

第二二期

2016年2月1日~2016年7月31日

# 運用状況報告会資料

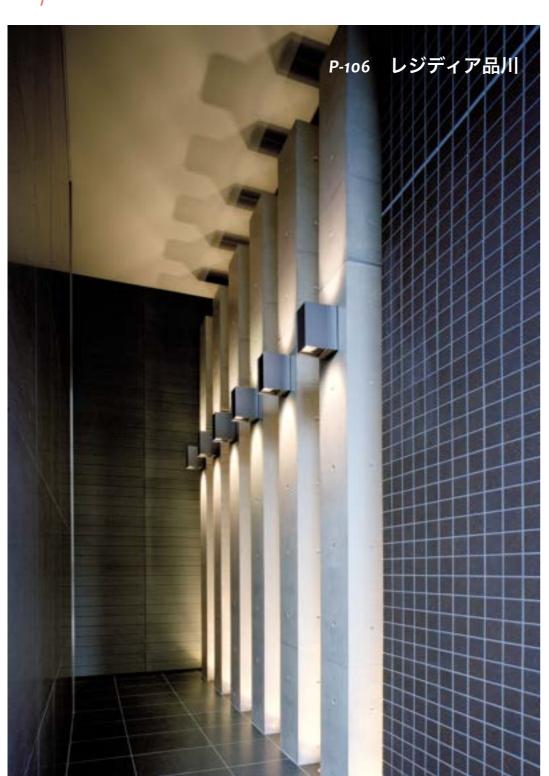
2016年11月1日(火) 東京会場

2016年11月2日(水) 大阪会場・名古屋会場

2016年11月8日(火) 札幌会場

アドバンス・レジデンス投資法人





住宅系J-REIT最大のポートフォリオ	3
確かな歩みを確かな成長	4~5
Executive Summary 2016/7期 決算実績	6~7
公募増資を通じた投資主価値の向上	8
内部成長の実現	9~12
外部成長の実現	13~17
財務戦略	18~20
分配金戦略 業績予想	21~24
参考資料	25~

証券コード : 3269

略称 :ADR/アドバンスR/アドレジ

: 1月 / 7月 決算期

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

<本資料における数値の記載方法> 金額:単位未満切捨て

# 住宅系J-REIT最大\*のポートフォリオ

\* 資産運用会社調べ: 2016年9月30日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

Advance Residence Investment Corporation

2017年4月18日予定

住宅系 NO.1

住宅系 NO.1

住宅系 NO.1

住宅系 NO.1

J-REIT NO.1

物件数

資産規模

賃貸可能戸数

含み益

剰余金

260物件

4,427億円 20,842戸

889億円

(2016年7月末現在)

335億円

(2016年7月末現在)

## 投資エリア

政令指定都市等

19%

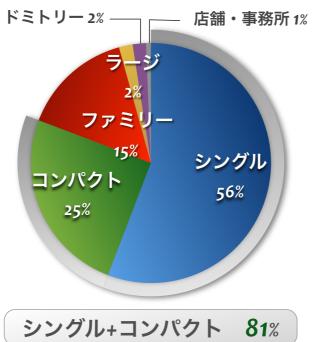
都心部

33%

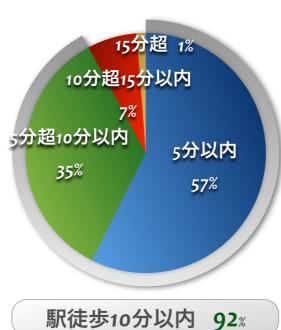
首都圏

9%

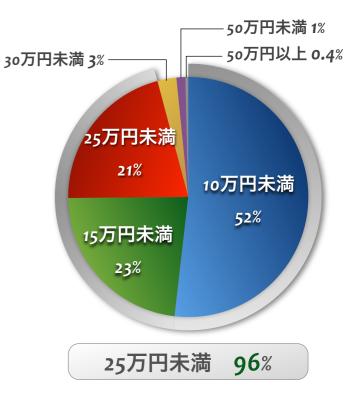
# 住戸タイプ



# 徒歩分数



## 賃料帯



東京23区 71%

都心主要7区

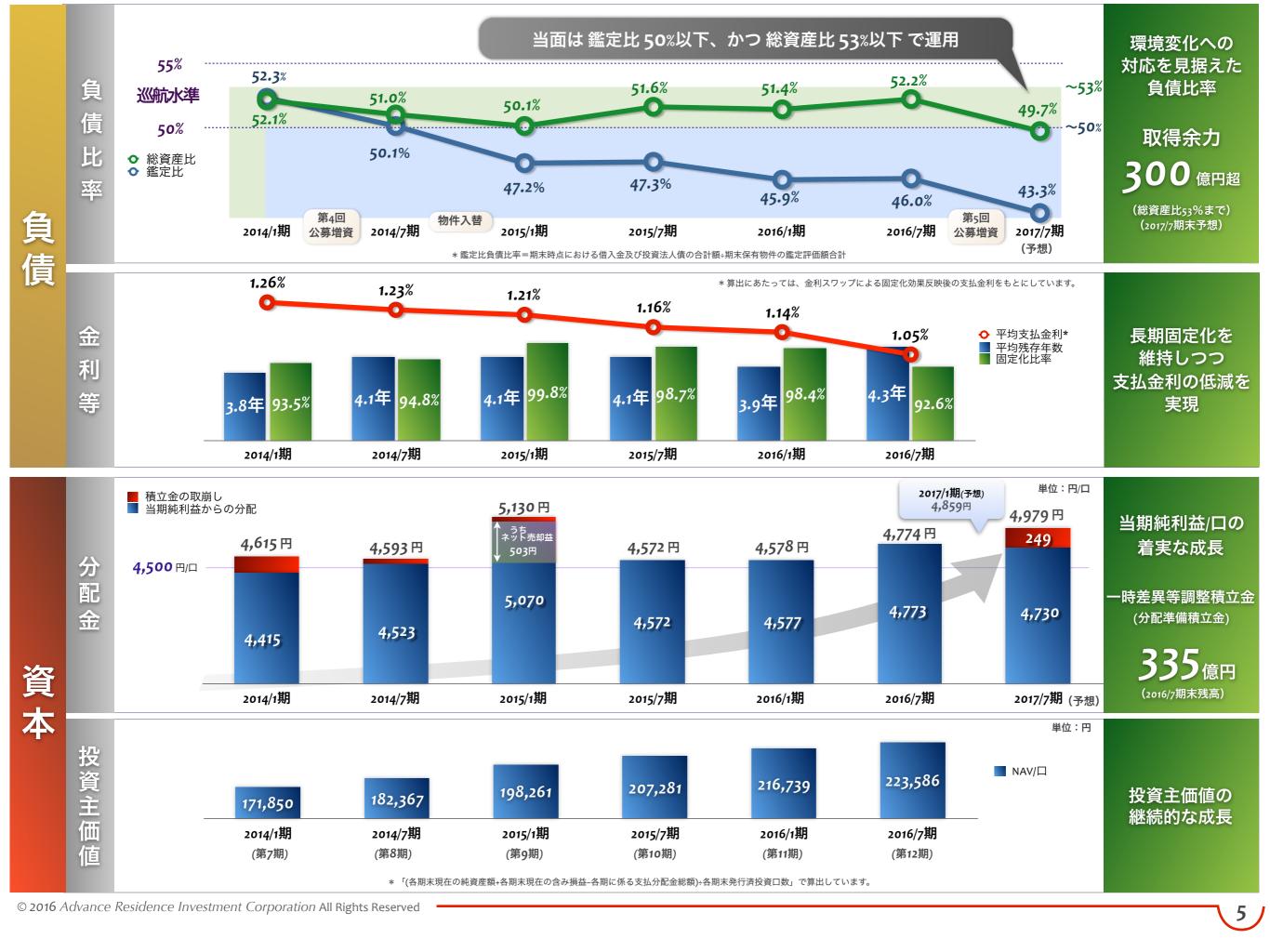
39%

# 確かな歩み 確かな成長



## 確かな運用の結果、当期純利益/口が向上





# **Executive Summary**

~ 長期安定的な利益分配の実現を目指して~



# 2016年7月期 決算実績

好調な稼働率と原状回復工事の最適化により、増収・増益・増配を実現

1口当たり分配金\*(DPU) 4,774円 (期初予想比) +184円 (前期比) +196円

\* 以下では、「1口当たり分配金」を「DPU」、「当期純利益/口」を「EPU」という場合があります。

# 運用ハイライト

# 高稼働率の維持及び賃料上昇に加え、5物件の取得を実現

内部成長		外部成	外部成長		財務運営	
高稼働率の	維持 及び 賃料水準の上昇	東京23区のスポンサー開発物件を中心に 東京23区のスポンサー開発物件を中心に <mark>5物件</mark> を取得 <b>残存年数の長期化</b> と、金融費用の		と、金融費用の低減		
期中平均稼働率	96.8% (期初予想比+0.3 pt)	物件数	<b>5</b> 物件	平均支払金利	<b>1.05</b> % (前期比:△ <b>0.09</b> pt)	
賃料増減率	+0.45% * 前年同期実績: +0.12%	取得価格	86億円	平均残存年数	4.3年(前期比:+0.4年)	
うち入替住戸	+1.27% * 前年同期実績:+1.34%	取得時築年数	<b>1.9</b> ∉	十均浅计平数	<b>7.</b> )# (	
うち更新住戸	+0.40% * 前年同期実績:+0.21%	NOI利回り	<b>4.8</b> %	金利固定化比率	92.6% (前期比:△5.7pt)	

# 2016/7期 決算実績 (当期純利益/ロベース)

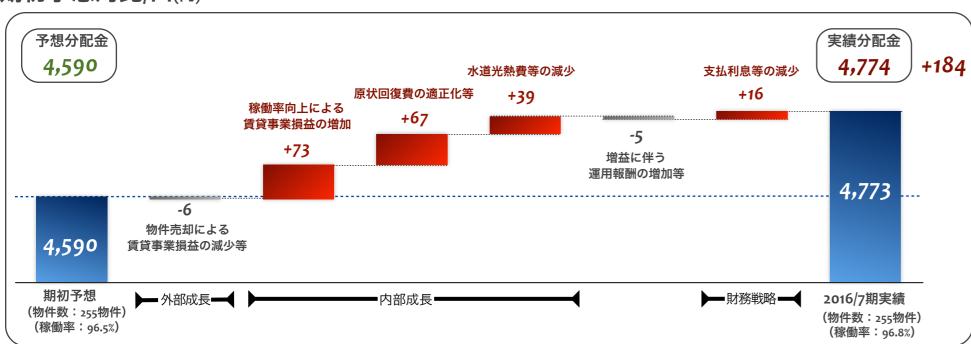
Advance Residence Investment Corporation

単位:百万円

単位・五万田

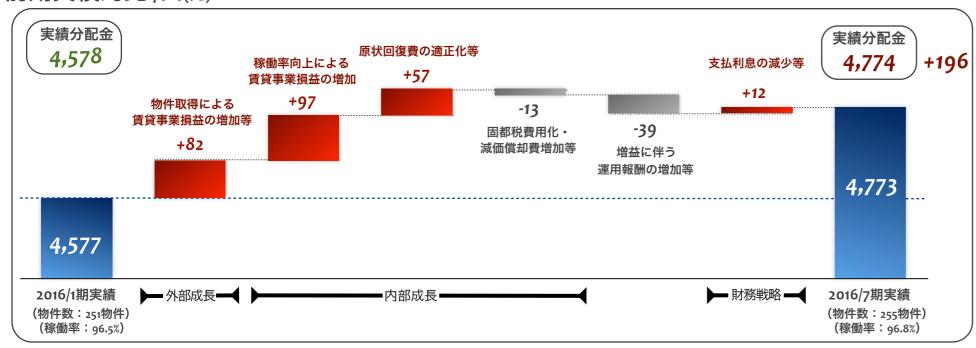
## 好調な稼働率と金融費用の削減により、期初予想比 増収・増益・増配 を実現

### 期初予想対比/口(円)



	期初予想	2016/7期 実績	差異
営業収益	15,363	15,444	+80
営業利益	7,509	7,727	+217
経常利益	5,967	6,206	+238
当期純利益	5,967	6,205	+238
当期純利益/口 (円)	4,590	4,773	+183
分配金/口 (円)	4,590	4,774	+184

### 前期実績対比/口(円)



		1	単位:白万円
	2016/1期 実績	2016/7期 実績	差異
営業収益	15,082	15,444	+361
営業利益	7,489	7,727	+238
経常利益	5,951	6,206	+254
当期純利益	5,951	6,205	+254
当期純利益/口(円)	4,577	4,773	+196
分配金 /口 (円)	4,578	4,774	+196

# 公募増資を通じた投資主価値の向上

~ 2016年9月 第5回公募増資を決議 ~



## 公募増資の概要

	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2014年1月9日	2016年9月6日
公募価格	165,945 円	213,330 円	263,445円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	140,000□	60,000□	50,000□
調達金額	224億円	123億円	12 <i>7</i> 億円
増資時物件取得	12物件 216億円	11物件 158億円	5物件 90億円

## 増資後の投資口価格推移



## 公募増資の効果

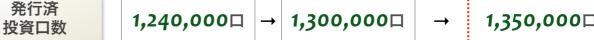
# プレミアム増資の効果により、 主要な指標は向上







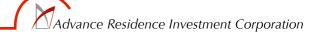






# 内部成長の実現

# 力強い内部成長



## 好調な入替・更新の実績

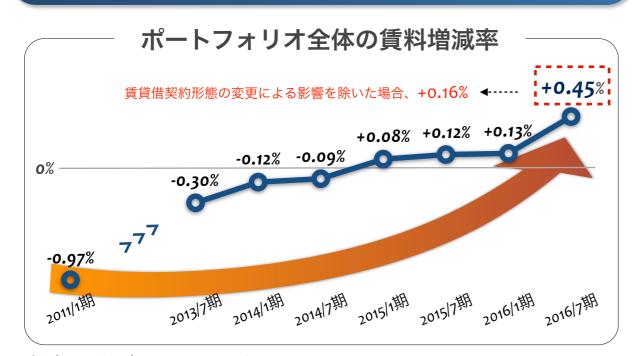
## 2016/7期 入替実績

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	774戸	54.2%	<b>+4.0</b> 百万円	+4.39%
賃料据置	254戸	17.8%	-	-
賃料下落	399戸	28.0%	<b>-1.9</b> 百万円	-4.32%
計	1,427戸	100.0%	<b>+2.1</b> 百万円	+1.27%

### 2016/7期 更新実績

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	528戸	18.4%	+1.3 百万円	+2.04%
賃料据置	2,330戸	81.2%	-	-
賃料下落	12 戸	0.4%	-0.06百万円	-4.01%
計	2,870戸	100.0%	+1.3 百万円	+0.40%

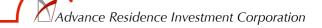
## 4期連続となるポートフォリオ賃料の上昇



## 礼金収受率は引き続き高水準



# 賃料の推移と上昇余地



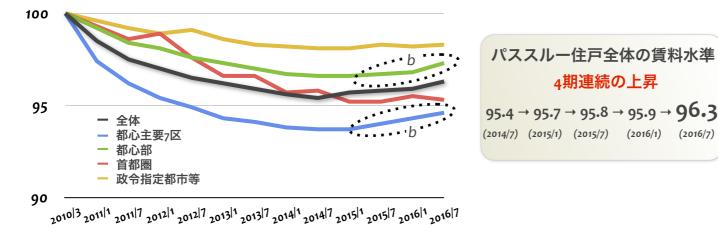
# 東京23区を中心に賃料は上昇

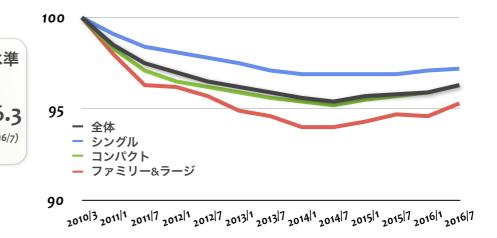
### エリア別 賃料坪単価

- ¦a) パススルー住戸全体の賃料指数は、4期連続となる上昇。
- ¦b)過去に調整を受けた<mark>都心主要7区</mark>のほか、<mark>都心部の賃料が大きく回復</mark>。 ¦ 六本木・麻布エリアを始め、東京23区は概ね好調。
- c) 投資物件の厳選により、<mark>地方都市の賃料は概ね安定的</mark>に推移するも、 都市間で差異あり。

### 住戸タイプ別 賃料坪単価

- ¦a) ほとんどのタイプで賃料水準が上昇。
- b) 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、 直近の賃料上昇も確認。
- c) 戸数が相対的に少ないファミリー&ラージタイプは、過去の賃料調整の反動及び需給タイトニングの影響等により、足元では回復傾向。

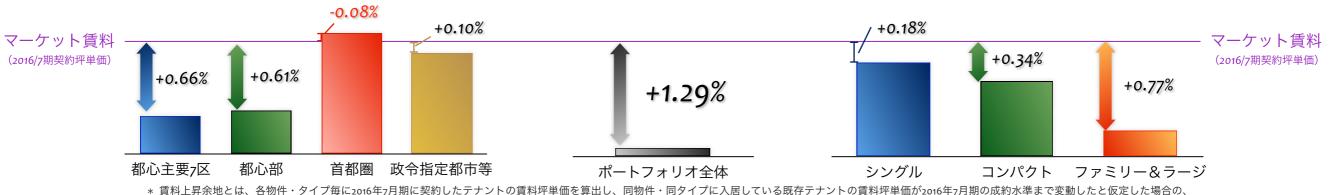




\* 賃料坪単価については、2016年7月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象とし、2010年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

# ポートフォリオ全体の賃料上昇余地は +1.29%

東京23区を中心に、引き続きテナント入替時の賃料上昇が期待可能



\* 賃料上昇余地とは、各物件・タイプ毎に2016年7月期に契約したテナントの賃料坪単価を算出し、同物件・同タイプに人居している既存テナントの賃料坪単価が2016年7月期の成約水準まで変動したと仮定した場合の、 ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを意味します。なお、算出にあたっては、2016年7月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象としています。

# 競争力の維持・向上に向けた取組み

Advance Residence Investment Corporation

## 255物件の質を支える運用体制と方針

# エンジニアリング部

建物品質の維持・向上に向けた取組みを行う

一級建築士3名を有する専門部署(人員/名)

修繕・バリューアップ工事の立案・管理等を行う

## 一級建築士事務所登録

### J-REITの運用会社として初めて

一級建築士事務所登録を行う (2013年8月5日付)



- 所属建築士の資質・能力の更なる向上
- ▶専門知識を有する人材の確保

## 物件競争力の維持・向上のために

築年経過に伴う大規模修繕工事のほか、 投資効率を踏まえたバリューアップ工事を計画

キャッシュマネジメントに留意し、 期当たりフリーキャッシュ (減価償却費) の範囲内で実施

# 2016年7月期 工事事例

## 大規模修繕工事

### C-19 レジディア新中野

工事金額

: 29.4百万円

築14年

<工事の概要>

- ・外壁補修、外壁タイル剥落防止工法
- ・エントランスバリューアップ
- · 共用部照明LED化 等

### before





### after





## バリューアップ工事

### P-24 レジディア麻布十番 II

工事金額

: 3.4百万円

築15年

(うちバリューアップ費用\* 1.0百万円)

月額賃料 (実績) : 14.5%UP

(想定回収期間\*\* 5年

### before



### after





# 外部成長の実現

# 2016年7月期 取得済物件



# スポンサーパイプラインを中心に、東京23区の築浅物件を中心に取得

### 2016年7月期 取得済物件

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏
物件数	5物件	2物件	2物件	1物件
取得価格	8,663百万円	1,738百万円	6,305百万円	620百万円
(取得価格比率)	100.0%	20.1%	72.8%	7.2%
加重平均NOI利回り	4.8%	4.8%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.1%	4.2%	4.0%	4.6%
賃貸可能戸数	263戸	72戸	148戸	43戸
加重平均築年数(取得日時点)	1.9年	1.6年	1.2年	9.5年

### スポンサーパイプライン









都心主要7区

都心主要7区

都心部

都心語

レジディア中延川

レジディア御茶ノ水II レジディア文京本郷III レジディア新御徒町II

取得価格	917百万円	821百万円	1,655百万円	4,650百万円
NOI利回り	4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
償却後利回り	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%
賃貸可能戸数	44戸	28戸	48戸	100戸
竣工年月	2014年4月	2015年3月	2014年7月	2015年3月

外部(相対)



レジディア船橋III

620百万円
5.5%
4.6%
43戸
2006年10月

### 2016年7月期 売却済物件

活況な売買市況に鑑み、 築年経過 かつ 収益性が低い物件を売却

償却後利回り 3.8%

売却時築年数 26.6年



メゾン八千代台

売却価格	840百万円
帳簿価格	818百万円
NOI利回り	5.9%
償却後利回り	3.8%
竣工年月	1989年8月

<sup>\*</sup> 取得物件の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おり、償却後利回りは当該NOIから取得時に想定した減価償却費を控除した金額を取得価格で除して算出しています。次頁においても同様です。また、売却物件のNOI利回りは売却直前期の 年換算NOIを売却直前期末簿価で除して算出しており、償却後利回りは売却直前期の年換算賃貸事業損益を売却直前期末簿価で除して算出しています。

<sup>\*</sup> 売却物件の帳簿価格は、売却時点の価格を記載しています。

# 2017年1月期・7月期 新規取得予定物件

Advance Residence Investment Corporation

# スポンサーパイプライン及び相対取引を通じ、過度な取得競争を回避した外部成長を継続

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	5物件	1物件	2物件	2物件
取得予定価格	9,081百万円	1,159百万円	4,368百万円	3,554百万円
(取得価格比率)	100.0%	12.8%	48.1%	39.1%
加重平均NOI利回り	5.0%	4.7%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%
賃貸可能戸数	387戸	42戸	187戸	158戸
加重平均築年数(取得日時点)	4.3年	1.5年	3.1年	6.7年

### スポンサーパイプライン







	都心主要7区	都心部	都心部
	レジディア三宿	レジディア亀戸	レジディア高円寺
取得価格	1,159百万円	2,988百万円	1,380百万円
NOI利回り	4.7%	4.7%	4.7%
償却後利回り	4.1%	4.1%	4.0%
賃貸可能戸数	42戸	129戸	58戸
竣工年月	2015年4月	2013年10月	2015年3月

### 外部 (相対)





かり出たかりす	以力相定部川寺
レジディア千里藤白台	レジディア千里万博公園
1,430百万円	2,124百万円
5.7%	5.5%
4.6%	4.5%
90戸	68戸
2017年3月 (予定)	2005年10月

# 今後の外部成長に向けて



# スポンサーパイプラインを中心とした外部成長を目指す

### 伊藤忠グループの開発案件

## 東京23区を中心に計21案件 (想定戸数 1,637戸、想定規模 約 350億円)

都心主要7区		
	住所	予定戸数
1	千代田区神田淡路町	28戸
2	品川区南品川	83戸
3	世田谷区三軒茶屋	70戸
4	港区三田	<b>27</b> 戸
5	目黒区目黒	51戸
6	新宿区新小川町	23戸
7	千代田区外神田	35戸
8	世田谷区三軒茶屋	49戸
	<b>8</b> 物件計	366戸

	都心部	
	住所	予定戸数
9	大田区南蒲田	110戸
10	大田区蒲田	149戸
11	杉並区上萩	58戸
12	文京区小石川	43戸
13	大田区池上	43戸
14	台東区谷中	50戸
15	板橋区板橋	60戸
16	文京区本郷	38戸
	<b>8</b> 物件計	551戸

	首都圏	
予定戸数	住所	
391戸	川崎市中原区	17
48戸	国立市東	18
439戸	2物件計	

	大阪	
	住所	予定戸数
19	吹田市豊津町	137戸
20	吹田市豊津町	60戸
21	大阪市北区大淀南	84戸
	3物件計	281戸

+ 建築確認前の素地案例

計 8 物件

賃貸住宅開発実績

(素地契約時期別 契約件数)

スポンサーの用地取得は順調

10 大田区蒲田 竣工写真

### 竣工予定時期・想定規模

### 豊富なパイプライン

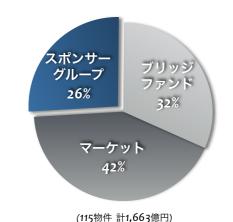






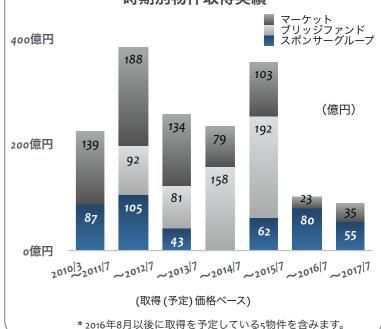
### 合併来の物件取得先

### 多様な物件取得チャネルを活用



(取得(予定)価格ベース)

### 時期別物件取得実績



<sup>\*</sup> 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年9月29日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開発案件の状況であり、現時点ではこれらを本投資法人が取得する予定はありません。

<sup>\*</sup> 赤字は竣工済みの物件を指します。また、予定戸数には、店舗区画を含みます。

<sup>\*\*</sup> 上記「賃貸住宅開発実績」は、2016年9月29日現在において売却済み又は売却予定の物件を含みます(ただし、開発時より本投資法人以外の第三者が売却先と想定されている物件を除きます。)。

# 鑑定評価の推移

~ キャップレートの低下と含み益の拡大 ~

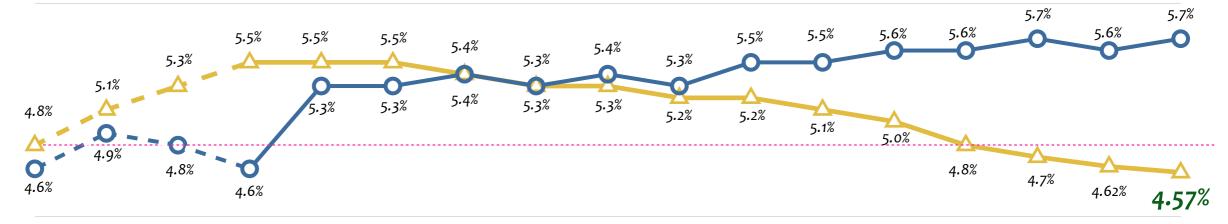


## 直接還元利回り及び含み損益の推移

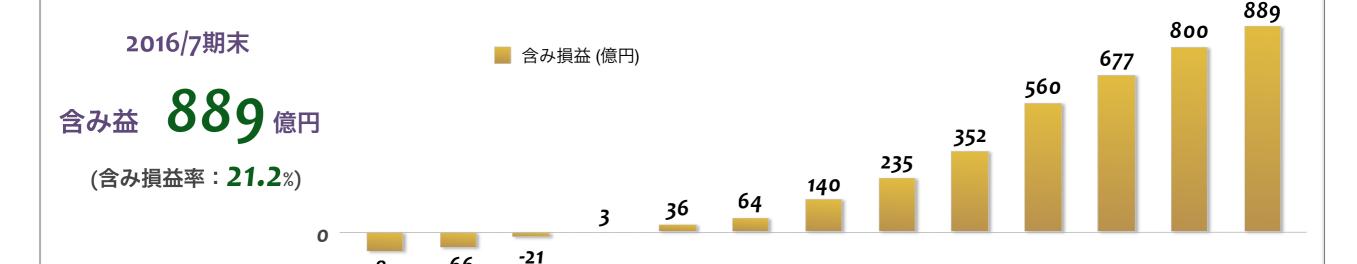
◆ 簿価NOI利回り

☆ 鑑定直接還元利回り

### キャップレートは過去最低水準を更新

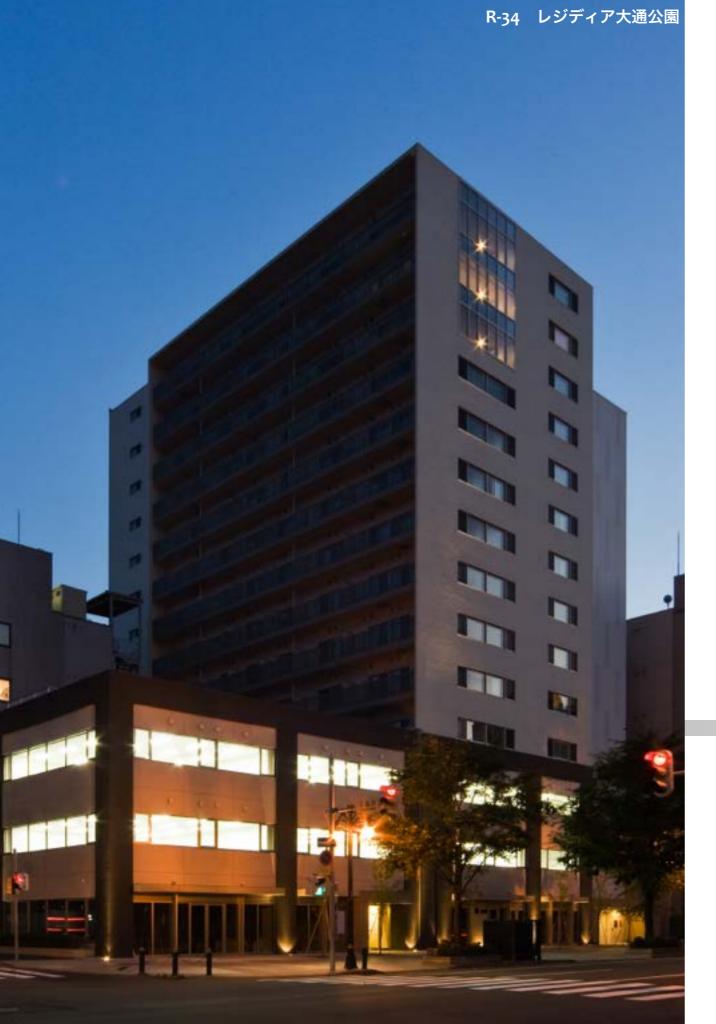


2010年8月期 2011年1月期 2014年7月期 2015年7月期 2016年7月期 2016年1月期



-66

-80



# 財務戦略

# 安定的な財務基盤の構築



### 基本情報

	2016/1期末	構成比率	2016/7期末	構成比率
借入金	<b>1,877</b> 億円	83%	1,923億円	82%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	385億円	17%	<b>415</b> 億円	18%
有利子負債合計	2,262億円	100%	2,338億円	100%
負債比率(総資産比)	51.4%		52.2%	
負債比率(鑑定比)	45.9%		46.0%	

## 負債比率のコントロール

当面は鑑定比50%以下、かつ総資産比53%以下で運用



## 2016年7月期 借入金等の調達と返済実績

長期資金を調達しつつも、金融費用を大きく低減

	返済	調達
対象総額	167億円	243億円
平均支払金利	1.38%	0.42%
平均調達年数	<b>4.7</b> 年	9.5年

※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入れています。

## 格付け

 JCR
 AA
 (安定的)

 (株)日本格付研究所
 A+
 (安定的)

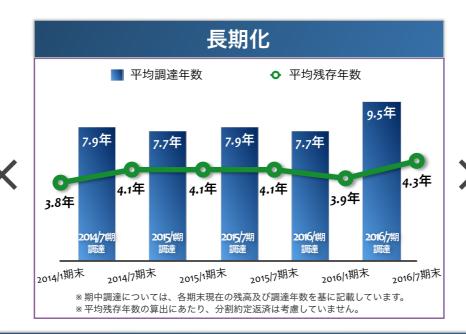
 (株)格付投資情報センター
 (安定的)

# 金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

Advance Residence Investment Corporation

\* 期中調達については、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コミットメントラインの設定



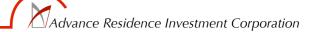


<sup>\*</sup> 期間**3**年 (2019年4月まで)



# 分配金戦略 業績予想

# 積立金の取崩しについて



# 積立金の100期 (50年) 均等取崩し\*による分配の開始

-時差異等調整積立金 (分配準備積立金)

J-REIT最大 **335**億円

(2016年7月末日現在残高)



平成27年度税制改正\*へ対応し、2017年1月期以降、

毎期3・35億円以上を取崩して分配\*\*

2017年1月期末時点の想定発行済投資口数1,350,000口で換算した場合、

1口当たり248円以上に相当

## 安定分配の実現に向けた分配金戦略\*\*\*

当期純利益/口+均等取崩額/口が4,500円以上のとき

当期純利益/口+均等取崩額/口が4,500円未満のとき

当期純利益/口+均等取崩額/口に連動

積立金の取崩し/口

4,500円までの不足分相当額を、 積立金を追加で取崩して充当

**4,500**円

当期純利益/口

積立金の取崩し/口

当期純利益/口

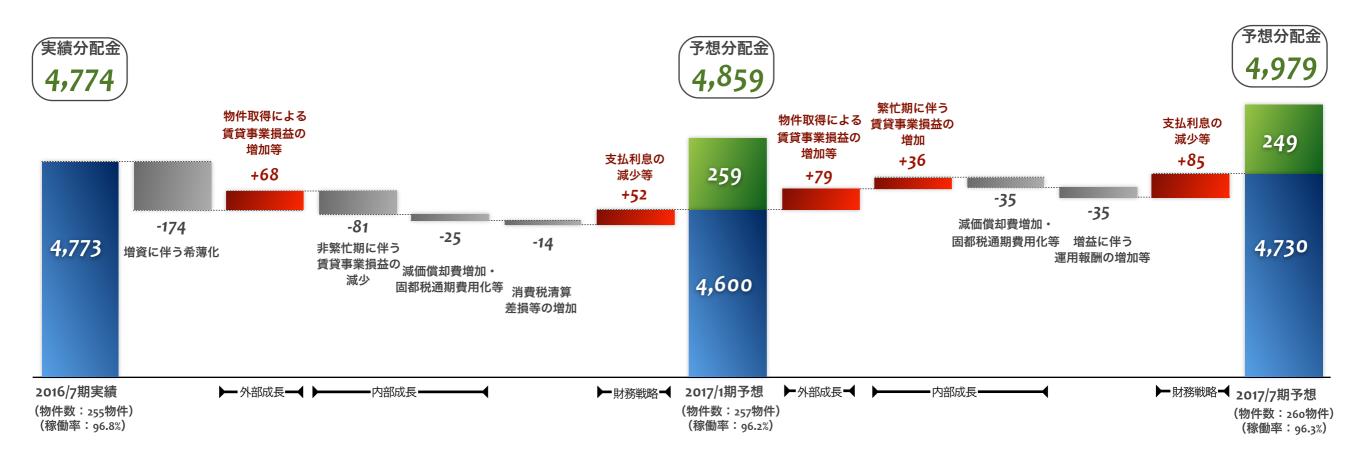
- 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金(分配準備積立金)を、2017年3月末迄に終了する決算期 (ADRの場合2017年1月期) までに一時差異等調整積立金に振替え、その翌期以後予め定めた取崩し方法に従って50年以内に全額取崩しを行うことが必要とされました。
- 2016年7月期末時点の分配準備積立金335億円全額を一時差異等調整積立金に振替え、2017年1月期から当該積立金の取崩しによる分配金の支払いを予定しています。
- \*\*\* 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績(繰越利益の水準を含みます)、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

# 2017/1期・2017/7期 業績予想 (当期純利益/ロベース)

Advance Residence Investment Corporation

## 当期純利益/口の更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化

単位:円



積立金* 取崩額/口	<b>→</b>	積立金の取崩方針
当期		毎期総額3.35億円以上を取崩して分配
純利益/口		分配水準の安定化への活用

単位:百万円	2016/7期実績 (a)	2017/1期予想 (b)	差異 (b-a)	2017/7期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	15,444	15,399	△44	15,709	+309
営業利益	7,727	7,663	△64	7,723	+59
経常利益	6,206	6,210	+4	6,386	+175
当期純利益	6,205	6,210	+4	6,385	+175
当期純利益/口 (円)	4,773	4,600	△173	4,730	+130
積立金*取崩額/口(円)	-	259	+259	249	△10
分配金/口 (円)	4,774	4,859	+85	4,979	+120

<sup>\*</sup> 負ののれん発生益に基づく一時差異等調整積立金 を指します。

# 分配金の更なる成長と安定に向けて

Advance Residence Investment Corporation

### 環境変化に対応しつつ、分配金及び投資主価値の成長を意識した運用を継続

### 内部成長

募集経費を効率化しつつ、更なる賃料上昇を目指す

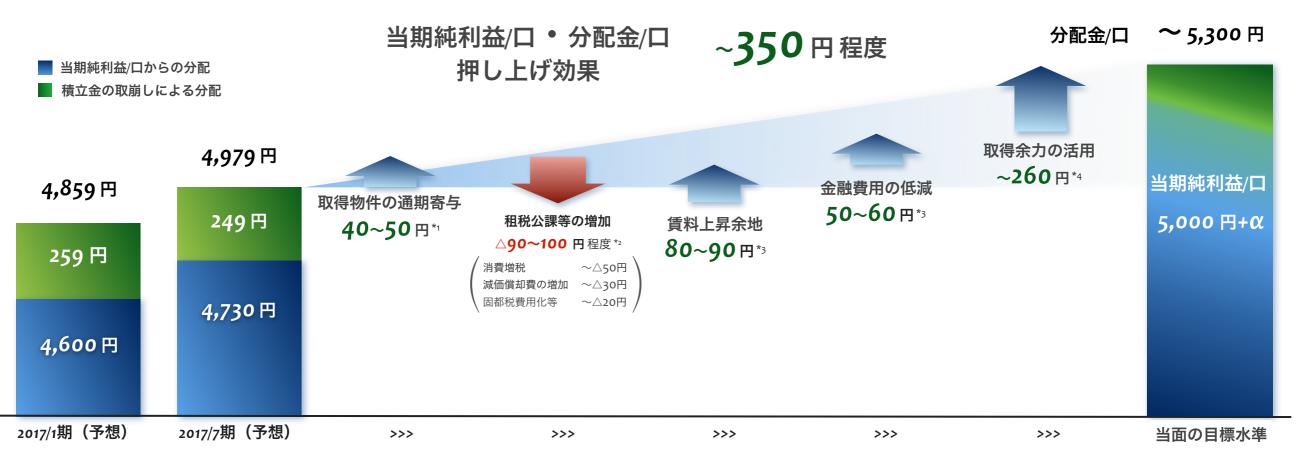
### 外部成長

スポンサー・相対取引を中心とし、 過度な取得競争を回避

### 財務戦略

長期化/固定化/分散化を意識しつつ、 金融費用の低減を目指す

## 賃料上昇、 金融費用低減 及び 取得余力の活用 を通じ、当期純利益/口 5,000円+の、分配金/口 ~5,300円を目指す



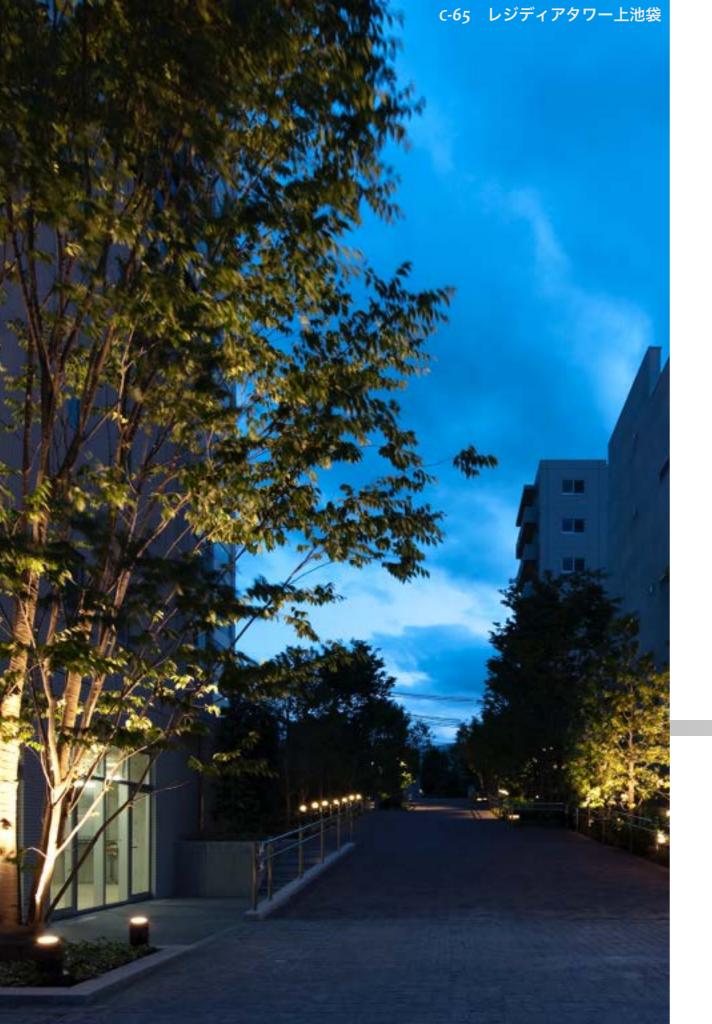
本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口より変化がないことを前提としています。また、各事象による当期純利益/口・分配金/口への影響額は、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

<sup>\*1 2017/3~4</sup>にかけて取得予定の3物件(取得予定価格計57億円)を、通期保有した場合における当期純利益/口への影響を考慮した試算値です。

<sup>2 2016/9/6</sup>付で公表した「2016年7月期決算短信」に記載の業績予想の前提となるポートフォリオ及び運用状況を考慮した試算値です。消費増税については8%から10%への増税を前提としており、減価償却費については、本投資法人が2018/1期・2018/7期に予定する修繕工事を勘案しています。

<sup>\*3</sup> 賃料上昇による影響額は、2016/7期末現在の賃料上昇余地、平均入居期間、契約形態、管理業務委託費用等を勘案して算出した試算値です。金融費用の低減による影響額は、2018/1期・2018/7期に予定する借入金等の借換えを、2016/1期・2016/7期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。

<sup>\*4</sup> 取得余力とは、総資産有利子負債比率53%を上限と仮定し、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。なお、計算にあたっては、2017/7期末現在の想定総資産及び想定有利子負債額を もとに算出しています。また、同余力の活用による当期純利益/ロ・分配金/ロへの影響額は、2017/1期及び2017/7期取得予定物件の想定償却後利回り、2017/1期~2018/7期における想定調達金利及び一般管理費の水準等を勘案した試算値です。



# 参考資料

# 貸借対照表

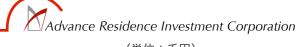
Advance Residence Investment Corporation

当期 (2016年7月31日)			
流動資産			
現金及び預金	16,504,881		
信託現金及び信託預金	9,348,598		
営業未収入金	206,960		
有価証券	-		
前払費用	390,904		
その他	5,594		
貸倒引当金	<u>△ 12,475</u>		
流動資産合計	26,444,463		
固定資産			
有形固定資産			
建物	64,479,451		
構築物	16,568		
機械及び装置	41,540		
工具、器具及び備品	89,192		
土地	70,312,696		
信託建物	130,411,409		
信託構築物	92,936		
信託機械及び装置	90,715		
信託工具、器具及び備品	237,124		
信託土地	150,205,767		
信託建設仮勘定	70,264		
有形固定資産合計	416,047,668		
無形固定資産			
借地権	1,071,902		
信託借地権	2,112,702		
その他	111		
無形固定資産合計	3,184,717		
投資その他の資産			
投資有価証券	-		
長期前払費用	820,670		
差入保証金	517,397		
信託差入保証金	1,026,585		
その他	1,632		
投資その他の資産合計	2,366,284		
固定資産合計	421,598,670		
操延資産 			
投資口交付費	1,359		
投資法人債発行費	115,523		
繰延資産合計 ※	116,883		
資産合計	448,160,017		

	(単位:千円)
当 期 (2016年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	343,305
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,500,000
未払金	1,314,314
未払費用	170,320
未払消費税等	42,498
前受金	57,126
その他	26,374
流動負債合計	
	38,453,939
固定負債	
投資法人債	29,500,000
長期借入金	167,864,329
預り敷金及び保証金	1,229,004
信託預り敷金及び保証金	3,197,112
固定負債合計	201,790,445
負債合計	240,244,385
純資産の部	

114,936,698
53,220,279
33,552,162
6,206,491
92,978,933
207,915,632
207,915,632
448,160,017

# 損益計算書



(単位:千円)

	当	期	
	(自 2016年 2月 1日		月31日)
営業収益			
賃貸事業収入			15,444,051
受取配当金			-
不動産等売却益			-
営業収益合計			15,444,051
営業費用			יליינדדיני
賃貸事業費用			6,092,317
不動産等売却損			3,837
資産運用報酬			1,116,385
資産保管手数料			9,670
一般事務委託手数料			60,628
役員報酬			3,600
租税公課			239,631
貸倒引当金繰入額			3,883
貸倒損失			90
その他営業費用			186,187
営業費用合計			7,716,233
営業利益			7,727,818
営業外収益			
受取利息			10,182
有価証券利息			728
未払分配金戻入 違約金収入			1,712
その他			271
営業外収益合計			<u>372</u> 12,996
営業外費用			12,990
支払利息			1,037,562
投資法人債利息			212,764
投資口交付費償却			1,359
投資法人債発行費償去	(I)		17,634
投資口公開関連費用			1,421
融資関連費用			260,255
その他			3,355
営業外費用合計			1,534,354
経常利益			6,206,459
税引前当期純利益	1, 20		6,206,459
法人税、住民税及び事業	<b></b>		605
法人税等合計			605
当期純利益			6,205,854
前期繰越利益	11生加田岩牛 / ^ \		637
当期未処分利益又は当期	別木処理損失 (△)		6,206,491

		(半位・十円)
	当期	
(1	自 2016年 2月 1日 至 2016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		13,727,850
共益費収入		687,268
駐車場収入		442,620
	計	14,857,738
その他収入		
付帯収入		72,903
その他		513,409
	計	586,312
	不動産賃貸事業収入合計	15,444,051
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		823,752
管理業務等委託費用	∃	1,087,353
水道光熱費		243,723
修繕費		505,055
損害保険料		24,758
信託報酬		73,123
その他賃貸事業費用	∃	765,773
減価償却費		2,568,776
	不動産賃貸事業費用合計	6,092,317
C. 不動産賃貸事業損益 (A-	В)	9,351,734

# 2016/7期 決算実績 (損益計算書ベース)

## 2016年2月1日~2016年7月31日

Advance Residence Investment Corporation

/	①第12期予想	②第12期実績	2 - 1			③第11期実績	2 - 3	単位:百	百万円
	期初業績予想 (2016/3/11発表)	2016/7期実績	差異	主な差異理由		2016/1期実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+ 80	<ul><li>▶物件取得等</li><li>レジディア船橋Ⅲ取得に伴う増収メゾン八千代台の譲渡に伴う減収</li><li>▶通期保有物件等</li><li>稼働率の上昇等による増収</li></ul>	+13 △28 +95	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 361	<ul> <li>▶物件取得等</li> <li>2016/1期・2016/7期物件取得に伴う増収</li> <li>2016/7期物件売却に伴う減少</li> <li>▶通期保有物件等</li> <li>稼働率の上昇等に伴う賃料収入の増加 繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の増加</li> </ul>	+203 △27 +84 +100
営業利益	<b>7,509</b> (減価償却費: 2,573) (固都税等: 825)	<b>7,727</b> (減価償却費: 2,568) (固都税等: 823)	+ 217	<ul><li>▶賃貸事業費用等</li><li>追加の物件売買に伴う変動原状回復工事費の適正化等水道光熱費等の減少</li><li>▶一般管理費</li><li>増益に伴う運用報酬の増加等</li></ul>	+5 +88 +49	7,489 (減価償却費: 2,531) (固都税等: 811)	+ 238	<ul><li>▶賃貸事業費用等 2016/1期・2016/7期物件売買に伴う変動繁忙期に伴う増加原状回復工事費の適正化等減価償却費の増加及び固都税の費用化等</li><li>▶一般管理費増益に伴う運用報酬増加等</li></ul>	
経常利益	<b>5,967</b> (金融費用*:1,538)	<b>6,206</b> (金融費用*: 1,510)	+ 238	低利な調達に伴う支払利息等の減少 営業外収益の減少	+26 △5	<b>5,951</b> (金融費用*: 1,539)	+ 254	物件取得資金調達に伴う金融費用の増加 借換に伴う支払利息の減少 その他一過性収益の剥落等	△53 +79 △9
当期純利益	5,967	6,205	+ 238			5,951	+ 254		
積立金**取崩額	0	0	-	期末積立金**残高:335億円	3	0	-	期末積立金**残高: <b>335</b> 億円	}
分配金総額	5,967	6,206	+239			5,951	+254		
当期純利益/口(円)	4,590	4,773	+ 183	期末発行済投資口数 <b>1,300,000</b> 口		4,577	+ 196	期末発行済投資口数 <b>1,300,000</b> 口	
積立金**取崩額/口 (円)	0	0	-			0	-		
分配金/口(円)	4,590	4,774	+ 184			4,578	+196		
FFO/口*** (円)	6,569	6,752	+183			6,524	+228		
FFO分配率	69.9%	70.7%	+0.8pt			70.2%	+0.5pt		
負債比率 (総資産比)	52.3%	52.2%	$\triangle$ <b>0.1</b> pt			51.4%	+0.8pt		

<sup>\*</sup> 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。

<sup>\*\*「</sup>積立金」は分配準備積立金(2017/1期以降は一時差異等調整積立金)を指します。 \*\*\* FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。

# 2017/1期・2017/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

Advance Residence Investment Corporation

	①第12期実績	②第13期予想	2-1			③第14期予想	3-2	単位: 百	ī万円
	2016/7期実績	2017/1期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由		2017/7期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由	
営業収益	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%		<ul><li>▶物件取得 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う増収</li><li>▶通期保有物件等 非繁忙期に伴う減収 ML形態変更(パススルー化)に伴う増収</li></ul>	+105 △196 +46	15,709 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	+309	▷ <b>物件取得</b> 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増収  ▷ <b>通期保有物件等</b> 繁忙期に伴う増収	+145
営業利益	<b>7,727</b> (減価償却費:2,568) (固都税等: 823)	<b>7,663</b> (減価償却費: 2,596) (固都税等: 836)	△64	<ul><li>▶賃貸事業費用 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う変動 非繁忙期に伴う減少 減価償却費・水道光熱費等の増加 ML形態変更(パススルー化)に伴う増加</li><li>▶一般管理費 運用報酬減少、消費税清算差損増加等</li></ul>	△16 +91 △47 △32	<b>7,723</b> (減価償却費: 2,636) (固都税等: 847)	+59	<ul><li>▶賃貸事業費用</li></ul>	△38 △115 △47
経常利益	<b>6,206</b> (金融費用*: 1,510)	<b>6,210</b> (金融費用*: 1,432)	+4	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 増資に伴う一過性費用等の計上	+81 △19	<b>6,386</b> (金融費用*: 1,334)	+175	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 増資に伴う一過性費用の剥落等	+101 +20
当期純利益	6,205	6,210	+4			6,385	+175		
積立金**取崩額	0	349	+349	期末積立金**残高: <b>332</b> 億円	3	336	△13	期末積立金**残高: <b>328</b> 億円	
分配金総額	6,206	6,559	+353			6,721	+162		
当期純利益/口(円)	4,773	4,600	△173	期末発行済投資口数 <b>1,350,000</b> 口		4,730	+130	期末発行済投資口数 <b>1,350,000</b> 口	
積立金**取崩額/口 (円)	0	259	+259	一時差異等調整積立金の取崩しを閉 (1口当たり248円以上****)	見始	249	△10		
分配金/口(円)	4,774	4,859	+85			4,979	+120		
FFO/口*** (円)	6,752	6,523	△229			6,682	+159		
FFO分配率	70.7%	74.5%	+3.8pt			74.5%	<b>+0.0</b> pt		
負債比率 (総資産比)	52.2%	49.7%	$\triangle$ <b>2.</b> 5pt			49.7%	<b>+0.0</b> pt		

<sup>\*</sup> 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。 \*\*「積立金」は分配準備積立金(2017/1期以降は一時差異等調整積立金)を指します。

<sup>\*\*\*</sup> FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。 \*\*\*\* 2017/1期末時点における想定発行済投資口数1,350,000口を前提とした金額です。

# ポートフォリオの構築方針

Advance Residence Investment Corporation

### 投資対象エリアと投資比率

	投資対象エリア* <sub>1</sub>	投資上	比率*2
	投員別家エソア・	変更前	変更後
東	京23区		
	都心主要7区	40 ~ 60%	70 <b>~</b> 100%
	都心部(都心主要7区を除く東京23区)	20 ~ 40%	
そ	の他地域		
	首都圏(東京23区を除く)	5 <b>~</b> 20%	o <b>~</b> 30%
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	5 <b>~</b> 20%	

<sup>\*2015</sup>年9月1日付で投資対象エリアの簡素化(「東京23区」及び「その他地域」の新設) 並びに それに伴うエリア別投資比率の変更を行いました。

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

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

住戸タイプ	投資比率*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	~3om <sup>†</sup>	~₄omí	~5om <sup>i</sup>	~6om <sup>†</sup>	~7omí	∼8omi̇́	~9om¹	over 90m <sup>2</sup>
Studio	S	S	С	С	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	С	С	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 2DK、2LDK、1LDK+S等 2Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等 3Bedroom

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

主に単身者及び小規模家族 (2~3人) 向けの住戸

 $\mathbf{F} = \mathbf{D} \mathbf{F} \mathbf{S} \mathbf{U} - \mathbf{V} \mathbf{F} \mathbf{U}$ L = ラージ・タイプ

主にファミリー向けの住戸

主に外国人向けの住戸

ドミトリー・タイプ

浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設(共同浴場・ランドリー等)の利用によって賄われる住戸を指します。 なお、ライフ&シニアハウス港北2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。

# 良質なポートフォリオの形成

Advance Residence Investment Corporation

2017/4/18 予定

### 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	115物件	43物件
取得価格合計	1,663億円	696億円
加重平均NOI利回り	<b>5.8</b> %*¹	4.6%*2
加重平均築年数*3	4.8年	13.3年

### 収益力の向上と築年数の低下を実現

合併時

物件売買後

簿価NOI利回り

5.2%

5.7%\*4

築 年 数

13.5年\*5

11.0年

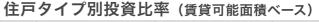
### バランスのとれたソーシングカ

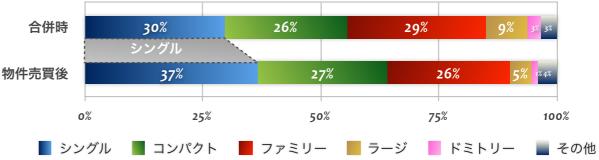
合併来 物件取得実績	スポンサー グループ*6*7	ブリッジ ファンド*8	マーケット	合計
物件数	25物件	42物件	48物件	115物件
取得価格合計	434億円	524億円	705億円	1,663億円
取得割合	26.1%	31.5%	42.4%	100.0%

### シングルタイプを中心に取得

合併来の 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	+858	+1	△37	△170	o	△1	+651
都心部	+1,893	+721	+431	+13	0	+13	+3,071
東京23区	+2,751	+722	+394	△157	o	+12	+3,722
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,807	+1,098	+323	+63	О	o	+3,291
その他地域	+2,247	+1,108	+218	+63	△748	△4	+2,884
合計	+4,998	+1,830	+612	△94	△748	+8	+6,606

(単位:戸)





※本ページにおけるデータは全て2017/4/18(予定)の数値です。

- \*1 取得資産の加重平均NOI利回り=取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 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。なお、2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件の うち、取得予定日に一定の期間が設けられている物件については、当該期間のうち最も遅い日を取得日とみなして算出しています。
- \*4 年換算NOI÷2016/7期末簿価で算出しています。
  - 年換算NOIは2016/7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。2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得予定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2017/4/18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19物件/取得価格合計342億円、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、スポンサーが一時的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。

# シニア物件に対する考え方

Advance Residence Investment Corporation

### 取得方針

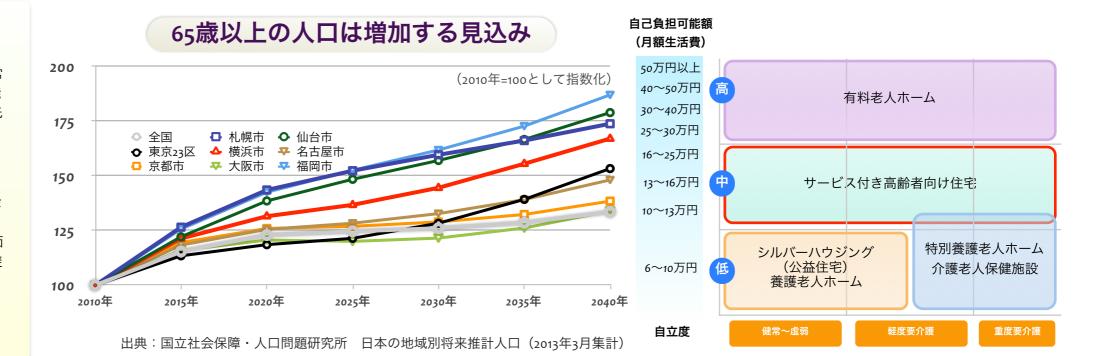
# 拡大するシニアマーケット

### ■物件タイプの厳選

サービス付き高齢者向け住宅は、通常 の賃貸住宅へのコンバージョンも可能 で、かつ入居一時金や賃料負担率が低 いため安定した運用が望める。

### ■利回りの目線

オペレーショナルリスクや入居一時金 に応じて、一定のリスクプレミアムを 付加する。昨今はシニア物件の取引価 格が高騰しており、無理な取得は回避 する方針。



## 保有物件

### S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2016/7期簿価NOI利回り **6.7**%



### ~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	多重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 サ高住運営数: <sub>7</sub> 6施設

(出典: 2016/9/23現在の㈱学研ココファンHPより運用会社作成)

### S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム

2016/7期簿価NOI利回り **7.3**%



	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	㈱生活科学運営

# 学生寮・学生マンションの運用

Advance Residence Investment Corporation

2017/4/18 予定

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

19物件

6.3%

100% (賃料保証型のため)

1,709戸

18,099百万円

4.1%

### 運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの 学生寮

計2物件

### 学牛マンション

通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。 主として学生を新規入居者対象とした一般賃貸マンションを指します。

計 1 7 物件

### R-2 レジディア今出川 簿価NOI利回り **6.6**% 京都府京都市 所在地 竣工年月 1999年2月

### S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り 6.6%

所在地

埼玉県和光市

竣工年月

1990年4月

### P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り **6.1**%



東京都目黒区 所在地 2005年2月

### C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り **5.7**%



所在地 東京都板橋区 2007年2月

### C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り **5.6**% 所在地

東京都練馬区 2005年3月

### R-8 レジディア神戸ポートアイランド 簿価NOI利回り **6.3**%



所在地 兵庫県神戸市

2007年3月/ 2008年2月

### P-85 レジディア駒沢

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.2%



東京都 所在地 世田谷区 2008年10月

### C-67 レジディア志村坂上

C-68 レジディア志村坂上II

C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.4%



東京都板橋区 2007年2月

### C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.0%



東京都杉並区 2007年3月

### R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 7.3%



所在地

2010年2月

宮城県仙台市

### S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り 7.8%

所在地

東京都西東京市

竣工年月 2010年2月



所在地 東京都板橋区 竣工年月 2009年8月

所在地 東京都板橋区 竣工年月 2007年3月

簿価NOI利回り **5.6**%

### S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 5.9%



神奈川県 所在地 横浜市 1998年3月

### R-60 レジディア岡山駅前 簿価NOI利回り



7.2% 所在地 岡山県岡山市

竣工年月 2004年3月

### C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り **6.4**%

簿価NOI利回り **6.3**%

東京都北区

2005年2月

所在地

竣工年月



簿価NOI利回り 5.6% 所在地 東京都板橋区 竣工年月 2007年3月

### S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.4%



神奈川県 所在地 相模原市 竣工年月 2004年5月

### R-61 レジディア京都岡崎

5.8% 簿価NOI利回り



所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

※ 簿価NOI利回り=2016/7期実績NOIの年換算÷2016/7期末簿価

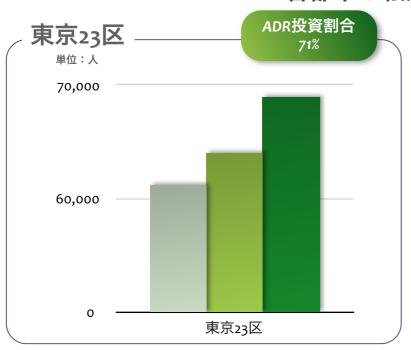
# 全国主要都市 人口流入データ

Advance Residence Investment Corporation

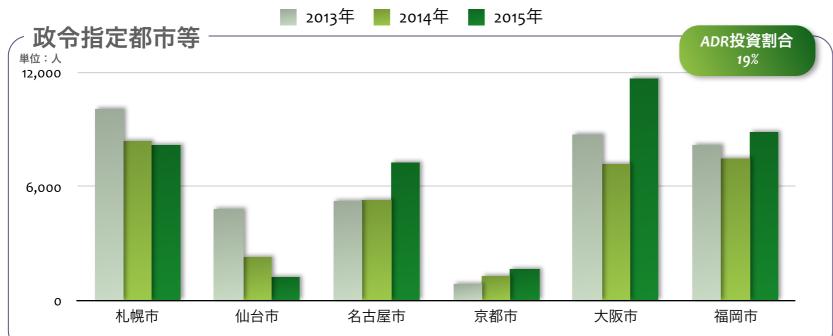
\*\* 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2016年8月以後に取得を予定している5物件取得後のポートフォリオを前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

### 都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

### 各都市の転入超過数推移



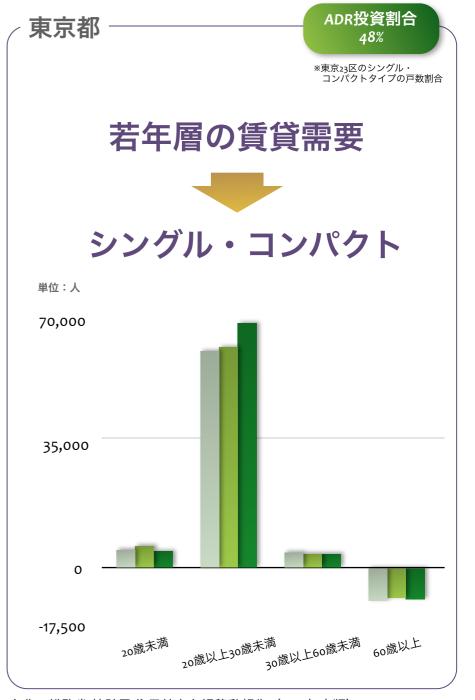




出典:総務省 統計局 住民基本台帳移動報告(日本人移動者)(2015年度版)

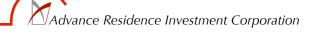
### 東京における若年層の流入は顕著

### 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(2015年度版)

# 全国主要都市 着エデータ

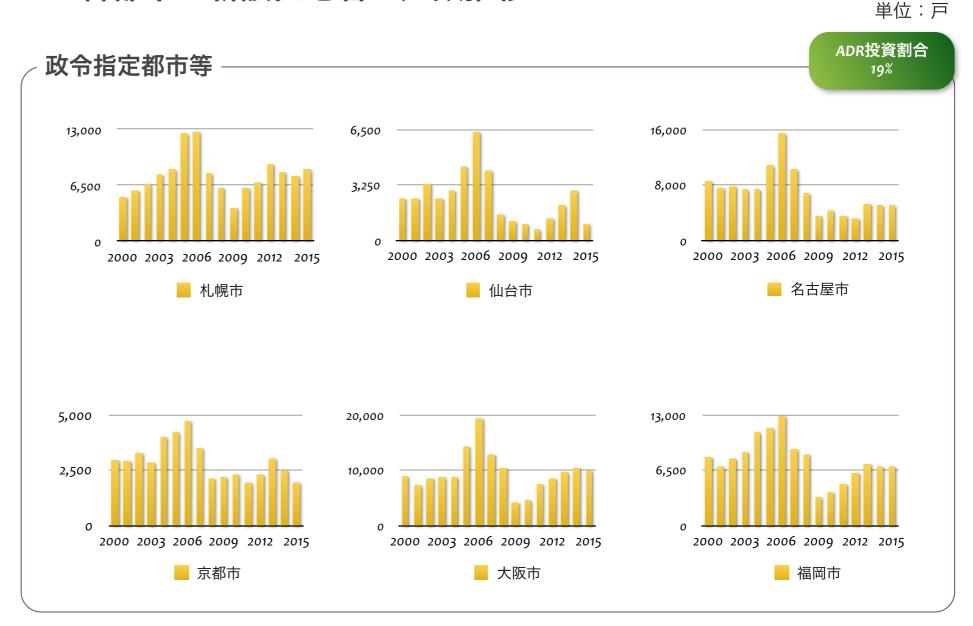


# リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

## 各都市の新設住宅着工戸数推移







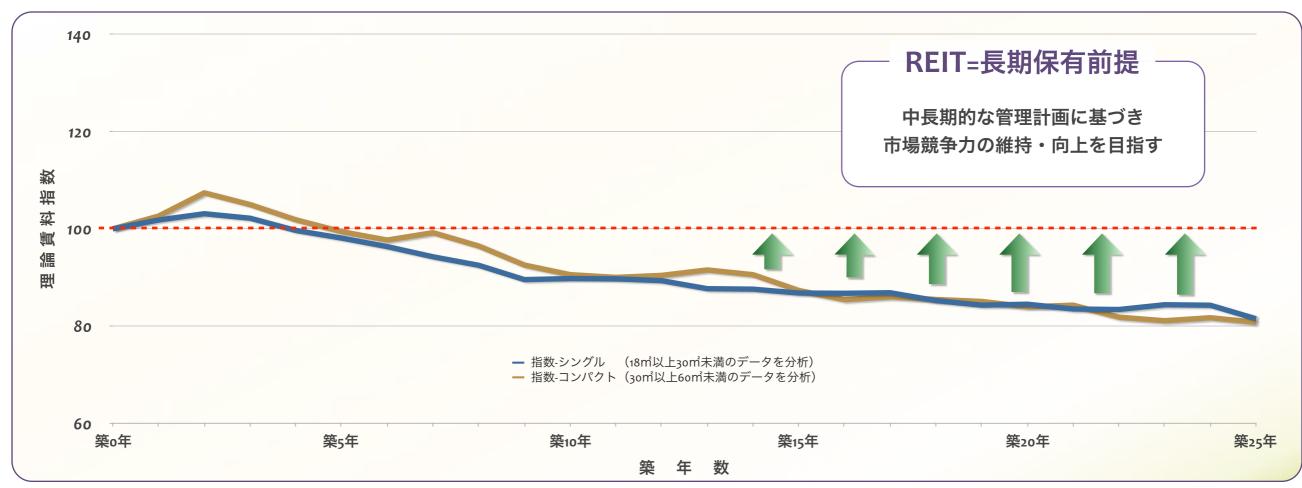
出典:国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「住宅着工統計」(貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て)(2015年次)

# 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

専有部改修

### 課 対 策 題 新築物件の供給 設備の性能低下 建物維持管理 計画的な設備投資の実施 日常清掃 設備点検 日常修繕 共用部大規模修繕 物理的な品質低下 テナントニーズの変化 テナントニーズに対応した良好な住環境の形成 競争力の下落による収益力の低下懸念



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数化。 分析は、東京23区のデータをシングル(18㎡以上30㎡未満)及びコンパクト(30㎡以上60㎡未満)に区分して実施。

# 弊社における事例



## 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

before

■P-73 レジディア芝浦

共用部修繕工事 工事費:128百万円

専有部 バリューアップ(VU)工事 工事費: 3,490千円/戸

(うち٧υ費:887千円)





# 築 25年



\* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

### ■S-19 レジディア吉祥寺

共用部修繕工事 工事費:32百万円

専有部 バリューアップ(VU)工事 工事費: 3,680千円/戸 (うち٧υ費:1,097千円)

before



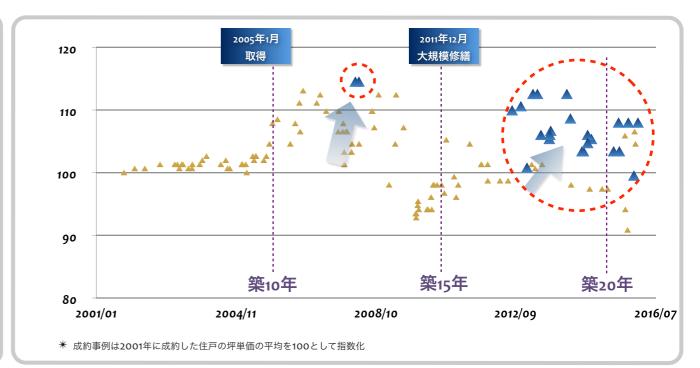




築 21年







# ブランド戦略

~テナント満足度の向上~



### RESIDIA (レジディア) ブランド



#### 入居者サービス展開

#### レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

### レジディアブランド間の住み替えサポート

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

### 防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット、携帯トイレ等を配付

### 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



レジディアリーシングサイト http://www.residia.jp/



レジディア渋谷 館銘板

# サステナビリティに関する取組み

Advance Residence Investment Corporation

## 中・長期的な資産価値の維持・向上を通じ、投資主価値の更なる向上を図る

#### 環境への配慮

#### \* LED照明の導入

省エネ効率の高いLED照明を、新たに2物件の共用部に導入(2016年7月末現在29物件にて導入済み)

\* 大規模修繕・バリューアップ工事の実施

資産価値の維持及び建物使用耐用年数の長期化を図るとともにライフサイクルCO2の削減にも寄与 2016/7期は、大規模修繕を1物件、VU工事を13物件41戸にて実施(エ事完了ベース) (合併後実施件数\* 大規模修繕 19物件、VU工事 19物件194戸) \* 2016年9月26日現在

#### 地域社会への貢献・防災への取組み

#### \* 寄付型自販機の設置

24物件において、売上の一部を寄付する自販機を設置

\* AEDの設置

42物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

\* 防災マップの掲示

255物件において、共用部に防災マップ\*を掲示 \*災害時広域避難場所を明示。

\* 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ\*を計1,155個配付 \*非常食、ヘルメット、携帯トイレ

#### 寄付型自販機





防災グッズ例





### DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を5物件\*\*にて取得 レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1** \*\*\*



2015 (2000)

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル (P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング)



P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

### GRESB調査への継続参加

2014年、住宅系J-REITとして初めて参加 2016年もGRESB調査に継続参加



2016年 GRESB調査結果

Green Star

(本投資法人初)

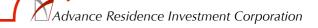
GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関の サステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。

<sup>\*\*</sup> P-50 レジディア西麻布、 P-55 レジディアタワー目黒不動前、 P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング、 C-65 レジディアタワー上池袋、

<sup>\*\*\* 2016</sup>年7月末現在における株式会社日本政策投資銀行公表資料等を基に、本資産運用会社にて集計

<sup>© 2016</sup> Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

# スケールメリットを活かした費用効率化



# 合併来コスト削減効果合計 352 百万円 (年換算)

2016/7期 (第12期) コスト削減効果合計 23 百万円 (年換算)

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △86百万円/年

2016/7期 △2百万円/年

第1-11期 △84百万円/年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 △52百万円/年

△0.6百万円/年 2016/7期

△51百万円/年 第1-11期

鑑定評価 報酬

合併以来の 費用削減効果

建物管理費

PMフィー

■BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △65百万円/年

2016/7期 △4百万円/年

第1-11期 △60百万円/年 その他

信託報酬

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △**45**百万円/年

2016/7期 △3百万円/年

第1-11期 △42百万円/年

■共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

共用部 電気代

△0.9百万円/年 2016/7期

第1-11期 △70百万円/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 △**32**百万円/年

2016/7期 △12百万円/年

第1-11期  $\triangle$ 20百万円/年

# 有利子負債の構成



# 3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2016年7月31日現在

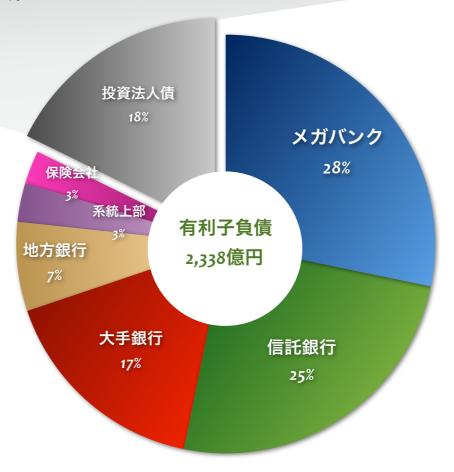
#### 投資法人債の発行実績

発行時点 発行年限	2011年9月	2012年4月	2012年9月	2013年4月	2013年11月	2014年4月	2015年4月	2015年10月	2016年6月
3年		第15回債 40億円 0.86%							
5年	第13回債 <b>80</b> 億円 <b>1.27</b> %	第16回債 40億円1.08%	第17回債80億円 0.87%					第23回債 15億円 0.326%	
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%						
10年				第19回債 <b>30</b> 億円 <b>1.32</b> %		第21回債 25億円1.04%	第22回債 20億円 0.726%	第24回債 15億円 0.846%	
12年		住宅系REIT初 12年債 • 15年債	責を発行		第20回債 <b>20</b> 億円 <b>1.41</b> %				
15年									第25回債 30億円 0.90%

<sup>\*</sup> 第13回債については2016年9月に、第15回債については2015年4月に償還済みです。

#### ※参考 コミットメントライン契約の概要

設定先	期間	極度額 (億円)
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	3年	200



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	304	15.8
株式会社三菱東京UFJ銀行	304	15.8
株式会社みずほ銀行	186	9.7
株式会社三井住友銀行	170	8.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	168	8.7
株式会社日本政策投資銀行	137	7.2
みずほ信託銀行株式会社	111	5.8
株式会社あおぞら銀行	106	5.5
株式会社りそな銀行	84	4.4
農林中央金庫	70	3.6
株式会社新生銀行	60	3.1
株式会社福岡銀行	50	2.6
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
東京海上日動火災保険株式会社	10	0.5
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
日本生命保険相互会社	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
株式会社伊予銀行	10	0.5
株式会社七十七銀行	10	0.5
株式会社東京都民銀行	5	0.3
株式会社広島銀行	5	0.3
株式会社中国銀行	5	0.3
株式会社京都銀行	5	0.3
合計 26社	1,923	100.0

# 投資口価格の推移とADRのアクション

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	2015/1期末	2015/7期末	2016/1期末	2016/7期末
時価総額 @期末終値	<b>1,688</b> 億円 @172,300円	<b>1,589</b> 億円 @162,200円	<b>1,347</b> 億円 @137,500円	<b>1,681</b> 億円 @152,900円	<b>2,091</b> 億円 @190,100円	<b>2,456</b> 億円 @198,100円	<b>2,693</b> 億円 @217,200円	<b>3,191</b> 億円 @245,500円	<b>3,919</b> 億円 @301,500円	<b>3,516</b> 億円 @270,500円	<b>3,386</b> 億円 @260,500円	<b>3,699</b> 億円 @284,600円
日次投資口 平均取引出来高	<b>4.4</b> 億円/3,247口	3.1億円/1,917口	2.7億円/1,907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	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口
総資産有利子負債比率	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%
1口当たりNAV∗	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円
1口当たりNAV * (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	172,452円	181,471円	190,929円	197,776円
1口当たり純資産*	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円
1口当たり純資産 * (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	129,351円	129,351円	129,351円	129,351円
インプライドキャップレート	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	4.8%	4.7%	4.5%	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%

\* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



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

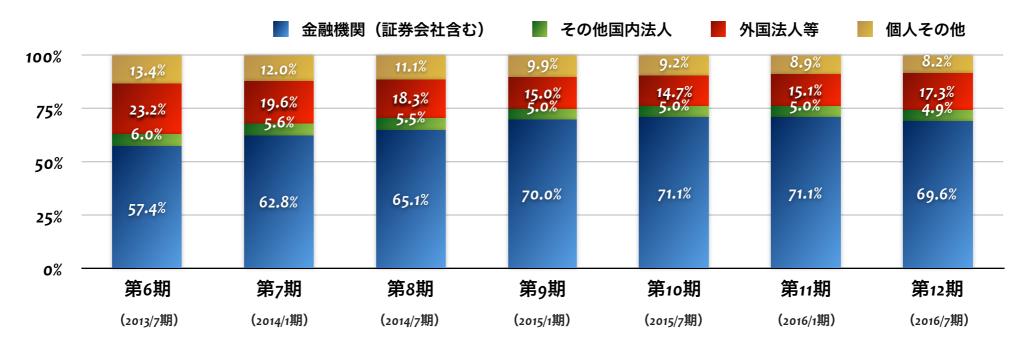
# 投資主構成



### 海外投資家の保有口数・割合が増加

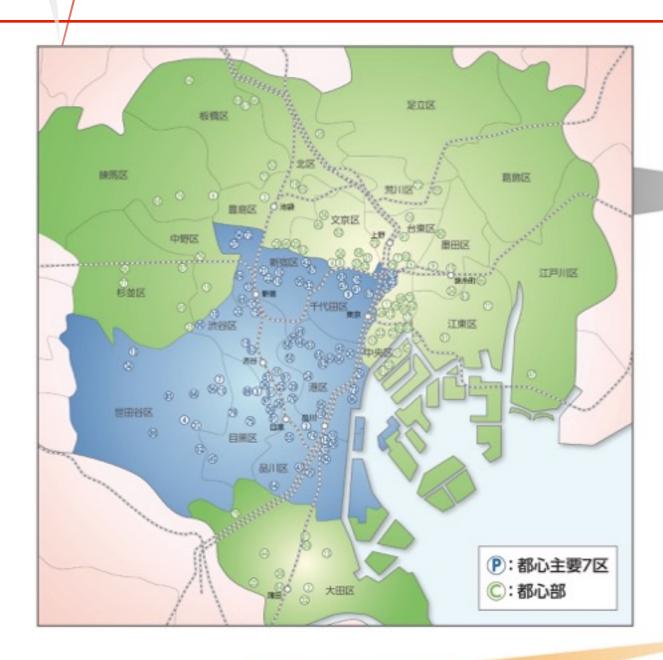
0010/7#5	保有口	数	投資主	数
2016/7期	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	904,295	69.6%	189	1.1%
信託銀行	636,534	49.0%	14	0.1%
地方銀行	131,017	10.1%	57	0.3%
生命保険	53,774	4.1%	10	0.1%
証券会社	28,117	2.2%	22	0.1%
損害保険	17,420	1.3%	7	0.0%
信用組合・農協他	20,241	1.6%	37	0.2%
信用金庫	14,603	1.1%	41	0.2%
都市銀行	2,589	0.2%	1	0.0%
その他国内法人	63,291	4.9%	267	1.5%
外国法人等	225,316	17.3%	276	1.6%
個人その他	107,098	8.2%	16,828	95.8%
合計	1,300,000	100.0%	17,560	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)	335,096	25.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	129,942	10.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	78,198	6.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	47,015	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	15,862	1.2%
富士火災海上保険株式会社	14,382	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,373	1.1%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	13,773	1.1%
みずほ信託銀行株式会社	11,257	0.9%



# ポートフォリオ・マップ

Advance Residence Investment Corporation





R):政令指定都市及びこれに準ずる都市

2017年4月18日予定







合計260物件 (取得予定物件を含む)









# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

	/																				(201	6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	期末 稼働率	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.7%	3,060	2,414	26.7%	4.3%	95.8%	P-66	レジディア芝大門 II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,800	1,689	6.5%	3.3%	95.9%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	1,990	1,451	37.1%	2.6%	100.0%	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,390	1,097	26.7%	4.9%	94.6%
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%	1,220	1,147	6.3%	7.3%	92.5%	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%	1,450	1,228	18.0%	4.4%	97.0%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,350	1,174	14.9%	3.1%	88.6%	P-69	レジディア西新宿川	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,130	1,732	22.9%	10.9%	96.5%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,540	2,065	23.0%	2.9%	93.6%	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	987	880	12.1%	2.8%	86.7%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,190	1,078	10.4%	7.3%	95.4%	P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,060	927	14.3%	4.9%	100.0%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.3%	1,250	1,073	16.5%	7.0%	92.7%	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,460	4,450	22.7%	2.8%	96.8%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,920	2,577	13.3%	4.3%	100.0%	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	914	891	2.6%	7.9%	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%	718	713	0.7%	4.4%	82.4%	P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,810	5,083	14.3%	7.8%	96.5%
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%	855	731	16.8%	4.3%	97.5%	P-76	パークタワー芝浦ベイワード   アーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.2%	10,900	9,048	20.5%	3.6%	97.2%
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%	695	567	22.4%	8.2%	100.0%	P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1003/1	16	878	0.2%	963	851	13.1%	7.7%	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%	1,610	1,320	21.9%	4.8%	98.8%	P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	1993/1 2003/6	12	-				-13.1%	7.7% 4.8%	84.2%
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%	1,090	938	16.1%	5.3%	92.2%	P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区		26	1,750 1,460	0.4%	1,440	1,656		8.8%	84.6%
P-23	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2004/2	65	1,520	0.4%	2,010	1,422	41.3%	4.1%	95.2%	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	1997/2	59	870	0.3%	1,590 1,170	1,390 844	14.3% 38.5%	10.0%	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%	1,000	890	12.3%	3.1%	92.1%	P-86	レジディア芝浦KAIGAN	東京都港区	2010/1		2,400	0.6%			23.3%	0/	97.0%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	644	572	12.5%	3.0%	82.3%	P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2010/1	72 98	2,400	0.5%	2,920 2,480	2,367	23.3%	4.4% 3.0%	96.4%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	737	739	-0.4%	6.2%	84.7%	P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	, .	0.4%	1,810		15.2%	10.3%	92.4%
P-29	レジディア広尾 II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	2,040	1,551	31.5%	2.9%	95.3%	P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	1,523	0.8%		1,571		-	
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.4%	2,200	1,827	20.4%	5.3%	93.3%	P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区		-	3,300		4,230	3,373	25.4%	2.4%	94.4%
P-31	レジディア駒沢大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	381	314	21.2%	8.5%	85.4%	P-90 P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2011/1	167	3,760	0.9%	4,430	3,757	17.9%	4.2%	97.5%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	391	312	25.3%	11.0%	92.7%	P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	2010/1	31	950	0.2%	1,250	968	29.0%	2.6%	94.2%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	431	348	23.7%	9.9%	94.3%		レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	2007/10	17	778	0.2%	949	787	20.5%	5.4%	96.7%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	334	269	23.7%	10.6%	87.2%	P-93 P-94	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,610	1,250	28.8%	2.6%	95.0%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,120	884	26.6%	4.3%	85.3%		レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,050	1,631	25.7% 28.6%	2.2%	95.9%
P-36	レジディア恵比寿 II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,770	2,234	24.0%	3.4%	95.0%	P-95	レンノイノロ並同粣	米尔即尼区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,920	1,492	20.0%	6.7% (A棟)2.9%	100.0%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,420	1,111	27.7%	4.8%	97.6%	P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.8%	4,230	3,806	11.1%	(B棟)2.9%	95.6%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,370	1,940	22.1%	4.0%	97.6%											(C棟)3.0%	
P-39	レジディア目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,330	1,151	15.5%	6.5%	97.7%	P-97	レジディア中目黒川	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.3%	1,350	1,133	19.1%	2.7%	88.1%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,520	1,257	20.8%	3.3%	98.4%	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%	1,880	1,743	7.8%	3.9%	95.5%
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%	1,460	1,111	31.3%	2.8%	93.9%	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%	2,690	2,118	27.0%	3.8%	98.9%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,040	877	18.5%	2.1%	90.8%	P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,030	952	8.1%	5.4%	93.5%
P-43	レジディア大井町 II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,280	1,002	27.7%	4.8%	85.8%	P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	727	654	11.2%	3.3%	90.9%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,180	989	19.2%	7.3%	100.0%	P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	819	728	12.4%	5.2%	87.4%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,610	2,179	19.7%	2.3%	94.9%	P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,320	1,217	8.4%	8.7%	100.0%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.8%	3,740	3,475	7.6%	3.5%	96.7%	P-104	チェスターコート御茶ノ水	東京都千代田区	2007/3	118	3,117	0.7%	3,760	3,185	18.0%	2.4%	94.7%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,370	1,118	22.5%	8.3%	96.9%	P-105	レジディア神田岩本町	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,520	1,317	15.4%	2.8%	93.7%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.6%	7,420	6,459	14.9%	2.8%	94.6%	P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,150	1,010	13.8%	4.0%	94.8%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,050	2,015	1.7%	4.0%	100.0%	P-107	レジディア代々木川	東京都渋谷区	2008/1	31	839	0.2%	936	903	3.6%	8.4%	97.4%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,860	2,363	21.0%	3.6%	95.5%	P-108	レジディア中延Ⅱ	東京都品川区	2014/4	44	917	0.2%	980	952	2.9%	3.9%	95.7%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	89	3,570	0.8%	4,150	3,583	15.8%	6.8%	91.3%	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%	885	853	3.7%	4.1%	94.6%
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	3.8%	18,200	15,285	19.1%	1.8%	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%	2,370	1,611	47.0%	3.3%	98.4%
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%	3,380	2,571	31.4%	2.7%	98.3%	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,420	2,181	56.8%	4.7%	97.3%
	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	492	708	-30.6%	2.0%	89.2%	C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.4%	1,730	1,414	22.3%	7.1%	100.0%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	2,050	1,517	35.1%	3.4%	95.6%		レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,070	1,576	31.3%	4.6%	100.0%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,430	1,358	5.3%	3.2%	96.4%	C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,350	952	41.7%	2.9%	97.5%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,150	1,954	10.0%	7.1%	97.6%	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%		921	17.3%	9.2%	96.8%
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%	5,990	6,015	-0.4%	0.7%	92.1%		レジディア上野御徒町	東京都台東区	2006/2	127	3,160	0.7%		2,905	23.2%	2.1%	96.3%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,510	1,212	24.5%	3.5%	95.4%	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%		1,561	15.3%	3.6%	
	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,280	1,783	27.8%	3.4%	95.4%		レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,120	861	30.0%	9.1%	
	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,760	1,555	13.2%	4.6%	95.9%		レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%		5,078	7.9%		100.0%
	6 Advance Posidon					-	,,,	,	-							,	-, -		-/-	-, -	. ,		45

# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

(2016年7月31日現在)

	/																				(201	6年7月31日3	現在)
物件No	物件名称	所在地	建築時 期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
C-12	レジディア日本橋人形町 II	東京都中央区	2007/1	137	3,180	0.7%	3,590	3,005	19.4%	4.6%	98.7%	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,200	945	26.9%	3.5%	95.2%
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.5%	1,980	1,866	6.1%	3.8%	95.7%	C 65	1 3 - 3 - 5 - 1 3 - 43	+	2000/2		0	9/	0	0	0%	(アネックス棟)5.7%	a= 6%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,460	4,054	10.0%	7.2%	99.5%	C-65	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	2009/3	472	8,250	1.9%	10,800	8,257	30.8%	(パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	97.6%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	899	828	8.5%	7.7%	96.6%	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	600	529	13.3%	4.8%	100.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,200	1,779	23.6%	5.3%	97.9%	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	684	611	11.9%	3.4%	100.0%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	683	553	23.3%	6.4%	97.4%	C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.3%	1,330	1,139	16.7%	5.6%	100.0%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	477	360	32.4%	3.8%	90.1%	C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	492	434	13.1%	5.4%	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%	1,150	941	22.2%	5.3%	95.3%	C-70	レジディア池袋ウエスト	東京都豊島区	2007/10	72	1,115	0.3%	1,320	1,131	16.7%	3.0%	95.6%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,780	1,349	31.9%	3.4%	97.7%	C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,530	1,299	17.8%	6.1%	100.0%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,090	1,814	15.2%	6.9%	99.1%	C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,270	1,201	5.7%	3.2%	96.7%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,460	1,137	28.4%	3.4%	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%	1,900	1,795	5.8%	3.8%	93.5%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,590	1,198	32.7%	5.9%	98.0%	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	623	521	19.5%	3.9%	100.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	740	558	32.6%	3.5%	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%	456	402	13.2%	5.8%	100.0%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,400	1,867	28.5%	4.0%	99.2%	C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.2%	749	697	7.4%	4.1%	92.4%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,020	793	28.5%	3.2%	100.0%	C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	541	495	9.1%	5.1%	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%	1,210	989	22.3%	2.3%	92.7%	C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,490	1,374	8.4%	4.4%	97.5%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,270	1,033	22.9%	6.8%	95.6%	C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,150	1,010	13.8%	5.1%	95.4%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,610	1,289	24.8%	4.0%	94.1%	C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,080	908	18.8%	3.5%	98.3%
C-33 C-34	レジディア月島 II レジディア錦糸町 II	東京都中央区東京都墨田区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,880	2,322	24.0%	3.8%	95.7%	C-81	レジディア大森川	東京都大田区	2012/12	65	-		1,560	-	8.5%	3.1%	98.6%
C-34 C-35	レジディア対京音羽	東京都文京区	2008/1	99	2,380	0.5%	2,590	2,264	14.4%	4.7%	97.0%	C-82	レジディア日本橋馬喰町 II	東京都中央区	2012/12	-	1,395	0.3%		1,437		3.8%	
C-35	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,920	3,161	24.0%	4.7%	91.0%	C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	東京都中央区	2008/3	77	1,975	0.5%	2,280	2,037	11.9%		98.3%
C-30	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	857	647	32.4%	5.0%	100.0%	C-84	レジディア文京本郷川	東京都文京区		55	1,833	0.4%	2,170	1,894	14.6%	3.7%	94.5%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/2	39 19	1,050 378	0.2%	1,270 404	969 351	31.1% 15.1%	6.9% 8.5%	94.2%	C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	東京都台東区	2014/7	48	1,655	0.4%	1,750	1,714	2.1%	4.7%	100.0%
C-30	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	727	512	41.8%	5.6%	96.3%	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	2015/3	100	4,650	1.1%	4,990	4,834	3.2%	1.9%	98.8%
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,600	1,364	17.2%	4.1%	95.2%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	1991/3	39	770	0.2%	741	716	3.4%	5.5%	100.0%
C-A1	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,120	899	24.5%	5.4%	100.0%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/4	44	1,100	0.3%	1,180	1,046	12.8%	4.6%	97.7%
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%	1,520	1,260	20.6%	4.5%	91.3%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/1	131	1,920	0.4%	1,940	1,798	7.8%	5.6%	100.0%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,080	1,773	17.3%	3.0%	97.6%	S-11	東京・スチューデントハウス和光		2007/3	41	1,143	0.3%	1,170	1,089	7.4%	5.0%	96.1%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,390	1,221	13.8%	5.0%	95.0%	S-11	レジディア国分寺	東京都国分寺市	1990/4	127	675	0.2%	731	689	6.0%	10.2%	100.0%
C-45	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,510	1,218	23.9%	3.9%	98.5%	S-12	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2003/2	33	518	0.1%	595	512	16.1%	2.9%	90.7%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.4%	7,380	6,167	19.7%	2.6%	93.5%	S-14	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,840	1,551	18.6%	8.4%	99.1%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	803	675	18.8%	7.0%	96.7%	S-16	レジディア武蔵小杉		1998/3	64	755	0.2%	910	725	25.5%	5.3%	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	1.3%	6,800	5,167	31.6%	2.4%	98.2%			神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.4%	1,890	1,505	25.6%	7.2%	93.0%
C-49	レジディア杉並方南町	東京都杉並区	2009/2	194	3,834	0.9%	5,280	3,688	43.1%	4.3%	100.0%	S-17	レジディア船橋I・Ⅱ	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	3,060	2,572	18.9%	(I)3.6% (II)3.4%	100.0%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,190	864	37.6%	8.6%	100.0%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,590	1,431	11.1%	9.1%	95.7%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.4%	2,850	1,933	47.4%	7.2%	100.0%	S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみ	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.2%	15,900	12,152	30.8%	4.5%	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%	1,450	1,109	30.7%	4.4%	96.9%	S-22	らい オーシャンタワー 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%	2,250	1,565			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%	2,850	2,324	22.6%	3.5%	96.8%		カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,090	781	43.7% 39.6%	7.7%	100.0%
C-54	レジディア月島Ⅲ	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,510	2,518	39.4%	4.0%	100.0%		レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	2,810	2,112	33.0%	6.7%	98.3%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,460	2,512	37.7%	5.3%	98.6%		レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,020	835	22.1%	6.6%	97.6%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,170	1,771	22.5%	4.5%	100.0%		レジディア浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	981	815	20.3%	7.5%	89.2%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,240	987	25.6%	7.6%	98.5%	S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	922	771	19.6%	6.1%	98.7%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,730	2,078	31.3%	4.2%	92.0%	S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,150	1,654	30.0%	4.7%	94.6%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,420	1,142	24.2%	1.8%	100.0%	S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,190	1,034	15.1%	7.5%	100.0%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.2%	1,310	1,060	23.5%	4.5%	97.3%	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%	1,230	1,094	12.4%	6.8%	100.0%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,350	1,786	31.5%	4.9%	96.1%	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%	1,110	782	41.9%	11.5%	100.0%
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	2,870	2,316	23.9%	4.0%	95.6%		レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	683	656	4.1%	11.0%	98.1%
C-63	レジディア錦糸町川	東京都江東区	2005/2	51	651	0.2%	802	664	20.6%	9.6%	100.0%	S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	0.1%	679	669	1.5%	5.0%	100.0%

# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

(2016年7月31日現在)

14/m / 44- a			7-32 Arris (1-4) 14-40	賃貸可能	取得価格	投資	算定価格	期末簿価	含み	D. 11/4	期末
物件No	物件名称	所在地	建築時期	戸数	(百万円)	比率	(百万円)	(百万円)	損益率	PML値	稼働率
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,720	1,509	14.0%	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%	1,390	1,071	29.8%	3.4%	98.9%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,190	1,556	-23.5%	4.2%	100.0%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	963	907	6.2%	5.7%	88.1%
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	0.9%	4,070	3,496	16.4%	(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%	1,400	1,153	21.4%	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%	1,120	868	29.0%	8.3%	98.4%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,760	2,000	38.0%	3.2%	93.9%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,020	891	14.5%	2.4%	92.4%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,420	1,070	32.6%	6.6%	94.3%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,390	1,814	31.7%	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%	3,020	2,173	39.0%	3.5%	94.3%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,460	1,177	24.0%	3.9%	95.1%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,160	851	36.2%	4.9%	91.1%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	390	288	35.4%	2.7%	97.4%
R-21	レジディア久屋大通II	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	807	621	29.9%	5.0%	92.6%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,970	1,493	31.9%	0.9%	99.6%
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	1,225	17.5%	1.1%	98.7%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,360	1,024	32.7%	1.4%	97.8%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	890	771	15.4%	4.1%	94.6%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	743	657	13.0%	13.5%	89.6%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.9%	4,290	3,398	26.2%	3.1%	95.1%
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%	1,200	971	23.5%	1.2%	92.9%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	868	702	23.6%	3.9%	92.2%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,450	1,862	31.5%	0.9%	98.1%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.3%	1,560	1,120	39.3%	7.5%	98.3%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.2%	915	645	41.8%	4.8%	95.1%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	723	518	39.4%	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%	656	486	34.9%	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%	1,840	1,424	29.1%	8.7%	97.7%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,320	1,023	29.0%	7.8%	99.0%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,270	983	29.1%	4.8%	95.3%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.5%	2,940	2,329	26.2%	2.6%	98.3%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,620	1,185	36.6%	3.6%	96.9%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,640	2,682	35.7%	3.6%	97.3%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,110	889	24.7%	1.1%	96.4%
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%	2,400	1,919	25.0%	9.1%	96.4%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,220	974	25.2%	2.8%	95.5%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,100	1,477	42.2%	0.7%	98.0%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,530	1,227	24.6%	8.9%	90.2%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,010	875	15.3%	12.4%	93.6%
R-51	レジディア都島   ・	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.7%	4,570	3,310	38.0%	7.1%	95.7%
R-52	レジディアタワー仙台	宮城県仙台市	2008/1	67	1,705	0.4%	2,000	1,777	12.5%	2.3%	91.8%
R-53	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.7%	3,660	2,894	26.5%	3.1%	94.7%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,310	1,808	27.7%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	94.4%
B.c.	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1.053	0.2%	1 240	1,066	25.6%	5.8%	84.3%
R-55	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	-	1,052	0.3%	1,340		40.7%		95.0%
R-56	レンノコノ 四日午刊	ロが不田口川	200//0	105	1,117	0.5%	1,590	1,130	40.//	2.3%	95.0%

物件No	物件名称	所在地	建築時 期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	857	600	42.7%	2.1%	97.6%
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%	1,330	1,079	23.2%	1.1%	95.9%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,420	2,814	21.5%	6.2%	100.0%
R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/3	108	772	0.2%	934	806	15.9%	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%	301	239	25.6%	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%	1,340	1,124	19.2%	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%	715	566	26.2%	1.2%	97.8%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	568	508	11.8%	6.1%	96.9%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	523	407	28.5%	1.4%	90.0%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,290	1,159	11.2%	3.4%	90.9%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,310	1,157	13.2%	4.5%	90.1%
R-68	レジディア博多Ⅱ	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,530	1,401	9.2%	1.8%	98.1%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,080	872	23.8%	2.3%	97.7%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,070	969	10.3%	4.4%	92.6%
R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	955	944	1.2%	4.2%	87.0%
	255物件合計			20,455	433,635	100.0%	508,185	419,232	21.2%	2.4%	96.6%

	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
Р	都心主要7区	88	5,395	170,851	39.4%	193,578	164,809	17.5%
C	都心部	81	6,385	139,774	32.2%	166,907	135,900	22.8%
S	首都圏	24	2,254	40,984	9.5%	47,662	38,562	23.6%
R	政令指定都市等	62	6,421	82,024	18.9%	100,038	79,961	25.1%
	合計	255	20,455	433,635	100.0%	508,185	419,232	21.2%

### ※参考 2017/1期・2017/7期取得予定物件と取得後ポートフォリオ (2017年4月18日予定)

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	算定価格 (百万円)
P-110	レジディア三宿	東京都世田谷区	2015/4	42	1,159	1,240
C-86	レジディア亀戸	東京都江東区	2013/10	129	2,988	3,190
C-87	レジディア高円寺	東京都杉並区	2015/3	58	1,380	1,480
R-72	レジディア千里藤白台	大阪府吹田市	2017/3/(予定)	90	1,430	1,580
R-73	レジディア千里万博公園	大阪府吹田市	2005/10	68	2,124	2,320
5物件合計				387	9,081	9,810

	エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資比率
Р	都心主要7区	89	5,437	172,010	38.9%
	都心部	83	6,572	144,142	32.6%
S	首都圏	24	2,254	40,984	9.3%
	政令指定都市等	64	6,579	85,578	19.3%
	合計	260	20,842	442,716	100.0%

# スポンサーサポートの状況

Advance Residence Investment Corporation

2016年7月31日現在

### 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。

物件供給・情報提供 ウェアハウジング

伊藤忠商事

伊藤忠都市開発



外部成長

内部成長

資産運用を委託

PM事業・リーシング 物件管理

伊藤忠アーバン コミュニティ

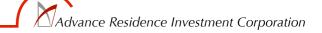
センチュリー21・ ジャパン

### 運用会社出資企業

ADインベストメント・マネジメントは、伊藤忠グループにより100%の出資を受けております。



# 資産運用会社の概要



## 会社概要

2016年7月31日現在

組織図

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 髙坂 健司

資本金の額: 3億円

事業内容: 投資運用業

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

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

2010年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

登録・認可等: 宅地建物取引業者免許取得(免許番号:東京都知事(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)

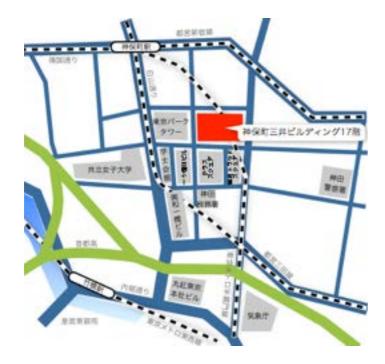
金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号) 一級建築士事務所登録(東京都知事登録第58856号)

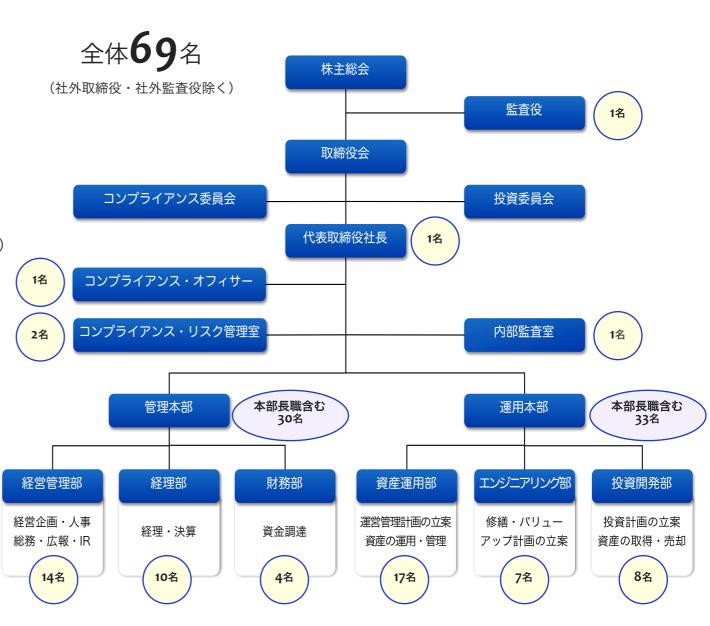
運用会社ホームページ 投資法人ホームページ

1100

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

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





# 投資主利益に連動した資産運用報酬体系



## NOI\*1及び調整後EPU\*2の実績に連動した資産運用報酬体系

## (投資主とのセイムボート)

総資産額連動

(前期末)

報酬Ⅱ

NOI\*<sup>1</sup>連動

艮酬Ⅱ

調整後 EPU\*<sup>2</sup> 連動 艮酬 Ⅲ

運用実績と1口当たり利益に連動する報酬

#### 運用資産残高に連動する報酬

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
報酬Ⅰ	総資産額 (前期末)	× 0.20%
報酬Ⅱ	NOI*1	× 3.00%
報酬Ⅲ	(報酬 I + II) × 調整後EPU <sup>*2</sup>	× 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%

<sup>\*1</sup> 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

<sup>\*2</sup> 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







- \* 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。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IRチーム TEL: 03-3518-0432

MAIL: ir@adr-reit.com