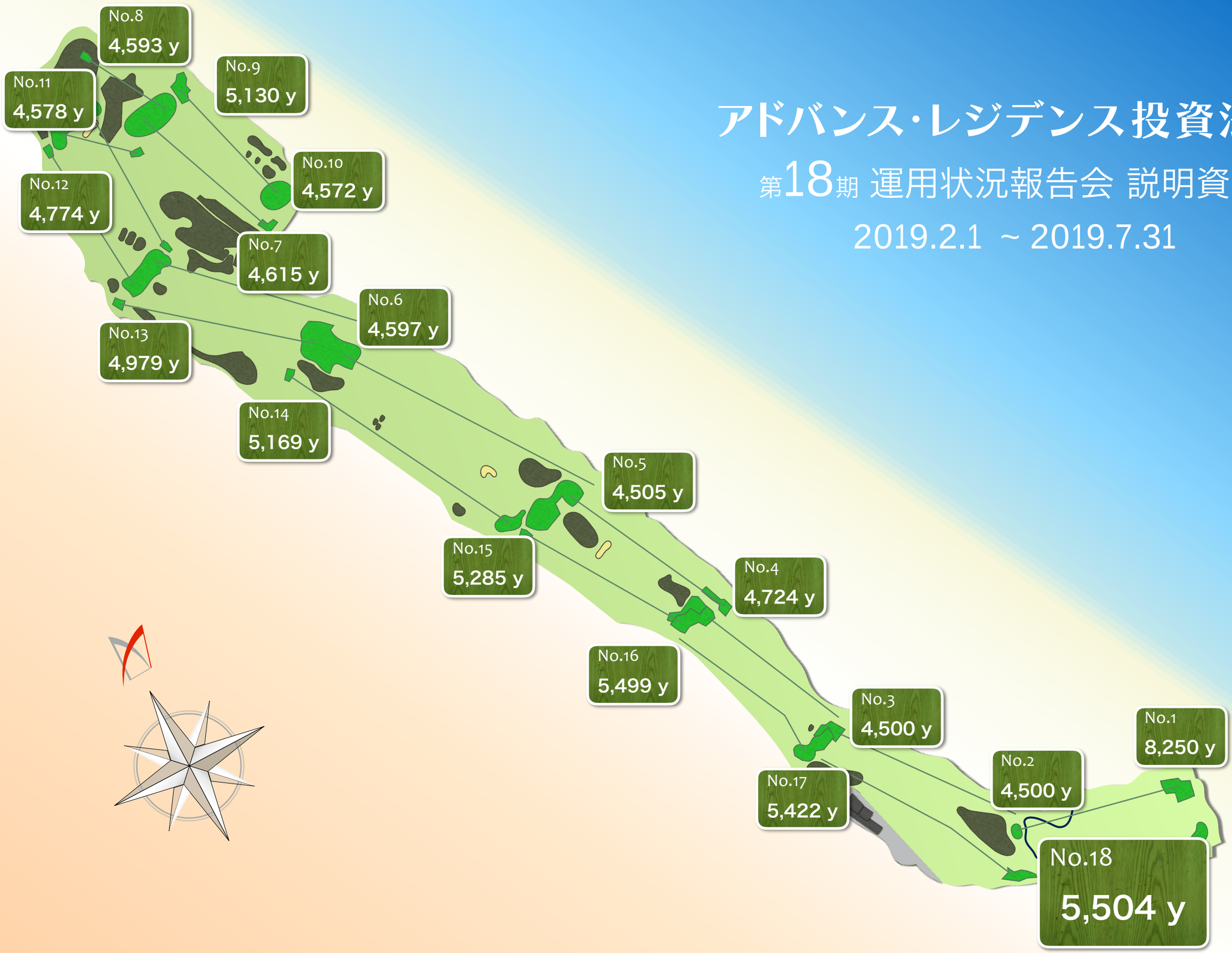


アドバンス・レジデンス投資法人

第18期 運用状況報告会 説明資料

2019.2.1 ~ 2019.7.31

アドバンス・レジデンス(ADR)

C-65 レジディアタワー上池袋

2019年10月17日現在

証券コード	：3269
投資対象	：賃貸住宅
スポンサー	：伊藤忠商事
決算月	：1月 / 7月
配当月	：4月 / 10月
最低購入単位	：1口 (359,000円)
予想分配金	：11,000円 (業績予想2期分)
分配金利回り	： 3.1%*

＊想定利回りは、2019年10月17日現在の投資口価格及び2020/1期、2020/7期予想分配金を基に算出。

格付機関による評価

日本格付研究所	格付投資情報センター
AA	AA-
(安定的)	(安定的)

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

目　次

決算ハイライト	4
台風１９号の影響	6
資　産　取　得	7
賃貸運営の実績	10
資産価値の維持・向上	15
財務状況	19
予想分配金	23
参考情報	29

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

2019/7期 決算ハイライト

過去最高の稼働率・賃料上昇が加速

1口当たり分配金　**前期比 +82円**

1口当たり純利益(EPU)　**5,254円**　前期比　+1.6%

1口当たり分配金(DPU)　**5,504円**　前期比　+1.5%

保有資産含み益　**1,531億円**　含み益率　36.1%

資産取得

レジディア新大阪Ⅱを取得

取得価格　**647**百万円

償却後利回り*　**4.3**%

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

賃貸運営

稼働率過去最高・賃料上昇が加速

期中平均稼働率

97.1%

（業績予想比 **+0.5**%）

PF全体賃料上昇率*

0.68%

10期 **連続**の上昇

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

財務状況

信用格付

JCR:　**AA**　（安定的）

R&I:　**AA-**　（安定的）

有利子負債比率*　**49.9**%

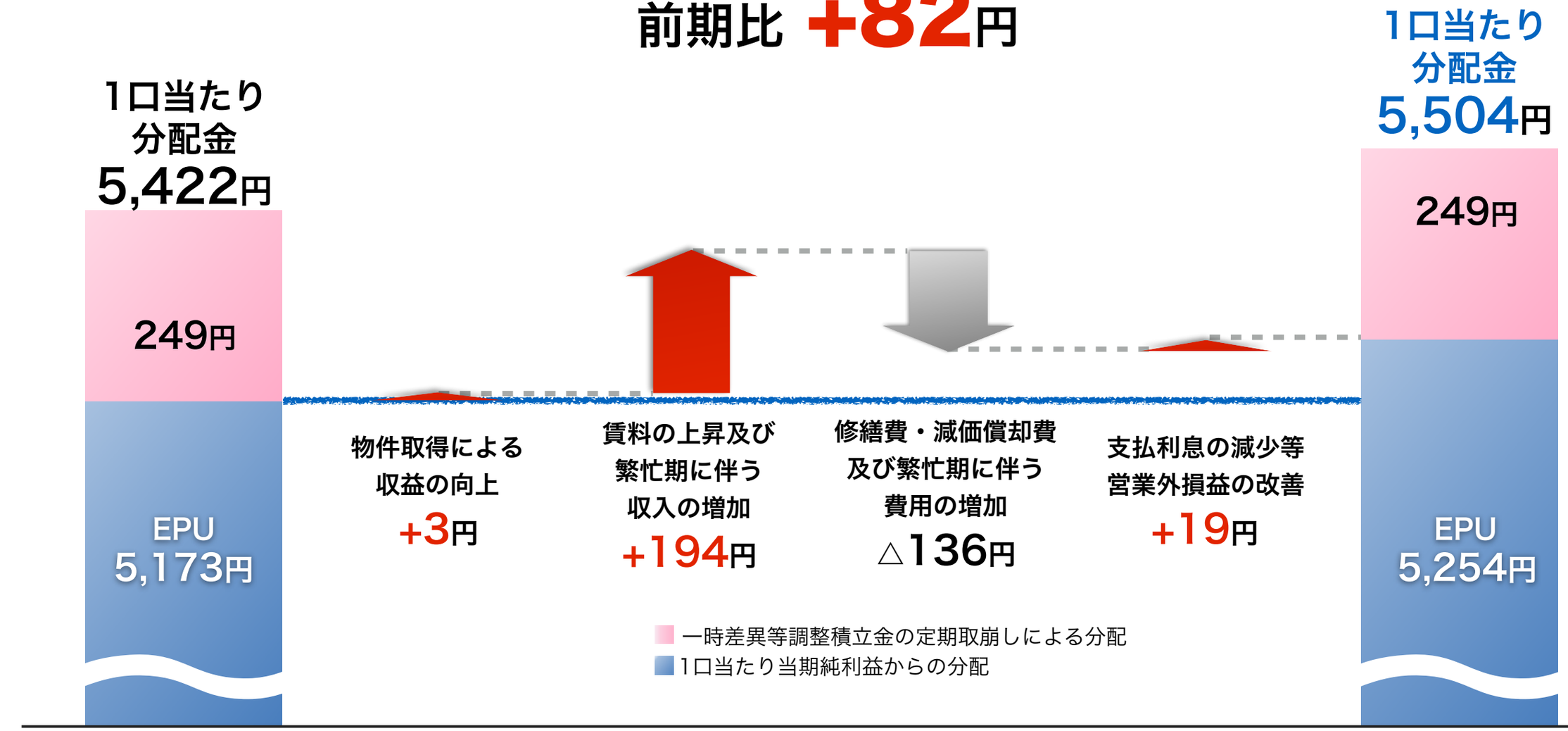
* 2019/7期末現在の有利子負債総額 ÷ 2019/7期末現在の総資産額

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

1口当たり分配金の前期比較

賃料上昇が分配金の向上に大きく寄与

前期比 **+82円**



	2019/1期 (実績)	2019/7期 (実績)
稼働率	97.0%	97.1%

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

台風19号の影響について

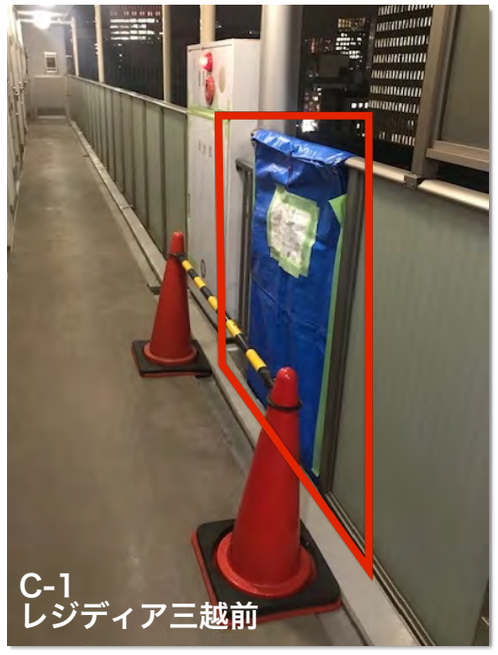
* 2019年11月17日現在

人的被害なし
物件の損害は軽微*

損害状況の一例

- 雨水の侵入・漏水の発生
- 植栽の倒木
- ガラスの破損
- 外壁タイルの一部落下

廊下 腰壁ガラスの破損



C-1
レジディア三越前

外壁タイルの一部落下

C-22
レジディア築地

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

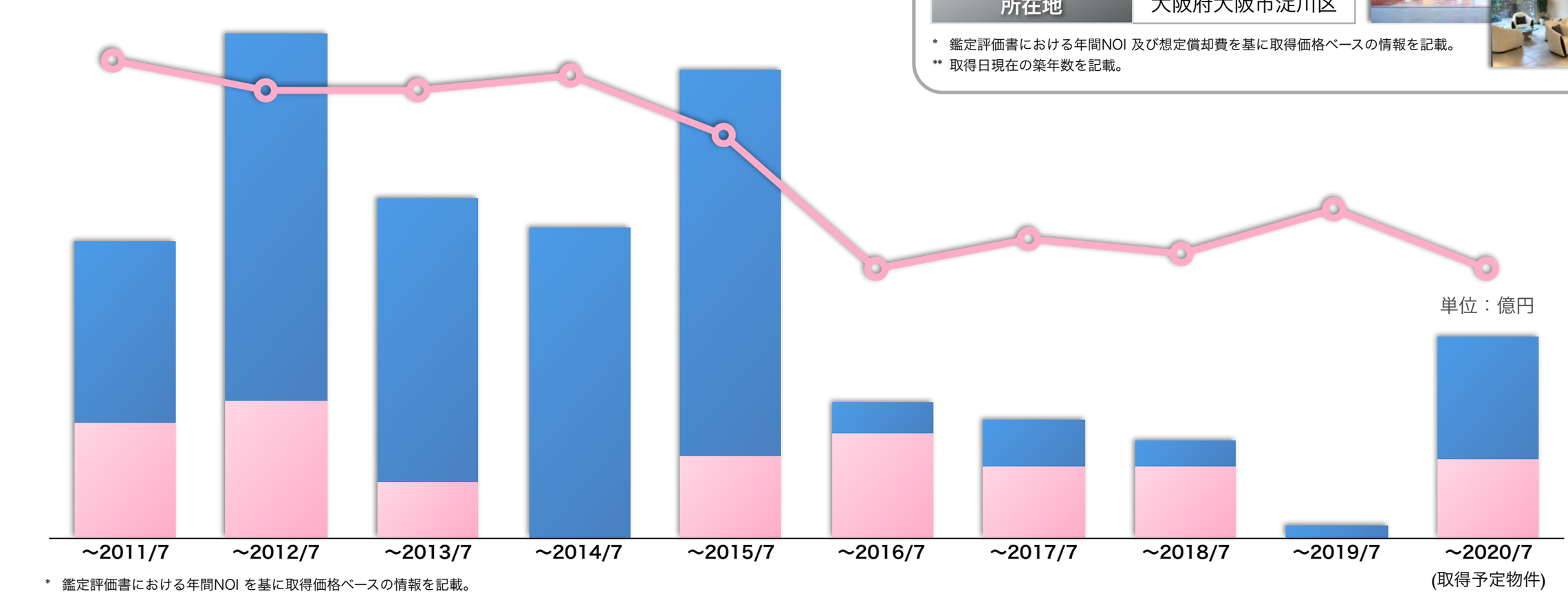
資産取得

資産取得実績の推移

資産の厳選取得を継続

合併来の取得実績

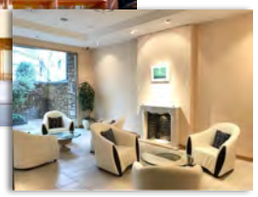
取得物件の平均NOI利回り* スポンサーグループから取得 マーケットから取得



* 鑑定評価書における年間NOI を基に取得価格ベースの情報を記載。

2019/7期 取得資産

	レジディア新大阪Ⅱ
取得価格	647百万円
取得価格／鑑定価格	92.3%
NOI利回り*	5.0%
償却後利回り*	4.3%
築年数**	11.3年
所在地	大阪府大阪市淀川区



* 鑑定評価書における年間NOI 及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。
** 取得日現在の築年数を記載。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

スポンサーパイプライン

2019/7期末現在

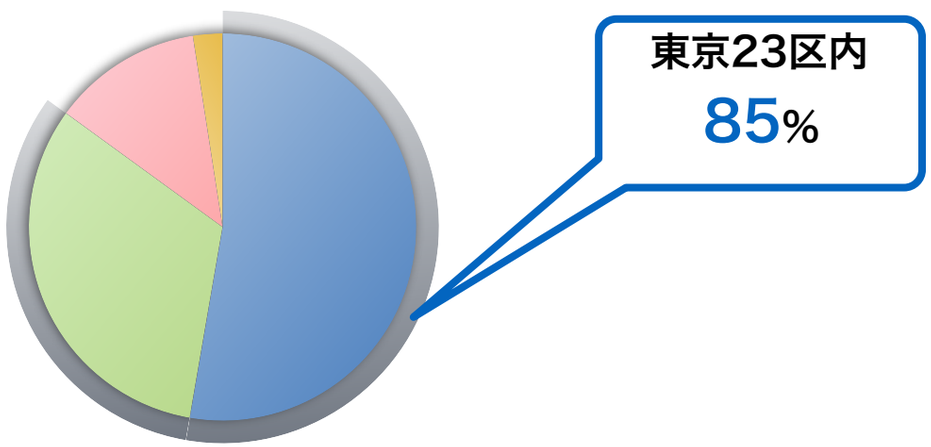
計24物件　想定規模 約406億円*　(竣工済 339億円)

(第6回公募増資による取得後想定)

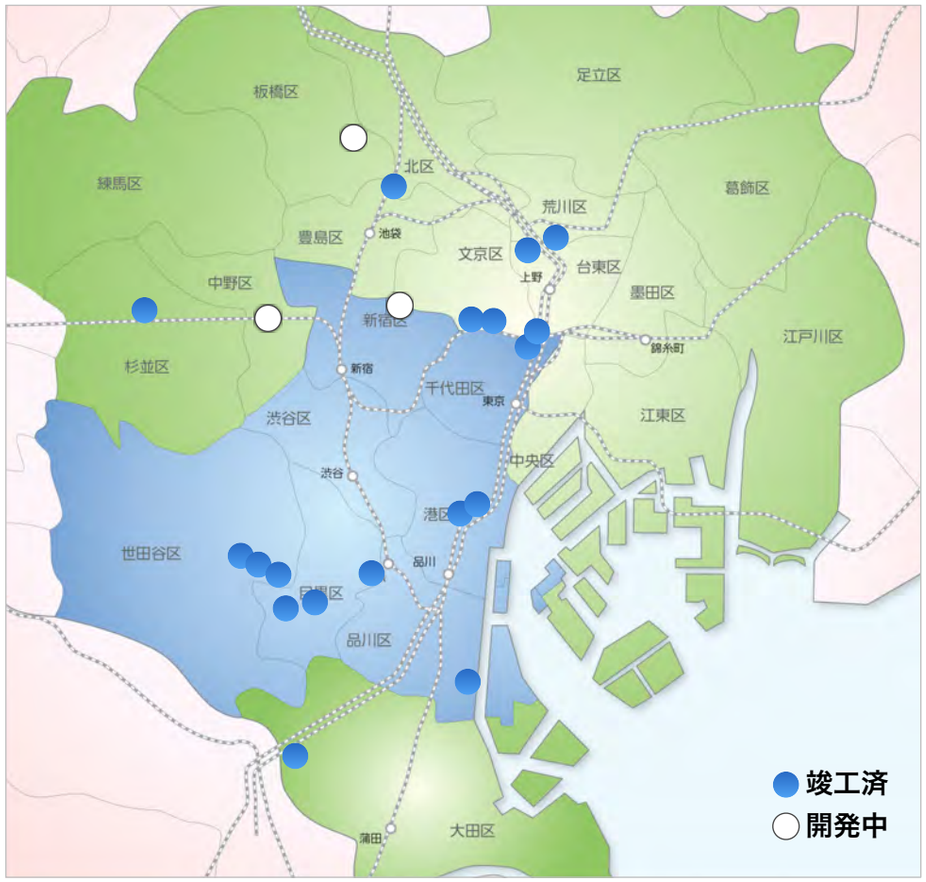
伊藤忠グループの開発案件

ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
都心主要7区	12 物件	773 戸	214 億円	179 億円
都心部	9 物件	386 戸	131 億円	109 億円
首都圏	2 物件	445戸	51 億円	51 億円
政令指定都市等	1 物件	94 戸	10 億円	-
計	24 物件	1,698 戸	406 億円	339 億円



東京23区内における開発案件の所在地



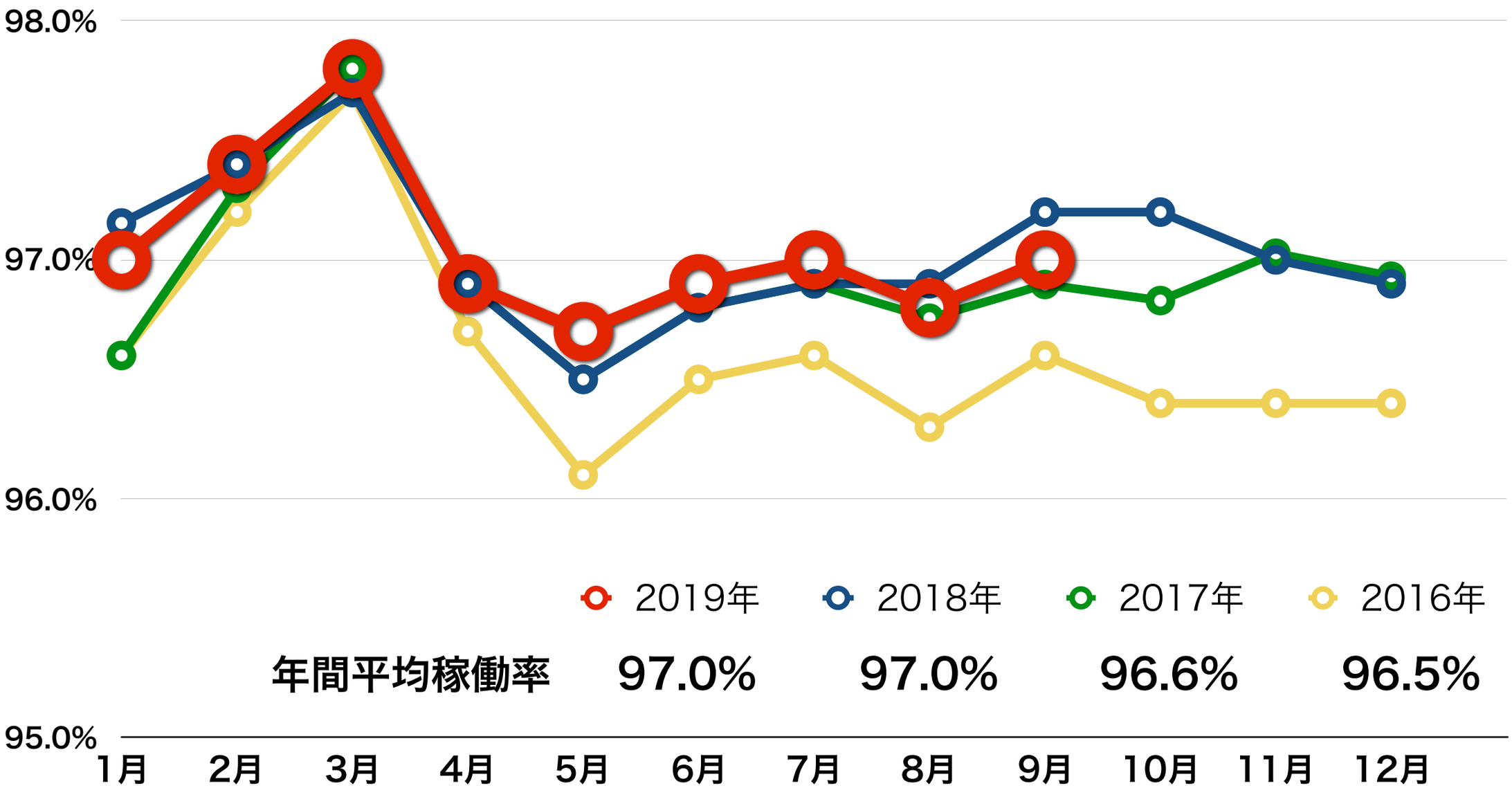
* 想定規模とは資産運用会社による試算金額であり、実際の取得価格とは異なる場合があります。また、2019年9月10日現在でこれらの物件を本投資法人が取得を決定しているものはありません。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

賃貸運営の実績

稼働率の推移

高稼働を維持

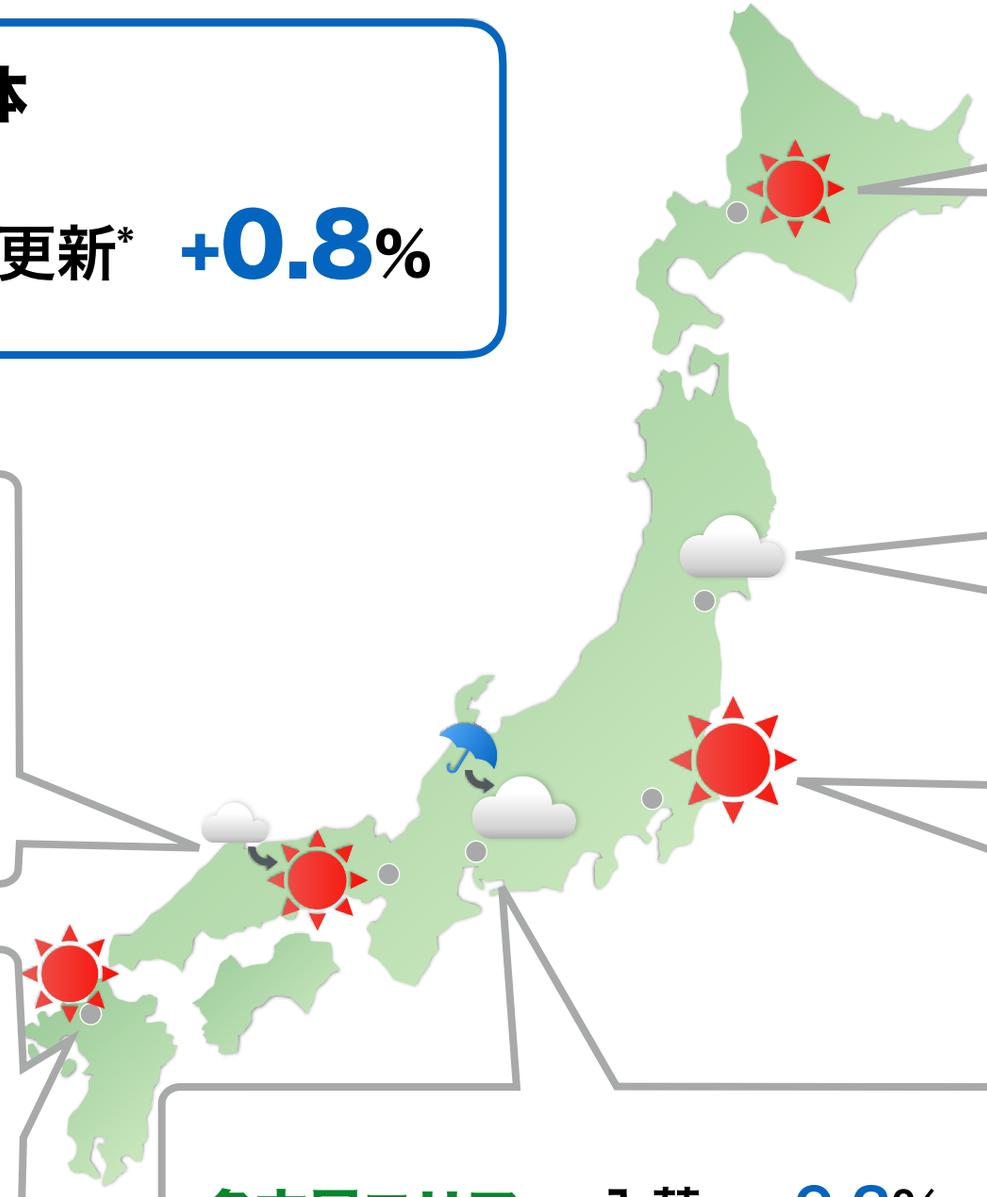


© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

エリア別 賃料変動率

ポートフォリオ全体

入替* **+5.0%**　更新* **+0.8%**



札幌エリア　(面積シェア** 5.8%)

入替 **+1.8%**　更新 **+0.0%**

仙台エリア　(面積シェア 3.2%)

入替 **△0.5%**　更新 **+0.5%**

関西エリア

(面積シェア12.0%)

入替 **+3.4%**

更新 **+0.3%**

首都圏エリア　(面積シェア 67.7%)

入替 **+6.2%**　更新 **+1.0%**

福岡エリア

(面積シェア 3.8%)

入替 **+1.8%**

更新 **+0.2%**

名古屋エリア

(面積シェア 7.5%)

入替 **△0.2%**

更新 **+0.4%**

東京23区全体　(面積シェア 57.2%)

入替 **+6.5%**　更新 **+1.0%**

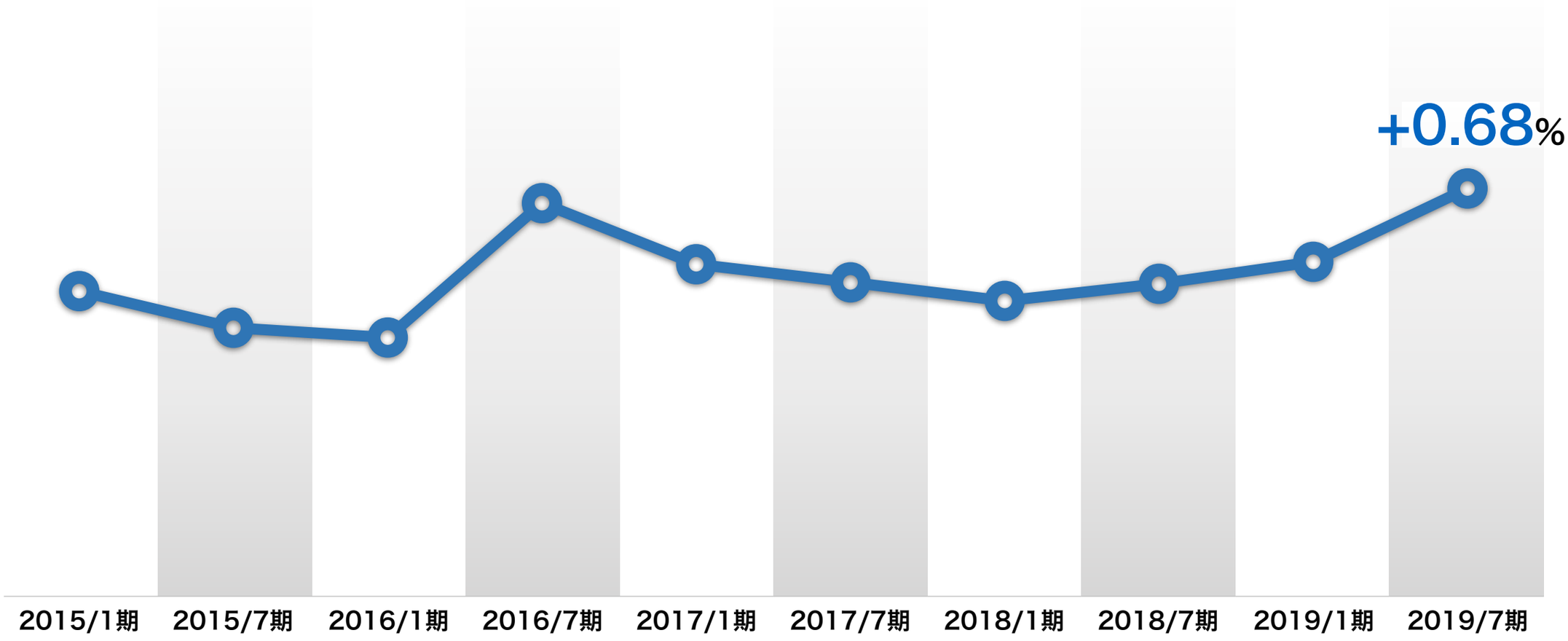
© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

*　期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。
**　面積シェアとは各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。

好調な賃料の推移

5年間　継続的に賃料は上昇

10期連続の上昇　上昇幅の拡大



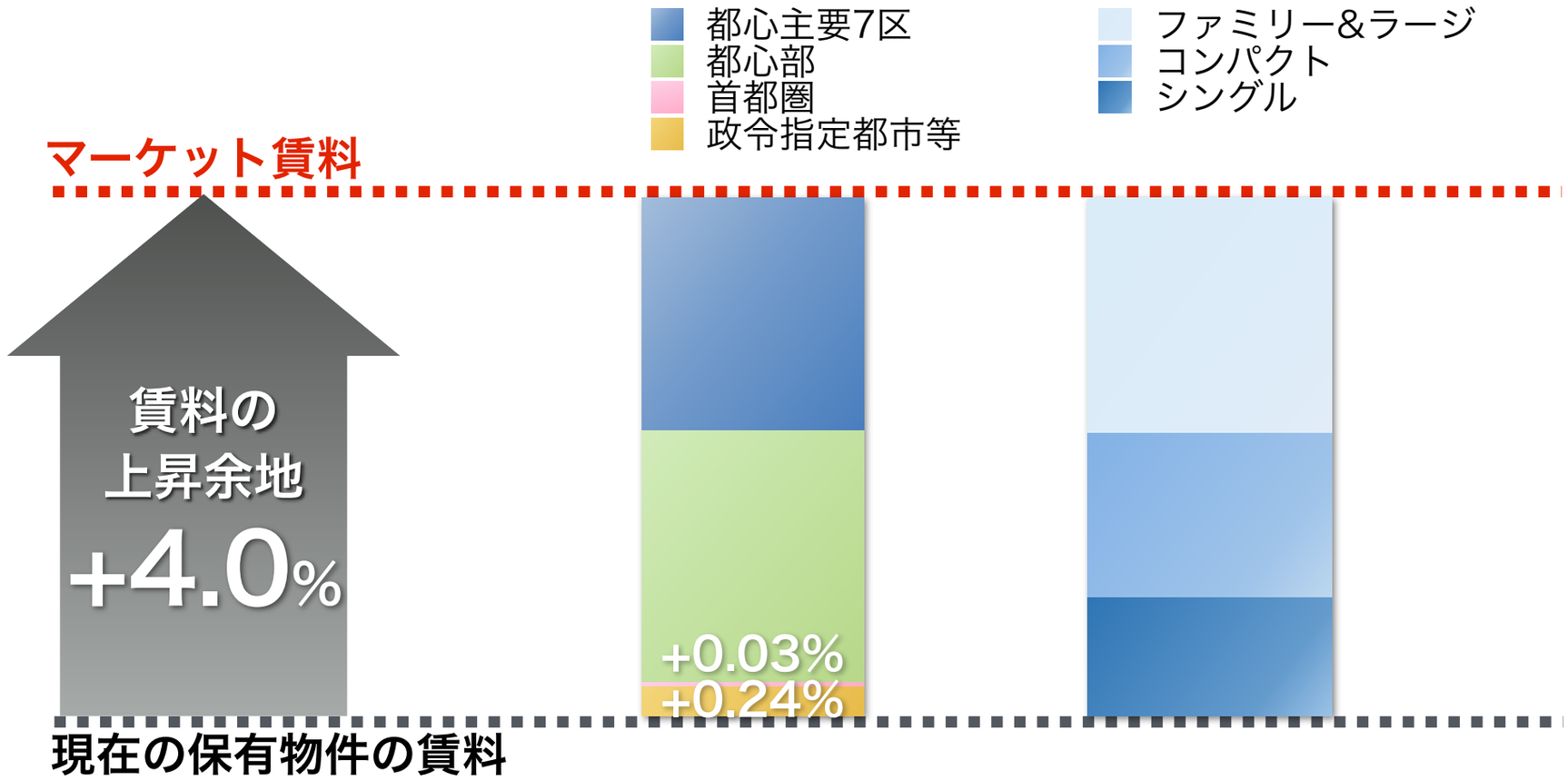
＊ 各期において通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

賃料上昇余地の拡大

マーケットの賃料まで引き上げることで、

分配金は1口当たり 315円 (毎期30円ずつ) の上昇余地*



* 第6回公募増資後の想定発行済投資口数1,385,000口を前提に2019/1期以前の成約住戸が2019/7期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合における1口当たり分配金への影響額を算出しています。
また、影響額を直近1年間における平均入替期間4.3年で除すことで1期毎の増加金額を算出しています。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

資産価値の維持・向上

大規模修繕工事

～ 2019/7期 実施例 ～

実施件数：9物件　総工事金額：544百万円

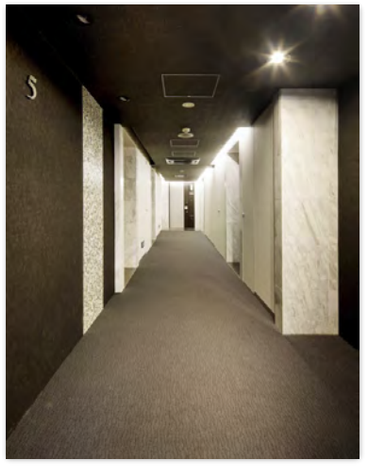
レジディア代官山

所 在 地　：東京都渋谷区代官山町1番4号
延 床 面 積　：2,859.12 ㎡
構造・規模　：RC造　地下1階付8階建
賃貸可能戸数：42戸
建 築 時 期　：2004年7月(築15年)
工 事 金 額　：61百万円

before

after

外壁タイルの剥落防止対策の実施
共有部の質感向上



© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

バリューアップ工事

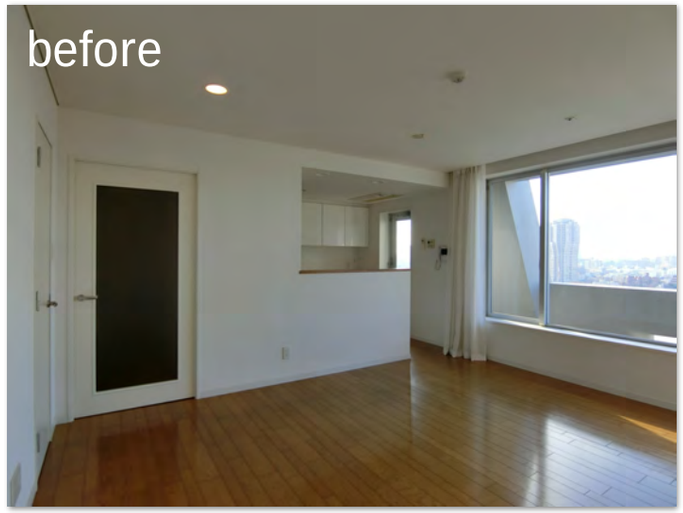
～ 2019/7期 実施例 ～

専有部のリフォームを30室で実施

平均賃料上昇率　+22.8 %*

レジディアタワー麻布十番 (東京都港区)　築17年

before



after

面積/間取り	118.50㎡ / 2LDK
工事費用	7百万円
賃料上昇率**	+33.3%

* 2019/7期実施戸数30戸のうち、成約戸数20戸 (2019年7月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

** リフォーム工事実施前の月額賃料から工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率を記載しています。

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

財務状況

財務状況

基本情報

日本格付研究所（JCR)

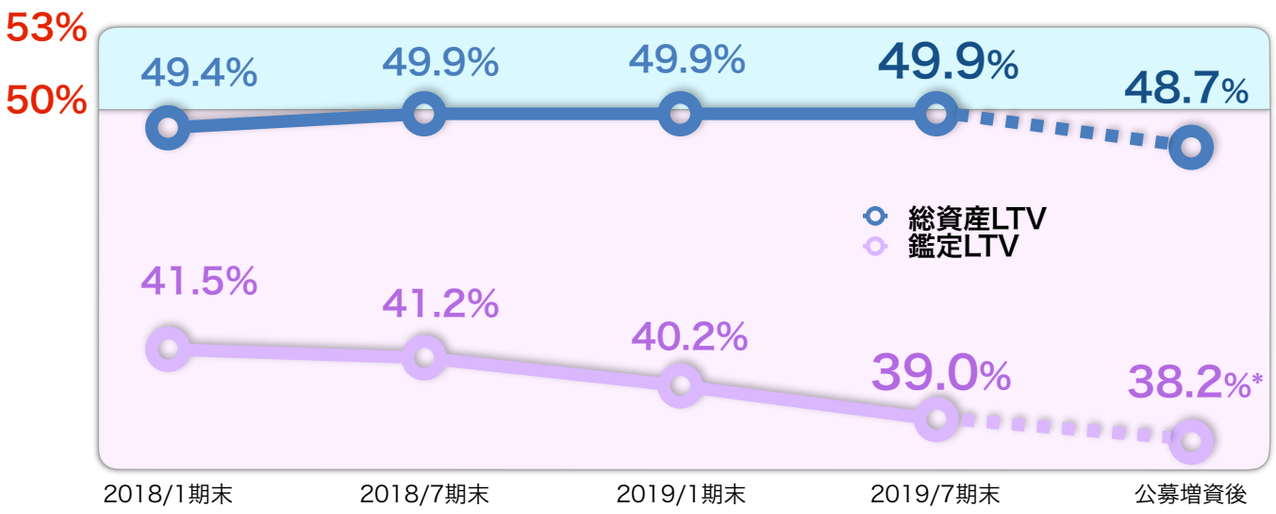
AA　（安定的）

格付投資情報センター（R&I)

AA-　（安定的）

	2019/1期末	2019/7期末		前期末比
借入金	1,969億円	1,883億円	(83.6%)	△86億円
投資法人債	290億円	370億円	(16.4%)	+80億円
合計	2,259億円	2,253億円	(100.0%)	△6億円

有利子負債比率(LTV) の推移



* 公募増資後の鑑定LTV＝2020/4に予定されている物件取得資金借入後の有利子負債の総額 ÷ (2019/7期末における鑑定評価額合計 + 取得(予定)物件の取得時鑑定評価額 - 譲渡物件の2019/7期末における鑑定評価額)

基本方針

総資産LTV 53% 以下、かつ鑑定LTV 50% 以下で運用

借入余力

2019/7期末現在

298億円

第6回公募増資後

426億円**

** 第6回公募増資において第三者割当による新投資口の発行が全て行われ、2020/4に予定されている物件取得資金借入後の想定金額です。

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

安定的な財務基盤の構築

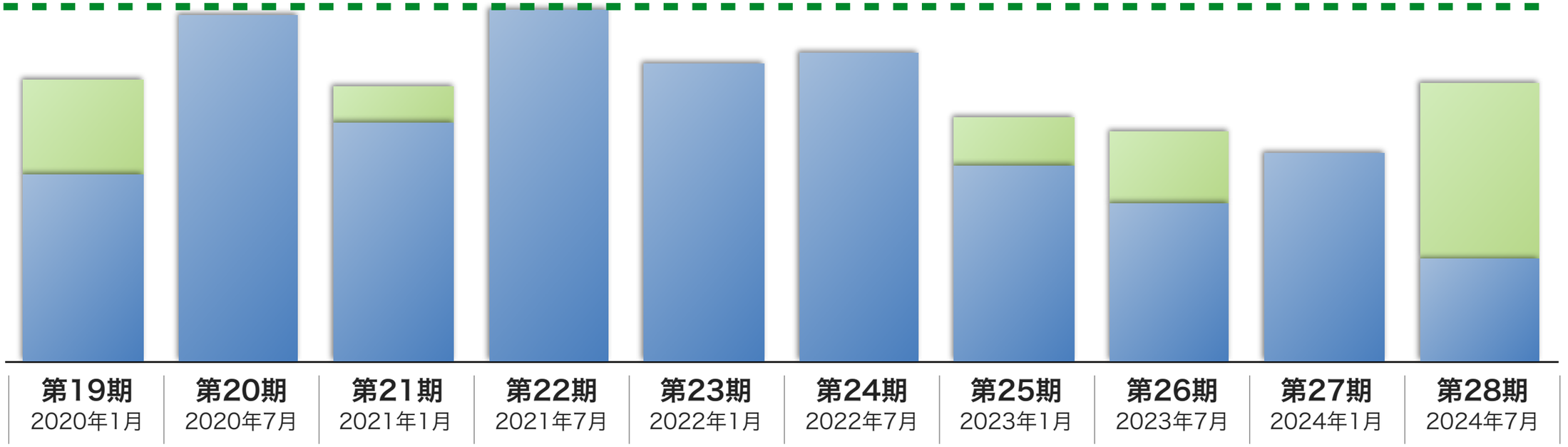
金利を**固定化**(金利の固定化比率 **98 %**)

返済日を**分散**させた調達

ADRのコミットメントライン枠 **200**億円

期当たり **150**億円を上限に運用

単位：億円



© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

メモ

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

予想分配金

第6回公募増資の概要

	第6回公募増資
発行決議日	2019年9月10日
公募価格	334,425円
新投資口発行数 （第三者割当分含む）	35,000口
調達金額	113億円
増資時取得資産	9物件 154億円

取得資産		取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能個数 (戸)	築年数*	取得(予定)日
P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ		1,915	57	12.0年	2019年９月26日
P-112 レジディア市谷砂土原		4,085	28	11.5年	2019年９月26日
P-113 レジディア西小山		1,671	56	1.6年	2019年11月１日
P-114 レジディア南品川Ⅱ	スポンサー	2,120	83	3.9年	2020年４月22日
P-115 レジディア神楽坂Ⅱ	スポンサー	1,110	23	3.1年	2020年４月22日
C-90 レジディア池上Ⅱ		1,074	42	3.0年	2019年11月１日
C-91 レジディア笹塚Ⅲ	スポンサー	1,361	44	0.6年	2020年４月22日
R-78 レジディア榴岡公園		740	63	13.6年	2019年12月27日
R-79 レジディア仙台上杉	スポンサー	1,409	92	0.5年	2020年４月22日
		15,485	488	6.4年	

譲渡資産	譲渡予定価格 (百万円)	19/7期末簿価 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	譲渡益 (百万円)	譲渡日
C-10 レジディア東銀座	5,740	4,980	5,740	647	2019年９月26日

＊ 2019年9月10日現在。

	本取組み前	本取組み後
資産規模 （取得価格ベース）	4,487億円	4,589億円
総資産LTV	49.9%	48.7%
取得余力	298億円	426億円
1口当たりNAV	270,753円	273,031円
1口当たり分配金 （2020/1期予想）	5,349円	5,450円

取得資産

譲渡資産

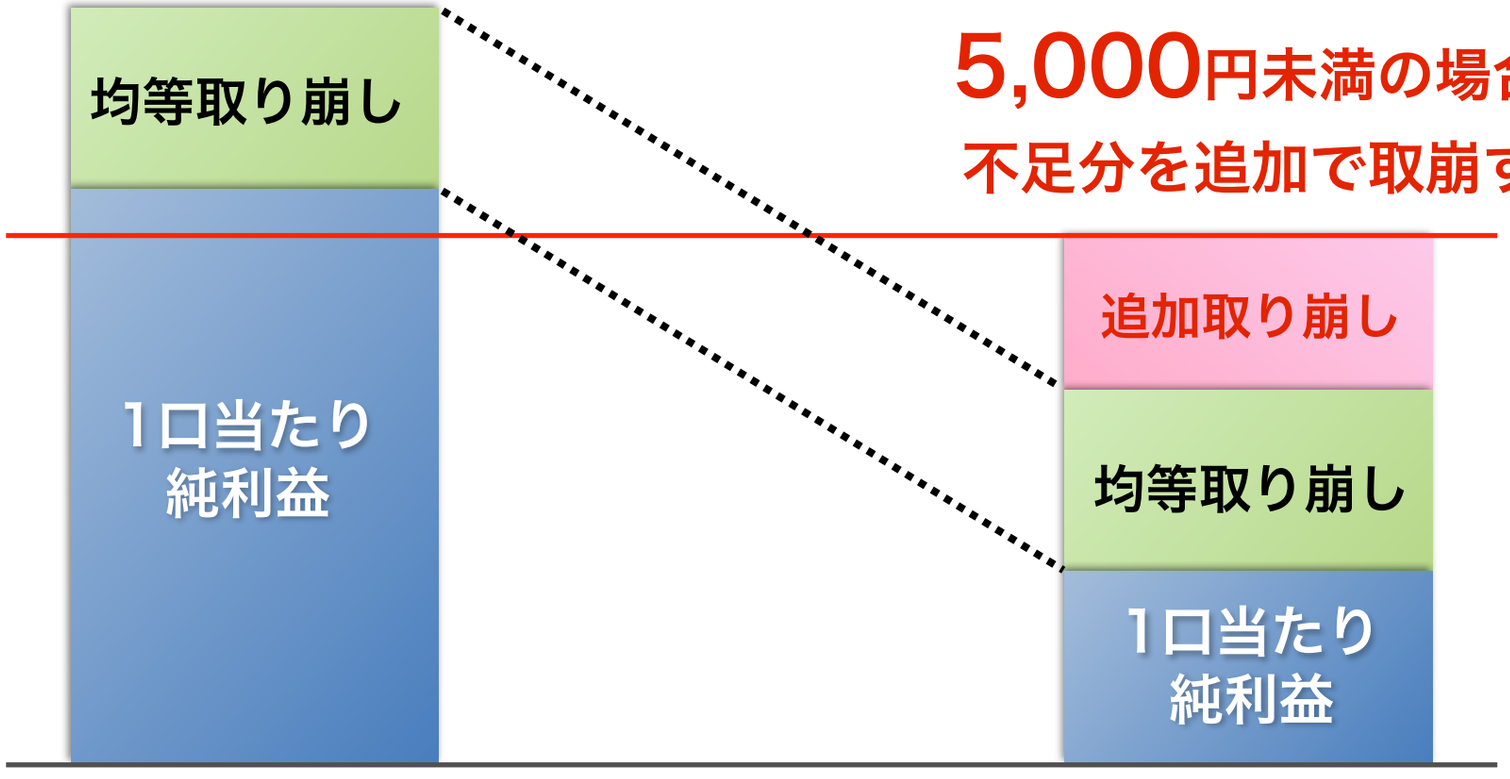
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配金戦略の見直し

分配金は 5,000円/期 以上を確保する方針*

変更後
一口当たり分配金
5,000円 以上

変更前
一口当たり分配金
4,500円 以上



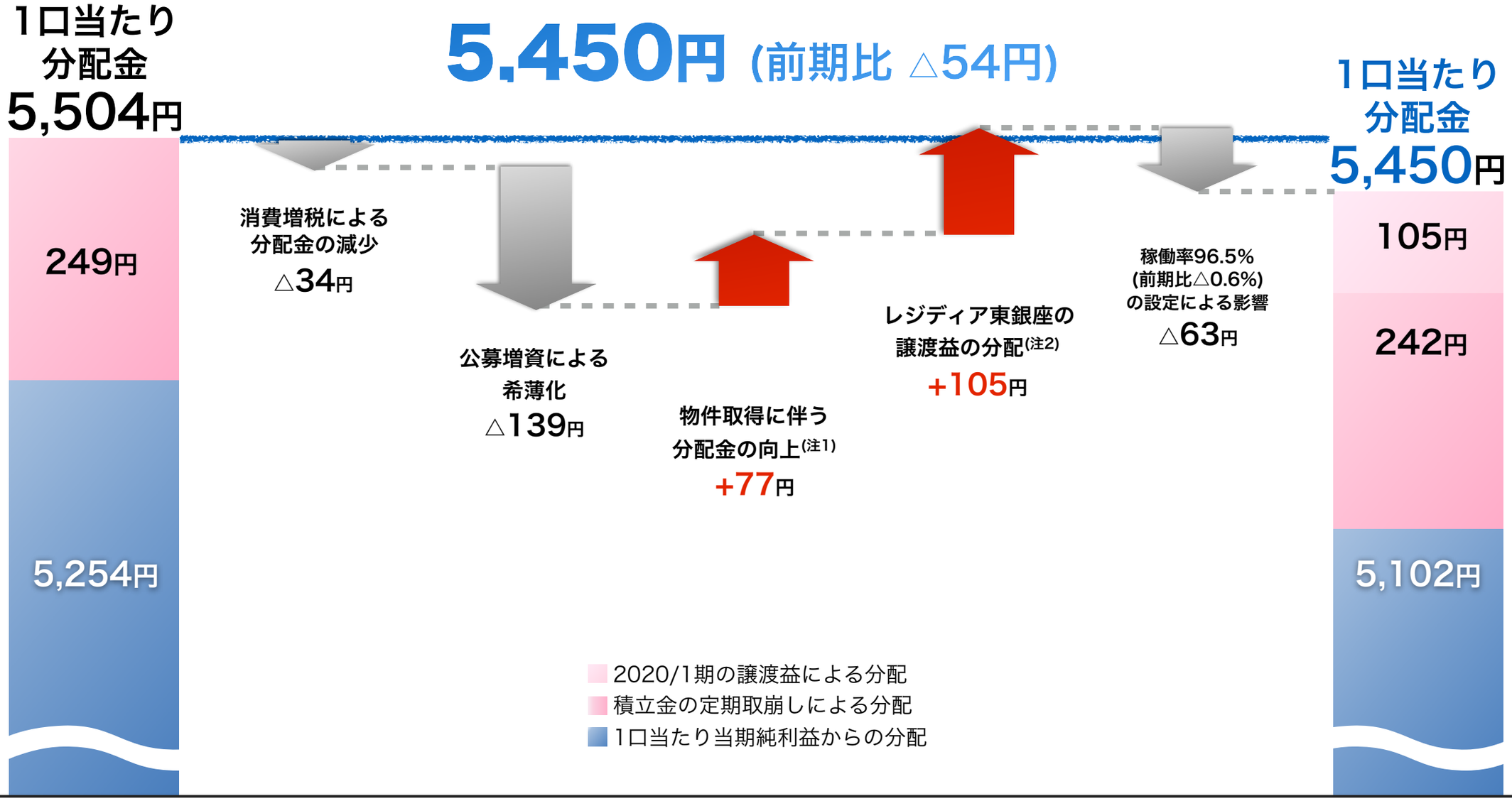
* 当該分配金戦略は、あくまで現時点における方針であり、将来にわたり分配金の額又は増配を保証するものではありません。実際に支払われる分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づき決定されます。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

業績予想 2020/1期

予想1口当たり分配金

5,450円 (前期比 △54円)

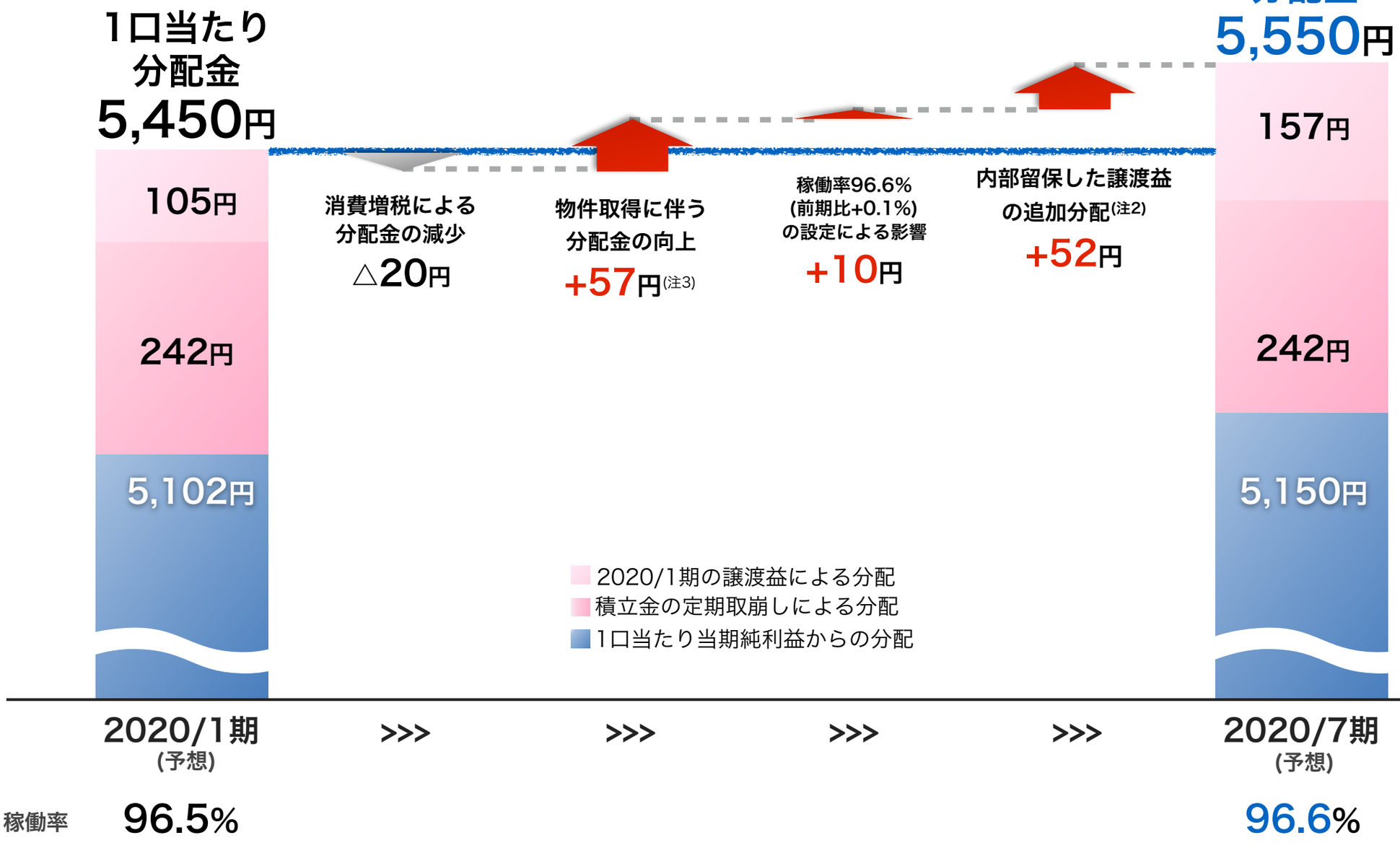


© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

業績予想 2020/7期

予想1口当たり分配金

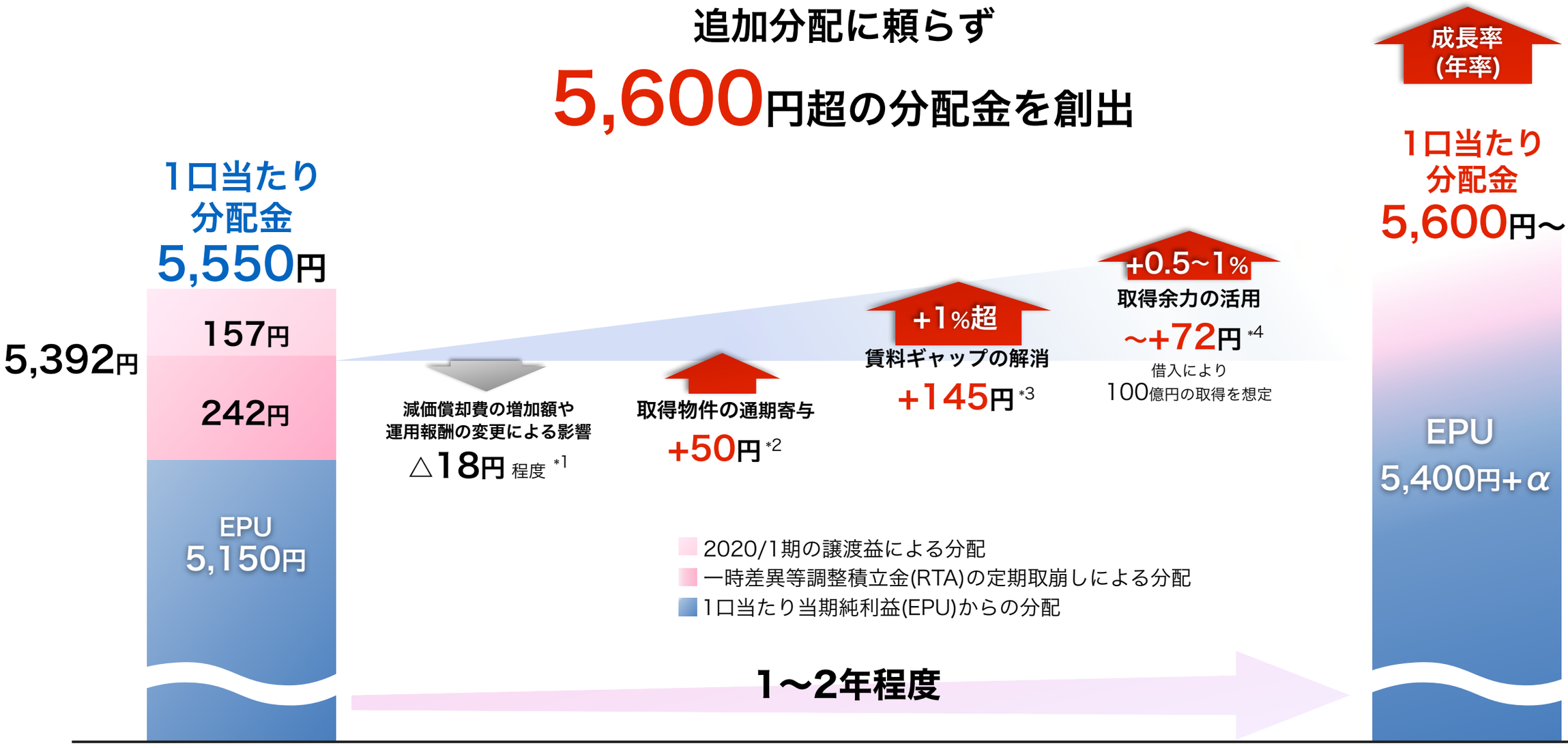
5,550円 (前期比 +100円)



© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

DPU目標水準

追加分配に頼らず
5,600円超の分配金を創出



本ページの内容は、第6回公募増資後の想定発行済投資口数1,385,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

*1　2021/7期に予想される減価償却費の2020/7期からの増加額及び2019年10月24日付投資主総会において決議予定の資産運用報酬の変更が有効になった場合の影響額を算出しています。

*2　2020/4に取得を予定している物件の収益が通期で寄与する影響額を算出しています。

*3　2019/7期末現在の賃料ギャップ及び平均入替期間を基に、2020/7期から2022/7期までに想定される影響額を算出しています。

*4　公募増資後の取得余力426億円を前提に、総額100億円の資産を取得した場合(想定償却後利回り3.8%及び借入金等の調達コスト1.0%)の影響額を算出しています。

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

参考情報

アドバンス・レジデンスの強み

安定分配のディフェンシブREIT

2019年9月10日現在

ASSET

住宅系J-REIT
最大*の資産規模

4,487億円

DEBT

長期×固定×分散による安定性

信用格付
JCR **AA**
R&I **AA-**

EQUITY

J-REIT **最大***の積立金

315億円(2019/7期分配後)

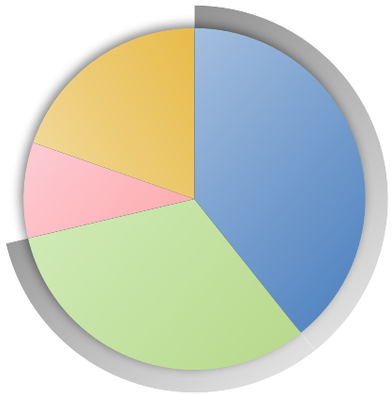
* 資産運用会社調べ：2019年9月10日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

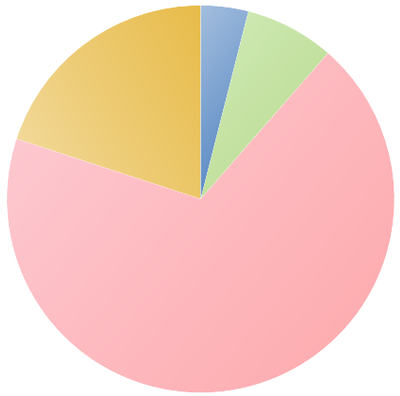
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模（取得価格ベース）
2019年7月31日現在	265 物件	791,673 ㎡	21,322 戸	4,487 億円
2020年4月22日予定	273 物件	805,775 ㎡	21,641 戸	4,589 億円

投資エリア
（取得価格ベース）



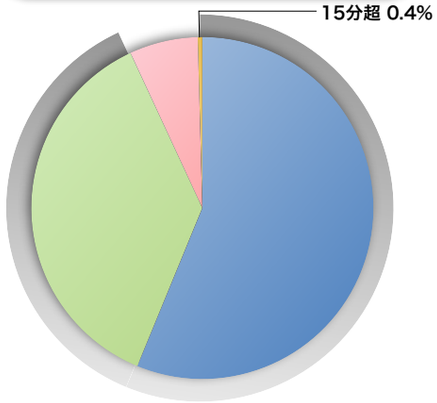
東京23区　71%

築年数
（取得価格ベース）
2019年9月10日現在



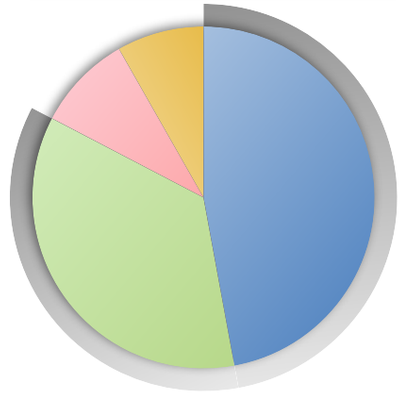
加重平均築年数　13.0年

徒歩分数
（取得価格ベース）



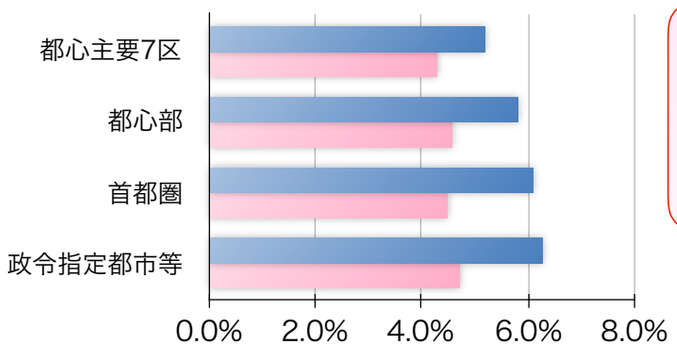
駅徒歩10分以内　93%

契約主体
（戸数ベース）
2019年7月末現在



パス・スルー型　82%

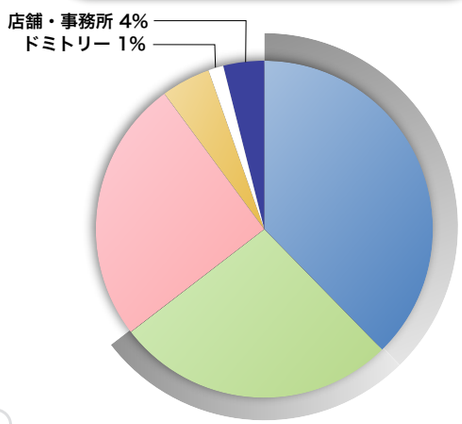
取得価格利回り***
（2019年7月期末保有物件）



ポートフォリオ全体

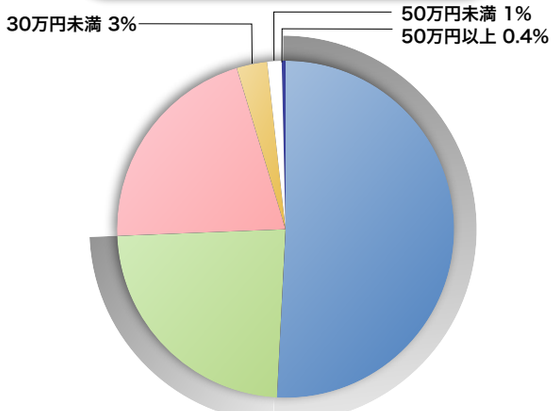
NOI利回り	5.7%
償却後利回り	4.5%

住戸タイプ
（面積ベース）



シングル+コンパクト　65%

賃料帯
（戸数ベース）
2019年7月末現在



15万円未満　74%

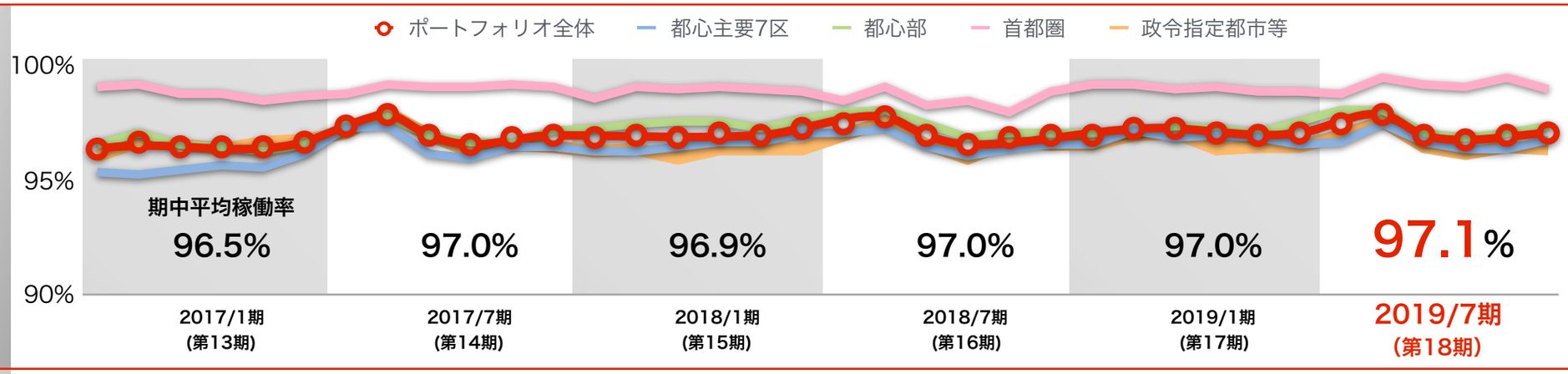
* 資産運用会社調べ：2019年9月10日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。
** 特に記載のない限り2020/1期及び2020/7期に予定している資産の取得譲渡による変動を含みます。
*** NOI利回り：2019/7期年換算実績NOI ÷ 取得価格　償却後利回り：(2019/7期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 取得価格

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

確かな歩み　確かな成長

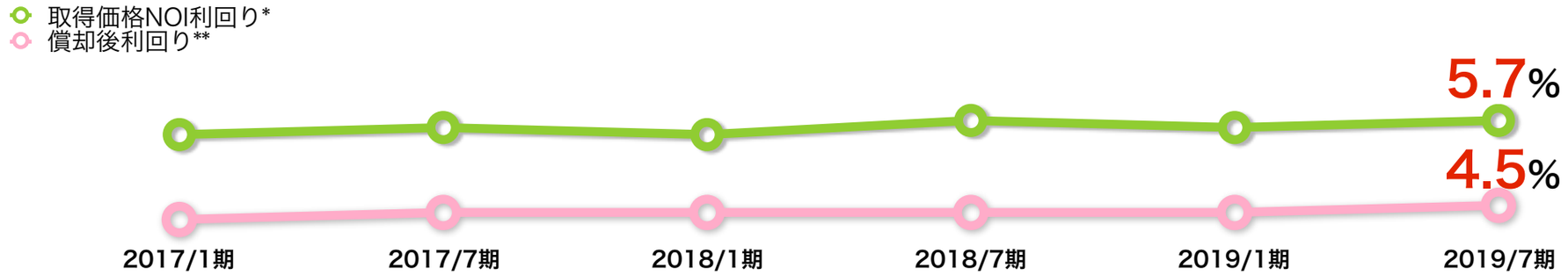
アセット

稼働率



高稼働を維持

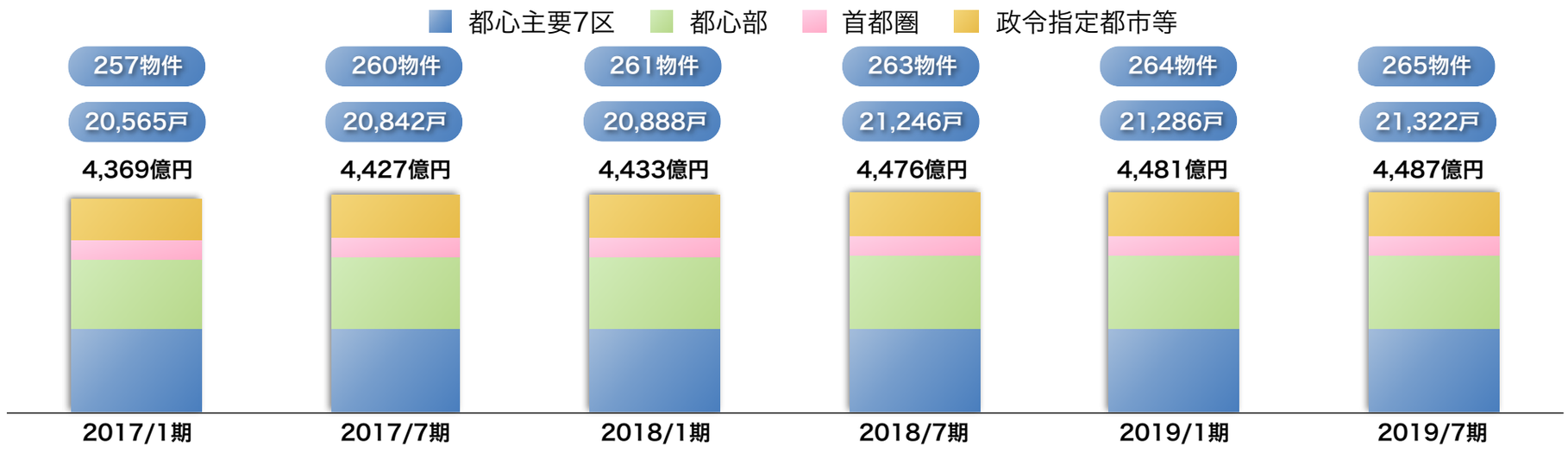
収益力



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

安定した利回り

資産規模



住宅系J-REIT最大の資産規模

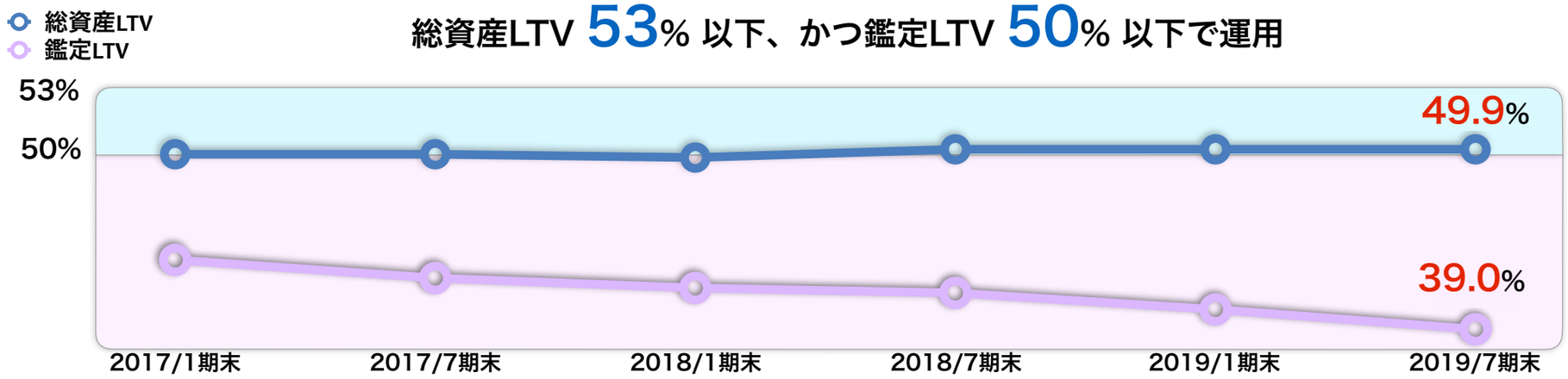
4,400億円超

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

デット

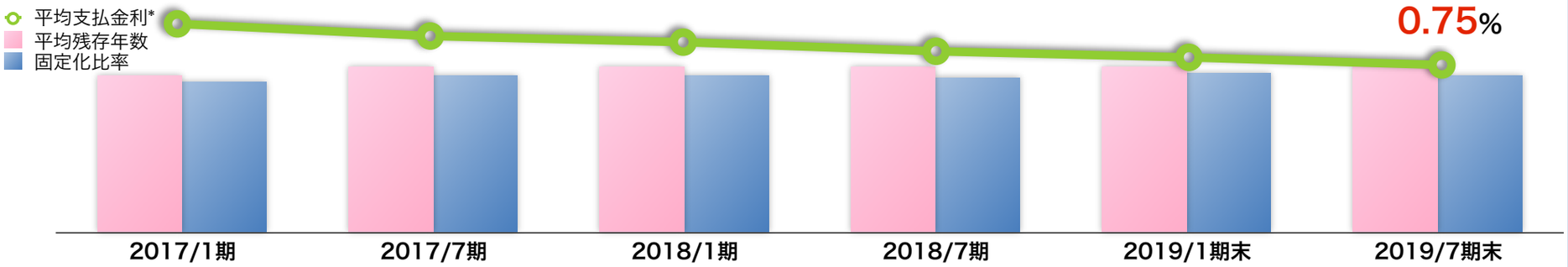
LTV

総資産LTV 53% 以下、かつ鑑定LTV 50% 以下で運用



環境変化に備えた負債比率借入余力
約 300 億円
（総資産LTV53%まで）
（2019/7期末現在）

負債

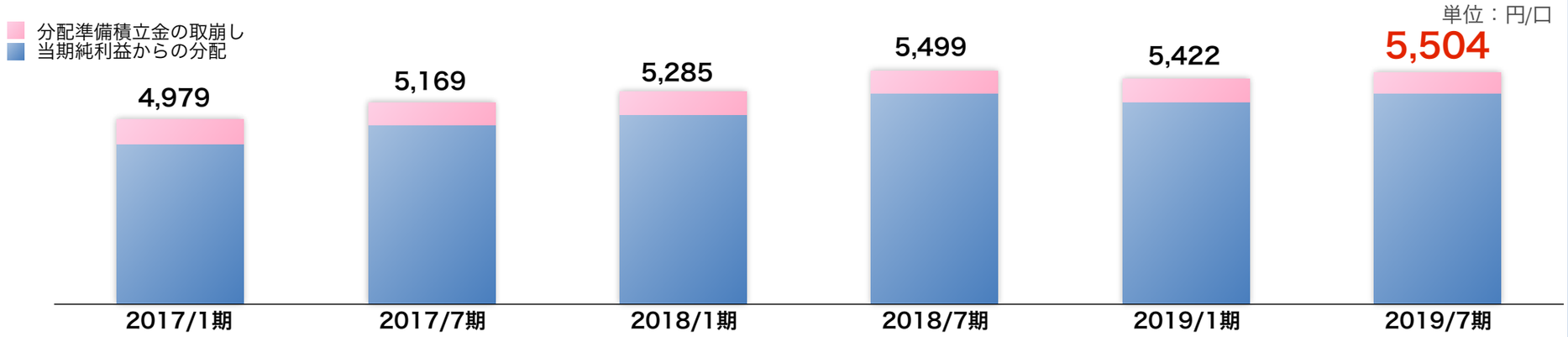


* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

安定性を維持しながらの金利低減を実現

エクイティ

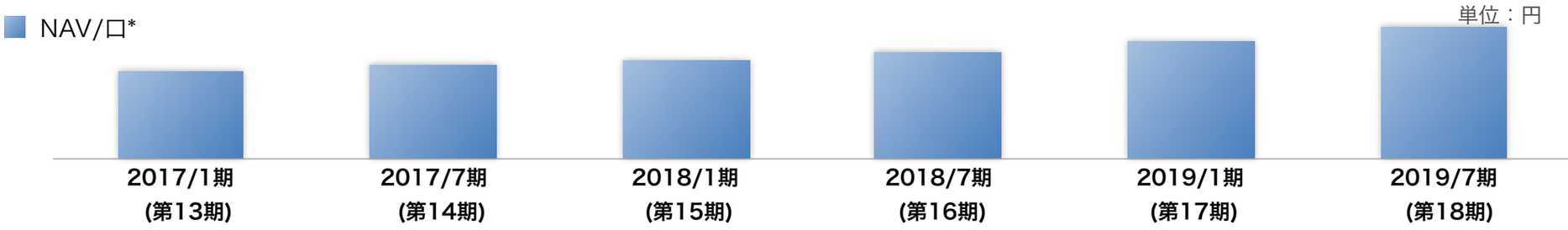
分配金



5期連続で1口当たり分配金5,000円 超を達成

一時差異等調整積立金
315億円
（2019/7期分配後残高）

投資主価値



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

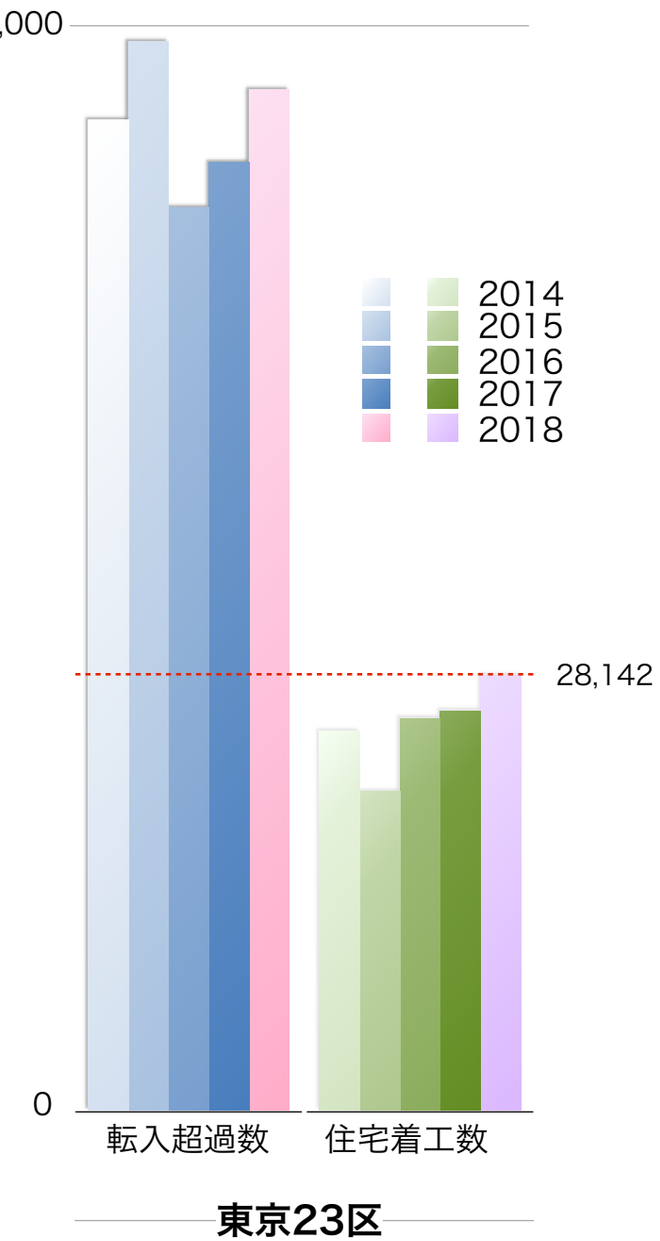
NAV/口の継続的な成長

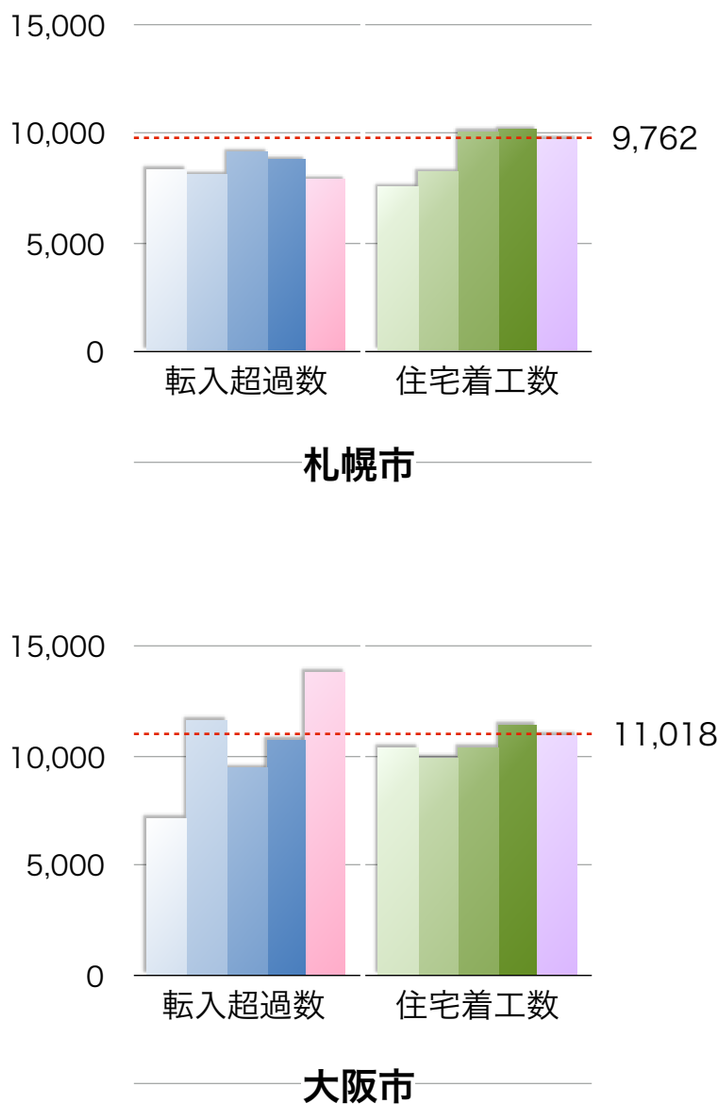
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

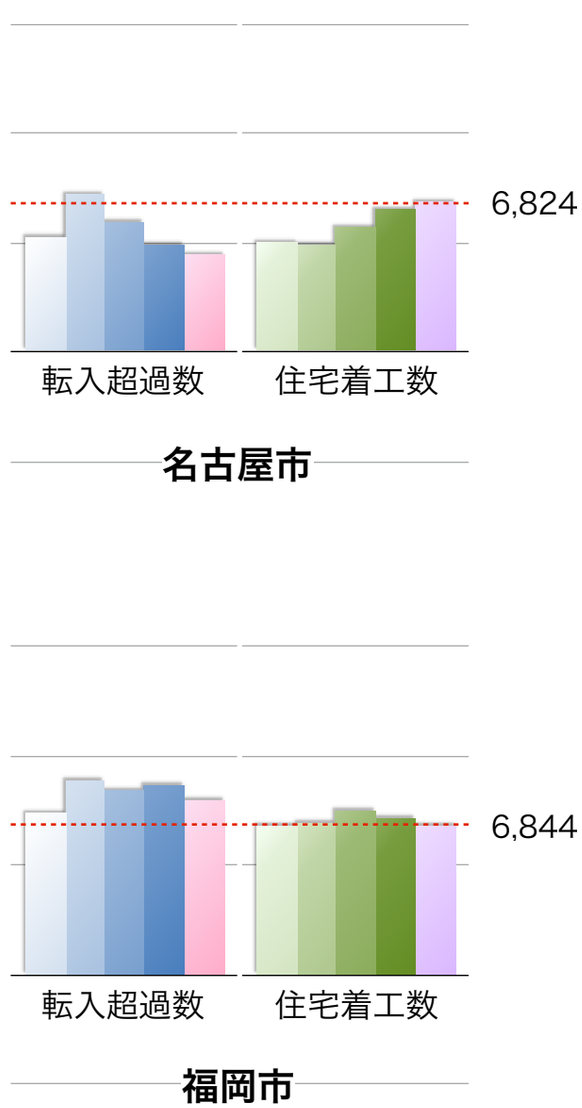
全国主要都市 需給動向

東京23区は供給不足が顕著

単位：人、戸数







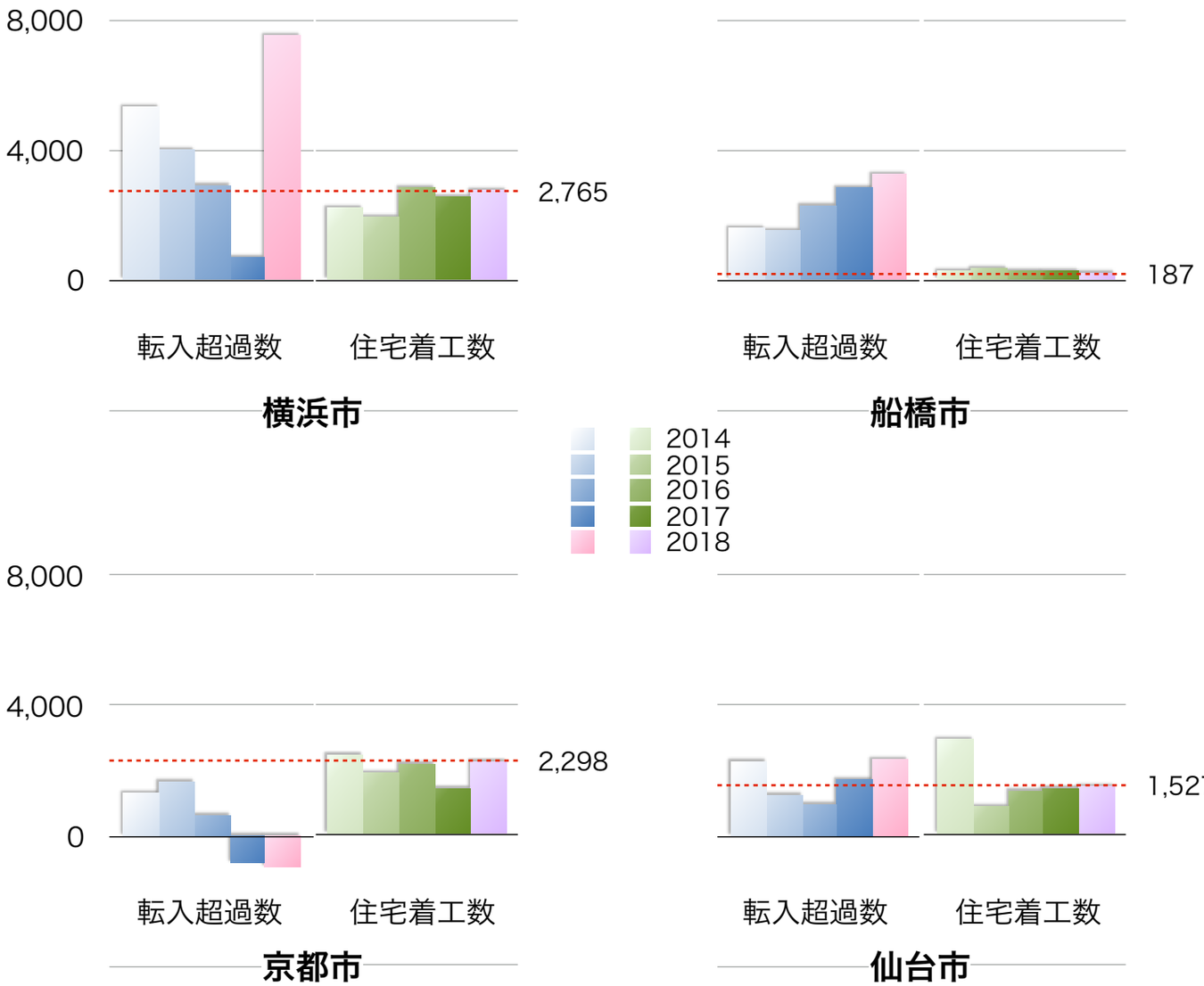
出典： 総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2018年度版）
国土交通省総合政策局　情報政策課　建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2018年次）

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

需給動向 ＆ 世代別人口流入

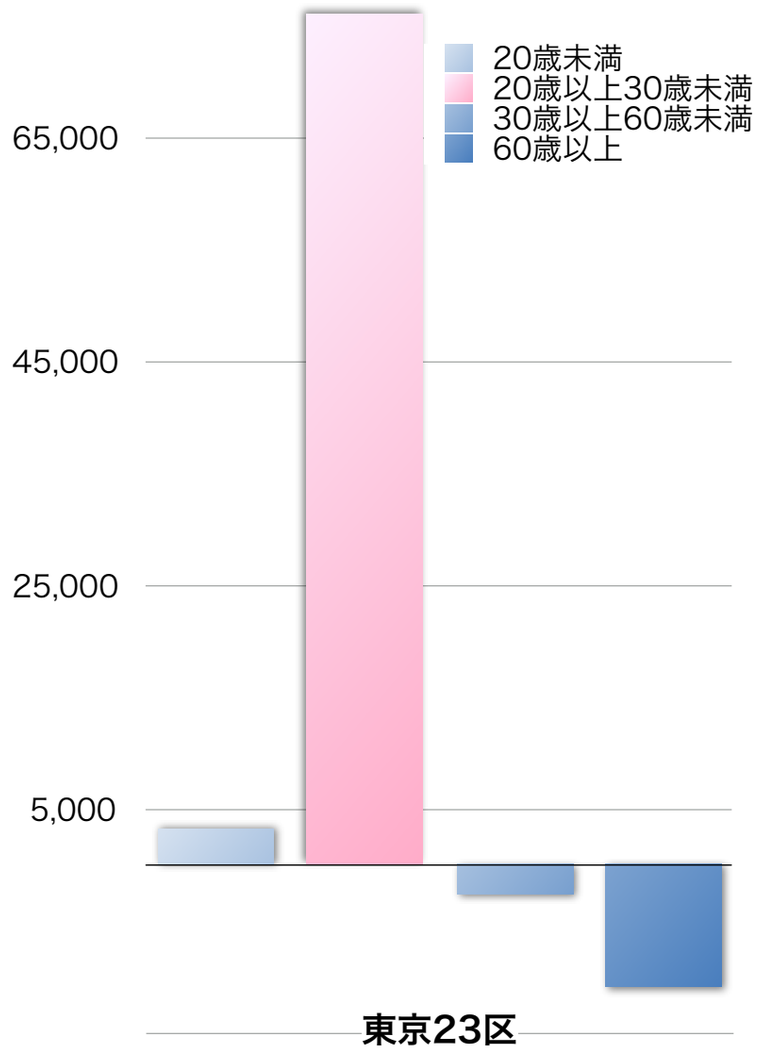
単位：人/戸数

首都圏も需給が逼迫



単位：人

人口流入の大半は20代



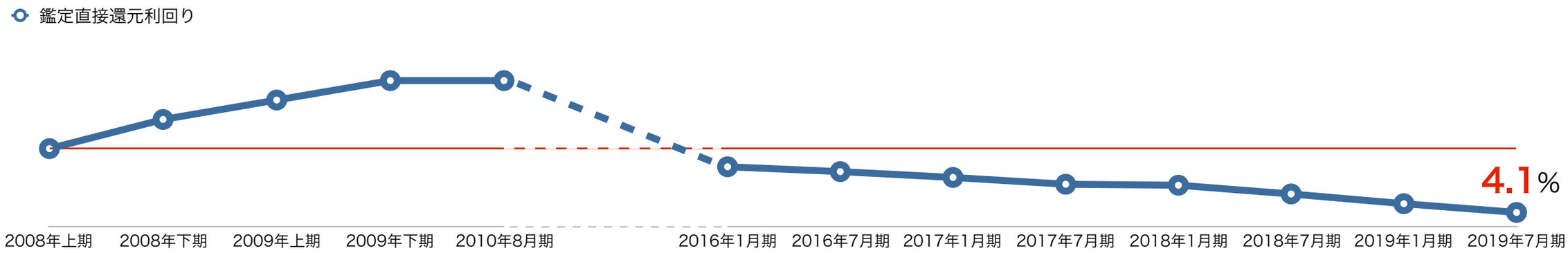
出典： 総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2018年度版）
国土交通省総合政策局　情報政策課　建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2018年次）

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

鑑定評価の推移

鑑定Cap Rateの推移

Cap Rateの低下傾向は継続



2019/7期末　鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大　1,531 億円 (含み益率：36.1%)

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	19/7期末	前期差異*	19/7期末	前期差異	前期差異 内訳**		19/7期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	216,443	+6,715	8,539	+49	+63	△14	3.88%	△0.1pt	160,783	55,659	34.6%
都心部	197,537	+5,060	8,100	+41	+59	△18	4.04%	△0.1pt	142,163	55,373	39.0%
東京23区	**413,980**	**+11,775**	**16,640**	**+90**	**+123**	**△32**	**3.96%**	**△0.1pt**	**302,947**	**111,032**	**36.7%**
首都圏	50,344	+784	2,337	+2	+47	△1	4.60%	△0.1pt	37,444	12,899	34.5%
政令指定都市等	112,730	+2,233	5,300	+2	+66	△4	4.65%	△0.1pt	83,551	29,178	34.9%
全　体	**577,054**	**+14,792**	**24,279**	**+95**	**+134**	**△39**	**4.15%**	**△0.1pt**	**423,943**	**153,110**	**36.1%**

*2019/7期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。　**鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

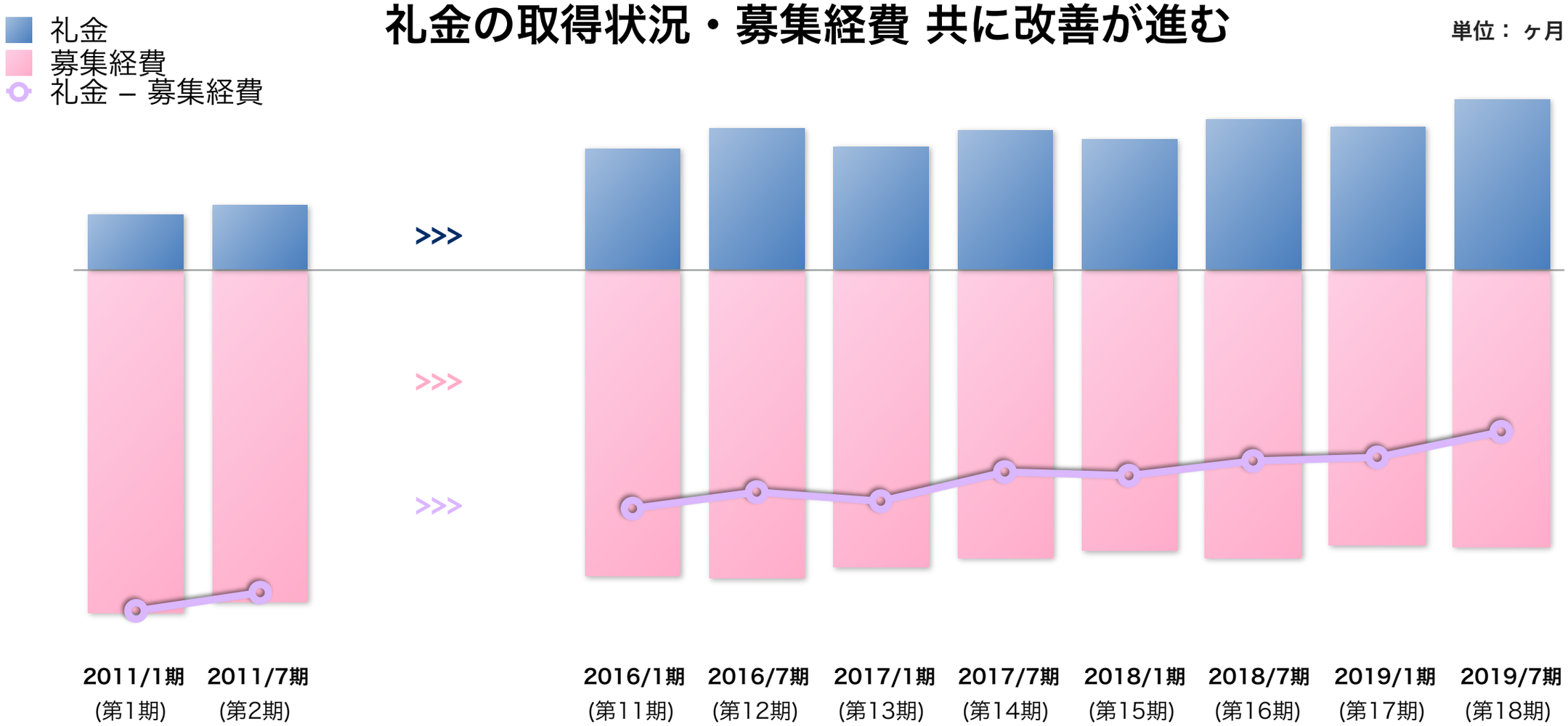
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

募集関連収支の推移

礼金・募集経費の推移

礼金の取得状況・募集経費 共に改善が進む

単位： ヶ月



© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

シニア向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り
2019年7月31日現在	2 物件	27 億円 （取得価格合計）	0.6 %	163 戸	100 % （賃料保証型契約のため）	6.7 %

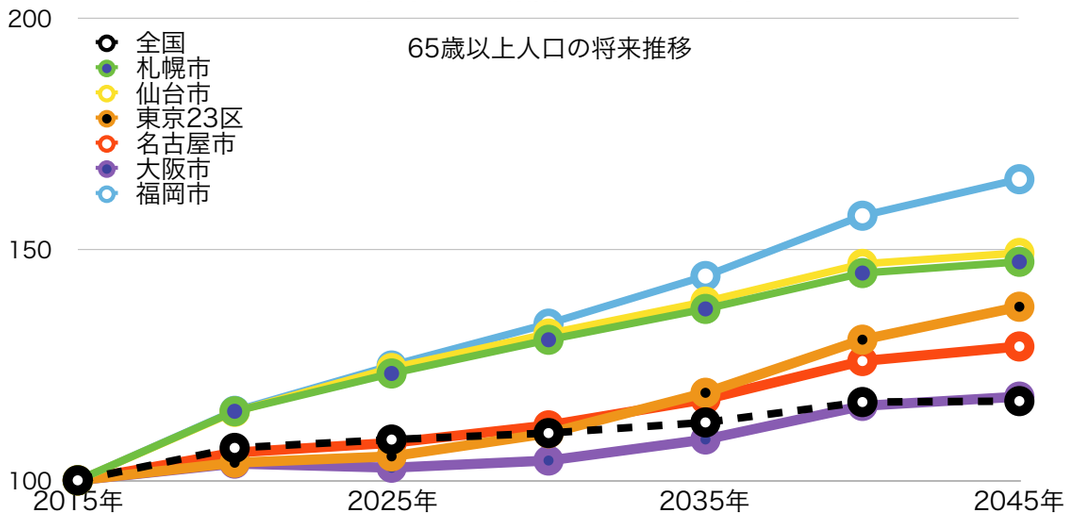
取得方針

今後も優良な投資案件を探索

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

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

主要都市で高齢者が増加する見込み

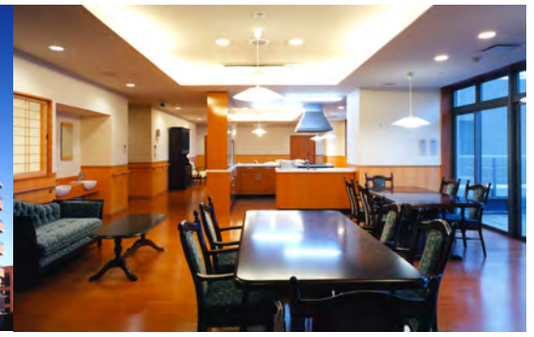


出典：国立社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

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



S-29 ココファン日吉

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

	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り
1	S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	6.9%
2	S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

学生向け賃貸住宅の運用

	物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り
2019年7月31日現在	19 物件	180 億円 （取得価格合計）	4.0 %	1,709 戸	100 %	5.8 %

ドミトリータイプ

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

S-23 カレッジコート田無

	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	6.7%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.6%

学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

R-60 レジディア岡山駅前（17/1期に大規模修繕実施済み）

	物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	4.8%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.9%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.5%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.2%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.8%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.6%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.9%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.4%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.4%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.1%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.1%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	5.5%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.5%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.8%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	6.2%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.8%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

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

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

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

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

1. 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、 品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。)、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

住戸タイプの定義

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

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

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

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

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

良質なポートフォリオの形成

2019年7月31日現在

合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	122物件	45物件
取得価格合計	1,749億円	720億円
加重平均NOI利回り	5.8% *1	4.6% *2
加重平均築年数 *3	4.9年	13.3年

シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+850	+4	△48	△179	0	0	+627
都心部	+2,154	+715	+436	+11	0	+14	+3,330
東京23区	+3,004	+719	+388	△168	0	+14	+3,957
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,927	+1,178	+323	+63	0	+2	+3,493
その他地域	+2,410	+1,188	+218	+63	△748	△2	+3,129
合計	+5,414	+1,907	+606	△105	△748	+12	+7,086

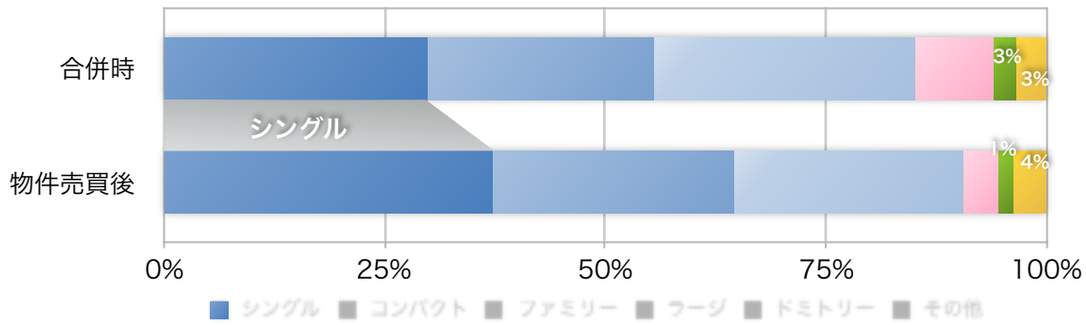
収益力の向上と築年数の低下を実現

	合併時		物件売買後
取得価格NOI利回り	5.2%	→	5.7% *4
築年数	15.7年 *5	→	13.2年

バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ *6	ブリッジファンド *7	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	53物件	122物件
取得価格合計	489億円	524億円	734億円	1,749億円
取得割合	28.0%	30.0%	42.0%	100%

住戸タイプ別投資比率（賃貸可能面積ベース）



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

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

*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*4 2019/7期実績年換算NOI÷取得価格 × 100で算出しています。

*5 合併時保有していた保有資産を2019/7/31まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。

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

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

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

課題

設備の性能低下

物理的な品質低下　　テナントニーズの変化

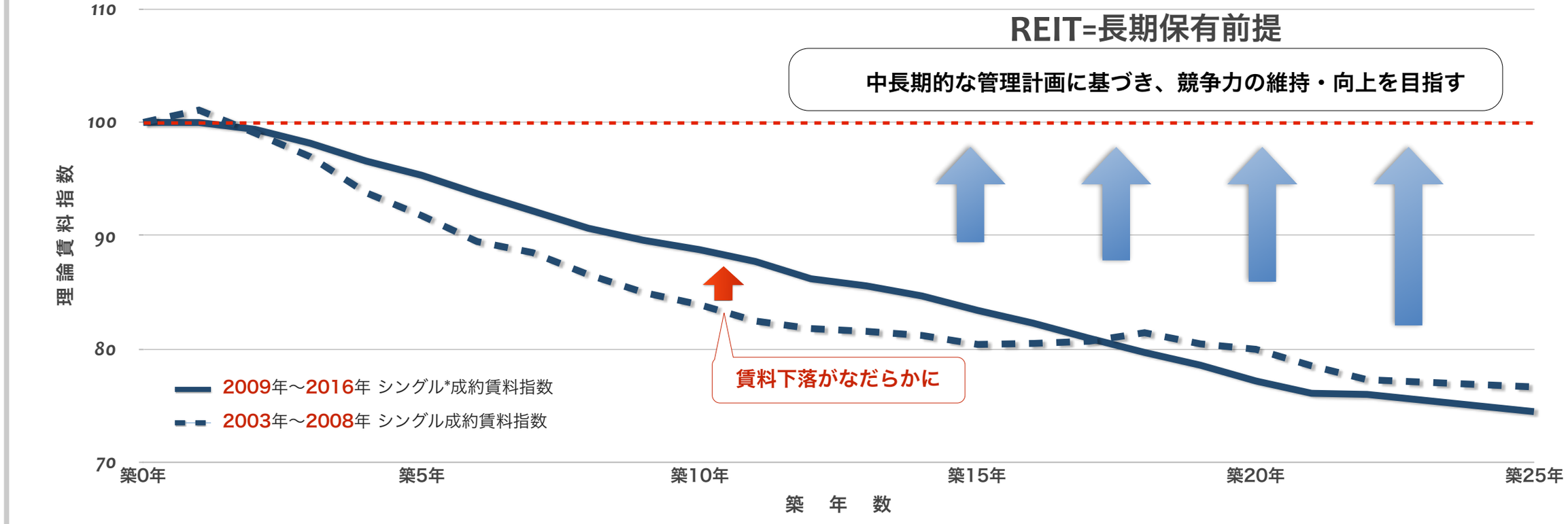
競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理：日常修繕　設備点検　日常清掃

計画的な設備投資の実施：共有部大規模修繕　専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



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

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

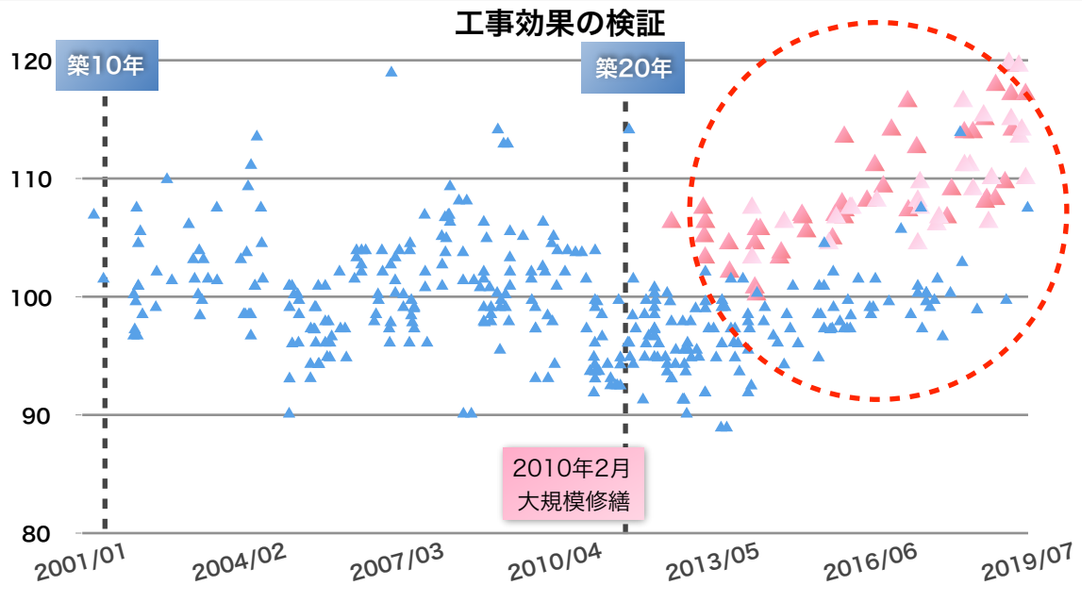
築28年

共用部修繕工事
工事費：123百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,822千円/戸

before

after



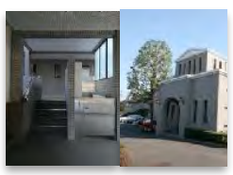
レジディア吉祥寺

築24年

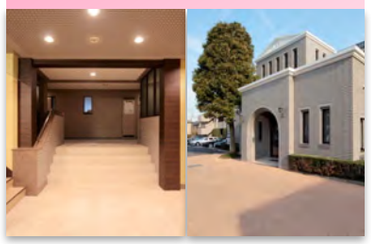
共用部修繕工事
工事費：30百万円

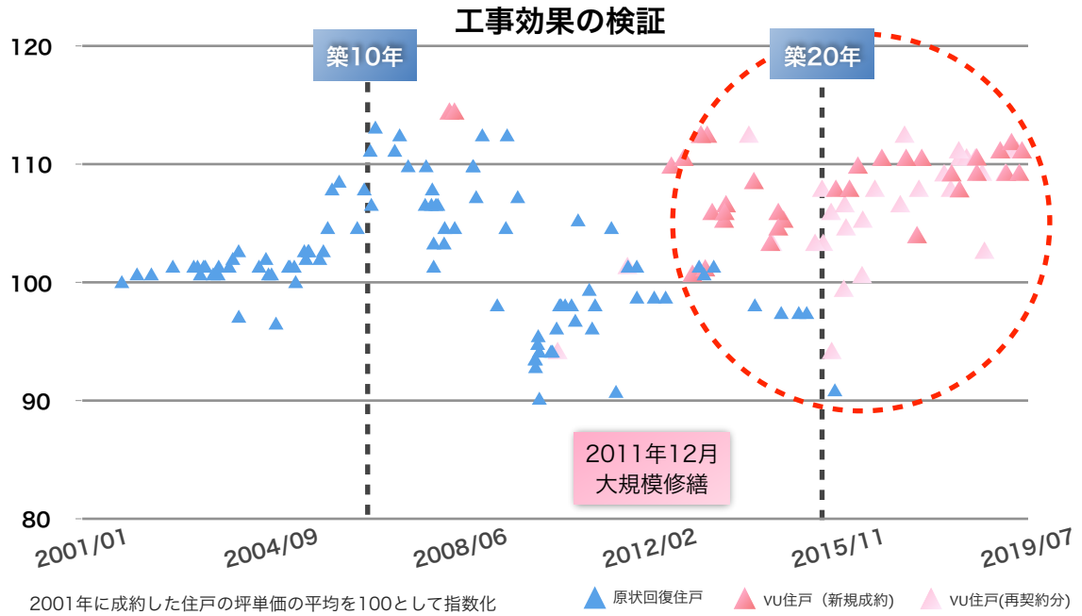
専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,579千円/戸

before



after





© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

サステナビリティに関する取組み

多種多様な取り組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

環境への配慮 (Environmental)

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

清掃活動実施例

LED照明導入例

ガバナンス (Governance)

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 従業員持投資口制度の導入
- 積極的な情報開示
- 総資産連動を廃止し、業績連動性の高い報酬体系へ
  (2019年10月24日 投資主総会決議事項)

投資主とのセイムボート

報酬 I	報酬 II
NOI*連動	調整後FFO／口** 連動
NOI* × 7.00%	報酬 I × 調整後FFO/口 × 0.005%

* NOI＝不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額
** 調整後FFO/口＝運用報酬 II 控除前FFO / 当該決算日における発行済投資口数

社会への貢献 (Social)

(1) テナント満足度の向上

- 入居者サービスの展開
- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布

防災グッズ例

AED設置例

(2) 地域社会への貢献

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

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

株式会社グットウェイ提供

(3) 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 働き方改革実施
  (時間有給休暇制度の設立)
- 従業員の健康増進への取組み
  (禁煙タイム導入)
- 福利厚生の充実

研修実施例

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

サステナビリティに関する評価

複数の高評価を取得　投資主価値の更なる向上を図る

GRESBリアルエステイト評価取得

2014年 に住宅系J-REITとして初めて参加
4年連続で「 **Green Star** 」を取得中

GRESB REAL ESTATE

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

グリーンボンドの発行

住宅系J-REITとして初となる
グリーンボンドを発行

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価

最高 **Green1(F)**取得

ESG格付け

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

最高 **Sランク** 取得

2018年11月 J-REIT向けESG評価ローンによる資金調達を実施

DBJ Green Building認証取得

11物件にて取得

P-55 レジディアタワー目黒不動前

DBJ Green Building 2018

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

投資主利益との連動性をより高める報酬体系へ

総資産連動を廃止し、業績連動性の向上

改定案

2019年10月24日付
投資主総会決議事項

報酬Ⅰ	報酬Ⅱ
NOI※1連動 NOI※1 × 7.00%	1口当たり調整後 FFO※2 連動 報酬Ⅰ × 1口当たり調整後FFO × 0.005%

料率変更

譲渡損益等の一時損益の影響を除くため、
FFO/口 に変更

現行

報酬Ⅰ 廃止	報酬Ⅱ	報酬Ⅲ
総資産額連動 総資産額（前期末） × 0.20%	NOI※1連動 NOI※1 × 3.00%	調整後EPU※3 連動 (報酬Ⅰ + Ⅱ) × 調整後EPU × 0.008%

改定案

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
運用報酬Ⅰ	NOI※1	× 7.00%
運用報酬Ⅱ	報酬Ⅰ × 1口当たり調整後FFO※2	× 0.005%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格 ≧ 帳簿価額　譲渡価格	× 0.50%
	譲渡価格 ＜ 帳簿価額(譲渡損が発生)	なし
合併報酬	承継資産の評価額	× 0.50%

廃止
料率の変更
計算対象変更
譲渡損の場合※4は報酬なし

現行

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
運用報酬Ⅰ	総資産(前期末)	× 0.20%
運用報酬Ⅱ	NOI※1	× 3.00%
運用報酬Ⅲ	(報酬Ⅰ + 報酬Ⅱ) × 調整後EPU※3	× 0.008%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格	× 0.50%
合併報酬	承継資産の評価額	× 0.50%

※1 NOI＝不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額
※2 調整後FFO/口＝(運用報酬Ⅱ控除前当期純利益 + 減価償却費 - 売却益 + 売却損 + 減損損失) / 当該決算日における発行済投資口数
※3 調整後EPU＝報酬Ⅲの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益 / 当該決算日における発行済投資口数
※4 譲渡損が生じる場合とは、譲渡価格が譲渡時の帳簿価額を下回る場合のことを指します。

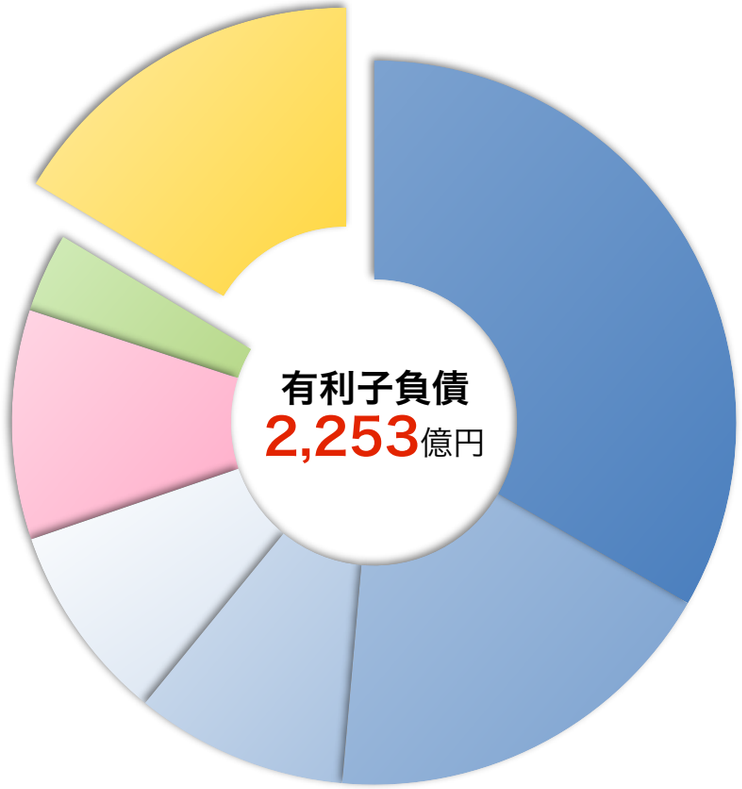
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2019/7期末現在

	発行時期	発行期間	発行額（億円）
第18回債	2012/09	7.0	40
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債（私募）	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
第31回債（グリーンボンド）	2019/07	5.0	50
第32回債（私募）	2019/7	10.0	30
合計			370



借入先	借入残高（億円）	割合（%）
三菱ＵＦＪ銀行	393	17.5
三井住友信託銀行	286	12.7
みずほ銀行	191	8.5
三井住友銀行	165	7.4
日本政策投資銀行	146	6.5
みずほ信託銀行	121	5.4
あおぞら銀行	90	4.0
りそな銀行	81	3.6
農林中央金庫	70	3.1
福岡銀行	60	2.7
西日本シティ銀行	45	2.0
新生銀行	42	1.9
山口銀行	30	1.3
太陽生命保険	30	1.3
伊予銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
信金中央金庫	15	0.7
三井住友海上火災保険	10	0.4
中国銀行	10	0.4
東京海上日動火災保険	10	0.4
かんぽ生命保険	10	0.4
群馬銀行	10	0.4
京都銀行	10	0.4
七十七銀行	10	0.4
きらぼし銀行	5	0.2
合計 25社	1,883	83.6

信用格付

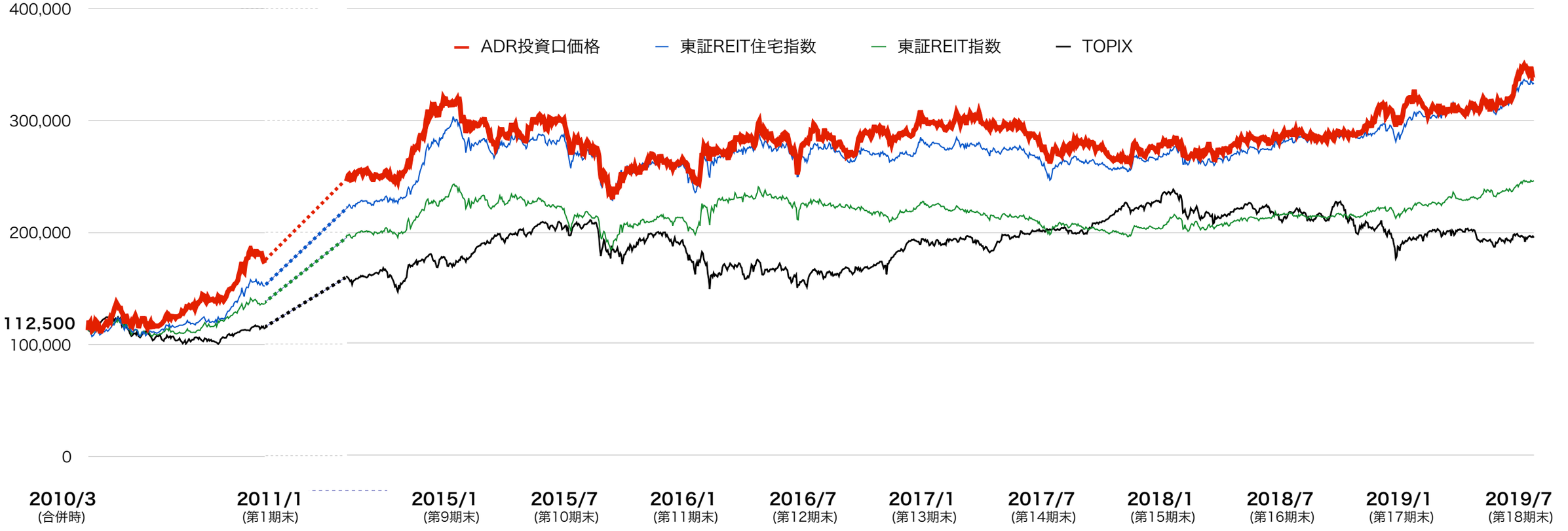
日本格付研究所（JCR）	AA	（安定的）
格付投資情報センター（R&I）	AA-	（安定的）

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

投資口価格の推移

主要指標	2011/1末	2015/1末	2015/7末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末	2019/7末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円 /3,247口	8.1億円/2,923口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口	12.5億円/4,419口	9.3億円/3,226口	7.7億円/2,828口	8.6億円/3,116口	9.1億円/3,072口	10.0億円/3,158口
総資産LTV	52.4%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%
1口当たりNAV*	152,749円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円
BPS *	159,564円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円
インプライドキャップレート	5.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%

* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



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

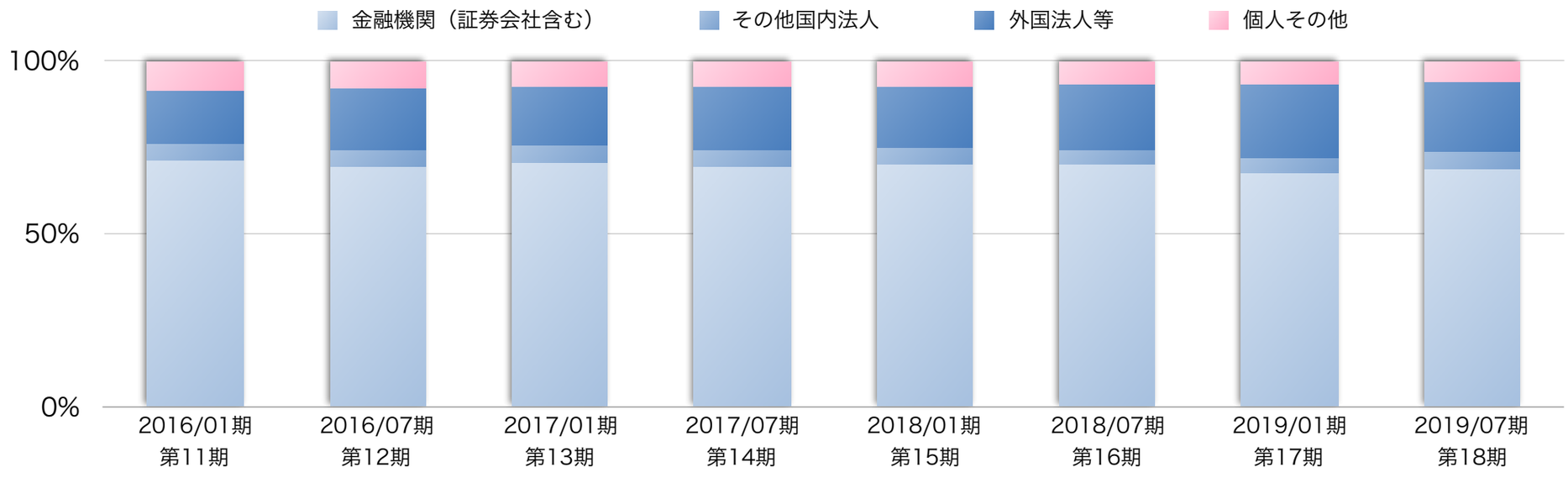
© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

投資主構成

国内金融機関の比率が前期より増加

2019/7期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	188	+1	930,874	+24,044	69.0%
信託銀行	13	-	664,287	+13,696	49.2%
（うち投資信託口）	23	-	484,878	+7,433	35.9%
地方銀行	50	+1	114,559	+87	8.5%
生命保険	10	-	36,903	△1,919	2.7%
証券会社	20	+3	59,896	+7,276	4.4%
損害保険	4	△3	15,088	+8,119	1.1%
信用組合・農協他	48	+2	23,963	△2,956	1.8%
信用金庫	43	△2	16,178	△259	1.2%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	216	△15	60,417	△398	4.5%
外国法人等	270	△5	270,940	△20,489	20.1%
個人その他	13,459	△529	87,769	△3,157	6.5%
合計	14,133	△548	1,350,000	-	100.0%

投資主名（上位10社）	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	302,596	22.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	220,453	16.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	56,030	4.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	39,017	2.9%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
みずほ証券株式会社	19,171	1.4%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,605	1.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,174	1.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	14,214	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	13,776	1.0%
合計	733,836	54.4%



© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

貸借対照表

単位：千円

	当 期 (2019年 7月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	14,777,247
信託現金及び信託預金	9,747,503
営業未収入金	96,656
前払費用	435,609
その他	1,105
貸倒引当金	△ 7,949
流動資産合計	25,160,126
固定資産	
有形固定資産	
建物	61,993,443
構築物	17,350
機械及び装置	73,476
工具、器具及び備品	202,558
土地	74,918,371
建物仮勘定	1,863
信託建物	126,729,188
信託構築物	83,332
信託機械及び装置	77,493
信託工具、器具及び備品	322,639
信託土地	157,508,159
信託建設仮勘定	109,521
有形固定資産合計	422,037,398
無形固定資産	
信託借地権	1,906,079
その他	5,127
無形固定資産合計	1,911,207
投資その他の資産	
長期前払費用	721,020
差入保証金	562,774
信託差入保証金	1,038,903
その他	1,180
投資その他の資産合計	2,323,878
固定資産合計	426,272,484
繰延資産	
投資口交付費	231
投資法人債発行費	156,725
繰延資産合計	156,956
資産合計	451,589,567

	当 期 (2019年 7月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	253,419
短期借入金	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,870,000
未払金	1,392,961
未払費用	78,237
未払消費税等	26,631
前受金	69,792
その他	18,795
流動負債合計	28,709,838
固定負債	
投資法人債	33,000,000
長期借入金	165,448,000
預り敷金及び保証金	1,275,575
信託預り敷金及び保証金	3,294,022
デリバティブ債務	25,100
固定負債合計	203,042,697
負債合計	231,752,536
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	127,690,098
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	31,857,520
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,094,233
剰余金合計	92,172,033
投資主資本合計	219,862,132
評価・換算差額等合計	△ 25,100
純資産合計	219,837,031
負債純資産合計	451,589,567

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

損益計算書

単位：千円

当 期 （自 2019年 2月 1日　至 2019年 7月31日）	
営業収益	
賃貸事業収入	16,465,789
営業収益合計	16,465,789
営業費用	
賃貸事業費用	6,519,835
資産運用報酬	1,195,611
資産保管手数料	9,774
一般事務委託手数料	57,929
役員報酬	3,600
租税公課	285,035
貸倒引当金繰入額	1,493
貸倒損失	-
その他営業費用	190,164
営業費用合計	8,263,445
営業利益	8,202,344
営業外収益	
受取利息	6,825
受取補償金	98
未払分配金戻入	1,284
その他	226
営業外収益合計	8,434
営業外費用	
支払利息	771,790
投資法人債利息	124,750
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	11,214
投資口公開関連費用	1,562
融資関連費用	183,377
その他	21,856
営業外費用合計	1,115,940
経常利益	7,094,838
税引前当期純利益	7,094,838
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	7,094,233
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失　(△)	7,094,233

当 期 （自 2019年 2月 1日　至 2019年 7月31日）		
A. 不動産賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
賃貸料収入		14,458,933
共益費収入		812,679
駐車場収入		438,764
	計	15,710,377
その他収入		
付帯収入		90,133
その他		665,278
	計	755,411
	不動産賃貸事業収入合計	16,465,789
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		880,277
管理業務等委託費用		1,180,620
水道光熱費		256,973
修繕費		652,724
損害保険料		25,540
信託報酬		69,575
その他賃貸事業費用		723,524
減価償却費		2,730,600
	不動産賃貸事業費用合計	6,519,835
C. 不動産賃貸事業損益　(A - B)		9,945,954
NOI　(C + 減価償却費)		12,676,555

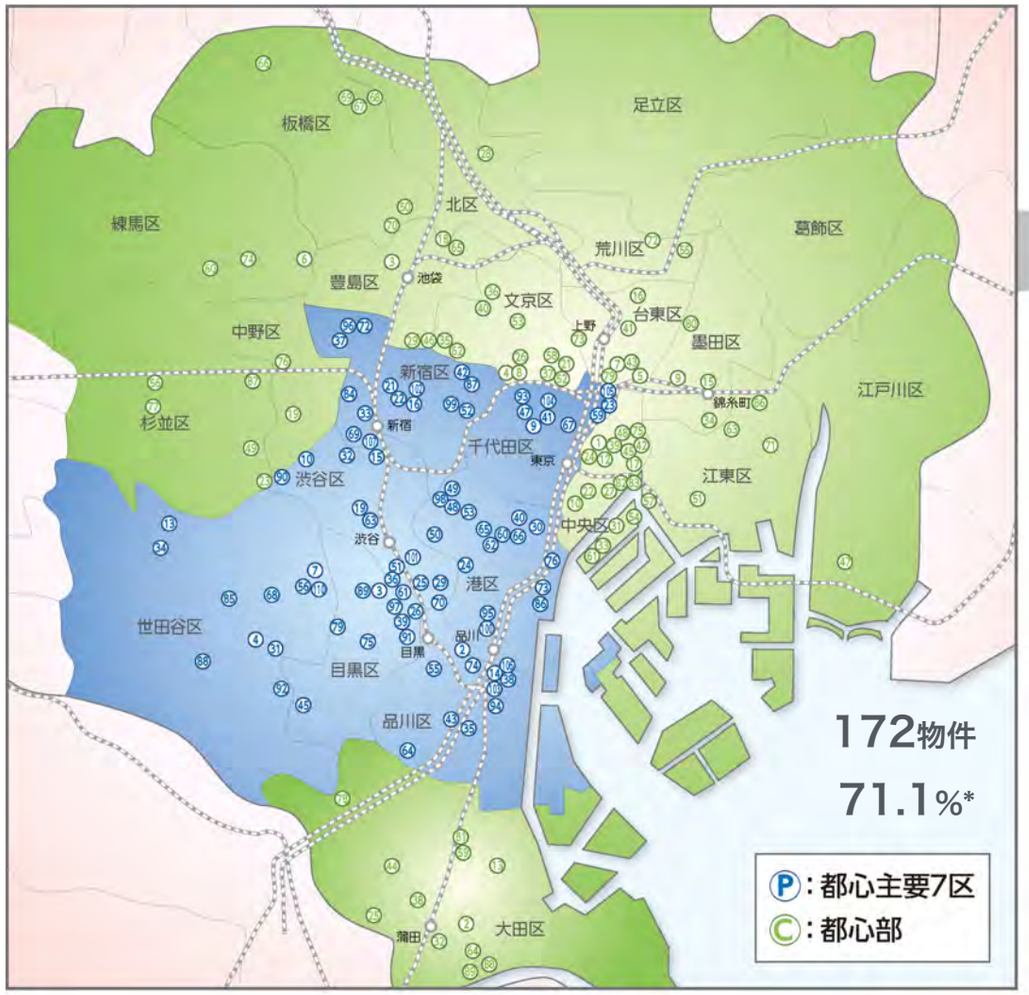
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

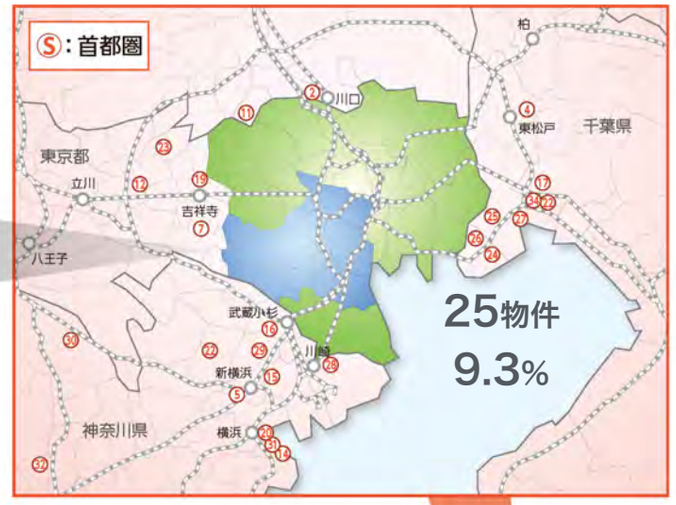
ポートフォリオ・マップ

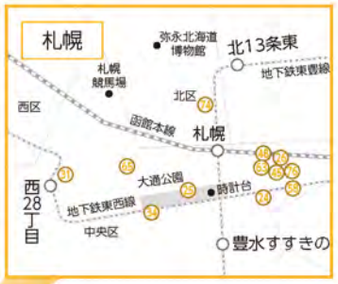
2019/7期末現在

PF全体
265物件

Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市







12物件
2.8%

0.4%

8物件
1.8%

9物件
2.2%

0.1%

0.2%

23物件
8.0%

13物件
4.1%

* 各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2019年7月期末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.6%	3,530	2,310	52.8%	4.3%	94.5%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	2,270	1,375	65.1%	2.6%	100.0%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,330	1,154	15.2%	7.3%	85.5%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,500	1,137	31.9%	3.1%	90.7%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,750	2,050	34.1%	2.9%	96.8%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,310	1,052	24.5%	7.3%	100.0%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.2%	1,360	1,046	30.0%	7.0%	98.2%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	3,170	2,492	27.2%	4.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	763	699	9.1%	4.4%	100.0%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	972	708	37.2%	4.3%	97.5%
P-19	レオパレス宇田川町マンション	東京都渋谷区	2001/8	30	588	0.1%	778	557	39.5%	8.2%	100.0%
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	1,890	1,382	36.7%	4.8%	100.0%
P-22	レジディア新宿イースト	東京都新宿区	2000/8	48	941	0.2%	1,260	917	37.3%	5.3%	100.0%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.3%	2,220	1,376	61.2%	4.1%	100.0%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	1,160	887	30.8%	3.1%	91.7%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	756	568	32.9%	3.0%	91.7%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	777	730	6.3%	6.2%	95.2%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,300	1,498	53.5%	2.9%	93.9%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,350	1,770	32.7%	5.3%	97.3%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	402	305	31.7%	8.5%	100.0%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	409	305	33.7%	11.0%	100.0%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	452	340	32.6%	9.9%	100.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	348	262	32.8%	10.6%	91.5%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,200	854	40.4%	4.3%	98.0%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,990	2,209	35.3%	3.4%	98.9%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,550	1,079	43.6%	4.8%	98.8%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,560	1,891	35.3%	4.0%	96.6%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,460	1,134	28.7%	6.5%	97.7%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,770	1,225	44.4%	3.3%	98.4%
P-41	レジディア新御茶ノ水	東京都千代田区	2006/3	52	1,160	0.3%	1,630	1,086	50.0%	2.8%	100.0%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,150	855	34.4%	2.1%	98.2%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,370	979	39.9%	4.8%	100.0%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,370	1,015	34.9%	7.3%	97.3%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,930	2,118	38.3%	2.3%	93.0%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	4,380	3,518	24.5%	3.5%	94.2%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,550	1,130	37.1%	8.3%	94.7%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.5%	8,750	6,493	34.8%	2.8%	97.2%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,300	2,021	13.8%	4.0%	94.3%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	3,320	2,399	38.3%	3.6%	94.3%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	5,120	3,581	43.0%	6.8%	97.2%
P-55	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	2007/1	358	16,500	3.7%	19,500	14,708	32.6%	1.8%	100.0%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.6%	3,640	2,485	46.4%	2.7%	98.2%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,280	1,531	48.9%	3.4%	93.5%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,600	1,350	18.5%	3.2%	90.7%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,350	1,922	22.2%	7.1%	97.3%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.4%	7,910	6,108	29.5%	0.7%	95.9%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,690	1,201	40.7%	3.5%	94.8%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,520	1,739	44.9%	3.4%	96.8%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2019年7月期末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,980	1,534	29.0%	4.6%	97.4%
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	2,080	1,662	25.1%	3.3%	91.7%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,570	1,080	45.4%	4.9%	98.0%
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,590	1,207	31.7%	4.4%	96.9%
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,270	1,688	34.4%	10.9%	90.4%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	1,140	863	32.0%	2.8%	92.5%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,210	969	24.8%	4.9%	100.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.0%	6,260	4,347	44.0%	2.8%	95.4%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	1,040	873	19.0%	7.9%	100.0%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	6,420	5,008	28.2%	7.8%	94.6%
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.1%	12,200	8,813	38.4%	3.6%	94.4%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	1,140	840	35.7%	7.7%	94.6%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,720	1,355	26.9%	8.8%	100.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,290	814	58.3%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.5%	3,220	2,293	40.4%	4.4%	93.7%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,750	1,960	40.3%	3.0%	95.7%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.3%	1,970	1,528	28.9%	10.3%	100.0%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.7%	4,900	3,289	48.9%	2.4%	95.7%
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.8%	4,890	3,656	33.7%	4.2%	97.5%
P-91	レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,450	947	53.1%	2.6%	96.7%
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	1,030	774	33.0%	5.4%	100.0%
P-93	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,840	1,216	51.2%	2.6%	98.4%
P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,310	1,583	45.9%	2.2%	100.0%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	2,130	1,455	46.4%	6.7%	98.6%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,580	3,758	21.8%	(A棟) 2.9% (B棟) 2.9% (C棟) 3.0%	96.4%
P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.2%	1,570	1,108	41.7%	2.7%	96.0%
P-98	アルティスコート南青山	東京都港区	2008/7	23	1,720	0.4%	1,960	1,722	13.8%	3.9%	91.3%
P-99	レジディア四谷三丁目	東京都新宿区	2009/5	90	2,090	0.5%	2,890	2,064	40.0%	3.8%	99.2%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,160	938	23.6%	5.4%	97.9%
P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	858	648	32.4%	3.3%	95.9%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	998	717	39.1%	5.2%	100.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,530	1,190	28.5%	8.7%	95.5%
P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,950	3,160	25.0%	2.4%	97.2%
P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,710	1,293	32.2%	2.8%	95.7%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,310	991	32.1%	4.0%	100.0%
P-107	レジディア代々木Ⅱ	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	1,010	893	13.1%	8.4%	97.4%
P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	1,140	934	22.0%	3.9%	100.0%
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	東京都千代田区	2015/3	28	821	0.2%	1,040	838	24.1%	4.1%	100.0%
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	43	1,159	0.3%	1,390	1,182	17.6%	4.1%	100.0%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.4%	2,760	1,523	81.2%	3.3%	96.1%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,760	2,038	84.4%	4.7%	96.3%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.3%	1,850	1,372	34.8%	7.1%	97.2%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,370	1,535	54.4%	4.6%	96.5%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,520	917	65.6%	2.9%	97.5%
C-6	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	1993/3	94	953	0.2%	1,140	893	27.6%	9.2%	95.8%
C-7	レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%	3,980	2,800	42.1%	2.1%	96.7%
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	東京都文京区	2006/1	70	1,623	0.4%	2,110	1,512	39.5%	3.6%	98.9%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2019年7月期末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,310	833	57.1%	9.1%	100.0%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,740	4,980	15.2%	4.3%	93.4%
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	4,180	2,913	43.5%	4.6%	99.4%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.4%	2,190	1,799	21.7%	3.8%	100.0%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	0.9%	4,840	3,951	22.5%	7.2%	95.4%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	1,030	797	29.2%	7.7%	96.5%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,570	1,792	43.4%	5.3%	95.8%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	741	529	40.0%	6.4%	93.4%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	537	344	56.0%	3.8%	100.0%
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,260	949	32.7%	5.3%	94.0%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	2,020	1,296	55.7%	3.4%	90.8%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,270	1,776	27.7%	6.9%	95.0%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,560	1,097	42.2%	3.4%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,730	1,149	50.5%	5.9%	98.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	797	537	48.3%	3.5%	93.9%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.4%	2,770	1,867	48.3%	4.0%	98.3%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,060	771	37.3%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白Ⅱ	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,290	961	34.1%	2.3%	93.3%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.2%	1,360	1,000	35.9%	6.8%	97.8%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,760	1,262	39.4%	4.0%	96.5%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.5%	3,160	2,304	37.1%	3.8%	94.7%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,790	2,210	26.2%	4.7%	97.0%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	4,400	3,064	43.6%	4.7%	96.3%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	960	655	46.5%	5.0%	94.2%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,450	990	46.4%	6.9%	95.3%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	438	353	23.8%	8.5%	75.1%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	850	513	65.5%	5.6%	93.3%
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,840	1,331	38.2%	4.1%	92.0%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,220	857	42.4%	5.4%	100.0%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,670	1,237	34.9%	4.5%	97.9%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,230	1,742	28.0%	3.0%	92.1%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,490	1,189	25.3%	5.0%	95.2%
C-45	レジディア新川Ⅱ	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,730	1,256	37.6%	3.9%	92.5%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	8,290	6,009	37.9%	2.6%	97.0%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	811	646	25.4%	7.0%	100.0%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.2%	7,630	5,021	51.9%	2.4%	99.5%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.9%	5,740	3,546	61.8%	4.3%	98.8%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,270	833	52.4%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	3,260	1,853	75.9%	7.2%	100.0%
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	東京都文京区	2008/12	52	1,129	0.3%	1,650	1,075	53.4%	4.4%	100.0%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	3,220	2,244	43.5%	3.5%	97.1%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,880	2,427	59.8%	4.0%	92.2%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,750	2,332	60.8%	5.3%	96.9%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,450	1,783	37.4%	4.5%	98.0%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,430	948	50.8%	7.6%	97.1%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	3,080	2,001	53.8%	4.2%	93.3%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,570	1,105	42.0%	1.8%	97.3%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,460	1,021	43.0%	4.5%	97.2%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2019年7月期末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,630	1,728	52.2%	4.9%	98.1%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	3,260	2,253	44.7%	4.0%	99.3%
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.1%	892	637	40.0%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,320	920	43.4%	3.5%	100.0%
C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.8%	12,200	7,686	58.7%	(アネックス棟) 5.7% (パーク棟) 5.4% (タワー棟) 2.9%	97.9%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	641	516	24.0%	4.8%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	738	602	22.4%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.2%	1,450	1,119	29.5%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	523	428	22.1%	5.4%	100.0%
C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都板橋区	2007/10	72	1,115	0.2%	1,430	1,097	30.3%	3.0%	93.7%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,690	1,259	34.2%	6.1%	100.0%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,420	1,172	21.1%	3.2%	100.0%
C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	71	1,700	0.4%	2,170	1,811	19.8%	3.8%	98.8%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	679	509	33.4%	3.9%	100.0%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	521	394	32.0%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.1%	832	688	20.8%	4.1%	100.0%
C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	577	484	19.0%	5.1%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,570	1,345	16.7%	4.4%	97.9%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,290	986	30.8%	5.1%	97.6%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,200	882	35.9%	3.5%	98.3%
C-81	レジディア大森Ⅲ	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,770	1,408	25.7%	3.1%	98.7%
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	東京都中央区	2014/4	77	1,975	0.4%	2,640	2,000	32.0%	3.8%	100.0%
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	55	1,833	0.4%	2,440	1,846	32.2%	3.7%	96.6%
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	0.4%	2,050	1,682	21.9%	4.7%	96.9%
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2015/3	100	4,650	1.0%	5,780	4,729	22.2%	1.9%	100.0%
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	0.7%	3,520	3,056	15.2%	5.9%	99.2%
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	0.3%	1,650	1,414	16.7%	3.9%	97.1%
C-88	レジディア蒲田Ⅴ	東京都大田区	2013/1	110	2,283	0.5%	2,660	2,365	12.5%	6.4%	97.5%
C-89	レジディア蒲田Ⅳ	東京都大田区	2014/2	149	3,268	0.7%	3,770	3,367	12.0%	4.7%	99.4%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	756	687	9.9%	5.5%	100.0%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.2%	1,260	994	26.7%	4.6%	95.4%
S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.4%	2,120	1,732	22.3%	5.6%	100.0%
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,230	1,051	17.0%	5.0%	96.4%
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	743	651	14.0%	10.2%	100.0%
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	678	491	37.9%	2.9%	100.0%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,910	1,483	28.7%	8.4%	94.1%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	964	702	37.3%	5.3%	100.0%
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.4%	2,040	1,468	39.0%	7.2%	98.8%
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,420	2,496	37.0%	(I) 3.6% (II) 3.4%	97.9%
S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,830	1,429	28.0%	9.1%	95.9%
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.1%	15,700	11,250	39.5%	4.5%	100.0%
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,330	1,649	41.2%	6.4%	100.0%
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,160	747	55.2%	7.7%	100.0%
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	3,050	2,030	50.2%	6.7%	97.2%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,110	800	38.6%	6.6%	98.8%
S-26	レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,090	781	39.5%	7.5%	97.3%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2019年7月期末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	1,020	738	38.0%	6.1%	100.0%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,330	1,586	46.8%	4.7%	97.0%
S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,170	969	20.7%	7.5%	100.0%
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/5	111	1,050	0.2%	1,320	1,032	27.9%	6.8%	100.0%
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2005/9	28	735	0.2%	1,020	767	32.9%	11.5%	100.0%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	744	630	18.0%	11.0%	98.1%
S-33	レジディア船橋III	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	737	660	11.5%	5.0%	100.0%
S-34	レジディア船橋IV	千葉県船橋市	2008/10	43	567	0.1%	612	606	0.8%	5.2%	95.3%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,730	1,504	15.0%	10.9%	100.0%
R-4	レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,460	986	48.1%	3.4%	93.1%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,180	1,491	-20.9%	4.2%	98.3%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	957	866	10.4%	5.7%	88.0%
R-8	レジディア 神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/9	404	3,740	0.8%	4,310	3,342	28.9%	(サウス棟・センター棟) 6.8% (ノース棟) 6.7%	100.0%
R-10	レジディア博多	福岡県福岡市	2002/3	155	1,220	0.3%	1,540	1,235	24.6%	3.4%	98.7%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,190	821	44.9%	8.3%	89.8%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,970	1,902	56.1%	3.2%	96.3%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	984	847	16.1%	2.4%	98.1%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,610	1,021	57.7%	6.6%	98.8%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.4%	2,660	1,740	52.8%	9.9%	98.7%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	3,350	2,104	59.2%	3.5%	95.9%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,530	1,100	39.0%	3.9%	97.6%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,190	901	32.0%	4.9%	96.4%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	422	307	37.0%	2.7%	97.4%

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-21	レジディア久屋大通 II	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	825	588	40.3%	5.0%	84.8%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	2,030	1,426	42.3%	0.9%	96.7%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,440	1,172	22.8%	1.1%	98.6%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,460	975	49.7%	1.4%	96.4%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	958	737	29.9%	4.1%	93.7%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	785	724	8.3%	13.5%	100.0%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.8%	4,510	3,248	38.8%	3.1%	93.7%
R-31	レジディア円山北五条	北海道札幌市	2007/2	56	1,050	0.2%	1,270	929	36.7%	1.2%	92.5%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	915	705	29.6%	3.9%	92.6%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.4%	2,610	1,809	44.3%	0.9%	96.3%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.2%	1,690	1,068	58.1%	7.5%	95.8%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.1%	985	623	58.0%	4.8%	96.3%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	784	495	58.2%	2.5%	100.0%
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/2	63	494	0.1%	695	462	50.1%	2.8%	100.0%
R-39	レジディア江戸堀	大阪府大阪市	2007/2	127	1,400	0.3%	1,900	1,367	39.0%	8.7%	95.5%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,420	982	44.6%	7.8%	95.0%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,300	997	30.4%	4.8%	100.0%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	3,300	2,205	49.6%	2.6%	98.4%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,720	1,130	52.2%	3.6%	93.0%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,880	2,548	52.3%	3.6%	96.4%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,130	853	32.4%	1.1%	96.5%
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	2007/2	97	1,921	0.4%	2,580	1,853	39.2%	9.1%	93.6%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,240	930	33.3%	2.8%	97.8%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,220	1,397	58.9%	0.7%	93.7%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

2019年7月期末現在

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,650	1,183	39.4%	8.9%	90.5%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,090	846	28.7%	12.4%	97.5%
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	5,130	3,180	61.3%	7.1%	94.5%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,030	1,707	18.9%	2.3%	94.9%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.6%	3,710	2,915	27.3%	3.1%	92.9%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,460	1,720	43.0%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	95.9%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,380	1,022	35.0%	5.8%	96.6%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.2%	1,670	1,077	55.0%	2.3%	98.3%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	878	563	55.9%	2.1%	93.7%
R-58	レジディア南一条イースト	北海道札幌市	2008/1	85	1,062	0.2%	1,410	1,025	37.5%	1.1%	91.7%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,760	2,725	37.9%	6.2%	97.3%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	1,040	823	26.3%	1.7%	100.0%
R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/3	23	227	0.1%	318	232	36.8%	14.1%	100.0%
R-62	レジディア仙台一番町	宮城県仙台市	2006/3	103	1,083	0.2%	1,350	1,075	25.6%	2.4%	100.0%
R-63	レジディア北二条イーストⅡ	北海道札幌市	2007/2	51	538	0.1%	741	539	37.4%	1.2%	95.4%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	587	491	19.4%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	538	382	40.5%	1.4%	98.3%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,320	1,122	17.6%	3.4%	98.9%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,340	1,127	18.8%	4.5%	97.8%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,630	1,357	20.1%	1.8%	96.2%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,170	831	40.7%	2.3%	100.0%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,110	934	18.7%	4.4%	96.4%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	965	927	4.0%	4.2%	94.8%
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/2	90	1,430	0.3%	1,720	1,523	12.9%	5.2%	100.0%
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	0.5%	2,420	2,229	8.5%	5.2%	100.0%
R-74	レジディア札幌駅ノース	北海道札幌市	2003/2	46	679	0.2%	706	742	-4.9%	1.5%	97.6%
R-75	レジディア比治山公園	広島県広島市	1997/2	81	663	0.1%	737	690	6.8%	5.9%	97.7%
R-76	レジディア北二条イーストⅢ	北海道札幌市	2007/10	40	420	0.1%	439	447	-1.9%	1.2%	97.5%
R-77	レジディア新大阪Ⅱ	大阪府大阪市	2008/2	35	647	0.1%	701	696	0.7%	8.9%	100.0%
265物件合計				21,322	448,765	100.0%	577,054	423,943	36.1%	2.4%	97.0%

エリア別		物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P	都心主要7区	87	5,413	169,532	37.8%	216,443	160,783	34.6%
C	都心部	85	6,831	149,693	33.4%	197,537	142,163	39.0%
S	首都圏	25	2,297	41,552	9.3%	50,344	37,444	34.5%
R	政令指定都市等	68	6,781	87,987	19.5%	112,730	83,551	34.9%
合計		265	21,322	448,765	100%	577,054	423,943	36.1%

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

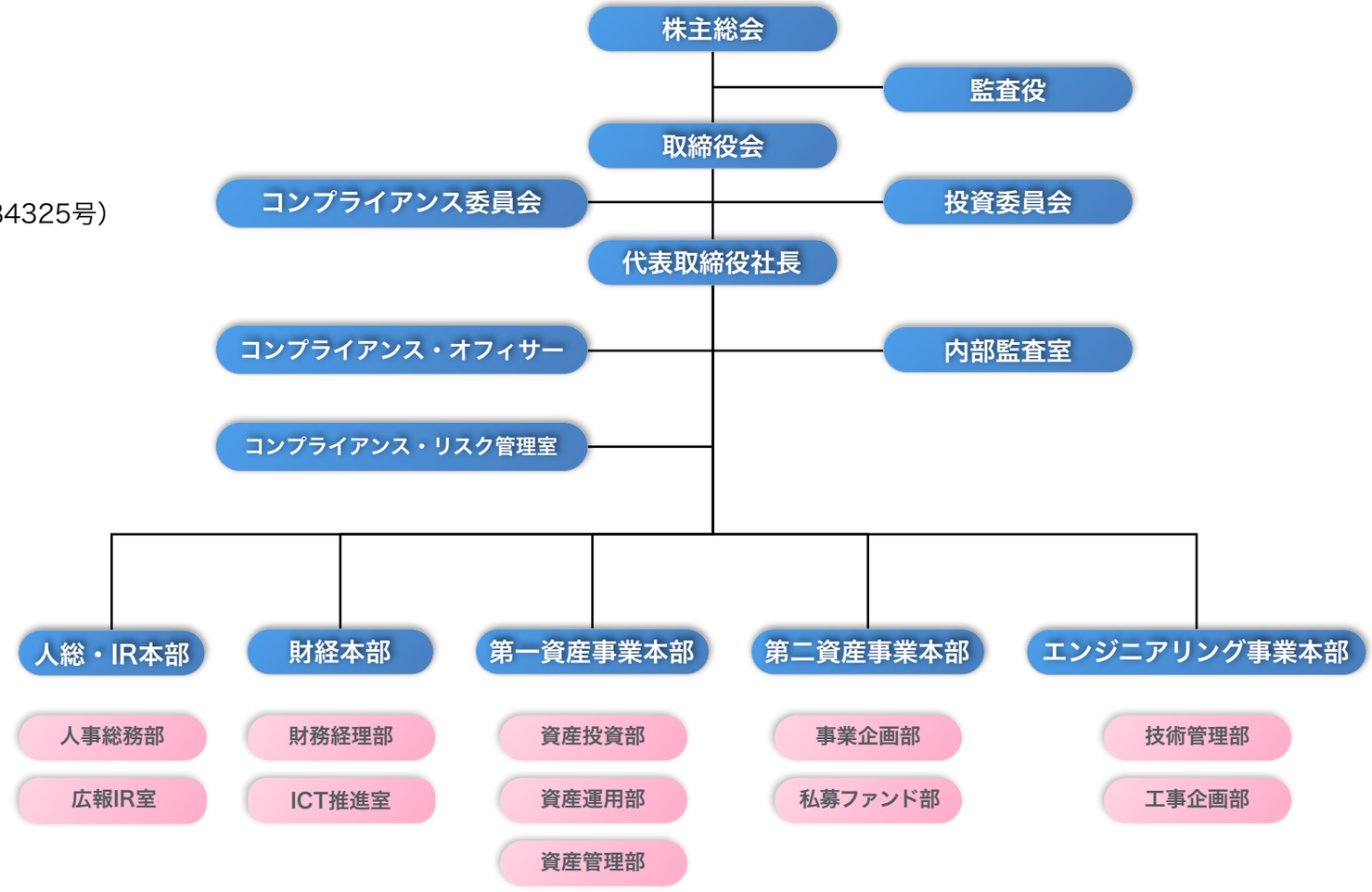
資産運用会社について

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

2019年7月期末現在

所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
神保町三井ビルディング17階
代表者： 代表取締役社長　高野 剛
資本金の額： 3億円
事 業 内 容： 投資運用業　第二種金融商品取引業
役職員数: 76名
登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(3)第84325号）
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得
（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ　https://www.adim.co.jp/



資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用（6期/計13名）
- ✓ 日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得
  *防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス
- ✓ 社外エンジニアリング業務受注開始
- ✓ 学生向けリノベーションコンペ開催

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

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

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

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

アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IR 担当

TEL　03-3518-0432

MAIL　ir@adr-reit.com

2019/10/17