# 2016年1月期 (第11期)

2015年8月1日~2016年1月31日

# 個人投資主様向け合同決算説明会資料

# アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

2016年 5月 9日 東京会場

2016年 5月16日 名古屋会場・大阪会場

2016年 5月17日 福岡会場



# 目次

運用資産





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 2016/1期 決算実績		6~7
内部成長の実現		8~11
外部成長の実現		12~16
財務戦略		17~19
運用戦略 業績予想		20~23
参考資料		24~51
<ul><li>証券コード</li><li>略称</li><li>決算期</li></ul>	: <sub>3269</sub> :ADR / :1月 / 7	アドバンスR / アドレジ 月
メインスポンサー	:伊藤忠	品商事株式会社

: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 その他数値:四捨五入表記

# 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4月14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

2016年4月14日現在

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

含み益

賃貸可能戸数

剰余金

255物件

4,336億円

800億円

20,455戸

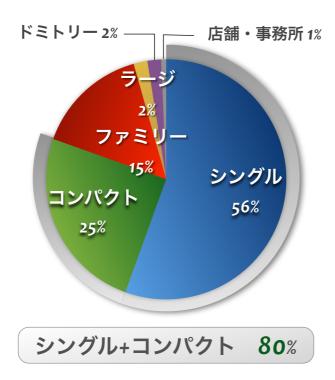
335億円

# 投資エリア

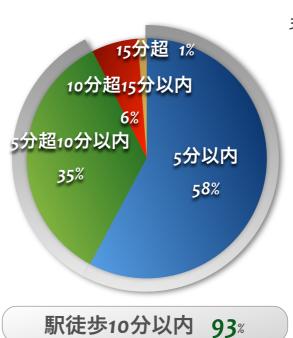


72% 東京23区

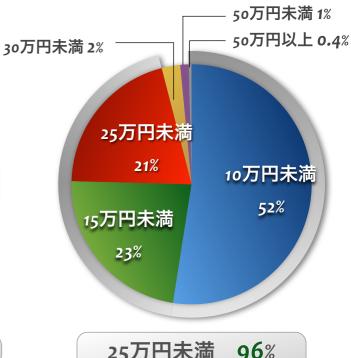
# 住戸タイプ



# 徒歩分数



# 賃料帯



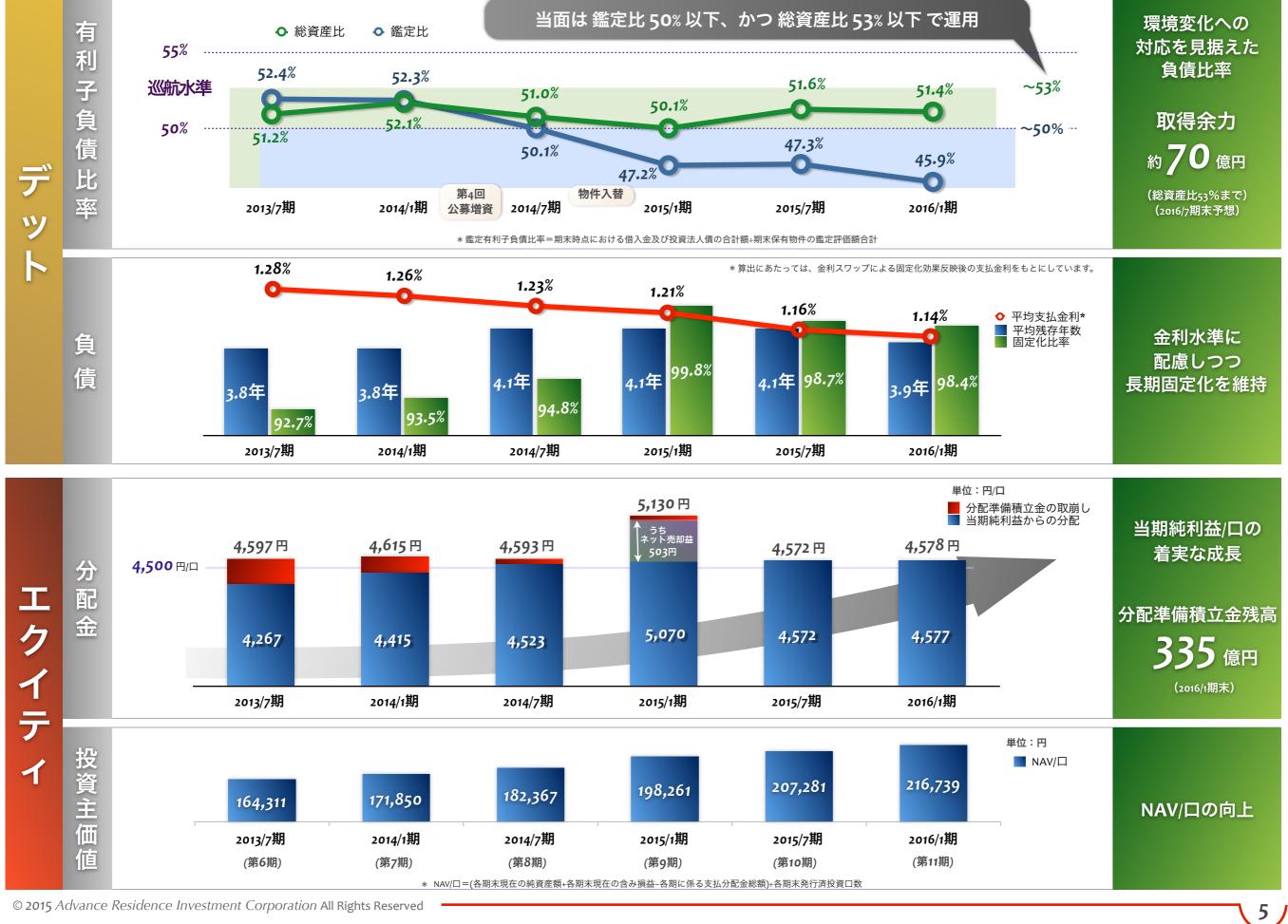
25万円未満 96%

# 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1月期 決算実績

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

(期初予想比) (前期比)

1口当たり分配金\*(DPU) 4,578円 +48円 +6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。

# 剰余金取崩し方針

**2017年1月期 (第13期)**より、 毎期**3.35億円以上**\*を取崩し

剰余金残高335億円の100期(50年)均等取崩しに相当

\* 2016年1月期末時点の分配準備積立金335億円全額が、2016年7月期末に一時差異等調整積立金へ 振替えられることを前提とします。

计数温带

### 運用ハイライト

### 高稼働率の維持及び賃料上昇に加え、築浅2物件の取得を実現

从如此巨

	<b>内部</b> 成支	グト 司り	以文		5)连吕 ————————————————————————————————————
高稼働率の約	<b>推持 及び 賃料水準の上昇</b>		ノングにより、 を相対取得		率を概ね維持しつつも、 ト <mark>の低減</mark> を実現
期中平均稼働率	96.5% (期初予想比+0.2 pt)	物件数	2物件	平均支払金利	<b>1.14</b> % (前期比:△ <b>0.02</b> pt)
賃料増減率	+0.13% * 前期実績: +0.12%	取得価格	<b>17</b> 億円	平均残存年数	3•9年 (前期比:△0.2年)
うち入替住戸 うち更新住戸	+1.75% * 前期実績: +1.34% +0.53% * 前期実績: +0.21%	NOI利回り	<b>5.3</b> %	金利固定化比率	<b>98.4</b> % (前期比:△o.3pt)

内如此巨

# 2016/1期 決算実績 (当期純利益/ロベース)

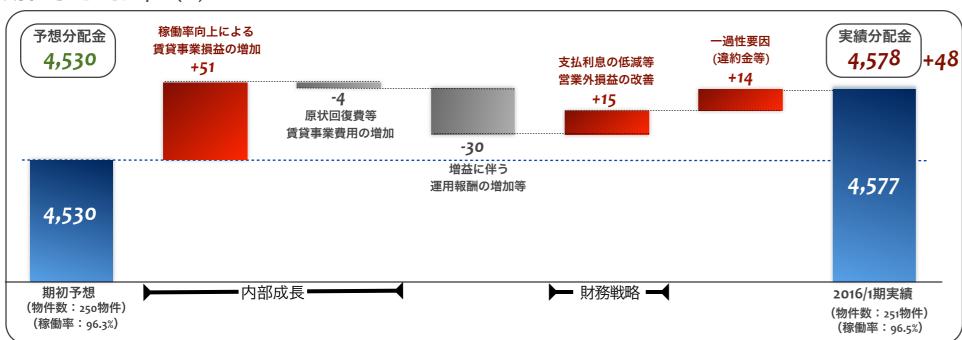
Advance Residence Investment Corporation

単位:百万円

単位:百万円

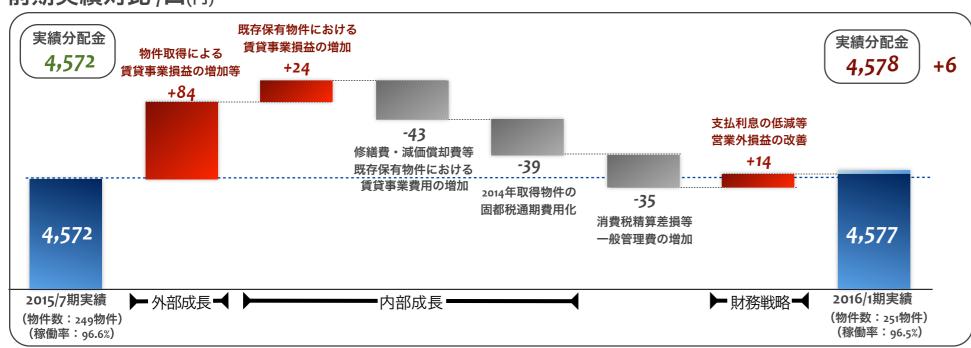
### 高稼働率の維持及び金融費用の削減により、期初予想比増収・増益・増配を実現

### 期初予想対比/口(円)



	期初予想	2016/1期 実績	差異
営業収益	15,015	15,082	+66
営業利益	7,454	7,489	+34
経常利益	5,889	5,951	+62
当期純利益	5,889	5,951	+62
当期純利益/口			
(円)	4,530	4,577	+47
分配金 /口 (円)	4,530	4,578	+48

### 前期実績対比/口(円)



			+17.1111
	2015/7期 実績	2016/1期 実績	差異
営業収益	14,998	15,082	+83
営業利益	7,501	7,489	△11
経常利益	5,945	5,951	+6
当期純利益	5,944	5,951	+6
当期純利益/口	4,572	4,577	+5
分配金 /口 (円)	4,572	4,578	+6



# 内部成長の実現

# 力強い内部成長



### 入替・更新時の賃料は明確に上昇

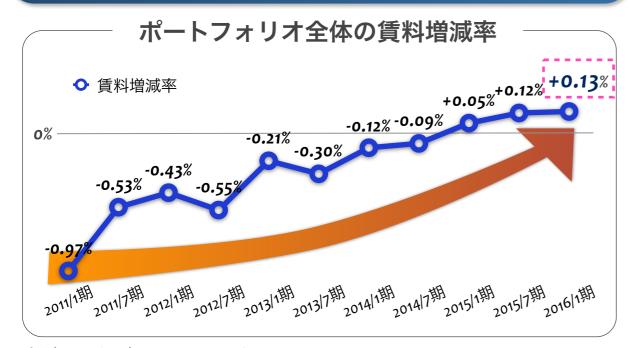
### 2016/1期 入替実績

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	608戸	54.7%	<b>+3.9</b> 百万円	+4.98%
賃料据置	172 戸	15.5%	-	-
賃料下落	331戸	29.8%	<b>-1.5</b> 百万円	-4.18%
計	1,111戸	100.0%	<b>+2.4</b> 百万円	+1.75%

### 2016/1期 更新実績

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	451戸	22.4%	+1.3 百万円	+2.20%
賃料据置	1,552戸	77.1%	-	-
賃料下落	9戸	0.4%	<b>-0.05</b> 百万円	-3.35%
計	2,012戸	100.0%	+1.3 百万円	+0.53%

# 3期連続となるポートフォリオ賃料上昇



### 礼金収受も前年同期を上回る



# 賃料の推移と上昇余地



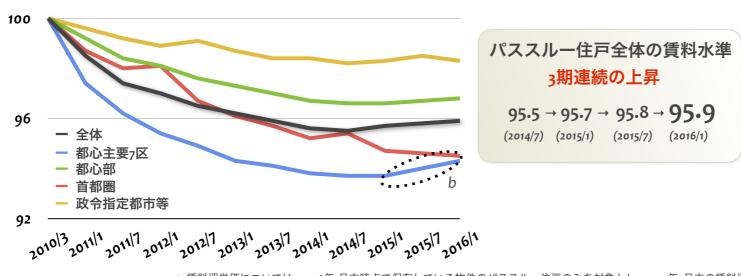
# 都心主要7区を中心に賃料は反転

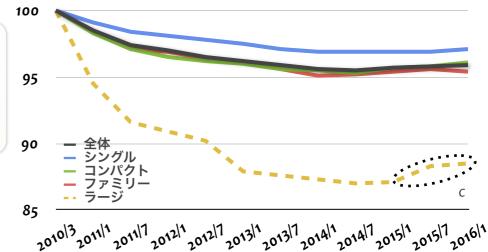
### エリア別 賃料坪単価

- a) パススルー住戸全体の賃料指数は、3期連続となるo.1pt上昇。
- b) 過去調整を受けていた<mark>都心主要<sub>7</sub>区の賃料は、直近では大きく回復</mark>。 渋谷、六本木・麻布エリア等が好調。
- c) 投資物件の厳選により、<mark>地方都市の賃料は安定的</mark>。但し、仙台 が好調、大阪・京都は苦戦というように、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) 戸数は少ないものの、過去に賃料が大きく調整されたラージ タイプは、直近ではその反動がみられつつある。

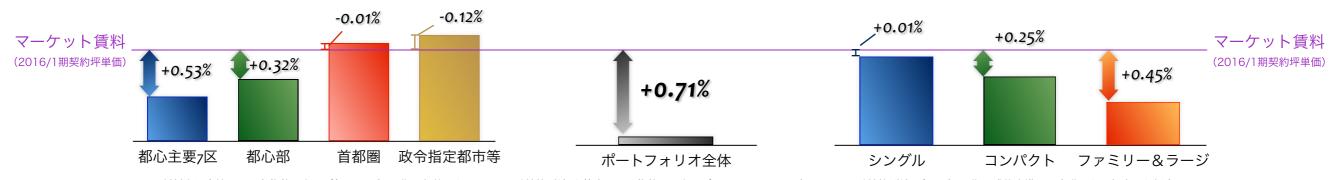




\* 賃料坪単価については、2016年1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象とし、2010年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

# ポートフォリオ全体の賃料上昇余地は +0.71%

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できる



\* 賃料上昇余地とは、各物件・タイプ毎に2016年1月期に契約したテナントの賃料坪単価を算出し、同物件・同タイプに入居している既存テナントの賃料坪単価が2016年1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1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象としています。

# 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1月期 工事事例

# 大規模修繕工事

### R-11 レジディア天神橋

工事金額

: 58.6百万円

築16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-53 レジディア六本木檜町公園

工事金額 : **5.0**百万円

うちVU費用: **1.8**百万円

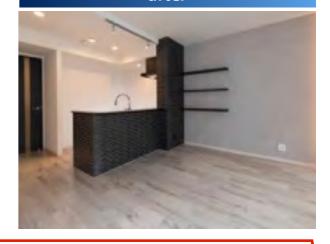
月額賃料 (実績) : 28.2%UP

回収期間 (想定) :6年

#### before



after



築16年



# 外部成長の実現

# 新規取得物件



# 相対取引・パイプラインによる東京23区を中心とした物件取得

### 2016年1月期

### 独自のソーシングによる相対取引





#### 都心主要7区

レジディア代々木川

#### 政令指定都市

レジディア栄

所在地	東京都渋谷区	名古屋市中区	
アクセス	JR山手線他「新宿」駅 徒歩9分	地下鉄名城線「矢場町」駅 徒歩8分	
取得価格	8.3億円	8.6億円	
NOI利回り	4.8%	5.7%	
築年数*	<b>7.7</b> 年	8.1年	
戸数	31戸 77戸		
取得先	外部		

### 2016年7月期

### スポンサーが開発した東京23区の新築物件









都心主要7区

レジディア中延川

都心主要7区

レジディア御茶ノ水川

都心部

レジディア文京本郷III

都心部

レジディア新御徒町Ⅱ

東京都品川区	東京都千代田区	東京都文京区	東京都台東区
都営浅草線「中延」駅 徒歩1分	銀座線「末広町」駅 徒歩5分	丸ノ内線他「本郷三丁目」駅 徒歩5分	都営大江戸線「新御徒町」駅 徒歩 <sub>3</sub> 分
9.1億円	8.2億円	16.5億円	46.5億円
4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
2.0年	1.1年	<b>1.7</b> 年	1.1年
44戸	28戸	<b>48</b> 戸	100戸
伊藤忠商事			

<sup>\*</sup> 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。 \* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

<sup>\*</sup> 築年数は、取得日時点のものを記載しています。

# 物件入替の実施(2016年3月)

Advance Residence Investment Corporation

# 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

売却

S-21 メゾン八千代台



最長の築年数かつ収益性が低い

築年数

入替理由

**26.6**年

償却後利回り

3.8%



取得

S-33 レジディア船橋III



築年数の低下

収益力の向上



入替理由

築浅かつ高利回りが期待できる

築年数

9.5年

償却後利回り

4.6%

所在地	千葉県船橋市	
戸数	<b>43</b> 戸(うち店舗・事務所₁戸)	
取得価格	<b>6.2</b> 億円	
鑑定比	91.6%	
取得先	国内一般事業会社	

# 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**19**案件 (想定戸数 1,610戸、想定規模 300億円超)

1       世田谷区下馬       41万         2       品川区南品川       83万         3       千代田区神田淡路町       28万         4       世田谷区三軒茶屋       70万         5       港区三田       27万         6       目黒区目黒       51万         7       千代田区外神田       35万         8       新宿区新小川町       23万			
1 世田谷区下馬 41万 2 品川区南品川 83万 3 千代田区神田淡路町 28万 4 世田谷区三軒茶屋 70万 5 港区三田 27万 6 目黒区目黒 51万 7 千代田区外神田 35万 8 新宿区新小川町 23万		都心主要7区	
2 品川区南品川 837 3 千代田区神田淡路町 287 4 世田谷区三軒茶屋 707 5 港区三田 277 6 目黒区目黒 517 7 千代田区外神田 357 8 新宿区新小川町 237		住所	予定戸数
3 千代田区神田淡路町 28万 4 世田谷区三軒茶屋 70万 5 港区三田 27万 6 目黒区目黒 51万 7 千代田区外神田 35万 8 新宿区新小川町 23万	1	世田谷区下馬	41戸
4世田谷区三軒茶屋70万5港区三田27万6目黒区目黒51万7千代田区外神田35万8新宿区新小川町23万	2	品川区南品川	83戸
5港区三田276目黒区目黒517千代田区外神田358新宿区新小川町23	3	千代田区神田淡路町	28戸
6 <b>日黒区目黒</b> 51月7千代田区外神田35月8新宿区新小川町23月	4	世田谷区三軒茶屋	70戸
7 千代田区外神田 <b>35</b> 万 8 新宿区新小川町 <b>23</b> 万	5	港区三田	27戸
8 新宿区新小川町 23万	6	目黒区目黒	51戸
<u> </u>	7	千代田区外神田	35戸
	8	新宿区新小川町	23戸
8物件計 358		8物件計	358戸

	都心部	
	住所	予定戸数
9	大田区南蒲田	110戸
10	江東区亀戸	129戸
11	大田区蒲田	149戸
12	杉並区高円寺南	58戸
13	杉並区上萩	58戸
14	文京区小石川	43戸
15	大田区池上	42戸
	7物件計	589戸

	首都圏	
	住所	予定戸数
16	川崎市中原区	
	1物件計	391戸

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



計 6 物件



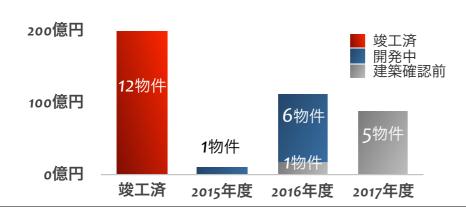
\* 赤字は竣工済みの物件を指します。また、予定戸数には、店舗区画を含みます。



10 江東区亀戸 竣工写真

### 竣工予定時期・想定規模

### 竣工済物件200億円超 豊富なパイプライン



### 賃貸住宅開発実績

(素地契約時期別 契約件数)

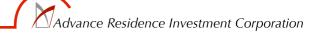
スポンサーの用地取得は順調



<sup>\*</sup> 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年2月15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。

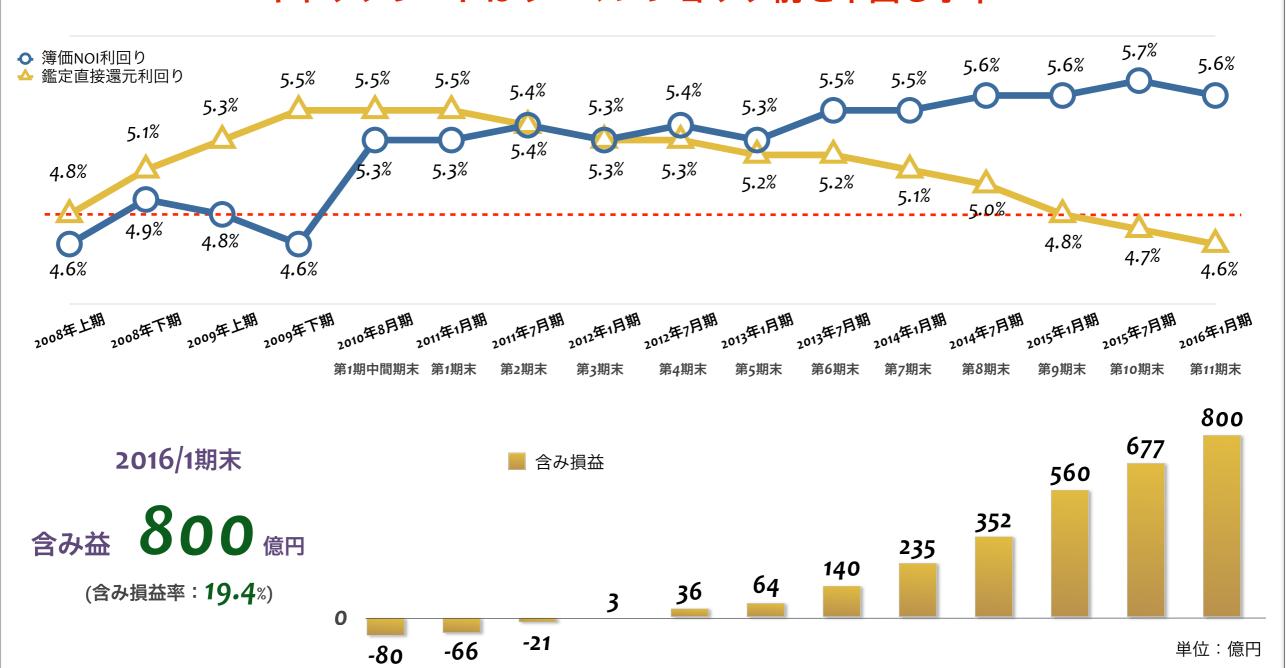
# 鑑定評価の推移

~ 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

# キャップレートはリーマンショック前を下回る水準へ

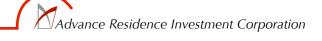


<sup>\*</sup> 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中におけるNOI(運用日数に応じて年換算)合計を各期末時点の簿価合計で除すことで算出しています。上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。



# 財務戦略

# 安定的な財務基盤の構築

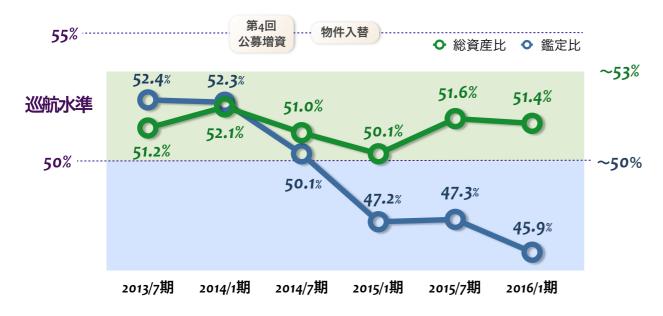


### 基本情報

	2015/7期末	構成比	2016/1期末	構成比
借入金	1,919億円	84%	<b>1,877</b> 億円	83%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	355億円	16%	385億円	17%
有利子負債合計	<b>2,274</b> 億円	100%	2,262億円	100%
総資産有利子負債比率	51.6%		51.4%	
鑑定有利子負債比率	47.3%		45.9%	

### 有利子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



### 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)

### 2016年1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、金融費用を同時に低減



※ 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。

# 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。



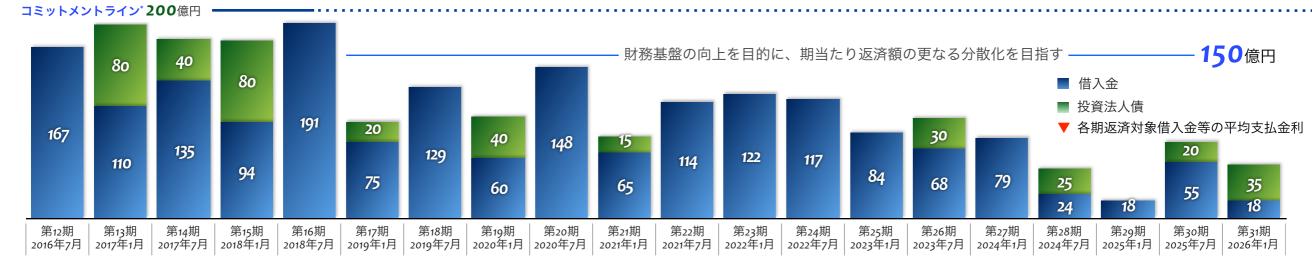




### 有利子負債返済期限の分散とコミットメントラインの設定



2016/1期平均調達金利0.63% ---



<sup>\*</sup> 期間3年(2018年4月まで)



# 運用戦略

# 業績予想

# 剰余金取崩しについて



# 100期(50年)相当の均等取崩し

分配準備積立金残高

**残高** 35 億円

(2016年1月期末時点)



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\*\*

2016年1月期末時点の発行済投資口数1,300,000口で換算した場合、

1口あたり259円に相当



分配金安定化に必要があれば、剰余金は以下の用途にも活用する場合があります。

- 建替・修繕による逸失賃料の補てん - 投資口数増加による希薄化対応 - 売却損・減損対応 - 突発的事象対応等

# 4,500円を下限とする分配金\*\*\*

当期純利益/口+均等取崩し額が4,500円以上のとき

当期純利益/ロ+均等取崩し額が4,500円未満のとき

当期純利益/口+均等取崩し額に連動

剰余金の取崩し

**4,500**円までの不足分に対し、 剰余金を更に取崩して充当

**4,500**⊞

当期純利益/口

剰余金の取崩し

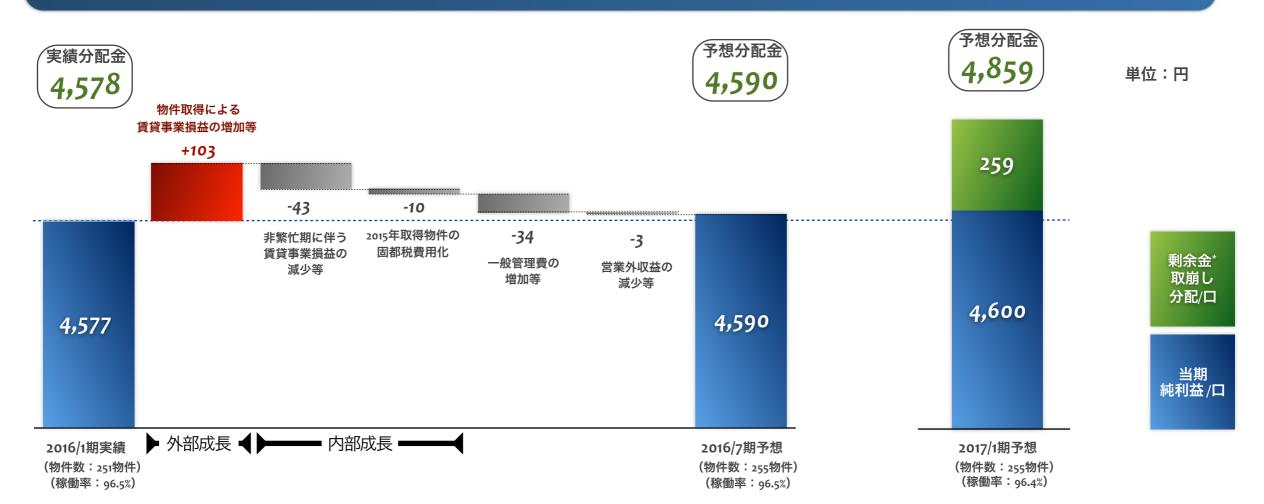
当期純利益/口

- \* 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1月期末時点の分配準備積立金335億円全額が、2016年7月期末に一時差異等調整積立金へ振替えられることを前提とします。
- \*\*\*最終的な支払分配金の額は、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、有利子負債比率の水準、金融費用の状況及び剰余金等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。

# 2016/7期・2017/1期 業績予想 (当期純利益/ロベース)

Advance Residence Investment Corporation

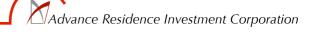
### 当期純利益/口の更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化



単位:百万円	2016/1期実績 ( <i>a</i> )	2016/7期予想 (b)	差異 (b-a)	2017/1期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	15,082	15,363	+280	15,296	△66
営業利益	7,489	7,509	+20	7,493	△16
経常利益	5,951	5,967	+15	5,980	+13
当期純利益	5,951	5,967	+15	5,980	+13
当期純利益/口(円)	4,577	4,590	+13	4,600	+10
分配金/口(円)	4,578	4,590	+12	4,859	+269

<sup>\*</sup> 負ののれん発生益に基づく剰余金を指します。

# 分配金の更なる成長と安定に向けて



環境変化に対応しつつ、1口あたり分配金・投資主価値の向上を意識した運用を継続

#### 内部成長

更なる賃料上昇を目指しつつ、募集経費を抑制

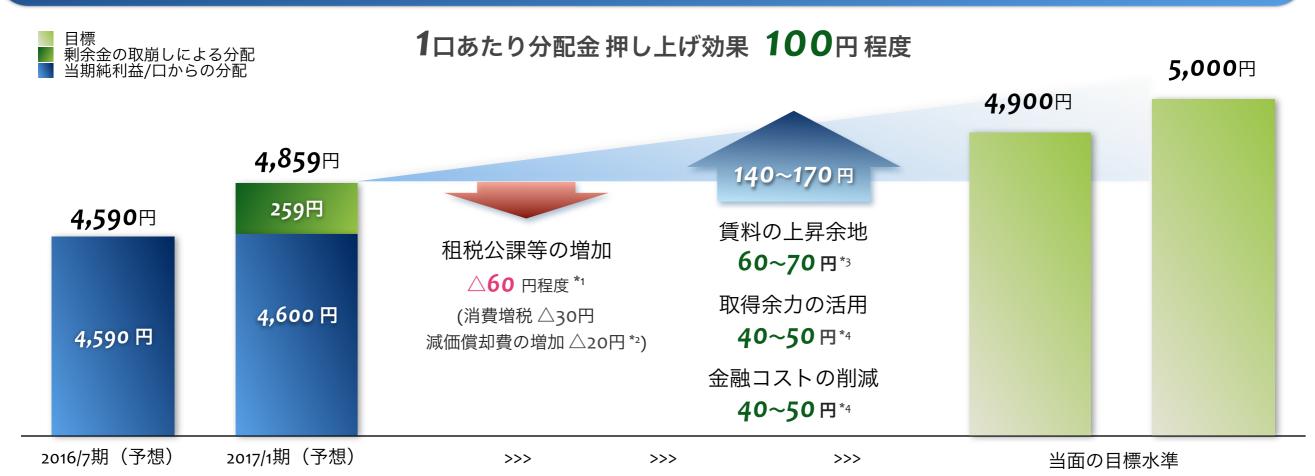
### 外部成長

過度な取得競争を回避し、 スポンサー・相対取引を中心とした外部成長

### 財務戦略

長期/固定/分散化を概ね維持しながら、 金融コストの削減を目指す

賃料上昇、追加の物件取得 及び 金融コスト削減 を通じ、1口あたり分配金 4,900~5,000円の早期達成を目指す



本ページの内容は、発行済投資口数が2016/1期末現在より変化がないことを前提としています。

- \*1 本投資法人の2016/1期決算短信に記載した業績予想上のポートフォリオを前提とした試算値です。
- \*2 本投資法人が2017/7期から2019/1期に予定する修繕工事を勘案した試算値です。
- 3 賃料上昇による当期純利益/口押し上げ効果は、2016/1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

<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、2017/1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、取得余力の活用による当期純利益/口押し上げ効果は、2016/1期の償却後利回り、借入金等の調達金利及び一般管理費の水準等を勘案して算出した試算値です。 金融コストの削減による同効果は、2017/1期・2018/1期に予定する借入金等の借換えを2016/1期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。







# 参考資料

# 貸借対照表

Advance Residence Investment Corporation

(単位:千円)

当 期 (2016年1月31日)	
資産の部	
流動資産 現金及び預金	11,812,806
信託現金及び信託預金	9,080,483
営業未収入金 有価証券	245,548 3,000,000
前払費用	362,493
その他	8,847
貸倒引当金	△ 14,118
流動資産合計	24,496,061
固定資産	2-1,770,000.
有形固定資産	
建物	65,059,399
構築物	16,812
機械及び装置	38,473
工具、器具及び備品	83,075
土地	69,855,727
信託建物	129,471,548
信託構築物	95,100
信託機械及び装置	100,496
信託工具、器具及び備品	217,176
信託土地	145,036,252
信託建設仮勘定	
有形固定資産合計	409,974,062
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,147,139
その他	130
無形固定資産合計	3,219,173
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	765,499
差入保証金	511,275
信託差入保証金	1,026,585
その他 投資その他の資産合計	1,632
投資での他の資産ロ司 固定資産合計	2,304,993
回	415,498,228
投資口交付費	2,719
投資法人債発行費	111,024
繰延資産合計	113,743
資産合計	440,108,033
Z COLLEGE HI	לל מינים דד

	(十四・117)
当 期 (2016年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	289,552
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,725,822
未払金	1,249,304
未払費用	193,799
未払消費税等	40,690
前受金	65,843
その他	27,907
流動負債合計	37,592,920
固定負債	
投資法人債	30,500,000
長期借入金	160,054,329
預り敷金及び保証金	1,220,344
信託預り敷金及び保証金	3,079,261
固定負債合計	194,853,935
負債合計	232,446,856

純資産の部	
投資主資本	
出資総額	114,936,698
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	33,552,162
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	5,952,037
剰余金合計	92,724,479
投資主資本合計	207,661,177
純資産合計	207,661,177
負債純資産合計	440,108,033

# 損益計算書



(単位:千円)

当期	
(自 2015年 8月 1日 至 2016年 1	月31日)
営業収益	
賃貸事業収入	15,082,493
受取配当金	-
不動産等売却益	-
営業収益合計	15,082,493
営業費用	
賃貸事業費用	6,024,756
資産運用報酬	1,039,662
資産保管手数料	9,609
一般事務委託手数料	63,032
役員報酬	3,600
租税公課	260,119
貸倒引当金繰入額	1,205
貸倒損失 その他営業費用	-
営業費用合計	191,307
古来真 <b></b>	7,593,292 7,489,201
営業外収益	7,703,201
受取利息	11,066
有価証券利息	1,552
受取補償金	-
未払分配金戻入	2,912
違約金収入	7,050
その他	41
営業外収益合計	22,623
営業外費用	
支払利息 投資法人債利息	1,112,068
投資公人資利总 投資口交付費償却	209,135 3,316
投資法人債発行費償却	16,908
融資関連費用	218,609
その他	133
営業外費用合計	1,560,172
経常利益	5,951,652
税引前当期純利益	5,951,652
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	5,951,047
前期繰越利益	989
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	5,952,037

			(単位:千円)
	弄	<b>á</b> 期	
自	2015年8月1日	至 2016年 1月31日)	
A. 不動産賃貸事業収入			
賃貸事業収入			
賃貸料収入			13,504,694
共益費収入			654,669
駐車場収入			446,853
	計		14,606,218
その他収入			
付帯収入			63,202
その他			413,073
	計		476,275
	不動産賃貸事業	《収入合計	15,082,493
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
公租公課			811,888
管理業務等委託費用			1,024,528
水道光熱費			252,971
修繕費			576,129
損害保険料			24,828
信託報酬			70,966
その他賃貸事業費用			732,420
減価償却費			2,531,022
	不動産賃貸事業	<b>養用合計</b>	6,024,756
C.不動産賃貸事業損益 (A-B	3)		9,057,737

# 2016/1期 決算実績 (損益計算書ベース)

### 2015年8月1日〜2016年1月31日

Advance Residence Investment Corporation

/	①第11期予想	②第11期実績	2 - 1			③第10期実績	2 - 3	単位: i	'
	期初業績予想 (2015/9/8発表)	2016/1期実績	差異	主な差異理由		2015/7期実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,015 (250物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 66	稼働率の上昇による増収 違約金収入等 礼金・更新料収入等の増加	+33 +12 +21	14,998 (249物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+ 83	2015/7期取得物件の通期寄与 2016/1期取得物件の寄与 匿名組合出資に係る受取配当金の減少 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の減少	+176 +19 △33 △77
営業利益	<b>7,454</b> (減価償却費: 2,529) (固都税: 811)	7,489 (減価償却費: 2,531) (固都税: 811)	+ 34	<ul><li>▶賃貸事業費用</li><li>稼働率の上昇による増加等水道光熱費の削減</li><li>▶一般管理費</li><li>増益に伴う運用報酬の増加等</li></ul>	△15 +27 △39	<b>7,501</b> (減価償却費: 2,501) (固都税: 760)	△11	<ul><li>▶賃貸事業費用</li><li>非繁忙期に伴う賃貸事業費用の減少</li><li>2014年取得物件 固都税通期費用化</li><li>▶一般管理費</li><li>消費税等精算差損の増加等</li></ul>	+109 △51 △46
経常利益	<b>5,889</b> (金融費用*: 1,560)	<b>5,951</b> (金融費用*: 1,539)	+ 62	借入金等の返済による支払利息減少等	+22	<b>5,945</b> (金融費用*: 1,546)	+ 6	借換えに伴う支払利息の減少等	+18
当期純利益	5,889	5,951	+ 62			5,944	+ 6		
剰余金**取崩額	o	0	-	期末剰余金**残高: <b>335</b> 億	H	O	-	期末剰余金**残高: <b>335</b> 億円	I
分配金総額	5,889	5,951	+62			5,943	+7		
当期純利益/口(円) (EPU)	4,530	4,577	+ 47	期末発行済投資口数 <b>1,300,000</b> 口		4,572	+ 5	期末発行済投資口数 <b>1,300,000</b> 口	
分配金/口(円)	4,530	4,578	+ 48			4,572	+ 6		
FFO/口*** (円)	6,476	6,524	+48			6,497	+27		
FFO分配率	70%	70.2%	<b>+0.2</b> pt			70.4%	$\triangle$ 0.2 $pt$		
鑑定有利子負債比率	47.4%	45.9%	$\triangle$ 1.5 $pt$			47.3%	$\triangle$ <b>1.4</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。

<sup>\*\*「</sup>剰余金」は分配準備積立金を指します。 \*\*\* 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。

# 2016/7期・2017/1期 業績予想 (損益計算書ベース)

Advance Residence Investment Corporation

/	①第11期実績	②第12期予想	2-1			③第13期予想	3-2	<b>単位:</b> 百	百万円
	2016/1期実績	2016/7期 業績予想 (2016/3/11発表)	差異	主な差異理由		2017/1期 業績予想 (2016/3/11発表)	差異	主な差異理由	
営業収益	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+280	<ul><li>▶物件取得 2016/1期・2016/7期取得物件の寄与</li><li>▶通期保有物件等 繁忙期に伴う賃料収入の増加 繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加</li></ul>	+181 +10 +88	15,296 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	△66	<ul><li>▶物件取得</li><li>2016/7期取得物件の通期寄与</li><li>▶通期保有物件等</li><li>非繁忙期に伴う賃料収入の減少</li><li>非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少</li></ul>	+71 △19 △118
営業利益	<b>7,489</b> (減価償却費:2,531) (固都税:811)	7,509 (減価償却費: 2,573) (固都税: 825)	+20	▷賃貸事業費用 2016/1期・2016/7期物件取得による増加 繁忙期に伴う増加 修繕費・減価償却費等の増加 2015年取得物件 固都税費用化等 ▷一般管理費 一般管理費の増加	△46 △125 △29 △13	<b>7,493</b> (減価償却費: 2,595) (固都税: 839)	△16	▶賃貸事業費用 2016/7期取得物件による増加 非繁忙期に伴う減少 減価償却費等の増加等 修繕費の減少等 2015年取得物件 固都税通期費用化等 ▶一般管理費 一般管理費の増加	△14 +91 △16 +35 △13
経常利益	<b>5,951</b> (金融費用*:1,539)	<b>5,967</b> (金融費用*:1,538)	+15	営業外収益の減少等	△4	<b>5,980</b> (金融費用*:1,510)	+13	支払利息の減少等	+29
当期純利益	5,951	5,967	+15			5,980	+13		
剰余金**取崩額	0	0	-	期末剰余金**残高: <b>335</b> 億同	<del>"</del>	336	-	期末剰余金**残高: <b>332</b> 億円	
分配金総額	5,951	5,967	+15			6,316	+349		
当期純利益/口(円) (EPU)	4,577	4,590	+13	期末発行済投資口数 <b>1,300,000</b> 口		4,600	+10	期末発行済投資口数 <b>1,300,000</b> 口	
分配金/口(円)	4,578	4,590	+12			4,859	+269		
FFO/口*** (円)	6,524	6,569	+45			6,596	+27		
FFO分配率	70.2%	69.9%	$\triangle$ <b>0.3</b> pt			73.7%	+3.8pt		
鑑定有利子負債比率	45.9%	46.7%	+0.8pt			46.7%	-		

<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>剰余金」は分配準備積立金 (2016/7期の振替後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。

# 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>	投資比	<b>Ľ率</b> *2
	<b>投員別家エリア</b>	変更前	変更後
東	京23区		
	都心主要7区	40 ~ 60%	70 ~ 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>t</sup>	~4omí	~5omí	~6omí	~7om <sup>⁴</sup>	∼8omi̇́	~9om¹	over 90m <sup>†</sup>
Studio	S	S	С	С	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	С	С	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	С	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

 $\mathbf{C} = \exists \lambda \mathcal{N} / \lambda + \delta \mathcal{N}$ 

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 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

2016年4月14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	110物件	43物件
取得価格合計	1,572億円	696億円
加重平均NOI利回り	<b>5.9</b> %*¹	4.7%*2
加重平均築年数*3	<b>4.</b> 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

5.6%\*4

築 年 数

12.5年\*5

10.1年

#### バランスのとれたソーシング力

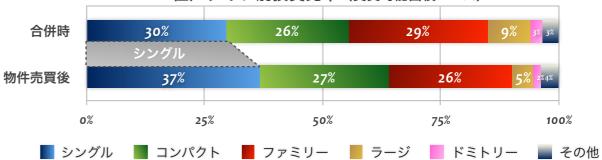
合併来 物件取得実績	スポンサー グループ*6*7	ブリッジ ファンド*8	マーケット	合計
物件数	22物件	42物件	46物件	110物件
取得価格合計	378億円	524億円	669億円	1,572億円
取得割合	24.1%	33.3%	42.6%	100.0%

#### 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	+817	+1	△ 37	△ 170	o	△ 2	+609
都心部	+1,725	+704	+430	+13	o	+12	+2,884
東京23区	+2,542	+705	+393	△ 157	o	+10	+3,493
首都圏	+440	+10	△ 105	0	△ 748	△4	△407
政令指定都市等	+1,809	+1,006	+263	+55	o	o	+3,133
その他地域	+2,249	+1,016	+158	+55	△ 748	△4	+2,726
合計	+4,791	+1,721	+551	△ 102	△ 748	+6	+6,219
							(畄位・百)

(単位:戸)





※本ページにおけるデータは全て2016年4月14日現在の数値です。

- \*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。
- \*4 年換算NOI+2016年1月期末簿価で算出しています。 年換算NOIは2016年1月期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2016年1月期末以降、2016年4月14日までに取得した 物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得価格を採用しています。
- \*5 合併時保有していた資産を2016年4月14日まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- \*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- \*7 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が16物件/取得価格合計287億円、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

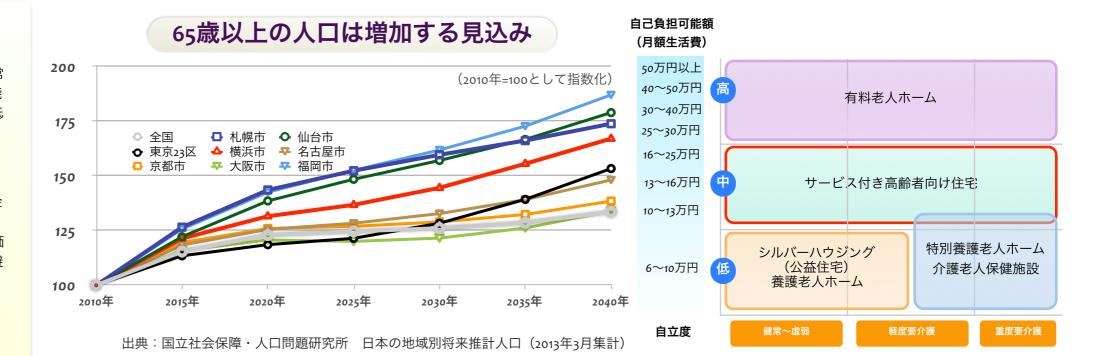
# 拡大するシニアマーケット

#### ■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

2016/1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>71</sub> 施設

(出典: 2016/3/9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 2016/1期簿価NOI利回り **7.3**%



ı	エリア	首都圏
ı	所在地	神奈川県横浜市
ı	取得価格	1,670百万円
Ě	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

2016年4月14日現在

保有物件数

簿価NOI利回り\*

稼働率 (住宅部分)

総賃貸可能戸数

取得価格合計

投資比率

19物件

6.3%

100% (賃料保証型のため)

1,709戸

18,099百万円

4.2%

#### 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

#### 学生マンション

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17物件

#### 

#### S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り **6.7**%

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 **6.0**%



#### **C-66 レジディア高島平** 簿価NOI利回り **5.6**%



所在地 東京都板橋区 竣工年月 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 竣工年月 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 **6.4**%





所在地 兵庫県神戸市

年月 2007年3月/ 2008年2月

#### P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り **6.1**%



所在地 東京都 世田谷区

竣工年月 2008年10月

簿価NOI利回り **6.5**%

#### C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り **5.2**%



所在地 東京都板橋区 竣工年月 2007年2月

### C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り **5.0**%



所在地 東京都杉並区 竣工年月 2007年3月

### R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 8.0%



所在地 宮城県仙台市

工年月 2010年2月

### S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り **7.7**%

所在地

東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

C-28 レジディア王子

所在地 東京都北区 竣工年月 2005年2月

#### C-68 レジディア志村坂上II

海価NOI利回り 所在地 東 竣工年月 2

簿価NOI利回り **5.6**%

**S-15** レジディア大倉山 簿価NOI利回り



所在地 神奈川県 横浜市 竣工年月 1998年3月

6.4%

### R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り **7.1**%



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 **6.3**%



所在地 東京都板橋区 竣工年月 2009年8月

### C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り **5.4**%



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**%



所在地 神奈川県 相模原市 竣工年月 2004年5月

### R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り **5.9**%

所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

\* 簿価NOI利回り=2016/1期実績NOIの年換算÷2016/1期末簿価

# 全国主要都市 人口流入データ

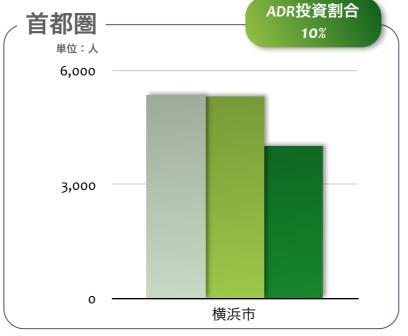
Advance Residence Investment Corporation

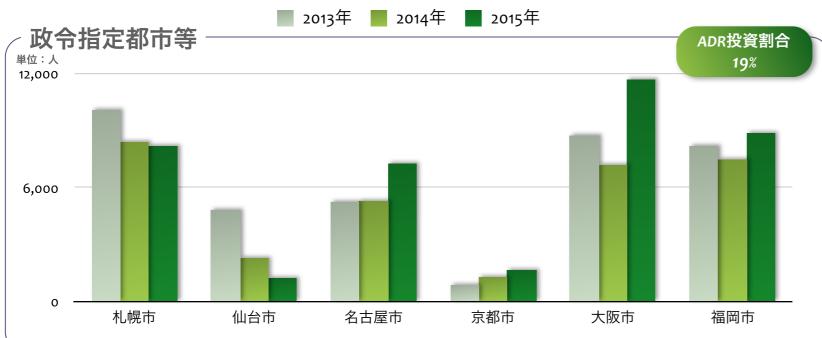
\* 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2016年1月期末ポートフォリオを前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

### 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



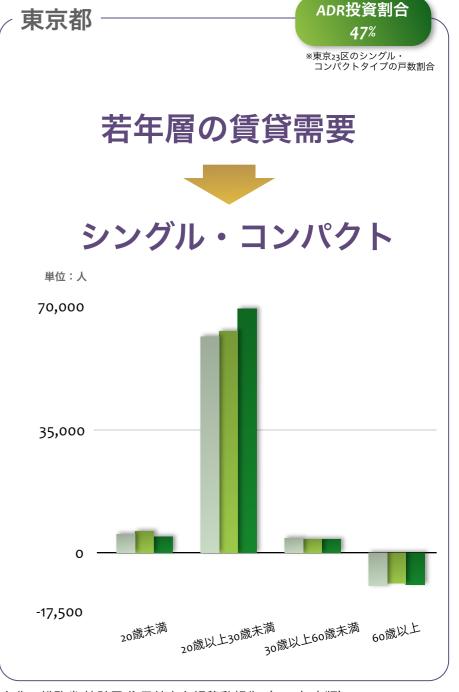




出典:総務省 統計局 住民基本台帳移動報告(日本人移動者)(2015年度版)

### 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

3,250



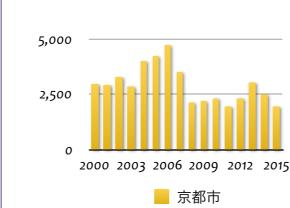
2000 2003 2006 2009 2012 2015

仙台市



3,500

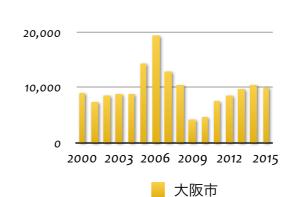
ADR投資割合

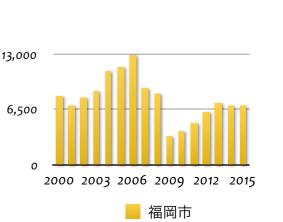


2000 2003 2006 2009 2012 2015

札幌市

6,500

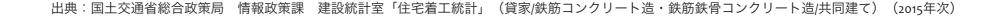




2000 2003 2006 2009 2012 2015

名古屋市

8,000



2000 2003 2006 2009 2012 2015

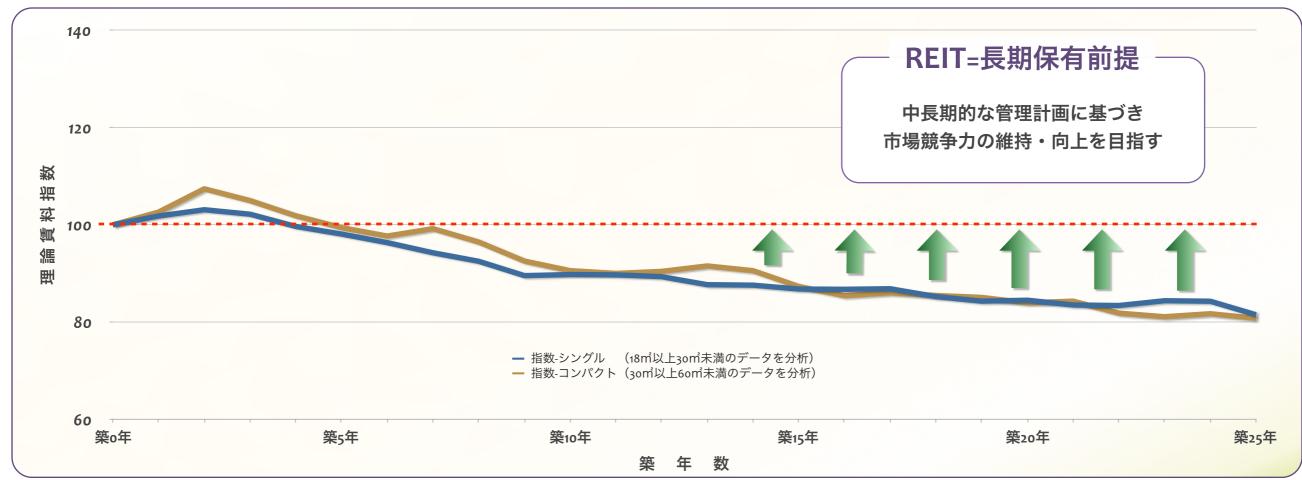
横浜市

# 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

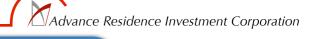
専有部改修

#### 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 24年



### ■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

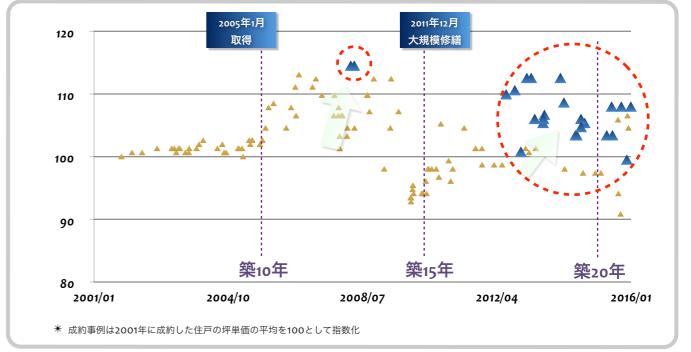








築 21年



# 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

## RESIDIA SAPPORO **RESIDENCE**(レジデンス) 「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語 **ARCADIA**(アルカディア) 「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語 を重ね合わせたオリジナルワード 0 **SENDAI TOKYO** NAGOYA **CHIBA** KOBE OKAYAMAO **KANAGAWA KAMEYAMA FUKUOKA** 都心を中心に241物件保有 (2016年4月14日現在における名称変更予定物件を含む)

#### 入居者サービス展開

#### レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

#### レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランド間での引っ越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。 そのため、入居者は引越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4物件の共用部に導入(2016年1月末現在27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2016/1期は、大規模修繕を3物件、VU工事を9物件30戸にて実施(合併後実施件数\* 大規模修繕 18物件、VU工事 16物件138戸) \* 2016年3月7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
  - 26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
  - 31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
  - **250**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**1,034**個配付 \*非常食、ヘルメット、携帯トイレ

#### 寄付型自販機

AED設置例



ップ掲示例 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



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

住宅系J-REIT初となる2014年の調査参加に続き、2015年もGRESB調査に継続参加



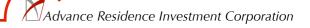
**2015**年 GRESB調査結果

アジア住宅セクター **NO.2** 

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 アーパンウイング、 C-65 レジディアタワー上池袋、 S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

# 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 329 百万円 (年換算)

2016/1期 (第11期) コスト削減効果合計 14 百万円 (年換算)

※各数値は表示単位未満切り捨て

PMフィー

建物管理費

■ PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △84百万円/年

2016/1期

第1-10期

△6百万円/年

△77百万円/年

■ 委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

△51百万円/年

-百万円/年 2016/1期

第1-10期 △51百万円/年 鑑定評価 報酬

■BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 △60百万円/年

2016/1期 -百万円/年

第1-10期 △60百万円/年

合併以来の 費用削減効果

その他

信託報酬

共用部

電気代

■ 委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 △42百万円/年

△0.1 百万円/年 2016/1期

第1-10期 △42百万円/年

■共用部電力契約の見直し

■ LED照明の導入

2016/1期 △7百万円/年

> 第1-10期 △63百万円/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 △20百万円/年

2016/1期 -百万円/年

第1-10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、24社のレンダー構成

2016年1月31日現在

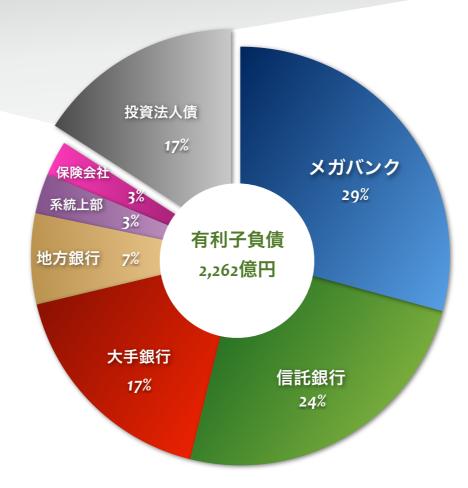
#### 投資法人債の発行実績

発行	発行時点 <sup>丁</sup> 年限	11年9月	12年4月	12年9月	13年4月	13年11月	14年4月	15年4月	15年10月
	3年		第15回債 40億円0.86%						
	5年	第 <sub>13</sub> 回債 <b>80</b> 億円 <b>1.27</b> %	第16回債 <b>40</b> 億円 <b>1.08</b> %	第17回債 80億円0.87%					第23回債 15億円 <b>0.326</b> %
	7年	第14回債 20億円1.68%		第18回債 <b>40</b> 億円 <b>1.23</b> %					
	10年		宅系REIT初		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	10年值	責∙12年債を発	行		第20回債 <b>20</b> 億円 <b>1.41</b> %			

<sup>\*</sup> 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	割合
IHACAB		(億円)	(%)
三井住友信託銀行株式会社	•	289	15.4
株式会社三菱東京UFJ銀行	•	289	15.4
株式会社みずほ銀行	•	188	10.1
株式会社三井住友銀行	•	174	9.3
三菱UFJ信託銀行株式会社	•	156	8.3
株式会社日本政策投資銀行	•	139	7.4
株式会社あおぞら銀行	•	106	5.7
みずほ信託銀行株式会社	•	103	5.5
株式会社りそな銀行	•	91	4.9
農林中央金庫	•	70	3.7
株式会社新生銀行	•	51	2.8
株式会社福岡銀行	•	50	2.7
太陽生命保険株式会社	•	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	•	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
株式会社東京都民銀行		10	0.5
株式会社群馬銀行	•	10	0.5
株式会社香川銀行	•	10	0.5
株式会社伊予銀行	•	10	0.5
株式会社七十七銀行	•	10	0.5
日本生命保険相互会社	•	10	0.5
株式会社広島銀行	•	5	0.3
合計 24社		1,877	100

# 投資口価格の推移とADRのアクション

Advance Residence Investment Corpo	oration
------------------------------------	---------

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
時価総額	<b>1,688</b> 億円 期末終値@172,300円	<b>1,589</b> 億円 期末終値@162,200円	<b>1,347</b> 億円 期末終値@137,500円	<b>1,681</b> 億円 期末終値@152,900円	<b>2,091</b> 億円 期末終値@190,100円	<b>2,456</b> 億円 期末終値@198,100円	<b>2,693</b> 億円 期末終値@217,200円	<b>3,191</b> 億円 期末終値@245,500円	<b>3,919</b> 億円 期末終値@301,500円	<b>3,516</b> 億円 期末終値@270,500円	<b>3,386</b> 億円 期末終値@260,500円
投資口 平均日次取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,917口	<b>2.7</b> 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
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%
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
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
BPS*	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円
BPS * (分配準備積立金除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円	121,188円	125,626円	125,626円	129,351円	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%

※ 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。 400,000 ADR投資口価格 第11期末 東証REIT住宅指数 2016年1月末 東証REIT指数 投資口価格: 260,500円 第1回公募増資ローンチ 第2回公募増資ローンチ TOPIX 第3回公募増資ローンチ 2010年6月4日 2012年1月12日 2013年1月8日 300,000 第4回公募増資ローンチ 投資口価格: 120,600円 投資口価格: 144,000円 投資口価格: 180,000円 2014年1月9日 投資口価格: 224,800円 日銀による J-REIT投資口の買入が発表 合併効力発生日 2010年10月5日 2010年3月1日 200,000 100,000 伊藤忠Gが運用会社の 投資主利益連動報酬の提案 100%株主に JCR格付向上 (AA-→AA) 2013年9月9日 2015年6月25日公表 担保解除に関する公表 JCR格付取得 (AA-) 2015年1月13日 2011年6月15日 2011年7月26日 FTSE EPRA/NAREIT Index組入れ公表 2012年6月7日 0 2010/3 2010/7 2011/1 2011/7 2012/1 2012/7 2013/1 2013/7 2014/1 2014/7 2015/1 2015/7 2016/1

(第5期末)

(第6期末)

(第7期末)

(第8期末)

(第9期末)

(第10期末)

(第3期末)

(第2期末)

\* 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。

(第4期末)

(第1期末)

(合併時)

(第11期末)

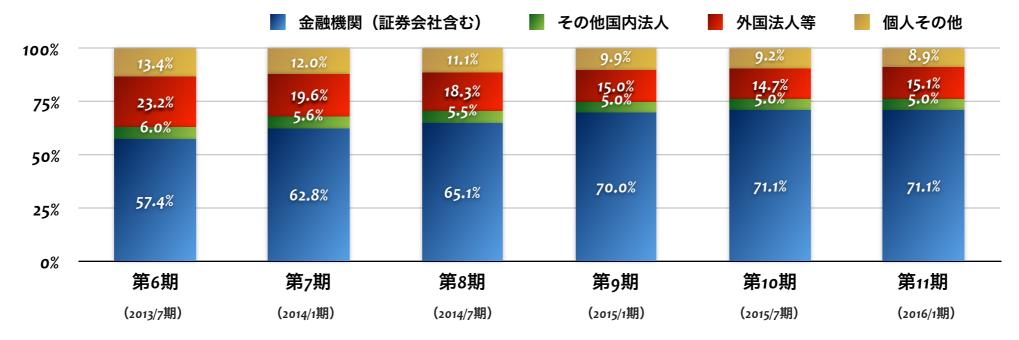
# 投資主構成



## 海外の保有口数割合が増加

	保有	口数	投資主	È数
2016/1期	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	924,015	71.1%	181	1.0%
信託銀行	669,845	51.5%	14	0.1%
地方銀行	126,760	9.8%	54	0.3%
生命保険	53,327	4.1%	11	0.1%
証券会社	30,537	2.3%	23	0.1%
損害保険	15,909	1.2%	6	0.0%
信用組合・農協他	11,068	0.9%	31	0.2%
信用金庫	13,830	1.1%	41	0.2%
都市銀行	2,739	0.2%	1	0.0%
その他国内法人	65,031	5.0%	276	1.5%
外国法人等	195,850	15.1%	264	1.4%
個人その他	115,104	8.9%	17,918	96.1%
合計	1,300,000	100.0%	18,639	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)	375,004	28.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	125,511	9.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	74,721	5.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	45,758	3.5%
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)	15,812	1.2%
野村證券株式会社自己振替口	15,030	1.2%
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	14,888	1.1%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1.0%
みずほ信託銀行株式会社	11,528	0.9%



# エリア別賃料・キャップレート推移

Advance Residence Investment Corporation

## 賃料水準は都心部及び地方都市が、キャップレートは東京23区が安定的

#### 鑑定評価額の推移

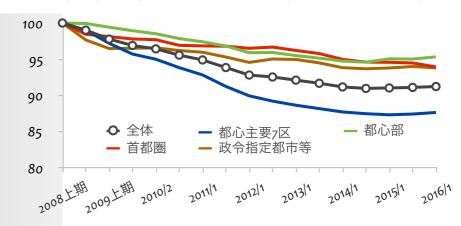


#### ポートフォリオ 継続鑑定評価の分解

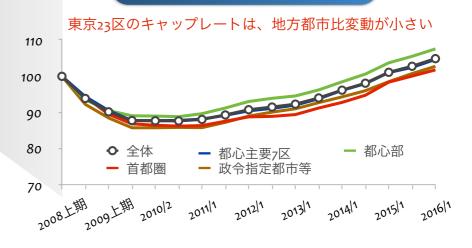
異なる特性を有するエリアの物件を各々 一定程度保有することで、 長期安定的な利益分配を実現する良質な ポートフォリオの形成を目指す

#### キャッシュフローの推移

都心部及び厳選投資を通じた地方都市のCFは安定的に推移



#### キャップレート逆数の推移

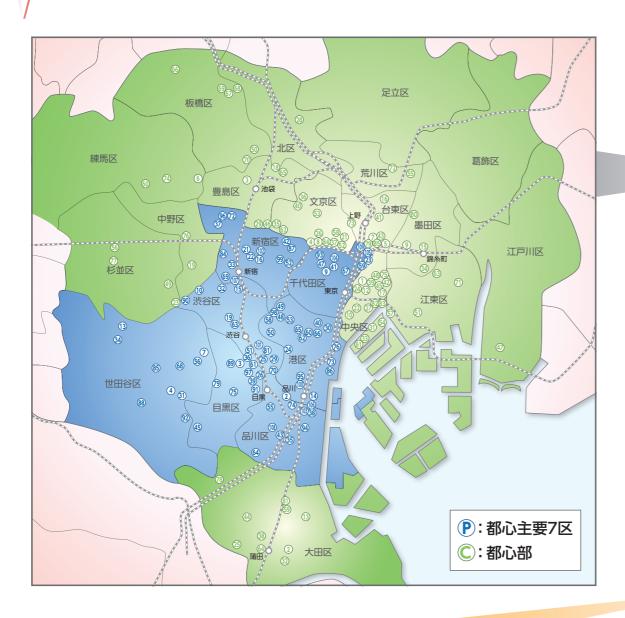


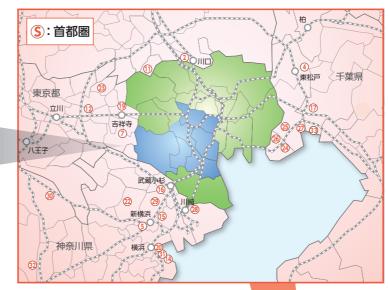
<sup>\*</sup>上記指数については、2008年上期以後2016年1月末時点まで保有している145物件の継続鑑定評価額、直接還元法上のネットキャッシュフロー、及び還元利回りの逆数をベースに算出しています。

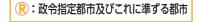
# ポートフォリオ・マップ

Advance Residence Investment Corporation

2016年4月14日現在













合計 255 物件









# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

2016年1月31日現在

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率	物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能 戸数	取得価格 (百万円)	投資 比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み 損益率	PML値	期末 稼働率
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	2,432	25.8%	4.3%	93.8%	P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,720	1,559	10.3%	4.6%	90.9%
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	1,464	35.9%	2.6%	100.0%	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	1,695	6.2%	3.3%	97.9%
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%	1,190	1,152	3.2%	7-3%	96.8%	P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,340	1,100	21.7%	4.9%	97.9%
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	1,182	14.2%	3.1%	100.0%	P-68	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,450	1,232	17.6%	4.4%	94.3%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,490	2,078	19.8%	2.9%	100.0%	P-69	レジディア西新宿 II	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,130	1,740	22.4%	10.9%	97.1%
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	1,082	9.9%	7.3%	91.0%	P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	987	884	11.6%	2.8%	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	1,077	16.0%	7.0%	97.9%	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	931	13.8%	4.9%	89.9%
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	2,589	12.8%	4.3%	100.0%	P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	153	4,670	1.1%	5,450	4,470	21.9%	2.8%	94.7%
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	715	0.3%	4.4%	94.1%	P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	880	892	-1.4%	7.9%	86.6%
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%	850	735	15.5%	4.3%	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%	5,700	5,097	11.8%	7.8%	91.2%
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	569	22.0%	8.2%	100.0%	P-76	パークタワー芝浦ダイワードアーバンウイング	東京都港区	2005/5	191	9,570	2.2%	10,800	9,089	18.8%	3.6%	95.0%
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%	1,600	1,325	20.7%	4.8%	95.3%	P 70	レジディア上目黒	東京都目黒区		-		0.3%	,	0-0	13.1%	-	
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%	1,080	936	15.3%	5.3%	98.0%	P-79 P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	1993/1	16	878	0.2%	962	858	12.1%	7.7%	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	0.4%	1,930	1,430	34.9%	4.1%	100.0%		レジディア北新宿		2003/6	12	1,750	0.4%	1,420	1,664	-14.7%	4.8%	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%	974	887	9.8%	3.1%	97.1%	P-84		東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,590	1,395	13.9%	8.8%	88.5%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	631	567	11.2%	3.0%	93.9%	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区東京都港区	2008/10	59	870	0.2%	1,170	849	37.7%	10.0%	100.0%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	713	732	-2.7%	6.2%	83.8%	P-86 P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2010/1	72	2,400	0.6%	2,920	2,380	22.7%	4.4%	95.1%
P-29	レジディア広尾 II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	1,980	1,560	26.9%	2.9%	94.1%		レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	98	2,070	0.5%	2,480	2,040	21.5%	3.0%	100.0%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.5%	2,130	1,835	16.0%	5.3%	98.7%	P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区		66	1,523	0.4%	1,820	1,579	15.2%	10.3%	93.1%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	377	315	19.5%	8.5%	83.9%	P-90	レジディア笹塚Ⅱ	東京都渋谷区	2007/3	70	3,300	0.8%	4,190	3,389	23.6%	2.4%	90.4%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	382	313	21.9%	11.0%	100.0%	P-90	レジディア目黒III		2011/1	167	3,760	0.9%	4,430	3,771	17.5%	4.2%	96.4%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	410	349	17.2%	9.9%	100.0%			東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,230	972	26.5%	2.6%	100.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	327	271	20.5%	10.6%	100.0%	P-92	レジディア自由が丘川	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	966	789	22.3%	5.4%	77.9%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,080	889	21.4%	4.3%	97.8%	P-93	レジディア九段下	東京都千代田区東京都品川区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,600	1,255	27.4%	2.6%	98.4%
P-36	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,680	2,238	19.7%	3.4%	97.7%	P-94	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,040	1,639	24.4%	2.2%	94.9%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,370	1,117	22.6%	4.8%	89.1%	P-95	レンティテロ並向無	未不即心区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,920	1,499	28.1%	6.7%	93.0%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,320	1,948	19.1%	4.0%	92.6%	P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.9%	4,240	3,815	11.1%	(A棟) <b>2.9</b> % (B棟) <b>2.9</b> %	94.8%
P-39	レジディア目黒 II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,300	1,155	12.5%	6.5%	95.9%					•	3, 3		., .	<i>J, J</i>		(c棟)3.0%	
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,510	1,262	19.6%	3.3%	100.0%	P-97	レジディア中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2006/8	50	1,119	0.3%	1,350	1,137	18.6%	2.7%	95.8%
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%	1,420	1,116	27.2%	2.8%	100.0%	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%	1,850	1,747	5.9%	3.9%	97.0%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,030	881	16.8%	2.1%	96.3%	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%	2,630	2,127	23.6%	3.8%	96.1%
P-43	レジディア大井町 II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,260	1,005	25.4%	4.8%	95.2%	P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	1,020	955	6.8%	5.4%	95.8%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,170	995	17.6%	7.3%	85.5%	P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	729	655	11.2%	3.3%	96.7%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,580	2,190	17.8%	2.3%	92.8%	P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	807	731	10.4%	5.2%	97.5%
P-48	レジディアタワー乃木坂	東京都港区	2004/8	68	3,660	0.9%	3,690	3,493	5.6%	3.5%	95.4%	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	1,221	8.0%	8.7%	95.9%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,300	1,123	15.7%	8.3%	97.7%	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	3,191	17.8%	2.4%	92.8%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.6%	7,390	6,484	14.0%	2.8%	97.7%	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	1,321	15.0%	2.8%	98.3%
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	2,025	1.2%	4.0%	93.6%	P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,140	1,013	12.4%	4.0%	87.9%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,850	2,373	20.1%	3.6%	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%	924	905	2.0%	8.4%	93.4%
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%	3,980	3,571	11.4%	6.8%	85.0%	C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.5%	2,370	1,627	45.7%	3.3%	99.3%
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	3.9%	17,700	15,383	15.1%	1.8%	100.0%	C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,420	2,207	55.0%	4.7%	97.6%
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%	3,310	2,586	28.0%	2.7%	98.2%		レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.4%	1,730	1,421	21.7%	7.1%	100.0%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	491	712	-31.1%	2.0%			レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,070	1,583	30.7%	4.6%	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%	2,000	1,526	31.0%	3.4%		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	959	40.7%	2.9%	97.0%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31		0.3%	1,430	1,364	4.8%	3.2%		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%	1,060	926	14.4%	9.2%	94.7%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,080	1,960	6.1%	7.1%	97.9%	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%	3,570	2,922	22.1%	2.1%	94.1%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113		1.5%	5,940	6,027	-1.4%	0.7%		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%	1,750	1,569	11.5%	3.6%	97.8%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,470	1,215	20.9%	3.5%	97.4%		レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,110	866	28.1%	-	
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,280	1,790	27.3%	3.4%		C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,430	5,095	6.6%	-	100.0%
	16 Advance Residenc		-		,		,									-							16

# ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation 2016年1月31日現在

	/																				(	2016年1月31日	1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	3,019	18.9%	4.6%	97.1%	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,210	950	27.4%	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	1,877	5.5%	3.8%	97.9%				,							(アネックス棟)5.7%	
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,430	4,072	8.8%	7.2%	94.9%	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%	10,600	8,368	26.7%	(パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	97.5%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	899	834	7.8%	7.7%	96.5%	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	596	532	12.0%	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%	2,160	1,788	20.8%	5.3%	90.9%	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	671	613	9.4%	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	555	22.9%	6.4%	92.9%	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%	1,310	1,142	14.6%	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%	466	329	41.6%	3.8%	96.7%	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	481	436	10.1%	5.4%	100.0%
C-21	レジディア文京湯島	東京都文京区	2004/3	63	1,010	0.2%	1,140	947	20.3%	5.3%	98.4%	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%	1,310	1,136	15.2%	3.0%	89.4%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,760	1,358	29.6%	3.4%	100.0%	C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,500	1,306	14.8%	6.1%	98.9%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	2,040	1,813	12.5%	6.9%	93.7%	C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	-	1,168	-	1,260	1,206		3.2%	98.1%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,430	1,144	25.0%	3.4%	100.0%	C-73	レジディア上野池之端	東京都台東区	2004/2	55	1,700	0.3%	1,860	1,800	4.4%	3.8%	
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,570	1,206	30.2%	5.9%	100.0%	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区		71	,,	0.4%	,		3.3%		98.3%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	715	561	27.3%	3.5%	97.2%	C-75	レジディア東日本橋		2005/3	34	502	0.1%	610	523	16.5%	3.9%	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	1,879	27.7%	4.0%	100.0%	C-75	レジディア中野	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	456	404	12.7%	5.8%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	1,000	799	25.0%	3.2%	100.0%			東京都中野区	2006/11	30	652	0.2%	743	699	6.2%	4.1%	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%	1,180	994	18.6%	2.3%	95.3%	C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	542	497	8.9%	5.1%	100.0%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,230	1,039	18.4%	6.8%	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%	1,500	1,379	8.7%	4.4%	93.6%
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,590	1,295	22.7%	4.0%	96.5%	C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,130	1,014	11.3%	5.1%	94.8%
C-33	レジディア月島Ⅱ	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,790	2,332	19.6%	3.8%	95.4%	C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,070	913	17.1%	3.5%	96.7%
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.6%	2,580	2,272	13.6%	4.7%	94.0%	C-81	レジディア大森川	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,560	1,441	8.2%	3.1%	88.1%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,780	3,112	21.4%	4.7%	94.2%	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	0.5%	2,260	2,043	10.6%	3.8%	98.3%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	846	650	30.0%	5.0%	96.6%	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%	2,110	1,902	10.9%	3.7%	100.0%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,270	975	30.2%	6.9%	100.0%	S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	734	722	1.6%	5.5%	92.3%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	404	353	14.3%	8.5%	93.9%	S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.3%	1,180	1,054	11.9%	4.6%	97.7%
C-39	レジディア日本橋人形町	東京都中央区	2004/3	25	557	0.1%	720	516	39.4%	5.6%	100.0%	S-5	レジディア新横浜	神奈川県横浜市	2007/1	131	1,920	0.5%	1,940	1,808	7.3%	5.6%	100.0%
C-40	レジディア文京千石	東京都文京区	2005/4	45	1,440	0.3%	1,600	1,370	16.8%	4.1%	97.5%	S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,170	1,093	7.0%	5.0%	97.5%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,100	906	21.3%	5.4%	96.0%	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	731	695	5.1%	10.2%	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%	1,480	1,264	17.0%	4.5%	93.4%	S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	572	515	10.9%	2.9%	97.0%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,070	1,780	16.2%	3.0%	96.7%	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%	1,770	1,562	13.3%	8.4%	95.6%
C-44	レジディア千鳥町	東京都大田区	2006/9	60	1,290	0.3%	1,380	1,227	12.4%	5.0%	96.7%	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	878	730	20.2%	5.3%	100.0%
C-45 C-46	レジディア新川川	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,470	1,225	19.9%	3.9%	95.1%	S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.4%	1,790	1,511	18.4%	7.2%	97.8%
C-46 C-47	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.5%	7,170	6,171	16.2%	2.6%	95.4%	S-17	レジディア船橋I・	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	2,940	2,582	13.9%	(1)3.6%	100.0%
C-4/	レジディア葛西 レジディア日本橋馬喰町	東京都江戸川区東京都中央区	2000/1	29	683	0.2%	789	680	16.0%	7.0%	93.4%		1 \2" . ¬++++	±=====================================								(II)3.4%	
C-40	レジディアド並方南町	東京都杉並区	2007/2	132	5,500 3,834	1.3%	6,580	5,193	26.7%	2.4%	100.0%	S-19	レジディア吉祥寺	東京都武蔵野市	1995/3	48	1,380	0.3%	1,550	1,431	8.3%	9.1%	98.0%
	レジディア新板橋		2009/2	194	888	0.9%	5,140	3,714	38.4%	4.3% 8.6%	100.0%	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	3.3%	15,900	12,301	29.3%	4.5%	100.0%
	レジディア木場	東京都板橋区東京都江東区	2009/8	67 155	1,950	0.2%	1,190 2,850	1,946	36.8% 46.4%	7.2%	-	S-21	メゾン八千代台 <mark>(売却済)</mark>	千葉県八千代市	1989/8	39	882	0.2%	822	821	0.1%	5.4%	100.0%
	レジディア文京湯島III	東京都文京区	2008/12	155 52	1,129	0.3%	1,450	1,115	30.0%	4.4%	97.4%	S-22		神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,200	1,574	39.7%	6.4%	100.0%
	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.5%	2,840	2,338	21.5%		96.9%		カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,090	786	38.5%	7.7%	100.0%
	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,500	2,534	38.1%	4.0%	94.1%	S-24		千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	2,750	2,126	29.3%	6.7%	95.5%
	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,490	2,544	37.2%		100.0%		レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,040	840	23.7%	6.6%	96.5%
	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,170	1,778	22.0%	4.5%	97.0%	S-26		千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	1,010	821	23.0%	7.5%	93.2%
	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,270	994	27.8%	7.6%	98.5%		レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	958	776	23.3%	6.1%	97.3%
- 21	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,730	2,089	30.7%	4.2%	95.4%		レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,150	1,665	29.1%	4.7%	91.1%
	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,420	1,148	23.6%	1.8%	97.4%	S-29 S-30	ココファン日吉 レジディア相模原	神奈川県横浜市	2010/1	85	1,050	0.2%	1,190	1,045	13.9%	7.5% 6.8%	100.0%
	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.3%	1,340	1,067	25.5%	4.5%	90.5%		レジディア横濱馬車道	神奈川県相模原市神奈川県横浜市	2003/3	111	1,050 735	0.2%	1,210	1,104 785	9.5% 32.3%	6.8%	100.0% 94.5%
	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,370	1,797	31.9%	4.9%	92.8%		レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2004/3	49	606	0.1%	683	660	3.4%	11.0%	94.3%
	レジディア文京音羽Ⅱ	東京都文京区	2008/2	89	2,268	0.5%	2,880	2,328	23.7%	4.0%	96.4%	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,690	1,523	10.9%	10.9%	100.0%
	レジディア錦糸町Ⅲ	東京都江東区	2005/2	51	651	0.2%	823		22.9%		100.0%		レジディア東桜	愛知県名古屋市	2006/2	91	1,290	0.3%	1,390	1,085	28.0%	3.4%	
	6 1 1		- //-		- ,-			/		<i>J</i> ~					, -	,.	,-,-	.,	1372	,,	,	J. 1."	J. J

# ポートフォリオ一覧

ivance Residence investi	ment C	orporatio	וונ
	2016年	F <b>1</b> 月31日現在	Ē

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-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,190	1,559	-23.7%	4.2%	97.1%
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	963	913	5.5%	5.7%	86.0%
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	0.9%	4,070	3,523	15.5%	(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%	1,340	1,159	15.5%	3.4%	98.8%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,060	869	21.8%	8.3%	96.3%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,710	2,018	34.3%	3.2%	98.4%
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,010	897	12.5%	2.4%	91.8%
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	1,078	31.6%	6.6%	100.0%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,310	1,826	26.5%	9.9%	99.4%
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	2,185	38.2%	3.5%	98.0%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,470	1,190	23.5%	3.9%	98.4%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,110	859	29.2%	4.9%	94.6%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	375	291	28.8%	2.7%	92.6%
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%	781	622	25.4%	5.0%	94.8%
R-24	レジディア南一条	北海道札幌市	2006/12	179	1,640	0.4%	1,890	1,506	25.4%	0.9%	98.4%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,370	1,234	11.0%	1.1%	100.0%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,300	1,033	25.8%	1.4%	100.0%
R-27	レジディア白壁東	愛知県名古屋市	2005/5	33	831	0.2%	857	775	10.4%	4.1%	97.2%
R-29	レジディア太秦	京都府京都市	2000/1	48	701	0.2%	722	661	9.1%	13.5%	94.0%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.9%	4,120	3,424	20.3%	3.1%	93.4%
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%	1,160	978	18.5%	1.2%	91.3%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	835	706	18.2%	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	0.5%	2,450	1,874	30.7%	0.9%	96.9%
R-35	レジディア谷町	大阪府大阪市	2008/8	108	1,100	0.3%	1,520	1,128	34.6%	7.5%	90.3%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.2%	885	649	36.3%	4.8%	90.9%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	715	523	36.7%	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%	630	490	28.4%	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	1,434	28.2%	8.7%	95.4%
R-40	レジディア京町堀	大阪府大阪市	2007/3	84	1,000	0.2%	1,340	1,030	30.0%	7.8%	97.8%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,290	990	30.3%	4.8%	93.0%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.6%	2,950	2,349	25.5%	2.6%	96.3%
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	1,194	35.6%	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%	3,710	2,704	37.2%	3.6%	97.7%
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%	1,070	897	19.2%	1.1%	98.3%
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	0.5%	2,320	1,931	20.1%	9.1%	97.0%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,170	979	19.5%	2.8%	93.1%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	2,010	1,490	34.8%	0.7%	97.1%
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	1,235	23.8%	8.9%	96.1%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	1,010	881	14.6%	12.4%	93.0%
R-51	レジディア都島I・Ⅱ	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.8%	4,430	3,333	32.9%	7.1%	97.7%
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%	1,990	1,780	11.7%	2.3%	97.0%
R-53	レジディア東桜 II	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.7%	3,550	2,914	21.8%	3.1%	93.5%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,290	1,828	25.2%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.1%
R-55	レジディア神戸元町	兵庫県神戸市	2007/1	85	1,052	0.2%	1,340	1,073	24.8%	5.8%	97.8%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,580	1,139	38.7%	2.3%	100.0%
	16 Advance Posidon					_		, _,		,	

	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
١	R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	854	606	40.8%	2.1%	100.0%
	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%	1,310	1,088	20.3%	1.1%	100.0%
	R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,290	2,829	16.3%	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%	929	813	14.2%	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%	295	240	22.7%	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	0.3%	1,310	1,132	15.7%	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%	688	572	20.2%	1.2%	100.0%
	R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	548	511	7.2%	6.1%	97.7%
	R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	506	411	23.0%	1.4%	100.0%
	R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,290	1,166	10.6%	3.4%	93.2%
	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	1,162	12.7%	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%	1,520	1,408	7.9%	1.8%	93.8%
	R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,030	879	17.2%	2.3%	90.2%
	R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,050	975	7.7%	4.4%	86.9%
	R-71	レジディア栄	愛知県名古屋市	2007/12	77	868	0.2%	957	948	0.9%	4.2%	92.2%
		251物件合計			20,231	425,854	100.0%	493,245	413,193	19.4%	2.4%	96.7%

	エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格 (百万円)	投資比率	算定価格 (百万円)	期末簿価 (百万円)	含み損益率
Р	都心主要7区	86	5,323	169,113	39.7%	189,263	163,655	15.6%
C	都心部	79	6,237	133,469	31.3%	158,394	129,983	21.9%
S	首都圏	24	2,250	41,246	9.7%	47,298	39,020	21.2%
R	政令指定都市等	62	6,421	82,024	19.3%	98,290	80,534	22.0%
	合計	251	20,231	425,854	100.0%	493,245	413,193	19.4%

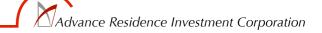
#### ※参考 2016/7期取得済物件と取得後ポートフォリオ

2016年4月14日現在

ı	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-108	レジディア中延 II	東京都品川区	2014/4	44	917	980
	P-109	レジディア御茶ノ水 II	東京都千代田区	2015/3	28	821	885
	C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	東京都文京区	2014/7	48	1,655	1,740
	C-85	レジディア新御徒町 II	東京都台東区	2015/3	100	4,650	4,980
	S-33	レジディア船橋Ⅲ	千葉県船橋市	2006/10	43	620	679
	□物件会計					8 662	0.264

	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	88	5,395	170,851	39.4%
C	都心部	81	6,385	139,774	32.2%
S	首都圏	24	2,254	40,984	9.5%
R	政令指定都市等	62	6,421	82,024	18.9%
	合計	255	20,455	433,635	100.0%

## 資産運用会社の概要



## 会社概要

2016年1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

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

住所:

事業内容: 投資運用業

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

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

2010年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

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

宅建業務上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣認可第37号)

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

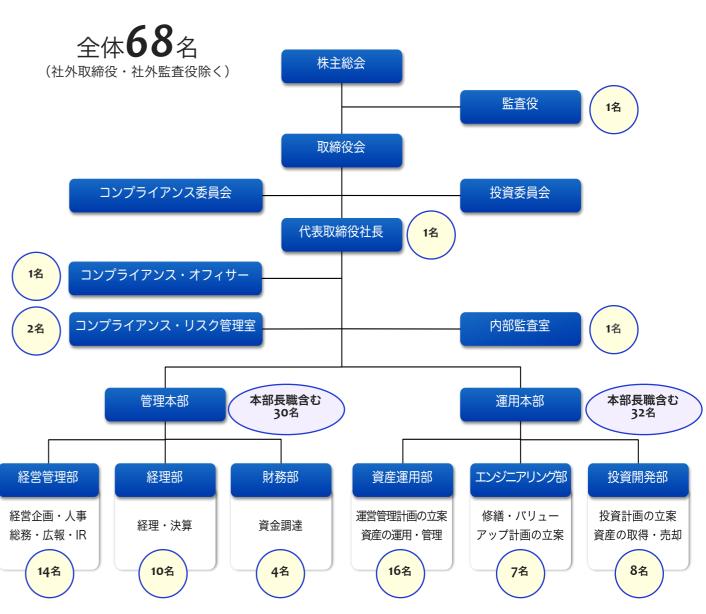
運用会社ホームページ

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

投資法人ホームページ

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





# 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)

NOI\*i連動

調整後

EPU\*2連動

運用資産残高に連動する報酬

運用実績と1口当たり利益に連動する報酬

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

報酬Ⅰ

<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

# スポンサーサポートの状況

Advance Residence Investment Corporation

2016年1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

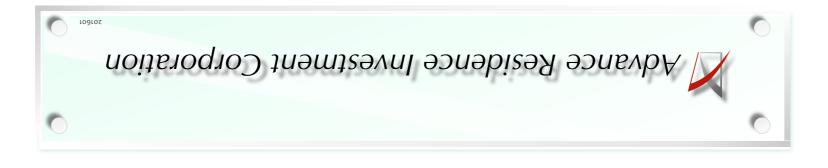
伊藤忠アーバン コミュニティ

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。





- \* 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、実地建物取引業法等の関係法令、 ※ 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、実地建物取引業法等の関係法令、 ※ なお、本資料では表別でようのように関うした。
- 。入りまりあわずのよるも延界を繋業の来呼、お近ほならよの5、次もまいてかま含が近ほるも関コ(繋楽の来呼、おコ容内の料資本 \*
- \*本音科の内容に関しては、方まりまりますが、その内容の正確性及び解実性を保証するもののはあった。 また、 3音に ないまずく 20 ではありません。 また、 3音に 20 ではありません。 また、 3音に 20 では 20

。いち35ンサ6合い間は3種戻は、6式しまいなごは点な明不ご

187-4 TEL : 03-3518-0432

mos.tien-reit.com