2%	4.4%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12/16	48	947	0.2%	992	903	9.8%	4.3%	P-87	レジディア市ヶ谷菴王寺	東京都新宿区	2008/8/19	98	2,070	0.5%	2,360	2,075	13.7%	3.0%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1/31	61	2,280	0.5%	2,560	2,233	14.6%	3.4%	P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6/3	66	1,523	0.4%	1,720	1,603	7.3%	10.3%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9/5	70	1,180	0.3%	1,300	1,132	14.8%	4.8%	P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3/30	70	3,300	0.8%	3,790	3,435	10.3%	2.4%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8/1	122	2,040	0.5%	2,230	1,971	13.1%	4.0%	P-90	レジディア笹塚II	東京都渋谷区	2011/1/21	167	3,760	0.9%	4,020	3,822	5.2%	4.2%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1/31	34	1,190	0.3%	1,250	1,163	7.4%	6.5%	P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2010/1/29	31	950	0.2%	1,090	983	10.8%	2.6%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9/22	63	1,320	0.3%	1,400	1,275	9.8%	3.3%	P-92	レジディア自由が丘II	東京都世田谷区	2007/10/31	17	778	0.2%	924	796	16.0%	5.4%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3/17	52	1,160	0.3%	1,230	1,127	9.1%	2.8%	P-93	レジディア九段下II	東京都千代田区	2012/1/6	48	1,240	0.3%	1,440	1,272	13.2%	2.6%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8/4	52	918	0.2%	956	891	7.2%	2.1%	P-94	レジディア大森II	東京都品川区	2012/3/2	90	1,620	0.4%	1,870	1,663	12.4%	2.2%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7/2	40	1,050	0.2%	1,170	1,017	15.0%	4.8%	P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3/15	53	1,480	0.4%	1,760	1,518	15.9%	6.7%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3/19	28	1,050	0.2%	1,090	1,010	7.9%	7.3%	P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3/3	187	3,656	0.9%	4,040	3,844	5.1%	(A棟)2.9% (B棟)2.9% (C棟)3.0%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12/22	65	2,310	0.5%	2,400	2,222	8.0%	2.3%	P-97	レジディア中目黒II	東京都目黒区	2006/8/10	50	1,119	0.3%	1,230	1,149	7.0%	2.7%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8/31	68	3,660	0.9%	3,410	3,536	-3.6%	3.5%	P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7/30	23	1,720	0.4%	1,790	1,757	1.8%	3.9%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5/21	37	1,180	0.3%	1,220	1,139	7.1%	8.3%	P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5/8	90	2,090	0.5%	2,480	2,154	15.1%	3.8%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7/15	125	6,780	1.6%	6,750	6,555	3.0%	2.8%	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2/7	105	1,920	0.5%	2,220	1,672	32.7%	3.3%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7/23	42	2,150	0.5%	1,930	2,053	-6.0%	4.0%	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3/9	166	2,640	0.6%	3,190	2,283	39.7%	4.7%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8/20	85	2,500	0.6%	2,660	2,405	10.6%	3.6%	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3/15	60	1,520	0.4%	1,620	1,441	12.4%	7.1%
P-53	レジディア六本木椿町公園	東京都港区	1999/9/16	88	3,570	0.8%	3,740	3,537	5.7%	6.8%	C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7/23	65	1,680	0.4%	1,920	1,604	19.7%	4.6%
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	3.9%	16,900	15,659	7.9%	1.8%	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8/27	47	1,060	0.3%	1,250	979	27.6%	2.9%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1/11	78	2,760	0.7%	3,080	2,631	17.1%	2.7%	C-6	メゾンエクレール古田	東京都練馬区	1993/3/31	93	953	0.2%	975	935	4.2%	9.2%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3/14	13	728	0.2%	492	722	-31.9%	2.0%	C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2/20	127	3,160	0.8%	3,350	2,972	12.7%	2.1%
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%	1,800	1,550	16.1%	3.4%	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%	1,640	1,590	3.1%	3.6%

# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation  
(2014年7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	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-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2/10	48	913	0.2%	1,000	877	13.9%	9.1%	C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3/15	75	1,150	0.3%	1,330	1,167	13.9%	1.8%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9/1	169	5,251	1.2%	5,050	5,147	-1.9%	4.3%	C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2/21	66	1,075	0.3%	1,240	1,088	13.9%	4.5%
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	0.8%	3,340	3,065	8.9%	4.6%	C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2/25	55	1,805	0.4%	2,140	1,828	17.0%	4.9%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8/6	81	1,980	0.5%	1,810	1,911	-5.3%	3.8%	C-62	レジディア文京音羽II	東京都文京区	2008/2/26	89	2,268	0.5%	2,610	2,364	10.4%	4.0%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11/13	157	4,200	1.0%	3,990	4,120	-3.2%	7.2%	C-63	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2/21	51	651	0.2%	773	681	13.4%	9.6%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12/2	28	856	0.2%	832	850	-2.1%	7.7%	C-64	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3/2	53	948	0.2%	1,090	964	13.0%	3.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2/10	83	1,880	0.4%	1,950	1,812	7.6%	5.3%	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	2.0%	9,760	8,702	12.2%	タワーバージョン5.4% パーキング5.4% (アネックス棟5.7%)
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12/21	44	558	0.1%	641	528	21.3%	6.4%	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2/22	45	502	0.1%	574	535	7.3%	4.8%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6/7	24	352	0.1%	430	335	28.0%	3.8%	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2/28	44	580	0.1%	646	615	5.0%	3.4%
C-21	レジディア文京湯島II	東京都文京区	2004/3/1	63	1,010	0.2%	1,080	966	11.8%	5.3%	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/3/6	94	1,093	0.3%	1,270	1,154	10.0%	5.6%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12/6	54	1,460	0.3%	1,620	1,383	17.1%	3.4%	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/3/6	36	411	0.1%	464	438	5.9%	5.4%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3/15	96	1,800	0.4%	1,910	1,731	10.3%	6.9%	C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10/31	72	1,115	0.3%	1,210	1,155	4.7%	3.0%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1/18	52	1,220	0.3%	1,330	1,160	14.6%	3.4%	C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11/20	87	1,282	0.3%	1,380	1,328	3.9%	6.1%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9/29	98	1,300	0.3%	1,470	1,230	19.4%	5.9%	S-1	東京・スチューデントハウス日吉台	神奈川県横浜市	1969/3/31	920	3,420	0.8%	3,800	2,974	27.7%	7.1%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10/18	31	603	0.1%	663	572	15.9%	3.5%	S-2	チャスター・ハウス川口	埼玉県川口市	1991/3/7	39	770	0.2%	705	738	-4.5%	5.5%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9/7	94	2,000	0.5%	2,240	1,906	17.5%	4.0%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4/23	44	1,100	0.3%	1,080	1,077	0.3%	4.6%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2/15	61	867	0.2%	950	817	16.3%	3.2%	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%	1,840	1,843	-0.2%	5.6%
C-29	レジディア目白II	東京都豊島区	2005/7/13	63	1,050	0.2%	1,090	1,008	8.1%	2.3%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3/7	41	1,143	0.3%	1,100	1,111	-1.0%	5.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2/27	40	1,100	0.3%	1,180	1,054	11.9%	6.8%	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4/30	127	675	0.2%	697	714	-2.5%	10.2%
C-32	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9/3	78	1,360	0.3%	1,480	1,312	12.7%	4.0%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2/10	33	518	0.1%	547	489	11.8%	2.9%
C-33	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9/22	105	2,440	0.6%	2,710	2,358	14.9%	3.8%	S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8/17	102	1,700	0.4%	1,760	1,597	10.1%	8.4%
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%	2,410	2,300	4.7%	4.7%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3/2	64	755	0.2%	849	745	13.9%	5.3%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8/4	104	3,380	0.8%	3,520	3,177	10.8%	4.7%	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%	1,670	1,526	9.4%	7.2%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2/19	33	707	0.2%	780	665	17.1%	5.0%	S-17	レジディア解説I・II	千葉県船橋市	2007/3/1	172	2,730	0.6%	2,860	2,614	9.4%	(I)3.6% (II)3.4%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2/20	39	1,050	0.2%	1,160	995	16.6%	6.9%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3/20	48	1,380	0.3%	1,470	1,442	1.9%	9.1%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7/2	19	378	0.1%	375	359	4.2%	8.5%	S-20	パシフィックロイヤルコート二	神奈川県横浜市	2007/11/6	416	14,000	3.3%	14,800	12,711	16.4%	4.5%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3/3	25	557	0.1%	664	527	25.8%	5.6%	S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8/7	39	882	0.2%	819	833	-1.7%	5.4%
C-40	レジディア文京千石II	東京都文京区	2005/4/15	45	1,440	0.3%	1,500	1,388	8.1%	4.1%	S-22	ライフ・シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10/31	78	1,670	0.4%	1,790	1,597	12.1%	6.4%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12/8	49	990	0.2%	1,080	928	16.3%	5.4%	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%	1,010	803	25.6%	7.7%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8/31	45	1,310	0.3%	1,440	1,276	12.8%	4.5%	S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9/18	146	2,115	0.5%	2,510	2,168	15.8%	6.7%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3/16	69	1,860	0.4%	1,890	1,801	4.9%	3.0%	S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2/16	85	823	0.2%	980	858	14.1%	6.6%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9/5	60	1,290	0.3%	1,320	1,244	6.1%	5.0%	S-26	レジディア浦安II	千葉県浦安市	2005/2/25	74	802	0.2%	947	838	13.0%	7.5%
C-45	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2/26	36	1,320	0.3%	1,350	1,249	8.1%	3.9%	S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2/25	75	761	0.2%	902	793	13.6%	6.1%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1/12	162	6,280	1.5%	6,410	6,066	5.7%	2.6%	S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3/6	104	1,670	0.4%	1,960	1,697	15.5%	4.7%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1/18	29	683	0.2%	729	645	12.9%	7.0%	S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1/29	85	1,050	0.2%	1,120	1,077	3.9%	7.5%
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	1.3%	6,280	5,274	19.1%	2.4%	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2/26	154	1,671	0.4%	1,550	1,565	-1.0%	10.9%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2/26	194	3,834	0.9%	4,840	3,790	27.7%	4.3%	R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2/20	91	1,290	0.3%	1,280	1,128	13.5%	3.4%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8/4	67	888	0.2%	1,090	885	23.1%	8.6%	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	1,587	-27.6%	4.2%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3/13	155	1,950	0.5%	2,570	1,987	29.3%	7.2%	R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5/7	44	979	0.2%	885	932	-5.1%	5.7%
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%	1,360	1,133	20.0%	4.4%	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	0.9%	3,640	3,605	1.0%	(サウス棟+センター棟)-6.6% (ノース棟)6.7%
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%	2,700	2,379	13.4%	3.5%	R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3/12	155	1,220	0.3%	1,240	1,178	5.2%	3.4%
C-54	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2/25	119	2,570	0.6%	3,230	2,580	25.2%	4.0%	R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2/15	78	871	0.2%	993	820	21.0%	8.3%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3/3	175	2,580	0.6%	3,350	2,640	26.9%	5.3%	R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11/7	161	2,220	0.5%	2,510	2,068	21.3%	3.2%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3/7	101	1,710	0.4%	2,020	1,801	12.1%	4.5%											
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2/24	68	970	0.2%	1,150	1,011	13.7%	7.6%											
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9/7	80	2,090	0.5%	2,520	2,125	18.5%	4.2%											

# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation  
(2014年7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
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3/12	79	900	0.2%	1,020	919	11.0%	2.4%
R-14	レジディア勒公園	大阪府大阪市	2006/1/11	94	1,170	0.3%	1,350	1,102	22.5%	6.6%
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%	2,210	1,861	18.7%	9.9%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8/20	198	2,330	0.6%	2,740	2,223	23.2%	3.5%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4/10	124	1,340	0.3%	1,390	1,229	13.0%	3.9%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1/15	56	936	0.2%	1,040	879	18.3%	4.9%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1/14	39	324	0.1%	356	300	18.6%	2.7%
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2/2	38	685	0.2%	741	638	16.0%	5.0%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12/19	179	1,640	0.4%	1,810	1,539	17.6%	0.9%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12/5	103	1,320	0.3%	1,290	1,260	2.3%	1.1%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1/25	100	1,130	0.3%	1,230	1,055	16.5%	1.4%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5/25	33	831	0.2%	848	788	7.5%	4.1%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1/17	48	701	0.2%	710	674	5.3%	13.5%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11/17	122	3,700	0.9%	3,890	3,491	11.4%	3.1%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2/2	56	1,050	0.2%	1,070	995	7.5%	1.2%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12/19	27	751	0.2%	792	717	10.4%	3.9%
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%	2,250	1,910	17.8%	0.9%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8/22	108	1,100	0.3%	1,470	1,154	27.3%	7.5%
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%	840	661	27.0%	4.8%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1/30	67	529	0.1%	697	536	30.0%	2.5%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2/22	63	494	0.1%	615	502	22.3%	2.8%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2/11	127	1,400	0.3%	1,740	1,463	18.9%	8.7%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3/6	84	1,000	0.2%	1,220	1,053	15.8%	7.8%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7/31	68	989	0.2%	1,180	1,008	17.0%	4.8%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1/22	173	2,380	0.6%	2,820	2,407	17.1%	2.6%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2/7	122	1,206	0.3%	1,490	1,224	21.7%	3.6%
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%	3,390	2,774	22.2%	3.6%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3/1	56	894	0.2%	1,020	921	10.7%	1.1%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2/21	97	1,921	0.5%	2,230	1,967	13.3%	9.1%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1/16	86	972	0.2%	1,110	1,001	10.8%	2.8%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2/8	168	1,483	0.4%	1,900	1,528	24.3%	0.7%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9/4	57	1,227	0.3%	1,370	1,258	8.9%	8.9%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3/19	75	874	0.2%	922	898	2.6%	12.4%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9/3	178	3,232	0.8%	3,920	3,354	16.9%	7.1%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1/25	67	1,705	0.4%	1,790	1,815	-1.4%	2.3%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2/27	127	2,862	0.7%	3,420	2,975	14.9%	3.1%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11/11	168	1,796	0.4%	2,080	1,872	11.1%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1/31	85	1,052	0.3%	1,230	1,097	12.1%	5.8%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6/20	105	1,117	0.3%	1,390	1,167	19.1%	2.3%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9/12	72	593	0.1%	742	626	18.5%	2.1%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1/22	85	1,062	0.3%	1,200	1,117	7.3%	1.1%
221物件合計				19,078	417,637	100.0%	443,096	407,805	8.7%	2.7%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	83	5,182	185,439	44.4%	186,953	180,789	3.4%
C 都心部	67	5,633	120,253	28.8%	133,156	117,895	12.9%
S 首都圏	22	2,982	42,274	10.1%	45,216	40,256	12.3%
R 政令指定都市等	49	5,281	69,670	16.7%	77,771	68,864	12.9%
221物件合計	221	19,078	417,637	100.0%	443,096	407,805	8.7%

## ※参考 2015/1期取得済物件と取得後ポートフォリオ

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	算定価格(百万円)
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8/11	55	1,168	1,230
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2/29	71	1,700	1,810
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2/16	208	2,644	3,060

※ 取得決議済み物件を含む

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率
P 都心主要7区	83	5,182	185,439	43.8%
C 都心部	69	5,759	123,121	29.1%
S 首都圏	22	2,982	42,274	10.0%
R 政令指定都市等	50	5,489	72,314	17.1%
224物件合計	224	19,412	423,149	100.0%

\* 本資料は情報提供の目的のうちのものであり、特定の商品の募集・勧説・販売等の目的のうちのものではありません。また、予告なく内容が変更される場合があることをご了承ください。お問い合わせは  
株式会社アドバンス・リジデンス・インベストメント・コーポレーションへお問い合わせください。  
＊本資料の内容は閣下の意見、完全な意見のうちのものであり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではございません。また、将来の収益や資本回収の可能性、この点に関する意見は、将来的な収益や資本回収の可能性を保証するものではございません。  
＊本資料の内容は法、将来的な収益や資本回収の可能性を含むものであり、この点に関する意見は、将来的な収益や資本回収の可能性を保証するものではありません。  
＊建物取引業法等の関係法令、及く東京証券取引所上場規則等に基づく旨の以下のとおりです。  
＊なお、本資料は提供される情報、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  
賃貸人の投資口が法的投資法人債の譲り受け方など該当会員の下記に示す。本投  
資のための投資を行った際、投資家自身の判断又は責任で投資を行った旨の記載があります。本投  
資のための投資を行った際、投資家自身の判断又は責任で投資を行った旨の記載があります。

