SMBC日興J-REITフェア2015　講演資料

安定 × 成長

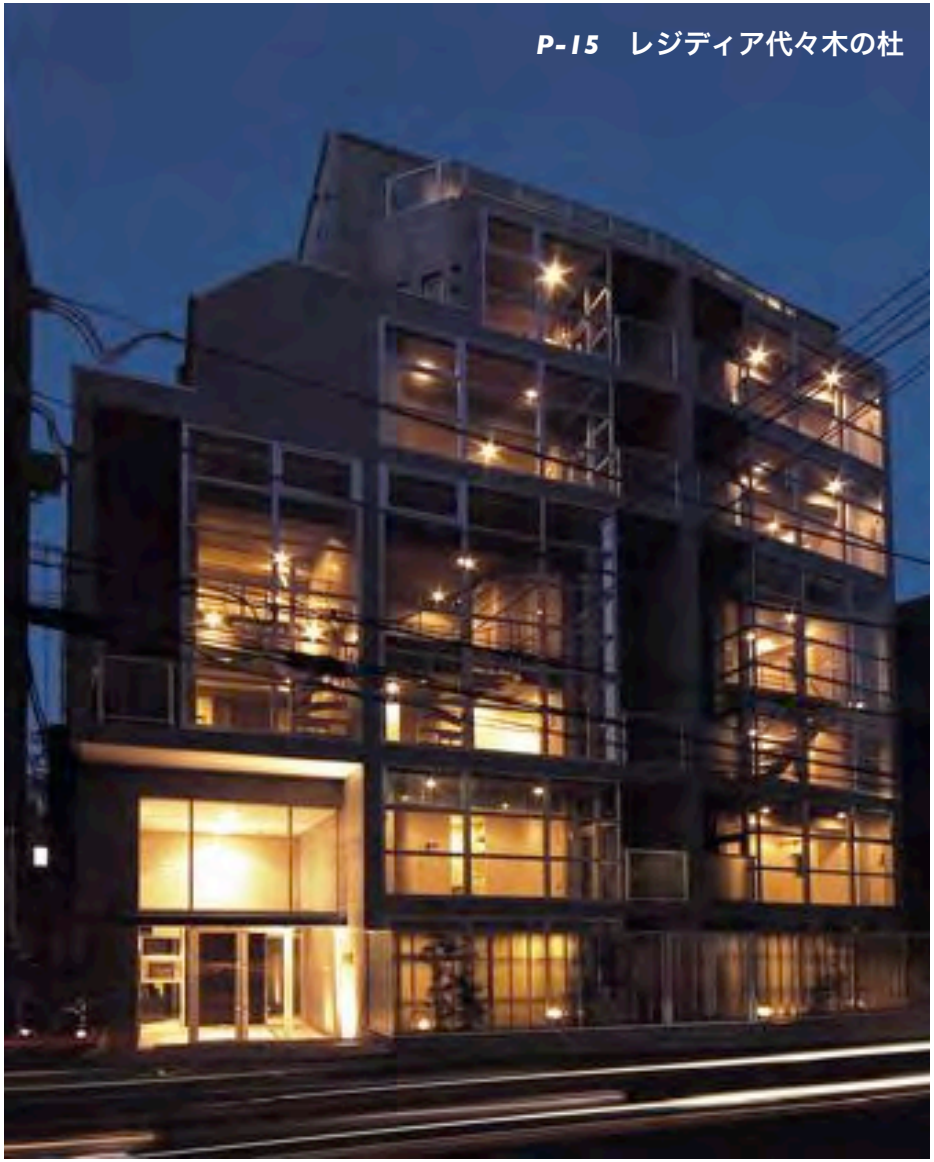
ADR J-REIT

2015年10月25日

アドバンス・レジデンス投資法人

証券コード：3269

目次


P-15　レジディア代々木の杜

アドバンス・レジデンス投資法人とは	3 ～ 7
長期安定的な分配のために	8 ～ 13
更なる成長のために	14 ～ 18
業績予想 及び 想定される留意点	19 ～ 22
ご参考資料	23 ～

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

R-52　レジディアタワー仙台

アドバンス・レジデンス投資法人とは

アドバンス・レジデンス投資法人とは

Advance Residence Investment Corporation

長期安定的な利益分配の実現

2010年3月新設合併により上場

証券コード	：3269
略称	：ADR
決算期	：1月/7月
メインスポンサー	：伊藤忠商事
運用資産	：賃貸マンション
投資口価格	：255,200円
（2015年10月16日現在）	（分配金利回り 3.6%）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

アドバンス・レジデンス投資法人の特徴

Advance Residence Investment Corporation

住宅系最大規模 かつ 最も分散されたポートフォリオ

2015年10月16日現在

住宅系J-REIT　NO.1 *

（全12銘柄）

物件数	資産規模（取得価格）	含み益	時価総額
250物件	**4,249**億円	**680**億円	**3,317**億円
		(2015/7期末現在)	

J-REIT　NO.1 *

（全51銘柄）

分配準備積立金	賃貸可能戸数*
335億円 (P12・13参照)	**20,155**戸
(2015/7期末現在)	

*2015年10月16日を基準日として、各投資法人の公表資料に基づき、資産運用会社にて比較したものです。なお、賃貸可能戸数については、開示資料等にて公表している投資法人のみを対象とした比較です。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資物件

2015年10月16日現在

J-REIT No.2

物件数 **250**物件

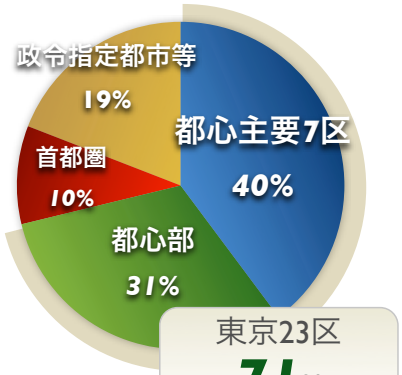
J-REIT No.1 *

賃貸可能戸数 **20,155**戸

平均築年数 **9.8**年

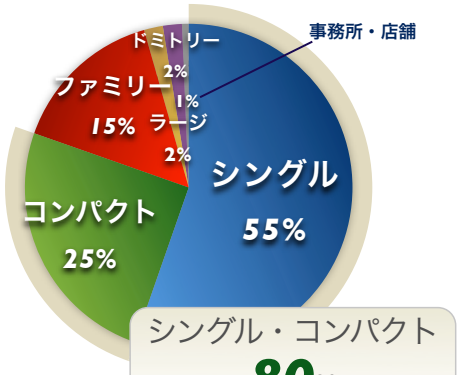
＊開示資料等にて公表している投資法人のみを対象とした比較です。

投資エリア



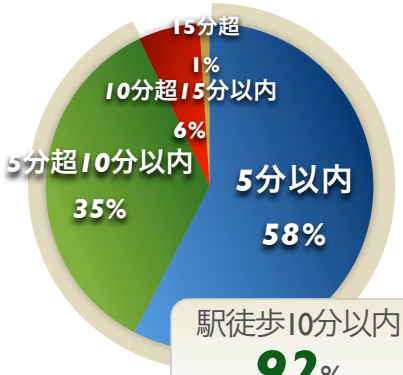
東京23区 **71**%

投資タイプ



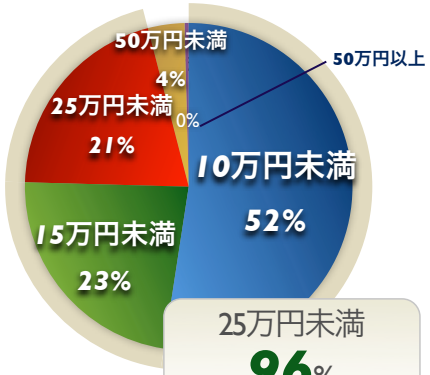
シングル・コンパクト **80**%

徒歩分数

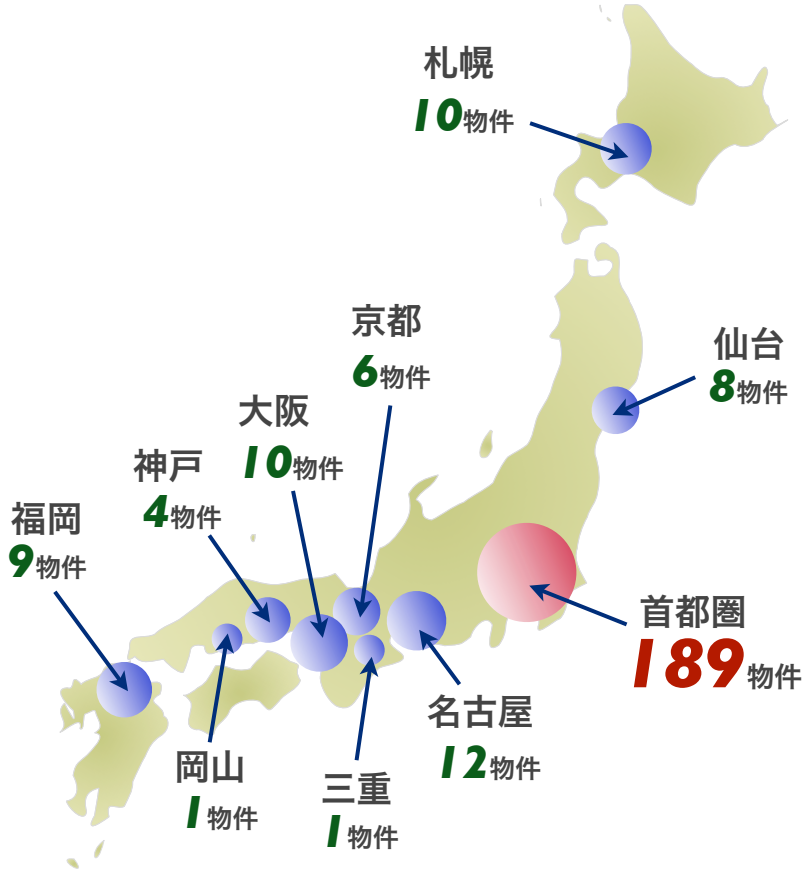


駅徒歩10分以内 **92**%

賃料帯



25万円未満 **96**%



賃料帯の円グラフについては、2015年7月末日現在の契約戸数を基に記載しています。
その他の円グラフについては、2015年10月16日現在の取得価格を基に記載しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

保有物件例

レジディアタワー目黒不動前

所在地	東京都品川区
賃貸可能戸数	358戸

レジディアタワー中目黒

所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	70戸

レジディア四谷三丁目

所在地	東京都新宿区
賃貸可能戸数	90戸

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

R-47　レジディア丸の内

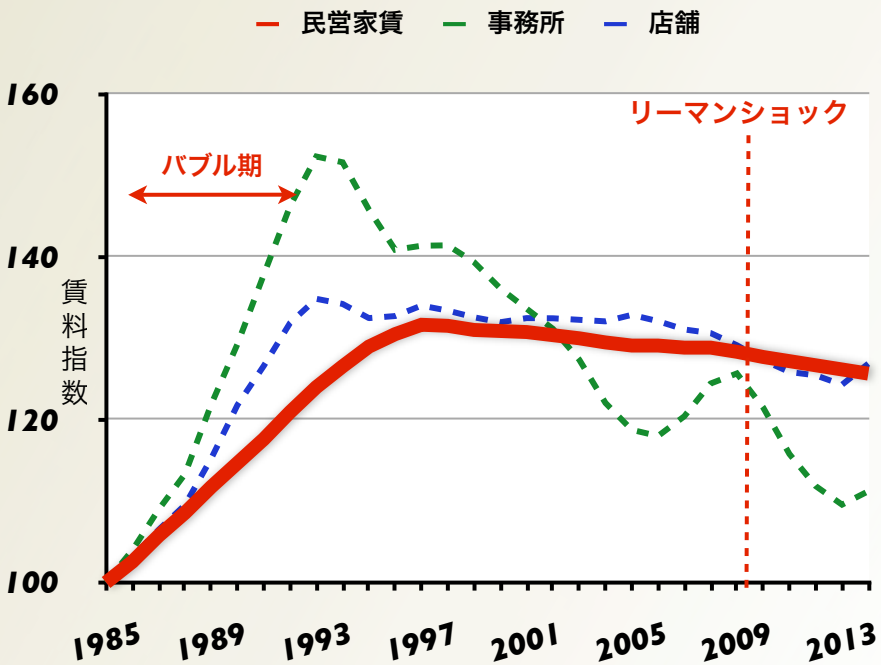
安定

長期安定的な分配のために

賃貸マンションの特徴

賃料の安定性が高い

事務所や店舗等の家賃に比べて
景気変動を受けにくい

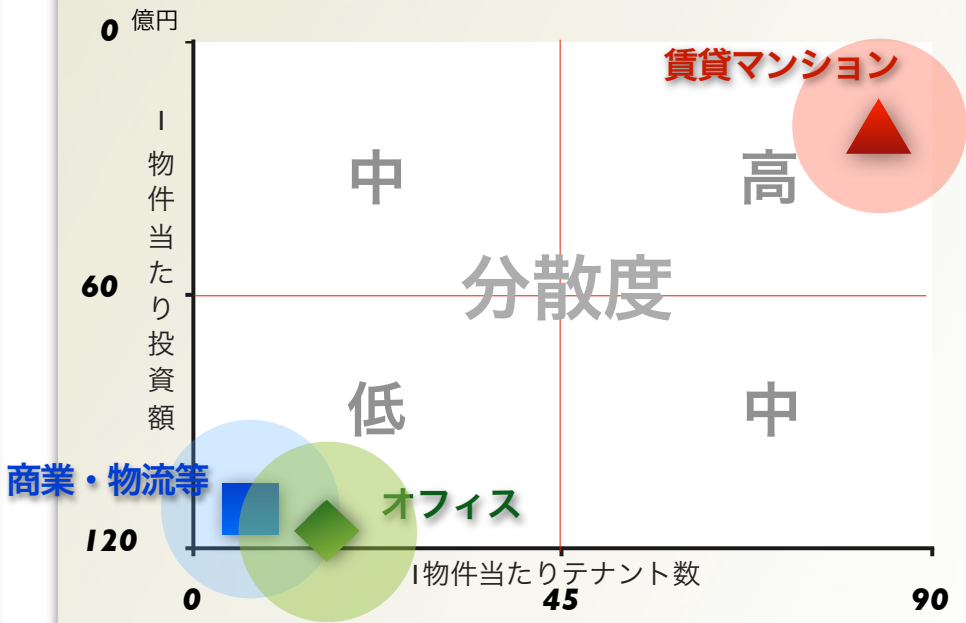


※いずれの指数も1985＝100として指数化

出典：日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

分散投資で安定的

1物件当たりの投資金額が小さく、
テナント数も多いため、
一括退去リスクが小さい



＊運用会社調べ

＊ 各投資対象に取得価格の75%以上を投資しているJ-REITのうち、各投資対象毎に時価総額が大きい3投資法人をそれぞれ抽出し、当該投資法人の『1物件当たり取得価格』及び『1物件当たりテナント数』を単純平均した数値を記載しています。なお、各数値については。各投資法人の直近決算短信を参照しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

安定収益を生むポートフォリオ

2015年10月16日現在

住宅系J-REIT最大の資産規模

取得価格計 **4,249**億円

安定需要が見込めるマーケット

東京23区 **71**% シングル・コンパクト **80**%

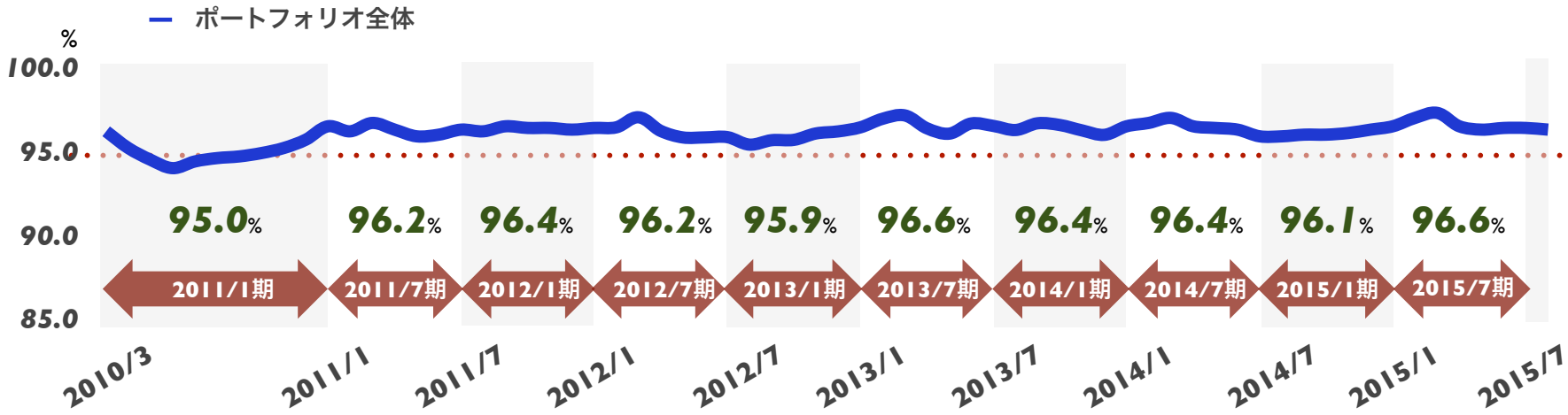
高度に分散された物件・テナント群

物件数 **250**物件 賃貸可能戸数 **20,155**戸

高い物件競争力

築年数10年以下 **68**% 駅徒歩10分以内 **92**%

安定的な高い稼働率



*

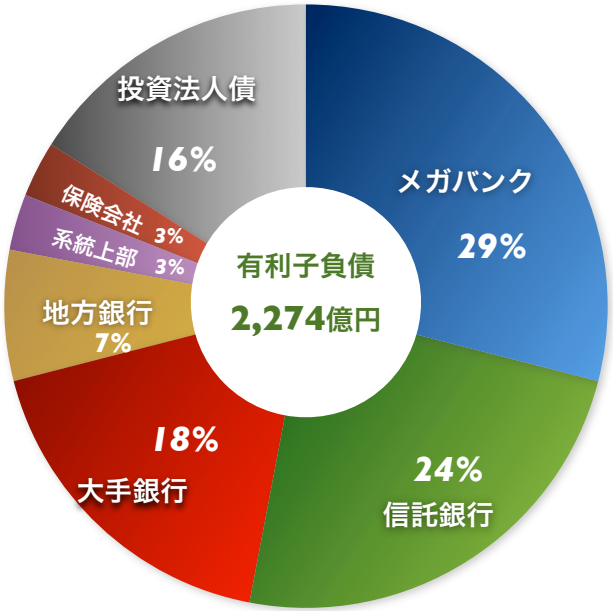
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

盤石な財務基盤

2015年7月31日現在

大手邦銀の手厚い支援体制が、安定した財務基盤を下支え

3メガバンク・3信託銀行を含む24社のレンダー構成



借入先	借入残高（億円）	割合（%）
三井住友信託銀行	290	15.1
三菱東京ＵＦＪ銀行	290	15.1
みずほ銀行	188	9.8
三井住友銀行	184	9.6
三菱ＵＦＪ信託銀行	156	8.2
日本政策投資銀行	139	7.3
あおぞら銀行	126	6.6
みずほ信託銀行	103	5.4
りそな銀行	91	4.8
農林中央金庫	70	3.6
新生銀行	51	2.7
福岡銀行	50	2.6
他12社	176	9.2
合計 24社	1,919	100.0

格付け

AA格の格付けを保有

JCR：AA
(安定的)

R&I：A+
(安定的)

負債比率

鑑定比 50% かつ 総資産比 53%
を上限の目処として運用

(2015/7期実績)

有利子負債額 / 鑑定評価額	47.3%
有利子負債額 / 総資産額	51.6%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

強固な資本構成/分配準備積立金

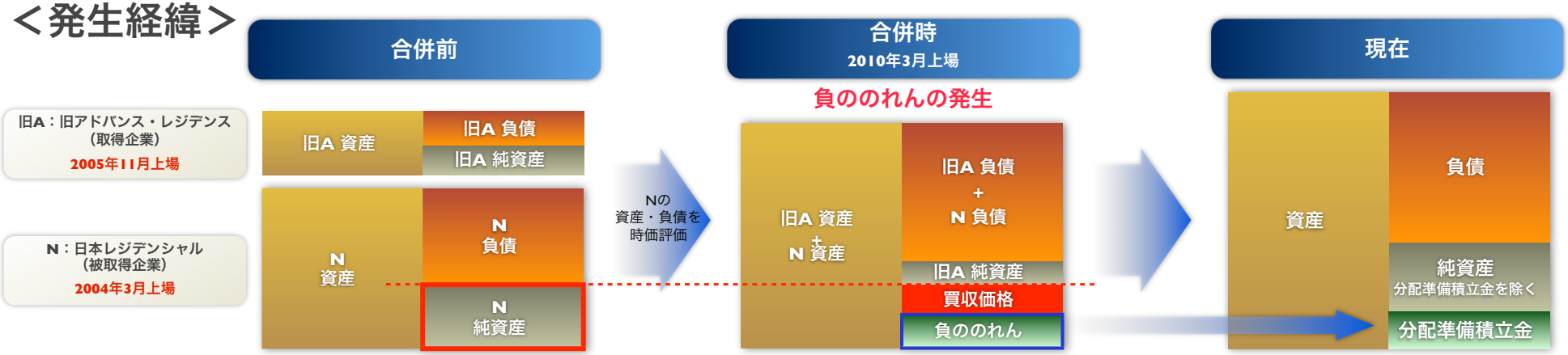
J-REIT No.1の分配準備積立金残高

残高 **335** 億円

（2015年7月期末現在）

＊ 資産運用会社にて集計。直近決算分配金支払後における分配準備積立金残高が70億円以上の投資法人にて比較

＜発生経緯＞



高い流動性

時価総額 **3,317** 億円

（2015年10月16日現在）

平均売買口数 約**3,181** 口/日

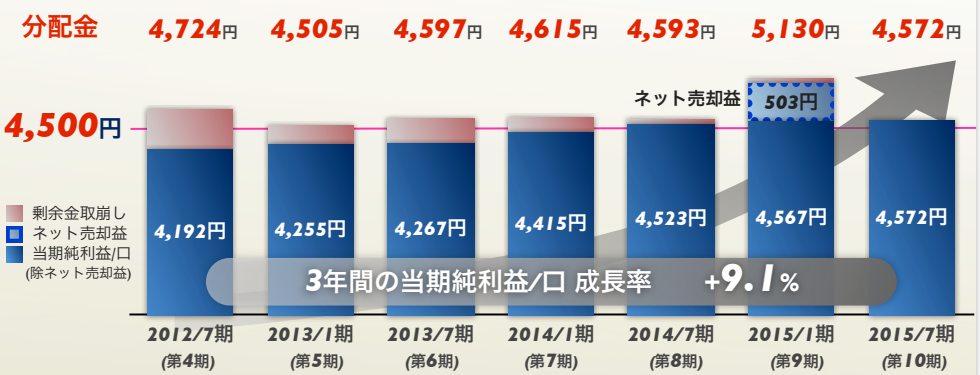
（2015年7月期平均）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配方針と規則改正について

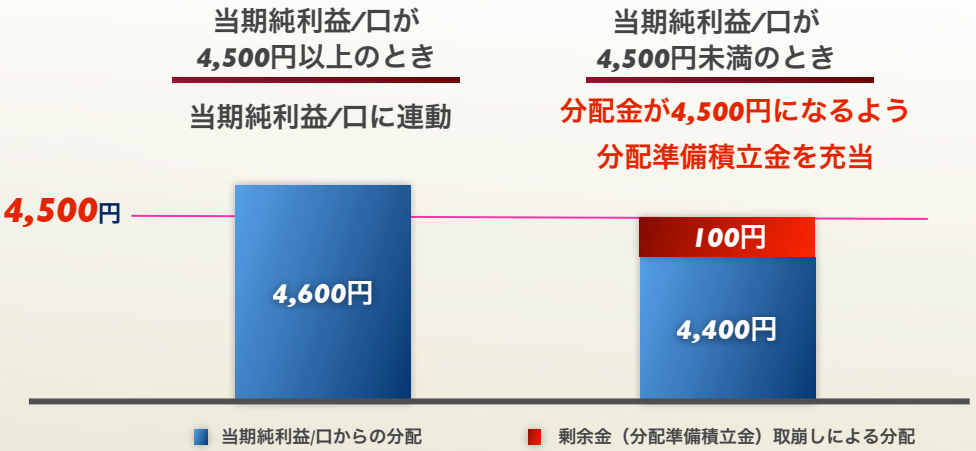
安定的な分配実績と当期純利益/口の着実な成長

4,500円を超える安定的な分配金



＊本資料における「当期純利益/口」とは、「当期純利益÷期末発行済投資口数」で計算された値をいいます。
＊2015/1期の当期純利益/口は、5,070円となります。

4,500円を下限とし、当期純利益/口に連動する分配金



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

税制改正に伴う分配方針への影響について

2017年1月期までに、税制改正を踏まえた分配方針を策定

平成27年度税制改正 (投信法・投信協会規則改正)

合併REITが有する「負ののれん」 (分配準備積立金) を、
50年以内に全額取崩す義務が明文化

＊ 負ののれん発生益による剰余金を、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一定期間内 (50年以内) に 全額取崩しを行うことが必要とされました。

税制改正の内容を踏まえ、
投資主利益の向上に資する負ののれんの有効活用策を検討のうえ、
新たな分配方針を**2017年1月期**迄に開示予定

2015年7月期 分配準備積立金残高
残高 335億円
(1口当たり25,809円)

- 分配金安定化
- 売却損・減損対応
- 突発的事象対応
- 税制改正への対応

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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

成長

更なる成長のために

更なる成長と安定に向けて

当期純利益/口の水準

合併時の目標
4,500円
の安定的な達成

≫

第11～12期
4,530～
4,540円

当期純利益/口の
更なる成長と安定

以下の3つの戦略を着実に実行し、 上記目標の達成を目指す

外部成長戦略

- 過度な取得競争を回避し、スポンサーや相対取引を中心とした外部成長
- 競争力の向上に資する物件入替

×

内部成長戦略

- 募集賃料の引き上げ
- 高い稼働率の維持
- 運営費用の効率化
- 礼金・更新料の積極収受
- 計画的な修繕等の実施

×

財務戦略

- 長期固定化の推進
- 期当たり返済額の更なる分散化
- 期当たり支払金利の平準化

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

収益力向上のために（外部成長）

過度な取得競争を回避し、スポンサー開発案件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**20**案件

(想定戸数 **1,390**戸、想定規模 **300**億円超)

都心主要7区

	住所	予定戸数
①	品川区東中延	44戸
②	千代田区外神田	28戸
③	世田谷区下馬	41戸
④	品川区南品川	83戸
⑤	千代田区神田淡路町	28戸
⑥	世田谷区三軒茶屋	70戸
⑦	港区三田	27戸
⑧	目黒区目黒	51戸
	8物件計	372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	文京区本郷	48戸
⑬	台東区小島	100戸
⑭	杉並区高円寺南	58戸
⑮	杉並区上萩	58戸
⑯	文京区小石川	43戸
⑰	大田区池上	42戸
	9物件計	737戸

大阪

	住所	予定戸数
⑱	吹田市豊津町	137戸
⑲	吹田市豊津町	60戸
⑳	大阪市北区大淀南	84戸
	3物件計	281戸

＋

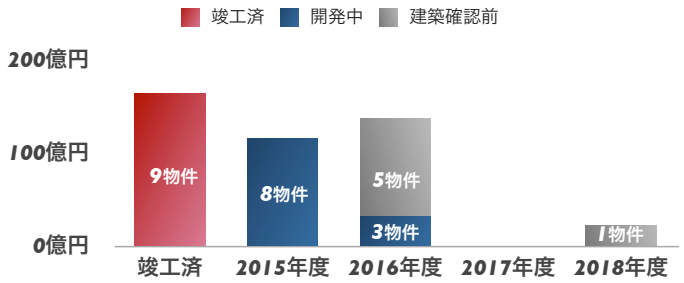
建築確認前の素地案件

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。

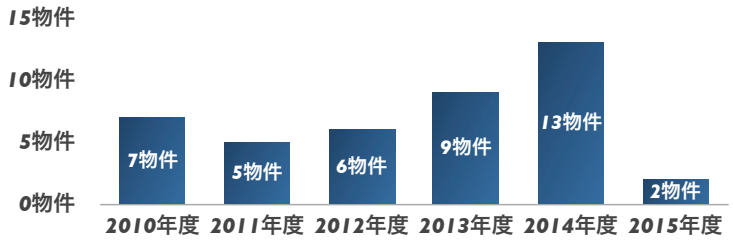
① 品川区東中延　竣工写真

竣工予定時期・想定規模



賃貸住宅開発実績

(素地契約時期別　契約件数)



＊ 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2015年8月21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を記載しており、これらを本投資法人が取得する予定は現時点でありません。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

収益力向上のために（内部成長①）

好調な 入替・更新 の実績

2015/7期 入替実績

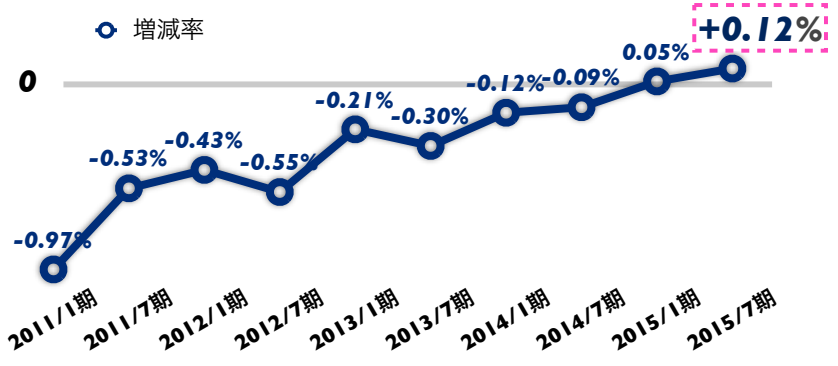
	戸数	比率	増減額	増減率
賃料上昇	819 戸	56.1%	+4.0 百万円	+4.4%
賃料維持	220 戸	15.1%	±0 百万円	±0%
賃料下落	421 戸	28.8%	-1.9 百万円	-4.3%
計	1,460 戸	100.0%	+2.1 百万円	+1.34%

2015/7期 更新実績

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料上昇	223 戸	8.4%	+0.7 百万円	+2.6%
賃料維持	2,415 戸	91.3%	±0 百万円	±0%
賃料下落	421 戸	0.3%	-0.07 百万円	-5.4%
計	2,646 戸	100.0%	+0.6 百万円	+0.21%

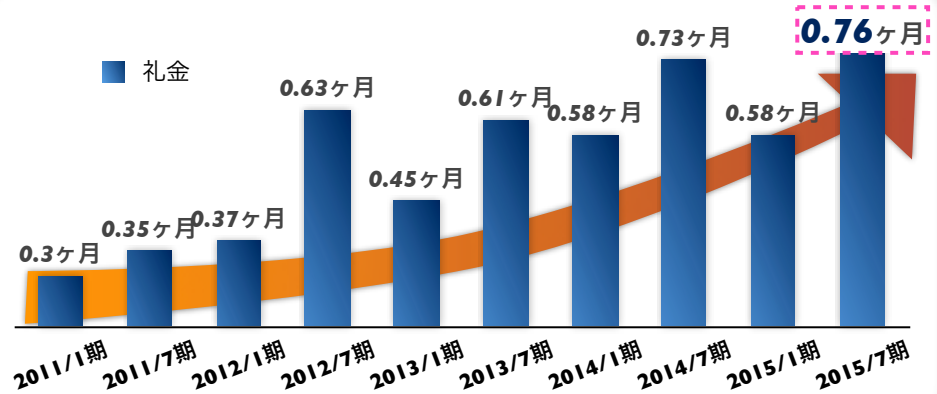
賃料は上昇へ

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移



礼金収受も好調に推移

礼金収受月数の推移



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

収益力向上のために（内部成長②）

250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7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

2015年7月期 工事事例

大規模修繕工事

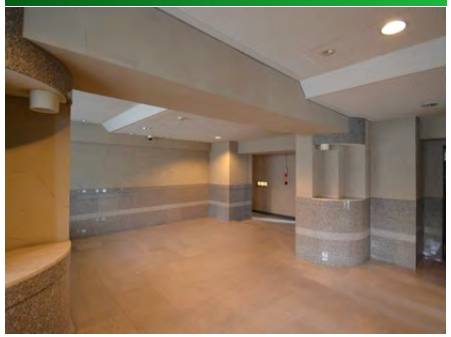
P-24 レジディア麻布十番II

築14年

工事金額　：39.4百万円

＜工事の概要＞
- 外壁補修
- 外壁タイル剥落防止工法
- 共用部照明LED化　等

before



after

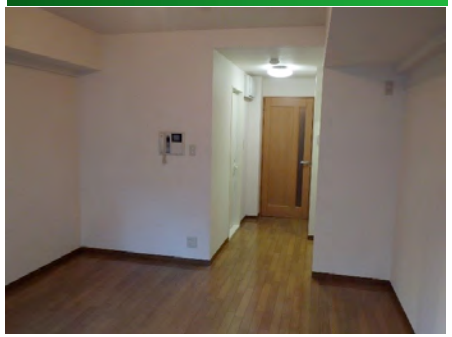
バリューアップ工事

P-53 レジディア六本木檜町公園

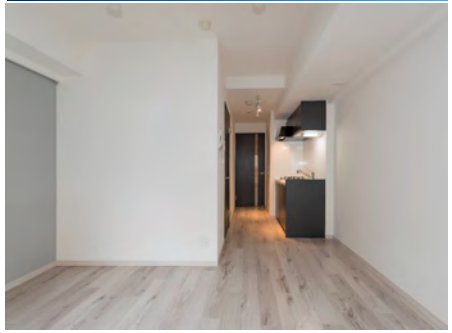
築16年

工事金額　：3.7百万円
うちVU費用　：1.2百万円
月額賃料（実績）　：23.4%UP
回収期間（想定）　：8年

before



after



＊ VUとは、バリューアップを指します。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

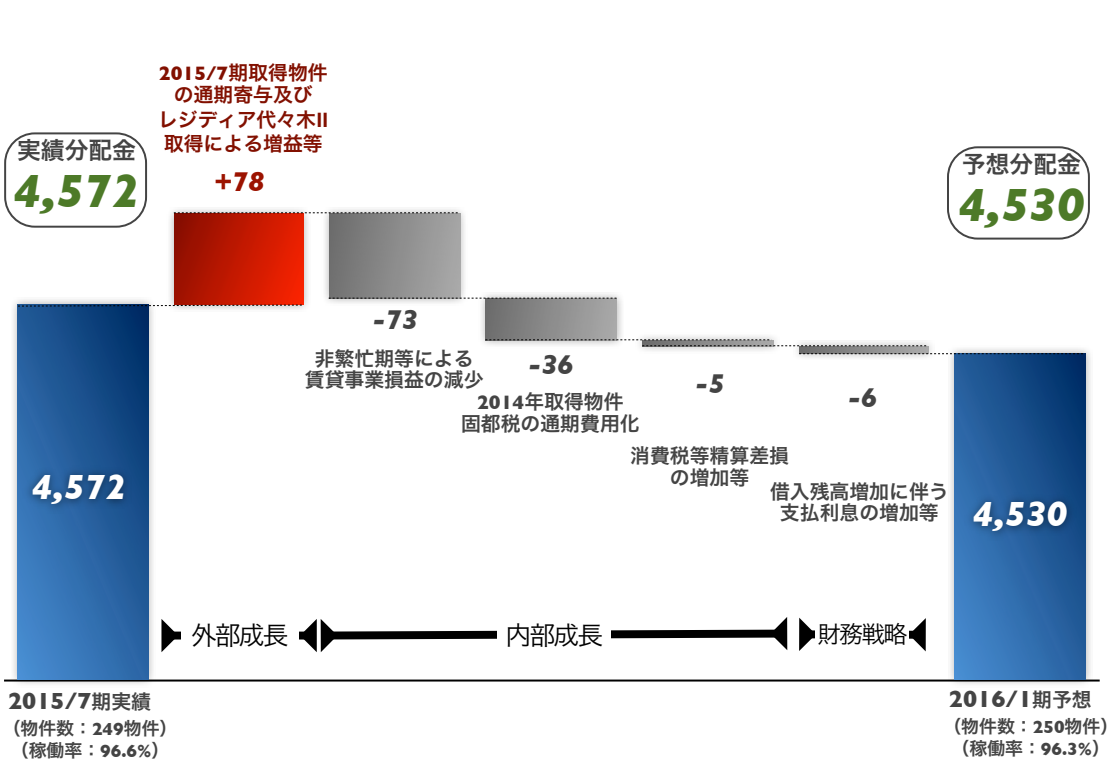
P-76　パークタワー芝浦ベイワード　アーバンウイング

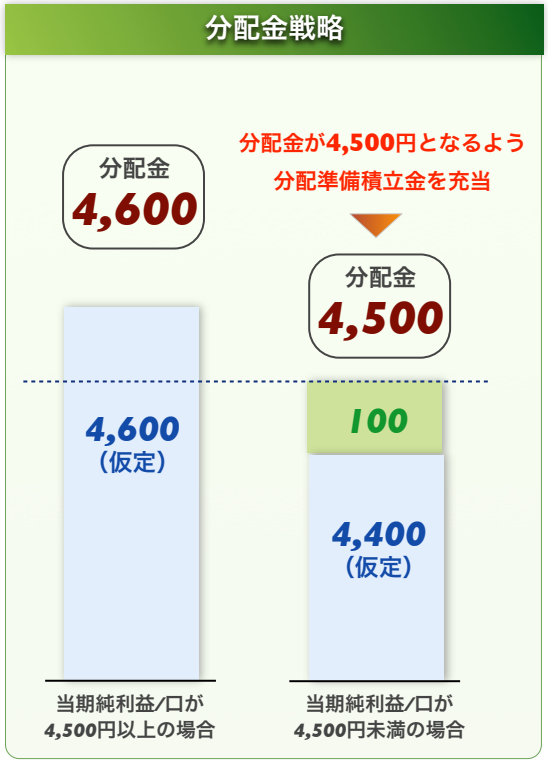
業績予想及び想定される留意点

2016/1期・2016/7期 業績予想（当期純利益/口ベース）

分配金を安定化しつつ、当期純利益/口の更なる成長を目指す

単位：円





当期純利益/口

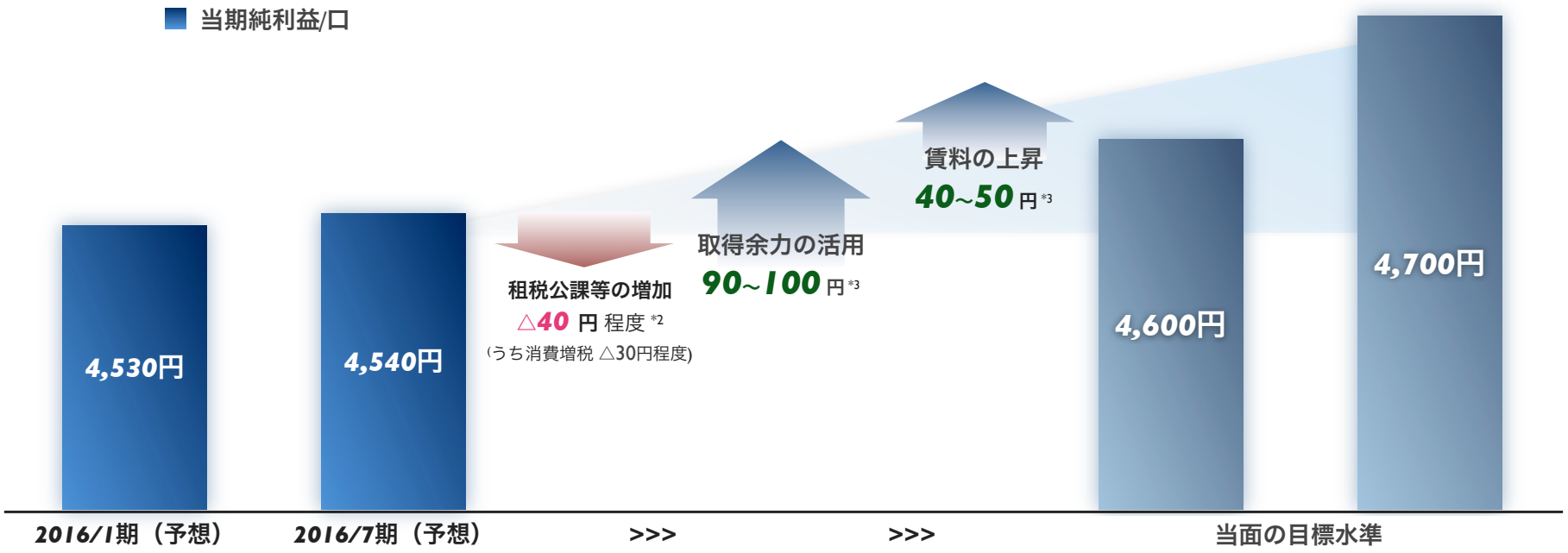
単位：百万円	2015/7期実績 (a)	2016/1期予想 (b)	差異 (b-a)	2016/7期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	14,998	15,015	+16	15,135	+120
営業利益	7,501	7,454	△46	7,434	△20
経常利益	5,945	5,889	△55	5,902	+13
当期純利益	5,944	5,889	△55	5,902	+13
当期純利益/口(円)	4,572	4,530	△42	4,540	+10
分配金/口(円)	4,572	4,530	△42	4,540	+10

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

当期純利益/口の更なる成長余地

追加の物件取得 及び 賃料上昇 を通じ、当期純利益/口4,600～4,700円の早期達成を目指す

物件取得	総資産LTV53%迄の取得余力 **126** 億円 *1 の活用	当期純利益/口の押し上げ効果 **100** 円 程度 *2・3
賃料上昇	2015/7期成約水準までの賃料上昇 **+0.9** %	



*1 取得余力とは、総資産LTV53%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、2016/7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。

*2 本投資法人の2016/7期における業績予想の値を前提とした試算値であり、必ずしも実現が約束されているものではありません。また、発行済投資口数については、2015/7期末現在より変化がないことを前提としています。

*3 取得余力の活用による当期純利益/口押し上げ効果については、本投資法人の2015/7期現在における償却後利回り、借入金等の調達金利及び一般管理費の水準等を前提として算出した試算値であり、賃料上昇による当期純利益/口押し上げ効果については、2015/7期末現在の賃料ギャップ、平均入居期間、契約形態、管理業務委託費用等を前提として算出した試算値です。これらの数値は、必ずしも実現が約束されているものではありません。また、いずれも発行済投資口数については、2015/7期末現在より変化がないことを前提としています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

想定される運用上の留意点

留意点	実態と対策
人口減・世帯数減*	・2030年まで東京都の世帯数は増加　2010年度：638.2万世帯 → 2030年度：685.6万世帯 ・2035年まで都区部の世帯数は増加　2010年度：453.2万世帯 → 2035年度：492.9万世帯 ・都区部の賃貸共同住宅約170万戸のうち、J-REIT保有マンションは約5万8千戸 (3.4%)
震災	・エリア分散が効いており、全ての物件で同時に被害が発生するリスクを低減 ・大地震発生時の予想損失額は50億円*。分配準備積立金の範囲内で充分に対応が可能 ＊2015/7期末現在。第三者により算定されたPML (2.4%) に基づく損失額です。PMLとは、475年に1度の大地震が起きた場合の、建物の予想最大損失率を表します。 （計算式）　建物再調達価格　2,080億円　×　予想損失率　2.4%　＝　予想損失額　50億円 参考：東日本大震災における被害はおよそ6千万円。分配金への影響は分配準備積立金で全て補填。
築年数の増加	・各種対策に向けた人員（エンジニアリング部）、予算の確保 ・日常修繕、日常清掃、設備点検の徹底 ・計画的な大規模修繕工事に加え、投資効果を踏まえたバリューアップ工事の実施
将来の金利上昇	・現在の低金利の状況下において、借入金の長期化・固定化を前もって推進 ・期毎の返済額をコミットメントライン借入枠（200億円）以内に分散 ＊2019年以後は期毎返済額150億円以内を目処 ・仮に金利が想定外に上昇しても、分配への影響は、一定程度は分配準備積立金で吸収可能

＊　出典：東京都総務局統計部『東京都世帯数の予測 (平成26年3月)』、総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』、各投資法人直近公表資料

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

R-44　レジディア神戸磯上

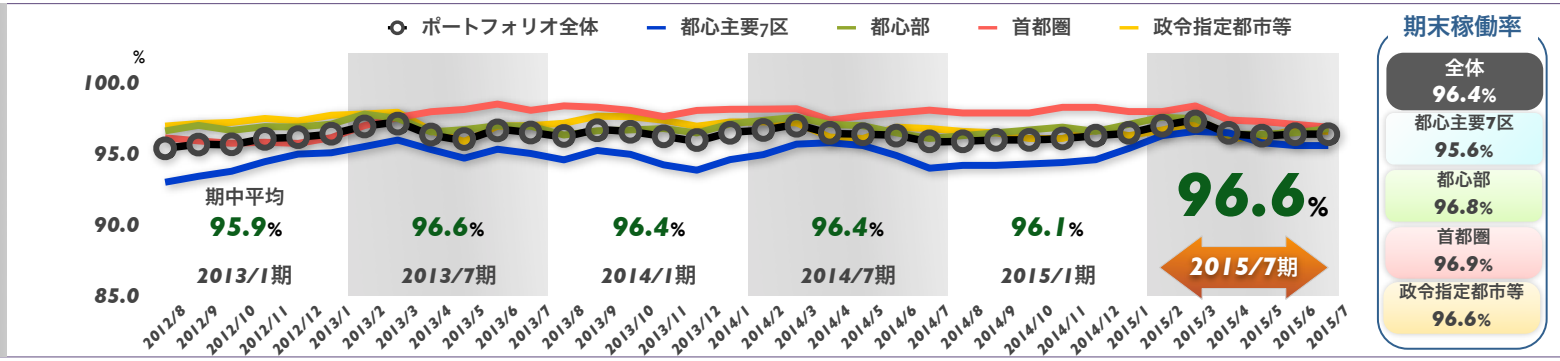
ご参考資料

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

アセット

稼働率



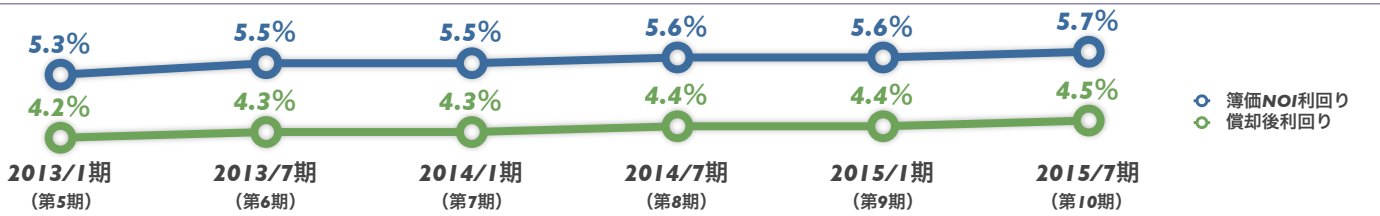
期末稼働率

全体	96.4%
都心主要7区	95.6%
都心部	96.8%
首都圏	96.9%
政令指定都市等	96.6%

高稼働率の維持

直近稼働率
8月末　96.3%
9月末　96.4%

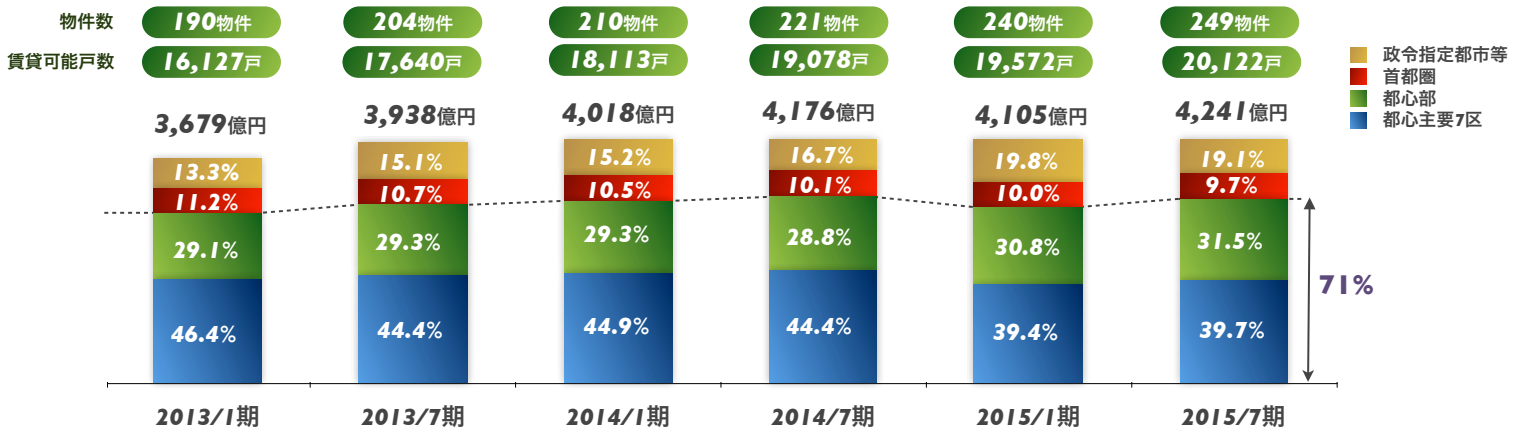
収益力



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

NOI利回りは着実に向上

資産規模



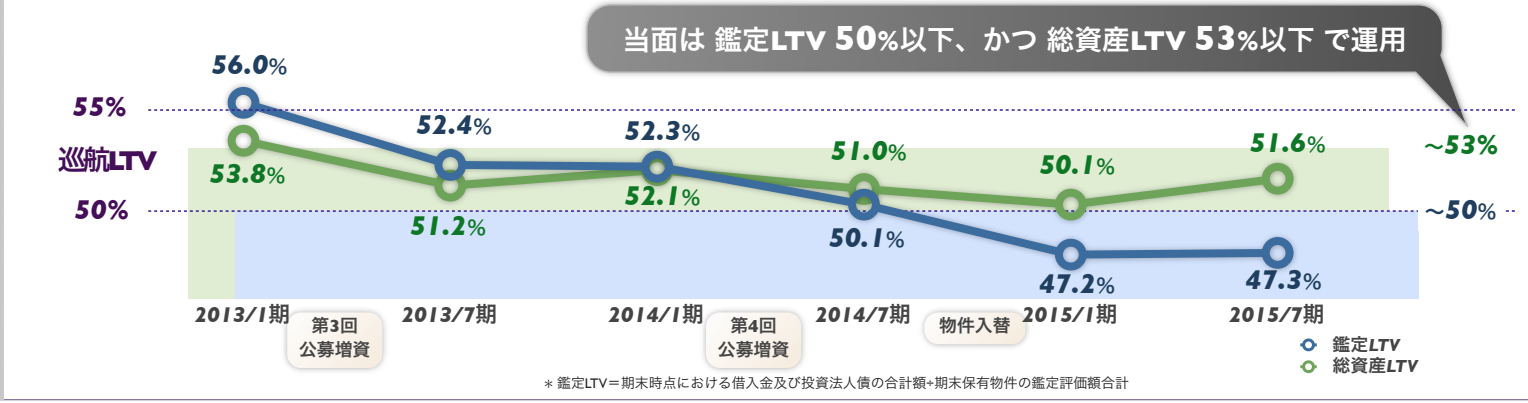
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,200億円超

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

デット

LTV

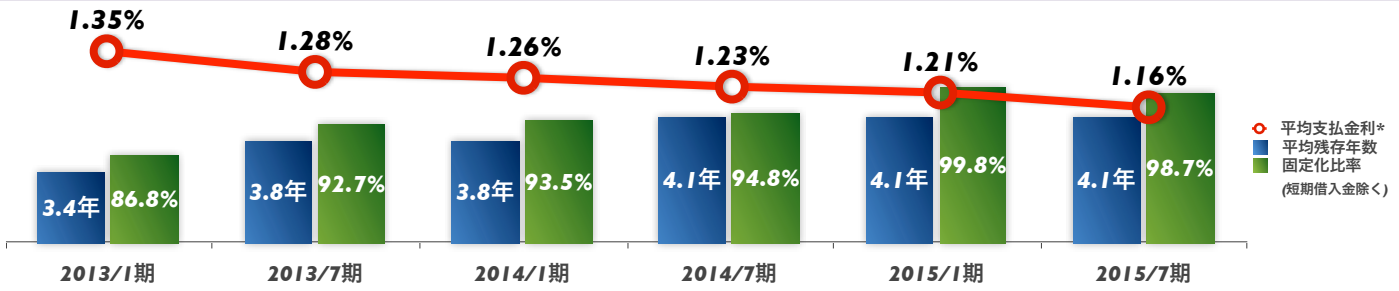


＊鑑定LTV＝期末時点における借入金及び投資法人債の合計額÷期末保有物件の鑑定評価額合計

環境変化への対応を見据えた負債比率

取得余力 約126億円（総資産LTV53%まで）（2016/7期末予想）

負債

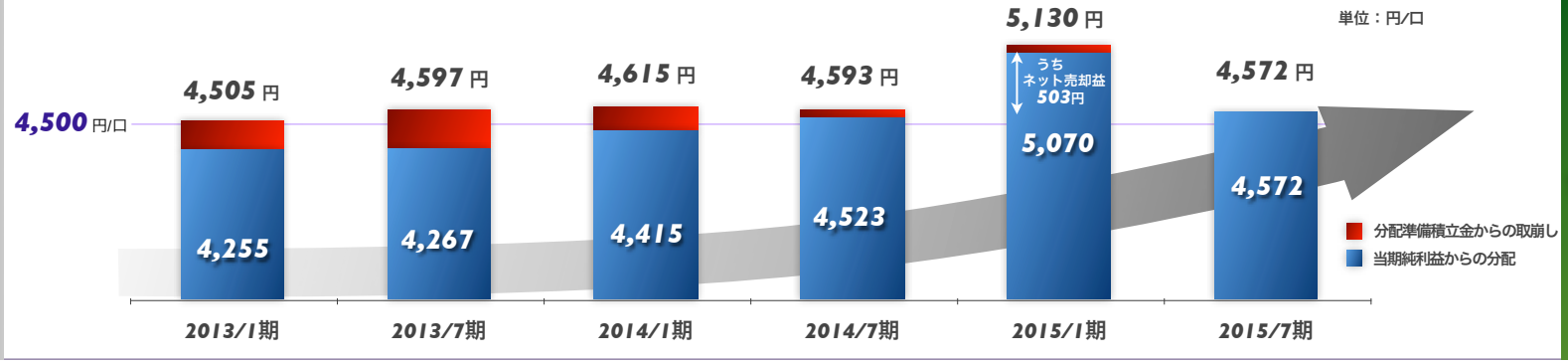


＊算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

金利水準に配慮しつつ長期固定化を維持

エクイティ

分配金



当期純利益/口の着実な成長

分配準備積立金残高 335億円（2015/7期末）

投資主価値

＊「(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益−各期に係る支払分配金総額)+各期末発行済投資口数」で算出しています。

NAV/口の向上

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

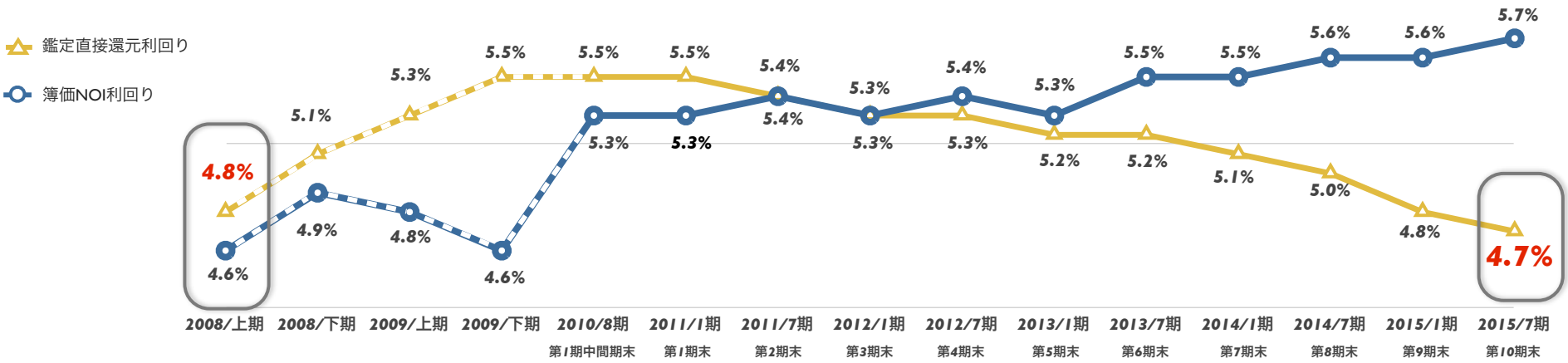
鑑定評価の推移

～ キャップレートの低下と含み益の拡大 ～

Advance Residence Investment Corporation

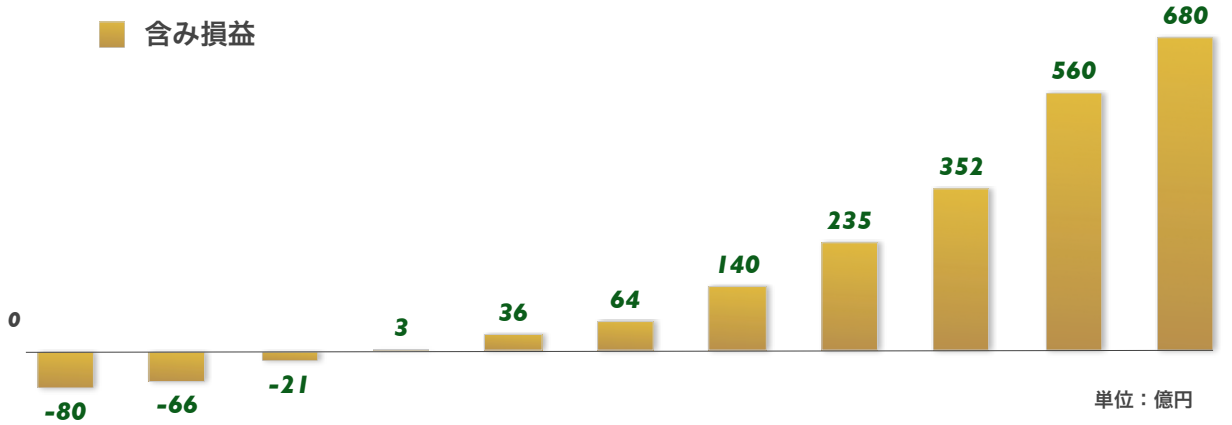
直接還元利回り及び含み損益の推移

キャップレートは歴史的な水準に



2015/7期末 含み益 **680** 億円

(含み損益率：**16.5**%)

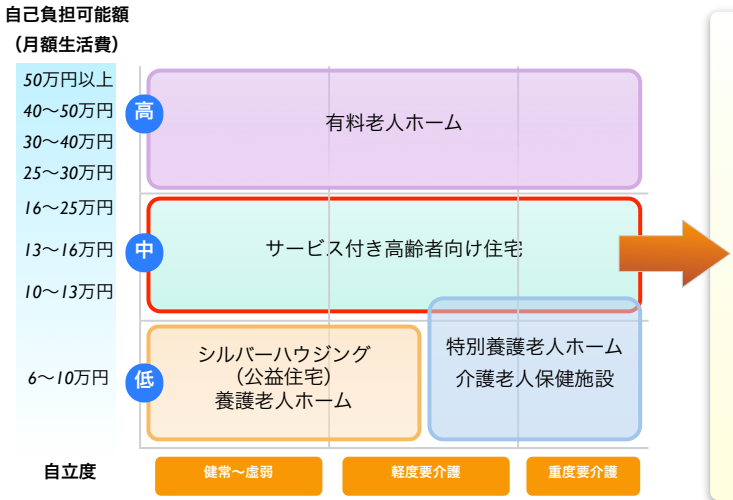


＊ 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中におけるNOI（運用日数に応じて年換算）合計を各期末時点の簿価合計で除すことで算出しています。上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

シニア物件に対する考え方

サービス付き高齢者向け賃貸住宅 (サ高住) に投資



S-29 ココファン日吉

2015/7期簿価NOI利回り **6.7%**

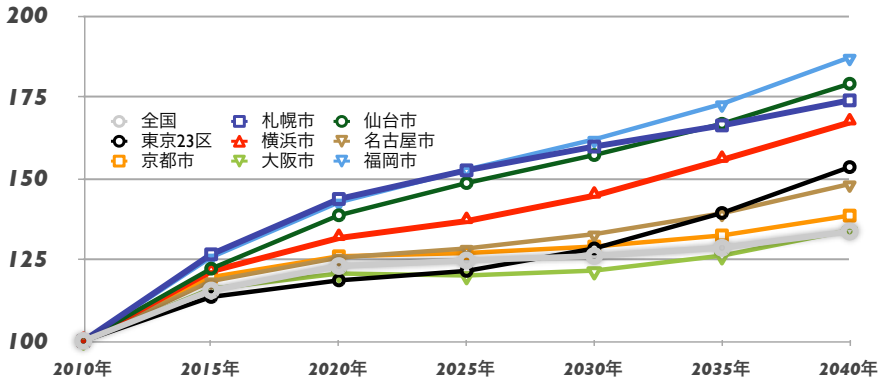
～取得にあたり、以下の点を評価～

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	㈱学研ココファン サ高住運営数：58施設（2015/9/3現在）

（出典：2015/9/3現在の㈱学研ココファンHPより運用会社作成）

拡大するシニアマーケット

65歳以上人口の推移（2010年＝100として指数化）



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

全国的に見ても、主要都市を見ても65歳以上の人口は増加する見込み

＊参考　他シニア保有物件

S-22 ライフ＆シニアハウス港北2

有料老人ホーム

2015/7期簿価NOI利回り **7.8%**

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

学生寮・学生マンションの運用

2015/10/16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	6.2%	100%（賃料保証型のため）	1,709戸	18,099百万円	4.3%

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

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

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

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

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 5.9%

所在地	東京都目黒区
竣工年月	2005年2月

C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.5%

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 6.1%

所在地	兵庫県神戸市
竣工年月	2007年3月/2008年2月

P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.2%

所在地	東京都世田谷区
竣工年月	2008年10月

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 5.2%

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 7.9%

所在地	宮城県仙台市
竣工年月	2010年2月

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.3%

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

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-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 6.3%

所在地	神奈川県横浜市
竣工年月	1998年3月

R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 7.3%

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%

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 5.3%

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 6.5%

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 6.0%

所在地	京都府京都市
竣工年月	2005年3月

R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.6%

所在地	京都府京都市
竣工年月	1999年2月

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

※　簿価NOI利回り＝2015/7期実績NOIの年換算÷2015/7期末簿価

全国主要都市　人口流入データ

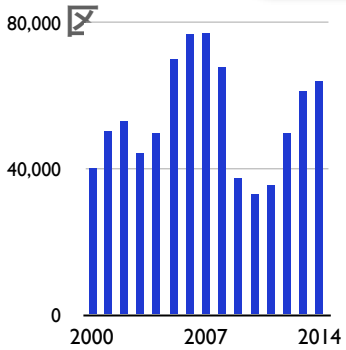
単位：人

都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移

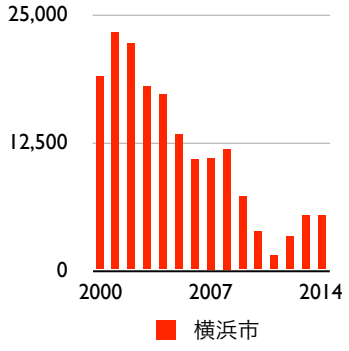
東京23

ADR投資割合 71%



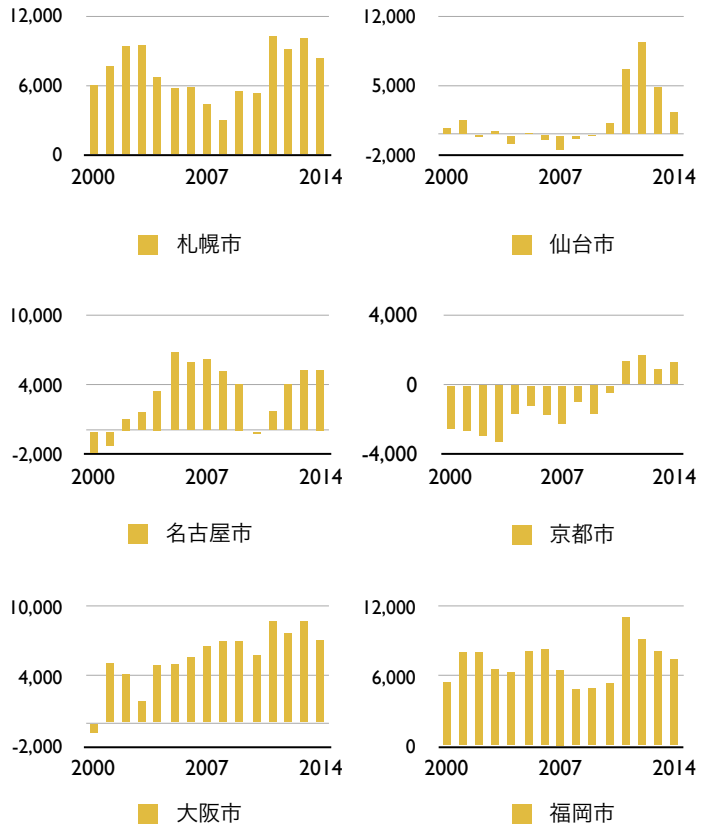
首都圏

ADR投資割合 10%



政令指定都市等

ADR投資割合 19%



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（日本人移動者）（2014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

東京都

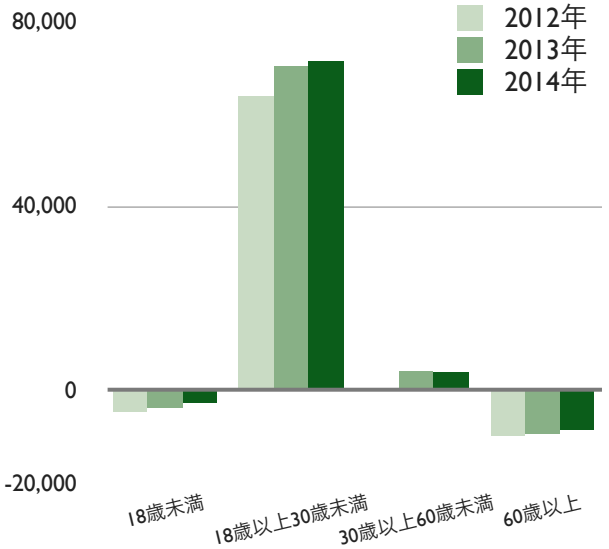
ADR投資割合 47%

※東京23区のシングル・コンパクトタイプの戸数割合

若年層の賃貸需要

↓

シングル・コンパクト



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2014年度版）

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

✳ 本頁における「ADR投資割合」は、2015年7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。

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

***RESIDENCE*（レジデンス）**

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

＋

***ARCADIA*（アルカディア）**

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード

都心を中心に235物件保有

(2015年10月16日現在。名称変更予定を含む)

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間**365**日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

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

RESIDIA × KAJITAKU

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

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

サステナビリティに関する取組み

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

2015年7月期における取組み例

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
(2015年8月末現在**23**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
2015/7期は、大規模修繕を**3**物件、VU工事を**11**物件**34**戸にて実施
(合併後実施件数　大規模修繕　**15**物件、VU工事　**16**物件**111**戸)

LED照明導入物件例

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

地域社会への貢献・防災への取組み

✳ **AEDの設置**

26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**

50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。2015年8月末現在150物件にて掲示

✳ **防災グッズの配付**

入居テナント向けに、防災グッズ＊を計**683**個配付
＊非常食、ヘルメット、携帯トイレ

AED設置例

防災マップ掲示例

防災グッズ例

DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を3物件にて取得

レジデンス版認証 取得物件数　**NO.1** *

DBJ Green Building 2014

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

P-55 レジディアタワー目黒不動前

C-65 レジディアタワー上池袋

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

GRESB
Global Real Estate Sustainability Benchmark

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。

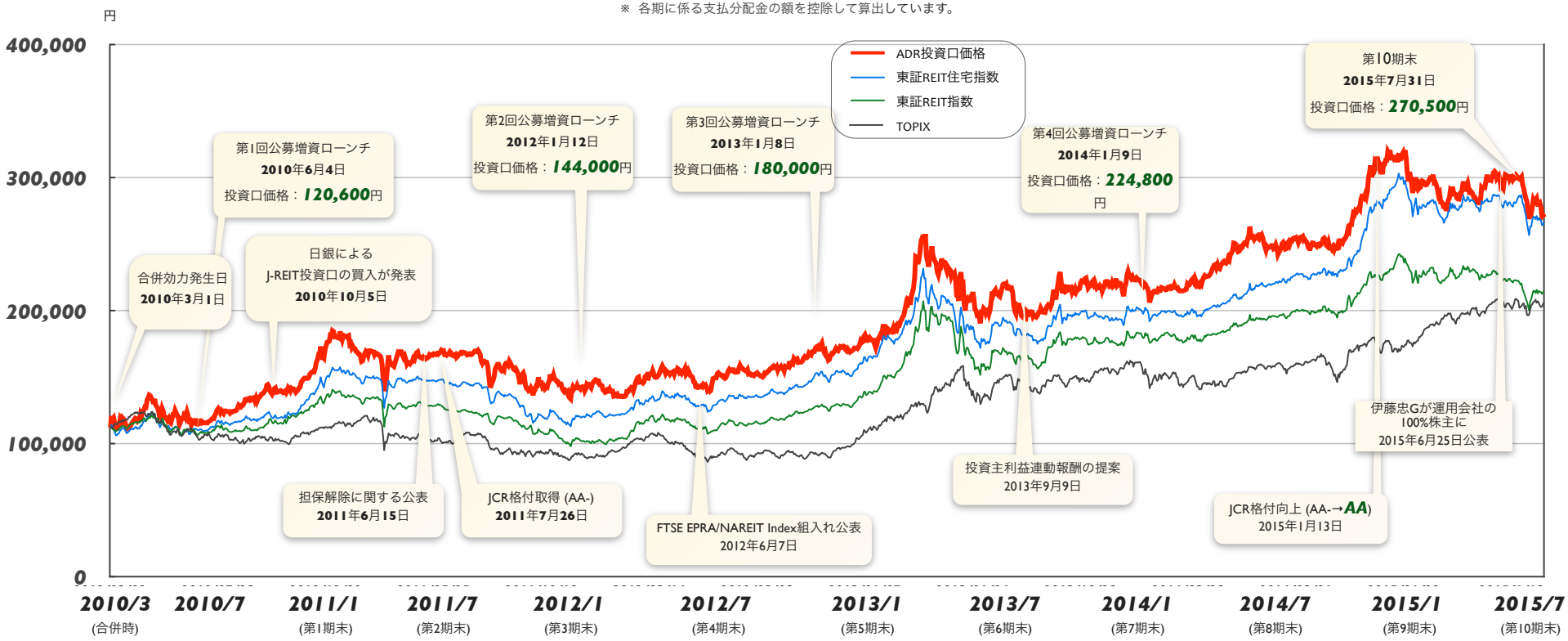
＊2015年8月31日現在における株式会社日本政策投資銀行公表資料等を基に、本資産運用会社にて集計

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

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
時価総額	1,688億円 期末終値 @172,300円	1,589億円 期末終値 @162,200円	1,347億円 期末終値 @137,500円	1,681億円 期末終値 @152,900円	2,091億円 期末終値 @190,100円	2,456億円 期末終値 @198,100円	2,693億円 期末終値 @217,200円	3,191億円 期末終値 @245,500円	3,919億円 期末終値 @301,500円	3,516億円 期末終値 @270,500円
日次投資口平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,917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
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%
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	207,496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	181,686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
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
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%

※ 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。

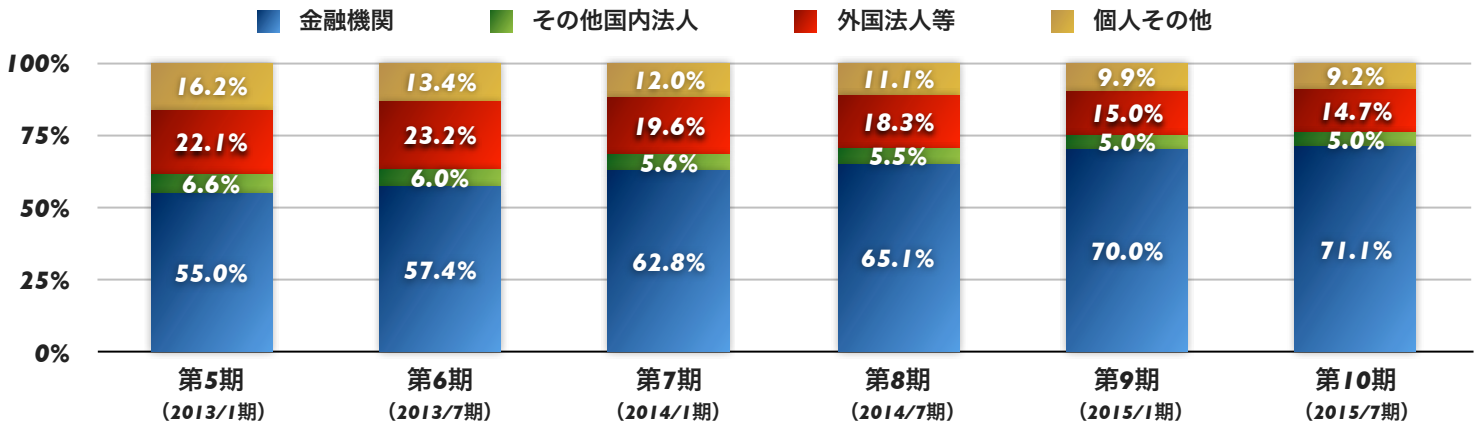
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資主構成

信託銀行を中心とした金融機関の保有口数割合が増加

2015/7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	923,740	71.1%	180	0.9%
信託銀行	668,294	51.4%	15	0.1%
地方銀行	122,460	9.4%	54	0.3%
生命保険	52,438	4.0%	11	0.1%
証券会社	34,304	2.6%	21	0.1%
損害保険	15,909	1.2%	6	0.0%
信用組合・農協他	14,702	1.1%	31	0.2%
信用金庫	13,300	1.0%	41	0.2%
都市銀行	2,333	0.2%	1	0.0%
その他国内法人	64,860	5.0%	274	1.4%
外国法人等	191,252	14.7%	257	1.3%
個人その他	120,148	9.2%	18,535	96.3%
合計	1,300,000	100.0%	19,246	100.0%

投資主上位10位	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）	375,205	28.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	117,062	9.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	75,048	5.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	46,817	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
みずほ信託銀行株式会社	18,125	1.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	17,279	1.3%
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	13,547	1.0%
富士火災海上保険株式会社	13,278	1.0%
野村證券株式会社自己振替口	11,500	0.9%



© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産運用会社の概要

会社概要

2015年7月31日現在

名称： **AD**インベストメント・マネジメント株式会社

住所： 東京都千代田区神田神保町一丁目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

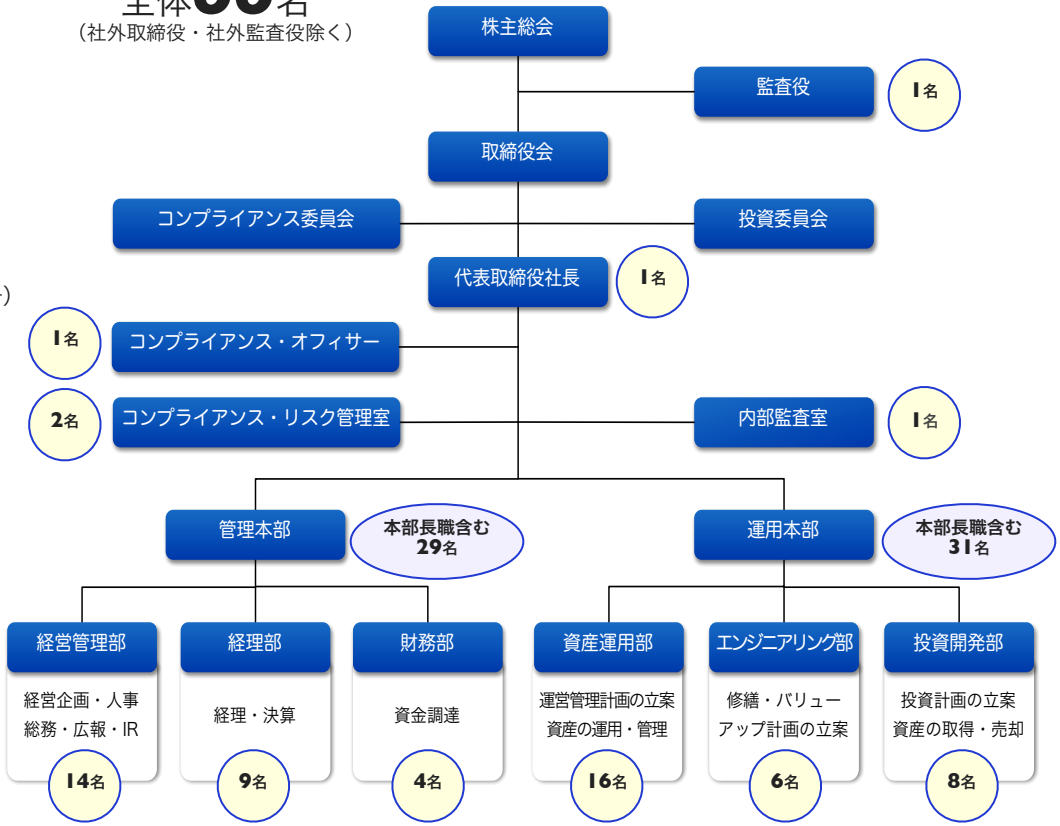
登録・認可等：
- 宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(2)第84325号）
- 宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）
- 金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）
- 一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）

運用会社ホームページ　http://www.adim.co.jp/

投資法人ホームページ　http://www.adr-reit.com/

組織図

全体**66**名
（社外取締役・社外監査役除く）



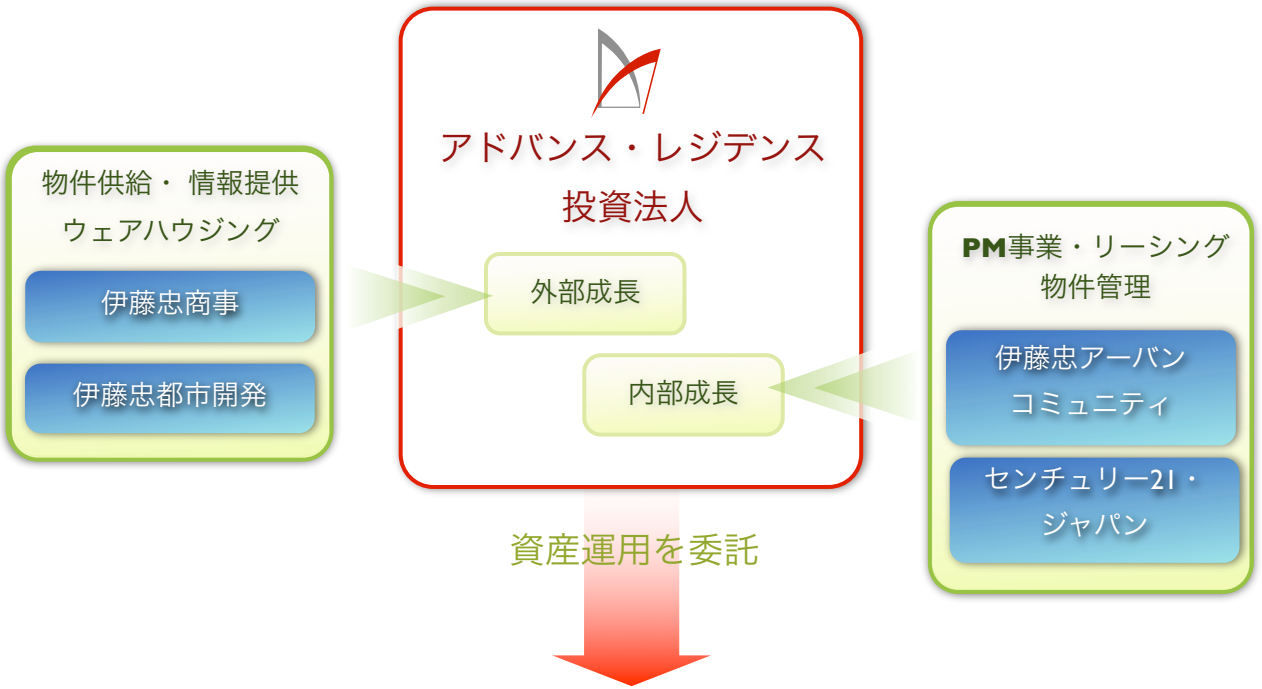
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

スポンサーサポートの状況

2015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。



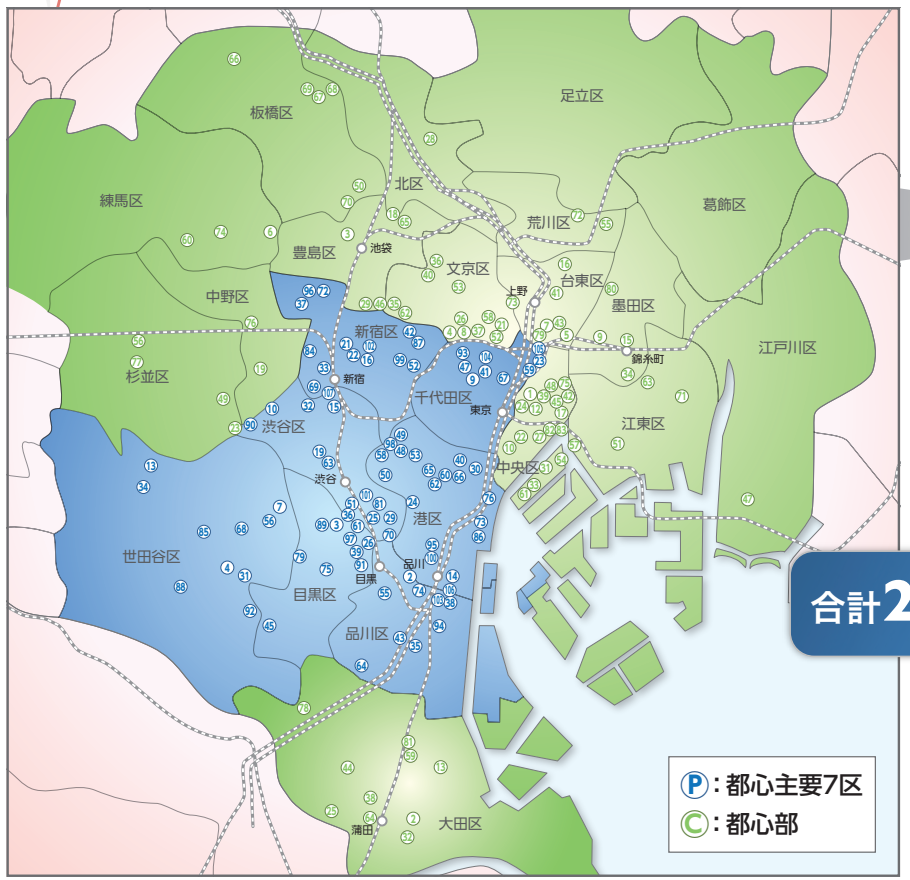
運用会社出資企業

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。

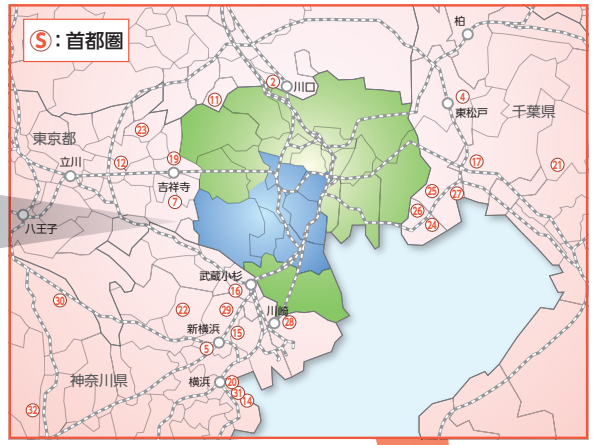
© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ・マップ

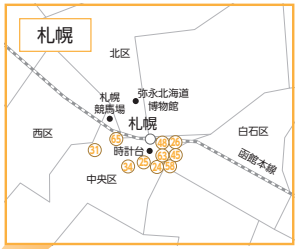
2015年10月16日現在

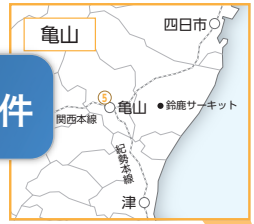


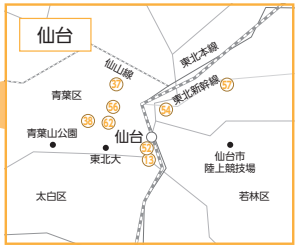
合計250物件



Ⓡ：政令指定都市及びこれに準ずる都市







© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015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
P-2	レジディア島津山	東京都品川区	2004/12	115	2,860	0.7%	3,020	2,449	23.3%	4.3%	95.0%
P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/2	88	1,730	0.4%	1,950	1,476	32.1%	2.6%	100.0%
P-4	レジディア世田谷弦巻	東京都世田谷区	2002/3	28	1,229	0.3%	1,170	1,158	1.0%	7.3%	83.5%
P-7	レジディア池尻大橋	東京都世田谷区	2005/8	42	1,230	0.3%	1,320	1,189	10.9%	3.1%	91.4%
P-9	レジディア九段下	東京都千代田区	2004/3	86	2,270	0.5%	2,380	2,091	13.8%	2.9%	93.4%
P-10	レジディア幡ヶ谷	東京都渋谷区	2006/2	35	1,130	0.3%	1,150	1,086	5.8%	7.3%	95.4%
P-13	レジディア桜上水	東京都世田谷区	2006/7	39	1,120	0.3%	1,220	1,081	12.8%	7.0%	93.7%
P-14	レジディア北品川	東京都品川区	2007/2	120	2,720	0.6%	2,860	2,601	9.9%	4.3%	100.0%
P-15	レジディア代々木の杜	東京都渋谷区	2007/3	22	732	0.2%	700	718	-2.6%	4.4%	100.0%
P-16	レジディア新宿イーストIII	東京都新宿区	2009/2	39	750	0.2%	803	739	8.6%	4.3%	100.0%
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	571	21.7%	8.2%	100.0%
P-21	レジディア新宿イーストII	東京都新宿区	2004/2	54	1,380	0.3%	1,560	1,326	17.6%	4.8%	92.8%
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%	1,030	939	9.7%	5.3%	91.1%
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%	1,890	1,438	31.4%	4.1%	97.7%
P-24	レジディア麻布十番II	東京都港区	2001/2	37	874	0.2%	941	885	6.2%	3.1%	85.0%
P-25	レジディア恵比寿	東京都渋谷区	2001/1	26	554	0.1%	626	571	9.6%	3.0%	84.7%
P-26	レジディア目黒	東京都品川区	1999/10	20	722	0.2%	705	732	-3.8%	6.2%	88.6%
P-29	レジディア広尾II	東京都渋谷区	2005/11	76	1,660	0.4%	1,940	1,568	23.7%	2.9%	100.0%
P-30	ピアネッタ汐留	東京都港区	2005/2	67	1,950	0.5%	2,120	1,845	14.9%	5.3%	97.3%
P-31	レジディア駒澤大学	東京都世田谷区	2004/10	18	333	0.1%	378	317	19.2%	8.5%	100.0%
P-32	レジディア代々木	東京都渋谷区	2005/2	16	326	0.1%	373	314	18.6%	11.0%	92.7%
P-33	レジディア西新宿	東京都新宿区	2005/2	19	363	0.1%	406	350	15.8%	9.9%	100.0%
P-34	レジディア経堂	東京都世田谷区	2005/2	15	286	0.1%	317	272	16.2%	10.6%	91.5%
P-35	レジディア大井町	東京都品川区	2005/12	48	947	0.2%	1,050	894	17.3%	4.3%	89.5%
P-36	レジディア恵比寿II	東京都渋谷区	2006/1	61	2,280	0.5%	2,620	2,244	16.7%	3.4%	98.8%
P-37	レジディア上落合	東京都新宿区	2006/9	70	1,180	0.3%	1,340	1,123	19.3%	4.8%	90.5%
P-38	レジディア東品川	東京都品川区	2006/8	122	2,040	0.5%	2,270	1,955	16.1%	4.0%	96.6%
P-39	レジディア目黒II	東京都目黒区	2006/1	34	1,190	0.3%	1,270	1,158	9.6%	6.5%	95.6%
P-40	レジディア虎ノ門	東京都港区	2006/9	63	1,320	0.3%	1,500	1,266	18.4%	3.3%	96.8%
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%	1,360	1,118	21.5%	2.8%	98.5%
P-42	レジディア神楽坂	東京都新宿区	2006/8	52	918	0.2%	1,030	883	16.5%	2.1%	96.4%
P-43	レジディア大井町II	東京都品川区	2007/7	40	1,050	0.2%	1,230	1,009	21.9%	4.8%	97.1%
P-45	レジディア自由が丘	東京都目黒区	2002/3	28	1,050	0.2%	1,150	1,000	14.9%	7.3%	100.0%
P-47	レジディア水道橋	東京都千代田区	2004/12	65	2,310	0.5%	2,520	2,199	14.6%	2.3%	92.8%
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%	3,600	3,509	2.6%	3.5%	97.6%
P-49	レジディア赤坂	東京都港区	2004/5	37	1,180	0.3%	1,270	1,129	12.5%	8.3%	89.4%
P-50	レジディア西麻布	東京都港区	2004/7	125	6,780	1.6%	7,200	6,505	10.7%	2.8%	96.5%
P-51	レジディア代官山	東京都渋谷区	2004/7	42	2,150	0.5%	2,000	2,036	-1.8%	4.0%	98.3%
P-52	レジディア市ヶ谷	東京都新宿区	2004/8	85	2,500	0.6%	2,770	2,384	16.2%	3.6%	97.0%
P-53	レジディア六本木檜町公園	東京都港区	1999/9	88	3,570	0.8%	3,860	3,551	8.7%	6.8%	91.9%
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%	17,300	15,477	11.8%	1.8%	100.0%
P-56	レジディア三軒茶屋	東京都世田谷区	2005/1	78	2,760	0.7%	3,210	2,601	23.4%	2.7%	91.7%
P-58	レジディア南青山	東京都港区	2005/3	13	728	0.2%	490	716	-31.6%	2.0%	76.6%
P-59	レジディア神田東	東京都千代田区	2003/10	64	1,620	0.4%	1,940	1,533	26.5%	3.4%	93.0%
P-60	レジディア東麻布	東京都港区	2006/4	31	1,430	0.3%	1,400	1,370	2.2%	3.2%	97.1%
P-61	レジディア恵比寿南	東京都渋谷区	2007/3	39	2,020	0.5%	2,020	1,966	2.7%	7.1%	97.3%
P-62	レジディアタワー麻布十番	東京都港区	2003/1	113	6,190	1.5%	5,830	6,038	-3.5%	0.7%	94.9%
P-63	レジディア渋谷	東京都渋谷区	2006/6	40	1,250	0.3%	1,430	1,219	17.3%	3.5%	96.0%
P-64	レジディア中延	東京都品川区	2005/11	65	1,880	0.4%	2,200	1,798	22.3%	3.4%	92.4%

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
P-65	レジディア麻布台	東京都港区	2006/2	47	1,610	0.4%	1,680	1,564	7.4%	4.6%	98.4%
P-66	レジディア芝大門II	東京都港区	2006/8	48	1,740	0.4%	1,780	1,700	4.7%	3.3%	97.9%
P-67	レジディア神田	東京都千代田区	2006/6	43	1,140	0.3%	1,310	1,104	18.6%	4.9%	100.0%
P-68	レジディア三軒茶屋II	東京都世田谷区	2006/3	34	1,280	0.3%	1,410	1,236	14.0%	4.4%	96.5%
P-69	レジディア西新宿II	東京都新宿区	2007/5	74	1,830	0.4%	2,100	1,748	20.1%	10.9%	91.3%
P-70	レジディア広尾南	東京都渋谷区	2007/8	26	923	0.2%	979	887	10.3%	2.8%	96.2%
P-72	レジディア目白御留山	東京都新宿区	2002/12	19	974	0.2%	1,030	933	10.3%	4.9%	95.0%
P-73	レジディア芝浦	東京都港区	1991/9	154	4,670	1.1%	5,340	4,478	19.2%	2.8%	89.6%
P-74	レジディア御殿山	東京都品川区	2007/1	16	930	0.2%	860	895	-4.0%	7.9%	93.8%
P-75	レジディア祐天寺	東京都目黒区	2006/8	118	5,260	1.2%	5,590	5,110	9.4%	7.8%	97.2%
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	2.3%	10,500	9,130	15.0%	3.6%	97.3%
P-79	レジディア上目黒	東京都目黒区	1993/1	16	878	0.2%	938	864	8.5%	7.7%	100.0%
P-81	ウインザーハウス広尾	東京都渋谷区	2003/6	12	1,750	0.4%	1,380	1,672	-17.5%	4.8%	100.0%
P-84	レジディア北新宿	東京都新宿区	1997/2	26	1,460	0.3%	1,560	1,401	11.3%	8.8%	100.0%
P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	59	870	0.2%	1,150	854	34.5%	10.0%	100.0%
P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	東京都港区	2010/1	72	2,400	0.6%	2,910	2,392	21.6%	4.4%	96.0%
P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	東京都新宿区	2008/8	98	2,070	0.5%	2,690	2,052	31.0%	3.0%	100.0%
P-88	レジディア用賀	東京都世田谷区	2008/6	66	1,523	0.4%	1,790	1,587	12.8%	10.3%	89.7%
P-89	レジディアタワー中目黒	東京都目黒区	2007/3	70	3,300	0.8%	4,090	3,404	20.1%	2.4%	95.9%
P-90	レジディア笹塚II	東京都渋谷区	2011/1	167	3,760	0.9%	4,310	3,788	13.8%	4.2%	91.8%
P-91	レジディア目黒III	東京都目黒区	2010/1	31	950	0.2%	1,190	976	21.9%	2.6%	97.0%
P-92	レジディア自由が丘II	東京都世田谷区	2007/10	17	778	0.2%	959	792	21.0%	5.4%	100.0%
P-93	レジディア九段下II	東京都千代田区	2012/1	48	1,240	0.3%	1,560	1,261	23.7%	2.6%	100.0%
P-94	レジディア大森II	東京都品川区	2012/3	90	1,620	0.4%	2,000	1,647	21.4%	2.2%	88.9%
P-95	レジディア白金高輪	東京都港区	2012/3	53	1,480	0.3%	1,870	1,505	24.2%	6.7%	80.6%
P-96	レジディア中落合	東京都新宿区	2008/3	187	3,656	0.9%	4,220	3,825	10.3%	(A棟) 2.9% (B棟) 2.9% (C棟) 3.0%	93.9%
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	1,142	18.2%	2.7%	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%	1,820	1,750	3.9%	3.9%	97.4%
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%	2,580	2,136	20.8%	3.8%	95.3%
P-100	レジディア高輪桂坂	東京都港区	2006/3	45	900	0.2%	994	957	3.8%	5.4%	95.7%
P-101	レジディア恵比寿III	東京都渋谷区	2006/3	26	611	0.1%	699	652	7.1%	3.3%	96.8%
P-102	レジディア新宿御苑	東京都新宿区	2006/10	38	687	0.2%	803	733	9.5%	5.2%	95.0%
P-103	レジディア南品川	東京都品川区	2013/10	50	1,177	0.3%	1,280	1,226	4.4%	8.7%	100.0%
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%	3,650	3,196	14.2%	2.4%	95.5%
P-105	レジディア神田岩本町II	東京都千代田区	2007/4	48	1,280	0.3%	1,480	1,324	11.7%	2.8%	96.0%
P-106	レジディア品川	東京都品川区	2007/6	36	980	0.2%	1,100	1,016	8.2%	4.0%	94.8%
C-1	レジディア三越前	東京都中央区	2005/2	105	1,920	0.5%	2,310	1,641	40.7%	3.3%	92.9%
C-2	レジディア蒲田	東京都大田区	2005/3	166	2,640	0.6%	3,330	2,232	49.2%	4.7%	97.8%
C-3	レジディア池袋	東京都豊島区	2005/3	60	1,520	0.4%	1,700	1,427	19.1%	7.1%	100.0%
C-4	レジディア文京本郷	東京都文京区	2005/7	65	1,680	0.4%	2,020	1,590	27.0%	4.6%	100.0%
C-5	レジディア浅草橋	東京都台東区	2005/8	47	1,060	0.2%	1,310	965	35.6%	2.9%	100.0%
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%	1,030	930	10.6%	9.2%	96.3%
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%	3,510	2,940	19.4%	2.1%	96.4%
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%	1,710	1,577	8.4%	3.6%	95.6%
C-9	レジディア両国	東京都墨田区	2006/2	48	913	0.2%	1,070	871	22.8%	9.1%	100.0%
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	2006/9	169	5,251	1.2%	5,390	5,112	5.4%	4.3%	100.0%
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%	3,570	3,033	17.7%	4.6%	98.7%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

Advance Residence Investment Corporation

（2015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
C-13	レジディア大森東	東京都大田区	2007/8	81	1,980	0.5%	1,930	1,888	2.2%	3.8%	94.7%
C-15	レジディア錦糸町	東京都墨田区	2007/11	157	4,200	1.0%	4,250	4,089	3.9%	7.2%	98.6%
C-16	レジディア根岸	東京都台東区	2005/12	28	856	0.2%	874	839	4.1%	7.7%	93.0%
C-17	レジディア新川	東京都中央区	2003/2	83	1,880	0.4%	2,100	1,796	16.9%	5.3%	95.2%
C-18	レジディア上池袋	東京都豊島区	2001/12	44	558	0.1%	677	521	29.9%	6.4%	97.4%
C-19	レジディア新中野	東京都中野区	2002/6	24	352	0.1%	455	331	37.3%	3.8%	96.7%
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%	1,120	953	17.4%	5.3%	91.6%
C-22	レジディア築地	東京都中央区	2005/12	54	1,460	0.3%	1,710	1,367	25.0%	3.4%	100.0%
C-23	レジディア笹塚	東京都杉並区	2000/3	96	1,800	0.4%	1,990	1,818	9.4%	6.9%	87.4%
C-24	レジディア京橋	東京都中央区	2005/1	52	1,220	0.3%	1,400	1,149	21.8%	3.4%	100.0%
C-25	レジディア多摩川	東京都大田区	2004/9	98	1,300	0.3%	1,530	1,214	26.0%	5.9%	100.0%
C-26	レジディア後楽園	東京都文京区	2004/10	31	603	0.1%	694	565	22.8%	3.5%	90.5%
C-27	レジディア銀座東	東京都中央区	2004/9	94	2,000	0.5%	2,340	1,888	23.9%	4.0%	100.0%
C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/2	61	867	0.2%	985	805	22.3%	3.2%	100.0%
C-29	レジディア目白II	東京都豊島区	2005/7	63	1,050	0.2%	1,160	999	16.1%	2.3%	93.1%
C-31	レジディア月島	東京都中央区	2006/2	40	1,100	0.3%	1,210	1,044	15.8%	6.8%	94.3%
C-32	レジディア蒲田II	東京都大田区	2006/9	78	1,360	0.3%	1,580	1,301	21.4%	4.0%	94.1%
C-33	レジディア月島II	東京都中央区	2006/9	105	2,440	0.6%	2,740	2,342	17.0%	3.8%	92.5%
C-34	レジディア錦糸町II	東京都墨田区	2008/1	99	2,380	0.6%	2,520	2,281	10.4%	4.7%	91.9%
C-35	レジディア文京音羽	東京都文京区	2003/8	104	3,380	0.8%	3,700	3,134	18.1%	4.7%	100.0%
C-36	レジディア文京千石	東京都文京区	2003/2	33	707	0.2%	830	655	26.6%	5.0%	94.3%
C-37	レジディア文京湯島	東京都文京区	2003/2	39	1,050	0.2%	1,250	981	27.3%	6.9%	98.1%
C-38	レジディア池上	東京都大田区	2003/7	19	378	0.1%	396	355	11.3%	8.5%	100.0%
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%	701	520	34.8%	5.6%	100.0%
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%	1,560	1,375	13.4%	4.1%	95.6%
C-41	レジディア入谷	東京都台東区	2004/12	49	990	0.2%	1,120	913	22.6%	5.4%	100.0%
C-42	レジディア日本橋浜町	東京都中央区	2006/8	45	1,310	0.3%	1,460	1,268	15.1%	4.5%	95.6%
C-43	レジディア新御徒町	東京都台東区	2007/3	69	1,860	0.4%	2,040	1,787	14.1%	3.0%	91.2%
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	1,232	11.9%	5.0%	96.6%
C-45	レジディア新川II	東京都中央区	2003/2	36	1,320	0.3%	1,430	1,233	16.0%	3.9%	93.6%
C-46	レジディア目白	東京都豊島区	1999/1	162	6,280	1.5%	6,950	6,178	12.5%	2.6%	95.9%
C-47	レジディア葛西	東京都江戸川区	2000/1	29	683	0.2%	741	637	16.2%	7.0%	100.0%
C-48	レジディア日本橋馬喰町	東京都中央区	2007/2	132	5,500	1.3%	6,440	5,220	23.4%	2.4%	100.0%
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%	5,040	3,739	34.8%	4.3%	100.0%
C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/8	67	888	0.2%	1,160	875	32.5%	8.6%	100.0%
C-51	レジディア木場	東京都江東区	2008/3	155	1,950	0.5%	2,740	1,960	39.8%	7.2%	97.4%
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%	1,410	1,121	25.7%	4.4%	96.9%
C-53	レジディア文京本駒込	東京都文京区	2008/3	98	2,340	0.6%	2,780	2,351	18.2%	3.5%	96.3%
C-54	レジディア月島III	東京都中央区	2008/2	119	2,570	0.6%	3,490	2,550	36.8%	4.0%	95.4%
C-55	レジディア南千住	東京都荒川区	2007/3	175	2,580	0.6%	3,450	2,576	33.9%	5.3%	97.9%
C-56	レジディア荻窪	東京都杉並区	2003/3	101	1,710	0.4%	2,170	1,786	21.5%	4.5%	99.1%
C-57	レジディア門前仲町	東京都江東区	2005/2	68	970	0.2%	1,200	997	20.3%	7.6%	85.3%
C-58	レジディア御茶ノ水	東京都文京区	2005/9	80	2,090	0.5%	2,660	2,102	26.5%	4.2%	96.1%
C-59	レジディア大森	東京都大田区	2006/3	75	1,150	0.3%	1,390	1,155	20.3%	1.8%	94.7%
C-60	レジディア中村橋	東京都練馬区	2008/2	66	1,075	0.3%	1,300	1,074	21.0%	4.5%	98.7%
C-61	レジディア勝どき	東京都中央区	2008/2	55	1,805	0.4%	2,300	1,807	27.2%	4.9%	96.5%
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%	2,810	2,340	20.1%	4.0%	95.6%
C-63	レジディア錦糸町III	東京都江東区	2005/2	51	651	0.2%	804	674	19.2%	9.6%	100.0%
C-64	レジディア蒲田III	東京都大田区	2007/3	53	948	0.2%	1,180	954	23.6%	3.5%	98.4%
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%	10,400	8,479	22.6%	(アネックス棟)5.7% (パーク棟)5.4% (タワー棟)2.9%	95.6%
C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/2	45	502	0.1%	584	534	9.2%	4.8%	100.0%
C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/2	44	580	0.1%	657	615	6.7%	3.4%	100.0%
C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/3	94	1,093	0.3%	1,280	1,146	11.6%	5.6%	100.0%
C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/3	36	411	0.1%	472	438	7.7%	5.4%	100.0%
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%	1,280	1,142	12.0%	3.0%	91.6%
C-71	レジディア大島	東京都江東区	2007/11	87	1,282	0.3%	1,450	1,313	10.4%	6.1%	95.4%
C-72	レジディア町屋	東京都荒川区	2009/8	55	1,168	0.3%	1,250	1,211	3.2%	3.2%	96.8%
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%	1,840	1,805	1.9%	3.8%	91.5%
C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/3	34	502	0.1%	596	526	13.2%	3.9%	100.0%
C-75	レジディア東日本橋	東京都中央区	2006/4	22	378	0.1%	445	406	9.5%	5.8%	100.0%
C-76	レジディア中野	東京都中野区	2006/11	30	652	0.2%	741	697	6.3%	4.1%	97.5%
C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/3	36	460	0.1%	529	495	6.8%	5.1%	100.0%
C-78	レジディア南雪谷	東京都大田区	2008/3	58	1,299	0.3%	1,460	1,385	5.4%	4.4%	97.3%
C-79	レジディア秋葉原	東京都台東区	2007/4	40	977	0.2%	1,120	1,018	9.9%	5.1%	94.0%
C-80	レジディア浅草吾妻橋	東京都墨田区	2007/9	60	876	0.2%	1,040	916	13.5%	3.5%	98.3%
C-81	レジディア大森III	東京都大田区	2012/12	65	1,395	0.3%	1,530	1,446	5.8%	3.1%	100.0%
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%	2,180	2,049	6.4%	3.8%	96.3%
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%	2,060	1,911	7.8%	3.7%	97.5%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	1991/3	39	770	0.2%	714	727	-1.9%	5.5%	97.5%
S-4	レジディア東松戸	千葉県松戸市	2007/4	44	1,100	0.3%	1,160	1,063	9.0%	4.6%	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	1,820	6.6%	5.6%	100.0%
S-7	レジディア調布	東京都調布市	2007/3	41	1,143	0.3%	1,160	1,100	5.4%	5.0%	88.1%
S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	127	675	0.2%	719	702	2.4%	10.2%	100.0%
S-12	レジディア国分寺	東京都国分寺市	2003/2	33	518	0.1%	552	519	6.2%	2.9%	100.0%
S-14	レジディア横濱関内	神奈川県横浜市	2004/8	102	1,700	0.4%	1,790	1,574	13.7%	8.4%	94.9%
S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/3	64	755	0.2%	879	735	19.5%	5.3%	100.0%
S-16	レジディア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2007/2	68	1,580	0.4%	1,750	1,518	15.3%	7.2%	95.3%
S-17	レジディア船橋I・II	千葉県船橋市	2007/3	172	2,730	0.6%	2,890	2,595	11.4%	(I)3.6% (II)3.4%	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%	1,530	1,434	6.7%	9.1%	91.9%
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　オーシャンタワー	神奈川県横浜市	2007/11	416	14,000	3.3%	15,700	12,429	26.3%	4.5%	98.8%
S-21	メゾン八千代台	千葉県八千代市	1989/8	39	882	0.2%	822	826	-0.6%	5.4%	87.7%
S-22	ライフ＆シニアハウス港北２	神奈川県横浜市	2003/10	78	1,670	0.4%	2,160	1,581	36.6%	6.4%	100.0%
S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	91	810	0.2%	1,070	792	35.0%	7.7%	100.0%
S-24	レジディア浦安	千葉県浦安市	2009/9	146	2,115	0.5%	2,680	2,140	25.2%	6.7%	97.2%
S-25	レジディア南行徳	千葉県市川市	2005/2	85	823	0.2%	1,020	846	20.5%	6.6%	97.6%
S-26	レジディア浦安II	千葉県浦安市	2005/2	74	802	0.2%	988	826	19.5%	7.5%	94.6%
S-27	レジディア行徳	千葉県市川市	2005/2	75	761	0.2%	939	782	20.0%	6.1%	98.7%
S-28	レジディア川崎	神奈川県川崎市	2007/3	104	1,670	0.4%	2,100	1,677	25.2%	4.7%	94.7%
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	1,055	12.7%	7.5%	100.0%
S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2005/3	111	1,050	0.2%	1,190	1,115	6.7%	6.8%	100.0%
S-31	レジディア横濱馬車道	神奈川県横浜市	2004/5	27	735	0.2%	975	771	26.4%	11.5%	59.2%
S-32	レジディア本厚木	神奈川県厚木市	2008/1	49	606	0.1%	670	665	0.7%	11.0%	94.3%
R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/2	154	1,671	0.4%	1,640	1,537	6.7%	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%	1,360	1,099	23.7%	3.4%	100.0%
R-5	レジディア亀山	三重県亀山市	2007/2	182	1,610	0.4%	1,190	1,570	-24.2%	4.2%	97.1%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ポートフォリオ一覧

（2015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
R-6	レジディア緑地公園	大阪府豊中市	2007/5	44	979	0.2%	954	919	3.7%	5.7%	89.9%
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%	4,000	3,551	12.6%	(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%	1,320	1,165	13.3%	3.4%	99.4%
R-11	レジディア天神橋	大阪府大阪市	2000/2	78	871	0.2%	1,020	814	25.3%	8.3%	97.6%
R-12	レジディア三宮東	兵庫県神戸市	2005/11	161	2,220	0.5%	2,630	2,032	29.4%	3.2%	97.0%
R-13	KC2Iビル	宮城県仙台市	1997/3	79	900	0.2%	1,030	904	13.8%	2.4%	88.0%
R-14	レジディア靭公園	大阪府大阪市	2006/1	94	1,170	0.3%	1,390	1,087	27.8%	6.6%	92.4%
R-15	レジディア京都駅前	京都府京都市	2006/2	116	1,970	0.5%	2,300	1,837	25.2%	9.9%	97.3%
R-16	レジディア高岳	愛知県名古屋市	2007/8	198	2,330	0.5%	2,960	2,198	34.7%	3.5%	93.0%
R-17	レジディア日比野	愛知県名古屋市	1992/4	124	1,340	0.3%	1,460	1,203	21.3%	3.9%	94.2%
R-19	レジディア天神南	福岡県福岡市	2004/1	56	936	0.2%	1,100	866	27.0%	4.9%	98.2%
R-20	レジディア博多駅南	福岡県福岡市	2003/1	39	324	0.1%	368	293	25.2%	2.7%	97.5%
R-21	マーレ	愛知県名古屋市	2005/2	38	685	0.2%	767	627	22.2%	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%	1,860	1,515	22.7%	0.9%	95.9%
R-25	レジディア大通西	北海道札幌市	2006/12	103	1,320	0.3%	1,340	1,243	7.8%	1.1%	97.4%
R-26	レジディア北三条	北海道札幌市	2007/1	100	1,130	0.3%	1,270	1,038	22.3%	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%	879	779	12.8%	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%	721	665	8.4%	13.5%	93.8%
R-30	レジディア泉	愛知県名古屋市	2005/11	122	3,700	0.9%	4,040	3,449	17.1%	3.1%	98.0%
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%	1,110	981	13.1%	1.2%	96.9%
R-32	レジディア徳川	愛知県名古屋市	2006/12	27	751	0.2%	820	710	15.4%	3.9%	95.9%
R-34	レジディア大通公園	北海道札幌市	2007/8	109	2,010	0.5%	2,410	1,886	27.7%	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%	1,490	1,137	31.0%	7.5%	96.0%
R-36	レジディア久屋大通	愛知県名古屋市	2007/2	57	652	0.2%	865	653	32.4%	4.8%	100.0%
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市	2008/1	67	529	0.1%	720	527	36.5%	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%	635	494	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%	1,780	1,443	23.3%	8.7%	94.2%
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	1,038	27.1%	7.8%	94.1%
R-41	レジディア江坂	大阪府吹田市	2007/7	68	989	0.2%	1,270	996	27.4%	4.8%	97.5%
R-42	レジディア西新	福岡県福岡市	2008/1	173	2,380	0.6%	2,910	2,366	23.0%	2.6%	96.7%
R-43	レジディア鶴舞	愛知県名古屋市	2008/2	122	1,206	0.3%	1,570	1,204	30.3%	3.6%	98.4%
R-44	レジディア神戸磯上	兵庫県神戸市	2008/3	196	2,740	0.6%	3,560	2,727	30.5%	3.6%	96.4%
R-45	レジディア北二条イースト	北海道札幌市	2006/3	56	894	0.2%	1,050	905	15.9%	1.1%	91.1%
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%	2,290	1,943	17.8%	9.1%	94.0%
R-47	レジディア丸の内	愛知県名古屋市	2007/1	86	972	0.2%	1,150	986	16.5%	2.8%	95.6%
R-48	レジディア札幌駅前	北海道札幌市	2007/2	168	1,483	0.3%	1,970	1,500	31.3%	0.7%	96.4%
R-49	レジディア御所東	京都府京都市	2007/9	57	1,227	0.3%	1,500	1,243	20.7%	8.9%	90.4%
R-50	レジディア洛北	京都府京都市	2008/3	75	874	0.2%	987	887	11.3%	12.4%	94.2%
R-51	レジディア都島I・II	大阪府大阪市	2006/9	178	3,232	0.8%	4,340	3,355	29.3%	7.1%	99.3%
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%	1,920	1,792	7.1%	2.3%	96.8%
R-53	レジディア東桜II	愛知県名古屋市	2006/2	127	2,862	0.7%	3,480	2,935	18.6%	3.1%	91.0%
R-54	レジディア榴岡	宮城県仙台市	2006/11	168	1,796	0.4%	2,260	1,843	22.6%	(EAST)2.6% (WEST)2.7%	98.6%
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	1,081	23.9%	5.8%	97.9%
R-56	レジディア仙台本町	宮城県仙台市	2007/6	105	1,117	0.3%	1,530	1,148	33.2%	2.3%	98.3%
R-57	レジディア仙台原ノ町	宮城県仙台市	2007/9	72	593	0.1%	831	612	35.6%	2.1%	98.8%
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	0.3%	1,290	1,098	17.4%	1.1%	95.5%
R-59	レジディア新大阪	大阪府大阪市	2014/2	208	2,644	0.6%	3,220	2,844	13.2%	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%	897	821	9.2%	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%	290	241	20.0%	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%	1,260	1,140	10.4%	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%	675	577	17.0%	1.2%	90.9%
R-64	レジディア高宮	福岡県福岡市	2007/2	51	488	0.1%	543	513	5.7%	6.1%	100.0%
R-65	レジディア桑園	北海道札幌市	2007/2	60	384	0.1%	475	414	14.5%	1.4%	98.4%
R-66	レジディア天神	福岡県福岡市	2007/5	88	1,122	0.3%	1,270	1,171	8.4%	3.4%	95.5%
R-67	レジディア薬院大通	福岡県福岡市	2007/6	91	1,123	0.3%	1,290	1,168	10.4%	4.5%	100.0%
R-68	レジディア博多II	福岡県福岡市	2007/9	124	1,358	0.3%	1,510	1,416	6.6%	1.8%	95.3%
R-69	レジディア警固	福岡県福岡市	2008/1	86	834	0.2%	1,020	883	15.4%	2.3%	94.5%
R-70	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,020	981	3.9%	4.4%	93.2%
249物件合計				20,122	424,145	100.0%	481,432	413,396	16.5%	2.4%	96.4%

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	算定価格(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率
P 都心主要7区	85	5,292	168,274	39.7%	184,366	163,379	12.8%
C 都心部	79	6,237	133,469	31.5%	155,011	130,632	18.7%
S 首都圏	24	2,249	41,246	9.7%	46,588	39,302	18.5%
R 政令指定都市等	61	6,344	81,155	19.1%	95,467	80,082	19.2%
合計	249	20,122	424,145	100.0%	481,432	413,396	16.5%

※参考　2016/1期取得物件と取得後ポートフォリオ

物件No	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	算定価格(百万円)
P-107	レジディア代々木II	東京都渋谷区	2008/1	31	839	907

（2015年10月16日現在）

エリア別	物件数	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率
P 都心主要7区	86	5,323	169,113	39.8%
C 都心部	79	6,237	133,469	31.4%
S 首都圏	24	2,249	41,246	9.7%
R 政令指定都市等	61	6,344	81,155	19.1%
合計	250	20,153	424,985	100.0%

© 2015 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Advance Residence Investment Corporation

20151025

✳ 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